

## PRESS RELEASE

報道関係者各位

2018年8月2日

賜典(してん)株式会社

ちょっと待って！マンション購入を考えるその前に知るべきこと  
**私にも買える新築戸建 土地を所有し老後に備える  
賃貸併用住宅『はたらくおうち』が単身女性向けプランを開始**

賃貸併用住宅サービス『はたらくおうち』を専門に扱う賜典（してん）株式会社（本社：東京都品川区、代表取締役：沖村 鋼郎）は、単身女性の購入を想定した都心近郊の賃貸併用住宅サービス『はたらくおうち Sakura（さくら）』の提供を2018年8月1日（水）より開始しました。



近年、単身女性の不動産購入が増えています。女性の社会進出が進み、経済的に自立した女性が自分の将来に備え不動産購入を行っています。

当社では、単身女性にこそライフマネープランの大きな支えとなる戸建物件の購入を推奨したいと考えています。当社は賃貸併用住宅の専門会社として、1都3県で新築戸建によるサービス『はたらくおうち』を展開していますが、新しく単身女性向きプランとして、都下や千葉・埼玉・神奈川など都心近郊の通勤圏内を対象に、単身女性でも購入可能な低額ローン負担を想定した戸建賃貸併用住宅の案内サービスを行います。

#### ■貯金と年金だけで大丈夫？平均寿命87.14歳の女性は“退職後を支える資産”が必要

一般的に女性の不動産購入は、都心部に3,000～4,000万円台の新築・中古マンションを35年ローンで購入するパターンが多く見られます。女性の不動産購入の大きな理由として「老後を含めた将来の生活への備え」があります。20代・30代で35年ローンを組み、支出に大きな割合を占める住居費を収入のあるうちに完済しようという考え方です。

しかし、老後を見据えた不動産購入で重視すべきなのはローンの支払いだけでなく、その物件の資産性です。

人生100年時代と言われる近年、将来的に年金の支給開始年齢は70歳からになると言われており、定年退職からの10年間を支えるのは貯蓄のみとなる可能性があります。支給後も、2018年現在の平均年金支給額は月額145,638円であり、平均寿命が87.14歳の女性が10数年をそれだけで生きていくには厳しい金額です。特に単身者は介護や医療にかかる費用も見込んでおく必要もあり、35年のローン支払いと並行してそれだけの貯蓄を行うのは大きな負担となります。

## PRESS RELEASE

購入したマンションは資産として活用できるのでしょうか。マンションは築年数に比例して売却価値は落ち、逆に管理費や修繕積立金は年々上がっています。土地の所有権もわずかな区分割り当てとなるため、ごく一部の物件を除き資産価値を保つのは困難です。



一方、戸建住宅も同様に建物の資産価値は下がっていくものの、土地の資産価値はほぼ変動しません。長い目で見たときに、土地を所有しているかどうかは資産計上において大きな分岐点となります。特に単身女性が不安に感じる老後の経済的リスクは、最近話題の貸付制度・リバースモーゲージ（※）をはじめ、土地を所有する事でカバーする手段が増えます。

当社では、土地が持つ資産性は単身女性にこそ必要なものと考え、単身女性の収入でも安心な住宅ローンが組める新築戸建住宅購入プラン『はたらくおうち Sakura』の案内を開始しました。

※ 持ち家のある高齢者が、その家を担保に老後の生活費などを一時金または年金形式で一部銀行から借りられる貸付制度

### ■年収 600 万円から買える首都圏の新築戸建

賃貸併用住宅とは、自宅の建物の一部を賃貸の部屋にすることで、マイホームを実現するとともに家賃収入を得ることができる住宅プランです。住居部分と賃貸部分の玄関や生活導線を完全に分離させることで、オーナーと入居者のプライバシーを区分する設計による新築戸建が主となります。

自宅が家賃収入を生み出し、そしてその家賃収入をローンの返済に充てることができる“働く住宅”という発想です。賃料収入で退職後の収入源を作れる点も魅力です。

都内 20.87 坪 (69.0 m<sup>2</sup>) の土地に建てられた賃貸併用住宅の実例では、土地、建物の合計価格は 6,870 万円、35 年住宅ローンの支払額は月額 184,473 円となりますが、住居内の賃貸物件 3 戸から月額 225,000 円の賃貸収入があることで、ローン負担の実額は月 0 円、逆に収入が月 40,527 円となります。

当社が 2018 年 7 月 30 日より案内を開始する単身女性向き賃貸併用住宅サービス『はたらくおうち Sakura』は、都下・都心近郊 3 県といった通勤圏内にエリアを広げ物件価格を抑え、年収 600 万円からの新築戸建購入を可能にするプランです（※）。セキュリティ面でも、当社が持つ防犯ノウハウを生かし、安全性の高い設計や人感センサー・LED などの設備にも万全なコンサルティングを行います。また賃貸部分の管理は全て当社が行うため、入居者とオーナーとの接点はなく、人間関係や家賃滞納などのトラブルにもオーナーが関わることはありません。

賃貸物件を持つオーナーが一番不安に思う空室対策についても綿密な調査を行い、その地域でニーズの高い間取り、賃料相場を基にしたアドバイスを設計段階から行います。賃貸部分の管理についても当社が代行するため、オーナーは負担なく賃貸物件を持つことが出来ます。

※一般的な住宅ローンでの負担月額を想定した際の当社設定

#### 事例（賃貸部分3戸）

土地・建物価格	¥43,800,000
土地価格	¥24,900,000
建物価格	¥68,700,000
計	

実施返済プラン	
0.7%（住宅ローン平均金利）・35年（月換算420回払い）	
月々返済	¥184,473
（賃貸家賃収入）75,000円×3（戸）	¥225,000
手残	¥40,527

#### 建物情報

土地面積	69.0m <sup>2</sup> (20.87坪)
建物延床面積	110.01m <sup>2</sup> (33.27坪)
居住割合	オーナー部分約50% (55m <sup>2</sup> ) 賃貸部分約50% (55m <sup>2</sup> )
用途地域	第1種住居地域
高度地区	第2種高度地区
建ぺい率	60%
容積率	160%
道路幅員・向き・種別	3m南私道口
間口	11m
賃貸部分面積・賃料坪単価	101・102号室 各19.08m <sup>2</sup> (5.77坪) 201号室 16.99m <sup>2</sup> (5.13坪) 計55.15m <sup>2</sup> ／@13,489円

## PRESS RELEASE

不動産購入は人生の大きな決断のひとつです。特に単身女性にとっては、自分の人生設計を固める機会でもあります。結婚、未婚、老後、また近年は親の介護も避けては通れない問題です。当社は、信頼できる安定資産である“土地”的購入を可能にする賃貸併用住宅サービス『はらくおうち』を単身者の資産形成のひとつとして提案し、多くの人が住居と経済的な安心感を手に入れることができます。

### 単身女性向け 賃貸併用住宅プラン『はらくおうち Sakura』

『はらくおうち Sakura』は単身女性を対象とした、年収 600 万円から首都圏の新築戸建購入を可能にする賃貸併用住宅プランです。

サービス名 : はらくおうち Sakura (さくら)  
ホームページ : <https://www.shiten.co.jp/sakura/>  
お問い合わせ : 賦典 (してん) 株式会社  
0120-420-820



#### 【当社概要】

法人名 : 賦典株式会社  
代表 : 代表取締役 沖村 鋼郎  
本社 : 東京都品川区戸越 5-10-19 イートス戸越公園ビル 3F  
電話 : 03-3781-9811  
ホームページ : <https://www.shiten.co.jp>  
免許番号 : 宅地建物取引業免許番号 東京都知事(3)第 88500 号  
事業内容 :  
1. 売買仲介業務  
(新築・中古戸建・中古マンション・土地)  
2. 投資用・事業用物件仲介  
(新築・中古一棟アパート、新築・中古一棟マンション、ビル等)  
3. 不動産買取  
4. 賃貸仲介業務  
5. 賃貸管理及び客付希望物件のお預かり業務  
6. 損害保険代理業

#### 本リリースに関するお問合せ

賤典(してん)広報事務局 担当:黒田

TEL: 03-5411-0066 FAX: 03-3401-7788

携帯: 080-4900-7949 e-mail: [pr@netamoto.co.jp](mailto:pr@netamoto.co.jp)