

週刊住宅

オーナー・投資家

自宅兼アパートのメリット・デメリットについて質問を受けることがある。よく見かける例で言うと、アパートの1階や最上階にオーナーが住んでいるタイプである。

自宅兼アパートを新築する、あるいは投資するメリ



ットといえば、金融機関にもよるものの、延べ床面積の半分を自己の居住用とすれば、通常の住宅ローンの取り扱いとなつて低金利かつ長期の融資借入れが可能となる点が挙げられる。住宅ローンの支払いを資料で贈えるわけであるか

50

自宅兼用アパートの留意点

ら、なんとなく得た気分から驚きた。

自宅兼アパートを検討している方はうまく利用した的な金融機関もある。延べ床面積の半分どころか3分の1が自己の居住用であれば、リフォーム費用を含めた9割融資まで可能となり、旧耐震やビルでも取り扱ってくれるというのだ

一方、自宅兼アパートのデメリットは、オーナーと入居者の生活リズムが異なってしまうところだろう。特にアパート部分がワンルームタイプの場合、学生や

実際に自宅兼アパートを所有しているオーナーから様々な相談を受けることも

賃借人と異なる生活リズム

自宅部分の賃貸も視野に計画を

新卒の社会人が入居するケースが多く、夜遅くまで友だちを自宅に呼んで大騒ぎすることも珍しくない。オーナーにとってストレスになることも多く、ほかの入居者や近所からのクレーム対応に追われることもある。

また、せっかくくわすらしい管理を不動産業者に任

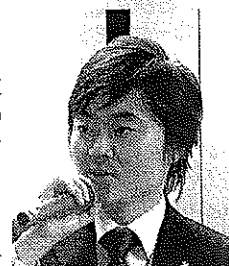
自宅併用賃貸は更地からプランニング(イメージ)



せているのに、同じ建物に

オーナーが住んでいることが入居者にわかってしまえば、時間に関係なく騒音やトラブルのクレームを直接言ってくるケースさえあるのだ。

あとは、私たち不動産コンサルタントが市場調査を行ったうえで、その地域にあったプランを提案するようになる。



山内真也(CFネット不動産コンサルタント)著「不動産投資プロの流儀」著者・CPM(米国公認不動産経営管理士)・不動産コンサルタント・技能者・宅地建物取引主任者