

INVEST ONLINE

住宅ローン負担を軽減!

トクする、家計が
ラクになる

賃貸併用住宅と
マイホーム選びの
基礎知識

住宅ローン負担を軽減!

トクする、家計が
ラクになる



< CHAPTER >

- 1…家を買う前のチェックポイント
 - 2…どんな家を買うべき？ メリットとデメリット比較
 - 3…家計がラクになる賃貸併用住宅の魅力とは？
 - 4…ファイナンシャルプランナーが教える
住宅ローンと将来のお金
 - 5…家を買ってから住むまでの流れ
 - 6…いくらかかる？ 家を買う時に支払うお金
- ・…お金のプロフィール記入シート
 - ・…インベストオンラインの強み、3階建てプラン例

Chapter 1

1

家を買う前の チェックポイント

家を買う前には、ゆずれない条件と、妥協してもいい条件の見極めが必要です。まずは、優先順位をつけ、物件選びのチェックポイントをみてみましょう。



家に求めるものの 優先順位は？

- 住みたいエリア
- 間取り、広さ
- 最寄り駅までの時間
- 物件価格・ローン返済額
- 職場、学校へのアクセス
- スーパー、病院などの生活利便施設
- 自然災害リスクが低い
- 家計が改善できる・貯蓄できる
- 引き渡しの時期
- 駐車場がある
- 地域、近隣コミュニティとの関わり
- 独自のこだわりポイント



物件についての チェックポイント

物件周辺の環境

生活利便施設

スーパー、コンビニ、商業施設、病院、役所など、暮らしていくうえで家族にとって優先順位が高い施設が近くにあるかどうかを確認してみましょう。

近隣トラブル

ゴミ屋敷や住人同士のトラブルなどは、住み始めてからでは避けようがないポイントです。不動産業者や、実際に住人にトラブルはないか聞いてみるとよいでしょう。

嫌悪施設や避けたい施設

自宅周辺にあってほしくない施設はないか調べましょう。

人によっては、嫌悪施設ではないが、騒音や人混みが気になる施設（神社仏閣・学校など）もあれば、また反対に、自宅のそばにあって気にならない施設（お墓・斎場など）である場合もあります。

「こんなはずではなかった」という失敗を防ぐため、物件について各項目のチェックポイントを確認してから家の購入を検討しましょう。

【 住宅地の品格を下げる施設例 】

暴力団事務所、ラブホテル、風俗店、パチンコ店など

【 公害が発生する施設例 】

臭いや音が出る工場、ガソリンスタンド、踏切など

【 不快感や嫌悪感を与える施設例 】

下水処理場、廃棄物処理場、斎場、火葬場、お墓、刑務所、ガスタンク、刑務所、病院など

敷地の特徴や問題

隣地からの越境物の有無

敷地の境界を超えて隣にはみ出すことを「越境」といいます。

屋根や木の枝、室外機などの越境物が邪魔になり、建てたい家が建たない、境界をまたいで隣人が建てた古いブロック塀を取り壊せないなどの問題が考えられます。

購入前に、隣地との境界ははっきりしているか、越境物があれば解消できるかの確認をとることが重要です。

☑️ 隣地との高低差

住宅地が傾斜地にあり、隣地と大きな高低差がある場合、土砂を防ぐための擁壁（ようへき）を設ける必要があります。この工事は数百万円かかる場合があります。

また、すでに擁壁があったとしても、行政から「この擁壁は古いので新しくしなければならない」と指導が入ることもあります。

☑️ 電気、ガスなどライフラインの引き込み

●引き込むための電線が近隣の敷地上空をまたいでいないか

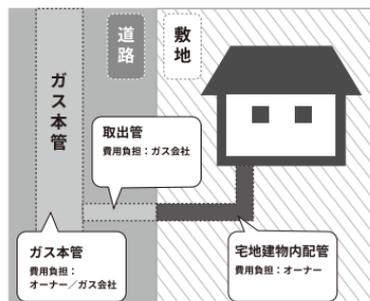
電線引き込み工事をする際、電線がほかの敷地の上空を通っている場合、その地権者に工事の了解を得る必要があります。

●ガスの本管からの距離は？ ガス管が越境していないか

敷地の前面道路にガス本管がない場合、ガス本管の延長工事が必要です。ガス本管はガス会社とオーナーが費用を負担しますが、ガス本管から延びる取出管については、道路にある部分はガス会社が、敷地内はオーナーが負担します。

また、近隣のガス管が敷地内に越境している、またその逆の場合、

ガス管の延長工事をした場合の費用負担



ガス管から遠い、越境している場合



ガス管を引き直さなければならない可能性もあります。

セットバック(敷地と道路の境界から後退)

敷地が法律上の基準を満たす4m道路に接していない場合、道路の中心から2mまでセットバック(後退)する必要があり、その面積ぶんは敷地が狭くなります。

敷地と接する道路が私道

他人が所有している私道に面した敷地の場合、所有者全員の私道使用承諾を得なければ建築ができません。

建築にかかる制限

建築基準法以外にも、立地や自治体によって建築に制限がかかり、希望どおりの家が建たない場合があります。

災害リスク

ハザードマップなどを事前に調べておくことで、地域によってどのような種類の災害リスクが高いのかを把握できます。

都市計画

どのような街づくりをするかが法律で決まっており、建ててもよい建物の種類も決まっている場合があります。

特に注意が必要なのは「市街化調整区域」です。この区域では原則として、新たに建物を建築することができません。

新築の建物

標準仕様に含まれるものは？

雨戸シャッター、窓格子、網戸、カーテンレールなどが標準仕様に含まれていない場合、追加の工事料金がかかります。

外構工事

門、フェンス、カーポート、植木など、標準仕様についていない工事をする場合は、追加の工事や予算が必要です。

設備、サービスのランニングコスト

家庭用エレベーターなどの設備や、セキュリティサービスに加入した場合にかかるランニングコストにも留意しましょう。

中古の建物

シロアリ、雨漏り、ゆがみ

建物に何らかの不具合がある場合、改修・修繕工事に大きな費用がかかる場合があります。特に、目に見えない部分の不具合を調べるため事前に建物調査を依頼しましょう。

瑕疵担保責任免責

物件に見た目では分からない隠れた傷や欠陥(瑕疵・かし)があり、

居住に支障が出るような場合は、決められた期間内であれば売主は「損害賠償」をするという責任があります。

しかし、築年数が古い場合などは契約書に「瑕疵担保責任免責」という特約が入っている場合があります。この場合は、引き渡し後にシロアリや雨漏り、ゆがみが見つかったも、買主の責任で修繕する必要があります。

☑️ 既存不適格建築物、違法建築物

法律に違反した建物を「違法建築物」、建物を建てた後に法律が変わり、法律に適さなくなってしまった建物を「既存不適格建築物」といいます。

既存不適格建築物の場合、そのまま使用することは問題ありませんが、建て替えをする際は法律に適した建物にする必要があるため、元の建物よりも小さいものしか建てられないことがあります。



建てた時は適法だったが、法律の改正によって、現在の法律に適さなくなってしまった建物

既存不適格建築物



高さや面積・接道条件・建物の構造などの基準を守っていない、必要な建築確認申請をしていない建物

違法建築物

中古のマンション

✓ 大規模修繕の予定と修繕積立金

マンションを維持するために、一定の周期で必ず、外壁の塗り替えや屋上防水工事、給排水工事などの大規模修繕工事を行う必要があります。

マンションの大規模修繕がいつ行われる予定なのか、それに見合う修繕積立金は確保されているか、将来、修繕積立金の負担金額はどのくらい上昇しそうかを確認しておきましょう。

修繕積立金が足りない場合

- ・修繕積立金を増額する
- ・数十万円～100万円以上の一時金を支払う
- ・管理組合名義で銀行から借入れをする場合も



✓ リフォームが必要な場所

台所、トイレやお風呂などの水回り、畳をフローリングに、クロス張り替えなど、中古マンションはリフォームをして住みたい、というケースが多いので、すべてのリフォーム費用もあわせた購入予算の見積

もりをしておきましょう。

希望の間取り変更は可能か

間仕切り壁を撤去して、リビングと隣室を一部屋にしたい、などの間取り変更が必要な場合に気を付けておかなければならないポイントです。

壁や柱の構造によっては、間取りを大きく変えるようなリフォームができない場合があります。希望のリフォームが可能かそうでないかを確かめておきましょう。

定期借地権

定期借地権付きのマンションは、ローンが組みにくい場合があります。また、所有権のマンションにはない「解体積立金」、「地代」がかかります。

共用施設は適切か

大規模マンションには、パーティールームやシアタールーム、ラウンジ、キッズルーム、フィットネスジムなど、あると便利な施設が併設されている場合があります。

自宅以外に、自由に使える施設は人気ですが、もちろんそれだけ維持管理費がかかります。

本当になくってはならない施設なのか、管理費に見合った施設であるかを見極めましょう。



お金についての チェックポイント

住宅ローンについて

いくら借りて、何年で返済するか

極端に生活費を切り詰めなければ成り立たない、ローンが払えなくなる、などの無理のあるローン返済にならないよう、住宅ローンの総額はいくらならよいかをシミュレーションしてみましょう。

一般的に、借入できる住宅ローンの上限は、年収の7倍ほどと言われています。

住宅ローンがいくら借りられるかで、マイホーム購入の予算上限もみえてくるでしょう。

無理のない返済計画をたて、収入と支出のバランスをとることが必要です。

※詳しくは38ページ「ファイナンシャルプランナーが教える・住宅ローンと将来のお金」で解説しています。

大きな買い物となるマイホームは、多くの人が長期の住宅ローンを組んで購入します。ローン以外の支出がどれだけになるかもチェックが必要です。

将来のお金について

教育資金はどれくらいでピークはいつか

子供にかかる教育資金は大きな支出となります。総額でいくらかかるか、ピーク時は月にいくら必要かも見積もっておくとよいでしょう。

帰省や旅行、車や電化製品の買い替え

どのくらいのペースで帰省や旅行をするか、車や電化製品の買い替え時期はいつになるかという支出も忘れがちです。

まとまった支出のタイミングと金額を把握しておきましょう。

老後の資金はいくら必要か

老後の生活費にいくら必要で、年金やその他の収入がいくらになるかも把握しておきましょう。

マイホームの購入は、将来の収支のバランスを考え、老後を見据えた生活資金の計画や貯蓄を考えるよいタイミングでもあります。

※68ページでは、お金のプロフィールを記入すると大まかに現在と将来のお金の流れが分かります。

2

どんな家を買うべき？ メリットと デメリット比較

Chapter 2

家の種類によって、それぞれメリットとデメリットが存在します。

家選びの基準として、どんな家が自分たちに向いているかに注目してみましょう。

マンションの場合

メリット

- 駅から近い利便性のいい立地に住める
- 一戸建てより安い
- セキュリティに優れている
- 生活導線がフラット
- 建物管理や共用部の修繕は自分でやらなくてもよい
- 高層階は眺望がよい、虫が少ない

デメリット

- 場所によってはほかの部屋の生活音が聞こえる
- リノベーションなどの大掛かりな工事がしにくい
- 管理費、修繕積立金、駐車場、駐輪場代がかかる
- 管理組合に参加しなければならない
- 使わない共用施設の管理費も負担
- 高層階はエレベーターの待ち時間が長い

建売戸建ての場合

メリット

- 注文住宅より価格が安い
- 購入手続きが簡単で、すぐに入居できる
- 境界トラブルが少ない

<注文住宅と共通のメリット>

- 土地も手に入るの資産として残る
- 修繕積立金、管理費がない
- マンションとくらべ床面積が広い
- 生活音を気にしなくてもよい

デメリット

- 外観や間取り、設備などの自由がきかない
- 設備の追加工事が多額になることがある
- 建築過程がチェックできない
- 工法により、リフォームが難しい場合がある

<注文住宅と共通のデメリット>

- 維持管理や修繕工事を自分でやらなければならない
- 駅から近い利便性のいい立地は価格が高い
- マンションとくらべセキュリティが手薄になりやすい

注文住宅の場合

メリット

- 住みたいエリアで建築できる
- 外観や間取り、広さ、設備が希望どおりにできる
- 建築過程をチェックできる
- 工法により、リフォームも自由にできる

<建売戸建てと共通のメリット>

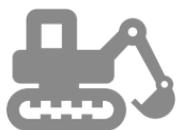
- 土地も手に入るの資産として残る
- 修繕積立金、管理費がない
- マンションとくらべ床面積が広い
- 生活音を気にしなくてもよい

デメリット

- 完成までに時間がかかる
- 建売戸建てより価格が割高になる
- 完成後のイメージがしづらい

<建売戸建てと共通のデメリット>

- 維持管理や修繕工事を自分でやらなければならない
- 駅から近い利便性のいい立地は価格が高い
- マンションとくらべセキュリティが手薄になりやすい



施工店選びの メリット・デメリット

大手建築会社の場合

メリット

- 実績がたくさんあり、知名度が高い
- モデルルームがあるためイメージが付きやすい
- システム化され、品質が一定で安定している
- 何かあった時の責任を持ってもらえそう
- 長期にわたって保証がうけられそう

デメリット

- 料金が割高
(実際に工事するのは大手会社が委託した下請けや孫請けの施工店。さらに、モデルルームなどの広告費・販促費・人件費が価格に乗っている)
- システム化されているので、柔軟性に欠ける
- 何かあった時の対応に時間がかかる場合がある

誰もが知っている会社に頼むか、中小規模の施工店に頼むかも家を建てる際に考えるポイントです。それぞれのメリット・デメリットを比較しましょう。

中小規模の施工店の場合

・費用を抑えられる

(下請け孫請けが入らない。入っても数が少ない。大手建設会社に比べ、広告費・販促費・人件費が安い)

・システム化されていないので、細かいニーズにも対応してくれる

・何かあった時はスピーディーな対応が可能

メリット

デメリット

・知名度が低い会社が多いため実績がわからない

・モデルルームが無いことが多く完成のイメージがつきにくい

・中長期において保証がうけられるか不明確

(施工店が、もし倒産した場合でも保証がうけられる保険に加入していれば、保証に関しての不安感は軽減)

戸建て+「投資」のしくみ 「賃貸併用住宅」という選択肢

一戸建てを検討している方へ

一戸建てのマイホームを検討している方に知っていただきたいのが、「賃貸併用住宅」というマイホームのかたちです。

「賃貸併用住宅」は、

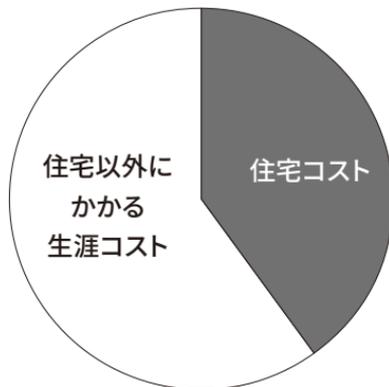
- **住みたい人気のエリア(東京圏)に**
- **ローンの負担額を少なく**
- **家賃が得られる収益物件も併せた**
- **戸建てのマイホーム**

を手に入れることが可能です。

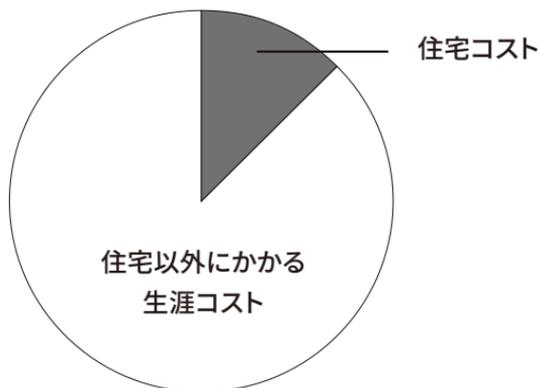
これが、「賃貸併用住宅」の大きな特徴です。

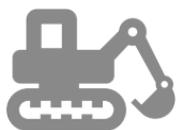
生涯支出コストと住宅コストの割合

一般的な住宅コストは
生涯支出コストの30～40%ほど



賃貸併用住宅なら
住宅コストは9～12%ほどに下がります





物件別の メリット比較表

	新築 マンション	中古 マンション
物件価格	△	○
間取りの自由度	×	×
耐震性	◎	○ (S56 以前△)
入居できるまでの期間	○	◎
希望エリアの選択	△	○
リフォームの選択肢	△	△
工事工程の確認	△	×
月々のローン負担	△	○
資産性	△	×
維持管理費	△	×

物件価格…◎安い ○比較的安い △ふつう ×比較的高い

間取りの自由度…◎希望通りにできる ○ある程度変更できる △制限がある ×変更できない

耐震性…◎高い ○比較的高い △ふつう ×比較的低い

入居できるまでの期間…◎すぐ入居できる ○1～2ヵ月 △3～5ヵ月 ×6ヵ月以上かかる

希望エリアの選択…◎希望通りにできる ○ある程度選択できる △制限がある ×選択できない

マンションか戸建てか、新築か中古か…それぞれ
マイホーム購入を検討する際に、比較しやすいよ
う物件のメリットを表にまとめました。

新築 建売戸建	新築 注文住宅	中古 戸建・注文住宅	新築 賃貸併用住宅
△	×	○	×
△	○	×	○
△	○	△	○
○	×	◎	×
△	◎	○	◎
○	◎	○	◎
×	◎	×	◎
△	×	○	◎
○	○	△	○
○	○	△	○

リフォームの選択肢…◎自由にできる ○ある程度できる △制限がある ×できない
 工事工程の確認…◎自由にできる ○ある程度できる △制限がある ×できない
 月々のローン負担…◎軽い ○比較的軽い △比較的高い ×高い
 資産性…◎高い ○比較的高い △高くない ×低い
 維持管理費…◎安い ○比較的安い △ふつう ×比較的高い

3

家計がラクになる 賃貸併用住宅の 魅力とは？

Chapter 3

賃貸併用住宅にすることで、普通に戸建てを購入するよりもお金に関するメリットがあります。ローン返済の負担や、資産性のある土地についてなど、賃貸併用住宅ならではの強みがあります。

賃貸併用住宅
||
「お金を生む賃貸物件」+「マイホーム」

2F オーナー自宅

床面積が建物全体の50%以上必要



1F 賃貸物件

ワンルームや1K×2～4部屋

**マイホームに賃貸住宅を併設することで
住宅ローンの自己負担額が軽減します。**

「お金を生む賃貸物件」+「マイホーム」 賃貸併用住宅の魅力…その1

支出をおさえ家計が改善

Q: 住宅ローンを組んでも家計が改善する?

A: 家賃がローン返済を支えてくれます

銀行は、基本的に給与収入で返せる額しか貸してくれません。しかし、賃貸併用住宅であれば賃貸部屋を併設します。そのため、主に以下のようなメリットがあります。

- ・給与収入とは別に「家賃収入」が得られる
- ・家賃収入があり、普通にマイホームを買うよりも家計が改善する
- ・住宅ローンの支払いを「家賃収入」で補える
- ・老後の収入になる

一般的な住宅購入

賃貸併用住宅

↑
月々のローン返済額
↓

実質負担
100%

家賃収入

実質負担が
少ない!

+

住宅ローン減税

毎年のローン残高の1%を10年間、所得税から控除

賃貸併用住宅なら節税も可能

賃貸部分で経費計上ができる

「お金を生む賃貸物件」+「マイホーム」 賃貸併用住宅の魅力…その2

資産価値のある土地が手に入る

Q: 資産価値のある土地って？

A: 建物の価値はいずれゼロに。

資産価値が下がりにくいのは「都市部の好立地」

建物の価値は年々減少し、最後にはゼロになります。

しかし、都市部の土地は資産価値がゼロになることはありません。

入居者に人気の好立地は、売却時に買い手もつきやすいため価値が下落しづらいのです。

資産価値のある土地の特徴

- 駅から徒歩 10分圏内
- 都心へのアクセスがよい
- 生活利便性が高い
- 治安がよい

Q: なぜ土地値の高い人気エリアを選ぶ?

A: 理由①

賃貸スペースから安定した収益が見込める

一人暮らしのお家探しをしている人には、都心へアクセスがよく、最寄り駅からの距離が近い、学校や会社までが近いなどの立地が人気です。むしろこうした人気エリアでなければ、安定した家賃収入を期待することが難しくなります。

理由②

将来にわたって資産価値が下がりにくく、優良な資産構築が見込める

人気のある立地であれば、長期保有していても土地の価値は下がりにくく、売却時に困るという可能性も低くなります。

理由③

オーナーにとっても、快適な通勤、生活エリア

東京圏においては、出勤や普段の移動などで交通機関を利用することが多いため、駅から徒歩圏内で、利便性の高い立地であることが重視されます。

買う前に
知っておきたい知識

家を建てる時に 注意が必要な法令

土地を最大限に活かした家を建てるには、法律や条例などをすべてクリアする必要があります。

【用途地域】

地域によって、建てられる建物の種類や規模に制限があります。

【自治体条例】

建物を建てる際に制限がかかる法令には建築基準法、都市計画法とありますが、このほかに自治体が定めた条例や指導要綱にも適合している必要があります。

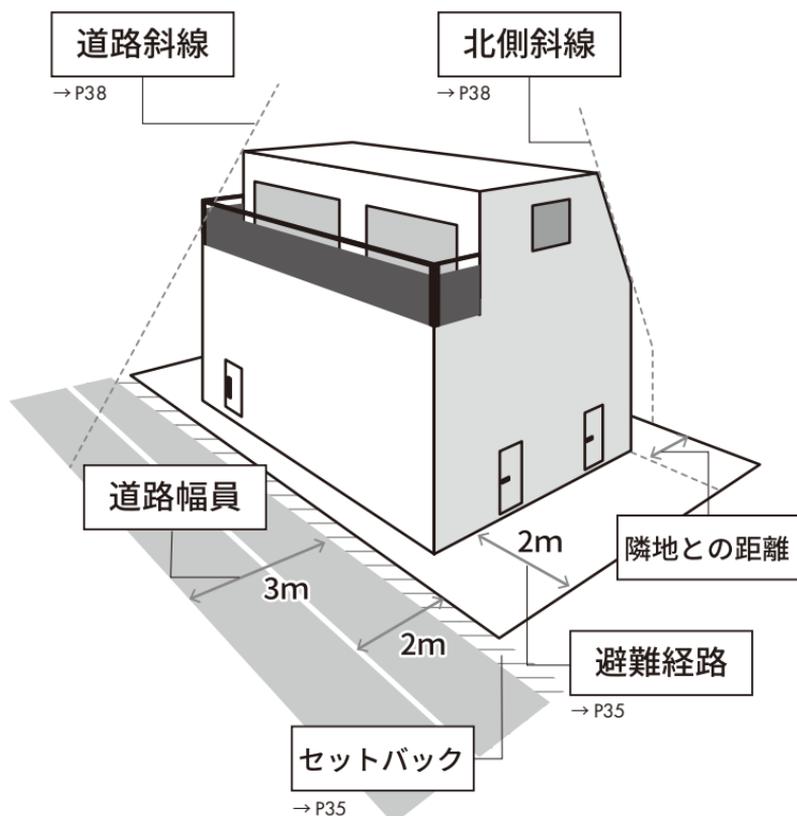
【建ぺい率・容積率・斜線制限など】

建物の大きさ、隣地や道路に対する高さ、構造などが定められています。

用途地域ごとの目的の違い

用途地域の種類	目的
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守る。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられる。
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守る。小中学校ほか150㎡までのお店などが建てられる。
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守る。病院、大学、500㎡までのお店などが建てられる。
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守る。病院、大学ほか1500㎡までのお店や事務所が建てられる。
第一種住居地域	住居の環境を守る。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。
第二種住居地域	主に住居の環境を守る。店舗、事務所、ホテル、パチンコ店、カラオケボックスなどが建てられる。
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これに調和した住居の環境を保護する。
田園住居地域	農業の利便の増進を図り、調和した低層住宅の良好な住居の環境を守る。農業生産に関わる建築物や店が建てられる。
近隣商業地域	近隣の住民が買い物をする店舗業務などの利便の増進を図る。住宅や店舗のほか小規模な工場も建てられる。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの業務の利便の増進を図る。住宅や小規模な工場も建てられる。
準工業地域	主に環境悪化の恐れのない軽工業の利便を図る。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。
工業地域	主に工業業務の利便を図る。住宅や店舗、どんな工場も建てられるが、学校、病院、ホテルは建てられない。
工業専用地域	工業業務の利便を図る。どんな工場も建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルは建てられない。

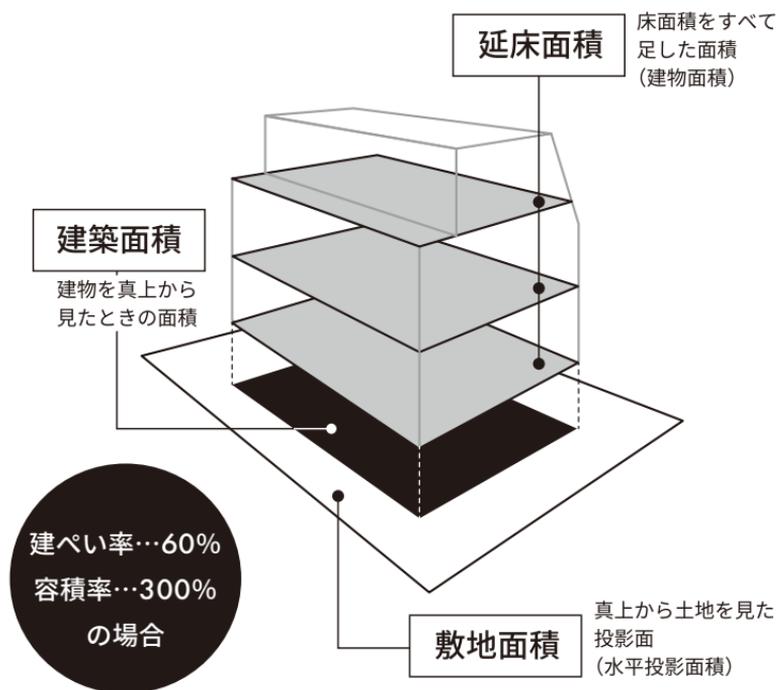
建物にかかるさまざまな制限



敷地にどのくらいの規模の建物が建てられるかは、その土地にかかるさまざまな規制によって決められています。

道路の幅（幅員）、隣地との距離、斜線制限など多くの要素が、その建物の形状を決めるのです。

「建ぺい率」と「容積率」



建ぺい率と容積率は、建築基準法によって用途地域ごとに細かく指定されています。

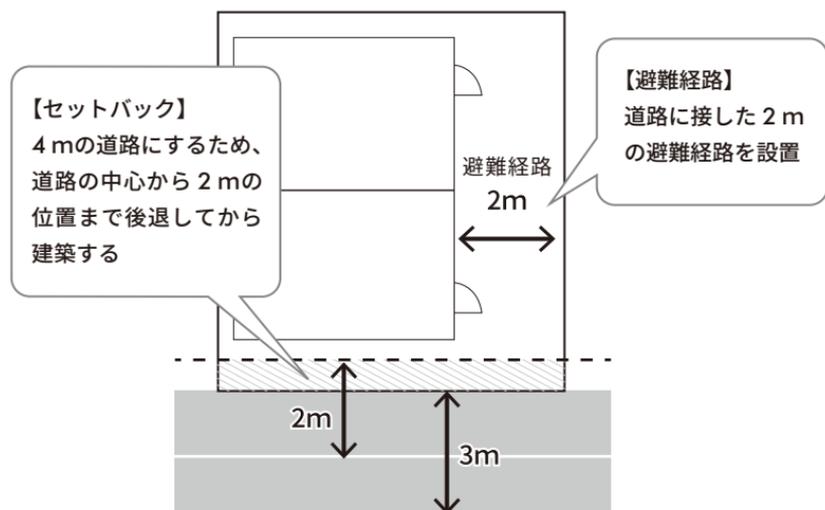
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

敷地にどれだけの面積を使って建築してよいかの割合

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

敷地に対する床面積合計の割合

必要な敷地の「セットバック」、**「避難経路」**



敷地が4m以下の道路に接している場合

建築基準法上、道幅が4 m以上ないと「道路」として認められません。

行政から指定を受けた4 m以下の道である「みなし道路」に接した敷地に建物を建てる場合には、将来的に4 m道路にするため、道路の中心線から2 mまでのセットバック（後退）が必要となります。

※道路の反対側が崖や川、線路などの場合は、道の端から4 mまでセットバックが必要です。

共同住宅の出入口が道路に接していない場合

共同住宅など、出入口が道路に面していない場合、床面積の合計に応じて避難の際に有効な通路を確保するよう定められています。

※床面積の合計が

100 平方メートル以下のもの→1.5 m

100 平方メートルを超え、

300 平方メートル以下のもの→2 m

300 平方メートルを超えるもの→3 m

長屋と共同住宅の違いとは？

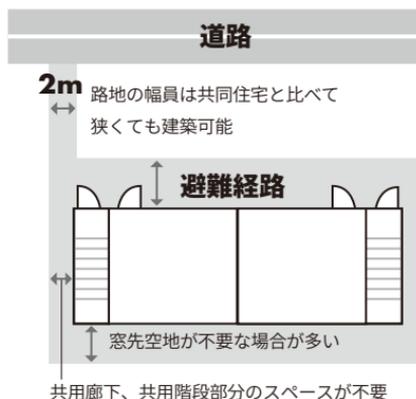
廊下や外部階段などの共用部を通して出入りできる構造になっているものを「共同住宅」、道路から住戸に直接出入りができる構造を「長屋」といいます。

一般的に、共同住宅のほうが長屋よりも、より厳しい規制を受けます。どちらの構造が適しているかは、道路に接している間口がどのくらいか、敷地の広さはどのくらいかによっても変わります。

長屋

●各戸へは屋外からダイレクトに出入りする

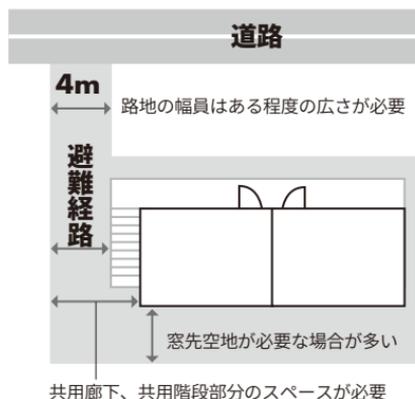
●敷地と道路は2m以上接している必要がある



共同住宅

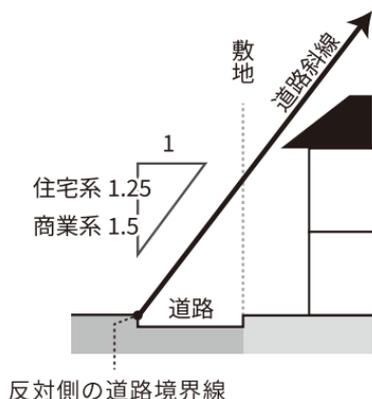
●各戸へは共用廊下、共用階段を通して出入りする

●敷地と道路は4m以上接している必要がある



※東京都の接道条件の場合。路地状部分の長さによっても異なる。

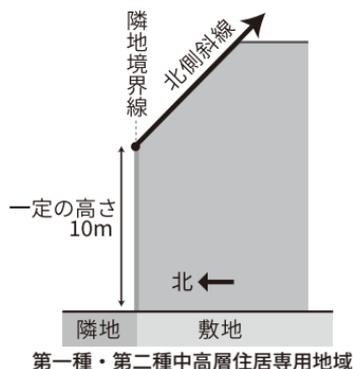
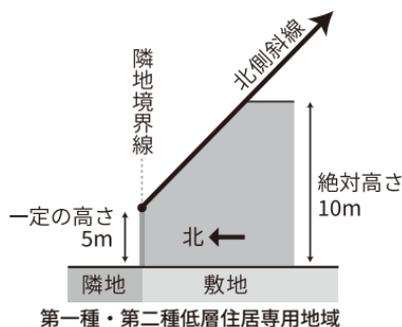
建築物の高さ制限「道路斜線」、「北側斜線」



道路斜線制限の例

前面道路の反対側の境界線から、一定の勾配内に建築しなければなりません。勾配の角度は主に住宅系で1:1.25、または主に商業系の1:1.5と決められています。

※用途地域ごとに異なる。



北側斜線制限の例

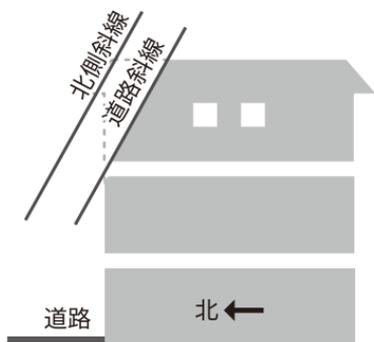
北側隣地境界線上に一定の高さを起点とした一定の勾配内に建築しなければなりません。勾配の角度は「1:1.25」と決められています。

北側に道路がある場合は、道路の反対側の境界線が基準になります。



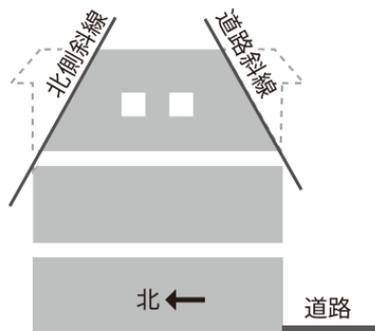
北向きと南向き どちらが効率的に 建てられる？

北向き（北道路）



「道路斜線」と「北側斜線」が北側の一方にかかるため、建物を効率的に建てることができます。

南向き（南道路）



「道路斜線」と「北側斜線」がそれぞれにかかるため、建物により多くの規制がかかる場合があります。

4

ファイナンシャルプランナーが教える

住宅ローンと 将来のお金

Chapter 4



家は大きな買い物です。将来を見通して収支のバランスを見ていきましょう。

棚田 健太郎 / ファイナンシャルプランナー・行政書士・マンション管理士・宅地建物取引士・管理業務主任者・敷金診断士

大手人材派遣会社、不動産関連上場会社でのトップセールスマン・管理職を経て独立。行政書士、マンション管理士、ファイナンシャルプランナーなどの資格を取得し、棚田行政書士リーガル法務事務所を設立。



住宅ローンは いくら借りられる？

無理なく払えるローン借入額は？

返済比率とは…年収に対する住宅ローンの年間返済割合
年収700万円の場合、年に280万円返済するローンを組んだら、返済比率は $280\text{万円} \div 700\text{万円} \times 100 = 40\%$ となります。

年間の支払いの上限目安は、年収の約40%

(例) 年収700万円の返済比率40%…… $700\text{万円} \times 0.4 = 280\text{万円}$
返済比率が40%を超えるローンは、返済額が家計を圧迫します。ゆとりある返済額で借入れをしましょう。

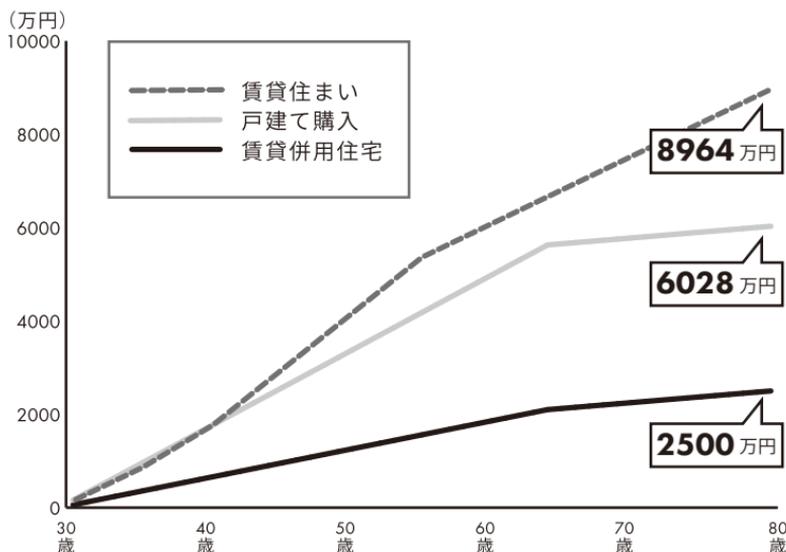
団体信用生命保険とは

住宅ローンを組んだ人が死亡または所定の高度障害状態になった時、残りの住宅ローンを返済する生命保険。住宅ローンの借入れ条件として加入するのが一般的。通常の団体信用生命保険のほか、三大疾病・八大疾病特約がついた商品もあります。

「賃貸住まい」「戸建て購入」「賃貸併用住宅」

家にかかる費用はいくら？

30~80歳までの住宅費総額は？



※賃貸住まい…家賃を当初は12万円、子供が生まれた際に住み替えて20万円、子供の独り立ち後に再び12万円にした場合

※戸建て購入…5000万円のローンを35年、金利0.695%で借りた場合

※賃貸併用住宅…ローン支払いに家賃収入をあて、月の支払いが5万円だった場合

※ローン完済後は固定資産税が年間25万円程度かかるものと仮定

賃貸住まい、戸建て購入、賃貸併用住宅にした場合の支払額はどのようになるか上の図で見てください。賃貸住まいの場合は特に支払総額が大きく、賃貸併用住宅は家賃収入があるため、少ない支払額で推移しているのがわかります。



それでは実際に、一戸建て住宅を購入した場合と
賃貸併用住宅を購入した場合について、キャッシュ
フロー表を見ながら比較してみましょう。

想定する家族構成（共通）

夫：38歳

妻：35歳

子供：5歳／2歳

年収：夫700万円／妻300万円

- 住宅購入から10年間は共働き
- 5年ごとに車を買替
- 10年ごとにリフォーム

借入条件

一戸建て	ローン金額：5,000万円 金利：0.695% 借入期間：35年
賃貸併用住宅	ローン金額：9500万円 金利：0.695% 借入期間：35年 家賃収入：7.5万円×3戸 = 22.5万円／月

単位：(万円)

経過年数	現在	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後
夫・妻の年齢	38・35	39・36	40・37	41・38	42・39	43・40
子供A・Bの年齢	5・2	6・3	7・4	8・5	9・6	10・7
夫の年収	700	714	728	743	758	773
妻の年収	300	300	300	300	300	300
一時的な収入	30	30	24	24	24	24
年間家賃収入	0	0	0	0	0	0
住宅取得減税	40	40	40	40	40	40
収入合計	1070	1084	1092	1107	1122	1137
住居ローン	160	160	160	160	160	160
管理費	0	0	0	0	0	0
固都税・その他	15	15	15	15	15	15
税金	200	203	206	209	212	215
生活費	276	276	276	276	276	276
車両費	300				300	
教育費	72	68	68	68	64	64
保険料	24	24	30	30	30	30
一時的な支出						
支出合計	1047	746	755	758	1057	760
年間収支	23	338	338	349	65	377
貯蓄残高	300	638	976	1325	1390	1768

※夫の年収…2%ずつ上昇と仮定
 ※一時的な収入…児童手当
 ※一時的な支出…リフォーム、
 旅行、冠婚葬祭などの不定期な
 出費が含まれる

ライフイベント

— A 小学校入学

— B 小学校入学

戸建て・ローン5000万円のキャッシュフロー例

10年後	15年後	20年後	25年後	30年後	35年後	40年後
48・45	53・50	58・55	63・60	68・65	73・70	78・75
15・12	20・17	25・22	30・27	35・32	40・37	45・42
853	942	1040	500	240	240	240
12						
0	0	0	0	0	0	0
865	942	1040	500	240	240	240
160	160	160	160	160	160	
0	0	0	0	0	0	0
15	15	15	15	15	15	15
171	188	208	100	48	48	48
276	276	204	204	204	204	204
		300				
208	198					
36	36	36	24	24	24	24
300		300		324	24	324
1166	873	1223	503	775	475	615
-300	69	-183	-3	-535	-235	-375
2640	2513	2729	4780	3569	2194	1519

(22年目) 役職定年
 (27年目) 定年退職
 (16年目) B 大学入学
 (13年目) A 大学、B 高校入学
 A 高校、B 中学校入学
 ローン完済

単位：(万円)

経過年数	現在	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後
夫・妻の年齢	38・35	39・36	40・37	41・38	42・39	43・40
子供A・Bの年齢	5・2	6・3	7・4	8・5	9・6	10・7
夫の年収	700	714	728	743	758	773
妻の年収	300	300	300	300	300	300
一時的な収入	30	30	24	24	24	24
年間家賃収入	270	268	266	264	263	261
住宅取得減税	40	40	40	40	40	40
収入合計	1340	1352	1359	1371	1384	1398
住居ローン	306	306	306	306	306	306
管理費	14	13	13	13	13	13
固都税・その他	25	25	25	25	25	25
税金	220	223	226	229	232	235
生活費	276	276	276	276	276	276
車両費	300				300	
教育費	72	68	68	68	64	64
保険料	24	24	30	30	30	30
一時的な支出						
支出合計	1237	935	944	947	1246	949
年間収支	103	417	415	424	139	449
貯蓄残高	300	717	1131	1556	1694	2143

家賃 7.5 万円 / 月の賃貸部屋 × 3 戸
家賃下落率 0.7% / 年 の場合

賃貸併用住宅・ローン9500万円のキャッシュフロー例

10年後	15年後	20年後	25年後	30年後	35年後	40年後
48・45	53・50	58・55	63・60	68・65	73・70	78・75
15・12	20・17	25・22	30・27	35・32	40・37	45・42
853	942	1040	500	240	240	240
12						
252	243	235	227	219	211	204
1117	1185	1275	727	459	451	444
306	306	306	306	306	306	
13	12	12	11	11	11	10
25	25	25	25	25	25	25
191	208	228	120	48	48	48
276	276	204	204	204	204	204
		300				
208	198					
36	36	36	24	24	24	24
300		300		324	24	324
1354	1062	1411	690	942	642	635
-237	124	-136	36	-483	-190	-191
3349	3512	3978	6241	5263	4125	4382

※ライフイベント、給与収入、年金など基本的な設定は戸建て購入と共通



「戸建て購入」と 「賃貸併用住宅」 余裕ある 生活プランはどっち？

■戸建て VS 賃貸併用住宅：1年間の収支はいくら違う？

まずは、キャッシュフロー表におけるローン開始年度の収支の違いについて比較してみましょう。

収入部分についての違いは、「家賃収入」です。

賃貸併用住宅は、賃貸部分からの家賃収入があるため、満室であれば年間で270万円分、戸建て購入で、自宅のみの場合よりも収入が多くなります。

一方、支出については、賃貸併用住宅のほうが次の点において多くなります。

- **住宅ローン**：賃貸併用住宅の方がローンを組む金額が高くなるため、年間の返済額についても146万円高くなります。
- **管理費**：賃貸部分については、賃貸管理を不動産会社に委託することにより、別途管理費が支出として発生します。1戸あたり3,888円と想定すると、年間で14万円の支出です。
- **税金**：そのほか固定資産税や所得税などの税金関係について、自

宅のみの時に比べると支出が多くなります。シミュレーションでは30万円高くなると想定しています。

これらの項目を合計すると、単年度の収支で見た場合、賃貸併用住宅の方が146万円+14万円+30万円=190万円支出が多いということになります。

差し引きすると、収入270万円-支出190万円=80万円となり、単年度における収支としては、賃貸併用住宅の方が住宅のみよりも80万円多いことがわかります。

住宅ローン	146万円/年
管理費	14万円/年
税金	30万円/年

支出は戸建てより
190万円/年
多いが...

家賃収入	支出合計	賃貸併用住宅のほうが
270万円/年	- 190万円/年	80 万円/年
	= 80万円/年	収入が多い

ローン条件だけ見ると、賃貸併用住宅の方がローンの返済が重くのしかかり、収支が悪くなるようなイメージがあるかもしれませんが。しかし、実際にシミュレーションしてみると、購入価格が2倍近く違っても、家賃収入のおかげで、自宅のみの場合よりもキャッシュフローに余裕が生まれるのです。

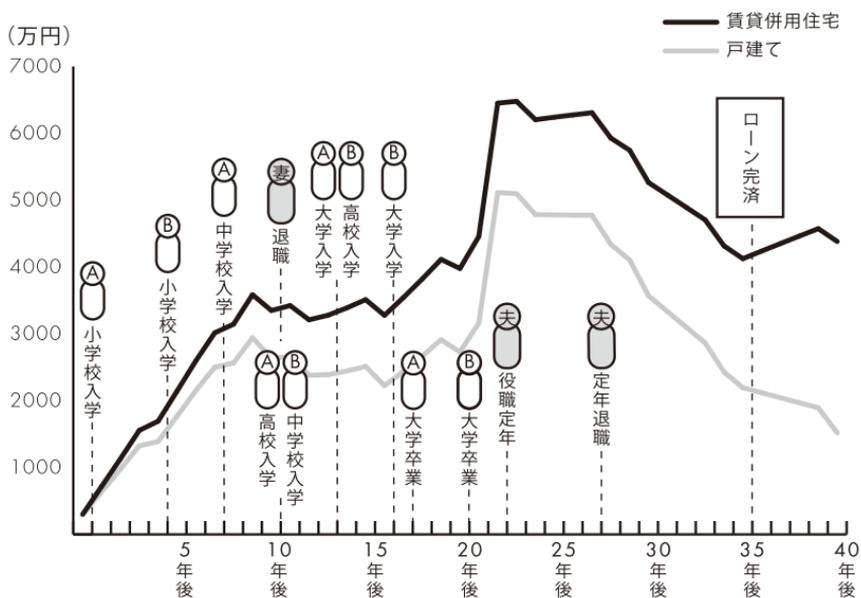
■自宅のみはキャッシュフローがタイト

自宅のみで購入した場合、大きな支出がない年については、年間で300万円程度の貯金が可能です。

しかし、所々大きな支出が発生するタイミングで、キャッシュフローが苦しくなっていることがわかります。

特に注意すべきは、10年後に発生する子供2人の入学費用です。今回のシミュレーションでは、一般的な金額として208万円を想定していますが、それでも年間収支がマイナスになってしまいます。

賃貸併用住宅・戸建て 貯蓄残高の推移



ちょうど同じタイミングで妻が仕事を退職していることも影響していますが、仮に妻が退職せずに年収 300 万円が続いたとしても、年間収支はちょうど 0 でギリギリの状態です。

子供の教育費がかからないうちに、ある程度の貯蓄ができれば破綻はしないものの、それなりに切り詰めた生活になる可能性が考えられます。

仮に子供が、私立の学校に進学するとなると、教育費はさらにかかることになり、趣味や旅行にも費用をかけるとなると、さらに厳しくなるでしょう。

また、40 代後半からは医療費についても増えてくるのが想定されますので、5,000 万円のローンを組めるとしても、将来的なことを考えると、もう少し予算を妥協した方がよいかもしれません。

■賃貸併用住宅ならキャッシュフローに余裕が生まれる

賃貸併用住宅については、やはり家賃収入という安定した収入が確保されるため、自宅のみの時よりも高額なローンを組んだとしても、キャッシュフローに余裕があることがわかります。

冒頭でも解説したとおり、賃貸併用住宅の場合は年間収支で約 80 万円のプラスとなるため、大きな支出のない年であれば、400 万円以上の貯蓄が可能です。

400 万円というと妻の年収を超えることになるため、万が一、妻

が仕事をやめざるを得ない状況になったとしても、なんとか持ちこたえられる可能性があります。

子供の進学などのタイミングで一時的に赤字になる年はあるものの、余裕をもって十分に補えるだけの貯蓄ができるため、自宅のみに比べるとキャッシュフローに余裕が生まれると言えるでしょう。

■賃貸併用住宅は賃貸経営のポイント

賃貸併用住宅の方が、「家賃収入」という大きなメリットがあるため、ローン金額が自宅のみを大きく上回ったとしても、キャッシュフローは賃貸併用住宅の方が有利と言えます。

ただ、家賃収入を得るということは「大家」になるということです。大家として積極的に空室を決めるための努力は欠かせません。

賃貸管理の基本的な事項については、管理会社に委託することができます。賃貸併用住宅の場合は、賃借人と非常に近い距離感で生活することになりますので、自主管理にする場合は、ある程度の入居者対応は必要になるかもしれないと考えておいたほうがよいでしょう。

いくらかかる？ 子供の教育費(平均)

幼稚園 (3年間)

公立	私立
666,792 円	1,494,024 円

費用内容：授業料、給食費、園外活動費、その他

小学校 (6年間)

公立	私立
1,930,248 円	9,214,734 円

費用内容：授業料、給食費、校外活動費、修学旅行、学校納付金、学用品、通学関係費

中学校 (3年間)

公立	私立
1,445,523 円	4,015,869 円

費用内容：授業料、給食費、校外活動費、修学旅行、学校納付金、学用品、通学関係費

高校 (3年間)

公立	私立
1,229,937 円	2,985,885 円

費用内容：授業料、給食費、校外活動費、修学旅行、学校納付金、学用品、通学関係費

大学 (4年間)

国公立	私立文系	私立理系
484.9 万円	695.1 万円	879.7 万円

費用内容：入学費用、在学費

一人暮らしする場合の初期費用(上記とは別)：敷金礼金、家賃、生活用品準備費＝572,300 円

出展：文科科学省「子どもの学習費調査」、日本政策金融公庫「教育費負担の実態調査」、東京地区私立大学教職員組合連合「私立大学新入生の家計負担調査について」

ローン金利のタイプ 「変動金利」と「固定金利」

変動金利と固定金利の違い

金融機関の取り扱うローンには、いくつかの金利タイプ（金利の見直し方の種類）があり、代表的なものは「変動金利」と「固定金利」があります。

変動金利は、返済中、定期的に市場の金利に合わせてローンの金利や返済額が見直されます。

固定金利は、金利が固定できるタイプのローンです。「固定金利期間選択型」は3年、5年、10年など一定期間の金利が固定されます。「全期間固定金利型」は、市場の金利水準がどれだけ上昇しても、金利が固定されているので支払額はずっと変わりません。

住宅ローンとアパートローンの違い

住宅ローンは、人の生活に不可欠な「住まい」に対する融資のため、多くの人が利用できるように金利は低く設定してあります。

反対に、アパートローンは投資などの「事業」に対して融資されるため、個人の属性によって金利が変わります。住宅ローンに比べると、金利が高く設定されています。

変動金利と固定金利 特徴比較

	変動金利	固定金利
特徴	<p>市場の金利変動に合わせて、住宅ローンの金利も変動する。</p> <p>金利の見直しは半年ごとに行われるが、金利が大きく上昇しても5年間は返済額は変わらない（元金返済部分を減らし、利息を増やすことで返済額を一定に保つ）。</p> <p>また、返済額が125%を超える場合は次の5年に先送りされる。</p>	<p>一定期間固定金利：借入れから一定期間は同じ金利で固定される。</p> <p>全期間固定金利：完済までずっと同じ金利で固定される。</p>
メリット	<p>固定金利よりも金利が低い。</p>	<p>一定期間固定金利：金利は完済まで変わらない。返済額が一定なので、返済計画が立てやすい。</p> <p>全期間固定金利：当初の金利が低い。</p>
デメリット	<p>金利が上がると、利息や返済額が上がる。市場金利の動向によって変動するので返済計画が立てにくい。</p>	<p>一定期間固定金利：一定期間をすぎると、金利が上昇するものが多い。</p> <p>全期間固定金利：金利が高い。取り扱う金融機関が少ない。</p>
当初の金利	<p>低い。</p>	<p>一定期間固定金利：当初は低い。一定期間をすぎると、高くなる。</p> <p>全期間固定金利：高い。</p>

5

Chapter 5

家を買ってから 住むまでの 流れ

マイホームを購入する際には、物件によってかかる手間や時間が変わります。

購入の意思表示をしてから、実際に入居できるまでは、次のような流れになっています。



契約してから 住めるまでの期間

完成物件(マンションや建売)

完成物件のメリットは、実際の家を見ることができ、購入後にすぐ住めるという点です。購入の申し込みをしてから、およそ1～2ヵ月で入居が可能です。

また、住宅ローンについても販売元の不動産業者から提携先金融機関を紹介してもらえるケースがほとんどです。新居がすぐに必要な場合は、完成物件というチョイスになります。

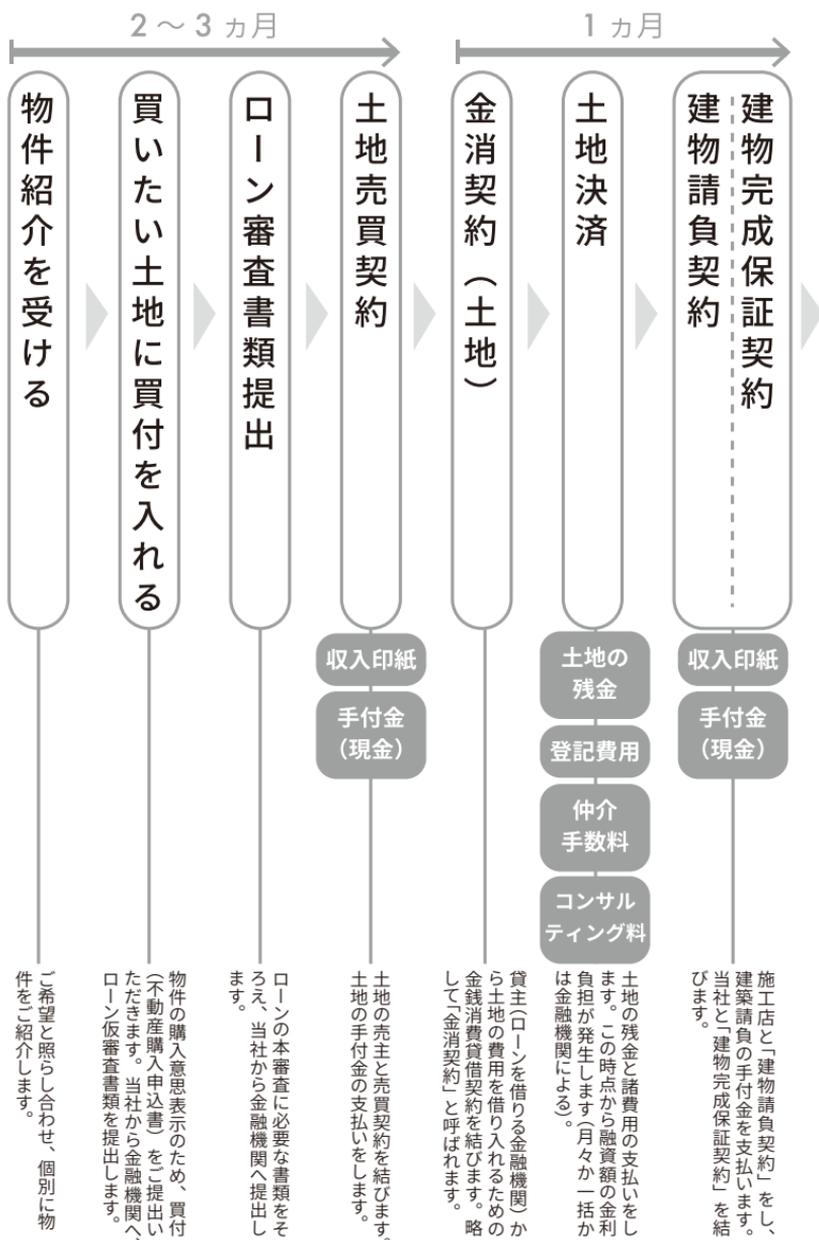
未完成物件(注文住宅・賃貸併用住宅)

一方、土地から探す注文住宅や賃貸併用住宅の場合、まずは土地を探し、家を設計し、建築する必要があります。

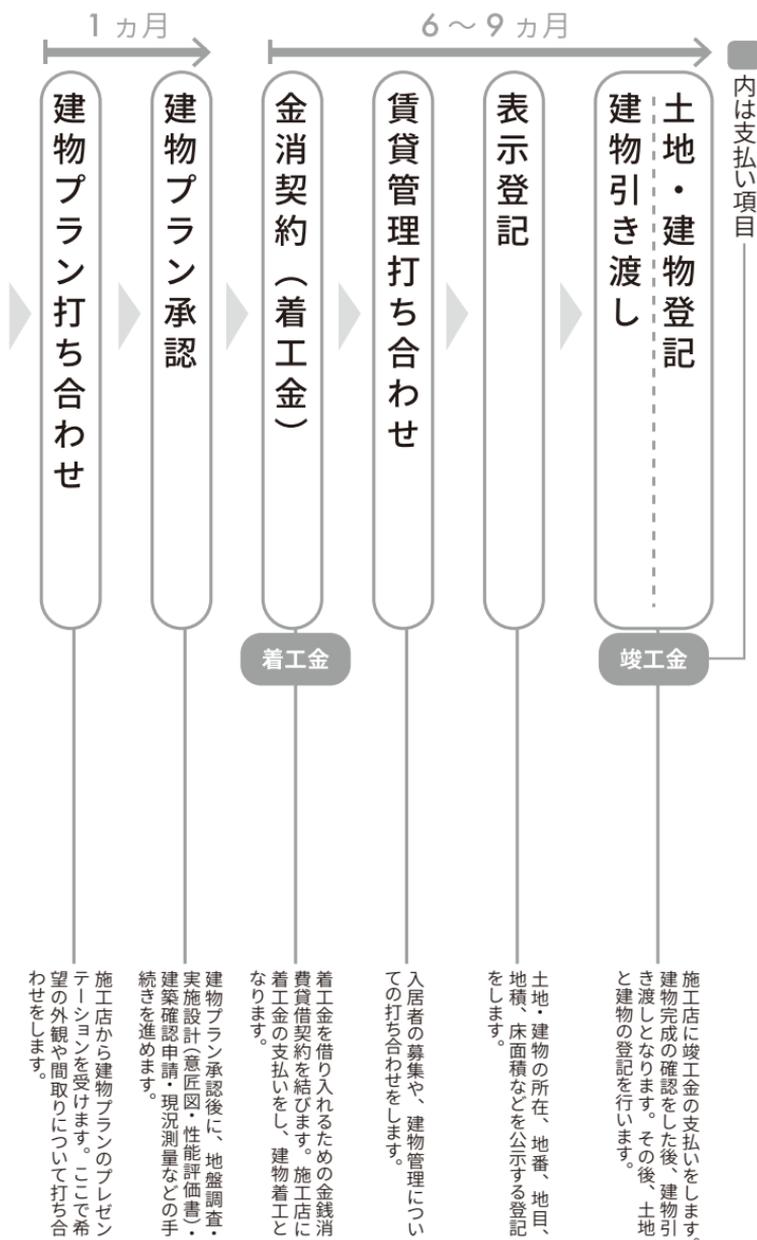
家の引渡しまでの期間は完成物件と比べると長く、半年～1年ほどの期間を要します。

そのかわり、自分の住みたいエリアに、希望通りの外観、設備や間取りでマイホームを建築できるというメリットがあります。

インベストオンラインの賃貸併用住宅



土地探しから建物引き渡しまでの流れ



いくらかかる？ 家を買う時に 支払うお金

家を購入する際にかかるお金は、建物代金だけではありません。ここでは、戸建てを購入した際にかかる手数料や税金の支払いをまとめました。建物以外の支払いに注意し、予想外の出費に困らないようにしておきましょう。



家を買う時に かかるお金の種類

土地・建物費用・工事費

土地と建物にかかる、物件全体の費用です。電気、ガス、水道の引き込み、地盤改良費や擁壁が必要な場合の設置工事なども含まれます。

手数料・保険料

手数料の種類には、物件を仲介した不動産業者に支払う「仲介手数料」や「コンサルティング費用」、金融機関に支払う「ローン事務手数料」、「保証料」などがあります。

また、火災保険料がかかります。

税金

マイホームを購入すると賃貸住まいの時にはなかった「固定資産税、都市計画税」がかかります。物件を購入するときにかかる「不動産取得税」の支払いも必要です。

土地・建物代金以外のお金…諸費用

住宅購入の諸費用の項目

売買契約時などに支払う諸費用

- 必ず支払う費用 ○ 場合によっては必要な費用

●手付金…物件価格の5～10%

売買契約時に現金で手付金を支払います。契約後に、もし買主が契約を解除したいという場合には、ペナルティとして手付金は売主へとわたり、返ってきません。また反対に、売り主が契約解除をする場合には、手付金の返還 +手付金と同額のお金を買主に払わなければいけません。

手付金は、決済の時に不動産購入代金の一部として頭金(自己資金ともいう。ローンを借りずに自分で用意できる金額)に充当されるのが一般的です。

○古家解体費用…床面積の坪単価3～5万円程度(木造2階建ての場合)

購入する土地に古家が建っている場合、売主が解体して更地で引渡しをしてくれなければ、買主が自分で解体をする必要があります。しかし、多くの場合は、売主と相談して更地で引渡しを受けることができるように調整が可能です。

○地盤改良費…坪単価 2～7 万円程度

建築予定の土地が軟弱だった場合、住宅の重みに耐えられるよう地盤改良(補強) 工事が必要です。地盤改良が必要かどうかは、地盤調査をしなければ分かりません。土地の補強に必要な工法によって、かかる費用は変わります。地盤改良が必要な場合に備えて、費用を予算に含めておく必要があります。

●売買契約書印紙代・建物工事請負契約書印紙代…1000 万

円超・5000 万円以下の場合 1 万円 (2020 年 3 月 31 日までの軽減措置)

不動産の売買契約書と、建物の工事請負契約書のそれぞれにかかる税金です。収入印紙を契約書に貼り、印鑑を押して納税します。

ローン関連の諸費用

●金銭消費貸借契約書印紙代…1000 万円超・5000 万円以下

の場合 2 万円

住宅ローン借入れのための、金銭消費貸借契約書にかかる税金です。

○住宅ローン保証料…借入額の約 2% または約 0.2% の金利上乗せ

万が一、住宅ローンを支払えなくなった場合に、保証会社に肩代わりしてもらうためのお金です(肩代わりしてもらった住宅ローンは、保証会社に支払う)。

借入額の約 2%を住宅ローンの借り入れ時に保証会社へ一括(現金)で支払う方法と、住宅ローンに約 0.2%の金利を上乗せして契約する方法があります。

●ローン事務手数料…3～5万円前後

金融機関から住宅ローンを借り入れる際に支払う手数料です。借入額がいくらかは関係なく、約3～5万円を支払うパターンと、借入額に対し一定の割合を支払うパターンがあります。

○団体信用生命保険料…毎月の住宅ローンに含まれている

住宅ローン専用の生命保険です。住宅ローンを借りた人が、死亡または高度障害になった時、保険金が金融機関に支払われるので、残りのローン金額はすべて清算され、支払いがなくなります。銀行系の住宅ローンは加入が必須で、フラット35は任意です。

●火災保険料…補償内容による

火災保険に加入しなければ住宅ローンの融資を受けられないことがほとんどです。原則的に、住宅ローンの借入期間は火災保険の加入が必須条件です。

引渡し時に支払う諸費用

●仲介手数料…物件価格の3% + 6万円 + 消費税が上限

売主と買主の間に入って、契約内容の調整や契約などを行う仲介をした不動産会社へ支払う報酬です。成功報酬なので、もし契約が成立しなかった場合は請求されません。また、売主と直接交渉して購入する場合は、仲介手数料はかかりません。

●登記費用（登録免許税）…約35万円（土地を買って新築する場合）

土地を買って新築する場合、土地の所有権移転登記、建物表題登記、

所有権保存登記、抵当権設定登記が必要です。登録免許税の費用は、主に不動産評価額から算出されます。

手続きを司法書士に依頼した場合の報酬の相場は、4万円～ 20万円ほどです。

●固定資産税、都市計画税の日割り清算金…引渡し日による

固定資産税と都市計画税は、その年の1月1日時点の所有者に対して1年分が課税されます。そのため、起算日の1月1日から引渡しの前日までの分を売主負担、引渡し日から12月31日までを買主の負担として清算します。

引渡し後に支払う諸費用

●付帯工事…各種工事価格による

建物の工事が終わり、引渡しがあっても、すぐに住めるわけではありません。外構工事、エアコンや照明の取り付け、アンテナ設置などが必要です。

○オプション工事…各種オプションによる

標準仕様には含まれていないような、カーポート、屋上テラス、ロフト(グルニエ)、バルコニー、床暖房、移動式収納棚(部屋の仕切りになるようなもの)を希望する際は、追加の費用が必要になります。

●引っ越し費用(家具・家電費用) …季節や引っ越し距離、

荷物の量による

引っ越し費用は、繁忙期なら通常料金の3割ほどアップする場合があります。大きな家具の運び入れにはクレーンが必要だったり、道路が狭くトラックが新居の前に停められない場合は、追加料金が必要になったりします。

また、引っ越し関連費用として、退去費用、古い家具や家電の廃棄費用、新しい家具・家電費用などがかかります。

ベッドサイズが変わるなら、新たに布団とカバーも揃える必要がありますし、前の家とは窓の数やサイズが変わりますので、窓の数だけカーテン代がかかることも忘れがちなポイントです。

●不動産取得税、固定資産税、都市計画税

不動産取得税…不動産を取得した際、土地・建物それぞれにかかる税金。初年度に1度だけ支払います。

税額＝土地・建物の課税標準額(固定資産税評価額) × 3%(2021年3月31日までの軽減措置)

固定資産税…土地・建物それぞれにかかる税金。年に1度支払います。住宅用地の特例措置に該当すれば課税標準額を1/6に圧縮できます。新築住宅は120㎡(課税床面積)までの部分について3年間もしくは5年間、固定資産税が1/2になります(2020年3月31日までに新築された場合の特例)。

税額＝土地・建物の課税標準額 × 1.4%

都市計画税…都市計画区域内にある土地・建物それぞれにかかる税金。固定資産税とあわせて納税します。

税額＝課税標準額 × 0.3%



軽減される 税金について

●住宅ローン減税

住宅の取得やリフォーム工事などで10年以上のローンを組んだ場合に、納めた所得税が戻ってくる制度です。※適用には要件があります。

	消費税 8%	【拡充】消費税 10%
控除期間	10 年間	13 年間
控除限度額	1 ~ 10 年目 借入金年末残高 (上限 4,000 万円) × 1% 年間最大控除額 40 万円	11 ~ 13 年目 いずれか小さい額 ・借入金年末残高 × 1% ・建物価格 × 2% ÷ 3 ※ともに上限 4,000 万円

●小規模宅地の特例

小規模な住宅用地については、固定資産税・都市計画税が減税される特例のこと。

面積 200㎡以下の部分に対して固定資産税は評価額の 1/6 に、都市計画税は 1/3 に軽減されます。

買う前に
知っておきたい知識

相続税の基礎知識 節税対策はどうする？

相続税がかからない範囲

基礎控除額 = 3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数

【法定相続人が妻と子供3人の場合】

3000万円 + 600万円 × 4人 = 5400万円

遺産額が5400万円以下ならば、相続税はかかりません。

●財産にかかる相続税の評価額●

預貯金などの現金…100%の課税評価

自宅…約20～80%の課税評価(同居・非同居による)

人に貸す目的の物件…約30%の課税評価

賃貸部分がある賃貸併用住宅は
課税評価が低いため、相続税対策にも！

親からの援助金が非課税になる

住宅購入時に、親か祖父母などの直系尊属者から援助をしてもらった場合、最大3000万円の贈与税が非課税になる住宅取得等資金贈与の特例という制度があります(2021年12月31日までの贈与が対象)。この特例の限度額は、住宅取得時の消費税率、契約を結んだ日、住宅の種類によって変わります。

消費税率 8% の住宅を取得する場合の非課税限度額

契約締結期間	良質な住宅	一般住宅
～ 2020 年 3 月	1200 万円	700 万円

消費税率 10% の住宅を取得する場合の非課税限度額

契約締結期間	良質な住宅	一般住宅
2019 年 4 月～ 2020 年 3 月	3000 万円	2500 万円
2020 年 4 月～ 2021 年 3 月	1500 万円	1000 万円
2021 年 4 月～ 2021 年 12 月	1200 万円	700 万円

「良質な住宅」とは、下記のいずれかの性能を満たしている住宅のことです。

- ・省エネルギー性の高い住宅
- ・耐震性の高い住宅
- ・バリアフリー性能の高い住宅



現在と将来のお金の流れをつかむ

お金のプロフィール 記入シート

家賃を払い続けるといくら？

▶ P69

今の生活費は年間いくら？

▶ P70

もらえる年金はいくら？

▶ P72

老後に必要な金額はいくら？

▶ P73

家賃を払い続けるといくら？

賃貸住まいの場合、今の家賃を払い続けると、マイホームを購入するまでにどのくらい支払うことになるのでしょうか。

月々の家賃
(管理費含む)

円 × 12カ月 =

年間の家賃

円

賃貸住まいを 年先まで続ける予定だとすると…

家賃の支払総額

$A \times B =$

円

今の生活費は年間いくら？

1	食費	食材費、飲料	<input type="text"/>	円
2	水道 光熱費	電気代、ガス代、上下水道代	<input type="text"/>	円
3	通信費	携帯電話、固定電話、インターネット 費用、その他通信費	<input type="text"/>	円
4	医療費	病院代、医薬品費、鍼灸マッサージ費	<input type="text"/>	円
5	教育費	授業料、塾費用、習い事、部活費、そ の他教育費、参考書、書籍	<input type="text"/>	円
6	被服費	服、靴、バッグ、アクセサリ、クリーニ ング費、その他被服費	<input type="text"/>	円
7	交際費	交際費、慶弔費、その他交際費	<input type="text"/>	円

現在のお金の状況

年間の支出

$$A + D = E \text{ 円}$$

年間の収入

貯蓄できるお金

$$\text{ 円 } - E = \text{ 円}$$

8	理美容費	美容院・美容院、エステ費用、化粧品・ 整髪料費	<input type="text"/>	円
9	遊興 娯楽費	レジャー費用、交通費、宿泊費、外 食費、映画、飲み会、DVD・CD、書籍・ 雑誌他	<input type="text"/>	円
10	交通費	定期代、電車賃、バス代、タクシー代、 ガソリン、その他交通費	<input type="text"/>	円
11	雑費	郵便、宅配便、日用品、ペット費用	<input type="text"/>	円
12	保険料	社会保険、生命保険、医療保険、学資 保険、自動車保険、その他保険	<input type="text"/>	円
13	その他 費用	家電、PC、その他	<input type="text"/>	円

年間の生活費

(1～13合計)

D 円

賃貸併用住宅で
購入した場合

家賃収入を住宅ローンにあて、
月の支払いが5万円だった場合

年間のローン返済額 **60万円** + D = F 円

年間の支出

年間の収入

円 - F = 円

貯蓄できるお金

もらえる年金はいくら？

おおよその年金額はいくらでしょうか。国民年金のみ加入は①、厚生年金に加入した場合は、①に②の金額も足して算出します。

① 国民年金 (老齢基礎年金)

(基礎満額)
約78万円 × $\frac{\text{国民年金保険料を払った月数}}{480\text{ヵ月 (上限40年)}} = \text{H}$ 円

② 厚生年金 (老齢厚生年金)

① 厚生年金早見表

平均標準報酬額	厚生年金保険加入年数						
	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年
20万円	13.2万円	19.7万円	26.3万円	32.9万円	39.5万円	46.0万円	52.6万円
30万円	19.7万円	29.6万円	39.5万円	49.3万円	59.2万円	69.1万円	78.9万円
40万円	26.3万円	39.5万円	52.6万円	65.8万円	78.9万円	92.1万円	105.2万円
50万円	32.9万円	49.3万円	65.8万円	82.2万円	98.7万円	115.1万円	131.5万円

※平均標準報酬額で計算

※早見表は本来水準による概算。正確な金額は、「ねんきん定期便」などでご確認ください。

①
老齢基礎年金

H

+

②
老齢厚生年金

I

=

もらえる
年金額 (概算)

J

円/年

老後に必要な金額はいくら？

最低限必要な生活費 **22.0万円／月**

ゆとりある生活に必要な生活費 **34.9万円／月**

※生命保険文化センター「生活保障に関する調査」／平成28年度より

ゆとりある生活に必要な額／年 もらえる年金額／年 不足している生活費額／年

418.8万円 - J = K 円

65～85歳までの20年間では…

不足している生活費／年 不足している生活費額

K × 20年 = 円

足りない分は、貯蓄しておくか
不労所得が必要になります。
この機会に、ぜひ賃貸併用住宅を
ご検討ください。

インベストオンラインの強みとは？

コンサルティング



まずは専門のコンサルタントが、マイホームに求める条件や、ご希望の立地、ご予算などを詳しくヒアリングします。最初にお客様にお会いしてから、建物完成まで、ていねいにサポートいたします。

物件の周辺調査



お客様へ物件をご紹介する前に、ご希望の建物は建つか、賃貸需要はあるか、近くに嫌悪施設はないかなどをチェックします。土地について、建築する際の重要なポイントについて調査をいたします。

シミュレーション



オーナー居住部分を大きくとりたい場合や、賃貸部分からの家賃をより多く取りたい場合など、ご希望はさまざまです。家計の収支やローン支払いについて、ご希望に沿ったシミュレーションをいたします。

土地探しから始める賃貸併用住宅

ご希望に沿った土地



「通勤が楽な場所がいい」、「子供の学区が決まっている」、「この沿線から離れたくない」など、優先順位の上位にあるのが立地です。賃貸需要、ご予算を加味して、建物プランとともに土地のご提案をいたします。

敷地をフル活用するプラン



東京圏では建物を建てる際、多くの制限がかかります。どうすれば土地を最大限に活かし、効率よく建築できるかのプランを作成できるのは、賃貸併用住宅を取り扱ってきた当社の大きな強みです。

賃貸管理・サポート



入居者の募集や契約、入退去の立ち合い、入居者からの問い合わせ対応、原状回復工事の見積もり、工事の手配など、賃貸経営に必要な業務があります。多忙なオーナー様に代わり、賃貸管理を代行いたします。

A/リビング・ダイニング



B/リビング・ダイニング

C/エントランス



D/ベッドルーム

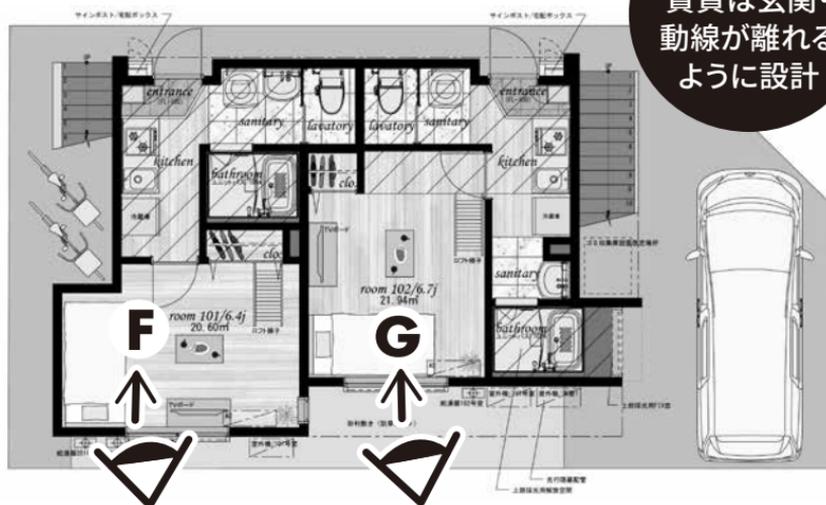


賃貸併用住宅3階建てプラン例

賃貸スペース / 2F



賃貸スペース / 1F





E / 201 ベッドルーム

F / 101 居室



G / 102 居室



INVEST ONLINE

金利

0.4⁹⁵%
〜
で

最長

35年
で

フルローン
で

東京圏に
資産をつくる



不動産投資ができる！

賃貸併用住宅

初めての方でも、ご自宅がすでにある方でもOK！

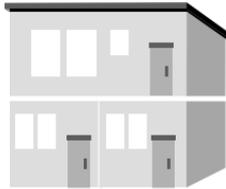
INVEST ONLINE

金利
0.4⁹⁵%
で

最長
35年
で

フルローン
で

東京圏に
資産をつくる



不動産投資ができる！

賃貸併用住宅

初めての方でも、ご自宅がすでにある方でもOK！

金利0.495%〜で 最長35年で フルローンで

不動産投資ができる！ 賃貸併用住宅

第1章 住宅ローンを使って「賃貸併用住宅」で不動産投資！

- 「賃貸併用住宅」とは —— 8
- 「賃貸併用住宅」を購入しているのはこんな人 —— 8
- 自宅があってもローンが残っていても「賃貸併用住宅」は建てられる —— 9
- 不動産投資のハードル —— 10
- 生涯支出の大きな割合を占めている住宅コスト —— 12
- 「賃貸併用住宅」で自宅のコストカットと不動産収益を同時に実現！ —— 14
- 「賃貸併用住宅」でも受けられる「住宅ローン減税」 —— 16

- 返済不能リスクを考える —— 19

第2章 住宅ローンを使って不動産投資ができるって、本当？

- 世界一の好条件？ 日本の住宅ローン —— 22
- なぜ住宅ローンは破格の融資条件なのか？ —— 23
- 住宅ローンを使って不動産投資ができるって本当？ —— 25

第3章 「賃貸併用住宅」のメリット・デメリット

- 住宅ローンを利用する5つのメリット —— 28
- アパート・マンション投資との比較 —— 33
- 「賃貸併用住宅」が低リスクだと考えられる理由 —— 37
- 「賃貸併用住宅」のデメリット 入居者に嫌がられる・売りづらいってホント？ —— 41

第4章 プロが教える「賃貸併用住宅」成功5大ポイント

- まずは、自分の希望条件を明確にしよう — 44
- 成功する「賃貸併用住宅」のポイント — 45

第5章 ここが重要「賃貸併用住宅」は、設計にこだわれ！

- 選ばれる併用住宅の条件とは？ 欠点を魅力に変えるノウハウ — 56
- 併用住宅の建物タイプ — 59
- コラム……入居者募集担当者から見た賃貸併用住宅の入居状況について — 65

第6章 なぜ「賃貸併用住宅」を建てる人が少ない？

- むしろチャンス？ 参入者が少ない4つの理由 — 70

第7章 東京圏「賃貸併用住宅」の物件事例

- 「賃貸併用住宅」の物件事例 — 76
- オーナーインタビュー — 84
- コラム……私が賃貸併用住宅を購入しようと思った4つのポイント — 96

第1章



住宅ローンを使って

「賃貸併用住宅」で不動産投資！

● 「賃貸併用住宅」とは

「賃貸併用住宅」とは、マイホームの一部に賃貸スペースを組み込むことにより、住宅ローンを使って、収益物件とマイホームを同時に新築できるプランです。

● 「賃貸併用住宅」を購入しているのはこんな人

はじめに、どんな方が賃貸併用住宅を購入しているのかをご紹介します。

- ・ 堅実に不動産投資を始めたい方
- ・ 自宅はマンションでなく一軒家がいいと考えている方
- ・ 共働き世帯（年収例／夫600万円前後、妻400万円前後）
- ・ サラリーマン、公務員

「ローン返済の負担を少なくマイホームを建てたい」という方はもちろん、「将来のために不動産投資や資産構築を検討しているが、損をしたくない、堅実に副収入を得たい」とお考えの方からも多くご相談をいただきます。

ご夫婦共働きであれば、ご夫婦合わせた年収で住宅ローンを組むことができます。

●自宅があってもローンが残っていても「賃貸併用住宅」は建てられる

すでに自宅を持っている方や、投資物件を購入していてアパートローンが残っている方でも、賃貸併用住宅を建てられる可能性はあります。実際に、こうした事例を当社でコンサルティングさせていただいた実績もあります。

自宅や投資物件をいつ購入したのか、ローン残債はいくらか、現在の資産状況はどうなっているのか、その方ごとに可能性は変わりますが、「ローンがあるから」と諦めず、ぜひこの賃貸併用住宅プランをご検討ください。

●不動産投資のハードル

ここで、一般的な不動産投資のハードルを考えてみましょう。

手ごろに入手できる区分所有のマンションは、規模も小さく、管理費修繕費の積立を支払えば生み出すキャッシュフローはほんのわずか（場合によっては赤字）というケースが多いのが現状です。

また、土地の持分が少ないことに加え、建物が老朽化しても建て替えが難しいという問題もあり、資産価値は時間が経つにつれ下落していくばかりです。

だからこそ、一棟物件のオーナーになって不動産投資をしたい……そうお考えの方はたくさんいらっしゃいますが、実際には、なかなか物件購入ができないというケースが多いのです。

その理由は、大きく分けて2つあります。

1・自己資金（貯金）が足りない

アパートローンの場合、諸費用に加えて、通常は頭金1割以上が必要になります。

そうすると、7000万円の物件を購入するのに、900万円から1200万円程度の自己資金（貯

金)を用意しなくてはなりません。この時点で、ほとんどの方が断念せざるを得ないということになってしまいます。

2・良い物件がない

不動産投資をされるほとんどの方が、長い借入期間の融資が引けて、キャッシュフローがある程度出るような物件、具体的には「築20年以内のRCマンション、利回り10%以上」のような物件を狙っています。しかし、すでに首都圏などの好立地で、そんな物件を手に入れるのは難しい状況です。たとえあつたとしても、次のような落とし穴があるケースが考えられます。

- ・近々、大規模修繕が必要になりそうな物件
- ・地方都市など、少子化トレンドの中、入居率・家賃・資産価値の将来性に不安がある物件
- ・滞納、ゴミ部屋など問題のある入居者がいる物件
- ・借地、既存不適格(※)などで融資がつきづらい物件

※既存不適格……建築時には適法に建てられていたが、その後の法令改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のこと。そのまま使用していてもただちに違法というわけではないが、増築や建替え等を行う際には、法令に適合するよう建設する必要がある。

では、今の時代、安全な不動産投資はできないのでしょうか。

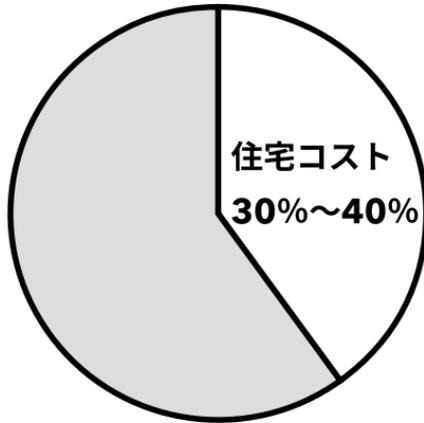
いいえ、そんなことはありません。「賃貸併用住宅」なら、不動産投資は今からでも行えます。

●生涯支出の大きな割合を占めている住宅コスト

不動産投資家として、家を貸して家賃を受け取る大家さん自身も、どこかに自宅をかまえ、そこに住まなくては生活をしていけません。

生涯支出に占める住宅のコストは、一般的に3割とも4割とも言われます。かなり大きい負担です。しかも賃貸の場合、家賃をいくら払っても1円の資産も残りません。

生涯支出 100%



では、借りるのではなくて、家を買ってしまえば良いのでしょうか？ 家を購入した場合、資産は残りま
すから老後は安心です。

しかし、決して軽くはない毎月の住宅ローン返済
が長期間に渡って続きます。終身雇用制が崩壊し
ている現在、このような大きな負債を抱えるのも
気が重い話です。

「賃貸とマイホーム、どちらが得か？」という
のは、昔から盛んになされている議論ですが、ご
家庭ごとのライフプランもありますから、賃貸と持ち家、どちらが本当に得なのか、その家庭
にとってどのタイミングで必要なかを判断したうえで決めなければなりません。

●「賃貸併用住宅」で自宅のコストカットと不動産収益を同時に実現！

「賃貸併用住宅」は、自宅の一部に賃貸住宅を併せて作ることにより、夢のマイホームを実現するとともに、賃貸収入を得ることができる住宅プランです。

マイホームなのに収益物件であること、その最大のメリットは、アパートローンより低金利の住宅ローンが使えることです。

住宅ローンの詳細や賃貸併用住宅のメリット・デメリットは、後の章でもご説明しますが、まず大きな特徴として、普通に一戸建てやマンションを買ったり借りたりするのに比べ、月々の住宅コスト負担が軽くなるということがあります。

当社のプランなら、「住宅ローンの負担を軽くし、人気エリアにマイホームと収益物件を所有」できるのです。

もうひとつの大きな恩恵は、将来、大きな資産を得られることです。

収益の得られる賃貸部分は月々の家賃を生み出し、その家賃でローン返済が可能です。ローンを完済すれば、たとえ老朽化して建物の価値が0になっても、土地はそのまま自分のものとして残ります。

つまり、収益を得ながらマイホーム購入と資産構築ができるというメリットがあるのです。

しかも、当社では首都圏の好立地に絞って土地を探しますので、土地付きの一戸建てという、しっかりとした資産となります。

今後の日本において、首都圏は今後も東京都の人口割合はますます増加していくと予測されていますが（東京都の統計より）、地方都市も含めほとんどの場所では人口が減少していきます。

地方の老朽化したマンションに比べれば、首都圏の賃貸併用住宅は取得金額を同程度と考えても将来的な資産価値は高く、収益不動産でありながらマイホームでもあるため、売却するにおいても有利だと考えられます。

つまり、不動産投資のセオリーである「**出口のとりやすい物件**」**でもある**ということです。

●「賃貸併用住宅」でも受けられる「住宅ローン減税」

投資の要素を併せ持つ賃貸併用住宅にも、住宅ローン減税が適用されています。

住宅ローン減税とは、「毎年の住宅ローン残高（又は住宅の取得対価のうちいずれか少ない方の金額）の1%を10年間、所得税から控除する」というもので、平成26年4月から、最大控除額がそれまでの2000万円から4000万円と、消費税の引き上げにあわせて大幅に拡充されました。

賃貸併用住宅の場合は自宅部分（面積按分）にのみ適用されるものの、7000万円の住宅ローン（自宅半分・金利1.025%）を組んだとして、10年間で約302万円の減税が見込まれます。

ここで、住宅ローン減税が適用される主な要件を見てみましょう。

※適用期日：平成26年4月～平成33年12月

【主な要件】

・自己居住の要件

住宅ローン減税制度の概要

適用期日	平成 26 年 4 月～平成 33 年 12 月
10 年間合計の 最大控除額	400 万円 (500 万円) <small>住民税からの控除上限額…13.65 万円/年 (前年課税所得 × 7%)</small>
控除率、控除期間	1%、10 年間

※() 内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

住宅ローン減税制度利用の要件

- 自ら居住すること
 - 床面積が 50m²以上であること
 - 借入金の償還期間が 10 年以上であること
 - 年収が 3000 万円以下であること
(3000 万円を超える年は住宅ローン控除が利用できない)
- など

- ・床面積が50㎡以上であること
- ・借入金の償還期間が10年以上であること
- ・年収が3000万円以下であること

これらの条件を満たすと、入居した年の翌年の確定申告時に住宅ローン減税の申請をすることができます。

この住宅ローン減税の適用も、賃貸併用住宅を購入する際の力強い後押しとなってくれるでしょう。ただし、住宅ローン減税に関しては、借入額によって控除額が変わりますし、可能な借入金額も人によってかなり違いますので、各々のケースに当てはめた上で計算してください。

●返済不能リスクを考える

住宅ローンを組んで家を購入する際、最も不安なのは「返済ができなくなったらどうしよう？」というのではないでしょうか。下手をすれば、家を失った上に、残債が残るといふケースや、債務を負いきれなくなつて自己破産というケースも耳にします。

これについては、専用住宅ではなく賃貸併用住宅にすることにより、**返済不能リスクを低くすることができると考えられます。**

なぜなら、そもそも住宅ローンは給与所得で返済できる金額しか貸してもらえません。給与所得から計算される返済能力以上のお金は貸してくれないのです。

それに加えて、**賃貸併用住宅は家賃収益が入るため、ローン返済のための原資が、給与と賃料の2つあるという強みがあります。**

もし、将来的に築年数が経つて家賃や稼働率が下落したり、何かの理由で給与が少なくなつても、もう片方の収益でカバーできる可能性が高く、ローン返済が滞る可能性は低くなります。

第2章



住宅ローンを使って
不動産投資ができるって、本当？

●世界一の好条件？ 日本の住宅ローン

一般的には、不動産投資に住宅ローンを使うことは、「禁じ手」と言われます。というのも、住宅ローンは「マイホーム」のためのローンだからです。

しかし、**賃貸併用住宅が他の不動産投資と比べて有利なのは、「住宅ローン」が使えるからです。**

「日本の住宅ローンは世界一好条件」だと言われています。住宅ローンには「低金利・長期借入」という大きな特徴がありますが、これらを満たしているローンを組める国というのは、他にほとんどなく、また、このような好条件の融資を「資産家でもない一般の人たち」が、「特別な条件もなく広く受けることができる」というのも珍しいようです。

住宅ローンは、マイホームを対象に融資を行う商品であり、そのほかの消費者ローンに比べて金利が低く抑えられ、返済期間は35年までと長く組むことができます。

返済期間を長期とすることで毎月の返済額が軽くなり、30歳前後のサラリーマン世帯であれば、定

年退職時まで月収の範囲内で返済をすることが可能になりました。

また、**現在、住宅ローンは歴史的に低金利と**言われています。

●なぜ住宅ローンは破格の融資条件なのか？

ところで、なぜ住宅ローンは、そんなに破格の融資条件なのでしょう。

その根本的な理由として、住宅ローンは不動産を担保にするローンでありながら、個人の所得の信用を加味してお金を貸す側面が大きいです。ということがあげられます。

たとえば、車のローンであれば、車の価値分だけお金を貸してもらえます。住宅ローンもその購入する分譲マンションであったり、戸建であったり、その価値に見合った分だけお金を借りるのが、本来の担保価値であるはず。

もちろん土地の評価、建物の評価も基準がありますが、一番にチェックされるのは、借りる人の「職

業」「勤め先」「勤続年数」「年収」です。「給与と所得の中からいくらまで支払えるのか」という観点で判断しています。

そのため「どんなマイホームが欲しいのか」ではなくて、「どれだけの収入があるのか」から、「いくらまで借りられるか」がわかり、「借りられる値段の家を選ぶ」という観点でマイホーム探しをする方が多いのです。

審査基準の一般的な目安としては、次があげられます。

- ・勤続年数が1年以上の正社員（銀行によつては、転職の直前、直後、産休、育休中も可能）
- ・年収は300万円以上
- ・団体信用生命保険に加入できる健康状態

「いくらまで貸してくれるか」の判断基準には、月々の返済額が収入に占める割合として、返済比率（返済負担率）があります。年収や金融機関にもよりますが、一般的には30%～45%以下というの

がひとつの目安です。これは銀行によって変わります。

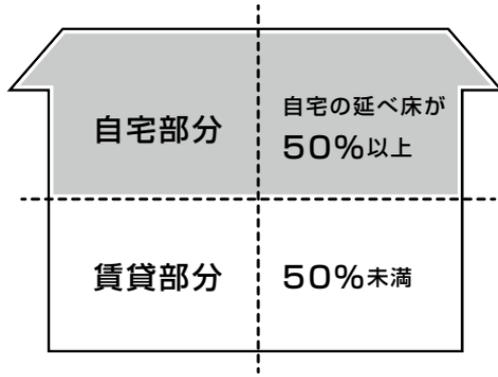
そして、こちらにも金融機関によって条件が変わってきますが、返済比率から計算すると、おおよそ年収の7倍〜10倍程度が住宅ローンの借入可能額になります。

いずれにしても、日常でお金を借りるオートカーローン、教育ローン、消費者ローン、カードローンに比べれば、驚くほど金利が安く、大きな金額が借入可能です。

また、事業として借りる資金であれば、事業計画や法人としての実績や信用が必要ですが、住宅ローンは、日常的に住まう住宅へのローンになります。そのため、収益性を問われることなく、大きなお金を借りることが可能なのです。

●住宅ローンを使って不動産投資ができるって本当？

こんなに有利な住宅ローンを、不動産投資に使えたら……誰でも考えることですが、住宅ローンはあくまでも購入者本人が住むための自宅に融資するローンです。純然たる不動産投資には使えません。



しかしながら、あまり知られていない事実なのですが、一定の条件さえ満たせば、住宅ローンで不動産投資物件を購入することができるのです。

それには、次の条件を満たす必要があります。

・建物の自己居住スペースの割合が50%以上（床面積）であること

どうでしょうか。意外に簡単な条件だと思いませんか？

住宅ローンの融資条件は、一般に自宅の一部を店舗や事務所などに使う場合に配慮し、自宅部分が50%以上あればよいとなっております。

半分を賃貸用に使っても住宅ローンを組むことが可能なのです。

第3章



「賃貸併用住宅」の メリット・デメリット

●住宅ローンを利用する5つのメリット

ここで改めて、他のローンと比べて大きく違う、住宅ローンの5つのメリットを整理しておきます。

(1) アパート購入と比べ少ない自己資金・(場合によりフルローンが可能)

住宅ローンはアパートローンと比べ、少ない頭金で、もしくは物件価格の全額を頭金なし（フルローン）で、融資を受けることができます（個人の属性により、融資条件は変わります）。対して、アパートローンの頭金は、物件価格の約1割が標準です。金融機関によっては3割程度を求められることもあります。

つまり少ない自己資金で不動産投資が可能になるということです。

いくら頭金は不要といっても、不動産購入にかかわる諸費用分（税金、火災保険、仲介手数料など）は現金で用意する必要があります。一般的には物件価格の8%〜10%くらいと言われていますが、最

低でも300万円程度は自己資金が必要です。

(2) 低金利！ 変動0・495%〜

住宅ローンは歴史的な低金利が続いています。個人の資産状況などの諸条件はあるとはいえ、**当社でも0・4%台の金利でお取り組みいただいている実績があります。**

通常は低くて2%、高いと5%近いアパートローンより、大きな差があることがお分かりでしょう。

さらに住宅ローンであれば固定金利が選択可能です。現在のように金利は安くても、今後上昇が考えられる場合は、金利の低い今のうちに固定金利で固めておくのもひとつの手です。

また最初のうちは変動にしておき、途中から固定への切り替えや、変動と固定のミックス、当初の一定期間だけ固定にすることも可能です。

住宅ローンはこんなに守られている！「5年ルール」と「125%ルール」

「低金利の恩恵を受けるために、変動金利にしよう」と考える人もいれば、「低金利の今、固定金利にして将来の金利上昇に備えよう」と考える方もいるかもしれません。一般的に住宅ローンの返済期間は最長で35年です。長い目で見たときに、金利が上昇する可能性は高いのではないかと考えられます。

しかし、変動金利を選んだとしても、住宅ローンの場合は借主が保護されています。金利の変動により毎月の住宅ローンの支払い額が急増すると、家計に大きな影響を与えてしまうため、「5年ルール」というものが定められています。

変動金利の金利見直しは半年ごとに行われますが、返済額については5年間変わりません。

5年たつて返済額が見直されたときに、その時点でのローン残高・返済残年数・金利で再計算されることとなります。

金利見直しの結果、返済額がアップすることになったとしても、従前の返済額の125%までとなり、125%を超えた部分については先送りとなります。こちらは「125%ルール」と呼ばれています。

この「5年ルール」と「125%ルール」により、金利が上昇した場合でも急に返済額が激増することはありません。

とはいえ、金利が上がれば「元金＋利息」の返済額のうち、「利息」部分が多く、「元金」部分が少なくなります。その結果、当初の予定どおりに元金返済が進まないというデメリットはあります。

そのため金利上昇局面では、返済計画の見直しをして、変動金利から固定金利への切り替え（変動から固定への変更は可能ですが、固定から変動への変更は原則行えません）をする、繰り上げ返済を行うなどの対策を講じましょう。

（3）長期借入可能（最長35年）のため、月々の返済額が少ない

アパートローンは、基本的には法定耐用年数（法律で定められた建物の耐用年数）の残り年数が借入期間の基準になります。木造ですと新築の最長で22年、中古だと築年数そのまま引かれますので、各金融機関による基準により10年から20年が一般的です。

対して住宅ローンは、建物の耐用年数を基準とせず、個人の支払能力の範囲内で支払いきれる金額という観点から、80歳までの完済を前提に35年の長期ローンが組めます（現年齢から35年後に80歳を超える場合は、80歳から今の年齢を引いた年数が最長期間）。

そして、賃貸併用住宅であれば、中古の場合でも耐用年数の残り年数に関係なく、35年のローンが組めるのです。つまり築20年以上経ったような築古物件でも、35年ローンで購入できるため、築古アパートよりも出口戦略が有利です。

(4) 審査が通りやすい

「融資」が降りるかどうかというのは大きな問題です。

アパートローンでは、年収（1000万円以上が目安）や勤め先などで高い属性が求められることに加えて、物件の積算評価（金融機関のルールに則って計算されたその物件の土地と建物の担保価値）、合わせて収益性についても評価されます。

そのため、せっかく良い物件を見つけても、融資を受けることができずに「泣く泣く諦めた」という経験のある方は、多いのではないのでしょうか。このようにいくつもある条件をすべて満たしていないと融資を受けられないアパートローンに比べると、住宅ローンは審査が通りやすい融資です。

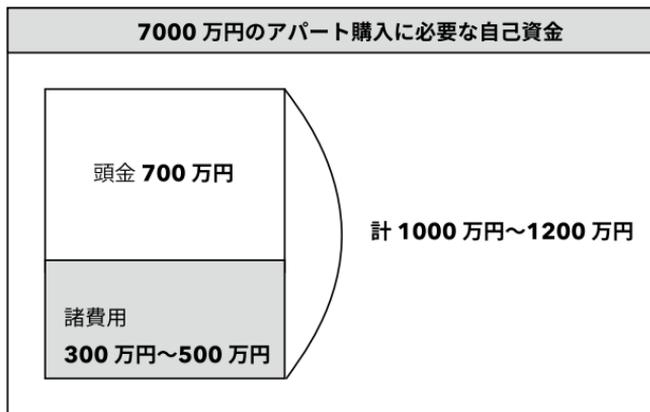
(5) 住宅ローン減税など、さまざまな減税が受けられる

住宅ローンを利用して賃貸併用住宅を取得した場合、住宅ローン減税（その取得等に係る住宅ローン等の年末残高から計算した金額を、所得税額から控除する）が適用され、10年間で最高400万円の控除が受けられます。

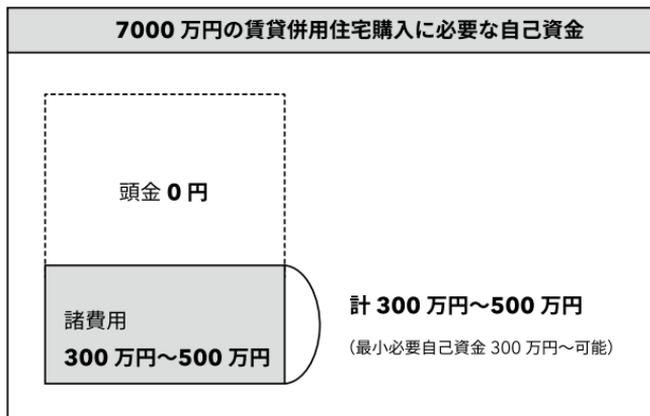
また建物の50%以上が自己居住用であれば、不動産取得税や固定資産税も大幅に軽減されます。このメリットは非常に大きいものです。

●アパート・マンション投資との比較

次に、住宅ローンで賃貸併用住宅を購入する場合と、アパートローンでアパート・マンション投資を行う場合の違いを比較してみましょう。



賃貸併用住宅なら...



アパート・マンション投資との比較①（必要自己資金）

住宅ローンの場合は、頭金0（フルローン）で購入することも可能です（個人によって融資状況は変わります）。

例に示した図をご覧ください。諸費用分の300万円＋500万円程度は自己資金でまかなう必要はあるものの、同じ7000万円の物件を取得する場合も、頭金の分、700万円も必要な自己資金が少なくてすみます。

例では、アパートローンの頭金を1割と見積もっていますが、実際には頭金を2割、3割と支払うことも珍しくありません。それくらいローンを通すのが難しいという実情があります。

「新築、築浅の一棟収益物件を取得したいなら、自己資金1000万円は必要」という不動産投資コンサルもいますが、これはわざと厳しく言っているのではなく、現実には2000万円、3000万円といった自己資金を使っている投資家も少なくないのです。

アパート・マンション投資との比較②（最終資産）

収益物件にはいくつか種類があります。それらの最終的な資産性を比較していきたいと思えます。

首都圏では一般的な投資法である区分所有マンション（分譲マンションの一部屋を購入して所有）でいえば、最大のデメリットは、建て替えができない場合が多いことです。築年数がたつと老朽化により、限りなく資産価値が0に近づいていきます。

それに比べて土地付きの一戸建てや、賃貸併用住宅を購入した場合、少なくとも最後に土地の資産価値は残ります。

また、地価の安い地方の1棟RCマンション物件などを購入すると、土地より建物の価格比率が高いため、最終的に老朽化により建物価値が0になった場合に残る土地の資産価値は、首都圏に比べると非常に小さいものになります。

つまり、物件価格のうち、土地値の比率の高い物件で、土地の坪単価の高い地域にある物件を選んだほうが、将来的には資産として残しやすいということになります。

賃貸によって得られる収支も非常に重要ではありませんが、将来的に土地の資産価値が下がりにくい都心の好立地物件を、意識して購入したほうが良いと考えられます。

アパート・マンション投資との比較③（物件購入の難易度）

昨今、多くのサラリーマンが不動産投資を始め、沢山の人が必死になって物件を探しています。競争は激化し、満足にキャッシュフローを出せる物件などほとんど入手困難な状況です。

貸併用住宅は中古物件が非常に少ないため、土地から探して新築で建てるケースが大半です。土地から探す投資法は、建築基準法などを勉強し、どのような建物が建てられるのかを熟知していなければ難しいため、競争相手も少なく、今でも良い物件を見つけることが可能です。

● 「賃貸併用住宅」が低リスクだと考えられる理由

実は、この投資法の最大の魅力はリスクが低いことにあります。不動産投資リスクの最も大きなものに、

(1) 空室・家賃下落リスク

(2) 金利上昇リスク

(3) 大規模修繕リスク

がありますが、賃貸併用住宅は、次のような理由で、リスクをカバーしています。

(1) 空室・家賃下落リスク

不動産投資物件を購入するにあたって、考えなければならない最大のリスクは、予定より大幅に空室率が高くなること、そして家賃が下落することです。

例えば、7万円の家賃相場の場所で、3・5万円に家賃を下げてでも入居が決まらないことがあるでしょうか？ そんなことは通常は考えにくいのですが、たとえ家賃が半減したとしても、住宅ローン借入で賃貸併用住宅を購入した場合は、もともとお勤め先からの収入で返済できるように

貸し出されているため、返済不能に陥る可能性は低いと考えられます。

また、東京23区を中心に駅から近く、都心にアクセスの良い好立地に絞った物件をご紹介しますので、賃貸需要があるエリアとなります。

(2) 金利上昇リスク

住宅ローンは、アパートローンと違って長期間の固定金利が選択できます。アパートローンの場合、基本的には変動金利ですが、住宅ローンの場合、固定金利の商品が存在します。ちなみに固定金利と変動金利を好きな割合でミックスすることもできます。

(3) 大規模修繕リスク

新築物件には建物に10年間保障がつく！

中古物件では、いつどのような形で大規模修繕が発生するか、まったく予測不可能です。お買い得に思える高利回り物件ほど、実は必要な大規模修繕がなされていないというのは、よくあることです。建物の躯体がどのような状況であるかは、プロであつてもすぐにはわかりません。

大規模かどうかはともかく小規模の修繕に至っては築15年を超えたところから「必ず」発生するものであり、これらの潜在的な修繕費は、中古物件の最大のリスクとなっています。それに対して、新築物件は、見えない建物ダメージが潜んでいたために起こる大規模修繕の心配はありません。

さらに新築の場合、2000年に施行された**住宅品質確保促進法（品確法）**により**柱・梁・床・屋根など、住宅の構造耐力上、主要な部分や、雨水の侵入を防止する部分について、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられています。**

これは、建物になにか重要な問題が発生した場合、施工者が責任を持って無償で補修してくれるのです。その保証期間が10年続くということです。

その結果、大規模修繕のリスクが非常に少なくなります。賃貸経営を最も圧迫する修繕費の心配が

減るといふことはとても大きなメリットです。また、万が一、建築会社が倒産してしまい、瑕疵担保責任が履行できない場合でも保険金が出るよう、保険の加入が義務付けられています。

● 「賃貸併用住宅」のデメリット

入居者に嫌がられる・売りづらいってホント？

賃貸併用住宅には、同じ建物の賃貸スペースに入居者が住むことから、プライバシーや音の問題に不安を感じる方もいらっしゃいます。プライバシーについては、入り口を完全に分ける、音の問題については、音の出やすい部屋と寝室を隣り合わせにしないなど、設計や間取りを工夫することでほぼ解消することができます。

また、「賃貸併用住宅は売却しにくいのでは」という声も聞きます。しかし、賃貸併用住宅は市場に出回る数自体が非常に少なく、よほど条件の悪い物件でなければすぐに売れてしまう状況です。

当社で賃貸併用住宅をご購入いただいたお客様が売却されたケースでは、売却益によって最終的な収支がプラスとなりました。

すぐに売却しなければならず、現金化を急ぐのでなければ、納得のいく価格で売却することも可能なのです。

第4章



プロが教える「賃貸併用住宅」 成功5大ポイント

●まず、自分の希望条件を明確にしよう

賃貸併用住宅の購入にあたって最初に行うのは、購入物件のご希望条件の明確化です。投資物件であると同時にマイホームでもありますから、通常の賃貸物件とも、マイホームとも違った観点が必要です。主に次のような項目を決めていきます。

【上限予算】

年収や準備可能な自己資金から住宅ローンの借入可能額が算出され、実際に購入可能な賃貸併用住宅全体の上限予算が決まります。

【必要なオーナースペース】

現在または将来の家族構成などから、最低限必要なオーナースペースの広さが決まります。

【月間のご希望収支】

オーナースペースの広さに対し、ご希望の月間収支に近づくよう、可能な範囲で賃貸スペースを追加します（全体の50%未満で賃貸スペースを作ることが可能です）。

そうすることで建物全体の大きさと建築価格の概算が算出されます。建築価格が決まると土地予算が決まり、建物の大きさが決まると土地面積が大枠で決まりますので、土地予算、土地面積から土地の坪単価が逆算できます。すると、その坪単価で購入できるエリアが絞り込めます。

【立地】

これらの条件を抽出後、優先順位を決めて実際の物件（土地）探しに入ります。

●成功する「賃貸併用住宅」のポイント

ポイント① 土地の選定・紹介

賃貸併用住宅の購入にあたって、土地の選定は最も重要なポイントです。不動産投資は立地ビジネスです。立地によって入居率がほぼ決まるといつても過言ではありません。

賃貸併用住宅は事業性を帯びたものです。つまり、オーナーのご都合やご希望だけで決めると失敗してしまいます。オーナーのご希望と共に賃貸需要も懸案した上で、賃貸併用住宅の条件を満たす土地を見つけてみます。

その土地が賃貸併用住宅に向いた土地かどうか、一般の方が判別するのは困難です。土地の広さ、道路付、用途地域、その他建築に関する専門的な知識と豊富な経験が求められるからです。

建築のプロである建築士ですら、賃貸併用住宅を多数扱った経験のある方でなければ、その土地にどのような賃貸併用住宅を建てられるのか、判別が難しいのです。

その点、当社は、建築の知識、特に賃貸併用住宅に関して熟知しておりますので、土地を見ればどのような建物を建てられるか、ベストな方法をご提案可能です。

また、人気のある土地、割安な土地はすぐに無くなってしまいます。そのため土地を見て、1週間

程度を目安に最終判断（契約）できるスピード感が必要になってきます。

とはいえ、最終的に、土地を購入するかどうか判断するには、設計士が実際に図面を作成し、建築の見積もりを取得しなければ判断ができません。

土地を見つけてから3日〜5日以内に必要な情報をすべて収集し、実際の図面と見積もりを作成するためにはプランニング、レスポンスが早いチーム編成が必要とされますが、これをお客様個人で行うのは至難の業です。

当社においては、賃貸併用住宅の経験豊富なレスポンスの早い設計士、建築会社とタイアップしており、価格や環境など、実際にプロのコンサルタントの目で見て、賃貸併用住宅に適しているかと判断した土地のみを、どのような建物が建てられるかシミュレーション込みでご提案しています。

物件は、都内23区の駅10分以内の好立地物件が中心ですが、ご希望によっては神奈川、千葉、埼玉も対応しています。

ポイント2 設計

土地が選定できたら、詳細プランの作成にはいります。最初にあがってきたプランを元に1〜2カ月程度かけて、設計士とじっくり煮詰めていくこととなります。この段階では、ご要望をうかがってプラン変更も可能です。

設計士との打ち合わせにつきましては、**当社のコンサルタントが賃貸部分の打ち合わせに同席し、賃貸併用住宅のノウハウ、アイデア、注意点を盛り込んでいきます。**もちろん、オーナーのご希望やアイデアも盛り込みつつ、三者でアイデアを出し合いながら作っていきます。

基本的に、オーナーズスペースの内装はお客様に自由に決めていただいておりますが、賃貸部分に関してはトレンドやセオリーもありますので、当社アドバイスのもと、その土地の需要にあったベストなプランニングで設計を行います。こちらも、専門のコンサルタントがサポートいたしますので、賃貸の知識がないお客様でもご安心ください。

ポイント3 建築会社の選定

設計と同時進行で建築会社をご紹介します。

賃貸併用住宅は特殊な住宅です。一戸建ての要素もあり、共同住宅でもあるため、建築自体は一戸建てやアパートよりも難しくなります。特に、ローコストで賃貸併用に適した良い建物を建てられる実績のある会社は、なかなか見つけにくい状況です。

一般的に、賃貸併用住宅というと地主が大手に建築を依頼することが多いのですが、大手が受注をしても実際には下請けや孫請けが施工します。その結果、坪単価が割高になる傾向があります。

当社では、独自のルートで施工店をダイレクトにご紹介しています。

また、初めて発注する建築会社の場合は、単発のお付き合いとなり、どうしても一定の品質が確保しづらくなります。相手の力量や得手不得手などの癖もわかりませんし、トラブルが起こった際にも、うまく収められない場合もあります。

当社では、ローコスト、高品質に賃貸併用住宅を建築できる会社を厳選し、提携しております。実績として品質も確認済みですし、長いお付き合いがあるなかでのご紹介ですので、手抜き工事や品質、

対応の悪い建物にはなりません。

ポイント4 融資付け

融資付けのサポートです。賃貸併用住宅は全体として取扱い件数が少ないこともあり、銀行だけでなく支店によっても判断が大きく変わってきます。

またプランの作り方によっても、融資が通る銀行と通らない銀行があったり、条件が違ってきたりもしますので、豊富な経験がなければ、どこの銀行にどのように申し込めば好条件で融資を受けられることができるか、判別がつきません。

せっかく良い土地を見つけても融資が通らない、もしくは融資条件が悪かったら、まったく意味がありません。

当社では、過去の調査と実績により、賃貸併用住宅に好条件で前向きに取り組んでいただける銀行をご紹介します。

ポイント5 入居者募集

建物が完成に近付くと、賃貸部分の入居者募集を行います。

入居者募集の方法に関してもいくつか方法がありますので、こちらもお客様と相談しながら決めることとなります。

基本的には専門の不動産業者（客付業者）に依頼をします。近所の1社に頼めばいいということではなく、最寄駅からターミナル駅、地元密着型業者から大手業者、ポータルサイトへの徹底した掲載など、しっかりと情報拡散する必要があります。

依頼する客付業者の選定、依頼の仕方、また入居募集の条件、客付業者とのお付き合いの仕方など、いろいろなノウハウがありますので、こちらもしつかりとサポートさせていただきます。

ポイント6 賃貸経営

入居者募集が始まり、入居者がつけば、いよいよ「大家さん」です。本業はサラリーマンだとしても、

れつきとした不動産賃貸業の経営者です。

これから長期に渡って不動産賃貸業を続けていくわけですが、賃貸経営をどのように行っていくかについてもアドバイスをさせていただきます。

賃貸経営の大事な部分に、賃貸管理があります。当社でも賃貸管理を行なっていますが、**集金業務、共用部の清掃、入退去の立会い、クレーム対応など、すべてオーナーが行う自主管理から、専門の業者さんにおまかせ（管理委託）することも選べます。**

一般的に、委託する管理業務の度合いによって、サブリース（家賃保証付きで管理もすべて委託）、管理のみ委託、管理の一部を委託、と種類があり、家賃収益の5%〜15%程度を支払います。

一概にどの方法が良いというわけではなく、オーナーの忙しさやライフスタイルなどで、ベストな方法が異なってきます。

ポイント7 税務処理

最後に賃貸併用住宅のオーナー、つまり大家さんになって必ずしなくてはいけないことがあります。確定申告です。

サラリーマンであれば、給与収入の場合、会社が代行して所得税の計算をしてくれて、源泉徴収という形で税金を納めています。だから基本的に自身で確定申告をする必要はありません。

しかし、サラリーマンであつても不動産所得のある人は、税務署で確定申告をしなければなりません。毎年1月1日から12月31日までに得たすべての所得を計算し、申告・納税しなければなりません。

初めての賃貸経営ということで、確定申告も初めてというお客様がほとんどです。そのため、ご希望であれば、提携の税理士をご紹介させていただいています。

不動産投資の確定申告は1回目が肝心です。

不動産投資の場合、建物や設備の減価償却などができるため、実際は利益が出ていても、帳簿上では赤字になる場合があります。

不動産所得が赤字でサラリーマンとして所得税を支払っている場合、確定申告をすることにより、赤字のマイナス分の税金を還付（返金）してもらうことも可能になります。

代行するのは、当社の不動産投資をよく知っている税理士です。不動産投資の経験豊富な税理士でなければ、このように節税できる場所も見逃してしまうことが多くあります。また賃貸併用住宅特有の処理もいくつかありますので、お任せください。

1 回経験すれば、お客様ご自身でも2回目からは比較的容易にできるようになりますが、ご希望であれば引き続き税理士にご依頼ください。

第5章



ここが重要「賃貸併用住宅」は、
設計にこだわれ！

●選ばれる併用住宅の条件とは？ 欠点を魅力に変えるノウハウ

賃貸併用住宅が通常の一戸建てと違う最大の特徴は、賃貸住宅として入居者に選ばれるようなクオリティ（価値）を出さなければならない点です。

収益を考えない普通のマイホームであれば、オーナーの趣味・嗜好だけで建築しても問題ありませんが、賃貸住宅には流行やセオリーが数多くあり、それらをしっかりとおさえたいうえで、間取り、設備、デザインなどを決める必要があります。

このあたりも、プロのアドバイスを受けることをおすすめします。

よくある疑問として、

「オーナーが同居している賃貸併用住宅は、入居者が入りにくいのでは？」

というものがあります。確かに注意が必要な点ですが、次の方法で十分カバーが可能です。

(1) **オーナーが同居している賃貸物件とはわからないような外観、設計にする**

建物の外観をアパート、マンション風に作れば、言わない限りオーナーが同居とはわかりません。

(2) オーナーが同居していることを逆に長所として魅力を出す

地方から出てきた一人暮らしの女性などには、大家さんが近くに住んでいる安心感で逆に需要があります。実際に、賃貸併用住宅は女性の入居者が多いのです。

(3) オーナーと賃貸人の入り口や住居スペースなどを完全に分離し、気にならないようにする

土地によって可能なアプローチが違ってきますので、コンサルタントや設計士に経験とアイデアが必要です。

(4) 賃貸併用でも入居したくなるような差別化された価値を提供する

お洒落なデザイン、流行の設備、ペット可。同じ趣味が集まるシェアハウス、部屋の前に車やバイクの駐車場を設置するなど、アイデアとちよつとした努力次第で、需要を取り込むことができます。

(5) 防音対策は、間取りで解決

賃貸併用住宅を建てる際、予算の都合上、木造で建築される方がほとんどになります。現在では防

音対策の技術が進歩しており、木造住宅でもある程度、音が伝わらないようにすることは可能ですが、まったくの無音にするとなると限界があります。

そこで重要になってくるのは、「**間取りの工夫で防音対策をする**」という発想です。これにはアパート設計などの豊富な経験が必要になりますが、かなりの効果があります。

たとえば、一番音が出る部屋はリビングです。テレビを見たり、お子様が走り回ったり、一番気を遣う部屋になります。極力、この直下などには賃貸部分の寝室や居室は来ないように工夫することが望ましいです。

また隣の部屋との間に、クローゼットや設備関係を入れておけば音が伝わりにくくなります。そういった工夫をひとつひとつしていけば、かなりの効果を発揮します。

そういう意味でも設計は非常に重要ですので、賃貸併用住宅に詳しい設計士やコンサルタントからよく意見を聞いたほうがよいでしょう。

当社のこれまでの事例では、この5つの方法で問題を回避することにより、一般の賃貸物件に比べて家賃が下がったり、入居率が落ちたりはしていません。サブリースをつけたお客様の家賃保証の金

額も、通常のアパート・マンションの相場賃料と変わらない金額が出ています。

●賃貸併用住宅の建物タイプ

賃貸併用住宅の建て方にはさまざまなパターンがあり、一概にこの建て方が良いというものはありません。

エリアによって規制が違い、同じ広さの土地でも防火・準防火エリア、容積率、建ぺい率、接道、方位によって建てられる建物の構造、高さ、大きさなどはそれぞれ違うものとなります。

また、都市計画法および建築基準法により、13種類の用途地域のどれにあたるかも関係します。

首都圏はエリアごとに高度地区が定められているケースが多く、さらに建物の高さが規制されます。建築規制についての細かいお話は割愛しますが、次に、代表的な建物のパターンをご紹介します。

用途地域の概要

用途地域の種類	目的
第一種底層 住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられる。
第二種底層 住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域。小中学校などのほか150平方メートルまでの一定のお店などが建てられる。
第一種中高層 住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域。病院、大学、500平方メートルまでの一定のお店などが建てられる。
第二種中高層 住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。病院、大学のほか1500平方メートルまでの一定のお店や事務所などが建てられる。
第一種 住居地域	住居の環境を守るための地域。3000平方メートルまでの店舗、事務所、ホテルなどが建てられる。
第二種 住居地域	主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、パチンコ店、カラオケボックスなどが建てられる。
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これに調和した住居の環境を保護するための地域。
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な住居の環境を守るための地域。保護農業生産に関わる建築物や店舗が建てられる。
近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗業務などの利便の増進を図る地域。住宅や店舗のほか小規模な工場も建てられる。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの業務の利便の増進を図る地域。住宅や小規模な工場も建てられる。
準工業地域	主に軽工業の工場などの環境悪化の恐れのない工業業務の利便を図る地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。
工業地域	主として工業業務の利便の増進を図る地域。どんな工場も建てられる。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルは建てられない。
工業専用地域	専ら工業業務の利便を図る地域。どんな工場も建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルは建てられない。

(1) 2階建てタイプ

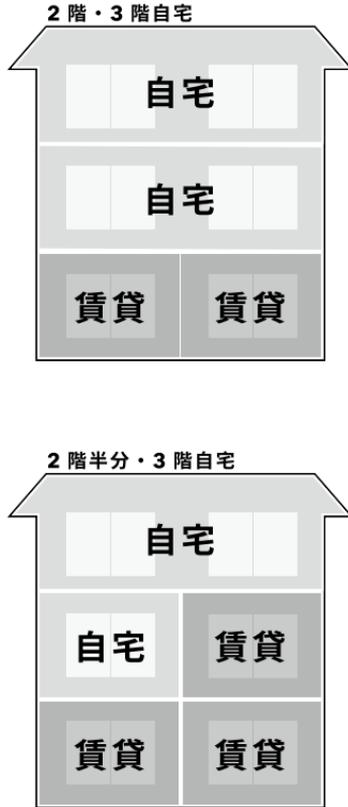


メリット 木造で建てられるため、建築コスト（坪単価）が安い。
デメリット 3階建てに比べ、同じ土地でも小さな建物になってしまう。

2階建てしか建てられないエリアの場合、もしくは土地値が安く3階建てにするより大きく2階建

てを建てたほうが、コストパフォーマンスが高い場合（3階建てのほうが耐震強度が必要となり、建築コストがあがります）、2階建てにします。

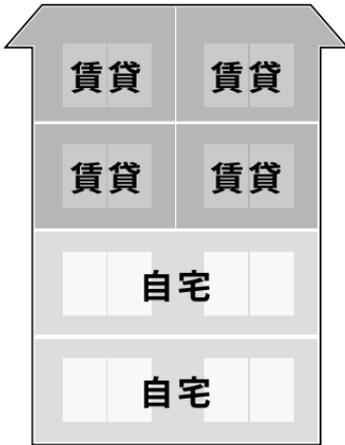
(2) 3階建てタイプ



メリット 2階建てに比べ、同じ土地で大きな建物が建てられる。
デメリット 建築コスト（坪単価）が高い。

首都圏など土地値が高く、高さ規制も緩やかなエリアの場合、できるだけ大きな建物を建てれば、コストパフォーマンスが良くなるため、3階建てを選択します。ただし、2階建てに比べると耐震強度が求められ、建築コストが高くなります。

(3) 4階建て以上



メリット 同じ敷地に大きな建物が建てられる。

デメリット 建築コスト（坪単価）が大幅にUPする。

商業地域など、建築制限が緩やかで予算に余裕があれば、4階以上も可能です。

ただし、鉄骨造、RC造などで建築しなければならぬため、建築コストが大幅にUPしてしまいます。



コラム

入居者募集担当者から見た 賃貸併用住宅の入居状況について

賃貸併用住宅における入居状況は、どのようなものなのでしょうか。当社のお客様の賃貸併用物件を把握する、入居者募集担当に聞きました。

——賃貸併用住宅だと、一般的なアパート・マンションよりも、稼働率が下がる傾向があるのでは？
と思われがちですが、いかがでしょうか。

「いえいえ。実はそんなことはないんですよ。実際には傾向として、通常のアパートよりも、入居も早く決まっているし、退去もしにくい傾向があります。意外ではあるのですが、実際にそういう傾向が出ています。

理由としては、やはりオーナーが厳選して住みたいと決めた場所は、入居者にとっても魅力的な場

所の場合が多い。一方で、確かに最初から賃貸併用物件に入居するのは嫌という人は一定割合存在します。

ただ、逆に一部の人のにとっては、大家さんが近くにいたことが安心という人もいます。また一度入居したら、退去する率が通常のアパートより低い傾向にもあります」

——それは、なぜでしょうか？

「入居者数名に聞いてみたところでは、オーナーが近くに住んでいることで、秩序が守られた物件になりやすい。たとえば、夜中に友達を呼んで騒いだり大きな音を出したり、ゴミ出しのルールを守らなかったり、そういったことが起こりにくくなる。まじめな人にとっては静かで快適な環境になりやすいようです」

——なるほど。夜中に友達を呼びにくいとか、そういうことで、敬遠されることはないのでしょうか？

「確かに、そういう人がしたい人は、最初から入らないかもしれませんがね。ただ、皆がしたいわけではなく、静かに快適に暮らしたい人たちにとっては逆に良いのではないのでしょうか？

特に最近の賃貸は、万人受けを狙うのではなく、一部の尖ったニーズに応える物件の入居率が高まる傾向にありますから」

——通常のアパートに比べて、家賃査定は変わるのでしょっか？

「いいえ。基本的には同じ金額で査定しています。先程申し上げましたとおり、特に賃貸併用だからといって、決して悪いことばかりではなく、ほぼ同条件とみています」

——入居者募集の観点から、注意する点は？

「賃貸はやはり立地と環境の勝負です。通常のアパートも賃貸併用も、立地が良ければ入るし、悪ければ入りづらい。もちろん家賃次第ではあるのですが、やはり第一は立地です。

次に環境。清掃で物件をきれいに保つことは賃貸経営の基本です。また秩序を入居者に守らせることも大事です。その点、賃貸併用住宅は、オーナーも同居している分キープしやすいので、問題ないと思います」

第6章



なぜ「賃貸併用住宅」を
建てる人が少ない？

●むしろチャンス？ 参入者が少ない4つの理由

住宅ローンで収益物件とマイホームを同時に手に入れることができるのに、まだまだ賃貸併用住宅を建てる人が少ないのはなぜでしょうか？

その理由は次の4つであると考えられます。

① 土地探しから合わせて、賃貸併用住宅を提案できる業者が少ない

良い中古物件がほとんど存在しない賃貸併用住宅においては、物件を土地から探す必要があります。しかし、一般の不動産業者では、土地を見てもどのような賃貸併用住宅の建物が建てられるのか、判断ができません。彼らは売買のプロであって、設計は素人なのです。

建物のプランも併せて提案し、賃貸併用住宅としてトータルにアドバイスするには、豊富な建築の知識と経験が必要不可欠です。

また建物完成の最後までお付き合いするコンサルティングにとっても手間がかかってしまうため、未

経験の不動産業者では、参入のハードルが高いのです。

② 大手建築会社の建物の値段が高すぎる

目の前にパソコン、もしくはスマートフォンをお持ちの方は、インターネットで「賃貸併用住宅」と検索してみてください。

当社以外の業者では、大手建築会社のサイトばかりが出てきます。

大手建築メーカーのサービスモデルはすでに土地を持っている地主に対して「古くなった建物を新しく建て直しても、家賃収益でローンが返済できますよ。土地を持っているならば活用しませんか？」という提案です。

当社が「少しの手出しで土地 + 建物」という提案をしているのに対して、大手建築メーカーは「少しの手出しで建物だけ」という提案が主になっています。

どういう意味かわかりでしょうか。これは当社がご紹介している建築会社に比べると、下請けや孫請けをささむため、はるかに高い建築コストがかかるということなのです。

当社のお客様も、大手建築会社で説明を受けたことがある方も多いのですが、結局土地も含めてとなると、建物が高価な分、毎月の手出し金額が非常に多くなってしまう。

また、売地の紹介を受けられる場合もありますが、普段は地主相手にしか提案をしていないため、土地の情報も少なく、良い物件はなかなか紹介してただけなそう。

当社へ相談にいらつしやる方は土地を所有していませんので、結果として賃貸併用住宅は、大手建築メーカーからは広がりにくいということになります。

③ 不動産投資家以外は、この話をあまり信じない

今まで不動産投資に興味がなかった方に賃貸併用住宅の仕組みを説明しても、それまでのマイホームの常識しか知らない人には、なかなか理解してもらえません。

「そんなうまい話は怪しい？」と警戒されたり、不動産投資と聞いただけで拒否されたり、結局のところ、不動産投資家以外の人はすぐには耳を傾けてくれないことが多いのです。

そもそも首都圏で自宅を購入される方は、分譲マンションや分譲戸建てが主流になります。一方、

賃貸併用住宅を建てるとなれば、単に一戸建てやマンションを購入するという感覚ではなく、投資として取り組まねばなりません。

さらに、土地から探して、賃貸部分もフルオーダーとなると、予算も含めて「自分には無理。関係のない話だ」と思い込んで、諦めてしまう方もいるようです。やはり、もともとある程度、不動産投資に興味がある方でない、理解されにくいのかもしれません。

④ 6000万円以上の住宅ローンは富裕層の特権？

最後に、賃貸併用住宅を購入できる年収層です。首都圏に賃貸併用住宅を建てる場合、土地、建物をあわせると、大体は6000万円以上にはなってしまいます。

銀行融資の基準としては、世帯年収で700万円以上が最低条件となります。つまり、700万円以下の方は、「絶対購入できない」とは言いませんが、23区内での購入は難しいかと思えます。

違う見方をすれば、年収700万円以上あれば、住宅ローンで、不動産投資が可能になる特権を有しているということになります。

また、この年収条件は「世帯年収」ですから、ご主人、奥様の収入を合算することができます。
共働きの家庭には大きなチャンスがあるのです。

賃貸併用住宅を取得することは、ある一定の条件があるにせよ、決して「資産家だけのもの」ではありませんし、「敏腕投資家しか得られない川上情報」でもありません。

普通のサラリーマンにも十分に手が届く、手堅い不動産投資です。

第7章



東京圏

「賃貸併用住宅」の物件事例

● 「賃貸併用住宅」の物件事例

本章では、実際にコンサルティングした賃貸併用住宅の実例物件及び、実際に建てたお客様の声をご紹介します。

一口に賃貸併用住宅といっても、その土地やそのご家族ごとにまったく違います。

物件価格・構造・オーナーの居住面積や賃貸部分の収益額、それから気になるのが、月々のローン返済額です。

借入期間や金利など融資条件データも公開していますので、ご自身のケースに当てはめて参考になさってください。

◆ 事例1 東京都江戸川区 都営線某駅 徒歩5分



物件価格：約7600万円
構造：木造3階建て

建物面積：建物約125㎡

オーナー面積：約65㎡(2LDK)

賃貸戸数：3戸(約20㎡)

家賃収益：21・1万円(満室想定)

ローン返済額：20・9万円

(借入7500万円、借入期間35年、

金利0・925%)

保証料：支払わない場合

※保証料(借入総額、借入期間によって変動)を支払うと、表記より0・2%金利が下がります。



担当コンサルタントのコメント

親子お2人でお住まいになるため、2LDKで十分な間取りを作成。収入を優先されたため、自宅部分は一般的な戸建てに比べたら一回り小さめではありますが、その分は収納や生活動線を考慮して過ごしやすい間取りにしております。

1階に賃貸2部屋と2階の半分、合計3部屋を賃貸として、オーナーは2階と3階で居住。オーナーのエントランスを真ん中に配置することによって、賃貸部分の隣同士の音を緩衝させています。全部屋角部屋ですので募集時もありに。

もともとはまったく違うエリアにお住いでしたが、収支やお子様の進学のタイミングもあり、新天地での物件に決



賃貸部分



定となりました。

「土地勘のない立地だったが、今では家に帰るのが楽しみ」というお褒めの言葉をいただきました。

賃貸併用住宅に向いている土地は、競争相手として、アパート建設や富裕層が大きめのご自宅を建てる時にもバツティングしますので、早めのご決断が必要なケースがほとんどです。物件をご購入の際は、スピーディーなご決断をおススメします。

◆ 事例2 東京都葛飾区 JR線某駅 徒歩10分



物件価格：約9500万円

構造：木造3階建て

建物面積：建物約180㎡

オーナー面積：約90㎡(3LDK)

賃貸戸数：4戸(約20㎡×3、約25㎡×1)

家賃収益：23・9万円(満室想定)

ローン返済額：26・5万円

(借入9500円、借入期間35年、

金利0・800%)

保証料：支払わない場合

※保証料(借入総額、借入期間によって変動)を支払うと、表記より0・2%金利が下がります。

担当コンサルタントのコメント

もともと投資物件にもご興味があったご主人様からは、3姉妹が元気に過ごせて、月々の負担も抑えられる物件というオーダーでしたが、ご夫婦の収入合算で大き目の土地をご購入されました。お子様が大きくなった時に、それぞれのお部屋にできるよう、1部屋に対して2部屋分の窓やドアを設置しています。



可動式の収納を利用して1部屋を2部屋に間仕切ることができ、ご家族のライフサイクルによつて間取りを対応させることも可能です。

こちらは、1階に3部屋と2階の1部屋を賃貸に。ご家族の生活音が入居者に影響を与えないように、基本的には3階で過ごしやすいような間取りにしました。収納をかなり多く作っているのも特徴的です。

賃貸併用住宅としてはかなり大きな物件なのでアパート業者からのお問い合わせも多かった土地でしたが、近所付き合いができる方が良いということで、競り勝てたというエピソードがありました。

◆ 事例3 東京都江東区 JR線某駅 徒歩10分



物件価格：約8600万円

構造：木造3階建て

建物面積：建物約145㎡

オーナー面積：約85㎡(3LDK)＋P

賃貸戸数：3戸(約20㎡)

家賃収益：24・1万円(満室想定)

ローン返済額：22・1万円

(借入7740円、借入期間35年、

金利1・075%)

保証料：支払わない場合

※保証料(借入総額、借入期間によって変動)を支払うと、表記より0・2%金利が下がります。



担当コンサルタントのコメント

北東の角地で接道も良かったため、道路斜線や北側斜線制限の影響をほとんど受けることがなく、すっきりとした物件を建てることができました。

賃貸は1階に2部屋と2階の1部屋の合計3部屋。

建ぺい率も角地の緩和があり、敷地も通常よりも10%多く使える物件でしたので、駐車場もでき、3階部分にポリウムを持たせることができました。

また、階下への音対策で、ご自宅の居室の下が駐車場という配置になっています。

お子様が生まれたばかりだったため、奥様は育休中でしたが、当社で産休、育休中でも利用可能な金融機関のご紹介をさせていただきましたので、同じようなご状況の方はずいぶご相談下さいませ。

また、親御様からの住宅取得における非課税枠などもあり、借入額を減らしているため月々のキャッシュフローも改善されています。

●オーナーインタビュー

東京都大田区 ーT関連企業勤務（取材当時） K様



——賃貸併用住宅のことをお知りになったきっかけを教えてください。

「上司が賃貸併用住宅に住んでいましたので、話を詳しく聞いたのがきっかけです。子供もある程度大きくなってきていたので、そろそろ賃貸から一戸建てか、マンションに住むのか決めなくちゃいけない、という時期でした」

——自宅を賃貸併用住宅にしようと思った決め手は？

「最初は一般住宅で考えていたのですが、賃貸併用にすることに

よって、定期収入が入ることがメリットかなと思いました」

——賃貸併用住宅にお住まいになることで、月間どれくらい住宅費用負担が軽減されますか？

「この近辺で、この広さの賃貸に住もうとすると、だいたい月25万円くらいかかってしまうのですが、私の場合は、ほとんど支払いがありません」

——家賃収入は、確実に入ってくるのでしょうか？

「私の場合、サブリースという契約をしています、そのリース会社さんが、入居者を探してくれるという仕組みになっています。私とその会社さんの契約では、10年間は固定で、月々決まった額のお金が入ってくるようになっていきます」

——賃貸併用住宅を購入することで、賃貸住宅に住むことに比べて、どのくらい資産が増える見込みでしょうか？

「月25万円の家賃のところに35年間住んでいたとすると、ざっくりとですが……1億円くらいか

かってしまうと思います。その1億円プラス、購入した土地5000万円相当がローン返済後は自分の資産になりますので、だいたい1億5000万円くらいが浮くのかなという計算になります」

——賃貸併用住宅を、どのような方におすすめしたいですか？

「私達もそうだったのですが、本当は一戸建てに住みたいけど、マンションしか手が出ないかな……とか、無理して大きなローンを組むのは恐いから、小さな一戸建てに住もうかな……と思っている人に、ぜひおすすめしたいですね。

賃貸併用住宅にすれば、もうちょっと広めのところに住むことができたり、可能性が広がるのかな、と思います」

——インベストオンラインに物件の紹介を依頼して良かったと思うことは？

「子供の幼稚園や小学校の学区の関係で、どうしても遠くに引っ越しはしたくなかったので、この近辺ですつと探していたのですが、なかなか良い物件に出会えなかったところを、インベストオンラインさんの方から（この土地を）ご紹介いただけただけということは大きかったですね」



——賃貸併用住宅のことをお知りになったきっかけを教えてください。

「家を建てようと考えていまして、本屋でハウトゥー本を買おうと思った際に、一緒に購入した星輝（ほしてる）さんの賃貸併用に関する本『住宅ローンで不動産投資を行う方法―自宅は住居付き収益物件を買いなさい』（東洋経済新報社）を読んだのがきっかけです」

——その頃、どんなことにお悩みでしたか？

「やはり、資金に関するところに一番悩んでいました。私の歳（35歳）で、ローンを払っていけるのか。また、払い切った後の年金での生活だとか、そういう経済状況の不安もありました」

——自宅を賃貸併用住宅にしようと思った決め手は？

「自宅部分の一部を賃貸として人に貸すことで、その分の収益を住宅ローンに充てられるという点で、資金面でかなりの負担を軽減できるというのが、いろいろ調べてわかったというのが決め手です」

——賃貸併用住宅にお住まいになることで、月間どれくらい住宅費用負担が軽減されますか？

「私の家では、自宅部分が2階になっていまして、1階部分が賃貸になります。2階部分に住むことになりますので、マンションの一室を借りているのとはほとんど同じような状況だと思います。

似たような大きさのマンションを借りようと思いますと、おそらく家賃は15万円ほどになりますので、それに対して、住宅ローンを払わなくていい（実質、家賃収入で相殺されるため）と考えますと、そのお金自体が負担軽減になるという計算ですね」

——賃貸併用住宅を購入することで、賃貸住宅に住むことに比べて、どのくらい資産が増える見込みでしょうか？

「家賃15万円の負担が無くなりますので、その15万円分が35年間ということ、6000万円ほど

のお金が貯蓄に回せます。それプラス、賃貸ですと家賃を支払い続けていても手に入らない土地の値段というものが、返済後は自分の資産として残ります。

今、私の土地が4000万円ほどですので、それと合わせて35年後は1億円ほどの資産価値が生まれているものと考えています。普通のやり方でいきますと、どんなに頑張ったとしても、同じくらいの額の貯蓄は難しいと思います」

——賃貸併用住宅を、どのような方におすすめしたいですか？

「35年という長いスパンの返済をしていくことになりますので、そういった色々なシミュレーションができる方におすすめしたいと思います」

——インベストオンラインに物件の紹介を依頼して良かったと思うことは？

「私の決めた土地は、もともと接道状況が悪い土地ということで、比較的、その近辺の他の土地よりは安い値段で物件紹介されていたものでした。

賃貸併用で建物を建築する際には、接道状況によってやり方が変わってくるということで、インベ

ストオンラインさんに色々調べていただいたところ、実は接道状況が悪くなかったということがわかりました。

その土地を売っていた不動産屋に任せてしまったら、接道状況が実は良かったということで、値上げということもあり得たんですが、インベストオンラインさんに頑張ってもらって頂いてその値段のまま……むしろ、値引き交渉していただいて、逆に安く仕入れてもらいました。

それから融資先の銀行さんも、インベストオンラインさんに何軒かあたってもらいました。おかげで、結構有利な金利で貸し付けてくれる銀行を見つけていただくことができました。現在、そちらでローンを組んでいます」



——賃貸併用住宅のことをお知りになったきっかけを教えてください。

「不動産投資については、以前から本やネットで調べたりはしていました。最初、アパートなどを個人で持つのはどうかな？ と思っていたんですけど、結局、アパートを持った後に自分の自宅を持つのは厳しいということに気付きました」

——自宅を賃貸併用住宅にしようと思った決め手は？

「私の場合、転勤が非常に多くて同じ家に長期間、なかなか住むことができないのと、賃貸併用ですと、仮に全部の支払いなどが終わった後に、売ってもいいし、貸してもいいし……みたいな感じで、

選択肢が多くとれるんじゃないかな、と思ったのが決め手です」

——賃貸併用住宅を建てるにあたって、お悩みになられたことは何ですか？

「色々調べて、賃貸併用住宅という形でいこうと決めたのですが、賃貸併用でも、たとえば、中古で売られている物件を自分で購入するのか、もしくは新築で一から建てるのか悩みました。

比較検討した結果、新築することに決めました。次に実際に家を建てた後に、入居者を見つけることが大変だと思いましたので、どんな会社とパートナーを組んでやっていくかということに最も悩みました」

——インベストオンラインに出会ったのは？

「ネットで見学会への参加者を募集しているのを見つけてまして、その時に初めて出会いました。実際に見学会に行ってみると、賃貸併用住宅はどういうものかということもわかりますし、質問もできて良かったですね」

——インベストオンラインに物件紹介を依頼しようと思ったのはなぜですか？

「都内のほうでけっこう実績をあげられていることと、説明をしてくれた社員の方々も、前職は私と同じような仕事をされていて人柄が本当にソフトで、信頼できる方達かなと思ったのが決め手です」

——インベストオンラインに物件の紹介を依頼して良かったと思うことは？

「賃貸併用なので、家を建ててそれで終わりじゃなくて、たとえば賃貸の仲介会社に頼むとか、サブリース会社に頼むとか、いろいろな業者を紹介していただいて、そこで一緒に同席してやり取りなどしてくれたというのが、大変有り難かったと思います。特に、サブリースなどについては、私も詳しくないので、そこが一番助かりました」

——家賃収入（空室）に不安はありましたか？

「そこが、サブリースのほうを選んだ理由でもあります。

私の場合は、1月末に家が建って、2月から入居者が入っているのですが、現状、満室の状態です。サブリースを使っていますので、仮に空き部屋のある期間があったとしても、サブリース会社さん

から家賃保証という形で毎月お金が入ってきますので、そういった部分では、空室の不安というのは、ほぼ無いに等しいかなと思っています」

——賃貸併用住宅にお住まいになることで、月間どれくらい住宅費用負担が軽減されますか？

「今のローンの支払いが、だいたい月に16万円くらいあります。そのうち、家賃の収入が10万円で、実質負担は6万円になります。賃貸に住んだ場合の家賃相場が、仮に15万円くらいと仮定しまして、実質9万円くらいの軽減になるかと思えます」

——賃貸併用住宅を、どのような方におすすめしたいですか？

「(ローンなど)全部の支払いが終わった後の選択肢を多く持ちたい方にはおすすめかと思えます」



コラム

私が賃貸併用住宅を 購入しようと決めた4つのポイント

インベストオンラインの賃貸併用住宅でマイホームを建てた、オーナーの緒方伸之です。

賃貸併用住宅と出会い、そのスキームの素晴らしさに、心動かされて、賃貸併用住宅を建てることに決めました。

当時、私が賃貸併用住宅を建てるまでにどんなことをして、何を考えていたかを簡単にご紹介します。

自分や家族の将来を考える時、

「このままずっと賃貸に住んで家賃を払い続けるのか？」

「自分に何かあった時、家族が困らないようにしておきたい」

こうした悩みや不安は、多くの方が抱かれることと思います。私自身もそうでした。

2010年頃、そろそろ自宅を購入したいと考えていた私は、「マンション購入か…でもできれば一戸建てがいいな」などと悩んでおり、そんな時に賃貸併用住宅という存在を知ったのです。

賃貸部分を併せて建てるとなると費用がかさみそうですが、中古ならばすぐ購入できるかもしれないと、地元の不動産屋さんへ出かけて中古の賃貸併用住宅を探していると伝えました。

しかし、そこで取り扱いがあったのはたったの1件だけで、しかも駅徒歩15分、築30年、ロケーションに難ありの物件でした。

その中古はあきらめてまた別の不動産屋さんへ行くと、土地（旗竿地）を紹介され、提携の大手ビルダーが建物プラン・収支計画を出してくれました。

賃貸部分もかなりゆったりと計画しており、素敵なプランだったのですが、毎月の手出しが希望金額を大きくオーバーして実現は難しい、という結論にならざるを得ませんでした。

どうにかならないものかとネット検索していたところ、ようやくインベストオンラインの賃貸併用住宅サービスに出会ったのです。

希望のエリア、プラン、駅距離、賃貸需要などすべてをクリアした土地を紹介してもらい、いよいよ実際に賃貸併用住宅を建てることになりました。

ここで、自宅購入を考えていた私が賃貸併用住宅を選んだポイントをまとめました。

- ・投資物件も併せて建てるのに、住宅ローンを使って長期の借入が可能（最長35年）
- ・自宅のローンを、賃貸部分の家賃で補える
- ・希望のエリアに建てられる
- ・希望の間取り、外観で建てられる

これが決め手となったのですが、もちろん建てる前は分からないことだらけで不安もありました。こちらにも、その不安をどう解消していったかをまとめてみます。

・客付けはどつする？ 賃貸管理の仕方が分からない

……何でも任せられる管理会社を紹介してくれた。自分でも、入居者へ向け「何かあったら言ってきたください」と手紙を置いておいた。

・入居者がオーナーと同じ建物で居住するのは嫌がられるのでは？

……オーナーが同じ建物内に住んでいることで、きちんとした人が住んでくれるメリットも。

・生活音はどのくらい聞こえるか

……間取りを工夫することでもかなり緩和できる。テレビの音、話し声などは聞こえず、これまで入居者から音に関するクレームはなし。

・グレードアップするとかかる金額について

……どんな仕様にするか選択肢を提示されるので、自己資金内に収まるように考えながら決めることができる。

・駐車場は設けられるか

……敷地内に設けるとプランが小さくなるため、駐輪場のみ設置。近所に駐車場を借りているが、コスト面から考えても特に問題なし。

こうしてひとつずつ不安を解消し、晴れて賃貸併用住宅のオーナーとなったわけですが、現在も満室稼働しており、本当に建ててよかったと満足しています。

自分の土地と家と賃貸物件、さらに「これで住まいの心配から解放されたんだ」という大きな安心感を手に入れました。

まったくの別業種から、現在の職場へ転職を決めたのも、賃貸併用住宅のオーナーになった、という安心感があったからにほかなりません。

こうした満足感・安心感を、皆さんにも実感していただきたいと思っています。



木造・3階建て・賃貸戸数4戸。実際に新築した賃貸併用住宅の立面図（一部）

また、これから賃貸併用住宅をご検討の方へお伝えしたいのは、希望の土地との出会いは一期一会だということです。

同じ土地は再び売りに出ることはありません。

希望のエリアで、賃貸併用住宅にちょうどいい土地はなかなか出ず、出てもすぐに売れてしまうのが現状です。

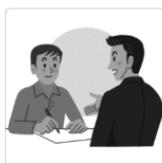
迷っていると買いそびれてしまうので、ご自分の条件に合っ
ていればお早めのご決断をおすすめします。

賃貸併用住宅をご検討の お客様へ

ホームページから物件紹介をお申し込みください。
お客様に合った物件をご紹介します。



1.お申し込み



2.相談 当日



3.担当による物件探し



4.現地ご案内

- ✓ 専門コンサルタントによる
マンツーマンの相談とサポート
- ✓ ご希望の条件にそった物件のご紹介
- ✓ 安心・安全 ていねいな個別サポート



お申し込みお待ちしております

 0120-358-385 10:00～19:00 (火・水定休)

<https://heiyou.jp/tokubetsu/>



賃貸併用住宅・個別セミナーのご案内

まずは情報が欲しい・質問してみたい方にオススメ

稼ぐマイホームなら家賃収入で住宅ローン返済！

成功する[賃貸併用住宅]の建て方 特別 **無料** 個別セミナー

【個別セミナーの内容】

1. 住宅ローンを使った投資法について
2. 賃貸併用住宅とは？
3. 賃貸併用住宅のメリット・デメリット
4. 成功の秘訣、注意点など
5. 実例のご紹介
6. 家賃設定、サブリースの評価 など
7. 質疑応答
8. 個別相談
9. ご希望者には土地のご提案

ご希望の日時で随時開催！

**無料の「賃貸併用住宅」個別セミナー
受付中！**

<https://heiyou.jp/seminar/>