

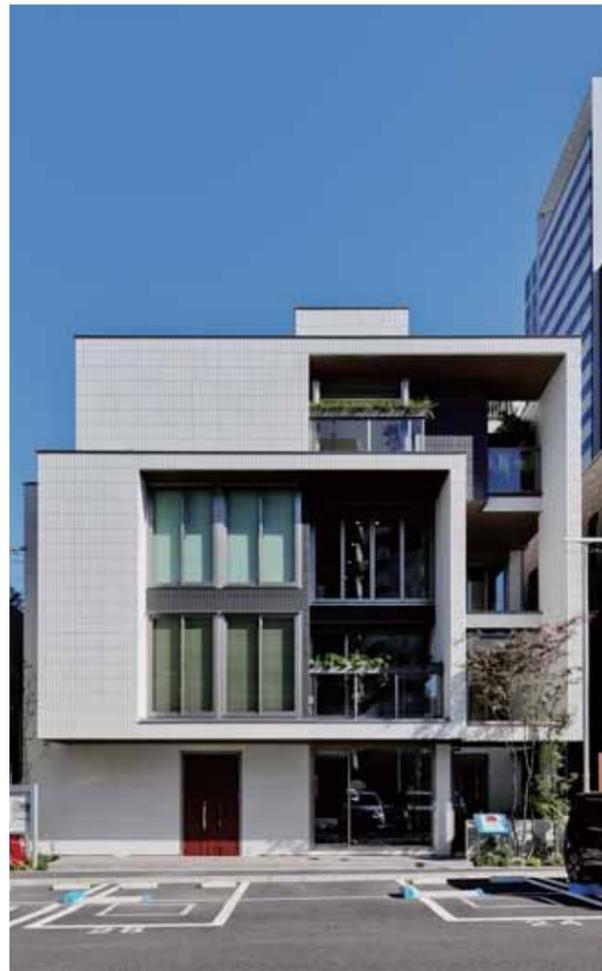
《ユーザー版》

無料

# 地価の高い土地 資産価値生かす

## 多層階住宅特集

# 狭小地でも二世帯可能



屋上では周囲の視線を気にせず眺望や夜景、ジャグジーを楽しんだり、まさに都会でリゾート気分(上・下)。大開口や吹き抜けなど明るいリビング空間を実現(中)

オーナーの居住スペースから賃貸住宅や店舗などさまざまなパターンの組み合わせが可能

「多層階住宅」とは聞き慣れない言葉かもしれないが、東京や大阪、名古屋など都市部向けに大手住宅メーカーなどが提案する、3階建て以上の住宅を指す。一般的な木造なら4階まで、鉄骨造なら9階建てまでが可能だが、実物を住宅展示場でみると、もはや「戸建て」という住宅のイメージからは大きくかけ離れた感じがするかもしれない。しかしこの多層階、賃貸住宅や店舗、事務所などと併設することで得られる家賃収入を利活用できるなど、地価の高い土地の資産価値を生かせる優れもの。相続税対策としても有効であり、古い建屋をお持ちで建て替えるを検討されている方は、新たな選択肢の一つとして検討してみてはいかがだろうか。

同じ敷地であっても、できる限り「上」に伸ばすことで、広く快適に暮らしながら収入も得られるのが多層階住宅だ。自宅のみの専用住宅にするのも良いだろうが、自宅のほかに賃貸の住居を組み込んで家賃を建築費のローン返済に充てることで、返済負担の軽減が可能となる。しかも、ローンの返済が終われば家賃すべてが収入になるわけで、先行き年金がどうなるかわからない時代に、大きな収入源に「化ける」可能性は大きいといえよう。

直下型をはじめ東海・南海・東南海など、大きな地震が近い将来発生するともみられている中で、現行の耐震基準を満たしていない家は、発生に伴い大きな被害を受ける可能性は高い。特に、防火地域でもある商業地エリア、店舗や事務所と住宅が混在するエリアなら、今の超低金利下でローン返済額が抑えられるメリットは大きい。一定以上の家賃収入が見込めるエリアなら、少ない自己資金であっても建築しやすいといえるだろう。

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)も活用できるので、節税効果はさらに大きくなる。大通りや利便性のある立地なら、店舗やオフィスを組み込むことで、資産価値を最大化できる。

こうしたメリットを生かすべく、戸建住宅メーカー各社では多層階に取り組みを強化してきた。快適な住まいづくりのための情報を提供するWEBサイトを充実。パソコンやタブレット、スマホから簡単な手順で入れるように、操作性も向上させている。一度、各社のサイトを覗いてみて、気になった住宅メーカーのモデルハウスで実物を確認してほしい。

&EARTH withWOOD



スタイルがある。主義がある。暮らしが自由になるボーダレスモダン。



I Z M  
イズム

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

憧れを、かたちに。



三井ホーム



三井不動産グループ  
MITSUI FUDOSAN GROUP

スペシャルサイトは  
こちら



# 新たな住まいの選択肢に

## キーフレーズは「併用」



都市の住宅密集地では住まいを高さ方向に延ばすことで新たな空間と価値を生み出す（上）、屋上は太陽光によるエネルギー供給とともに心癒す場にも（下）

# 家賃など収入を返済へ充当

住宅の多層階化を進める上で、その最大のメリットは「併用」だ。その最大のメリットは負担軽減で、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。さらに所得税の軽減により、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に。同様に、一部を貸店舗にすることで固定資産税や相続税などの減免もあり、今後の住まいの選択肢の一つとして注目されている。

## 多層階住宅特集

マイホームの一部を店舗や賃貸住宅として活用する住宅への建て替えが進んでいる。現在の住まいが2階建てなら、3階建てや4階建てなど上に伸ばし、増えたスペースを賃貸住宅・店舗にする。自宅に住んでいるだけで長期間にわたり収益が見込める併用住宅は、将来に向けた賢い自衛策といえるだろう。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多層階に建て替える。建て替えに際しても、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の隣居が実現する。先行き年金がどうなるかわからない時代には、大きな収入源になるはずだ。賃貸併用住宅を建てる際に、自己資金ですべて賄えれば問題はないが、そうでない場合には借入れを行う必要がある。金融機関が提供するローンには、大きく分けてアパートローンと住宅ローンの2種類がある。住宅ローンは契約者の居住用住宅の建築・購入に限定されているため、賃貸物件の建築・購入には利用できない。その場合、アパートローンを利用することになるが、住宅ローンと比べると金利が高めでかつ返済期間も短いというデメリットがある。一方で、併用住宅の場合は

オーナー（施主）の居住部分が全体の50%を超えていれば、その部分は住宅ローンが使われる。だから、ローンを組む際には事業用（賃貸）の部分を少なくし（極力自己資金で賄い）、金利が低い住宅ローンを多くする方が利息負担的にはお得となる。住宅ローンを利用した場合、住宅ローン控除を受けることが可能。原則として、毎年年末の住宅ローン残高の0.7%（最大35万円）が所得税から控除される。ただし、賃貸併用住宅に占める居住用スペースの割合に応じて、控除を受けられる金額も異なるので、その点に注意が必要だ。年間の賃料収入から、必要経費を差し引いて帳簿上マイナスになると、このマイナス部分を他の給与所得等と合算（損益通算）することが可能。赤字額に応じて所得税が軽減されるだけでなく、翌年の住民税も軽減されるなど大きな節税効果も見込める。また、建物が立て込んだ市街地に建てる場合、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点も挙げられよう。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。その際、重要になるのが「入居者が満足する部屋、来店したくなる店舗構造、快適な住

ま、金利が低い住宅ローンを多くする方が利息負担的にはお得となる。住宅ローンを利用した場合、住宅ローン控除を受けることが可能。原則として、毎年年末の住宅ローン残高の0.7%（最大35万円）が所得税から控除される。ただし、賃貸併用住宅に占める居住用スペースの割合に応じて、控除を受けられる金額も異なるので、その点に注意が必要だ。年間の賃料収入から、必要経費を差し引いて帳簿上マイナスになると、このマイナス部分を他の給与所得等と合算（損益通算）することが可能。赤字額に応じて所得税が軽減されるだけでなく、翌年の住民税も軽減されるなど大きな節税効果も見込める。また、建物が立て込んだ市街地に建てる場合、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点も挙げられよう。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。その際、重要になるのが「入居者が満足する部屋、来店したくなる店舗構造、快適な住

# HEBEL HAUS

ALL for LONGLIFE

自分らしい生き方に、  
住まいを合わせていく時代へ。

価値観やライフスタイルが多様化するいま、  
1つの住まいを家族代々住み続ける人もいれば、  
マンションから賃貸住宅へ、  
戸建住宅からマンションへ、  
ライフステージや目的に応じて住み替える人も  
いらっしゃいます。  
住まいに縛られることなく自分らしい生き方に、  
住まいを合わせていく。  
そんな自由で豊かな暮らしを実現するために、  
わたしたちは、家族のこと、  
資産のこと、社会のこと  
あらゆることを考え抜き、最適な答を  
ご提案いたします。



各種資料のご請求・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** (土日祝除く9:00~18:00)  
FAX: **03-6899-3400**  
✉ [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下記サイトを  
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)

## 住宅が欲しい

ロングライフ思想を掲げて半世紀。  
良質で長持ちする注文住宅や既存住宅をご提供いたします。



注文住宅

### ヘーベルハウス

都市型住宅の先駆者。理想のマイホームを  
フルオーダーメイドで建てるができます。



既存住宅

### ストックヘーベルハウス

暮らしの安心と快適を実現する  
もうひとつの住まいの選択肢です。

## 部屋を借りたい

高い居住性能と充実した設備を兼ね備えた賃貸物件をご提供。  
暮らしにぴったりなお部屋がきっと見つかります。



お部屋探し

### ヘーベルメゾン

様々なライフスタイルにあわせた物件を  
取り揃えています。



お部屋探し(シニア向け)

### ヘーベルVillage<sup>ヴィレッジ</sup>

介護施設ではなく、自立して暮らせる  
シニア向けの賃貸住宅をお探し頂けます。

## 土地を活用したい

相続税対策や資産形成など、目的にあわせて  
最適な土地活用プランをご提案させていただきます。



賃貸住宅

### ヘーベルメゾン

高い防災力をもつ安全安心な  
賃貸住宅経営。  
狭小の住宅地から大規模な  
敷地まで対応可能です。



賃貸住宅(シニア向け)

### ヘーベルVillage<sup>ヴィレッジ</sup>

超高齢社会のニーズを捉えた  
賃貸住宅経営。  
土地活用をととして社会に  
貢献できます。



中高層ビルディング

### ヘーベルビルズ

最大8階建ての中高層  
ビルディングの賃貸経営。  
賃貸マンション・店舗・  
オフィスなどへ展開可能です。

# 賃貸や店舗併用など用途広い多層階

## ヘーベルビルズシステム



旭化成ホームズ

### 店舗や事務所併用 都市に適した住宅

旭化成ホームズの「ヘーベルビルズシステム」は、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。利便性や利用価値が高い都市部の商業系地域に適した仕様で、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となっている。新躯体開発にあたり、同社がこれまで培ってきたシステムラーメン構造の基幹技術（構法・施工方法など）を、中高層建築用に進化させた。

生産・施工方法を継承しつつ、短工期・低価格・安定品質を実現している。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

ルハウスと同じレベルで実現した。

また、これまでの躯体システムでは1階のみに限定していた店舗・事務所の設置を、上層階でも表現できるようにしている。各階の階高を2・8mと3・5m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によって、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としている。

外壁の「ヘーベル版」の取り付けは、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。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「レグナムコート」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

がいらず、各階の設計自由度が高いフレキシブルβシステムの技術を生かした。同社が目指す「人の生100年時代の『幸せ住まい』の提供」の一環として、都心

都会の中でもプライバシーを守り、光・風・緑に包まれた、自分と家族のための王国となる。同社の住生活研究所が行う「幸せ研究」から導き出した都会暮らしの新提案を、重量鉄骨構造の「ピエナ」や「ベレオ・プラ

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つながることも、屋内外を一体化するために水平に広がるプランを導入している。

それを表現したのが、ハード面ではフレキシブルβ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」

彼らが、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。

同社では、今回のレグナムコートの商品化にあたって「都会の中でプライバシーを保ちながらも、自由に趣味や生活、自分らしいライフスタイルを楽しみたいという欲求から、『億ション』に代わる都市型の戸建住宅『億邸』へのニーズが広がっている」としている。

積水ハウス

### 都心居住の新しい 選択肢を生活者に



## レグナムコート



住む

MISAWA

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/](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](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**

# 賃貸や店舗併用など用途広い多層階

## ベルリードマンション



に対するレジリエンス性を備えている。

構造・工法は木質パネル接着工法を採用した自由設計で、3つのモジュールプラン（片廊下KURARA、デザインズ、アーバン）を用意した。災害時の備蓄などに

対応する大収納空間「蔵」やフレキシブルな空間設計で、多様化するライフスタイルに対応する。各住戸は、在宅ワークの提案として、ニューノーマ

### サーム ミホ

## CO<sub>2</sub>排出量削減と レジリエンス寄与

ミサワホームの賃貸マンション『ベルリードマンション』は、この4月に発売したばかりの木質3階建て。独自の高断熱・高気密の木質パネル接

着工法に加え、太陽光発電システムや高効率給湯器などの省エネ設備による「ZEH-M」仕様と、独自のワークスペースを採

ルライフ賃貸住宅「ベルリードスキップハイ・2ワークラボ」で好評の2タイプワークスペースを採用。夫婦共働き世帯でも、それぞれの快適な

は、業界団体などが定めた「マンション」と表記できる基準（劣化対策等級3、耐震等級3または耐火等級4・耐火構造）に加えて、①オートロックを備えた屋内・半屋内に共用エントランス②高耐候の外装③ZEH-M

のすべての条件を満たす商品をベルリードマンションと呼ぶ。保証は、同社独自の構造体35年、防水30年の初期保証など業界最長クラスを実現。長きにわたって入居者に安全安心な暮らしを提供することも、資産価値の維持を通じてオーナーの安定した

賃貸経営をサポート。同商品を通じて入居者の暮らしや地球環境にとってサステナブルな賃貸住宅の普及に取り組んでいる。

### 井 三ホ

## 中層マンションに 木を構造体で使用



三井ホームの『MOCKION（モクシオン）』は、木を構造材に使用した木造マンションの新ブランド。国内最高レベル（壁倍率30倍超）の高強度耐力壁や高性能遮音床などを搭載。屋根の太陽光発電（PV）と蓄電池

で、万一のエネルギー不足に対応するほか、災害時の備えとして共用部には備蓄庫も用意している。モクシオンは、中高層建築物の木造化への課題を克服する普及性の高い要素技術を採用して、国土交通省の「令和2年

度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）」に採択された。今回、木造中層建築物で耐震等級「3」の実現を可能とする高強度耐力壁「Mockwall（モクスウォール）」を開発。ペイマツ集成材の枠材に、独自開発の釘で構造用面材を固定している。

さらに、木材の乾燥・収縮による変形を自動で抑えるタイダウン金物を採用した。独自開発の釘は、先端にスクリー加工を施してあり、市販の釘打機で施工することができる。枠組壁工法で、国内最高レベルの壁倍率30倍を実現している。

共用部の床や天井などは、市販の2×4製材を繊維方向が平行になるように横に並べて、釘打ち固定したNLT（ネイル・ラミネイテッド・ティンバー）を採用した。木材を接着加工する製造設備が必要なCLTに対し、NLTは一般的な釘打機があれば誰でも製作できるという。

## MOCKION（モクシオン）

また、製材をずらして固定すれば曲面デザインが実現できる、短い製材を継ぎ足すことで大スパンにも対応できるなど、意匠性・自由度の高さも強みとなる。



SEKISUI HOUSE

家に帰れば、積水ハウス。

積水ハウスはこれからも「世界でいちばん幸せな場所」となる住まいづくりを使命としてその実現に努めてまいります。

仕切りとなる壁のない大空間で家族が同じ時間も空間も共有できる。「ファミリースイート」という提案もそんな探求から生まれています。

家族がいつしよに暮らしながらたがいの見えるほどよい距離感でそれぞれ自由に過ごすことができれば安心して、のびのびと、つながりながら

住めば住むほど幸せを感じる家。それはどんな家だろう、と積水ハウスは考えつづけています。

幸せは目に見えて。いつも肌で感じて。

# Family Suite

それは、家族の幸せな大空間。

