

# 「賃貸ガレージハウス」 事業概要



株式会社バリュープランニング

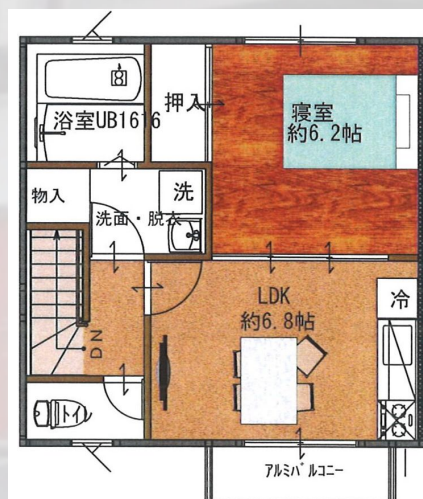
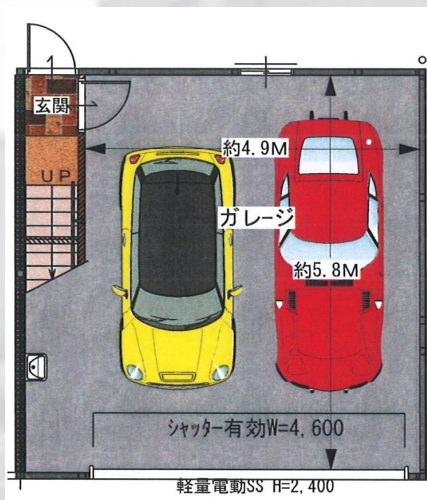
 **VALUE PLANNING**  
REAL ESTATE CONSULT

Strictly Confidential

## 「愛車と、とことんつきあえるガレージが欲しい」

### そんな声に応える

1階がガレージ、2階が居住スペースを持つ  
「賃貸ガレージハウス」



# 1. プレミアムガレージハウスとは

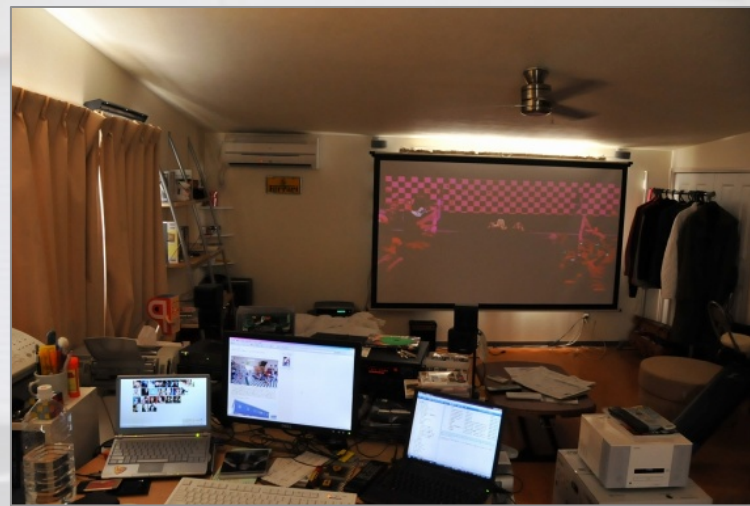


## プレミアムガレージハウスの利用事例 1



# 1. プレミアムガレージハウスとは

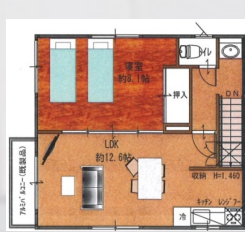
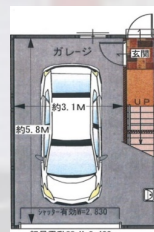
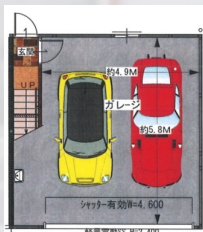
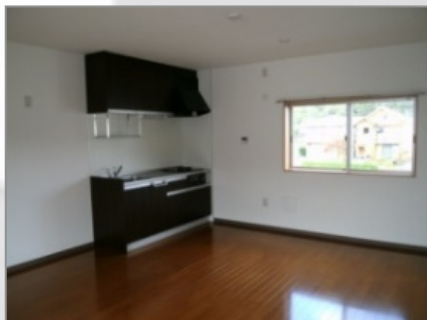
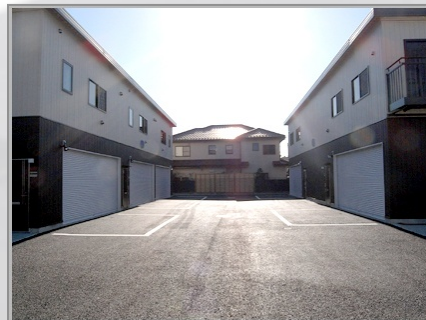
## プレミアムガレージハウスの利用事例 2



# 1. プレミアムガレージハウスとは



## ガレージハウス執行例とタイプ



# 1. プレミアムガレージハウスとは



PREMIUM GARAGE  
HOUSE

## 様々なニーズに対して対応が可能



大型ファミリータイプ



シングルタイプとファミリータイプの共存型



複数棟のガレージタウンタイプ



オーバースライダー付のハイグレードタイプ

### ガレージライフのニーズ

趣味と生活が  
共存できる住居

趣味性

朝・雨の日でも  
すぐ車・バイクに乗れる

便利性

駐車場代+家賃  
より割安感がある

コスト性

### 20代～団塊の世代まで幅広い層に広がる憧れ

20歳代・30歳代

趣味にお金と時間をかける趣味と生活を一緒にしたい

40歳代・50歳代

自分の趣味スペースを別で持ちたい

団塊の世代

そろそろリタイヤ今後のライフスタイル模索

「趣味+单身+非所有」「自分だけの秘密基地」「自宅で独立開業」など幅広いニーズが数年で急増

### 土地活用の方法を探している地主様の悩み

駅から遠い  
土地

高速インターが  
近い

狭く変形地

アパート競争が  
激しいエリア

近所に住宅や  
商店が少ない

投資額を  
抑えたい

土地の有効活用が難しい

アパート・駐車場経営ではない  
新しい土地活用

プレミアムガレージハウスは上記の悩みを解決策を提供するため生まれました



## 2. プレミアムガレージハウス事業の優位性



入居希望者・入居者

イベント・専門誌・インターネット等で  
集客し会員化

地主様・事業主様

事業ご提案・建築・入居希望者対応まで  
一貫してサポート

体制：ブランドの確立

事業企画・提案建築

マーケティング・入居希望者会員化

会員化

- ・ご入居希望会員様対応
- ・ご入居者様フォロー

建築

- ・アフターサポート
- ・建築プラン検証

事業  
コンサルティング

- ・賃貸ガレージハウス事業の  
-収益計画アドバイス  
-ご提案

集客

- ・検索エンジン
- ・イベント・雑誌
- ・車関係のサイト

連携

- ・コンサルティング会社
- ・事業パートナー様
- ・金融機関・税理士

### 安定した集客

賃貸ガレージハウス入居希望者を常に募集入居希望者は会員としてプレミアムガレージクラブに登録



安心・安定した賃貸事業の提供

## 未来型住居の視点とは

時代に即した高利建築

2階 住居



1階

趣味  
リアル  
SNS

教育

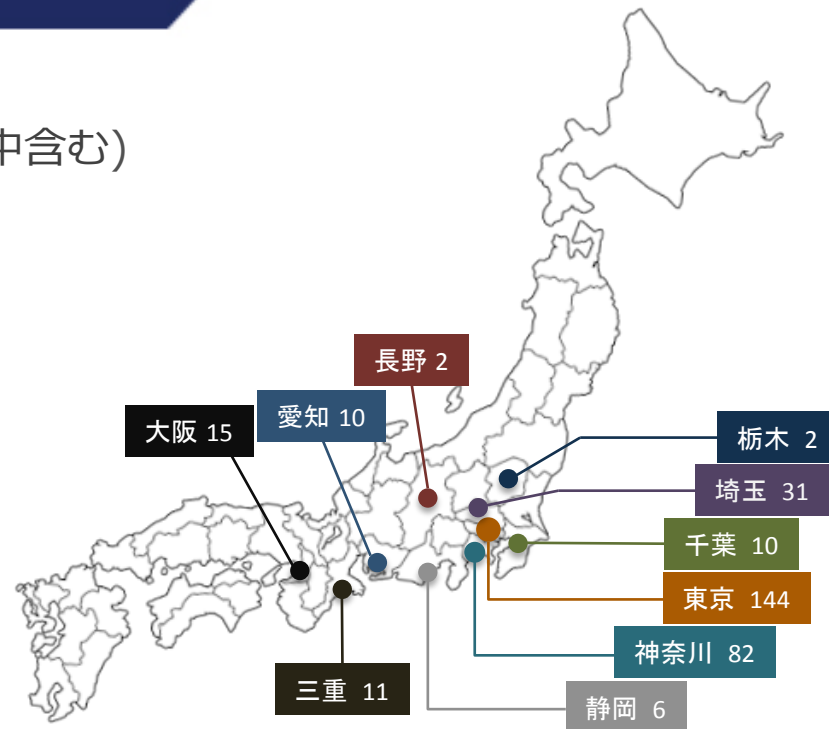
SOHO  
個人  
ビジネス

時代にあった変更が可能

#### ● 建築実績(準備中含む)

(2018年2月1日現在)

● 東 京	144
● 神 奈 川	82
● 埼 玉	31
● 千 葉	10
● 長 野	2
● 愛 知	10
● 栃 木	2
● 三 重	11
● 大 阪	15
● 静 岡	6



入居希望者月間新規登録約50名  
257戸がほぼ満室 (約99%の稼働率)

入居希望ニーズに対し供給が圧倒的に足りない

## 入居希望会員に対し物件供給が追いつかない

入居会員（約200人）

情報発信希望登録会員  
約2,500人

現状の集客経路

「集客力の更なるUP」 & 「地主様開拓」

## プレミアムガレージハウスの稼働実績

### 1. 入居率

総戸数253戸 空室4戸 入居率約98.5%  
(空室率約1.5%) (2018年2月1日時点)  
(空室はいずれも検討中ではあるが、まだ審査前なので空室とした)

### 2. 総稼働率

99.5% (過去全室の 実質入居月数/竣工からの月数)  
注1) 竣工から3カ月は空室期間とカウントしない  
理由 竣工後入居募集期間及び入居までの審査期間  
注2) 退去時は入れ替えクリーニング及び内覧として最低  
1ヶ月は入居できない本来はその期間を空室期間より除外だがそこは考慮してない

### 3. 平均家賃

126,024円 (2016年12月時点)

### 4. 平均表面利回り

12.3% (2016年12月時点)  
(建築費に対する利回り・開発/特別な造成等は含まれません)

### 5. 家賃下落

2005年12月竣工の1棟目以降過去12年下落無し

#### 1. 想定利回りが一般のアパートなどに比べ高い

これまでの約90棟の表面利回り実績平均約10%以上（2016年6月時点）

#### 2. 従来土地活用

（賃貸アパート経営や駐車場）では活用が難しかった土地でも活用が可能

駅から遠い、アパートが多く競争が厳しい、駐車場が埋まらない・・・そういった土地でも有効活用が可能

#### 3. 入居率が高い

常にほぼ満室状態

全物件の入居率は99%以上（2017年2月時点）

#### 4. 入居希望者が殺到

約2,500人以上が入居待ち 毎月50人強が新規に入居希望で登録しどんどん増加（2016年6月時点）

賃貸経営において

「建物は建てたがいざ入居者を募集したら中々入らない」ということが、多くの地主様の悩みであり、そこをどうクリアするかがとても重要になってきています。

「プレミアムガレージハウス」にはその悩みは不要です

事業開始からまだ約12年まだまだ、ご入居希望者に対して物件が全然足りない

## 4. プレミアムガレージハウス 建築法規&税務面でのメリット



### 1. 建物用途 車庫付長屋住宅

住居部分が1/2以上有る為、扱いは「住宅」と同じです。

### 2. 建物構造 軽量鉄骨造2階建て

税務上の減価償却期間は19年となります。

### 3. 建物の固定資産税評価価格

新築住宅の場合、3年間建物の50㎡～120㎡まで評価が2分の1に低額されます。内部の間仕切りが無いので、評価額は通常のアパート（取得価格の70%程度）に比べ割安になります。東京都の場合、取得価格の50%程度の実績です。

### 4. 土地の固定資産税評価

1住戸（世帯）につき敷地200㎡までが小規模宅地の減税対象になり土地の固定資産税が更地の6分の1に減税されます。

### 5. 不動産取得税

新築住宅で40㎡以上240㎡以下の場合、1戸あたり1,200万円の控除が有ります。

### 6. 相続税の評価

貸家建付地として、借地借家権割合に応じて、相続税の評価額が減額されます。



# 「賃貸ガレージハウス」 事例集



株式会社バリュープランニング

 **VALUE PLANNING**  
REAL ESTATE CONSULT

Strictly Confidential

利回り 約17% (\*)



資材置場 一括貸し  
月額賃料約15万円

総戸数 3戸

アクセス：最寄インター／最寄駅

東名高速 用賀IC 約3km

第三京浜 玉川IC 約5km

東急田園都市線

二子玉川駅から3km

バス14分下車徒歩12分

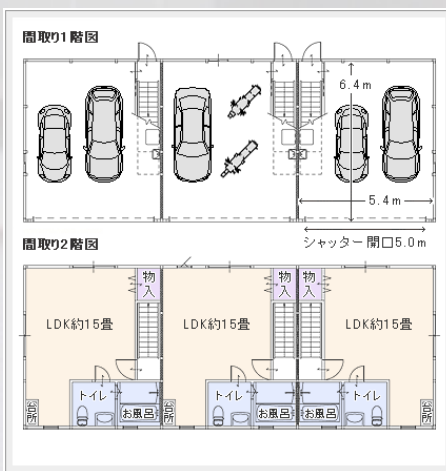
小田急線 成城学園駅から2km

バス9分下車徒歩12分

所在地：東京都世田谷区宇奈根

賃貸料：月額1戸 17万円前後

ガレージハウス3戸月額家賃約50万円 (利回り約17%)



(\*) この利回りを保証するものではありません。  
土地の状況や環境により変動します。

東急田園都市線 二子玉川駅 バス 約14分下車徒歩約12分

小田急線 成城学園駅から バス 約9分下車徒歩約12分

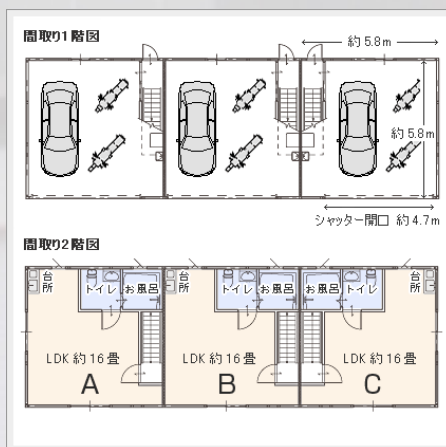
利回り 約15% (\*)



築30年のアパート  
入居者なし

アクセス：最寄インター／最寄り駅  
 中央道 国立IC 約9km  
 中央道 調布IC 約9km  
 外環道 大泉IC 約9km  
 関越道 所沢IC 約9km  
 西武新宿線 小平駅から  
 約700m 徒歩約9分  
 所在地：東京都小平市大沼町  
 賃貸料：月額1戸 13万円台後半

アパート激戦地域近隣家賃相場約7万円～9万円



(\*) この利回りを保証するものではありません。  
土地の状況や環境により変動します。

利回り 約12% (\*)



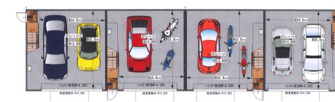
ガレージハウス4戸月額家賃約54万円 (利回り約12%)



鉄道会社保守機材置き場  
兼 駐輪場

### 総戸数4戸

アクセス：最寄インター／最寄り駅  
近鉄大阪線 弥刀駅 徒歩約3分  
近畿自動車道八尾IC 約2.4Km  
所在地：大阪府東大阪市金岡  
賃貸料：月額1戸 13万円台



(\*) この利回りを保証するものではありません。  
土地の状況や環境により変動します。

線路脇土地アパート・マンション等賃貸物件には不向き  
近隣家賃相場 新築1DK 約5万円台

■ 会社名	株式会社バリュープランニング		
■ 所在地	〒 182-0024 東京都調布市布田1-34-6 調布東口ビル2階	TEL 042-480-3931 FAX 042-480-3935	
■ 設立日	1984年7月20日		
■ 代表取締役	佐川公一		
■ 資本金等	65,200,000円		
■ 事業内容	賃貸ガレージハウスに関する企画・コンサルティング 賃貸ガレージハウス入居希望会員へのサービスの提供 賃貸ガレージハウスに関する広告・宣伝 土地活用に関する企画・コンサルティング店舗の企画・開発・運営		
■ パートナー企業	株式会社フィル・カンパニー 林建設株式会社 近鉄不動産株式会社 サンヨーホームズ株式会社 日本建業株式会社 株式会社シーアールイー	株式会社バイクブロス 株式会社大内商事 一般財団法人 東京都マンション管理士会 株式会社TMK 一級建築士事務所 株式会社AMON 一級建築士事務所 幡野利通税理士事務所	

# キャンセル待ちができる人気！

賃貸ガレージハウスの経営は実績No1のプレミアムガレージハウスで！  
弊社にお任せ下さい！

- ・オーナーの信頼を得るしっかりとした入居者募集・運営体制
- ・入居者（ガレージユーザー）のニーズを熟知した設計プランニング体制
- ・賃貸ガレージハウスの事業性を理解した金融機関への融資依頼

入居ご希望者に対して、まだまだ物件が不足しております。

- ・実績のあるエリアではキャンセル待ちとして
- ・まだないエリアでは建築希望リクエストとして

ご入居希望者が待っています！

お問い合わせお待ちしております。

プレミアムガレージハウス  
株式会社バリュープランニング

TEL 042-480-3931

FAX 042-480-3935

MAIL [g-house@v-planning.com](mailto:g-house@v-planning.com)

URL <http://www.premium-garage.co.jp/>



Strictly Confidential