

# 2世帯住宅の 建て方考え方



ビジョナリー・アンド・カンパニー株式会社

# コンサルタント事業部編

## 2世帯住宅の建て方考え方



家族が増えると、『親子3代で暮らしたい』という夢が大きくなると思います。

私もかつては1軒の家に4家族16人で生活していましたから、家族と一緒に生活できるとしたらこれほどいいことはないと考えています。

**2世帯住宅を建てるということは、簡単なことではありません。**

検討材料をあげてみると

- 総予算をいくりにすれば良いのか。
- 名義を誰にすれば良いのか。
- 融資はどう組めば良いのか。
- 建物は階で世帯を分ければ良いのか。棟割が良いのか。
- 土地は分割した方が良いのか。共有が良いのか。
- そもそも2世帯住宅は良い選択肢なのか。
- マンションのような区分所有が良いのか。共有が良いのか。

これらの項目を全てクリアして初めて間取りや設備の話ができるのです。

# 2世帯住宅の 考え方

私がこれまで受けてきた2,000件以上の相談事例の中で一番検討が必要だと思われるのは**予算**の問題です。予算が増えてしまい、住宅ローンの支払いができなくなると、次の住処を探さないといけません。

家族で住んでいる家に住めなくなったら貸家を借りれば済みますが、2世帯で住んでいる家に住めなくなったら、大人数で住める貸家はそうそう見つかりません。かといって2軒の家を借りるのはとても大変です。

なので、2世帯住宅で住宅ローンが支払えなくなった時の相談はとても深刻です。



これまで相談があった例です。

## 親御さんが先に退職してしまう問題

「小さいころからずっと借家住まいだったので、みんなで住む家がどうしても欲しくて無理をしてしまいました。」65歳を過ぎたお父さんは、言いました。

当時の息子さんと親御さんの合計収入から組める限界の借入で毎月の支払いを無理して組んでいたそうですが、先にご自身が退職した結果、ローンを息子さん一人では支払っていきません。

息子さんにととても申し訳ないと泣きながら話していました。



## 親御さんが亡くなって生じる問題

「父親が昨年亡くなったのですが、住宅ローンの団体信用生命保険は私が加入していたため、住宅ローンの支払いは変わらず、月々14万円の住宅ローンを返していけず、競売決定の通知が来ました。更に、父親の借金が兄弟に相続されて、兄弟にも支払いの催促が来ています。」

**団体信用生命保険とは、住宅ローンを組んでいる債務者が亡くなるとローンの残債が消える生命保険のことです。**

親子でローンを組んでいると、主債務者（ローンをメインで組む人）が息子さんになるケースが多いです。そのため、一緒にローンを支払っていた親御さんに万一のことがあると住宅ローンは消えず、更に借入を一緒にしているとその借金が子供である兄弟に相続されます。（この問題は3か月以内に相続放棄すれば解決できますが．．．）

親子でローンを一緒に組もうとすると、現状の収入で払える範囲で考えやすいですが、万一のことまで考えて総予算を検討する必要があります。

上記2例のお客様は相談の結果解決方法が見つかり、ご自分の家に継続して住めたり、持ち家に住めたりしていますが、もし弊社に相談してくれなかったら今頃は大変なことになっていたでしょう。

ですから、まずは総予算の検討がとても重要なのです。



## 2世帯住宅では建築費が当初よりもかなり増える傾向があります。

それは、親御さんは『息子が頑張ってくれる』と思いやすく、息子さんは『父親が頑張って払ってくれるのでは？』と考えやすいのです。そのため、予算に歯止めをかける人がおらず、ついつい一生に一回のことだからと夢を追うようになり、想定より大きな予算になりやすいのです。

**総予算を検討するときは、当社がサービスで行っているようなライフプランシミュレーションをしっかりと行って、安心な総予算を作ってから始めていくのが良いでしょう。**

また、建物が大きくなると、当然、毎年かかる固定資産税（坪当たり5千円程度。当初3年間～5年間は安くなる制度あり）、光熱費、維持費が上がってきますので注意が必要です。

冬場に住宅ローンの支払いと同じくらい光熱費がかかる家が存在します。

## 次に検討しないといけないのは名義の問題です。

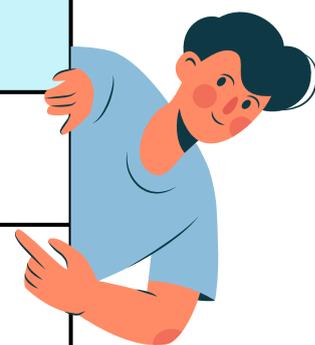
名義では次のことを検討する必要があります。

### ①税金の還付を如何に受けるか

『住宅ローン減税』という制度があります。

借入金の約0.7%の範囲で税金が還付されるのですが、10年以上も続くため名義の組み方によっては200万円以上差がつきます。所得税の減税なので、共有名義にする場合税金を払っている人の名義をうまく使わないと、税金の戻りが少なくなるという事です。総予算を検討する上でも、名義人は慎重に考える必要があります。

新築/中古	還付率	控除期間
新築住宅	0.7%	13年間
中古住宅		10年間



## ②単独で組んだ方が良いのか。親子で一緒に組んだ方が良いのか。

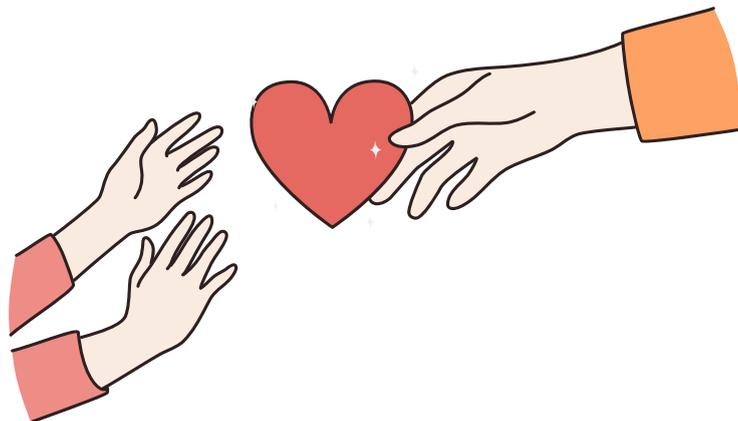
よくある質問です。親の単独名義が良いのか。子供さんだけで組めば良いのか。それとも一緒に組めば良いのか。

親御さんだけで組めれば理想です。

何故なら住宅ローンには団体信用生命保険といって、万一のことがあると住宅ローンの支払いが不要になる生命保険がついているからです。

しかもこの生命保険は年齢により一律ですので、日本で一番安く死亡保険に加入したことにもなります。

息子さん名で組む場合は、住宅ローンに3大疾病特約や病気で1年間仕事ができないと住宅ローンの残債が消える特約がつけられることがメリットになります。この特約は50歳までの住宅ローンの申し込みで使えます。



親子ローンは親子で連帯債務者（一緒に借入）ないし、連帯保証人（片方が保証人になる）になるケースですが、総予算が大きく融資金額が足りないために使われるケースですから注意が必要です。使い方を間違えると住宅ローンの借りすぎで住宅ローンが支払えなくなります。

また、親子で実家の親子ローンを組んだ、もしくは、息子さんが実家の住宅ローンの保証人になったにも関わらず、事情があって、息子さん夫婦が実家を出て家を買おうとするケースがとても多いのです。その場合、融資の組み方によっては、息子さんが自分で買おうとする新居の住宅ローンが組めなかったり、実家の両親が自分たちだけでは住宅ローンを支払えない、といったケースの相談も増えています。



**住宅ローン  
借りすぎていませんかー！？**

### ③夫婦で組んだ方が良いのか。

ご夫婦で住宅ローンを組む場合には次の検討が必要です。  
それは、住宅ローンを借りすぎていないかどうかです。  
万一住宅ローンが支払えなくなると二人ともその後借入ができなくなりますので注意が必要です。

住宅ローンの支払い（＝総予算）が適正であれば、名義を2人にした方が税金の戻りが多くなります。（200万円以上差がつくことがあります）

## 総予算はいくら？



# 2世帯住宅の 建て方

ここまで総予算のこと、名義のことを検討してきましたが、後々のことを考えると次のことも検討が必要です。

それは、建て方です。

## 2世帯住宅の建て方について検討してみま しょう。

これまで2世帯住宅を売る依頼を受けて、何度も仲介をさせていただきましたが、需要に乏しく、販売にとても時間がかかったのを覚えています。（もし2世帯住宅の需要があるのなら2世帯住宅の建売があることでしょう！）

更に需要が少ないので価格もかなり安くなりました。

2世帯住宅の場合、親御さんが亡くなったりすると、親御さんの使っていたスペースが不要になるので、維持費がかかる住宅を手放そうとする方が多いのです。

ですから、どのように2世帯住宅を建てるかはとても大きな検討事項です。

2世帯住宅の建て方には次の種類があります。

## ①上下に2世帯

1階と2階に世帯を分ける方法です。この場合、玄関が一緒のケースと玄関を別々にするケースがあります。通常は親御さんが1階、息子さん夫婦が2階になるのでしょうか。このケースでは、2階で子供が走りまわると1階に響きますから、アパートに似た感じになります。

## ②棟割

①の音の問題を解決するのが、棟割とって建物を縦に分けて別世帯にする方法です。2階からの音がない分、玄関も別々になるのでご近所さんといった気分になります。将来賃貸で貸すという選択肢もできるので収入付住宅を作ることができます。

世帯を分けてマンションのように区分所有にする方法もあります。

この場合、親子で世帯ごとに別々に住宅ローンを組むことができます。但し、住宅ローンの組み方が悪いと、片方のローンが延滞すると、もう片方の世帯にも借金の催促が来ますので注意が必要です。

但し、売ろうとすると、買う方が中々出てきません。折角マイホームを持つのに隣に賃貸住宅があると、アパートから出た意味がないと考える方が多いからです。

上記①②の例では、いざ手放そうとすると価格が安くなったり、売れ辛くなったりします。折角マイホームを持つなら家族だけで住みたいからでしょう。階下や隣の世帯が気になって住宅購入にいたるケースが多いので、いくら収入があがっても賃貸住宅付き住宅は人気がないのです。

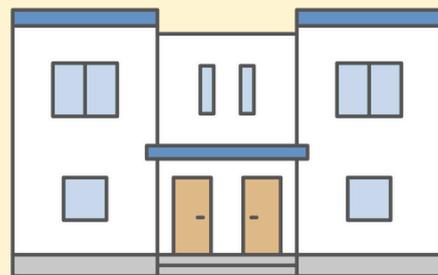
また、2世帯用中古住宅を探している方はとても少ないのです。場合によっては住宅ローンの残債の方が売却金額より多くて売却にいたらないこともあるでしょう。

それを避けるのが次の建て方です。

### 上下に2世帯



### 棟割



### ③ 2棟に分ける

完全に土地を二分割して家を2棟にすると、将来販売もしやすく貸家にもしやすい状況になります。デメリットは最初にお金がかかることです。

### ④ そもそもリスクを避けて、家の大きさを小さくする

総予算の問題と将来不要な部屋が増える問題を解決するには、初めから世帯を分けて別々に住むか、もしくは一緒に住む家の部屋数だけ増やして敢えて2世帯住宅にしない方法があります。

私の場合、かつて住んでいた家が7LDKあり（築5年の中古住宅を買いました）、両親が住んだ部屋の上には2階がなかったため、子供の足音で困ることもなく、兄弟の家族が家から出ていくまで16人で生活できました。

売るときも家が大きすぎるというお話もありましたが、何とか半年くらいで売却に至りました。

住宅とはそもそも資産ですから、2世帯住宅を作る場合は資産価値が多少落ちることを覚悟して建てる必要があります。空家問題と一緒に、家が大きいので引っ越ししたい、小さく直したい、という高齢者の方からの相談もとても多いのです。

そうやって、総予算の検討、名義の検討、建て方の検討ができて初めて間取りや設備のお話ができるのです。

## 終わりに

この度は数ある小冊子の中から弊社の『2世帯住宅の建て方考え方』をお選びいただきまして誠にありがとうございました。

弊社は、お客様の人生に横たわるお金や住宅の問題に連れ添うコンサルタントとしてお客様にお付き合いさせていただいております。

何も知らずに2世帯住宅を検討すれば、間取り、資金と進んで、一生に一回の家づくりだからと多少予算を無理しても進めていこうとされる方が多いと聞いています。

しかしそれでは、家づくりの最中は楽しいかもしれませんが、家が完成した後は、不安と心配が待ち構えていることになります。

家づくりをする際には、本当の幸せとは何か？家の間取りなのか？それとも家族の末永い幸せなのか？をよく検討する必要があります。

私どもは、売込み禁止、ライフプラン相談を社員に徹底している会社ですので、いつでもご相談いただければ良い解決法、進め方をお伝えできると思います。

家は一生、相談は2時間です。

お気軽にご相談下さい。いつでもお待ちしております。

ビジョナリー・アンド・カンパニー株式会社  
代表取締役社長 福間 直樹

ビジョナリー・アンド・カンパニー（株）コンサルティング事業部発行

このレポートの著作権は作成者に属します。著作権者の許可なく、このレポートの全部又は一部をいかなる手段においても複製、転載、流用、転売等することを禁じます。

**EverHome**

×

 **おうち情報館**

新築やリフォームのご相談

**エヴァーホーム 弘前店**

〒036-8052 弘前市堅田2丁目10-5

TEL/FAX：0172-55-7444 / 0172-55-8274

営業時間：10：00～18：00（水曜日休業）

不動産のご相談

**おうち情報館 土手町店（賃貸）**

〒036-8182 弘前市大字土手町211-10

TEL/FAX：0172-38-0980 / 0172-33-4993

営業時間：平日～土曜日 / 10:00～12:00・13:00～18:00

日曜日 / 10:00～12:00・13:00～17:00

（水曜日・祝祭日休業）

**おうち情報館 城東店（売買・査定）**

〒036-8093 弘前市城東中央2丁目3-8

TEL/FAX：0172-27-3355 / 0172-27-3356

営業時間：平日～土曜日 / 10:00～18:00 日曜日 / 10:00～17:00

（水曜日・祝祭日休業）