

## 選ぶなら、マンションか一戸建てか

# 12

2013 December

社会問題・環境問題  
に目を向けよう!

おかげさまで会社設立から27年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2013年12月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)パピルス  
株式会社円昭HP



住宅を購入する場合、マンションが良いのか、一戸建てが良いのか、または賃貸という選択肢はどうかなどの相談が多くあります。住む人の、必要とされる環境や条件はそれぞれ違いますので、どの選択が正しいとは言えません。どちらにするかは、マンションも一戸建てもメリット、デメリットがあり、住む人の考え方や価値観が大きく影響します。今回は両者の基本的な特徴をご紹介します。

始めに、立地へのこだわりを考えてみましょう。駅近くのマンションは人気があり、その利便性には代え難いものがあります。中心市街地は土地の価格も高く、高層利用を推進する場所が多いので当然マンションに適した環境になります。裏を返すと、立地の悪い、駅から遠いマンションは、価格の割に価値が低く不利に働きます。立地だけが全てではありませんが、駅から離れば再販売価格や中古価格も低下します。例えば、4,000万円で購入したマンションが、10年後に2,400万、つまり40%も価格を落としてしまうようなこともあります。一般的には、一戸建てではそこまで減価はありません。購入した後には売ることを考えなければ気にすることはありませんが、財産の価値が低くなるのは不安になります。また、固定資産税等も一般的に

は一戸建て(木造)の住宅よりマンションの方が高くなります。これらは対象となる土地の面積と、建物の構造に係りてきます。マンションは多くの所有者(区分所有者といいますが)が土地を敷地権という形で所有もしくは賃借します。よって、地価の高い土地でも多くの所有者で権利を持ちますので二戸あたりの土地の固定資産税等の割合は低くなります。一戸建てはその土地部分に固定資産税等の多くが課せられます。しかし、中心市街地から離れた一戸建ての土地の価値は低いので、土地に対する固定資産税等も低くなり、建物が古くなればその土地で建て替えをしたり、売ったりする財産処分が自由があります。また、マンションの構造は鉄筋コンクリートが一般的であり、減価するのに時間がかかります。よって建物部分の固定資産税等は高くなります。一戸建ては木構造であり、建物部分の固定資産税は低く抑えられます。立地及び価格が同等であれば、マンションよりも一戸建ての方が固定資産税等は安くなります。つまり、駅前のマンションと郊外の一戸建てを比較すれば、価格自体には大きな差はないとおもわれます。駅から徒歩5分のマンションとバス停利用や、街の中心まで時間のかかる郊外の一戸建てのどちらを選ぶか

は購入者の感覚により異なります。では、地震や台風、防犯や快適性はどうかでしょう。最近のマンションは高強度コンクリートを使用しています。(裏面、コラム参照)施行精度が高ければ100年は大丈夫だと言われています。また、地震対策も考えられ、液状化するような場所では杭を打ちこみ表層の軟弱地盤の影響を受けないように施工されています。また、風雨にもめつっぽう強く気密性も高いので天候の影響はあまり受けません。最近では、開口も広く窓は二重ガラスで高性能のサッシが一般的であり、戸境壁や床スラブ(コンクリートの床)も厚く騒音も少なく室温も一定して快適です。防犯についてもよく考えられており、オートロックや玄関の二重ロックは当たり前で、宅配ボックスも標準装備されています。もちろん、防犯カメラも各所に設置されているので死角も少なくなっています。防犯・警備に関しては、マンションという多くの部屋の数から受けるメリットで安く安全の恩恵を受けることができます。一戸建ても地盤調査をしっかりと行い、地盤改良や基礎を安全に施行し、耐力壁をしっかりと施行した建物であれば、それほど心配したことはありません。最近では、一戸建て用の防犯ガラスや安価なホームセキュリティも

普及していますので安全や安心面でもしっかり備えればどちらが有利、不利とは言えません。ただ、一戸建ては木構造であれば間取りの変更が比較的自由にできます。そこに住む人のライフサイクルにともない、子供のいる家庭から、高齢化した家庭に変化してもそれに対応できるような改築することが可能となります。ただし、主要構造が木造ですので、点検をしっかりと行い、問題箇所があれば計画的に修繕する必要があります。木材は、シロアリ、雨漏りや結露に対しては弱い構造材です。定期的に管理しないと寿命が短くなってしまう。一方マンションは先に述べたように、高強度コンクリートで造られた物は丈夫で長持ちします。しかし、設備は故障したり陳腐化したりしますので更新が必要となります。また、一戸建てとは違い間取りを変えたり設備の位置を変えたりする可変性が低いのであまり大きな変更はできません。マンション、一戸建てどちらが良いのかを比較するのは難しいようです。住む人の価値観によつて大きく変わります。どちらが有利か、お得か等は一概に言えないのが現状です。



### 【エネルギーの使用の合理化に関する法律】

石油などの燃料資源の有効な利用の確保を第一義的な目的とし、エネルギーの消費面において大きな比重を占める工場、建築物、機械器具について、エネルギー使用の合理化を総合的に進めるための必要な処置を定めたものである。

#### 1.法の目的

この法律は、内外におけるエネルギーをめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用の確保に資するため、工場等、輸送、建築物及び機械器具についてのエネルギーの使用の合理化に関する所要の措置その他エネルギーの使用の合理化を総合的に進めるために必要な措置等を講ずることとし、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

#### 2.用語の定義

##### (1) エネルギー

燃料及びこれを熱源とする熱ならびに電気をいう。

##### (2) 燃料

原油及び揮発油、重油その他経済産業省令で定める石油製品、可燃性天然ガス並びに石炭及びコークスその他経済産業省令で定める石炭製品であって、燃焼その

他の経済産業省令で定める用途に供するものをいう。

#### 3.建築物についての規制

特定建築物を建築する場合、建築主は当該建築物の省エネルギー措置に関する規定の項目について届出を行わなければならない。また、所管行政庁は、届出内容が著しく不十分であると認めるときは、建築主に対して届出事項を変更すべき旨を指示することができる。

##### (1) 第一種建築物の新築をしようとする場合（床面積の合計が2,000㎡以上）

特定建築物のうち建築物に係るエネルギーの使用の合理化を特に図る必要がある大規模なものとして政令で定める規模以上のもの新築（住宅事業建築主が第一種特定建築物である特定住宅を新築する場合を除く。）若しくは政令で定める規模以上の改築又は建築物の政令で定める規模以上の増築、当該建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び当該建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のための措置を的確に実施することにより、建築物に係るエネルギーの使用の合理化に資するように努めなければならない。そして、その措置につ

いて、所管行政庁に届出をしなければならない。この届出の対象となる建築物の規模は2,000㎡以上とされている。

##### (2) 第一種特定建築物の改築・増築を行う場合

改築・増築にかかる部分の床面積の合計が2,000㎡以上のものは、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び措置する空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用に関する措置について、所管行政庁に届出をしなければならない。

##### (3) 2以上の昇降機を取替えを行う場合

空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のための措置について、所管行政庁に届出をしなければならない。

##### (4) 定期報告

外壁、窓等を通しての熱の損失の防止および設置する空気調和設備に係るエネルギーの効率的利用に関する措置について届出を行った建築物については、その届出にかかる事項に関する当該建築物の維持保全の状況について、所管行政庁に定期報告をしなければならない。

### コラム

#### 高強度コンクリート（こうきょうどコンクリート）

建築学会では「設計基準強度が普通コンクリートで36N/平方mm以上～60N/平方mm以下、軽量コンクリートで36N/平方mmを超える範囲のコンクリート」と定義されています。土木学会の高強度指針にはその用語の定義はありませんが、設計基準強度が60N/平方mm以上～80N/平方mm程度までのコンクリートに適用するとなっています。この場合、高性能減水剤の使用を勧めています。建築学会(JASS-5 18節)に規定されている調合の定め方は、基本的には一般のコンクリートと同じですが、高強度への配慮として次の項目を挙げています。

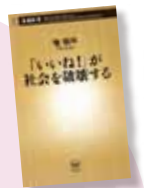
- 1.水、セメント比55%以下
- 2.スランプ15cm以下(高性能AE減水剤を用いる場合や流動化コンクリートにした場合18cm以下)。
- 3.単位水量は185kg/立方m以下でできるだけ小さくする。
- 4.単位セメント量は標準として450kg/立方m以下とされており、単位セメント量の最小値を普通コンクリートでは290kg/立方m、軽量コンクリートでは320kg/立方mとしている。
- 5.コンクリート中の塩化物含有量は塩素イオン量で0.3kg/立方m以下とする。

### お勧めの一冊

#### 「いいね!」が社会を破壊する

著者:楡 周平  
出版社:新潮新書 価格:¥777-(税込)

すべてのモノと情報が、ネットのプラットフォームに呑み込まれていく。「いいね!」をクリックするたびに、われわれは知らず知らず、自分の首を絞めているのではないかと、より快適な、より便利な生活を追い求め、「無駄」の排除を続けて果てに生まれるのは、皮肉にも人間そのものが「無駄」になる社会。ネットの進化が実社会にもたらすインパクトを、「ビジネスモデル小説」の第一人者が冷徹に見据える。これは、amazon.comのこの本の紹介文です。1995年から9年間で、amazon.comの売上高は5000倍となりました。この急成長の半面、書店は05年からの6年間で、店舗数を半減させました。アメリカ書店大手のボーダーズは、2011年に破産。日本の書店は2000年から9年間で、6000軒が閉店しました。このような現象が各業界で起こっています。出版業界、写真業界、携帯電話等、雇用が不要となる社会が生み出されているのです。現代のIT社会の行く末を分析し、間もなくやってくる近い将来に警鐘をならす一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭  
〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-3  
TEL:052-841-2701  
FAX:052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>