



# アミックス

だより

10

2019 7・8

# 家賃収入で建築ローンの返済が可能 完済後はそのまま収入に!

## 事業用より低金利、住宅ローン利用可能

同じ建物に自宅と賃貸居室が共存する「賃貸併用住宅」の建築には、いくつかの特長があります。

ひとつは借入れです。一般的には、賃貸住宅を建築する場合は事業用ローンを借りますが、賃貸併用住宅の場合、それより金利の低い住宅ローンを借りることができます。  
\*借入れには条件があります

## 将来は「私的年金」にもなる家賃収入

賃貸併用住宅の場合、借入れた建築費の返済に家賃収入を充当することができます。賃貸戸数や返済額にもよりますが、自己資金の持ち出しなしで済む場合もあります。さらに、完済後はすべて

収入となり、将来の生活にゆとりをもたせる「私的年金」として活用することもできます。

## ライフスタイルの変化にも対応

たとえば上階の1フロアを自宅、下階を賃貸として建築した場合でも、子どもが巣立って広いスペースが不要になったら、自宅だった部分を賃貸にまわして下階に住むなど、賃貸併用住宅は生活の変化に柔軟に対応することができます。

このほか、税金面でも優遇措置や節税対策につながるメリットもあります。まだご自宅を建築されていない方には大きなチャンスです。ご興味のある方はぜひお問い合わせください。

さらに詳しく **ここがポイント! 賃貸併用住宅のメリット**

**ローン編**

**低金利の住宅ローン**  
土地・建物を含めた全ての費用が住宅ローンで借入れ可能に

**ゆとりある返済計画**  
多額の自己資金を投入しなくても建築可能、ローンの返済は家賃収入から

**金利優遇** 事業用ローンより低金利  
**頭金なし** 全額住宅ローンで可能性も  
**最長35年** 木造・鉄筋など構造を問わず

完済後は家賃がすべて収入に!  
**私的年金として活用も**

**住み替え・売却もOK!**  
建物内での住み替えも自由、買い手が同条件で融資が受けられるため売却も有利

**万一のときは残債ゼロ**  
団体信用生命保険で万一のときも安心、しかも家賃収入はそのまま継続!

死亡または高度障害の場合  
**以降のローン返済不要**

**税金編**

**固定資産税の節税効果**  
戸数が多いため、自宅のみの建築より課税額1/6(1戸あたり200㎡まで)になる割合が増加

**相続税の評価減**  
賃貸部分の評価額は自宅部分より低いため、相続税の低減も可能

小規模住宅地評価額の特例適用  
\*200㎡を超えると課税標準額の1/3に減額

評価額が15~24%程度減少

**家賃編**

例 (自宅部分) 賃貸に変更  
(賃貸部分) 親族が居住  
\*売却には条件があります

**アミックスのサブリースなら  
家賃・管理の不安もなし!**  
毎月定額の家賃収入  
入居者様対応は一切不要



**「賃貸併用」で私もアパートオーナーに!**  
アミックス 資産活用営業部 星 浩次(入社26年)  
私の初めての賃貸経営が併用住宅でした。自分で賃貸経営をすることでオーナー様の心配事、苦勞やメリットを体感できオーナー様目線の仕事ができるようになりました。  
オーナー様のご息のご自宅建築時にもオススメです!



**\ アパート以外にもあります! /**

**安定収入を維持  
保育園併設住宅**  
長期契約で運営会社に貸与するため、空室の心配はありません。

## 2019年10月1日より保険料引き上げ 火災保険を見直しませんか?

損害保険各社による火災保険料引き上げが決定しました。新規加入や見直しはお早めに!

**災害の増加**  
火災保険は自然災害などによる損害にも対応しており、災害の増加が保険料引き上げの大きな要因となっています。  
●自然災害(風災・ひょう災、雪災)の増加  
●水漏れ損害(冬季の凍結や住宅の老朽化など)の増加

**建物保険料が大幅な引き上げ**  
改定率は一律ではなく、建物の構造(構造級別)によって異なります。都道府県によっても違いがあります。  
●木造  
●東京都内・埼玉県内の建物  
\*2021年1月には地震保険も保険料引き上げ予定

**改定日前までの長期契約がおトクです!**

契約のポイント ▶ 9/30(改定日前日)までに加入  
▶ 10年などの長期契約

**長期契約継続中の場合は、解約・再加入がおすすめ!**  
\*解約返戻金もあり(各保険代理店へお問い合わせください)

改定:2019年10月1日

例)10年契約中、10/1で8年目となる場合

更新  
引き上げ後の保険料

解約・再加入  
引き上げ前の保険料

保険見直しのご相談は **管理戸数9,500室超 豊富な実績のある アミックスへ!**

**引き上げ後の保険料を試算します**  
専門知識をもつ資格者がご相談を承ります。7月1日から新保険料率での計算も可能です。お気軽にご連絡ください!

お問い合わせ 損害保険・生命保険代理店 株式会社アミックス  
TEL.03-3838-3731 [営業本部]

東東京営業部 齊藤 純二 Saito Junji  
土地建物オーナー様や地元の不動産業者様を中心にサポート活動をしています。アミックスと以前からお付き合い頂いているお客様も多く、これまでの実績の積み重ねの結果で今の関係があると実感することが多々あります。お客様の要望に一つ一つ応えていくことで信頼関係を築き、どんな些細なことでも相談していただけるように努めてまいります。



アミックス施工「ハラツパ団地・草加」団地再生プロジェクト  
**第25回業績賞「日本不動産学会長賞」受賞**

公益社団法人 日本不動産学会 主催

“社会的にも大きな意義”と評価

不動産事業における優秀な業績を顕彰する「業績賞」。年に一度「日本不動産学会長賞」と「国土交通大臣賞」が決定します。今回の団地再生プロジェクトでは、古くなった建物を活用し、あらたに地域コミュニティの運営を支援していることが、社会的にも意義があるとして受賞につながりました。国土交通大臣賞には「東京ミッドタウン日比谷」(三井不動産株式会社様)が選ばれています。



石井国土交通大臣も参加した表彰式

著名なプロジェクトが多数受賞する業績賞



株式会社エドボンド様(写真中央)と共同受賞

前回(2017年度)の受賞は、日本不動産学会会長賞「GINZA SIX 誕生」、国土交通大臣賞「虎ノ門ヒルズエリア開発」(ともに森ビル株式会社様)です。過去にも全国的にも著名なプロジェクトが受賞されており、同様に弊社の功績が認められました。

あたらしい“暮らしかた”を提案した大規模リノベーション

使われなままの“社宅”が  
あらたなコミュニティに!

長年閉鎖されていた古い社宅。時代に合わせたリノベーションにより、再び人が集まるコミュニティとして再生に成功しました。



内覧会のご案内 / ぜひご来場ください!

8/3(土)・4(日) 10:00~16:00  
**新宿区下落合3丁目会場**

東京都新宿区下落合3-20-19  
 JR山手線「目白駅」徒歩6分



8/10(土)・11(日) 10:00~16:00  
**大田区新蒲田2丁目会場**

東京都大田区新蒲田2-21-21  
 東急多摩川線「矢口渡駅」徒歩9分



8/17(土)・18(日) 10:00~16:00  
**杉並区和田1丁目会場**

東京都杉並区和田1-27-11  
 東京メトロ丸の内線「中野富士見町駅」徒歩4分



8/24(土)・25(日) 10:00~16:00  
**足立区六木3丁目会場**

東京都足立区六木3-35  
 つくばエクスプレス「八潮駅」徒歩15分



8/24(土)・25(日) 10:00~16:00  
**板橋区前野町4丁目会場**

東京都板橋区前野町4-35-9  
 都営三田線「志村三丁目駅」徒歩10分



8/24(土)・25(日) 10:00~16:00  
**川崎区江川1丁目会場**

神奈川県川崎市川崎区江川1-6-5  
 京急大師線「産業道路駅」徒歩4分



9/7(土)・8(日) 10:00~16:00  
**豊島区目白2丁目会場**

東京都豊島区目白2-12-10  
 JR山手線「目白駅」徒歩5分



\*日程は変更になる場合もございます。最新の情報はHPにてご確認ください。  
 \*画像はイメージです。

最適な資産活用プランをご提案いたします

何でもお気軽にご相談ください!

建築事業

- アパート建築
- 介護事業(建築・運営)
- 土地を購入してアパート経営
- 保育園建築+運営会社紹介
- リフォーム
- トランクルーム

相続・経営相談

- 相続
- 金融機関の紹介
- 土地査定
- 資産の組みかえ
- 土地売買
- 家族信託

管理事業・その他

- 入居者募集・契約
- 火災保険見直し
- 収益物件紹介
- コインパーキング
- リフォーム+サブリース
- 店舗