

# 米軍住宅投資物件



# 需要が高い、収益物件としての米軍住宅

## ○ 収益物件としての「米軍住宅」とは

日本の数か所に点在する「米軍基地」の基地外にある民間経営の米国軍人用賃貸住宅のことです。

米軍基地外の賃貸住宅に居住した場合、**通常の日本人向け賃貸住宅の家賃相場をはるかに上回る住宅手当が米軍より支給されます。**



## ○ 需要が高い米軍住宅



米軍人の方々は基地内の住居よりも、基地外の快適な賃貸住宅を選定する傾向にあります。戸建住宅の場合、ファミリー層・独身層など全ての層から非常に人気があります。その理由としてペットを飼う方が多く、庭付きを求める傾向があるためです。また、プライバシーなどの観点や部屋の広さの点からも戸建タイプを選ぶ方が多くいます

## ○ 独自のノウハウによる賃貸住宅

アメリカの文化を上手に取り入れた住宅であることは勿論、米軍人の体系に合わせた間取り、居住性、引越し時の大型家具の搬入搬出等を考慮した当社独自のノウハウで、投資家の皆様にとって最も重要な高いレベルの入居率を維持するため、研究・分析を重ねております。



# 賃借人(軍人と軍属)について

## ○ 軍人・軍属とは

米軍人とはアメリカ軍に属する空軍・陸軍・海軍・海兵隊のことを指します。軍人は基本的に任期は2年周期となっており、本人が申請を出せば5年住んでいるというケースもあります。

しかし国外任務の指令が出た場合は、約2週間以内に退去を迫られます。その場合は日本で適用される「退去通知は30日前」ルールは適用されません。

軍属とは米軍基地内にあるサービス行関連施設や米軍関係のエンジニアなどアメリカ国内企業に勤める方々のことを言います。

軍属も基本的には2年ですが（職種によって多少の違いはあります）、その年ごとの申請が通ればリタイアまで何年でも住むことができます。

## ○ 軍人・軍属の方のこだわり

1. 芝生の生えた庭
2. 広い室内とキッチン
3. 大きめの寝室
4. 部屋の数
5. トイレ・お風呂場の数
6. 景色
7. 立地条件
8. 屋根付き駐車場
9. 倉庫
10. 床材と壁紙

などが挙げられます。アメリカは土地や建物が広く、日本のように手狭な空間で生活はほとんどしていないのでこのような条件を求める方が多くなります。

佐世保市内の軍人・軍属向け物件で全てが揃った物件はほとんどないのが現状ですが、その中でも上記の条件を多く満たしていると、より集客につながります。



# デザイン及びプランについて

## ○ (株)Dアート企画がデザインした本格アメリカン住宅

福岡を拠点に全国で本格的な輸入住宅を提案し続ける(株)Dアート企画。低価格、スピード優先の住宅ではなく、建築家・小澤とインテリアデザイナー・平田が家づくりは勿論、インテリアまでトータルにご提案し、米軍人に好まれる入居率の高いアメリカン住宅をご提供します。



## ○ L&Sグループによるローコスト本格アメリカン住宅

サンモールタウン赤崎(18区画)



米海軍の基地が整備されている長崎県佐世保市。L & Sグループは、建築・リニューアル・不動産部門において、様々な米軍住宅を提供してきました。米軍人に合わせた建具、建材にこだわり、徹底したローコスト化を図るため輸入建具・建材を使った他に類を見ない本格アメリカン住宅を実現しました

サンモールヒルズ矢岳



(6部屋)

サンモールタウン日野



(3区画)

佐世保アメリカンヴィレッジ船越



(29区画)

サンモールタウン東浜



(11区画)

サンモールタウン東浜2期



(5区画)

サンモールタウン船越



(8区画)



## 各種保証等について

### ○ 地盤保証 ジャパンホームシールド株式会社

地盤品質保証 20年

建物の重さに耐えられる地盤かどうかを確認し、最適な基礎仕様や対策をご提案することで、安全な地盤品質を保証します。

万が一、建物が不均等に傾き沈む現象（不同沈下）が発生した場合には、現状回復工事を実施いたします。



### ○ 住宅瑕疵保険 株式会社日本住宅保証検査機構

住宅瑕疵保険 10年

基礎や柱等の構造耐力上主要な部分と、外壁や屋根等の雨水の侵入を防止する部分です。

建築中に現場検査を実施します。検査では建築士の資格を持ったJIOの検査員が、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分についてチェックします。



### ○ 高品質な断熱材 株式会社アップルゲートジャパン

セルロース断熱とは、パルプを原料とする紙製品を再利用してつくられた細かな紙片状の断熱材（アメリカから輸入）を、専用の装置を使って壁の中や屋根裏などに施工するものです。

「セルロース断熱の家」は、準耐火構造となるため、木造住宅でありながら優級構造であるT構造になります。

そのため、通常の木造住宅より火災保険料を低く抑えることができます。

大切な住まいと家族を守る、  
**Applegate Insulation®**  
アップルゲートセルロース断熱

防火性能  
火に強い、  
万一の火災にも  
安心です。

断熱性能  
断熱性能が優れているので、  
省エネです。

防音性能  
断熱性能が優れているので、  
防音効果も高いです。

健康建材  
有害物質を含まない、  
健康に配慮した素材です。

エコ建材  
再生紙を原料とした、  
環境に優しい素材です。

結露防止  
結露防止効果があり、  
カビ防止にも効果的です。

セルロース断熱  
6つのポイント

# 万全な管理体制

## ○「管理」こそが重要なポイント

たとえ建物そのものに魅力があっても、「管理体制」が杜撰である場合、入居率に多大な悪影響を及ぼします。

米軍人、軍属が望む「管理」を完璧に行うことが当社なら可能です。

管理担当者の圧倒的な英語力、法的知識、折衝能力

米軍住宅課との緊密な連絡体制

迅速なトラブル対応

設備（エアコン・給湯機等）故障時の迅速な生活トラブルの対応  
米軍住宅課との情報の引き継ぎが徹底

入居者の快適な生活をサポート

入居者からのお問い合わせに対応する連絡体制

退去の際の適正な精算処理

退去者との適正な敷金精算  
内装見積り・発注依頼・内装完了チェック

新設備を通じて、建物の資産価値の向上

入居者の借家人賠償保険の加入申請手続き

為替レートに影響されないお家賃の回収・ご送金

# 米軍住宅賃貸契約の流れ

米軍住宅課へ物件申請

住宅部 検査官による検査 (INSPECTION)  
・ 米軍輸送課による検査含む  
※トラック駐車スペース・搬入・搬出経路の確認

物件登録完了  
・ 住宅部にて掲示板に物件情報を掲載

住宅部よりお客様の物件案内依頼

住宅部よりお客様の契約希望の申し出連絡

住宅部担当者をお客様で契約前打合せ  
(INITIAL PAPERWORK)  
・ 入居にあたっての注意事項  
(ゴミの出し方・家賃支払いなど)

住宅部においてお客様と管理会社にて契約  
(LEASE SIGNING)

入居 (MOVE IN)

# 米軍住宅賃貸契約について

家賃[賃料]	米軍住宅課査定官により決定 起算日は入居日によって異なる
退去の連絡	入居者から:10日前 家主から:6ヶ月前 ※正当な理由または、 合法の事由のもとにおいてのみとする。
更新	無し
保証人・保証会社	無し
退室立会処理	入居者の過失によるダメージのみ



# 佐世保アメリカンヴィレッジ東浜

## MAP



長崎県佐世保市東浜町

## 計画平面図

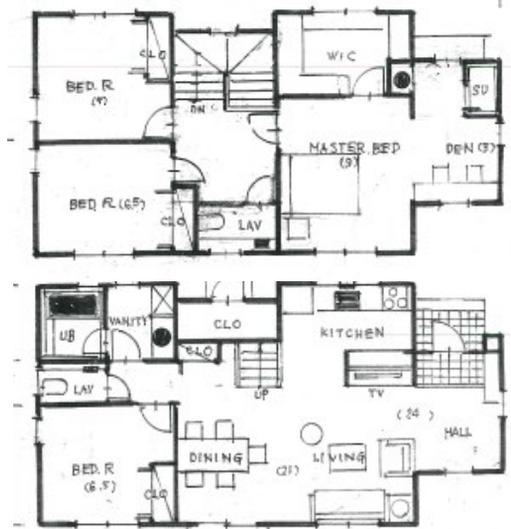


# 投資物件のプラン例

## 1号地



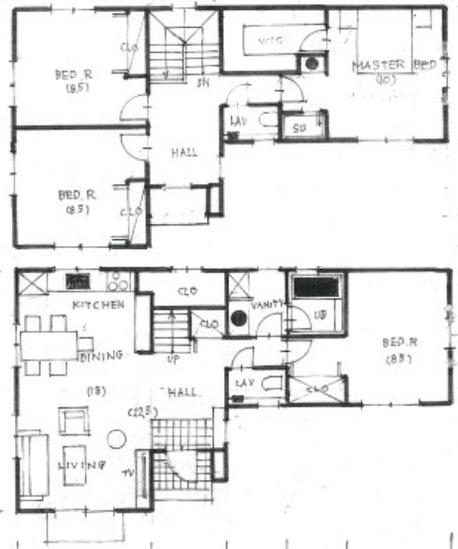
4LDK 延床面積 140.83㎡



## 2号地



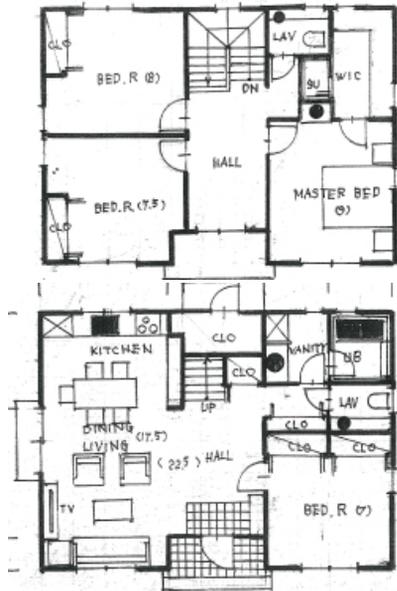
4LDK 延床面積 141.20㎡



## 3号地



4LDK 延床面積 140.78㎡



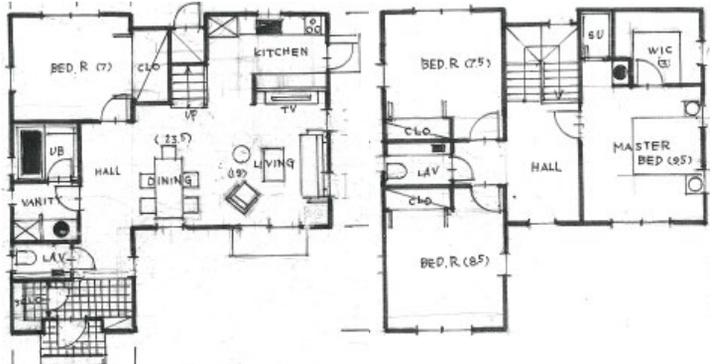
# 投資物件のプラン例

## 4号地



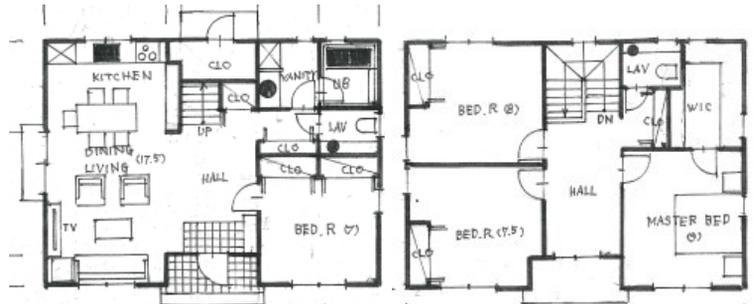
4LDK 延床面積 142.00㎡

## 5号地



4LDK 延床面積 142.00㎡

## 6号地

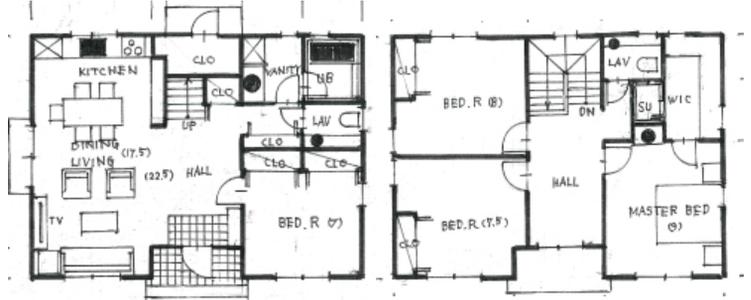


4LDK 延床面積 140.78㎡



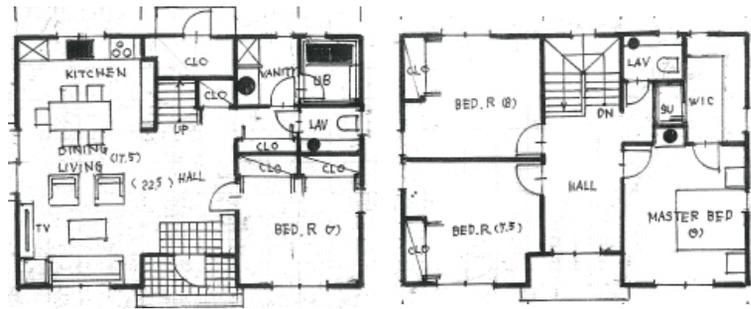
# 投資物件のプラン例

## 7号地



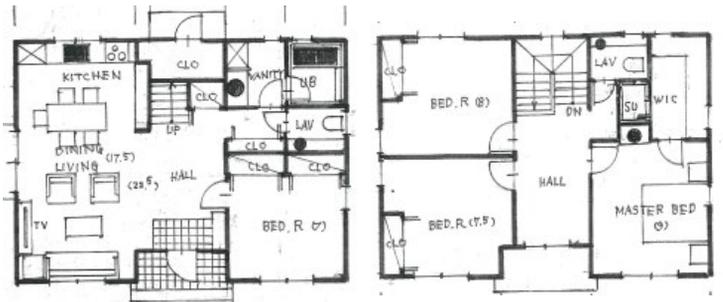
4LDK 延床面積 140.78㎡

## 8号地



4LDK 延床面積 140.78㎡

## 9号地

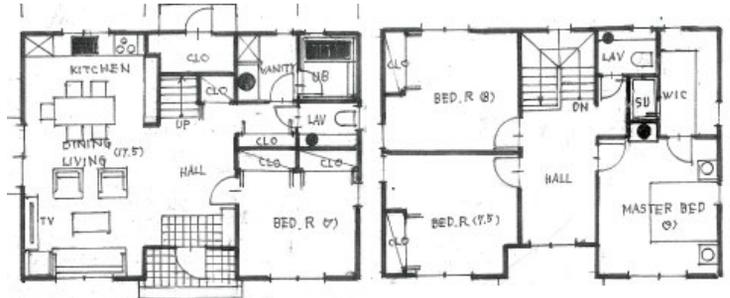


4LDK 延床面積 140.78㎡



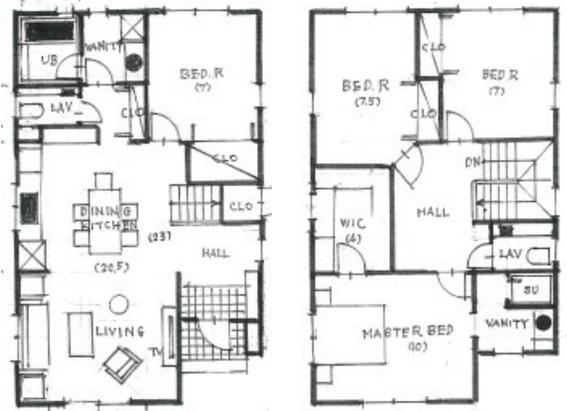
# 投資物件のプラン例

## 10号地



4LDK 延床面積 140.78㎡

## 11号地



4LDK 延床面積 141.19㎡



中古住宅販売  
リフォームも行っています。

[事業主・売主]

免許証番号 長崎県知事(1)第3976号

**L&S** L&S Group Co., Ltd.  
株式会社L&Sグループ

〒857-0875

長崎県佐世保市下京町1-17 L&S下京町ビル6F

TEL. 0956-59-6761 FAX. 0956-59-6886

<http://www.l-a-s.co.jp>

