賃貸併用住宅で成功を目指す オーナー様を支援!

# リオ・トラストの 無料コンサルティングサービス



#### 住宅ローン0円マイホームは実現できる!?成功のカギは計画づくりと賃貸経営能力

新築マイホームの一部を賃貸住宅として運営することで、家賃収入を得ながらローン返済ができる『賃貸併用住宅』。うまくい けば家賃収入と住宅ローンを相殺し、実質0円でマイホームを実現することも不可能ではありません。そんな夢のような住宅プ ランですが、はたしてだれでも簡単に実現可能なのでしょうか?

賃貸併用住宅は通常の住宅と違い、賃貸の収益性をどのように高めるのかが重要になります。そのため、土地の選定から建物の 設計やプランなど、借り手のニーズに合わせて計画的につくることが必要になります。ですので、せっかく賃貸部分を作ったと しても借り手がつかず思うように賃貸経営ができないのであれば元も子もありません。「賃貸住宅のマーケットをどの程度把握 し、計画的に建物を作るか」によってその後のキャッシュフローに大きく影響が出るため、賃貸経営能力が必要不可欠です。

こう聞くと賃貸併用住宅を所有することは難しいのでは?と感じる方もいらっしゃると思いますが、ご安心ください。リオ・ト ラストでは土地の仲介だけでなく、賃貸併用住宅の設計施工や完成した後の賃貸経営もトータルサポートをさせていただきま す。賃貸併用住宅の各種専門家が、入居後もあなたの暮らしと賃貸経営を全面的にサポート致します。



### リオ・トラストのコンサルティングサービス

リオ・トラストでは、下記のサービスをワンストップでご提案が可能です



## 土地を 購入するとき



買主側の立場にたって売主 との交渉・調整(物件調査)

賃貸併用物件の銀行斡旋 と資金計画



土地に対しての建物プラン を提示(最短翌日~)

建物イメージを掴んで頂き、土地・建物総額の把握と資金繰りのご提案をすることでスピード感を もった土地の購入の意志決定が可能です

## 家を 建てるとき



**(5)** 

お客様のニーズ(エリア・工期・自己資金・ デザイン)に合わせた施工会社のご紹介



自己資金に余裕のある方へは分離発注 を行うことで工事費用の節約提案



施工会社、金融機関との連携した スケジュール管理(資金計画・工期)



賃貸管理、賃貸仲介担当と連携し、賃貸募集 で有利な間取りやコンセプトの提案

## 賃貸部分を 貸すとき



弊社賃貸管理部門が査定し、高く貸せる ノウハウを駆使した賃貸募集サポート



より早く、より好条件での成約するため に物件に最適化した広告宣伝



貸主に不利とならない契約締結内容(保証会 社の選定)、契約書条文作成・入居者への説明



法人用の社宅として賃貸募集 (法人社宅の仲介窓口があります)



## 賃貸併用住宅は、どこの会社に頼んでも同じだと思っていませんか?

## 失敗しないための会社選びと注意点



#### 一般的な売買仲介会社の場合

- 賃貸経営のノウハウがなく賃料相場が分からない。 高く貸せる方法を知らない。
- 💢 賃貸併用住宅特有の建築規制などの知識がない。
- 賃貸併用住宅の融資に理解のある銀行窓口を知らない。

賃貸併用住宅は土地を決める段階から確かな情報と専門知識が必要です。ですので実績や専門性のない仲介会社に依頼してしまった場合、その後のサポートが期待できず、頼る事もできない恐れがあります。



#### 一般的な住宅ハウスメーカーの場合

- 賃貸の間取りに慣れていない。 (居住用戸建が主流で賃貸物件の建築事例が少ない。)
- 建設コストが割高で建築費用がかかる。

二世帯住宅と同じ感覚で作ってしまい、間取りも収益性も採算度外視になり、「戸建てを建てた場合とのキャッシュフローが変わらなかった…。」という問題が発生。

また、賃貸間取りのトレンドを把握 していない為「建てても借り手がつ かない。」という悩みも。



#### 通常の住宅と違い、賃貸併用住宅の取り扱いに慣れていない 会社が多いため、依頼する会社選びがとにかく重要!

「売ったら終わり、建てたら終わり」というような不動産会社や建設会社に依頼 してしまった場合、せっかく賃貸併用住宅を作っても、上記のように失敗して しまうケースも少なくありません。

リオ・トラストは賃貸併用住宅の実績も多数あり、オーナー様の住宅づくりを成功に導く、他社には真似できない様々なノウハウがございます。土地購入から入居後の賃貸管理に至るまで一貫してあなたをサポートさせていただきます。

また、各種専門家が在籍しておりますので、ライフプランや税務相談、将来的な 売却についてもご相談頂けます。 賃貸併用住宅のプロ集団!

リオ・トラストに在籍の 専門家・有資格者

- ファイナンシャルプランナー(FP)
- 🙎 宅地建物取引士 🙎 建築士
- インテリアコーディネーター
- 💄 不動産コンサルティングマスター
- ♣ 相続診断士

魅力がいっぱいの賃貸併用住宅に暮らし、長期間に渡って安定的な収入が得られるか否かは 土地を探す段階から決まっています! 是非お気軽にご相談ください!