



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②

住宅ローン型

(自宅部分 50%以上)

■ 家族構成：



上場企業
勤務

本人 43 歳



妻 40 歳



子供 12 歳

■ 年 収：本人 800 万円

妻 400 万円

■ 土 地：約 35 坪

土地から購入 (更地)

■ 用途地域：第一種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%

■ 状 況：築 15 年の分譲マンションを売却し土地から購入

1) 相談内容

年齢が 43 歳という事もあり、住宅ローンのみで 35 年の融資を支払い続ける事に不安もある。子供は、中学から大学まで約 10 年間は、学費などお金が掛かり、20 年後には自身も定年退職になるので、住宅ローンの実質負担を減らしておきたい。

2) 計画内容

3 人家族ということもあり、自宅部分は、約 80 ㎡の 3LDK タイプで計画。賃貸部分を 50%未済として各戸 25 ㎡の 1K を 3 戸配置した。

自宅部分 3 階建て 3LDK 80㎡	3 階：賃貸 25㎡ 家賃 6.9 万円
	2 階：賃貸 25㎡ 家賃 6.7 万円
	1 階：賃貸 25㎡ 家賃 6.5 万円

3) 収支

土地購入費 / 3,500 万円

建設費 / 約 4,500 万円

建物面積 / 約 46 坪

自己資金 / 2,000 万円 ※

※1,000 万円は、買換えによる売却資金の残りを充当

借入金 / 6,000 万円 金利 0.6% 35 年返済

家賃収入 / 約 20 万円 / 月 (年間：約 240 万円)

住宅ローン / 約 15 万円 / 月 (年間：約 180 万円)

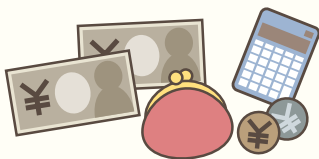
返済額 ※ボーナスなし

手残り / 約 5 万円 / 月 (60 万円)

その他 / 住宅ローンが低金利で利用できる。

住宅ローン減税 ※13 年間控除可能

住まいの給付金制度あり



賃貸併用住宅を住宅ローンで計画した場合、家賃収入で住宅ローンの返済がカバーできます。家族構成や今後のライフサイクルなども考えて、買換えや土地からマイホームを検討される場合には《住宅ローン型》の賃貸併用住宅を検討されてみてはいかがでしょうか。

トピックス

リノベーションで空室対策・節税対策

【Renolife】誕生

大家様が空室時に考える空室対策とデメリット

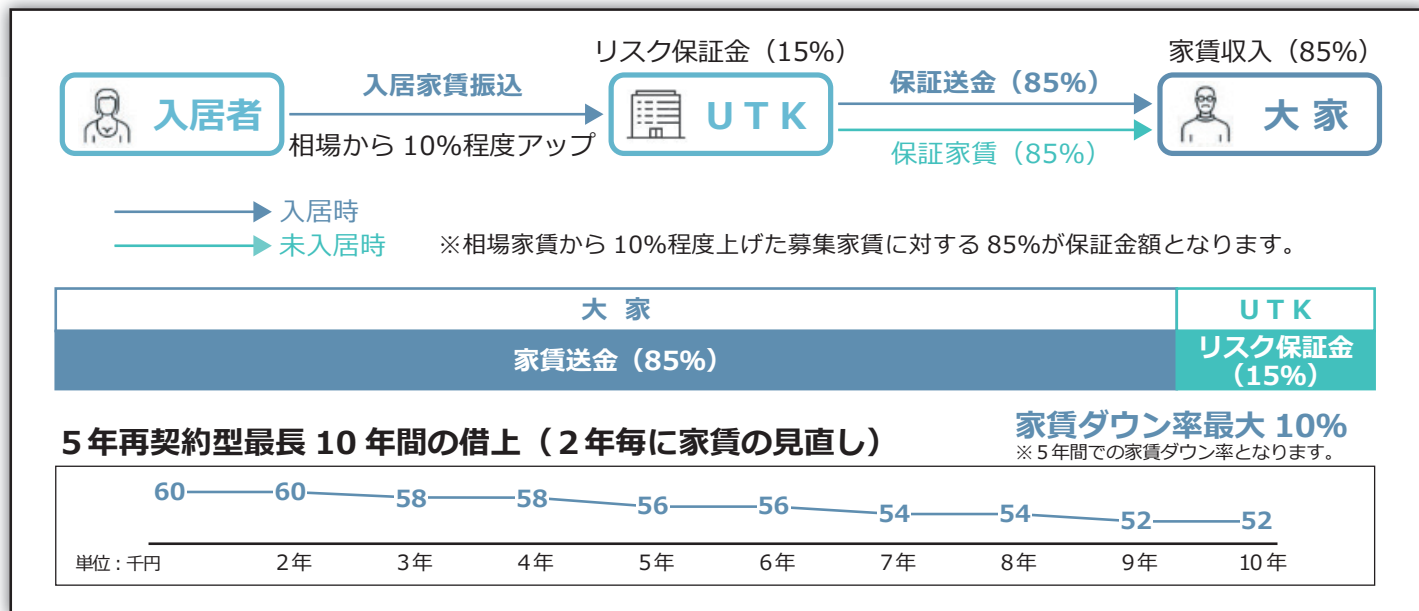
主な空室対策

- 家賃・敷金・礼金を下げる ●●▶「収益性が下がる」「競争に巻き込まれる」「入居属性が下がる可能性あり」
- ペット可にする ●●●●●●▶「原状回復費用が高額になる可能性がある」
- 設備投資・リフォームを行う ●●▶「いつ入居が決まるか不透明」「投資費用が掛かる」
- 広告費を増やす ●●●●●●▶「支出が増える」

デメリット

空室時に発生する大家の悩みを解決する

Renolifeなら、1部屋からでも空室リノベーション後に最長10年間借上げ



大家様はRenolifeを導入する8つのメリット

- 01 空室損失がなくなる
- 02 安定した賃貸経営が実現
- 03 退去時の原復費が無料 ※クロス張替やクリーニング費等
- 04 管理費が無料
- 05 節税ができ手残りが増える
- 06 お部屋の価値が上がる
- 07 家賃の下落率が抑えられる
- 08 投資効果が100%でる

Renolifeの導入には、条件やお客様の考え方によってデメリットもございます。

詳細については、担当者までお気軽にお声掛けください。