

THE NIKKEI MAGAZINE STYLE

日経マガジスタイル 20 October 2016



特集 住まい方で変わる暮らし

特集

住まい方で 変わる暮らし

どこか“日本的”な家のあり方として、
私たちの多くが共有してきたカタチがある。磯野宅だ。
親世代の波平夫婦に、子世代のマスオさん一家が同居する、
昭和前期のごく一般的な二世帯住宅の暮らし方に、
私たちは、幸せの原型さえを見ていたのではないか。
その後、核家族化が進展し、家のカタチは大きく変わる。
しかし平成に入り、少子高齢化や自然災害などをきっかけに、
リフォームや建て替えて、多世帯住宅が増えているという。
住まいについての理想と現実のギャップに歯噛みしながらも、
家族のつながりを求める人たちが、再び暮らしを共にし始めている。
時代と共に変化する家族のあり方、暮らし方。
家のカタチの向かう先を見てみよう。

THE NIKKEI MAGAZINE
STYLE

CONTENTS

【特集】住まい方で変わる暮らし

06	巻頭特集	
	住まい方で変わる暮らし	多層階住宅編 二世帯住宅編 リフォーム編
09		
15		
17	住まいの理想形を探しに行こう!	
21	家をつくる前に考えたいお金の話	多層階住宅編 二世帯住宅編
22		

日経マガジンスタイル 広告特集号

企画・制作=日本経済新聞社
クロスメディア営業局

デザイン・構成 / ACC.INC
編集・文 / 宮澤省三 (M-CRUISE)
取材・文 / 松浦隆幸、本多美也子、佐乃美歩絵

★ 読者プレゼント ★

協賛企業各社の商品について資料請求を
いただいた方の中から
アマゾンギフトカード
3,000円分を抽選で**10名様**に
プレゼントします。

◎応募締切…2016年11月20日(日)
資料のお届けは、11月以降となる予定です。
当選者の発表は賞品の発送をもって代えさせ
ていただきます。(賞品は広告主提供)

★資料請求・ご応募は

<http://adnet.nikkei.co.jp/>



住まい方で
変わる暮らし
多層階住宅 編



最近、「多層階住宅」という言葉をよく耳にする。多層階とはどんな住宅を指すのか。どこで、どのような人たちが建てているのか？都市部を中心に注目される多層階住宅の潮流を追ってみた。

限られた土地でも広がる可能性 多世帯や賃貸併用で有効活用

技術の発達や法制度の整備が後押しする多層化

多層階住宅には明確な、公的な定義はない。ではいったい何階以上を多層階と言うのだろうか。「一般的には3階以上の住宅で使われる言葉です。実際に建てられている多層階住宅で多いのは、3〜4階建てではないでしょうか」。そう話すのは、ハウジングジャーナリストの河名紀子さんだ。

ここで疑問を抱く読者もいるだろう。「3階建て住宅ならば昔からあるのではないか？」と。確かに、都市部の密集地を中心に、すでに多くの3階建て住宅がある。特に、1980年代の規制緩和によって、密集地の多くを占める「準防火地域」と呼ばれる地域でも、3階建ての木造住宅を建てられるようになって以降、都市部の狭小敷地を中心に3階建て住宅が急増した。

最近言われている多層階

住宅は、それとは少し違う。単世帯住宅ではなく、二世帯などの多世帯住宅や、賃貸住宅や店舗を持つ、縦に伸びた併用住宅を指すことが多い。都市部の狭小敷地など、広さが限られる敷地に建てられることが多い。

「国交省が実施している新設住宅着工の統計には多層階というカテゴリーがないので、正確な件数は把握できませんが、ハウスメーカーの商品や実績は増えており、相続税改正などもあつて明らかに活気付いているようです」と、河名さん。建築技術の発達や法制度の整備が進み、住宅でも多層化しやすい環境が整ってきた。ハウスメーカーも、重量鉄骨造や耐火木造など、多層階を意識した住宅商品を打ち出している。

**相続対策と収入確保で
広がる「投資」の意識**

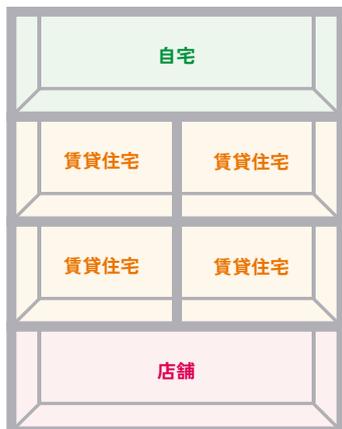
では、どんな人たちが、どん

場所次第でニーズは違う!? 多層階住宅のパリエーション例

互いのプライバシーを重視し
同一建物内で二世帯近居住宅に



駅近の特性を活かし
賃貸・店舗の併用住宅へ



ハウジングジャーナリスト
河名紀子氏

「東京新聞」記者、住宅業界誌編集長などを経て独立。女性・妻・母・生活者の立場で住宅・不動産に関する執筆・講演・情報発信・研究分析を行うほか、「女性と住まい」の視点を活かした商品開発・新規事業・既存事業再編・企画PRプロデュースも展開。
(株)メディアハウジング研究所 <http://mh-kawana.com>
「いつかは、おひとりさま」研究所
<https://www.facebook.com/OhitorisamaHome/>

相続税対策も考えて
自宅を上手く活用しよう



都市部で活気付く、多層階住宅

な多層階住宅を建てているの
だろうか。「時代を反映した
ケースとして目立つのは、高
齢の親からの相続が現実味
を帯びてきた50〜60代の人
たちです。相続税対策を視野
に入れつつ、将来の収入も考
えて、賃貸住宅を併設した自
宅に建て替えているケースが
多いようです」（河名さん）。

例えば、低層階を賃貸住
宅、最上階を自宅にするよう
なケースだ。一般の住宅ローン
より限度額を高く設定でき
るアパートローンを組めば借
入金が大きくなる反面、相続
税の課税対象額を抑えるこ
とができる。

もう一つ、目を引くのは、将
来の収入源を確保しようと
している点だ。好立地にある
敷地ならば、自宅として使う
だけではもったいない。収入を
得られる「投資」をしたほう
が、有効に土地・建物資産を
活用できる。そう考えるユー
ザーが増えているようだ。

当然、自宅のみよりは多額
の借入金を抱える投資には、
誰もがリスクを感じる。しか
し、「最近では、30年などの長期
間にわたる家賃保証をセット
にした賃貸併用の多層階住
宅を提案するハウスメーカー
もあります」と、河名さんは
話す。

「ただし、賃貸などの収入
を目的にすると、立地が命

という面もあります」と、河
名さんは加える。長く安定的
な借り手の確保は、立地がカ
ギを握るからだ。もし好立地
でない場合は、教室やスタッ
ジオなどオーナーの趣味スペー
スとしても活かせる。

**広がる敷地活用の幅
上下移動が負担の声も**

多層階住宅は、密集した
都市部の狭小敷地の有効活
用や、快適な生活空間の確保
がしやすいところに利点があ
る。狭小敷地であっても、賃貸
併用のような事業が始めら
れるし、二世帯、三世帯の住
宅もつくりやすい。階を増や
すことで、開放的な居住ス
ペースや日差し、通風、眺望も
確保しやすくなる。

一方、多層階ゆえの不便さ

もあり得る。例えば、毎日の
暮らしが頻繁な上下移動を
伴うことの負担。最近ではホ
ムエレベーターも普及してき
たが、エレベーターを設置した
場合、定期点検などのメンテ
ナンスが法的に義務付けられ
ており、一定の手間と維持管
理費もかかる。

とはいえ、密集した都市部
の好立地を活かすには、多層
化が一つの有効な手段である
ことには変わりない。自宅が
「収入源」になり得る魅力も
大きいだろう。

「賃貸住宅だけでなく、店
舗併用など、多層化にも様々
な形態があり得るので、それ
ぞれの土地や家族にとって最
適な活用方法を検討してみ
るとよいでしょう」と、河名さん
はアドバイスを送る。

多層階住宅に向いている人?? チェックリスト10

- 狭い土地でも広くゆったりと住みたい
- 都市部に土地があるが広くはない
- 都市部の密集地でも通風・採光豊かな空間に住みたい
- 都市部にある親の土地を手放したくない
- 引退後の生活を考え家賃収入を考えたい
- 賃貸併用住宅で収入を得ながら相続税対策をしたい
- 駐車場コストを下げたい
- 建て替えを機に二世帯住宅にしたい
- 共働きで家事子育てを親に手伝ってもらいたい
- 建て替えを機に、カフェや趣味の教室などを
やってみたい

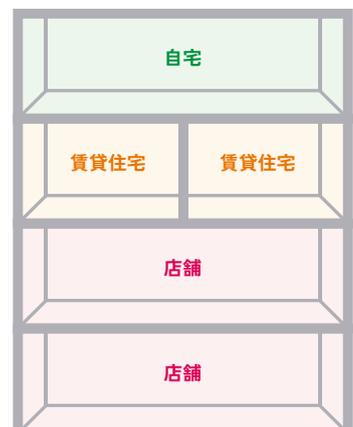
車需要が高いエリアであれば
1Fを駐車場+貸ガレージに



都心の狭小敷地も3フロアあれば
二世帯居住スペースも確保できる



商業エリアの立地であれば
店舗を中心に考えても良い





最近、都市部で急増する二世帯住宅にはどのような傾向が見られるのか。数多くの住宅設計で、各家庭の要望や事情に触れてきた建築家の佐川旭さんに、「二世帯の今とこの先」を聞いた。

住まい方で
変わる暮らし
二世帯住宅 編

都市部の好立地に増える二世帯住宅 親世代も重視する プライバシー 二世帯は単独購入より合理的

親の状況で分かれる 2タイプの間取り

「完全な同居スタイルの二世帯住宅を建てる人は、ほとんどいなくなりました」。首都圏を中心に住宅設計を手掛けている建築家の佐川旭さんに最近の二世帯住宅の傾向を聞くと、まずそう口にした。

佐川さんの言う完全な同居スタイルとは、親世代と子世代の区別なく、毎日の生活をともにする二世帯住宅だ。以前は少なくなかった完全同居型だが、めっきり減った背景を佐川さんは次のように見ている。「今や親世代も戦後生まれで、長く核家族で生活してきた世代です。二世帯住宅を建てる際も、ベッタリ同居ではなく、互いのプライバシーを尊重してアクティブに過ごしたいと考える人が増えています」。

「完全な同居スタイル」と「完全分離型」の2タイプに分類できそうだ。「父母のどちらかが亡くなり、親1人と子世代とが一緒にいるときは緩やかな同居型、両親が健在だと完全分離型という傾向が見られます」と、佐川さんは言う。

緩やかな同居型とは、玄関やキッチン、浴室などを共有しつつ、一定のプライバシーを守る間取りとするタイプだ。子世代に比重を置いた間取りのなかに、親の個室を置くケースが多い。同居ではあるが、各スペースのプライバシーの度合いに濃淡を付け、緩やかに領域を仕切っていく恰好だ。

親が一人で静かに過ごしたり、友人を呼んだりしやすいように、親の個室に専用のミニキッチンやトイレを付けることも多い。

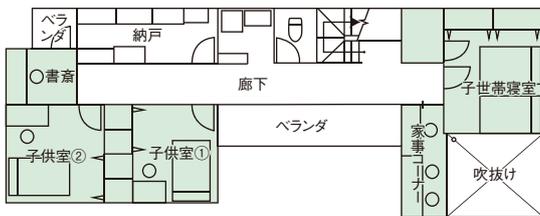
このタイプの利点は、高齢の親の様子や、子世代側から常に把握できることや、子どもの面倒を見てもらいやす

緩やかな同居型の二世帯住宅例

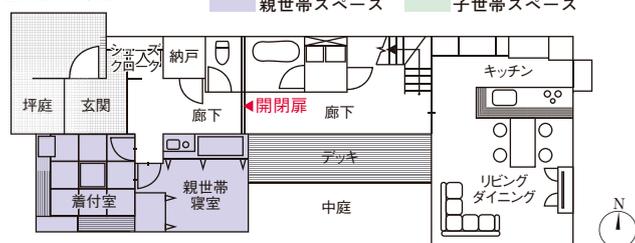
Point!

玄関やキッチン、浴室を共有する同居型。庭のテラスを挟んで親世帯の部屋を設けることで、適度な距離感を生んでいる。廊下の途中にある扉を開けると、親世帯側の独立性が高くなる。

■K邸 2F平面図



■K邸 1F平面図



A 中庭を囲むコの字型の間取り。母親のプライベートスペースと共有キッチンが、デッキを挟んで向かい合う。 B 共有のダイニングとキッチン。 C 母親の寝室は和室。隣の続き間に、母親の知人が集まったり、趣味を楽しんだりできる部屋もある。 D 吹き抜けのリビング・ダイニングの2階には家事コーナーがある。 E 子世代の個室やトイレなどがある2階への階段。下部に、広がりを感じさせる地窓を設けている。



建築家

佐川旭氏

佐川旭建築研究所
代表取締役

<http://www.ie-o-tateru.com/>

みんなのライフスタイルを
尊重することが必要だな



く、共働き夫婦でも安心で
きることなどが挙げられる。
また、玄関やキッチンなどを
共有するので、限られた敷地
でも建てやすく、コストも抑
えられる。半面、互いの息が
合わない、毎日が重苦しい
生活になりかねない。

もう一つのタイプである完
全分離型は、文字通り両世
帯の間取りを玄関から分け
るタイプだ。言うまでもな
く、互いのプライバシーを確
保でき、付かず離れずのほ
よい関係を築きやすい。

とはいえ、互いに全く関与
しないわけではなく、一緒に
暮らす意味を持たせる間取
りで設計されることが多い。
例えば、よく見られるのは、
両世帯が小庭を挟んで向か
い合い、双方の雰囲気それ
となく伝わる間取りや、完
全分離でも内部で行き来で
きる扉を設ける間取りだ。

一方、一つの建物内に、玄関
やキッチン、浴室など、全て
二世帯分を備えるので、緩や
かな同居型よりもコストが
かかる。一定のスペースも必要
になるので、狭小敷地など
は難しいこともある。

**話し合いは全員参加で
優先順位を付けて精査を**

ところで、そもそもなぜ二
世帯住宅を建てるのだろう
か？

「傾向として見られるの
は、好立地にある親の家の建
て替えです。二世帯が単独で
好立地の住宅を購入するの
は難しく、資金面でも二世帯
のほうが合理的なケースが
多いですね」と、佐川さんは
話す。

一方、価値観やライフスタ
イルを異にする家族が一緒に
暮らすことになるだけに、二
世帯づくりには双方の意思
疎通が欠かせない。「間取り
など重要なことを決める際

**欠かせないみんなの意思疎通
家族全員が納得して建てたい**

は、必ず両世帯の関係者全
員が参加して話し合うべき
です。また、表立って発言し
にくい立場の人の本音を汲
み取ることも非常に大切で
す」(佐川さん)。

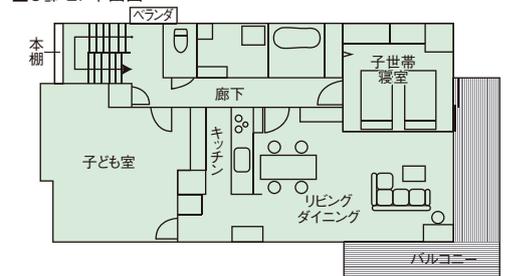
二世帯住宅の設計で検討
すべき内容は、単世帯の住宅
よりはるかに多い。例えば、
佐川さんが設計をまとめる
ために建て主に尋ねる質問
は、建て主の人生観、教育観
といった大きな背景から、ト
イレットペーパーのホルダーの
取り付け位置のような細部

完全分離型の二世帯住宅例

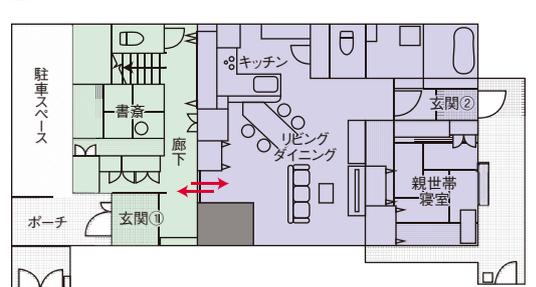
Point!

1階が親世帯、1階西側と2階が子世帯という上下の完全分離型。両世帯の玄関を建物の東西に分けた独立性の高い間取りだが、内部で行き来できるように1階に扉を設けている。

■S邸 2F平面図



■S邸 1F平面図



親世帯スペース 子世帯スペース

にまで至り、その数は700
〜1000項目に上るとい
う。
「二世帯の関係は、設計次
第で大きく変わりますが、
どこかで折り合いを付けな
ければならない事柄も少な
くありません。後々まで不満
を引きずらないためにも、数
多くの要望や意見に優先順
位を付けて冷静に精査し、
双方が納得できる落としど
ころを見付けていくことも
大切です」。佐川さんはそう
アドバイスを送る。



A 1階にある子世帯の書斎。子世帯側にある部屋だが、親世帯が客間として使うこともある。 B 2階にある子世帯のリビング・ダイニングは、天井を屋根なりにした開放的な空間。真下に親世帯のリビング・ダイニングがある。 C 子世帯の階段の途中には、親子が共有して使う本棚がある。 D 多くの持ち物を、親世帯のスペースだけでは収納しきれないため、生活空間とは別に2階に大きなロフトをつくった。

みんなで話し合って決めるのが大切ね



家族みんなが納得して、よかったと思えるリフォームを目指したい。そのために、リフォームの失敗やトラブルを防ぐためにはどうしたらいいのか。住まいづくりコンサルタント・川端幸枝さんに戸建て住宅のリフォームのポイントについて伺った。



家族みんなが幸せになるための リフォームの心得

リフォームをする前に大切なこと

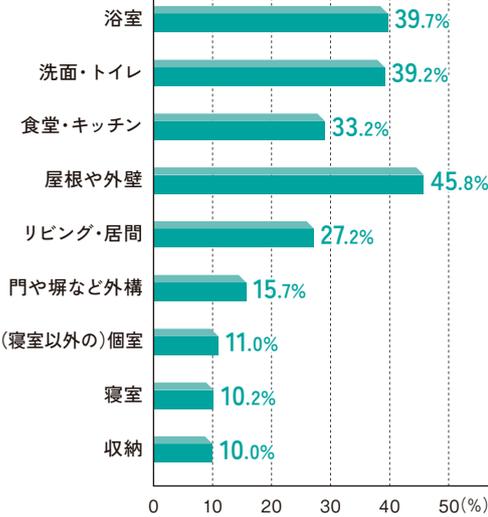
リフォームには主に4つの目的がある。補修・補強・暮らしの変化・フルチェンジだ。

「家の中の問題点が何か、まずは目的をはっきりすることが大切です。家族それぞれがやりたいリフォームがあるので、ぶれない軸を決めること。マストは何か、家族内で事前にコンセンサスを決めることが大切です」と川

端さんはアドバイスする。

キッチン、外装、個室など、家族が希望するリフォームの中でいちばんは何か。またそのための予算はどう考えるべきか。「ギリギリではなく、10%くらい余裕を持った予算にしましょう。戸建て住宅では解体してみると、予想外のことや発覚することが多いです。また国や市町村の補助金を利用してできる場合があるので、チェックしておくといいですね」

戸建てにおけるリフォーム検討中の場所(複数回答) n=771



出典:住宅リフォーム推進協議会「インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第9回調査報告書」より抜粋

リフォーム会社トラブルの4つの主な原因

- 1 専門用語への知識不足
- 2 設計図への理解不足
- 3 担当者との相性
- 4 工事中の追加変更

納得できるリフォーム会社選びを

目的と予算が決まったら次はリフォーム会社選びだ。

「まずファーストプランを決め、3社から見積もりを取ることをおすすめします。同じ条件で比べてください。見積書の仕様は各社で違うので項目をしっかりとチェックしましょう」

さらに大切なのが担当者とのコミュニケーション。見積もりの説明、契約書の説明、現場確認など、わからないことはうやむやにせず、納得するまで聞くことが重要だ。その上で契約を結びたい。

「施工が始まった後、解体時、設備配管終了時、中間立ち会い、引き渡し前の最低4回の立ち会いをしましょう。問題点があればその都度対処できます。気づかずに工事が進んでしまうことを避けられます」

工事完了時には工事内容について家族全員とリフォーム会社で確認し納得したい。

リフォーム時のトラブル回避のために

リフォームで不安に思うことがトラブルの発生だ。主な原因は4つ(表参照)ある。

「ほとんどの場合はコミュニケーションの行き違いです。専門用語や設計図への理解不足を補うためにも説明はもちろん、変更点などはその都度双方がメモを取ることで、双方のギャップを埋めることでトラブルを防げます」

着工前に図面を見ながら全員で確認すること、工事中に追加変更をしないことも



リビングデザインセンターOZONE
住まいづくりコンサルタント

川端幸枝氏

二級建築士 / インテリアコーディネーター
/ マンションリフォームマネージャー



リビングデザインセンター
OZONE

<http://www.ozone.co.jp/>

住まいとインテリアのショールーム。施設内にはキッチンや家具、建材など約30のショールームが揃う。家づくり相談「OZONE家 design」では、資金計画や依頼先選びからインテリアまで専門家が個別に応え、建主を支援するプログラムを実施。10月20日～11月29日には「ハウスメーカーフェア」を開催し、事例展示やセミナー、無料相談を行う。

東京都新宿区西新宿3-7-1 新宿パークタワー ☎03-5322-6500 (代)
営業時間 / 10:30～19:00 水曜日休館 (祝日を除く)

住まいの理想形を探しに行こう!



わが家の新築や建て替え、リフォームを考える人が訪れる住宅展示場。多様なモデルハウスから理想形を発見するのが楽しい。ここで紹介する都内4箇所の住宅展示場は、耐震・耐火、省エネ意識の向上、少子高齢化による多世帯住宅への志向の高まりを受け、住宅メーカー各社が展開する最先端のモデルハウスばかりだ。



HONJO-ADUMABASHI

総合住宅展示場
本所吾妻橋ハウジングギャラリー

日本で唯一の全棟4階建て、
5階建て住宅展示場

墨田区は古くからの商業地が多く、住宅と商店などが所狭しと立ち並び東京の下町。狭小敷地に建つ多層階住宅も多く、隣接の江東区や台東区とともに住宅の不燃化にも熱心に取り組んでいる地域。老朽化木造建築も少なく、耐火構造の建築物への建て替えには自治体から助成金もある。

そんなエリアにピッタリの展示場が本所吾妻橋ハウジングギャラリーだ。日本で唯一の4〜5階建ての高層階住宅専門の展示場。耐震・耐火性能に優れ、多層階らしい採光や眺望にも秀でた全5棟の住宅が並び、二世帯、店舗・賃貸併用という都心ならではのニーズに応える住宅ばかりということから、賃



貸オーナーや商店主、二世帯〜三世帯ファミリーで、建て替えや新築を考えている来場客が多い。また、スカイツリーが目的の観光客がふらっと訪れるのもこの地域らしい。そんな来場者や近隣住民を対象に、イベントやセミナーも活発に開催。スイーツフェアや専門家による不動産セミナーなどが好評を博している。



SHIBUYA

TBSハウジング渋谷
東京ホームズコレクション

山手線内唯一の総合住宅展示場
全棟スマートハウス

旧淀籾稲葉家の屋敷跡に建つ東京ホームズコレクションは、山手線内唯一の総合住宅展示場。渋谷駅と表参道駅から共に徒歩圏内という絶好の立地だ。住宅メーカー14社のモデルハウス16棟は全てがスマートハウス。耐震化、低エネルギー住宅、再生可能エネルギー利用など、都心部が抱える住宅課題への先進的な取り組みをしている住宅ばかり。ちなみに災害時には帰宅支援ステーションとしての機能も合わせもっている。

各モデルハウスは、単世帯〜二世帯、2〜5階建て、賃貸・店舗併用、狭小〜ハイグレードな邸宅タイプとバリエーションが豊富で、様々なライフスタイルに

対応する住宅が揃っている。敷地内にあるセンターハウスでは常時コンシェルジュが待機して、様々な住宅相談や展示場の案内をしてくれる。セミナーや相談会も随時開催。キッズルームや授乳室が常設され、イベントのある週末には託児サービスも用意されているなど、小さい子供連れでも安心して訪れることができる。



空き家を持っていると大損する?! ～事例で紹介!土地の有効活用術～

空き家を持っていると税金が6倍に?! | 空き家・空き地の有効利用のポイント | 相続税対策になる不動産活用法とは

持っている土地を有効に利用したい!そうお考えの方に、売却や賃貸、リフォーム、建て替え、駐車場など活用方法を事例を交えながらお教えします。



【講師】
岡村宝美(税理士)

開催日時

11月20日(日)

■セミナー
13:30~14:30 先着10名

■個別相談会

①14:30~②15:00~③15:30~
各回 先着1組 | 30分程度

※予約は下記TELにて受付中



DATA

□展示住宅メーカー/旭化成ヘーベルハウス、セキスイハイム、積水ハウス、ダイワハウス(建築中)、パナホーム、三井ホーム

④東京都墨田区吾妻橋3-8-6 ☎03-3625-7898 ⑤10:00~18:00(年末年始休業)

ACCESS

都営浅草線「本所吾妻橋駅」徒歩約1分/東武スカイツリーライン「とうきょうスカイツリー駅」徒歩約7分/各線「浅草駅」徒歩約10分

<http://www.e-a-site.com/>

女性のための
センスアップ講座Vol.39
大人のモーニングゴールドの
キャンドルアレンジ

開催日 10月25日(火)
時間 1回目/11:00~12:30
2回目/14:00~15:30
場所 セミナールーム
定員 各回15名様
参加費 1,500円(税込)

※要予約(予約優先・当日可)



DATA

□展示住宅/全16棟 □展示住宅メーカー/旭化成ヘーベルハウス、ウィズワン、VINTAGE CRAFTS、kobori建築工房、住友不動産、住友林業、積水ハウス、ダイワハウス、東急ホームズ、パナホーム、ミサワホーム、三井ホーム、三菱地所ホーム、YAZAWA LUMBER

④東京都渋谷区神宮前5-53-7(旧こどもの城となり) ☎03-3409-6966 ⑤10:00~18:00(モデルハウスにより定休日が異なります)

ACCESS

JR山手線・埼京線・東急東横線他「渋谷駅」より徒歩約8分/地下鉄銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道駅」より徒歩約7分※無料駐車場を完備

<http://shibuya.tbs-housing.com/>

住まいの理想形を探しに行こう!



TOYOSU

スマートハウジング
豊洲まちなみ公園

広域エリアから集客する
ハウジング・テーマパーク

曲線的にモデルハウスを配置し、東京湾を望む緑豊かな街を散策するように見学できるのがハウジングのテーマパークを標榜する「豊洲まちなみ公園」。首都高や地下鉄でのアクセスも容易で、近隣に「がすてな〜に ガスの科学館」「キッズニア東京」など見どころの多い街・豊洲ということもあり、週末や祝日には遠方からも家族連れが多く訪れる。

19棟の全モデルハウスが創・省・蓄エネルギーをめざす各住宅メーカーの最先端スマートハウス仕様。太陽光発電、蓄電池、ヒートポンプ、電気自動車充電器など、これからの暮らしを体験できる。



敷地内にあるセンタースクエアには、キッズルームやイベントスペースが集結。新築はもちろんリフォームや生活スタイルまでワンストップで住まいに関する様々な情報を得ることができる。毎月多彩なイベントも実施しているので、モデルハウスを見ながら家族で終日楽しめるのがうれしい。

第5回 犬部フェスタ in豊洲まちなみ公園
10月22日(土)・23日(日) 11:00~17:00(両日とも)

<p>お楽しみイベント</p> <p>ビンゴゲーム、愛犬身体測定、ワンちゃんのデンタルケアなど開催</p>	<p>ドッググッズマーケット</p> <p>オリジナルの商品を扱うショップが多数出店</p>
<p>ドッグカフェ</p> <p>ワンちゃん用のおやつ、焼きたてドーナツをご用意しています</p>	<p>ケータリングカフェ</p> <p>ケータリングのカフェやハンバーガーショップが出店</p>

詳しくは **ハンドメイド犬部HP** [URL... http://inu-bu.net](http://inu-bu.net)

DATA

□展示住宅 / 全19棟 □展示住宅メーカー / アイダ設計、旭化成ヘーベルハウス、一条工務店、木下工務店、スウェーデンハウス、住友不動産、住友林業2棟、セキスイハイム、積水ハウス、ダイワハウス、タマホーム、トヨタホーム、パナソニック耐震住宅工法テクノストラクチャー、パナホーム、ミサワホーム、三井ホーム、松家住宅、レオハウス ④東京都江東区豊洲6-1-9 ☎03-5534-8551 ⑤10:00~18:00(モデルハウスにより定休日および営業時間が異なる)

ACCESS

東京メトロ有楽町線「豊洲駅」7番出口から徒歩約8分 / 新交通ゆりかもめ「新豊洲駅」北口から徒歩約4分 ※無料駐車場を完備

http://www.housing-messe.com/toyosu_access.html



SHINJUKU

東京都新宿
住宅展示場

高い資産活用に対応した
「これからの東京の家」

新宿副都心、住宅設備メーカーの展示場が多いこのエリアに唯一の住宅展示場。東京都の「住宅マスタープラン」が目標のひとつに設定する「安全で安心な住宅・住宅市街地の形成」に連動した東京のこれからの家を発信。省エネルギー対策や耐震、劣化対策、高齢者配慮の対策など、住宅性能評価において高い等級を取得している住宅13棟が並ぶ。国が定める「長期優良住宅認定基準」や、家庭用エネルギー管理システム「HEMS」、「太陽光発電システム」については全棟で採用されている。

3階建てから6階建てのモデルハウスは多層階住宅や賃貸併用住宅、二世帯住宅の例として見ごたえのあるものば

かりで、終日を費やしても見きれない程の内容。相続税対策や資産活用を考えるファミリーにも魅力的な提案になっており、都心部に資産を持つ人はもちろん、新宿というアクセスの良さを活かして三鷹、調布、埼玉といった遠方からも多くの来場者がいるという。

敷地内にはセミナーや講演会も実施可能なセミナーハウスがあり、専門家による「相続講座」や「資産活用講座」など関心の高いテーマのセミナーなどが随時行われていて、毎回多くの参加者が集まっている。また、「粋に生きる」をテーマとした伝統的なワークショップ等のイベントも多彩に開催し、好評を得ている。



DATA

□展示住宅 / 全13棟 □展示住宅メーカー / 一条工務店、木下工務店、住友不動産、住友林業、セキスイハイム、積水ハウス、大成建設ハウジング、大和ハウス工業、日本ハウスホールディングス(建築中)、パナホーム、ヘーベルハウス、ミサワホーム、三井ホーム ④東京都新宿区西新宿4-3-6 ☎03-5351-6718 ⑤10:00~18:00(インフォメーションセンターは水曜定休)

ACCESS

京王新線(都営地下鉄新線乗入)「初台駅」東口より徒歩6分 / 都営大江戸線「西新宿五丁目駅」より徒歩7分 / JRほか「新宿駅」南口より徒歩17分 ※無料駐車場を完備

<http://www.tokyoshinjuku.jp/>

多層階住宅は目的を定めて しっかりと計画を

最近、メディアなどでも取り上げられることが多く増えてきた多層階住宅。さらに二世帯住宅やリフォームに関する賢いお金の使い方について、住まいの問題に詳しいファイナンシャルプランナーの久谷真理子さんに語ってもらった。

エリアの特性に合った物件を建てるのが重要

狭い土地でも有効に活用できると注目が高まる多層階住宅。階数が増える分、床面積が増えるので部屋数を多くすることができ。狭い土地でもゆったりと暮らせるほか、二世帯住宅にしたり、賃貸併用や店舗併用にするなど様々な選択肢がある。

「まずはきちんと計画を立てることが大切です。どういう用途で使うのかなど目的を定め、目先のことだけにとらわれず、将来のことも考えましょう。賃貸併用住宅にする場合は「事業」となるので、誰がいつ、どのように事業を継承するかということも重要なポイント。親だけで決めずに子世

帯も交えて話し合うとよいと思います」と語るのは、ファイナンシャルプランナーとして住まいの相談にも数多く対応してきた久谷真理子さん。

賃貸併用や店舗併用住宅にするならば、エリアの特性にマッチしたものを建てるということも重要だ。その土地の可能性を探るには、工務店やハウスメーカーなどに相談するという方法が考えられる。

「同じ土地でも会社によって提案が異なったりするので、1社ではなく複数の会社に相談することをお勧めします」と久谷さん。

賃貸する場合は事業であることを忘れずに

賃貸併用住宅にした場合、賃貸部分は貸家建付地として土地の評価額を下げる事が可能なので、相続税対策にもなる。また、賃貸併用住宅の大きなメリットは、家賃という定期的な収入を期待できることだ。より多くの家賃収入を得るには、階数を増やして賃貸部分を増やせばよさそうだが、一般的に上に階を積

むほど建築コストはアップする。それに合わせた収益があげられるのかを考慮する必要がある。

「先にも述べたとおり、これは事業であるという意識を持って資金計画を立てること。実際に手元にくら残るのかを、最初にしっかりと見極めることが大切です。見過ごしがちですが、家賃収入があれば、それには税金がかかるということも忘れないようにしましょう」(久谷さん)

ローンだけに頼らず自己資金も用意したい

資金の調達に関してはローンを組むというケースが一般的だろう。

「原則として自宅部分は住宅ローン、賃貸部分はアパートローンを組むこととなりますが、賃貸併用住宅の場合は、自宅部分の割合によって、住宅ローンを全体に適用できるケースもあります」(久谷さん)



Profile
久谷真理子さん

ファイナンシャルプランナー(CFP®認定者・1級FP技能士)。ライフプランから見た住宅ローンや相続・不動産に関する相談業務および、実行支援業務、各種セミナー講師を務めるほか、雑誌やWebサイトなどでも情報を発信。プラチナ・コンシェルジュ所属。

貸家・貸家建付地の評価方法

※貸家建付地とは、貸家の目的とされている宅地、つまり所有する土地に建築した家屋を他に貸し付けている場合の土地のこと。

4階 自宅
3階 自宅
2階 賃貸
1階 賃貸

1億円※1の土地に1億円建て物※2を建てたケース

※1 自用地評価額

※2 4階建ての1~2階を賃貸、3~4階を自宅として使用。自宅部分と賃貸部分の面積を2分の1ずつとする。

●建物の評価額

自宅部分=固定資産税評価額×1/2=3,000万円
賃貸部分=固定資産税評価額×1/2×(1-借家権割合×賃貸割合)=2,100万円

※但し、固定資産税評価額=1億円×60%、借家権割合=30%、賃貸割合=100%として計算

●土地の評価額

自宅部分の土地=自用地評価額×1/2=5,000万円
賃貸部分の土地=自用地評価額×1/2×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)=3,950万円

※但し、自用地評価額=1億円、借地権割合=70%、借家権割合=30%、賃貸割合=100%とした計算

合計額

[建物評価]
合計5,100万円(自宅:3,000万円/賃貸:2,100万円)

[土地評価]
合計8,950万円(自宅:5,000万円/賃貸:3,950万円)

[合計] 1億4,050万円

●その上で、土地については小規模宅地等の特例の適用を検討できる

相続税対策にも 効果的な二世帯住宅

要件を満たせば
土地の評価額が80%減額に

家を建て替えようという時に候補にあがることが多い二世帯住宅。「地価の高い都市では、若い世代だけで二戸建てを持つのはなかなか難しいものがありますが、二世帯住宅ならぐっと可能性が広がります。『親子で協力し合って家を建てよう』というところからスタートし、調べてみると相続税対策にも効果的だと二世帯住宅にするケースも少なくありません」と久谷さん。

二世帯住宅を建てた場合、条件を満たせば「小規模宅地等の特例」を受けられることができる。「小規模宅地等の特例」によって課税価格が減額される宅地には、特定居住用宅地等、特定事業用宅地等、貸付事業用宅地等がある。特定居住用宅地等の条件を満たせば、土地の評価額を最大80%引き下げることが可能だ。例えば1億5000万円の土地なら、評価額を3000万円にまで減額できることになり、当然、相続税額にも大きな差がつく。土地の利用の

被相続人の居住の用に供されていた宅地等について 「小規模宅地等の特例」が受けられる 「特定居住用宅地等」に該当する場合

- 1 被相続人の配偶者がその土地を取得した場合
- 2 被相続人と同居している親族がその土地を取得した場合で、相続税の申告期限までその土地を保有し、且つ、居住している場合
- 3 被相続人と同居していない親族が、その土地を取得した場合で、被相続人に配偶者や同居していた親族がいない、且つ、相続開始前3年以内に自己または自己の配偶者が所有する家屋に居住していない、且つ、その土地を相続税の申告期限まで保有している場合

仕方によって課税対象の評価額を大幅に引き下げることができるので節税効果は大きい。

一方、注意点もある。不動産は一度建ててしまうと簡単にはやり直しがきかないところだ。

「重要なのは現在のことだけでなく、先々のことまで考えて建てることです」と久谷さんはアドバイスする。

「相続が発生した時に、分割で

もめて『建てて数年しか経っていない二世帯住宅を安く手放すことになつてしまった』というケースもあります。一方で、将来相続が発生した場合に備え、敷地いっぱい二世帯住宅を建てるのではなく、あえて土地を分割できるように建て方を選択されたケースもあります。そのようにしておけば、土地の一部を売って財産分与をしやすいので安心ですね」

今流行のリフォームを考えるなら

大規模なリフォームなら住宅ローンを検討したい 無担保ローンは手軽だが借入できる金額が少ない

自宅をリフォームする場合、リフォームローンを利用する人も少なくない。無担保型のリフォームローンは必要書類が少なく手続きも簡単なので、自己資金を多めに用意できる場合や、簡易なリフォームの場合は利便性が高い。ただし、借入できる金額が少なく、500万円以内もしくは1,000万円以内というのが一般的。金融機関によっては年収の50%以内という制限を設けている場合もある。また、返済期間が短く、適用金利が高いので毎月の返済額が多くなりがちだ。

大規模なリフォームを行うなら、有担保の住宅ローンを利用するという方法もある。無担保ローンと比べると借入可能な金額が多く、適用金利が低めで借入期間も長いので、毎月の返済額を抑えることが可能だ。注意点としては必要書類が多く、手続きが煩雑になるので実際に融資を受けるまで時間がかかることだ。自宅を担保に提供するため、コストもかかる。

久谷さんは「中古物件を購入してリフォームする場合、物件の代金は売主に、リフォーム代金は工務店などに支払うこととなります。支払い先および支払いのタイミングが異なるので、資金繰りがスム

ズに運ぶように段取りをつけておくことが大切です」と語る。

リフォームを行う場合も「所得税額の控除」「固定資産税の減額措置」「贈与税の非課税措置」などの税の優遇措置がある。控除額や軽減額などの算出方法は、制度の種類やリフォームの内容により異なる。適用を受けるには要件を満たす必要があるため、制度を正しく理解することが大切だ。

リフォームローンと住宅ローンの比較

	リフォームローン (無担保の商品)	住宅ローン (有担保の商品)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ●担保提供が不要 ●必要書類が少なく手続きが簡単 ●手続きに要する時間が短い 	<ul style="list-style-type: none"> ●借りられる額が多い ●借りられる期間が長い ●適用金利が低い
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●借りられる額が少ない ●借りられる期間が短い ●適用金利が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●担保提供を要する ●必要書類が多く手続きが煩雑 ●手続きに要する時間が長い