

ケーススタディ

総額を抑えた賃貸併用住宅（オーナールーム型） 将来は、自宅部分も賃貸住宅

オーナー様が快適に暮らしながらも家賃収入が得られる賃貸併用住宅ですが、今回は総額を抑えつつ将来的にも用途変更ができるケーススタディについてご紹介いたします。

相談内容

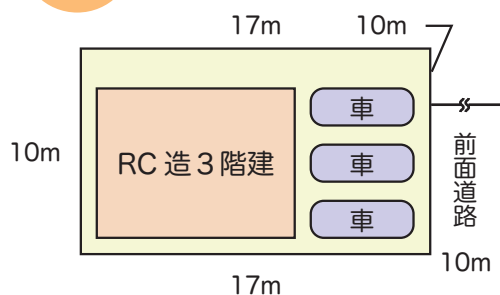
- ご夫婦2人住まい
—— ご主人65歳 奥様63歳
- 息子家族は、別で住宅を購入済
- 築40年の2階建住宅に居住
- 最寄駅まで10分
ロードサイドで立地は良い
- 土地の制限最大限に計画したい
- 近隣商業地域 80% 200%
- 他の土地や賃貸事業の経験なし
- 自己資金1,500万円

提案内容

年金+αの収益を確保できるように、立地条件を活かしつつ、総額を抑えながら3階建ての賃貸併用住宅を提案。1階は店舗としてニーズが高いため、オーナーはエレベーターを設置し自宅部分を3階に設計。将来的な家族構成の変化などにより、自宅部分を貸せることも想定し計画。

RC造3階建 建物約68坪で計画（駐車場3台）

配置図



3階	2LDK 自宅 (約50㎡) ※将来賃貸も想定 賃料12万円	1K 賃貸 (約25㎡) 賃料約7万円
2階	貸店舗・事務所 (約75㎡ 約22坪) 賃料約22万円 ※坪1万円	
1階	貸店舗・事務所 (約75㎡ 約22坪) 賃料約33万円 ※坪1.5万円	

初期投資額：約7,500万円
賃料収入：65万円/月
(駐車場3台分：30,000円込み)
780万円/年

表面利回り：10.40%
借入6,000万円
自己資金1,500万円
返済19.3万円/月

手残り45.7万円/月

駐車場：10,000円/台（3万円） ※管理費、修繕費、固定資産税などは別途発生

なお、将来的に2LDKを賃貸とした場合には、賃料収入が77万円/月(924万円/年)となり、表面利回り12.32% 手残り約57.7万円/月となります。

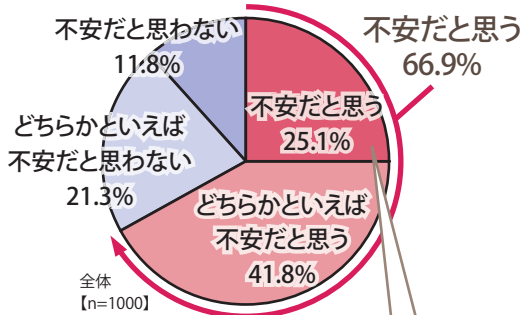


賃貸併用住宅の場合には、立地や市場性、そしてお客様の属性などから実現可能かつ最適な方法を検討していくことが大切です。

コロナ禍により 宅配ボックスの需要増

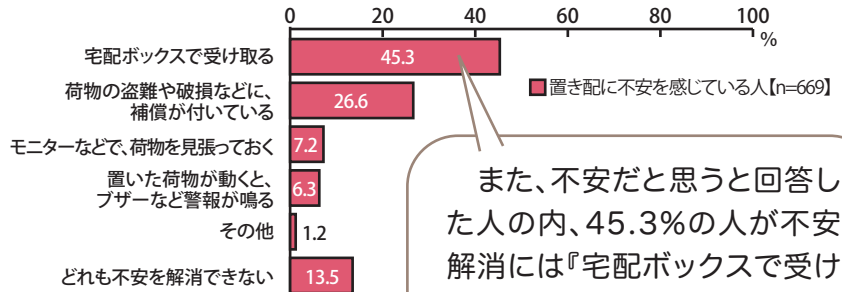
「新しい生活様式」に対応したサービス1位は、『宅配便の非対面受け取り化』しかし、置き配には不安…

「置き配」サービスに対して不安はありますか？



置き配サービスに対して、66.9%の人が不安だと思ふと回答し(『不安だと思ふ』は、「不安だと思ふ」「どちらかといえば、不安だと思ふ」の合計)前回調査では73.8%の人が不安だと思ふと回答したのに対して、6.9ポイント減少。

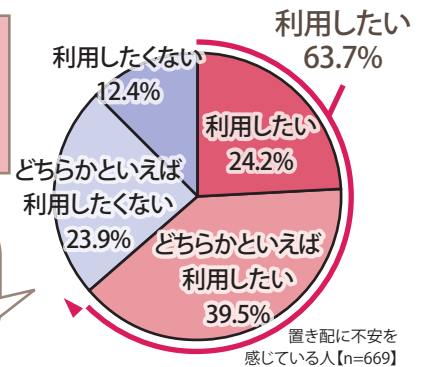
「置き配」サービスに対する不安解消には何が有効だと思いますか？



また、不安だと思ふと回答した人の内、45.3%の人が不安解消には『宅配ボックスで受け取る』ことが最も有効と回答。

今後、置き配に対しての不安が解消されれば、「置き配」サービスを利用したいですか？

置き配に対する不安が解消されれば、63.7%の人がサービスを利用したいと回答。



宅配ボックスが話題になり始めた頃は「再配達の手配・待機時間が不要」という点が注目されていましたが、コロナ禍によって「非対面で荷物を受け取れる」という点も評価されるようになっていきます。新しい生活様式に対応したサービスとして「宅配ボックス」の設置は、今後の安定した賃貸経営には必需品となりそうです。

ウチヤマ建設の現場日誌

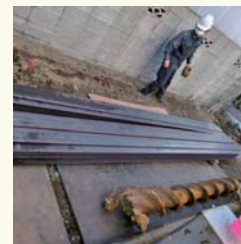
《東品川1丁目 共同住宅新築住宅》賃貸マンション



① 現場と職方の安全を祈願するため、現場地元の歴史有る品川神社にて安全祈願祭を執り行いました。



② 構造計算にも基づき、羽根付鋼管杭(12m・24本)を打設しました。



③ 山留としてH型鋼を打設し、矢板を取り付けました。

建設地：東京都品川区東品川 建物構造規模：壁式鉄筋コンクリート造地上5階建
延べ面積：449.25㎡ (135.90坪) 用途：共同住宅 1K×14戸 1LDK×2戸
工期：令和3年4月～令和4年1月

