



オーナーズレター

家主様・オーナー様の目線で、賃貸経営に関する最新ニュースをお届けします。

安心・快適で

豊かな「暮らし」を

ご提案します。

株式会社エイブル

<https://www.able.co.jp/>

<発行> 株式会社エイブルホールディングス広報室／株式会社エイブル管理事業本部

「何を建てるか」より「誰に貸すか」から発想

「誰に貸すか」を優先の土地活用 戸建賃貸が選ばれた理由

建築費高騰が続く中、土地活用の選択肢として戸建賃貸を検討する場合があります。ただ、戸建を建てれば高い家賃で貸せるわけではありません。重要なのは、その地域で「誰が、どのような住まいを求めているのか」の見極めです。

今回は、長野県佐久市で実際に戸建賃貸を企画した事例について、エイブルネットワーク佐久店を運営する株式会社センデンの大淵店長に話を聞きました。



株式会社センデンの大淵店長

移住需要に着目

「どのような相談から始まったのでしょうか。」

「賃貸オーナーから『土地を取得して、さらに賃貸経営を拡大したい』という相談を受けたことがきっかけです」

大淵店長が着目したのは、佐久市ならではの住宅需要でした。新幹線で東京方面へアクセスでき、自然豊かな環境を求めて移住する子育て世帯も見られます。さらに当時、インターナショナルスクールの開校が予定されていました。

「全国から子育て世帯が移り住む可能性があると考え、一般的なアパートではなく、こうした世帯の暮らしに合う戸建賃貸を提案しました」

スクールバスの動線も調査

「土地はどのように選んだので

すか？

「学校への通いやすさを考え、スクールバスのルートや停留所を聞き取り、その動線を踏まえて土地を選びました」想定する入居者を具体的に設定したことで、必要な立地や住宅の形も明確になりました。

子育て世帯と戸建ての相性

「戸建てにしたメリットはどこにありますか？」

「小さなお子さんがいる家庭では上下階や隣室への生活音を気にされます。戸建てならその負担を抑えやすく、庭や駐車スペースも確保できます」

間取りにも暮らしを反映しました。広いリビングに加え、ベビーカーやキャンプ用品、スタッドレスタイヤなどをしまえる大きな土間収納を設置。長野県の寒さを考慮し、断熱性能など基本性能も重視しました。

こうした特徴によって差別化を図り、同社によると、周辺のアパートより月額3〜5万円程度高い賃料でも入居につながっているとい

設備は増やしすぎない

「高い家賃に合わせて、設備も充実させたのでしょうか。」

「何でも付けたいとは思っていません。必要なものにはお金をかけますが、将来の修繕負担まで考えて選んでいます」

廊下などを減らして居住スペースを確保する一方、全館空調や食

高めの家賃でも選ばれる理由

「周辺より家賃が高くても入居につながるのなぜでしょうか。」

「例えば、子どもが学校に通う数年間だけ佐久市で暮らしたいという家庭もあります」

居住期間がある程度決まっていれば、住宅を購入せず、必要な期間だけ希望する住環境を賃貸で確保したいというニーズがあります。今回の事例では、こうした需要と戸建ての居住性が合致しました。

「誰に貸すか」から考える

今回の事例は、初めから戸建賃貸ありきで計画したものではありません。地域の変化を捉え、想定する入居者を定め、その家族が求める立地や暮らしを考えた結果、戸建賃貸が選ばれました。

土地活用では「何を建てるか」だけでなく、「誰に住んでもらうのか」から逆算する視点も重要だといえそうです。

次号では、戸建賃貸のデメリットや注意点について考えます。



過去の記事は
こちらから



今月のプレゼント！

4名様

エイブルオリジナル
ディズニーデザイン
ミニトートバッグ

エイブルオリジナル ディズニーデザインミニトートバッグを抽選で4名様にプレゼント！
デザインは「ミッキー＆ブルート」「ミニー＆ディジー」「ドナルド＆ゲーフィー」「シークレット」の全4種類。どのデザインが入っているかわからない、ワクワクしながら開けられるランダム仕様となっております！ミニトートバッグのサイズも、ちょっとしたお出かけやお買い物に使えるサイズとなっておりますので、ぜひ皆様のご応募お待ちしております！



※ランダムのため、デザインの指定はできません



QRコードを読み込んで
簡単にご応募いただけます！

※締切／2026年8月31日（月曜）
毎月末に抽選、当選の発表は発送をもってかえさせていただきます。

※QRコードの読み取りが難しい方は以下URLからも応募フォームにアクセス可能です。こちらを入力してください⇒ <https://x.gd/Y7aT5>

ホットトピックス

エイブルグループが行っている
様々な活動の情報をお届けします。

福岡ソフトバンクホークス夏の恒例イベント 「鷹祭 SUMMER BOOST」に協賛！

© SoftBank HAWKS



福岡ソフトバンクホークス
を地域と一体になって応援
福岡ソフトバンクホークスが
開催している夏の恒例イベント
「鷹祭 SUMMER BOOST」にエイ
ブルは2016年から協賛して
います。

2024年に「鷹の祭典」から
「鷹祭 SUMMER BOOST」にイベ
ントの名称や内容が一新され、今
年で21年目を迎える歴史あるイ
ベントです。イベント期間中の
入場者には、選手が着用するユニ
フォームと同じデザインのレ
プリカユニフォームが配布さ
れ、選手とファンが一体となっ
て盛り上がるイベントです。イ
ベント期間中は、球場だけでなく
街中でも関連企画が実施さ
れ、地域全体が「鷹祭」一色に
染まります。



当社は「鷹祭 SUMMER BOOST」
へのイベント協賛だけではなく、
独自の取り組みとして球団
へ。

とコラボし、2026年6月20
日（土）〜8月16日（日）まで来
店者様向けに「ホークス応援
キャンペーン2026」を実施
いたしました。ご来店いただい
たお客様にその場で当たるス
ピードくじにご参加いただき、
観戦チケットをはじめレプリカ
ユニフォームや球団とのコラボ
グッズを抽選でプレゼントしま
した。またキャンペーン期間中、
店舗スタッフはイベントオリジ
ナルユニフォームを着用し、お
客様をお迎えするとともに、地
域と一体となってイベントを盛
り上げました。

イベント協賛や店舗でのキャ
ペーンなど、今回の記事でご
紹介した内容のほかにも、エイ
ブルではさまざまな取り組みを
行っております。詳しくはホー
ムページをご覧ください。