

イヒナビ

vol.7

ihinavi

November-1/2024

旭化成ホームズ株式会社
東京法人支店

20年先、30年先も安心して暮らしたいから

家計を助けてくれる家づくり

相続税対策や固定資産税、所得税も減税！

賃貸併用住宅の魅力とは？

家を建てて家計が逼迫されるのではなく家計を助けてくれる住宅

家を建てる
建て替える時が
チャンス

20年先、30年先も安心して暮らしたいから

物価高騰や企業倒産など不安材料があるからこそ、家計を助けてくれる家が必要

家計を助けてくれる家づくり

マイホームを賃貸併用住宅にするという考え方

マイホームを建てる時、多くの方が心配されるのがローンなど経済的な問題です。無理のない返済計画を立てることはもちろんですが、新しい発想から家づくりを考えてみることも大切です。例えば賃貸併用住宅であれば、家賃収入を住宅ローン返済に充てることができます。副収入や老後収入などのゆとり資金とすることもでき、ご家族の将来にも嬉しい収入となります。



100㎡～200㎡の土地でも賃貸併用住宅が可能

左記の建物は、約60坪の敷地に店舗と自宅を併用した横浜市の住宅です。1階に2つの店舗、2～3階に1K×4戸、1LDK×2戸の賃貸住戸、4階にご自宅という4階建てです。賃貸部分は今の時点で収益性の高い1Kを多くしています。しかし将来のニーズの変化に対応できるように1LDKも加えています。店舗は、専門部署と連携し、ターゲットや家賃設定なども含め、プランを練り上げ、コンビニ向けの大型店舗をひとつ設けるのではなく2店舗にすることで空室のリスクを軽減しています。このように限られた敷地でも賃貸併用住宅を建てることができます。そうすることでローンの返済という不安材料も取り除かれます。

二世帯住宅にして一世帯を賃貸するという考え方

上記のケースよりもさらに狭い土地であっても、例えば二世帯住宅を建てておくという考え方もあります。最初は一世帯を賃貸で貸し出しておき、今後は、子どもたちが成長した際の住まいにしても良いですし、離れて暮らす親世帯の健康が心配になってきた際に、もう一方の二世帯住宅に住んでもらうなど、臨機応変な対応もできます。



家を建てて、家計が逼迫するのではなく、逆に家計を助けてくれるのが賃貸併用住宅の考え方です！

まだまだある！賃貸併用の魅力とは？

①相続対策

賃貸併用住宅を建てると、土地は建物の賃貸割合に応じて貸家建付地となり、評価額が下がります。さらに「小規模宅地等の特例」は自宅だけではなく、賃貸住宅にも適用することができるため、建物の賃貸割合に応じて、土地の評価額を50%減額することができます（自宅部分と賃貸住宅部分をあわせて200㎡まで）。

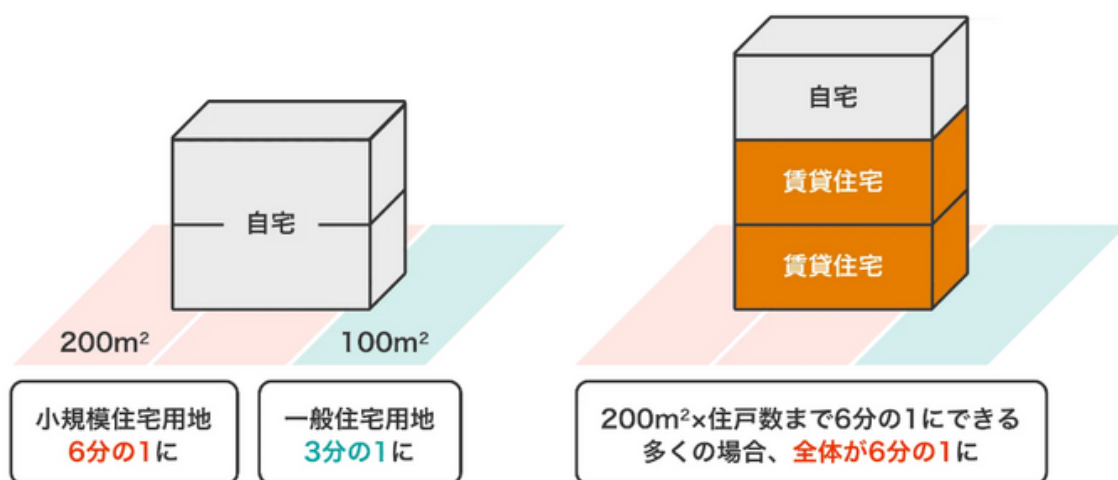
小規模宅地等の評価減の特例の上限面積と減額割合

利用区分	上限面積	減額割合
① 特定住居用宅地等(自宅の土地等)	330㎡	80%
② 特定事業用宅地等(事業用の土地等)	400㎡	80%
③ 貸付事業用宅地等(賃貸住宅の土地等)	200㎡	50%

②固定資産税

200㎡以下の住宅用地は「小規模住宅用地」と言い、固定資産税評価額を6分の1にする小規模住宅用地の特例があります。

この特例は住戸一戸あたりとなるため、賃貸併用住宅の場合は、200㎡×住戸数（自宅と賃貸住宅を合わせた戸数）の面積を6分の1の評価額にでき、大幅に税額を軽減できます。



③所得税

賃貸経営の家賃収入により、不動産所得が増えますが、賃貸部分にかかるローン利息や減価償却費、固定資産税などは必要経費として計上できます。

賃貸併用の実例をのぞいてみよう！

ヘーベルハウスでは、数多くの賃貸併用住宅を手掛けてきました。家を建てることで生まれる賃貸収入は、これからの未来の大きな安心材料となっていきます。



4階ならではの眺望の良い自宅と、収益性の高い賃貸住戸を優れた設計力で叶える

自宅+賃貸 4階建以上

100m²以上200m²未満 自宅建て替え



自由度の高い設計で厳しい条件をクリア。30坪の台形敷地に1K×6戸の3階建を

賃貸専用 3階建 100m²未満

アパート建て替え 変形・狭小敷地



「駅から徒歩20分」の条件をハード、ソフト両面が充実したペット共生賃貸で克服

賃貸専用 3階建 300m²以上

借地権買い戻し



思い出深い旧宅の品々を残し、ご長女宅とのつながりにも配慮したプラン

自宅+賃貸 3階建

200m²以上300m²未満 自宅建て替え

相続対策 将来収入



現在、家を建てる、家を建て替えることを考えているなら、賃貸併用という選択肢も考えてみませんか？

HEBEL HAUSは、建てる前はもちろん建物のお引き渡し後も
オーナー様のビジネスパートナーとして

長期にわたって安心経営をサポートします

経営・管理

初めての賃貸経営でも

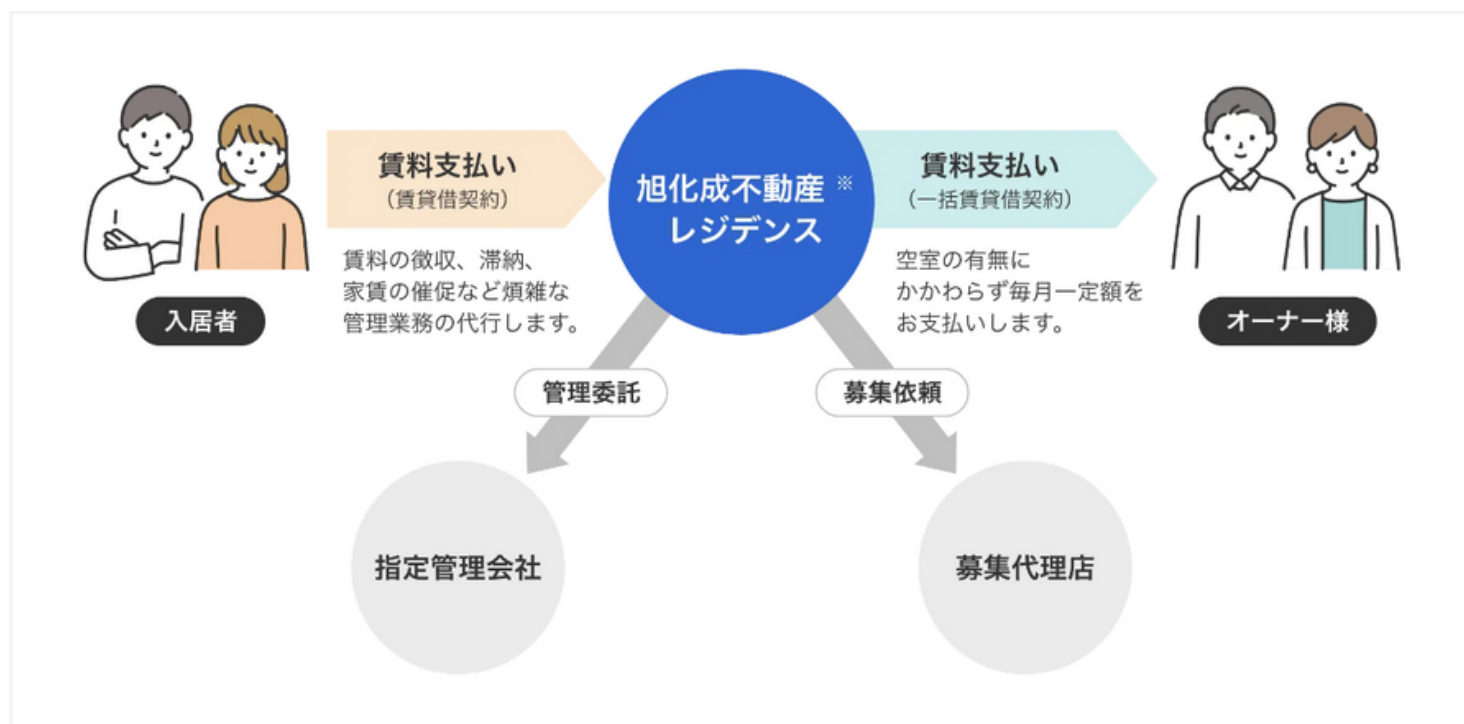
30年一括借上げシステムだから安心

たとえ空室や入居者の家賃滞納があっても、旭化成不動産レジデンス*からオーナー様に毎月賃料をお支払いしますので、30年間安定した収入を得ることが可能となります。

また、旭化成不動産レジデンス*がオーナー様に代わって貸主となり、一切の管理・運営を代行します。

そのため、入居者募集や審査、契約の更新、退室時の手続き、修理、クレームなど賃貸経営の管理業務に煩わされることはありません。

*商品・エリアによっては旭化成ホームズとなります。



- 2年毎に賃料の見直しを行います。また、借地借家法第32条の規定により、賃料は減額されることがあります。
- 一括借上げ契約期間中においても、当社等から解約することができます。オーナー様から解約をする場合には、借地借家法第28条の規定により、正当な事由があると認められる場合でなければ解約することができません。

※賃料、借上率は周辺市場動向を検討し、当社基準にて設定させていただきます。

※新築物件を対象としております。

※エリアや物件によっては、ご利用いただけない場合があります。

＜編集後記＞

今回は賃貸併用住宅について特集をいたしました。

賃貸併用住宅の場合、「広い敷地でなくてはいけないのではないか？」また「現在、勤めているから賃貸経営まで手が回らないのではないか？」など多くの不安や疑問をお持ちの方が多いかと思えます。

ヘーベルハウスでは、賃貸併用住宅の実績が多いため、プランニングやノウハウも豊富です。

そして、家賃収入に関しては30年間一括借上をします。そのため、空室や入居者の家賃滞納があっても、旭化成不動産レジデンスからオーナー様に毎月賃料をお支払いしますので、30年間安定した収入を得ることが可能となります。

ですから、ローン返済も安心ですし、安定した収入が30年もの間入ってくるということは、大きな安心に繋がります。

まずはお気軽に担当窓口までお問い合わせ頂けましたら、お客様の土地や、今後のライフプランなどを踏まえて、最適なお提案をさせていただきます。