

新しいうちに、1日でも早く、1日でも長く運用することが大切です。



## 別荘の維持管理と不動産収入

# 伊豆高原で貸別荘を始めませんか？

新築またはお持ちの別荘を貸別荘にすることで、今まで時間と費用の掛かった別荘の維持管理から解放され、更に不動産収入を得ることができます。

また、ご自身が利用される際にもゲストと同じように綺麗で快適にお過ごしいただけます。



ゆがふの貸別荘は、ご夫婦・ご家族限定です♪

## 別荘を持つということは別荘を管理するということです

実際にはたまに来る別荘で寛ぐどころか、作業に追われかえって疲れてしまう…などといった事もよく耳にします。特に時間を空けてしまうと庭は雑草で荒れ放題、家の中は虫の死骸だらけ、調味料は全て期限切れ、布団は湿気がかび臭い…。

こうならない為には別荘を持った後の管理をしっかりイメージし定期的な管理を行う必要があります。貸別荘にすることで、お持ちの別荘が1年中快適に維持管理されます。

## 別荘の出口は？

別荘には必ず『出口』が必要です。基本的な出口は『売却』か『相続』の2つです。この2つは当たり前のことなのですが、多くの方が具体的にこの問題を考えないで購入されています。でもこれはもしかしたら購入する事より重要なことかもしれません。

売却時のことを考えて土地を選び、家を設計し、きちんと管理を行えば自分の設定した『出口』にたどり着く可能性が高くなります。

相続をとお考えならばお子様の意思を確認し、意見を聞き共に別荘の購入計画を立てられることをお勧めします。お子さんにとって『負動産』となるケースも多く見かけます。

『相続』にせよ『売却』にせよ貸別荘として運用することで、より選択の範囲が広がります。



別荘を貸別荘にしたらどうなる？  
画でも説明しています。▶▶



[ YouTube ]



ゆがふの貸別荘は  
17年の実績!

岐阜に6棟  
山梨に9棟 運営中です!  
伊豆に1棟

## 別荘を持つことのメリット

多くの人達が自分の別荘を持つことに夢を感じています。  
『夢の別荘』を持つことにはこんなメリットがあります。

- ① 自分の好きな場所で好きな建物を所有することができる。
- ② プランニングの段階からワクワクした時間を過ごすことができる。
- ③ 自分の好きな時間に自由に滞在できる。
- ④ 他の人と交えることなく、プライベートな時間を過ごすことができる。
- ⑤ お気に入りの家具や寝具を置くことができる。
- ⑥ 所有する喜びがある。
- ⑦ 災害時に避難場所として活用できる。

別荘を持たれる方の多くは都会に住んでおみえです。  
都会暮らしだからこそ、山や海などの自然豊かな場所に別荘を持ちたいと思われれます。  
都会の喧騒から解放され、自然の中で家族とのんびりとした時間を過ごす…  
それこそが別荘を持つ一番の目的だと思います。



## 別荘を持つことのデメリット

ただ、そんな素敵な別荘ライフにもやはりデメリットも存在します。  
そして、そのデメリットは別荘を所有する前に考えてもみなかったこともあります。

- ① 初期費用（数千万円）が掛かる。
- ② 維持管理（時間とお金）が必要。
- ③ 食事やリネン、清掃、ごみ処理（地域により異なる）などのサービスが無い。
- ④ 資産価値が下がっていく。
- ⑤ 補修費用が掛かるようになる。
- ⑥ 飽きていく。
- ⑦ 出口が必要になる。（売却か相続）



別荘を計画し建ててからの数年はとても楽しい別荘ライフも、時間が経つにつれて様々な不安や問題が生まれるようになります。

新築で別荘を建てる場合には最低でも3,000万円程度の費用が掛かります。また一般的に土地を除く戸建て住宅の価値は10年で50%程度目減りすると言われています。

3,000万円建てた新築の別荘も10年後には1,500万円目減りすることになります。

また、維持管理に掛かる費用は管理委託手数料や水道光熱費、温泉使用料、保険料、修繕費、固定資産税など多岐に渡り、年間で50万円～70万円ほどになります。更にはお金だけではなく、草刈りや落ち葉の処理、清掃などの時間を取られます。

一般的な宿泊施設では当たり前の、食事やリネン（シーツなど）、清掃（ごみ処理含む）などのサービスが無い為に、行く度に食事を作り（又は外食）、シーツなどを洗い、到着時と出発時には自分達で清掃と戸締りを行わなければなりません。とりわけゴミに関しては地元のゴミ処理施設に出すことが出来なくて、毎回ゴミを自宅まで持ち帰る方も多く見えます。

10年も経つ頃には建物の修繕や器具や家電の故障も目立つようになってきます。自然環境の厳しい場所（海沿いや湿気のある場所、台風や積雪、地震の多い場所）では建物も早く傷むようになります。

そして、新築時には考えてもみなかったことの一つが『飽きてくる』ことです。

あれほど気に入った場所で自分の夢を沢山織り込んだ別荘でも、多くの方が5年程度で飽き始めます。

いつの間にか訪れる目的が、別荘の管理になってしまう方も多いのではないのでしょうか。

しかしその管理さえも怠ると、土地や建物は荒れ、よく見掛ける放置別荘になってしまいます。

また、新築時に『出口』を考えられる方も少ない気がします。

**どんな別荘には必ず『出口』が必要です。**

**『出口』には『売却』と『相続』の2つしかありません。**

**『今』からその『出口』を明確にしておくことが大切です。**



より良い『出口』を見付け明確にしておくことで、安心して別荘ライフを楽しむことができます。

## 貸別荘にするメリット

では、貸別荘にするとどんなメリットが得られるのでしょうか？

### ①収益が入る

最も大きなメリットがお持ちの別荘が収益物件になることです。

例えば、3,000万円の別荘を購入し20年間持ち続けた場合には、約1,000万円の維持管理費が掛かります。  
(20年間×50万円)

20年後の売却価格が購入時の半額で1,500万円(売却損) + 1,000万円(維持管理費) = 2,500万円が20年間のコストです。年間収益が約120万円として20年間で2,400万円…およそコストを0にすることが可能です。

### ②維持管理費が掛からない

お持ちの別荘をゆがふが管理しますので、オーナーは何もする必要がありません。草刈りや庭の手入れや大掃除など全てゆがふが行います。また収益を利用することで維持費用を賄うことができます。

### ③ゲストと同じサービスが受けられる

お食事の提供はありませんが、ゲスト同様に消耗品(日用品や調味料など)を利用でき、洗いたてのシーツ、清潔な食器を利用できます。もちろんゴミ処理(有償)もゆがふが行いますし、いつでも快適にお迎え致します。

### ④資産価値の低下を補える

経過年数と共に下がっていく資産の下落を、収益によって補うことができます。またゆがふが常に管理しますので放置状態の物件と比べ売却時の査定も上がります。更には収益物件として投資家など売却先も広がります。

### ⑤補修費用を捻出できる

例えば給湯器の交換やウッドデッキの修理、家電の故障など年月と共に発生する補修費用も、収益があるので生活費から出費する必要はありません。また簡単な補修はゆがふが行います。

### ⑥余暇の選択肢が増える

収益を利用し、他の場所へ旅行をしたり他の趣味を楽しむことができます。今まで収益を生まなかった別荘から年間100万円~200万円(見込み)もの収入が得られれば、家族で海外旅行を楽しむこともできます。

### ⑦出口が明確になる

貸別荘にすることで、大切な資産である別荘を計画的に運営できます。売却にせよ相続にせよ貸別荘として運用することで選択肢が広がります。

貸別荘のデメリット挙げるとしたら、自由に使えない、オーナー利用時には利益を生まない、備品などの破損…位でしょうか。

しかし、オーナーには先行して予約を入れていただくことが可能ですし、空いていればいつでも利用可能です。またハイシーズンでも、利用計画をコントロールすることで、空いていれば何時でも利用は可能、破損にもゆがふが加入する保険でカバーできるので安心です。貸別荘にするメリットの方がはるかに大きいと思います。

## 『豆高原で貸別荘を建てる理由』～

東京都 G様

これまで、私達は愛犬と共に沢山のホテルや貸別荘に泊ってきました。

とりわけお気に入りの場所は、『伊豆高原』と『八ヶ岳』です。(リーズナブルで良いゴルフ場が近くにあるから。笑)

そんな私達が数年ほど前から犬ファーストの別荘を持つことを夢見るようになりました。夢はどんどん現実化していき、迷った末に選んだ場所が『伊豆高原』でした。山・海・星空を享受し、冬は温暖なのとLike HAWAII。

これまで沢山の貸別荘に泊まり、色んな人たちの話を聞いてみると、実際に別荘を持った後の管理がとても大変(お金も時間も)なことが分かりました。

ゆがふさんのYouTubeをはじめ、様々な情報を参考にしながら『別荘を持つなら貸別荘として運用していく』という思いにたどり着きました。更には、貸別荘での快適な暮らし(いつも綺麗、何でも揃っている、寒い日には暖房、暑い日には冷房、掃除もシーツの取り換えも、何よりもゴミ処理も…)を経験してきた私達の選択は、管理運営は『貸別荘のプロにお願いする』に至りました。

そこで、八ヶ岳で常宿にしていた(株)ゆがふの安江さんにダメ元で相談したところ、『喜んでお引き受けします』とのお返事を頂くことが出来ました。設計の段階でも相談に乗っていただき、お陰でとても良いプランが出来上がったと思います。2023年秋、無事にオープン! 犬と泊まれる貸別荘として、多くのお客様に喜んでいただいています。ゆがふ、せして本当に良かったです。。



## 伊豆の魅力

### ①交通アクセス

伊豆は首都圏からも近く車は勿論ですがJRが伊豆急線へ下田まで乗り入れているので交通アクセスがとても良いです。

### ②ダイナミックな地形

ユネスコ世界ジオパークに認定されている伊豆半島では、様々なダイナミックで美しい風景を楽しむことができます。

### ③豊富な山海の幸

1年を通じて様々な海の幸が捕れる伊豆ですがやはり有名なのがキンメダイ。その他にもわさびや伊豆牛、サザエやアワビなど沢山の山海の幸が楽しめます。

### ④温泉

富士火山帯に位置する伊豆半島は豊富な温泉源があります。熱海・伊東・修善寺など有名な温泉もあり日帰り入浴施設も充実しています。

### ⑤美しい海

首都圏から手軽に行ける美しい海の代表が伊豆半島です。透明度も高く暖流の影響で珊瑚や熱帯魚も生息し、ダイビングスポットとしても人気です。

### ⑥アウトドア

海に面し平地の少ない伊豆半島はアウトドアも盛んです。ダイビング・シュノーケリング・シーカヤクトレッキング・ハングライダー・マウンテンバイク・釣りなど沢山のアクティビティが楽しめます。

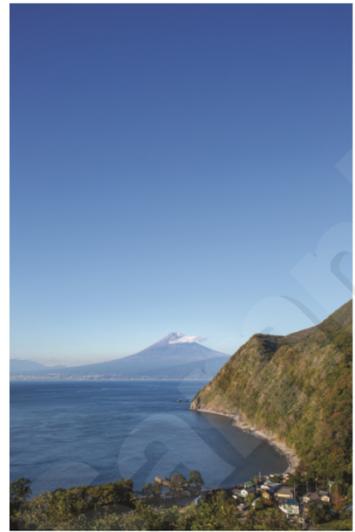
### ⑦温暖な気候

海洋性気候の伊豆は1年を通じて過ごしやすい、夏も天城山脈や相模湾からの風が吹き快適に過ごせるため避暑地としても人気があります。また冬も温暖で12月でも最高気温が20℃前後、1月、2月とも最高気温が15℃を超える日があり冬の旅行先としても人気があります。

この他にも伊豆には観光施設も多く、歴史的な見どころや豊かな自然を感じる事が出来る場所が多数点在しています。

貸別荘を運営する中で最も大切なことの1つが場所になります。

伊豆高原はその意味でも貸別荘を運営するのに最適な場所になります。



## 貸別荘にするためには

お持ちの別荘を貸別荘にするためには、

- ①整備：貸別荘として運用する為の整備が必要になります。
- ②許可：保健所や消防の許可が必要です。
- ③集客：ネットやSNSをなどで集客する必要があります。
- ④管理：土地や建物は勿論、ご宿泊のお客様の管理が必要です。

これら全てをゆがふが行うことで、ご自分の別荘を貸別荘として運用することが可能です。

自分達でやるのは大変そうだし... ゆがふに相談してみようかな



## 別荘の将来の価値

2020年からのコロナ禍で別荘の需要が高まり、10年以上低迷していた中古別荘がよく売れました。その流れは2024年も同様で中古新築とも大変好調です。ただし、これは別荘ブームの再来ではなくコロナ禍での特殊な需要です。また全国には潜在的に売り物件となっている別荘が数多くあります。

これらのことから今後も供給が需要を上回り、別荘の将来的な価値は大変厳しいと言わざるを得ません。

しかしながら、需要は0になることはなく、立地場所構造、設備そして管理をしっかり行えば将来の価値の目減りを最小限にすることが可能です。

ゆがふの貸別荘として運用し収益を得ていく事で、その資産価値の目減りを補填していくことができます。



株式

ゆがふ



[本社]

〒509-0202

[八ヶ岳事務所]

〒409-1502 山梨県北杜市大泉町谷戸5715-1

[伊豆事務所]

〒413-0232 静岡県伊東市八幡野1759-829

ベラッジオA101

HP : <https://www.yugafu.co.jp/>

Mail : [rentalvilla@yugafu.co.jp](mailto:rentalvilla@yugafu.co.jp)

▼お気軽にご相談ください▼

TEL.090-5458-4258



[HP]