



▲竣工した多層階住宅。1階と2階が店舗、3階が賃貸住宅という重量鉄骨構造の4階建て。駅近で立地が良い高層ビル群の狭間にできた空き地。わずかなスペースだが、ほとんど工事が始まった



快適さや利便性を求めて“上”へ

多層階住宅



高い設計自由度を生かした大空間（上）や落ち着いた内装空間（下）などさまざまな提案が可能



狭小地でも二世帯同居可能

地上部分にはある程度、建物が密集しているのが都市の空間。仕事や情報入手の面、高い交通利便性がある大都市圏であるほど、地価が高くなるのは自明の理でもある。そこで、より快適に生活するために横に広がるのが困難ならば、上に伸ばしていこうというのが多層階住宅の基本的なコンセプトだ。

大都市の土地の所有者にとって、その場所に住み続けるためには工夫が必要。自宅の老朽化にあたって、土地が狭いからと諦めていた二世帯同居も、多層階にすることで実現可能だ。土地の評価額以上のローンを含むことにより、相続税対策としても有効となっている。

また、家族だけが住む専用住宅もいだろうが、自宅以外に賃貸住宅や店舗、事務所を組み合わせた併用住宅にできれば、家賃収入を返済に充てることで負担軽減にもつながる。同様に、自宅が別荘として遊休地を活用する場合には、専用の店舗やアパートとしてもいい。

確かに、賃貸化については空室のリスクや家賃の滞納、家賃の下落、入居者間のトラブルなどさまざまなリスクもある。そのリスク回避のため大手の住宅メーカーでは、不動産仲介のグループ会社を通じて一括借り上げの仕組みも用意している。

防火地域でもある商業地エリアで、大通りに面していたり駅近のような好立地なら一定以上の家賃収入が見込めるメリットもある。今は超低金利下でローン返済額が抑えられることから、これまでの2階建てや3階建てに加え、4階建てや5階建てにも広がる動きが出ている。

住宅メーカーによっては、8階建てや9階建てプランの提案も用意しており、資産価値の最大化が図れる。さらに、新たな取り組みとしてインバウンド（訪日外国人旅行者）の増加を見込んだホテル事業をメニューとするところも出てきた。

自宅の建て替えや遊休資産の土地や建物をお持ちであれば、住宅展示場で相談してみたいかがだろうか。



MISAWA

住む

貸す

ミサワホームがデザインする3・4・5階建の重量鉄骨住宅。

資産も空間も最大活用するノウハウをオールインワンした、ミサワホームの「URBANCENTURY」。

都市生活を満喫するための5つの要素「交流」「収入」「快適」「価値」「安心」を丁寧にデザインしました。

二世帯・三世帯同居や賃貸併用住宅、店舗併用住宅などフレキシブルに活用できるため、いつもご家族のライフスタイル・ライフステージに寄り添いながら、時代とともに変化する都市のニーズも取り込んだフロア構成を実現できます。ご家族とまちに愛され、いつまでもすぐれた価値を保ち続ける建物です。

アーバンセンチュリー

URBANCENTURY



たくさんの魅力をご紹介した「アーバンセンチュリー」のカタログを差し上げます。

HP ホームページ www.misawa.co.jp/catalog/ ハガキ (住所・氏名・年齢・電話番号を明記)

〒163-0833 東京都新宿区西新宿2-4-1 私書箱6111号 ミサワホーム株式会社「アーバンセンチュリー」K係

※当社では、お客様の個人情報を、建築・リフォーム工事、不動産取引に関する情報・サービス案内のお届け、訪問、各種プランのご提案、アンケート調査等の実施目的で利用いたします。その他詳細は、www.misawa.co.jp/privacyをご覧ください。

詳しくはWEBで

検索

住まいを通じて生涯のおつきあい

新しい暮らしをデザインします

ミサワホーム

価値と快適をデザインします

ミサワリフォーム

賃貸経営から介護・福祉事業
複合土地活用まで

ミサワ資産活用

賃貸住宅や店舗併用で家賃収入を返済に



住宅や商業店舗、オフィスなどが集積された都市の密集市街地が潜在需要地。付加価値化による高度利用提案も響く

多層階住宅

大きな直下型地震が近い将来発生するといわれている首都圏や3連動大地震の可能性も出ているという点。ある住宅メーカーは、太平洋岸エリアで、現行の耐震基準を満たしていない家は、大きな被害を受ける可能性が高い。一方で、築年数的に建て替える時期に入っている家は、いずれ建て替える必要はない。しかし、現状の不安定な時代に高額な長期ローンを組むことはリスクもある。そこで、建て替えたけれどリスクがという人のための提案が、賃貸や店舗併用のスペースを組み込み収入が得られる併用の多層階住宅となる。



構造に重量鉄骨を使う中高層タイプは精密な寸法精度出しが必要(上)、上層階の工事の現場は住宅(下)より高層ビル

建て替え時のリスク回避へ

大きな直下型地震が近い将来発生するといわれている首都圏や3連動大地震の可能性も出ているという点。ある住宅メーカーは、太平洋岸エリアで、現行の耐震基準を満たしていない家は、大きな被害を受ける可能性が高い。一方で、築年数的に建て替える時期に入っている家は、いずれ建て替える必要はない。しかし、現状の不安定な時代に高額な長期ローンを組むことはリスクもある。そこで、建て替えたけれどリスクがという人のための提案が、賃貸や店舗併用のスペースを組み込み収入が得られる併用の多層階住宅となる。



多層階住宅の中で、キーとなるフレーズが「併用」だろう。その最大のメリットは、何といっても家賃収入。所得が上がりづらい昨今、家賃収入を返済に充てられるのは大きな魅力といえる。

次いで税制面のメリットも。まずは所得税の軽減で、賃貸併用住宅の賃貸部分に相当するローンの利息、建物の固定資産税、賃貸の減価償却費など大きな節税効果も見込める。

自給部分を二世帯住宅にするなら、住宅を取得する際に父母や祖父母からの贈与を受けられる「住宅取得等資金贈与の特例」(一定の条件を満たせば限度額まで非課税)も活用できる。

ローンについては、賃貸を入れると相続税(土地の相続評価額)が引き下げられる「貸家建付地」という仕組みがある。自宅の敷地内に他人を住ませる不自由さはあるだろうが、それを補うメリットといえる。

相続税で考慮しておきたいのが、2015年1月1日施行の改正法で、小規模宅地の特例の適用面積が拡大される一方で、基礎控除額が4割引き下げられたこと。大都市の場合、高地価な場所によっては自宅のみのケースでも相続税の納税が必要になることも見込まれるので注意が必要だ。

税制優遇メリットも

たごころ。鉄骨造では、3階建てと4階建てを軸に提案を進めているのが積水ハウス。独自の『フレキシブルβ(ベータ)システム』を採用し、戸建住宅『ピエナ』と賃貸住宅『ベロ』、賃貸併用住宅『ベロ・プラス』の3つの商品を展開。柱の位置を自由に移動させられるので、各階の間取りや窓位置など自由度が高いのが特徴だ。また、一般的なRC造と比べ大幅な工期の短縮も可能とした。

旭化成ホームズの『ヘルベルズ』は、戸建住宅『ヘルベルハウス』で培った、システムラーメン構造を中高層建築向けに進化させたもので、外部に木の『あらわし』を用いるなど、ツーバイフォー工法の木造メーカーだ。施工の大部分を、外部の建設業者に頼らず自社グループで施工するの温もりが感じられる3階建ての暮らし提案を行っている。

都心部の限られた条件の中で、最大限の快適空間を確保するのが三井ホームの多層階のテーマ。主力商品の『クレセール』・フォレストシティは、外部に木の『あらわし』を用いるなど、ツーバイフォー工法の木造メーカーだ。施工の大部分を、外部の建設業者に頼らず自社グループで施工するの温もりが感じられる3階建ての暮らし提案を行っている。



専用住宅を賃貸併用住宅に建て替えた事例(右の門扉側がオーナー宅、左の階段の先が賃貸住戸)





空と、
暮らそう。

屋根断熱
夏は熱を通さず、
室内が暑くならない。

全館空調
家全体を一年中
快適な温度に保つ。

創エネルギー
ZEH基準をクリアし、
電気代正味ゼロ[®]を実現。
※諸条件によりコストが発生する場合がございます。

ひかりとゆとりと暮らす、
スカイライの家。Lucas 誕生

※「ライナイ」とは、海外のリゾート等で見られる、室内と室外をボーダレスにつないだ半戸外スペース。



「Lucas」の魅力が詰まった
スペシャルサイトはこちら



お問い合わせは

☎ 0120-94-4331 9:00~18:00
(土・日・祝日を除く)

三井ホーム

検索

三井ホーム株式会社 本社 〒163-0453 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル53階



賃貸や店舗併用に広がる多層階

ヘーベルビルズシステム



旭化成ホームズ

工業化手法駆使し 最大8階建て可能

旭化成ホームズの「ヘーベルビルズシステム」は、工業化手法により、高品質・高精度で多様なニーズに対応可能な多層ビルディングシステム。利便性や利用価値が高い都市部の商業系地域で、上層階での店舗や事務所など、商業用途が想定される4〜6階建てをメインターゲットに商品化したものだ。

同システムは、同社がこれまで販売してきた「ヘーベルハウスフレッククス」のシステムをベースに、構造の基幹技術や生産・施工方法を継承しながら、最大で8階建てまで建築できる構法に、高度化して進化させた。

工程の大部分を自社グループで施工可能とし、今後想定される建設技術の不足にも対応可能。保証やアフターサービスに

最大の特徴が柱と梁の接合方法。梁を接合するための受け部材を突出させない平面形状の接合部を持つ柱とすることで、効率的な製造・保管・運搬を実現した。柱と柱を接合する際に、溶接せずにボルトだけで接合するため、施工と品質の管理が容易。大型車両で搬入できない建設地への運搬や狭小地での施工も可能にしている。

さらに、外壁の「ヘーベル版」の取付は、ヘーベルハウスと同様に地震時の変形に対する追従性の高い独自のロッキング工法。振動抑制装置や制震装置も用意した。

メゾンベレオ・プラス



積水ハウス

設計自由度向上と 高い空間提案力で

積水ハウスの賃貸併用住宅「メゾンベレオ・プラス」は、独自の重量鉄骨造梁勝ちラーメン構法の「フレキシブル（ベレオ・プラス）」システムにより、従来比2.5倍（同社比）の高強度柱「WHコラム」と高強度梁「WHヒーム」により、大開口や最大9階の無柱空間を実現している。設計の自由度と空間提案力を高め、賃貸専用から自宅や店舗との併用住宅まで、都市部の多様な建築ニーズへの対応力を備えた。

基本のフレキシブルは、高さ60階の高層ビルと同じ耐震基準による建物構造でありながら、通し柱を設けず柱位置が自由に移動できるため、各階の間取りの自由度の高さが特徴。多彩な階高や屋根形状により高さ制限など、入居者の満足度向上につながる。さらに、子育て層向けには空気環境配慮仕様「メゾン」も用意。1棟で、ポプラ22本分の大気浄化能力（分解力）、油分などの有機物を分解して汚れを落とす効果も持たせた。

「天井高さ建具」を標準採用することで、室内のグレード感を高め、インテリアコーディネートにより、個性的な断熱仕様で、新省エネIII地域基準を標準仕様でクリア。特に熱の最大の逃げ場となる窓に、戸建住宅で標準採用している断熱性能の高い「遮熱断熱ペアガラス」を、エアカスタムも選択が可能とした。床・天井・壁を断熱材で包み込んだハイレベルな断熱仕様で、新省エネIII地域基準を標準仕様でクリア。特に熱の最大の逃げ場となる窓に、戸建住宅で標準採用している断熱性能の高い「遮熱断熱ペアガラス」を、エアカスタムも選択が可能とした。



SLOW & SMART

ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術。

夢よ、もう1階。

たとえば。

吹き抜けのリビングに

「大きな空」を飾ろう。

心地よい、その眺めを。

大好きな、この街で。

大切な、その土地に。

自由な夢を描いて、叶える

「もうひとつ上」の住まいを。

通し柱のいらぬ自由なプランの、
「フレキシブル3・4階」。

積水ハウスの3・4階建て。

家に帰れば、積水ハウス。

賃貸や店舗併用に広がる多層階

アーバンセンチュリー



フロアごとのフレキシブルな天井高設定のほか、最上階では約3・8層の高天井が実現可能。防火地域で、建築1時間耐火仕様を標準化しており、多世帯住宅や店舗、賃貸住宅などの組み合わせが行える。

高島平モデルは、1階を店舗、2階に賃貸住宅、3〜5階を祖父母や親子世帯など多世帯が住む自宅スペースとして提案。屋上は「都市のなかの開放感」をテーマに、見晴らしの良いアウトドアリビングを提案。錦糸町も、店舗と賃貸住宅を併設した多世帯同居モデルとなる。

ワム ミホ

都市部の敷地条件 中層で柔軟に対応

ミサワホームの『アーバンセンチュリー』は、同社初の5階建て対応商品。基本モジュールの910mmの4分の1(2227・5mm)ピッチでの間取り設計により、都市部の敷地条件にも柔軟に対応できるのが特徴だ。戸建住宅に使用しているオリジナルの外壁材「PA

LC(パルク)や内装材「MWood(エム・ウッド)」、造作家具などを採用することで、より幅広い中層住宅ニーズに対応する。モデルハウスは、総合住宅展示場「板橋高島平ハウジングステーション(東京都板橋区)と「錦糸町住宅公園(東京都墨田区)の2カ所で開催できる。

商品に加え、5階まで対応可能な商品をラインアップすることで、より幅広い中層住宅ニーズに対応する。モデルハウスは、総合住宅展示場「板橋高島平ハウジングステーション(東京都板橋区)と「錦糸町住宅公園(東京都墨田区)の2カ所で開催できる。従来の3階建て確認できる。

商品に加え、5階まで対応可能な商品をラインアップすることで、より幅広い中層住宅ニーズに対応する。モデルハウスは、総合住宅展示場「板橋高島平ハウジングステーション(東京都板橋区)と「錦糸町住宅公園(東京都墨田区)の2カ所で開催できる。

クレセール・フォレストシティ



井ム 三ホ

木の温もりを実感 できる都市型3階

三井ホームの『クレセール・フォレストシティ』は、都市型3階建て住宅。構造は、独自のプレミアムモノコック構法で、優れた制震性を備えるほか、天井の高さを自由に設定でき、開放感やこもり感、心地よい環境を演出する。

クレセールは、自在な敷地対応力が特徴で最小間口2間(3・64m)に、変形敷地への対応に加え、変形敷地への対応も使用可能な高温熱処理木材を使用し、木目が美しい国産材のスキを大胆に「あらわし」使い。バルコニー部分には、シンプルな透明ガラスを組み合わせたことで広がりや奥行き感を演出した。

クレセールは、自在な敷地対応力が特徴で最小間口2間(3・64m)に、変形敷地への対応に加え、変形敷地への対応も使用可能な高温熱処理木材を使用し、木目が美しい国産材のスキを大胆に「あらわし」使い。バルコニー部分には、シンプルな透明ガラスを組み合わせたことで広がりや奥行き感を演出した。

クレセールは、自在な敷地対応力が特徴で最小間口2間(3・64m)に、変形敷地への対応に加え、変形敷地への対応も使用可能な高温熱処理木材を使用し、木目が美しい国産材のスキを大胆に「あらわし」使い。バルコニー部分には、シンプルな透明ガラスを組み合わせたことで広がりや奥行き感を演出した。



いつも、そばに、のきのま。

テラスであり、庭であり、通り道であり、居場所でもある。
 玄関先を深い軒のある半屋外空間「のきのま」にすることで、
 暮らしに新しい便利と快適をもたらす家。

家族が自由に行き交い、思い思いのひと時を過ごす。
 毎日うれしい、時々たのしい「のきのまent」で、ゆとりある心豊かな暮らしを。



のきのまent

資料請求はこちら

- 各種資料をご用意しております。資料をご希望の際は、左記電話番号までお問い合わせください。
- はがき・FAXでのご請求は、資料請求NO(JS201906)・住所・氏名・電話番号・建設予定地をご記入の上、下記住所・FAX番号までお送りください。

〒101-8101 千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング7階 旭化成ホームズ(株)広報室

TEL.03-6899-3010 FAX.03-6899-3400

旭化成ホームズ株式会社