

報道関係者各位

2021年12月17日

**東京都内初の板橋区赤塚の販売物件完売**

## 賃貸住宅付き戸建分譲住宅「戸建て大家さん®」 二世帯住宅や社宅など多様化するニーズが鮮明に

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／埴 圭二、以下「当社」と言う。）が販売する、首都圏エリアに特化した賃貸住宅付き戸建分譲住宅「戸建て大家さん®」の東京都板橋区赤塚の物件（以下「当物件」と言う。）が完売となりましたことをお知らせします。

収益物件の保有を目的としたニーズのみならず、駅から徒歩10分圏内という立地や購入者自ら賃貸スペースを使用することも可能な設計が、二世帯住宅や社宅など多様に活用できるとご好評をいただきました。「戸建て大家さん®」が様々な潜在ニーズに対応できることが明らかになりました。



### 二世帯住宅から社宅まで様々な用途で活用可能

当物件は2棟建築され、それぞれご購入された方の用途は次の通りです。1棟目：お客様は、二世帯住宅をご検討中に「戸建て大家さん®」を知り、ご見学された結果、1階部分は賃貸でなく居住

スペースとすることで、二世帯住宅としてご購入されました。2棟目：法人の方が1階部分を社員寮として利用し、先々は投資物件へ利用変更を検討できるとしてご購入に至りました。

この度完売となった当物件は、それぞれ駅から徒歩7分（約560m）、及び駅から徒歩10分（約800m）にあり、賃貸の空室リスク回避のみならず、住まい手に対しても利便性が良い立地です。

賃貸物件を想定した間取りでありながら、1階にワンルーム（約14.2㎡～約17.6㎡）が2部屋設という「大きすぎない」賃貸住宅併用であること、さらに住まい手の環境変化に応じて、賃貸住宅や二世帯住宅など様々な用途で活用できる間取りであることが今回のご購入に繋がったと考えられます。

このことから、戸建分譲住宅によるマイホーム（住む）+賃貸（貸す）を可能とした商品であることと駅から徒歩10分圏内と利便性の良さにより、「戸建て大家さん®」は、当初ターゲットとしていた収益物件の保有目的に限らない様々な潜在ニーズに対応できることがわかりました。

## 今後について

今回の完売データを基に販売エリアを随時精査し、当商品の拡充を図るため、専用サイト公開を予定しています。

当社は、今後も多様化する戸建て需要を見極め、地域発展に貢献し、未来につながる街づくりに寄与するだけでなく、不動産価値を最大限に活かす付加価値の高い商品を開発してまいります。

## ■ 戸建大家さん®とは

戸建分譲によるマイホーム（住む）+賃貸（貸す）を可能とし、首都圏エリアに特化した賃貸住宅付き戸建分譲住宅です。収益物件の保有を目的とするお客様に向け、駅から徒歩10分圏内の好立地を事業計画上の条件とすることで、空室リスクを低減しています。まず、AI（人工知能）を活用した当社独自の用地仕入システム「ミツカル Pro」(※1)により「用地仕入」「販売実績」「市況ビッグデータ」を活かし販売エリアを厳選しました。その上で、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ありつつ付加価値の高い商品として「戸建て大家さん®」を開発しました。

※1…2022年3月期第2四半期決算資料 P19 参照

[https://ssl4.eir-parts.net/doc/3465/ir\\_material\\_for\\_fiscal\\_ym/108420/00.pdf](https://ssl4.eir-parts.net/doc/3465/ir_material_for_fiscal_ym/108420/00.pdf)

## ■ 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「ケイ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 m<sup>2</sup>～約 17.6 m<sup>2</sup>）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、二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**

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、今後必要不可欠な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<sup>®</sup>

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：1 R60,000 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<sup>®</sup>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。

## ■ 外観、内観、間取り図例



2階・3階住居スペース



1階賃貸スペース

## ■ ケイアイスター不動産とは

「豊かで楽しく快適なくらしの創造」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』を提供しています。仕入れから販売までの業務フローにITを導入した「KEIAIプラットフォーム」により戸建住宅のサプライチェーンを最適化。抜本的な

効率化・生産性の向上により、コンパクトな区画の分譲住宅供給で国内トップクラスの実績を誇ります。

戸建分譲事業を中心に、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）で展開。年間5,000棟（土地含む）以上を販売（※）しています。2021年3月期の売上高は1,557億円（※）。一般社団法人日本木造分譲住宅協会の上立げに参加し、国産木材の利用を促進するなど ESG にも力を入れています。

2021年、経済産業省「新・ダイバーシティ経営企業100選」「DX認定事業者」認定、「2021年度グッドデザイン賞」受賞。（※グループ連結数値）

#### 【会社概要】

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 埜 圭二
所在地	〒367-0035 埼玉県本庄市西富田 762-1
資本金	4,809 百万円（2021.9.28 現在）
設立	1990 年 11 月
従業員数	2,019 名（連結 / 2021.4.1 現在）
URL	<a href="https://ki-group.co.jp/">https://ki-group.co.jp/</a>
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：03-6259-1750 FAX：03-6551-2567 E-mail：[press@ki-group.co.jp](mailto:press@ki-group.co.jp)