



# 住宅産業新聞

Housing Industry News

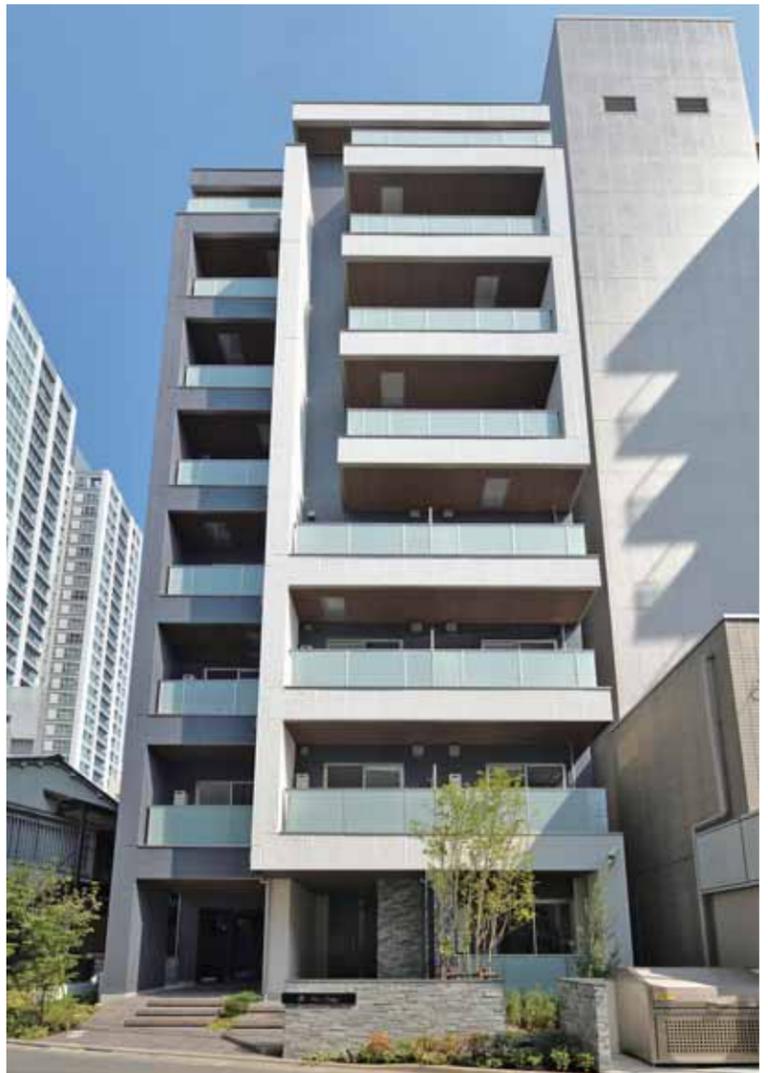
発行所 住宅産業新聞社  
発行人 宮村昭広  
〒160-0022 東京都新宿区新宿6-28-8  
ラベルシティ新宿1101  
TEL (03)6233-9611  
FAX (03)3204-5255  
広告 jutaku@housenews.jp  
http://www.housenews.jp  
©住宅産業新聞社 2020

## 《ユーザー版》

# 無料



低層から中層部分に店舗や賃貸住宅を組み合わせる併用が可能で、税制面などもさまざまなメリットを用意（旭化成ホームズ）



# 二世帯や併用住宅 など多様な用途で

## 多層階住宅



# 税制など優遇措置も各種

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、大きな被害を受けられる可能性は非常に高いといわれている。今の住まいが、築年数としてすでに建て替え時期に入っているのならば、安全の面でもいずれは建て替えなければならぬ。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、建て替えたいけれどリスクがという人などのスペースを組み込み収入が得られる併用タイプの多層階住宅だ。

多層階化の大きなメリットは、大都市圏の立地のいい場所なら費用負担を少なくして、最も良い条件で、快適で新しい住まいに建て替えができるという点。ある住宅メーカーの担当者は「自宅の建て替えで相談にいられて、収入を返済に充てられることを知り、当初の専用住宅から併用に切り替えるお客さまが多くなってきた」という。

二世帯同居傾向もポイント。都心に住んでいる祖父母宅の老朽化に対し、その娘夫婦や息子夫婦の同居を機に建て替える。その際に、二世帯住宅にしてかつ賃貸住宅による賃貸収入を得る。ローンを組む方が相続税の減免を受けてほしい。



躯体性能は彫別にコンピュータで解析し安全性を確認（積水ハウス）  
↑ 建築中の現場もビルと見まがうスケール感で



## 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

### お問い合わせ先

下記電話番号またはメールアドレス宛にお問い合わせください。

TEL : 03-6899-3010 FAX : 03-6899-3400 (土日祝除く9:00~18:00)

✉ [j-koho@om.asahi-kasei.co.jp](mailto:j-koho@om.asahi-kasei.co.jp)

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング7階 旭化成ホームズ株式会社 広報室

※当社個人情報お取り扱いに関しては以下サイトをご覧ください。

[https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/privacy.html/?link\\_id=AH\\_footer28](https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/privacy.html/?link_id=AH_footer28)



HEBEL HAUS



# 新たな都市の暮らし方提案 トップライトや吹き抜けも

## 多層階住宅

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、何となく家賃収入。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。さらに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、賃貸の募集にかかった費用、修繕費用、建物・設備の減価償却費などは必要経費とすることができ、同様に、一部を貸店舗にする店舗併用住宅もあり、固定資産税や相続税など税制上のメリットもあることから、今後の住まいの選択肢の一つとして注目されている。

多層階化することのプラス面は、都市の限られた敷地でも床面積にゆとりが生まれ部屋数が増やせること。また、建物が建て込んだ市街地も、近隣の建物より高くなるため、最上階を居住スペースにすれば十分な採光が得られる。光を効果的に取り入れるトップライトや吹き抜けの設置による開放感のある室内空間が可能となる。



天窓から降り注ぐ光や広い窓からの風など開放感を満喫できる吹き抜け



ランが可能。などだ。なんと、このマイナス部分でも、賃貸マンションの最上階などにオーナーが自宅を構えるケースはあったが、最近で

ランが可能。などだ。なんと、このマイナス部分でも、賃貸マンションの最上階などにオーナーが自宅を構えるケースはあったが、最近で

## 夢広がる楽しみ方いろいろ 開放感と非日常性で

窓やバルコニーの立体的な配置が気持ちのよい毎日をもたらすほか、眺望に優れたバスルームなど、暮らしの夢や可能性が広がるのもメリット。屋上にはリゾートな気分を演出し、非日常を味わうスペースを設定してもいい。花や緑に囲まれたカフェスペース、眺望や夜景の楽しみ、子供たちが遊ぶ場など使い方はさまざま。

部分的に賃貸や貸店舗にすれば家賃収入も期待できる。両親の家の建て替えにも、フロアごとの独立性が高いプランが可能で、つかず離れずの理想的な二世帯同居が実現する。

まずは賃貸併用住宅。住まいの一部を他人に貸すことで家賃を得ることは戸建住宅の一部を賃貸できる住宅のことで、住宅にする「併用」住宅が増えている。家賃収入が①家賃収入が得られ、②ローンの負担を軽減できる③将来のライフスタイルの変化にも対応可能④敷地・ライフスタイルにあった最適な建築プランに引いて帳簿上マイナスに

税額を低く抑えられる。際に子世帯との同居を想定しながら、必要な住戸面積や部屋数、設備・仕様などを検討しておく。偶者や同居の子どもが賃貸住戸が含まれることで、節税のメリットも受ける。節税のメリットも受けるなら、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。



屋上では周囲の視線を気にせず眺望や夜景を楽しんだり、まさにリゾートな気分です。上、新居に入れる設備・仕様選びも楽しい

今日はどこで、自分になろう。今日はどこで、一緒に居よう。



PANORAMA COUNTER

SKIP LIVING

DINING & KITCHEN



SKIP STOCK



空間をめぐる、  
暮らしを楽しむ、  
スキップフロアの家

# SCALA

スカーラ

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



各階の階高を2・8〜3・5の範囲で設定可能で、複雑な配管を納められる最大700mmの天井裏懐やスラブ上の配管スペースの確保が行える。

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。

旭化成ホームズ

## 新躯体で最大8階 建てまで建築可能

旭化成ホームズの『ヘーベルビルズシステム』は、工業化住宅「ヘーベルハウス」の手法を継承しながら開発した新躯体で、最高8階建てまでの建築を可能にした中高層ビルディングシステム。上層階での店舗や事務所などを組み合わせた、高品質・高精度な建築が可能。利便性や利用価値が高い都市部の商業系地域

ループ(旭化成住宅建設)で施工可能とし、今後想定される建設技術不足にも対応可能。保証やアフターサービスについても従来のヘーベルハウスの追随性の高い独自のロッキング工法。さらに、中高層建築において必須となる建物の揺れへの対策として、交通振動などを低減させる振動抑制装置や地震時の揺れを抑える制震装置も用意した。

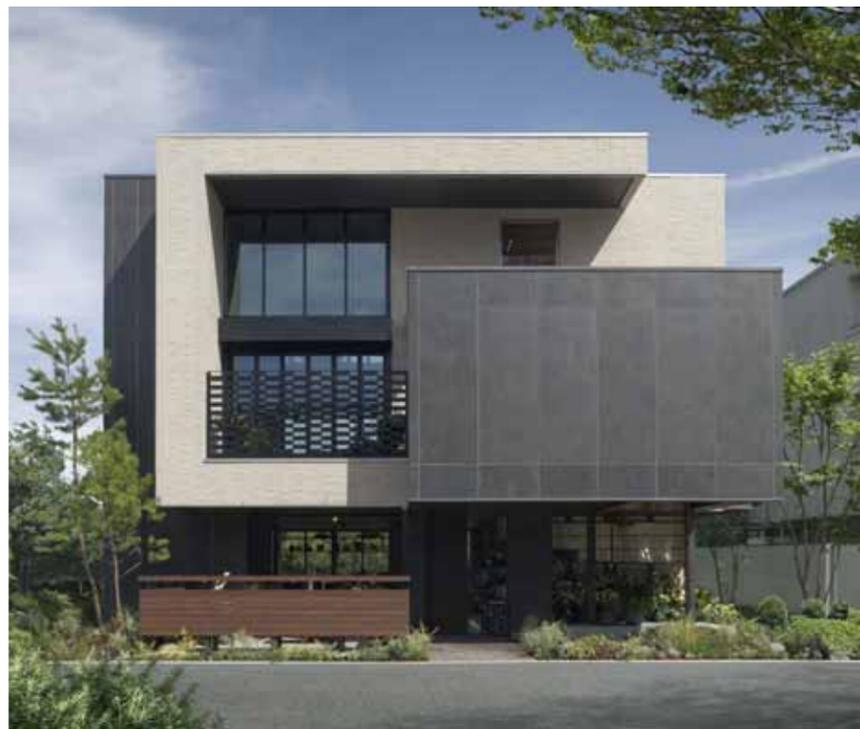
積水ハウスの『レクナムコート』は、鉄骨造3・4階建ての都市型戸建住宅。敷地条件に応じた。従来タワーマンシに閉じる「壁」と開く「壁」を巧みにデザインすることによって、都心の新しい選択肢を提示するのが狙い。通し柱

積水ハウス

## 都会で光・風・緑 プライバシーを守る

これは、都会であってもプライバシーと自然環境を両立させた暮らしがしたいという、潜在的な欲求の表れとみる。そのニーズに対し、屋内外の吹き抜け空間で垂直になくとも、屋内外を一体化するために水平に広げるプランを導入している。

それを実現したのが、ハード面ではフレキシブルシステム。ソフトの面では社内資格制度のもとで厳選された同社のトップクリエイター集団「チーフアーキテクト」が、完全個別設計を行うことで、ニーズに応える体制が整った。



## レクナムコート

同社の調査では、都市部の戸建住宅には「採光や通風のある、自然を感じられる家」と「プライバシーが確保できる家」へのニーズが高いことがわかった。



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/](http://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](http://www.misawa.co.jp/privacy)をご覧ください。

詳しくはWEBで

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**

# 賃貸や店舗併用に広がる多層階

## センチユリープリモア3



して商品化したもの。高度斜線や日影規制に対応する急勾配屋根と、太陽光発電パネルをより多く搭載できる緩勾配屋根を併用する異種勾配屋根を新規に開発。木造3階建ての軒高9.5m規制や日影規制など、周辺環境や法規制のギリギリまで空間を有効活用する。

### サム ミホ

## 都市の厳しい敷地 条件もZEH可能

ミサワホームの木質系工業化住宅『センチユリープリモア3(スリー)』は、木質系工業化住宅の最上位ブランド「センチユリー」の3階建て商品。敷地要件や法規制などの条件が厳しい都市部でも、容易にZEH対応が

達成する高い性能を実現した。大収納空間「蔵」や大開口・高天井、スキップフロアなどの多彩な空間が実現できる。プリモア3は、安心で快適な住まいを都市部でも実現する「まちなかン

基礎断熱と防蟻対策を施し、床下部の点検がしやすくなるフリーアクセスフロアを採用。ZEHにも容易に対応できる。新たに1階床のスキップダウン設計を可能にした。これで天井高が約30センチアップ可能だ。また、1階をスキップダウンした分、各階の階高調整が行えるため、建物全体の空間構成のバリエーションも広がっている。

三井ホームの『クレセール・フォレストシティ』は、外装材に自然木を「現し」使用することで、木の美しさを愉むこともできる。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、高い自由度が特徴だ。都市部の限られた敷地

### 井 三ホ

## 外装材に木「現し」 使った都市型3階



条件の中で最大の空間を確保し、「木のぬくもり」「光と風に包まれる空間」「空へ広がる暮らし」を感じ、心地よい環境を楽しむ暮らしを提案する。

外観には、耐火建築に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ギを大胆に「現し」使い。バルコニー部分には、シンプルで透明ガラスを組み合わせることで広がりや奥行き感を演出した。

## クレセール・フォレストシティ

最上階に「Roof Top Garden」を設けるプランは、空間を空へ広げて花や緑に囲まれたリゾート気分の楽しみや都会の夜空で星を鑑賞し、非日常感を味わう豊かな暮らしの提案。厳しい敷地条件に対応するため、2階のオーバーハングバルコニーを利用するビルトインガレージも用意した。雨の日も濡れずに入出入りすることができる。

耐震性では、プレミアムモノコック構法の躯体強度に加え、オリジナルの次世代制震技術「VAX」と組み合わせることで、地震の揺れを抑制するとともに、繰返しの地震によるダメージも大幅に軽減することを可能にしている。



SLOW & SMART

ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術。

家に帰れば、積水ハウス。

茶の間。  
リビング。  
そして  
これから。  
にぎやかだった  
昭和の家族は「お茶の間」に。  
平成では「リビング」を中心に。  
ともに過ごす家族の時間がありました。  
それはとても大切な時間です。  
そこは家族をつなぐ空間でした。  
積水ハウスはこれからの時代に  
「壁や仕切りのない大空間」の  
「ファミリースイート」を提案します。  
家族が時間と空間を共有しながら  
それぞれ自由に過ごすことができる。  
時代が変わっても変わらないもの。  
変わらない家族の幸せのために。

# Family Suite

それは、家族の幸せな大空間。



ECO<sub>1</sub> 環境大臣認定  
FIRST エコ・ファースト企業

業界初の(エコ・ファースト企業)として環境大臣より認定を受けました。

積水ハウス株式会社

〒531-0076 大阪市北区大淀中1-1-88 梅田スカイビル www.sekisuihouse.co.jp

ファミリースイートのサイトをご覧になれます。  
(一部の携帯電話を除く)

