

中村さんの賃貸併用住宅



東京都目黒区の東急田園都市線・駒沢大学駅から徒歩5分的好成绩。2010年築、木造2階建て

中村さんのように、賃貸併用住宅で家賃収入を得るのは、家計を潤す手段の一つ。もちろん働いて収入アップを図るのもいいが、定年後は現役世代ほどの収入は期待できないし、家族が働いて収入を得るにも限界がある。こうした時に「自宅にも働き手に回ってもらうことを検討したい」と、ファイナンシャルプランナーの紀平正幸

賃貸向けでも住宅ローンOK

中村さんは家族4人で2階部分に住むが、子供が成長したら家族で他の物件に移り、1階・2階部分を両方賃貸に出すことも視野に入れている。

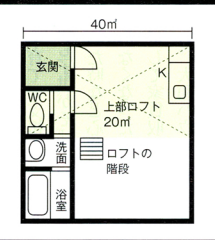
40㎡のワンルームに20㎡のロフトを追加し、夫婦など2人世帯向け賃貸を狙った



Professional
東京FPコンサルティング 代表取締役
紀平正幸さん

ファイナンシャルプランナー、ライフカウンセラーとしてライフプラン、資産形成などのコンサルティングを行う。

中村さん宅の賃貸部分の間取り



ロフト20㎡を加え、合計60㎡の広さの居住空間を生み出すことができた。建物は2階建て、部屋数は1階と2階に1室ずつ、間取りはほぼ同じ構造だ(上の図・写真)。これらの工夫を施すことで、夫婦など2人世帯の需要を取り込めるようにしながら、近隣の2人世帯向けの賃貸物件より少し家賃価格を下げて魅力度をアップさせた。こうして新築と同時に賃借人が決まり、以降、気に入って居住を続けてもらっているという。

中村さんの賃貸併用住宅の投資状況

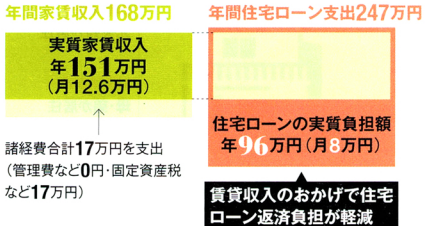
総投資額: 7300万円
うち物件価格: 6800万円
(土地4500万円、建築費2300万円)

住宅ローン額: 借入総額5800万円、実質負担額月8万円
(期間35年。当初10年間は2.4%の固定金利、以降は固定か変動が選択)

実質利回り: 4.1%

注: 利回りは自宅部分も賃貸したとして、「151万円(年間実質家賃収入12.6万円×12)×2÷7300万円(総投資額)」で算出

中村さんは賃貸収入を得て住宅ローンの負担をスリム化



さんは言う。家賃収入を稼ぐために、賃貸用マンションなどを手に入れるやり方もある。ただし、賃貸物件を借り入れて購入する場合、住宅ローンより金利が2〜5%高いアパートローンを使わなくてはならない。賃貸併用住宅なら、条件次第で住宅ローンが使える。自宅部分が建物全体の床面積の半分以上を占めれば、全額住宅ローンを使う場合が多い。現在、住宅ローンは変動タイプなら1%を割るものが主流。また、住宅ローンは控除で税優遇があるのも魅力だ。賃貸併用住宅を新築する場合、

賃貸用の部屋を多く作り、家賃収入を増やす方法もある。賃貸部分の床面積が自宅より大きい場合、住宅ローンは使えない場合も多いが、賃貸需要が見込めれば賃貸部分の比率を高めるプランもある。賃貸併用住宅は、多くの住宅メーカーが手掛ける「住宅会社のそれぞで特徴がある」と紀平さんは言う。必ず複数の住宅会社から見積もりを取るのが重要になる。住宅会社の提案では、空室率の見込みやローン金利などを業績視している場合もあるので、ファイナンスに強い専門家にプランを分析してもらうと安心だ。



Professional

落合会計事務所
所長 税理士
落合孝裕さん

個人や法人向けの節税・相続他、税務全般業務に対応。週1回発行のメルマガが人気。

技
5

世代の枠を超える

二世帯住宅で 安心と安定を作る



親と子の世帯の、2つの家族が同じ屋根の下で暮らす「二世帯住宅」で得する方法もある。子世帯は親世帯と同じ敷地に住めば、金銭面や子育ての支援も受けやすくなる。親も子供がそばにいれば、病気になった時など心強い。将来親世帯がいなくなった際に、空き部屋を賃貸して家賃収入を稼ぐこともできる。大和ハウス工業によれば、最近では二世帯住宅の注文が増

えているという。特に妻の両親と住むケースも増えているようだ。相続なども含め、二世帯住宅をお得に生かすにはどうすべきか。一口に二世帯住宅といっても、完全に居住空間を分ける完全分離型や、一部分離型など間取りは様々。「将来、賃貸併用に変更するなどの応用を利かせやすい構造にするのが理想」というのが多くの専門家の考えだ。後々賃貸に出すことも考えるなら、床や壁を専用の構造にして互いの部屋を分ける必要がある。事前に行っておけば用途変更時も円滑にいく(ミサワホーム)。

8割減特例利用なら共有で

二世帯住宅で相続税を節税する場合に押さえたのが「小規模宅地等の特例」。相続する土地が一定の広さまでなら、相続税の課税評価額を減額する制度で、居住用の宅地の場合、330㎡(注)までなら8割の減額となる。

二世帯住宅では、2013年までは外階段式の完全分離型の場合、親が居住していない部分に対応する土地部分については特例を使えなかったが、14年からは要件が緩和され認められるようになった。

二世帯住宅で小規模宅地等の特例を受ける場合、建物の登記の仕方でも特例を適用できる土地の広さに差が出る。下図のように母が全て所有する200㎡の土地に、母と兄弟夫婦で床面積が同じ間取りで二世帯住宅を建てたとする。もし建物全体を母名義か、母と兄とで共有名義にしていれば、相続時に敷地全体が特例の対象になる。

一方、1階の母と2階の兄弟夫婦がそれぞれの居住部分を区分登記している場合、土地の8割減が使えないのは、母の建物の持ち分相当部分のみになる。下の例では比率は2分の1になるので、特例が適用される土地は全体の半分の100㎡が上限となる。特例を最大に使いたければ、区分登記しない方がお得になるわけだ。

ただし、区分登記の場合は「ローンが別々に組め、おのおの住宅ローン控除が受けられるなどのメリットがある(税理士の落合孝裕さん)」。子供と親とが資金を出し合った場合、その割合に応じて区分登記した方が、自分の資産が明確になる。共有の場合、財産の範囲が曖昧になり相続時に揉める場合もあることを考慮しておく。

母・兄弟夫婦共有

母・兄弟夫婦区分登記

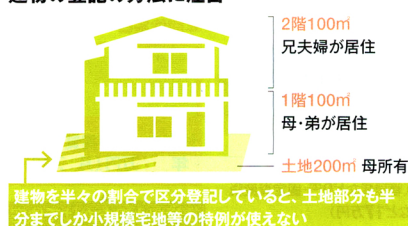
- 1階部分を弟が相続した場合、小規模宅地等の特例(土地評価8割減)が土地全てに対して使える

- ローンが別々に組める
- 1階の母、2階の兄弟夫婦、どちらも単独で所有部分の修繕や売却ができる

- 母と兄、どちらかが建物を売却したくても単独では売却できない
- 「自分だけの財産」という気持ちになりにくい

- 弟が土地全体を相続した場合でも、小規模宅地等の特例は、半分の土地(建物の母持ち分に相当する部分)しか使えない

土地8割減の特例は外階段の要件が緩和 建物の登記の方法に注目



メリット

デメリット