

試作品

いま考える 『住まい』のリテラシー

住まいの選択と判断、そして、
より良い住宅の維持と継承のために



1 なぜ、いま住まいのリテラシー※が求められるのか

- 1-1 時間軸を加えたこれからの時代の住まい選び……………1
- 1-2 賢く暮らすための住まいのリテラシー……………2
- 1-3 より良い選択が持続可能な社会を実現する……………3

2 住まいについて、あなたに考えてもらいたいこと …選択と判断

- 2-1 住まいの希望の数だけ立地や機能、デザインがある……………4
- 2-2 住宅は資産にもなり得る……………4
- 2-3 ライフステージに合った性能・条件の住宅で安全・快適な住生活を選択する 5
- 2-4 コミュニケーションも大事……………6
- 2-5 長期的な収入と支出のバランスを考える ……7

3 住宅と末永く付き合っていくために…維持と継承

- 3-1 住宅は「いきもの」、日々のメンテナンスを……………8
- 3-2 居住地域のコミュニティと良好な関係構築を……………8
- 3-3 住まいの引継ぎは、早めの準備が重要 ……9

※リテラシー：情報を適切に理解、解釈して活用する能力

1 なぜ、いま住まいのリテラシーが求められるのか



1-1 時間軸を加えたこれからの時代の住まい選び

これから我が国は人生100年時代を迎え、資産としての住宅のあり方や、住まいと健康との関わりといったテーマについて、深く考えることが求められています。

また、人口減少に続いて、世帯数についても、世帯主が65歳以上の高齢者の単独世帯や夫婦のみ世帯は増加していくものの、全体としては減少に転じるなど、社会の転換期にあり、空き家の増加といった高度経済成長の時代には無かった現象がみられるようになりました。

SNS などのソーシャルメディアの普及により、ライフスタイルや価値観の多様化は不可逆的なものとなり、かつての画一的な「郊外庭付き一戸建て」というゴールは、誰もが抱く理想像ではなくなりました。

地球規模に目を転じれば、世界的に持続可能な発展が志向され、2050年のカーボンニュートラル実現という大きな目標が迫りつつあります。

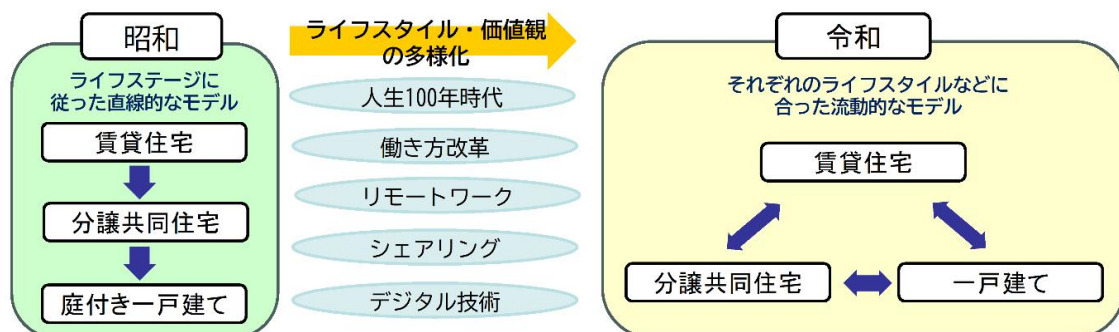
年々、災害が激甚化・頻発化していく中で、安全・安心な暮らしの確保に向けた一人ひとりの積極的なアクションも求められます。

そうした中で、「いま」だけを見た住まい選びでは、人生を豊かにする良い判断が難しい世の中になりつつあります。

これからの住まい選びは、現時点の立地条件や、流行のデザイン・間取りなどの情報だけでなく、「時間軸」を加えた長い人生のライフプランと社会情勢の将来見通しに基づいて判断し、行動していくことが必要です。

家族構成の変化やライフイベントの展望と将来のアフォーダビリティ(適正な住宅費負担)の見通しを照らし合わせた住まい選びのためのリテラシーを身に付けていくことが今こそ求められます。

【ライフモデルの変化と住まい方の変化(イメージ)】



(出所)国土交通省



賢く暮らすための住まいのリテラシー

住まいは、生活の基礎となる衣・食・住の一つであり、欠かすことができません。

住宅は、さまざまな機能を有する「箱」であり、団らんや自己実現など豊かな生活を共にする「パートナー」であり、経済的な価値のある「資産」にもなります。

多様な役割をもつ住まいを充実させることは豊かな住生活の実現のためにとっても重要ですが、その一方で、住まいは子育て・教育、老後と並んで人生の三大支出の一つであり、住まいを維持していくためには少なくないコストがかかることを忘れてはいけません。

これからの「人生100年時代」には、住まいの選択にあたって、一人ひとりが自らの長期的なライフプランに照らし合わせて判断することが必要です。

せっかく住宅を取得しても、望む暮らし方やライフプランと合わない場合、不便を感じながらの暮らしを強いられたり、金銭的な負担が生活を圧迫する場合があります。

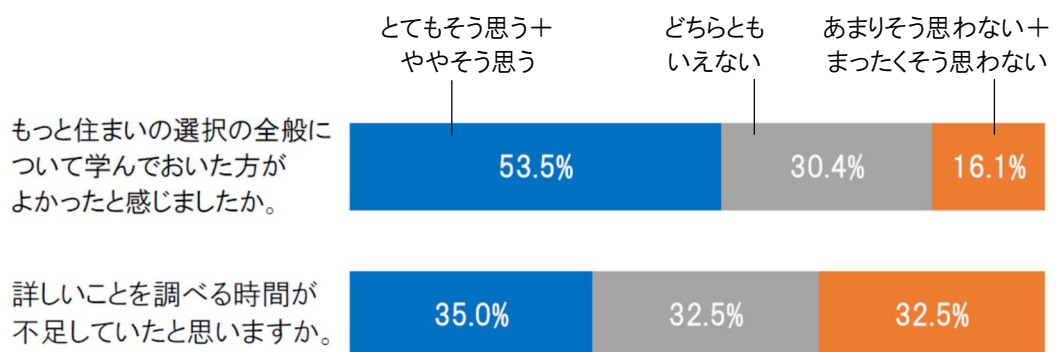
このため、住生活の安定の確保と向上のための「賢い判断」を重ねていけるよう、住まいに関するリテラシーを身に付けていくことが求められます。

このテキストは、住まいについて考えるきっかけを提供するものです。

住み替えのきっかけとなるライフイベントは突然訪れることもあり、短い時間で住まいの選択を迫られることもあるため、本テキストや参考資料、オンラインコンテンツ、専門家のアドバイス等を活用して、事前に一定の知識や考え方を身に付けておくことが重要です。

【住まいを購入した 30～44 歳の意向】

住まいを購入した人の半数は、「住まい選びについて学んでおけばよかった」と感じ、4割近くは、「調べる時間が不足」と思っています。



(注) 住まいを購入した方への住まいに関するアンケート(2022年12月)より作成
(出所)国土交通省





1-3 より良い選択が持続可能な社会を実現する

我が国では、戦後から高度経済成長期を経て、世帯数を上回る住宅が供給されてきました。現在、住宅が「ストック」あるいは「資産」として、5,000 万戸を超えて蓄積されています。

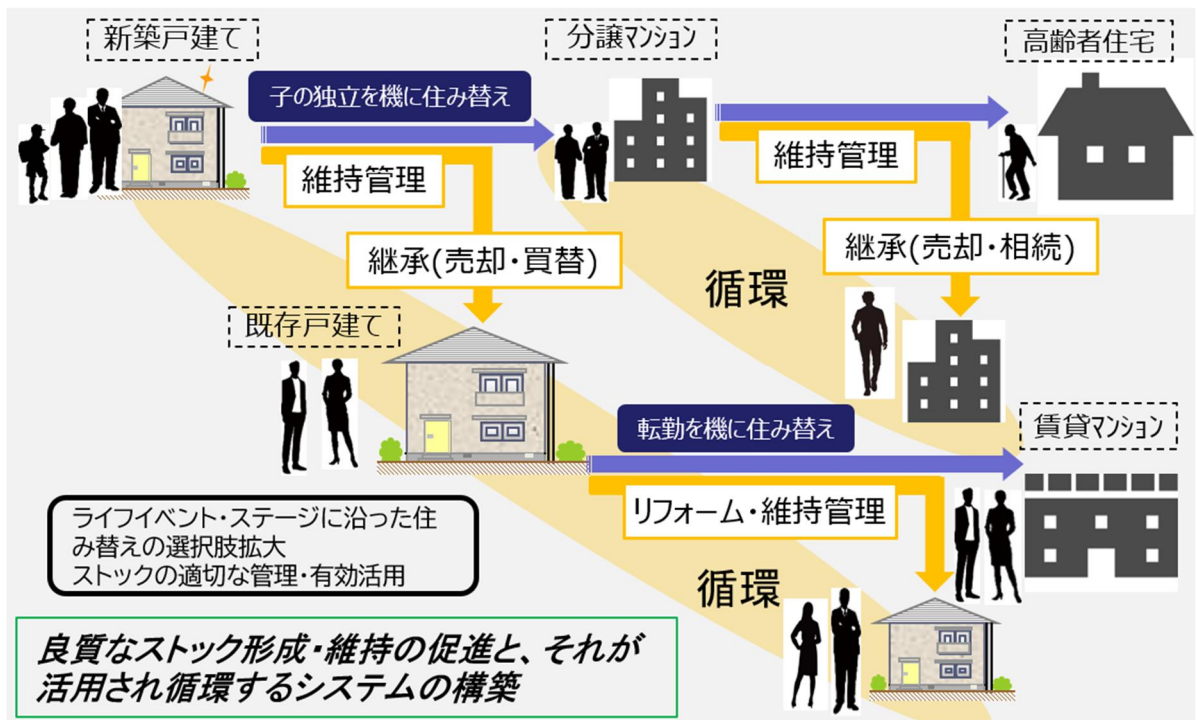
家計への負担を軽減し、持続可能な社会を実現していくため、いまある既存住宅をリノベーション等を通じて時代に合わせた形に良質化しながら有効活用し、あるいは良質な住宅を次の世代に引き継いでいくという視点もとても重要です。

一人ひとりが住宅を見る目を養い「賢い判断」を重ねていくことで、売り手側の意識も高まり既存住宅市場やリフォーム市場の活性化が促進され、住まいを必要とする人のもとに良質な住宅を継承していく社会システムが支えられていくことにも繋がります。

【次世代へつなぐ住宅循環システムの形成】

質の高い住宅ストックが次世代の人に継承されることで、結果として住宅循環社会が形成され、各世代が負担する住宅コストや環境への負担を下げることに繋がります。

○住宅循環システムのコンセプト図



(出所)国土交通省



2 住まいについて、あなたに考えてもらいたいこと …選択と判断



2-1 住まいの希望の数だけ立地や機能、デザインがある

住まいには、立地条件のほか様々な機能やデザインがあり、希望を叶えるために、「ニーズに沿うものを新たに造る」か「売買・賃貸の募集がされているものから選ぶ」か、という選択の軸があります。

判断にあたっては、費用の高い／低だけでなく、いずれ売却や相続などにより誰かに引き継ぐことも念頭において、中長期的な災害リスクやまちづくりの方針、時代に求められる機能・デザインなど、予め将来の市場ニーズや引き継ぐ相手、その後の利活用の姿を意識することで引き取り手のいない「負の財産」になってしまうリスクを軽減することができます。

また、住み替え後の維持管理も考えて、手入れしやすい機能的なデザインも意識しましょう。



2-2 住宅は資産にもなり得る

住まいは、「資産」にもなり得ます。

住まいを選択する際には、この観点からは、所有する／しない、あるいは、他人と共有する／しない、という考え方の軸があります。

住宅を所有する持家の場合、老後など収入が減少したときに賃料負担の心配がない、あるいは売却や賃貸により現金化することができるメリットがありますが、家計が苦しくなったときにすぐに売れるとは限らないほか、ローン利息などの資金調達コストや市場価格の下落リスクなどを考慮する必要があります。

また、住宅を所有する場合には、使い方が居住者の自由になるメリットがありますが、維持管理・継承等に対して責任を負うこととなります。

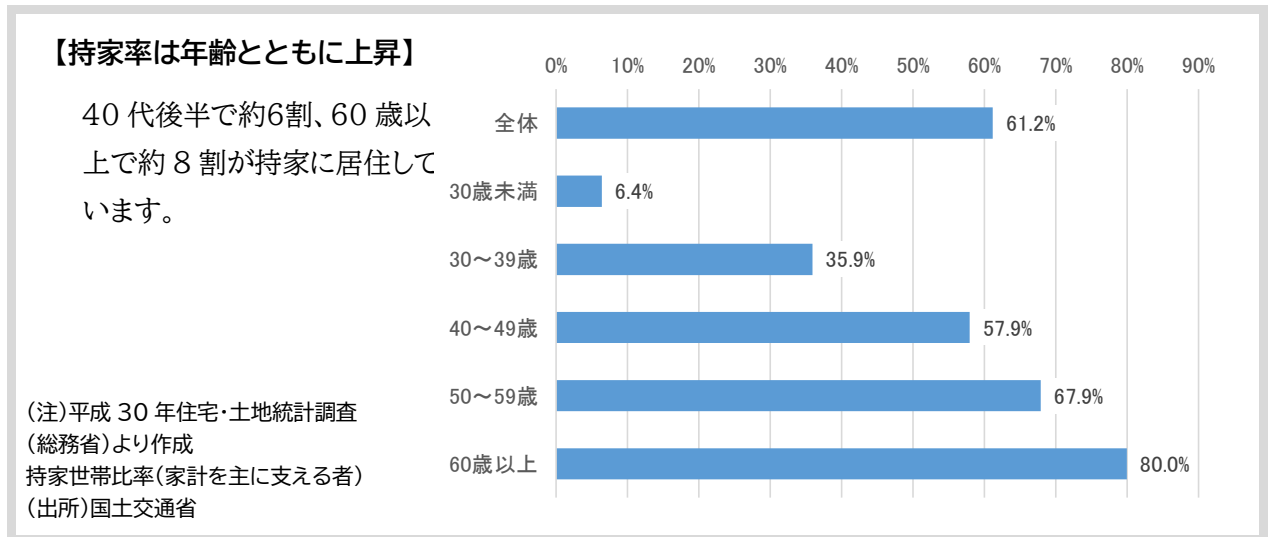
分譲マンションなどのように建物の一部や土地を共同所有する場合には、一部のコストや管理の手間を軽減できる一方で、住宅の使い方や改修、処分などにあたって共有者との合意形成が必要となり、自由な意思決定が制約され得るということを理解する必要があります。

自分で所有せずに居住する手段としては、実家住まいや賃貸住宅といった形態が一般的ですが、近年、DX(デジタル・トランスフォーメーション)の進展などによりシェアリング



など様々な所有/賃貸以外の新しい形態も登場しているため、そうした選択肢を視野に入れる場合には、メリットだけでなく居住者間の決め事やそれが守られなかったときの対処法といった課題も検討した上で判断しましょう。

賃貸住宅の大きなメリットは身軽さであり、状況変化に合わせて柔軟に転居できることや固定資産税などの所有にかかるコスト負担がないこと等があるため、ライフプランに応じて選択肢として上手く組み合わせていくことを考えましょう。



2-3 ライフステージに合った性能・条件の住宅で安全・快適な住生活を選択する

住宅には、耐震性能や省エネルギー性能、遮音性能、バリアフリー性能など様々な性能があり、住まい選びに際してよく情報収集することが重要です。

また、見た目ではわからない温熱環境などについても、高齢者のヒートショックの防止など安全・快適で健康な暮らしの確保の観点から重要であり、勉強やテレワークなどの知的活動の効率性などにも影響し、ひいては将来の資産価値にも影響し得るため、忘れずに予めよく確認しましょう。

子育て期に重視する遮音性能や老後に重視するバリアフリー性能など家族構成やライフステージによって特に重視する性能は変化し得るものです。

家族構成が変化したときなどに、改修による性能向上が可能なのか、あるいは住み替えを考えるのか、など、将来のことを想定して必要な性能の判断をすることが重要です。

また、立地環境などについても、今後のまちづくりの方向性や災害リスク(ハザードマップで確認)、公共交通なども含めた交通利便性などの情報も考慮する必要があります。





コミュニケーションも大事

住まいを選ぶときに考えるべきことはとても多いため、混乱せずに「賢い判断」ができるよう、条件や情報を整理しましょう。

同居予定の家族や費用を支援してくれる親族などとの間で、少なくとも「どこで」、「誰と」、「いつ頃まで」住むつもりなのか、コミュニケーションを通じた認識の共有によって、後々の関係者間のトラブルを予防することができます。

「こどもが実家に住み続けるかどうか」、「転勤や親の介護がはじまるかどうか」など、住まい選びの時点ではわからないこともあるため、家族構成の変化や仕事の変化など想定される大きなライフイベント毎に、いくつかのパターンを予めシミュレーションしておくことで、将来の不確実性(リスク)に備える行動に繋がります。

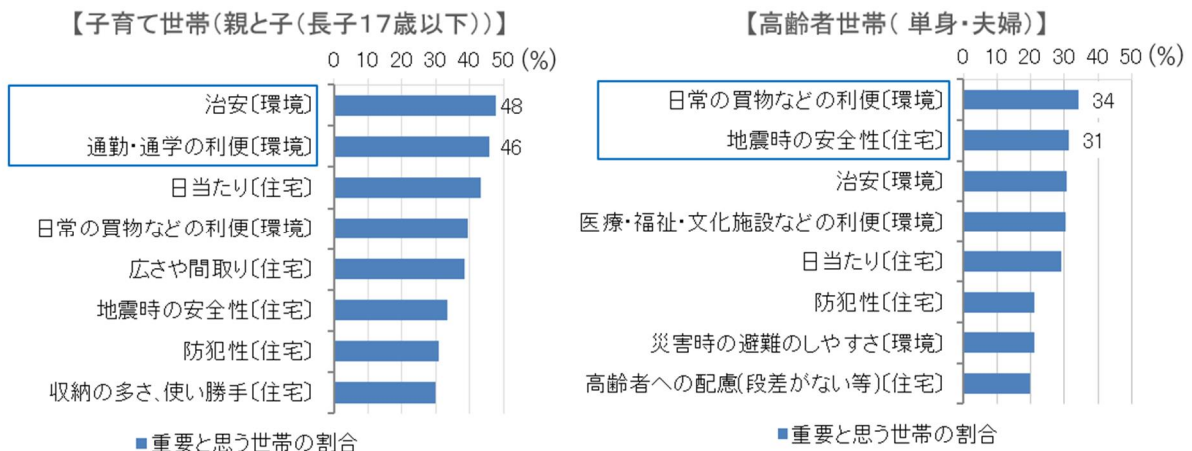
ライフプランのイメージがついたところで、同居予定の家族とともに、立地や広さ・間取り、住宅性能、設備などについて条件整理を行いましょう。その際、同居予定の家族とともに、優先順位づけを行い、必要性の高い条件から具体的に検討していきましょう。

次に、収入と生活費の見通しを含めたライフプランを考慮に入れながら、予算と資金プランを希望条件と照らし合わせていきます。実際の住まい選びの場面では、物件を見に行った現場で資金計算することが少なくありませんが、予め手元に許容範囲の数字を大まかにでも持っておき、冷静さを失わずに大事な判断ができるようにしましょう。

ライフプランに応じた資金計画について自分だけで考えることが難しい場合、必要に応じて金融専門家の相談・サポートを求めることも有益です。

【住宅・居住環境において重要度が高い項目は世帯で異なる】

「子育て世帯」では、「治安」「通勤・通学の利便」等を重視し、「高齢者世帯」では、「日常の買物などの利便」「地震時の安全性」等を重視しています。



(注)平成 30 年住生活総合調査より作成 住宅・居住環境の個別要素のうち、重要度の割合が高い8項目について掲載 (出所)国土交通省





2-5 長期的な収入と支出のバランスを考える

住まいに関するコストには、大きく分けて住み替えに要する初期費用と居住に要する継続的費用(ランニングコスト)があります。

住み替えに要する諸費用として、不動産仲介を事業者に依頼する場合に報酬(手数料)がかかるほか、保険料や不動産売買に係る各種税金などが初期費用として必要になります。

居住に要する費用として、持家では取得の費用が、賃貸では賃借の費用(家賃)がかかるほか、使用形態に応じて、管理費・共益費や修繕費などのランニングコストがかかります。

取得費用は一般的に高額になるため、金融機関から住宅ローンの融資を受けることが一般的ですが、この場合、利息が別途発生します。

ローンの月々の返済額や返済期間については、月々の家計を過度に圧迫しないよう留意して検討する必要があります。

所有と賃借のどちら(あるいはそれら以外)がよいかは、収入の見通しやライフプランなどをトータルで考慮する必要があります。

居住に要するランニングコストのうち、持家では固定資産税や修繕費用など、賃貸では家賃など、老後に収入が減少したとしてもかかり続ける費用があるため、長期的な資金計画を検討する必要があります。

事前に住み替えに備えることは大事ですが、突然、頼りになる身内がいなくなってしまう、収入がなくなってしまう、といったことは起こり得るため、住まいについて困ったときは一人で悩まず地域の居住支援法人*などに相談することも検討しましょう。

*住宅確保要配慮者(低額所得者、子供を養育する者など)の民間賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談等を実施する法人。

【主なライフイベントにかかる費用の目安】



(引用)日本FP協会ホームページ(参照 2024年03月29日)



3 住宅と未永く付き合っていくために…維持と継承



3-1 住宅は「いきもの」、日々のメンテナンスを

住宅は、適切な日々のメンテナンスを通じて機能・性能を維持したり、リフォームによる若返りを図ることができます。

持家(所有)については、長期使用により部位ごとに劣化が進んでくるため所有者の責任によるリフォーム工事も必要となります。

また、将来の売却や相続に備えて、住宅に関する情報や記録を保存する仕組みを活用するとともに、他者に引き継げるように住宅の状態を保つような意識も重要です。



3-2 居住地域のコミュニティと良好な関係構築を

地域と住宅は切り離すことはできず、地域コミュニティとの関係は、居住地選択にあたっての考慮事項であり、また、日々の住生活を送る上でも重要です。

住み替えにあたっては、立地の交通・生活利便性だけでなく、地域固有の決まり事や組織、地域で共同管理する共用施設などについて予め地場の不動産事業者などを通じて情報収集をしておく、後のトラブルを予防することにも繋がります。

また、地域コミュニティが適切に維持されることで、暮らしの安心に繋がる面も多くあります。

転居に伴う挨拶回りは良好な関係づくりの第一歩です。

自宅など所有している資産の維持管理が適切になされない場合には、近隣に迷惑をかけることにもなりかねないことに留意しましょう。

地域コミュニティの衰退は、空き家の増加や利便性の低下などを招き、更なる衰退のスパイラルに繋がるため、移住者を歓迎したりコミュニティに貢献するという意識も重要です。



3-3

住まいの引継ぎは、早めの準備が重要

住まい選びに際して長期的なライフプランを考えると、いつか必ず住宅を手放すときが来るのが認識できるはずですが。

住宅を手放すパターンとして、売却、相続、除却(解体)・建替えなどがあります。

住宅が適切に維持管理され、市場価値がある場合、売却できれば生活や住み替えの資金となり、相続すれば家族等に財産として引き継ぐこととなります。

近年増加する居住目的のない空き家の最も大きな発生原因は、相続による取得となっており、家族等への負担になることを避けるためには、生前に処分方針の検討など住まいの継承に備えることも必要です。

特に、相続人が遠隔地に居住しているというケースが少なくありませんが、そういった場合には管理の負担が時間的にも経済的にも大きなものとなり、管理不全の空き家となるリスクも高くなってしまいます。

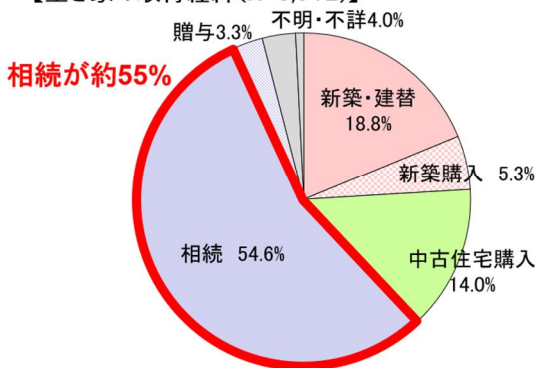
高齢になると判断力が衰えることも避けられませんが、相続・継承には様々な準備や検討調整が必要になるため、早めに専門家に相談することも有益です。

建てたときに高額だった住宅であっても、長い年月を経て劣化や社会情勢の変化により市場価値が思ったより低くなってしまうこともあります。

【空き家の取得は半数以上が相続】

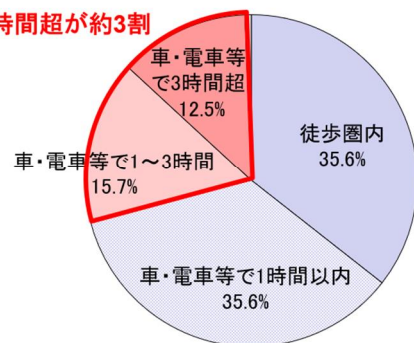
空き家の取得経緯は相続が約 55%と半数を超えます。また、所有者の約 3 割は遠隔地(車・電車等で 1 時間超)に居住しています。

【空き家の取得経緯(N=3,912)】



【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割



(注)令和元年空き家所有者実態調査より作成
(出所)国土交通省



MEMO

2024年3月第1版 編集・発行：国土交通省 住宅局 住宅企画官付
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3 TEL 03-5253-8111

