# 3章 戸建て木造住宅の住み継ぎ・住み替え時の各段階での 判断要因と対応方法

- 本章においては、住継ぎや住替えの原因となる事象の発生・顕在化から様々な検討・対応を行い、最終的な帰結(住継ぎ、住替えとそれに伴う住宅等に係る対応(存置、リフォーム、賃貸、売却、除却など))に至るまでの一連のプロセスにおいて、住まい手等に対してどのようなサポートが必要となるかを概観するとともに、その内容についての整理を行う。
- ここで、「住まい手等」とは、実際にその住宅に住んでいる者に加え、実際に居住していない場合でも、所有者や、相続の発生などにより当該住宅の取扱・対応(上記参照)について判断し決定を行う立場の者を含んで考えることとする。
- 住宅の長寿命化、多世代利用の重要性・有用性にかんがみ、つくり手等は、住まい手等が 住宅の多世代利用について適正な判断を行えるよう、<u>適切なサポートを行う必要</u>がある。 ただし、住宅の多世代利用は、<u>住宅の安全性などの現状や、立地する地域の状況、住まい</u> 手等が住宅に求める機能・規模や経済的な負担能力などを総合的に判断し、合理的と考えられる範囲でその促進を図ることが必要である。
- 当該住まい手等による多世代利用を行う事が不合理と考えられる例としては
  - ・ 劣化などにより構造等の安全性が著しく劣っている場合であって、安全性を必要なレベルにまで引き上げるには、住まい手等が無理なく負担可能な限度を超えるコストがかかる場合
  - (・ 住まい手等の生活と住宅とがうまく適合していない場合。(広すぎ・狭すぎ、身体機能 の低下に見合ったバリアフリー対応がされていない、一般的な住宅・住宅地としては良好 であるが、住まい手等の通勤先・通学先などから著しく遠い、など)
    - ・ 住宅単体としては問題がないが、当該地域の土地利用変化などから、住宅地としての環境や利便性が悪化・低下している場合

(これらは「技術的要因」、「主体的要因」、「社会的要因」として整理できる。)

- ただし、これらの状況については、住まい手等が入れ替わる(例えば売却等により第三者が新たな住まい手となる)ことにより結果的に不合理さが解消され、多世代利用につながっていく場合(住み替えによる多世代利用)もあるが、住み替えのみによっては問題が解消されない場合もある。
- 住まい手等が、多世代利用を考慮した合理的な判断を行えるよう、つくり手等の側が行うべきサポートの項目・内容を考える場合、まず、住まい手等が、住継ぎ・住替えに係る事象発生から、最終的な帰結に至るまでのプロセスにおいて、<u>どのような段階でどのような判断</u>を行う必要が生じるかを明らかにする必要がある。

住まい手等がこれらの各段階で一つ一つの判断を行う(結論を下す)場合、自らの知識・経験や主観などに頼ることになるが、<u>専門的な知識を有する「つくり手等」がそれぞれの段階において適切なサポート</u>(判断の根拠となる客観的な情報の提供、専門的な技術得・知識を背景とした助言・アドバイスなど)を行うことにより、多世代利用に向けた適切な判断につながっていく場合も多いと考えられる。

#### 3.1 住み継ぎ・住み替え時における各段階での検討・判断のフロー

図 3.1 は、住継ぎや住替えの原因となる事象(「住宅」と「住まい手等」との間の「ミスマッチ」とも言い換えられ得る)の発生・顕在化から、最終的な帰結(住継ぎ・住替えの実施又は断念など)に至るまでの間の各段階において住まい手等がどのような判断や対応を行うことになるかを判断のフローのイメージとして体系的に描いてみたものである。

この図は、住まい手等の判断項目や内容とこれに対する必要なサポート内容を抽出するため にイメージとして作成したものであり、図の上部に

- 【1】初期の段階(事象の発生・顕在化)
- →【2】住まい手等の移住等の検討(可能性~移住先等)
- →【3】住宅の活用可能性の検討(存置・活用/除却)
- →【4】住宅の活用形態・方法の検討
- →【5】住宅における対応の詳細検討と実施
- →【6】住宅活用等の開始・実施
- →【7】新たな住まい手における検討・対応

と表示して、下に図示した判断フローをいくつかの段階に分けて考えられるよう整理している。 しかし、実際の判断フローは、このような時系列・順列で行われるとは限らない。【1】の次 に、【2】・【3】の段階をとばして【4】の段階に移行する場合や、いくつかの段階をまとめて クリアしてしまうようなケースも、多いと考えられることに留意が必要である。

図中の菱形(◇)は、住まい手等が各種の判断を行うポイント(多世代利用に係る住替え・住継 ぎへの対応の分岐点)を示している。特に、当該住宅が存続するか除却されるか(うまく多世代 利用されていくかどうか)の判断のポイントを赤色の菱形で示している。

また、これらの判断のポイント(分岐点)は、多くの場合、住まい手が専門家等のサポートを必要とするポイントでもあることから、どのようなサポートが求められるかをそれぞれの菱形に「吹き出し」(★番号)で記している。この「★番号」は、これらのサポートがどのような段階で求められるかを示すために便宜的に付したものである。

このフロー図は、【2】の段階(すなわち住まい手等が当該住宅(又はその存する敷地)に住み続けるか否かにより)から上下に2つに分かれており、一方を「住継ぎ」のフローとして緑色の一点鎖線で、もう一方を「住替え」のフローとして紫色の一点鎖線で囲って示している。(【2】の段階、すなわち住まい手等が移住等を検討するのは必ずしもこのような検討の初期の段階とは限らないが、これにより「住継ぎ」、「住替え」のフローを整理して並べて示すことができる。)

#### ■ 住み継ぎ・住み替えにおける各段階(\*1)での住宅の取扱(\*2)に関する検討・判断のフローのイメージ(\*3)

(\*1) 住まい手と住宅とのミスマッチが顕在化、住まい手の転居、元の所有者からの相続など (\*2)存置・活用/除却、活用形態・活用方法など (\*3)実際には、全てが下図【1】の段階から始まるのではなく、【3】、【4】の段階から検討が始まるケースや、また、順番が逆になるような場合も多いと考えられる。 【1】初期の段階 【2】住まい手等の移住等のの検討 【3】住宅の活用可能性の検討 【4】住宅の活用形態・方法の検討 【5】住宅における対応の詳細検討と実施 【7】 新たな住まい手における検討・対応 (存置・活用/除却) (住まい手と住宅のミスマッチなどの (可能性~移住先等) 住宅の扱いついての検討が必要 【6】住宅活用等の開始·実施 となる「事象」の発生と検討の開始 住宅の建てかえに向けた各 除却• 除却• 種作業・・・ 建替 建替等 現状のまま (特に手を入れない) 居住• 住宅に係る 管理 從前住宅 存置・ 移住・移転は 移住•移転 修繕・補修等を行う 居住に向け 計画・ の の存置/活 (最低限の補修等) 検討しない を行わない 活用等 た対応の判 設計• 用の判断 開始・ 工事 継続 住宅 一定規模のリフォーム等 等の を行う(構造改修・デザイン 実施 移住を視野 変更・模様替えなど) 住まい手等 こ入れるか (従前所有者 の判断 から相続を受 けた者等を含 買い手の購入時の判断として ①住宅を活用する前提である場合 ②住宅を除却する前提である場合(い 移住 移転 移住・移転に わゆる「古家つき土地」の扱い) を行うかの ついて検討 現状のまま (特に手を入れない) 物件の購 住宅に係る 売却 人の適否 存置• 売却に向け 修繕・補修等を行う 計画・ 売却 の の判断 た対応の判 活用等 (最低限の補修等) 設計• 従前住宅 実施 工事 の存置が活 一定規模のリフォーム等 等の を行う(構造改修・デザイン変 実施 更・模様替えなど) 住宅活用Q 従前の住宅 從前住宅 存置• 賃貸 の取扱に関 の存置/活 形態・方法の 活用等 判断 する検討 用の判断 現状のまま (特に手を入れない) 賃貸• 移住•移転 住宅に係る 管理 を行う 修繕・補修等を行う 計画・ 賃貸に向け の (最低限の補修等) 設計• た対応の判 開始• 工事 実施 移住•移転 地域、 一定規模のリフォーム等 等の 空き家と 住宅… 先の検討 を行う(構造改修・デザイン変 実施 して管理 更・模様替えなど) ・所有したまま土地(空き地)として 存置又は活用(賃貸を含む) この段階での選択肢としては、ここに挙げた 除却 ・土地として売却 単純な所有管理、賃貸、買収のほかに、自己 または第三者によるセカンドハウス的な利用、 一部間貸し、介護拠点施設など住宅以外へ の転用など様々な形態が考えられる。 住まい手等において何らかの 左記の内、特に住宅を存置するか除却するかの 多世代利用としての「住み継ぎ」のフロー 多世代利用としての「住み替え」のフロー 凡例 判断・決断を行うポイント 判断を行う(重要な)ポイント、又は、段階

#### ■ 住み継ぎ・住み替えにおける各段階(\*1)での住宅の取扱(\*2)に関する検討・判断のフロー(\*3) + 住まい手等に対する支援・サポートのイメージ

住まい手等において何らかの判断・決断を行うポイント

上記の内、特に住宅を存置するか除却するかの

判断を行う(重要な)ポイント、又は、段階

(\*1) 住まい手と住宅とのミスマッチが顕在化、住まい手の転居、元の所有者からの相続など (\*2)存置・活用/除却、活用形態・活用方法など (\*3)実際には、全てが下図【1】の段階から始まるのではなく、【3】、【4】の段階から検討が始まるケースや、また、順番が逆になるような場合も多いと考えられる。 【1】初期の段階 【2】 住まい手等の移住等のの検討 【3】住宅の活用可能性の検討 【4】住宅の活用形態・方法の検討 【5】住宅における対応の詳細検討と実施 【7】 新たな住まい手における検討・対応 (可能性~移住先等) (住まい手と住宅のミスマッチなどの (存置・活用/除却) 【6】住宅活用等の開始·実施 住宅の扱いついての検討が必要 となる「事象」の発生と検討の開始 住宅の建てかえに向けた各 **★**1 除却• 除却•建 **★**6 ①:実施する工事に係 種作業・・・ 建替 替等 る具体的な現況調査 ①:簡易な現況把握(外観 **★**3(1) **★**5(1) や計画の検討・設計等 ①:住宅の現況把握(性 ①:★3(1)+必要に応じ確度の高 ②: 自ら居住する場合の課 能・機能等)→使用継続 い現況把握調査等を実施 題と対応方法に関する一般 的助言 の合理性判断・-②:(持ち家)住宅として求められる ③:住宅の活用方法の一般 ②:①を踏まえ(自ら居住 性能・機能に応じた対応方策(修繕・ 現状のまま する場合)どのような対応 改修等の有効性と内容)の具体的検討 的選択肢の提示 (特に手を入れない) <u>方法</u>が考えられるかの と助言(コスト概算、各長短所等を含む) ④:移住・移転という選択肢 居住・ 管理 從前住室 移住•移転 修繕・補修等を行う 移住・移転は 存置• 居住に向け 計画 の の存置/活 検討しない を行わない 活用等 た対応の判 (最低限の補修等) 設計 用の判断 開始• 工事 継続 住宅 一定規模のリフォーム等 等の を行う(構造改修・デザイン 実施 移住を視野 変更・模様替えなど) 住まい手等 入れるか (従前所有者 の判断 から相続を受 けた者等を含 **★**5(3) 買い手の購入時の判断として ①:実施する工事に係 ①:★3(2)+必要に応じ確度の高 ①住宅を活用する前提である場合 る具体的な現況調査 ★6 移住•移転 ①:★3(2)+必要に応じ確度の高い現況把握調査等を実施 ②住宅を除却する前提である場合(い 移住・移転に い現況把握調査等を実施 や計画の検討・設計等 ②:賃貸住宅等としての性能と市場性等の具体的検討 を行うかの わゆる「古家つき土地」の扱い ②: 持ち家住宅等としての性能と市 ついて検討 **★**3(2) ③: ①②を踏まえた対応方策(修繕・改修等の有効性と内容)の具 場性等の具体的検討 体的検討と助言(コスト概算・各長短所等) ③: ①②を踏まえた対応方策(修繕・ 現状のまま ①:住宅の現況把握(性能・機 改修等の有効性と内容)の具体的検討 能・市場性等)→使用の合理 (特に手を入れない) 物件の購 \*4 住宅に係る ①移転、移住先に 売却 ズの適否 ②: 地域の住宅市場等に係る 存置• 修繕・補修等を行う 売却に向け 計画. 関 する情報提 ①:★3(2)と同様 売却 の の判断 情報提供 活用等 た対応の判 (最低限の補修等) 供·提案 設計: 従前住宅 ②: ①を踏まえ、各活用方 ③: ①②を踏まえ(自ら居住しな 実施 ②従前住宅の扱い い場合)どのような活用方法が 法の選択肢に関する具体 工事 の存置が活 的な情報提供(収支イメージ、 一定規模のリフォーム等 等の 選択肢となり得るかの検討と **★**2 を行う(構造改修・デザイン変 長·短所等)·相談窓口紹介 助言 実施 更・模様替えなど) ①:従前居住者等からの履歴情報 や、必要に応じ住宅の現況把握(性 従前の住宅 定宅活用の 從前住宅 存置• 能・機能等)を実施→使用継続の合 形態・方法 賃貸 の取扱に関 の存置/活 活用等 理性判断 の判断 する検討 用の判断 現状のまま ②:①を踏まえ(自ら居住する場合)ど (特に手を入れない) 賃貸. 移住•移転 **★**7 管理 住宅に係る を行う 修繕・補修等を行う 計画: 賃貸に向け の (最低限の補修等) 設計: た対応の判 ★5(4) 開始· 工事 実施 (1)·管理上の留意点 移住•移転 地域、 一定規模のリフォーム等 等の 空き家と (管理のあり方、コストなど) に関する肛 住宅· 先の検討 を行う(構造改修・デザイン変 実施 して管理 更・模様替えなど) ②: 将来の活用方法や、空き家活 ・所有したまま土地(空き地)として ①:移住等の相談 この段階での選択肢としては、ここに挙 ①:実施する工事に係 存置又は活用(賃貸を含む) 窓口、不動産仲介 除却 げた単純な所有管理、賃貸、買収のほ る具体的な現況調査 ・土地として売却 や計画の検討・設計等 ★6 業者の紹介等 かに、自己または第三者によるセカン ドハウス的な利用、一部間貸し、介護 拠点施設など住宅以外への転用など 凡例

つくり手等から住まい手等への支援

★1

(助言や技術的検討、情報提供など)

現況調査・インスペクションのタイミング。

(目視のみの簡易なものから、特殊な機器を使用したり、一部破壊調査を行う詳細な調査まで

様々なレベルのものが含まれる。 また、これらは全て実施される必要は無く、

複数の目的の検査・インスペクションを同時に合わせて行う場合もあると考えられる。

多世代利用としての「住み継ぎ」のフロー

多世代利用としての「住み替え」のフロー

### 3.2 各段階での判断要因と対応上の留意点

次に、「住継ぎ」、「住替え」それぞれのフローについて各段階における住まい手等による判断・ 対応とつくり手等専門家・専門業者からの必要なサポートについて述べる。

表  $3.1\sim3.5$  は、判断のポイントを、先に述べた 3 つの要因(「技術的要因」、「主体的要因」、「社会的要因」)ごとに整理し、それぞれのポイントにおいてどのようなサポートが求められるかを合わせて記してみたものである。

これらの詳細については、3.3節以降に順次記しておく。

## 表3.1 各段階での判断要因と対応上の留意点:全体

			人と「化別心体」 はてからいか。 み、仁良に関ナス会会	★3(1)現住宅住宅住み継ぎの判断 (現在地で居住継続する場合における現住宅の 活用の合理性の判断)		★4 住替えに際しての従前住宅の活用形態・方法に関する判断		★5(2)住み替えを行い、従前住宅を売却する場合の対応修繕・改修・リフォーム等の必要性と内容) に関する判断			·- · · · · · · · · · · · · · · · · ·	★7住宅売却の場合の、買 い手(係たなすまい手)における判断 (歳入の選者・当談住宅の存置の可者等)
	社会的要因[S]	①:現住宅が存する地域での周辺土地利用 (現況・変化動向に将来予測) ②:(周上)住宅等の供給・流通の動向、生 活利便施設の立地動向 ③:大規模公共事業の計画等の有無 ④:移住・移転た(想定されている場合)につ いての①~③の状況 ⑤当該住宅・街並の(特筆すべき)歴史的・文 化的価値の有無	①:左記★1[S]の①~③と④との 比較	①: 左記★1[S]⑤(当該住宅・街並みの歴 史・文化的価値の有無・程度) (②: ★1[S]①~③…必要に応じ再考)	①: 左記★1[S]①~③及び⑤ (住宅の市場性に関する事項=当該地域 での土地利用・住宅需給等の状況等と、当 該住宅・街並みの歴史・文化的価値の有無・ 程度)	①: 左記★1(S)①~③及び⑤ (「住宅の市場性に関する事項」については、特に 賃貸、中古売買、新築分譲・建売りなど、より詳細な 状況把握が求められる。)	①: 左記★1[S]⑤(当該住宅・街並みの歴史・文 化的価値の有無・程度) (②:★1[S]①~③…必要に応じ再考)	①: 左記★1[S]⑤(当該住宅・街並みの歴史・文化 的価値の有無・程度) ②:★1[S]①~③・・必要に応じ再考 (特に、持ち家・建売り分譲住宅の需給動向・市場動 向は重要)	①: 左記★1(S)⑤(当該住宅・街並みの歴 史・文化的価値の有無・程度) ②:★1(S)①→③・・・必要に応じ再考 (特に、賃貸住宅の需給動向・市場動向は重 要)	①: 左記★1(S)①~③及び⑤ (住宅の市場性に関する事項=当該地域での土地利用・住宅需給等の状況等 と、当該住宅・街並みの歴史・文化的価値の有無・程度) ②:当該地域の空き家等を巡る状況。 (量、管理状態、管理サービス等の有無・・・・)		①: 左記★3(1)[\$]と同様
住まい手等 の 判断要因	主体的要因[P]  (判断に際しては、社会的 要因、技術的要因との関係 から考慮される場合が多 い)	①: 家族構成(人数、年齢、性別・・・) ②: 家族の生活通勤・通学先、買物・医療等 日常の生活活動・各種社会活動) ③: 家族の収入その他経済状態 ④: 近隣との関係(近所づきあい・・・) ⑤: その他 健康状態、各世 米事 環境事業な ど、その他特に留意すべき個人的事項)	①:★1【P】の①~③(場合により ⑤)と同様	<ul><li>①: 左記★1[P]の①~⑤と同様</li><li>(特に、新築へのこだわり、リフォームへの不安、現在宅への愛着の有無など)</li></ul>	①:左記★1[P]③(経済状態)、④(従前地 域での近隣との関係) (援前地域の環境や街並みなどへの配慮を重視 するか、等・・・)	①:左記★1[P]③(経済状態)、④(従前地域での近 隣との関係) (★32[P]と同様)	①: 左記★1[P]の①~(5)と同様より具体的な比較検討が必要であるため、 ★3(I)(P)よりも詳細な状況が求められる。	(必要に応じ、①: 左記★1[P]③(経済状態)、④(従 前地域での近隣との関係、等を再考。)	(必要に応じ、①: 左記★1(P)③(経済状態)、④(従前地域での近隣との関係)等を再考。)	①: 左記★1[P]③(経済状態)、④(従前 地域での近隣との関係) (★3(2)[P]と同様)	①:左記★5(1)~(3)[P]の内・容(具体的内容)	①: 左記★3(1)[P]と同様
	技術的要因〔T〕	①:現住宅の規模、性能・機能概要(特に構造安全などの重要な事項)	①: 移住・移転先の住宅(想定され ている場合)の性能・機能概要	①: 左記★1(丁)①と同 ②: 住宅の継続使用の合理性判断に必要な 現況情報(特に、劣化状況、構造その他必 要な住宅性能・機能に関する一定の確度を 有する情報)	①: 左記★1[T]①と同 ②: 左記★3(1)[T]②と同 ③:②に加え、自宅以外の使用方法を検討 するための現住宅の性能・機能。	①: 左記★1(T)①と同 ②: 左記★3(バ(T)②と同 ③: ②に加え、自宅以外の具体的な使用形態・方法 法部、異項、問買し、セカンドハウス、etc. を考慮した機能・性能。	①: 左記★1[T]①と同 ②: 住宅の継続使用のための修繕・リフォーム等 の必要性と内容の判断に必要な現況情報(特に、 タル状況、構造その他必要な住宅性能・機能に 関する一定の確度を有する情報)	②:左記★3(1)[T]②と同	①: 左記★1(T)①と同 ②: 左記★3(1)(T)②と同 ③:②に加え、管理・賃貸する上での機能・性 能。	①: 左記★3(2)(T)と同様 ・左記★1(T)①と同 ・左記★3(1)(T)②と同 ・上記に加え、各種の使用方法を検討 するための当該住宅の性能・機能。	①: 左記★5(1)~(3)[T]の内 。 容(具体的内容)	①: 左記★3(1)[T]と同様
	住宅に関する現況把握・インスペクション〔E〕	①: 現住宅に関する既存資料・住まい手等 からの聞き取りと外観目視等簡易(低コスト) な方法を中心とする現況把握と状況判断	住まい手等からの聞き取りと外観	①:現住宅の継続使用の合理性判断のため の、一定の確度を有する現況把握・インスペ クション(劣化状況、構造強度など各種性能 に関する事項を含む)	①:左記★3(1)[E]①と同 ②:①に加え、自宅以外の活用方法を視野 に入れた状況把握。	①: 左記★3(1)(E)①と同 ②:①に加え、自宅以外の具体的な活用形態・方法 (売却、質泉、開資し、セカンドハウス、etc. を考慮した状況把握。	①:現住宅の継続使用の合理性判断のための、 修繕・リフォーム等の必要性と内容の判断に必要 な一定の確度を有する現外把握・インスペクション (劣化状況、構造強度など各種性能に関する事項 を含む)	②:①に加え、任宅の売却を考慮した、より詳細な状	①: 左記★3(1)(E)①と同 ②: ①: に加え、住宅の管理・賃貸を考慮した、 より詳細な状況把握・インスペクション(多化状 況、構造強度など各種性能に関する事項を含 む)。	-	①: 左記★5(1)~(3)[E]の内容をさらに具体的に検討するための詳細な現況把握・インスペクション等	①: 左記★3(1)[E]と同様 (従前の履歴情報の活用、又 は、自ら改めて調査)
作り手等が			移転先住居の概要に関する技術的 な助言(自ら居住する場合等に想	継続使用の合理性に関する助言・アドバイス (劣化の状況・程度と改修等の必要性) ②: 上記で把握された性能・機能と上記主体	の存置活用の合理性に関する助言・アドバ イス(%化の状況・程度と改修等の必要性)		使用のための対応(修繕・リフォーム等)の具体的 選択肢の提示 ②:上記で把握された性能・機能と上記主体的要 因(★5(1)(P))との比較に基づく合理的修繕・リ フォーム・増改薬等のより具体的な提案。 ③:①・②についての概算コストの提示 ④:①・②で提示した選択肢をれぞれの合理性、	①: 上記現況把握(E)の結果に基づく、住宅売却のための対応(修繕・リフォーム等)の具体的選択肢の提示 示②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的要因 (★52)(S))との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改等等のより具体的な提案。 ③:①・②についての概算コストの提示 ④:①・②で提示した選択肢それぞれの合理性、長所・短所、腹膜等に関する助言・アドバイス	①・上記現況把握[E]の結果に基づく、住宅管理・賃貸のための対応修繕・リフォーム等の 具体的選択放り提示 ②・上記で把握された性能・機能と上記社会的 委因(★5(2)(S1)との比較に基づく合理的修 等リフォーム・増改薬等のより具体的な提案。 ③・①・②についての概算コストの提示 ④・①・②で提示した選択肢それぞれの合理 性、長所・短所、課題等に関する助言・アドバイ	-	①:上記★6(E)の内容をうけ、詳細な実施内容の検討を 行うためのより、具体的な助言・アドバイス	①: 左記★3(1)[A]と同様
住まい手 に対する 支援・サ ポートと 意点		①:移住・住み替えに関する支援、情報提供を行っている機関、公共団体の窓口などに関する情報 ②:上記[S]①~②(現地域の土地利用等に関する)資料・情報等の提供	①: 左記(★2[A]①)と同じ ②: 上記★1・2(S]③(移住・移転 先の地域の土地利用等に関する) 資料・情報等の提供	①:左記、★1[i]② について必要に応じ再 検討し情報提供	宅等市場とその動向に関する情報が重要 ②:必要に応じ、住み替え支援等を行う機関	①: 上記の社会的要因(E)(当該地域の住宅等市場とその動向に関するより詳しい情報(活用形態別)が重要) ②: ①の活用形態ごとの収支や長・短所に関する一般的な情報提供 ③: 必要に応く(情報力・信頼性のある)コンサルタント、不動産仲介業者などを紹介。		①: 上記の社会的要因[E](当該地域の住宅等市場とその動向に関するより詳しい情報(特に、持ち家・建売り分譲住宅の需給動向・市場動向は重要)②:必要に応じ、(情報力・信頼性のある)不動産仲介業者などを紹介。③: 売却の方法(住として表6のか、土地先却に付属する「古家」としてか)	①: 上記の社会的要因[E](当該地域の住宅 等市場とその動向に関するより詳しい情報(特 に、賃貸住宅の需給動向・市場動向は重要) ②: 必要に応じ、(情報力・信頼性のある) 不動 産仲介業者などを紹介。	①空き家管理に関する情報提供 ・適切な管理の必要性の説明通明な管理 をきい場合の問題点など、コスト ・空き家管理サービス等の窓口紹介 ②: 空き家再活用に関する相談窓口の 紹介		①: 左記★3(1)[1]と同様
	補修·改修計画〔R〕			①:上記現況把握(E)の結果と、(主として) 主体的要因(P)との比較に基づく合理的リ フォーム・増改築等の検討及びコスト概算の 把握。	社会的要因[S]との比較に基づく合理的リ	①: 上記現況把握(E)の結果と、(主として)社会的要 図(S)との比較に基づく合理的活用の選択肢の提示 のための、リフォーム・増改築等の検討及びコスト概 算の把握。		①:上記現況把握(E)の結果と、(主として)社会的要因(S)との比較に基づく合理的リフォーム・増改築等の検討及びコスト概算の把握。	①:上記現沢把握(E)の結果と、(まとして)社会的要因(S)との比較に基づく合理的リフォーム・増改築等の検討及びコスト概算の把握。		①:上記現況把握★6[E]の 結果と、社会的要因[S]や主 体的要因[P]との比較に基づ 合理的リフォーム・増改築等 の詳細な検討(計画・設計等 の実施)及び具体的コストの 把握。	①: 左記★3(1)[R]と同様
	その他											
	?											

判断を行う(重要な)ポイント、又は、段階

#### ■ 住み継ぎ・住み替えにおける各段階(\*1)での住宅の取扱(\*2)に関する検討・判断のフロー(\*3) + 住まい手等に対する支援・サポートのイメージ 〔住まい手等が、従前の住宅を活用して住み続ける(住み継ぐ)場合〕

(\*1) 住まい手と住宅とのミスマッチが顕在化、住まい手の転居、元の所有者からの相続など (\*2)存置・活用/除却、活用形態・活用方法など (\*3)実際には、全てが下図【1】の段階から始まるのではなく、【3】、【4】の段階から検討が始まるケースや、また、順番が逆になるような場合も多いと考えられる。 【1】初期の段階 【2】住まい手等の移住等のの検討 【3】住宅の活用可能性の検討 【4】住宅の活用形態・方法の検討 【5】住宅における対応の詳細検討と実施 【7】 新たな住まい手における検討・対応 (住まい手と住宅のミスマッチなどの (可能性~移住先等) (存置·活用/除却) 【6】 住宅活用等の開始・実施 住宅の扱いついての検討が必要 となる「事象」の発生と検討の開始 **★**3(1) **★**1 除却• 住宅の建てかえに向けた各 除却• ★6 ①:実施する工事に係る具 建替 建替等 ①: 簡易な現況把握(外観等) 体的な現況調査や計画の ①:住宅の現況把握(性能・機能 ①:★3(1)+必要に応じ確度の高い ②: 自ら居住する場合の課題と対 検討·設計等 等)→使用継続の合理性判断 **★**5(1) 現況把握調査等を実施 応方法に関する一般的助言 ②:①を踏まえ(自ら居住する場合) ③:住宅の活用方法の一般的選 ②::(持ち家)住宅として求められる\_ どのような対応方法が考えられる 性能・機能に応じた対応方策(修繕・ 択肢の提示 現状のまま かの検討と助言 ④:移住・移転という選択肢と相談 故修等の有効性と内容)の具体的検 (特に手を入れない) 窓口等に関する情報提供等 討と助言(コスト概算、各長短所等を含 居住・ 管理 **萨前住宅** 移住・移転は 移住•移転 修繕・補修等を行う 存置• 計画: の の存置/活 (最低限の補修等) 検討しない を行わない 活用等 た対応の判 設計: 用の判断 開始・ 工事 継続 住宅 一定規模のリフォーム等 等の を行う(構造改修・デザイン 実施 変更・模様替えなど) 住を視野 住まい手等 入れるが (従前所有者 から相続を受 けた者等を含 ①住宅を活用する前提である場合 移住•移転 ②住宅を除却する前提である場合(い 移住・移転に を行うかの わゆる「古家つき土地」の扱い ついて検討 現状のまま (特に手を入れない) 物件の購 住宅に係る 売却 ズの適否 修繕・補修等を行う 存置• 売却に向け 計画・ 売却 の の判断 活用等 た対応の判 (最低限の補修等) 設計 従前住宅/ 実施 工事 の存置/活 一定規模のリフォーム等 等の を行う(構造改修・デザイン変 実施 更・模様替えなど) 従前の住宅 住宅活用の 從前住宅 存置• 形態・方法 賃貸 の取扱に関 の存置/活 活用等 の判断 する検討 用の判断 現状のまま (特に手を入れない) 賃貸• 移住•移転 **★**7 管理 住宅に係る を行う 修繕・補修等を行う 計画 賃貸に向け の (最低限の補修等) 設計 対応の判 開始· 工事 実施 移住•移転 地域、 一定規模のリフォーム等 等の 空き家と 住宅· 先の検討 を行う(構造改修・デザイン変 実施 して管理 更・模様替えなど) ・所有したまま土地(空き地)として この段階での選択肢としては、ここに挙 存置又は活用(賃貸を含む) 除却 げた単純な所有管理、賃貸、買収のほ ・土地として売却 かに、自己または第三者によるセカン **★**6 ドハウス的な利用、一部間貸し、介護 拠点施設など住宅以外への転用など 凡例 住まい手等において何らかの判断・決断を行うポイント つくり手等から住まい手等への支援 多世代利用としての「住み継ぎ」のフロー (助言や技術的検討、情報提供など) 多世代利用としての「住み替え」のフロー 現況調査・インスペクションのタイミング。 ★1 上記の内、特に住宅を存置するか除却するかの (目視のみの簡易なものから、特殊な機器を使用したり、一部破壊調査を行う詳細な調査まで

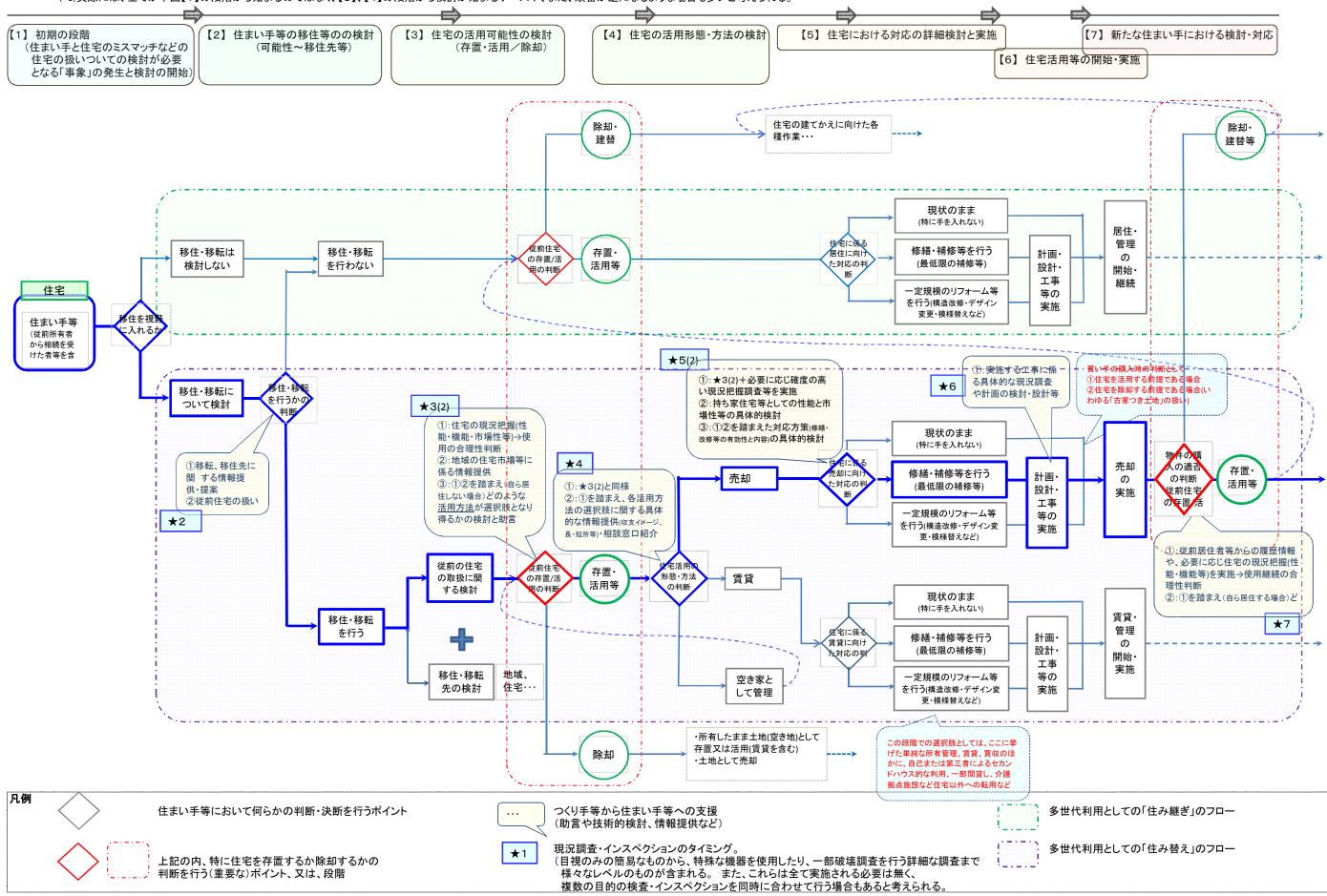
様々なレベルのものが含まれる。 また、これらは全て実施される必要は無く、

複数の目的の検査・インスペクションを同時に合わせて行う場合もあると考えられる。

の要因、技術	要因[S] (3) (3) (4) (5) (5) (6) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7	④:移住・移転先(想定されている場合)に ついての①~③の状況 ⑤当該住宅・街並の(特筆すべき)歴史的・ 文化的価値の有無 ①:家族構成(人数、年齢、性別・・・) ②:家族の生活(通勤・通学先、買物・医療 等日常の生活活動、各種社会活動) ③:家族の収入その他経済状態	①: 左記★ 1(S)③(国談任も・街並みの歴史・文化的価値の有無・程度) (②: ★1[S]①~③…必要に応じ再考)		①: 左記★5(1)~(3)[S]の内容(具体的内容)
等 王体的要 (判断に際 の 要因、技術 当断 要 因 係から考慮	要因[P] 際しては、社会的術的要因との関・虚される場合が	②:家族の生活(通勤・通学先、買物・医療   等日常の生活活動、各種社会活動) ③:家族の収入その他経済状態			
	د	④:近隣との関係(近所づきあい・・・) ⑤:その他(健康状態、各種出来事 <sub>(短婚葬祭な</sub> :)、その他特に留意すべき個人的事項)	①: 左記★1[P]の①~⑤と同様 (特に、新築へのこだわり、リフォームへの不 安、現住宅への愛着の有無など)	①: 左記★1[P]の①~⑤と同様 より具体的な比較検討が必要であるため、 ★3(1)[P]よりも詳細な状況が求められる。	①:左記★5(1)~(3)[P]の内容(具体的内容)
技術的要			②:住宅の継続使用の合理性判断に必要な現況情報(特に、劣化状況、構造その他必要な住宅性能・機能に関する一定の確度	①: 左記★1[T]①と同②: 住宅の継続使用のための修繕・リフォーム等の必要性と内容の判断に必要な現況情報(特に、劣化状況、構造その他必要な住宅性能・機能に関する一定の確度を有する情報)	
	スペクション か	いらの何さ取りと外観日倪寺間易(仏コ人)) いナスキャルトナス現の世界も共の判断	めの、一定の確度を有する現況把握・イン スペクション(劣化状況、構造強度など各種	①: 現住宅の継続使用の合理性判断のための、修 繕・リフォーム等の必要性と内容の判断に必要な一 定の確度を有する現況把握・インスペクション(劣化 状況、構造強度など各種性能に関する事項を含む)	①: 左記★5(1)~(3)[E]の内容をさらに具体的に検討するための詳細な現況把握・ンスペクション等
専門家と アドバイン 作り手等か ら 住まい手	をしての助言・ A (ス[A] プス(A)	・自ら居住する場合等に想定される一般・ 内な課題 ・転居する際の従前の住宅の取扱・活用・ 方法の選択肢と課題 ②:上記[S]⑤がある場合、当該住宅の社・	宅継続使用の合理性に関する助言・アドバイス(劣化の状況・程度と改修等の必要性) ②:上記で把握された性能・機能と上記主体的要因(★3(1)[P])との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築等の概要の提案。	(★5(1)[P])との比較に基づく合理的修繕・リフォー	①:上記★6[E]の内容をうけ、詳細な実施 内容の検討を行うためのより、具体的な助 言・アドバイス
等 に対する 支援・サ	(相 情報提供[I] (2)		①:左記、★1[I]② について必要に応じ再 検討し情報提供		
補修・改付	双修計画〔R〕			①:上記現況把握[E]の結果と、(主として)主体的要因[P]との比較に基づく合理的リフォーム・増改築等の検討及びコスト概算の把握。	①:上記現況把握★6[E]の結果と、社会的要因[S]や主体的要因[P]との比較によづく合理的リフォーム・増改築等の詳細な検討(計画・設計等の実施)及び具体的コトの把握。
その他					

#### ■ 住み継ぎ・住み替えにおける各段階(\*1)での住宅の取扱(\*2)に関する検討・判断のフロー(\*3) + 住まい手等に対する支援・サポートのイメージ 〔住まい手等が、他へ移住し、従前の住宅を売却。第三者(購入者等)がここに居住する場合〕

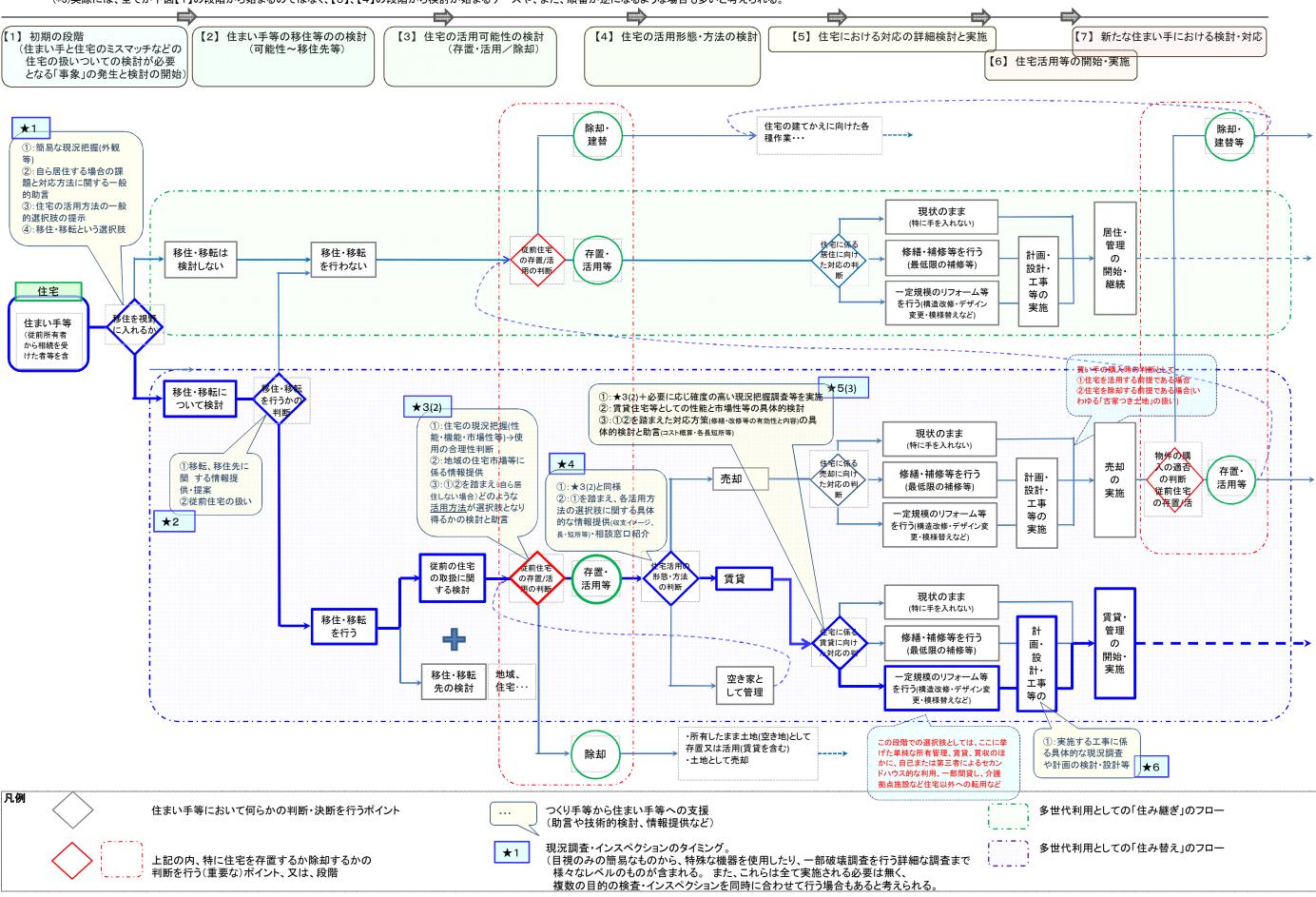
(\*1) 住まい手と住宅とのミスマッチが顕在化、住まい手の転居、元の所有者からの相続など (\*2)存置・活用/除却、活用形態・活用方法など (\*3)実際には、全てが下図【1】の段階から始まるのではなく、【3】、【4】の段階から検討が始まるケースや、また、順番が逆になるような場合も多いと考えられる。



		★1 従前地域・住宅からの移住・転居を 検討範囲とするかの判断	★2 従前地域・住 宅からの移住・転居 に関する検討		★4 住替えに際しての従前住宅の活用 形態・方法に関する判断	★5(2)住み替えを行い、従前住宅を売 却する場合の対応(修繕・改修・リフォーム等の必 要性と内容)に関する判断	★6 住宅活用(居住・賃貸等)のための対応(修繕・ 改修・リフォーム等)の実施の 具体的内容の判断	★7住宅売却の場合 の、買い手(新たなすまい手) における判断(購入の適否・ 当該住宅の存置の可否等)
	社会的要因〔S〕	①:現住宅が存する地域での周辺土地利用 (現況・変化動向と将来予測) ②:(同上)住宅等の供給・流通の動向、生活 利便施設の立地動向 ③:大規模公共事業の計画等の有無 ④:移住・移転先(想定されている場合)につい ての①~③の状況 ⑤当該住宅・街並の(特筆すべき)歴史的・文化 的価値の有無	①: 左記★1[S]の① ~③と④との比較		①: 左記★1[S]①~③及び⑤ (「住宅の市場性に関する事項」については、 特に賃貸、中古売買、新築分譲・建売りなど、 より詳細な状況把握が求められる。)	①:左記★1[S]⑤(当該住宅・街並みの歴史・ 文化的価値の有無・程度) ②:★1[S]①~③・・・必要に応じ再考 (特に、持ち家・建売り分譲住宅の需給動向・ 市場動向は重要)	①: 左記★5(1)~(3)[S]の内容(具体的内容)	①: 左記★3(1)[S]と同様
等	社会的要因、技術的 要因との関係から考慮される場合が多	①:家族構成(人数、年齢、性別・・・) ②:家族の生活(通勤・通学先、買物・医療等日常の生活活動、各種社会活動) ③:家族の収入その他経済状態 ④:近隣との関係(近所づきあい・・・) ⑤:その他(健康状態、各種出来事(冠婚奉祭など)、 その他特に留意すべき個人的事項)	①:★1[P]の①~③ (場合により⑤)と同様	①:左記★1[P]③(経済状態)、④ (従前地域での近隣との関係) (従前地域の環境や街並みなどへの配 慮を重視するか、等…)	①: 左記★1[P]③(経済状態)、④(従前地域 での近隣との関係) (★3(2)[P]と同様)	(必要に応じ、①: 左記★1[P]③(経済状態)、 ④(従前地域での近隣との関係)等を再考。)	①: 左記★5(1)~(3)[P]の内 容(具体的内容)	①:左記★3(1)[P]と同様
	技術的要因〔T〕	①:現住宅の規模、性能・機能概要(特に構造 安全などの重要な事項)	①:移住・移転先の住宅(想定されている場合)の性能・機能概要	③:②に加え、自宅以外の使用方法	①: 左記★1[T]①と同②: 左記★1[T]①と同②: 左記★3(1)[T]②と同③: ②に加え、自宅以外の具体的な使用形態・方法(売却、賃貸、間貸し、セカンドハウス、etc. )を考慮した機能・性能。	①:左記★1[T]①と同 ②:左記★3(1)[T]②と同 ③:②に加え、売却する上での機能・性能。	①: 左記★5(1)~(3)[T]の内 容(具体的内容)	①:左記★3(1)[T]と同様
		①:現住宅に関する既存資料・住まい手等からの聞き取りと外観目視等簡易(低コスト)な方法を中心とする現況把握と状況判断	①:移転先住宅に関する既存資料・住まい手等からの聞き取りと外観目視等簡易(低コスト)な方法を中心とする現況把握と状況判断	①: 左記★3(1)[E]①と同 ②:①に加え、自宅以外の活用方法 を視野に入れた状況把握。	①: 左記★3(1)[E]①と同 ②: ①に加え、自宅以外の具体的な活用形態・ 方法係却、賃貸、間貸し、セカンドハウス、etc. )を考慮した 状況把握。	細な状況把握・インスペクション(劣化状況、構	①: 左記★5(1)~(3)[E]の内容をさらに具体的に検討するための詳細な現況把握・インスペクション等	
		①: 上記現況把握の結果に基づく概要に関する技術的な助言 ・自ら居住する場合等に想定される一般的な課題 ・転居する際の従前の住宅の取扱・活用方法の選択肢と課題 ②: 上記[S]⑤がある場合、当該住宅の社会的・文化的価値に関する助言	居の概要に関する技術 的な助言(自ら居住す る場合等に想定される	く、住宅の存置活用の合理性に関する助言・アドバイス(劣化の状況・程度と改修等の必要性) ②:上記で把握された性能・機能と上記社会的~主体的要因(★3(1)[S]~[P])との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築等の提案。	①:上記現況把握[E]の結果に基づく、住宅の活用形態・方法の選択肢の提示(劣化の状況・程度とな修等の必要性) ②:上記で把握された性能・機能と上記社会的~主体的要因(★3(1)[S]~[P])との比較に基づく、修繕・リフォーム・増改築等の概略案の提示。 ③:①・②についての概算コストの提示 ④:①・②で提示した各選択肢の合理性、長所・短所、課題等に関する助言・アトハイス	選択肢の提示 ②:上記で把握された性能・機能と上記社会的	①: 上記★6[E]の内容をうけ、詳細な実施内容の検討を行うためのより、具体的な助言・アドバイス	①:左記★3(1)[A]と同様
等 に対する 支援・サ ポートと留 意点		①:移住・住み替えに関する支援、情報提供を行っている機関、公共団体の窓口などに関する情報 ②:上記[S]①~②(現地域の土地利用等に関する)資料・情報等の提供	①: 左記(★2[A]①)と同じ ②: 上記★1·2[S]③ (移住・移転先の地域の 土地利用等に関する) 資料・情報等の提供	域の住宅等市場とその動向に関する情報が重要 ②:必要に応じ、住み替え支援等を 行う機関の窓口や、(情報力・信頼性 のある)不動産仲介業者などを紹	用形態別が重要)	①:上記の社会的要因[E](当該地域の住宅等市場とその動向に関するより詳しい情報(特に、持ち家・建売り分譲住宅の需給動向・市場動向は重要)②:必要に応じ、(情報力・信頼性のある)不動産仲介業者などを紹介。 ③:売却の方法(住宅として売るのか、土地売却に付属する「古家」としてか)		①:左記★3(1)[I]と同様
	補修・改修計画 〔R〕			として)社会的要因[S]との比較に基づく合理的リフォーム・増改築等の検	①: 上記現況把握[E]の結果と、(主として)社会的要因[S]との比較に基づく合理的活用の選択肢の提示のための、リフォーム・増改築等の検討及びコスト概算の把握。		①:上記現況把握★6[E]の結果と、社会的要因[S]や主体的要因[P]との比較に基づく合理的リフォーム・増改築等の詳細な検討(計画・設計等の実施)及び具体的コストの把握。	①: 左記★3(1)[R]と同様
	その他							

#### ■ 住み継ぎ・住み替えにおける各段階(\*1)での住宅の取扱(\*2)に関する検討・判断のフロー(\*3) + 住まい手等に対する支援・サポートのイメージ 〔住まい手等が、他へ移住するが、従前の住宅を賃貸住宅として活用し、第三者に賃貸する場合〕

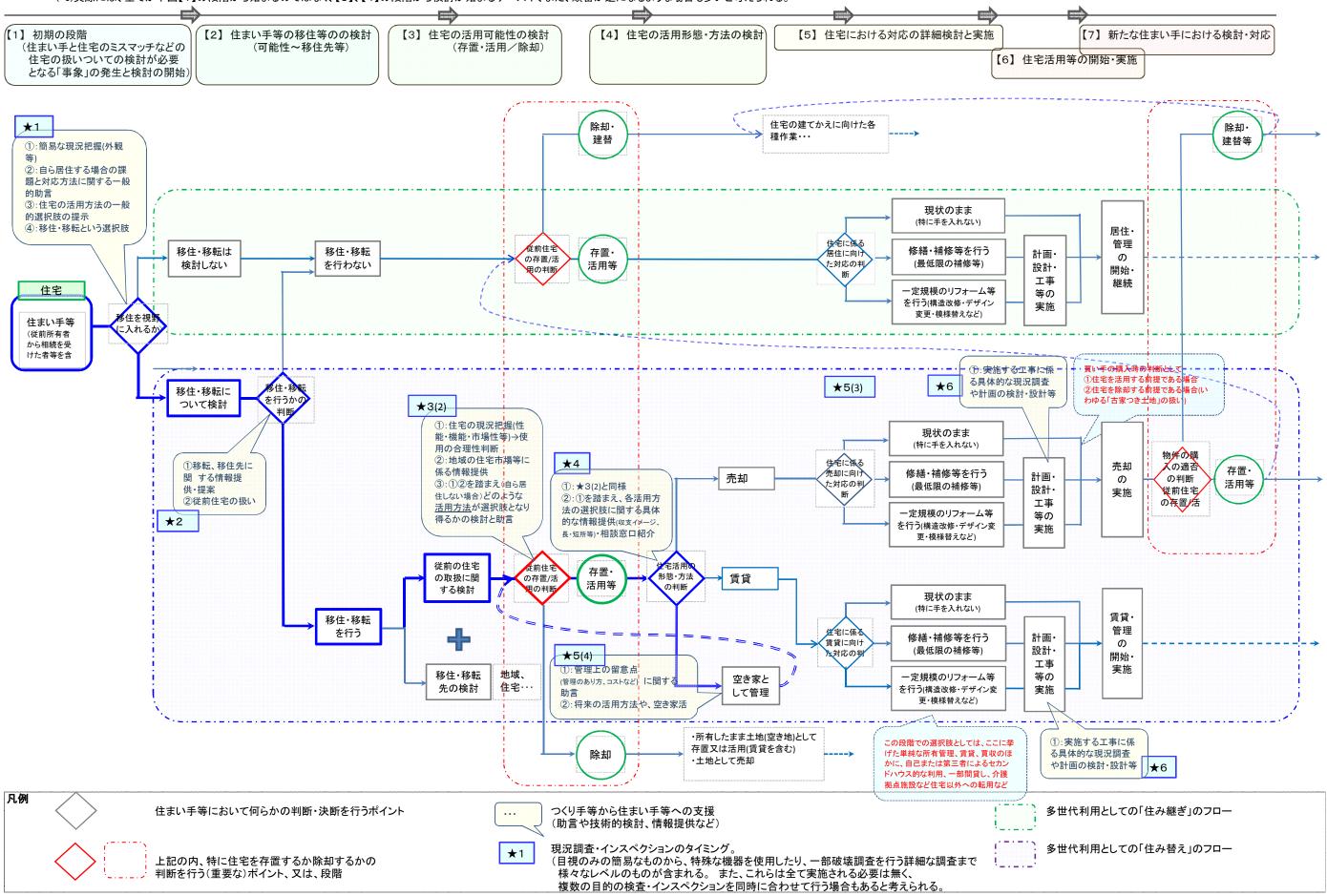
(\*1) 住まい手と住宅とのミスマッチが顕在化、住まい手の転居、元の所有者からの相続など (\*2)存置・活用/除却、活用形態・活用方法など (\*3)実際には、全てが下図【1】の段階から始まるのではなく、【3】、【4】の段階から検討が始まるケースや、また、順番が逆になるような場合も多いと考えられる。



		★1 従前地域・住宅からの移 住・転居を検討範囲とするかの 判断	★2 従前地域・住宅 からの移住・転居に 関する検討	ー・ー・ー・ー・ー・ー・ー・ ★3(2)住み替えに際しての従前 住宅の活用の可否判断		★5(3)住み替えを行い、従前住宅を所有 し賃貸する場合の対応(修繕・改修・リフォーム等の 必要性と内容)に関する判断	
	社会的要因〔S〕	①: 現住宅が存する地域での周辺土地利用(現況・変化動向と将来予測)②: (同上)住宅等の供給・流通の動向、生活利便施設の立地動向③: 大規模公共事業の計画等の有無④: 移住・移転先(想定されている場合)についての①~③の状況⑤当該住宅・街並の(特筆すべき)歴史的・文化的価値の有無	①:左記★1[S]の①~ ③と④との比較	①: 左記★1[S]①~③及び⑤ (住宅の市場性に関する事項=当該 地域での土地利用・住宅需給等の状 況等と、当該住宅・街並みの歴史・文 化的価値の有無・程度)		①:左記★1[S]⑤(当該住宅・街並みの歴史・文化的価値の有無・程度) ②:★1[S]①~③···必要に応じ再考 (特に、賃貸住宅の需給動向・市場動向は重要)	①:左記★5(1)~(3)[S]の内容(具体的内容)
	主体的要因[P] (判断に際しては、社会的 要因、技術的要因との関 係から考慮される場合が 多い)	①:家族構成(人数、年齢、性別・・・)②:家族の生活(通勤・通学先、買物・医療等日常の生活活動、各種社会活動) ③:家族の収入その他経済状態④:近隣との関係(近所づきあい・・・)⑤:その他(健康状態、各種出来事環婚業祭など)、その他特に留意すべき個人的事項)	①:★1[P]の①~③ (場合により⑤)と同様	①: 左記★1[P]③(経済状態)、④(従前地域での近隣との関係) (従前地域の環境や街並みなどへの配慮 を重視するか、等…)	①: 左記★1[P]③(経済状態)、④(従前地域での近 隣との関係) ・(★3(2)[P]と同様)	(必要に応じ、①: 左記★1[P]③(経済状態)、④ (従前地域での近隣との関係)等を再考。)	①: 左記★5(1)~(3)[P]の内容(具体的内容)
	技術的要因〔T〕	①:現住宅の規模、性能・機能概要 (特に構造安全などの重要な事項)	①:移住・移転先の住宅 (想定されている場合)の 性能・機能概要	①: 左記★1[T]①と同 ②: 左記★3(1)[T]②と同 ③: ②に加え、自宅以外の使用方法を 検討するための現住宅の性能・機能。	①: 左記★1[T]①と同 ②: 左記★3(1)[T]②と同 ③: ②に加え、自宅以外の具体的な使用形態・方法 <sup>(売却、賃貸、間貸し、セカンドハウス、etc.</sup> )を考慮した機能・性能。	①:左記★1[T]①と同 ②:左記★3(1)[T]②と同 ③:②に加え、管理・賃貸する上での機能・性能。	①: 左記★5(1)~(3)[T]の内容(具体的内容)
	住宅に関する現況把 握・インスペクション 〔E〕	①:現住宅に関する既存資料・住まい 手等からの聞き取りと外観目視等簡 易(低コスト)な方法を中心とする現況 把握と状況判断	①:移転先住宅に関する 既存資料・住まい手等からの聞き取りと外観目視 等簡易(低コスト)な方法 を中心とする現況把握と 状況判断	①: 左記★3(1)[E]①と同 ②: ①に加え、自宅以外の活用方法を 切取によれた場際無規	①: 左記★3(1)[E]①と同 ②: ①に加え、自宅以外の具体的な活用形態・方法 <sup>(売却、賃貸、間貸し、セカンドハウス、etc.</sup> )を考慮した状況把握。	①:左記★3(1)[E]①と同 ②:①に加え、住宅の管理・賃貸を考慮した、より 詳細な状況把握・インスペクション(劣化状況、構 造強度など各種性能に関する事項を含む)。	①:左記★5(1)~(3)[E]の内容をさらに具体的に検討するための詳細な現況把握・インスペクション等
	専門家としての助言・ア ドバイス[A]	ウミログナフ坦人体におウンムフ	な助言(自ら居住する場合等に想定される一般	住宅の存置活用の合理性に関する助言・アドバイス(劣化の状況・程度と改修等の必要性) ②:上記で把握された性能・機能と上記社会的~主体的要因(★3(1)[S]~[P])との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築等の提案。	性 ②:上記で把握された性能・機能と上記社会的〜主体的要因(★3(1)[S]〜[P])との比較に基づく、修繕・リフォーム・増改築等の概略案の提示。 ③:①・②についての概算コストの提示 ④:①・②で提示した選択肢それぞれの合理性、長		①:上記★6[E]の内容をうけ、詳細な実施内容の検討を行うためのより、具体的な助言・アドバイス
等 に対する 支援・サ ポートと留 意点	一般的情報提供〔I〕	①:移住・住み替えに関する支援、情報提供を行っている機関、公共団体の窓口などに関する情報 ②:上記[S]①~②(現地域の土地利用等に関する)資料・情報等の提供	同じ ②:上記★1・2[S]③ (移住・移転先の地域の	①:上記の社会的要因[8]、当該地域の住宅等市場とその動向に関する情報が重要②:必要に応じ、住み替え支援等を行う機関の窓口や、(情報力・信頼性のある)不動産仲介業者などを紹介。		市場とその動向に関するより詳しい情報(特に、賃貸住宅の需給動向・市場動向は重要) ②:必要に応じ、(情報力・信頼性のある)不動産	
	補修·改修計画[R]			して)社会的要因[S]との比較に基づく	①: 上記現況把握[E]の結果と、(主として)社会的要因[S]との比較に基づく合理的活用の選択肢の提示のための、リフォーム・増改築等の検討及びコスト概算の把握。	的姿因(5)との比較に基づく合理的リフォーム・	①:上記現況把握★6[E]の結果と、社会的要因[S]や主体的要因[P]との比較に基づく合理的リフォーム・増改築等の詳細な検討(計画・設計等の実施)及び具体的コストの把握。
	その他						

#### ■ 住み継ぎ・住み替えにおける各段階(\*1)での住宅の取扱(\*2)に関する検討・判断のフロー(\*3) + 住まい手等に対する支援・サポートのイメージ 〔住まい手等が、他へ移住するが、従前の住宅を空家として管理する場合〕

(\*1) 住まい手と住宅とのミスマッチが顕在化、住まい手の転居、元の所有者からの相続など (\*2)存置・活用/除却、活用形態・活用方法など (\*3)実際には、全てが下図【1】の段階から始まるのではなく、【3】、【4】の段階から検討が始まるケースや、また、順番が逆になるような場合も多いと考えられる。



		★1 従前地域・住宅からの移住・転 居を検討範囲とするかの判断	★2 従前地域・住宅からの移 住・転居に関する検討	・ - ・ - ・ - ・ - ・ - ・ - ・ - ・ - ・ - ・ -	★4 住替えに際しての従前住宅の活用形態・方法に関する判断	★5(4)住み替えを行い、従前住宅を所有し空き家として管理する場合の対応に関する判断
住まい手 等 の	社会的要因〔S〕	①:現住宅が存する地域での周辺土地利用(現況・変化動向と将来予測)②:(同上)住宅等の供給・流通の動向、生活利便施設の立地動向③:大規模公共事業の計画等の有無④:移住・移転先(想定されている場合)についての①~③の状況 ⑤当該住宅・街並の(特筆すべき)歴史的・文化的価値の有無	①:左記★1(S)の①~③と④との 比較	①: 左記★1[S]①~③及び⑤ (住宅の市場性に関する事項=当該地域 での土地利用・住宅需給等の状況等と、当 該住宅・街並みの歴史・文化的価値の有 無・程度)	①:左記★1[S]①~③及び⑤ (「住宅の市場性に関する事項」については、特に 賃貸、中古売買、新築分譲・建売りなど、より詳細な 状況把握が求められる。)	①: 左記★1[S]①~③及び⑤ (住宅の市場性に関する事項=当該 地域での土地利用・住宅需給等の状況 等と、当該住宅・街並みの歴史・文化的 価値の有無・程度) ②: 当該地域の空き家等を巡る状況。 (量、管理状態、管理サービス等の有 無・・・)
	主体的要因[P] (判断に際しては、社会的 要因、技術的要因との関 係から考慮される場合が 多い)	①:家族構成(人数、年齢、性別・・・) ②:家族の生活(通勤・通学先、買物・医療 等日常の生活活動、各種社会活動) ③:家族の収入その他経済状態 ④:近隣との関係(近所づきあい・・・) ⑤:その他(健康状態、各種出来事(冠婚葬祭など)、その他特に留意すべき個人的事項)	①:★1[P]の①~③(場合により ⑤)と同様	①: 左記★1[P]③(経済状態)、④(従前地域での近隣との関係) (従前地域の環境や街並みなどへの配慮を重視するか、等・・・)	①:左記★1[P]③(経済状態)、④(従前地域での近 隣との関係) (★3(2)[P]と同様)	①: 左記★1[P]③(経済状態)、④(従前地域での近隣との関係) (★3(2)[P]と同様)
	技術的要因〔T〕	①:現住宅の規模、性能・機能概要(特に構 造安全などの重要な事項)	ている場合)の性能・機能概要	①:左記★1[T]①と同 ②:左記★3(1)[T]②と同 ③:②に加え、自宅以外の使用方法を検討 するための現住宅の性能・機能。	①:左記★1[T]①と同②:左記★1[T]①と同②:左記★3(1)[T]②と同③:②に加え、自宅以外の具体的な使用形態・方法(売却、賃貸、間貸し、セカンドハウス、etc.)を考慮した機能・性能。	①: 左記★3(2)[T]と同様 ・左記★1[T]①と同 ・左記★3(1)[T]②と同 ・上記に加え、各種の使用方法を検討 するための当該住宅の性能・機能。
作 住 に支ポート は まっぱい まま	住宅に関する現況把 握・インスペクション [E]	①:現住宅に関する既存資料・住まい手等からの聞き取りと外観目視等簡易(低コスト)な方法を中心とする現況把握と状況判断	①:移転先住宅に関する既存資料・住まい手等からの聞き取りと外観目視等簡易(低コスト)な方法を中心とする現況把握と状況判断	①: 左記★3(1)[E]①と同 ②:①に加え、自宅以外の活用方法を視野 に入れた状況把握。	①: 左記★3(1)[E]①と同 ②:①に加え、自宅以外の具体的な活用形態・方法 (売却、賃貸、間貸し、セカンドハウス、etc. )を考慮した状況把握。	_
	専門家としての助言・ アドバイス[A]	①:上記現況把握の結果に基づく概要に関する技術的な助言 ・自ら居住する場合等に想定される一般的な課題 ・転居する際の従前の住宅の取扱・活用方法の選択肢と課題 ②:上記[S]⑤がある場合、当該住宅の社会的・文化的価値に関する助言	①:上記現況把握の結果に基づく、移転先住居の概要に関する技術的な助言(自ら居住する場合等に想定される一般的な課題等)	①: 上記現況把握[E]の結果に基づく、住宅の存置活用の合理性に関する助言・アドバイス(劣化の状況・程度と改修等の必要性)②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的~主体的要因(★3(1)[S]~[P])との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築等の提案。③:①・②についての概算コストの提示	①:上記現況把握[E]の結果に基づく、住宅の活用 形態・方法の選択肢の提示(劣化の状況・程度と改修等の必要性) ②:上記で把握された性能・機能と上記社会的~主体的要因(★3(1)[S]~[P])との比較に基づく、修繕・リフォーム・増改築等の概略案の提示。 ③:①・②についての概算コストの提示 ④:①・②で提示した選択肢それぞれの合理性、長所・短所、課題等に関する助言・アドバイス	_
	一般的情報提供〔I〕	①:移住・住み替えに関する支援、情報提供を行っている機関、公共団体の窓口などに関する情報 ②:上記[S]①~②(現地域の土地利用等に関する)資料・情報等の提供	①: 左記(★2(A)①)と向し ②: 上記★1·2(S)③(移住·移転	宅等市場とその動向に関する情報が重要	①:上記の社会的要因[E](当該地域の住宅等市場とその動向に関するより詳しい情報(活用形態別)が重要) ②:①の活用形態ごとの収支や長・短所に関する一般的な情報提供 ③:必要に応じ、(情報力・信頼性のある)コンサルタント、不動産仲介業者などを紹介。	①空さ家官理に関する情報提供 ・適切な管理の必要性の説明(適切な管理 を怠った場合の問題点など)、コスト ・空き家管理サービス等の窓口紹介 ②、空きマ東浜田に関する相談窓口の
	補修·改修計画[R]			社会的要因[S]との比較に基づく合理的リ	①:上記現況把握[E]の結果と、(主として)社会的要因[S]との比較に基づく合理的活用の選択肢の提示のための、リフォーム・増改築等の検討及びコスト概算の把握。	
	その他					
	?					
	•					

## 3.3 判断要因及びサポート内容の詳細(抜粋)

判断の段	階・ポイント	★ 1 移住や当該住宅からの転居までを検討の範囲にいれるかについての判断			
判断要因	社会的要因 (経済・文化等) 主体的要因 (住まい手等) (判断に際しては、社会的 要因、技術的要因との関係 から考慮される場合が多い) 技術的要因 (住宅単体等)	③地域内での大規模公共事業等の有無と影響の予測 ④:移住・移転先(想定されている場合)についての①~③の状況 ⑤当該住宅や街並みについて特に考慮すべき歴史的・文化的価値の有無 ①:家族構成(人数、年齢、性別・・・) ②:家族の生活(通勤・通学先、買物・医療等日常の生活活動、各種社会活動) ③:家族の収入その他経済状態 ④:近隣との関係(近所づきあい・・・)			
住まい手等 に対するサ ポート	住宅の現況把 握・インスペク ション 専門家として の助言・アドバ イス	①:現住宅に関する既存資料・住まい手等からの聞き取りと外観目視等簡易(低コスト)な方法を中心とする現況把握と状況判断 ①:上記現況把握の結果に基づく概要に関する技術的な助言			

判断の段	階・ポイント	★2 住替えの検討(移住等の可能性~移住先の選定)	備考
判断要因	社会的要因 (経済・文化等) 主体的要因 (住まい手等) (判断に際しては、社会的 要因、技術的要因との関係 から考慮される場合が多い) 技術的要因 (住宅単体等)	b)住宅の供給・流通等の動向 c)地域内での大規模公共事業等の有無と影響の予測 ●移住・転居先住宅の立地地域 及び 従前住宅のそれとの下記①~③の項目(必要に応じ④・⑤)に係る判断と比較 ①:家族構成(人数、年齢、性別・・・) ②:家族の生活(通勤・通学先、買物・医療等日常の生活活動、各種社会活動) ③:家族の収入その他経済状態	
住まい手等 に対するサ ポート	住宅の現況把 握・インスペク ション 専門家として の助言・アドバ イス 一般的・情報提 供 補修・改修計画	な状況把握+必要に応じ、目視を中心とした現況調査の実施(特に移転先住宅と従前住宅との比較、従前住宅の活用可能性の判断のために必要な状況把握を行う)  ○現況把握等に基づく、技術的観点からの一般的助言(コスト概算等を含む) ・移住・転居する際の従前住宅の取扱(活用方法の選択肢)の可能性に関する情報提供 ・移転先住居の概要に関する技術的な助言(自ら居住する場合等に想定される一般的な課題等)	

判断の段	階・ポイント	★3 (1) 住み継ぎに際しての従前住宅の活用の可否判断	備考
判断要因	社会的要因 (経済・文化等)	①:下記 d)等を中心に検討(該当する場合)。) d) 当該住宅や街並みについて特に考慮すべき歴史的・文化的価値等の有無 ( 下記 a) ~c)については、必要に応じて検討) a) 周辺土地利用(現況、変化動向と将来予測) b) 住宅の供給・流通等の動向 c) 地域内での大規模公共事業等の有無と影響の予測	
	主体的要因 (住まい手等) (判断に際して、社会的要 因、技術的要因との関係か ら考慮される場合が多い)	c) 家族の収入その他経済状態 d) 近隣との関係(近所づきあい・・・) e) その他 (健康状態、各種出来事(冠婚葬祭など)、その他特に留意すべき個人的事項)	
	技術的要因 (住宅単体等)	①:現住宅の規模、性能・機能概要(特に構造安全などの重要な事項)と同 ②:住宅の継続使用の合理性判断に必要な現況情報(特に、劣化状況、構造その他必要な住宅性能・機能に関する一 定の確度を有する情報)	
住まい手等 に対するサ ポート			
	専門家として の助言・アドバ イス	①:上記現況把握 [E] の結果に基づく、住宅継続使用の合理性に関する助言・アドバイス(劣化の状況・程度と改修等の必要性) ②:上記で把握された性能・機能と上記主体的要因 (★3(1) [P]) との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築等の概要の提案。 ③:①・②についての概算コストの提示	
	一般的·情報提 供	① (必要に応じ) 地域の土地利用動向や住宅の需給動向について、必要に応じ、再検討・新たな資料入手等を行い、 情報提供	
	補修・改修計画	①:上記現況把握〔E〕の結果と、(主として)主体的要因〔P〕との比較に基づく合理的リフォーム・増改築等の検討及びコスト概算の把握。	

判断の段	階・ポイント	★3(2)住み替えに際しての従前住宅の活用の可否判断	備考
判断要因	社会的要因 (経済・文化等)	①:下記(a)~d))(住宅の市場性に関する事項=当該地域での土地利用・住宅需給等の状況等と、当該住宅・街並みの歴史・文化的価値の有無・程度) a) 周辺土地利用(現況、変化動向と将来予測) b) 住宅の供給・流通等の動向 c) 地域内での大規模公共事業等の有無と影響の予測 d) 当該住宅や街並みについて特に考慮すべき歴史的・文化的価値等の有無(住宅の市場性に関する事項=当該地域での土地利用・住宅需給等の状況等と、当該住宅・街並みの歴史・文化的価値の有無・程度)	
	主体的要因 (住まい手等) (判断に際して、社会的要 因、技術的要因との関係か ら考慮される場合が多い)	①:下記事項、特に c)経済状態、d)従前地域での近隣との関係 (従前地域の環境や街並みなどへの配慮を重視するか、等・・・) a) 家族構成(人数、年齢、性別・・・) b) 家族の生活(通勤・通学先、買物・医療等日常の生活活動、各種社会活動)	
	技術的要因 (住宅単体等)	①: 現住宅の規模、性能・機能概要(特に構造安全などの重要な事項)と同 ②: 住宅の継続使用の合理性判断に必要な現況情報(特に、劣化状況、構造その他必要な住宅性能・機能に関する一 定の確度を有する情報) ③: ②に加え、自宅以外の使用方法を検討するための現住宅の性能・機能。	
に対するサ	住宅の現況把 握・インスペク ション		
	1 1 1 1	<ul> <li>○現況把握等に基づく、技術的観点からの一般的助言(コスト概算等を含む)</li> <li>①:上記現況把握 [E] の結果に基づく、移住・転居する際の従前住宅の取扱(活用方法の選択肢)の可能性・合理性に関する助言・アドバイス(劣化の状況・程度と改修等の必要性)</li> <li>②:上記で把握された性能・機能と上記主体的要因(★3(1) [P]) との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築等の概要の提案。</li> <li>③:①・②についての概算コストの提示</li> </ul>	
	一般的・情報提供 供 補修・改修計画	○ (必要に応じ) 地域の土地利用動向や住宅の需給動向に関する文献・資料に基づく情報提供 ○住み替え支援などを行っている機関・公共団体等の相談窓口の紹介	