

長持ち住宅が つくる未来



監修：国土交通省住宅局
電話 03-5253-8111(代表)
発行：財団法人 ベターリビング

長持ち住宅

はじめに

住宅を今よりも長く使うようになると、住まいや住まい方はどのように変わっていくのでしょうか。

日本では、住宅をつくっては壊し、貴重な資産や資源を浪費してしまっています。

しかし、人口の減少や少子高齢化の進展、地球環境問題の深刻化など、これからの社会の状況を考えると、このようなもったいないことはしないように改めていく必要があります。

こうしたことから、将来の世代に貴重な資産や資源を継承し、社会を持続可能なものへと転換していくために、いいものをつくって、きちんと手入れをして、長く大切に使うという考え方によっていくことが求められています。

また、そうすることによって、各世代の住居費負担が軽減し、豊かな住生活が実現することが期待されています。

ここでは、成熟社会にふさわしい豊かな住まいや住まい方の実現をめざし、住宅を長く大切に使う社会のイメージを共有するため、3つの物語をご紹介します。

Case 1

2008年、地方都市で家を建替えようと考えていたAさん家族。間取りやデザインのみを重視するのではなく、孫の代まで安心して住める長持ちする住宅を希望されています。そこで、新しく建てる住宅は、良質で維持管理計画が明確に示されている長期優良住宅にすることにしました。

CASE 1では、子供の成長や世代交代による家族構成などの諸条件の変化に対応して、住宅をどのように長期的に利用していくことができるのかなどについて、具体的なイメージを示しています。

Case 2

今後、高度成長期に建設された多くの分譲マンションで、老朽化等による建替えの問題が表面化してくると言われています。それらのマンションの、耐震基準、間取りや広さ、住宅設備などの住まいの品質を現在のレベルに合わせるためには、リフォームだけでは対応できないものもあり、建替えが円滑に進むことも望まれます。しかし、全てのマンションが建替えが必要となるわけではありません。良質なマンションでは、リフォームや、大規模改修を行うことで、長く利用することが可能です。

CASE 2では、そのようなマンションのオーナーであるBさんが、どのように長期的に利用していくのかの具体的なイメージを示しています。

Case 3

2053年、地方都市でCASE 1の住宅を借りて住んでいたCさん家族。東京に転勤で戻ることになり、住宅の購入を検討します。

CASE 3では、今後、住宅を長く大切に利用していくという価値観が定着した成熟社会のイメージを示しています。

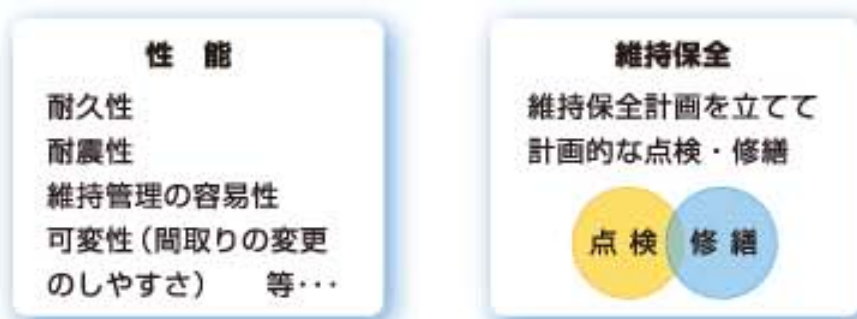
地方都市に住む A さん家族
 両親と同居することになり、実家を建替えることになりましたが …



いろいろと、迷っているようです。

そこで、近所の大工さんに相談したところ…

孫の代まで安心して住める家ね…。私が建てるから、もちろんそういう家を建てるけど、せっかくだから、長期優良住宅の認定を受けたらどうだい？税金面などでメリットもあるよ。



長期優良住宅

【解説】
 長期優良住宅の認定の対象は、住宅の性能と維持保全計画の2本柱となっています。住宅の性能は、経年変化によって、低下していきます。そこで、維持管理を適切に行うことで、性能の低下を緩やかにし、長く安心して住める住宅とすることを目指しています。
 長く住むためには、耐久性、耐震性、維持管理の容易性、可変性（間取りの変更のしやすさ）等の性能が大切です。

維持管理については、きちんと計画を立てることが必要なんです。

家を建ててからも、きちんとメンテナンスすることで、長持ちさせることができますよ。

私がお手伝いしますから安心して下さい。



【解説】

長期優良住宅では、維持管理について事前に計画した上で点検や調査を行い、必要に応じて修繕や改修を行うことが求められます。

住宅の劣化には様々な要因がありますが、適切な点検・調査を行い、劣化を早期に発見し、修繕を行うことで、長く、新築当初の性能を確保することが可能となります。

点検や調査や定期的な部品の交換には、ある程度の費用がかかりますが、これらの費用は、早めの対応や、住まい手自身がメンテナンスを担うことで減らすことができます。

ぜひ、大工さんや工務店の方に相談してみてください。

メンテナンスにも、それなりに費用が必要なんだ。

知らなかったわ。

住宅を所有するとはそういうものなのだよ。

自分たちでできるところは自分たちでやれば費用は少なくてすむよ。

家についても勉強しないとネ。



そして……工事は無事完了



メンテナンス計画表と住宅履歴書を作成しておきました。住宅履歴書には、今後の点検やメンテナンス状況を記録して行って下さい。

将来のリフォームなどのためにも、資金計画を考えておいて下さい。

メンテナンス計画

項目	内容	実施時期	実施場所	実施者	実施状況
点検	外観	毎月	玄関	家主	
点検	屋根	毎年	屋根	大工	
点検	基礎	毎年	基礎	大工	
点検	窓	毎年	窓	家主	
点検	換気扇	毎月	換気扇	家主	
点検	給排水	毎月	給排水	家主	
点検	電気	毎月	電気	家主	
点検	ガス	毎月	ガス	家主	
点検	空調	毎月	空調	家主	
点検	その他	毎月	その他	家主	

A部 住宅履歴書

項目	内容	実施時期	実施場所	実施者	実施状況
点検	外観	毎月	玄関	家主	
点検	屋根	毎年	屋根	大工	
点検	基礎	毎年	基礎	大工	
点検	窓	毎年	窓	家主	
点検	換気扇	毎月	換気扇	家主	
点検	給排水	毎月	給排水	家主	
点検	電気	毎月	電気	家主	
点検	ガス	毎月	ガス	家主	
点検	空調	毎月	空調	家主	
点検	その他	毎月	その他	家主	

子供は独立し、父は亡くなり……
3人家族になったある日……



【解説】
住宅の寿命が長くなると、メンテナンスやリフォームなどの担い手である工務店や大工さんも代替わりしていきことがあります。その際にリフォームやメンテナンスの記録（住宅履歴書）をきちんと残しておく、工務店や大工さんの引きつぎがスムーズです。また、新たな調査等を行わなくて済むこともあり、リフォームやメンテナンスのコストがよけいにかからなくて済みます。

そして、5年後…



いろいろなことがありましたねえ…

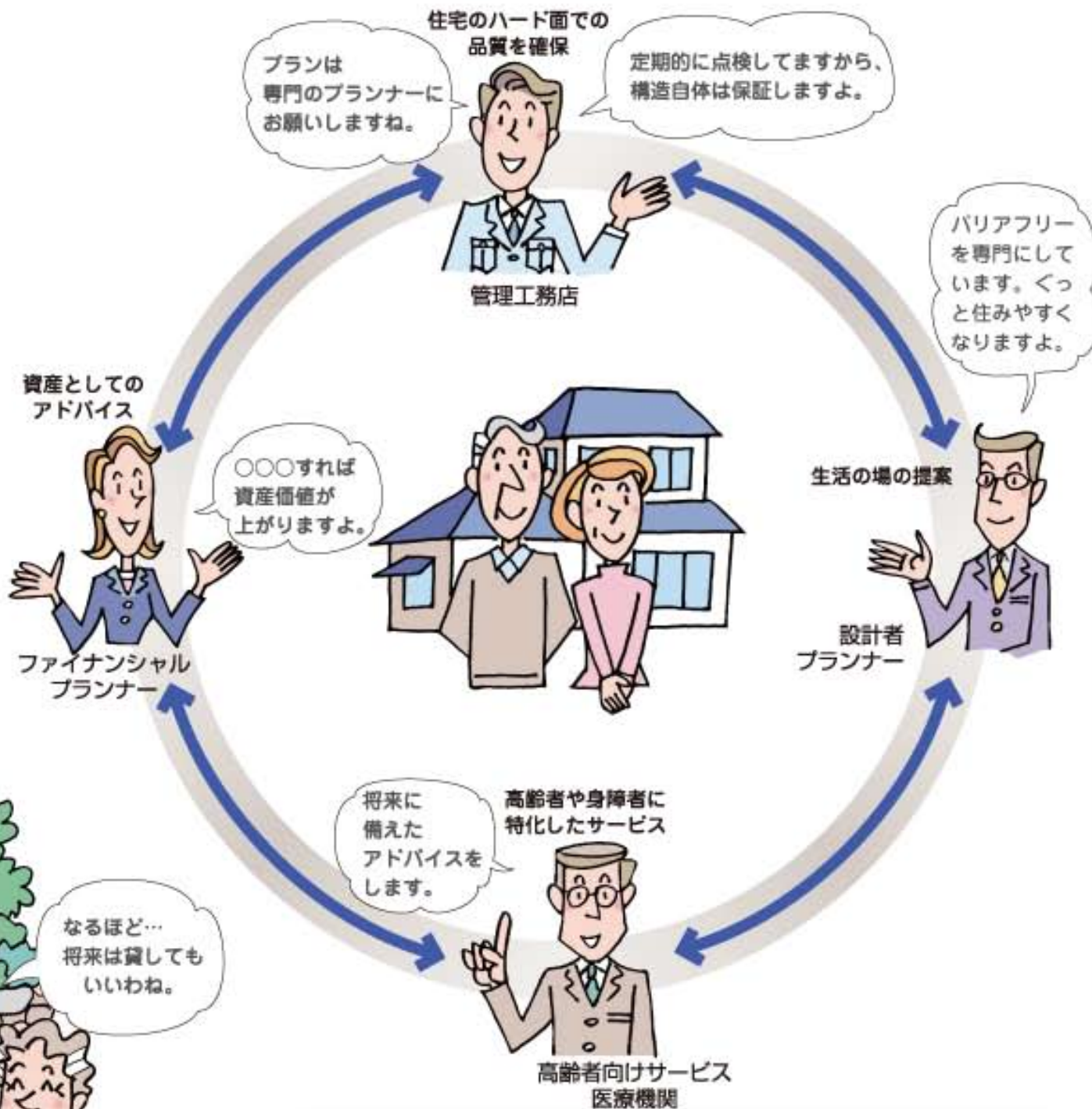
お母様のことや、Aさんご夫婦の将来に備えてバリアフリーリフォームをされてはいかがですか？
高齢者対応がされている住宅は人気があるので、将来賃貸に出されても需要がありますよ。



なるほど…将来は貸してもいいわね。



住宅履歴書もありますし、メンテナンスもきちんとされているので、まだまだ大丈夫ですよ。



住まうということは、生きるということと同じです。住まいが生活の場として快適で、魅力的であり続けるには、さまざまな専門家のサービスが連携されて提供されることが必要です。

Aさん家族は、バリアフリーリフォームを行いました。

そして、昨年、母が亡くなって夫婦2人になりました…

それなら、賃貸に出されたら
どうですか？

不動産屋さんを
紹介しますよ。

賃貸収入で
十分にマンションが
借りられますよ。

息子が一緒に暮らそうと
言うんですけど…
この土地を離れたくないんですよ。

でも、今の家は
広くて、手入れも
手に余ってしまって…

駅前の
こじんまりとした
マンションに
引っ越そうかと…

でも、家を売ってしまう
のは、少し寂しくて。

それを聞いて
安心しました。

古いので、少し手
入れた方がいいで
しょうかね？

立派なお宅ですね～。
手入れも良くされてて
住宅履歴書もある。
このあたりは成熟した
まちなみで人気も
ありますし、
すぐ、借り手が
見つかりますよ。

いえ、今は、借り手が
好きに手を入れられる
方が人気なんですよ。
もちろん資産価値を落
とさないように、おた
くのお住まいのことを
よく知っている工務店
にリフォーム工事をお
願いますから。

すてきな庭ですね。
手入れも行き届いていて
素敵だわ。

内装や間取りの工事
については、後で打合せ
させて下さい。

性能も
ばっちり。
安心して
暮らせますよ。

この家の管理を担当
しています。
内装や模様替えの工
事はまかせて下さい。

そして、その後・・・



今のマンションは、病院も駅も近くて、安心して暮らせるわ。

父と夫が大切にしていた庭も、大事に手入れをして頂いているみたいで、ありがとうございます。



いえ、こちらこそ！
広い家で、のびのびと
子供を育てられて、
本当にありがたいです。

【解説】住宅のマッチングの重要性

ライフステージに合わせて、必要となる住宅が変わってきますが、それに対応する方法はリフォーム、住みかえ等様々な方法があります。
それらがスムーズに選択できる社会の仕組みを整えることが、住宅に対する満足度を高めるためには重要となってきます。そのため、既存住宅市場や賃貸住宅市場が整備されていることが必要です。
このような仕組みの整備が、住宅の長寿命化につながっていくのです。

【解説】住宅の資産価値を保つ

今後、人口が減少し、数の上ではより一層住宅が余ってくる事が考えられます。
そのような時代に住宅の資産価値を守るためには、借り手、買い手が住みたいと思う住宅である必要があります。
ポイントは、環境や空間の魅力に関する部分と、耐震性や耐久性といった目に見えない性能に関する部分になります。
まちなみなどの周辺環境や空間の豊かさは、快適な生活にとっても重要なポイントです。
このような空間の豊かさや美観は、当初の設計だけでなく、メンテナンスでも向上させることができます。
また、住宅の性能は経年にもなって低下する部分も出てきますので、経年変化による性能の低下を確認するために、節目ごとに専門家の評価を得ることが重要になります。
リフォームやメンテナンスなど、上手に住宅に投資して、資産価値を保ちつつ、または向上させて、長く快適に、住みついていく意識を持つことが大切です。



まちなみや環境はいいし、庭も広いし、
いいところを借りられて本当に良かった。



首都圏の都市に築20年のマンションを所有し、賃貸に出しているBさん
現在は両親が心配なので、実家で同居していますが…



…そして両親が亡くなり、マンションにもどることにしたBさん

そしてリフォームが完成!

インテリアの全面改装や、省エネ化(二重サッシ化)で快適性アップを実現



2030年あたりから、建替えか大規模改修かの勉強会がはじまりました…



80才になったBさんは、 ケア付きマンションへの住み替えの検討を始めました...



【解説】

住宅の寿命が延び、持ち家を転売や賃貸などで資産として活用する人が増えてくると、既存住宅市場が充実し、質も向上していくことになります。住宅を買う、借りるといった選択が分けへだてなく扱えるようになれば、住まいの選択の幅が広がるようになります。



【解説】

賃貸住宅、分譲住宅ともに、スケルトン（構造躯体）での流通が増えてくると、住み心地の悪い間取りに、人間が合わせて生活する必要はなくなります。もちろん、インフィル（内装・設備など）の質が良く、次の居住者が望めば、そのまま引き渡すことも可能です。このように、さまざまなオプションが用意されるようになって、住宅全体の質が上がっていくことが予想されます。



地方都市での生活を楽しんでいたCさん家族 転勤で東京に戻ることになりましたが…



そして近郊の市に希望にあった住宅(築50年)が見つかり、現地を見に行くことに…

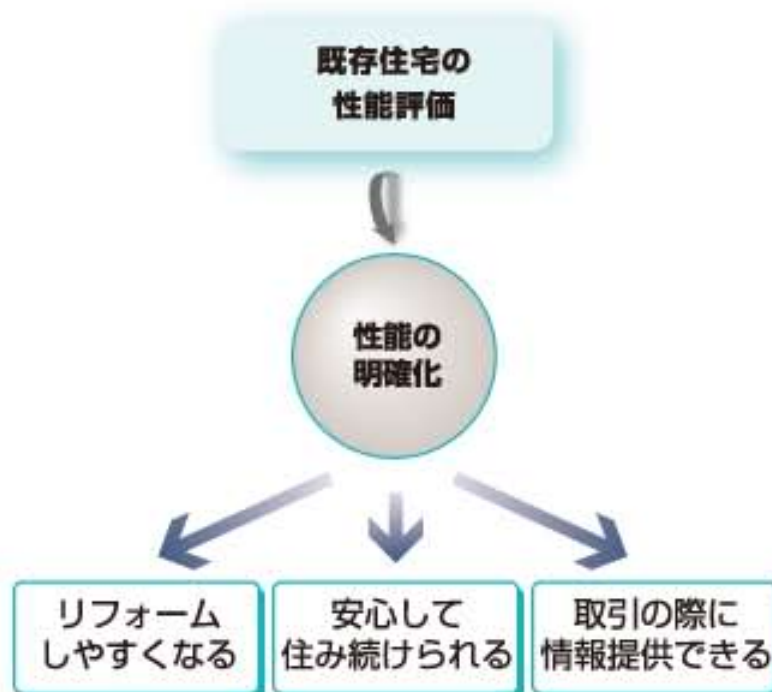


Cさんがお願いした、建物の検査とは…

リフォーム時や売買時に、建物の検査を行っておくと、様々なメリットがあります。

もちろん、定期的に検査を行っておくこともおすすめです。

資産価値を守るだけでなく、安心して住み続けることができますよ。



【解説】

既存住宅であっても、もともときちんと建てられ、メンテナンスがしっかりされてきた住宅であれば十分に長持ちします。

安心して住み続けるためには、住宅性能評価や耐震診断を利用するなど、住宅の性能を明らかにしておくことが重要です。また、万が一住宅を売りに出すことになっても、購入者に対して住宅の性能に関する情報を示すことで安心して取引することができます。

リフォームする際にも住宅の性能が明らかになっていると便利です。

住宅の資産価値を保つためにも、ぜひ、第三者評価の活用を検討してみてください。

早め、早めのメンテナンスが大事なんだね。これから教育費もかかるし、なるべく大きな出費が生じないように工夫していかないとね。

家を持つと、メンテナンスの費用が必要なのね。



住宅を長持ちさせるために…

● **メンテナンスの適切な実施**

住宅を長持ちさせるためには、適切なメンテナンスが必要です。

新築時やリフォーム時に、工務店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きましょう。

その際、将来の資金計画を立てておくことも大切です。

● **住宅履歴書の保管**

メンテナンスやリフォームの記録は必ず保管しておきましょう。次回のリフォームの際には、その情報によって、的確な判断ができ、無駄な費用がかかるのを避けられます。

こちらが住宅履歴書とメンテナンス計画表です。これから、よろしくお願いしますね。

こちらこそよろしくお願いします。



築50年の既存住宅を購入することにしたCさん家族… このときまでに、どのような社会が実現されているのでしょうか…？

既存住宅市場の成熟と 資産としての住宅

良質な既存住宅が円滑に取引されるようにするため、既存住宅の利用価値が的確に評価され、築年数や住環境だけでなく、住宅の性能なども資産価値に適切に反映される市場となっていることが重要になります。

このような既存住宅市場の成熟により、適切にメンテナンスを行い、性能を保つ努力をすれば、その住宅を資産として有効に活用できることとなります。

住まい手の意識の醸成

住宅が長く利用されていくためには、市場環境が整備されるとともに、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国民一人ひとりが持つことが重要になります。

長く使っていく視点で良質な住宅を建設し、計画的に維持管理することや、成熟したまちなみをつくっていくことなどの価値観が、社会全体に広まり、取引の際に既存住宅が選択肢として新築住宅と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が必要になります。

建物調査・性能評価の普及と 情報提供の充実

住宅の資産価値に住宅の性能などが反映されるためには、購入や賃貸、建替えやリフォームなどの際に、それらを実際に評価して、住宅の性能や維持管理の程度などが流通の中で情報提供されるようになっていくことが重要になります。

これによって、安心して取引したり、住み続けたりできるようになるとともに、リフォームや改修がしやすくなったりもします。

このような住宅の履歴情報がきちんと蓄積されることも重要になります。



流通を促進するサービスの充実

住宅ストックが有効に活用されるようにするために、住宅ストックと住まい手を結ぶサービスが充実していることが重要です。

このようなサービスにより、豊富な住まいの選択肢の中から、住まい手のニーズに合った適切な住宅が提供され、既存住宅流通が活発になります。

住宅の維持管理サービスの充実

住まい手が住宅を長く利用するためには、住宅産業のサービスが新築重視から転換し、維持管理（リフォームや改修等）のサービスが充実していることが重要になります。

そして、維持管理の内容や維持管理段階での多様なサービスが、住まい手にわかりやすく提案・提供される必要があります。

このことにより、住まい手は、住宅に対して効果的な投資ができるようになります。

各世代の住居負担の軽減によって、福祉や教育、余暇などを充実したり、ライフスタイルにあわせて、住まいへ投資することができるようになり、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現が期待されます。