

試作品

いま考える 『住まい』のリテラシー (資料編)

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



目次

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	6
1-3	より良い選択が持続可能な社会を実現する	8
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	10
2-2	住宅は資産にもなり得る	11
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	14
2-4	コミュニケーションも大事	18
2-5	長期的な収入と支出のバランスを考える	26
3	住宅と末永く付き合いしていくために…維持と継承	
3-1	住宅は「いきもの」、日々のメンテナンスを	28
3-2	居住地域のコミュニティと良好な関係構築を	31
3-3	住まいの引継ぎは、早めの準備が重要	32
	参考1：既存住宅に関する住宅制度の紹介	35
	参考2：その他の住宅制度の紹介	40
	住まいに関する問い合わせ先	43

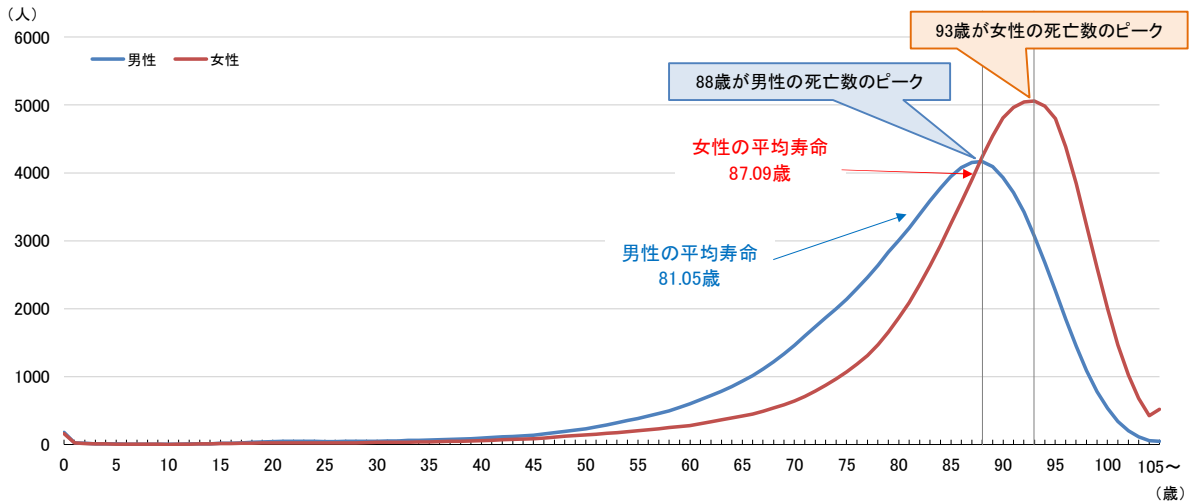
※リテラシー：情報を適切に理解、解釈して活用する能力

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

○ 人生 100 年時代の到来。

- ・男女とも死亡年齢の最頻値は平均寿命よりも高い年齢になっている。

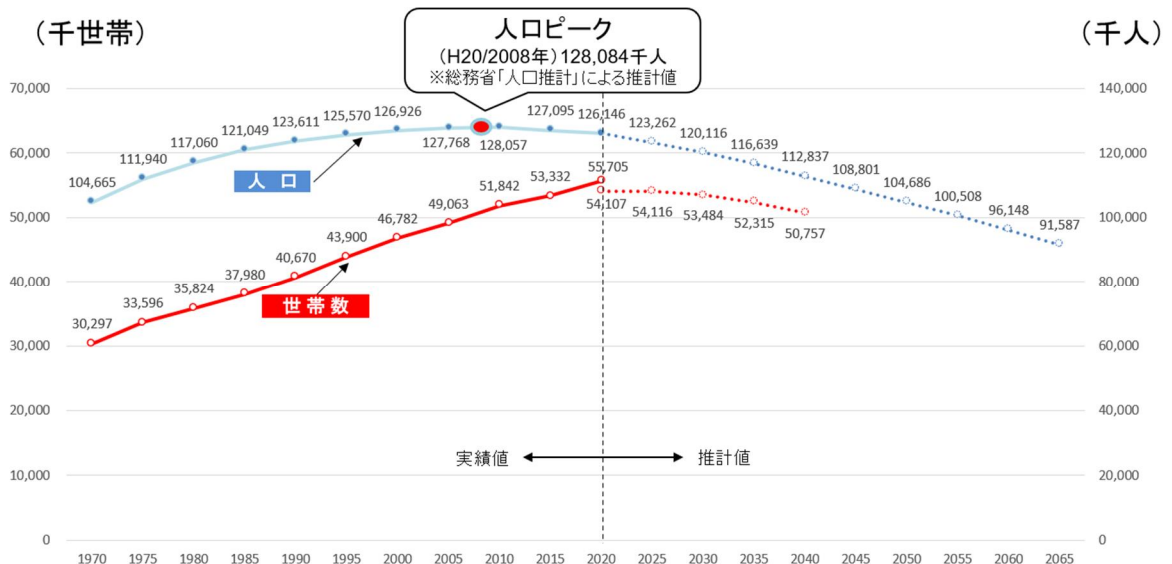


(注) 令和 4 年簡易生命表の概況 (厚生労働省) より作成
 10 万人の出生児が簡易生命表の死亡率に基づき死亡していくとした場合の数字であり、実際の死亡者数ではないことに留意
 (出所) 国土交通省

○ 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身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。

- ・推計では 2023 年以降、世帯数は減少に転じる。

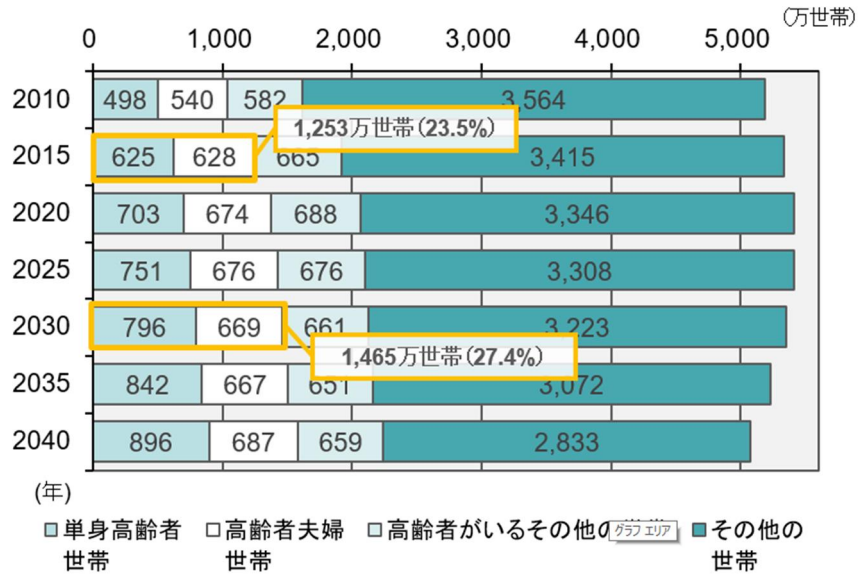
<人口・世帯数の推移及び将来推計>



(注) 実績値：国勢調査 (総務省)
 推計値：日本の将来推計人口 (令和 5 年推計 出生中位 (死亡中位) 推計 (国立社会保障・人口問題研究所)
 日本の世帯数の将来推計 (全国推計・平成 30 年推計) (国立社会保障・人口問題研究所)
 (出所) 国土交通省

- ・単身高齢者世帯と高齢者夫婦世帯の世帯数は増加する見通しである。

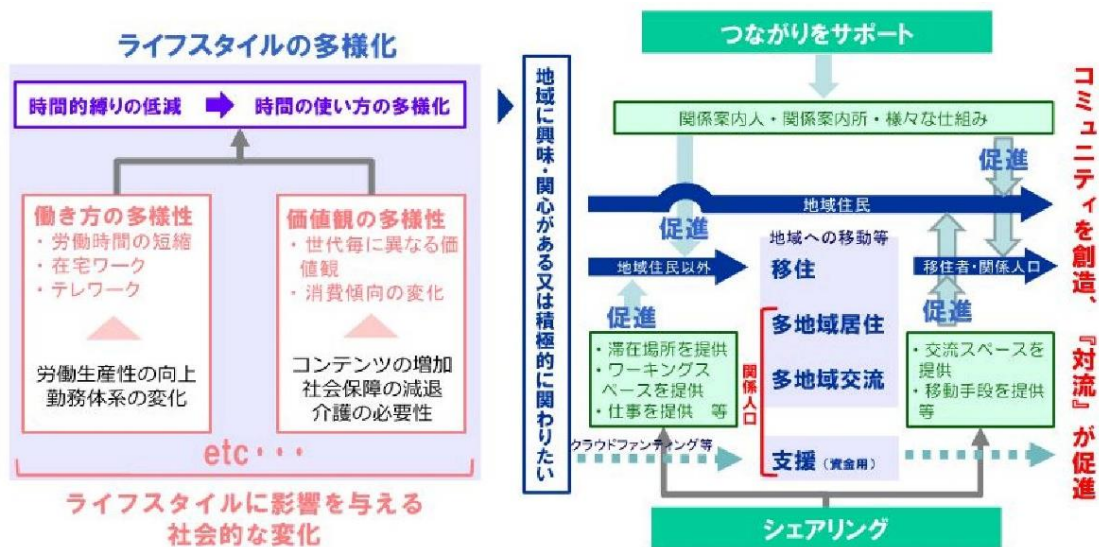
〈高齢世帯数の推移〉



(注) 日本の世帯数の将来推計（全国推計・平成30年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）及び平成27年国勢調査（総務省）より作成（出所）国土交通省

○ 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。

- ・副業やテレワークの増加など、働き方の変化とともに、人生観、価値観、習慣などを含めた個人の生き方（ライフスタイル＝生活様式・営み方）が多様化しており、地域への関心や興味を持つ素地が形成されつつある。

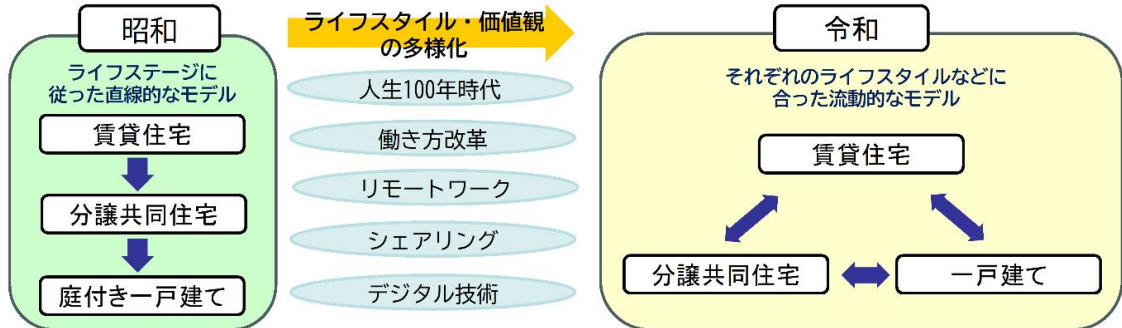


(出所) 国土交通省

○ 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った。

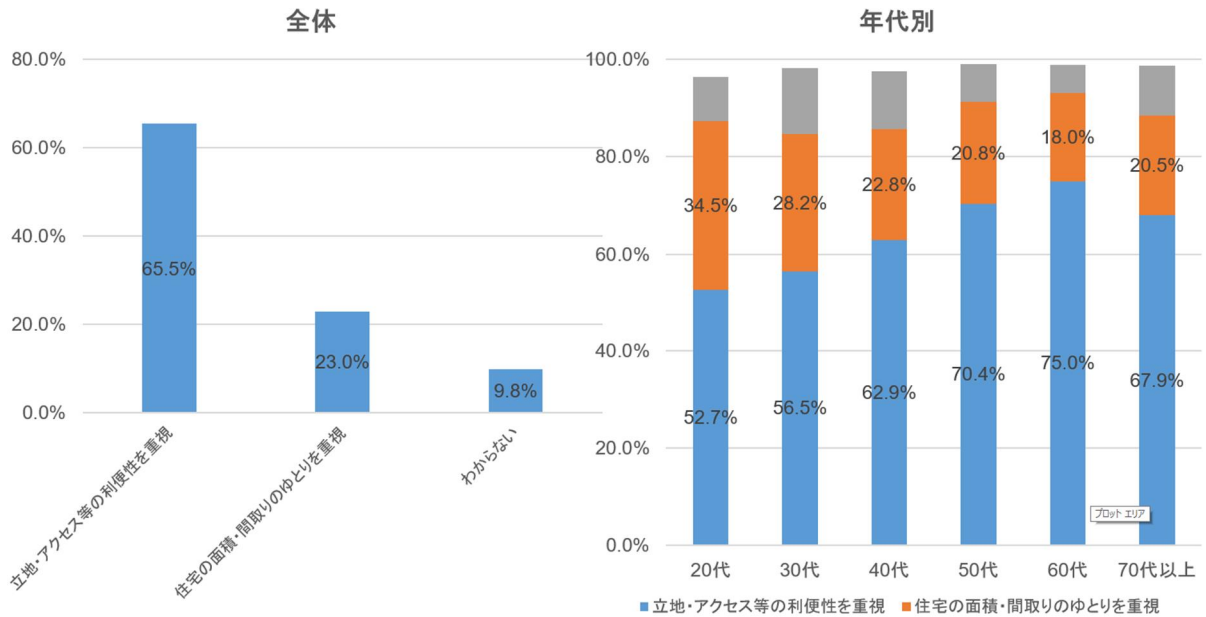
- ・時代の変遷に伴い、「マルチステージ型モデル」の人生へと移行している。
- ・住まい方も非直線的で流動的なモデルに移行する可能性がある。

＜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

- ・今後の住まい選びにおいて、「住宅の面積・間取りのゆとり」よりも、「立地・アクセス等の利便性」を重視する傾向となっている。

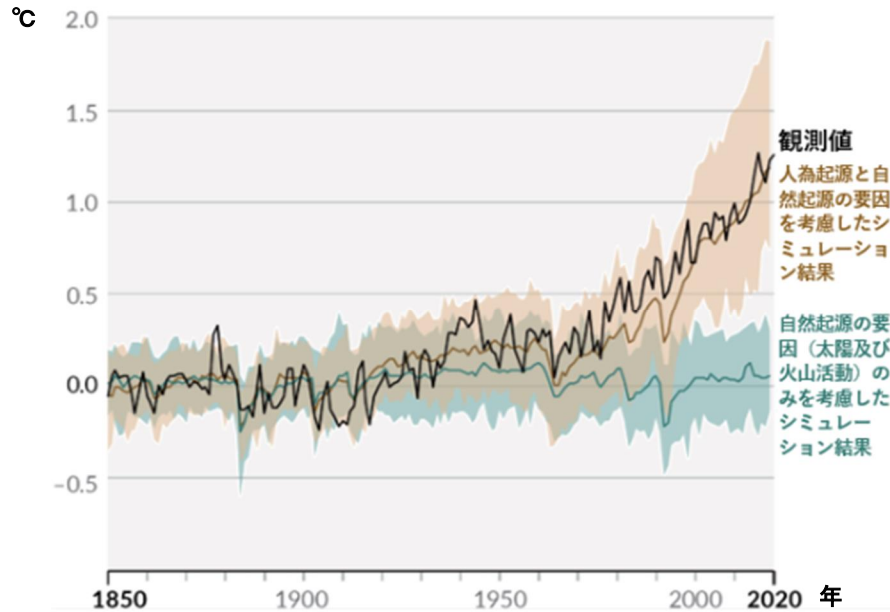


(注) 国土交通行政モニターアンケートより作成
(出所) 国土交通省

○ 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る。

- ・長期的な世界の平均気温について、観測値と自然起源の要因のみを考慮したシミュレーション結果との差異から、人為起源の要因による温暖化の進行がうかがえる。

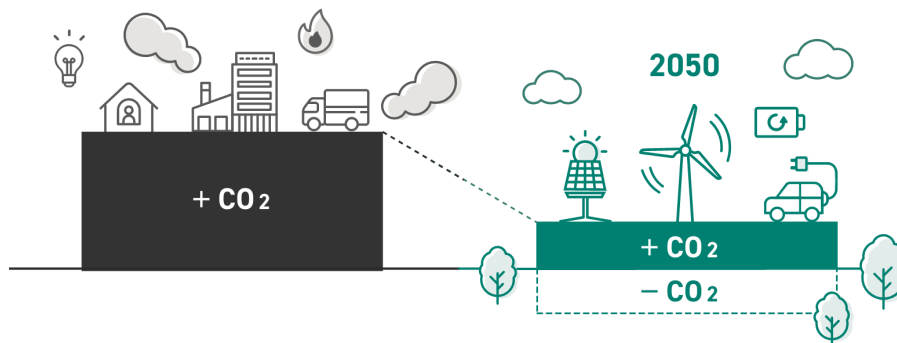
<地球温暖化と人為的影響>



(注) IPCC 第6次評価報告書第1作業部会報告書 政策決定者向け要約（気象庁訳）より作成
(引用) 令和4年版 国土交通白書

- ・カーボンニュートラル実現のためには、温室効果ガスの排出量の削減並びに吸収作用の保全及び強化をする必要がある。

<2050年カーボンニュートラル>



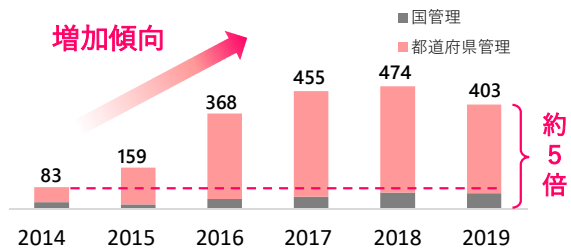
- ・地球規模の課題である気候変動問題の解決に向けて、2015年にパリ協定が採択され、世界共通の長期目標として、世界的な平均気温上昇を工業化以前に比べて2℃より十分低く保つとともに、1.5℃に抑える努力を追求すること（2℃目標）、今世紀後半に温室効果ガスの人為的な発生源による排出量と吸収源による除去量との間の均衡を達成することなどを合意した。
- ・この実現に向けて、世界が取組を進めており、120以上の国と地域が「2050年カーボンニュートラル」という目標を掲げている。

(引用) 環境省 脱炭素ポータルホームページ

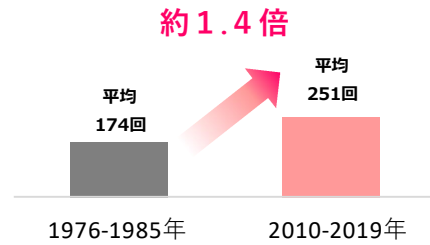
○ 年々、災害が激甚化・頻発化。

- ・ 気候変動の影響により、水害・土砂災害の更なる激甚化・頻発化が懸念される。
- ・ 全国各地で降水量が観測史上最高を記録するなど、これまでの常識を超えて自然災害が激甚化・頻発化している。

＜氾濫危険水位を超過した河川数＞



＜短時間強雨（50mm/h以上）の年間発生回数＞



（引用）令和3年版 国土交通白書

- ・ 「平成30年7月豪雨」による被害状況（岡山県倉敷市真備町）



- ・ 「令和元年東日本台風」による被害状況（長野県長野市）



（引用）令和4年版 国土交通白書

1-2 賢く暮らすための住まいのリテラシー

○ 住まいは子育て・教育、老後と並んで人生の三大支出。

＜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)

○ 住まいを維持していくためには少くないコストがかかる。

- ・30歳未満の勤労者世帯の1か月当たりの平均消費支出に占める住居費の割合は、2004年は17.5%と2割以下だったが、2019年には23.9%と4分の1を占めている。

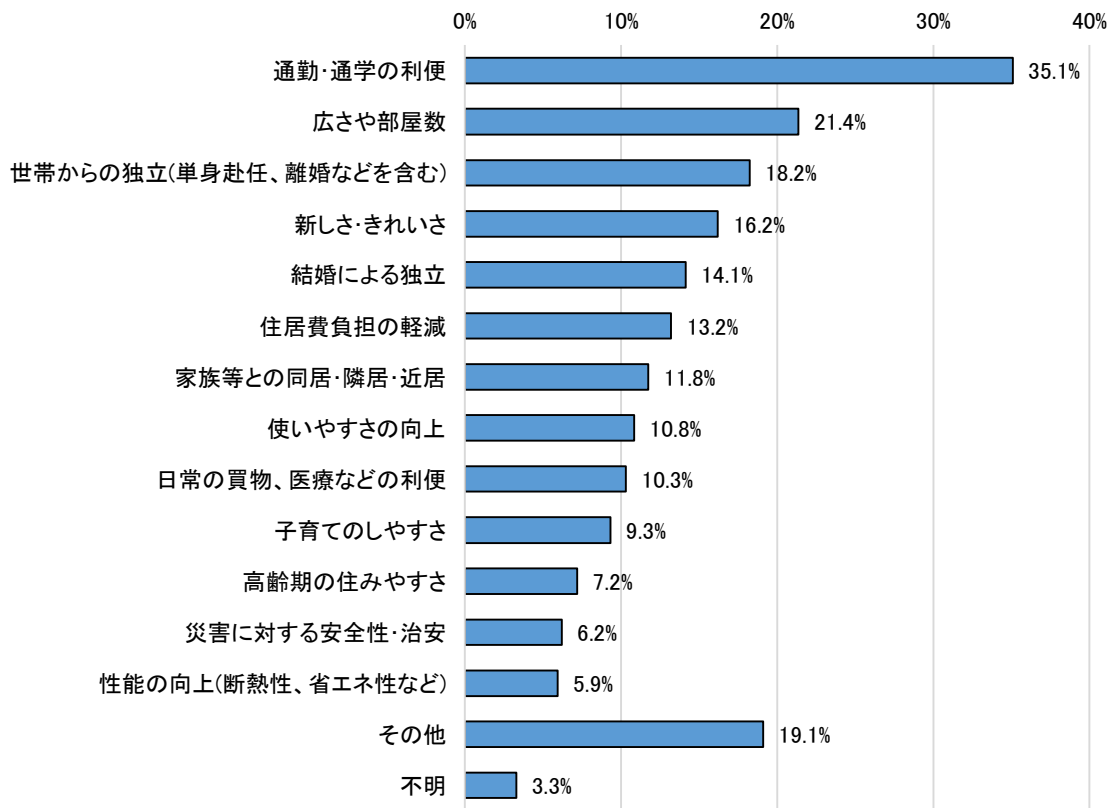
＜30歳未満の勤労者世帯の1か月平均消費支出の費目構成の推移＞



(注) 全国家計構造調査 (総務省) より作成
 世帯主の年齢階級が「30歳未満」の「勤労者世帯」について集計
 (出所) 国土交通省

○ 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。

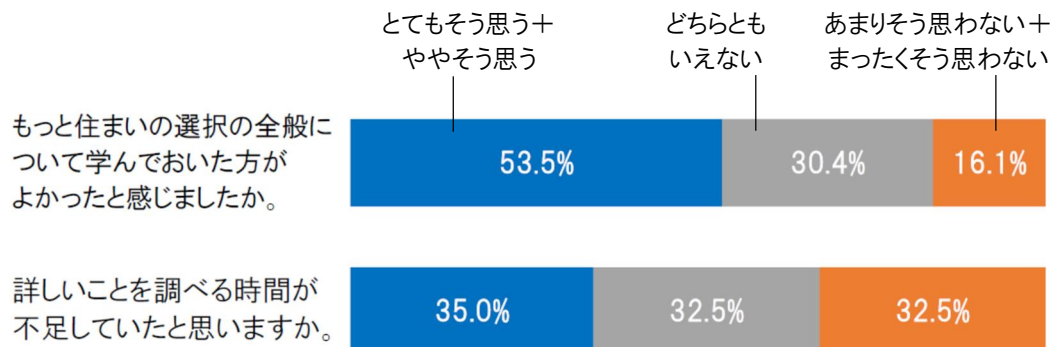
- ・最近5年間に実施した住み替えの目的を見ると、「通勤・通学の利便」が 35.1%と最も多く、次いで「広さや部屋数」が 21.4%、「世帯からの独立(単身赴任、離婚などを含む)」が 18.2%となっている。



(注) 平成 30 年住生活総合調査より作成
(出所) 国土交通省

○ 短い時間で住まいの選択を迫られることがある。

- ・住宅購入後の 30~44 歳の男女へのアンケート結果では、4 割近くの方が「詳しいことを調べる時間が不足していた」と思っている。

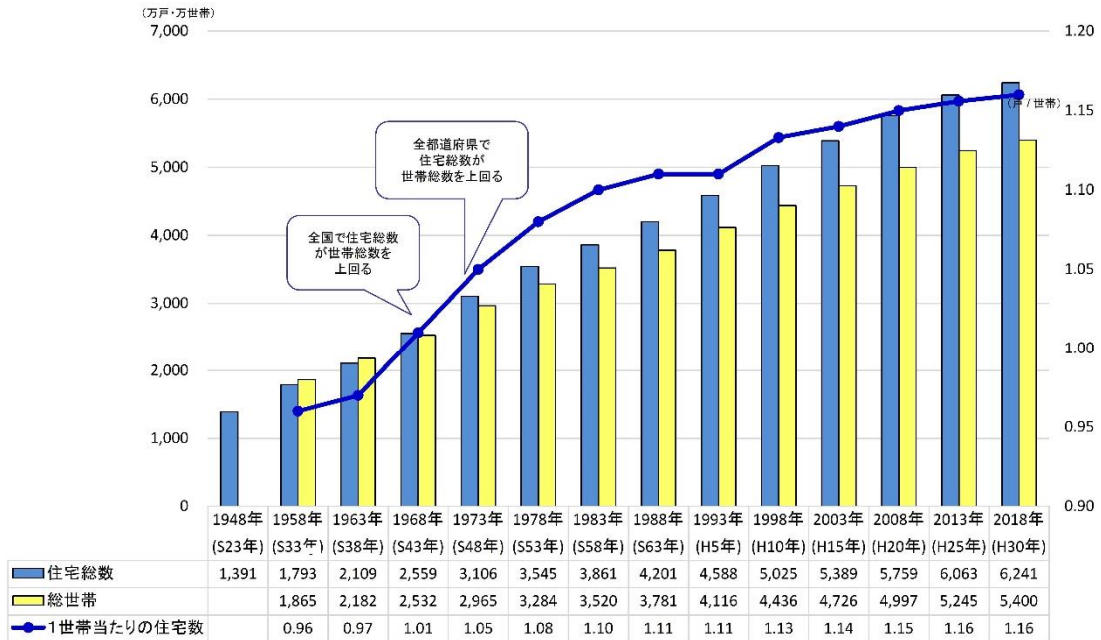


(注) 住まいを購入した方への住まいに関するアンケート (2022 年 12 月) より作成
(出所) 国土交通省

1-3 より良い選択が持続可能な社会を実現する

○ 世帯数を上回る住宅が供給されてきた。

- 住宅ストック数（約 6,240 万戸）は、総世帯（約 5,400 万世帯）に対し約 16%多く、量的には充足（2018年時点）している。



(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住(2018年：約39万世帯)を含む。

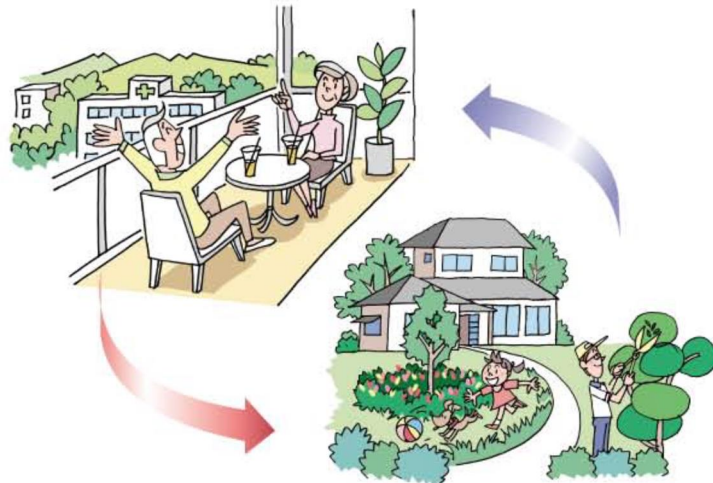
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(注) 住宅・土地統計調査（総務省）より作成

世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住（2018年：約 39 万世帯）を含む
（出所）国土交通省

○ 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。

- 良質な住宅ストックが有効に活用されるためには、住宅の流通市場において、住まい手の住み替えニーズなどに応じて、適切な住宅が存在していることが必要である。

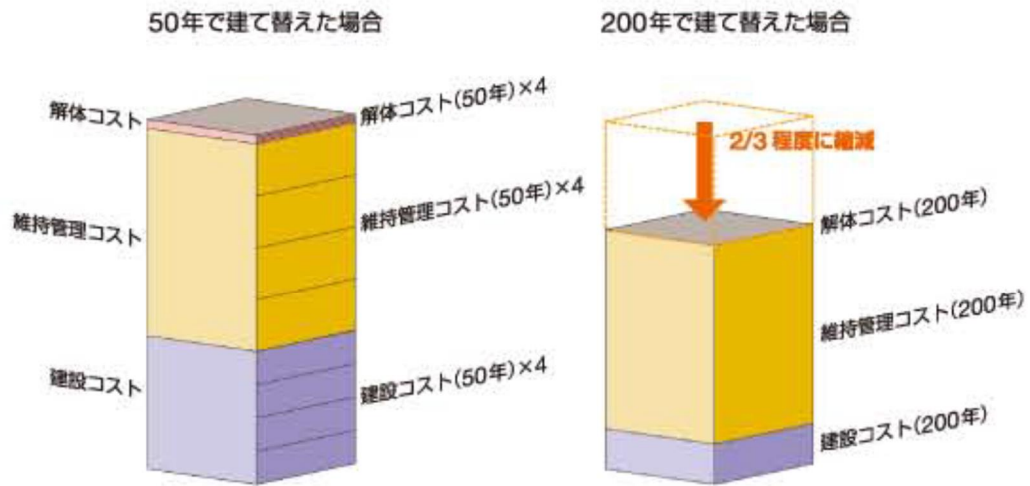


(引用) 長持ち住宅の手引き 財団法人ベターリビング

○ 「賢い判断」が家計への負担を軽減し、持続可能な社会を実現していく。

- ・住宅を長持ちさせるためには、建設や維持管理に相応の投資が必要になるが、世代を超えて利用していくことで、一世代あたりの住居費負担の軽減が期待できる。

＜長寿命化による国民の住居費負担の軽減効果（共同住宅での試算）＞

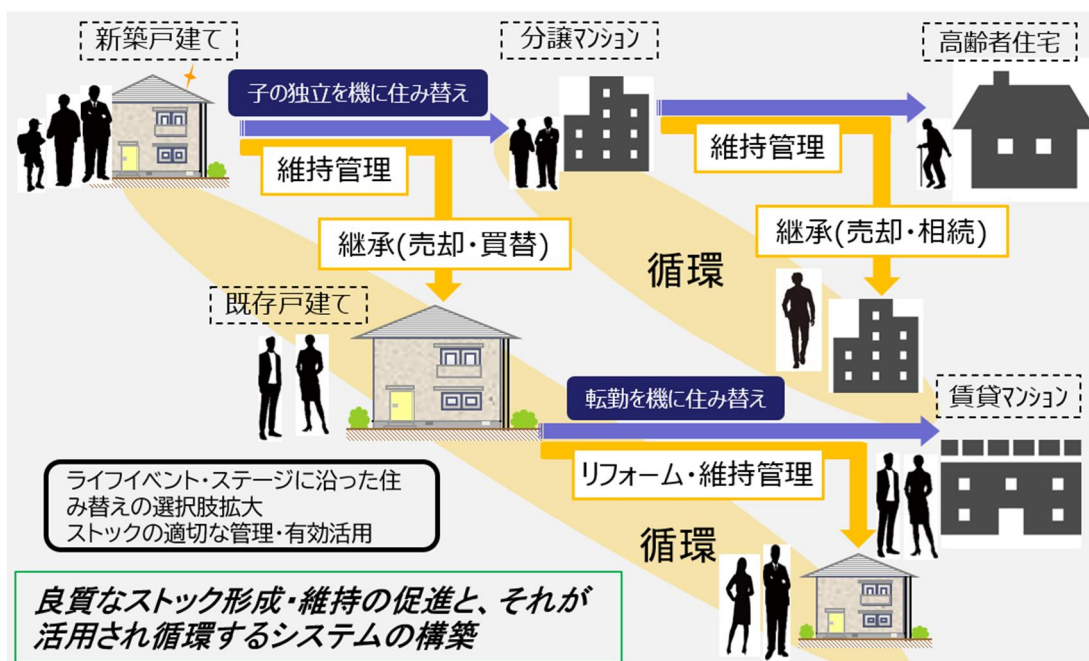


*1 11階建て、65戸の共同住宅を想定。土地代は試算対象に含まず。

*2 「200年住宅」の建設コストは従来型の2割程度増、維持管理コストは1割程度減として試算

(引用) 長持ち住宅の手引き 財団法人ベターリビング

- ・リテラシーの向上により、取得した住宅を適切に維持管理し、次の居住者へと継承していく行動を促す住宅循環システムの構築につながり、ひいては空き家の発生抑制や要配慮者の住まいの確保にも資することが期待される。



(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、立地条件の他に様々な機能やデザインがある。

<戸建ての特徴>



戸建ての特徴	
長所	①原則として土地や建物の利用に制限がない
	②建物は減価しても土地の価値変動が少ない
	③居住環境に恵まれた立地のものが多い
短所	①防犯対策に難しい面がある
	②自分で計画的に点検・修繕する必要がある
	③貸家として人に貸しにくい

<マンションの特徴>



マンションの特徴	
長所	①防犯、防災の安全性が高いものが多い
	②生活の利便性が高いものが多い
	③居住性能が高いものが多い
短所	①高層階で災害時の避難が困難な場合がある
	②ルール違反によるトラブルが発生しやすい
	③建物の資産保持管理の意思形成が必要となる

<新築住宅の特徴>



新築住宅の特徴	
長所	①建物や設備すべてが新しい
	②最新の設備で利便性が高い
	③建物の安全性能が高い
短所	①実物を見る前に契約するケースではイメージと違うリスクがある
	②住環境に優れた用地が少なくなり、住環境に問題がある場合もある

<既存住宅の特徴>



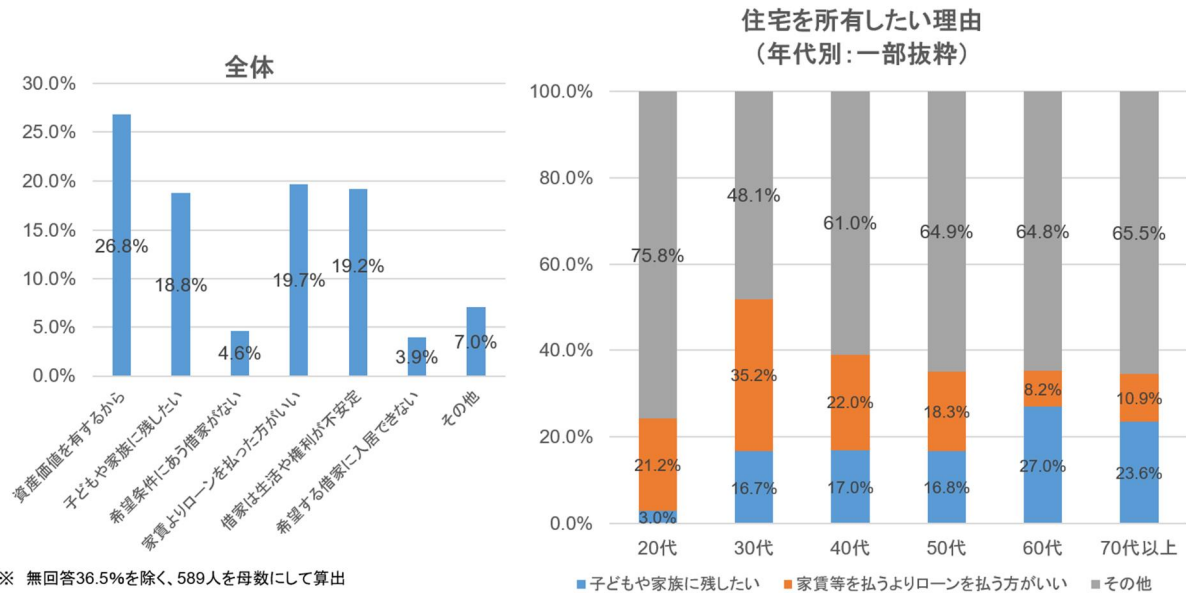
既存住宅の特徴	
長所	①戸建て住宅では、建物評価が手頃となり、比較的安価に購入できることもある
	②既存マンションは、新築マンションより手頃な価格となる場合が多い
	③リフォームにより設備・内装等の変更が可能
短所	①耐震強度等の安全性に問題があることもある
	②品質性能の劣化による居住性能の低下もある
	③建物や設備の維持管理費用がかさむ
	④欠陥が存在する不安がある

(注) 初めて家を購入する人が読む本 家を買う
公益社団法人全日本不動産協会、公益社団法人不動産保証協会より作成

2-2 住宅は資産にもなり得る

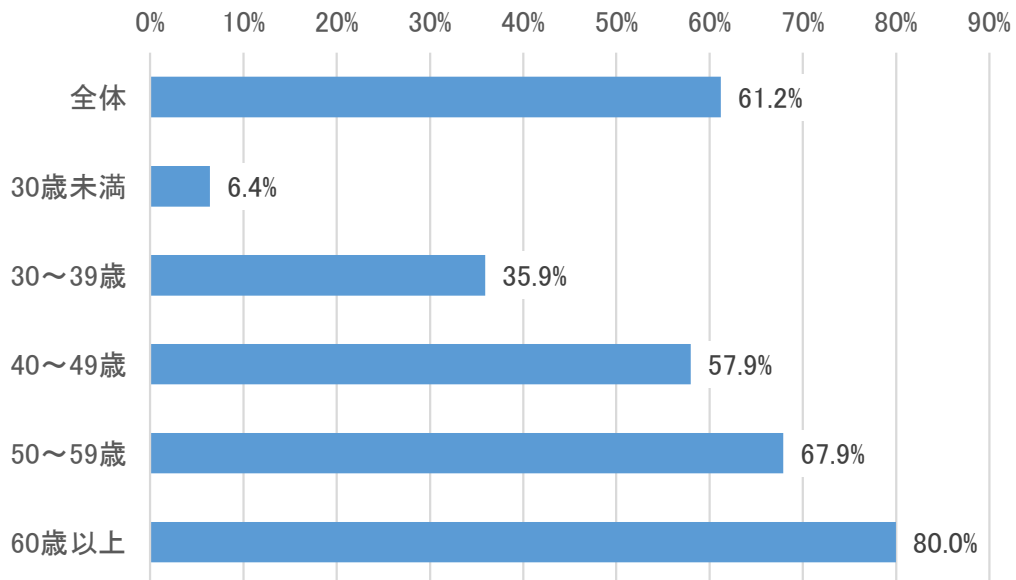
○ 住まいは、「資産」にもなり得る。

- ・住宅を所有したい理由として、「資産価値を有するから」の割合が最も高い。
- ・年代別でみると、60代以上は「子どもや家族に残したい」の割合が高い。
- ・一方、60代未満では「家賃等を払うよりローンを払う方がいい」の割合が高い。



(注) 国土交通行政モニターアンケートより作成
(出所) 国土交通省

- ・持家率は年齢とともに上昇、40代で約6割、60歳以上で約8割が持家に居住している。



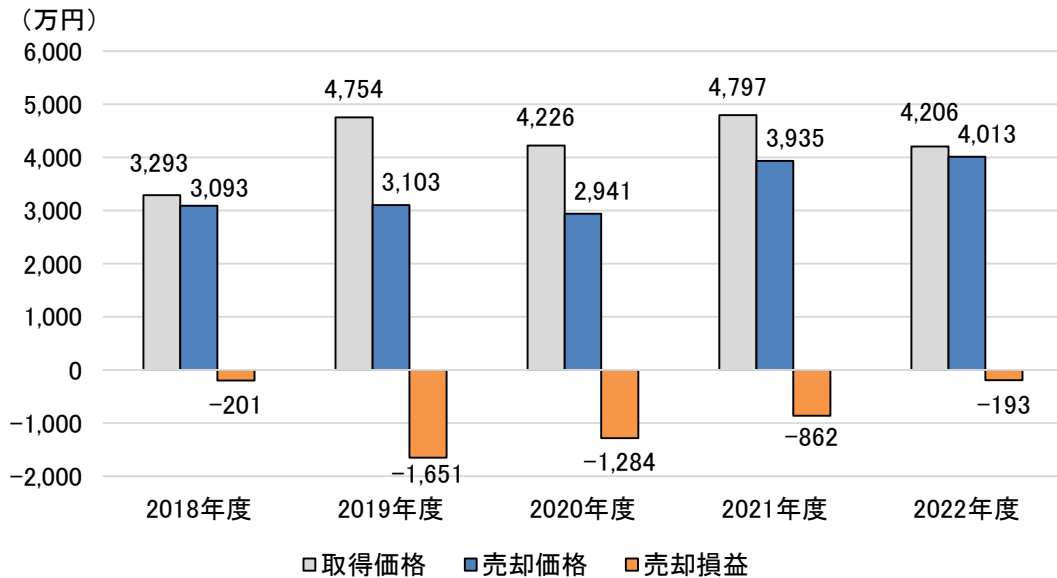
(注) 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)より作成
持家世帯比率(家計を主に支える者)
(出所) 国土交通省

○ 市場価格の下落リスクなどを考慮する必要がある。

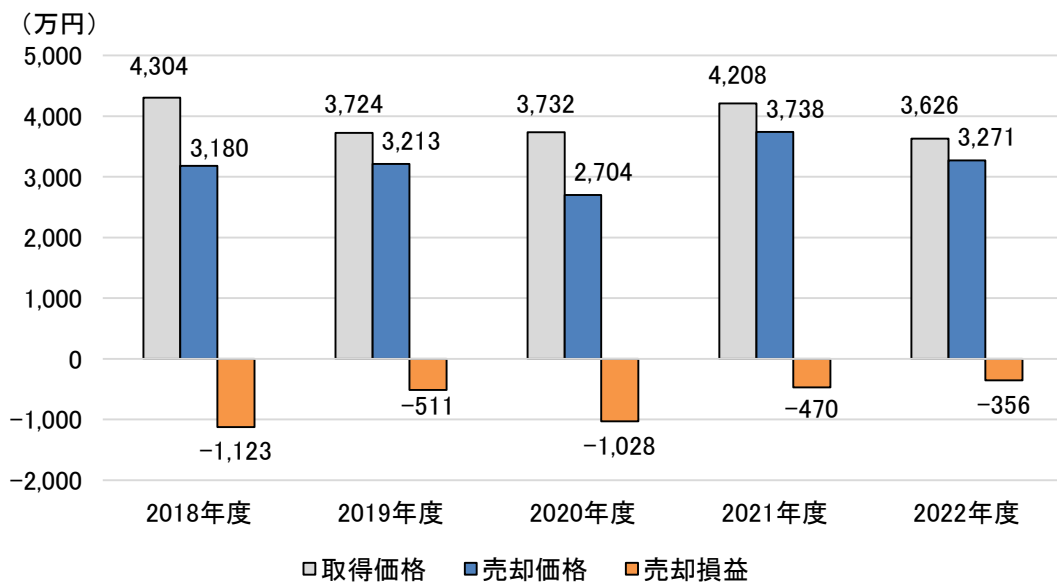
- ・令和4年（2022）度では、分譲住宅を購入し、住み替え前の持家を売却処分した世帯について売却損益をみると、戸建て住宅の売却では193万円、集合住宅の売却では356万円の売却損益が発生している。

<新築分譲住宅購入の場合の住み替え前の持家の売却損益>

戸建て住宅を売却



集合住宅を売却



(注) 令和4年度住宅市場動向調査報告書より作成
(出所) 国土交通省

○ 住宅を所有する場合には、維持管理などに対して責任を負うことになる。

- ・家屋は、適切な管理がされないと劣化が早く進む。放置された空き家は、「外壁材や屋根材の落下」、「家屋の倒壊」など保安上危険な状態となるほか、「ごみの不法投棄」、「悪臭」、「ねずみや野良猫、害虫などの繁殖」、「雑草の繁茂」など衛生面や景観の悪化などをもたらし、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす。
- ・このような適切に管理がされていない空き家があるだけで、近隣の不動産の資産価値が下がってしまうおそれや、「不審火や放火」、「不審者の出入り」など地域の防犯性が低下するとの指摘もある。
- ・また、外壁材や屋根材の落下、火災などによって通行人や近隣の家屋に損害を与えてしまうと、損害賠償責任を問われる可能性もある。



(引用) 政府広報オンライン 年々増え続ける空き家！空き家にしないためのポイントは？

○ 分譲マンションの維持管理などには区分所有者間の合意が必要。

- ・マンションを管理するための組織として、区分所有法では区分所有者全体で構成する団体を位置づけている。一般的には「管理組合」という名前でマンションごとに作られる組織がその団体にあたる。
- ・区分所有者は、マンションを購入すると自動的に管理組合の組合員になり、区分所有者である限り管理組合を脱退することはできない。
- ・区分所有者の意思を管理に反映させるための方法としては、組合員全員で組織する「総会」があり、管理組合の最高意思決定機関に位置付けられる。決議内容には従う必要があるため、管理組合の一員として、しっかりと管理運営に参画することが必要。

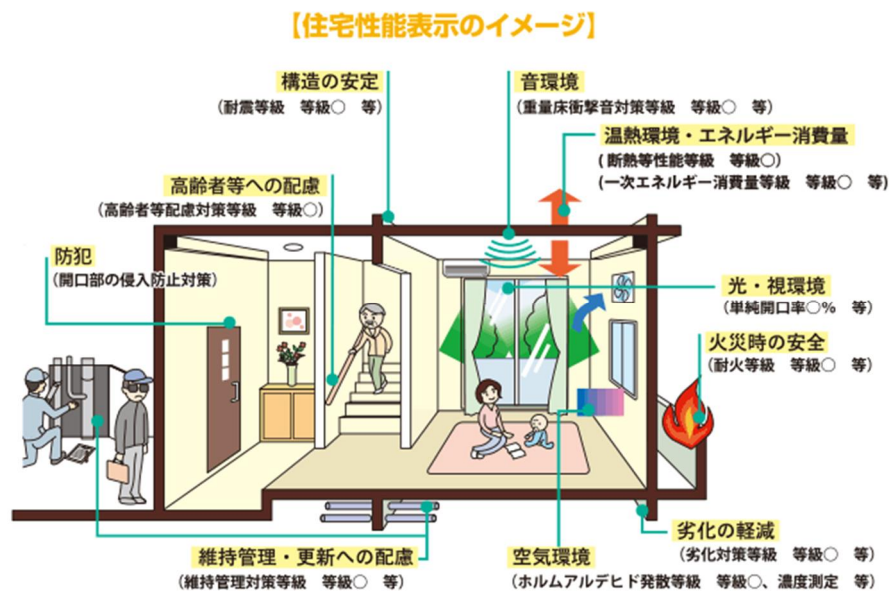


(引用) 買う前に知っておくマンション管理の基礎知識 公益財団法人マンション管理センター

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る。

- 住宅性能表示制度では、新築住宅における性能の表示項目として以下の10分野33項目(必須項目4分野10項目)がある。国に登録された第三者機関が、専門家の立場で性能について公正にチェックする。



出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会ホームページ

- 性能表示事項は、等級や数値などで表示される。等級は、数字が大きいほど性能が高いことを表すように設定しているが、性能の高いことが直ちにどの居住者にとっても最適なものになるとは限らない。自らのライフスタイル、工事費、地域の気候・風土、デザインや使い勝手など、基準の対象となっていない個別の事情などを考え合わせて、性能の最適な組み合わせを選択することが重要である。

(引用) 新築住宅の住宅性能表示制度ガイド 財団法人ベターリビング

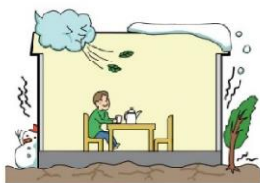
- 詳しくは「一般社団法人住宅性能評価・表示協会」のガイドブック参照。



<新築住宅の10分野の性能>

・一般社団法人 住宅性能評価・表示協会による10分野の概要は以下の通りである。

①地震などに対する強さ（構造の安定：必須項目）



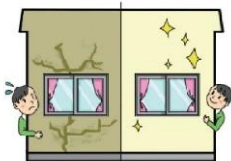
- ・地震などが起きた時の倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価する。等級が高いほど地震などに対して強いことを意味する。
- ・等級1でも、建築基準法を満たす住宅なので、大地震が起きても倒れてしまうことはまずないが、性能表示制度を使うと、評価機関が建築工事を検査するので、ミスや手抜き工事の防止に役立つ。
- ・このほかにも、強風や大雪に対する強さに関する評価もある。

②火災に対する安全性（火災時の安全）



- ・住宅の中で火事が起きたときに、安全に避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ、隣の住宅が火事の際の延焼のしにくさなどを評価する。

③柱や土台などの耐久性（劣化の軽減：必須項目）



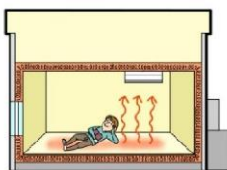
- ・年月が経っても土台や柱があまり傷まないようにするための対策がどの程度されているかを評価する。等級が高いほど柱や土台などの耐久性が高いことを意味する。
- ・木造の場合は主に土台や柱が腐らないようにするための対策、鉄筋コンクリート造の場合は主に柱や梁のコンクリートがもろくならないための対策、鉄骨造の場合は主に鉄の部分が錆びにくくする対策を評価する。

④配管の清掃や補修のしやすさ、更新対策（維持管理・更新への配慮：必須項目）



- ・水道管やガス管、排水管といった配管類は一般に構造躯体の修繕などを実施するよりも早く取り替える必要がある。
- ・そこで配管の点検や清掃のしやすさ、万一故障した場合の補修のしやすさなどを評価する。等級が高いほど配管の清掃や補修がしやすいことを意味する。
- ・また、共同住宅等については、排水管が寿命となった際、新しい排水管に更新する工事のしやすさや、間取り変更のしやすさの情報として、躯体の天井高等の評価、表示もする。

⑤省エネルギー対策（温熱環境・エネルギー消費量：必須項目）



- ・暖房や冷房を効率的に行うために、外皮（壁や窓など）の断熱などがどの程度されているかまた、設備（暖冷房、換気、給湯、照明）や創エネルギー（太陽光発電など）を総合的に評価する。等級が高いほど省エネルギー性に優れていることを意味する。

⑥シックハウス対策・換気（空気環境）



- ・接着剤等を使用している建材から発散するホルムアルデヒドがシックハウスの原因のひとつとされているため、接着剤を使用している建材などの使用状況を評価する。
- ・建築工事が完了した時点で、空気中のホルムアルデヒド等の化学物質の濃度などを測定することも可能である。
- ・また、住宅の中で健康に暮らすためには適切な換気が必要なため、どのような換気設備が整えられているかについても評価する。

⑦窓の面積（光・視環境）



- ・東西南北及び上方の5方向について、窓がどのくらいの大きさで設けられているのかを評価する。

⑧遮音対策（音環境）



- ・主に共同住宅の場合の評価項目で、上の住戸からの音や下の住戸への音、隣の住戸への音などについて、その伝わりにくさを評価する。

⑨高齢者や障害者への配慮（高齢者等への配慮）



- ・高齢者や障害者などが暮らしやすいよう、出入り口の段差をなくしたり、階段の勾配を緩くしたりというような配慮がどの程度されているかを評価する。

⑩防犯対策



- ・外部開口部（ドアや窓など）について、防犯上有効な建物部品や雨戸等が設置されているかの侵入防止対策を評価する。

（引用）一般社団法人 住宅性能評価・表示協会ホームページ「5. 住まいの安心は10分野のモノサシではかります」
新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド 一般社団法人住宅性能評価・表示協会

○ 災害リスクは、ハザードマップで確認。

- ・災害から命を守るためには、身のまわりでどんな災害が起こる危険性があるのか、どこへ避難すればよいのか、事前に備えておくことが重要である。
- ・国土交通省では、防災に役立つ様々なリスク情報や全国の市町村が作成したハザードマップを、より便利により簡単に活用できるようにするため、ハザードマップポータルサイトを公開している。居住地域の情報を確認しよう。

<水害ハザードマップの例>



(引用) 水害ハザードマップ作成のための「浸水想定区域図データ」利用ガイド(第3版) 国土交通省

2-4 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。

- ・家族構成や暮らしのスタイルなどを踏まえて理想とする住まいの形を考えてみよう。

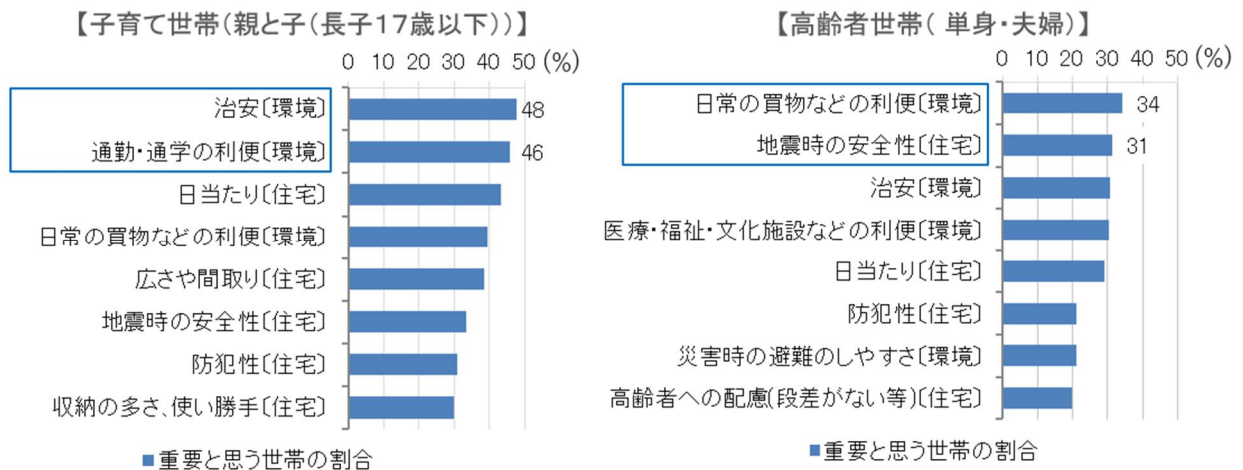


●希望する住まいの形（戸建て or マンション）
●権利形態（所有権 or 借地権）
●希望する地域、路線、利用駅
●最寄駅からの距離
●希望する入居時期と購入予算
●周辺の環境（学校や公園、商店、治安など）
●部屋数・間取り（マンションの場合は階数）
●日当たり
●住居の設備（セキュリティ、床暖房等）
●そのほか（ペットの飼育やピアノ演奏等）

（引用）家本 一買うとき・売るとき編ー 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

- ・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」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」などを重視している。

<住宅・居住環境の個別要素の重要度>



（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

<住まいを考えるときの幅広い視点（例）>

- ・住まいは、駅からの距離や家賃、販売価格、間取りや広さだけでなく、以下のような幅広い視点を持って考えることも重要である。

●生活価値と不動産価値は違う場合があることに注意する。

- ・住宅は資産にもなりますが、そこでの生活価値が本人や家族にとって必ずしも高い訳でないことがあります。例えば家族にとって親しいコミュニティがあることや、趣味やボランティアなどの活躍の場があることは、不動産価値には反映されません。

●既存住宅に目を向ける。

- ・既存戸建てや既存マンションなどの既存住宅に目を向けると住まいの選択肢は豊かになります。一方で、既存住宅の購入には、新築住宅とは異なる注意すべきポイント(2-1参照)があるので注意が必要です。

●駅近でなくても生活が便利で魅力的な立地はある。

- ・郊外では駅近でなくても、大型店舗の集積エリアや大規模な公園、スポーツ施設などが近隣にある場合があります。都心では享受できないサービスにアクセスすることができます。

●その住宅の長所に目を向ける。

- ・眺望や立地など、その住宅しか持っていない長所に目を向けることで、暮らしのイメージが広がります。

●その地域や住宅を良く知った上で選ぶ。

- ・長年、良く知っている地域や住宅であれば、失敗することは少なくなります。

●地域の人に聞くなど口コミ情報を集めてみる。

- ・住まいを得るには不動産情報サイトだけでなく、地域でしか入手できないインフォーマルな情報を得ることで、暮らしのイメージが湧き選択の視点が広がります。

●働き方の柔軟性を活用する。

- ・時差通勤やテレワークなど、通勤の必要性が低い就労形態とすることで、住まいの選択肢が大きく広がります。

●実家・両親との関係を考慮する。

- ・子育ての時に両親が近くにいると助かります。両親との近居、実家の活用・処分も視野に入れて検討することで、豊かな選択肢が広がります。

＜ライフスタイルにあわせた住まいの考え方（例）＞

- ・ライフスタイルにあわせた住まいの考え方として以下のような例がみられる。

①既存マンションを選択した例

● 住み慣れたエリアの既存マンションを購入

[世帯イメージ]

夫婦＋子ども

小学校入学時期の購入

地域コミュニティの継続

- ・会社の家賃補助を活用し、子どもが小学校に上がるまで賃貸で頭金を貯めました。
- ・いくつか転職をしてきましたが、勤務先も落ち着いたので、かねてから目を付けていた、同じ学区にある管理が行き届いた既存マンションを購入しました。
- ・これまで生活してきたエリアでの住まいの選択のため、地域コミュニティを含め、快適な暮らしが続けられています。

● 親を呼び寄せ、団地型マンションで近居を実現

[世帯イメージ]

夫婦＋子どもに親が近居

団地型マンションでの良好な
コミュニティ形成

- ・親が元気なうちに田舎の実家を処分し、私たちが暮らす団地型マンションに住み替えてもらいました。
- ・別棟ですが、同じ団地なので、親には、何かと子育てに協力してもらっています。
- ・古い団地のため、高齢者が多いこともあり、親自身にも、団地内のサークルで友達もできました。また、介護サービスも充実しているので、将来も安心です。

● 生活利便性が高く、自治会が頑張っている郊外エリアで既存マンションを選択

[世帯イメージ]

夫婦＋子ども

自治会活動が活発な郊外暮らしを楽しむ

- ・郊外の駅から徒歩 15 分の立地に 100 m²の既存マンションを購入しました。
- ・駅からは少し、遠いですが、近くの幹線道路沿いにスイミングスクールや大規模スーパー、ホームセンターなどがあり、日々の暮らしは便利です。周辺は戸建てなので眺望・日当たりもよく緑も多いです。
- ・自治会活動が活発で、夏祭り、餅つき大会、ボウリング大会、花見、新年会、子供会の七夕祭り、クリスマス会などがあります。親子で地域イベントに積極的に参加し、楽しく暮らしています。

● 貸せる既存マンションを選択

[世帯イメージ]

単身

転勤時に賃料とローンを相殺

- ・家賃がもったいないと思い、将来貸すことも考えて小さめの既存マンションを都心に買いました。
 - ・その後、転勤になったため、ローンを借りている銀行に相談した上で※、マンションを貸して賃料とローンを相殺しています。
 - ・気に入ったマンションなので、いずれは戻るつもりで、定期借家契約にしています。
- ※住宅ローンは自己居住用のため、賃貸とすることは原則として禁止されており、認められない場合があります。

②既存戸建てを選択した例

●広さとトータルの住宅費用を 勘案して既存戸建てを選択

[世帯イメージ]

夫婦

マンションの固定費を意識

・住宅購入時には、新築の分譲マンションも検討しましたが、住宅の価格に加え、管理費や修繕積立金、駐車場代などの毎月の固定費がかなり高額なため、断念しました。

・通勤に無理のない範囲で、広さとトータルの住宅費用を勘案して既存戸建てを購入しました。部屋数も余裕があるので、家族が増えても安心です。

●バス便立地の既存戸建てで 郊外生活をエンジョイ

[世帯イメージ]

夫婦+子ども

バス便立地を選択

・子育て環境を考慮して、郊外のバス便立地に築6～7年の築浅既存戸建てを購入しました。

・キレイにリフォーム済みで安心R住宅※であったことや、住宅が広く庭もあり、ゆったりした周辺環境が決め手になりました。駅からバスで15分ですが、バスの本数も多く、思ったより便利です。

・最近是在宅勤務により家で過ごす時間が増え、平日のBBQや貸農園など郊外ならではの生活をエンジョイしています。

※耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済などの既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度

●長期優良住宅の認定を受けた 既存住宅を購入

[世帯イメージ]

夫婦

築浅の長期優良住宅を選択

・新築は地方でも工事費はほぼ同じで高いと感じていました。

・そこで、安くて基本的な住宅の性能が確保された築浅の長期優良住宅※の認定を受けた既存戸建てを購入しました。建物状況調査(インスペクション)(参考1 参照)も実施したので不安は感じていません。

・新築より、安く住宅が購入でき、住宅ローンが楽になった分、家族で旅行に行っています。

※長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請し認定を受けた住宅

●立地と広さを重視して既存 住宅を購入&リフォーム

[世帯イメージ]

单身

既存戸建てをリフォーム

・地方でも歩いて暮らせて、コミュニティのある街なかが好きでした。

・街なかで、広い築古のレトロな住宅を安く購入しました。購入の際には建築士に見てもらい、耐震改修と断熱改修をしました。

・今後は、住みながら徐々にリフォームを進め、自分好みの住まいにするつもりです。

③賃貸（定期借地を含む）を選択した例

●賃貸で色々な暮らしにチャレンジ

[世帯イメージ]

夫婦

住宅ローンなどの負担感から賃貸を選択

- ・多額の住宅ローンを借りることが不安です。
- ・賃貸だと老後に住まいを借りられなくなるのではないかと心配ですが、分譲マンションでも管理費や修繕積立金、固定資産税などがかかり、地方の安い賃貸と変わらないとも思いました。
- ・今は、気軽に住まいを替えられる賃貸の良さをフル活用しながら、色々な暮らしをエンジョイすることに決めました。

●都心賃貸で二地域居住をエンジョイ

[世帯イメージ]

夫婦

都心と地方の二地域居住を試行

- ・共働きで都心の狭い賃貸で暮らしていますが、地方の海の近くに既存戸建てを購入し週末は地方で暮らす二地域居住を始めました。
- ・週末の住まいでも、地域とのつながりもできました。仕事柄、テレワークも可能なので、子どもができれば、本格的に移住することも考え始めました。

●賃貸感覚で定借戸建てを選択

[世帯イメージ]

夫婦＋子ども

一時期の住まいと考え定期借地の戸建てを購入

- ・定年後は、田舎の実家に戻る予定です。
- ・子育て中は、都会でも、庭がある戸建てが良かったため、50年の定期借地の戸建てを購入しました。
- ・いずれ建物の価値は低くなるので、戸建て賃貸と同じ感覚です。田舎に実家があるため、無理に土地を買うこともないと思います。

●子供が大きくなったので、戸建てを定期借家で借りた

[世帯イメージ]

夫婦＋子ども

定期借家で借りた既存戸建てをリフォーム

- ・子供が大きくなったので広い賃貸を探していましたが、中々見つかりませんでした。
- ・そこへ、地元の不動産業者に相談したところ、多少の不具合は自分で直すことを条件に戸建てを定期借家で貸してくれる物件を紹介してくれました。
- ・3年もすれば子供の学校も変わるので、またその時の事情にあわせて住み替えることも想定しています。

④新築を選択した例

●20代での新築戸建て

[世帯イメージ]

夫婦

計画的な住宅ローン返済

- ・20代で地方都市に新築戸建てを建てました。
- ・庭でBBQをすることが夢だったのでとても満足しています。太陽光発電、高気密・高断熱住宅は、快適で光熱費も節約できます。
- ・若い時から、計画的に住宅ローン返済を始めたかったため、早めの購入に踏み切りました。手入れしながら老後も住み続けるつもりのため、価格が下がっても気になりません。

●ネットワークを広げ、建てたこだわりの家

[世帯イメージ]

夫婦

こだわりの住まいづくり

- ・新築建て売り戸建てはどれも同じに感じました。自分らしい家をつくるために間取りの検討や土地探しを続けました。
- ・家づくりについて、色々な人の話を聞き、見学会にも参加して勉強しました。じっくりと、検討を進めていたところ、地域の不動産業者に頼んでいた条件にぴったりの土地が見つかったので、建築家に頼んで理想の家を建設しました。

⑤実家の活用・処分の例

●実家を2世帯住宅にリノベーションし親と同居

[世帯イメージ]

夫婦、親と同居

実家をリノベーション

- ・結婚を機に、実家を2世帯住宅にリノベーションして住むことにしました。
- ・土地代がかからないうえに、両親と一緒に住むことで、将来の子育てや介護も安心です。
- ・リノベーションの際には、耐震改修と断熱改修を行いました。冬でも暖かい家になり、省エネとヒートショックも防止もできました。

●子どもの教育と親の介護から実家の近くの街なかを選択

[世帯イメージ]

夫婦+子ども

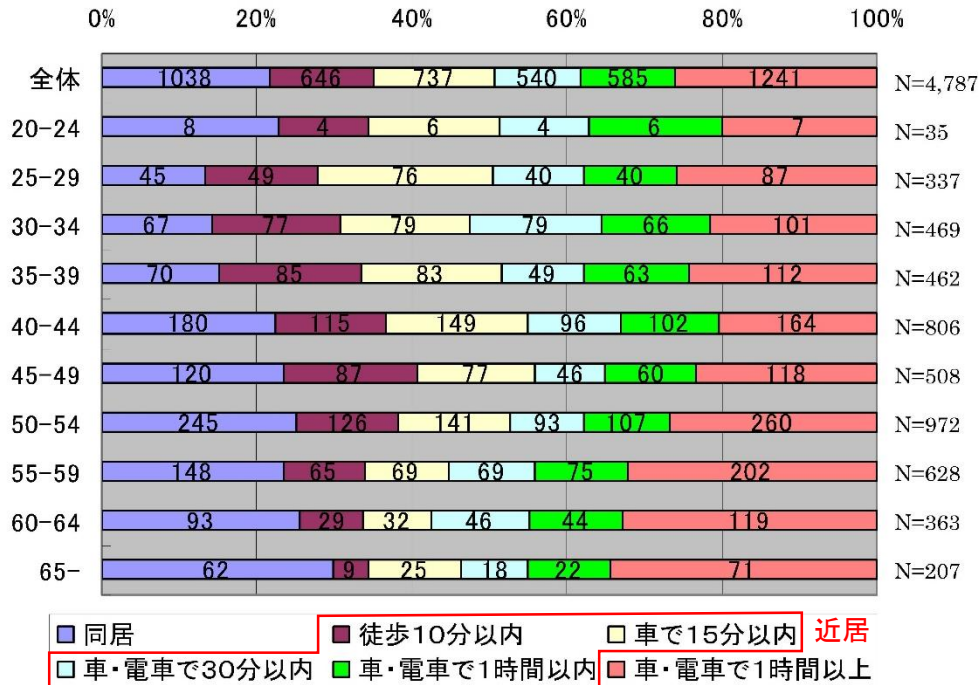
親の将来を考えた住まい選択

- ・実家はかなりの田舎で、子どもの教育環境が十分ではないので、実家にほど近い街なかに広めの築浅戸建てを購入しました。
- ・親の介護が必要になった時は、実家から親を引き取り、実家を処分する予定です。そのころには子どもは独立しているだろうと思っています。
- ・親にとっては住まいは変わるものの、住み慣れた地域に近い場所での暮らしとなると考えています。

○ 同居予定の家族や費用を支援してくれる家族などとの間で認識を共有。

- ・既婚者とその親との「同居」は全体の約23%、「近居」は約52%となっている。全体的な傾向としては、介護などの理由から高齢世代ほど同居率が高く、65歳以上では約30%が親と「同居」している。

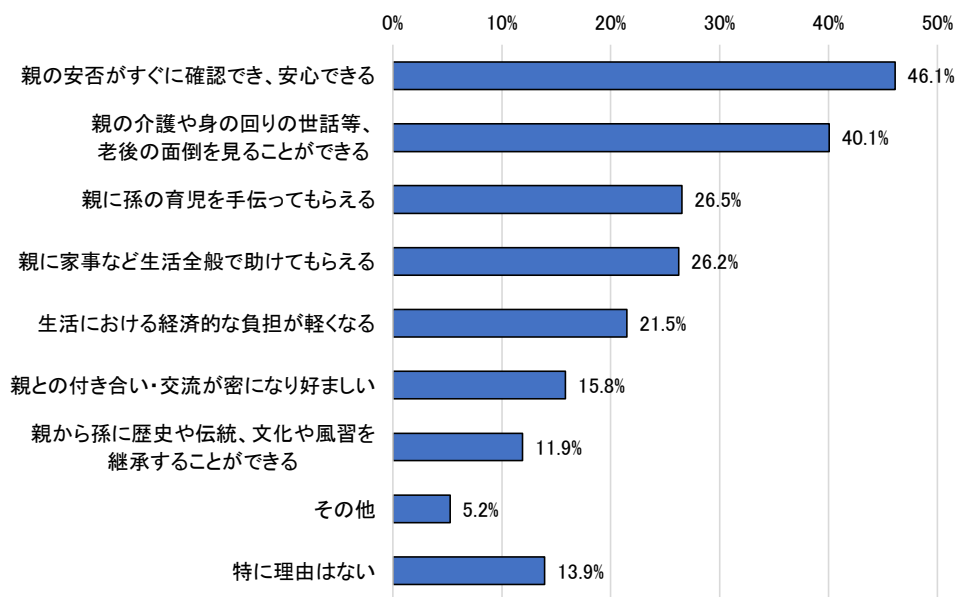
<既婚者とその親との住まい方の実態>



(注) 既婚者とその親との住まい方ー「近居」を中心とした実態と将来意向一より作成 (出所) 国土交通省

- ・親世代との同居や近居を望む人は、家族の助け合いを重視している。

<親世代と同居・近居してもよいと思う人の理由>



(注) 人口減少社会に関する意識調査 (2015年) より作成 (出所) 国土交通省

○ ライフプランに応じた資金計画を考える。

- ・将来の家計をおおまかに知りたい場合、日本FP協会の「ライフプラン診断」などがある。
- ・「ライフプラン診断」では、9つの質問で診断したい内容を選ぶだけで将来の家計を診断でき、診断結果から、考慮しておいたほうが良いことや備えておいたほうが良いこともアドバイスする。

あなたはお金に困らない人生を送れる？

ライフプラン診断

9つの質問で診断したい内容を選ぶだけ。
10,000ケース以上のライフスタイルから
将来の家計を診断できます。
FPからのアドバイスコメントも合わせてチェック！

すぐに診断してみる

ライフプラン診断の使い方を見る

step 3 設定したライフスタイル条件で将来の家計状況を診断できます。

設定したライフスタイルでは将来の家計収支が毎年どんな状況になるのかグラフからイメージすることができます。

子どもの教育費がかさむ時期や貯蓄残高がなくなってしまう時期など注意が必要なポイントをチェックできます！

(引用) 日本FP協会ホームページ

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、住み替えに要する初期費用がある。

<購入の場合>

- ・資金計画は自己資金プラス住宅ローンなどの借入金が一般的だが、これに親などからの資金援助などが考えられる。
- ・なお、住宅ローンには住宅ローン減税制度があるため、借入の際によく確認しよう。
- ・諸費用（購入経費）には、仲介手数料、ローンの諸費用、不動産取得税などの購入代金以外にかかる費用などがある。諸費用の目安は、購入状況により異なるため確認が必要である。

購入にかかる主な諸経費

●売買契約時

仲介手数料（取引完了時の場合もあり）	成約価格×3%+6万円+消費税（成約価格が400万円を超える場合）
収入印紙	売買価格により税額が確定

●金銭消費貸借契約（住宅ローン契約）時

融資事務手数料	3~5万円+消費税、もしくは融資額の1~2%前後+消費税（金融機関による）
収入印紙	融資額および特約により税額が確定
保証料	融資額の2%前後（金利に上乗せで0円の場合も）

●残金決済時・所有権移転登記時

所有権移転登記費用	司法書士の見積もりによる
抵当権設定登記費用	司法書士の見積もりによる
火災保険料	損害保険代理店の見積もりによる
固定資産税・都市計画税の清算金	残金決済日から12月31日までの日割清算（起算日により異なる）
管理費・修繕積立金の清算金	残金決済日から月末までの日割清算
引越し費用	引越し業者の見積もり
その他	不動産取得税、リフォーム費用、電気水道ガス工事、家具購入費など

（引用）初めて家を購入する人が読む本 家を買う 公益社団法人全日本不動産協会
公益社団法人不動産保証協会

<賃貸の場合>

アパート・マンションの契約に必要な費用

地域によって異なりますが、家賃の5~7カ月分の費用は用意しておく必要があります。例えば、家賃6万円の物件なら約30~42万円（6万円×5~7カ月）です。

敷金（保証金）	家賃1~3カ月分
仲介手数料	家賃の0.5~1カ月分
その他一時金	家賃の0~2カ月分
前家賃	共益費・管理費+家賃1カ月分
家賃保証料	家賃の0.5~1カ月分
火災保険料	1~2万円程度
合計	家賃5~7カ月分

（引用）はじめての一人暮らしガイドブック 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

○ **住まいに関するコストには、居住に要する継続的費用（ランニングコスト）がある。**

- ・ 賃貸でも持家でも、居住に要する継続的費用（ランニングコスト）がかかる。
- ・ 持家の場合は、固定資産税と都市計画税を住んでいる市町村に納める必要がある。固定資産税は、土地と家屋についてかかるが、住宅用地の特例や新築住宅、認定長期優良住宅には減額措置や特例措置がある。
- ・ マンションの場合は、マンションの共用部分全体の管理に要する費用（管理費）と共用部分の将来の修繕に備えて積み立てている修繕積立金がある。修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づいて決まっており、購入時点で修繕積立金が安いからよかったというものではないことに注意が必要である。

賃貸	持家	
	戸建て	マンション
<ul style="list-style-type: none"> ・ 毎月の家賃 ・ 管理費・共益費 ・ 更新料 ・ 火災保険などの保険料 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅ローン ・ 固定資産税・都市計画税 ・ 修繕費用 ・ 火災保険などの保険料 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅ローン ・ 固定資産税・都市計画税 ・ 管理費 ・ 修繕積立金 ・ 火災保険などの保険料

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

○ 適切な日々のメンテナンスを通じた機能・性能の維持。

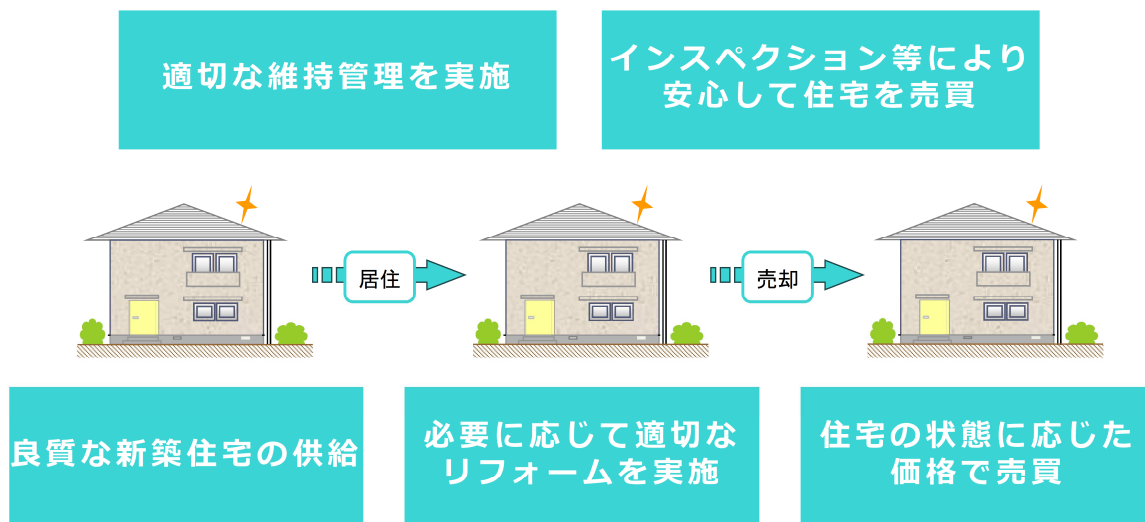
- ・戸建て住宅の定期点検項目は、屋外、屋内および設備機器などに分類され、その項目は多岐にわたる。

【屋外】	基礎：ひび割れ、不同沈下 外壁：割れ、浮き、塗装の剥がれ、シーリングの劣化 屋根：割れ、瓦のずれ、重みによるそり返り 軒裏：剥がれ、腐食、シミ跡 バルコニー：破損
【屋内】	床下：土台の腐朽、シロアリ被害 床：軋み、傾き、床板の腐食 建具：戸当たりの隙間および開閉不良 設備：水漏れ、詰まり、ガス漏れ

(引用) 長く安心して住み続けるために「いえかて」一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会より作成

○ 他者に引継げるように住宅の状態を保つ。

- ・適切なメンテナンスや必要に応じたリフォームの実施により、住宅の状態を保つことで、住宅の状態に応じた価格で他者に継承することが可能となる。



(出所) 国土交通省

- ・メンテナンスについては、住宅金融支援機構の「マイホーム維持管理の目安」などが参考になる。

マイホーム維持管理の目安【一戸建て(木造住宅)】

以下の表は、木造一戸建て住宅の標準的な保全計画の目安をまとめたものです。また、点検部位ごとの日頃のお手入れ時に注意する点などもポイントとして紹介していますので参考にご覧ください。なお、各点検部位は、その材質によって点検時期や点検内容が異なりますので、ご自宅の状況に合わせて参照してください。

点検部位	主な点検項目	点検時期の目安	取替えの目安
●地盤 POINT 控壁の水抜き孔が詰まると敷地内の湿気が長期間抜けないことで、建物の劣化を早めたり、シロアリの発生原因にもなるので注意しましょう。			
地盤	ひび割れ、沈下、ゆるみ	4～5年ごと	—
控壁	ひび割れ、亀裂、水抜き孔の詰まり、はらみ		
●基礎 POINT コンクリート基礎本体の大きなひび割れは、基礎の構造耐力に影響するため、大きなひび割れを見つけたら専門業者に相談しましょう（幅5mm以上のひび割れが目安）。 床下の換気は木部の腐朽防止上重要です。床下換気孔まわりに物を置いてふさいだりしないよう注意してください。特に浴室、洗面所など水まわりの床下は湿りがちなため、換気を心がけましょう。			
基礎 (コンクリート基礎立上り)	ひび割れ、蟻道、不同沈下、換気不良、欠損、さび	5～6年ごと	—

(引用) マイホーム維持管理の目安 住宅金融支援機構

○ 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責任によるリフォーム工事も必要。

- ・住宅リフォームは工事内容が様々なうえにその範囲も広く、消費者がリフォームを理解し適切な情報活用に至るまでには大変な労力を必要とする。一般社団法人リフォーム推進協議会では、リフォームに関する様々な消費者向け情報を発信している。
- ・信頼できるリフォームの事業者を選ぶときは、以下のさまざまな観点から検討することが大切である。
 - ▶希望するリフォームと業務内容が合っているか
 - ▶実績のある事業者か
 - ▶国に登録された 住宅リフォーム事業者団体に加盟している事業者か
 - ▶建築士や増改築相談員などの資格者がいるか
 - ▶自宅からあまり遠くないか

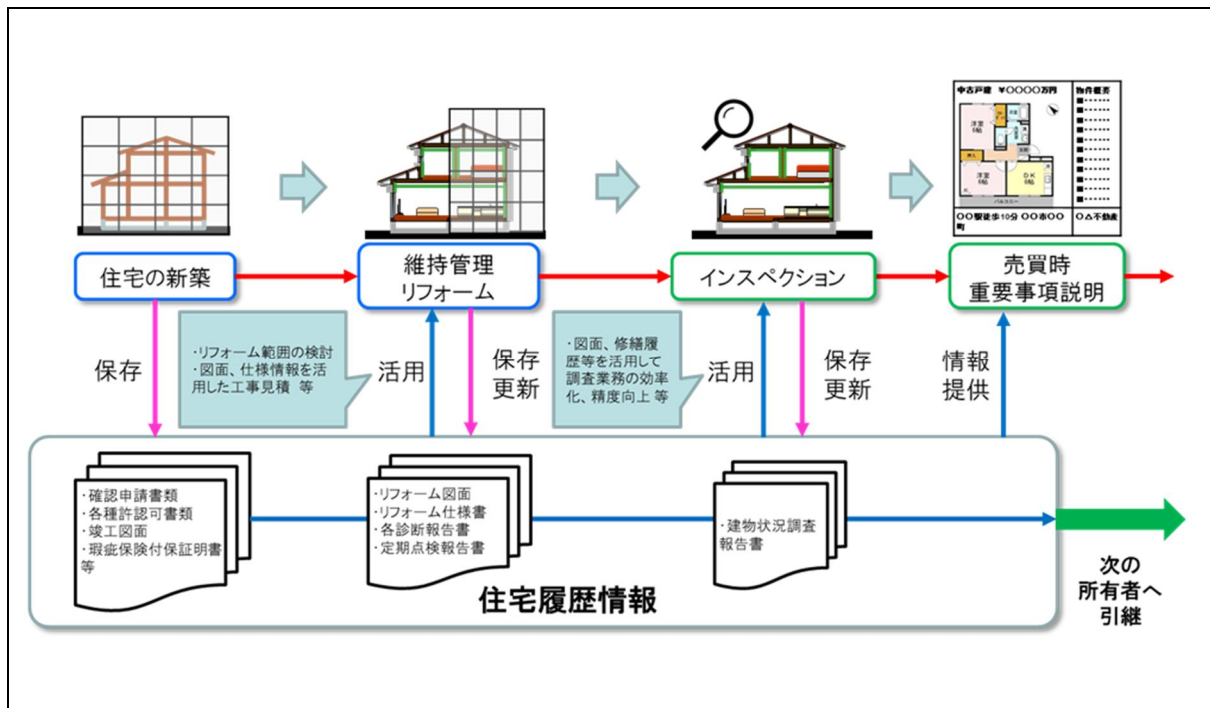


(引用) 一般社団法人リフォーム推進協議会ホームページ

マンガでわかる住宅リフォームガイドブック 令和5年版 国土交通省

○ 住宅に関する情報や記録を保存する仕組み。

- ・住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたかなどの記録を保存、蓄積したものが住宅履歴情報である。
- ・具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録などである。



(引用) 住宅履歴情報とは 国土交通省ホームページ

- ・住宅履歴情報サービス機関に依頼して、住宅履歴情報を蓄積してもらうことができる。



(引用) 大切な住まいを守るいえがるて 一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

3-2 居住地域のコミュニティと良好な関係構築を

○ 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。

- ・地域コミュニティの活動のうち、「防災・危機管理（要援護者の避難支援、安否確認等）」、「地域福祉」については、「地域の催事・イベント」、「環境（清掃、美化、ゴミ・資源、環境保全等）」、「行政からの連絡事項の伝達」、「住民相互の連絡」に比べ、コミュニティ活動団体の現在の活動分野と回答した市区の割合は低いものの、今後市区が活動を期待すると回答した割合が高かった。

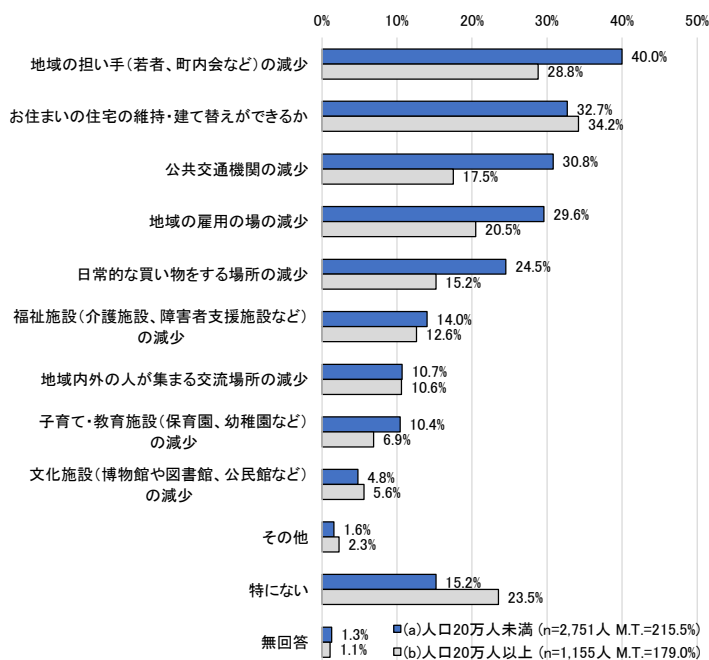
＜地域コミュニティの現状の活動と自治会が今後期待する活動＞

地域コミュニティの活動	現状の活動分野	(自治体が) 今後活動を期待する分野
地域の催事・イベント	69.0%	24.1%
環境（清掃、美化、ゴミ・資源、環境保全等）	53.4%	33.8%
行政からの連絡事項の伝達	46.1%	20.7%
住民相互の連絡	44.2%	26.9%
防災・危機管理（要援護者の避難支援、安否確認等）	23.1%	58.6%
地域福祉	14.2%	49.6%
空き家・空き地対策等	1.5%	20.0%

(注) コミュニティの人材確保と育成ー協働を通じた持続可能な地域社会ー（令和4年4月）のアンケートより作成
(出所) 総務省

○ 地域コミュニティの衰退は、空き家の増大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。

- ・地域における将来の生活環境に対する不安なこととして、「地域の担い手（若者、町内会など）の減少」や「お住まいの住宅の維持・建て替えができるか」が高い割合になっている。

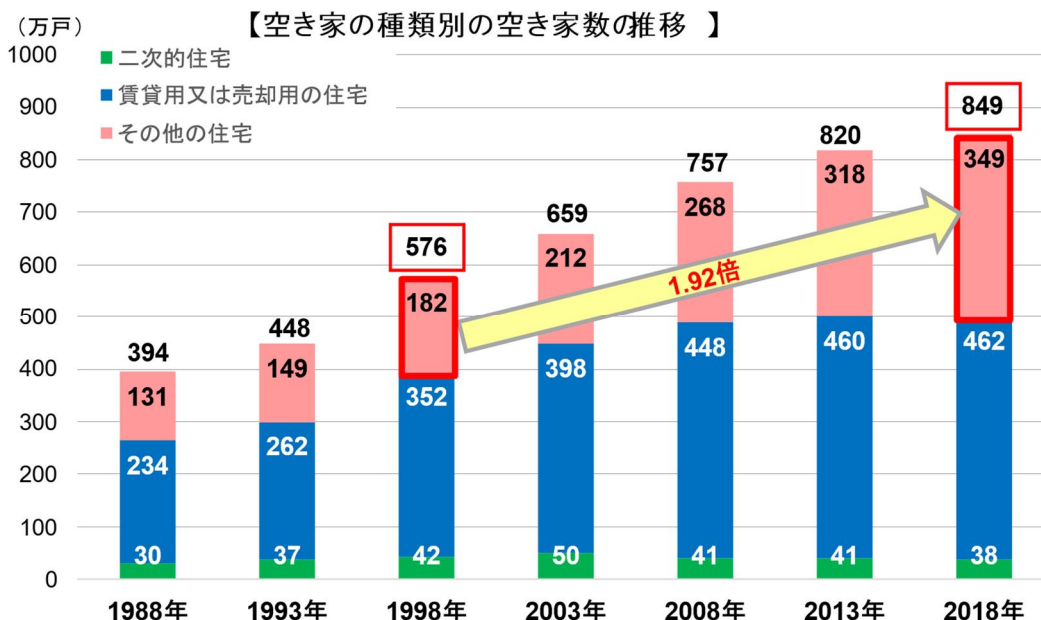


(注) 地域社会の暮らしに関する世論調査（令和2年10月 内閣府）より作成
(出所) 国土交通省

3-3 住まいの引継ぎは、早めの準備が重要

○ 近年増加する居住目的のない空き家。

- ・ 空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加している。
- ・ 二次的住宅、賃貸用又は売却用の住宅以外の「**その他空き家**」がこの20年で約1.9倍（349万戸）に増加している。



【空き家の種類】二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

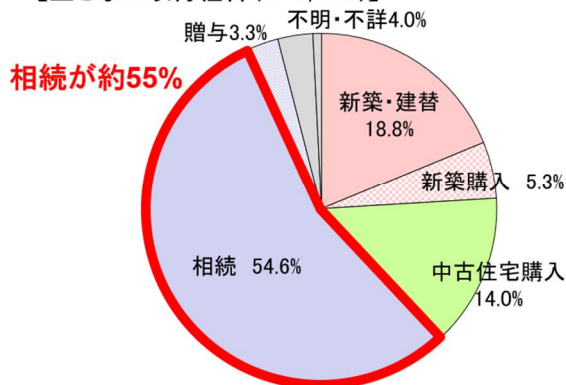
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（注）住宅・土地統計調査（総務省）より作成
（出所）国土交通省

○ 最も大きな発生原因は、相続による取得。

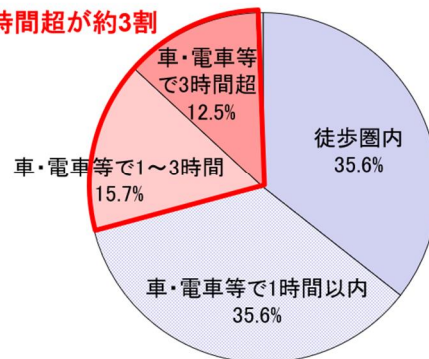
- ・ 空き家の取得経緯は相続が約55%である。
- ・ 所有者の約3割は遠隔地（車・電車等で1時間超）に居住している。

【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)】

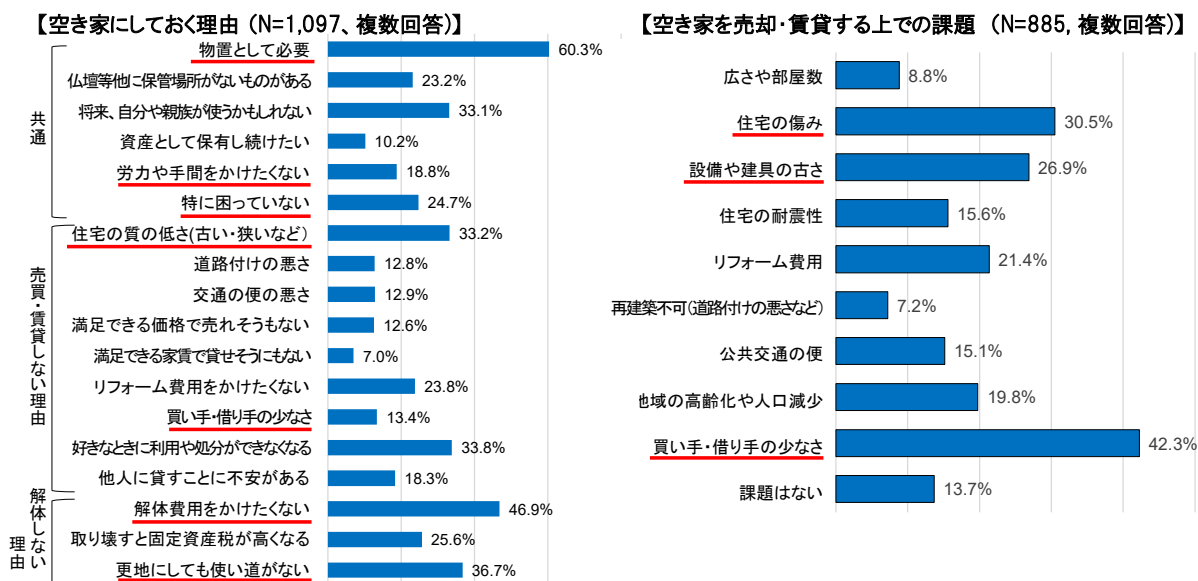
所要1時間超が約3割



（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

<空き家にしておく理由>

- ・空き家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「更地にしても使い道がない」、「住宅の質の低さ」や「買い手・借り手の少なさ」により空き家となっていることがあげられている。
- ・実際に売却・賃貸を考えている所有者からは売却・賃貸する上での課題として、「買い手・借り手の少なさ」、「住宅の傷み」や「設備や建具の古さ」があげられている。
- ・また、「解体費用をかけたくない」、「労力や手間をかけたくない」といった消極的な理由のほか、「特に困っていない」とする所有者も少なくない。



(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

○ 生前に処分方針の検討など住まいの継承に備える。

<ステップ1:基本情報の整理>

- ・住まいのこれからを考えていくうえで、自分がどのような資産を所有しているのか、法律によって決められている相続人は誰なのかなどの現状を整理しましょう。

<ステップ2:家財の整理>

- ・相続人(空き家所有者)の多くは、引継いだ住まいの家財の整理・処分ができないことで困っています。家財の整理がなされていないことが、住まいの活用を遅らせる要因となるため、できることから家財の整理を始めていきましょう。

<ステップ3:自宅や実家の活用方法>

- ・住まいの活用方針を考えていても、家族等の意向や建物の状態によっては、思いどおりの活用ができず、将来空き家になってしまう可能性があります。状況に合った住まいの活用方法を考えてみましょう。

<ステップ4:自分の気持ちを残す>

- ・資産の継承をするために、自分の気持ちをのこしましょう。
- ・自分の気持ちを伝える様々な方法
 - ①生前贈与 ②民事信託 ③任意後見 ④遺言書

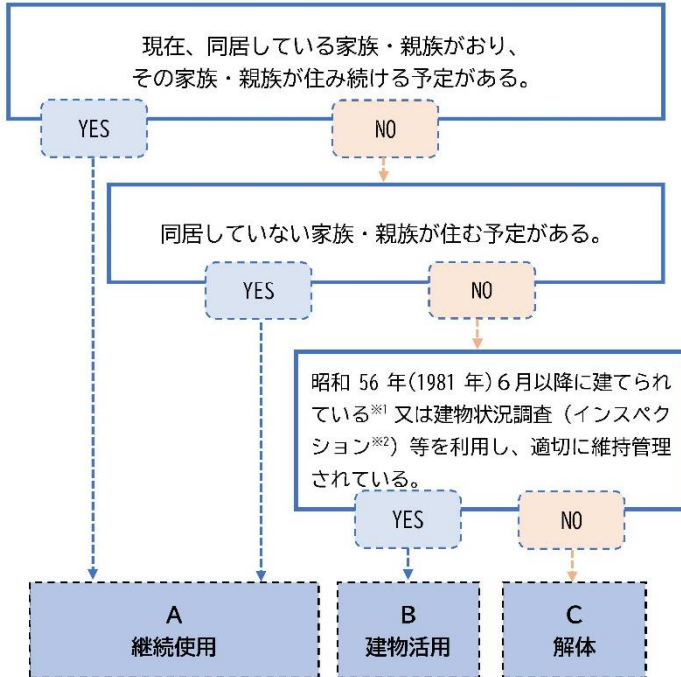
(引用) 住まいの活用ノート～住まいのこれからを考える～ 八王子市

■八王子市住まいの活用ノート～住まいのこれからを考える～

活用方法診断（フローチャート）



家族と一緒に住まいのことを考えましょう。
悩んだときには、住まいの活用相談所（住まカツ）をご利用ください。



*1 建築日が昭和 56 年(1981 年)5 月 31 日以前であれば、耐震性能が高められているもの

**2 資格を有する専門家が、建物に関する劣化・不具合の状況を把握するための調査

八王子市
住まいの活用ノート
 ～住まいのこれからを考える～

上記資料については右の QR コードから入手できます。

A 継続使用	<p>同居していた家族等が住む</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶安心・快適に住み続けるため、バリアフリー化やリフォームを検討しましょう。 ▶庭木の維持管理は継続して行いましょう。 ▶引き継いだ後の二次相続についても備えておきましょう。 <p>相続人が住む</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶相続トラブルを防ぐためにも、相続人の意向を確認しておきましょう。
B 建物活用	<p>売却する</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶生前に建物を資産として活用することで、より自分に合った住まいへの住み替えが可能です。 ▶売却する場合でも、それまでの間は放置せずきちんと管理しましょう。 <p>賃貸をする</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶賃貸をすることで家賃収入を得られます。 <p>地域のために活用する</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶「八王子市空き家マッチング支援事業」が活用できます。 <p>その他、様々な資産活用方法を検討する</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶資産活用のひとつの方法として、亡くなるまでは自宅として住み続けることができ最後に清算するリバースモーゲージ等の方法もあります。
C 解体	<p>解体する</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶更地となった土地のその後の活用方法も考えておきましょう。売却するのも一つの考え方です。 ▶建物の解体費や廃材処分費がかかりますが、解体費用と土地の売却益を含めて検討しましょう。

旧耐震の建物は、耐震改修や**建替え**も検討しましょう。

参考 1：既存住宅に関する住宅制度の紹介

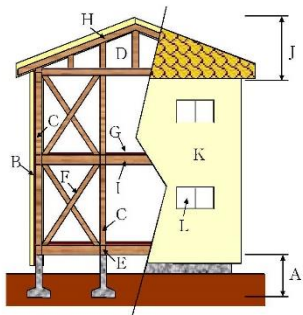
■建物状況調査（インスペクション）

●建物状況調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

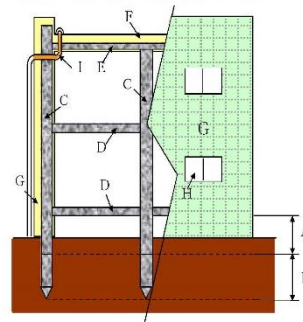
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。

●建物状況調査を実施するメリットは？

売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようないメリットがあります。

① 引渡し後のトラブル回避

取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。

② 競合物件との差別化が図れる

購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。

（引用）建物状況調査（インスペクション）を活用しませんか？ 国土交通省

■耐震改修・耐震基準等

H25改正 建築物の耐震改修の促進に関する法律について

耐震診断・耐震改修のススメ

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部が改正されました (平成25年11月25日施行)

診断してみようよ!

私の家は大丈夫かしら

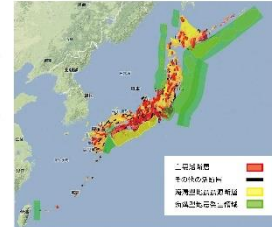
耐震改修センターのホームページに耐震診断・改修の設計に際しての建築士業務が公開されています。

耐震改修センターのホームページに耐震診断・改修の設計に際しての建築士業務が公開されています。

編集 国土交通省住宅局

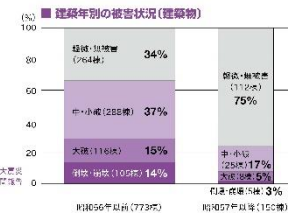
いつどこでも起こりうる大地震による被害

平成23年9月11日に起こった東日本大震災では、津波等による被害で18,000名を超える人命が失われました。これまでもわが国は大地震により度々なる大きな被害に見舞われており、いつどこで大地震が発生してもおかしくない地震大国であると言えます。



昭和56年5月31日以前の建物は耐震性が不足している可能性があります

阪神・淡路大震災では、旧耐震基準で建てられた建築物に大きな被害が出ました。耐震診断を行い、耐震性が不足している場合は、耐震改修を定めることにより、大震災による被害を大幅に軽減することが可能となります。



耐震診断結果の評価

耐震診断に必要な諸数値を用いて、耐震診断計算を実施します。耐震診断計算の結果は、構造耐震指標(Is)で表されます。

鉄筋コンクリート造の場合

耐震性能(Is値)

建築物の耐震性を表す指標を「Is値(アイエス値)」といい、耐震診断の結果、算出されます。

Is ≥ 0.6 危険性が低い (翌年以降の時に際して頂上の耐震性を確保している。)

Is < 0.6 危険性がある/高い

耐震化の必要性を確認

耐震診断の結果、Isが0.6以上の場合には
耐震化の必要性はありませんが、建物の老朽化等によって耐震化以外の修繕や改修が必要な場合もありますので注意しましょう。

耐震診断の結果、Isが0.6未満の場合には
関係者間で「耐震改修の実施に向けた検討」を進めていきましょう!

耐震診断を行える建築士

耐震診断結果の報告の義務づけの対象となる建築物の耐震診断を行う場合には、建築士であって、国土交通省に登録された講習を受けている者により、耐震診断が行われることが必要となります。

耐震改修方法の紹介 (木造)

改修前

改修後

木造住宅については耐震診断の義務付け対象となる建築物への補助制度はなく、通常の交付金による助成制度が利用できる場合がありますので、貴地方公共団体にお問い合わせください。

壁を強くする

基礎を強くする

接合部を強くする

(引用) H25 改正 建築物の耐震改修の促進に関する法律について 耐震診断・耐震改修のススメ 一般社団法人建築性能基準推進協会

「安心R住宅」とは？

不安・汚い・わからないといった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、安心して購入するための基礎的な条件を備えた「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅です。

【安心R住宅の特徴】

※ 5 ページ以降に詳しい用語解説があります

1 基礎的な品質があり「安心」

- 新耐震基準等に適合
- インспекション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

（戸建て住宅の場合）

〈インспекション（建物状況調査等）のイメージ〉

2 リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある
- 外装、主たる内装、水廻りの現況の写真がある

現況の写真イメージ

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる等

3 情報が開示されていて「わかりやすい」

〈情報開示イメージ〉

広告時の情報開示

商談時に詳細情報を開示

（仲介事業者等）

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつくかがわかる等

（引用）これでわかる 安心R住宅調査報告書 国土交通省

■買取再販

- ・買取再販は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅地建物取引業者が、既存住宅を取得し、効率的・効果的にリフォームを行った後に販売する事業形態。
- ・このため、消費者の既存住宅の「質」への不安感を払拭し、質の高い既存住宅の流通を促進させることから、既存住宅流通市場の活性化に大きな役割を果たすものとして期待されている。



既存住宅流通の課題

既存住宅の質への不安

- ・ 適切な質が確保されていない不安感

購入後のリフォームへの不安

- ・ 購入時にリフォームが発生するか判断が困難
- ・ どのようなリフォームが適切か判断が困難

買取再販事業のメリット

物件の質の確保

- ・ 個人のリフォームよりも、確実に高品質なリフォーム

買主保護・取引安全

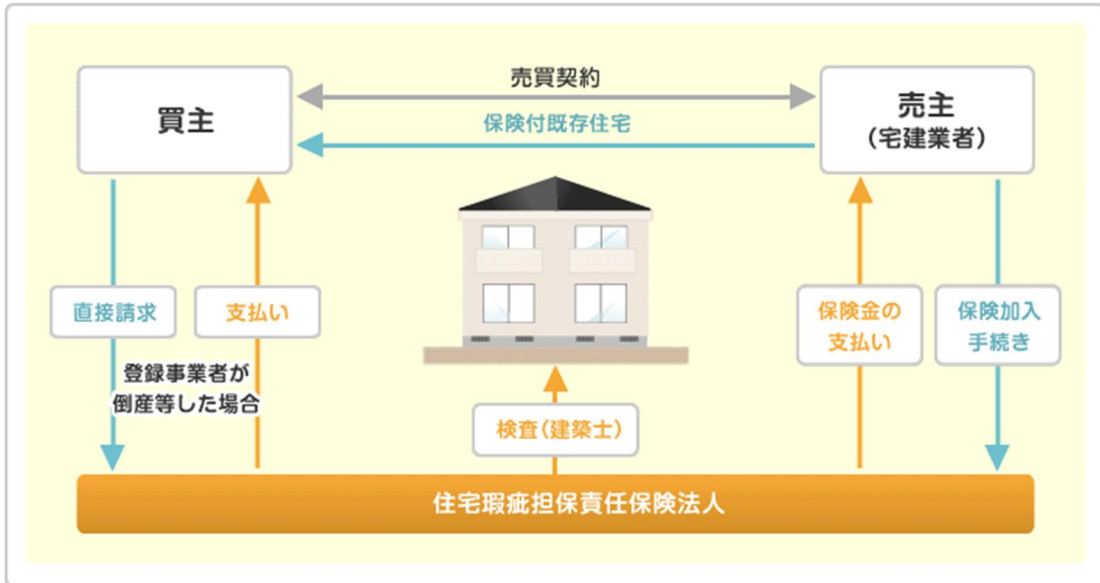
- ・ 個人間売買と違い、買取再販事業者は最低2年間は必ず瑕疵担保責任を負う

(引用) 中古住宅市場活性化・空き家活用促進・住み替え円滑化に向けた取組について 国土交通省

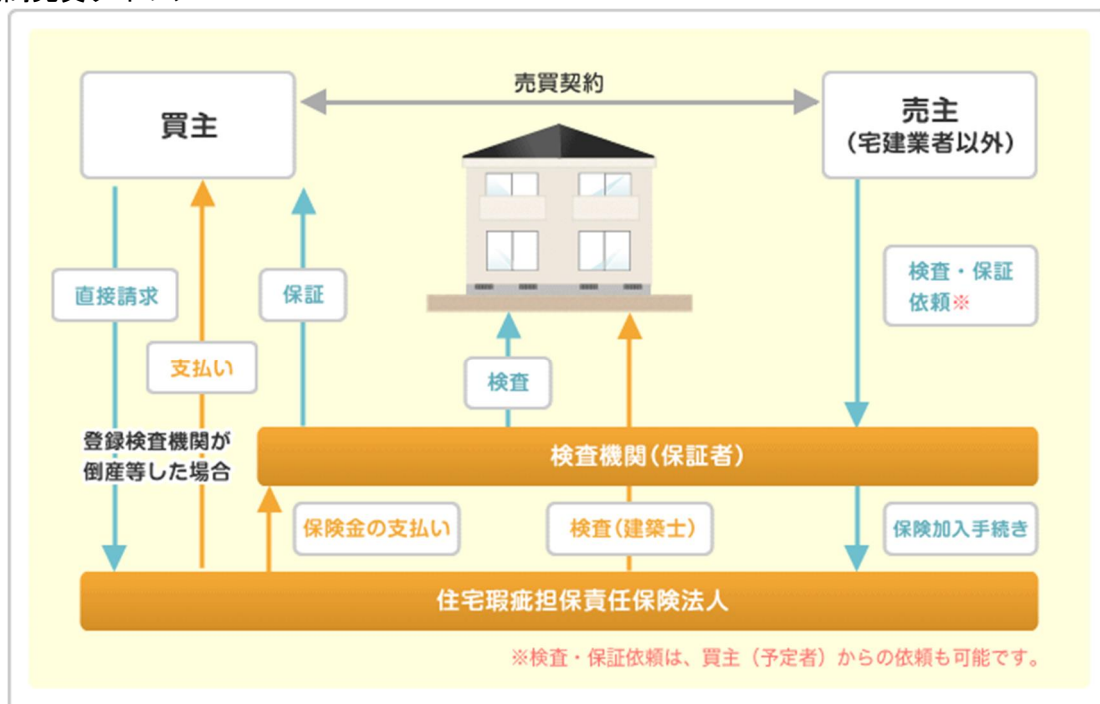
■既存住宅売買瑕疵保険

- ・既存住宅売買瑕疵（かし）保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度である。
- ・住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受ける。
- ・既存住宅売買瑕疵（かし）保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要。これにより、中古住宅の購入を考える方にとって、安心が確認された住宅の取得が可能となる。
- ・後日、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合でも、補修費用などの保険金が事業者（事業者が倒産などの場合は買主）に支払われる。

<宅建業者販売タイプ>



<個人間売買タイプ>



(引用) 住宅瑕疵保険制度ポータルサイト 国土交通省
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ

参考2：その他の住宅制度の紹介

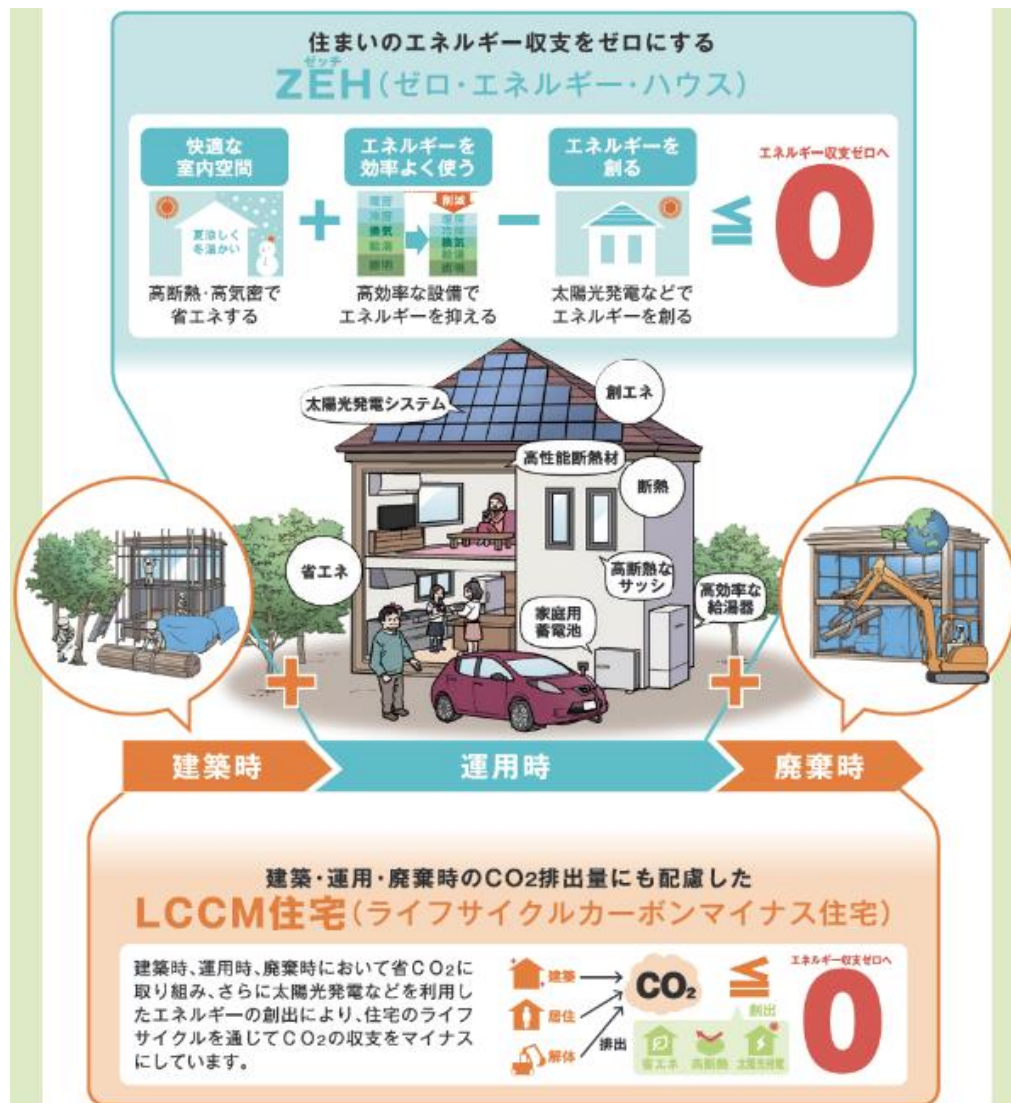
■ZEH・LCCM住宅

<ZEH>

- ・ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅」である。

<LCCM住宅>

- ・LCCM（エルシーシーエム）（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅とは、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅である。



(引用) 国土交通省ホームページ

「長期優良住宅」とは…

長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。平成21年6月4日より新築を対象とした認定が開始され、平成28年4月1日からは既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始されました。

さらに、令和4年10月1日には既存住宅について建築行為を伴わない認定が開始されました。

本パンフレットでは、制度の紹介や利用を促す普及資料としてご活用いただくことを目的に、新築を対象とした長期優良住宅認定制度について、その概要と手続きの流れを説明しています。

長期優良住宅認定制度は平成21年6月4日より施行され、令和3年度末で累計135万戸以上が認定を受けています。(実績数は新築と増築・改築の合計)

認定戸数は年間10万戸程度で推移しており、新築される一戸建て住宅の約4戸に1戸は長期優良住宅の認定を取得しています。

【各年度の認定戸数と認定累計戸数】



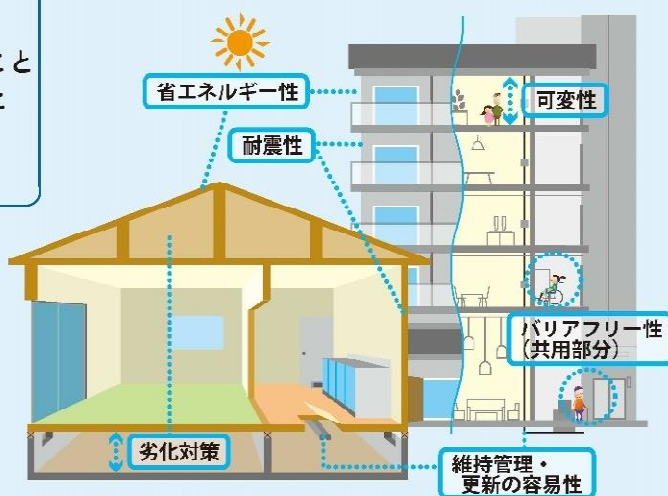
出典：国土交通省発表資料より作成

「長期優良住宅」とは、大きく分けて以下A～Eの5つの措置が講じられている住宅を指します。

- A. 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- B. 居住環境等への配慮を行っていること
- C. 一定面積以上の住戸面積を有していること
- D. 維持保全の期間、方法を定めていること
- E. 自然災害への配慮を行っていること

→ 詳しくは、③④ページ

【長期優良住宅の主な「認定基準」】



「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請することが必要です。

認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。

→ 詳しくは、⑤⑥ページ

お問合せ先 国土交通省



入居者向け

令和5年4月



住まいが見つからずお困りの方へ

賃貸住宅の入居でお悩み はありませんか？

～民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットのご案内～

賃貸住宅の入居を
断られた...



民間賃貸住宅を活用した 住宅セーフティネットとは (住宅セーフティネット法)

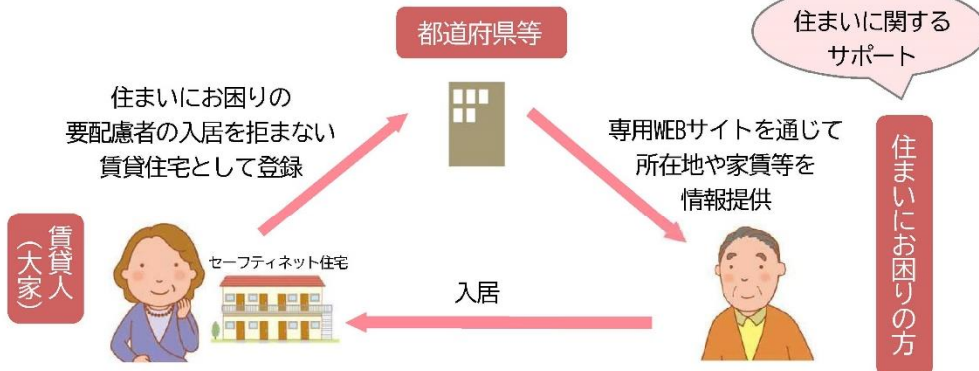
希望に合った
賃貸住宅が
見つからない...



高齢者や子育て世帯、障害者、
低額所得者など、住まいにお困りの方
が入居できる住宅の情報を提供



居住支援協議会や居住支援法人により
住まい探しや入居後の生活を支援



住まいにお困りの要配慮者とは

- ・高齢者 ・低額所得者（月収158,000円以下） ・障害者 ・被災者（発災後3年以内）
- ・子育て世帯（高校生相当までの子どもを養育する世帯） ・外国人 ・児童虐待を受けた者
- ・DV被害者 ・犯罪被害者 ・矯正施設退所者 ・生活困窮者 ・東日本大震災の被災者
- ・地方公共団体が地域の実情に応じて定める者 等

住まいに関する問い合わせ先

■ 住まいの「賢い判断」

- ・「一般財団法人住まいづくりナビセンター」では、資金相談、弁護士相談、宅地建物取引士相談、司法書士相談、税理士相談として、対面で専門家が住まいの相談に応じている。

資金相談

資金計画やローンのことなど、住まいづくりの資金だけでなく、住宅取得後のライフプランニングまで、皆さんのお話を伺いながら、シミュレーションを行います。

相談日	月2回、第2,4土曜日 13:00~17:00 (ご相談は75分)
相談員	一級ファイナンシャル・プランニング技能士
相談内容例	住宅取得のための資金相談 1. 資金計画・ローン返済計画のチェックポイント 2. 返済計画に対する家計収支のチェック 3. 子育て期やセカンドライフのライフプランニングのチェック ※税金・相続・金融資産運用については、承れませんのでご了承ください。

弁護士相談

住まいの相続や名義などに関わる相談に応じます。

相談日	第4土曜日 13:00~17:00 (ご相談は45分)
相談員	弁護士
相談内容例	1. 家族の後見人制度や成年後見になりたい 2. 子供たちに残す、家族信託制度について知りたい 3. 相続に関する基礎知識を知りたい ※トラブルに関わる相談は承れませんのでご了承ください。

ご利用者様の声



ネットで調べて分かったつもりが、専門家に相談したら私の場合には当てはまらないと分かった。直接専門家に相談ができて良かった。



複数の専門家にまとめて相談できたことで、家族で話し合う内容が明確になった。



建設工事費以外にメンテナンス費用などかかることは想定していたが、仮住まいの費用や毎年の固定資産税など、気づかなかった出費もかかることがわかった。

(引用) 一般財団法人住まいづくりナビセンターホームページ

■ ライフプランに応じた資金計画

- ・日本FP協会の「FP 広報センター」では、FP普及活動の一環として、生活者の方々に気軽に電話にてFP相談を体験できる「無料電話相談の窓口」を開設している。

FP無料体験相談(電話)

FP広報センターの活動

「FP広報センター」では、FP普及活動の一環として、生活者の方々に気軽にお電話にてFP相談を体験していただくために、「無料電話相談の窓口」を開設しております。生活者からの「くらしとお金」に関する疑問や質問に、FPがお答えしています。

「年金は何歳からもらえるの?」「投資信託ってどんな商品?」「住宅購入の資金計画はどのように立てたら?」など、お気軽にご質問ください。

相談窓口

0120-211-748 【受付時間】 10:00~16:00 (15:30受付終了)
(土日・祝日・年末年始を除く)

発信者番号通知を非通知に設定されている場合は、電話番号に「186」をつけてお掛けください。

混雑状況によって、受付終了時間が早まる場合がありますので、ご了承ください。

相談は原則お一人様30分1回限りとさせていただきますので、ご了承ください。

金融商品の紹介や提案、個別銘柄の選定及び具体的な運用の将来予測、個別具体的な税金などの金額の計算などはお答えできかねます。

個別具体的な相談は承っておりません。また、内容によってはお答えできないものもありますので、ご了承ください。

※毎週火曜日に協会会員からのFP実務に関するご相談を受付けています。詳細は[FP実務相談](#)をご確認ください。

相談できる内容

FP広報センターでは、下記のような相談ができます（一例です）。

<生活設計>

家計の管理や預貯金の運用方法、老後の生活設計など

<住宅資金>

住宅購入の資金計画や住宅ローンの利用方法など

<保険>

死亡保障や医療保障の備え方、保険の仕組みなど

<資産運用>

資産運用の基本や金融商品の特徴・選び方のポイントなど

<税制・相続関連>

各種税制や遺言の種類など

(引用) 日本FP協会ホームページ

■ 住まいの相続・継承

- ・「法テラス」は、国によって設立された法的トラブル解決のための「総合案内所」である。
- ・利用者からの問合せ内容に応じて、法制度に関する情報と、相談機関・団体など（弁護士会、司法書士会、地方公共団体の相談窓口など）に関する情報を無料で提供している。

日本司法支援センター
法テラス

法的トラブルでお困りの方
法テラス・サポートダイヤル **0570-078374**
平日9時～21時 土曜9時～17時

メールでのお問い合わせ
24時間受付中

相談をご希望の方へ 法専門家の方へ 関係機関の方へ 法テラスをご利用中の方へ 法テラスについて

🔍 サイト内検索

🏠 [トップページ](#) ▶ [どんなお悩みですか？](#) ▶ [相続・遺言](#)

相続・遺言

肉親が亡くなり、知らないうちに遺産が分けられてしまったというようなことはありませんか。あとでトラブルにならないように、遺言を残したいけど、作り方が分からないということはありませんか。

法テラスでは、お困りごとに応じて、問題を解決するための法制度や手続き、適切な相談窓口を無料でご案内します。

遺言書、遺産分割などの問い合わせ一覧

- [相続放棄とは何ですか？](#)
- [法定相続人とは何ですか？](#)
- [遺産分割の手続には、どのようなものがありますか？](#)
- [遺言書には、どのような種類があるのですか？](#)
- [相続放棄は、いつまでに行えばよいのですか？](#)
- [遺留分とは何ですか？](#)

[どんなお悩みですか？お悩み別一覧ページへ戻る](#)

どんなお悩みですか？キーワード検索（FAQ検索）

上に表示された内容のほかにも調べてみたいという場合には、よくあるご質問を「お悩みごとの分野」や「相談キーワード」から検索することができます。

利用料：0円
利用可能日時：24時間365日

お気軽にご相談ください

もっと探す

- [相談窓口検索](#)
- [どんなお悩みですか？キーワード検索](#)
- [情報が見つからない時は](#)

（引用）日本司法支援センター法テラスホームページ

■ 住まいのトラブル

- ・「住まいるダイヤル」は、住まいの「困った」を相談できる国土交通大臣指定の相談窓口である。

こんなときは
住まいるダイヤルへ
ご相談ください!

「契約関連」の相談

契約を結ぶとき
どんなときに
気をつけたいか
教えて欲しい

契約内容について
事業者と
トラブルになっている

「不具合関連」の相談

新築した住宅の
回廊や手洗室が
直してくれない!

「言った言わない」で
事業者とトラブルに
なっている

「リフォーム」の相談

リフォームをしたいけど
よくない必要が
おからない

工事を始めた後に
追加の工事費用が
必要だとおられた

国土交通大臣指定の相談窓口

**住まいる
ダイヤル**

0570-016-100

受付
時間 10:00～17:00
(土、日、祝日、年末年始を除く)

本ダイヤルは、住宅性能表示制度を利用した住宅性能評価書が交付された住宅、保証付き住宅、中古再販住宅にのみ対応しています。
本ダイヤルは、03-3556-5147でもご利用いただけます。

まずは、参考となる事例を
WEBサイトでチェック!

住まいるダイヤル

www.chord.or.jp

国土交通大臣指定の相談窓口

**住まいる
ダイヤル**

住まいの「困った」が
解決できない時の相談窓口です。

新築なのに壁にひび割れ!
リフォーム後に雨漏り!

国土交通大臣指定
公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

国土交通大臣指定

発行：公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
〒112-8603 東京都千代田区川崎4-1-1 112キョウノセンタービル3F

住まいるダイヤルとは?

住まいるダイヤルは、住宅品質確保法に基づき、「住宅紛争処理支援センター」として国土交通大臣から指定を受けた(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談窓口の愛称です。住宅専門の相談窓口として、年間3万件以上の相談を受けています。

国土交通大臣指定の相談窓口

住まいるダイヤル

0570-016-100

受付
時間 10:00～17:00
(土、日、祝日、年末年始を除く)

本ダイヤルは、住宅性能表示制度を利用した住宅性能評価書が交付された住宅、保証付き住宅、中古再販住宅にのみ対応しています。
本ダイヤルは、03-3556-5147でもご利用いただけます。

まずは、参考となる事例を
WEBサイトでチェック!

知りたい事例を
検索できる!

事業者
実績別検索
ポイント!

文書照会
のイメージが
動画でよくわかる!

住まいるダイヤル

www.chord.or.jp

住まいるダイヤルでの相談サービスのご案内

- 1 電話相談 (相談料無料)**

POINT

 - 安心して利用できる相談窓口です。住まいるダイヤルは国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。公正・中立な立場から、年間3万件以上の電話相談を対応しています。
 - 資格を持った相談員がお答えします。一級建築士の資格をもち、住宅に関する幅広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。

リフォーム見積チェックサービス(無料)

リフォームの見積に関するお悩み、疑問について、何でも相談ください。契約前の見積書・図面をお送りいただければ、そのチェックを行います。
- 2 専門家相談 (原則無料)**

弁護士・建築士による対面相談です。各都道府県にある弁護士会で行います。

 - 利用いただける方
 - ・評価住宅・保険付き住宅の取得者または保証者等
 - ・住宅リフォーム工事の発注者または発注予定者
 - ・関係(一)者生もの均

POINT オナフインのWEB相談にも対応(一部の弁護士会) 住まいるダイヤルで受付
- 3 紛争処理 (申請料1万円)**

各都道府県にある弁護士会の専門家(弁護士・建築士等)が、公正・中立な立場で関与する紛争解決手続です。

 - 利用いただける方
 - ・評価住宅・保険付き住宅の取得者または保証者等

POINT プライバシーの保護 迅速な解決 費用は申請料のみ

※一部の弁護士会には、申請料が異なる場合があります。詳しくはWEBサイトに確認ください。

■ 評価住宅(住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度を利用して住宅性能評価書が交付された住宅)
■ 保証付き住宅(「中古再販住宅保証制度」に基づく瑕疵保険が付された住宅)
※お住まいの自治体が評価住宅が対象となる場合がある場合があります。住まいるダイヤルに詳細をください。

(引用) 住まいるダイヤルのご案内 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

■ マンション管理に関する相談

- ・「マンション管理センター」では、日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理などに関して困ったこと、分からないことなどについて電話、面談、メールなどにより相談を受け、国の指定を受けた相談窓口としてマンション標準管理規約やマンション管理に関する法令などを参考にして、公平・中立的な立場でアドバイスしている。

相談窓口について

■ 「マンション管理適正化推進センター」としての相談窓口

- ・（公財）マンション管理センター（以下、「当センター」という。）は、平成13年8月に施行された「マンション管理適正化法」に基づき、「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けている唯一の団体です。
- ・当センターでは、「マンション管理適正化推進センター」の業務として、マンション管理の適正化の推進に寄与するために、管理組合の皆さま等から、マンション管理に関するご相談をお受けしています。

■ 公平・中立的な立場でアドバイス

- ・日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考にして、公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。
- ・当センターは、国の指定を受けた相談窓口として、常に公平・中立的な立場でご相談をお受けしております。
- ・なお、個別のトラブル等を解決するために、当事者間の仲裁に立つことや、特定の弁護士あるいは企業等を紹介すること等はいたしません。

■ 個人情報、プライバシー等の保護に留意

- ・電話、面談、メール等によりご相談をお受けする際は、各々のマンションの特質等を考慮したアドバイスを心がけております。そのために、相談者のお名前・管理組合での役職、マンション名・総戸数等を事前にお伺いしていますので、ご協力をお願いいたします。
- ・皆さまよりお伺いしたお名前・管理組合での役職、マンション名・総戸数ならびにご相談内容等の個人情報やプライバシー等は、「マンション管理適正化法」の規定にしたがい、外部に漏らすこと等は一切ございませんのでご安心ください。

■ ご相談時の留意事項

- ・ご相談に対しては口頭により回答させていただいており、書面等で回答することはいたしませんので、予めご了承ください。

■ 「電話」でのご相談

- 電話でのご相談は、月曜日～金曜日（祝日及び年末・年始休みを除く）の9時30分～17時の時間帯でお受けしています。
- 一件当たりのご相談は、他の相談者をお待たせすることのないよう、また、より多くの皆さまのご相談をお受けするため、15分前後でアドバイスできるよう心がけていますので、皆さまのご協力をお願いいたします。

（引用）マンション管理センターホームページ

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

