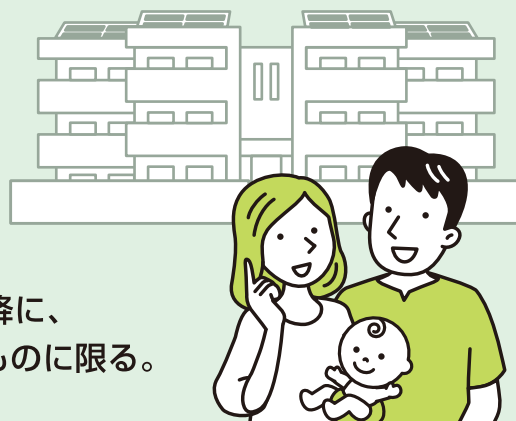


TOPIX 子育てグリーン住宅支援事業が開始されます

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行います。

補助
対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、
基礎工事より後の工程の工事に着手したものに限る。



住宅の新築（注文住宅・賃貸住宅）

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅		160万円/戸
子育て世帯等	長期優良住宅	建替前住宅等の除却を行う場合	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅	建替前住宅等の除却を行う場合	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

右記の①、②及び③にすべて適合するもの

- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」

※条件等詳しくは子育てグリーン住宅支援事業事務局のホームページをご確認ください。なお3月1日時点において明確になっていない条件もございます。

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com



パナソニック ホームズの 土地活用 | 4

April
2025
vol.486

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 四月号

発行日/二〇二五年三月二十五日

発行所/パナソニックホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

●特集 収益性を高める土地の選び方



収益性を高める土地の選び方

1999年に始まったゼロ金利政策が四半世紀、資産構築や資産承継の一環で

収益用の土地を購入する方が増えてきました。直近2年においては、

好立地と見れば建物のボリューム検討を後回しに、まず先に土地を購入されるケースが見受けられます。

その際、思わぬリスク(建築制限等)に慌てないよう、当社で賃貸住宅等の企画を20年以上手掛けてきた

一級建築士より、収益物件の土地選びについて、ポイントとノウハウをお伝えします。

エリア選びは規模と予算のバランスも考慮

土地選びの最初の一步はエリアの検討です。ご自身の希望エリアと、そこが賃貸住宅経営として成り立つ立地なのか、また総予算をどのくらいに設定するのか、これらをトータルに考えます。住宅地であれば一般的に建ぺい率60%/容積率200%程度で3階建が中心。商業エリアで建ぺい率80%/容積率400%なら計算上では5階建までが建築可能となります。階数が高くなるにつれて建築コストも上がりますので、総予算枠をあらかじめ想定しておきましょう。

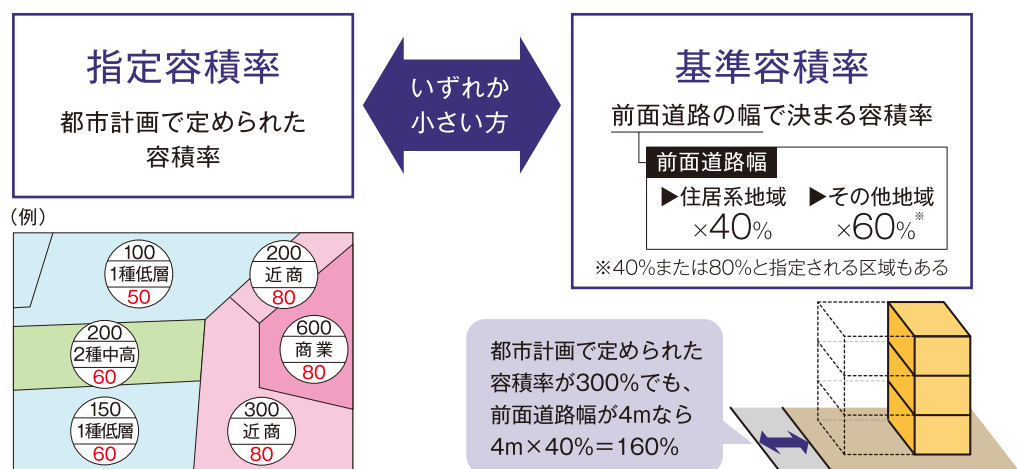
前面道路幅で制限される容積率

住宅が密集する都市部においては、土地・建物に対してさまざまな建築上の法規制があります。

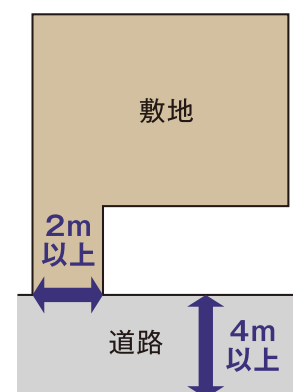
まず注意すべきは『道路幅による容積率の制限』です。前面道路の幅員(道幅)が12m未満の土地の場合、建築物は図のように、指定容積率か基準容積率か、どちらか小さい方の値までに制限されてしまいます。都市計画で定められた容積率が300%だったとしても、前面道路幅が4mしかなければ、住宅地の場合はその敷地の最大容積率は160%。建物ボリュームが約半減してしまうことになります。

また、土地は幅員4m以上の道路に2m以上接していないと、原則として建築物が建てられません。そして、避難及び安全確保のためエントランス等から1.5m幅以上の通路を設けることが求められます(※大きさや階数等の条件によります)。地方公共団体によっては条例でさらに厳しい制限を加えている場合もあります。

■道路幅による容積率の制限

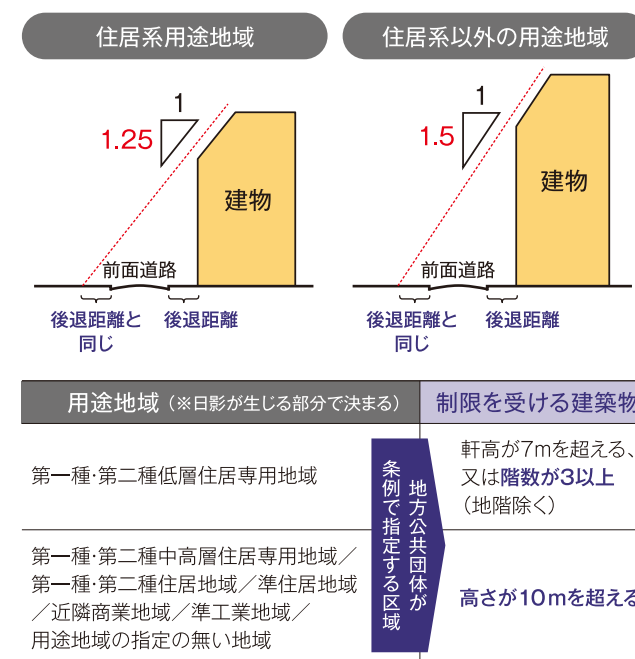


■接道条件

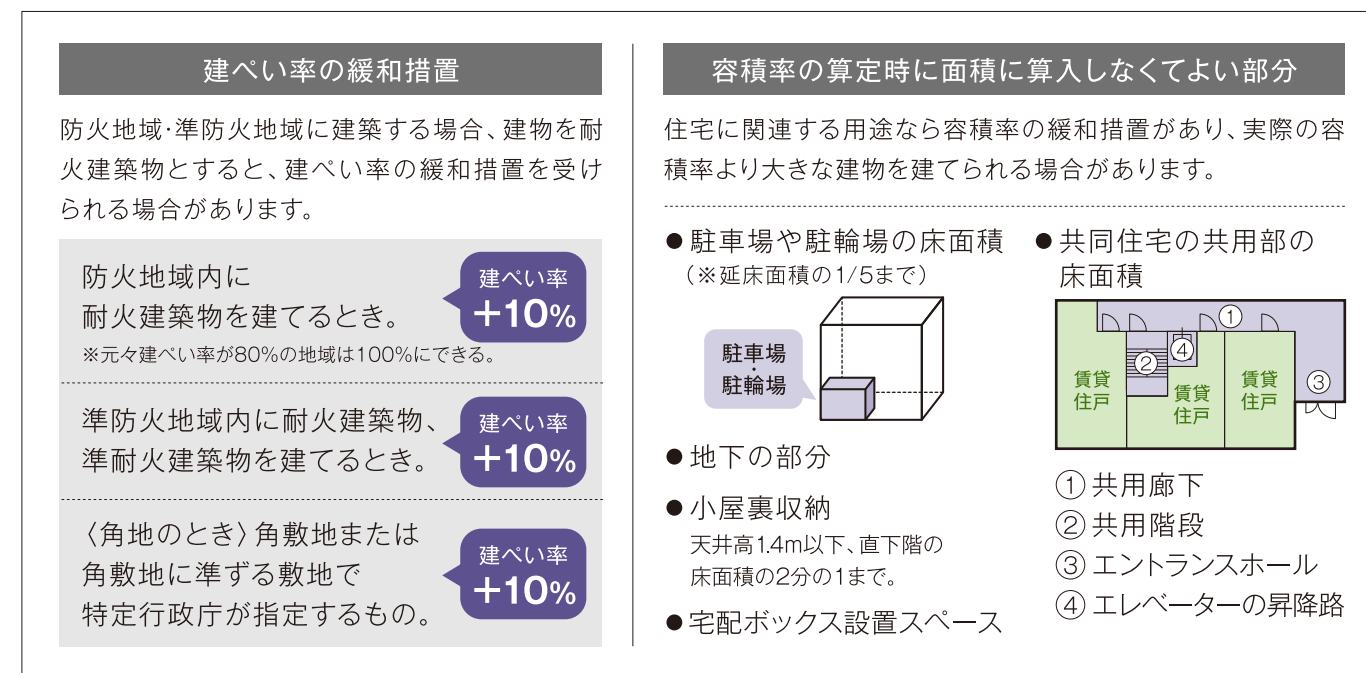


道路斜線・高度斜線制限、日影規制

建築物を建てる際には「斜線制限」と「日影規制」という高さの規制を受けます。斜線制限では建物の高さを規定の角度の線より下に収めることとされており、建築基準法の北側斜線制限よりもさらに厳しい「高度地区」という基準が設定されている地域もあります。



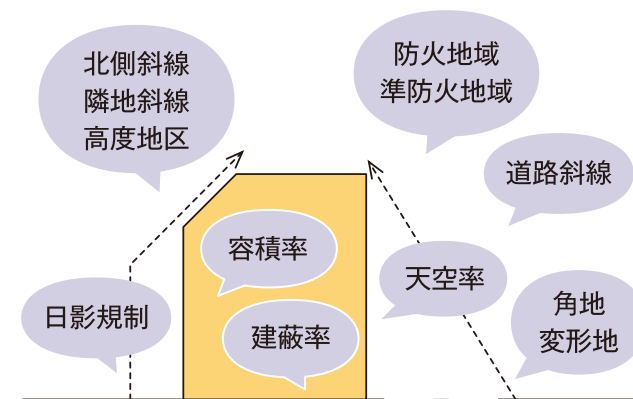
■建ぺい率と容積率の緩和措置



※紙面でご紹介している法規制はほんの一部となります。斜線制限や高度地区の規制、日影規制、防火地域、地方自治体ごとに細かく条例等で定められている場合があります。実際のご計画時には複合的な要素を個別に検討・判断することが必要となります。

日影規制は、周辺の居住環境を保護するために、日影になる時間を一定内に抑えるよう建築物の形態(主に高さ)が制限されています。

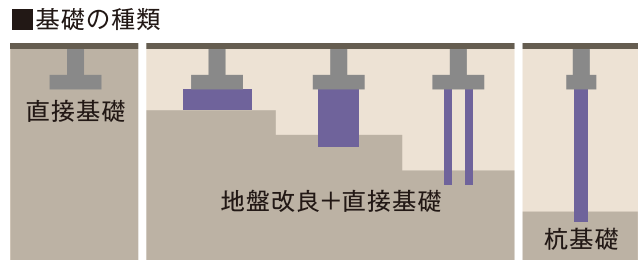
また、建築地が「防火地域」「準防火地域」の場合は、建物の用途や階数、延床面積により、求められる耐火性能の基準が異なってきます。



このように、厳しい制約が幾重にも課せられる中で、思い通りの建築物を完成させていくことは至難の業。パナソニック ホームズでは『より広く』『より高く』『より無駄なく』をモットーに、15cm単位で対応できる「敷地を無駄にしない技術」で収益力にこだわったご提案を心がけています。

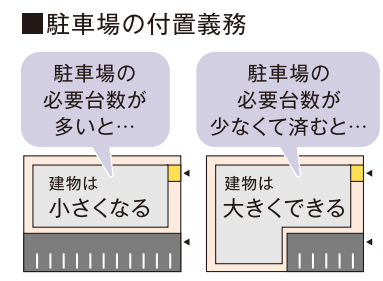
土地購入の前にはリスク要因をチェック

収益物件を建てるための土地選びについては、建築法規以外にも注意が必要なポイントがあります。高低差が大きい土地の場合、擁壁の整備に思わぬ費用がかかるかもしれません。既に擁壁が設置されていたとしても、構造検討で強度不足となれば工事のやり替えが発生します。有効面積も削られてしまうため、割高な土地取得になってしまつては悔やまれます。地盤を調査した結果、軟弱地盤とわかれば特殊な杭工事や地盤改良が必要になることもあります。ハザードマップを入手して、近隣の地形や河川との位置関係を確認することも判断材料のひとつになり、慎重に見る必要があります。また周辺環境も事業に影響を及ぼす要因となることがあります。区画図を見るだけではわからないことが多いため、必ず現地を訪れて確認することも大切です。



想定した事業規模を確保するためには

条件が良さそうな土地に見えても、思わぬ障壁が立ちはだかることがあります。例えば自治体ごとの条例では、単身者向けの住宅を建てる際の専有面積に基準が設けられていることがあります(例:大阪では18㎡以上、東京23区では25㎡以上等)。戸数規模に応じた駐車場の付置義務が定められていたり、緑化義務が課されていたりして、想定していたボリュームの建物が建てられない、戸数が確保できない、といったケースも考えられます。



また地域によっては、住民主体で良好な住環境を守るための建築協定を結んでいるところがあります。高さ・階数制限や屋根形状の規定、共同住宅の禁止、意匠の制限などのきめ細かな取り決めがある場合も珍しくありません。協定地域内だけでなく、エリアの隣接地についても配慮が必要となることがありますので注意しましょう。市街化区域内であっても一定規模(1,000㎡

または500㎡)以上の事業計画では開発許可が必要となったり、上下水道や電気・ガスの整備等、インフラ開発への負担が大きくなることもあります。

行政・地方自治体の方向性に沿った計画を

事業の成功は土地選び＝立地によるところが大きと言えますが、初期コストの低減も考えておきたいものです。行政によっては、省エネや耐火といった性能基準値をクリアする建築物に補助金制度を設けている場合があります。目指す街づくりを実現するには、そのエリアに適した、各々の建築物の品質向上が欠かせないからです。計画の初期段階から上手にプランニングに取り入れることで、より性能の高い、入居者にとっては住みやすく魅力のある建物をコストを抑えて実現することができれば、まさに三方良し。スムーズに事業のスタートを切ることができます。

身近な不動産店から、一見掘り出し物のような情報が入ってきたとしても、ご自身が思い描く活用形態が実現可能かどうか、見極めるのは簡単ではありません。実際の建物計画までを視野に入れての土地探しには、ぜひ豊富な実績と経

験のある住宅メーカーを早い段階からパートナーにご指名ください。パナソニック ホームズは戸建住宅から9階建ビルまでの豊富な商品展開で、街づくりまでもをサポートしています。ご計画をお持ちの方は、ぜひ当社へご相談ください。

役所法令調査

土地や道路に関する法令上の制限や所有権などを確認します

☐用途地域
☐防火地域
☐水路

☐その他地区・地域（風致・宅造・埋蔵文化財等）

☐斜線制限（北側・隣地・道路・高度）

☐高低差・擁壁（開発・宅造番号）

☐道路（所有者・番号・幅員）
☐窓先空地

☐有効採光面積
☐日影規制

☐建ぺい率（緩和措置）
☐容積率（緩和措置）

☐上水道（本管・引込）
☐下水道（本管・引込）

☐避難通路（通路幅員）
☐事前協議

☐建築協定
☐ハザードマップ

☐建築概要書（既存・近隣）
☐補助金の有無

<条例>

☐単身者向住宅
☐開発負担金

☐駐車場付置義務
☐近隣説明義務

☐水道・下水道納付金

土地購入前にチェックしておきたいこと

	1. 市場調査	2. 敷地環境調査	3. 役所法令調査
オーナー さまで できること	●賃貸住宅サイト等での確認 家賃相場・駅徒歩分数・築年数等 ●近隣物件の調査 所在地・建物タイプ	●土地に関する調査 方位 ●接続道路の調査 道路幅・道路所有者(公道・私道) ●近隣に関するリサーチ 周辺環境・風向・音	●都市計画面での調査 用途地域・高さ制限・位置等 ●建築指導面での調査 建ぺい率・容積率・日影・条例等
専門の 会社へ依頼 すること	●賃貸業者へのヒアリング 建築地エリア人気物件・ 設備条件・募集資料等 ●近隣物件の調査 間取り・築年数・入居状況等	●土地に関する調査 建物の給水・汚水・雨水・電気・ガス・地盤等 ●境界部分での調査 高低差・境界線・塀・擁壁等 ●接続道路の調査 道路幅・道路所有者(公道・私道) ●近隣に関するリサーチ 周辺環境・風向・音・搬入・工事	●道路課への問い合わせ 前面道路 ●水道局への問い合わせ 給水設備 ●下水道課への問い合わせ 排水設備





一級建築士 稲辺 陽一 (いなべ よういち)

パナソニック ホームズ株式会社 商品企画室 課長

設計者としての経験を生かし、都市部におけるマンショングレードの賃貸住宅・賃貸併用住宅として、「ビューノ」「ビューノ・ルガロ」など、多層階の商品企画を約20年に渡り担当。「ソルビオス(アーキモード)」をはじめ「キラテックタイルEXスクエア」、「スマート・ウィズ洗面ユニット」等、グッドデザイン賞を受賞。



周囲の住環境に調和した 潤いと邸宅感にあふれる 屋内共用型の賃貸住宅

次世代に負担をかけない 相続対策に着手

福岡県北九州市、閑静な住宅街の一角で、周囲の街並みにとけこむように上品な佇まいを見せる『メゾン ル ボア大里』。オーナーさまはご実家から相続した土地を活用し、賃貸住宅経営を始められました。「立地が良く、以前から賃貸住宅での活用を勧められていた土地ですが、父が決断しないまま相続を迎え、大きな税金を払うことに」と振り返ります。次の息子さま世代には負担をかけたくないと一念発起。一括見積サイトから資料を請求され、充実した内容の提案を一番早くにご提出ができたパナソニック ホームズ北九州とご契約となりました。「何より外観デザインが良かったです。効率よく敷地を生かしたプランと建物の規模感のバランスが取れていて、良い担当の方にも巡り会えました」とご評価いただきました。

細部まで配慮が行き届いた 高感性な低層賃貸住宅

『メゾン ル ボア大里』はファミリー向けの2LDKが12戸、屋内共用タイプの賃貸住宅です。寄棟屋根の堂々としたシルエットにキラテックタイルを張り分けて奥行き感を与え、エアコン室外機や配管も目立たないように配慮しました。エントランスにはオートロック、宅配ボックスを備え、住戸内はシューズインクロークや1坪タイプのバスなど入居者さまが毎日を快適に暮らせる設備仕様が充実。「初めての計画なのでわからないことも多かったのですが、提案いただいた内容を一緒に検討して選びました」とオーナーさま。アプローチや建物周囲に適度に配置された植栽・外構計画に潤いとゆとりが感じられ、完成披露の見学会でも好評のお声が寄せられました。次世代への資産承継の好事例となる、高付加価値の賃貸住宅が誕生しました。

メゾン ル ボア 大里 (福岡県)

パナソニック ホームズ北九州株式会社 特建営業所

■敷地面積：814.07㎡(約246坪) ■延床面積：867.3㎡(約262坪) ■棟数・戸数：1棟・12戸
■用途地域：第一種住居地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産 一括借上げ

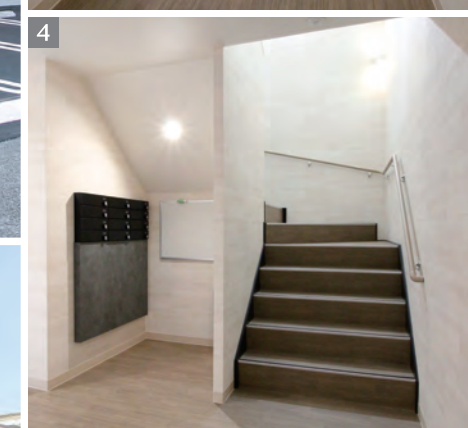
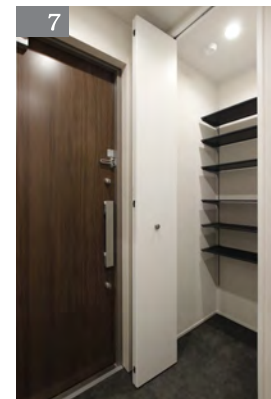
【COMMENT】 各社からさまざまな提案がある中で、お施主さまのご意向を大切にしたバランスの良い計画が評価いただけたと思います。高感性な邸宅感のある外観デザインにご満足いただけて何よりです。(長末)／敷地や空間を無駄なく計画すると同時に、スペースを残し豊かさをプラスできるアイデアを取り入れることで、オーナーさまから住まれる方への配慮が感じられるやさしい賃貸住宅が完成しました。お困り事を解消できるプランニングで、長く住み続けていただける賃貸住宅を目指し、日々設計しています。(木村)



営業担当
長末 大輔



設計担当
木村 由香里



- ①建物シルエットに合わせて濃淡のキラテックタイルを張り分けた堂々とした外観。
- ②軒天井と揃えた木調の格子スクリーンは室外機などをうまく隠しながら外観のアクセントに。陶器瓦葺きの寄棟屋根が邸宅感を高めます。
- ③④ホテル感覚のゆったりと明るい屋内共用スペース。床・階段は落ち着いた木調仕上げ。
- ⑤⑥整然としたアプローチにはほど良く植栽を配置し暮らしに潤いを与えます。
- ⑦人気のシューズインクロークを設置。
- ⑧⑨洗濯機上にも収納棚がある洗面室、足をのばしてゆったり入れる浴室。
- ⑩フルフラットのカウンターキッチンのあるLDK。カウンターチェアをセットして食事をすることもできます。
- ⑪2室どちらからも使えるウォークスルークローゼット。