

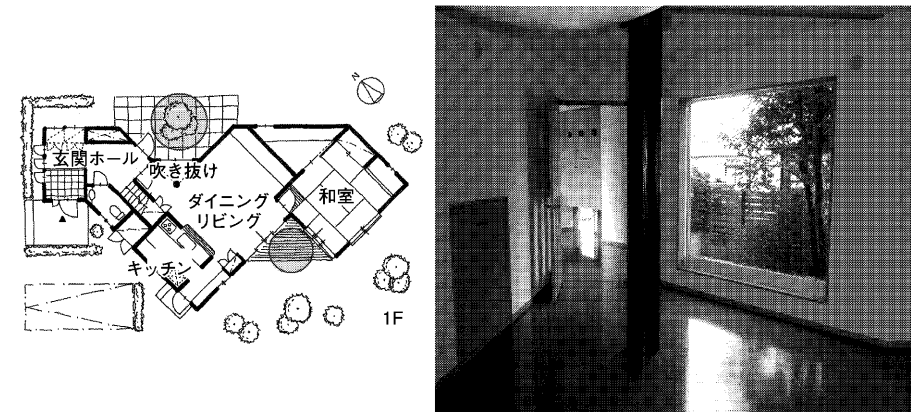


図1 角度をつけた建物の配置

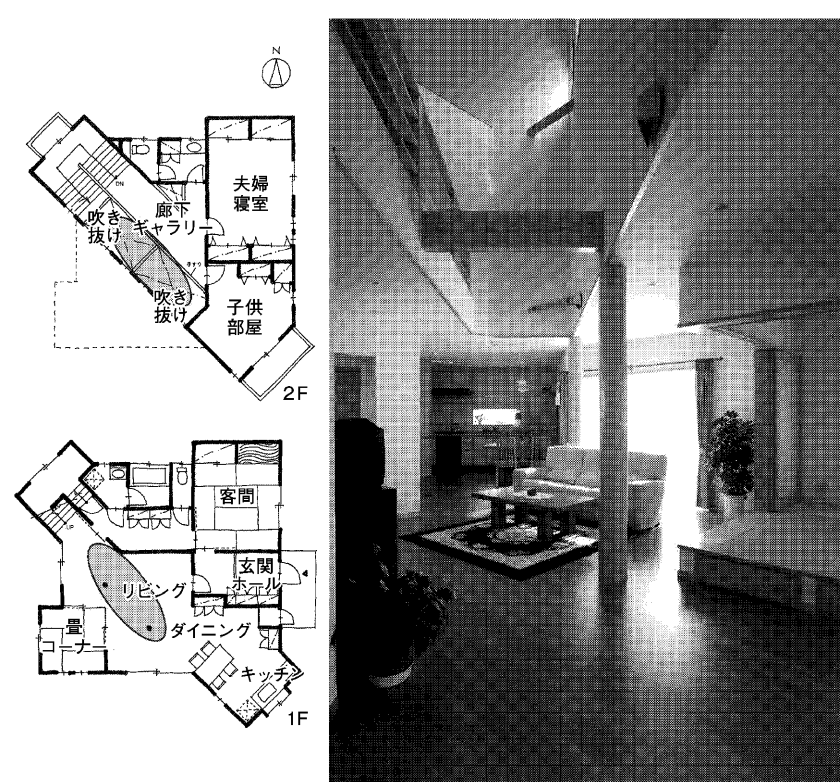


図2 上下空間をつなげた立体的な配置

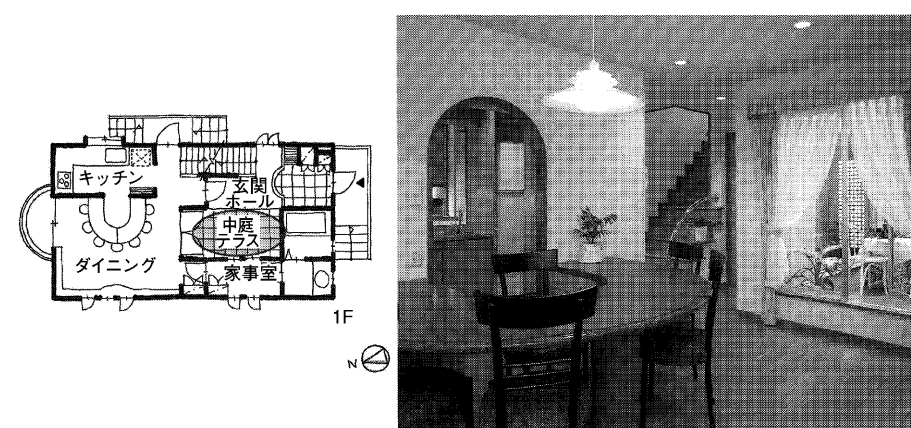


図3 建物の中央に中庭を設けた配置

開放感のある玄関ホールには、中庭から降り注ぐ屈折された光がグラデーショナルとなつて広がり、心地よさをもたらしている。

住宅産業

安心して快適な住まい

住まいの快適さは日本語の文体にあり

曖昧な言葉で間(あわい)をつくる

私たちは日常会話の中で、「間」という言葉をよく使う。「間が悪い」「間をさる」「間に合う」など、時間・空間の両方の意味を含む曖昧な言葉であるにも関わらず感覚を共有できるのは、おそらく日本語の成り立ちからきているのではないかと。日本語の文法は一般に主語から述語へと続く途中に目的語や修飾語があり、それが「間」となつて文全体に余韻や膨らみを持たせている。この感覚は建築空間にもまた通じるものがあり、快適な空間をつくる上でのヒントになる。

建築の間取りや空間を表現する際、寸法や機能を示すときには明確に相手に伝えることが出来るが、建築にはそれ以外にも感覚や情緒に働きかける曖昧な言葉がよく使われる。例えば「余白を感じる」「包まれるような空間」「開放感」「つながりのある間取り」など、数値では説明しにくい感覚的な表現だ。

これらの言葉は意味や範囲がはっきりしていないため、受け取る人によって認識の違いが起きやすいともいえる。

【実例1】建物の配置に角度をつける
外構に特徴のある緩衝帯をつくる方法の一つに、敷地に対して建物の角度を振つて庭の大きな形をコントロールする考え方がある(図1)。

この敷地はやや細長く西向きの方位のため、建物の形を南面に向けて配置している。建物南側と北側に三角形のスペースが生まれ、そこを緩衝帯

の庭として生かしている。それぞれの庭に至る空間の延長としての役割を持たせることで、日常の活動領域は屋外まで広がる。

南側リビングと和室にまたがる三角形のデッキテラスは、家族のコミュニケーションの場として機能している。一方、北側の庭は玄関ホール側とリビング側の両空間をつなぐ役割を担うとともに、抜け感をもたらし、北側特有の安定した落ち

建築空間における間とは

住まいは異なった目的を持った空間の集合である。そのため、それらをいかに合理的に配置し、居住性を高めて心安らぐ環境をつくるかが求められる。そのためにはゾーニング計画から始まり、平面計画、動線計画、採光・通風計画、温熱環境計画、収納計画、構造・設備計画、外構計画などを十分に詰めていかなければならない。

現代の住まいは外壁の断熱性能やサッシの気密性能の向上もあり、とても快適になつた。一方で内と外とのゆるやかなつながりが失われているようにも感じられる。快適さの基準はさまざまあるが、中でもその敷地にしかない自然条件を、どのように住まいの中に採り入れてプランニングするかが重要である。

そこでヒントになるのが、日本語の文体にみられるような曖昧な言葉の「間」だ。日本人の空間認識は、必ずしも効率性を求めるのではない。建築空間において曖昧で「見えない」と感じる空間は、むしろ心地よさを感じさせるのである。

建設予定地の敷地はそれほど広くはなく、住宅密集地に位置している。そのため、周囲からのプライバシーにも配慮し、建物中央部分に半屋外空間の役割を持つ中庭テラスを採用している(図3)。

【実例3】建物の中央に中庭を設ける
開放感のある玄関ホールには、中庭から降り注ぐ屈折された光がグラデーショナルとなつて広がり、心地よさをもたらしている。

建築家、佐川旭建築研究所代表取締役

佐川 旭



個人住宅、公共建築、まちづくりなど幅広い設計活動を行う。2024年度福島県建築文化賞受賞(親子交流施設、飯舘村)。NPOアジア教育友好協会の理事として、東南アジアの山岳地帯において300校を超える教育施設の建設に携わる。著書は14冊を上梓。

Good Neighbor Wood

森と人は、良き隣人になろう。

もっと高く、もっと速く。

何と競っていたのだろう。

世界が成長することは、二酸化炭素を出すことでした。

ここから変わる。

木から離れた人間は、もう一度木に戻る。

二酸化炭素を減らすには、木の力が本当に必要だから。

森と良き隣人になろう。

木の力と人の力で、互いに長く生きてみよう。

それは今あなたが思う幸せに、

意外と近いのではないだろうか。

木と生きる幸福

住友林業

住宅産業

ローン返済など不安軽減

表1 キャッシュフロー表の例															(中略)	2065		2066
年(西暦)		上昇率	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036			39年後	40年後	
			現在	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後					
夫	年齢(歳)		40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50			79	80	
妻	〃		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47			76	77	
子A	〃		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22			51	52	
子B	〃		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			48	49	
★ライフイベント			家族旅行	住宅購入			家族旅行	車買い替え		子A大学入学	家族旅行		子B大学入学					
夫の手取り収入	金額(万円)	3%	550	567	583	601	619	638	657	676	697	718	739			200	200	
妻の手取り収入	〃	3%	360	371	382	393	405	417	430	443	456	470	484			130	130	
住宅ローン控除	〃			27	27	26	26	25	24	24	23	23	23					
収入合計	〃		910	964	992	1,020	1,050	1,080	1,111	1,143	1,176	1,210	1,246			330	330	
基本生活費	〃	3%	250	258	265	273	281	290	299	307	317	326	336			256	258	
住居関連費	〃		160	180	180	180	180	190	210	210	210	210	210			20	20	
車両費	〃	3%	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40			0	0	
教育費	〃	3%	60	80	82	85	155	122	125	188	134	205	265			0	0	
保険料	〃		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30			10	10	
その他の支出	〃	3%	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27			20	20	
一時的支出	〃		50	800	0	0	50	500	0	0	50	0	0			0	0	
支出合計	〃		600	1,399	611	623	753	1,190	723	797	804	836	908			306	308	
年間収支	〃		310	▲435	382	398	298	▲110	387	346	372	374	338			24	22	
貯蓄残高	〃		1,000	565	947	1,345	1,642	1,532	1,920	2,266	2,638	3,012	3,349			2,026	2,048	

筆者作成

表2 住宅ローン減税の内容					
住宅の区分・その他要件		借入限度額		控除期間	
長期優良住宅・低炭素住宅	新築	子育て世帯・若者夫婦世帯	5,000万円	13年間	
		その他の世帯	4,500万円		
	中古	子育て世帯・若者夫婦世帯	4,500万円		
		その他の世帯	3,500万円		
ZFH水準省エネ住宅	新築・中古	子育て世帯・若者夫婦世帯	4,500万円		
		その他の世帯	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	新築	子育て世帯・若者夫婦世帯	3,000万円	13年間	
		その他の世帯	2,000万円		
	2028年以降は対象外（ただし2027年末までに建築確認を受けたもの等は2,000万円×10年）				
	中古	子育て世帯・若者夫婦世帯	3,000万円	13年間	
		その他の世帯	2,000万円		
	その他の住宅	新築	対象外		
中古		全ての世帯	2,000万円	10年間	
所得要件		合計所得金額2,000万円以下			
床面積要件		40㎡以上 ※ただし所得1,000万円超および子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上			
災害レッドゾーンの新築住宅の要件		2028年以降の入居から対象外 ※建替え・既存住宅・リフォームは適用対象			

国税庁公表資料を基に筆者作成

表3 みらいエコ住宅2026の補助額(新築住宅の場合)				
対象世帯	対象住宅	補助額(地域区分※)		解体の増額
		1~4地域	5~8地域	
全ての世帯	GX志向型住宅	125万円	110万円	なし
子育て世帯・若者夫婦世帯	長期優良住宅	80万円	75万円	20万円
	ZEH水準住宅	40万円	35万円	20万円

※地域区分:日本全国を気候条件に応じて8つのゾーンに分けた国の基準【例】北海道=1地域 沖縄=8地域

「人生で最も大きな買い物」ともいわれるマイホーム。しかし近年は住宅ローン金利の上昇や物価高の影響もあり、購入後の返済や家計に不安を感じる人も少なくない。こうした不安を軽減するためには、住宅予算の把握や返済計画の作成に先立ち、将来を見据えたライフプランを明確にしておくことが重要である。ここではライフプランの立て方とキャッシュフロー表の作成手順をはじめ、住宅購入時の資金計画、知っておきたい税金や制度について解説する。

1 ライフプランとキャッシュフロー表

ライフプランとは将来のライフプランについて、資産や人生設計について、資金面も踏まえて計画を立てることである。マイホームは購入時だけでなく、購入後も住宅ローンの返済や維持費などの負担が長期にわたって家計に影響を与える。したがって、住宅取得の前にライフプランを明確にし、将来の家計収支の予測収支の見通しを把握できる。

2 住宅購入の資金計画

住宅購入時の総予算は、自己資金と住宅ローンの借入予定額を合算して検討する。総予算には物件価格だけでなく、登記費用やローン諸費用、火災保険料、各種税金などの諸費用も含まれる。

その際の自己資金は、手元の貯蓄をすべて住宅購入に充てるのではなく、教育費や老後資金に加え、万一の転職や失業、病気などによる収入減に備える緊急資金(半年~1年分の生活費)は手元に残しておきたい。

住宅ローンで重視すべきは「借りられる額」ではなく「無理なく返せる額」だ。金融機関は返済負担率を基準に融資額を決定している。例えば住宅金融支援機構の「フラット35」では年収400万円以上で35%を返済負担率に設定している。しかし、この計算に用いる年収とは、いわゆる額面年収である。手取り収入が額面年収の7~8割程度であることを考慮すると、実際に無理のない返済負担率としては、額面年収の20~25%程度を目安にするのが望ましい。

また、住宅取得後は住宅ローンの返済に加え、固定資産税や修繕費などの維持費が継続的に発生する。これらを含めた住居関連費をキャッシュフロー表に反映し、将来の家計収支を確認する。これは大きな安心感につながる。万が一、家計収支の悪化により貯蓄が底をつきリスクがあることが分れば、住宅予算の再検討だけでなく、家計支出の見直しや収入増加策、資産運用などを検討する。

3 金利上昇時の金利タイプの選択

住宅ローン金利は2023年頃から緩やかな上昇傾向にあったが、直近1年はそのペースが加速している。それでも依然として変動金利型を選択する人の割合が多い理由は、借り入れ当初における固定金利型との金利差にある。固定金利型の代表格である「フラット35」の最頻金利は26年7月時点で3.14%まで上昇したが、変動金利型は1%前後にとどまっており、両者の金利差は2%以上開いている。

しかし、日本銀行は6月の金融政策決定会合で政策金利を0.75%から1%に引き上げた。これにより政策金利に連動する変動金利も今後上昇することが見込まれる。そのため、変動金利型を選択する場合、金利上昇時における繰り上げ返済の余力や将来的な収入の見通しなど、金利上昇に耐えられるかどうかを検証することが重要になる。

また、都市部を中心とした不動産価格の高騰に対応するため、ペアローンや返す期間が35年を超える超長期ローンの利用率も増加している。これらのローンについては、ペア解消時のリスクや高年齢の負担といったデメリットも十分に理解した上で選択しなければならない。

4 住宅取得に対する優遇措置

住宅取得に対してはさまざまな優遇制度が設けられている。特に、子育て世帯・若者夫婦世帯や省エネ・省エネルギーの性能の高い住宅に對してはより大きな優遇がある。

① 住宅取得等資金贈与の特例
親や祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合、非課税限度額までは贈与税が課税されない。非課税限度額は住宅の性能に応じて異なる。省エネ・耐震・バリアフリーいずれかの基準を満たす住宅は1,000万円、それ以外の住宅が500万円となる。

② 住宅ローン控除
住宅ローン控除は、居住開始から10年間または13年間、住宅ローンの年末残高の0.7%が所得税などから税額控除される。なお、子育て世帯・若者夫婦世帯に対しては、取得する住宅の性能に応じて、借入限度額が他の世帯よりも拡大されている(表2)。

③ みらいエコ住宅2026事業
国の「みらいエコ住宅2026事業」では、省エネ性能の高い新築住宅などに対して補助金が用意されている。新築住宅では従来の「ZEH水準住宅」(長期優良住宅)に加え、これらを上回る高い省エネ性能を持つ「GX志向型住宅」の区分が設けられた。子育て世帯などは、より手厚い補助金を受け取ることができる(表3)。

④ 金融機関の優遇措置
住宅ローンにおいては、金融機関により住宅の性能や子どもの人数などに応じた金利優遇制度が設けられている。例えば「フラット35」では、子ども1人につき1万円が付与され、1万円につき当初5年間金利が0.25%引き下げられるため、子育て世帯には大きなメリットとなる。

マイホームの取得は、将来の理想の暮らし方を形にするライフプランの実現でもある。そのためには事前には十分な資金計画を立てておくことが、将来の安心感へとつながる。

住宅購入の前に押さえておきたいライフプランと資金計画

マンション建替え研究所

by Asahi Kasei

頼れる専門性と安心を。

合意形成のこと、法律のこと、資金のこと、マンション建替えはわからないことでいっぱい。専門的なことで何でも相談できるパートナーがいれば、どれだけ心強いですか。マンション建替え研究所は、数多くの建替えをサポートする中で蓄積した知見と、豊富なノウハウを持つプロフェッショナル集団。みなさんに親身に寄り添い、フラットに、わかりやすく、マンション建替えをサポートします。頼れる専門性と安心でみなさんの想いに応えていきたい。マンション建替え研究所です。

御影石野住宅建替え事業

アトラス御影山手

一団地の廃止と公道移設

アトラス調布

「日本初の民間分譲マンション」の建替え

アトラス四谷本塩町

熊本地震被災マンションの建替え

アトラス上熊本

「日本初の分譲マンション」の建替え

宮益坂ビルディング

マンション建替え実績No.1

旭化成ホームズ

資料のご請求、お問い合わせは下記フリーダイヤルもしくはホームページをご覧ください

マンション建替え「実例集」差し上げます

☎0120-691-512

「受付時間」平日9:00~18:00

旭化成 建替え

検索

※「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく建替組合認可実績(2025年4月1日時点。株式会社工業市場研究所調べ)

FPオフィスノーサイド代表 橋本 秋人

30年以上大手住宅メーカーで不動産活用、相続対策支援などを担当。独立後はFPとしてセミナー、コンサルティング、相談、執筆などを行う。CFP認定者、1級FP技能士、終活アドバイザー、NPO法人ら・し・さ(終活アドバイザー協会)理事長

ポラスの分譲住宅

休日は、ポラさんぽ

ポラスを歩こう。

体感すまいフェア

住まい価値創造企業 POLUS ポラスグループ

ポラスの分譲住宅

～2026.8.31(月)まで

ポラス株式会社 埼玉県越谷市南越谷1-21-2 048-989-9151

住宅産業

高付加価値化が進む住宅

各社が提案する新時代の住まい

住友林業はオーナー住宅と賃貸住宅、店舗、オフィスなど複合用途を1棟で計画できる木造の複合型賃貸併用住宅「FORD REST MATION PORT（フォレストメゾンポート）」を5月に発売した。



分と事業用途部分のバラ

ボラスグループのボラスマイホームプラザ（さいたま市中央区）は、歴史ある景観が残る分譲住宅「Watoki大宮公園」（同市北区）全13邸を開発・販売中だ。埼玉県内で唯一、自然景観の維持・保全を目的とした風致地区に位置し、建ぺい率や壁面後退の規制のもと、住宅がゆとりを持って配置されている。営業企画設計課2係の塚原



吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

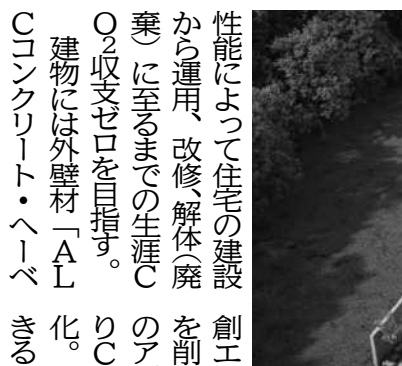
吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

旭化成ホームズは住宅の生涯二酸化炭素（CO₂）収支ゼロを60年で達成可能な一戸建て住宅商品「earthtect（アーステクト）」を25年に発売した。再生可能エネルギーおよび環境価値（非化石記号）を活用するとともに、高い建物



独自のアプリでCO₂削減効果を可視化

工場生産で手が届く価格を実現



吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

大和ハウス工業は木造賃貸住宅商品「MOKURIE（モクリエ）」の全国展開を5月から開始した。建物全体の高断熱化や、太陽光発電システム、LED（発光ダイオード）照明、高効率空調などを導入している。また、「DOMA（ドム）」E



独自のアプリでCO₂削減効果を可視化

工場生産で手が届く価格を実現



吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

地産材で地域経済循環



吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」



吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

近年、個人住宅の着工数は建築費や土地価格の上昇を受けて減少が進み、国土交通省の建築着工統計調査では、2020年度以降、減少傾向が継続している。こうした環境下、住宅には従来の「居住の場」としての役割に加え、「資産としての可能性」や「より快適な生活の実現」などの価値が求められている。ハウスメーカー各社では顧客ニーズに対応するため、大空間の実現や高断熱化など、高付加価値製品の展開に注力している。



吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」



吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」



吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

吹き抜け空間と大開口を採用した「ファミリースイート」

時を経ても、続く価値を。
SEKISUI HEIM
Unit Technology for the Future

家の大半を
雨に濡れない屋根の下で
大切につくる。

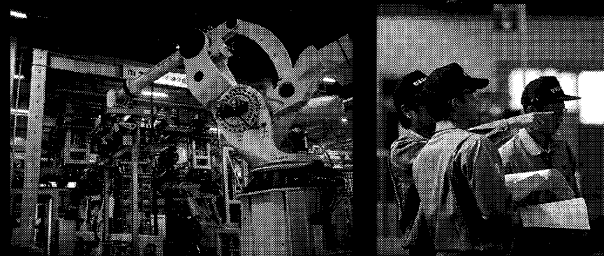
セキスイハイムは、家づくりの大半を工場で行っています。

工場内では部材や躯体を雨に濡らすことなく、安定した作業環境を維持。

大型機械などの先進技術を駆使し、工程別の管理や品質チェックを

人と技術の力を組み合わせながら行います。

この独自の生産方法で、全ての邸でいちばんの品質を目指します。



世界にまた新しい世界を。
A new frontier, a new lifestyle.

SEKISUI 積水化学工業株式会社 住宅カンパニー
〒105-8566 東京都港区虎ノ門2-10-4（オークラプレステージタワー）

私たちセキスイハイムグループは、お客様情報の適正な取り扱いに努めています。下記URLをご参照くださるか、お電話にて窓口までお問い合わせください。▶ホームページ: www.sekisuiheim.com ▶お問い合わせ先: 0120-369-816

目指すのは
全邸、最高品質。
工場にしかできない
家づくりをやろう。