

イヒナビ

ihinavi

旭化成ホームズ株式会社
東京法人支店



～未来に残る投資を考えよう～

賃貸併用住宅が
「安定した未来の収入」になりやすい理由

価格が揺れる資産 vs 毎月入ってくる資産

賃料が保たれる賃貸併用住宅とは？

【未来に残る投資を考えよう！】

賃貸併用住宅が 「安定した未来の収入」に なりやすい理由

ローン返済を家賃収入で軽減できるというオーナー調査

旭化成ホームズの「くらしノベーション研究所」が行った賃貸併用住宅オーナー調査では、「賃貸併用住宅のメリット」として「ローン返済の軽減：87%」「安定収入・私的年金として役立つ：85%」「子どもに将来収入を生む資産を残せる：85%」と、多くのオーナーが“長期の安定収入源”として評価されていることがわかりました。つまり賃貸併用住宅は、自分の住宅を確保しながら、他人からの家賃でローン返済の一部を賄い、返済が終わった後も家賃収入が続くという「住まい+私的年金」の性格を同時に持つ仕組みになってい流のです。



家賃は長期的に“急落しにくい”価格構造になっている

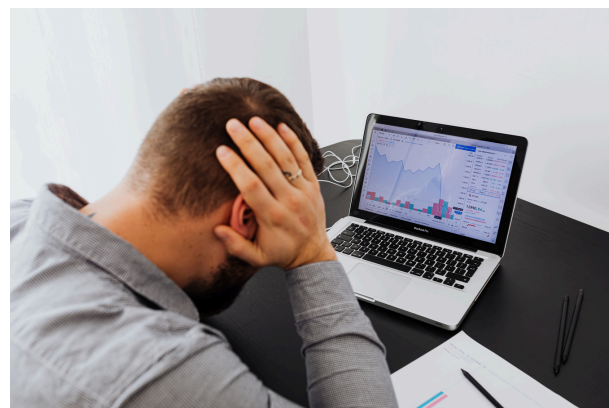
総務省の「住宅・土地統計調査」によると、日本の総住宅数は6,504万戸、空き家は900万戸で空き家率13.8%と過去最高ですが、借家（賃貸住宅）は全体の35.0%と、ここ30年ほどほぼ35～38%の範囲で推移しており、賃貸ニーズ自体は安定して続いています。

物価面で見ると、みずほリサーチ&テクノロジーズの分析では、CPI（消費者物価指数）の「家賃」は20年以上にわたりゼロ%前後の伸び率で推移し、「動かざること山の如し」と表現されるほど変動が小さいと指摘されています。

株価のように上下しない、家賃収入は魅力的

さらに、内閣府の「募集家賃ビッグデータ」を用いた分析では、東京都区部の募集家賃は年率5%超のペースで上昇している一方、CPIの民営家賃の伸びは緩やかで、家賃は急騰も急落もしにくく、じわじわと上がる傾向があるとされています。

株価のように短期で10～20%も上下する世界ではなく、「空室対策と物件の質・立地をきちんと整えておけば、家賃収入は比較的読める」というのが、賃貸併用住宅が“安定収入”と言われる背景です。



【未来に残る投資を考えよう！】

価格が揺れる資産 VS. 毎月入ってくる資産



株式・投信は価格変動が大きく、将来収入が読みづらい

日本取引所グループ（JPX）の資料によると、日経平均ボラティリティ・インデックス（日経平均VI）が24ポイントの場合、「今後1年間で日経平均株価が±24%変動する可能性がある」と市場が見ていることになります。日次換算でも±約1.5%の変動が想定されると説明されています。実際、金融危機などの局面では株価が短期間で大きく下落することがあり、国土交通省の高齢者の住宅・資産活用に関するヒアリング調査でも、「株式への投資もやっているが、金融危機で資産を減らしてしまった」と語る高齢者の声が紹介されています。

キャッシュフローを考える

NISAや投資信託は「増えるときは大きく増える」可能性もある一方で、将来のキャッシュフロー（毎月いくら入ってくるか）を安定的に読みやすい商品ではないという性質があります。

「住まい＋賃貸」というスタイルで賃貸併用住宅にすると、毎月のキャッシュフローをつくることも可能です。



これから家を建てるなら、小規模でも賃貸併用が安心

これから家を建てるなら、マイホームに「賃貸」というもうひとつの役割を持たせることが、将来の安心につながります。自分たちが暮らしながら、賃貸部分の家賃でローン返済をサポートできるので、家計の負担を軽くしつつ、将来は私的年金のような安定収入源にもなります。物価や年金が読みづらい時代だからこそ、「住まい」と「収入源」を一体でつくる賃貸併用住宅という選択が、これからの安心な住まい方です。

【未来に残る投資を考えよう！】



HEBEL HAUSで 賃料が保たれる賃貸併用住宅

「災害に強い家」で、大きな地震が来ても暮らしと収入を守る

賃貸併用住宅は、自宅と将来の収入源を一体で守る必要があります。HEBEL HAUSは地震や火災などに強い構造と高い耐久性を備えているため、大きな災害が起きたときでも、生活の拠点と賃貸収入の両方を守りやすいのが特長です。入居者にとっても「災害に強い建物に住んでいる」という安心感は物件選びの大きなポイントになり、退去の抑制や長期入居にもつながります。自分の家族の安全と、将来の家賃収入を同時に守れることが、賃貸併用住宅×HEBEL HAUSの大きな価値です。

空室リスクを抑える、安心の30年一括借上システム

賃貸併用住宅を検討するときに心配されるのが「空室になったらどうしよう」という不安です。HEBEL HAUSの一括借上システムを利用すれば、一定の条件のもとでハウスメーカーや関連会社が一括で借り上げ、毎月の賃料をオーナーに支払う仕組みを選ぶことができます。これにより、空室リスクや入居者募集の手間を大きく軽減でき、住宅ローンの返済計画も立てやすくなります。賃貸経営の経験がない方でも、借上システムを活用することで、安定した賃料収入を見込みやすくなる点が大きな安心材料になります。



手厚いメンテナンスで、「築年数が経っても賃料が落ちにくい家」

賃料を長く維持するためには、築年数が経っても「きれいで安心感のある物件」であることがポイント。HEBEL HAUSは、建物が長く持つことを前提に、計画的な点検やメンテナンス提案があるので、外観や共用部の劣化を抑えやすいのが特長です。見た目や設備が古びてくると、どうしても賃料を下げて募集せざるを得ませんが、適切なメンテナンスを続けることで「この賃料なら借りたい」と思ってもらえる状態をキープします。



HEBEL HAUSの賃貸併用住宅なら 自宅スペースもきちんと確保し快適に

**お客様の敷地を有効に活用する
賃貸併用住宅をシミュレーションします。**



自宅のみの建て替え

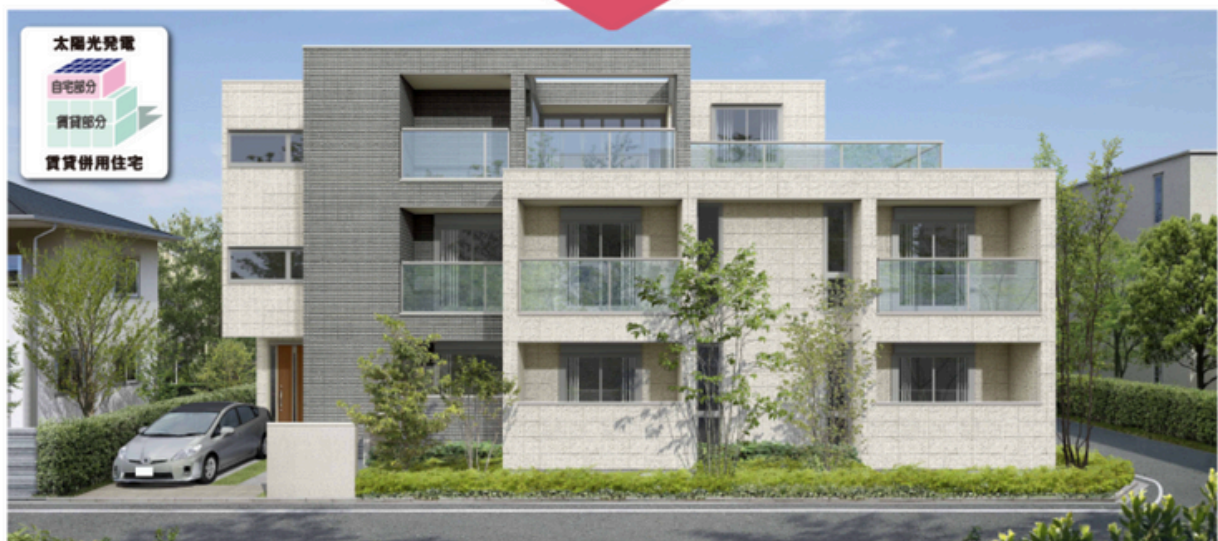


1F



2F

賃貸住宅を
プラスすると



売電収入も得られる、大規模ソーラー搭載の賃貸併用住宅



自宅部分 賃貸部分

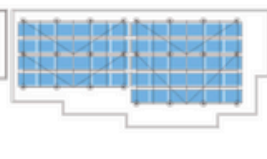
1F



2F



3F



RF

JFEグループ社員の皆様

私が
担当
します！



担当者：駒井雄介

今まで手がけた家づくりは150棟以上。
数多くのお客様の想いをカタチにさせていただきました。
家づくりにはコスト・間取り・将来性・税金・補助金・
ローンなど、多岐に渡って注意すべきポイントがあります。
JFEグループ社員の皆様には、特典や割引も
ご用意しております。是非、お気軽にご相談ください。



JFEグループ社員様専用サイト



紹介状発行で
提携割引

家づくりに役立つ
情報発信

来場予約で
追加特典

リモートでの
ご相談もOK

特典をお受けになる場合は専用サイトからの紹介状発行が必要です

<https://www.asahi-kasei.co.jp/ihinavi/jfe-g/>



提携割引制度等の特典利用ご利用される場合は、
窓口である弊社支店とのファーストコンタクト・
ご成約ファ上位置となります。東京法人支店以
外の担当とすでに接触されている場合は対象外
となりますので、ご注意ください。

**こちらの予約なしに直接展示場へ行かれましても
上記特典がお受けになれませんのでご注意ください。**

