

# おうちのはなし

285

ひとつ屋根の下に集つことは、何よりも大切なことだったのだろう。  
家人が増え、財が蓄えられ、技術が向上し、縦に答えを求めた。



## 住宅資産価値と街

—ビバリーヒルズにマンションは建たない。

- ・マンションの大義名分
- ・住まいと街づくり
- ・根強い戸建て住宅

### 『何もしない日』

「何もしない日が欲しい！」と友人にいわれました。

実現するのは意外に難しいものです。

すべてのデジタル系から解放され、テレビも見ない、音楽も聞かない、本も読まない。仕事もしない、家事もしない、遊ばない。

一日24時間は意外と長い  
ぞ…と思いながら、もしそんな1  
日を過ごすとしたら、どんな環  
境がいいかなあと考えました。

まず景色が良いところがいいかな。  
それから、海なのか、山なのか、川の  
そばなのか、何かしら自然の音が聞  
こえるところがいいなあ。  
晴れている日、雨の日、風の強い日、  
雪の日でも、自然の音が聞こえたら  
とても癒されると思います。



別荘を持つか、素敵なりゾートホテ  
ルの会員になるか…。

「そんな環境がないと『何もしない  
日』を実現するのは難しいんじゃない  
い？」と友人にされました。

我を振り返りリビングを見渡すと、  
片付けが進んでいない箇所(やろう  
と思っている！んだけど…)

いつか捨てた方がいいなと思っ  
ている物が(ムムム、邪魔だ…)  
お掃除が行き届いていない所(見  
たくない…。)がある

色々と目につき、気づいているのに  
「何もしない」というのがどうにも心  
地悪く、『何もしない 自堕落な生活』  
という図式が頭をよぎります。  
それらを一気に片付ける魔法があれ  
ば、健やかな明日のために「何もしな  
い日」を自宅でもつくれるかもしれません。  
さて、皆さんは「何もしない  
日」についてどう思います？

### 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



## 住宅資産価値と街

ビバリーヒルズにマンションは建たない。住宅地として憧れることの多いアメリカのビバリーヒルズ。なかなか日本では、同じような街並みを見かけることはありません。それはなぜなのでしょうか。その理由を探るために、サブタイトルの命題を考えてみましょう。

### 「ビバリーヒルズに、 マンションは建つか?」

日本中の街を見ている感覚では、建てようと思えば不可能はないと思えます。さらに、もし売り出されたとしたら、買う人も多いでしょう。というのも、ビバリーヒルズに一戸建てを持つのは難しくても、マンション程度ならどうにかなると思えるからです。

さらに、マンションを開発している企業は、実際に建てて儲かると計算すれば万難を排して計画を進めることでしょう。都市の容積率が緩和されてオクションといわれる物件が軒並み販売されている日本のマンション業界の現状を考えれば当然のことのように思えます。そればかりか「高級な住宅街に、

庶民でも手に入る住宅を供給してい  
る」のだと、大義名分と使命感を持って  
取り組むかもしれません。

しかし実際にビバリーヒルズの戸建  
ての街を訪れるとき、マンションを見か  
けることはありません。また、日本でよく  
見かける、アパートなどの集合住宅  
もありません。でも、日本の街並みの中  
には、一戸建てとアパートやマンショ  
ンが混在しています。同じ住宅地なの  
に、どうしてそのような違いが出るの  
でしょうか。

### 日本の街づくり

最初にあげられるのは、法制度です。  
単純にいえば、一戸建ての中にアパート  
やマンションが建てられないような法  
律が、アメリカでは施行されています。

住宅地の活用を、シングルファミリー用  
途とマルチファミリー用途でしっかり  
区分して都市計画されているのです。

シングルファミリーとは単独の家族  
という意味で、戸建て住宅を指します。  
マルチファミリーとは複数家族が暮ら  
す集合住宅です。

シングルファミリーを単身世帯と解  
釈して、単身者が住むアパートやマン  
ション等の建物と解釈してしまうと、  
まったく逆の意味になってしまいます。  
ひとつの建物の中に、シングルのファ  
ミリーが住むのか、マルチつまり多くの  
ファミリーが住むのかということです。

アメリカでは街づくりを進める上  
で、こうした家族のスタイルをしっか  
り区分した都市計画をベースにしてい  
ます。ですから、マルチファミリーが住  
むマンションやアパートと、戸建住宅

が混在することはないのです。このよ  
うな法制度があることにも、大切な意  
味があるはずです。

一方日本では、居住用の区分と商業や  
工業の区分が都市計画の基本です。シ  
ングルファミリー用でもマルチファミ  
リー用でも、住居用の地域であれば建  
てられます。ですから、アメリカにあるビ  
バリーヒルズにはマンションが建つこ  
とはないのですが、もし日本にあれば、  
マンションがきっと建つことでしょう。

日本にはこうした法律がないので、  
ビバリーヒルズのブランド力を利用して  
商売にしようと考える開発会社が、  
競い合ってでも建てるに違いありません。  
しかし、この差がじつは街の景観を  
失い、資産価値の低下を招き、短命の家  
を助長することにつながりかねないこ  
となのです。



もし、ビバリーヒルズに…

# 住宅資産価値と街

では、もしビバリーヒルズにマンションが建てばどうなるでしょうか。もちろん同じマルチファミリー用住宅であるアパートでも同じです。

本来はそれなりの資産があり限られた人が住む街であったのに、考え方の違う新しい居住者が移り住んで来ることになります。街を歩く人たちの風景も変わり、昔から住んでいた居住者のコミュニティも崩れ始めるでしょう。ビバリーヒルズに住むことは高嶺の花で、とても住めないと考えていた人たちが、住めるようになるのですから当然のことです。

そればかりか、じつは不動産の経済的な側面でも変化が表れます。

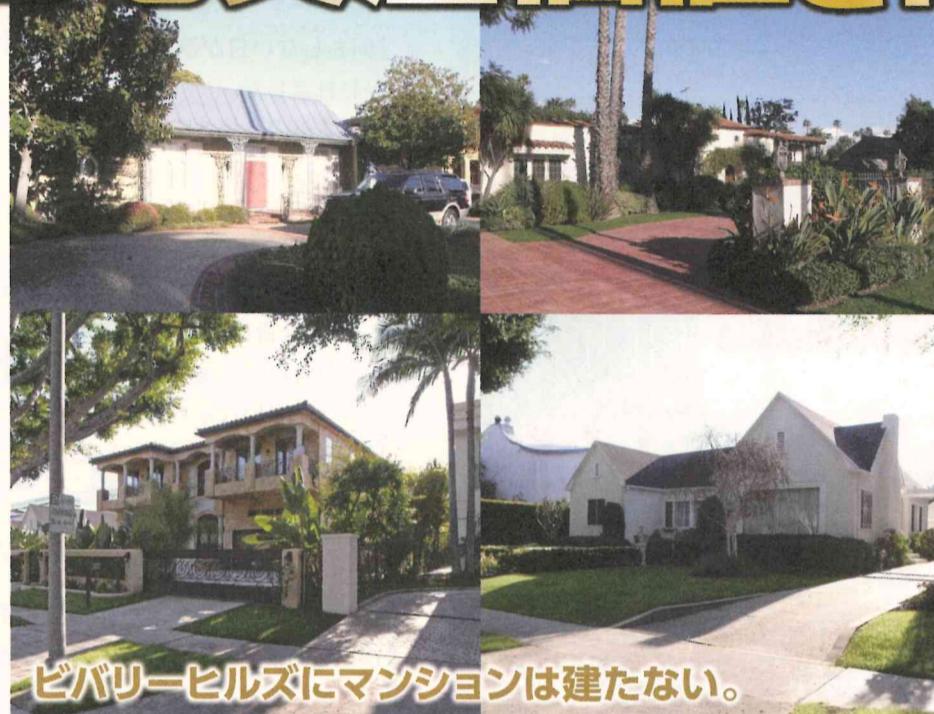
同じ街の面積に対して、人口が高まることで収益性が上がります。これまで街並と住人という文化的な価値で資産価値が保たれて向上していた街が、収益還元の面で評価されるようになります。アパートなどの賃貸住宅も、住みたがる人が多ければ、利回りが高くなって競って建てられるようになります。

こうして閑静な住宅地は、雑多な人が暮らす街へと変わり、昔から住んでいる戸建ての居住者にとっては住みにくい街になります。

影響はそれだけではありません。収益還元で判断されると、まるで近隣商業地のような扱いになります。このことにより土地の評価が上がり、路線価も上がることで相続税も上がります。中には相続税に滞る人が出てきて、土地の割譲を考える人も出てきます。

あるいは一括で処分をしようとしても、一般住宅では販売価格も高くなるので、マンションデベロッパーや土地活用と称した賃貸住宅会社が買うことになります。あるいは、ミニ開発の家が建って販売されるようになると、街の文化はさらに崩れてゆきます。

欧米では住宅地の明確な用途が定められていますが、そのような都市計画がない日本では、こうして集合住宅によって街が崩れてゆくのです。



ビバリーヒルズにマンションは建たない。

## 共同住宅が壊す街

その事例として象徴的なのは、上皇后陛下のご生家のある池田山の街並です。東京都内でも城南五山と呼ばれる歴史ある高級住宅街に建つ、洋風建築の資産としても価値のある家でしたが、上皇后陛下のご意向もあり、最終的には取り壊されて公園となりました。近隣の家々も似たような状況となり、すっかり街並みは失われてしましました。シングルファミリーの街として守られていれば、未来に残せる街であったのですが、とても残念なことです。

同じことが京都の街にも起きています。アメリカ軍が価値を認めて空爆をしなかった街を、日本人自身が破壊してきました。

このように考えると、もし日本にビバリーヒルズがあっても、マンションと賃貸住宅の建設やミニ開発により、街は壊されてしまうでしょう。もちろんそれでも、マンションやミニ分譲の開発会社が法律を犯して、悪意を持って壊そうしている訳ではありません。

ビバリーヒルズの文化的な価値がアメリカで守られているのは、都市計画法が守っているからなのです。

## 建物と土地は一体のもの

その意味では、そもそも不動産に対する評価や考え方から日本とは違います。日本では既存住宅の価格を査定する時には、土地の値段と建物の値段を分けて評価するのが一般的です。しかし海外ではあくまでも不動産は、動かせない一体のものとして評価します。

これまでのように、ビバリーヒルズを例にして考えてみれば良く分かります。この街の建物をすべて除去して、住民もいなくなって、ただ区画された土地にてしまったら、今と同じ価値を認めることができるでしょうか。

さらには道路や街路樹なども撤去して、元の大地に戻したとすれば、ほとんど価値のないものとなってしまいます。つまり育った街路樹や、歴史のある建造物や、そこに住む住人の質があつて初めてその環境の価値が決まるのです。したがって環境が壊されれば、家が壊されていることと同じです。

また逆に、原野に造成を加えて街区を作り、そこに家が建って初めて住環境としての価値が生まれます。初めて土地に価値が生まれるのであって、土地と建物は一体となっているものです。

ですから、家の文化を守ることと同じくらいに、街の文化も守らないと、自分が住む街の資産を保持することはできないのです。

## 根強い戸建て住宅

近年になって、都市部のマンション需要は増えてきました。その契機となっているのは、バブル期の土地評価額の低減分を、その土地に建てられる建物の面積を緩和する政策によって進められたものです。高層化することによって、土地に対する所有権の持ち分を減らすことができます。

さらに、高層階は取引価格と不動産評価額や相続税対象額との乖離を利用した節税対策に利用されるということで、さらに高く販売されている事案が発生しています。さすがに、法改正により、これら的是正も進められていますが、将来の価値がどのように評価されるか未確定です。

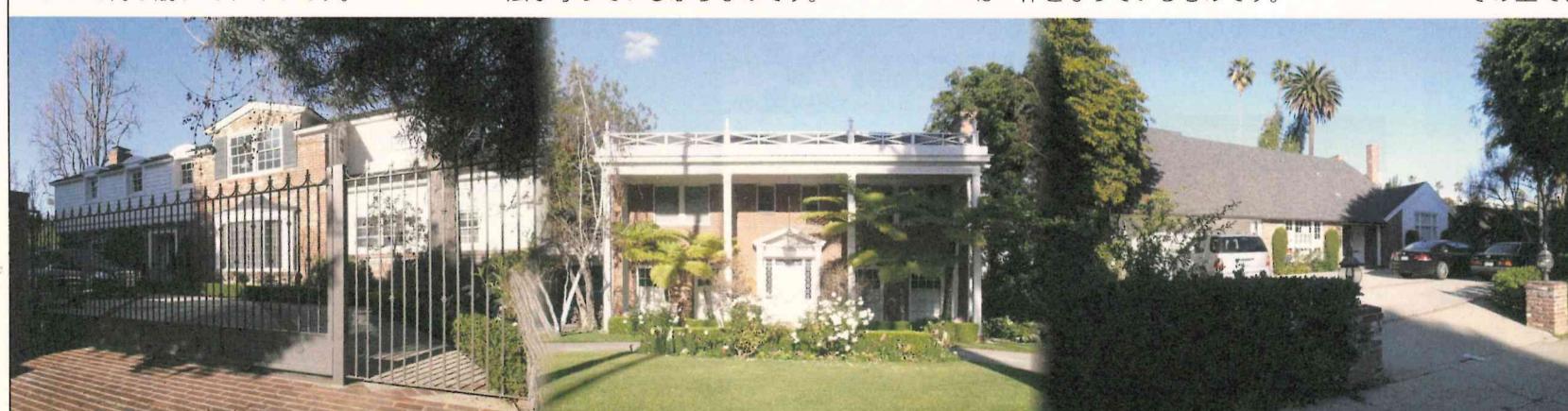
また、マンション需要は景気の動向などによっても、大きく変動する場合があります。何よりも堅実なのは、根深いニーズがある戸建て住宅ではないでしょうか。

ただし戸建て住宅を選ぶ際には、土地の選択も上手にこなさなければなりません。南側道路や角地という、土地そのものの評価だけではなく、できれば周辺の環境をしっかりと自分の目で見て、確認してみてください。

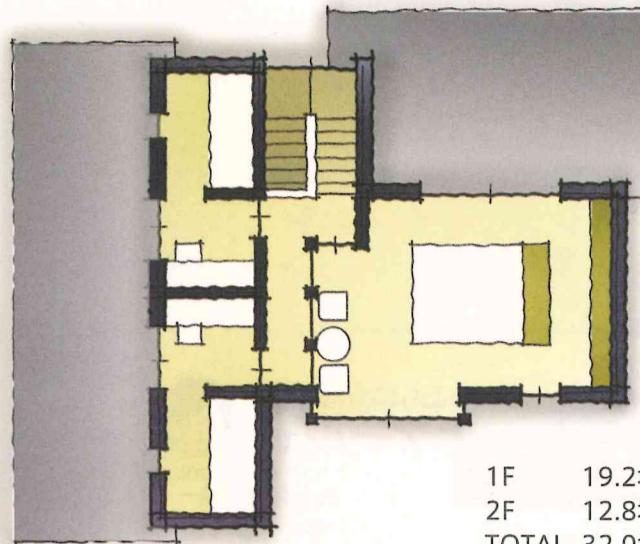
これまでに書いてきた通りに、周辺にマンションやアパートが並ぶマルチファミリー向けの地域と、シングルファミリーが暮らす戸建ての住宅街という視点も加えて確認するのです。土地そのものの資産価値は、マルチファミリーの街の方が高まる可能性はありますが、シングルファミリーの街には、安定した家族像が期待できます。

ビバリーヒルズというアメリカの高級住宅街と、日本の現実を並べたのも、こうした街選びの選択眼を持って、住まいづくりを進めることができるようにと願ってのことです。

その上で、最も大切な街選びのポイントは、同じ気持ちを持っている人が隣人であることです。多くの人が混在しやすいマルチファミリーの住む街よりも、シングルファミリーの住む街で、貴重な隣人関係を築くことができれば、なものにも代えがたい資産になると思います。



ナ  
ル  
マ  
ド  
リ



1F 19.2坪  
2F 12.8坪  
TOTAL 32.0坪



## 大下屋の家

道路側に大きな下屋を配置して32坪というコンパクトな家でも大きさを感じさせる併まいを実現。すべての下屋部分に水回りを集中させ将来のメンテナンスを楽にする。

## シーンのある部屋

家族が思い思いに個性を味わう、それぞれのシーンがある空間。



すまレピ<sup>®</sup>  
すまいのレシピ

403  
住まいの  
オーダーメイド館

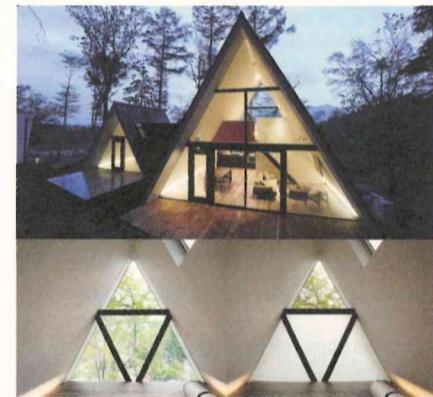
### 瞬間調光フィルム

瞬間調光フィルムは電圧で光の透過をコントロールする調光ガラスをつくるための建材です。フィルムを点灯・消灯することにより透明なガラスと乳白色のガラスに瞬時に切り替えます。ガラスの向こう側が「見える」と「見えない」を1枚のガラスで使い分ける一人二役の建材といえます。

既存のガラスの上から後張りできることも特長で、新築でもリフォームでも採用できることから用途が広がっています。

ています。間仕切り、西日除け、プライバシー確保からリア投影で映像用スクリーンとして使われるなど多彩です。

目隠しのためのカーテンやブラインドが不要なのでオープンでスタイリッシュな空間をつくることができ、ホテル、オフィス、商業施設、医療施設から住宅まで使われています。



エイブル 株式会社

### ひとに教えたくなる チョッといい話

山梨県山中湖村の宿泊施設で、台形・三角形のガラス窓に「瞬間調光フィルム」を50枚ほど採用いただきました。絶景の地にシンプルな空間をつくりたいとう設計事務所からの依頼です。お客様もガラス窓のON-OFFを楽しめています。工事期間中、工務店さんや施工業者さんからの見積り依頼もあり、調光フィルムの良さが評価されたようです。

●価格: ¥ お見積り ●仕様: 後貼り調光フィルム、可視光透過率: 約88%

●403掲載商品: G-0213\_071

[www.order403.com/](http://www.order403.com/)

## ダイニング

ダイニングチェア Abita	壁クロス XA-214
ダイニングテーブル デザインクラフオリジナル	幅木 WS-901E
ペンダント yamagiwa	フローリング 437
アクセントウォール 名古屋モザイク	木製扉 WS-901E
アクセントパネル 凸版印刷	レバーハンドル rile(リラ)
天井クロス リリカラ	

**H & S**  
health sustainability

## 自分の脳に聞いてみる

人間の脳は、文字に書かれたものや、相手が発声した言語を理解し、自分なりの言語を発してコミュニケーションをとることや、さまざまなシチュエーションで新しいことを創造する能力も備えています。

さらに、身体中にあるセンサーからの刺激を受けて脳で情報処理をしてい

ます。そのセンサーはいわゆる五感だけではなく、体内外のあらゆる場所に設置されていて、休むことなく働いています。

つまり、外部からの刺激に対応するだけではなく、脳は自分の身体の状況をしっかりと把握しているのです。自分で自覚している意識とは違う世界で、脳は何でも知っているのです。

これを極めると、肥満というのも、言えば脳の失調であるとする考え方があります。普通に食事をして、体が求めている量の栄養を摂れば満腹感が生じ、本来は食

糧の摂取は控えるようになります。

この仕組みが脳内の失調によって狂うと、過剰に栄養を摂取し続けてしまいます。身体が求めていない余剰な栄養分が貯えられて肥満になるのです。

それを考えれば、自分の脳が

感じていることを、素直に意識の中で理解してあげる必要があります。

たとえば、食物に関して脳が知ってくれる感覚は、5味以上に大切なのは、「うまい」と「まずい」です。どんなに好きなものでも、いつもより「まずく」感じ、嫌いなものでも、ちょっと「おいしく」

感じたら、それは身体が求めていることを、脳が「うまい」と「まずい」という味で表現して教えてくれています。

ですから、好き嫌いではなく、味の感覚に従えば、脳が教えてくれている、今自分にとって身体に良いものを判断できるということです。

住まいの環境についても、臭いを感じ、肌合いを感じ、味を感じたら、それはきっと自分の経験も含めて、多くの情報を脳が分析した結果、知らせてくれているのかもしれません。性能や数値も大切ですが、脳の知らせる感性もないがしろにはできないものです。

# 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  
家歷書の価値  
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/](http://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/](http://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

2025年から始まる住宅省エネ等級5以上の義務化に先立ち、2024年1月1日以降に確認申請を受けて新築する住宅については省エネ等級5以上の証明が無いと住宅ローン減税を受けることができなくなる事は以前の紙面でお伝えしました。

国は2025年の義務化を確実に実施できるように、もう一つの既成事実を

### A エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標(BEI)を、星の数で示します。

### B 断熱性能

建物からの熱の逃げにくさ」と「建物への日射熱の入りやすさ」の2つの点から建物の断熱性能を見る指標です。

### C 目安光熱費\*

住宅の省エネ性能に基づき算出された電気・ガス等の年間消費量に、全国統一の燃料等の単価を掛け合わせて算出した1年間の光熱費を目安として示します。

\*省エネラベルでは非表示。任意項目のため記載がない場合もあります。

### D 自己評価・第三者評価

省エネ性能の評価が販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示します。

### E 建物名称

省エネ性能の評価対象がわかるように物件名を設定します。必要に応じて、棟名や部屋番号も掲載します。

### F 再エネ設備あり / なし

再エネ設備(太陽光発電・太陽熱利用・バイオマス発電等)が設置されている場合に「再エネ設備あり」と表示できます。

用意しました。それはスームなど不動産情報サイトで2024年4月から主に新築住宅を対象に、各戸・住棟の省エネ性能が分かる項目(A~Iの9つの項目について)分かり易いラベル表示が開始されます。これまで分かりにくかった住宅の性能が一目でわかり、住まいの省エネ性能比較が当たり前になる時代の幕開けですね。



### G ZEH水準

エネルギー消費性能が3つ、断熱性能が5以上で達成のチェックマークがつきます。

### H ネット・ゼロ・エネルギー(ZEH)\*

ZEH水準の達成に加え太陽光発電の売電分も含め、年間のエネルギー収支がゼロ以下で達成のチェックマークがつきます。

### I 評価日

評価された省エネ性能がいつ時点のものかを示します。

出典:建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度事業者向け概要資料



## 霜と植物の関係

ナスタチウムは、丸い緑色の葉と黄色やオレンジの花色のコントラストが美しい一年草です。初夏から秋遅くまで、とても長く花壇を彩ってくれるので、毎年ぜひチョイスしたいガーデニングプランツのひとつ。

しかし10月下旬、寒さが日に日にのり、やがて霜が降りると、前日までみんなに見事に咲いていたナスタチウム

は、葉も花もいっぺんに溶けたようになって、おれてしまします。霜の朝の庭で、冬が近いことをしみじみと実感させられる朝の出来事です。

霜は空気中の水蒸気が、いきなり氷の結晶になって地表を覆います。霜が降りる条件は、気温が4°C以下になること。地表の温度はさらに低く、氷点下になっていることもあります。寒さに弱い植物の鉢植えなどは、気温が4°Cにな



**ほうれん草**  
寒さに耐えて生き延びるために、冬は糖分が増えます。寒じめを収穫するには、秋の初め頃に種をまき、その年の冬か翌春に収穫します。

る前に室内へ取り込んでおくとよいでしょう。

さて、霜は植物にとって悪いことばかりではありません。ほうれん草は霜や雪など寒さにあうと、凍らないように糖度をぐんと増して甘くなります。そんなほうれん草を「寒じめ」と呼び、さっと茹でて、おひたしにすると、甘さと香りのよさに驚くことでしょう。



**人参**  
「雪の下ニンジン」と呼ばれるもので、秋に収穫せず冬の間雪の下に埋められて過ごした人参です。糖度が普通の人参の2倍ともいわれる甘さ。



### 大根

水分の多い大根も冬の間は糖分やビタミンなどを増やし、0°Cになってしまっても凍りません。冬栽培用に改良された品種などもあります。



ホーチカイルーム

Takasho



やすらぎのある空間づくり  
株式会社タカショーコーポレーション 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

5th  
ROOM®



こいよいにわタカショーゴルフ

検索

## 住まい文化の葉

はありませんが、床の間そのものを額装に見てているようなものです。

その他には、絵画ではなく緻密な着物の柄を楽しむように、几帳にかけて楽しむこともしていました。また、さまざまな屏風や襖絵も残されています。

格式のあるこうした住居だけではなく、庶民の家でもじつは広く絵画を貼って楽しんでいました。それも貼られていたのは、日本の絵画を代表する浮世絵です。今の浮世絵の価値から考えると信じられないことですが、切り刻まれて襖や障子の穴あてなどに貼って、家の中に景色を作っていたのです。



欧米で浮世絵が見出されたのも、そもそも日本から輸入された磁器を包む紙に使われていたことからです。

多色刷りに耐えられる丈夫な和紙でできていて、現代の新聞紙やチラシと同じように浮世絵は庶民にも普及していました。ということで、家に絵を飾ることは、日本の庶民の生活にも深く根ざしている文化であったのです。

また、霜が降りる頃になっても、年によっては家庭菜園でトマトがまだ実っていることがあります。気温が低く日照も弱いので、その青いトマトはもう赤く熟すことはありません。

でも、だからといって捨ててしまうのはもったいないですね。青いトマトはピクルスやジャムなどにしても美味しいだけます。