

# イヒナビ<sup>!!</sup>

## vol.31 *ihinavi*

旭化成ホームズ株式会社  
東京法人支店



～将来の資産を考えるなら、戸建て住宅～

**戸建てはマンションより資産価値が高い**

～資産運用にも繋がる家づくりの基本～

**資産価値が下がらない家とは**

【将来の資産を考えるなら、戸建て住宅】

# 戸建てはマンションより 資産価値が高い？



## 2026年も物価高が続く予想、家づくり＝資産という考えに

エコノミスト調査では、2026年度も消費者物価上昇率が2%超で推移する見方が目立ち、利上げが「適切」とする声も一定数あります。つまり、インフレの粘着と金利上振れリスクが同時に意識される局面が続く想定です。可処分所得を圧迫する要因が残る一方で、現金価値は目減りしやすいので、住まいを「消費」ではなく「資産」として設計する重要性が高まっています。



## データが示す「戸建ての下がりにくさ」

東洋経済の記事によると、一般的にはマンションの方が戸建てより資産価値が高いと言われていましたが、実はそうではないということが明らかになりました。新築時の分譲戸建てとその後の中古取引をひもづけた分析では、都心寄りの価格が高いエリアほど下落幅が小さいという傾向が確認されています。立地力が需要を下支えし、築年が進んでも価格の“底”が形成されやすいのが戸建ての強みだそうです。

## 土地が価値を下支えする

戸建ての価格は、時間とともに劣化する建物だけではなく、劣化しない「土地」の価値によって支えられます。築年が進んでも、整形で再建築がしやすく、生活利便性の高いエリアにある土地は需要が途切れにくく、将来の売却や住み替え時に価格の“底”をつくってくれます。土地そのものの希少性は、建物の改修や建替えを通じて価値を積み上げられる余地にもなり、長期で見た資産性を安定させます。



【資産運用にも繋がる家づくり】



# 30年後も価値が残る 家を建てよう

資産価値はまず立地で決まります。最寄り駅への距離や生活利便性、治安・医療などの“街の総合力”が高い人気エリアは値下がりしにくく、将来の売却時も問い合わせが集まりやすくなります。そして重要なのが、近年増加している風水害や地震への備えができているか？また、メンテナンスが行われているかにより、家の資産価値は大きく変化していきます。同じ立地で建てられた家であっても災害への備えやメンテナンスがきちんとされていないと、価値は大きく下がってしまいます。

## 省エネ・耐震・災害リスクへの備え

エネルギー価格の高止まりにより、省エネ性能は今後ますます重要になります。

断熱等級や開口部性能が低い住宅は相対的に選ばれにくくなるため、次世代水準を満たす断熱・設備を押さえたいところです。

また耐震性は長期の安心と資産性の両方に直結していきます。ハザードマップなどで安全な土地を選ぶことも重要ですが、そのような土地は人気が高いのも現状です。家自体が災害に対する備えができるということは、家の資産価値にもつながります。



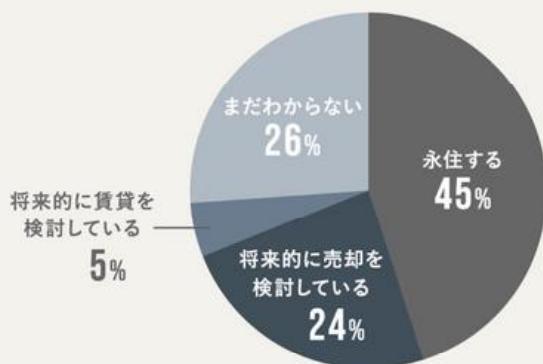
## メンテナンスで資産価値は大きく変動する

定期的なメンテナンスが行き届き、設備更新や防蟻などの履歴が整っている家は、売却時の印象が良く、高値で早期成約になりやすい傾向があります。さらに、ライフステージに合わせて間取りを柔軟に変えられる“可変性”は、次の持ち主にとっても魅力となり、資産価値の下支えになります。スケルトン＆インフィルの発想など、構造体に手を触れず内部を更新しやすい計画は、長期保有・世代継承の双方で強みになります。

# 新しい家づくりの考え方

## 今、選択肢は永住だけではない

生き方や価値観が多様化している今、さまざまな選択肢を残すことができる住まいの在り方が求められています。将来の住み替えを視野に入れて「資産価値」の高い家を選ぶことが重要です。



### 検討物件の永住・売却・賃貸意向

今、永住する前提で住まいを検討される方は全体の半数以下。売却や賃貸の意向が建てる段階では明確に決まっていない方も多く、将来の選択肢をなるべく多く持てるようにしておくことが大切です。

※構成比は小数点以下を四捨五入しています。  
出典：リクルート SUUMOリサーチセンター「住宅購入・建築検討検討者」調査（2022年）より抜粋して作成

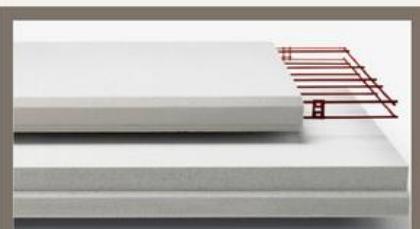
## ヘーベルハウスの「資産価値が高い」理由

ヘーベルハウスの資産価値が高い理由は、床と外壁のALCコンクリート・ヘーベル。建物の傷みやすい部分に耐久性のある素材を使っていることが、高い資産価値を維持できる理由です。

### POINT 01

#### 丈夫で長持ちする建材

ヘーベルハウスの資産価値が高い理由は、床と外壁のALCコンクリート・ヘーベルにあります。建物の傷みやすい部分に耐久性のある素材を使っているため、資産価値を維持することが可能となります。



#### ALCコンクリート・ヘーベル

経年変化が少なく、30年以上たっても寸法変化は0mm。その耐久性は60年以上続きます。

### POINT 02

#### 世界で100年以上の実績

世界で、日本で、建築当時と変わらぬ姿のまま今も建ち続ける。その悠々たる佇まいが、ALCコンクリート・ヘーベルの確かな性能を物語っています。



スウェーデンの住宅 ドイツの集合住宅



クウェートのテラスハウス

### POINT 03

#### 築30年以上経ったヘーベルハウスの残存率

ヘーベルハウスは、築30年を超える家でも残存率が90%以上。長期間にわたって住み続けることが可能です。



※2025年当社調べ

# HEBEL HAUSなら 資産をここまで保つことが可能です

事例 1



事例 2



竣工年	売買成約価格	
<b>2009年</b> (Y市 築9年)	<b>4,200万円</b>	
建物価格	土地価格	
<b>1,800万円</b> (約64万円/坪)	<b>2,400万円</b>	
構造	軽量鉄骨造 2階建て 〔間取〕3LDK 〔残存率〕70%	
土地面積	108m <sup>2</sup> (約32坪)	建物面積 約93m <sup>2</sup> (約28坪)

竣工年	売買成約価格	
<b>1996年</b> (O区 築21年)	<b>4,800万円</b>	
建物価格	土地価格	
<b>950万円</b> (約38万円/坪)	<b>3,850万円</b>	
構造	軽量鉄骨造 2階建て 〔間取〕2LDK 〔残存率〕40%	
土地面積	77m <sup>2</sup> (約23坪)	建物面積 約83m <sup>2</sup> (約25坪)

事例 3



事例 4



竣工年	売買成約価格	
<b>1988年</b> (F市 築29年)	<b>2,700万円</b>	
建物価格	土地価格	
<b>700万円</b> (約17万円/坪)	<b>2,000万円</b>	
構造	軽量鉄骨造 2階建て 〔間取〕3LDK 〔残存率〕25%	
土地面積	230m <sup>2</sup> (約69坪)	建物面積 約136m <sup>2</sup> (約41坪)

竣工年	売買成約価格	
<b>1977年</b> (F市 築39年)	<b>3,000万円</b>	
建物価格	土地価格	
<b>450万円</b> (約12万円/坪)	<b>2,550万円</b>	
構造	軽量鉄骨造 2階建て 〔間取〕4LDK 〔残存率〕20%	
土地面積	214m <sup>2</sup> (約65坪)	建物面積 約125m <sup>2</sup> (約38坪)

# JFEグループ社員の皆様

私が  
担当  
します！



担当者：駒井雄介

今まで手がけた家づくりは150棟以上。  
数多くのお客様の想いをカタチにさせていただきました。  
家づくりにはコスト・間取り・将来性・税金・補助金・  
ローンなど、多岐に渡って注意すべきポイントがあります。  
JFEグループ社員の皆様には、特典や割引も  
ご用意しております。是非、お気軽にご相談ください。



## JFEグループ社員様専用サイト



紹介状発行で  
提携割引

家づくりに役立つ  
情報発信

来場予約で  
追加特典

リモートでの  
ご相談もOK

**特典をお受けになる場合は専用サイトからの紹介状発行が必要です**

<https://www.asahi-kasei.co.jp/ihinavi/jfe-g/>



提携割引制度等の特典利用ご利用される場合は、  
窓口である弊支店とのファーストコンタクト・  
ご成約ファ上位圏となります。東京法人支店以外  
の担当とすでに接触されている場合は対象外  
となりますので、ご留意ください。  
**こちらの予約なしに直接展示場へ行かれましても  
上記特典をお受けになれませんのでご注意ください。**

