

報道関係者各位

2021年6月25日

住宅購入・賃貸投資・老後の資産形成を可能にする賃貸住宅付き分譲住宅

東京都内初の物件、販売開始！！ 板橋区赤塚の「戸建て大家さん」発売へ

ケイアイスター不動産株式会社（本社／埼玉県本庄市、代表取締役／塙圭二、以下「当社」と言う。）は、首都圏エリアに特化した賃貸住宅付き分譲住宅「戸建て大家さん」の東京都板橋区赤塚の物件について販売開始となりましたことのお知らせいたします。



背景

収益物件保有を目的として土地の購入から始める場合、空室になりにくい好立地の土地購入や集合住宅の建築費など多額の費用が必要となることがあります。すでに土地を所有している場合も、その場所が駅から遠いなど賃貸運用に適さないときは、空室によって採算が取れないリスクが大きくなります。また、収益物件を購入する際のローンは、住宅ローンに比べ金利が高い傾向にあり、賃貸物件が空室となると十分な収益を得られないまま、ローンの返済が発生します。

この様なリスクを回避するため当社は商品開発を進め、5月28日（金）と6月11日（金）に戸建分譲によるマイホーム（住む）+賃貸（貸す）を可能とした「戸建て大家さん」を発表いたしました。（※1）

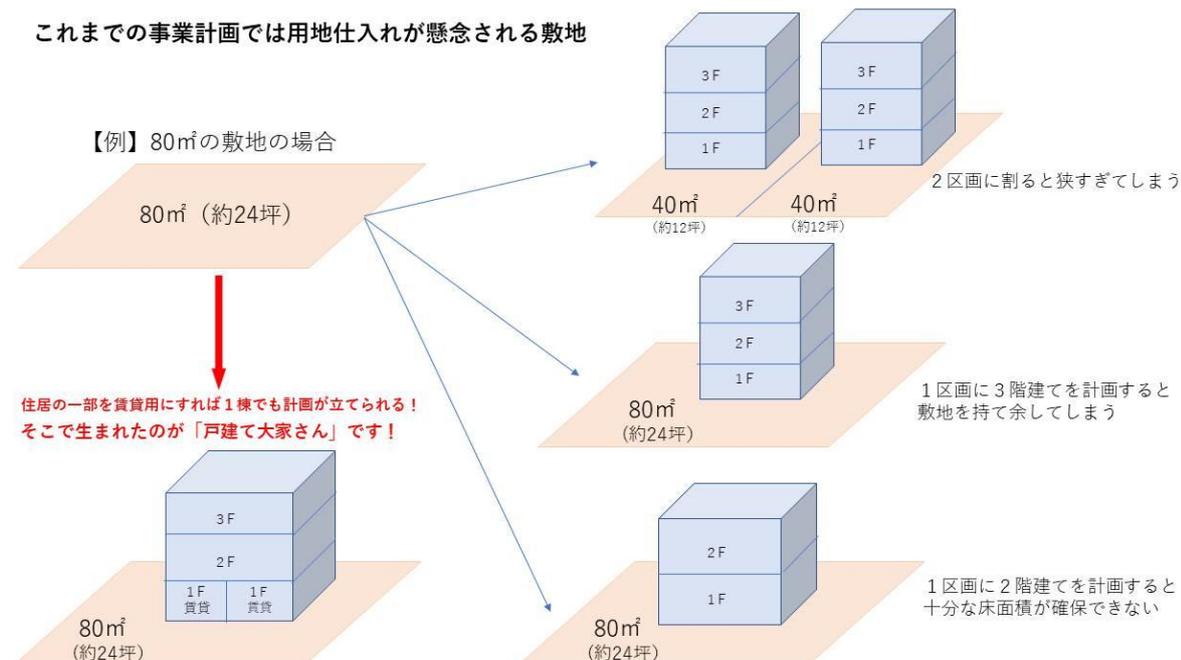
当社の首都圏エリアでは、3階建てを主力としております。3階建てを計画する際は、敷地面積を60㎡～70㎡台（約18坪～約21坪台）とすることが多く、80㎡台（約24坪台）の敷地の場合の取り扱いについて最適な形がないか模索しておりました。

理由として、80㎡台の敷地を2棟分に分割すると1棟分の敷地が狭くなりすぎてしまい建物ボリュームが合わず、3階建てを1棟建築するには敷地が広すぎて持て余すことが挙げられます。2階建てで計画しようとしても、今度は2階建てにしては狭すぎ、車庫も狭く、建物ボリュームも厳しくなります。つまり、80㎡の敷地に向けた最適なプランが考え難い状況にありました。

そこで駅に近いなど好立地の敷地に対し、その1階部分を賃貸物件として利用できる設計とすることで、3階建て1棟を計画しても敷地・建物ともに十分な広さを確保する事ができました。

コンパクトなセミオーダー型分譲住宅を得意とする当社として、首都圏エリアでも敷地の広さに合わせた最適なプランで開発が可能となります。

このように、「戸建て大家さん」の投入により、多棟中心の従来業者が参入しにくい小ロット区画に向けて、デザイン性・機能性の高い分譲住宅の商品を拡充することができました。



(※1)

2021年5月28日発表「マイホームの支払いを家賃収入で」首都圏エリアに特化した分譲住宅「戸建て大家さん」を発表

https://ki-group.co.jp/keiai_magazine/2021/05/28/kodateooyasann1/

2021年6月11日発表発売決定！！「戸建て大家さん」初の東京都内の物件を板橋区赤塚に建築

https://ki-group.co.jp/keiai_magazine/2021/06/11/kodateooya2/

■ 商品特徴

間取り：住居スペース 1LDK+2S（納戸）

賃貸スペース 1K×2戸

間取り図



<物件概要>

- ・所在地／東京都板橋区赤塚2丁目525番4、525-5、525-6他
- ・交通／東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚」駅徒歩7分（約500m）
東武東上線「下赤塚」駅徒歩10分（約800m）
- ・総棟数／2棟 ・販売棟数／2棟
- ・敷地面積／80.38㎡（約24.31坪）～82.79㎡（約25.04坪） ・私道負担／無
- ・建物面積／130.40㎡（約39.44坪）～132.38㎡（約40.04坪）
- ・建物構造／木造トレース葺3階建 ・土地権利／所有権 ・地目／宅地
- ・都市計画／市街化区域 ・用途地域／第1種中高層住居専用地域
- ・防火地域の有無／準防火地域 ・建蔽率／60% ・容積率／160%
- ・完成年月／令和3年6月下旬完成予定 ・入居予定／完成後
- ・設備／公営水道・本下水・都市ガス・東京電力 ・接道状況／北西4.00m公道・南東4.00m公道
- ・建築確認番号／第KBI-YKH21-10-0085号（令和3年2月26日）、他

【物件問い合わせ先】

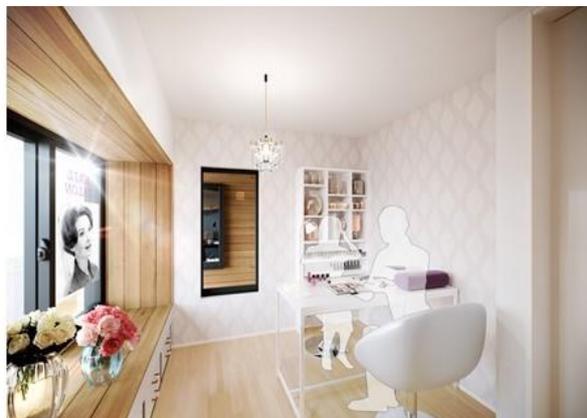
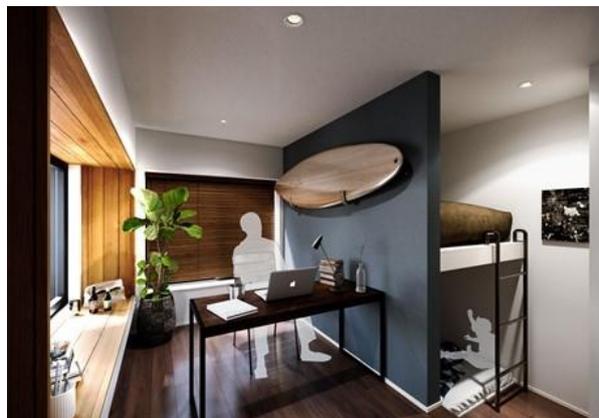
ケアイスター不動産株式会社 池袋営業所 〒170-0013 東京都豊島区東池袋 1-25-3 第2はやかわビル4F
TEL／03-5904-9555 e-mail／ikebukuro@ki-group.co.jp

本社／〒367-0035 埼玉県本庄市西富田762-1 宅地建物取引業免許／国土交通大臣（5）第5508号

一般建設業／国土交通大臣許可（般-29）第22480号 （公社）全日本不動産協会会員

（公社）不動産保証協会会員（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟

■ 外観、内覧



■ 商品の特徴

・戸建ビルダーだから出来る好立地な土地の提案が可能に

仕入れから販売までの業務フローに IT を導入した「ケアイプラットフォーム」による圧倒的な情報量から厳選した用地のご提案が可能です。空室リスクの少ない、駅から徒歩 10 分圏内の厳選された立地を選定しご提案します。

・住宅・小規模店舗など様々な形態として賃貸が可能

ワンルーム（約 14.2 ㎡～約 17.6 ㎡）が 2 部屋設けられます。住居としてはもちろんのこと、学習塾や物販を目的とした小規模店舗として賃貸運用のご提案を可能としました。

賃貸スペースを 1 階にすることと当商品の特徴の一つである「駅から徒歩 10 分圏内」という立地条件と合わせることで空室リスクを回避する設計といたしました。

・住宅ローンが組めるので金利が安い

延床面積の 50%以上が住居スペースの為、住宅ローンで借入れが可能です。また、住宅ローン控除の適用も受けられます。団体信用生命保険への加入もでき、万が一への備えにもなります。

・ライフスタイルに合わせた活用方法

賃貸物件として貸すだけでなく、2世帯住宅や自身のテレワークスペースとしても活用できるほか、塾や教室の運営など家族で利用する選択もできます。利用しなくなった場合は、賃貸物件として活用できるため、家族のライフステージに合わせ幅広く活用いただけます。

・老後の資産形成にも

老後の資産形成や年金対策は、今後必要不可欠になります。住宅ローン完済後は、家賃収入がそのまま収益になるため老後の資金形成や年金対策になります。

【返済シミュレーション例】

■一般的な戸建

住宅ローン：5,990万円、返済期間35年、金利0.375%の場合 月々返済 152,205円

■戸建て大家さん

住宅ローン：6,990万円、返済期間35年、金利0.375%の場合 月々返済 177,615円

賃貸収入：1R60,000円×2部屋 家賃収入月々120,000円

住宅ローン返済額 177,615円 - 家賃収入 120,000円 = 満室時の支払額 57,615円

一般的な戸建に比べ戸建て大家さんを購入した場合の返済額

152,205円 - 57,615円 = 差額 月々94,590円、年間1,135,080円も抑えられます。

さらに、住宅ローン控除も50%適用できるため、還付も受けられます。

■ 今後について

当物件の反響を基に販売エリアを随時精査し、建築してまいります。また当商品の拡充を図る為、専用サイト開設を目指してまいります。

■ ケイアイスター不動産とは

「豊かで楽しく快適な暮らしの創造」を経営理念に、「すべての人に持ち家を」をミッションとし、『高品質だけど低価格なデザイン住宅』の提供を行っています。仕入れから販売までの業務フローにITを導入した「ケイアイプラットフォーム」によって戸建住宅のサプライチェーンを最適化、分譲戸建業界における抜本的な効率性・生産性の向上により、コンパクトなセミオーダー型分譲住宅で日本トップシェアの実績を誇ります。1都14県（埼玉、群馬、栃木、茨城、千葉、神奈川、福岡、愛知、静岡、宮城、福島、佐賀、熊本、兵庫）で事業を展開しています。新築戸建を中心に年間5,000棟(土地含む)以上を販売(※)。2021年3月期の売上高は1,557億円(※)。デザイン性を重

視し「KEIAI FiT(ケイアイフィット)」、「KEIAI TERRACE(ケイアイテラス)」、「Ricca(リッカ)」、「和楽(わらく)」、「IKI (イキ)」等、価格帯の異なる商品展開や地域特性を考慮し、お客様のニーズに対応しています。また、昨今は女性管理職を積極的に登用し、多様な働き方の実践が評価を頂き「新・ダイバーシティ経営企業 100 選」選定をはじめ様々な認定を頂きました。外国人実習生の積極的な採用など、ダイバーシティ推進に注力しています。(※グループ連結数値)

社 名 ケイアイスター不動産株式会社 (コード番号：3465 東証一部上場)
代 表 代表取締役 塙 圭二
所 在 地 〒367-0035 埼玉県本庄市西富田 762-1
資 本 金 82,105 万円
設 立 1990 年 11 月
従業員数 2,019 名 (連結 / 2021.4.1 現在)
U R L <https://ki-group.co.jp/>
事業内容 戸建分譲事業、注文住宅事業、総合不動産流通事業 ほか

【報道関係者からのお問合せ先】

ケイアイスター不動産株式会社 戦略開発本部 PR 課

TEL : 03-6551-2345 FAX : 03-6551-2346 E-mail : press@ki-group.co.jp