



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・ベルティ新宿1101
TEL (03)6233-9611
広告 jutaku@housenews.jp
https://www.housenews.jp
© 住宅産業新聞社 2022

《ユーザー版》

無 料

一般的な賃貸住宅といえばこれまで、「夏暑く冬寒い」や「隣や上下階の生活音がまる聞こえ」など、どちらかといえばネガティブなイメージが多かった。だが、コロナ禍での外出自粛による在宅時間の増加で、より快適な居住空間を求める傾向が強まるとともに、そうした新たなニーズに応える魅力的な賃貸住宅が登場してきた。持ち家と違って、嫌になればすぐに解約して引っ越せるのが賃貸住宅であり、画一的な仕様では生き残りも難しいことが鮮明になってきている。いうまでもなく、これからの賃貸住宅は入居者選ばれ続けることが安定経営のポイント。戸建並みの設備の採用やカーボンニュートラルを背景にしたZEH仕様への取り組みなど、近隣物件と差別化できる環境は必須といえそうだ。



太陽光パネルを搭載したZEH仕様が国の支援もあって賃貸集合住宅にも普及

より快適な 居住空間に 賃貸住宅

最近の賃貸住宅は、これまでのイメージからかけ離れた姿に変貌している。入居者を奪われることをご存じだろうか。入居者のライフスタイルが変化し、暮らし方が従来のステレオタイプでは捉えられない状況に変化しているためだ。

例えば、従来のファミリータイプでは、両親と子供2人という「4人家族」像は、少子化の現状ではもはや「平均的な家族構成」ではなくなった。単身者向けでも、若年人口減少の一方で高齢化を背景とした単身高齢者が急増。それぞれのライフスタイルにあった提案が求められている。

入居者のことを考えた仕様がスタイルにマッチしている。また、高まっている。元来、賃貸住宅でペットを飼う「様」とか。先輩ママからは、部屋が汚れる、鳴るなどの助言を受けられるのもきき声がつるさいなど他のメリットという。

賃貸住宅でペットを飼う「様」とか。先輩ママからは、部屋が汚れる、鳴るなどの助言を受けられるのもきき声がつるさいなど他のメリットという。

賃貸住宅でペットを飼う「様」とか。先輩ママからは、部屋が汚れる、鳴るなどの助言を受けられるのもきき声がつるさいなど他のメリットという。

差別化でできる環境必須



マンションなど中大規模建築への木造の広がりへ上V、コロナ禍のワークスペース確保や持家並みの仕様により快適で上質な空間にへ中、下V

ダイワハウスの賃貸住宅

D-room



グラサ



セジュール オッツ GT

セキュリティは お部屋選びの重要なポイント。

ダイワハウスでは、いざというときは警備員が駆けつけるホームセキュリティ搭載のお部屋に、さらに「収納」「ビューティー」「デザイン」などを充実させたSW仕様もご用意。

●ホームセキュリティシステム



セジュール ウィット 京和風



セジュール オッツ キューヴⅢ

※掲載の画像は設計図書を基にCGで作成したものであり、実物とは多少異なる場合があります。

詳しくは

ダイワハウスの賃貸住宅経営

検索



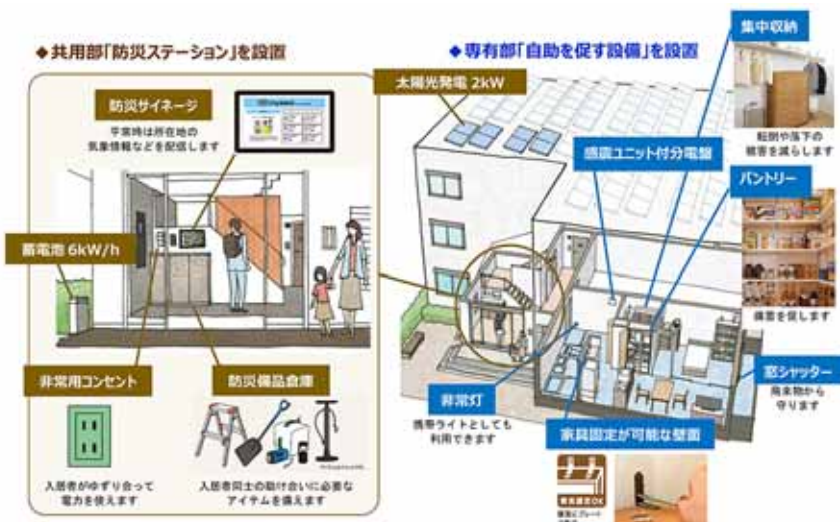
**ECO
FIRST**
エコ・ファースト企業
環境大臣認定
We Build ECO
Daiwa House Group

大和ハウス工業株式会社〈賃貸住宅〉 www.daiwahouse.co.jp

東京本社 東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号 〒102-8112 本社 大阪市北区梅田3丁目3番5号 〒530-8241

入居者にも選ばれる賃貸住宅

旭化成ホームズ「ヘーベル防災パッケージ」



災害強いイメージ補強 レジリエンス強化目的

旭化成ホームズが商品化した「賃貸住宅『ヘーベルメゾン』向け防災パッケージ」は、災害時のレジリエンス強化を目的とした独自仕様となる。万一の災害に対し、入居者が「賃貸だから」と諦めずに済むとともに、入居者間の自助や共助を促すための取り組み。同社の調査で、ヘーベルメゾンの入居者の7割が、一般賃貸に対し災害に強いイメージとなっており、こ

れを補強する意味合いも持たせた。ヘーベルメゾンは、耐震・耐火性能を高く評価されている、同社戸建住宅「ヘーベルハウス」と共通の構造躯体を持つ賃貸住宅。防災パッケージでは、共用部のエントランス空間の一部を「防災ステーション」と多目的、各世帯で備えきれない大型の防災備品のストックや、非常用の電源や情報力が途絶しても共用廊下

の「防災サイネージ」設置を提案する。

防災ステーションは、災害時に入居者が集まり電気や防災アイテムの使用、情報交換ができるコーナー。2フロアの太陽光発電パネルと6・5フロアの蓄電池の設置により、停電時の電源を確保する強さを求めた。また、賃貸住宅の防災性能としては、「電力確保」84・7%、「備蓄」57・6%、「家具の固定」47・8%との回答が多かった。

防災ステーションは明かりが灯せる。

同ステーションには非常用コンセントを用意しており、スマートフォンの充電や電気ポットでの湯沸かしが可能。入居者同士が一定期間過ごせることも、地震の警報や避難情報の配信、TV視聴もでき、情報途絶のリスク回避や入居者間の情報交換の場ともなる。

室内専有部には、地震後の通電火災を防止する「感震ユニット付き分電盤」をはじめ、玄関の非常用照明を設置。地震の際に大きな被害につながるかねない家具転倒を防ぐため、通常の賃貸では難しかった家具固定が可能な壁面も用意した。さらに、転倒の恐れのある家具類を収納する「集中収納」のほか、家庭内での備蓄を促すパントリーの設置も提案した。



全棟ZEH-M仕様で 快適空間と大幅省エネ

住友林業は、快適な室内環境と大幅な省エネ性能の実現を目指して、木造賃貸集合住宅「Forest Maison（フォレスト・メゾン）」全棟での「ZEH-M」化を推進している。国が進めるBELS（建築物省エネルギー表示制度）最高ランクである「5つ星」対応の仕様を標準に、太陽光発電の搭載と合わせ生活で排出するCO₂を削減。入居者には快適な暮らし、オーナーには環境に配慮

した高い付加価値の賃貸住宅を同時に提供する。住友林業のフォレスト・メゾンは、原料調達から建設までの過程でCO₂排出量が少ない木造住宅で、長期にわたり炭素を固定し続ける。2階建てモデルプラン（重層長屋、延床面積207・02平方メートル）で試算した炭素固定量は、CO₂換算で1棟当たり35トンを削減。これは約0・48畝の植林が、50年間に吸収する量に匹敵する。

また、住まいそのものの断熱性能を大幅に高めるとともに、高効率な設備システムを導入。共用部を含む建物全体の一次エネルギー（空調・給湯・照明・換気）消費量の20%以上を削減する。ZEH-Mとしては、標準の「Oriented（オリエンテッド）」を基本とするが、太陽光発電システムの搭載で、さらに上位規準の達成も可能。入居者は、高気密・高断熱の建物性能のほかに高

効率給湯器、断熱浴槽、ワンストップシャワー水栓などの節湯水栓やLED照明などの省エネ設備機器により、光熱費の削減が可能。さらに、太陽光発電の住戸連係システムで、入居者直接に削減メリットを実感できるようになっている。

オーナーにとっては、30年間メンテナンス不要の屋根材、外壁材を建物に用いることで、長期修繕にかかる手間とコストを削減。その上で、快適な住まいの提供が、入居率アップに貢献し、安定的な賃貸経営を実現する。

一方、賃貸住宅で最大の課題といわれる隣家の生活音（騒音）。その対策のため、階上の床仕上げ材に弾性の木質フロアを採用した。同社オリジナルの遮音モルタル板と吸音材、床材の組み合わせにより、重量衝撃音（LH値）はLH-50、軽量衝撃音（LL値）では業界トップレベル（同社調べ）のLL-35を達成している。

素材感のある石目柄や木調柄の組み合わせなど、街並みに合うスタイリッシュな外観が可能。勾配屋根を利用したロフト設計で、ゆとりのある室内空間提案も行える。

住友林業

フォレストメゾン

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
いらっしやいます。
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

〒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

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

ハーベルハウス

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

ストックハーベルハウス

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

ハーベルメゾン

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)

ハーベルVillage^{ヴィレッジ}

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

ハーベルメゾン

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)

ハーベルVillage^{ヴィレッジ}

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

ハーベルビルズ

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。

入居者にも選ばれる賃貸住宅

積水
ハウス

シャーマンズ
ZEH



住宅分野の新市場創出 累積受注1万2307戸に

積水ハウスは、賃貸住宅や分譲マンションなどすべての集合住宅でZEH（ネット・ゼロ・エネルギー住宅）化を推進。ゼロエネルギーの賃貸住宅ブランド『シャーマンズZEH』を軸にした取り組みで、戸建住宅のZEHと合わせ、住宅分野の新たなグリーン市場の創出を目指している。

シャーマンズZEHの2021年度実績受注戸数は、前年度比約3倍の8501戸、累積受注戸数が1万2307戸に達した。また、分譲マンション「グランドメゾン」も、21年度までの竣工ベースで累積192戸となっている。

同ZEHのベースとなるのが、「シャーマンズZEH」の『BEREO（ベレオ）』シリーズ。独自の重量鉄骨造梁勝ちラーメン構法の「フレキシブルβ（ベータ）システム」による3〜4階建賃貸住宅で、上位シリーズの『ベレオ・リミテッド』、4階建

（シャイド）「シリーズなど、独自の展開で入居者に選ばれる仕様となった。

フレキシブルβシステムは、柱の幅を約2倍にして従来比2・5倍（同社比）となった高強度の柱「WHコラム」を採用。梁も強度を高めた「WHビーム」を用意した。これで、大開口や9段の無柱空間が可能になり、開放的な居住空間が実現できる。四隅の通し柱が不要なので、コーナーサッシの配置で室内に明るさと開放感をもたらす。

車3台分のビルトインガレージやレイアウト自由な店舗空間を実現。各世帯が理想の間取りのプランができる多世帯住宅にも対応可能とした。間仕切り壁を少なくすることで、将来的なリノベーションやリフォームにも柔軟な対応が行える。

設計の自由度と空間提案力を高めたことで、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ている。また、化学物質の発生を抑える空気環境配慮仕様の「シャーマンズ・エアキス」、上階から下階に伝わる音を大幅に低減する遮音床「SH A I D D」など、入居者の不満の上位に

大和ハウス工業の「上質で優雅なレジデンス」をコンセプトにした鉄骨造3階建て賃貸住宅商品『GRACA（グラサ）』。洗練された外観に加え、業界最高レベルの高遮音床や高遮音壁を採用した。構造躯体・防水の30年の初期保証など長期サポートを用意し、都市部及び中心市街地向けに展開していく。

商品名のグラサには「壮大（Grand）」でも優雅（Grace）な佇まいが、オーナーと入居者に恵みをもたらす」との思いを込めた。その洗練された外観デザインを可能にしたのが、厚み25ミリの「グラスウォール」。豊かな陰影を生み出す深い彫りを施した、2柄11種類の豊富なバリエーションを用意した。また、2〜3階の部屋を張り出す「キャンチルーム」や外観のアクセントとなる「ブリーチンルーバー」も貢献する。

「壮大（Grand）」な佇まいが、オーナーと入居者に恵みをもたらす」との思いを込めた。その洗練された外観デザインを可能にしたのが、厚み25ミリの「グラスウォール」。豊かな陰影を生み出す深い彫りを施した、2柄11種類の豊富なバリエーションを用意した。また、2〜3階の部屋を張り出す「キャンチルーム」や外観のアクセントとなる「ブリーチンルーバー」も貢献する。

「壮大（Grand）」な佇まいが、オーナーと入居者に恵みをもたらす」との思いを込めた。その洗練された外観デザインを可能にしたのが、厚み25ミリの「グラスウォール」。豊かな陰影を生み出す深い彫りを施した、2柄11種類の豊富なバリエーションを用意した。また、2〜3階の部屋を張り出す「キャンチルーム」や外観のアクセントとなる「ブリーチンルーバー」も貢献する。



最高レベルの高遮音性 躯体・防水 30年保証も

ランスには床タイルを採用。共用廊下や吹き抜けの階段を屋内に設けることで、上質な共用空間を実現した。プライバシーや快適性を確保するとともに、入居者の暮らしの満足度を高める。

採用した高遮音床には、同社独自の特許技術を用いて、業界最高クラスのパフォーマンスを確保。一般的な鉄骨造を上回る「スタンダード仕様（軽量床衝撃音L45、重量床衝撃音H60）」と、RC造の「外張り通気外壁」で、外壁の内側にも防水加工を施す二重防水構造を強化。構造躯体・防水の初期保証30年を実現した。

さらに30年以降も、要望に応じ10年の保証期間の延長を可能にしており、オーナーの資産を長期にわたってサポートする仕組みも整えた。

同社ではグラサの開発にあたり、世帯年収700万円超の高所得層が、家賃10万円以上の物件に関心があるとの調査結果に基づき、高所得層が重視するデザイン性や共用部の充実が注目。さらに、新型コロナウイルスに起因する新たな働き方により、今まで以上に快適な住まいが求められる時代になるとの認識から商品化に踏み切った。

大和
ハウス

GRACA（グラサ）

MISAWA

防災・減災住宅は、ミサワホーム。

ちょっとした揺れなのに、過剰に反応してしまう。豪雨のニュースに、家や家族が心配になる。

ミサワホームは、災害大国・日本のご家族に、ひとつ上の安全・安心をご提案します。

平常時から災害発生時、発生後まで3段階の防災・減災ソリューション「MISAWA-LCP」。

ふだん快適に暮らせる住まいが、そのとき、避難所としての役割を果たしてくれます。

1st
SAFETY
SOLUTIONS
備えるデザイン

2nd
SAFETY
SOLUTIONS
守るデザイン

3rd
SAFETY
SOLUTIONS
支えるデザイン

MISAWA-LCP

備える▶守る▶支える[防災・減災ソリューション]

MISAWA
Life
Continuity
Performance

先進の防災・減災ソリューションを詳しくご紹介した「MISAWA-LCP」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「LCP」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

入居者にも選ばれる賃貸住宅

ポラスグループ賃貸併用住宅「グランセット」



ポラスグループ賃貸併用住宅「グランセット」は、このほど、賃貸併用住宅の新ブランドとして「グランセット」を立ち上げた。

「グランセット」とは、「大きい(グラン) + 資産(アセット)」の造語。資産によって大きな収益を確保したいというニーズの高まりを受けて、賃貸併用もしくは店舗併用の住宅を提案することで資産価値を高めることを目指している。

通常は3階建ての物件として考えており、1階部分をオーナー住居もしくは店舗とし、2・3階部分は4〜6戸の賃貸住居もしくは住宅で構成する。多彩な間取りのプラ

東浦和に展示場開設 コンセプト型で提案

「グランセット」は、賃貸・店舗など多様な使い方にに対応するもの。ポラスグループでは2021年1月、単独展示場「体感すまいパーク東浦和」(さいたま市南区)を開設。ポラスグランセットとしては、「グランセット」のモデルハウスを初めて展示場に出展した。

「展示場としては、リアルサイズにこだわりの持ちつつも、入居者に長く住んでもらえるようなコンセプト型賃貸住宅」というところにポイントを

ナー住居として、リビングと一体化したウッドデッキ空間を提案。さらに、2階部分は入居者の多様なライフスタイルを叶えるコンセプト型賃貸住宅によって物件価値を高め、高入居率かつ長期安定経営につながる展示場としている。

コンセプト型賃貸住宅としては①景観を築きながら家時間を満喫できるオープンカフェテラスのある「カフェスタイル」

②植物を育てたり、アウトドアグッズをディスプレイするなど多様な使い方ができる土間スペースがある「アクティブスタイル」③ミストサウナ付きバスルームとカウナター付き化粧台で女性に優しい「ビューティースタイル」④ボトルボードにおしゃれなボトルを並べておしゃやれなプライベートバーを演出する「バースタイル」——から構成されている。

さらに賃貸部分については、「戸建住宅で培ったグループの商品力を生かした取り組みを展開。そのコンセプトに特化した設備を強化することに力を注いだ」としている。

ミサワホームの木質3階建て賃貸住宅が「ベルリードマンション」。同社独自の高断熱・高気密の木質パネル接着工法に、太陽光発電システムや高効率給湯器などの省エネ設備を組み合わせて「ZEH-M」仕様を提案する。CO₂の排出量削減に寄与するほか、災害に対するレジリエンス性を備えたもの

で、優れた安全性や耐久性などに加え、脱炭素社会に貢献する「賃貸マンション」と位置付ける。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つのモデルプラン(1F廊下KURA、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、多様な

「フォークラス」と子育てと両立させる「スイッチ」の異なる環境を設定し、状況に合わせた在宅ワークを可能にした。共用エントランスホールには子ども広場やベビーカー置き場を設置して、入居者同士の交流を促す工夫も盛り込んだ。

ベルリードマンションとは、一般社団法人プレハブ建築協会や大手不動産ポータルサイトなどが定めた「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)と定義。それをベースに、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のみとする。

その上で、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とともに、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するものだ。

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く。



木質パネル接着工法で優れた安全性や耐久性

ミサワホーム ベルリードマンション



& EARTH with WOOD

木とともに。

三井ホームは、木とともに成長してきました。
ツーバイフォー工法のリーディングカンパニーとして、
最新のテクノロジーで、木の可能性を広げ続け、
最高品質の住宅をお客さまに届けています。

植生循環のもと厳密に管理された木材を使用し、
国産材などの活用にも積極的に取り組み、
お客さまとともに、持続可能な世界の実現に貢献します。

今では、住宅の枠を飛び越え、
木による大型施設を、日本、そして世界でつくり続けています。
安全で快適な、人に優しいすまいとくらしを、これからもっと。

三井ホームは、人と地球に優しい木とともに、
憧れをかたちにします。

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

入居者にも選ばれる賃貸住宅

三井ホーム

MOCKSION(モクシオン)



国内最高水準の高強度耐力壁や高性能遮音床

三井ホームの『MOCKSION(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。「三井ホームが手掛ける『脱炭素社会に向けたサステナブル木造マンション』」との位置づけで、国内最高レベル(壁倍率30倍超)の高強度耐力壁をはじめ、高性能遮音床を開発した。

第1号物件となる「モクシオン稲城」は、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「MOC X wall(モクスウォール)」を搭載。ベイツ集成材の枠組材に、独自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おり、市販の釘打機で施工することが可能。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、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(直交集成板)と比べ、NLTは一般的な釘打機があれば誰でも製作できるという。

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・自由度の高さも採択されている。

強みとなる。屋根には5・5キワの太陽光パネルを設置。発電した電気の一部を共用部で使いながら、容量11・2キワ時の蓄電池に電気を貯めており、万一の停電時にも必要最低限の電気の使用が可能。共用部には備蓄庫もあり、災害の際には数日分の水と保存食も用意した。

このほど実施した入居者アンケートでは98%が「満足(満足+やや満足)」と回答。理由では「あたかも、ぬくもり」や「天井が高く、断熱・遮音ともに良い」などの高い快適性を評価。また「環境負荷の低い暮らし」、22年3月の震度4の地震でも「不満」はわずか3件。多くは「特に問題なかった」や「実際の震度より小さく感じた」など安心の声が多かった。

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おり、「木造による中層マンション普及のための試金石となる先導事業」との位置付けにある。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)」に採択されている。



相続税などの「節税」にも使える有利な資産運用先として、自己所有地に賃貸物件を建てる土地活用の相談が増えている

人生100年時代の資産運用で注目

◇賃貸住宅◇

相続税など節税を相談

自己所有地に賃貸物件を建てる土地活用が「人生100年時代」の有利な資産運用先の一つとして注目される。現在の「超」がつくほどの低金利下で、確実に利回りが取れる金融資産は

あまりないため、相続税の観点での相談が、金融機関や税理士法人に増えつつあるという。相続税の課税対象となる金額は、被相続人の遺産総額のうち墓所・仏壇や生命保険金(一定の条件あり)、死亡退職金についての非課税枠を除いた残金から、借入金や葬儀にかかった費用を除き、その残額から相続税の基礎控除を引いた額が遺産総額となる。

具体的には、従来基礎控除5千万円+1千万円×法定相続人だったものが、同3千万円+600万円×法定相続人数に。特に、被相続人の死亡前3年間に贈与された財産は、相続財産とみなされるので注意が必要だ。相続税は、もはや一部

の富裕層の話ではない。相続税対策においては以下のように、都市部で築年数が経過した古い住宅を建て替える際に「小規模宅地等の特例」や「住宅取得等資金贈与」、「相続時精算課税制度の適用要件」の緩

低金利下で着実な利回り 既存住宅建て替え活用も

和などによって、有利になるケースがある。例えば、一定の条件を満たして「小規模宅地等の特例」の適用を受けることができれば、相続税の軽減につながる。主に自宅用であれば、土地の評価額は33

0平方メートルを限度に80%が減額される。仮に、評価額を3千万円とすると、最大で2400万円の評価減を受けられるということ。5千万円なら減額は最大で4千万円にもなる。

また「相続時精算課税制度」の適用要件は、2500万円まで贈与税がかからずに贈与でき、将来の相続財産と合算で精算する課税制度。贈与者が60歳以上(改正前65歳)の父母または祖父母、受贈者は20歳以上の子および孫(同20歳のみ)に適用される。自宅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)も活用できるので、節税効果はさらに大きくなる。

長期金利は低下基調にあり、土地オーナーが所有地にアパートなどの賃貸住宅を建てる際のアパートローンなどの返済条件についても、以前よりは有利な条件で借りられることが多い。サブリースの問題の発生で、一時的に金融機関の融資姿勢には厳しさがみられたものの、最近では多少軟化の兆しもあるという。

大都市の場合、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そうだ。詳細は、専門家に確認してほしい。

木と生きる幸福



住友林業

長く住んでほしい。
うれしいのは、
そう考える大家さんが
ふえていくことです。



賃貸住宅は、仮の住まい。私たちは
今も、頭のどこかでそう考えてはい
ないでしょうか。でも賃貸住宅で暮
らす何年間も、人にとってまちがい
なく大切な、自分の人生の時間。
その舞台である住まいが「仮」であって
いいはずはない。そう思うのです。

賃貸住宅は変わります。住友林業が
変えて行きます。幸い、私たちには木
があります。豊かな空間づくりのため
に、人にとって欠くことのできない
木という素材を、どこよりも自由に、
ふんだんに使うことができる。その
素材を思う存分生かし、今までの賃貸
住宅になかった、やさしく、あたた
かく、美しく、時が経つほどに味わい
が増す住まいをつくりたい。人が、
何年も何十年も住みつづけないでは
いられない、愛着に満ちた住まいを
つくって行きたいと思うのです。

日本の賃貸住宅を幸福にできるの
は、木のぬくもりである。そう信じる
私たちの住まいを、どうかあなたの
目でお確かめください。

賃貸住宅を
変えるのは、
木だと思ふ。

住友林業の賃貸住宅 フォレストメゾン

お問い合わせ・資料請求は
フリーコールまたはWEBへ。

0120-666-000

住友林業の賃貸住宅

検索

<https://sfc.jp/tochikatsu/>

住友林業株式会社

住宅・建築事業本部
〒100-8270 東京都千代田区大手町1-3-2
経団連会館

※お客様からいただいた個人情報は、アパート建築請負等の当社建築請負事業のご案内等に利用させていただきます。詳細は当社ホームページ(<https://sfc.jp/hogo/>)をご参照ください。

プラスの賃貸

立地に応じて

建てる

設計提案力

入居者を

集める

仲介提案力

物件価値を

高める

改修提案力

地域密着だからできるプラスの賃貸経営

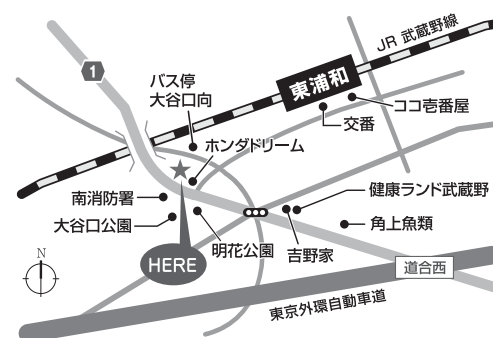
エリア内 **27** 店舗の
ルームスポット



賃貸併用住宅展示場



●体感すまいパーク東浦和のご案内



TEL: **048-638-5569**

埼玉県さいたま市南区大字大谷口 1990 番地 I

駐車場完備

【お車で】第二産業道路沿い、大谷口陸橋交差点から南へ 400m 左側

【電車で】JR 武蔵野線東浦和駅より徒歩 20 分

東浦和駅より浦和駅東口行バス乗車「大谷口向」バス停から徒歩 5 分

南浦和駅より南大通り行バス乗車「柳崎中央」バス停から徒歩 9 分

住まい価値創造企業

POLUS

プラスグループ

プラスの賃貸経営 🔍

プラス(株) 埼玉県越谷市南越谷 1-21-2 / 048-989-9119
 プラスグランテック(株) 建設業: 埼玉県知事許可(特-30)第 26937 号
 (株) 中央ビル管理 宅建業: 国土交通大臣(8)第 3918 号





SEKISUI HOUSE

家に帰れば、積水ハウス。

その実現に努めてまいります。

住まいづくりを使命として

「世界でいちばん幸せな場所」となる

積水ハウスはこれからも

そんな探求から生まれています。

「ファミリースイート」という提案も

家族が同じ時間も空間も共有できる。

仕切りとなる壁のない大空間で

安心して、のびのびと、つながりながら。

それぞれ自由に過ごすごうができれば。

それが自由な暮らしの距離感で

家族がいっしょに暮らしながら

積水ハウスは考えつづけています。

それはどんな家だろう、と

住めば住むほど幸せを感じる家。

肌で感じて。

いつも

目に見えて。

幸せは

Family Suite

それは、家族の幸せな大空間。

