



住宅産業新聞  
Housing Industry News

発行所 住宅産業新聞社  
発行人 阿部 雅敏  
〒160-0022 東京都新宿区新宿6-28-8  
ラ・ベルテ・新宿1101  
TEL (03)6233-9611  
広告 jutaku@housenews.jp  
https://www.housenews.jp  
©住宅産業新聞社 2025

《ユーザー版》  
無料

# 都市部の土地有効利用で 居住空間は『上』へと進化

多層階住宅特集

近年、都市部を中心に近所の家がいつの間にか3階建てに建て替わっていた、と感じる人も多いのではないだろうか。3階以上の住宅を「多層階住宅」と呼ぶが、狭い土地でも空間を有効に使うことで居住スペースを確保できるため、根強い需要がある。単世帯はもちろん、2世帯住宅などの住居専用のほか、一部を店舗や事務所、あるいは賃貸にしたりと資産活用を充実させる目的でも見直されている。大手住宅メーカーの多層階商品もみるみる、都会的で洗練されたデザインに加え、採光、通風といった都市部では得難い自然を最大限取り入れる工夫も魅力だ。多層階住宅のメリットを探ってみる。

## 採光・通風など自然を享受

多層階住宅は家が密で様々な構法があり、集し、地価の高い都市4・5階建てでも珍しく部を中心に需要が高くなった。しかし、近年では3階建て住宅の場合土地の高い利用効率を求めて地方都市へも広がりを見せている。多層階とは3階以上の住宅をそう呼ぶ。ゼネコンが建設するような大型マンションではなく、言わば戸建住宅が上へと住居空間を伸ばしていくイメージ。

大手住宅メーカーが競って多層階住宅商品を開発、「新しい住居形態」として市場を作ってきた経緯がある。や「離」が実現できる。はりその主流は3階建 自然を享受しやすいのだが、軽量鉄骨・木のもメリットだ。3階造・コンクリート造な建て住宅の一般的な高さは約10〜13層あり、周辺の家から頭1つ抜き出るため、採光や通風、眺望といった自然を身近に感じられる。屋根部を屋上に設定すればそこから見晴らしも楽しみの1つになるほか、庭園やバーベキュースペースなど様々な活用できる。大手住宅各社はライフスタイルの多様化や世帯の変化も見据え、様々なプランを提案している。ホームページや展示場、SNSなどを参考にしてみれば、家づくり計画もより楽しくなるに違いない。

異常気象による水害への備えにもなる。「水が来たら上へ逃げろ」といわれるが、3階なら安心。身の安全を確保しやすく生活機能も2階に置けば浸水時も被害を最小限に抑えることができる。

近年、円安やインフレなどの影響で建築費も高騰している。多層階であれば、賃貸住宅・店舗・事務所など、いわゆる「併用」が可能で立地によっては賃料が見込める。賃料を返済金に充てることもできるのは大きい。この時期に多層階住宅を検討してみたいだろうか。



# 三井ホームは スーパー木造建築へ。

2024年に創立50周年を迎えた三井ホームは、  
磨いてきた木造建築技術をさらに進化させ、  
あらゆる建物の木造トランスフォーメーション  
=MOCX(モクス)を推進していきます。  
木で、かつてない強さをつくる。  
人と環境にやさしい木によって、  
これまでつくれなかった建物をつくり、  
街をつくり、脱炭素社会をつくっていく。  
まずは、木造マンションMOCXION(モクシオン)から。  
木造建築の常識を変え、世界を変えていく。  
三井ホームの木造建築が築く未来に、ご期待ください。

木でなければ、  
つくれな未来がある。



**&EARTH with WOOD**

☎0120-94-4331 10:00~17:00 (土・日・祝日を除く)

木造建築による炭素固定量を、  
WEBサイトで公開中。

三井ホーム 木造建築



**& 三井不動産グループ**  
MITSUI FUDOSAN GROUP

### 多層階のメリット デメリットは？

住居専用としての3階建ても1〜3階全部を居住用とするケースもあれば、1階をビルトインガレージや趣味のスペースとして活用するなどその用途は幅広い。また、店舗や事務所を構えて店舗併用住宅とする需要も多い。

多層階住宅も低層住宅同様、住宅ローンを利用した場合は住宅ローン控除を受けることができる。原則として、毎年末の住宅ローン残高の0・7%を13年間も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、控除を受けられる住宅ローンの金額も異なるので、その点に注意が必要だ。

また併用住宅の場合、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）することができる。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。

では3階建てのデメリットは何か。上に階層が延びる分、当然上下階移動の負担が大きくなるため、快適な暮らしを実現するために動線をいかにコンパクトにできるかがカギとなる。たとえば、家事動線を短くしたい場合は、水回りやLDKといった主要な生活

# 使い方がいろいろ多層階住宅

2FのLDK、限られた敷地でも3階建てなら  
広々としたLDKも実現可能



3Fの寝室とつながるオープンテラス。居室空間が広がるだけでなく、都会の暮らしの中でもアウトドア気分が味わえる



3階建ての例。  
1Fにビルトインガレージと水回り+居室兼納戸、2FはLDK+居室、3Fは主寝室+オープンテラス。  
動線を重視し、廊下などのスペースを極力省き希望のプラン（間取り）を実現

スペースを近づけることが重要だ。とは言っても自分達でプランニングするのは無理がある。細かな要望に耳を傾け、真剣に住宅づくりに向き合ってくれる企業を選ぶことがとても大切になってくる。

### 工夫こらす住宅企業 木造の中高層建物も

近年、大手住宅企業が多層階としてラインアップしているのが、4〜8階建ての建物。住宅と呼ぶより「ビル」「マンション」の名称にふさわしい商品だ。例えば旭化成ホームズの「ヘーベルビルズシステム」はまさに中高層ビル。最高8階まで建築が可能だ。これまでの躯体システムを重量鉄骨造の中高層建築用に進化させて、上層部での店舗や事務所設置を可能にした。

積水ハウスは「レグナムコート」で3・4階建ての都市型戸建てを提案する。市内のトップクリエイター集団は完全邸別設計で「億ション」ならぬ「億邸」を実現する。

ミサワホームは、業界団体などが定める「マンション」と表記できる基準をすべてクリアした木質3階建ての賃貸「ベルリッドマンション」を市場に投入、三井ホームは中層以上の共同住宅は鉄骨という既成概念を打破し、木造マンション「モクシオン」を上市して注目を集めた。

3階建てを中心とする多層階住宅は、今後も幅広い支持を集めることだろう。

# 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/](http://www.misawa.co.jp/catalog/)

詳しくはWEBで  検索

※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。

新築事業 | スtock事業 | まちづくり事業 | 海外事業 | ウエルネス事業

MISAWA **ミサワホーム**

# 入居者・オーナー共に高い満足度実現

## ヘーベルビルズシステム



方法。梁を独自のロッキング工法を採用。さらに、中高層建築材を突き合わせる際の接合部を、中層部と上層部との揺れへの対策として、交通振動等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、万全を期している。

完成・運搬を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できる。保障やアフターサービスについても、従来のヘーベルハウスと同じレベルで実現した。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等を組み合わせた、高品質・高精度な建築が可能となっている。

### 旭化成ホームズ 最高8階建てビル 最上階に店舗可能

旭化成ホームズの「ヘーベルビルズシステム」は、同社がこれまで培ってきたシステム・施工方法を継続し、外壁の「ヘーベル版」ムラーメン構造の基幹技術（構造・施工方法など）を重量鉄骨造の中高層建築用に進化させ、最高8階建てまでの建築を可能にした中で、高層ビルシステムを生かす。設置可能な範囲で、2.0mから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の天井懐裏やスラブ上の配管スペースの確保が行なえる。

積水ハウスの鉄骨3・4階建て都市型戸建住宅「レグナムコート」は、敷地条件に応じて閉じる「壁」・開口部を巧みにデザインする設計と、通し柱が要らず各階の設計自由度が高い「フレキシブルシステム」の先進技術で、これまでタワーマンションを選んできた顧客層にも都心部に住む選択肢を提案している。

レグナムとはラテン語で「王国」の意味。都会の中でもプライバシーを守り、光・風・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。

### 積水ハウスの プライバシーを確保 しながら自然も享受



## レグナムコート

代わる都市型の戸建住宅「億邸」へのニーズに対応した新しい都会の家だ。同社の住生活研究所が行った「フレキシブルシステム」から導き出した都市型の新提案を、重量鉄骨構造の「ピエナ」や「ベレオ・プラス」をベースに展開する。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。

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をしたいという、潜在的な欲求の表れとみる。

レグナムコートは光・風・緑を取り込むのに「壁」を開き、同時にプライバシーを確保するため「壁」を閉じる。屋内外の吹き抜け空間で垂直につき、屋内外を一体化するために水平に広げる。それを可能にしたのがハード面の技術「フレキシブルシステム」だ。

一方、ソフト面では「チーフアーキテクト」と呼ばれる技術者が設計を担当する。厳正な社内資格試験のもとで選抜されたトップクオリティの建築士が、企業を代表する設計士達と連携し、住まう人にとって唯一無二の都会の家を実現する、ということだ。

# 専用住宅から併用住宅まで幅広い用途に

# 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](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ことができます。



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。  
土地活用をとお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。





# 積水ハウスは、 「長く住み続けたい家」へ

これからの時代、  
本当に必要なものってなんだろう。

そんな思いから、安全や環境に配慮した  
「長く住める家」を供給してきた積水ハウスでは、  
新たなデザイン思想「life knit design (ライフ ニット デザイン)」に  
基づく家づくりを進めています。

何が好きか、何に惹かれるか、何を心地よいと感じるか。  
そんな一人ひとりの“感性”を住まいへと編み込み、  
暮らすほどに愛着が増していく「長く住み続けたい家」。

季節の移ろいを感じながら暮らせる住まいは、  
人生に豊かさを与えてくれる  
感性の器のような場所にもなりうる。

そう信じる私たちは、この新しい家づくりを通して、  
グローバルビジョン「[わが家]を世界一幸せな場所にする」を  
実現していきます。

  
life knit design

<https://www.sekisuihouse.co.jp/kodate/lkd>

