

賃貸併用住宅



今なら絶対おすすめ!!4つのメリットを紹介!

メリット1

賃貸併用にすることでローン返済が楽になる!

賃貸ニーズの見込めるエリアに土地を所有する場合、自宅と併せて賃貸スペースを設ける賃貸併用住宅を建築することは、極めて有効な土地の活用方法です。長期にわたって安定収入を確保できるので建設費のローン返済の負担を軽減することが可能です。

●自宅のみと賃貸併用におけるローン負担の比較(初年度)

	建築費	ローン返済額	ローン返済額	負担額
自宅建築(5LDK)	2000万円	月 107,202円	無し	年 1,286,424円
		年 1,286,424円		
賃貸併用住宅の建築 (5LDK+1R×2戸)	3200万円	月 171,524円	月 10万円	年 858,288円
		年 2,058,288円	年 120万円	

※ローンの借入条件:変動金利 年 2.625%、20年返済、元利均等、毎月返済のみ

※賃貸条件:月額 5万円×2戸、敷金・礼金は含まない。

メリット2

節税効果がバッチリ!!

(1) 固定資産税が安くなる

更地に比べて土地の評価額がさがり、固定資産税や都市計画税などが軽減されます。特に小規模住宅用地(200m²以下の住宅用地)なら、自宅・賃貸に関わらず住宅1戸ごとに軽減が認められているので、敷地面積÷戸数が200m²を上まらない限り、その敷地の固定資産税評価額を1/6にすることができます。

(2) 条件付きで相続税が安くなる

自己所有の土地に建設する場合、貸家部分の面積比に応じて「貸家建付地評価減」という特典が受けられるうえに、自宅の建築についての「240m²までの小規模宅地について、その評価を80%の評価減(相続人が継続居住することが前提)ができる特例」も適用されるので、大幅に節税対策をはかれます。

(3) 損益通算

賃貸部分に相当するローンの利息や、建物・設備の減価償却費、さらに建物の固定資産税などは必要経費として税務上処理することができます。そして、年間の賃料収入から必要経費を差し引いて、これが帳簿上マイナスになると、このマイナス部分をほかの所得(サラリーマンなら給与所得)と合算することができる。これを損益通算というが、赤字額に応じて所得税が軽減されるだけでなく、翌年の住民税も軽減されるのだから、その節税効果はかなり大きい。建物の減価償却費は実際に払うものではないのに、かなり大きな金額の必要経費として認められるのでお得ですよ。

メリット3

相続時精算課税制度の活用

「住宅を取得する目的で贈与を受ける場合は、3500万円まで非課税となる。親の年齢制限もなく分割して資金贈与を受けることもできる。(ただし、2005年12月31日の贈与まで)」(くわしい資料もあります)という制度をぜひ活用すべき。たとえば、1回目の贈与で土地を購入し、2回目の贈与を頭金にして賃貸併用住宅を建築する。また、親の所有する土地に、親と子がそれぞれ資金を出し合っ二世帯住宅を建築する場合、子供の負担部分を親が資金提供することだってできるのです。

メリット4

老後の生活資金の確保に対応できる

高齢化社会の進行、公的年金の破綻に対応する不安が深まっています。賃貸併用住宅なら、リタイヤ後も安定収入を確保でき、安心な将来を築くことができます。また、将来にライフスタイルの変化に対しても、賃貸部分を改築・転用して二世帯住宅にするなども可能です。

でもやっぱり空室が心配ね

最近の賃貸併用住宅は、(1)高層タイプと(2)ゆとりタイプが人気です。入居者が「こんな部屋に暮らしてみたい」というニーズに合った賃貸住宅なら将来も空室の心配はありません。都市部では、防犯システムの充実、郊外ではペット共生型やガーデニングなどのおしゃれな概観をコーディネートするなどです。

また、定期的なメンテナンスは怠ってはいけません。入居者募集や建物管理・賃貸料の回収などは、管理会社にまかせるのもいいでしょう。(管理委託料は月額賃料の5%から10%程度が標準的)



都市部の狭小敷地でも境界線ギリギリまで建築できます。1階に駐車場や共用部分を設けることでゆとりあるプランとなります。

戸建感覚のメゾネットタイプが人気です。輸入住宅風のおしゃれな外観や植栽などで、景観を美しくすることで付加価値が高まります。