

少ない自己資金でも建築可能に

多層階住宅特集



土地の資産価値生かす

住宅が密集する大都市圏においても上に伸びる多層階化することで緑が感じられる住まいが可能に

「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。

◇ 国土交通省の建築着工統計によると、2022年度の3階建てから9階建てまでの居住用建築物（専用住宅と併用の合計）は4万5千棟（前年度比2%増）だった。3階建てが約4万棟超で約9割を占め、4階〜9階建て以下が5千棟弱。新設住宅着工戸数が86万8千288戸だった中で、シェアは概ね6%といったところ。エリア別では、1都3県と愛知、大阪・兵庫で約8割を占める。大都市圏でも伸びしろは大きいのではあるまいか。

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、返済の負担軽減が可能となる。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だから、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。

特に、防火地域でもある商業地エリアや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を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。店舗やオフィスを組み込むことで、さらに資産価値をアップさせられる。

土地が狭いからと諦めていた二世帯同居も、多層階にすればらくらく実現する。二世帯化は相続税対策としても有効。また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「住宅取得資金等贈与の特例」（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。ただこの制度は今年12月末で終了する。活用したいなら急いだほうがいい。

今のコロナ禍のような不安定な時代に、長期ローンを組むことはリスクもある。しかし、築年数的に建て替え時期に入っている家は、いずれ建て替えなければならぬ。中でも首都圏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。こうしたリスクへの備えにもなる。

ここ数年、大手戸建住宅メーカー各社では多層階の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、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。

部屋からの眺めの良さに学習意欲やリラックス効果も高まる（上・中）。同じ敷地であっても高さ方向に広がりを持たせることで、さまざまなライフスタイルに対応でき快適に暮らせる（下）





住む

MISAWA

賃貸

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

詳しくはWEBで

※当社では、お客様の個人情報、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。

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**

将来に向けた賢い自衛策と

新たな住まいのキーフレーズへ

多層階住宅の屋上では周囲の住まいからの視線を気にせず眺望や夜景を楽しんだりできる。まさに都会に居ながらリゾート気分を満喫できる



多層階・併用住宅

多層階住宅でキーとなるフレーズが、住宅の一部に店舗など収益を得るためのスペースを確保した「併用住宅」という考えだろう。3階建てや4階建てを中心に、さらに上層のタイプもある。形態は「自宅+賃貸」や「二世帯住宅+賃貸」、「自宅+賃貸+店舗」などさまざまだが、そのポイントは何といても家賃収入だ。所得が上がりづらい昨今、家賃を返済に充てられるのは大きな魅力。駅近など立地の良さがあれば、なお一層メリットは大きい。さらに所得税や固定資産税など税制面も有利に。それぞれの家庭の状況に合わせた選択を、検討されてはいかがだろうか。

二世帯への建て替えも

多層階住宅は、狭い敷地を最大限に有効活用でき、床面積を増やせることが最大のメリット。1・2階に個室、3階にリビングなど、各階ことから活用法の選択肢を増やす

く、プライベートな時間を満喫できるのも魅力だ。その意味で、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2階建ての住まいを3階建てや4階建てなどに伸ばし、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二世帯住宅。購入に限定されているため、賃貸物件の建築・購入には利得できない。その場合、アパートローンを利用することになるが、住宅ローンと比べ金利が高めかつ返済期間も短いというデメリットがある。さらに、自宅内部に賃貸住戸があることのもリスクも。一般の賃貸物件と同様に、入居者が入らないことによる空室の発生や家賃の滞納、入居者によるトラブルや事件、家賃滞り、ローン金利の上昇、修繕コストなど。そうしたリスクは一定あり、そうしたことを念頭に、あらかじめ検討しておく必要がある。

家賃収入を返済に充当

大開口や高天井の吹き抜けなど明るいリビングなど快適な居室空間を実現(左)、1階はカフェなど店舗空間も可能で賃貸など収入源にも(下)



とも重要といえよう。一方で、併用住宅の場合はオーナー(地主)の居住部分が全体の50%を超えていけば、その部分は住宅ローンが使えない。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。ただし、住宅は自由に建てられるのではなく、その地域の法規制に従わなければならない。土地が、建物の高さや制限する用途地域に該当する場合は、2階建てより建築が困難となる。例えば、「低層住居専用地域」は、主に低層住宅に関する良好な住居環境を保護するための地域で、第1種と第2種があるが、いずれも多層階の建築は難しいといわれており、事前の確認が必要だ。

&EARTH *with* WOOD



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



専用から併用まで幅広い用途に

ヘーベルビルズシステム



旭化成ホームズ

店舗や事務所併用上層階でも可能に

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。新躯体開発にあたって、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。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。

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能工不足にも対応できる。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・事務所を設置を、上層階でも実現できるようにしている。各階の階高を2・8層と3・5層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。

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。同社が目指す「人」の住生活研究所が行う「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「人の住生活研究所が行う「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

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

積水ハウス

人生100年時代「幸せ住まい」提供



レグナムコート

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欲しいという、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、一体化のために水平に広げ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、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。

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

〒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

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^{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

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^{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。

専用から併用まで幅広い用途に

ベルリードマンション



害に対するレ
ジリエンス性
を備えてい
る。さらに、仕事に集中す
る「フォーカス」と子育て
をサポートする。

れの快適な在宅ワークを
サポートする。
「フォーカス」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
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
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。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。

ミサム ミホ

大収納空間「蔵」や ZEH-M仕様も

ミサムホームの『ベル
リードマンション』は、
木質3階建ての賃貸マン
ション。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」仕様とな
る。高いCO₂の排出削
減量を備え脱炭素社会の
実現に寄与するほか、災
害に備え、太陽光発電

三井ホームの『MOCKX
ON(モクシオン)』は、
木を構造材に使用した木
造マンションブランド。
中層以上の共同住宅の木
造化・木質化を推進する
ことで、SDGsや脱炭
素社会の実現に貢献でき
る商品で、国土交通省の
「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。
第1弾の「モクシオン
稲城」に続き、グループ
の三井不動産レジデンシ
ヤルの「パークアクシス
北千束モクシオン」にも
設計・施工で参画。同物
件は、建築時のCO₂排
出量の5割削減に加え、
入居中の排出量を実質ゼ
ロとするもの。同省の
「優良木造建築物等整備
推進事業」(22年度)に
採択されている。
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。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、災害時への備えとし
て共用部には備蓄庫も用
意している。

井ム 三ホ

中高層建築木造化へ 普及性高い技術採用



独自開発の高強度耐力
壁「MOCKXwall(モク
スウォール)」は、木造
中層建築物で耐震等級
「3」が可能。ベイマツ
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タ
ン金物を採用した。
新たな用途として、木
造の学生レジデンス(寄
宿舎)も、同社が設計・
施工を手掛け川崎市多摩
区に建築中の地上6階建
て130戸の物件は、3
階と6階の4層を木造化
することで、建設時のC
O₂排出量を大幅に削減
する。関西エリアの初物
件として、大阪市旭区に
3階建て47戸の学生マン
ションの建設にも着手し
た。いずれも、多くの炭
素が長期間建物に固定さ
れることで、カーボンニ
ュートラルの達成にも貢
献できるのが特徴だ。

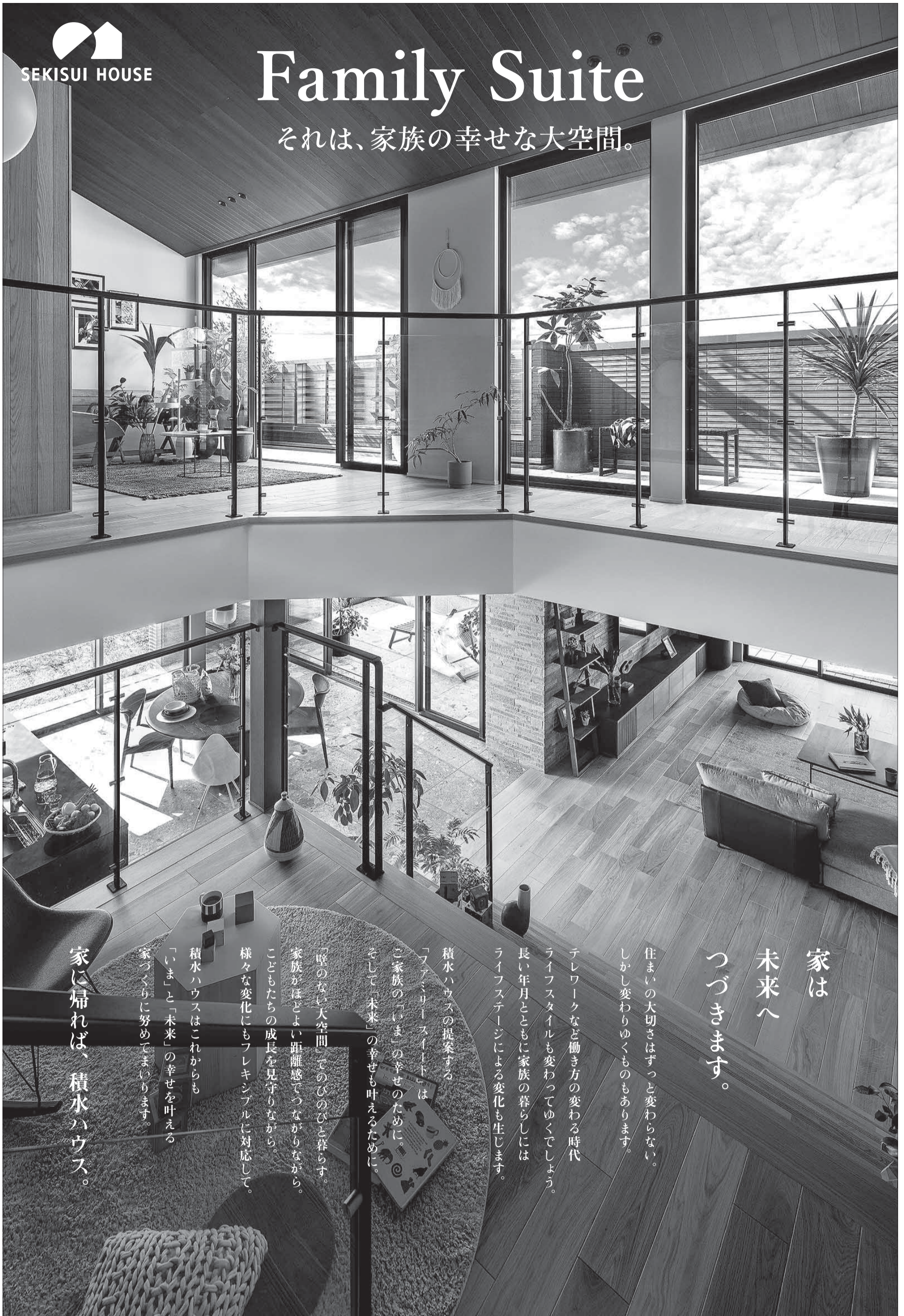
MOCKXION(モクシオン)



SEKISUI HOUSE

Family Suite

それは、家族の幸せな大空間。



家は

未来へ

つづきます。

住まいの大切さはずっと変わらない。
しかし変わりゆくものもあります。

テレワークなど働き方の変わる時代
ライフスタイルも変わってゆくでしょう。
長い年月とともに家族の暮らしには
ライフステージによる変化も生じます。

積水ハウスの提案する

「ファミリースイート」は
ご家族の「いま」の幸せのために。
そして「未来」の幸せも叶えるために。

「壁のない大空間」でのびのびと暮らす。

家族がほどよい距離感でつながりながら、
ことまたちの成長を見守りながら。

様々な変化にもフレキシブルに対応して。

積水ハウスはこれからも
「いま」と「未来」の幸せを叶える
家づくりに努めてまいります。

家に帰れば、積水ハウス。

ECO⁺ 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.sekisuhouse.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)

