

理想の住まい



「自分にとっての『住まい』とはどのような場所か？」——これは、国土交通省が行った調査（住生活に関する国民アンケート、2010年6月）の質問のひとつ。

結果は、「安らぎ・くつろぎの場所である」（91・0%）、「家族の団らんの場所である」（71・0%）（設問は3つまで回答可）の回答が年代を問わず上位を占める。また、同アンケートで「理想の住まい方・暮らし方」の実現可能性を見ると、「実現する可能性は低い」との回答が「実現する可能性は高い」より上回る結果となっており、「理想の住まい」を実現するのはなかなか難しいことも伺える。

という私自身も4年前に自宅マンションを購入したものの、将来、子どもの成長に伴い、どのようにしていくか現在模索中である。

「住宅」といえば、ライフプランを考える上でも重要な柱のひとつになってくる。高額でそう簡単に手放したり、手に入れたりできないものであり、誰しも慎重になるものの、実際は不満な点がある方が多いという現状もある。

それでは、「理想の住まい」とは何なのか、どのように考えればよいか等を探ってみよう。

家族みんなが幸せかどうか

独自の住宅建築基準を制定し、フラット35Sという住宅ローン商品の対象となる良質な住まいの情報提供を行っている独立行



廣岡隆室長

宅技術情報室の廣岡隆室長である。

まず、漠然とした質問ではあるが、「理想の住まいとは、どういうものだと考えられますか」とお聞きした。

「理想の住まいのどちらかはお客さまによって違うでしょうが、どれだけ時間をかけて家族で相談したか、また、どれだけ家族みんなの意見を集約できたかによって、納得できる住まいかどうかの差が出てくるのだと思います。完璧な住宅というのは難しいですが、家族みんなで検討した結果、より良いものができれば幸せな住宅といえるのではないのでしょうか」と廣岡さん。

ご主人だけで勝手に決めてしまうのではなく、奥様はキッチンへのこだわりもあるでしょう、子どもがいればその希望もあるでしょう。そういった、住む人みんなの要求を話し合う。このことが理想の住まいへ繋がるポイントのようだ。

廣岡さんからは、もうひとつ別な観点から「住宅の基本性能にも注目をしてほしい」とアドバイス。住まいづくりでは、間取りや外観、キッチンなどは目に付きやすいが、住宅本来の基本的な性能（耐震性、耐久性、省エネ性等）についてもおろそかにしてはな

政法人住宅金融支援機構を訪れた。今回、お答えいただいたのは、CS推進部住

理想の住まいを手に入れるためのステップ

「理想の住まいを手に入れたい!!」と思っても、一体何から手をつけたらいいのか…。

そんなときは次のようなステップで始めてはいかがでしょうか。

建てる前にしっかり準備しておくことが、

完成後の「シマッタ…」を減らすことにつながります。



1 スケジュールを考えましょう

(1) 全体の大まかな流れを知る

まずは、計画から入居までの大まかな流れをつかみましょう。

1～3カ月目	計画	要望の整理 情報収集 土地探し・敷地の確認 建設会社の選択 資金計画
4～5カ月目	借入手続	住宅ローンの申込み（つなぎ融資申込み）
	設計	プランの打合せ 地盤調査 図面作成 建築確認申請
	契約	見積書作成 工事請負契約 契約書の支払い（自己資金） 土地売買契約 土地代金の支払い（つなぎ資金）
建替えの場合 仮住まい探し、引越、電力会社等への手続き 解体工事		
6～9カ月目	着工	近隣に工事の挨拶 地縄張り（縄を張り、設計図どおりの建物の配置を示す作業）の立会い
	上棟	施工状況の把握 中間検査（必要な場合） 中間金の支払い（つなぎ資金）
	完成	完了検査 竣工検査の立会い
10カ月目	引渡し	鍵・保証書等の受領 残金の支払い（つなぎ資金） 転出、転入届
	登記	建物の表示・保存登記・抵当権設定 融資金の受け取り つなぎ資金の精算
	入居	引越、電力会社等への手続き 近隣への挨拶

(2) スケジュールを立てる

次に大まかなスケジュールを立てて、「いつ頃、何をしなければならないのか」を理解しましょう。

「子どもが入学するまでに新居に入居したい」「今の賃貸契約が切れるまでに入居したい」などという時期的な目安がある場合には、入居希望時期からスケジュールを逆算してみましょう。

2 住まいに対する夢や希望を整理しましょう

(1) 家族の夢や生活スタイルを整理する

住まいづくりで最初に考えなければならないのは、「家族がどのように生活をしたいか」を明確にすることです。

普段どんな生活をしているのかを整理してみましょう。

- 家族一人一人の夢を整理する
- 将来の家族構成を整理する
- 家族全体の生活スタイルを整理する

(2) 今の暮らしを振り返る

新しい住まいを考えるきっかけが「今現在の住まいに不満があるから」という方も多いはず。不満の内容がどのようなものか問題や原因を明確にしておきましょう。新しい住まいを理想の住まいとするための重要なポイントになります。

- 今の住まいの良い点・悪い点を整理する

『住まいづくりの記録』

確認ポイント 場所	今の住まいの 気に入っているところ 残したいところ	今の住まいの 困っているところ 不便なところ
居間・食堂・台所 ☐ 広さ ☐ 部屋のつながり ☐ 収納スペース ☐ 日照、風通、結露 ☐ 流し台の位置 設備仕様 ☐ 震動や騒音 ☐ 隣戸からの プライバシー	・居間の陽当たりが いいところ ・台所から食堂と洗 面所の両方に行 き来ができるところ	・収納スペースが 少ない ・洗面所が狭い

- 新しい家に持っていく物、新しく購入したい物を整理する

(3) 家族みんなで希望を話し合う

家族といえど、個々に暮らし方が異なります。家族一人一人が満足できる住まいとするには、誰か一人の意見に偏らず、希望を出し合ってまとめましょう。

また、予算などの面から全て実現するのは難しいこともあるので、何を重視するのか優先順位をつけておくことも大切です。

- 住まいづくりで重視したい点を整理する
- 住まいに対する希望を整理する

住宅金融支援機構資料を一部改変

図表1 良質な住まいのためのポイント

- ①適切な広さ・機能が確保された住まい
 - ・家族構成に適した広さと間取り
 - ・将来の間取り変更がしやすい
 - ・十分な収納スペース
 - ・適切な共用設備のあるマンション
- ②安心・安全な住まい
 - ・地震に強い・火災に強い・犯罪に強い
 - ・健康な住まい・事故のない住まい
- ③長持ちする住まい
 - ・長持ちする工夫をする
 - ・維持管理しやすい
- ④環境と共生した住まい
 - ・環境に配慮する
 - ・断熱性能が高い
- ⑤お年寄りなどに配慮した住まい
 - ・お年寄りなどにとって安全な住まい
 - ・介助しやすい
- ⑥快適な居住性のある住まい
 - ・明るさのある住まい
 - ・騒音が少ない
- ⑦地域に根ざした住まい
 - ・周辺との調和をとる
 - ・地域に根ざす

出典：『エコな住まいでエコな暮らしを【フラット35】Sを活用した住まいづくり】より一部改変

らない。「今住んでいる人たちが幸せであり、その後住み続ける上でも幸せかどうか」このことは、大切なことであり、住宅の資産価値を減らさないことに繋がるのである。そのためは、「基本性能を把握しつつ、定期的にメンテナンスを行う。この点も理想の住宅を考える上で忘れないでほしい」とのこと。

「基本性能が重要というお話は理解できました。しかし、素人では知識がないので、どの程度の基準がよいものなのかなかなか判断しにくいところがあります。何かアドバイスはないでしょうか」と尋ねたところ、次のように答えていただいた。

「そうですね。ある程度は情報収集をする必要があります。我々もさまざまな冊子やチラシを作成して情報提供を行っていますので、ご利用いただければと思います。少し、宣伝になってしまいますが…」

住宅金融支援機構の「フラット35 S」と

いう住宅ローン商品がある。これは通常のフラット35の技術基準に、さらに省エネ・耐久・耐震・バリアフリーの技術基準を加えたもので、審査をクリアすれば一定の金利引下げがある。だから、フラット35 Sで借入するためには、住宅金融支援機構の定めた建築基準をクリアした物件でないと融資対象とならない。言い換えると、審査をクリアした物件は、良質な基本性能を持った住宅との理解ができる。建築について知識を持っていなくとも、事業者（発注先）にフラット35 Sの建築基準に該当する住宅を建てたいと相談することで、しっかりと基本性能の住宅を手に入れられるのである。

「実際にフラット35 Sをご利用するかどうかは別にして、例えばチラシを持って、どのような住宅にしたい」と発注先に相談いただくと、少なくともその建築基準に適合する住宅を建てるができます。仮に、その建築基準に該当しなくとも、実際に建てる住宅がどの程度の水準になっているのか測ることもできるのです。また、そのような相談に心よく応じてくれる住宅メーカー等（事業者）が信頼のおける発注先といえるかもしれないですね」このように、フラット35 Sを情報のひとつとしても是非活用してほしいと廣岡さんは語る。

※フラット35 Sの詳細については、住宅金融支援機構HP：<http://www.jhf.go.jp/index.html>を参照ください。

確かに発注先の選定において、信頼でき

る会社か判断するのは難しいが、発注者の要望に対して真摯な姿勢で応じてくれるかどうかというのも判断基準のひとつになるといえるのである。

廣岡さんは、補足として、住宅を建てるには「しっかりと準備期間を設けてほしい」とも。やはり準備期間が短いと検討する過程が少なくなり、納得のいく住宅には繋がらないのではないだろうか。

良質な住まい

次に、基本性能も含めて良質な住まいを建てるポイントについてお聞きした。主なポイントを図表1に挙げてみた。

住まいの広さ・間取りを計画する上では、家族で十分に話し合うことが大切であり、現時点だけでなく将来のことも考えて、家族構成の変化に対応できるよう、変更しやすい間取りにするのがよいとのことである。

耐震性については、地震が多発する中、気になるところだが、近年は耐震基準の改正に伴いレベルが高くなってきたおり、そうそう地震で倒壊するということはないだろうとのこと。

「過剰に不安になりオーバースペックを求める必要はないですが、安心な住宅という点でさらに求めるとすれば、地震で倒壊はしないものの、損傷が大きくて継続して住めないというリスクもあります。地震で倒壊だけでなく、大きな改修をせず住み続けられるということも、一歩進んだ安心感



読者プレゼント!

今年2月に住宅金融支援機構より発行された『エコな住まいでエコな暮らしを【フラット35】Sを活用した住まいづくり』を、読者の中から抽選で10名の方にプレゼントします。ご希望の方は、メール、郵便、FAXのいずれかの方法にて下記宛てお送りください。お送りいただく際には、住所、氏名、職業をお書きくださいますようお願いいたします。締切日は2013年7月31日(水)です。

なお、当選の発表は本の発送をもって替えさせていただきます。

一般財団法人地域社会ライフプラン協会 情報誌「ALPS」編集部

〒107-0052 東京都港区赤坂8-5-26 赤坂DSビル6F

E-mail: alps@lifeplan.or.jp FAX: 03-3470-8759

です。通常の耐震基準よりも少し高い性能を確保することでより安心・安全な住宅になるでしょう」と廣岡さん。

バリアフリー住宅については、「新築については技術要素はほぼ確立されており、ある程度普及しているのではないのでしょうか」とのこと。「バリアフリー」と聞くと、手すりを付けたり、段差をなくしたり、高齢者のためのものとイメージしがちだが、実は、高齢者だけでなく、子どもの家庭内事故の防止にも繋がるのである。

「ユニバーサルデザイン」という言葉があり、これは、子どもから高齢者まで、年齢や能力、体力、障害の有無にかかわらず誰もが使いやすいように配慮されたデザインを指すが、ユニバーサルデザインに配慮したバリアフリーを目指す、より安全で安心な住宅になるのである。「2008年 人口動態統計」(厚生労働省)を見ると、子ども(0〜4歳)の家庭内での不慮の事故による死亡者数は、交通事故等による死亡者数より多いという調査結果があり、意外と家庭内での事故死は多く、その点にも配慮したい。

最近のエコ住宅って

省エネ住宅に関するトレンドについてもお聞きした。

「最近では、ハウスメーカー等で『スマートハウス』という言葉がよく使われています。この言葉自体に明確

な定義はないですが、従来のエコ住宅といえば壁や床などに断熱材を入れるといった手法でした。今はそれに加え、設備面も考慮する手法が進んでおり、例えば、省エネのエアコンであったり、LED電球、省エネ給湯器、太陽光発電パネル等の設備があります。このような設備を使い住宅全体で最適にエネルギーを活用する、スマート(賢い)なエネルギーの使い方をする住宅ということなのです。

そして、少し専門的な話になりますが、HEMS(ヘムス)というシステムがあり、住宅内の個々の機器を接続し、制御することが出来ます。例えば、エアコンを使用中だとして、設定温度に対して部屋全体から考えると効き過ぎているのであれば弱める等、その時点で一番必要なのところにエネルギーを使用する。中にはそれを自動的に調節できた「りするのです」と廣岡さんは解説してくれた。

もうひとつ、スマートハウスではないが「認定低炭素住宅」というものもあるそうだ。

これは、昨年12月4日に施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいたもので、①省エネルギー性に関する基準 ②その他の低炭素化に資する措置が講じられていること、の2つの基準をクリアしなくてはならないが、認定されれば住宅ロ―減税等の優遇措置が受けられる。

「低炭素住宅とは、簡単にいえばどういうものですか?」と尋ねると、「住宅で使用するエネルギーを減らすことで、最終的に

全体のCO₂の削減に繋がるということですね」との回答だった。

これも一定の断熱性能を確保した上で、省エネのための設備を活用し、住宅全体で省エネを目指すというものである。

設備の導入には初期費用が発生するが、将来的に長い期間でとらえればコスト削減に繋がりお得になる可能性もある。今のところ初期費用はある程度かかるが、今後もっと普及すれば、個々の単価は求めやすくなっていくのではないかとのことだった。

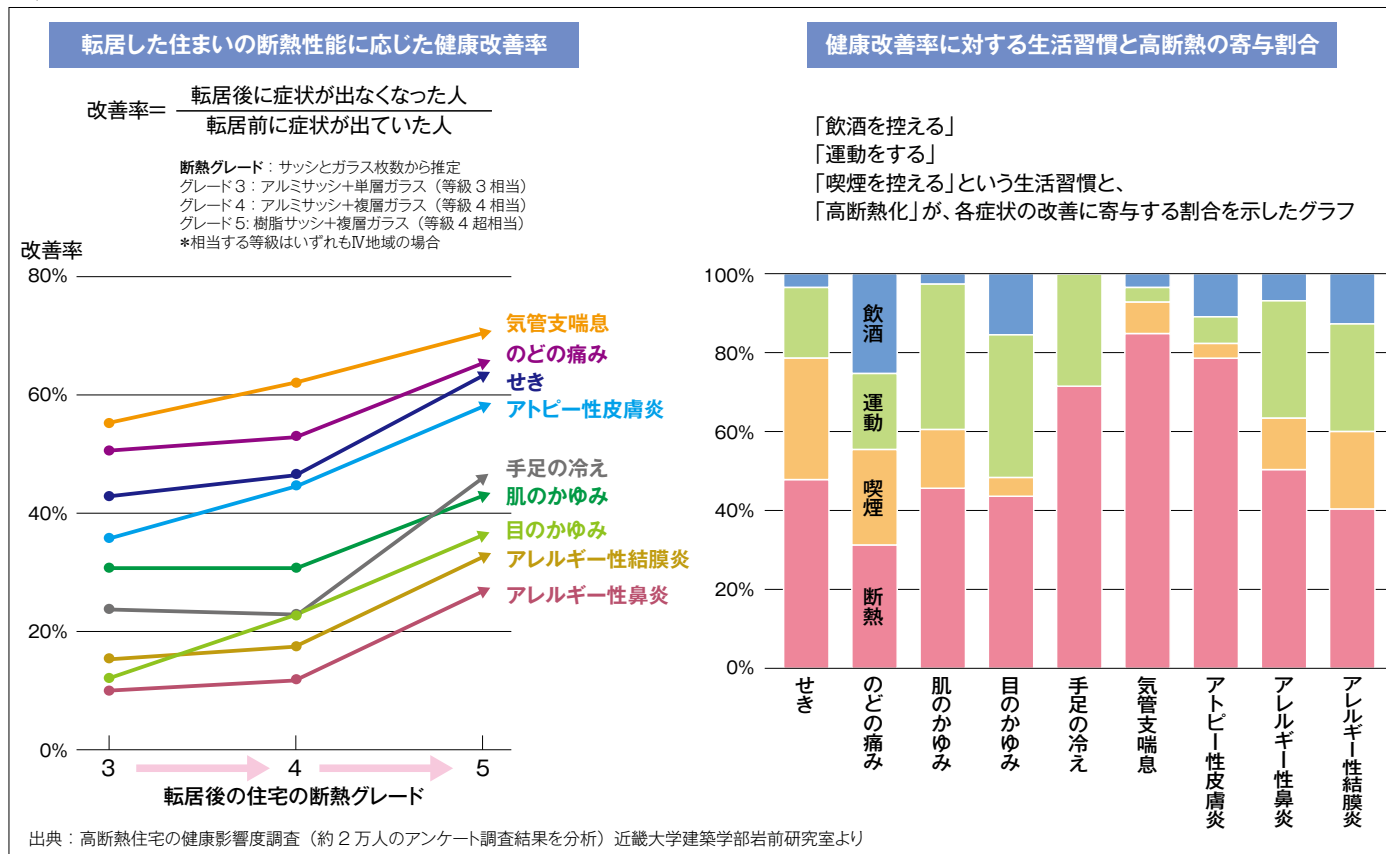
今後の住宅の方向性としては、スマートハウスのような機能を備えた住宅や、省エネ設備をあわせたエコ住宅が増えていくようだ。

高断熱の意外な効果!

住宅の「断熱性能を上げる」ことは、エアコンの電気代、灯油などのエネルギー費用を節約でき、快適に暮らせる以外に、健康面においてもいいようだ。「気管支ぜんそく」「アトピー性皮膚炎」「手足の冷え」など多くの症状について、高断熱化が健康改善に寄与しているという調査結果がある。

「温度をバリアフリー化することで、ヒートショック(急激な室温の変化に伴う体調不調や健康障害)の防止にも繋がります」と廣岡さん。就寝中に室温が下がってしまうと、布団(ベッド)から出るだけで、身体に対して20℃以上の温度差を与えてしまう。温度差は高齢者だけでなく、誰にとつて

図表2



も身体の負担に繋がるものであるから、安心して暮らすためには、断熱性能を上げることによる健康面の改善にも注目したい（図表2）。

中古住宅について

新築だけでなく、中古住宅についても話を伺った。近頃「リノベーション」という言葉を耳にするが、中古住宅を住宅事業者などが改装して売り出す場合によく使われるようだ。いずれにしても、中古住宅という選択肢はどうなのだろうか。

「中古住宅を探して、自分たちの好きなようにリフォームして住む。個人的にはとてもよい動きではないかと思っています。中古住宅のよい点として、立地がよい割には手頃な価格の物件があったりします。勿論、新築住宅もよいですが、立地や価格の面から中古住宅も選択肢として検討してみるのもいいのではないのでしょうか。

現在住んでいる住宅を全面的にリフォームしたいなど大きな修繕をされる場合にお勧めしたいのが、リフォーム瑕疵保険です。施工瑕疵に関して心配がある場合には、この保険を利用されるのもいいかと思えます」とヒントをくれた。

中古住宅購入ならではのメリットとしては、①現物があるので、実際の日当たり、見晴らしの確認ができる ②暮らしが見えるので、夜の街灯の明るさや人通り、騒音などを確認できる ③劣化具合が見える

④リフォームをして、好きな間取り、最新の設備を導入できる などがある。いずれにしても、購入する場合は、現況や性能を把握し、点検・修繕履歴についても確認したほうがよい。

中古住宅について、日本は諸外国に比べまだまだ評価が低い。ただし、昔に比べ次々と長持ちする住宅ができる中で、立地条件のよい場所を求める方や高齢になり都心のマンションを求める方等、住み替えの手段のひとつとして発展していく傾向といえるのではないか。

最後に

理想の住まいに近づけるためには、「家族で十分に話し合う」「準備期間を設け、スケジュールを立てる」「住宅の基本性能について情報収集を行い、事業者とよく相談すること」が大切なようだ。

また、永く住み続けるためには、定期的な点検が必須であり、早めの修繕・維持管理工事の実施や長期的な修繕計画を資金面でも検討していく必要がある。

住宅を定期的にケアすることは、家族が永く快適に住み続けられるというだけでなく、将来住み替え等を検討するときの資産の保全にも繋がるのである。

わが家のライフプランを考える際には、「住まい」というテーマについても家族でしっかりと話し合ってみてはいかがでしょうか。

（取材・執筆／協会職員 河本敦彦）

リフォームについて豆知識



リフォームに利用できる制度のいろいろ

1. 減税制度

一定の条件を満たすリフォーム工事を行った場合に、次の税の優遇を受けられる制度があります。

- ・所得税の控除 ・家屋の固定資産税の減額 ・贈与税の非課税措置

これらの税制特例を受けるためには所定の手続きが必要となりますので、リフォーム工事を依頼した事業者等にご相談ください。

2. リフォームの融資制度

リフォーム工事費をローンの借入れで用意される場合は、独立行政法人住宅金融支援機構や民間の金融機関でリフォームローン商品が提供されていますので、リフォーム工事の資金計画を立てる際の参考とするとよいでしょう。詳しくは、住宅金融支援機構、又は各金融機関のホームページでご確認ください。

住宅金融支援機構HP <http://www.jhf.go.jp/index.html>

3. リフォームの補助制度

国や地方公共団体等により、リフォーム工事費用等の一部を補助する制度が用意されています。補助制度は変更になる場合がありますので、最新の情報をご確認の上、ご利用ください。

制度名	対象	問い合わせ先
住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断・耐震改修	お住まいの市区町村
地方公共団体におけるリフォーム支援制度	一定の各種改修工事	お住まいの都道府県・市区町村

リフォーム瑕疵保険ってご存知ですか

事業者をどのように選べばよいのか。手抜き工事が心配などでお困りであれば、リフォーム瑕疵保険というものがあります。

■リフォーム瑕疵保険

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、万一、工事内容に欠陥があった場合の保証がセットになった保険制度（事業者が加入するもの）です。

●第三者による検査が受けられます

保険に加入する際には、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が建築士による現場検査を行うので安心です。

- 工事に欠陥があった場合、補修費用等が保険でカバーされます。後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金が事業者を支払われます。事業者が倒産している場合等は、消費者（発注者）に対して直接保険金が支払われます。

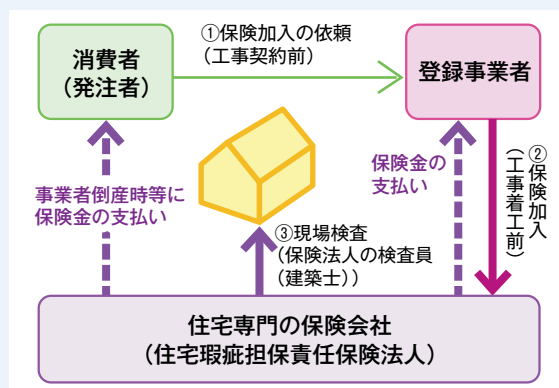
●保険の対象となる工事

保険対象となる住宅であれば、リフォーム工事を行ったすべての部分が保険の対象となります。

●保険期間

構造耐力上主要な部分（5年間） 雨水の浸入を防止する部分（5年間） 左記以外（1年間）

加入手続きは事業者が行いますので、ご希望の場合は、工事契約前に事業者と協議しましょう。



- リフォーム瑕疵保険を利用できる事業者を検索するには、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のHPにある「登録事業者等の検索サイト」が便利です。一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会HP <http://kashihoken.or.jp/>

- 住宅瑕疵担保責任保険法人は、国土交通大臣が指定した住宅専門の保険法人です。現在、以下の5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)ハウスジメン、ハウスプラス住宅保証(株)

参考文献：『安心・快適 住宅リフォームハンドブック』（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 発行）より一部改変

- リフォーム全般に関して、トラブルや不安がある場合には、
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住まいるダイヤル」0570-016-100 などがあります。

Column

住まいの生涯設計を考える

横浜FP事務所代表・ファイナンシャルプランナー

平野 雅章



家の購入を考えている人に家に求める条件を聞くと様々なことが挙げられますが、ライフステージが変わるとそれらの条件も変化する可能性が大きいものです。理想の家を考えると、今考える理想の家が将来も理想の家であり続けられるのか、という視点は欠かすことができません。

家の場所

いま購入を検討している場所は、生涯住み続ける場所になるのでしょうか。働いている期間であれば、通勤の利便性は非常に重要な要素です。子育て期間であれば、公立学校の学区は気になるところでしょう。そうした条件から解放される老後には、どこに住みたいのかをよく考えておきましょう。現時点では望んでいなくても、引っ越すことになる可能性もあります。例えば、親の健康状態が悪化したときに実家で同居するのか、といったことも想定しておきたいものです。

家の広さ

一戸建てで100㎡といった広い家を希望する家族が大多数ですが、そもそも広い家が必要な期間はどのくらいあるのでしょうか。子どもの小学校入学時に家を購入するケースでは、子どもが大学を卒業しすぐに独立させるとすると16年間。大学が自宅外通学になるのであれば、わずか12年間です。それであれば、その期間は広めの賃貸物件に住んだほうが合理的かもしれません。結婚してすぐに家を購入、子どもは5～6年後にもうけて、十数年後には近くに住む両親の一戸建てで同居する可能性が高いというケースでは、将来的に売却する前提で、それほど広くないマンション

を購入する選択肢もあるでしょう。

一戸建てかマンションか

一戸建てのメリットには、独立性、広さ、建て替え・リフォームの制約の少なさなどがあります。一方、マンションのメリットには、駅からの近さ、防犯性、メンテナンスが楽なことなどが挙げられます。そして、マネーの面から考えると、維持費の違いがあります。一戸建てでもメンテナンスやリフォームの費用はかかりますが、マンションでは、共用部分の修繕に充てる「修繕積立金」に加え、専有部分をリフォームする費用がかかります。さらに、一戸建てにはない「管理費」、マイカーを所有していれば「駐車場代」も。トータルの維持費は、通常、マンションの方が高く、生涯住むのであればその差は高額になります。一方、20年未満で売却する場合は、マンションの方が残存価値は高くなりやすいのが一般的です。

ライフステージごとにこれら3つの切り口から家の条件を考え、整理した例が表1です。

将来のことも想定した上で理想の家を考え、1つの家で難しいのであれば、賃貸住宅に住むことや購入した物件の売却も検討して、住まいの生涯設計を立てておきましょう。



表1 ライフステージごとの家に求める条件の例

年齢（歳）	夫	35	40	45	50	55	60	65	70
	妻	35	40	45	50	55	60	65	70
	子	6	11	16	21	26	31	36	41
ライフステージ		子育て期				熟年期・老後			
家の場所		・通勤に便利な場所 ・希望の学区内				・通勤可能な場所 ・夫の実家			
家の広さ		・広めの3LDK				・広めの3LDK （親と同居、その後、減築も検討）			
マンション/一戸建て		・マンション （売却時の残存価値にこだわり、駅近を選択）				・一戸建て （維持費の安さ、リフォームのしやすさ）			