

### ケーススタディ

## 住宅ローンのメリットを活かした 賃貸併用住宅

賃貸併用住宅を建築する場合、建物の中で自宅部分が 50%以上占めている場合には、住宅ローンの対象となります。住宅ローンは非常に条件が良いため、上手に活用することで毎月のローン返済の負担が軽減できる可能性も高くなります。

### アパートローンと比較した場合の住宅ローンのメリット

- 借りやすい：審査基準が明確で勤務先、勤務年収、年収などから判断される
- 金利が安い：現在、金利も 1%前後で借入可能
- 長期で組める：アパートローンの場合 20 年前後なのに対して 35 年の長期ローンが可能
- 住宅ローン控除が受けられる：自宅部分の割合に応じ毎年所得税から控除される

### 立地条件や場所により自宅をどこに計画すべきか？

賃貸併用住宅の計画をする場合、特に意識しておきたい事が自宅部分をどこに計画するかです。ロードサイドや商店エリアなど、1 階や低層階の店舗が人気な場所は、自宅を上階へ設ける方が良いですが、住宅地などの場合には、上階の方が家賃が高くなる傾向があるので、自宅は 1 階や低層階に設ける方が安定した家賃収入が見込める可能性があります。

#### 商業地や ロードサイド

賃料が高くとれる  
1 階を店舗などの  
賃貸として、自宅  
を 2 階の一部～3  
階に計画

3 階：自宅	
2 階 A： 自宅	2 階 B： 貸事務所他
1 階：貸店舗	

#### 住宅地など

賃料が高くとれる上階を賃  
貸住宅とし、  
低層階を自宅  
として計画

3 階 A： 賃貸住宅	3 階 B： 賃貸住宅
2 階 A： 自宅	2 階 B： 賃貸住宅
1 階：自宅	



賃貸併用住宅の場合には、自宅と借借人との共同生活となるので、上下階の音の問題については、建物構造上も含め、しっかりと対策しておく事がポイントとなります。

(仮称) 文京区水道一丁目計画  
共同住宅新築工事 地鎮祭

令和3年7月1日、文京区水道一丁目計画 共同住宅新築工事に伴い地鎮祭が執り行われました。令和4年2月の完成まで安全に工事をすすめてまいります。



《物件概要》

建設地：東京都文京区水道  
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：366.91㎡ (110.99坪)  
用途：共同住宅 1階：店舗・事務所  
2階～4階：1K×6戸・5階：1SLDK×1戸  
工期：令和3年7月～令和4年2月

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 H型鋼打設の状況です。この後、根伐をしながら矢板を取り付けていきます。



② 狭小地の為、両脇の掘削と根伐土の搬出は慎重に行ないました。



③ 耐圧盤下地の捨てコンクリート打設後の様子です。水抜きをしながら配筋用の墨出しを行ないました。

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



ウチケン  
ぶらり旅



行田 古代蓮の里

6月下旬早朝 行田市にある古代蓮の里に行ってきました。6:30 現地に着いたのですが、既に十数台の車が駐車場に入っていました。普段は入場無料ですが、蓮の花祭り期間（6月19日～8月1日）は500円の駐車料がかかります。

花壇には色々な蓮の花が咲いており、奥の蓮池に進むと行田蓮（古代蓮）の群生が綺麗に開花しています。古代蓮は昭和48年、小針地内に公共施設を建設する為、造成工事を行いました。池の水面に多くの丸い葉が浮いているのを発見。埼玉大学名誉教授に調査を依頼、結果 1,400年から3,000年前のものと推定されました。蓮の花の見頃は6月中旬から8月上旬です。



近くにさきたま古墳、忍城祉、水上公園もありますので時間が取れるようでしたら是非ご覧ください。