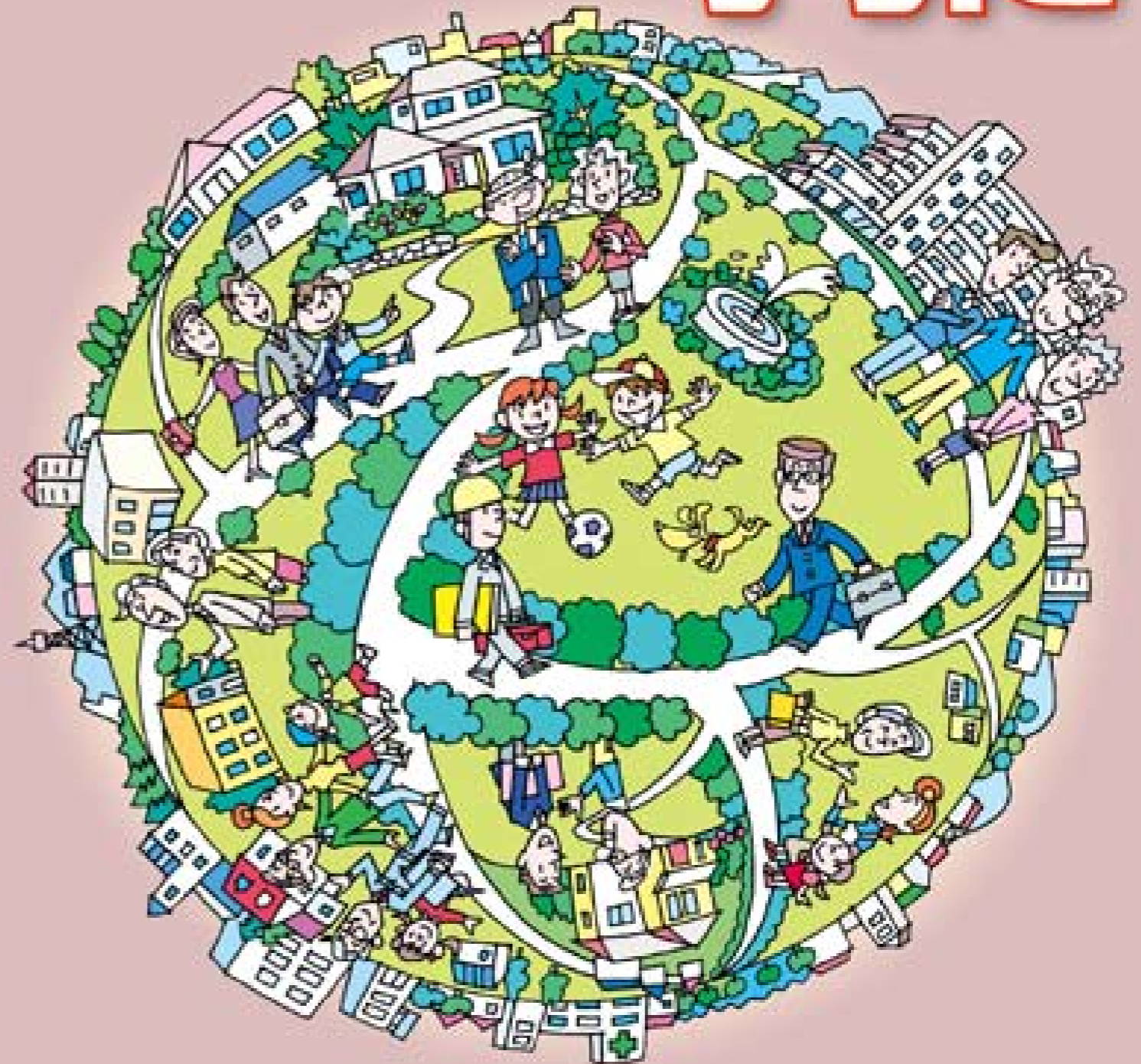


# 長持ち住宅の 手引き

- 日本の住宅は長持ちしない？
- なぜ住宅は長持ちしないのか？
- 「つくっては壊す」から「長持ちさせる」時代へ
- 住宅を長持ちさせると
  - 住居費負担が軽減する
  - 住宅が資産になる
  - 環境への負担が低減する
- 住宅を長持ちさせるには
  - 長期的な視点にたち、良質な住宅を建てる必要がある
  - 計画的に維持管理することが必要
  - 住宅の性能などの適切な情報が必要
  - 既存住宅を流通させる必要がある
- 住宅を長持ちさせるための具体的な取り組み



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

# 日本の住宅は長持ちしない？

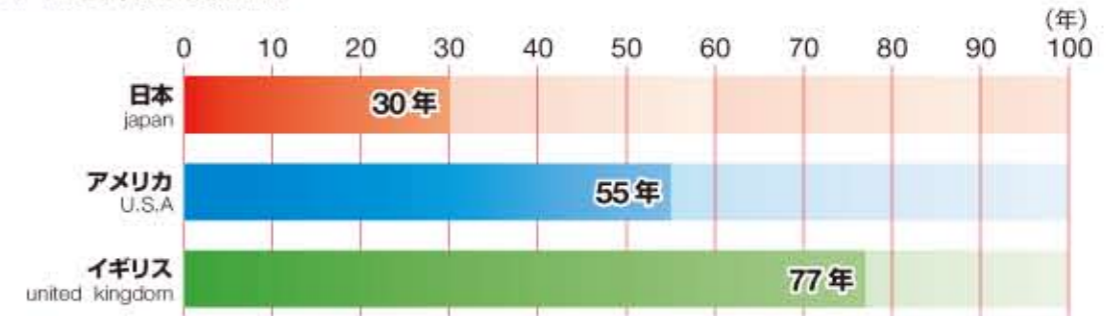
日本の住宅の利用期間は平均 30 年

我が国では、取り壊される住宅の平均築後経過年数は約30年と、イギリスの約77年、アメリカの約55年に比べると短くなっています。

こうした住宅ストックの現状を見ると、地形、地質、気象等の国土・自然条件や地震の発生頻度等の地理的な条件、国民性の違いや歴史的背景などから単純には比較できないものの、諸外国と比較して、住宅が短い期間で取り壊されていることがわかります。

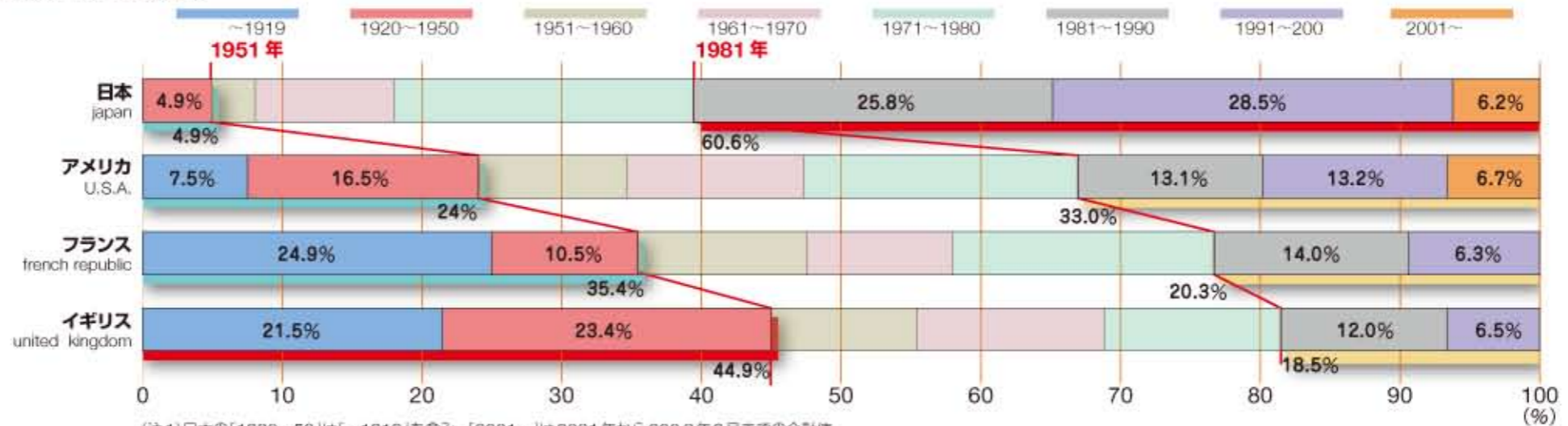
また、我が国においては、1981年以降に建築された住宅が約6割を占める一方、1950年以前に建設された住宅は5%以下となっています。これに対して、欧米、特にイギリスにおいては、1950年以前に建設された住宅が4割を超えるなど、長期にわたって住宅が活用されています。

滅失住宅の平均築後年数の国際比較



(資料)  
 日本：住宅・土地統計調査 (1998年、2003年)  
 アメリカ：American Housing Survey (2001年、2005年)  
 イギリス：Housing and Construction Statistics (1996年、2001年)

建築年代別住宅ストックの国際比較



(注1)日本の「1920~50」は「~1919」を含み、「2001~」は2001年から2003年9月までの合計値

(注2)アメリカの「2001~」は2001年から2005年までの合計値

(注3)フランスの「1991~2000」は1991年から99年までの合計値

(資料)日本：住宅・土地統計調査(2003年)(総務省)、アメリカ：American Housing Survey(2005年)、イギリス：English Housing Conditions Survey (2000/01年)、フランス：Recensement de la population (1999年)をもとに国土交通省推計

# なぜ住宅が長持ちしないのか？

## 国民の新築志向

「住宅を購入するとしたら、新築がよい」とする割合が国民の8割を超えています。「間取りやデザインが自由に選べるから」、「すべてが新しく気持ちがいいから」、「中古は耐震性や断熱性など住宅の品質に不安があるから」などの理由から、既存住宅を長持ちさせるよりも、新築住宅を建設・購入することが志向されてきました。

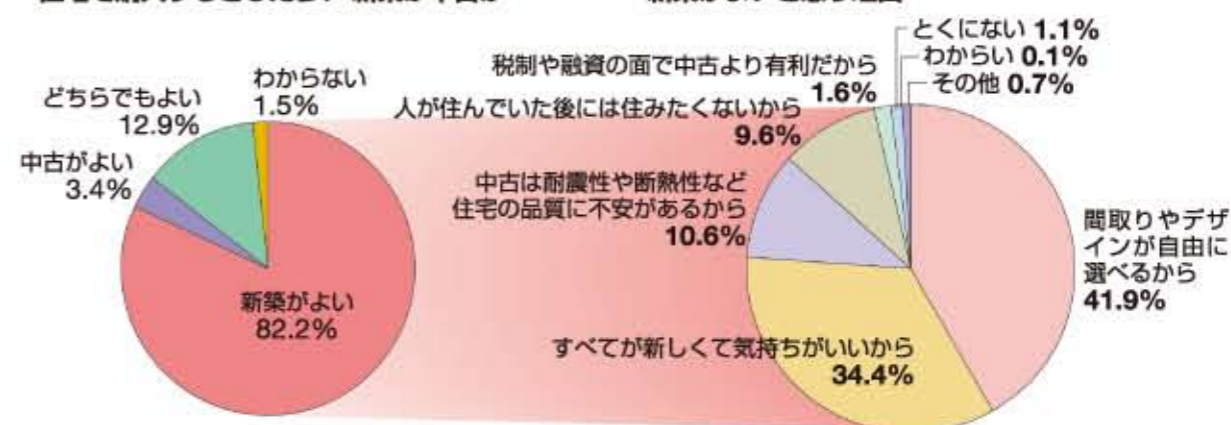
## 生活水準の向上による住宅の更新

生活様式は大きく変化し、空調や給湯などの設備や、ドア、サッシなどの建具、建材はめざましく進化しました。

また、豊かでゆとりある生活へのニーズから居住面積が時代と共に拡大してきたことや、世帯人数の変化や子どもの成長といったライフステージの変化に応じて、広さの確保や間取りの変更といったニーズが発生し、それらに対応する必要も生じました。

このため、こうしたニーズに対応できない住宅は取り壊し、ニーズにあった住宅を新築することにより変化に対応してきました。

### 住宅を購入するとしたら、新築か中古か



(資料)平成16年内閣府「住宅に関する世論調査」

## 右肩上がりの社会経済情勢では新築が主流

戦後の日本では、人口増加、都市化の進展、経済成長が続く社会経済状況の中で、土地神話といわれるような地価の右肩上がりの時代が続いてきました。

成長の続く経済では、将来の所得の伸びや地価の上昇なども期待でき、新築住宅の取得に対する投資をそれらの増加でまかなえるだろうと考えやすかったと推測できます。

また、土地を高度利用しようという経済活動によって、まだ使えるはずの住宅も取り壊され、より利用価値の高い高層ビルなどへと変化していきました。

# 「つくっては壊す」から「長持ちさせる」時代へ

## 成熟社会では長く使うことが当たり前

これからの成熟社会では、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ります。

開発圧力は小さくなり、まだ使える住宅が取り壊されてしまうという事例は、大幅に減少していくと考えられます。

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ものと考えられます。

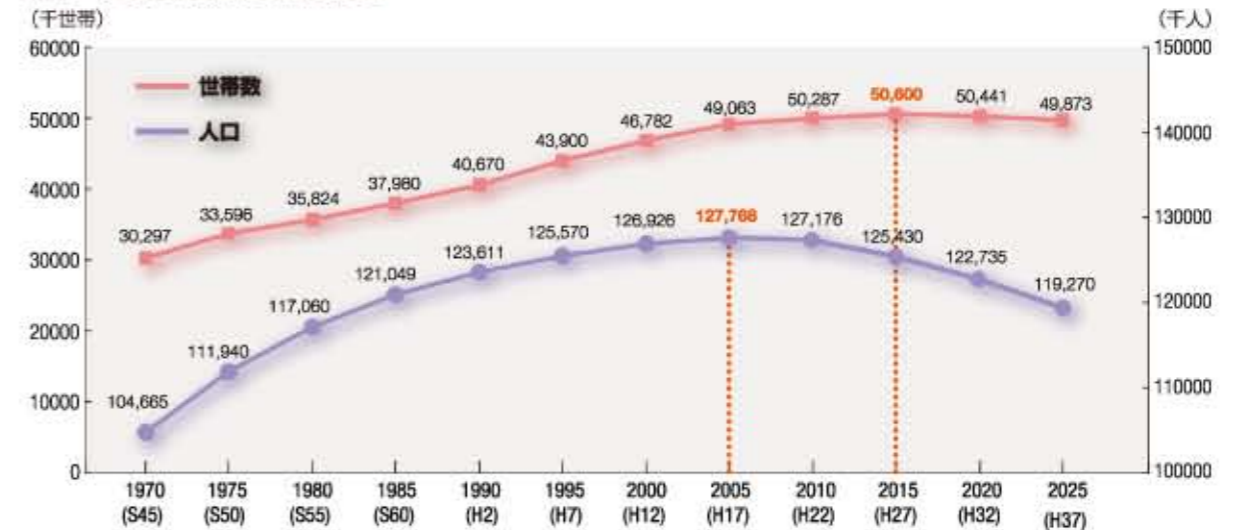
また、投資した資本・資源が、長持ちせず、早々に解体、除去され、ゴミになったのでは、経済的観点からみても、地球環境の観点からも、持続可能な社会は形成できません。

このように、住宅の長寿命化への取り組みを進めることは成熟社会において大変重要であるといえます。

社会情勢が大きく変わっているんだな。  
それに合わせて、住宅も変わっていくべきなんだ。

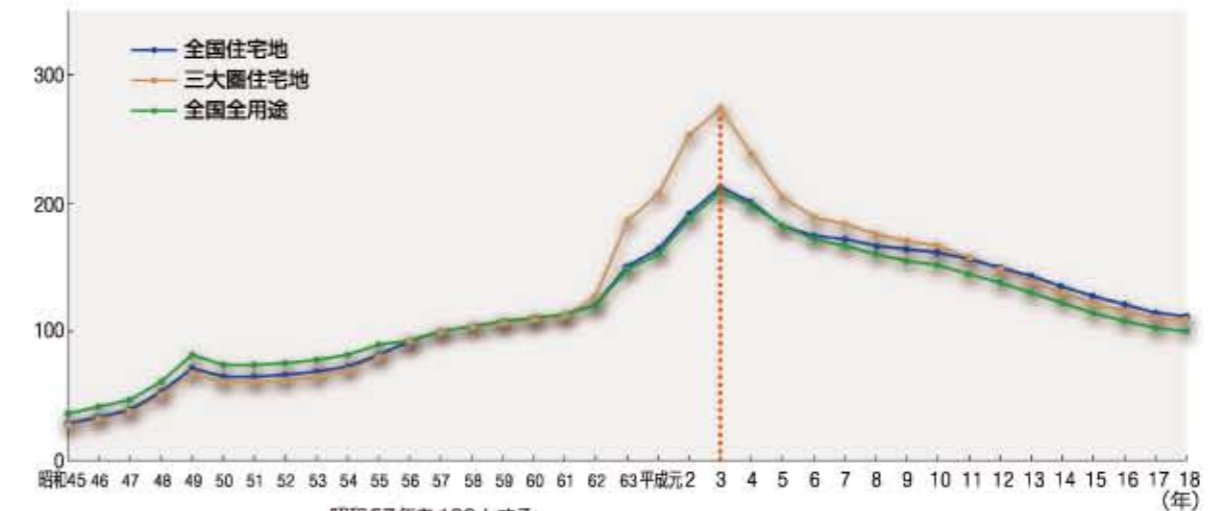


## 人口・世帯数の推移と将来推計



(資料)実績値(～2000年):総務省「国勢調査」  
推計値(2000年～):国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2002年1月推計)」、  
「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年3月推計)」

## 地価水準の動向



# 住宅を長持ちさせると住居費負担が軽減する

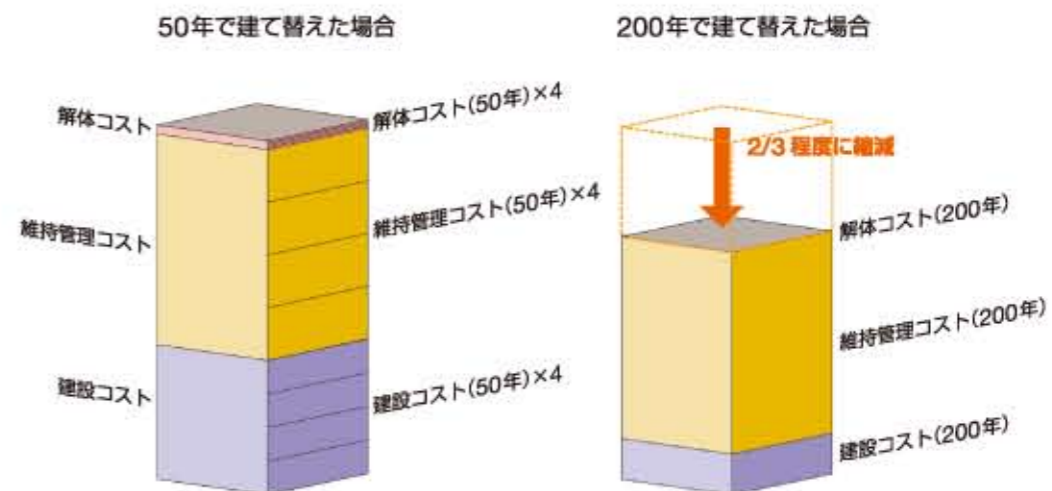
住宅を長持ちさせるためには、建設や維持管理に相応の投資が必要になりますが、世代を超えて利用していくことにより、一世代あたりの住居費負担は現在より軽減されることが期待できます。

その分を、より快適な暮らしを実現するために、住生活の向上や教育、福祉、余暇活動などに充てることが可能となってきます。

住宅を長持ちさせることで生まれる「ゆとり」は、成熟社会にふさわしい豊かさを実感できる社会を実現してくれることでしょう。

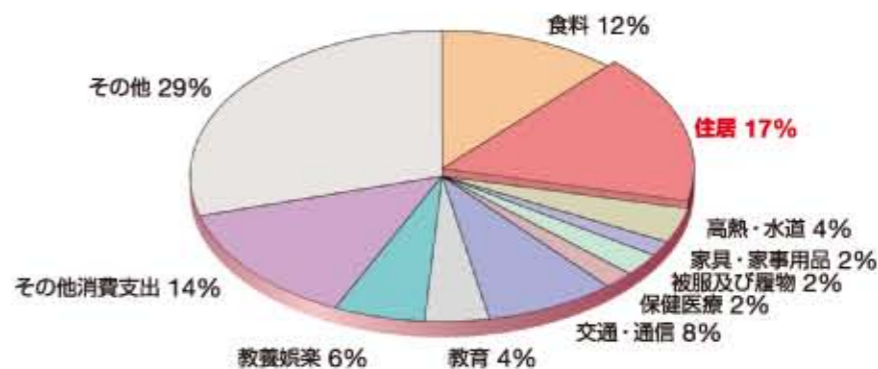


長寿命化による国民の住居費負担の軽減効果(共同住宅での試算)



\*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

住宅ローン返済世帯の実収入に占める住居負担



(資料)平成18年家計調査年報  
2人以上の世帯のうち勤労者世帯の住宅ローン返済世帯の家計収支  
住居費は土地家屋借入金返済を含む。

# 住宅を長持ちさせると住宅が資産になる

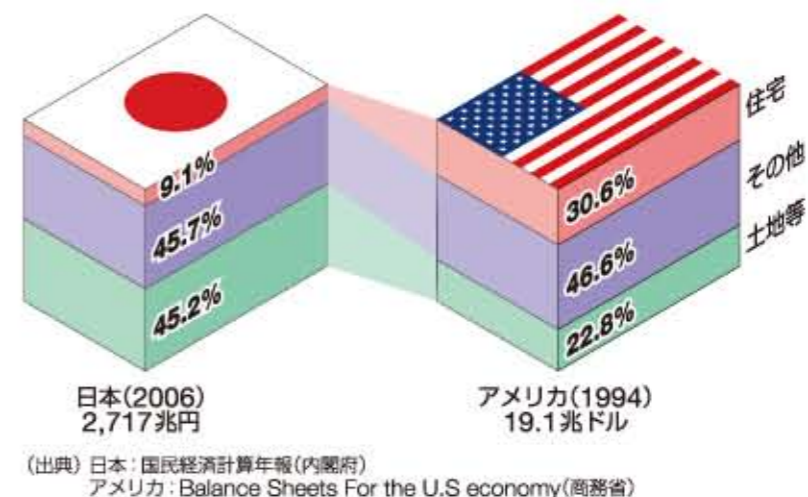
## 資産としての住宅

現在、住宅ローンを返済し終えたときには住宅の資産評価がゼロになってしまっていると言われるほど「住宅=負債」とのイメージは根強いものですが、世代を超えて利用し続けることができ、住宅が本来もつ価値に見合った評価が適切に行われるようになれば、「住宅=資産」として捉えることも可能となり、その住宅を将来的に売ったり、貸したりすることなども容易に考えられるようになっていきます。

## 住宅ストックの社会資産化

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が、現在、我が国の国富(社会的資産)に占める住宅資産の割合は、1割にも満たない状況です。このような住宅ストックという資産が、さらに、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、国富として蓄積された住宅ストックを、将来の世代が有効に活用することができるようになります。

国富に占める住宅資産割合の日米比較



## 住宅の選択肢の多様化

良質な住宅ストックが社会資産として蓄積されるとともに、住み替えなどを期待している住まい手と、その住まい手にふさわしい住宅とをマッチングする仕組みが整えられれば、住まい手の選択肢は多様となり、たくさんの方々の選択肢からニーズを満たす住宅を選べるようになります。

# 住宅を長持ちさせると環境への負荷が低減する

地球環境問題は、社会や人類の持続可能性をも脅かす重大問題です。

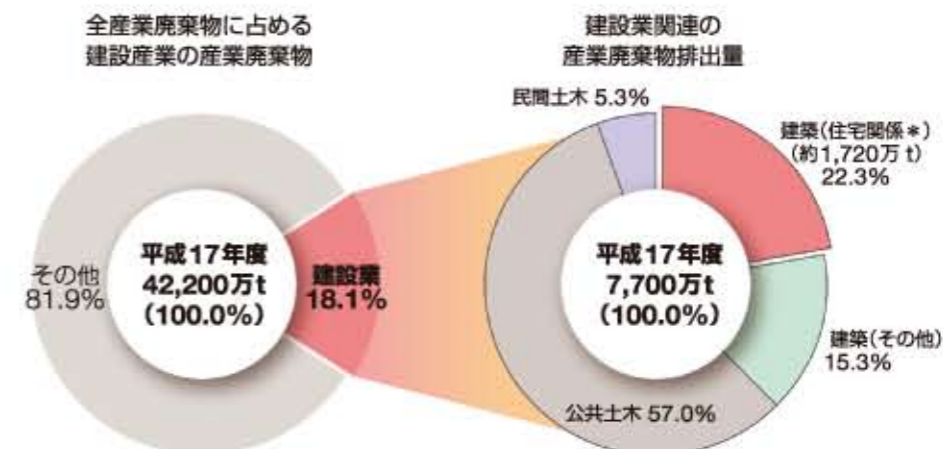
日本のエネルギー起源CO<sub>2</sub>は増加傾向にあり、特に住宅・建築物部門における排出量は全体の約1/3を占め、現在も増加を続けています。

また、産業廃棄物については、住宅の解体等から大量に発生しています。

このため、住宅がまだ利用できるにもかかわらず、居住者の都合や社会情勢によって取り壊されてしまっているという無駄をやめ、きちんと手入れをしながら長く大切に使う「持続可能社会」へ転換していくことが求められています。

環境負荷を低減していくことは、私たちが将来の世代に対して負っている責任です。

## 建設産業関連の廃棄物排出量

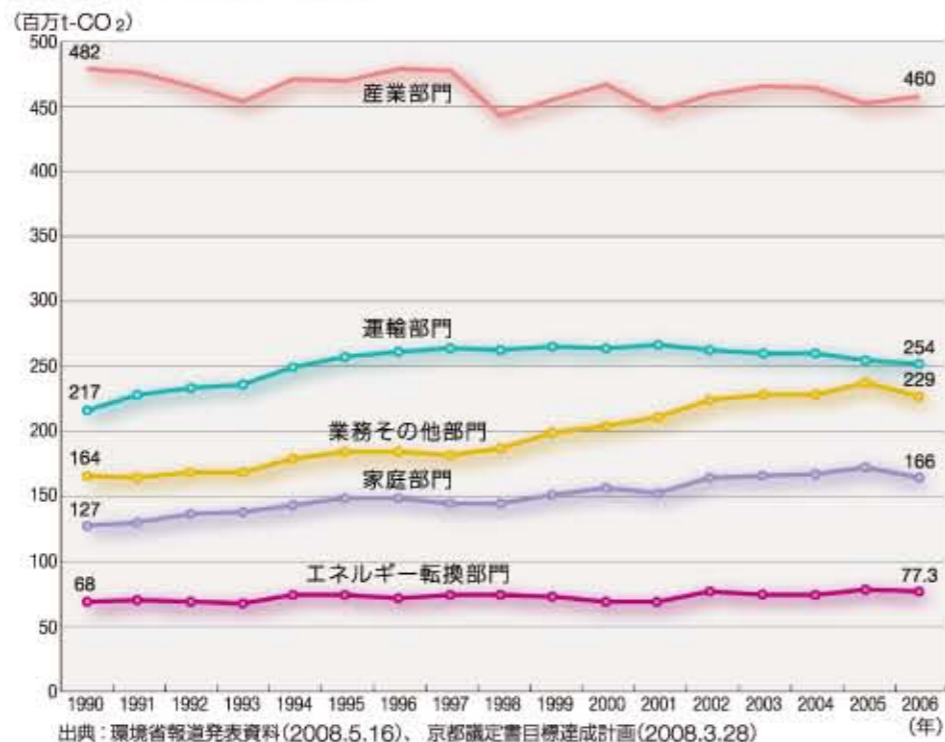


(資料) 産業廃棄物の排出及び処理状況等(平成17年度) [環境省調査]

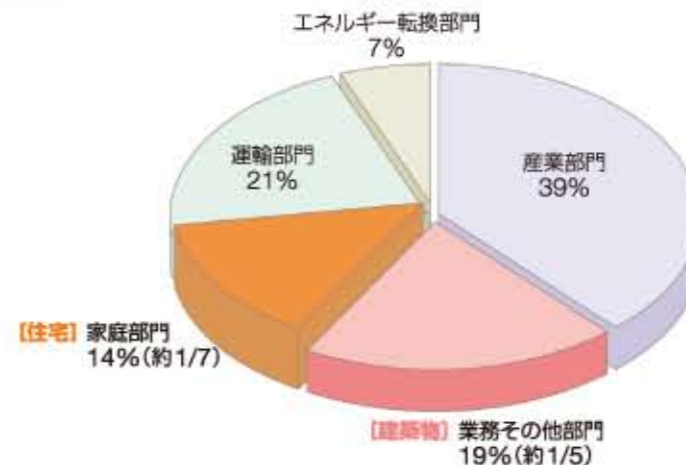
\*平成17年度建築着工統計及び平成17年度建築物滅失統計に基づく推計

(資料) 平成17年度建設副産物実態調査結果 [国土交通省調査]

## エネルギー起源CO<sub>2</sub>の部門別排出状況



## ● エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量の部門別構成比 [2006年度]



# 住宅を長持ちさせるには 長期的な視点に立ち、良質な住宅を建てる必要がある

長期にわたり使用できる良質な住宅ストックを形成するため、建設から維持管理段階までを見据えた長期的な視点に立ち、将来的に資産として活用されることを前提とした建設・維持管理を行うことが必要です。

国民一人ひとりが“住宅”や“住生活”に目を向けて、より快適な暮らしを追求しつつ、きちんと手入れしながら住み継いでいく意識を持って、できることから取り組んでいくことが大切です。

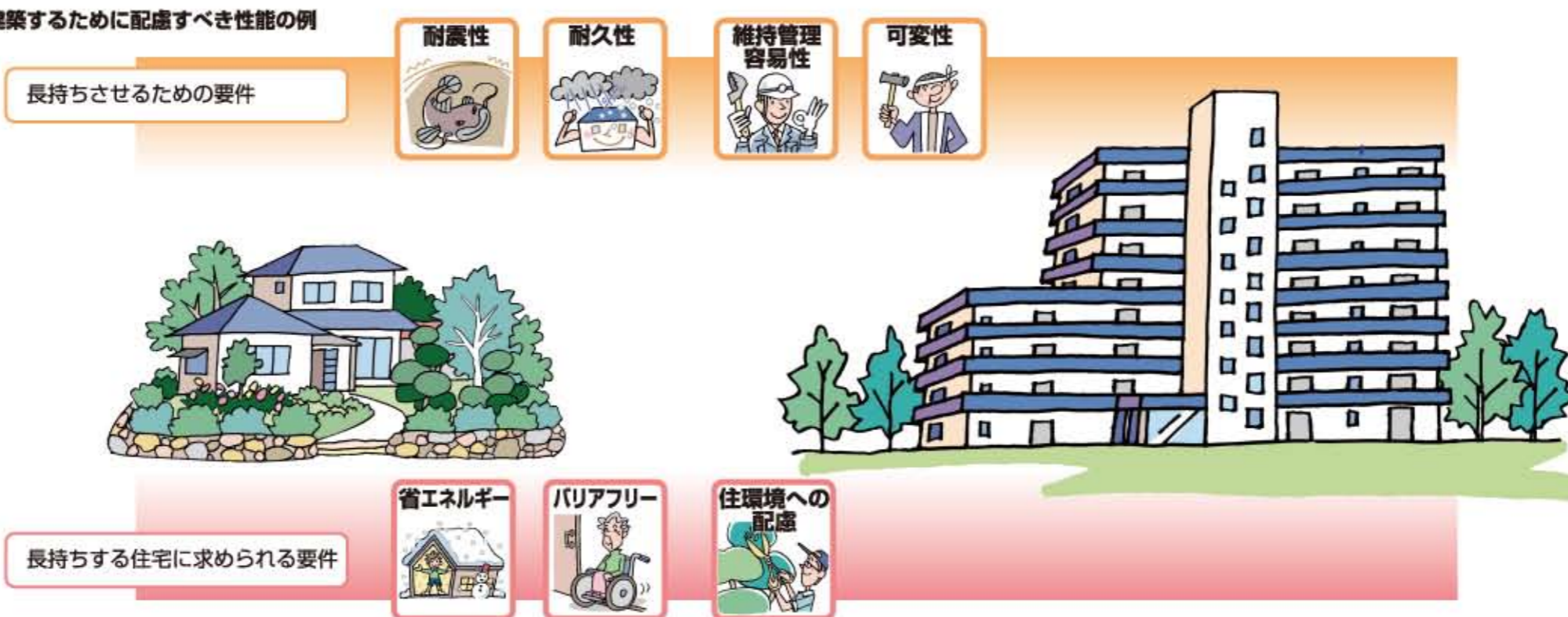
一方、住宅に関わる事業者も、長期的な維持管理を前提とした住宅を供給するとともに、これからニーズが増大すると考えられるリフォーム、メンテナンス、診断・評価などに関連するサービスの展開を図りつつ、その技術開発などを行うことが求められます。

住宅を長持ちさせるためには、構造躯体そのものを丈夫につくること（耐久性、耐震性）に加えて、設備配管を躯体に埋め込まないことや点検口を確保するなど簡便にメンテナンスができる（維持管理の容易性）ように、設計を工夫しておくことなどが重要になります。

また、将来の住み替えや次世代へ住み継いでいくことを考え、住宅がリフォームしやすくなっていたり、将来においても流通しにくならない住宅にしておくなども大切です。

既存住宅の大規模なリフォームを行う場合などにも同様の工夫をすることが望まれます。

## 長持ちする住宅を建築するために配慮すべき性能の例





# 住宅を長持ちさせるには計画的に維持管理することが必要

## 計画的に点検、補修、交換をする

住宅を長持ちさせるためには、計画的に点検を行い、補修や交換をしたり、リフォームなどを行い、住宅の価値を維持・向上させることが求められます。また、災害などに遭った場合には、すみやかに点検を行い、安全を確認するとともに、必要に応じて補修をしておくことが重要です。

また、建設時における設計図書等とあわせて、どのように維持管理されてきたかという記録を残すことで、補修・交換やリフォームが適切で合理的になされるとともに、住宅の情報が明らかになることで、売買や賃貸の際に、住宅の価値が適切に評価されることが期待されます。



## 住宅の価値を維持・向上するサービスの提供

住宅の価値の維持・向上を図るために、住宅の診断・評価を行ったり、その情報を活用して、住宅の質の向上や豊かな住生活について、提案し実現するサービスが求められます。

そのためには、例えば、安心して既存住宅を取り引きしたり、劣化の補修や耐震補強、省エネルギー改修などを適切に行うため、現状の住宅の質や状況を的確に評価し、住まい手にわかりやすく示すサービスを行う専門家を育成することが必要になります。

また、実際に施工、維持管理等を行う技術者・技能者等の育成や技能の継承、ネットワーク化等を図り、仮に、サービスを行う主体が変わっても、長期にわたり、適切に維持管理が継続できるようにすることなども大切です。



# 住宅を長持ちさせるには 住宅の性能などの適切な情報が必要

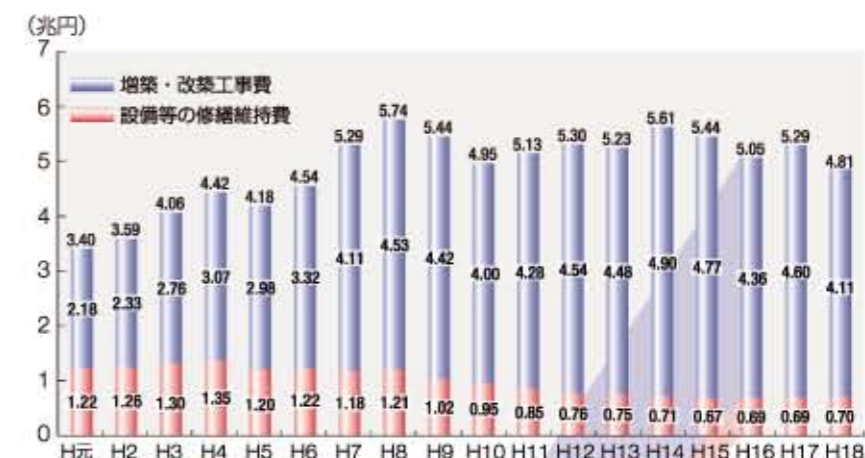
住宅の取引や維持管理などを行う際に、安心して住める住宅か、快適に住める住宅か、どの程度劣化しているのかなど、住宅の性能や維持管理の程度などが、適切に情報提供されるとともに、住宅の価値として適切に評価されることが求められます。

現状では、住宅の性能や維持管理の程度などが市場において適切に評価されているとは言えず、住宅の取得後、投資して住宅の価値の維持・向上を図り、長持ちさせようという意識は、十分に根付いていません。

住宅の性能等が適切に評価・情報提供され、それらが市場において取引価格に反映されるようになれば、様々な立場の人が、維持管理やリフォームなどによって、住宅の価値の継続的な維持・向上を行い、長持ちさせようとする意識が定着していくものと考えられます。

住宅は短期間で取り壊されるような消費の対象になるべきものではありません。しっかり建て、きちんと維持管理し、長く持たせることのできる立派な資産なのだとして社会全体の認識を変える必要があるのです。

## 住宅リフォームの市場規模(推計)の推移



(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
(注) 推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。

## GDPに対する住宅リフォーム投資、新築住宅投資割合の国際比較(2004年)



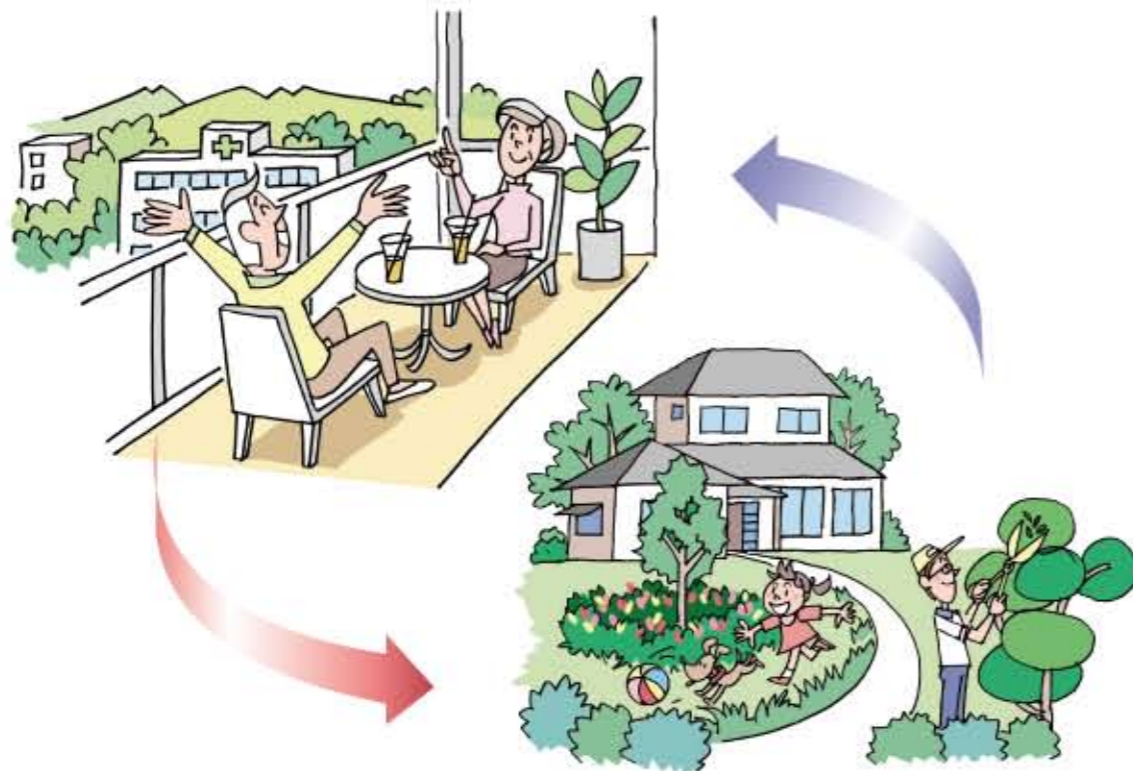
(資料) (日本) 国民経済計算統計年報(内閣府)、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
(アメリカ) Statistical Abstract of the United State, NAHB's database National Economic Account, BEA  
(英・仏・独) EuroConstruct資料

# 住宅を長持ちさせるには既存 住宅を流通させることが必要

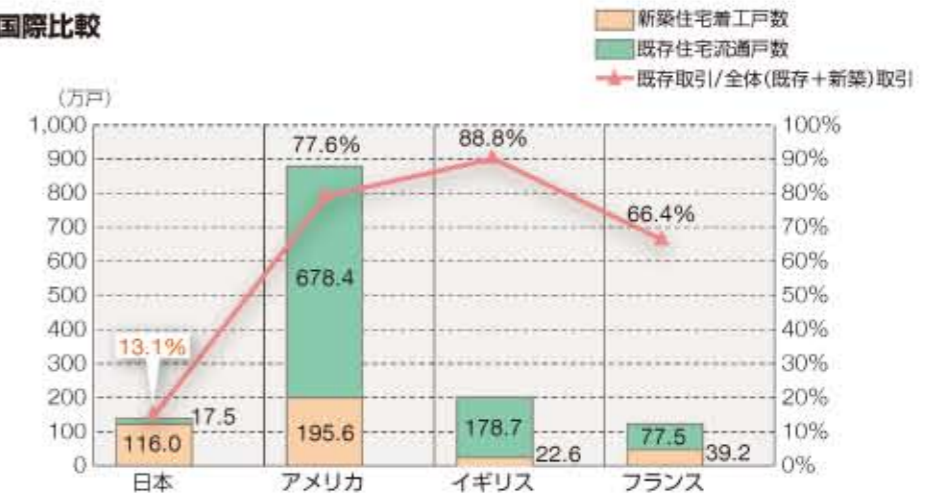
良質な住宅ストックが有効に活用されるためには、住宅の流通市場において、住まい手の住み替えニーズなどに応じて、適切な住宅が存在していることが必要です。

質・量ともに十分な住宅ストックが形成されることによって、住まい手にとって、多様かつ豊富な住まいの選択肢が存在することになりますが、この住宅ストックと住まい手を結ぶサービスの展開・充実が望まれます。

このようなサービスを通じて、建て替えるのではなく、例えば、ライフスタイルの小さな変化にはリフォームで、大きな変化には住み替えで対応するというように活発な既存住宅流通市場を形成していくことが可能となります。

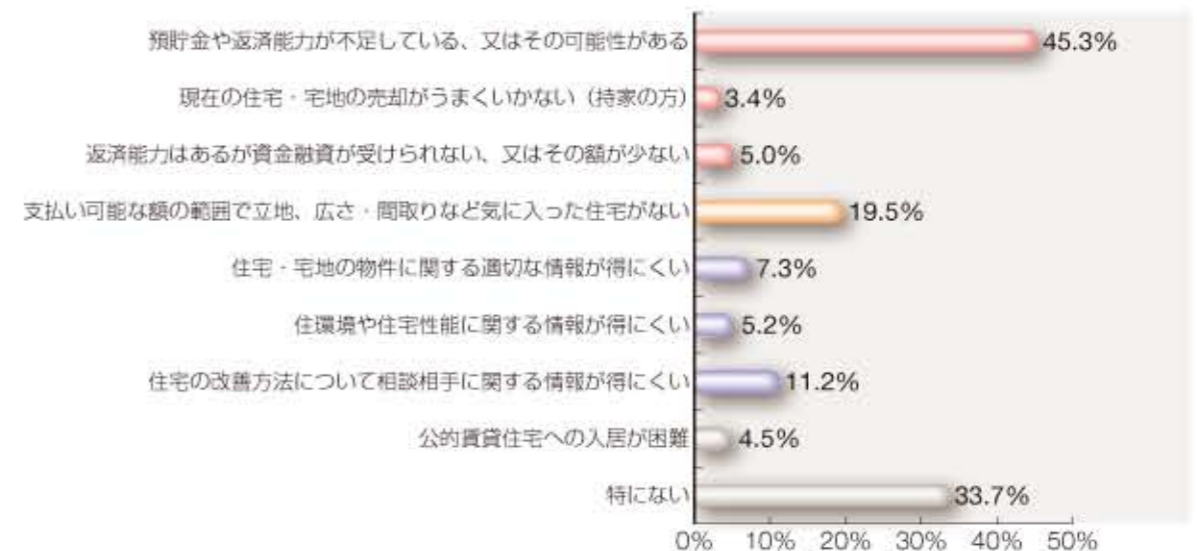


## 既存住宅流通シェアの国際比較



(資料)日本：住宅・土地統計調査(平成15年)(総務省)、  
住宅着工統計(平成15年)(国土交通省)  
アメリカ：Statistical Abstract of the U.S. 2006  
イギリス：コミュニティ・地方政府省ホームページ <http://www.communities.gov.uk/>  
(既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)  
フランス：運輸・設備・観光・海洋省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>

## 住み替えの実現が困難な理由

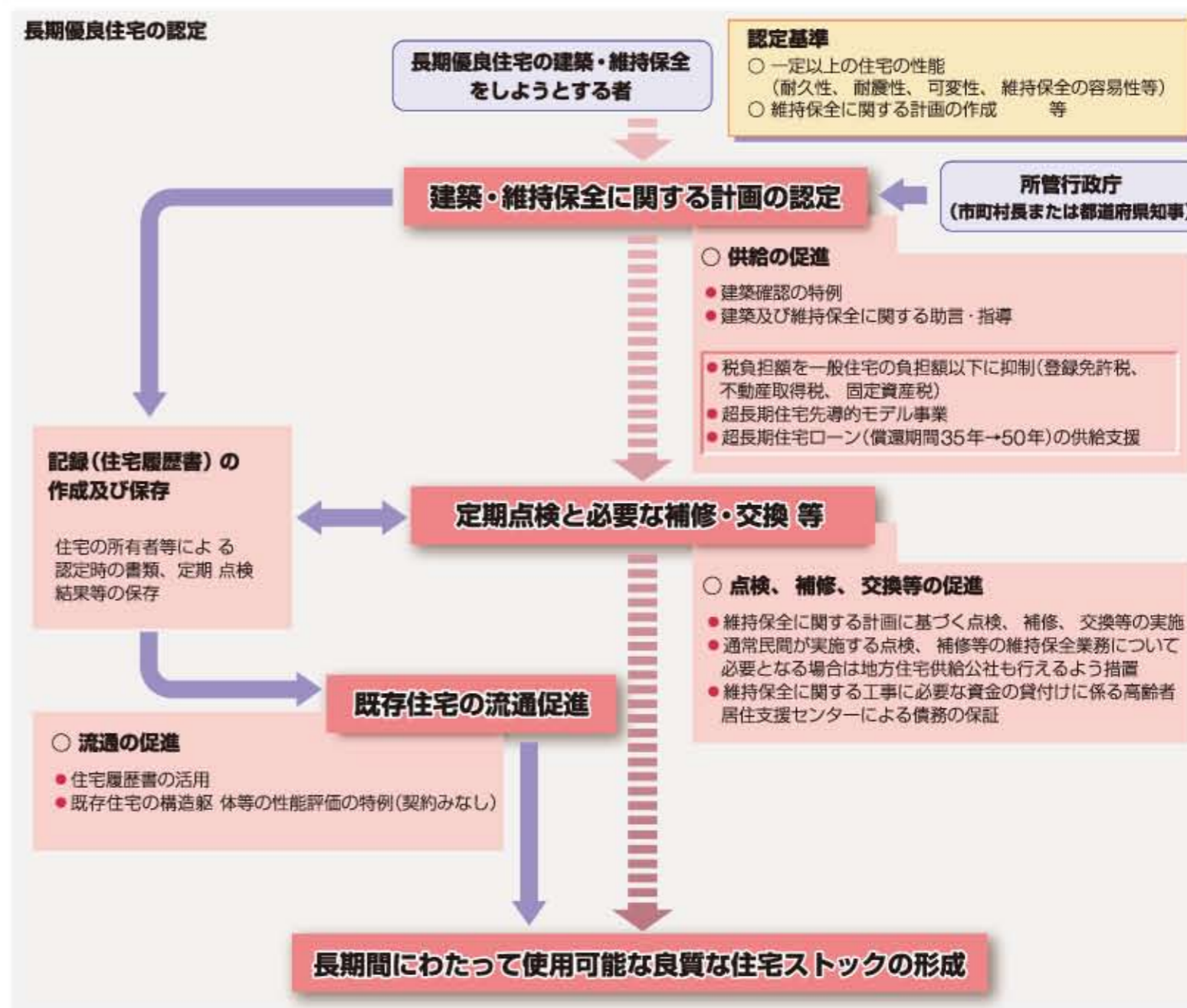


(資料) 住宅需要実態調査(平成15年)(国土交通省)

# 住宅を長持ちさせるための具体的な取り組み…その1

## 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずることとしています。



# 住宅を長持ちさせるための具体的な取り組み…その2

## 長期優良住宅に対する税の特例措置

	一般住宅				長期優良住宅			
	控除期間	10年間			控除期間	10年間		
所得税 *1 (ローン減税)	居住年	控除対象限度額	控除率	最大控除額	居住年	控除対象限度額	控除率	最大控除額
	H21	5000万円	1.0%	500万円	H21	5000万円	1.2%	600万円
	H22	5000万円		500万円	H22	5000万円		600万円
	H23	4000万円		400万円	H23	5000万円		600万円
	H24	3000万円		300万円	H24	4000万円	1.0%	400万円
	H25	2000万円		200万円	H25	3000万円		300万円
所得税 *2 (投資型減税)	—				標準的な性能強化費相当額(上限1000万円)の10%相当額を、その年の所得税額から控除			
登録免許税	① 保存登記	1.5/1000			① 保存登記	1.0/1000		
	② 移転登記	3.0/1000			② 移転登記	1.0/1000		
	③ 抵当権設定登記	1.0/1000			③ 抵当権設定登記	1.0/1000		
不動産取得税	1200万円控除				1300万円控除			
固定資産税	【戸建】		1~3年目 1/2軽減		【戸建】		1~5年目 1/2軽減	
	【マンション】		1~5年目 1/2軽減		【マンション】		1~7年目 1/2軽減	

- \*1. 住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、一定額を、個人住民税から控除する。(当該年分の所得税の課税総所得金額等に5%を乗じて得た額(最高9.75万円)を限度)
- \*2. 当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除

## 住宅金融の拡充((独)住宅金融支援機構)

### 1 証券化支援事業の拡充

- (1) 長期優良住宅に係る償還期間上限の延長(35→50年)  
 長期優良住宅を建設・購入する場合の証券化支援事業の対象住宅ローンの償還期間の上限を50年に延長します。
- (2) 既存の長期優良住宅に係る融資率の引上げ(9割→10割)  
 既存の長期優良住宅を購入する場合の証券化支援事業(買取型)の対象住宅ローンの融資率上限を9割から10割に引き上げます。

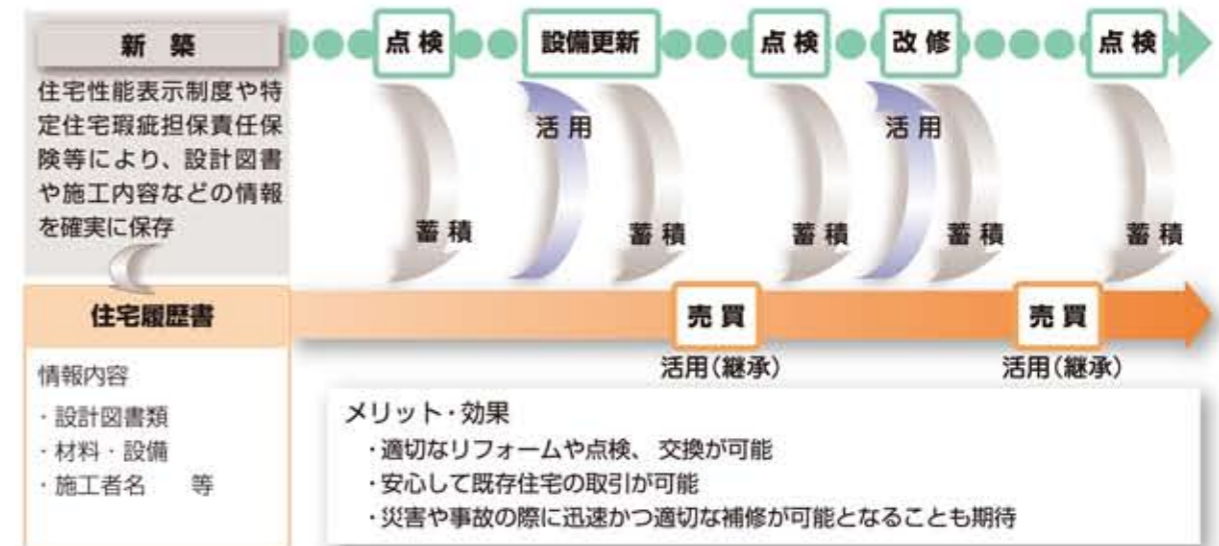
### 2 賃貸住宅改良融資の拡充

長期優良住宅の認定を受けた賃貸住宅に関し、改良融資の戸当たり融資限度額を1000万円に引き上げ(一般リフォームの限度額は増改築が530万円、修繕等が240万円)、入居者の交代の際のインフィルの更新等を推進します。

# 住宅を長持ちさせるための具体的な取り組み…その3

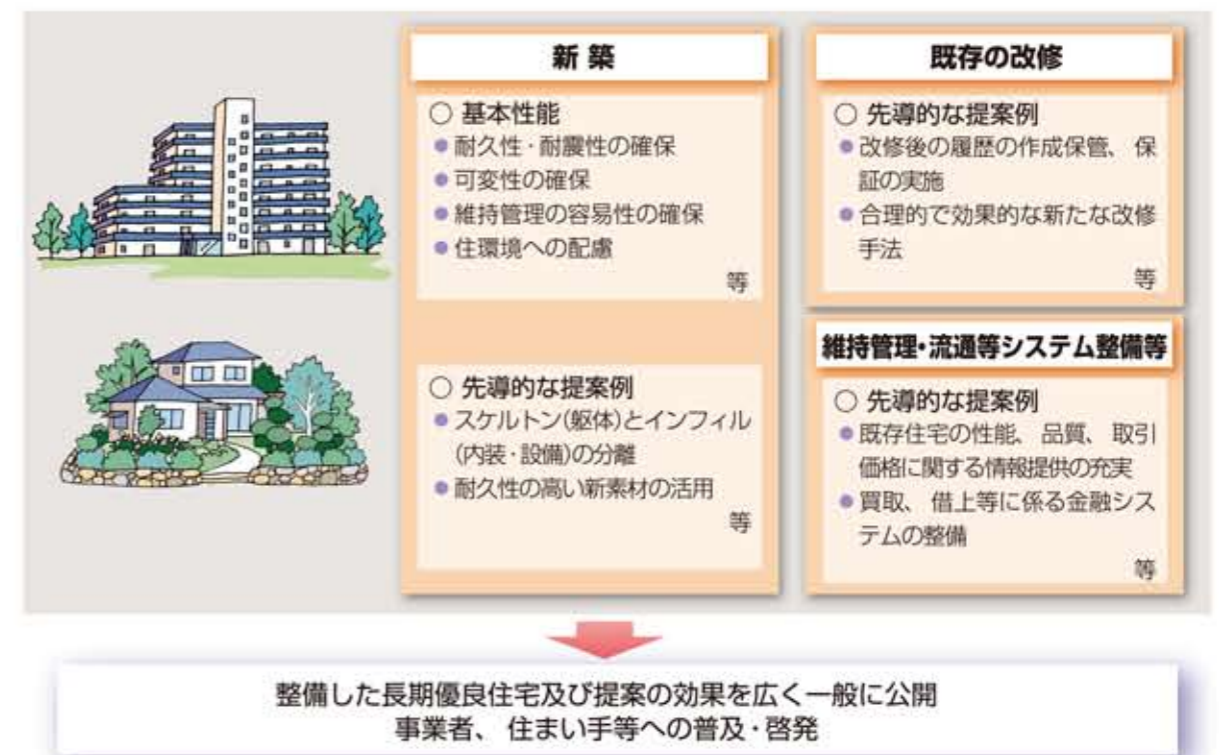
## 住宅履歴情報の整備

円滑な住宅流通や計画的な維持管理等を可能とするため、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及を推進します。



## 長期優良住宅先導的モデル事業

長期優良住宅の普及・推進のため、先導的な材料・技術・システム等が導入されるなどの長期優良住宅にふさわしい提案を有し、長期優良住宅の普及啓発に寄与するモデル事業、長期優良住宅に関する評価・広報、長期優良住宅実現のための技術基盤強化に対して助成を行います。



# 住宅を長持ちさせるための具体的な取り組み…その4

## 既存住宅流通市場の活性化

三大都市圏の政令指定都市を中心に、登記情報に基づき、取引当事者（買主）へのアンケートを行い、個別の物件が特定できないように配慮した上で、不動産取引情報を国土交通省ホームページ上で公表しています。

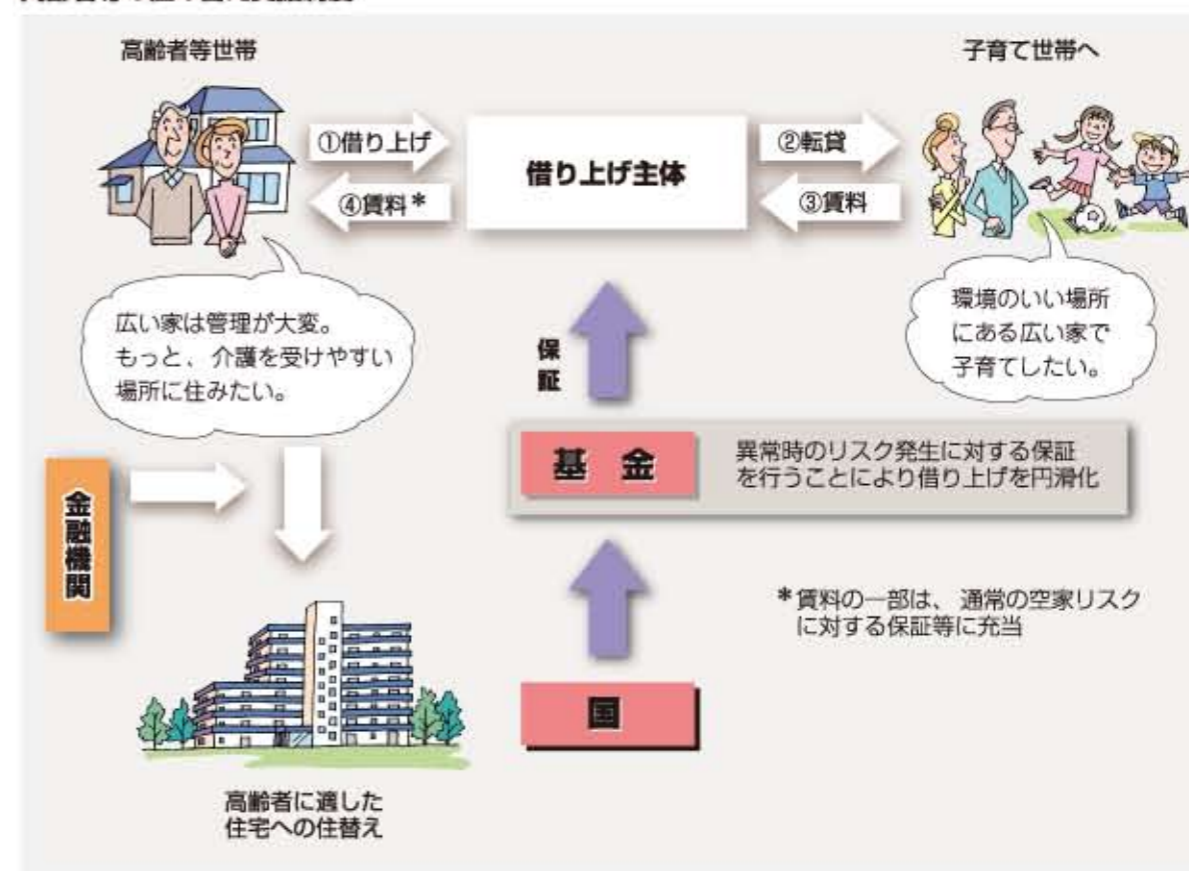
平成19年秋より情報提供地域を全国の地価公示対象地域に拡大するとともに、情報提供内容についても、最寄り駅及び駅からの所要時間、容積率等の項目を追加しました。



<http://www.land.mlit.go.jp/webland> より検索できます

また、高齢者の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化することにより、高齢者や子育て世帯等のライフステージに応じた住替えを支援しています。

### 高齢者等の住み替え支援制度



# 住宅を長持ちさせるための具体的な取り組み…その5

## 住環境への配慮

### ◇地区計画制度

きめ細かな土地利用の計画と、公共施設の計画を一体的に定める詳細な都市計画制度。

建築物の用途・高さ・壁面位置・敷地面積や意匠形態、樹林保全等の計画を定めることができる。

住環境に配慮したまちなみの例



東京都日野市：高橋鹿島台ガーデン5-4地区  
(地区計画)

### ◇建築協定制度

地権者等の全員同意により、建築物に関するきめ細かなルールを定める協定制度。建築物の構造・用途・高さ・壁面位置・敷地面積や意匠形態等のルールを協定することができる。



横浜市金沢区：ウッドパーク金沢文庫地区  
(建築協定)