



### トピックス

## ライフサイクルから考える賃貸併用住宅

ケーススタディ①

### 事業用ローン型

(自宅部分 50%未満)



#### ■ 家族構成：



本人 60 歳

上場企業  
勤務  
(定年 65 歳)



妻 59 歳



息子 30 歳



嫁 30 歳



孫 3 歳



孫 1 歳

■ 土地：約 30 坪 ■ 建物：約 30 坪 木造/築 35 年

■ 用途地域：近隣商業地域 建ぺい率 80%、容積率 400%

■ 状況：最寄駅まで徒歩 5 分という、大通りに面した好立地に木造 2 階建て住宅に夫婦二人暮らし。子供は 1 人だが、結婚し孫が 2 人いる。子供は、通勤の関係もあり、現在は別の場所でマイホームを購入し暮らしている。

#### 1) 相談内容

- 建物の老朽化による地震や台風など、自然災害に対する不安
- リフォームか建替えを検討
- 夫婦 2 人暮らしで今の広さが必要ない
- 老後の生活が年金だけでは不安
- 土地建物を子供に残してあげたい

#### 2) 計画内容

最寄駅まで徒歩 5 分という好立地、建ぺい率・容積率を活かし、賃貸併用住宅を計画。1 階を店舗、2 階～4 階に 1 K を 6 戸、最上階は 2 LDK の自宅。自然災害にも安心でき収入も得られ、次世代への収益財産として残すこともできる。

#### 3) 収支 (自宅使用時)

建設費 / 約 10,000 万円  
 自己資金 2,000 万円 借入 8,000 万円  
 家賃収入 / 月々: 64.4 万円 (年間: 約 772 万円)  
 表面利回り / 7.72%  
 ※全室賃貸の場合 / 月々: 約 76 万円 (年間: 約 912 万円)  
 表面利回り: 9.12%

#### 事業性のある賃貸併用住宅 RC 造 5 階建て住宅を計画

2 LDK (自宅 50 m <sup>2</sup> ) ※ 将来家賃: 12 万円	
1 K (賃貸 25 m <sup>2</sup> ) 家賃: 7.5 万円	1 K (賃貸 25 m <sup>2</sup> ) 家賃: 7.5 万円
1 K (賃貸 25 m <sup>2</sup> ) 家賃: 7.4 万円	1 K (賃貸 25 m <sup>2</sup> ) 家賃: 7.4 万円
1 K (賃貸 25 m <sup>2</sup> ) 家賃: 7.3 万円	1 K (賃貸 25 m <sup>2</sup> ) 家賃: 7.3 万円
店舗 (賃貸 50 m <sup>2</sup> ) 家賃: 20 万円	



## 賃貸併用住宅により、下記効果が期待できます

- 老朽化による、自然災害などへの不安を解消できる
- 資産価値の高い土地を有効活用し次世代へ残すことができる
- 定年後も家賃収入が得られる
- 介護施設等へ入所した際の費用に充てることができる
- 相続時には、相続税対策にもなる
- 相続後には最上階を賃貸にすることができる
- 最上階を子や孫の居住用として使用する事もできる

# News Letter

## トピックス

### テナントビル外部改修工事

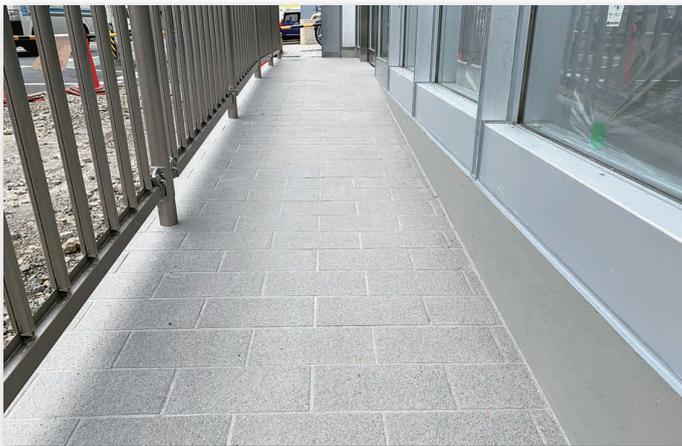
## 某テナントビルの

# 外部改修工事を行いました！



Before

After



本工事はテナント入れ替えに伴い、エントランス廻りの外部意匠を一新することを目的とした工事です。店舗内外への出入り口の両開き扉はサッシ枠を傷めないよう解体後、ステンレス製の自動扉を入れ、重厚感と高級感を持たせました。

また、外部階段部を解体し、今後の使い勝手も考慮した上でスロープを増設しました。スロープの仕上げには防滑性のタイルを張り、また目の前の道路への飛び出し防止のためアルミ製フェンスの設置を行いました。

一遍に外部改修といっても、本工事では柵の配置替えや看板移設、電気工事など、多くの業種が入り混じる工事となり、お引渡しまで丁寧な対応を心掛けさせて頂きました。

通常、新築工事と比べてリニューアル・リノベーション工事は工事費用が安価で済みますが、それと同時に、既存建物構造への理解や法規改正等への対応など、現場では一層の専門知識と応用が必要となります。

