

THE NIKKEI MAGAZINE

STYLE

日経マガジスタイル 29 October 2015



戸建てを愉しむ

【特集】わが家の庭遊び

日経マガジスタイル 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/柴田泉、松浦隆幸
撮影/鈴木教雄
フードコーディネーター/宮本千夏

※掲載している商品の価格は全て税込みです。

CONTENTS

[特集]戸建てを愉しむ

- 05 わが家の庭遊び BBQ編
- 11 Game編
- 14 プロが伝授!二世帯で住む賢い家づくりの秘訣
- 19 戸建てを手に入れるために!
住まいのマナー講座

戸建てを愉しむ



休日、わが家の庭で
思う存分遊んでみよう!

わが家の
庭遊び

BBQ編

日経マガジスタイル★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**QUOカード3,000円分**を
抽選で**10名**様にプレゼントします。

★資料請求、および応募は下記のサイトよりお申し込みください。

◎応募締切…2015年11月23日(月) 資料のお届けは、
応募期間終了後の12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)

日経アドネット 検索 <http://adnet.nikkei.co.jp/>



一戸建ての魅力といえば、やはり庭。わが家の庭で過ごす時間は多忙な毎日の気分転換になり、癒しでもある。さまざまに素敵な過ごし方があるが、ここでは庭での「プチ・アウトドア」をおすすめしたい。特に友人家族を招いて催すBBQ(バーベキュー)は、本格的なアウトドアには抵抗があるという人にも気軽に非日常感を楽しむことができるイベントだ。

道具次第で 簡単に楽しめるBBQ

一戸建ての家を持ったらしてみたいこと……いろいろあるだろうが、庭遊びはその筆頭に来るのではないか。小さい子どもがいれば、遊んでいる姿がいつでも確認できる庭は、親にとっても安全地帯。ガーデニング、家庭菜園、DIY、水遊び、動物を飼う……庭で過ごす時間こそ、一戸建ての醍醐味といつていい。

さまざまに楽しい過ごし方ができる庭だが、たまにはBBQというのはどうだろう。BBQといえば、しっかりと準備して遠くに出かけるとイメージが強いが、視点を変えれば、庭はもともと身近なアウトドア。友人家族、または近所の友達などを招いて庭で行うBBQは、大人も子どもも一緒に楽しく盛り上げられる気軽なイベントだ。

「お庭でのBBQは、今ではすっかり定番です。気軽に楽しむためのグッズも多く発売されています」と話すのは、アウトドア用品の専門ブランド、LOGOSで商品アドバイザーを務める福岡彰さん。ひと昔前のアウトドアグッズといえば、過酷な自然環境で使うことを想定した頑丈さ、軽さが最優先され、使いやすさはむしろ後回しだった。



プチ・アウトドア気分を わが家の庭で楽しもう!



1



2

1. ストライプ ランチョンマット (2枚 1,069円)、シリコン・ステンエッジカップ (1,274円)。カップはたたためて便利。おつまみ入れとしても活躍。
2. チェッカー ロールペーパーホルダー (680円)。市販のトイレトペーパーをセットするだけ。ハンドルが付き、紙が取り出しやすい。

そのため「アウトドアグッズを扱うのは一部のエキスパート」とハードルが高くなりがちだったが、現在のアウトドアグッズは違う。ファミリーや初心者でも難なく使いこなせるよう、頑丈、シンプル、かつ使い勝手がよく、さらには楽しさも追求した製品が多彩にそろっている。これら「進化したアウトドアグッズ」は、ふと思いついて楽しむ庭でのBQにぴったりだ。

機能的なテーブル&ベンチをそろえたい

庭でオススメのB B Qグリルは、立つて調理しやすい80cmの高さ。グリルの火床に汚れを受け止める専用のカバーをセットしておけば、掃除が格段にしやすくなる。さらに、炭起こしは手間がかかるというの昔の話。今ではマチ一本で簡単に着火する炭が市販されているのだ。サイズもいろいろあり料理によ

て使い分ければ、火力の調整に便利だ。「B B Qはやりたけれど、炭への着火が大変、という方も今では簡単にできるようになりました」(福岡さん)。

B B Qとくれば定番は焼き網だが、天板、鉄板も使えば、肉や野菜の網焼きのほか焼きそばやピラフ、さらにはピザや魚の塩釜焼きなど、レ

パートリーが広がる。

友人家族を交えて楽しむのであるなら、テーブルとベンチのほか、子どもたち用にローテーブルとマットをセットしたスペースを用意しよう。子どもたちだけの世界で楽しむスペースができる。テーブルは、高さを2通りに調整できるタイプが、使い勝手がよくておすすめ。またベンチのほかに、背もたれとアームレスト付きのチェアがあれば、のんびりと座ることができ。アウトドア用のチェアには様々なタイプがある。ダイニングタイプ、リラックスタイプ、座椅子タイプ……もちろん子どもも用も。どれもが軽量で取り扱いが楽なものばかりだ。集まる人数や庭の広さに合わせて選ぶといいだろう。

B B Qで意外と盲点になるのがものの置き場所だ。仕込みを終えて焼かれるのを待つ肉、ドリンクのボトルや缶、これから使う食器類、ティッシュペーパー……B B Qでは、こうしたものを置くちょっとした「台」がなくて困ることが多い。そこで役立つのが、こまごまとしたものをまとめて置けるサイドテーブル。組み立て簡単な棚にも台にもなるものもあり、スペースを有効にしたい庭B B Qで大いに重宝するはずだ。

また、自宅のキッチンがす



ぐそこにある利点を存分に生かしたい。水がある、包丁などの道具もある、仕込んだ料理を直前まで冷蔵庫で保管できる。料理の仕上げを子どもにまかせるなど、親子での調理もやりやすい。このように、庭で行うBBQは、ワールドさと開放感に、ガーデンパーティーのような本格的な料理の充実感、親子で料理をする楽しさも加わったイベントだといえる。

大人にも子どもにも人気のピザをBBQで！

さてメニューだが、定番の肉と野菜のスキューア(串焼き)は欠かせないとして、おすすめ



04
neos
アルエルゴチェア・クールプラス

深く座れ、かつ沈み込みを防ぐ設計の安定感抜群のチェア。背面に大きなポケット、アームレストに保冷ボトルクーラーを装備。7,344円。



03
DX スキューアセット(8pcs)

焼く時は食材をホルド、食べる時には抜きやすいBBQ用スキューア(焼き串)。十分な長さ(43cm)、木製ハンドル付きで扱いやすい。8本1,058円。



庭BBQは「気軽さ」「快適さ」がポイント。扱いやすい形、組み立てや掃除が簡単な、ファミリーでも容易に扱えるBBQグッズを紹介しよう。



02
LOGOS
マイティー火消し壺

安全かつ短時間に木炭を片付ける火消し壺。使い終わった炭を壺に入れて蓋をすれば、酸素が遮断されて自然かつ確実に消火できる。7,776円。



06
BBQお掃除
らくちんカバー-L(2pcs)

LOGOSのグリルの火床に最適化した、アルミ製の専用カバー。灰、油汚れ、食材の屑などをまとめて捨てられ、掃除が10秒で完了! 637円。



05
エココロゴス・
ダッチチャコール
30

必要な時にすぐに火力を追加できるミニサイズのヤシガラ燃料。マッチで着火でき、すみやかに火力が安定する。30個入りで2,149円。

01
Smart80
ストリームオーブンBBQ L

ピザも焼けるグリル。高さは80cmと43cmの2段階で、立ち・座り両方の調理に対応。「お掃除らくちんカバー」で火床掃除も容易。18,252円。

＼お庭でもちょっとワイルドBBQ／



ちょっとワイルドBBQ

肉に十分な下味をつけるのがポイント。ソースは仕上げにひと塗り。

材料 牛肉(豚肉、鶏肉でも可)、野菜(タマネギ、3色のパプリカ、ズッキーニ、コーンなど)、塩、胡椒、ニンニクのスライス、ゴマ油。

作り方 食べやすく切った牛肉に塩、胡椒をふり、ニンニクとゴマ油をからめて2時間ほど冷蔵庫でなじませる。適宜に切った野菜とともに串刺しにして焼く。BBQソース(ケチャップ大さじ1、ソース大さじ1、醤油小さじ1、砂糖小さじ1、カレー粉ごく少量を混ぜる)をつけて食べる。



豚肉のアリスタ

大勢の食卓に、塊肉の料理を!

材料 豚肩ロース肉1kg、ニンニクのスライス1片、ローズマリー1本、タイム3~4本、塩、胡椒各適量、オリーブオイル 1/4カップ。

作り方 豚肩ロース肉に塩、胡椒をしっかりとすり込み、ハーブ類、ニンニク、オイルとともに保存袋に入れて冷蔵庫で半日~1日おく。焼く前に肉を常温にもどす。天板で肉の表面に焼き色をつけ、厚手のホイルで包み、遠火で40分から1時間、時折返しながらかく。粗熱が取れるまで十分に休ませてから切り分ける。

BBQ Recipe

＼トッピングで楽しむ秋のほっこりピザ／



リンゴとマシュマロのスイーツピザ

変わり種の「甘い」ピザ。チーズのしょっぱさ、リンゴのさわやかな酸味が、甘いマシュマロとよく合う。チーズとマシュマロがトロリと溶け、リンゴとグラノーラの歯ごたえとのコントラストも楽しい。意外にも、赤ワインともよく合う。

材料 ピザ生地1枚、シュレッドチーズ、リンゴのスライス、マシュマロ(小さく切る)、チョコチップ、グラノーラ 各適量。

作り方 ピザ生地にシュレッドチーズ、具材をまんべんなく散らす。グリルで、チーズとマシュマロが溶けて生地がカリッとするまで焼く。



シーフードのグラタン風ピザ

お肉メインのBBQの時は、シーフードピザがおすすめ。グラタン風ピザは、子どもたちにも大人気。トッピングを子どもにまかせて、楽しい食事時間を演出しよう。

材料 ピザ生地1枚、シュレッドチーズ、タマネギのスライス、ジャガイモのさいの目(ゆでしておく)、コーン、シーフードミックス、ホワイトソース、マヨネーズ、パセリのみじん切り 各適量。

作り方 ピザ生地にホワイトソースを塗り、チーズ、具材を散らす。マヨネーズをかけ、グリルに。仕上げにパセリを散らす。



BBQの後は大人だけの コーヒータイム



1. システムキュービックラックテーブル4。1辺40cm。個別にサイドテーブルに、スタックして棚に、と自由自在。(13,716円)
2. LOGOSステンレスパーコレーター。コーヒー6カップ分(1ℓ)を抽出できる。グリルの残り火で、淹れたてのコーヒーを楽しもう。(5,389円)



次に焼きの工程。アウトドアでも本格的なピザを焼ける万能型のグリルが市販されていて、意外と簡単にピザが

焼ける。「鉄板をフタのように覆うことで(上写真①)効率よく対流熱を生み出しオーブン効果でピザが焼けます」(福岡さん)。グリルに敷くのは小さめの炭で。火加減を細かく調整すれば、おいしいピザが焼き上がる。(上写真②)ピザ作りのすべてをアウトドアで行うのはむずかしいが、キッチンと庭で分けて作業すれば意外と簡単だ。大人にも

子どもにも人気のピザは、お庭のBBQにぜひ取り入れてみたい。
アリスト(塊肉のロースト)などの蒸し焼き料理もアウトドアフィールドによく合う。手順としては、常温にもどして下味をつけた1kgほどの塊肉を網の上で転がして表面を香ばしく焼き、これを厚手のアルミホイルで包んだら遠火の位置において40分〜1時間か

けてじっくりと焼く。十分にやすませてから切るのがコツ。少々時間がかかる調理なので、グリルの火がいたら一番に取りかかるとよいだろう。
しつとりと焼きあがった塊肉を切り分けてそれぞれの皿に盛れば、どこかワイルドなアウトドア感覚を楽しめるはず。自宅ダイニングやレストランで食べるのとは別格の楽しさを体験してほしい。

食後は、大人だけの 贅沢な時間を満喫

楽しくおいしい時間を過ごした後は、大人だけでゆったりと会話を楽しみたい。普段なら食後にダイニングからリビングへと移動して過ごす時間も、そのままの場所ですらう。そんな時、ベンチだけでは少し落ち着かないということなら、安定感のあるチェアがあると、ぐっと雰囲気が変わるはず。あなたの庭に樹木があれば、ハンモックというものも有りだろう。グリルの残り火にアウトドア用パーコレーターをかけ、淹れたてのコーヒーを楽しむのもいいし、部屋からグラスを持ってきてワインや食後酒を飲むのもいい。
このあとは、後片付けに、帰宅の長い道のり……となると、寝ることもできる。大人の負担はぐっと少ない。わが家の庭BBQだからこそだろう。



◎撮影協力
ロゴスショップ東京店
東京都江東区豊洲
2-4-9 アーバンドック
ららぽーと豊洲3F
☎03-5859-0673
http://www.logos.ne.jp



★アドバイザー★
ロゴスコアレーション
福岡 彩さん

🏠
**わが家の
庭遊び**
Game編

01 わなげ9&Q(キューアンドキュー)



シンプルな輪なげ遊びだが、60cm×20cmの3つの台を組み合わせ、正方形やYの字など幾つかの組み方で遊ぶ。対象者のレベルに合わせていろいろなゲームが楽しめる。赤青黄色の合計9つの輪が付属。25,920円

02 ラダーゲッター



両端にボールがついたヒモを梯子(ラダー)に投げて引っ掛けるゲーム。3本のラダーは上に行くほどポイントが高くなり、バウンドして引っ掛ければさらに高いポイントを得ることができる。21,600円

03 ニチレクボール



2チームがサークル内から、先に投げた黄色の標的球により近づけるように、赤と青のボールを投げ合う。標的球に最も近いボールのあるチームが得点する。21,384円

04 マンカラ・パーティー



アフリカや中近東、東南アジアで古くから遊ばれているボードゲーム・マンカラの4人用(2人、3人でもOK)。BBQの後に、みんなで勝ち抜き戦をやるのも楽しい。5,616円

★紹介しているゲームの詳細は、
公益財団法人日本レクリエーション協会の
ホームページで確認してください。
>>> <http://www.recreation.or.jp>



子どもも大人も
楽しめるゲームで庭遊び



わが家の庭で
創意工夫の親子遊び

一戸建ての家の庭は、子どもにとっても大人にとっても、いろいろな経験をもたらしてくれる場所。ヨチヨチ歩きの赤ちゃんでも芝生の上で、のびのびと歩きまわったり、ベントと遊んだりできるのは、わが家の庭だからこそ。また、季節の草花を覚えたり、鳥や昆虫の観察などができる庭は、子どもにとって刺激に満ちた場所だ。

プール遊びやボール遊び、なわとびや花火も……。庭での過ごし方はいろいろだ。「子どもたちは遊びを通じて人を思いやる気持ちや、協調性、主体性などを身につけます」と遊びの効用について語るのは公益財団法人日本レクリエーション協会の

原秀光さんだ。「例えば、親や友だちと話し合いながら、自由にルールを作って遊ぶことで、創造性や社会性を養うことができるんです」と言う。

同協会ではオリジナル遊びの開発もしている。健全なゲーム性を持った遊びは、「心と体の健康づくり」に有効という趣旨からだ。ここでは、わが家の庭で親子が遊ぶのにちょうどいいと思われるゲームを原さんに推薦してもらった。どれもごく簡単に楽しめるものばかりだ。

とは言え、わが家の庭遊びで大切なのは「創意工夫」。たとえ遊び道具がなくても、そこに庭さえあれば、親子の楽しい時間は作ることができるはず。そして、きっと良い思い出として長く記憶に残っていくはずだ。



プロが伝授！ “二世帯で住む” 賢い家づくりの秘訣

核家族が進んだ都市部を中心に、二世帯住宅の多様化が進んでいる。二世帯住宅を巡る現状をたどりつつ、経験豊富なプロのアドバイスをもとに二世帯住宅づくりのコツを紐解く。

まずは互いの住み心地に 配慮した間取りを考える

二世帯住宅とは何
だろうか？

数十年前を振り返れば、日本の住まいの大半は、二世帯三世代の大家族が同居する暮らしだった。しかし、わざわざそれを二世帯住宅と呼んだりしなかった。



二世帯住宅という言葉が登場したのは1970年代以降のこと。いったん核家族化した親子世帯が、もう一度、一緒に暮らすために建てる住まいが都市部を中心に現れ始め、二世帯住宅と呼ばれるようになった。当時は親子世帯が同居するための建て替えや、親世帯の隣に子世帯を建て増すケースが多かった。

そんな二世帯住宅が、ここ数年、明らかな変化を見せている。特に、利便性の高い都市部では、二世帯住宅の新築が増加傾向にあるうえ、多様化も進んでいる。

見直される大家族 増え始めた二世帯住宅

二世帯住宅の増加を裏付けるデータがある。国土交通省が5年ごとに実施している「住生活総合調査」(※)だ。全国の約8万5千世帯を対象に、住まい方を尋ねる

調査で、直近では2013年に実施された。その結果を見ると、住宅を住み替えた理由として、10.5%の世帯が「親、子などの同居・隣居・近居」を挙げている。前回調査の08年までは5%前後で推移していたが、直近の5年間で倍増した。

その間の社会情勢には、確かに二世帯住宅の増加を誘うような複数の要因が見当たる。資金の伸び悩みや、共稼ぎ世帯の増加、子育て支援、介護の不安など、親子世帯が一緒に暮らすことに合理性を感じさせる状況が取り巻いている。

二世帯住宅には、核家族では得られない利点が多くある。例えば、親世帯にとっては、毎日の暮らしに活気が戻り、万が一の際にも子どもが身近にいる安心感を得られる。一方の子世帯からすれば、土地を購入せずとも家を持

Case 01 「ほとんど同居型」間取り参考例

『ほとんど同居型』の メリットとデメリット

○ メリット

- ・ 小さな土地でも二世帯住宅を建てられる
- ・ 子世帯が共稼ぎでも、家事や子どもの世話を頼みやすい
- ・ 昔の大家族のように、暮らしに活気がある
- ・ 祖父母と触れ合う暮らしは、子どもの成長にもプラス

× デメリット

- ・ 各世帯のプライバシーを守りにくい
- ・ 両世帯の価値観やライフスタイルが違い過ぎると、不満やストレスが溜まる
- ・ 両世帯の関係がこじれると解決が難しい



3階平面図



2階平面図



1階平面図



親世帯スペース



子世帯スペース

共有スペース



二世帯プランはお互いのライフスタイルを理解したうえで

てるし、親が子どもの世話をしてくれれば共働きでも安心だ。祖父母との触れ合いは、子どもの成長にもプラスに働く。また、今年に入り相続税改正もあったことで二世帯住宅を検討する家族は増えていくともいう。

そうした利点を再認識して、今まさに二世帯住宅を検討していたり、近い将来の具体化を模索したりする家族は少なくないだろう。

そこで、数多くの二世帯住宅を設計してきた建築家の中川龍吾さんに、二世帯住宅づくりのコツを整理してもらった。中川さんは20年ほど前、自らの設計で東京・練馬区の実家を二世帯住宅に建て替え、長く親世帯と暮らしてきた二世帯経験者でもある。その中川さんがまず説くのは、二世帯住宅を建てる際の心構えだ。「何



のために一緒に暮らすのかを両世帯でよく話し合い、確認すること。そして、それぞれの価値観やライフスタイルを理解することが大切です。それによつて、どのような間取りがふさわしいのかが変わります」。この心構えをpushさえてつ、具体的な間取りの考え方を見ていこう。

同居から分離まで 間取りは3タイプ

中川さんいわく、二世帯住宅の間取りは、『ほとんど同居型』、『部分共有型』、『完全分離型』の3タイプに大別される。それぞれの特徴は、次のようになる。

『ほとんど同居型』は、玄関からリビングやキッチン、浴室、トイレなど、住まいの大半を二世帯が共有し、個室だけをそれぞれが持つのが基本形。子世帯に重きを置いた住まいの中に、6〜8畳程度の親の部屋を設ける間取りが主流だ。親の部屋にミニキッチンを備え付けることもある。このタイプは、高齢の両親のどちらかが亡くなった後で、二世帯住宅を建てるケースでよく見られる。

2つめの『部分共有型』は、今や二世帯の主流とも言えるタイプ。『ほとんど同居型』よりも共有する領域が少ない。共有する範囲

は、家族の関係や要望などによって様々だ。例えば、玄関だけが共有で、その先は世帯ごとに分けるケースもあれば、玄関からリビングやキッチンまで共有して、浴室やトイレは個々に持つケースもある。世帯を分けた境界に、1枚のドアを設けるだけでも、それぞれの独立性は高まる。

3つめの『完全分離型』は、玄関からして全く分離した間取りをつくるもの。一つの家に、2つの玄関をしつらえることになる。もちろん、内部の間取りも、それぞれの世帯で独立しており、3タイプのなかで最もプライバシーの度合いが高い。このタイプを2階建てで建てる場合、1階と2階で世帯を分ける上下分離と、建物を左右に分けて使う水平分離との2パターンがある。

認識を共有して 共有部分を楽しむ

では、自分たちに適したタイプを見定めるにはどうすればよいのか。中川さんはまず、「敷地の広さと、両世帯の関係が非常に大切な要素になります」と、2つの入り口を挙げる。

どんな敷地も、建築可能な建物の規模が、法律(建築基準法)などで制限されている。「標準的な4人家族が暮らすには25坪(約80㎡)程度の広さが必要です。基本的には敷地が小さいほど、建物も小さくなるので、物理的に『完全分離型』が難しくなります」

Case 02 『部分共有型』間取り参考例

『部分共有型』のメリットとデメリット

○ メリット

- 両世帯が付かず離れずのほどよい「距離感」を保ちやすい
- 『完全分離型』よりもコンパクトな住まいで、一定のプライバシーを確保できる
- 両世帯を行き来しやすく、適度なコミュニケーションをとれる

× デメリット

- 双方のプライバシーを尊重しないと、過干渉の不満が出かねない
- 共有部分の片づけや掃除を相手の世帯に任せがち
- 将来、単世帯の暮らしになったとき、生活スペースが余ってしまう



(※)国土交通省「平成25年住生活総合調査(速報集計)結果」<http://www.mlit.go.jp/common/001085916.pdf>

プロが伝授！ “二世帯で住む” 賢い家づくりの秘訣

Case 03

「完全分離型」間取り参考例(三世帯の例)



2階平面図



1階平面図



『完全分離型』の メリットとデメリット

○メリット

- ・各世帯のプライバシーを確保できる
- ・価値観やライフスタイルの違いを気にせず暮らせる
- ・将来、どちらかの世帯を賃貸化することもできる

×デメリット

- ・一緒に暮らす意味が希薄になりがち
- ・家庭内で事故などがあっても気付かないおそれがある
- ・水まわりが世帯ごとに必要になるので工事費が割高

アドバイザー／一級建築士・中川龍吾さん

「中川龍吾建築設計事務所」東京都練馬区関町南4-8-13 ☎03-3929-7684
http://www.atelier-n.com/

※掲載の写真・図面は中川龍吾建築設計事務所の提供素材をもとに加工したものです

「今」の要望」だけでなく、 「将来の変化」も見据えた設計を

と、中川さんは言う。実際のところ、都市部を中心に建てられている二世帯住宅の多くは、「ほとんど同居型」か「部分共有型」だ。共有するスペースが多いほど、双方のコミュニケーションは密になり、昔のような活気ある大家族の暮らしを得られる。

ただし、そのとき重要になるのが、中川さんが挙げるもう一つの要因、両世帯の関係だ。それまで別々に暮らし、異なるライフスタイルや価値観を持つ家族同士だけに、共有できる部分については腹を割って話し合ったほうがよ

い。認識にズレを残したままだと、あとから不満が噴出しかねない。ありがたいな失敗は、親世帯が主導権を握り、子世帯の意見や気持ちを汲み取らないまま、半ば一方的に家づくりを進めてしまうことだ。

中川さんによれば、特によく相談すべきなのは、キッチンや浴室などの水まわりだという。例えば、キッチンの使い方で、双方が強いこだわりを持つ場合は、むしろ共有しないほうがよいかもれない。「楽しく暮らせる二世帯住宅にするためには、意見を言いにくい

立場の人の声や、言い出しにくいことを拾い上げることが大切だ。そうアドバイスする中川さん自身も、設計に入る前の初期段階から、必ず両世帯に参加してもらい、一人一人の心の内まで読み取るようにしているという。

『完全分離型』でも 「気配」で安心感を

双方がプライバシーを最優先するならば、『完全分離型』が理想だが、全く干渉しない生活が最適とは言い切れない。

互いの様子が分からない生活では、相手が急に具合を悪くして、助けが必要な事態が起こっても気付かないおそれがある。あるいは、親の介護が必要になったとき、わざわざ玄関をまわって行き来

するのは不便に感じるだろう。

「『完全分離型』でも、せつかく一つ屋根の下に暮らすメリットを引き出す工夫が欲しいですね」と、中川さんは言う。例えば、玄関のすぐ内側に、双方を行き来できるドアを設けるのも、そうした工夫の一つだ。また、プライバシーを確保しつつ、相手の「気配」が感じられるような工夫があるのもよい。庭を挟んで相手の照明の灯が見えたり、それとなく音が聞こえたり、気配が感じられるだけでも安心につながる。

こうして見てくると、これからの二世帯住宅は「今の要望」を満たすだけでなく、「将来の変化」も見据えた設計が望ましいことが分かる。事実、そうした事例も徐々に増え始めている。例えば、

片方の世帯を賃貸できるような設計したり、一部を分割・分譲できるような構造で建物をつくったりする二世帯住宅が現れている。数年前まではなかった新しい発想だ。今後は、相続対策や資産運用といった側面が重視される可能性もあり、二世帯住宅はますます進化していきそうだ。



消費税10%は 遠い先のことじゃない

—8%で建てるなら早めの準備が肝心—

消費税は17年4月以降の
引き渡しから税率10%に

新築や建て替えなどを考えている人にとって気になるのが消費税の動向。現状では2017年4月に消費税が10%に上がる

図表1 建築請負契約の経過措置



予定であるが、住宅については原則的に引き渡し日の税率が適用されることになっている。そのため、17年4月以降の引き渡しの場合の税率は10%になる見込みだ。あと1年半も残されていないだけに、あまりノンビリしていいられない。

しかし、引き渡しの時期が17年4月以降でも8%の税率が適用される場合があるという。住宅ジャーナリスト・山下和之氏がこう説明してくれた。

「住宅建設時には、施工業者と建築請負契約を結びます。その建築請負契約を結ぶ時期によって、旧税率が適用される「経過措置」が設けられる見込みです。前回、14年4月の8%に引き上げ時には、前年の13年9月末までに建築請負契約を結んでおけば、引き渡しは5%ですみました。今回も16年9月末までに契約すれば8%ですむ見込みです」

つまり、消費税率8%のまま家を建てるには、図表1にあ

図表2 消費税8%と10%の実質的負担の違い

設定条件

本体価格3000万円の一戸建てを建築
借入額2400万円、金利2%、35年元利均等・ボーナス返済なし
年収600万円

1 2016年9月末までに建築請負契約	
消費税負担 3000万円×0.08(8%)	240万円
住宅ローン減税(10年間)	-215万円
すまい給付金	0万円
差し引き負担額	25万円
2 2016年10月以降の建築請負契約で 引き渡しが17年4月以降	
消費税負担 3000万円×0.10(10%)	300万円
住宅ローン減税(10年間合計)	-215万円
すまい給付金	-20万円
差し引き負担額	65万円

(資料:山下氏の取材をもとに作成)

優遇制度の見極め肝心

消費税が8%か10%かでは、負担に大きな差が出てくる。図表2をご覧いただきたい。

3000万円の家を建てる例で見ると、消費税8%なら240万円の負担が、10%だと300万円に増える。

それに対して、現状では住宅ローン減税の控除額に変化はない見込みだ。前出の山下氏の試算によると、2400万円のローンを組んだ場合、10年間の控除額は約215万円が変わらない。

すまい給付金については、税率10%になると給付額が増え、対象となる年収も引き上げられる見込み。たとえば、年収600万円だと、税率8%時には給付金対象外

だったのが、10%になると20万円の給付額になる。

しかし、それでも消費税増税による負担増をカバーできない。消費税8%が適用されるうちに実現するのが得策ともいえる。優遇制度の見極めが肝心だ。

**住宅ローン金利も
史上最低に近い水準が続く**

加えて、住宅ローン金利も現在は史上最低水準に近いレベルで推移しているという。前出の山下氏の話では「民間の変動金利型ローンなら1%以下ですし、全期間固定金利型のフラット35も金利引き下げ制度を利用すれば1%台で利用できることもあります。長い目でみれば金利はジワジワと上がっていくことになるでしょうから、史上最低に近い現在の金利で住宅ローンを組んでおくことが負担の軽減につながります」

この2、3年上がり続けてきた建築費は比較的落ち着いた動きだが、高止まり傾向にあり、下落を期待するのは難しいという。また、土地取得から考えている人にとっては、地価の上昇も懸念材料のひとつだ。都心部の上昇が周辺にも及びつつあり、東京23区全域から首都圏全般に広がろうとしている。

消費税だけではなく、住宅ローン金利、建築費や地価などの動向も合わせて検討しながら早めに準備を進めるのが、マイホームの夢を実現する近道になりそうだ。

相続税の改正で注目度高まる 二世帯住宅と賃貸併用住宅

条件満たせば相続税評価額が減額に――

都内に自宅を

持っているだけで

相続税の課税対象になる!?

相続税といえば富裕層が対象で、一般の家庭には関係ない話――そんなふうにも思っている人が多いかもしれないが、実はそうもいってられないようになってきている。

今年から相続税が改正され、最高税率が50%から55%に引き上げられ、基礎控除が大幅に引き下げられている。税率引き上げが影響するのは、1人当たりの相続税評価額が2億円超の人だから、多くの人はさほど気にする必要はないが、基礎控除の引き下げには注意が必要だ。

図表1にあるように、相続税改正前の2014年までは3人で相続する場合、8000万円まで基礎控除が認められたのが、改正後の15年から4800万円に減少している。財務省の試算では、これによって従来は課税対象になるのが4%台だったのが、6%程度に増えるとされている。

ただし、それはあくまでも全国

平均の話。地価の高い首都圏、なかでも23区となるとその程度ではすまない可能性がある。さまざま

な試算があるが、23区内であれば、4人に1人が対象になるのではないかとわれている。

相続税負担で維持できなくなるリスクも

特に資産らしいものではなくても、自宅を持っているというだけで、相続税負担が重くのしかかってくる可能性が高くなっている。

相続税が発生しても現金などで支払うことができればいいが、そうでないと相続した住まいを売却するなどして捻出しなければならぬ。せっかく親などが苦労して取得してくれた住まいを手放すのは何ともつらい話だ。

そこで注目されているのが、二世帯住宅と賃貸併用住宅だ。

実は相続税には「小規模宅地等の特例」という制度があつて、一定の条件を満たす場合には土地に関する相続税評価額が8割減額される制度がある。8割減額ということは、仮に相続した土地の評価額が1億円だったとしても、2000万円になるわけで、他の資

産の関係もあるが、基礎控除以内におさまる可能性が高くなる。

ただ、それには同居していることなどが条件となる。仮に同居していない場合は、被相続人に配偶者がなく、相続人が相続開始前の3年間、自分か配偶者の所有する住宅に住んでいなかったなどの条件が必要だ。

二世帯住宅で同居すれば 建築時や生活費の負担も軽減

そのため最近では二世帯住宅を建てるケースが増えている。同居していれば、将来相続が発生しても、小規模宅地等の特例が適用されるし、建築費も親子で協力すれば負担が軽くなる。入居後の生活を考えると、光熱費や食費の負担などが軽くなるといったメリットも見逃せない。

また、賃貸併用住宅であつても、借家権割合が発生するために相続税評価額がダウンするというメリットがある。賃貸部分が增えるために建築費は高くなるが、

その分賃料収入が入るので、差し引きの実質的な負担はむしろ軽減される見込みだ。

また、ローンを利用すれば相続発生時には負債を相続税評価額から控除できるので、相続税の節税効果も期待できる。

住まいづくりにあたっては、将来に懸念のないような対策も合わせて考えておきたいものだ。

図表1 相続税の基礎控除の引き下げ

	相続税改正前	相続税改正後
基礎控除の計算	相続1件当たり5000万円 +	相続1件当たり3000万円 +
	相続人1人当たり1000万円	相続人1人当たり600万円
相続人3人の基礎控除額	5000万円+(1000万円×3) = 8000万円	3000万円+(600万円×3) = 4800万円

(資料:国税庁)

図表2 小規模宅地の適用要件

- 1 被相続人(亡くなった人)の配偶者 → 特に要件はなく無条件に対象になる
- 2 被相続人と同居していた親族 → 相続開始時から申告期限まで居住し、かつ申告期限まで有している人
- 3 被相続人と同居していない親族 → 被相続人に配偶者がなく、相続開始前3年以内に自分または配偶者の所有する家屋に居住したことがない人

(資料:国税庁ホームページをもとに作成)