

子育て期……二世帯型の戸建賃貸

子供が生まれる前にローンのない住宅を手に入れた人は、かなり生活が楽になる。しかし、子育て期になっても、家賃負担が大きい人がお金を貯めるのは容易ではない。それでも、一刻も早く貯蓄をはじめ、できるなら共働きを続けて頭金を貯めてほしい。貯まった頭金でアパートを購入し、そのうちの一案に住めば、住居費がゼロになるばかりか毎月収入を得ることもできる。

子供の成長に備え、広い家に住替えたいということもあるだろう。しかし、普通に分譲住宅を買ってしまえばローン地獄から逃れることができない。ましてや広いファミリータイプの賃貸に住替えれば、家賃の負担はさらに家計を圧迫する。

そんな場合は、二世帯型の戸建賃貸を購入し、住居費を限りなくゼロにしながら住替える方法がお勧めである。

埼玉県川口市に二世帯型戸建賃貸を新築したOさんは、現在、毎月2万5000円の収入を得ながら夢のマイホーム暮らしを満喫している。

当初あった自己資金は500万円。これに親の援助500万円を加えて1000万円の自己資金を用意した。

土地を探し始めて3ヶ月後、理想的な土地(44坪)が見つかり、そこに貸出戸建2LDK(約58㎡)、自宅用戸建4LDK(約100㎡)の二世帯住宅を新築。

購入した土地は二方向道路(南北に接道する土地)であった。お互いの玄関を南北に配置できたため1つの方向からみると大きくとても魅力的な一戸建てに見えることができたのだ。

その効果もあってか新築後すぐに入居者が決まる。家賃は10万円。

住宅ローンは頭金が1000万円あったため、金利の条件も良く毎月のローン返済は7万5000円。住居費がゼロになるところか、差し引き2万5000円の収入が得られるようになったのだ。

Oさんのお仕事は個人事業で営む内装業である。ご主人が体一つで稼がなければなら

ないため、病気やケガで仕事ができなくなれば収入はゼロ。そんな万一のときに住居費がゼロどころかプラスの収入があるというのは凄くありがたいことだという。

現在Oさん家族は妻と子供2人の4人暮らしだが、いずれ子供が一人前になって夫婦2人暮らしになったときには、逆に自分たちが住んでいた4LDKを貸して、2LDKに住めば、さらに家賃収入を増やすことができる。もちろん、子供がさらに増えて手狭になったときでも、住替えも容易になるだろう。両方を貸してもいいだろうし、収入付きの自宅とすればそれなりの値段で売却することもできるはずだ。

■Oさんの家の写真と間取り



事例だけさらさらと紹介すると、簡単に土地を買えたように思えるだろうが、実はこの土地には一番手の買い手がいたため、Oさんは本来この土地を手に入れる権利はなかったのである。

しかし、自己資金1000万円があったため、2番手のOさんの買付を仲介会社は受け付けてくれたのだ。一番手の買受人には自己資金がなかったのである。

自己資金があるということは、ローンもつきやすいということ。仲介会社は買付の順位だけでなく、本当に物件が購入できる人なのかどうかもみている。Oさんのように自己資金があれば、買いのチャンスも引き寄せるのである。