

2月10日は『二(2)世帯住(10)宅の日』
二世帯住宅の継承リフォーム
「HEBEL HAUS たすき」新発売
 ～結婚した孫に「子世帯」として同居を促す全改装リフォーム商品～

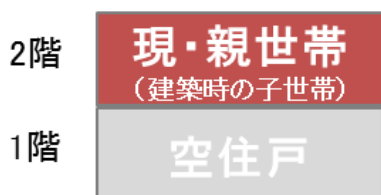
旭化成リフォーム株式会社(本社:東京都新宿区、代表取締役社長:森田 敏晴)は、旭化成ホームズ株式会社が供給した築 20 年以上のヘーベルハウスのうち、建設当時の親世帯の逝去などで片方の世帯のスペースが空いている二世帯住宅を対象に、今のライフスタイルに合わせて最新の二世帯住宅に再生する全改装リフォーム・ヘーベルハウスリメイクシリーズとして「HEBEL HAUS たすき」を本年 2 月より販売します。これにより、結婚などで一度実家を離れた建設当時の孫が再び現親世帯(建設当時の子世帯)と同居し、世代交代により二世帯住宅を継承することを積極的にサポートします。

築 30 年前後の二世帯住宅では、建設当時の親世帯の逝去などにより、結婚した孫(現子世帯)が再び同居する世代交代が始まっており、今後多くの家族で孫世帯による二世帯住宅の住み継ぎがなされると予想されます。しかし、再同居を検討する際には、初めて同居することになる配偶者が抱く同居に対する不安を払しょくすることや、両世帯が新たな夢のある快適な生活をイメージできることも重要です。これらを踏まえて、「水廻り分離度の拡充」や、両世帯で子育てしやすい「孫共育ゾーニング」、介護サービスを見据えた「加齢配慮設計」などの提案を盛り込み、フル改装により最新の二世帯住宅のメリットを改めて訴求する二世帯住宅の継承リフォームを提案することとしました。

政府は「一億総活躍社会の実現」の少子化対応策として三世帯同居を促進する方針を発表しています。二世帯住宅のパイオニアとして住まい方を研究してきた旭化成ホームズ・旭化成リフォームは、家族が幸せに暮らすための同居のノウハウと設計手法を広く社会に発信し続けることで社会の要請に応えるべく努力して参ります。

■二世帯住宅の継承リフォームのイメージ

建設当時の親が逝去し片方が空いた
築20～30年の二世帯住宅



フル改装

結婚した子世帯(建設当時の孫)による
住まいの継承



※「HEBEL HAUS たすき」= 住まいの継承をリレーに例えています

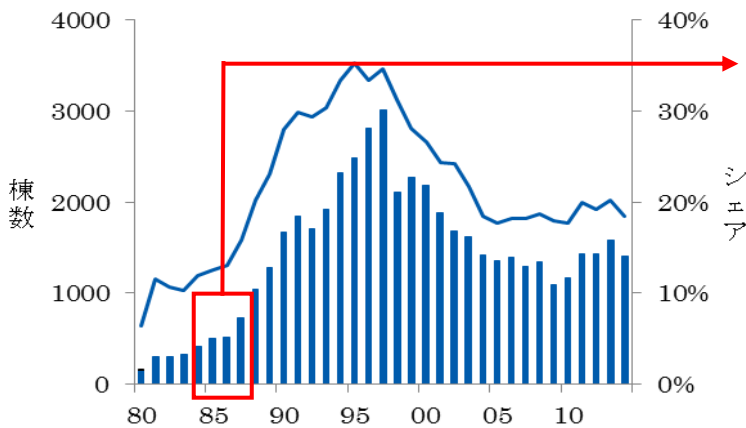
I. 開発の背景

1.建設当時の孫による二世帯住宅の継承の現状と意向

1975年に旭化成ホームズが発売した二世帯住宅は、80年代に入って次第に認知され90年代に急増しました。旭化成ホームズの二世帯住宅研究所が築29～32年の二世帯住宅を対象に調査した「30年暮らした家族による二世帯住宅の評価と住まい継承の実態」(2015年、以下「築30年二世帯住宅調査」)では、建設当時の親世帯がすでに逝去している世帯が約半数あり、そのうち現子世帯の兄弟姉妹などが同居していない場合、既婚の孫(現子世帯)の約4割が同居し二世帯住宅を継承していることがわかりました。現親世帯の二世帯同居に対する満足度は高く、建設当時の孫が未婚の場合も約7割が今の家を将来受け継ぎたいと考えていることもわかりました。

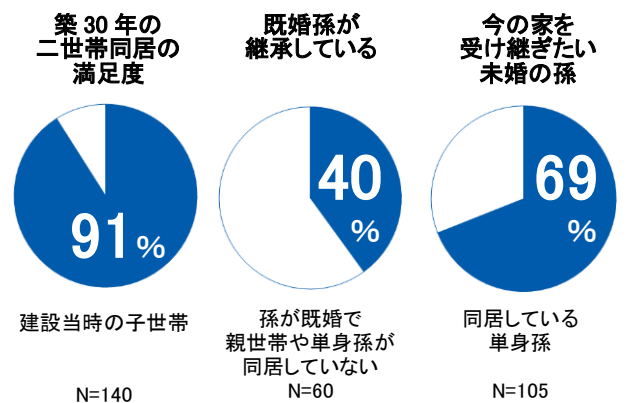
また、ヘーベルハウスの二世帯住宅は約7割以上が利便性の高い三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)に建設されていることから、その継承は今後も進展すると推測します。

■ヘーベルハウスの二世帯住宅の建設棟数の推移



※シェアは二世帯住宅の棟数/二世帯住宅と単世帯住宅の棟数の合計

■築30年二世帯住宅調査の結果

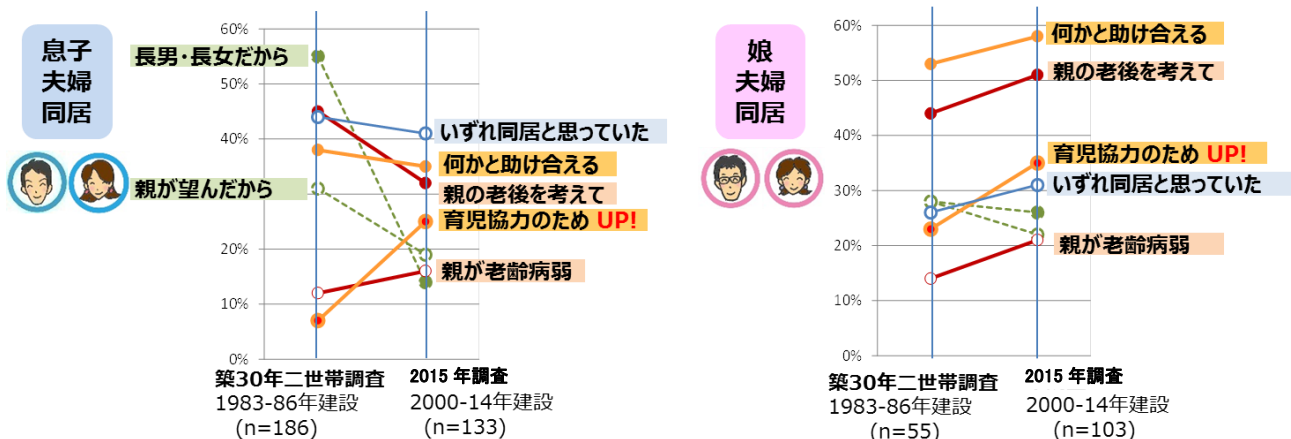


※旭化成ホームズ 築30年二世帯住宅調査より

2.同居に対する意識の変化

かつての二世帯同居は「長男・長女だから」という理由が多く、ともに専業主婦である嫁と姑のお互いの生活スペースを確保することが重要で、子世帯にとっては親世帯には子育てに関わってほしくないという意識が主流でした。しかし現在では、共働きの子世帯が増え、むしろ親世帯による子育てサポートがありがたいという感覚へと変化しています。このような時代の変化から、水廻りなど生活空間の分離度の高さは維持したまま、両世帯での子育てのしやすさを追求するステージへ二世帯住宅を進化させることが、より高い満足度につながると考えます。

■同居の理由(子世帯回答) 30年前と現在の比較



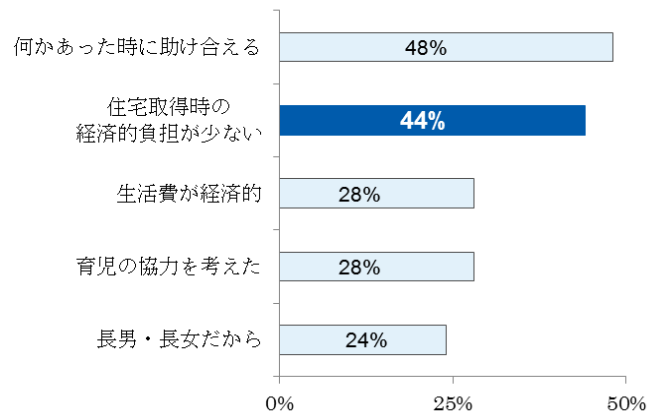
※旭化成ホームズ 二世帯住宅研究所 2015年調査より

3.二世帯住宅を継承する経済的メリット

世帯年収が伸び悩む子育て世代がマイホームを取得するには、中古マンションを購入する場合でも約 3,000 万円(2014 年公益社団法人不動産流通機構の市場動向データより、首都圏、70 m²換算)と経済的負担が大きいため、二世帯住宅の空きスペースを活用できることは大きなメリットとなります。

また、相続税制改正により基礎控除額が引き下げられ、相続税の課税対象となるケースが増えました。二世帯同居の場合、相続時に小規模宅地の特例(土地評価額 8 割減)の適用も受けられます。

■二世帯住宅の継承リフォームを行った理由(n=25)



※旭化成ホームズ 築 30 年二世帯住宅調査より

II. 「HEBEL HAUS たすき」の商品特徴

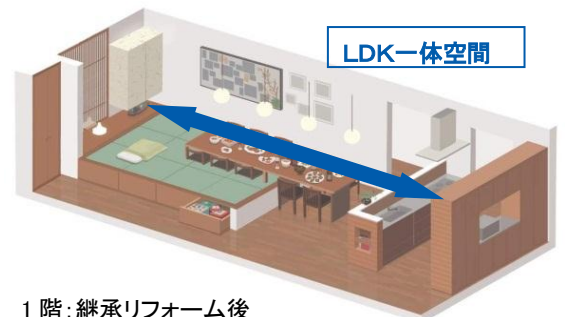
1.フル改装だから出来る最新の安心・快適な暮らしを提案

当商品は、世代交代による二世帯住宅の継承を機に、2 階に住んでいた現親世帯が 1 階に住み替え、現子世帯が新たに 2 階に住むことを想定し、両世帯ともにフル改装だから実現できる思い切った間取り変更を提案します。

これから高齢期を迎える現親世帯にとっては、生活空間を 1 階にすることで階段の上り下りがなくなり、安全で身体的負担が少ない暮らしを実現できます。さらに、バランスを崩しそうな場所への手摺設置や、住戸内の段差の解消など、家庭内事故の防止にもつながるフル改装ならではの提案をしています。

プランについても、最新のライフスタイルに合わせた提案をしています。例えば、かつて一般的だったDKスタイルから現在主流である対面キッチンのLDK一体型空間へと改装することで、多目的に使える大きなサイズのダイニングテーブルを置いた、大家族が集まりやすい空間を実現するなど、生活空間を一変させる提案が可能です。

■LDKリフォームのイメージ



2.水廻りの分離度を高め、より満足度の高い二世帯住宅へ

初めて同居することになる現子世帯の配偶者(お嫁さん・お婿さん)にとって、日常生活の分離度の低さは暮らしの不満要素となるため、水廻り設備は全て世帯別に分けることを原則とし、特に2階の現子世帯には新築検討時と同様に自由度の高いプラン提案をしていきます。

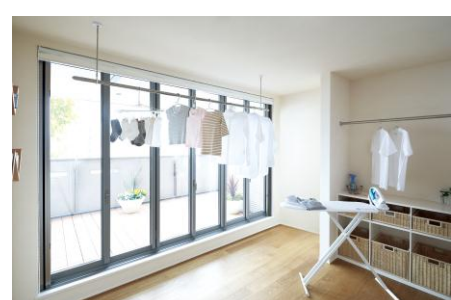
築 30 年二世帯住宅調査によると、水廻りが 2 つあることへの満足度は高く、キッチン・洗面所の 2 ヶ所設置に対する希望はもちろん、洗濯機置場を 1 つで計画した方の半数が「やはり 2 つ必要」と回答しています。当商品では、風呂・洗面所・洗濯機置場などの水廻りを 2 ヶ所とし、例えば従来のプランで片方がサブキッチンだった場合も標準サイズのキッチンに変更、共働き夫婦に配慮して天候を気にしなくて済む室内物干しスペースも提案します。



標準サイズのシステムキッチン



洗濯スペース



室内物干しスペース

3.「訪問介護への備え」で両世帯の将来不安を解消

当商品では、フル改装を機に将来の在宅介護に備えて、訪問介護者が現親世帯の生活空間に直接入れるようにし、同居する現子世帯の生活動線とは分離できる間取りへと変更します。

調査では、現親世帯の8割が「介護が必要になった際は訪問介護などの介護サービスを利用したい」と回答していますが、「デイサービス」は建物分離度に関わらず利用されている一方、「訪問介護」は、キッチン分離度の低い融合型(基本的なキッチン・食事空間は一方の世帯のものを共用し、他方の世帯にはサブキッチンを設置したプラン)では利用されにくいことがわかりました。これは、特に親世帯のキッチンを共用するパターンの融合二世帯住宅では訪問介護者と家族が鉢合わせになる可能性が高く、訪問介護を受け入れにくいからと推察されます。

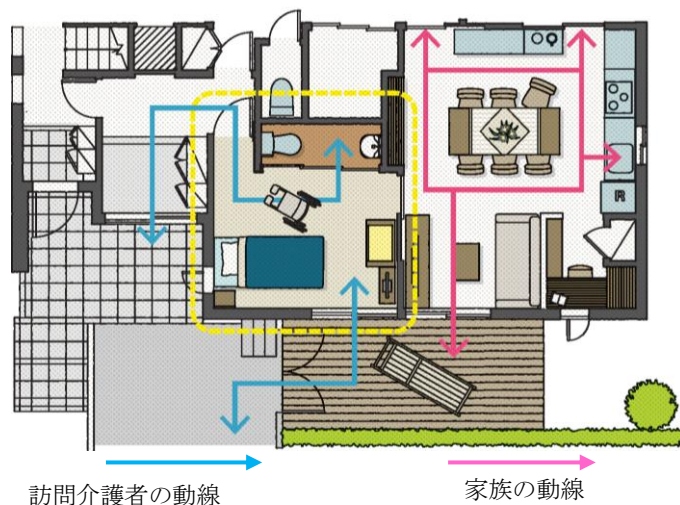
親の介護を経験した現親世帯の98%が「二世帯住宅は介護に何らかのメリットがあった」と回答しているように、親を身近に見守ることができる二世帯同居の魅力は大きいものであり、訪問介護サービスを受けやすくするプランの工夫が更なる満足へとつながります。

■二世帯住宅の介護サービス利用の実態

	独立(外部行来)	独立(内部行来)	共用	融合
デイサービス	63%	63%	64%	75%
訪問介護	47%	60%	43%	8%

※独立型:玄関・キッチン・浴室等すべて世帯ごとに設置
 共用型:玄関などを共用。キッチンは各世帯とも標準サイズ
 融合型:標準サイズのキッチンは1つで、他方の世帯はサブキッチンを設置
 ※旭化成ホームズ 築30年二世帯住宅調査より

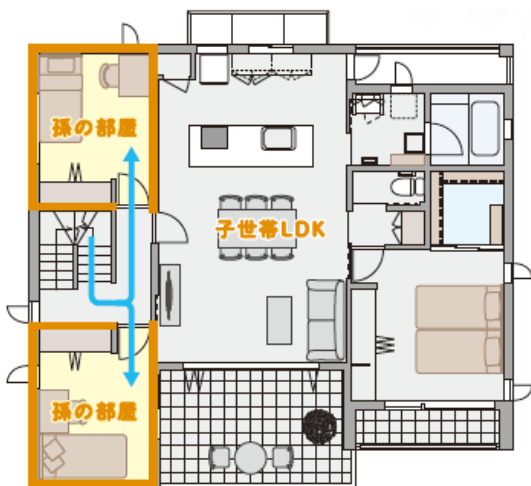
■訪問介護に配慮したプランのイメージ



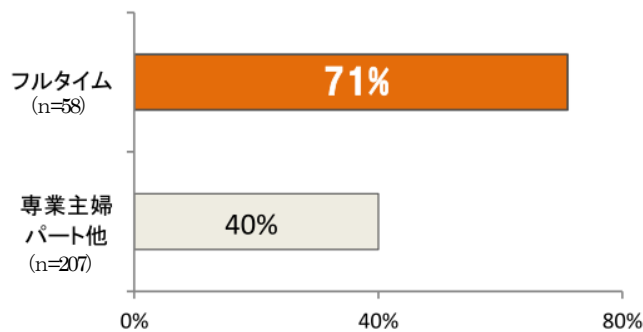
4.「孫共育ゾーニング」で上手な子育てを提案

最近の二世帯住宅においては、特に子世帯がフルタイム共働きの場合などで、孫が親世帯で過ごしている時間は長く、1階の親世帯が2階の子世帯ゾーンに孫のおもちゃや荷物を取りに行くなどの行為が想定されます。そこで、親世帯が、リビングなど子世帯のプライベート空間を通らずに孫の部屋まで直接アクセスできる「孫共育ゾーニング」を提案します。現子世帯の多くは共働きであり、現親世帯の子育て協力を受けられることは、二世帯住宅を継承することによる大きなメリットです。

■孫共育ゾーニングの概念図



■孫が親世帯で勉強する割合

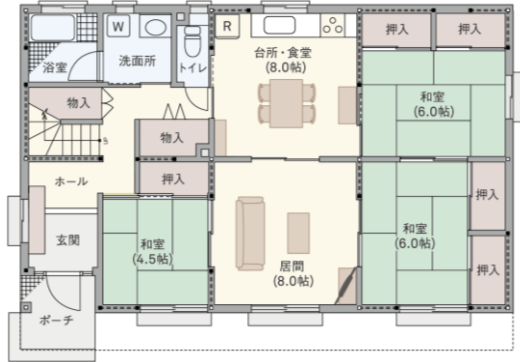


※二世帯住宅研究所 2010年調査より

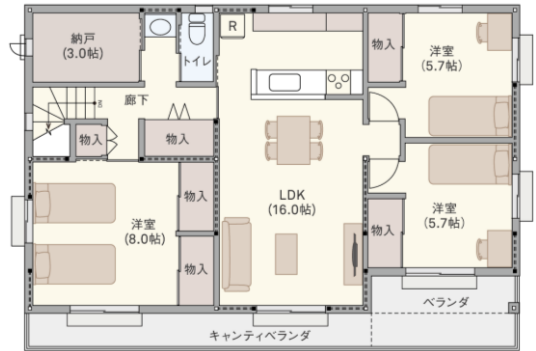
Ⅲ.商品概要

- 1.工事対象 :ヘーベルハウスの二世帯住宅
- 2.販売地域 :ヘーベルハウス販売全エリア(関東、東海、関西、山陽一部、北九州北部)
- 3.販売目標 :年間 100 棟
- 4.発売日 :平成 28 年 2 月
- 5.販売価格 :下記モデルプラン例、延床面積 53.3 坪全改装 2,000 万円(税込)

■継承リフォーム前のプラン(1階床面積 26.9坪、2階床面積 26.4坪、延床面積 53.3坪)



1階 空いた旧親世帯のスペース



2階 現・親世帯(建築時の子世帯)のスペース

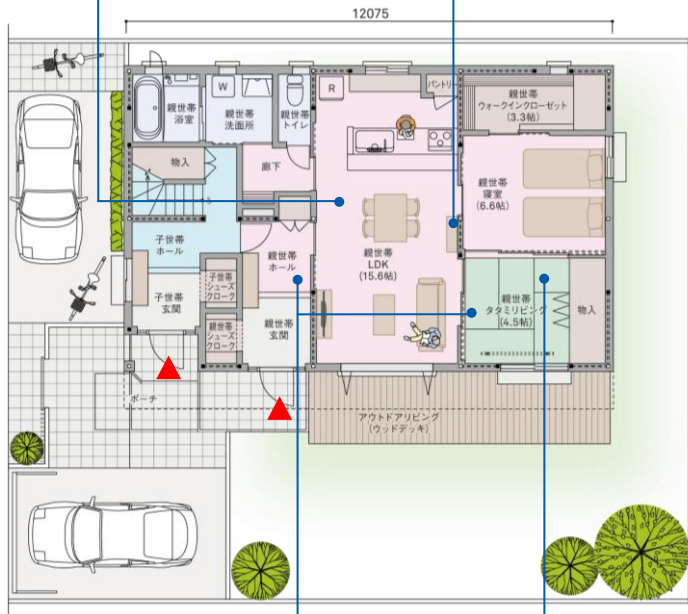
■継承リフォーム後のプラン(1階床面積 26.9坪、2階床面積 26.4坪、延床面積 53.3坪)

広々とした一体空間の
LDK空間

LDKのこまごまとしたモノを
収納できる壁面収納

浴室・洗面所を増設し
分離度が高い二世帯住宅へ

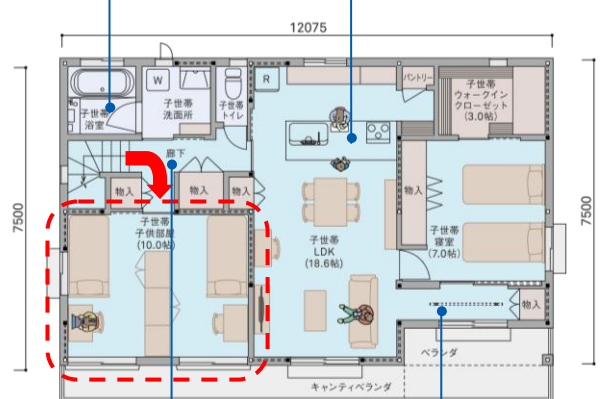
ペニンシュラキッチンを設置
開放感のあるLDK空間



手摺の設置や段差の解消などの
加齢配慮設計

孫が遊んだり外に住む子供世帯が泊まるなど多目的な和室。将来は介護スペースにも。

1階 現・親世帯のスペース



子世帯のLDKを通らず
直接孫の部屋へ入れる
孫共育ゾーニング

共働き世帯には嬉しい
室内物干しスペース

2階 現・子世帯(建築時の孫)のスペース

<本件に関するお問合せ先>

〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル

旭化成ホームズ株式会社 広報室

(電話)03-3344-7115 (FAX)03-3344-7050 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp