

おうちのはなし

277



誰が何処で何をしていようが、天は必ずその振る舞いを見ている。

ここで話し合う言葉も、きっといつか実現する。

たぶん：

信じている神がたとえ違つても、畏敬の念は共通しているものだ。

マンションか？一戸建てか？

— メリット・デメリットを徹底比較

- ・コロナとマンション
- ・戸建て住宅からマンションへ
- ・機能性と資産価値

『日曜日』

たまの休日。
しかも久しぶりに予定がない。

ついついリビングで何もせずにぼんやりと時間を過ごしてしまいがちです。それもいいと思ったのですが、お天気も良く、散歩がてら図書館に行ってみることにしました。

新しく建て替えられた図書館で、自習室のコーナーも予約制になっており、落ち着いて使うことができます。予約した時間まで少し時間があったので、本棚を巡りながらこれから読みたい本を探したりしました。

自習コーナーは、こじんまりとしていますが開放感があり心地よく、静かで、みんなお勉強しています。(当たり前ですが……。)



ちょっと体験してみようと軽く思っていただけの私は少し緊張しながら席について、おもむろに本を広げ、やりかけの仕事を開きました。置かれた環境にはパワーがありますね。自然と集中している自分に気づかされました。

お天気の良い休日など、自宅のリビングではなかなか集中して勉強することができます。図書館はとてもいいなあと改めて思いました。音がないのもいいですね。人の所作の音しかありません。歩く音、紙をめくる音。小さな咳払い。

人を集中させるのは、こうした「音」も一役買っているかもしれません。といえば、家ではテレビや音楽など、何かしら音を出しています。自宅でも音を絶ってみるかなと思った図書館での日曜日でした。

ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本インテリアアテンダント協会 理事長 小川千賀子

日本に初めてのマンションが販売されてから半世紀を超えました。持ち家を検討する際の選択肢のひとつとして、すっかり定着してきました。いまでは、一戸建て住宅とマンションを迷う人も多くいます。2つの住まいのメリット・デメリットを比較して、住まいづくりの方向性を見つけてください。



マンションと戸建て住宅はほとんど同等に扱われています。

に対して容積率の緩和という特例の政策が効果を発した結果と考えられます。

逆に土地の価格が安いところでは、通常マンションは建てられません。おそらく広大な野原にポツンと1棟建つマンションがあれば、異様な光景として感じるでしょう。

マンションは都市型住宅の典型であり、基本的には交通の便の良い駅近くに開発されています。その便利さから、求めめる人も少なくありません。

■ マンションと戸建てのメリット・デメリット

マンション	
メリット	デメリット
防犯	29% 周辺住民への配慮(音等) 33%
管理メンテ(手間)	17% 管理メンテ(費用) 11%
場所(立地等)	8% 規制が多い 5%
暖かい(涼しい)	8% 管理メンテ(手間) 5%
ワンフロア	5% 協同・共有 5%

都市に住むマンションの利点といえ次のようなポイントが上げられます。

- ・戸締りは玄関1つ
- ・庭や建物への手入れがない
- ・駅まで近い
- ・階段がないので動きが楽
- ・近隣とのつきあいが少ない

実際にマンションと戸建て住宅に住む人にそれぞれの住まいの長所短所を聞いたアンケートもあります。これらのデータからも、マンションと戸建て住宅への要望が対称的であることがわかります。

しかし、比較によってどちらが良いのかを判断することはなかなか難しいことです。なによりも、自分のライフスタイルに合わせて選択することが大切です。

さらには金銭的な条件や資産価値を計算して比較してみましょう。そして、戸建て住宅とマンションでそれぞれに住み替えている事例を検討すると、判断の参考になるかもしれません。

(社)日本住宅建設産業協会 平成18年

一戸建て	
メリット	デメリット
周辺住民への配慮(音等) 36%	防犯 26%
土地(庭)がある 11%	管理メンテ(手間) 24%
自由 5%	寒い(暑い) 12%
資産価値がある 5%	階段が面倒 4%
広さ 5%	近所つきあい 4%

戸建て住宅からマンションへ

戸建て住宅とマンションに住んでいる人が、住み替えに対してどのように意識しているのでしょうか。今後の住み替えに関する調査があります。

住み替えを具体的に考えている人と、いずれしたいと考えている人は、マンションでは39%、戸建て住宅では19%で、永住志向が強いのはやはり戸建て住宅です。

今後の住み替えについて 具体的に考えている+いずれ考える



昨今は、永住型マンションという言葉も聞かれるようになりました。そして、実際に戸建て住宅の生活から、マンションに住み替える事例もあります。

それらの事例の多くは、高齢化が影響しているようです。年をとって住居への負担を軽くし、便利な環境を求める上、マンションにも利点があります。管理者がいて、戸締りが楽で、階段がなく、駅までの距離も負担になりません。永く住んだ家を離れてマンションに移り住む時には、近隣の付き合いが薄いことも利点となるのです。

実際に60歳以上のマンション居住者への調査では、44%が永住希望で、住み替え希望が3%しかなく、高齢になると転居を嫌う傾向があって、いわば介護型マンションのようです。

逆にマンションから住み替えを希望する人は、再度マンションに住み替えるよりも、戸建て住宅へ住み替えると願う方が多くなります。やはり根源的には、マンションは過程としての住まいであり、いずれ庭つきの戸建て住宅に住むことを願っているのです。

マンションから戸建て住宅へ

その戸建て住宅の魅力を上げると、次のようなポイントがあります。



もちろん戸建て住宅によっても条件が違います。マンションの立地条件と変わらない都心部で戸建て住宅を求めようと思えば、予算も厳しく庭も大きな窓も諦めなければならないこともあります。しかし、マンションからの住み替えで考える人なら戸建て住宅の魅力を迷うことはないでしょう。

たとえば子どもが幼なければ、情操教育を考えて植物の生育や動物とふれ合える環境を与えてあげたいと願います。最近のマンションの90%以上がペットが飼え、バルコニーも大きくなっていますが、庭先で犬とたわむれ、庭の樹木が軒の高さを超えて生長した記憶は戸建



て住宅で暮らさなければできないことです。そして子ども達と一緒に家に手を加えて、思い出を刻んでゆきます。このような生活を求めるのであれば迷うことなく戸建て住宅です。

機能性と資産価値

防犯や耐震性などの機能面でも、マンションと戸建て住宅を比較することがありますが、決定的な違いがあるとはいえない。戸建て住宅でも十分な防犯や耐震の対策はできますし、マンションでも常に事件は起きています。地震などの複合的な災害では、強度では耐えてもエレベーターが止まることで生活上の大きな被害を受けることがあります。タワーマンションの上層部で震災を迎えると、体力がなければ孤立していることになります。

また、コンクリートと木造の耐用年数の差で比較されることもあります。法的な減価償却期間であるコンクリート47年と木造22年で、20年後の資産価値を比較をすれば当然マンションの方が価値が高くなります。

しかし20年内に売却して住み替えることが前提の条件であり、永住を前提として50年後で想定すれば同じことです。そればかりか木造住宅は50を超えて活用されている住宅は何百万棟も残されていますが、マンションはこれからの評価です。

コンクリートのトンネルや橋など、社会インフラの劣化がニュースになっていることを考えると、築50年を超えた

マンションが使用に耐えるか疑わしく思えます。実際に公団などの古いマンションでは建て替えが行われています。

また不動産の価値としては、建物の他に土地の資産価値があります。しかも建物の減価償却ほど土地の資産価値は下がりません。

また、資産価値としての評価は、固定資産税や都市計画税などの税金にも影響します。一般的な住宅では固定資産税や都市計画税は、土地よりも建物に対する税率の方が高くなります。

たとえば、同じ価格の戸建て住宅とマンションで比較すると、土地負担が高く建物償却が早い戸建ての方が、建物評価が高く償却期間が長いマンションよりも得になります。仮に同じ4000万円の戸建て住宅とマンションを設定してシミュレーションをしてみると、マンションは不動産の税金だけでも30年間で150万円以上余分に収めることになります。

マンション(土地1000万円+建物3000万円) 単位:万円					
年目	固定資産税		都市計画税		合計
	土地	建物	土地	建物	
1	0.86	6.18	0.37	2.65	10.06
10	0.86	10.11	0.37	2.17	13.50
20	0.86	7.61	0.37	1.63	10.47
30	0.86	5.12	0.37	1.10	7.45

マンション

326万円

一戸建て(土地2000万円+建物2000万円) 単位:万円					
年目	固定資産税		都市計画税		合計
	土地	建物	土地	建物	
1	1.73	3.36	0.74	1.44	7.26
10	1.73	4.10	0.74	0.88	7.45
20	1.73	1.20	0.74	0.26	3.93
30	1.73	0.62	0.74	0.13	3.22

戸建て

168万円

修繕費積立金とその他の経費

マンションの場合は、ローン返済と税金納付の他にも、日々の費用が発生します。修繕費積立金や管理費・駐車場代などです。これらの費用も積み重ねると決して少ない費用ではありません。

修繕費積立金は戸建て住宅にはありませんが、修繕が必要ないということではありません。できればマンションと同じように将来の修繕費を積み立てておくことは望ましいことです。これを考慮すると修繕費には差がないといえます。ただし、エレベーターを始めとして共有部分についての修繕費の負担分は、戸建て住宅にはありません。いわば道路や交通などの社会インフラの一部を、自分で保有して自分で修繕していくかなければならないということです。

同様に共有部分などの清掃や維持管理を行うために、マンションでは管理費があります。さらに車があれば駐車場代も別途必要です。

共有設備が充実しているほど管理費は高くなり、利便性の高い立地であるほど駐車場代も高くなります。さらには自転車やバイクの駐輪にも費用がかかります。これらは戸建て住宅では必要ありません。

月額管理費の相場等はありませんが、近年増えてきた高層マンションでは本来は戸数が増えると割安になるのが、逆に高くなっています。条件にもよることですが、管理費・駐車場代・駐輪代金などを合わせて、およそ月額5万円ほどかかるのも決して珍しいことではありません。

「老後資金2,000万円問題」として騒がれた総務省家計調査による高齢者家計収支では、住居費は約13,650円として計算されています。この金額を超えて、修繕費負担金や維持管理費を支払うことは、足りないとされていた2000万円よりもさらに貯蓄をしておかなければ老後を迎えることができないということです。その金額は、

(50,000円-13,650円)
×12カ月×30年=1,300万円

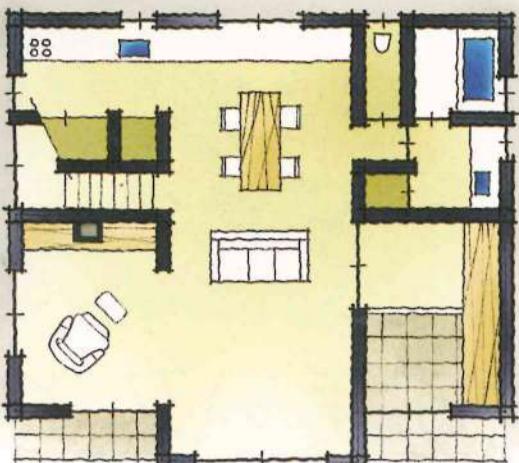
老後に必要となる資金2,000万円は、マンションにその後も済み続けるのであれば、3,300万円準備しておかなければならないということです。昨今のマンション価格の高騰は、高額所得者の節税対策として買われているのではないかという指摘もありますが、このような試算をすると納得もできます。

同じように、差額をローン返済額に充当して換算すると約1,200万円となります。(条件: フラット35金利1.2%) つまり、マンションの販売価格に加えて、さらに1,200万円高い戸建て住宅を購入しても同じ生活費になるということです。また、将来的に繰り上げ返済に充当することもできます。早く完済できれば、売却して移り住むことも楽になります。

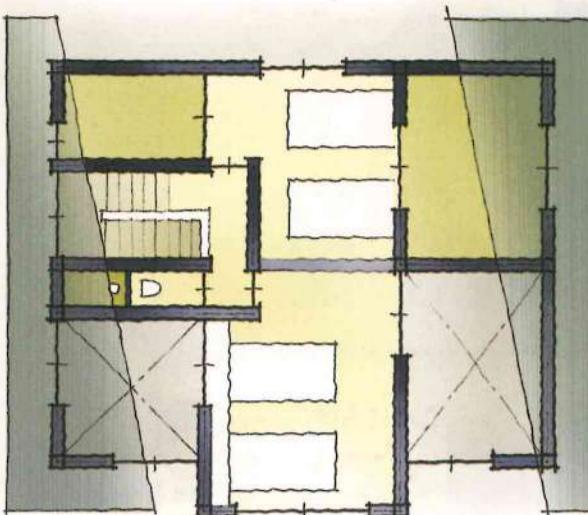
管理費・駐車場代・駐輪場代は、マンションを選ぶか、戸建て住宅を選ぶかの、大きな選択のポイントになるのではないでしょうか。



ナ
ル
マ
ド
リ



1F 21.0坪 2F 14.5坪 TOTAL 35.5坪



大きな屋根の家

35坪は空間的にちょっと余裕のある家になる。大きな屋根の下に収まると、意外にも小さく見える。

家の中に入ってからの空間の豊かさを侮ってはいけない。



ファミリーライブ

リビングの奥に設けたファミリーライブで機能性もアップ。



リビング

センター テーブル	CHERRY/LT-78	天井 クロス	サンゲツ/SP2328
TV ボード	デザインクラブオリジナル	壁 クロス	サンゲツ/SP2328
デスク	デザインクラブオリジナル	幅木 幅木	DNP/WS-5119E
ソファ	デザインクラブオリジナル	フローリング	大建工業/大建工業/バーチ源平クリア12
レース	MANAS/キャロライン101	木製 扉	DNP/WS-5092E
クッション	SACHO/サコ2526-11	レバーハンドル	カワジュン/T3V-ND
クッション	MANAS/K5060/28	アクセントタイル	名古屋モザイク/CL-07407
クッション	MANAS/シンクZ143/02	ラグ	モリヨシ/ボローニャシルバー

すまレピ[®]
すまいのレシピ

403
住まいの
オーダーメイド館

バランススツール「PUFFBO」

バランススツール「PUFFBO」はリラックスできて体幹効果も期待できる、これまでになかったエアークッションによる新触感のスツールです。ゆらゆら揺れる座り心地で背筋が自然と伸び、体幹を刺激してくれます。

『「こころ」と「身体」の調和のとれた、自分らしいライフ＆ワークを楽しむ』ためのスツールとしてエビスファニチャーが開発。

座面は3Dニット(継ぎ目)な



エビスファニチャー 株式会社

ひとに教えたくなる チョッといい話

発売開始と同時にオルガテック東京に出展しました。「今まで体験したことのない座り心地！」と驚く方が多く、事務用イスや会議イスとしても会話が弾みそうという声も多かったです。個人的にも使いたいという声もいただきました。開催期間中は試座しようと順番待ちをするほど大きな反響を呼びました。

●価格: ¥39,600(税込) ●座面: ニット素材(ポリエステル 100%) ●脚: 木材(アッシュ材/ウレタン塗装・マット仕上げ) ●403掲載商品: G-0524_008

www.order403.com/

H & S
health sustainability

コンクリートの爪痕

飛行機の窓から地上を眺めると、山肌の中にいくつものゴルフ場が見えます。深い森のなかに傷つけられた爪痕のように見えます。これを見ると、ゴルフ場が決して環境に良いものとは思えません。

でも、同じ空から見たゴルフ場の風景でも、アメリカラスベガスの上空で

は、砂漠の中につくられたオアシスのように見えます。こうなるとゴルフ場は、立派な環境づくりだと思えます。

それはゴルフ場ではなく、農園でも同じことがいえます。原生林が刈り取られて、人間の畑として開発されると、たとえ空から見て緑に覆われた大地であっても、人の爪痕になります。人口を支えるための食料確保はなくてはならないものですから、難しいものです。

また人が築いた都市も、いわば砂漠化の一環です。コンクリートジャングルは気候の変化まで生み出しています。空から地上を見下ろせば、傷痕にし

か見えないでしょう。せめて屋上緑化をすることは、地球に対する礼儀のようにも思えてきます。



福岡にあるアクロスビルではこの試みが成功しています。20年をかけて屋上庭園は成長しました。鳥が運んできた実生の樹木が育ち、当初植えられた樹種の倍近くになっています。まさに、コンセプト通りに本物の山のようになっているのです。

たとえアクロスビルと同じものを作ろうとしても、すぐにはできません。また、周辺の山々の植生も大きく関わってきます。人間が生み出してきた技術にも色々とありますが、コンクリートの爪痕を癒す、自然と共生した技術は、建物に活かしてゆきたいものです。

おうちのはなし

いつかは建てる、
住まいづくりのための、
情報紙「おうちのはなし」



※発行内容は予告なく変わることがあります。

日本の住宅建設の担い手
住まいづくりの手順
長期優良住宅制度
建てるなら、やっぱり木の家
家歴書の価値
洋風デザイン・和風デザイン
建築費の内訳の見極め方
住まいづくりにかかる諸経費
太陽光発電住宅特集
家庭内事故と対策
これからの住まいと暮らし

一般社団法人 住まい文化研究会

住宅情報紙「おうちのはなし」を年間購読しませんか？

年間24回発行×単価220円+配送料110円
年間7,920円(税込)
毎月1日・15日頃、ご自宅にお届けいたします。

TEL 03-6272-6434
FAX 03-6272-6449

〒102-0072 日本橋蛎殻町1-3-5 7F
www.ouchi874.org/

リフォームに、新築に、
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 220円(税込)

www.ouchi874.org/

発行人:一般社団法人 住まい文化研究会
〒103-0014 東京都中央区日本橋蛎殻町1-3-5 7F
主筆 石川新治

おうちの家計簿

こんちは、
アールです!
L.R.コンサルティング株式会社
代表取締役 吉川浩一

住宅を購入される方の大きな不安要素のひとつに子どもの教育費の問題があります。特に高額な授業料が掛かる大学の教育費については18歳までに最低でも200万円の蓄えが必要といわれています。

準備する方法としては子どもが生れるとすぐに学資保険や子ども保険などに加入し、月1万円程度の保険料を払う。そうすれば18歳満期で200万円ぐらいうの満期金を受け取ることができます。

もう一つは貯蓄で貯める方法です。生まれるとすぐに子どもの口座を作りそこに児童手当分を貯めていきます。1歳～2歳までの2年間は月1万5000円出ま

児童手当を全て貯蓄した場合の累計積立額

年齢	支給額(月/円)	累計積立額
1～2	15,000	36万円
3～5	10,000	72万円
6～11 小学生	10,000	144万円
12～14 中学生	10,000	180万円
15～17 高校生	10,000	216万円



すので2年間で36万円。3歳からは1万円が14歳まで貯え12年間で144万円。合計すると180万円で200万円に少し届きませんでしたが、朗報があります。

政府は少子化対策の柱である児童手当の拡充で、2024年からこれまで中学生までだった給付を高校生まで月1万円を支給する調整に入りました。また第三子以降は3歳から小学生までを月3万円に倍増する案もあるようです。

高校3年間1万円の給付が出れば中学まで貯まった180万円に36万円プラスで計216万円となり、200万円を超える事が出来ます。

住宅と民主主義

いかにも難しそうなタイトルですが、20世紀の偉大な建築家の一人である、フランク・ロイド・ライトの言葉です。大恐慌を挟んでアメリカで活躍し、日本でも帝国ホテルを設計するなど、世界に多くの建築物を残しました。日本通であることも知られていて、日本の桂離宮も訪れ、浮世絵にも造詣が深かったといいます。

F·L·ライトは住宅の設計もとても大事にしていて、仕事がないときには、住宅の設計図をせっせと描き、売っていたそうです。そのライトが住宅の4つの原則を残しました。解釈に難しいような言葉でつづられていますが、その4番目がタイトルに上げた「民主主義」です。果たして何を伝えたかったのでしょうか。

昨今は、「分断」という言葉が多く聞かれます。アメリカはその最たるもので、分断の民衆がそれぞれデモを行っています。しかし、デモを自由に行うことができるの、民主主義であること

に他なりません。中国やロシアではできません。

これが実現される民主主義のもうひとつ側面は、相手のことを認め理解することです。これを無視して一方的に主張し、やがてエスカレートして暴徒化すると、民主主義は失われてしまいます。

住宅は否応もなく、ひとつの個性が表現される場になります。この自由を奪い取っては、住宅の魅力はなくなります。

一方で、住宅は街の中の大重要な構成要素の一つであり、街の価値にも影響を与えます。つまり自分だけの考えを主張することは、民主的ではありません。

この考えがF·L·ライトに通じているか否かは分かりません。しかし、住宅を設計する難しさは「民主主義」という絶妙の言葉の中にあるように思えます。



森林療法で感じる植物の癒やし

近年、健康を意識した余暇活動として、グリーンツーリズム(green tourism)が流行っています。都市部に暮らす人々が、自然豊かな山に積極的に出かけ観光だけでなく体験型の活動を求めています。観光ホテルなどの施設も、欧米のようにヘルスツーリズム(health tourism)を意識したリニューアルが始まりました。

植物は私たち人にとって、健康を増進してくれるフィトンチッド(phytoncide)といわれる「揮発性芳香物質」を発散することが科学的にわかつてきました。

たのもと、「森林浴」という言葉があ

りますが、今後さらにこの有効性を活用していくことが望まれるでしょう。

森林療法にはストレスホルモンの減少、副交感神経活動の向上、心理的な緊張の緩和、免疫能力の向上、抗がんタンパク質の増加などの効果が期待されています。ヒノキ科に含まれるα-カジ

ノールには、抗菌作用。バラ科、ミカン科に多いシトラールには血圧低下、抗ヒスタミン作用など、さまざまな予防的効果があると言われています。

ガーデンセラピーをすすめるうえでこのような植物が持つ特性を学習し、健全な暮らし空間を創造ていきましょう。

植物名	成 分	作 用
ヒノキ・モミ	テルペノ酸	抗 菌
ヒノキ・スギ	ヒノキチオール	抗 菌
サクラ	クマリン	抗 菌
カシ・カシワ	オイゲノール	抗 菌
クスノキ	カンファー	防 虫
チャノキ	カテキン	抗 菌
ショウブ	アサロン	抗 菌
ショウガ	ゲラニルアセテート	抗 菌
ワサビ	アリルイソチオシアネート	抗 菌
シナノキ	ビオフラボノイド	血圧を下げる



モミ
Abies fimbriata マツ科
モミ属
常緑の針葉樹。日本にはシラビソ、トドマツなどのモミが自生する。



ヤマグワ
Morus australis クワ科 クワ属
雌雄異株で夏に実が赤色から黒紫色に熟し、食べられる。



シナノキ
Tilia japonica シナノキ科 シナノキ属
近縁種のセイヨウボダ
イジュはリンデンの名で欧米で親しまれる。



Takasho
庭は五番目の部屋。
5th ROOM®

JPX
東証一部
(証券コード7590)

やすらぎのある空間づくり

株式会社タカショ

和歌山県海南市南赤坂20-1

お客様サービスセンター 0120-51-4128

タカショ
検索