

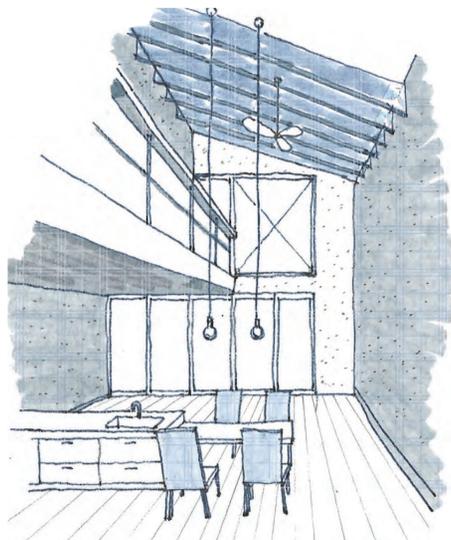
04 まちなか暮らしの提案 2 - 詳細プラン No.1 -

2世帯共有案



敷地を前と後ろ二者で共有する案。街並みの連続性を担保しながら、駐車場を4台確保している。B世帯敷地の路地状部分は2mとなっており、建築基準法上、建替えが可能な要件をクリアしている。本敷地は間口が8.8mあったので、共用通路3mを確保しても、A世帯の建物間口が2.75間確保できる計画となっているが、最低2~2.5間でも計画可能である。駐車スペースは、車を利用しない時にはBBQ等できる設えとすることで、居住者の懇親や地域に開かれた活用も可能となる。

▽共有地の駐車場舗装のイメージ [平成の京町家東山八坂通] ▽平屋建、勾配天井のリビング・ダイニングイメージ [名古屋・N邸]



△吹き抜けのリビング・ダイニングのイメージ

▽共有地のイベント活用イメージ [とりいくる]



敷地概要

- 敷地面積: 322.33㎡ (97.52坪) [5-1.6.7]
- 間口: 8.8m
- 奥行: 39.2m
- 駐車台数: 4台 (共有地)
- 宅地: 2区画 + 共有地1区画

建物概要[A世帯]

- 敷地面積: 158.65㎡ (うち有効宅地: 106.10㎡)
- 建築面積: 72.71㎡ (22.00坪)
- 延床面積: 115.70㎡ (35.00坪)
- 構造: 在来木造二階建

建物概要[B世帯]

- 敷地面積: 82.63㎡ (うち有効宅地: 67.58㎡)
- 建築面積: 54.53㎡ (16.50坪)
- 延床面積: 49.58㎡ (15.00坪)
- 構造: 在来木造平屋建

概算資金計画表

世帯	No	項目	数量(坪)	単価(千円)	賭け率	金額(千円)	備考			
A世帯	1	建築本体工事費	35.00	702	100.0%	24,570	坪65万×消費税			
	2	外構整備費	40.22	90	53.8%	1,940	(路地+駐車場)×持分割合			
	3	設計監理費	6.78	60	100.0%	400	有効宅地×60%			
	工事費計						26,910			
B世帯	1	建築本体工事費	15.00	756	100%	11,340	坪70万×消費税			
	2	外構整備費	40.22	90	46.2%	1,670	(路地+駐車場)×持分割合			
	3	設計監理費	6.00	60	100.0%	360	有効宅地×60%			
	工事費計						13,370			
建物建設費計						29,600				
土地建物合計						33,900				
4 土地取得費						97.52	82.0	53.8%	4,300	土地価額割合
土地建物合計						18,940				

※下記諸費用は別途とする

- 地盤調査及び地盤改良費用
- 確認申請関係納付金
- 土地仲介手数料
- 金融機関手数料
- 地鎮祭及び上棟式費用
- 登記に伴う費用
- カーテン、ブラインド費用
- 引越し費用
- 家電及び家具類の購入費用 etc

資金調達・返済のケーススタディ

①-1 A世帯 / 土地建物全額借入

- 借入金額: ¥33,900
- 返済期間: 35年間 [420回]
- 金利: 1.31% *1
- 返済方法: 元利均等方式 *2

10.0万円/月の返済 (¥100,670円/月)
 返済期間30年とした場合
 → 11.4万円/月の返済 (¥113,940円/月)
 返済期間20年とした場合 [固定金利1.25%]
 → 16.0万円/月の返済 (¥159,714円/月)

①-2 A世帯 / 建物費用のみ借入

- 借入金額: ¥29,600千円
- 返済期間: 35年間 [420回]
- 金利: 1.31% *1
- 返済方法: 元利均等方式 *2

8.8万円/月の返済 (¥87,900円/月)
 返済期間30年とした場合
 → 9.9万円/月の返済 (¥99,478円/月)
 返済期間20年とした場合 [固定金利1.25% *1]
 → 13.9万円/月の返済 (¥139,455円/月)

②-1 B世帯 / 従前敷地での建替え・全額借入

- 必要費用 = 新規建物の建設費 + 従前建物の解体費 - 土地の部分売却費
- 12,440 = 15,240 + 1,500 - 4,300
- 借入金額: ¥12,440千円
 - 返済期間: 20年間 [240回]
 - 金利: 1.25%
 - 返済方法: 元利均等方式

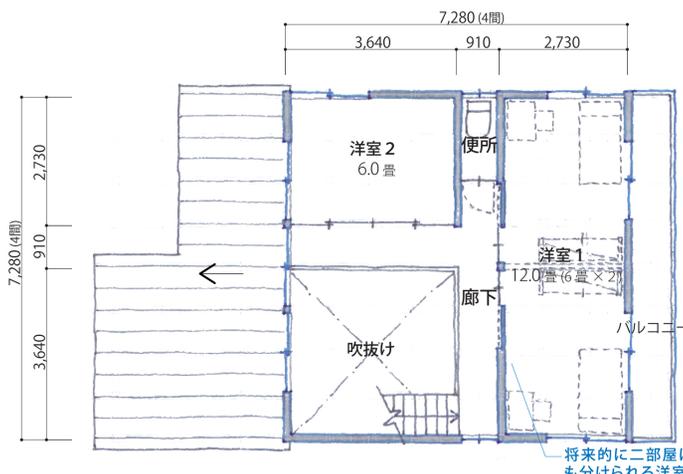
5.9万円/月の返済 (¥58,609円/月)
 返済期間15年とした場合
 → 7.6万円/月の返済 (¥75,828円/月)

②-2 B世帯 / 従前敷地での建替え・リバースモーゲージ活用 *3

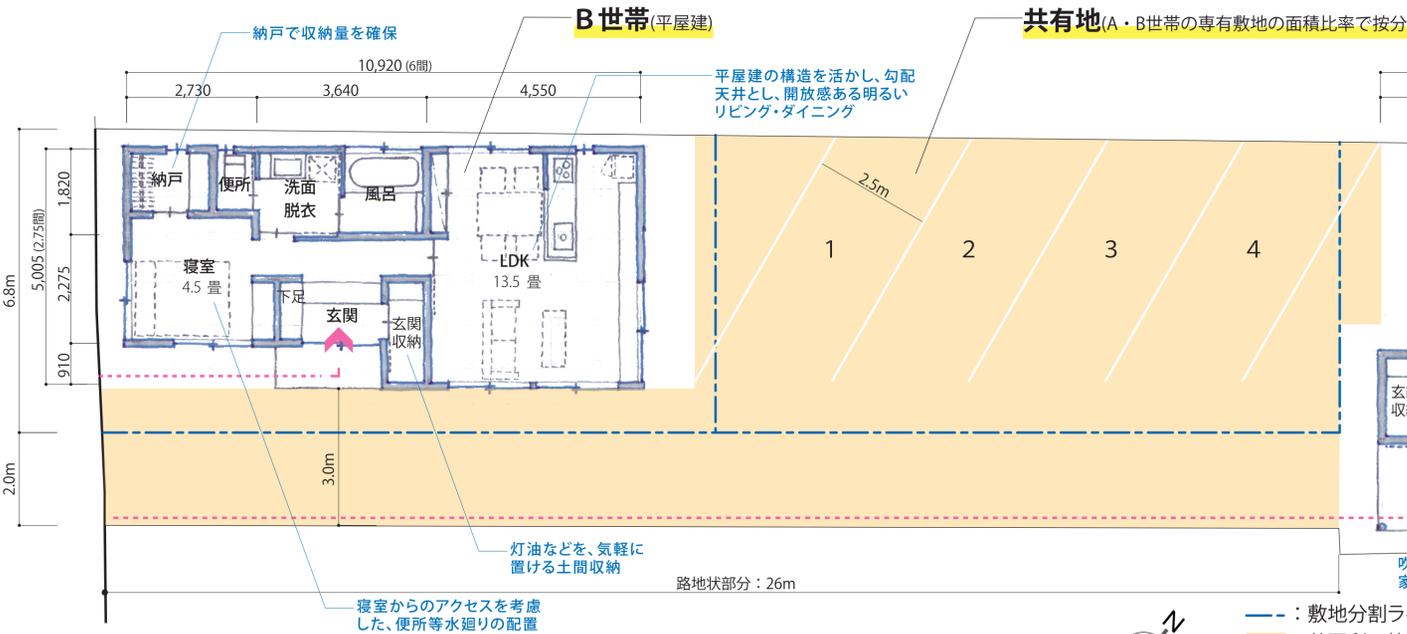
- 借入金額: ¥10,000千円 [上限]
 - 返済期間: -
 - 金利: 0.92% *4
 - 返済方法: 毎月利息のみ
- 死亡後、土地建物の売却等で、一括返済

頭金244.0万円 + 0.8万円/月の返済 (¥7,666円/月)

*3: お亡くなりになるまでの間は利息のみのご返済で毎月の返済負担を軽減できる制度。元金は死亡後に相続人が一括返済。
 *4: '19年2/1現在の住宅金融支援機構「高齢者向け返済特例」金利 [全期間固定]



2階平面図 [建物1] S1/75



1階平面図 [建物1] S1/75

- : 敷地分割ライン
- : 共同利用範囲
- : 建築可能範囲



A世帯 (二階建)