



令和7年夏号
発行
株式会社高橋政雄設計事務所
さいたま市緑区中尾270
☎048-873-4244
<http://www.takahashi-sekkei.jp>

主な紙面

日本の住宅再び狭く
太陽光初期買取取額
子育て住宅の教科書 改訂
中古マンション 11年ぶり下落
耐震補強 70歳以上金利負担ゼロ
さいたま市の内窓補助金始まる

イベント情報

第17回ふれあい感謝祭
日時 5月31日(土)、10時~12時
場所 (株)高橋政雄設計事務所駐車場

日本の住宅 再び狭く 30年前水準に逆戻り ステルス値上げ

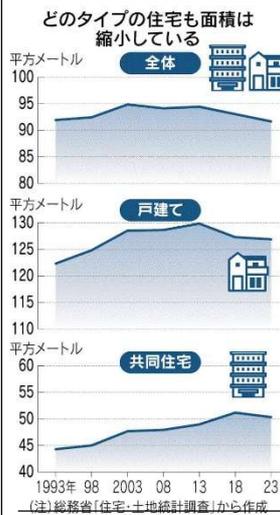
日本の住宅が再び狭くなっています。国の最新調査(2023年)では1住宅当たり延べ面積は92㎡(27・7坪)とピーク時の2003年から約3㎡(1坪)狭くなり、30年前の水準に逆戻りしました。

1960年代から拡大傾向が続いた後、2000年代に頭打ちとなり、直近5年間は縮小が鮮明になっていました。

戸建て、分譲マンションや賃貸アパートを含む共同住宅も2018年より縮んでいます。特に共同住宅は国が「豊かな生活」の目安に定める都市部の大人2人暮らしの面積55㎡(16・6坪)も下回ります。

戸建て、分譲マンションや賃貸アパートを含む共同住宅も2018年より縮んでいます。特に共同住宅は国が「豊かな生活」の目安に定める都市部の大人2人暮らしの面積55㎡(16・6坪)も下回ります。

「ステルス値上げ」と同じ図式です。



結婚 出産に影響も

安定した住まいがなければ、結婚や出産をためらう動きも出ます。住宅面積の縮小は最終的に希望の数の子を持つことを断念するなど、少子化を助長することにつながります。構造的な住宅面積縮小の流れは住宅分野だけで限定した施策

新築戸建てからバルコニーなくなる

新築戸建てはコストが高騰する中、バルコニーをなくしたり、構造をシンプルにする物件が増えています。販売価格を抑える狙いですが、背景からは生活様式の変化も見えてきます。

「乾燥機を使うからバルコニーなくても問題ない」バルコニーの施工費は分譲住宅に多い幅4m、奥行1mで50万円程度です。なくせば施工費も減り、維持費も減り、雨漏りリスクも減り、そもそも掃除がなくなります。

代わりに人気なのは「ランドリールーム」。洗濯・乾燥・取込み・収納まで一連の動線で完結するファミリークローゼットを併設した間取りが人気です。

花粉やPM2.5、黄砂の影響や共働き世帯による夜干しなどで外干しの機会は減っています。

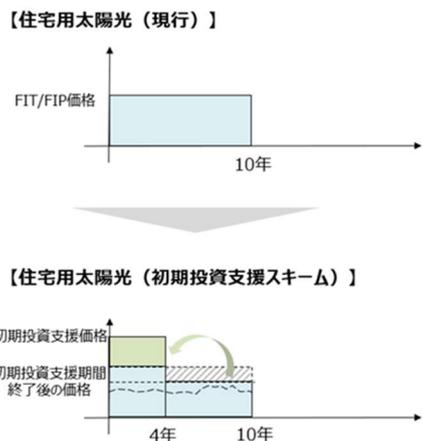
太陽光初期買取増額

当初5年間6割増、住宅は5割増



経産省は屋根に設置する太陽光発電の買取価格を初期に増額する方針を取りまとめました。10キロ以上の産業用で当初5年間6割増、10月から適用します。投資に対して早く回収できるようにして、融資を受けやすくなります。

電力の買取価格を算定する経産省の専門委員会が太陽光について初期の買取価格を引き上げる方針を了承しました。具体的には屋根に設置するタイプについて事業用と呼ばれる10キロ以上の設備について10月から固定価格で電気を買収する20年のうち最初の5年間は24年



度比6割増となる19円にします。6年目以降は現在の水準より減額して8・3円になります。

現状のFITは事業用の場合の投資回収の期間は15年程度とされています。近年は金融機関の融資基準が厳しくなり、10年以上の回収計画では融資を受けづらくなっています。早い段階で投じたお金を回収できるようにして、お金を借りがやすくなります。

あわせて10キロ未満の家庭用支援も拡充します。最初の4年間は24年度比5割増の24円、5年目以降は8・3円、10月から適用されます。

子育て住宅の教科書 改訂

全172ページ誰でもダウンロード可能

国総研（国土技術政策総合研究所）では、安全・安心で快適に子育てできる住まいづくりのノウハウを取りまとめた「子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン」を近年の人々の生活意識・行動の変化等を踏まえて改訂しました。

改訂のポイントとしては①玄関付近の手洗い器の設置②宅配ボックスの設置③テレワークに対応できる空間計画④子育てにおいて発生する生活音に対する遮音性の向上を拡充しています。

その前に、まずは高い基本性能確保が書かれています。つまり「耐震性」「断熱性」をしっかり確保することからスタートする

ことが書かれています。基本性能は老若男女です。

そして子ども部屋については「子ども部屋をつくるための全体の広さの確保」「成長に合わせてフレキシブルに対応できる空間」と書かれています。このガイドラインは国総研のホームページからダウンロードできます。住宅検討中の方は必読です。



国総研 子育て

中古マンション 11年ぶり下落

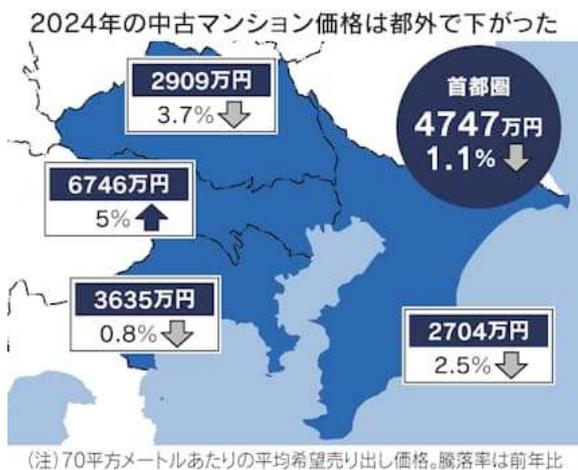
埼玉は「3000万円の壁」

首都圏の中古マンションの平均価格が2024年に下落しました。大胆な金融緩和を掲げたアベノミクスによって不動産市況が底入れを見せた2013年以来です。

前年を下回るのは11年ぶりです。東京都外で価格が高くなり過ぎた結果、実需層が離れています。埼玉などの周辺県では「3000万円の壁」が立ち上がり、実質賃金が上がらない中で、住宅ローン金利の上昇も懸念材料となり購入が鈍い。都心部でも物件を見極める目が厳しくなっており、2025年は中古市場の勢いが後退する可能性があります。

中古物件は、マンション市場の9割を占めます。建設コストやデベロッパーの販管費などが上乗せされる新築物件とは異なり、マーケットの需要を反映しやすいです。

高くても売れる都心部と比べて埼玉県では3000万円の壁があります。2023年に前年比4%高の3020万円となったが、2024年には3・7%減の2909万円に戻ってしまいました。千葉では3000手前、神奈川は3000万円代後半です。



自宅担保に耐震補強

70歳以上 金利負担ゼロ

国土交通省は高齢世帯が住む家屋の耐震補強を後押しするための新制度を設けます。自宅を担保にして資金を借りる「リバースモーゲージ」と呼ぶローンに関し、70歳以上であれば毎月の返済負担をゼロにします。

リバースモーゲージとは自宅を担保に改修や新築などの資金を借り、月々の支払いは金利分だけに抑えられる仕組みとなっています。住人が亡くなって相続人が相続しなければ、貸し出した金融機関が売却するなどして元本を回収します。

新たな制度は、耐震補強を対象に、利用者が70歳以上であれば、金利分の支払いもなくて済むようになります。60歳以上70歳未満では金利負担を3分の1に抑えます。リバースモーゲージは2024年までに累計8700戸程度の申請があります。

さいたま市の内窓補助金始まる

国の補助金と併用可能

さいたま市は省エネ・断熱住宅普及促進補助金を創設しました。新築ではZEH住宅に最大30万円、リフォームでは断熱改修に最大20万円、窓改修に最大10万円が助成されます。この補助金は国の省エネキャンペーンと併用が出来ます。今年度の補助金総額は最大280万円となります。

おいしい♡しあわせ♡
ご近所のおすすめランチ



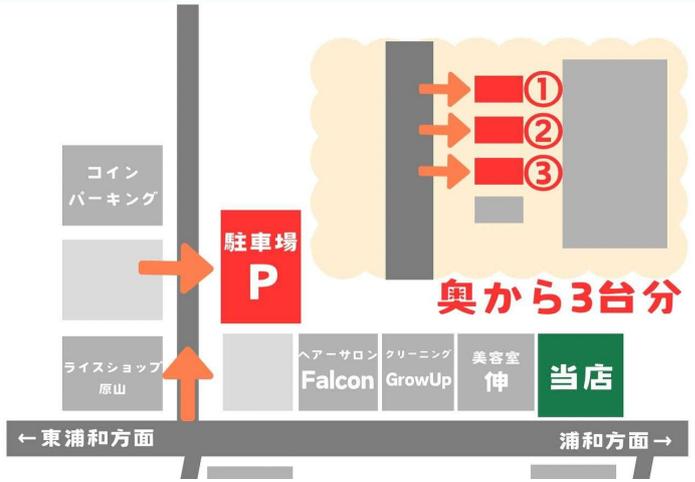
うどんうさぎさん



今回は、埼玉県民ならみんな大好き🥰
もちもち美味しい手打ちうどんがいただける
うどん屋さんのご紹介です💖
場所は、緑区原山でご近所♪中に入ると、この
日は働き盛りの男性がたっくさん🌟みなさん豪
快にうどんをすすっておられます😋これは期待
大です🥰🍡

基本メニューは、かけ・ざる・醤油(大根おろし乗
せ)うどん(並盛600円)があります🐰それに、揚
げたての天ぷら(200円~)が何種類かご用意し
てあります♪(うどんセットや期間限定うどんも有
り👍)

私は、かけうどんに紅ショウガ天+ちくわ天に決
めました~💖まずはうどんをちゅるり。。。これは
うんまい🥰!!つるっつるもちもち🌟おつゆは、
いりに昆布削り節のお出汁..優しいの🥰絶品で
す。天ぷらは、揚げたてさくさくで...💖またすぐに
でも食べたくなるおうどんでした🌟ぜひみなさん
も、うどんうさぎさん行って見て🥰👍



住所:さいたま市緑区原山1-3-3

営業時間: 昼11:00~15:00(LO14:30)

夜18:00~21:00(LO20:30)

記事: 酒井菜美絵

※麺切れで終了 駐車場:あり

株式会社 高橋政雄設計事務所

Takahashi Architects

〒336-0932 埼玉県さいたま市緑区中尾270
TEL048-873-4244 FAX048-873-8489



- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 代表取締役 高橋佑輔
- 資本金 2,000万円
- 業務内容 設計

長期優良住宅
ゼロエネルギー住宅
インスペクション
耐震診断・補強設計

工事
長期優良住宅
ゼロエネルギー住宅
リフォーム
リノベーション
耐震補強
空き家再生

不動産
売買・仲介・賃貸
賃貸住宅管理
駐車場管理
空き家再生
家まもり

- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- TEL 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- 保有資格

一級建築士
二級建築施工管理技士
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
ブロック塀診断士
福祉住環境コーディネーター2級
住宅省エネルギー設計技術者
住宅省エネルギー施工技術者
既存住宅状況調査技術者
震災建築物被災度区分判定・復旧技術者
埼玉県被災建築物応急危険度判定士
埼玉県被災宅地危険度判定士
埼玉県木づかいコーディネーター
埼玉県木づかい耐震工コリフォーム相談員
耐震診断・耐震改修技術者
さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者)
防災士
甲種防火管理者
簿記2級
ファイナンシャルプランニング技能士3級
少額短期保険募集人

- 設立 1984年2月(昭和59年)
- 従業員数 6名
- 定休日 木・日・祝祭
- 免許

埼玉県知事登録(8)第2809号
建設業
埼玉県知事許可(般-5)第36115号
宅地建物取引業
埼玉県知事許可(9)第13550号
川口信用金庫
埼玉縣信用金庫
武蔵野銀行
一般社団法人埼玉県建築士事務所協会
一般社団法人JBN(全国工務店協会)
埼玉県住まいづくり協議会(リフォーム)
埼玉木造建築協会
さいたま家づくりネットワーク
さいたま断熱改修会議
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会
さいたま商工会議所

●取引金融機関

●加入団体

この通信は、日経新聞・新建ハウジングの資料を基
に作成しています。