

DAICHU KENSETSU Presents

DELFA MAISON

DELFA MAISON

豊かな未来のために
木造賃貸アパートのススメ



DELFA MAISON Series

DELFA MAISONシリーズ[Maisonette・OneRoom+Loft・1～2LDK]とは少ないリスクで長期安定経営を可能にした、木造賃貸アパートによる土地活用です。当社では施主様の問題点を速やかに解決して目的に即した事業の提案を行います。



「賃貸経営の3つのメリット」

株式投資や仮想通貨取引のような、ハイリスク・ハイリターンの商品とは違い、アパート経営は不動産投資の中でもリスクが少なく、長期的に収入が得られる堅実な投資です。

特に都市部では賃貸住宅ニーズが高まっており、
これからもこの傾向は続いていくと予測されています。
節税効果も大きく、注目度の高い不動産投資の一つです。

01

MERIT

資産形成

土地と建物による資産というところが大きなポイント。
家賃収入の中からローンを返済していくだけです。
ローンを完済すれば土地も建物も全てお客様の無担保の資産となります！

02

MERIT

賃貸住宅ニーズの増加

平成17年から減少している日本の人口ですが、都市部での人口は増加傾向にあります。
大阪府では人口の増加とともに世帯数も増加しています。
就学・就業等の影響で都市部への流入が増加傾向にあると考えられ、今後もこの傾向が続くと予測されます。



03

MERIT

節税効果

①固定資産税

敷地となる土地の固定資産税は課税標準額を評価額の1/6とする特例措置があります。同様に都市計画税も課税標準額を評価額の1/3の額とする特例措置があります。

②相続税

土地は路線価評価額の貸家建付地評価、建物は固定資産税評価の貸家評価となり、借入金との評価差額により相続税評価額が圧縮され、相続税の節税につながります。

③所得税・住民税

建物の建築費用を長期間に分割して、必要経費(減価償却)として計上できるため、所得税・住民税の節税効果も期待できます。

	活用前	活用後
●土地相続税評価額	2億4000万円	1億9720万円
●建物相続税評価額	0円	5400万円
●借入金	0円	2億3000万円
合計評価額	2億4000万円	2120万円
●土地固都税	236万円	64万円
●建物固都税	0円	80万円
合計固都税	236万円	144万円

効果

相続評価
1/10以下に減少！

固都税
92万円の減少！

※参考事例

「木造建築」の5つのメリット

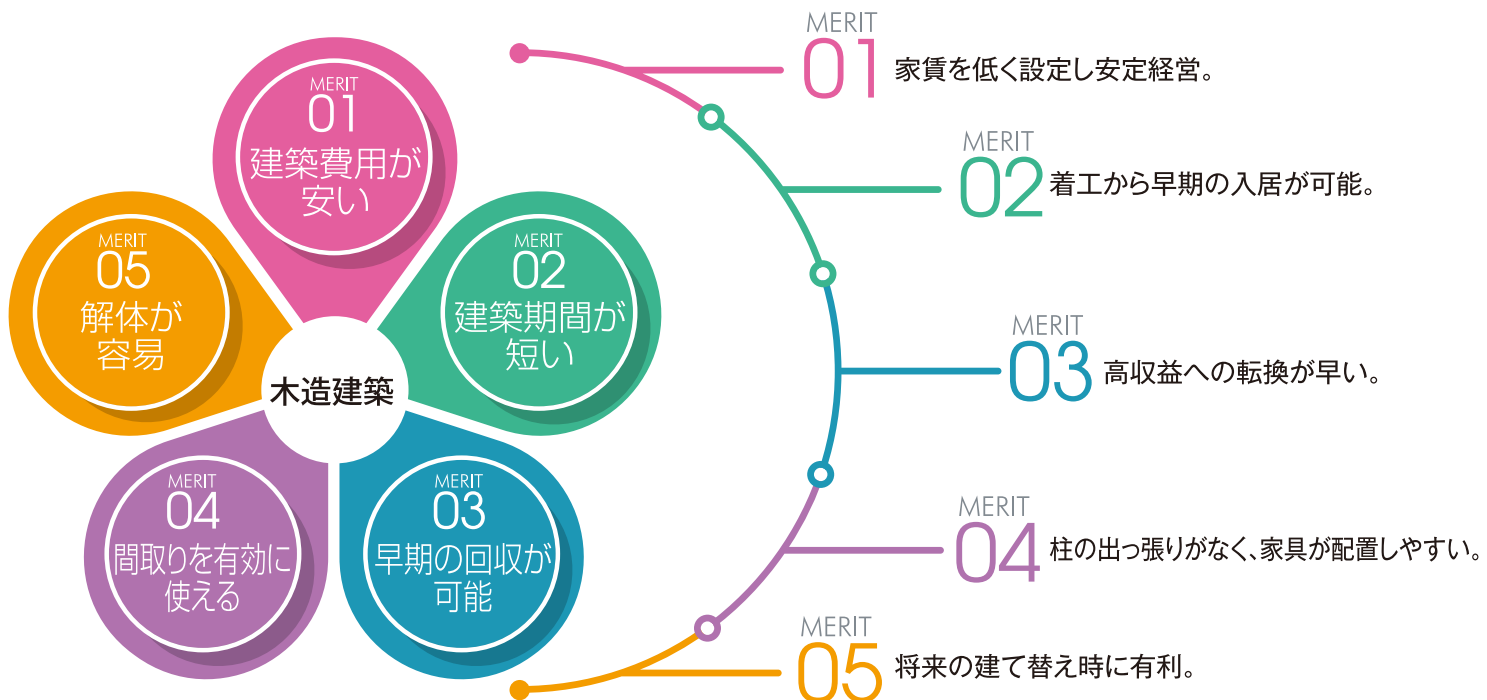
鉄骨造や鉄筋コンクリート造にはない様々なメリットがあります！

コスト面はもちろん、短工期・柔軟性の高さなど

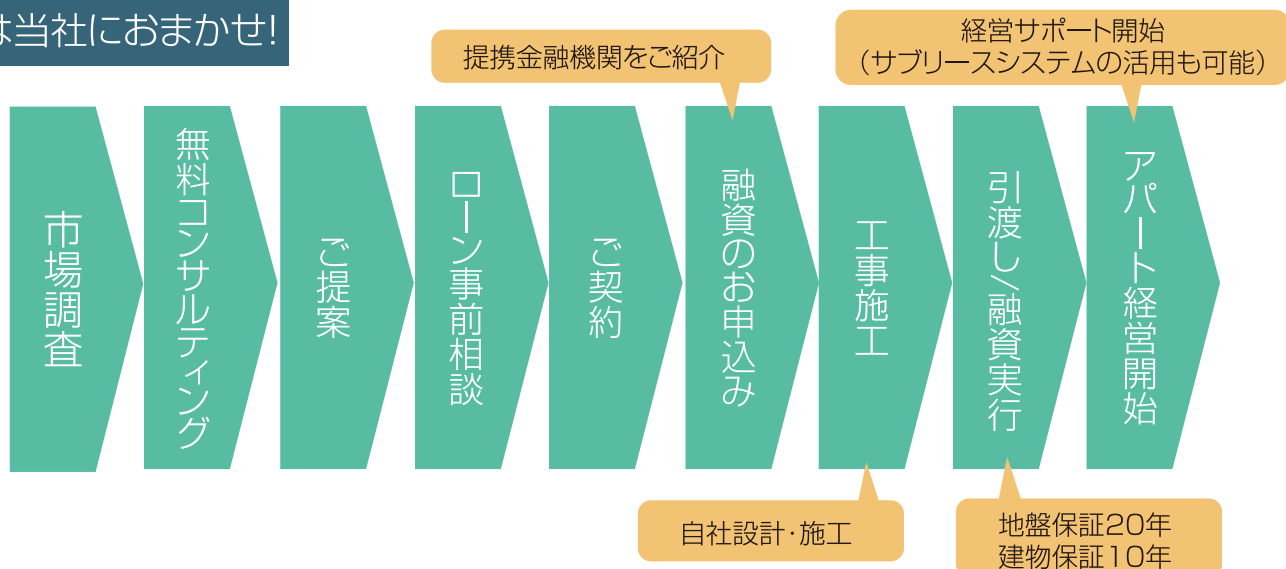
木造ならではのメリットがあります。



木造ならではの、
5大メリットに注目



アパート経営の
サポートは当社におまかせ！



DELFA MAISON Series



—3タイプの木造アパートをご紹介します—

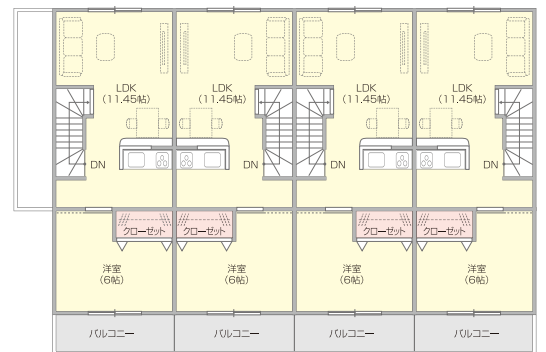
メゾネットタイプ

プライバシー性が高く新婚さんにも人気のタイプです。

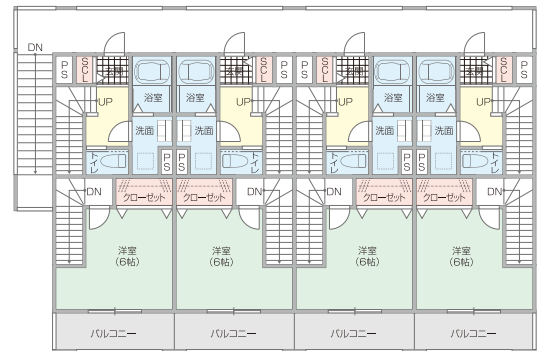
寝室とキッチンが異なる階にあり、家族間でも気遣うことなく自由な時間にキッチンを使うことができます。
このようなリラックスできる住空間を提供可能にしました。

さらに3階建ての場合は敷地面積が少なくても十分な床面積を確保できるので入居者様から見ても、「各階フロアの面積は狭くても、床面積は広く感じる」という印象を与えます。

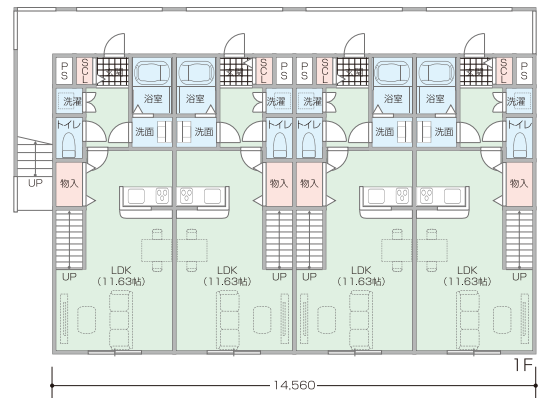
これらの理由から同じ床面積のアパートよりも家賃を相場より高めに設定できる傾向にあり、長期安定経営を可能にします。



3F



2F



1F

各住戸面積／45㎡

DELFA MAISON
TYPE 1

Maisonette

建物の特徴

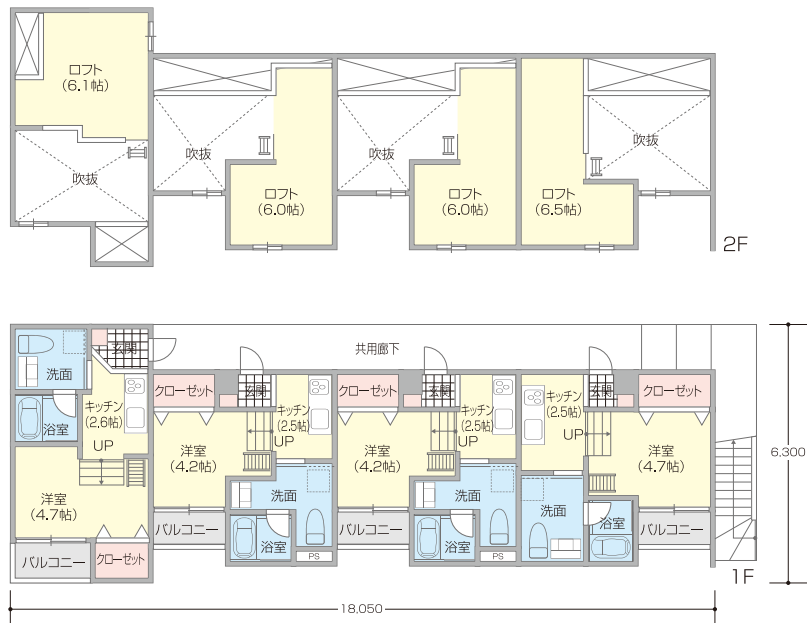
共用部分を極力削減し、住戸面積を広くすることで収益部分を高めました。

1階バルコニーと3階廊下を無くし、セキュリティ強化とメンテナンスもローコスト化を実現しました。

ワンルーム+ロフトタイプ

都市部に多く見られる、狭小地でも対応可能です。

ロフトを設置することにより、居住空間を広げ快適性と収益性を最大限に高めました。

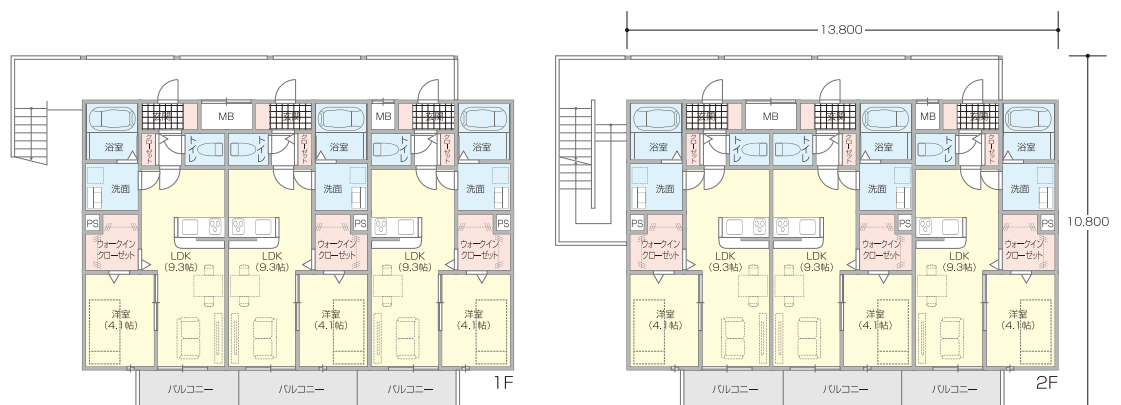


各住戸面積／25㎡
(ロフト部分除く)

居室+LDKタイプ

広いお部屋をご希望の学生や社会人に限らず、2人入居の方へのニーズにもお応えできる、ワンランク上の上質なシリーズです。

ワンルームタイプより大きなバスルームやカウンターキッチンなど設備もグレードアップ仕様。快適にお住まいいただけることでご入居期間が長くなる傾向にあります。



各住戸面積／35㎡

オーナー様をお守りする 6つの安心

01 安心 地盤保証20年

建築前に地盤調査を行い、そのまま建築できない場合には適切な地盤改良を行います。

引き渡し後20年の地盤保証がつきます。

確かな安心は、
確かな地盤から。



02 安心 建物保証10年 (住宅瑕疵担保責任保険)

自社による検査以外にも第三者機関によるチェックも行います。お引き渡し後10年間に渡り主要構造部の保証があります。



03 安心 劣化対策等級2

当社が設計・施工する建物は第三者機関に調査・確認を依頼し、劣化対策等級2に適合する建物です。

これにより最長35年間の融資も可能となります。

04 安心 家賃滞納保証

万が一入居者様からの家賃支払いが遅れた場合は総家賃の24ヶ月分相当(最大)を保証いたします。

05 安心 現状回復費保証

退去費用等についても賃料や訴訟費用とは別枠で総家賃の5ヶ月分相当(最大)を保証いたします。

06 安心 一括借上システムで 安心の安定経営

長期安定経営サポート

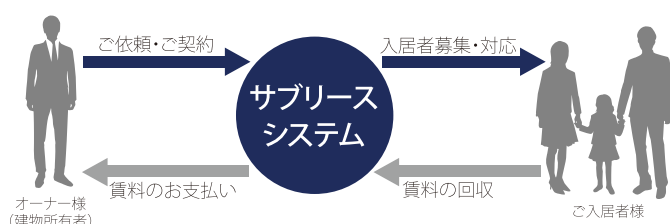
賃貸アパート専用サブリースシステム

空室リスクや家賃滞納の心配から
オーナー様を守る経営サポート

契約期間や借上料率などは
お客様にとって最良のプランをご提案いたします

面倒な管理業務も代行します

- 入居者募集 ●契約業務 ●集金
- 更新・退去手続き ●メンテナンス



入居者様の暮らしやすさを考えた標準設備 永く快適にお住まいいただくために

System Kitchen

広々としたシステムキッチン(2口コンロ)



ガスコンロは全口安全センサー付でコンパクトでも安心仕様です。
使い勝手の良いキャビネットタイプのシステムキッチンです。

System Bath

サーモスタット付 水栓・自動お湯はり機能



浴室暖房乾燥機



浴室パネルは湯あかも一拭き、お手入れ簡単。
また、浴室暖房乾燥機もついてオールシーズン快適です。

Washstand Restroom

独立洗面化粧台



温水洗浄便座



洗面ボウルは陶器製で清掃性に優れています。
リフトアップ機能が付いたシングルレバー水栓です。

Others

遮音システム



モニター付インターホン



ルームエアコン



階下への衝撃音を軽減します。

録画機能も備わっているモニター付
インターホンで防犯性を高めています。

Option

宅配ボックス



ネット防犯カメラ



オートロック



螺旋階段



DELFA MAISON
Series

EQUIPMENT