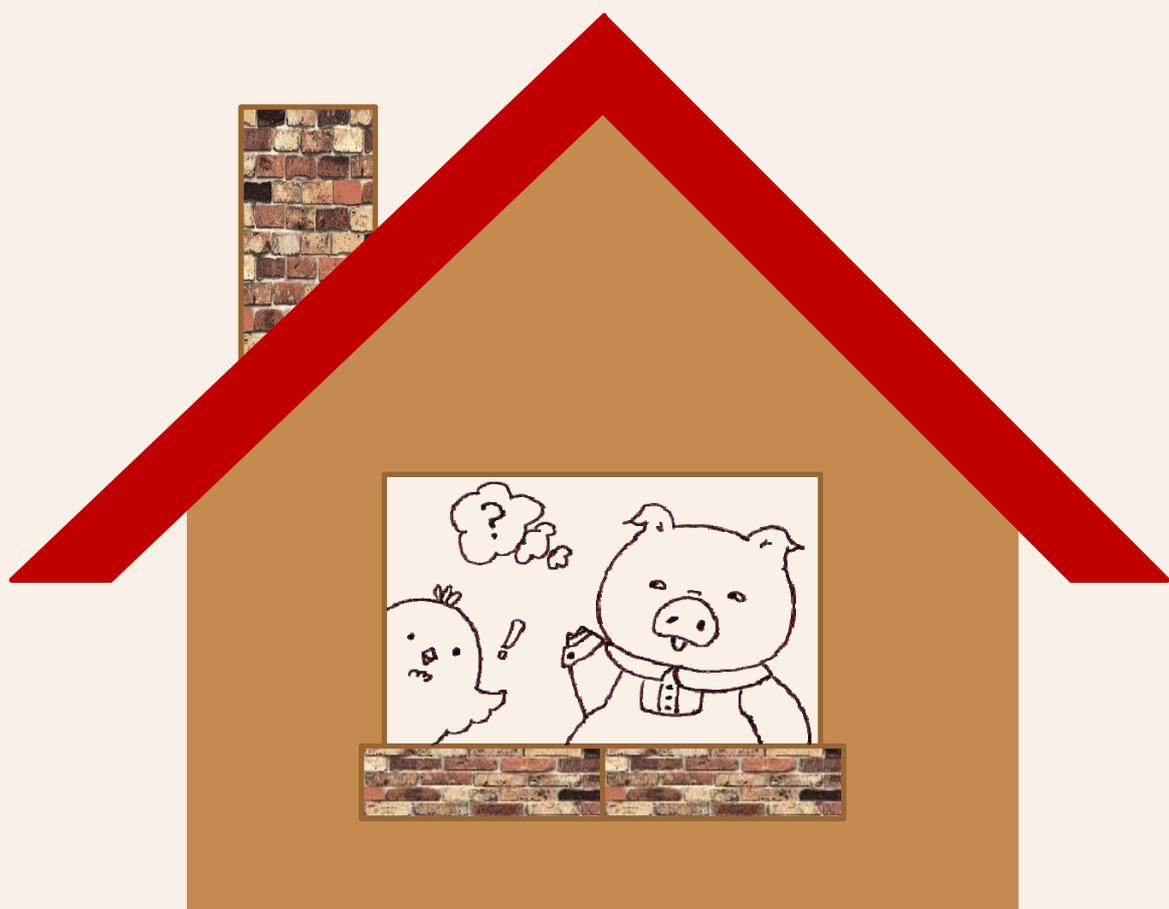


住まいづくりの前に

考えてほしいこと

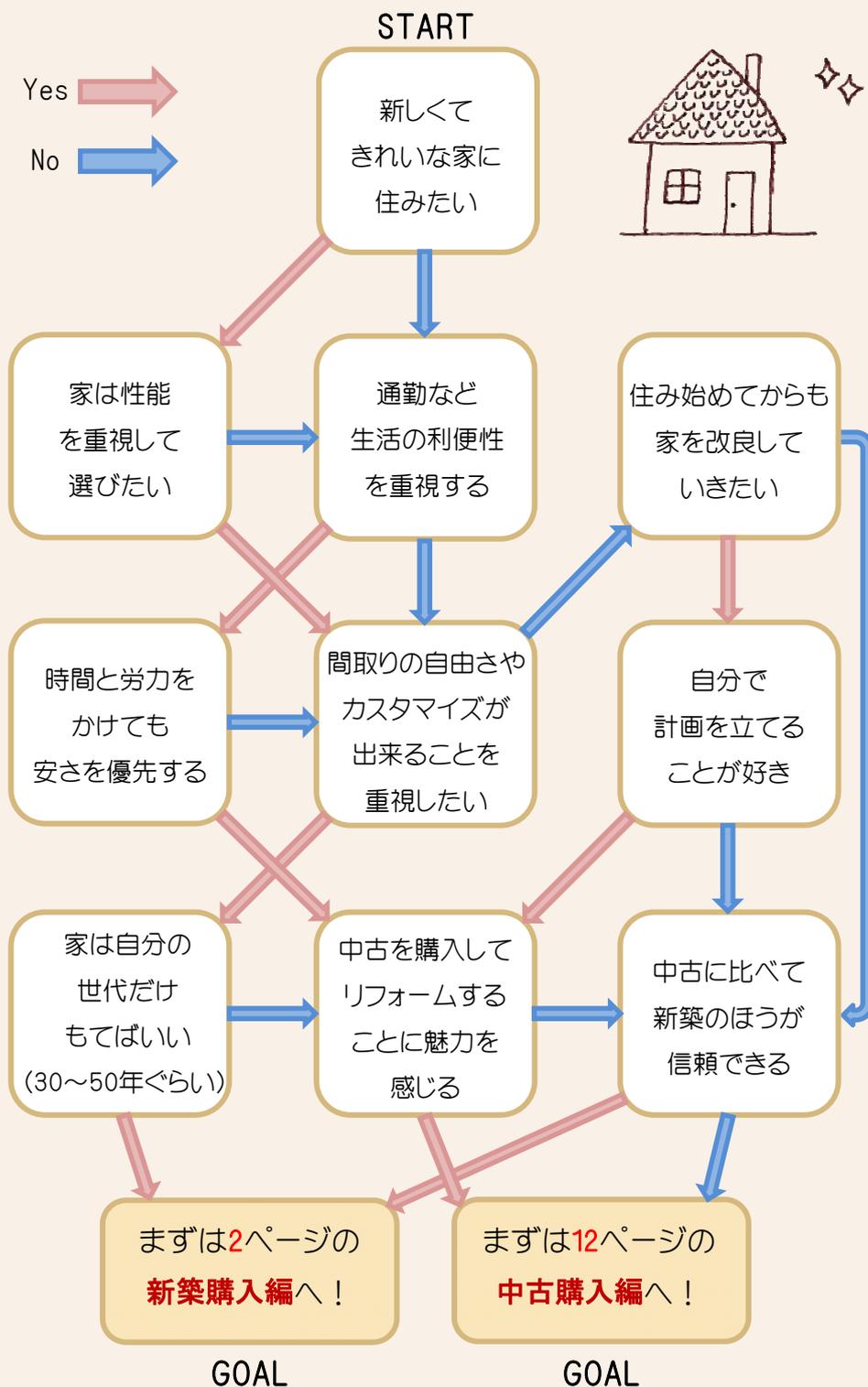


新築or中古 あなたはどっち向き？

下に家を取得する際の価値観や住意識についての項目が並んでいます。

当てはまる矢印の方向に進むと、あなたの考え方が
新築か中古のうち、どちらの傾向が強いのかわかります。

冊子の中身は全部読んでもらいたいのですが、
まずはたどり着いた方のページから読んでみてください。



—新築購入編—

はじめに。

「住意識」と聞いてあなたはどんなものを想像しますか？

この冊子ではあなたの家についての考え方や要望を「住意識」と呼んでいます。

それは、日々の暮らしやこれまでの居住歴、人間関係など

日常生活の様々な出来事の蓄積によって

形成されていくのです。

「今までどんな場所に住んできたか」

「どんな暮らしをしたいか」

「これからどんな家に住みたいか」

住意識は人それぞれで、全く同じ意識をもつ人はいません。

あなたはこれから買う自分の家について、どのようなことを考えますか？

どんな住意識をもっているのか確認して、

これからどんな考えをもって家を買うべきか考え、

今後の住宅購入に役立てて頂ければ幸いです。

目次



新築or中古あなたはどっち？ … 1

新築か中古か迷っている人へ！どちらが合っているか簡単に診断！

はじめに。 … 2

目次 … 3

1. どうして家を長く使うべきなの？ … 4

自分の世代だけで十分？質の良い家は高い？

2. 家の寿命はどれくらい？ … 6

どれくらい長持ちする家が理想？現実は？

3. 長持ちする家ってどんな家？ … 8

重視するのは性能。維持管理はしない？

4. 考えてほしいこと。 … 10

どんな未来が待っている？これから学んでほしいことは？

引用文献・連絡先 … 22

1. どうして家を長く使うべきなの？

こんな風に思っていないか？

自分の世代だけでもてばいい

ライフスタイルの多様化や将来への不安等が影響し、家を資産として次世代に残そうと考えている人は少なくなっている傾向があります¹²⁾。

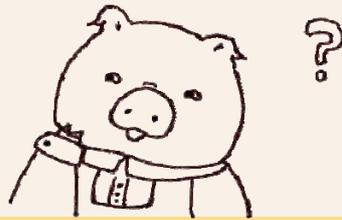
増税の影響が心配

住宅はとても大きな買い物ですから、増税に伴ってその価格がどのように変動するか、消費者にとってはとても気になる問題です。

特に経済的な負担を感じやすい若い世代の人たちは、家を買う時に不安なこととして、**住宅価格**や**ローン**といったコストに関することが多く取り上げられます。その結果、コストダウンのために延床面積を削ったり、エコ水準を下げたりして住宅を取得している現状もあるといわれています。

これから先の長い若者ほど、増税の影響を受けやすくなっていると言えるようです。¹³⁾

長持ち住宅の メリット



①住居費負担の軽減につながります。

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りますが、世代を超えて利用していくことにより、一世代あたりの住居費負担は現在より軽減させることができます。

右図は国土交通省により共同住宅の場合で試算されたものです。住宅を50年で建て替えた場合と200年で建て替えた場合のコストは2/3程度も違うのです！

住居費負担を軽減した分を

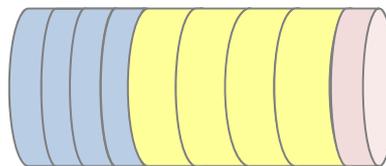
住生活の向上・教育

余暇活動・福祉

等にあてることでより快適な暮らしにつながります。

長寿命化による国民の住居費負担の軽減効果を共同住宅で試算してみると...

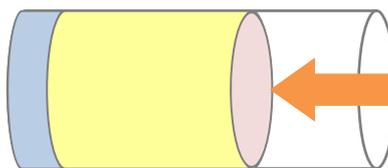
50年で建て替えた場合



(50年)×4年分
のコスト合計

■ 建設コスト
■ 維持管理コスト
■ 解体コスト

200年で建て替えた場合



2/3程度に縮減

*1 11階建て、65戸の共同住宅を想定。土地代は資産対象に含まず。

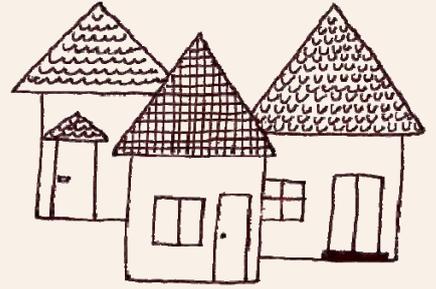
*2 「200年住宅」の想定コストは従来型の2割程度増、維持管理コストは1割程度減として試算

(出典) 国土交通省「長持ち住宅の手引き」(平成21年)を改変¹⁾

②社会資産と考えられます。

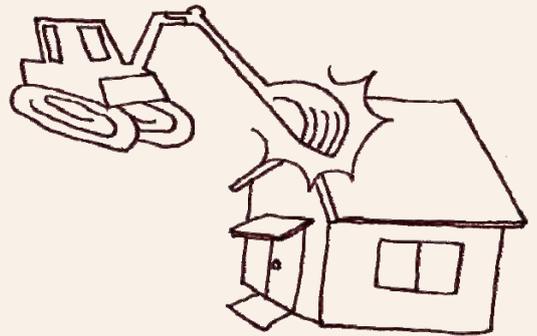
住宅を長く使い、かつ適切な評価が行われるようになれば、「住宅＝資産」と捉えることも可能となり、その住宅を将来的に売って住み替えたり、貸して家賃収入を得たりすること等も容易に考えられるようになっていきます。

現存する良質な住宅ストックは、これまで国民が蓄積してきた大切な資産です。住宅ストックが今後、有効に利用できる形で受け継がれ、質・量ともに十分に形成されれば、多様で豊富な住まいの選択肢となります。¹⁾



③環境に優しいです。

住宅や建築物に関するCO₂の排出量は全体の1/3^{*1}を占め、現在も増加しています。また、産業廃棄物については住宅の解体から大量に発生しています。このため、まだ利用できる住宅が取り壊されてしまっているという無駄をやめ、長く大切に使用していく「持続可能社会」への転換をしていかななくてはならないのです。



*1 建設業関連の産業廃棄物創出量を全体としたときの、住宅・建築物部門における排出量

こんな意識をもちましょう。

- ・住宅を長く使うと
住居費負担の軽減につながります。
- ・住宅は社会の大切な資産です。
- ・環境への配慮にもなります。

長く使うことで、人にも自然にも、いろいろな面でたくさんのメリットがあるんだね。



でも、長く使うってどれぐらいの年月なんだろう？



2.家の寿命はどれくらい？

みなさんはこんな風に思っているようです。

30～50年未満を希望している

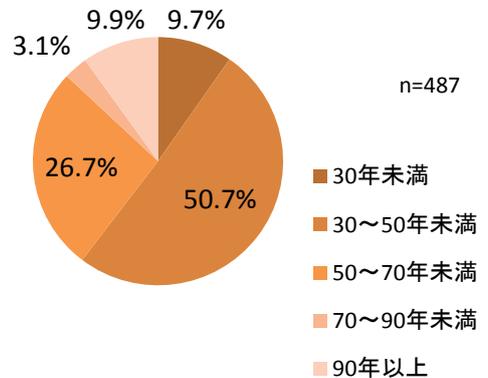
住宅取得者が希望する住宅寿命のアンケート調査では、半数の人が「30～50年未満」と答えています。

長期優良住宅程度の希望は1割

一方、長期優良住宅レベルである90年以上の寿命を希望する人は10%未満の結果となっています。

長期優良住宅レベルの住宅寿命を期待する人は高齢の住宅取得者が多く、彼らは子の世代に資産として残すことを考えているため、このような結果になるようです。

希望する住宅の寿命



データ出典：楽天リサーチ(2015年9月)

日本の住宅寿命



国土交通省がこれまで公表してきた資料によれば、木造住宅の寿命は**27年ないし30年**としているケースが多くなっています。しかし、この数字は実態を反映した数字ではないのです⁸⁾。

「寿命27年」の根拠は「取り壊した住宅の平均築年数」であり、現実には築40年、50年経過しても取り壊されず、十分に使用できる住宅もたくさんあります。

木造住宅の平均寿命はもっと長い！

建物の寿命に関する研究者である早稲田大学の小松幸夫教授は、日本の木造住宅の平均寿命は64年と言っています⁷⁾。

小松教授が行った推計手法は、人間の平均寿命を推計するのと同じ手法で行っているんだよ！

この手法によって今は日本の住宅の寿命がある程度正確にわかるようになったけど、人間の平均寿命が毎年変わるように、住宅の寿命も調査する時期によって大きく変化するから、今も正確に64年というわけではないみたい…。



建物の長寿命化が注目されています。

住宅の長寿命化を図る政策としては、
「長期優良住宅普及の促進に関する法律」
があります。

長期優良住宅とは、長く住み続けられる住宅として
建てられていて、そのために定められた基準を満たす、
高い性能を備えた住宅です。

長期優良住宅の寿命は75～90年と言われています。

さらに今後は200年ビジョンという住宅改革の名のもと、
超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅を増やす
ことを目指しています。⁹⁾

「住宅は次世代に渡って住み継がれていくものだ」という意識をもてましょう。

建て物の寿命は今も
延び続けているんだよ！



こんな意識をもちましょう。

- ・日本の木造戸建て住宅の平均寿命はもっと長い。
- ・長く住み続けられる住宅として、
長期優良住宅があります。
- ・世代を超えて、長く大切に使用していきましょう。

自分の世代だけでもてばいいと
思っていたけど、家はもっと
もっと長生きなんだ！



でもそんなに長く使うと不具合
が出てくるんじゃないかな…？
長く使っていくためには
どうしたら良いんだろう？

3.長持ちする家ってどんな家？

こんな現状があります。

長持ちする住宅に欠かせないのが **性能** と **維持管理** です。
それぞれ消費者の関心はどうでしょうか。

性能への関心は強い

実際に家を買った人たちが重視したことは、これらのことでした。

戸建て住宅取得者が住宅を取得した際に重視したこと

- 1位 — 性能
- 2位 — デザイン
- 3位 — 住宅価格や手数料
- 4位 — 設備の性能

(出典)「住宅白書2015」(2015年7月30日)¹²⁾

維持管理の実施率は低い

維持管理実施率は、新築で半数程度、中古では5%未満の少なさです¹⁰⁾。

戸建て住宅取得者の維持管理実施率

	2000-2005年	2006-2008年	2009-2010年
新築	44%(n=1346)	50%(n=1289)	52%(n=1689)
中古	2%(n=1177)	3%(n=678)	2%(n=351)

(出典)「戸建て居住者の住宅定期点検の実態把握と普及促進のための研究」(2011年)¹⁰⁾

長期優良住宅 について

アフターサービスの有無や維持管理費用が維持管理の実施率に影響しているみたい…。



長期優良住宅は保証された性能の住宅です³⁾。

前のページでもふれた長期優良住宅は、認定のための基準が定められています³⁾。

下記の基準を満たし、長期優良住宅に認定されると、補助金や税率の軽減、金利の優遇などの様々な優遇措置を受けることができます。

A:長寿命化のために必要な性能

- ①劣化対策
- ②耐震性
- ③維持管理・更新の容易さ
- ④間取り等の変えやすさ

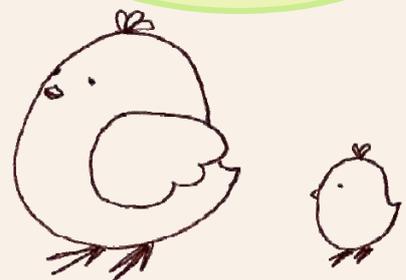
B:社会的資産として求められる性能

- ⑤バリアフリー性
- ⑥省エネルギー性

C:その他必要とされる要件

- ⑦住環境への配慮
- ⑧住戸面積
- ⑨維持保全計画の作成

長期優良住宅の認定は自治体ごとに基準や手続きが決まっているから、家を買う地域のHPなどで確認してみよう！



維持管理が必要です。

住宅に長く住み続け、その価値を維持していくためには、住まい手が定期的な点検や補修を行うことが不可欠です。住宅を建てる工務店やハウスメーカー等の信頼できる専門家と相談しながら、維持管理計画を作成・実施していきましょう。

特に長期優良住宅では、きちんと維持管理計画を作成し、その通りに実施していくことが義務付けられているよ！

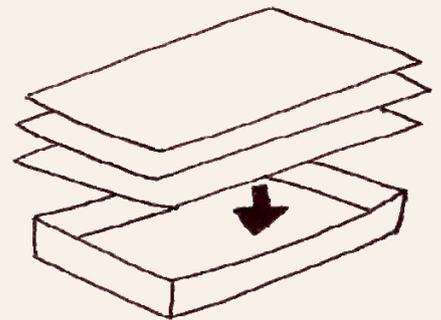


自分でできる維持管理について、「長く住み続けられる住宅のために」で紹介しているよ！
<http://yuryou.jp/index.html>,

記録と保管が大切です。

建築時や点検などの記録を大切に保存していくことも重要です。なぜなら、将来のリフォームや住み替えの需要が発生した時に、建物の価値を適切に判断してもらうことができるからです。

また、長期優良住宅の認定の際、維持保全の状態について報告を求められることもあります³⁾。きちんと保管しておけば、いざという時に役立ちます。



こんな意識をもちましょう。

- ・長期優良住宅は保証された性能の家です。
- ・長持ちには維持管理が欠かせません。
- ・住宅に関する記録は保管しておきましょう。

長持ちする家には性能が良いことも必要だけど、維持管理が大事なんだね。孫の代まで私の家が使われてたら嬉しいな！



でも、新しい技術はどんどん発展するし、社会も経済もどんどん変わるよ。この先どんな社会になっていくんだろう？

4. 考えてほしいこと。

こんな風に思っていないですか？

社会状況が大きく変化する中で、これから住宅を取得することになる若年層の人たちは、将来の自分の住まいにどのような理想を描いているのでしょうか。

悲観的な未来像と、楽観的な自身の将来像

日本の社会状況について、様々な面で悲観的な意見を持つ人が多い一方で、自身の将来については、将来は十分な収入を得て、希望の住まいで暮らしているという楽観的な将来像を描いている人が多い、というのが若年層の特徴としてあるようです。

一見ポジティブで良いことですが、自分の将来やこの先のことについて、社会問題も含め、具体的に考えてみるのが大事ではないでしょうか。

特に一生に一度となることが多い住宅取得については、先のことをよく考えることが大切で、そのためにはもっと家づくりについて学ぶべきではないでしょうか…？

日本人の 新築住宅信仰

日本人がもつ住意識の特徴では、未だ強い**新築住宅志向**の傾向がみられます。

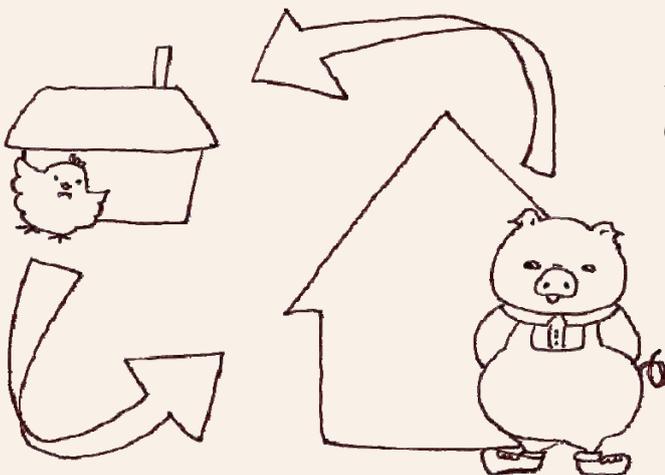
日本では戦後新しい技術がどんどん生まれ、生活スタイルも変化し、常に「新しいもの＝良いもの」であり続けたために新築住宅信仰が強くなったそうです。

しかしこれからは、

「良い質の住宅を長く住み継いでいく」

「計画的に維持管理する」

「成熟した街並みをつくっていく」



などの価値観が社会全体に広まり、取引の際に新築住宅と既存住宅が選択肢として同じように認識されるよう、既存住宅に対するイメージが変わっていくことも必要になってくるでしょう。²⁾

長く使うことが当たり前前の時代へ。

このように、これからは「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が必要なのです。

もう少し未来のことまで考えてみませんか。

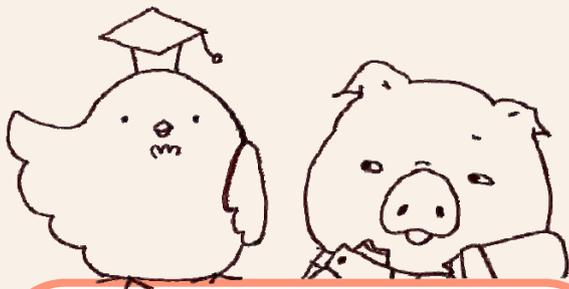
家を購入する機会には、この先のライフプランを見通してみることも大事です。

目先のことだけに囚われず、広い視野をもってみましょう！

- ・何年先まで住みたいですか？
- ・家族構成や暮らしの変化はどんなことが想像できますか？
- ・その家で、どんな暮らしをしたいですか？



学ぶべきことがもっとあります！



<まず知っておきたい基礎知識>¹⁴⁾

- ・住まいづくりの流れ
- ・住まいづくりのパートナー選び
- ・土地の見方・探し方
- ・住まいづくりの資金計画
- ・住まいの法律

ここまで、新築購入を考えているみなさんに、住まいづくりの前に考えてほしいことを伝えてきました。しかし、この冊子で全てを伝えることはできません。将来みなさんが後悔することなく、長く、幸せに暮らしていくために、今、住まいづくりの色々について知ってみませんか？

住まいづくりをするにあたって知っておきたい基礎知識は、右のような項目が例としてあげられます。インターネットで検索したり、各地で行われている講座に参加したりして情報を仕入れてみましょう！

中古住宅について考えるのも、今がチャンス！

これから先の社会を考えたときに、既存住宅に対するイメージが変わっていくことが大切だと前述しました。そして、現実では中古購入への関心が高まり、中古購入を促進する制度なども整えられてきており、今後注目度の高い市場となっています。

新築購入を考えている方、また、新築購入派という結果がでた方は中古購入について知っていますか？もし、少しでも興味があったり、考えたこともないという人がいたら、中古購入編にも是非目を通してみてください！気軽に次のページへどうぞ！

—中古購入編—

はじめに。

「住意識」と聞いてあなたはどんなものを想像しますか？

この冊子ではあなたの家についての考え方や要望を「住意識」と呼んでいます。

それは、日々の暮らしやこれまでの居住歴、人間関係など

日常生活の様々な出来事の蓄積によって

形成されていくのです。

「今までどんな場所に住んできたか」

「どんな暮らしをしたいか」

「これからどんな家に住みたいか」

住意識は人それぞれで、全く同じ意識をもつ人はいません。

あなたはこれから買う自分の家について、どのようなことを考えますか？

どんな住意識をもっているのか確認して、

これからどんな考えをもって家を買うべきか考え、

今後の住宅購入に役立てて頂ければ幸いです。

目次



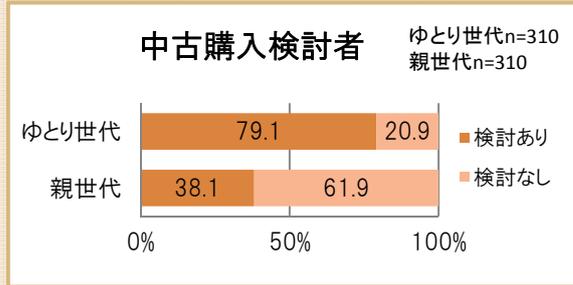
新築or中古あなたはどっち？	…1
新築か中古か迷っている人へ！どちらが合っているか簡単に診断！	
はじめに。	…12
目次	…13
1. 中古購入は不安が多い？	…14
注目度の高い中古購入についてもっと知ろう！	
2. 心構えしておくことは？	…16
これを知っておけば大丈夫！	
3. 家を長持ちさせるためには？	…18
中古の家は何年もつか不安？	
4. 考えてほしいこと。	…20
どんな未来が待っている？これから学んでほしいことは？	
引用文献・連絡先	…22

1.中古購入は不安が多い？

こんな現状があるようです。

中古購入検討者は増加している

マイホーム購入時に中古住宅を検討する人は増加しています。時代の変化とともに中古住宅という選択肢の存在が大きくなってきたと言えるでしょう。



(出典)「住宅選びの価値観からあなたにふさわしい家が見つかる?」
Stock & Renovation 2014」(2014年9月1日)⁹⁾

建物検査制度の認知度は低い

	建物検査を利用した	検査は利用していないが 必要性を感じた
購入経験者 (n=750)	5.5%	40.7%

(出典)「インスペクションの実態等に係る調査研究事業報告書」(2012年)⁹⁾

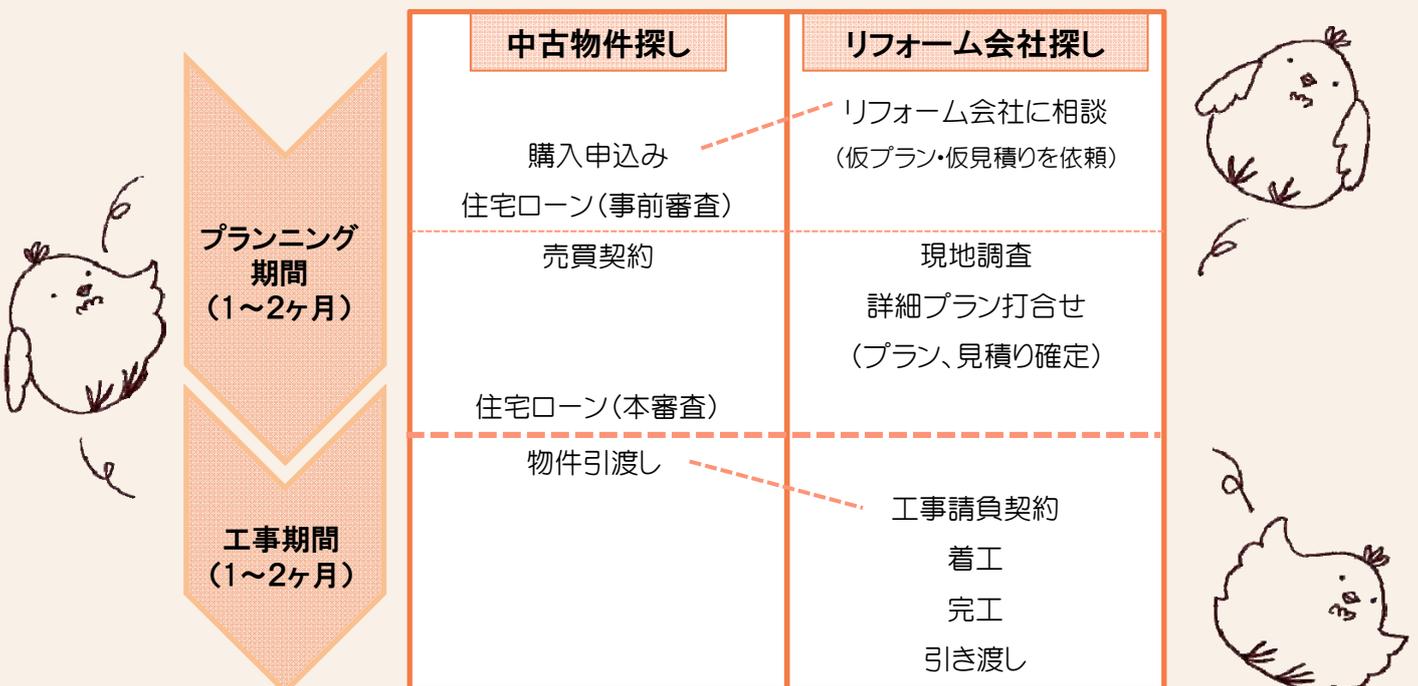
建物検査をしなかった理由として最も多いのが、「検査自体知らなかった(71.5%)」という認知度・実施度の低さになっています。

中古購入 +リフォーム



大まかな流れを知ろう。

中古住宅を買ってリフォーム/リノベーションする場合は中古購入とリフォームプランを同時に進めると効率的です。段取りが新築と比べて多く、自分の判断で決めていくことが多いのが特徴です。¹⁰⁾



制度を知って、活用しよう。

さまざまな中古購入に対する不安を払拭して既存住宅の流通を促進するために、保険制度やインスペクションというサービスが実施されています。ここではそれらの制度を紹介します。

・既存住宅インスペクション

…中古住宅の性能を検査してくれる制度です。

・既存住宅かし保険

…中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度で、住宅専門の保険会社が保険を引き受けます。

現在5つの法人が指定されています。

→ (株)住宅あんしん保証/住宅保証機構(株)/(株)日本住宅保証検査機構/
(株)ハウスジーン/ハウスプラス住宅保証(株)

また、リフォーム工事費用の負担を軽減する制度や、リフォーム工事を安心して行うための制度など、リフォームを促進するための制度・環境も充実してきています。

・リフォームかし保険

…リフォーム工事の施工状況に対する建築士による検査と、万が一工事内容に欠陥があった場合の補償がセットになった保険制度です。

瑕疵(かし)は、傷や欠陥を意味する法律上の用語だよ！¹⁸⁾



詳細は「住まいの総合あんしん支援サイト」で調べられるよ☆

国土交通省住宅局

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/>

こんな意識をもちましょう。

- ・中古購入は段取りを理解していれば大丈夫。
- ・保険や検査制度も充実してきました。
- ・プロセスを楽しみながら家づくりができます。

中古購入に関する制度が整備されてきているんだね。建物検査すれば安心して家選びができそう！



でも、段取りが多いと大変だよ。どんなことに注意すればいいのかなあ…？

2.心構えしておくことは？

こんな現状があります。

初期想起あり・流出は85.6%

中古住宅の購入を考えた人は住宅取得者全体のうち20.9%いますが、最終的に買う人の人数は全体の3.0%程まで下がるという結果があります。

断念している人も多い

一度は中古を検討していても、最終的にやめてしまう人が多いこと分かります。



知っておきたいこと。



古き良きものに魅力を感じる人が増えたり、自分の手で身の周りのものを作るDIYが流行ったり、中古購入の魅力は多く、特に近年注目を集め、雑誌などでも頻繁に取り上げられています。

しかしその実現率を見てみると、中古購入を検討までしたけれど断念している人が多いことがわかります。

では、どのような心構えで取り組むべきなのか、紹介したいと思います。

1.デメリットを理解しましょう。

古い物件に対してマイナスのイメージをもつ人もいます。

工程の不安

段取りがたくさんあり、自分の頭で考えて判断することが多いです。

性能面の不安

最新の設備が整っていないことがほとんどです。

資金面の不安

リフォームの内容によっては割高になる可能性もあります。

2.使える金額の上限を知り、費用配分を決めましょう。

月々の支払いにローンの利息を含め、最終的に自分がいくら払うことになるかをきちんと把握しましょう。

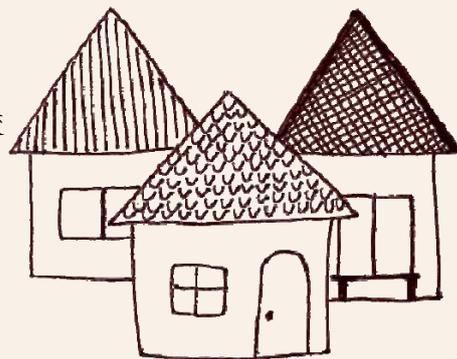
住宅ローンとして銀行などから融資してもらえるのは、年収×6.6倍を最大とするのが目安のひとつですが、資金計画をする上では年収の4～5倍以内に設定した方が無理のない返済につながります。¹⁶⁾

3. リフォームでできないことを把握しましょう。

全く雰囲気の違う部屋に生まれ変わらせることができるリフォームですが、何でも自由自在とはいかない点もあることを理解しておくことが大切です。

まず一つ目は、「**建物の構造に関わる壁(耐力壁)は取り除くことが出来ない**」ということです。**耐力壁**は建物を支える大事な壁ですから、それを残しつつ間取りを変更するには多少制限があります。

そして二つ目は、「**地域とのかかわりや住まう地域のルールがあれば順守しましょう**」ということです。この家だと決める前に、地域のつながりや周辺環境も確かめておくことが、今後の気持ち良い生活に繋がります。



4. 考えをきちんと整理しましょう。

考えるべき項目をひとつひとつ整理して、家族とよく話し合うことが大切です。

・どんな暮らしをしたい？

・内装のイメージは？

・耐震性能や災害リスクに対する考えは？

地震などの天災による損壊は、建物だけの問題ではなく、中古住宅を購入するエリアのリスク、津波の被害や可能性も併せて調べておくことも大切になってきます。¹⁶⁾

「国土交通省ハザードマップポータルサイト」などが参考になるよ！¹⁹⁾



こんな意識をもちましょう。

- ・よく考えて準備することが必要です。
- ・積極的に専門家とつながってみましょう。
- ・どんな家にしたいか、優先順位をつけながら具体的にしていきましょう。

迷ったらすぐに相談できる
専門家を見つければ
出来そうだ！



でも、中古住宅はかなり古いものもあるし、この先どんな不具合がいつ出てくるかが心配だなあ…

3. 家を長持ちさせるためには？

みなさんはこんな風に思っているようです。

あと何年住めるのか不安

中古住宅を買った人はこんなことを不安に思っているようです。

中古購入+リフォーム検討者が不安に思うこと

1位 ーあと何年住めるのか(建物の寿命)

2位 ー隠れた不具合があるのではないかと

3位 ー元の建物の性能が低いこと

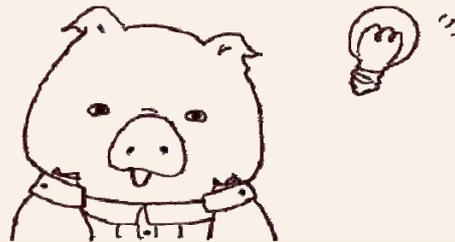
4位 ーよい業者の探し方

(出典)「住宅白書2015」(2015年7月30日)⁷⁾

維持管理実施者ほど、 住まいへの満足度が高い

築25年程度で建て替えをしている人は、住まいの維持管理を十分に実施してこなかったことが住まいの満足度を低下させることにつながり、結果建替えの大きな要因になっているとも言われています¹⁾。

維持管理の 大切さ。



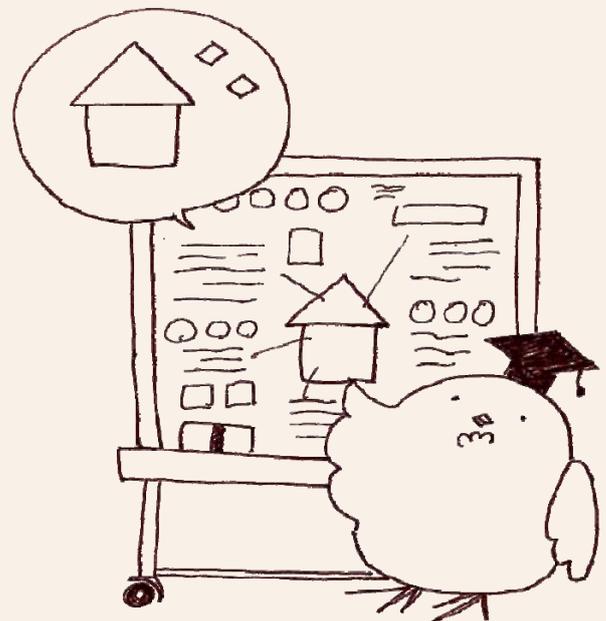
性能評価と維持管理をしましょう。

この先の寿命や性能に不安を感じやすい中古住宅ですが、**工務店やハウスメーカー等の専門家に相談し、性能評価**をすることできちんとその性能を把握することができます。適切なメンテナンスを実施していくことで、長く安心して暮らしていくことが可能です。

リフォーム時に、メンテナンス計画を作成してもらい、それを目安にメンテナンスを行いましょ。その際、将来の資金計画を立てておくことも大切です。²⁾

また、維持管理をしている人ほど住まいへの満足度が高いということは、自分の住まいの手入れをすればそれだけ愛着をもつことができるということです。

維持管理することは、家と住まい手の双方にメリットがあるのです。



住宅履歴書を作りましょう。

住宅の設計・施工・維持管理・権利及び資産等に関する情報を**住宅履歴情報**と言います。住宅がどんな経歴を歩んできたかがわかる、自分の家の履歴書とも言えるでしょう。

住宅履歴書は住宅の所有者が蓄積・活用していくものです。大切に保管することを忘れないようにしましょう。⁴⁾



記録と保管をし、いざというときに活用しましょう。

住宅履歴情報があると、以下に挙げるようなメリットがたくさんあります。

- ・計画的な維持管理ができる — 必要な維持管理を無駄なく計画的に実行！
- ・合理的なリフォームができる — リフォーム計画が立てやすいです！
- ・売買に有利 — 信頼できる取引ができ、資産価値も適切に評価されます！
- ・災害時の迅速な対応 — 素早く、的確な復旧が可能になります！⁵⁾

こんな意識をもちましょう。

- ・性能評価で家の性能を知ることができます。
- ・長持ちには維持管理が欠かせません。
- ・住宅履歴書として記録・保管をしましょう。

中古住宅でも建物検査していれば安心なんだね。
たくさん考えて作った家は
長く大事に使いたい！



でも、中古住宅は新築より人気がないと思うし、新しい技術が使われた新築住宅の方がやっぱり素敵に見えてこない…？

4. 考えてほしいこと。

こんな風に思っていないですか？

社会状況が大きく変化する中で、これから住宅を取得することになる若年層の人たちは、将来の自分の住まいにどのような理想を描いているのでしょうか。

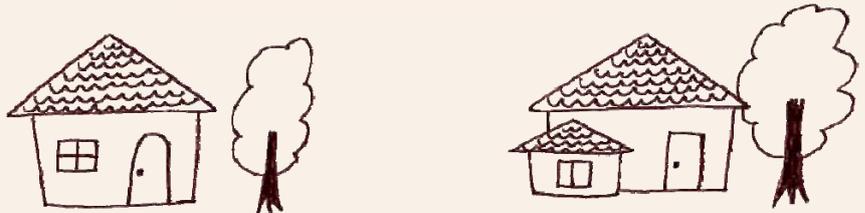
悲観的な未来像と、楽観的な自身の将来像

日本の社会状況について、様々な面で悲観的な意見を持つ人が多い一方で、自身の将来については、将来は十分な収入を得て、希望の住まいで暮らしているという楽観的な将来像を描いている人が多い、というのが若年層の特徴としてあるようです¹²⁾。

一見ポジティブで良いことですが、自分の将来やこの先のことについて、社会問題も含め、具体的に考えてみるのが大事ではないでしょうか。

特に一生に一度となることが多い住宅取得については、先のことをよく考えることが大切で、そのためにはもっと家づくりについて学ぶべきではないでしょうか…？

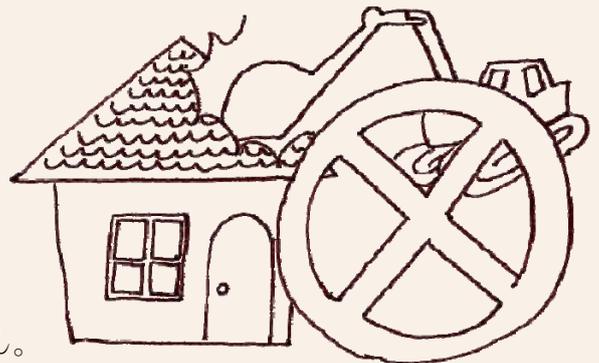
成熟社会の 住宅市場



つくったら壊さない時代へ。

日本では戦後の住宅不足を経て、人々の生活の劇的な変化と共に、住宅の質も改良されてきました。そのような時代では常に「新しいもの＝良いもの」であり、住宅をつくっては壊す、まさにスクラップアンドビルドの時代と言われていました。

しかし、これからの社会ではそのようなことはしてられません。人口・世帯数ともに減少していくことが予想されるため、これまでの成長型社会のような都市への人口集中や地価の上昇などを前提として、住宅を考えることは難しくなるのです。今後は、まだ利用価値がある住宅を長く使っていくことが求められるような市場に変化していくでしょう。⁶⁾



そして、住宅を長く使っていくには住まい手である皆さんが、長く大切に使いついでという住意識を持つことが何より大切なのです。

「住宅は長く住み継ぎ、次世代に継承していく資産である」という意識を持ちましょう。

学ぶべきことがもっとあります！

「住まいづくりの前に考えてほしいこと」ということで、新築と中古それぞれについて事前に考えてもらいたいことを伝えてきましたが、この冊子だけで家づくりの全てを伝えることはできません。

これから住まいを取得することをお考えの皆さんには、この冊子で伝えたことを意識に留め、さらに家づくりについて幅広く学んでもらうことで、何年、何十年と先まで後悔のない家づくりをしてほしいと願っています。

住まいづくりをするにあたって知っておきたい基礎知識に

は、下記のような項目が例としてあげられます。インターネットで検索したり、各地で行われている講座に参加したりして情報を仕入れてみましょう！

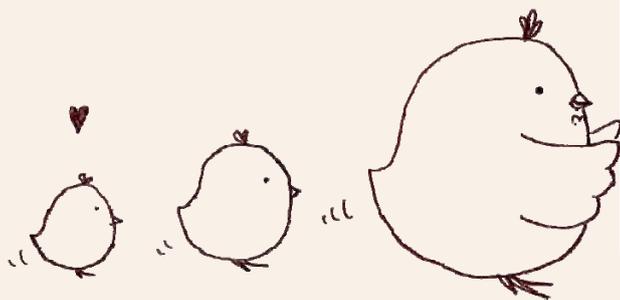
<まず知っておきたい基礎知識>¹⁴⁾

- ・ 住まいづくりの流れ
- ・ 住まいづくりのパートナー選び
- ・ 土地の見方・探し方
- ・ 住まいづくりの資金計画
- ・ 住まいの法律



<長く快適に暮らすために知っておくといい情報>¹⁴⁾

- ・ 住まいの性能
- ・ 住まいとライフステージ
- ・ 構造と構法
- ・ 内装とインテリア
- ・ 設備
- ・ 防犯と防災
- ・ 外観と街並み
- ・ 環境にやさしい住まい
- ・ ユニバーサルデザインとバリアフリー



中古購入編から読んでいただいている読者の方へ

これまで中古住宅について、長い視点で取得することを考えてきました。今後の成熟社会に向けて、中古購入について検討することは、社会的に見ても素晴らしいことで、是非実現してほしいと思います。

また、新築購入編では、家を長く使ってもらうために、伝えたい事が書かれています。みなさんに役立つ内容だと思うので、そちらも是非目を通してみてください！

＜引用文献＞—新築購入編—

- 1) 国土交通省:長持ち住宅の手引き, <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/tebiki.pdf>, 平成21年.
- 2) 国土交通省:長持ち住宅がつくる未来, <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mirai.pdf>, 平成21年.
- 3) 国土交通省:長く住み続けられる住宅のために, <http://yuryou.jp/index.html>, 平成23年3月.
- 4) 一般社団法人住宅性能評価・表示委員会:長持ちする住まいづくりのすすめ, http://www.hyokakyokai.or.jp/kikan/chouki_info.html, 平成21年.
- 5) 国土交通省:住宅関連税制とすまい給付金, <http://sumai-kyufu.jp/pamphlet/pamphlet.pdf>, 平成28年1月.
- 6) 国土交通省:マンガでわかる住宅関連税制とすまい給付金, http://sumai-kyufu.jp/manga/manga_1310.pdf, 平成25年10月.
- 7) 小松幸夫:建物寿命の現状, 日本建築学会, 総合論文誌(9), 23-26, 2011年.
- 8) 長嶋修:住宅の寿命、本当はどれくらいか, HOME'sPRESS, http://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00019/, 2013年11月6日.
- 9) 横関洋一:長期優良住宅普及促進法の成立と課題—「200年住宅」構想から住宅の長寿命化を考える—, 国土交通委員会調査室, No289, http://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rippou_chousa/backnumber/2009pdf/20090130154.pdf, 2009年1月.
- 10) 大賀彩加:戸建て居住者の住宅定期点検の実態把握と普及促進のための研究, http://www2.kpu.ac.jp/life_environ/mat_cycle_soc/report/11ohga.pdf, 2011年.
- 11) 澤島智明:大学生の持つ住まいと社会の将来像, 佐賀大学文化教育学部研究論文集第17集, 第2号, 55~62, 2013年1月.
- 12) 竹内美樹 他:住宅白書2015, 株式会社新建新聞社, <http://www.s-housing.jp>, 2015年7月30日.
- 13) 一般社団法人住宅生産団体連合会:戸建て注文住宅と消費税の影響度に関する考察, 平成18年8月23日.
- 14) 住宅情報提供協議会:住まいの情報発信局, <http://www.sumai-info.jp/>, 閲覧2016年8月.
- 15) 一般社団法人住まいづくりナビセンター:Sumanavi Center, <http://www.sumanavi.info/>, 閲覧2016年8月.
- 16) 楽天リサーチ:2017年3月末までに新築で注文住宅を検討している全国の既婚男女487人を対象としたアンケート結果, <http://research.rakuten.co.jp/>, 2015年9月.

＜引用文献＞—中古購入編—

- 1) 住宅リフォーム推進協議会:マンガでわかる住宅リフォームガイドブック, http://www.j-reform.com/publish/book_guidebook.html, 平成27年8月.
- 2) 住宅リフォーム推進協議会:長寿命化リフォームで快適で豊かな暮らし, http://www.j-reform.com/web-seminars/d-book/consumer/book_swf.html, 平成22年9月.
- 3) 住宅リフォーム推進協議会:安心・快適住宅リフォームハンドブック, <http://www.j-reform.com/web-seminars/reform-handbook/>, 平成25年2月.
- 4) 住宅履歴情報整備検討委員会:これからは住宅履歴情報のある家があたりまえになるって本当?, <http://www.jutaku-rieki.jp/pdf/data-ippan.pdf>, 平成21年11月.
- 5) 住宅履歴情報整備検討委員会:住宅履歴情報「いえかるて」の蓄積・活用のポイント, http://www.jutaku-rieki.jp/pdf/data_kodate.pdf, 平成22年3月.
- 6) 国土交通省:長持ち住宅がつくる未来, <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mirai.pdf>, 平成21年.
- 7) 竹内美樹 他:住宅白書2015, 株式会社新建新聞社, <http://www.s-housing.jp>, 2015年7月30日.
- 8) HOME's総研レポート:住宅選びの価値観からあなたにふさわしい家が見つかる?, Stock & Renovation2014, 2014年9月.
- 9) 株式会社日経BusinessPublications:インスペクションの実態等に係る調査研究事業報告書, 2012年.
- 10) 不動産・住宅情報サイトHOME7s:中古住宅を購入リフォーム/リノベーションの流れを知ろう, http://www.homes.co.jp/reform/used_equipment/topics/1/, 2016年8月.
- 11) 旭化成工業ロングライフ住宅研究所:長期居住者と建て替え者の住まい維持管理に関する比較調査, 2000年.
- 12) 澤島智明:大学生の持つ住まいと社会の将来像, 佐賀大学文化教育学部研究論文集第17集, 第2号, 55~62, 2013年1月.
- 13) 国土交通省住宅局住宅生産課:住まいの総合あんしん支援サイト, <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/>, 閲覧平成28年8月.
- 14) 住宅情報提供協議会:住まいの情報発信局, <http://www.sumai-info.jp/>, 閲覧2016年8月.
- 15) 一般社団法人住まいづくりナビセンター:Sumanavi Center, <http://www.sumanavi.info/>, 2016年8月.
- 16) 森香里:リノベーションのルール, 成美堂出版株式会社, 2014年5月20日.
- 17) 三省堂:大辞林, <http://www.weblio.jp/content/%e7%91%95%e7%96%b5>, 閲覧平成28年10月.
- 18) 株式会社ポラリス・ハウジングサービス:家づくりを応援する情報サイト, <http://www.polaris-hs.jp/index.html>, 閲覧平成28年10月.
- 19) 国土交通省:ハザードマップポータルサイト, <http://disaportal.gsi.go.jp/>, 閲覧2016年9月.

今までの考えにとらわれず、
早いうちからいろいろ検討
してみよう！

マイホームの夢は広がるけど、
考えなくちゃいけないことが
たくさんあるんだね。
もっとたくさん知りたくなったよ！

〒112-8681

文京区目白台2-8-1

hiralab@fc.jwu.ac.jp

平田研究室

文章・絵 岩崎加奈

日本女子大学家政学部住居学科

建築デザイン専攻4年

制作 2017年1月

