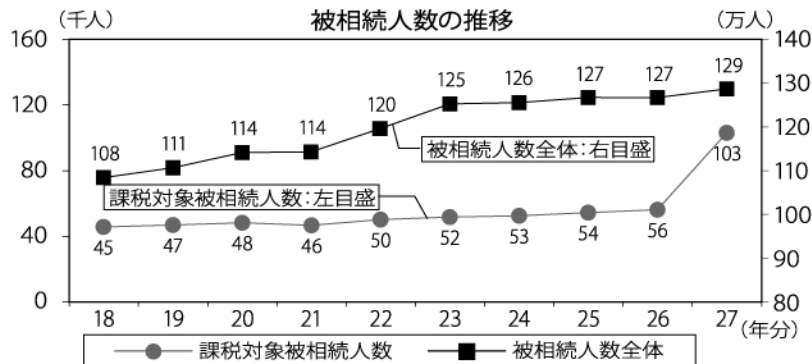


大家塾(建築・リフォーム、相続) ⑧

「賃貸併用住宅に注目」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

最近、改めて賃貸併用住宅が注目されています。新聞社主催セミナーや住宅会社さんの勉強会の講師依頼等が続いています。相続税や固定資産税対策や年金不安が、理由にあると思います。相続税の基礎控除が5000万円から3000万円に圧縮され、相続税の課税対象者が増えています。下記ご参照(被相続人数の推移。出典:国税庁)



自宅の敷地の大きい地主さんには節税のメリットがあり、子供が巣立って使わなくなった部屋があるシニア世代は自宅の有効活用ができます。家賃収入でローンの負担を少なくし、ローン返済後は豊かな老後の為に使いたい若い世代にも注目されています。年金不安の解消が目的です。金利が安い住宅ローンでアパート経営ができることも魅力です。持ち家の占める割合で住宅ローンとして認められるかは金融機関によってこととなりますので、ご相談ください。

賃貸住宅には向いている土地と向いていない土地があります(場所・形・大きさ)。まず、建て替えて賃貸併用住宅を検討する場合は、周辺に賃貸アパート・マンションが有るか確認しましょう。周辺にアパートがあれば需要がありそうですので、検討することができます。どのような間取りで家賃収入がどのく

らい見込めるか、賃貸管理をしている不動産会社と調べます。

将来子供が戻ってきて二世帯住宅にする可能性がある方は、例えば3DKと2DKの2連棟のメゾネットを建て、3DKにご夫婦で住み、2DKを賃貸にします。子

供夫婦が孫を連れてもどってきたら、3DKに子供家族が住み、2DKに親夫婦が住むことができます。家賃収入でローンの一部が返済できて、将来の二世帯住宅に備えることができる素敵なプランです。但し、分譲地等では、賃貸住宅の建築を禁止する住民協定等が結ばれているケースもありますので事前の調査をします。

土地から探す方は、ワンルームの需要がある場所も探してみましょう。独身比率が高まり賃貸住宅は単身者向けの需要が増えていると言われています。駐車スペースも必要なく駐輪場に対応が可能です。

いずれにしても賃貸経営は、人口が増えている首都圏であればお勧めですし、人口が減っている地域ではあまりお勧めできません。まずは、建築を検討している敷地の調査と市場調査をお勧めします。賃貸併用住宅の実績があるハウスメーカーや建築会社を

ご推薦しますので、日本地主家主協会までお問い合わせください。
(出典) 2015年まで総務省統計局「国勢調査」2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計) 2018(平成30)年推計」(2018)

以上

