

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、適切なサポートを行う必要がある。
ただし、住宅の多世代利用は、住宅の安全性などの現状や、立地する地域の状況、住まい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、どのような段階でどのような判断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、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(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。

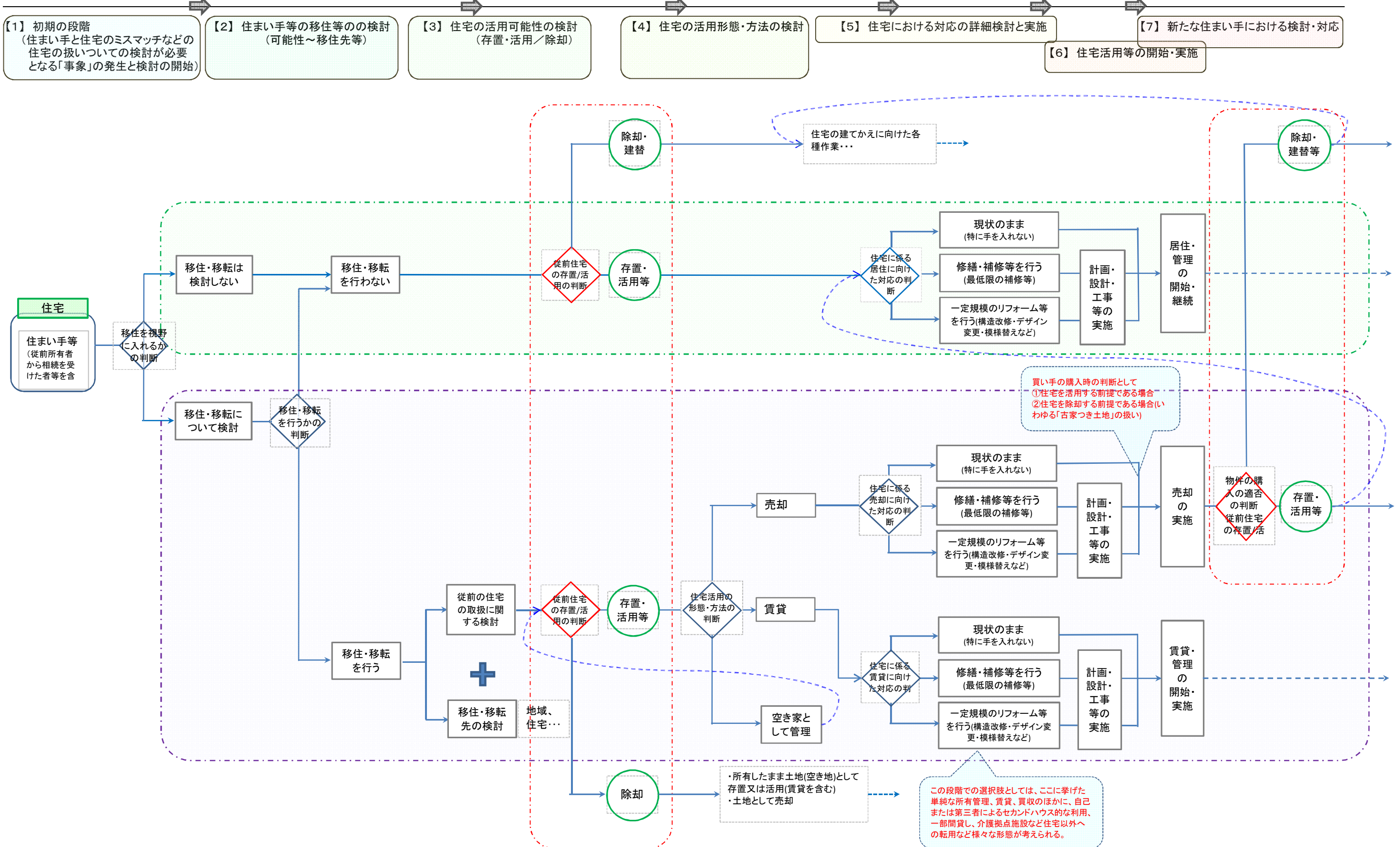
図中の菱形(◇)は、住まい手等が各種の判断を行うポイント(多世代利用に係る住替え・住継ぎへの対応の分岐点)を示している。特に、当該住宅が存続するか除却されるか（うまく多世代利用されていくかどうか）の判断のポイントを赤色の菱形で示している。

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)

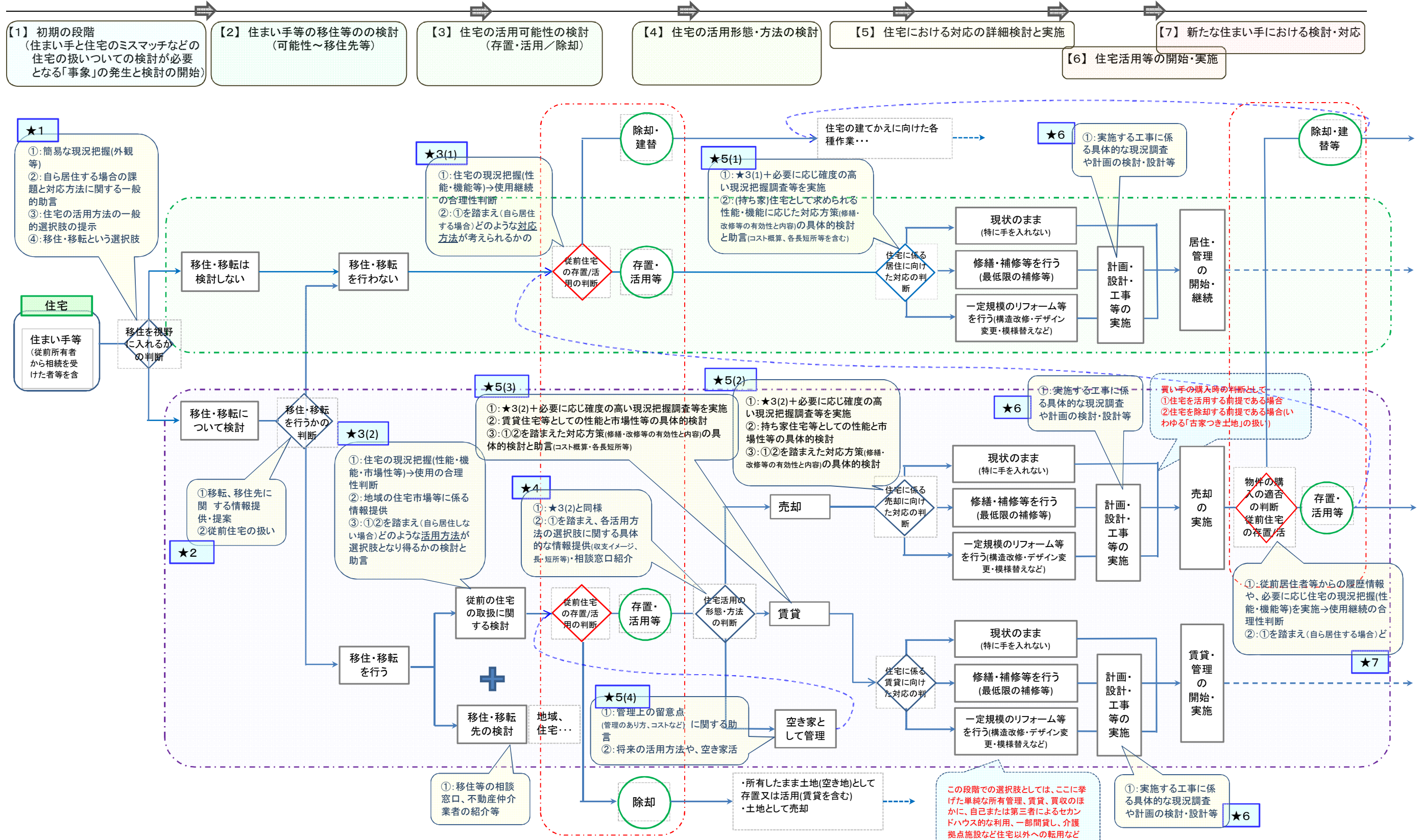
(*1) 住まい手と住宅とのミスマッチが顕在化、住まい手の転居、元の所有者からの相続など
 (*2) 存置・活用／除却、活用形態・活用方法など
 (*3) 実際には、全てが下図【1】の段階から始まるのではなく、【3】、【4】の段階から検討が始まるケースや、また、順番が逆になるような場合も多いと考えられる。



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
 ◇ 左記の内、特に住宅を存置するか除却するか判断を行う(重要な)ポイント、又は、段階
 〇 多世代利用としての「住み継ぎ」のフロー
 〇 多世代利用としての「住み替え」のフロー

■ 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

(*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。



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
- ◇ (Red) 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
- ... つくり手等から住まい手等への支援(助言や技術的検討、情報提供など)
- ★1 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。
- (Green) 多世代利用としての「住み継ぎ」のフロー
- (Purple) 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 3.1～3.5 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。

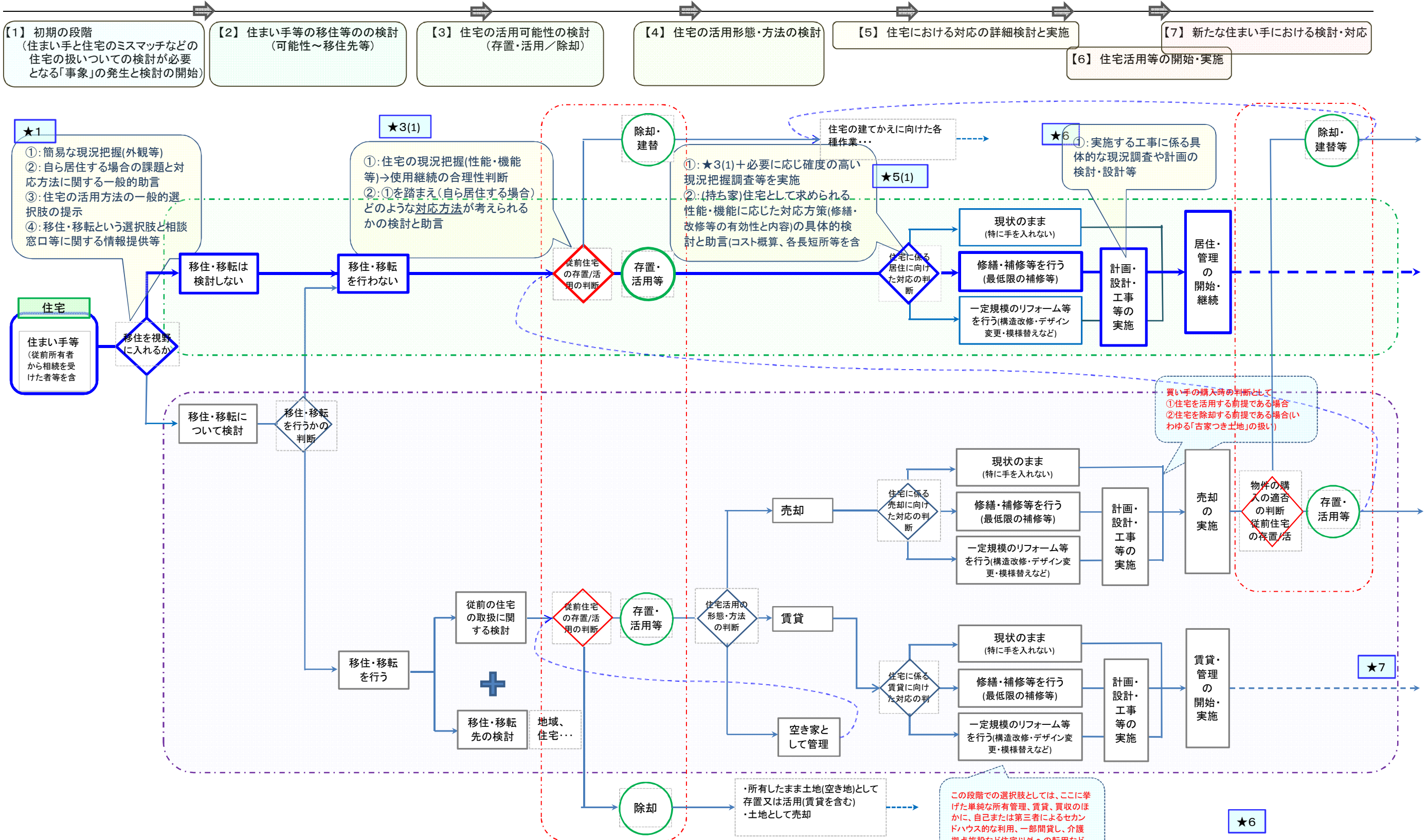
これらの詳細については、3.3 節以降に順次記しておく。

表3.1 各段階での判断要因と対応上の留意点：全体

	★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	★3(1) 現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・活用性の判断)	★3(2) 住み替えに際しての従前住宅の活用可否判断	★4 住み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(1) 現住宅住み継ぎの場合の住宅における対応(修繕・改修・リフォーム等の必要性と内容)に関する判断	★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	★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	★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	★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)の実施の具体的な内容の判断	★7 住宅売却の場合の、買い手(新たな住み手)における判断 (購入の意向・現住宅の活用性等)	
住まい手等の判断要因	社会的要因(S)	①: 現住宅が存在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・街並みの(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・住宅供給等の状況等と、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・住宅供給等の状況等と、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)(S)と同様	
	主目的的要因(P)	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)の生活活動、各種社会活動 ③: 家族の収入その他経済状況 ④: 近隣との関係(近所づきあい…) ⑤: その他(健康状態、各種出来事等)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)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)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)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(1)(P)より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。)	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	①: 左記★1(T)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(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、開貸し、セカンドハウス、etc.)を考慮した性能・機能。	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、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、売却する上での機能・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★1(T)①と同 ②: 左記★3(1)(T)②と同 ③: ②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
作り手等から住まい手等に対する支援・サポートと留意点	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: 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、賃貸、開貸し、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、住宅の売却を考慮した、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★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な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)	
	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・程度と改善等の必要性) ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的要因(★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	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・程度と改善等の必要性) ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的～主目的的要因(★3(1)(S)～(P))との比較に基づく、修繕・リフォーム・増改築等の概算案の提示。 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	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・程度と改善等の必要性) ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的～主目的的要因(★3(1)(S)～(P))との比較に基づく、修繕・リフォーム・増改築等の概算案の提示。 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	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)の具体的な選択肢の提示 ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的要因(★5(2)(S))との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築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)の具体的な選択肢の提示 ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的要因(★5(2)(S))との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築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)の具体的な選択肢の提示 ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的要因(★5(2)(S))との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築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)の具体的な選択肢の提示 ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的要因(★5(2)(S))との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築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・アドバイス	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
	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	①: 上記の社会的要因(S)、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。	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: 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。	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: 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(適切な管理を怠った場合の問題点など)、コスト ②: 空き家管理サービス等の窓口紹介 ③: 空き家再活用に関する相談窓口の紹介	①: 左記★3(1)(I)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)主目的的要因(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(E)の結果と、(主として)社会的要因(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(E)の結果と、(主として)社会的要因(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(E)の結果と、(主として)主目的的要因(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(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・増改築等の実施(計画・設計等)及び具体的なコストの把握。	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、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。



凡例

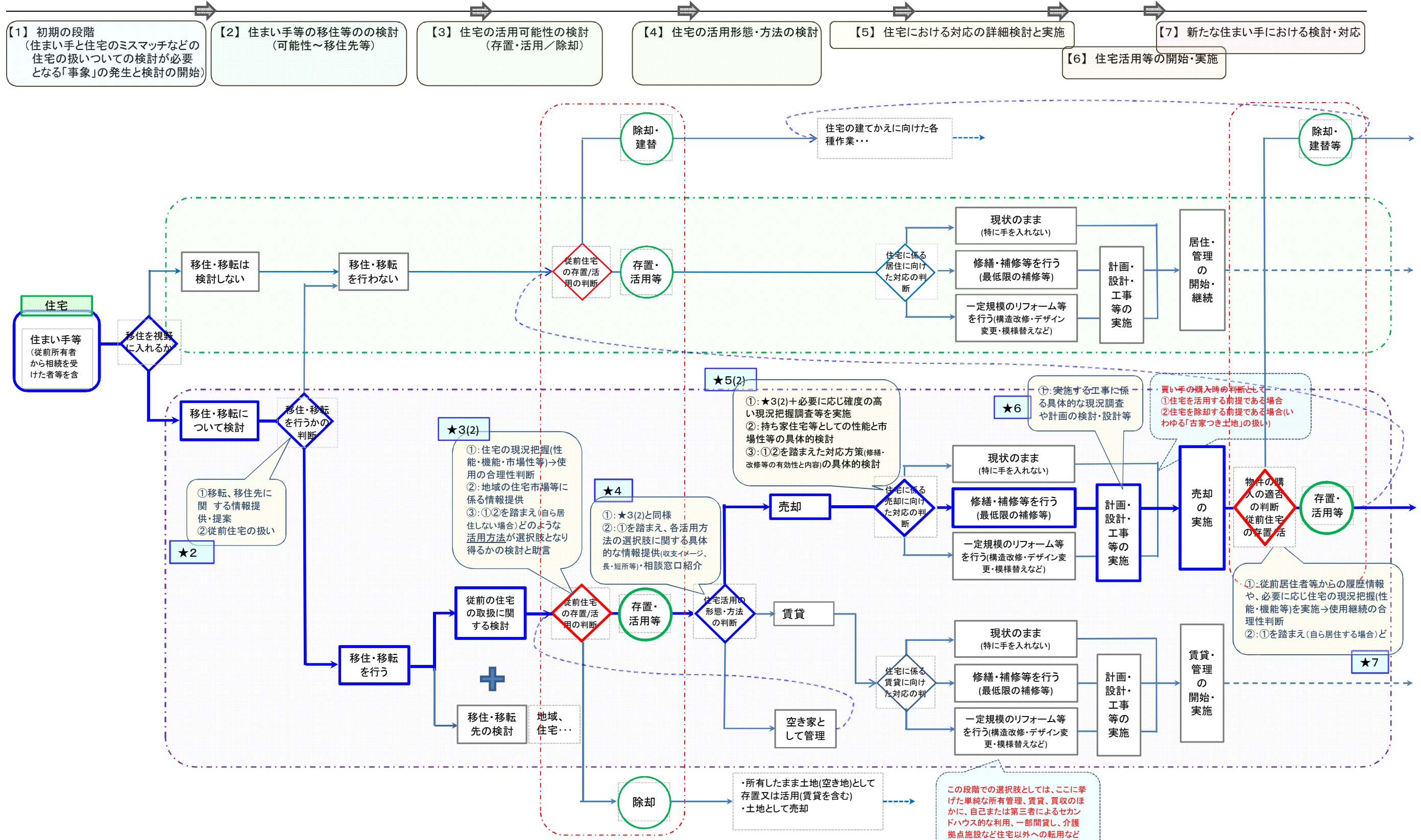
- ◇ 住まい手等において何らかの判断・決断を行うポイント
- ◇ (赤) 上記の内、特に住宅を存置するか除却するかの判断を行う(重要な)ポイント、又は、段階
- ... つくり手等から住まい手等への支援(助言や技術的検討、情報提供など)
- ★1 現況調査・インスペクションのタイミング。(目視のみの簡易なものから、特殊な機器を使用したり、一部破壊調査を行う詳細な調査まで様々なレベルのものが含まれる。また、これらは全て実施される必要は無く、複数の目的の検査・インスペクションを同時に合わせて行う場合もあると考えられる。
- 多世代利用としての「住み継ぎ」のフロー
- (点線) 多世代利用としての「住み替え」のフロー

表3.2 各段階での判断要因と対応上の留意点：(1) 住み継ぎ

		★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	★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)	★5(1) 現住宅住み継ぎの場合の住宅における対応(修繕・改修・リフォーム等の必要性和内容)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
住まい手等の判断要因	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]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)	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 <small>(冠婚葬祭など)</small> 、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: 左記★1[T]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: 住宅の継続使用のための修繕・リフォーム等の必要性和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)	①: 左記★5(1)～(3)[T]の内容(具体的内容)
作り手等から住まい手等に対する支援・サポートと留意点	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: 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: 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和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・インスペクション等
	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[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	①: 上記現況把握[E]の結果に基づく、住宅継続使用のための対応(修繕・リフォーム等)の具体的な選択肢の提示 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・増改築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・アドバイス	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
	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、★1[I]② について必要に応じ再検討し情報提供		
	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。	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。



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
- ◇ (赤) 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
- … つくり手等から住まい手等への支援(助言や技術的検討、情報提供など)
- ★1 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。
- (緑) 多世代利用としての「住み継ぎ」のフロー
- (紫) 多世代利用としての「住み替え」のフロー

表3.3 各段階での判断要因と対応上の留意点：(2) 住み替え+従前住宅売却

		★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	★3(2)住み替えに際しての従前住宅の活用の可否判断	★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	★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(新たな住まい手)における判断(購入の適否・当該住宅の存置の可否等)
住まい手等の判断要因	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・街並みの歴史的・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・街並みの歴史的・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
	主體的要因[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)	(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
	技術的要素[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
作り手等から住まい手等に対する支援・サポートと留意点	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。	①: 左記★3(1)[E]①と同 ②: ①に加え、住宅の売却を考慮した、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	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)
	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～主體的要因(★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～主體的要因(★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・アドバイス	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)の具体的な選択肢の提示 ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的要因(★5(2)[S])との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築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で提示した各選択肢の合理性、長所・短所、課題等に関する助言・アドバイス	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
	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: 上記の社会的要因[S]、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。	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: 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]			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[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: 上記現況把握★6[E]の結果と、社会的要因[S]や主體的要因[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。

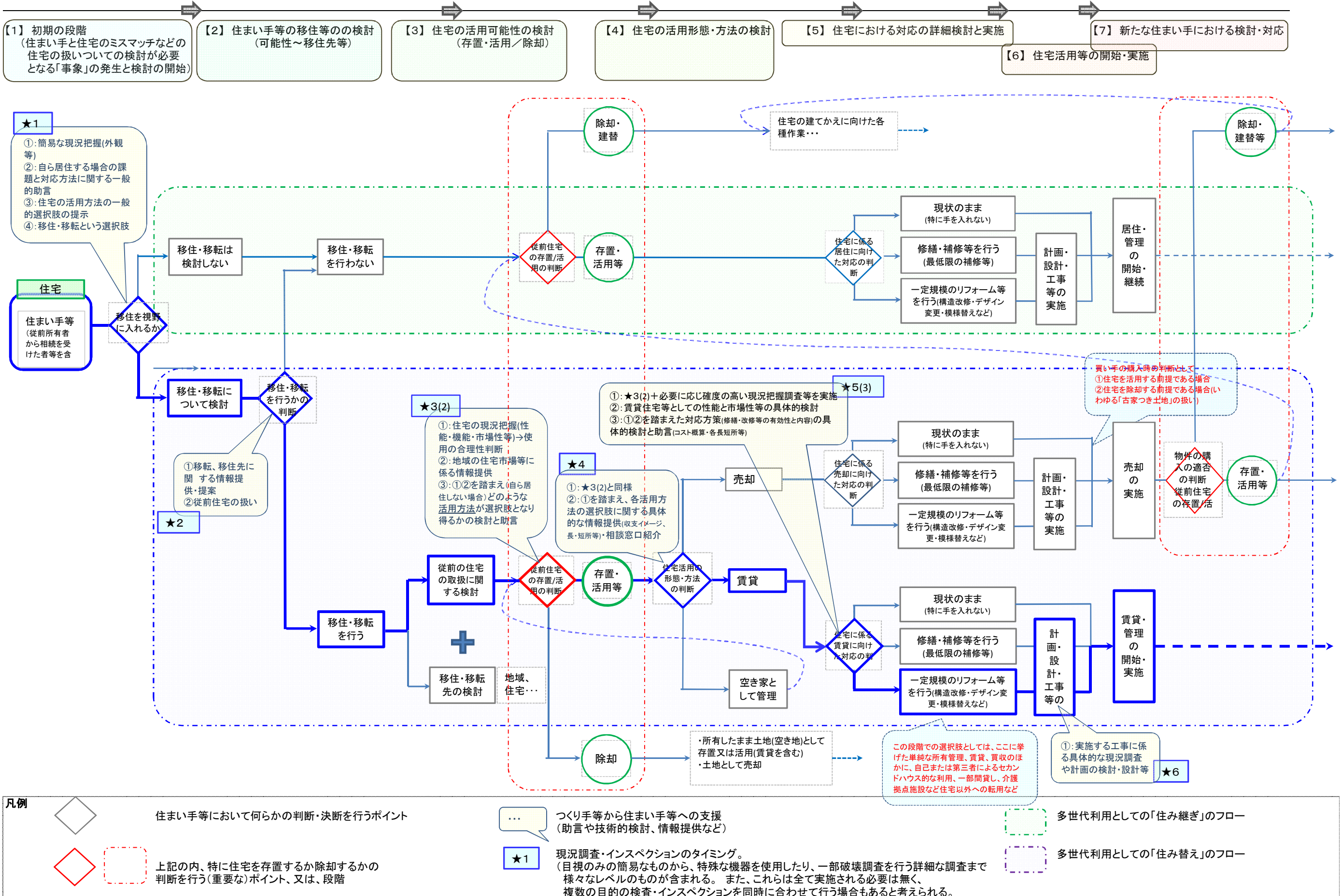


表3.4 各段階での判断要因と対応上の留意点：(3) 住み替え+従前住宅賃貸

		★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	★3(2)住み替えに際しての従前住宅の活用可否判断	★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(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	★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
住まい手等の判断要因	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]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)	(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、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)
作り手等から住まい手等に対する支援・サポートと留意点	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。	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]	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、住宅の存置活用合理性に関する助言・アドバイス(劣化状況・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・増改築等の概算案の提示。 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	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)の具体的な選択肢の提示 ②: 上記で把握された性能・機能と上記社会的要因(★5(2)[S])との比較に基づく合理的修繕・リフォーム・増改築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・アドバイス	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
	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: 上記の社会的要因[S]、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。	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: 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。	
	補修・改修計画[R]			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[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。

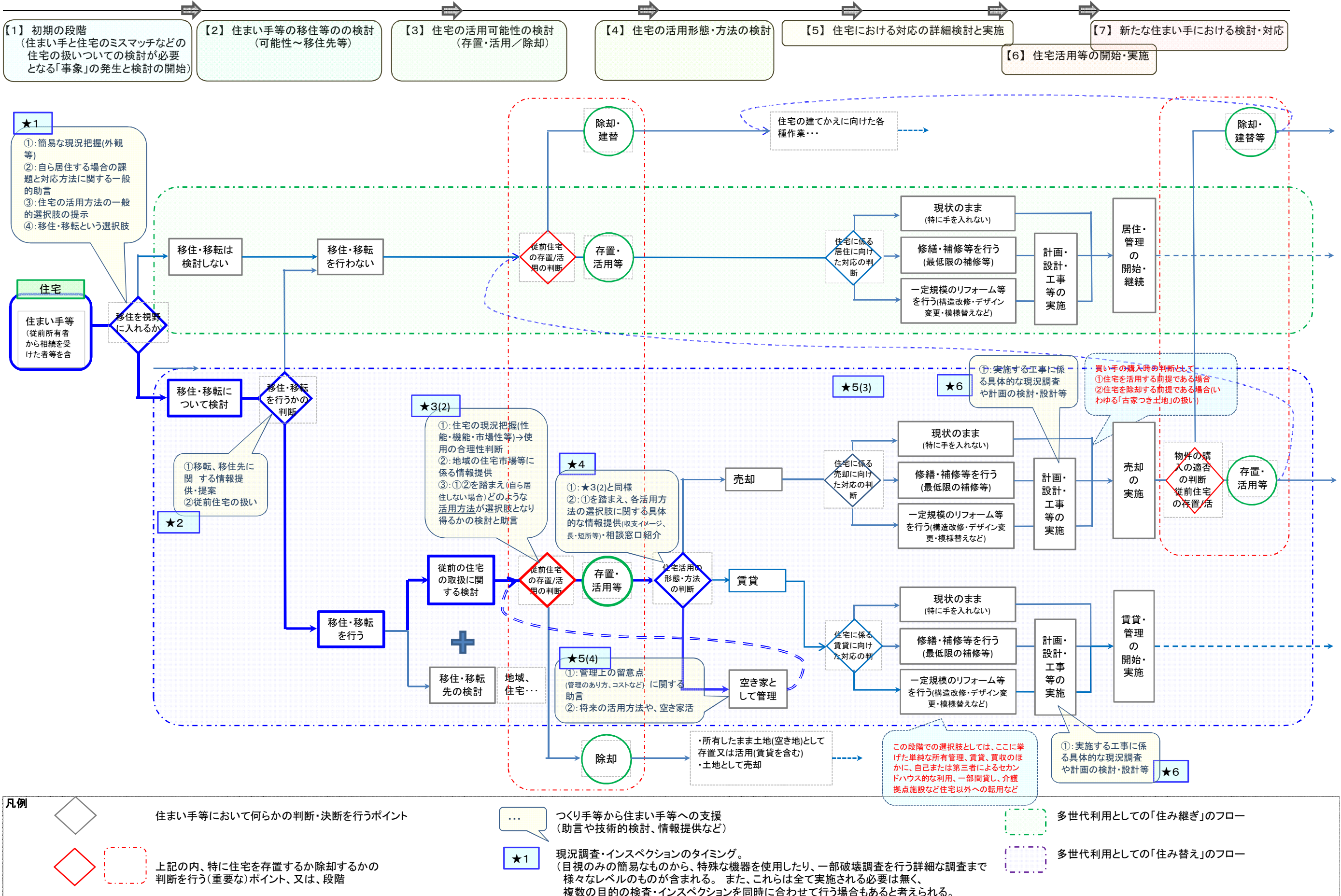


表3.5 各段階での判断要因と対応上の留意点：空き家として管理

		★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	★3(2) 住み替えに際しての従前住宅の活用可否判断	★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(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
住まい手等の判断要因	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 <small>(冠婚葬祭など)</small> 、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)	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(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。
作り手等から住まい手等に対する支援・サポートと留意点	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: 上記の社会的要因[S]、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。	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: 空き家管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: 空き家再活用に関する相談窓口の紹介
	補修・改修計画[R]			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	備考
判断要因	社会的要因 (経済・文化等)	①周辺土地利用（現況、変化動向と将来予測） ②住宅の供給・流通等の動向 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	
	主体的要因 (住まい手等) <small>(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)</small>	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)	
	技術的要因 (住宅単体等)	①住宅の規模、性能・機能（特に構造安全性などに係る要素）の概要 ②移住・転居先候補の住宅の状況(上記項目参照)	
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	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	
	専門家としての助言・アドバイス	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	
	一般的・情報提供	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	
	補修・改修計画		

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)	●移住・転居先住宅の立地地域と、従前住宅立地地域との比較（a）～c）について 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) <small>(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)</small>	●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 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)	
	技術的要因 (住宅単体等)	●移住・転居先住宅 及び 従前住宅についての下記項目の判断と比較 ○住宅の規模、性能・機能（特に構造安全性などに係る要素）	
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	○建設年次と構造種別等の既存資料、聞き取り等による情報と目視等（簡易な方法）による概況の把握からの一般的な状況把握＋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）	
	専門家としての助言・アドバイス	○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）	
	一般的・情報提供	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	
	補修・改修計画		

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) <small>(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)</small>	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 (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) a) 家族構成(人数、年齢、性別・・・) b) 家族の生活(通勤・通学先、買物・医療等日常生活活動、各種社会活動) 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	住宅の現況把握・インスペクション	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)	
	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(必要に応じて)地域の土地利用動向や住宅の需給動向について、必要に応じて、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) <small>(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)</small>	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・医療等日常生活活動、各種社会活動) 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) ③：②に加え、自宅以外での使用方法を検討するための現住宅の性能・機能。	
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	○建設年次と構造種別等の既存資料、聞き取り等による情報と目視等(簡易な方法)からの一般的な状況把握+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) 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) ②：①に加え、自宅以外での活用方法を視野に入れた状況把握。	
	専門家としての助言・アドバイス	○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) 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) 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	○(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	
	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。	