

月刊！ソウゾク通信

よく聞く『賃貸併用住宅』って？ 建てる前に知っておきたいこと

自宅の一部を賃貸として人に貸すという形態は、古くから行われてきました。いわゆる『賃貸併用住宅』については、一般的な不動産の賃貸とは違うメリットやデメリットが発生します。今回は、わかりやすいメリットとデメリットを紹介します。

住宅ローンが使えるなど さまざまなメリットがある

「広めの一軒家を建てたけれど、子どもが全員巣立ったので、2階部分を人に貸して家賃収入を得たい」「一時的に使わない部屋を貸し出したい」などといったニーズから、建て直しやリフォームをして自宅の一部を人に貸すことがあります。このように貸主の自宅と賃貸部分が共存している建物のことを、賃貸併用住宅と呼びます。

賃貸併用住宅のメリットとして大きいのは、住宅ローンが使えることです。一般的に、マンションやアパートなど人に貸すことを主な目的として建てられる建物については、住宅ローンを利用することができません。そのため、ローンを組む際には事業用のアパートローンなどを利用することになります。しかし、これらのローンは住宅ローンに比べると金利が高く、また返済期間も短いというデメリットがあります。

一方、賃貸併用住宅であれば、自宅と併用であるため住宅ローンを使うことができます。住宅ローンを利用すれば、住宅ローン控除を受けることも可能です。ただ、それには条件があり、延べ床面積の半分以上が自宅であることが必要です。金融機関によってはそのほかにも条件を設定しているところがあるため、ローンを選ぶ際には比較検討が欠かせません。

また、賃貸併用住宅は、通常の賃貸物件と同様に賃料収入を得ることができるため、賃料収入で住宅ローンの返済をまかなうことができるのも魅力といえます。

入居者と距離が近すぎるのが 賃貸併用住宅のデメリット

一般的な賃貸物件に比べると金銭的なメリットが高い賃貸併用住宅ですが、やはりデメリットもあります。その一つが、自宅である建物を他人と共有する状態になるため、借りている人との距離が近くなってしまうことでしょう。オーナーが同じ建物に住んでいるという理由で入居者からさまざまなクレームが直接寄せられたり、トラブルに巻き込まれたりしてしまう可能性もあります。また、建て方や構造によっては、お互いの生活音が気になることも考えられます。

また、せっかく賃貸部分を設けても、入居者がいなければ賃料収入を得られずローンの返済も困難になってしまいます。長期的に入居者ニーズがある立地かどうか、建てる前に調査をする必要があります。

賃貸併用住宅は、自宅でもない・アパートでもないという特殊な物件になるため、売却がしにくいという点も懸念すべき要素といえます。

賃貸併用住宅を建てる際は、メリット・デメリットをよく理解したうえで検討していくことが大切です。

