

Lemifa
simple-18



戸建賃貸住宅「Lemifa」なら、
その土地を“活かします”

Do!
Lemifa

 **エステート住宅産業株式会社**



おすすめするには“ワケ”があります

●20坪からの土地活用が可能になります

賃貸住宅経営は、安定的な収益が最大の魅力です。ところが、これまでの賃貸住宅というその多くがマンションやアパートといった集合住宅で、少なくとも100坪程度の敷地が必要となっていました。

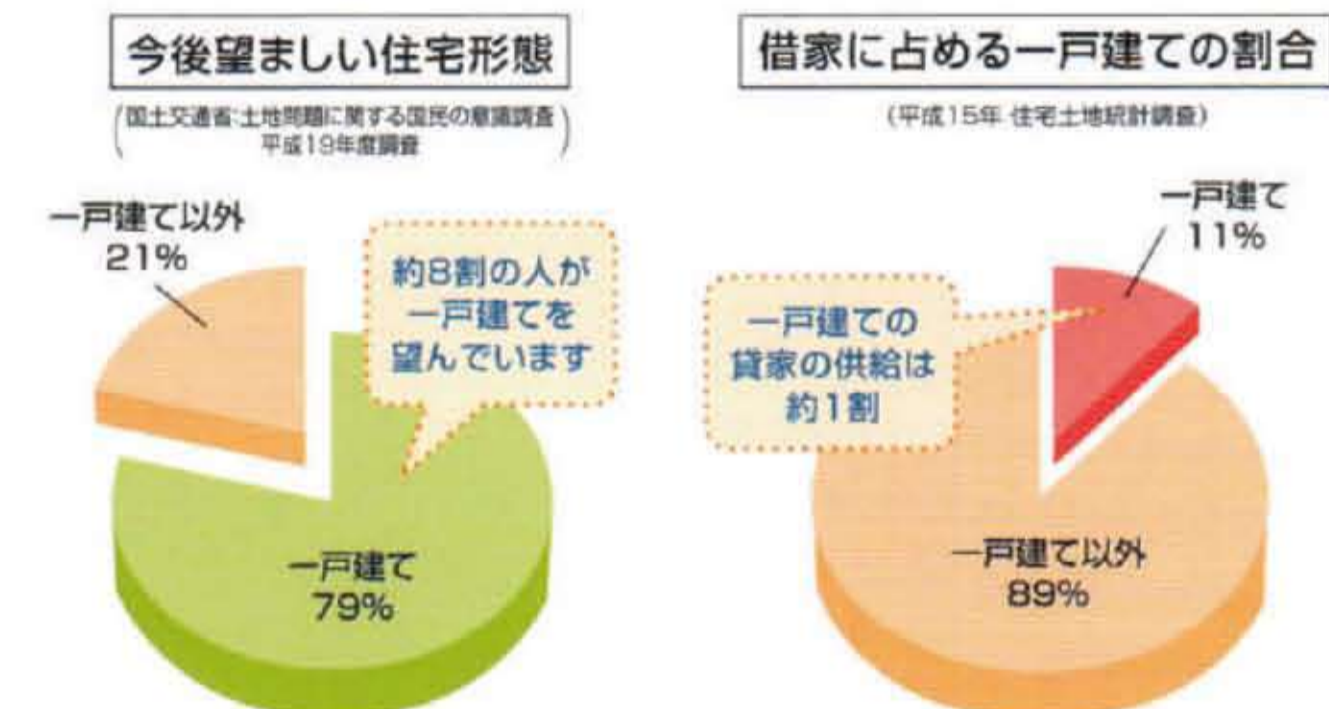
これまで20坪前後^{※1}の敷地は、規模が小さく活用が難しいものとされてきました。そんな土地を活かし、長期に安定的な収益を得ることができる戸建賃貸住宅経営をご提案いたします。

※1棟のLemifa simple-18を建築する場合に必要な敷地面積の目安です。

●収益性の高い土地活用が実現します

住み心地と使い勝手に優れ、ハイセンスな外観やインテリアが魅力的な戸建賃貸住宅をローコストで建築できます。賃貸入居者に人気の高い戸建住宅をローコストで建築できることで、高入居率の安定経営、高めの家賃設定による高収益を両立する賃貸住宅経営が実現できます。

●高収益・安定経営を実現できます



上のグラフにあるように現在の賃貸住宅市場は、一戸建の賃貸住宅の需要に対して供給が大幅に不足している状況にあります。したがって、戸建賃貸住宅での土地活用では次のような**メリット**が生まれます。

- 高めの家賃設定でも入居者が確保しやすく、高い収益性が期待できます
- 他に移れる物件も少ないことから転居がしづらく、長く住む傾向にあることから、安定的な経営ができます

戸建賃貸住宅の節税メリット

固定資産税・都市計画税が軽減されます

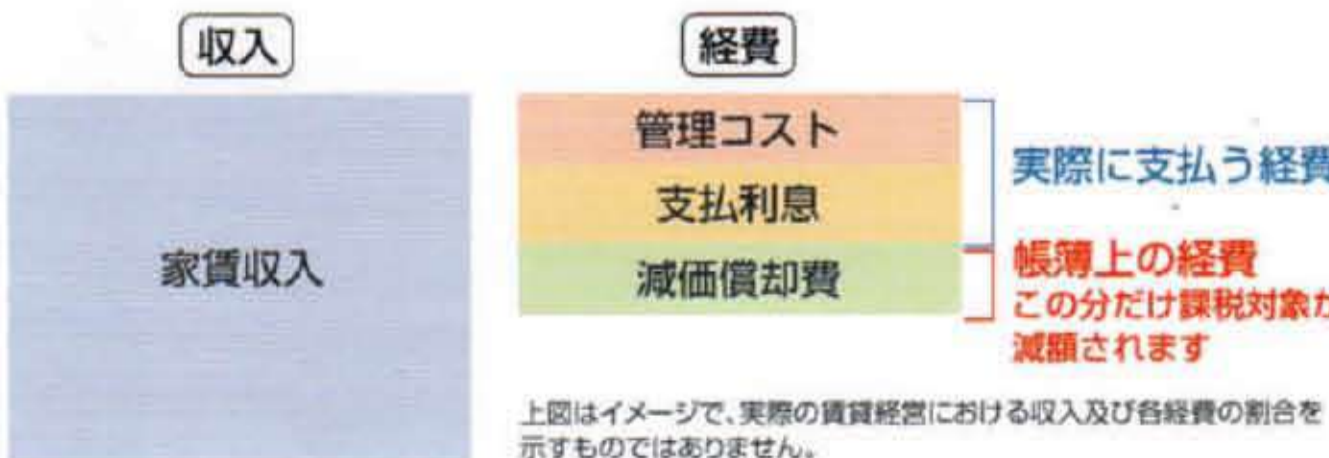
戸建賃貸住宅を建設することで、その敷地は小規模住宅用地として、1戸当り200m²までの部分^{※1}は固定資産税が1/6に、都市計画税が1/3に軽減されます。また、建物は新築後3年間は、固定資産税が1/2になります。^{※2}

※1 200m²を超える部分は、固定資産税が1/3に都市計画税が2/3に軽減されます。
※2 平成24年3月31日までの新築物件に適用される軽減措置です。



所得税の課税対象額を抑えることができます

賃貸住宅経営では、管理コスト、ローンの支払金利などの「実際に支払う経費」以外にも減価償却費という「帳簿上の経費」を計上することができ、課税対象額を抑えることができます。また、青色申告をすることで特別控除が受けられたり、一定規模以上で経営する場合には、手伝って来ている親族への給与と経費とすることも可能になります。



上図はイメージで、実際の賃貸経営における収入及び各経費の割合を示すものではありません。

相続税評価額が低減されます

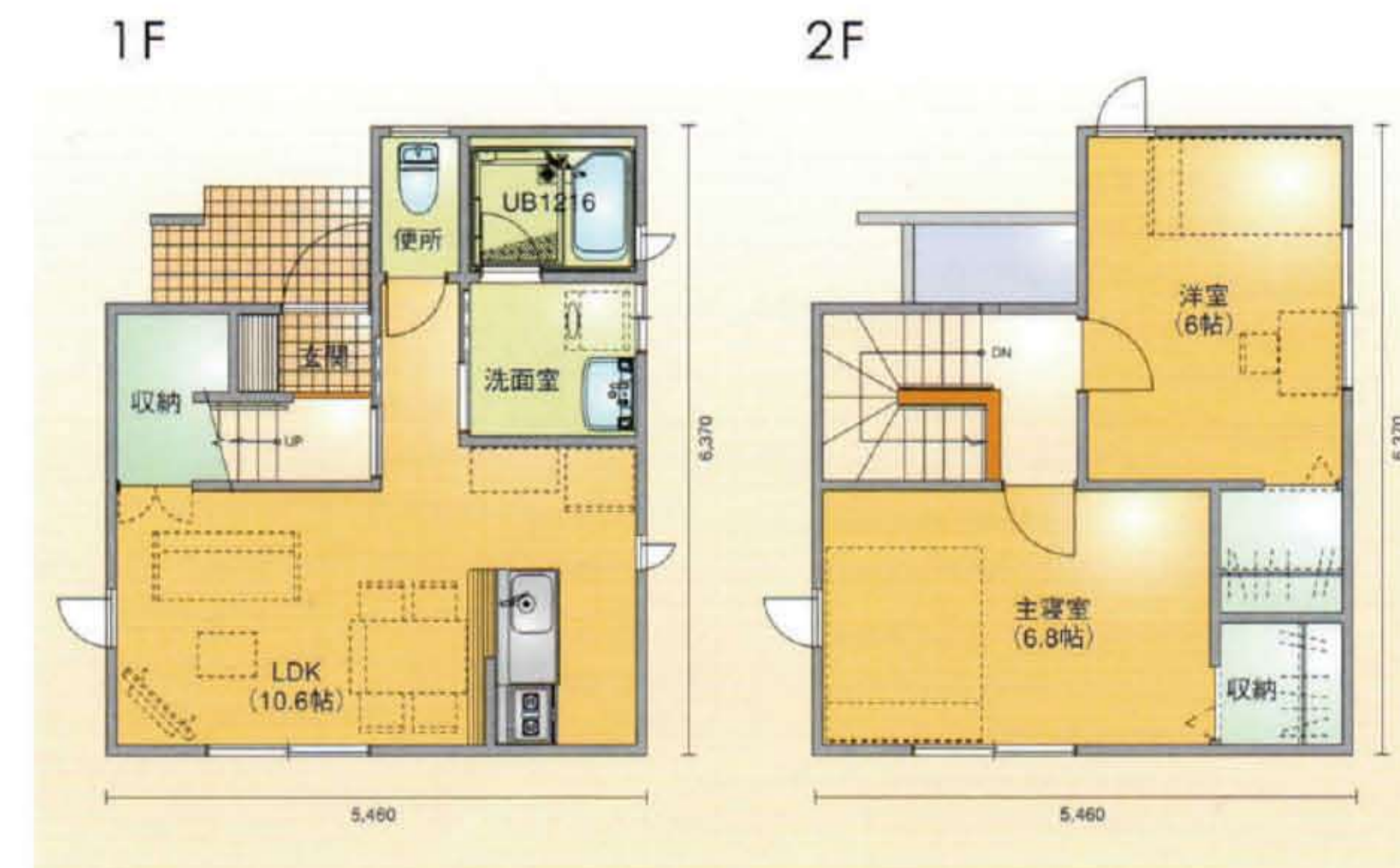
賃貸住宅を経営している土地は、「貸家建付地」として評価が低減されます。建物についても、貸家としての評価となりますので評価額を引き下げることができます。



※土地の借家権割合により変動します

コンパクトながらゆったり暮らせるプランです

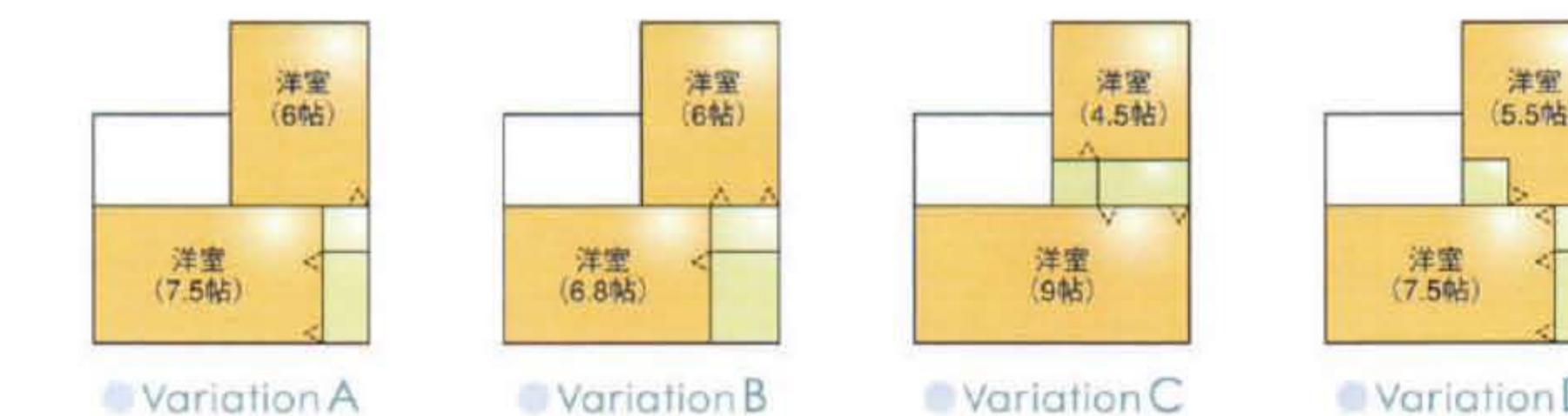
- 階段下収納を装備し、2階の各居室にもそれぞれたっぷりした収納スペースを確保し、面積以上にゆとりある居住空間を実現しました。



選べる居室レイアウト

- 2階には、標準の間取りのほか居室と収納のレイアウトが異なる4つのバリエーションをご用意しました。

レイアウトの変更につきましては、このほかにも対応可能な場合がございます。詳しくはお問い合わせください。



充実の標準装備の一例

● Unit bath



清潔で耐久性にも優れたFRP製のユニットバス。サーモデキ水温調整も簡単です。鏡と収納棚を装備して使い勝手を高めました。

● Toilet



清潔さにこだわった抗菌仕様便器にシャワートイレを装備。パワー脱臭機能や優しい洗い心地の「泡ジェット」装備など、機能性にも優れています。



● Kitchen

掃除がしやすく清潔に保ちやすいホーロー塗装の換気扇や、作業性を高める広めのトップにシングルレバー水栓を組み合わせ、使い勝手を考えたキッチンセットです。

- ヘアガラス+樹脂アングル装備で高断熱、結露抑制にも効果的なアルミサッシを採用。
- 防犯性の高いシリンダー、こじ開けに強い鎌付デッドボルトなどセキュリティ性を高めた玄関ドアを装備しました。
- 梅雨時や冬の室内干しに活躍する、天吊タイプの室内物干を標準装備しています。

※各設備の画像はイメージです。一部仕様が異なることがあります

Lemifa simple-18の概要

建物構造	木造軸組構造
基礎	鉄筋コンクリートベタ基礎
断熱	硬質ウレタンフォーム(壁・屋根) ポリスチレンフォーム(1階床) 断熱玄関ドア(K4) 樹脂アングルサッシ+ヘアガラス
屋根	ガルバリウム鋼板
外壁	透湿・防水・防風・遮熱シート+窯業系サイディング
床仕上げ	フローリング(居室床) CFシート(トイレ・洗面室) 磁器質タイル(玄関・ポーチ)