

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第338回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

新型コロナウイルスの影響で、大
学が遠隔授業になっている。通学す
る日が減ったために自宅の近くを散
歩することが多く、改めて自分の住
んでいる地域を観察す
るようになった。する
と丘の上に、平屋建て
だけの分譲住宅地を発見した（写
真。私の家もそうだが、一軒家と
いえば2階建てのイメージがある。
しかし、国土交通省によると、ここ
数年で平屋の着工数が増え、居住用
建物の17%を占めている。



朽方 勇祐
不動産学部4年

平屋を選ぶ理由は、建築コストが

平屋建ての可能性

住み替えや二地域居住も

安い、耐震性能が高い、圧迫感のないデザインなど様々あるが、一番は暮らしやすいという。フラットな空間だから洗濯や掃除などの家事がスムーズで、生活動線が確保しやすい。階段の昇降もなく、子供やお年寄りの転落事故の心配がない。加えて、実際に感じたメリットは空が広く見えることだ。高い建物がなく、道路にたくさん光があふれている。一方で、敷地の確保に制約を感じた。一方で、敷地の確保に制約を感じた。一方で、敷地の確保に制約を感じた。

しかし、全住宅が平屋の場合、負
の要素が緩和されるだけでなく、人
気の住宅地になる要素もある。地域
の人口構成や周辺施設を分析して
ターゲットを絞れば、高齢者以外の
年齢層を呼び込んで多世代居住を
実現できる。平屋に限定する協定によ
り、将来とも街全体のデザインが統

じる。容積率制限が厳しい場合、2
階建てと同じ延べ面積を確保するに
は2倍の敷地面積が必要になる。そ
の点を考えると、平屋は土地の安い
郊外や少人数の世帯に限定される。
定年後に夫婦で30年ほど住んだあ
と、次の夫婦に売ろうとすると残存
耐用年数が中途半端になる。
2階以上が可能な場所に平屋を建
てることは、敷地の最有効使用に反

る。今後、老後の平屋建ての需
要は増えると考えられる。都心
のマンションからの住み替えだ
けでなく、仕事と週末を分ける二地
域居住にも利用できる。

【教員のコメント】

超高齢社会の平屋住宅に可能性が
ある。家庭菜園や庭いじりが楽しめ
るコンパクトな住まいがうれしく、
CCRCコミュニティにもできる。
売却、リバースモーゲージ、リース
バックを念頭に、資産価値を維持す
るマネジメントを組み込みたい。



平屋の分譲地は負の要素を緩和し人気化