



不動産の日 住まい方 BOOK



9月23日は「不動産の日」

9月は不動産取引が活発になる時期であることと、「ふ(2)どう(10)さん(3)」と読む語呂合わせから、不動産取引をより活発化させる目的で全国宅地建物取引業協会連合会が1984年に制定した記念日です。この日にちなんで、消費者の住居に関するニーズと現状の把握を目的にアンケート調査を毎年実施しています。

本誌で記載している調査結果は、2018年度に全国宅地建物取引業協会連合会が実施した下記の結果によるものです。

・「不動産の日アンケート」N=18,601

・「住まい方の意識トレンド調査」N=2,400

アンケート調査結果については、Webサイトからもご覧いただけます。



全宅連 アンケート結果 検索

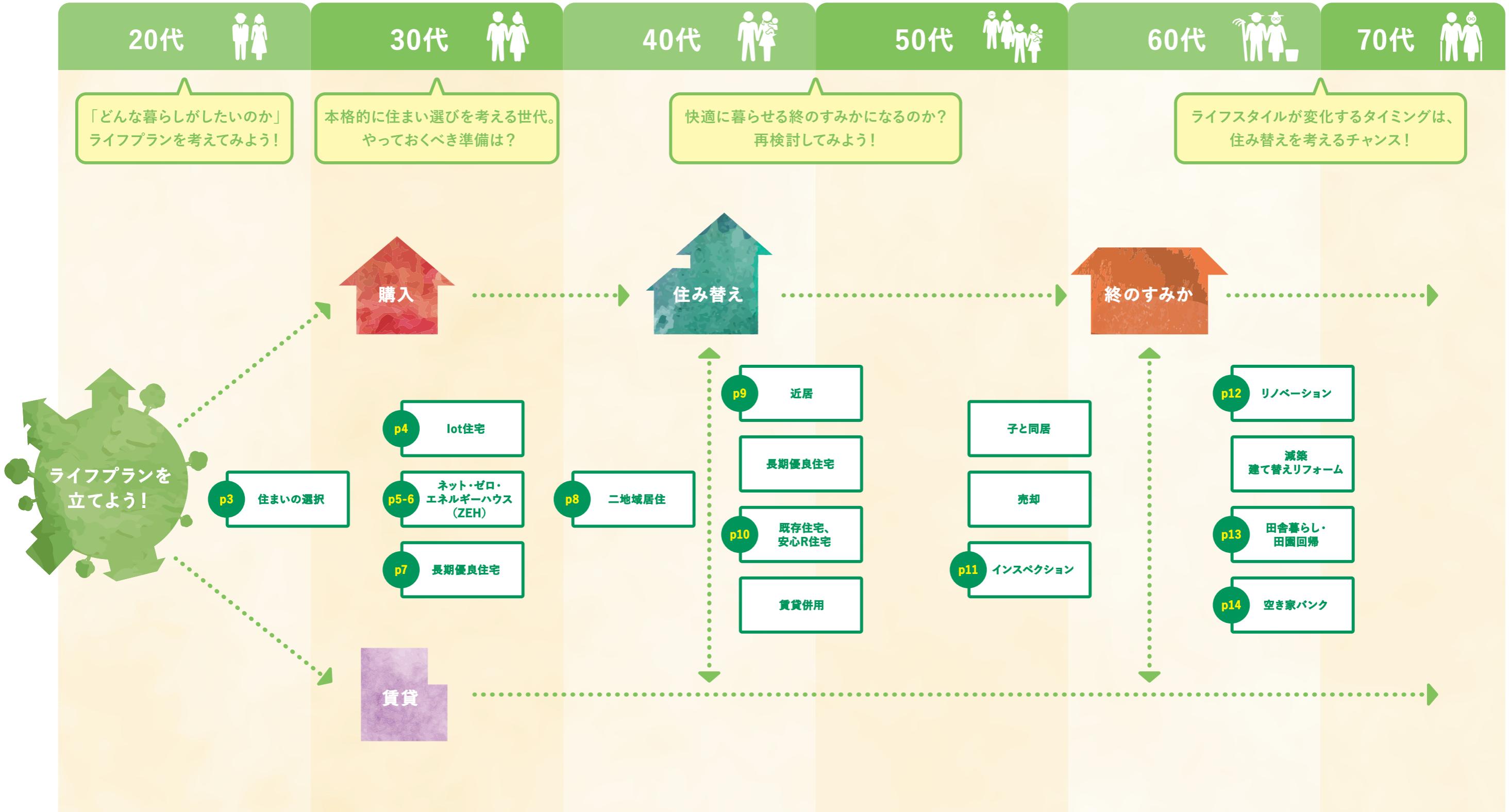
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

人生100年時代。ライフステージに あった住まい選びで暮らし広がる！



あなたらしい理想の住まいを見つけましょう！

人生100年時代といわれるようになりました。人生を豊かに歩んでいくためには、ライフスタイルや、ライフステージにあった住まい選びが大切です。あなたらしい理想の住まいを見つけましょう。



「持ち家派」or「賃貸派」 ライフプランにあわせた住まい方を

「家を買う」か「賃貸を続ける」のかは、住まい選びにおいて最大の悩み。
それぞれの特性を知り、ご自身のライフプランにあった選択をしましょう。



持ち家のメリット

購入した場合は家という資産が手に入るだけでなく、「マイホームを手に入れた」という満足感も得られます。また、売ったり貸したりできることも賃貸にはない特長です。とはいえ購入のために高額なローンを組みますし、住み替えは簡単ではありません。どちらも「毎月の支払い」が生じるのは同じ。ライフプランにあわせたマネープランを立て、無理のない選択をすることが重要です。



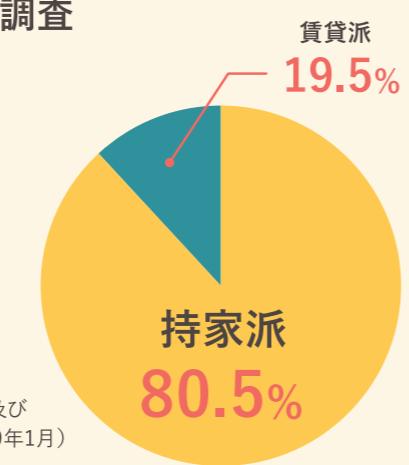
賃貸のメリット

ローンを組む必要がない賃貸住宅の場合は、ライフスタイルにあわせて住み替えられる気軽さが大きな魅力。多額の購入資金を用意しなくていいのもメリットです。ただ、自分のものではないため自由に手を入れられず、家賃を払い続けることも負担になります。



持ち家と賃貸についての意識調査

現在の居住形態に関わらず、持家派は全体の約8割。
理由は「家賃を支払い続けることがムダに思えるから」が52.9%ともっとも
多く、「落ち着きたいから」「持ち家を資産と考えているから」も挙げられて
います。賃貸派を支持する理由は「住宅ローンに縛られたくないから」が
41.8%を占め、「天災時に家を所有していることがリスクになると思うから」
「税金が大変だから」とつづいています。



「不動産の日」アンケート住居の居住志向及び
購買等に関する意識調査 全宅連調べ(2019年1月)

インターネットとモノが繋がる 「IoT住宅」で広がる暮らし

インターネットを利用して、戸締り・照明・エアコンなどをコントロール。
IoTで、暮らしはもっと「便利」「快適」「安心」になります。



IoT住宅とは

「IoT(Internet of Things)」は身のまわりのモノがインターネットにつながること。たとえば、帰宅前にスマホでエアコンをオンにしておいたり、外出先から自宅の施錠を確認できたりします。住宅設備や家電製品など住まいのさまざまな「モノ」をインターネットに接続することで、毎日の暮らしの「便利」「快適」「安全」を高めます。

- 便利:**わざわざ移動しなくとも、居ながらにして家じゅうの家電や設備の操作が可能になります。
- 快適:**エアコン・給湯器・照明を出先から操作して、いつも快適な我が家に帰宅できます。
- 安心:**外出先から施錠・照明・空調を確認。子どもの帰宅や高齢者の安否をアプリで通知します。



未来に広がるIoT住宅、 技術の進化とともに暮らしやすさが進化

IoT住宅の歴史は、はじまったばかり。経済産業省は2016年、国土交通省は2017年にIoT住宅への支援に着手し、さまざまな企業が積極的に取り組むようになりました。AI搭載の家電や住宅設備・機器の開発が進み、IoT住宅の可能性もますます広がっています。たとえば、スーパーでの買物時にスマホで冷蔵庫にアクセス。中身の確認やメニューを提案してくれるので、ムダな買物や献立に悩む手間が省けます。これからさらに進化するIoTの開発。家事やセキュリティを気にすることなく快適に暮らせる住宅の実現も、夢ではないかもしれません。

IoT住宅についての意識調査

IoT住宅において、どのような仕組みやジャンルに魅力を感じますか。(複数選択可)

防犯カメラや インターフォンなど セキュリティ	太陽光発電や 蓄電池などの エネルギーの制御 やコントロール	玄関ドアや 窓、シャッターの 遠隔操作	スマートフォンや スマートスピーカー による室内設備や 家電の遠隔操作	宅配ボックス との連動による スマートフォンへの 通知	センサーや音声 認識による家電 の自動制御	その他
54.3%	36.5%	33.8%	32.0%	27.3%	24.3%	3.1%

IoT住宅は、何年後主流になると思いますか。(1つ選択)

住まい方の意識トレンド調査 全宅連調べ(2019年3月)

3年後	5年後	10年後	20年後	それ以上	主流にならない
5.1%	17.9%	34.3%	10.3%	6.5%	26.0%

IoT住宅の魅力として防犯カメラなどの「セキュリティ」がもっとも高く、次いで太陽光発電などの「エネルギー」が挙げられています。年代別で見ると、若い世代は「スマートフォンによる遠隔操作」に魅力を感じているようです。また、IoT住宅が主流になる時期として「10年後」と予想する方が多く、「主流にならない」という見方も26%ありました。

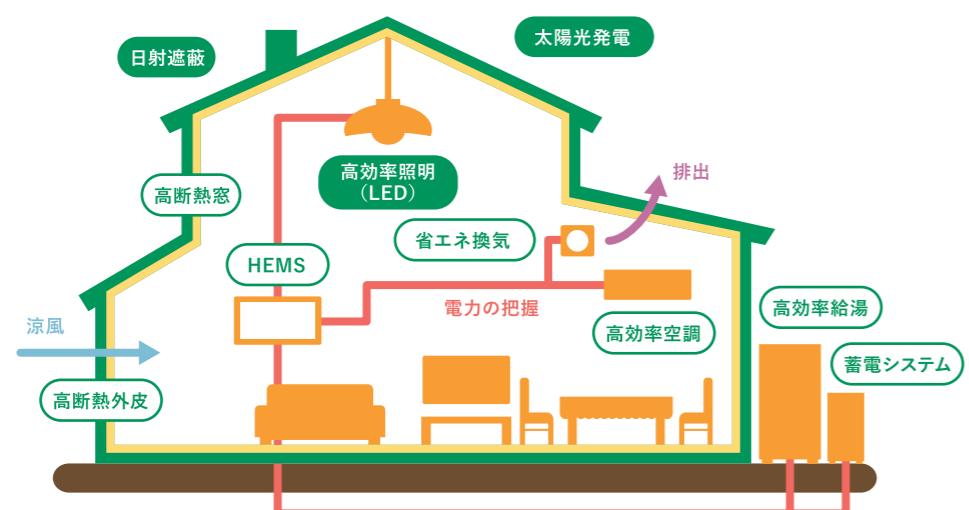
これからの中長期目標「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)」

住まいと暮らしの省エネ化を進めながら、ソーラーパネルなどで自家発電。
「自宅で使う電力と同じ量を自宅で発電することを目指します。」



「ZEH(ゼッヂ)」とは

住宅の気密断熱性能を向上させて、省エネ設備や家電を採用した住まいのこと。自宅で使う電力はソーラーパネルや燃料電池で発電し、足りない分は電力会社から購入・余ったら売電します。時間帯や季節で発電量は変わりますが、一年を通して使う電力量と発電する電力量の差は“ほぼ0”になります。



創エネ

太陽光発電システムや燃料電池で発電し、余剰電力は蓄電池や電気自動車に貯めます。



省エネ

住まいの家電を省エネタイプにし、消費電力を見える化してコントロール。



高断熱

住宅の断熱性を高めることで、エアコンに頼らない快適な住空間を実現できます。

ZEHより高性能な住宅「ZEH+」

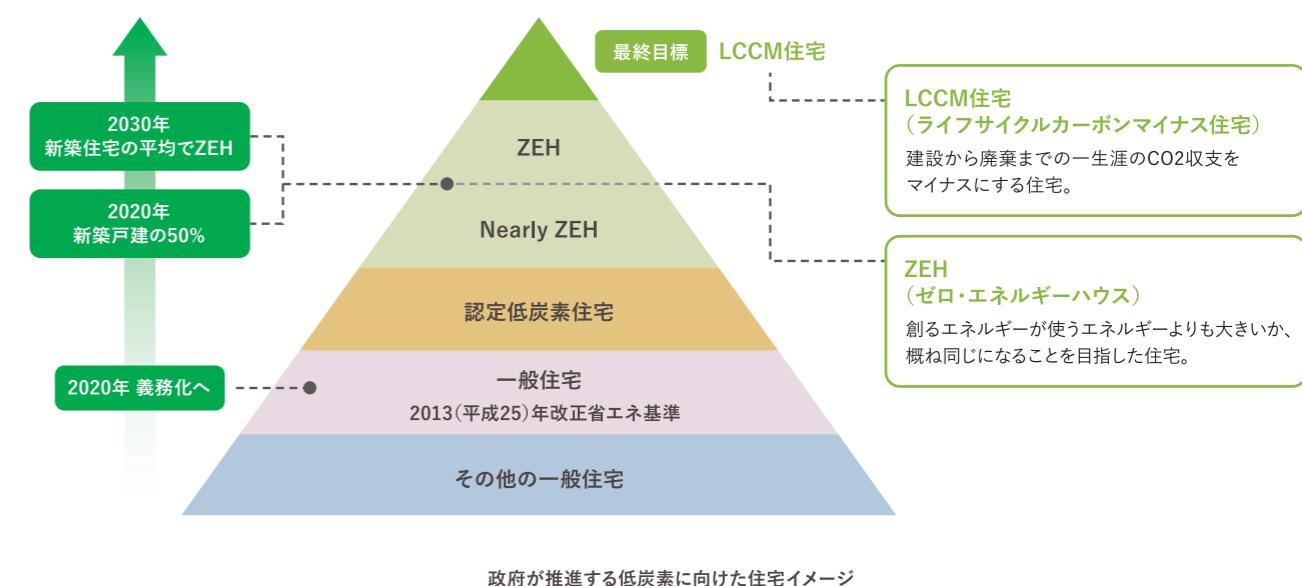
「ZEH+」は、ZEH基準以上の省エネ性能をクリアする住宅です。ZEHでは20%の省エネが求められているのに対し、ZEH+は25%。さらに、住宅の断熱性能向上・高性能のHEMSの採用・電気自動車等への充電設備から2要素を満たすなどの条件もあります。ZEHよりも省エネかつ停電時に安心な住宅なので、補助金も優遇されています。



ZEHを進化させた、「LCCM住宅」

LCCMは「Life Cycle Carbon Minus」を意味し、住宅の建築・居住・廃棄まで、住宅のライフサイクルのトータルにわたってCO₂の収支をマイナスにします。

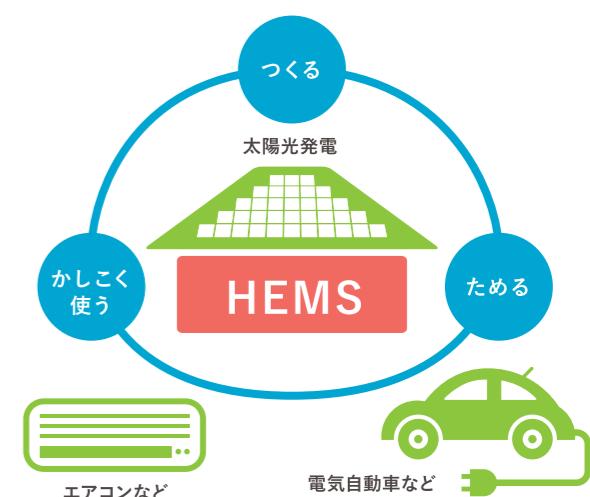
ZEHは太陽光発電によりCO₂排出量を抑えた暮らししか可能ですが、LCCM住宅はZEHの建設時や解体時のCO₂排出量の削減まで考え、環境にやさしい住まいを追求しています。



ZEH標準化の実現に重要なHEMS

「HEMS(ヘムス)」とは

「Home Energy Management System(ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)」の略で、家電や電気設備をネットワーク化することにより、電力消費量をモニター画面などで「見える化」したり、家電機器を「自動制御」するなどして、住まいの電力消費を最適化するシステムです。2030年のZEH標準化を実現させるためには、HEMSの活用が重要なポイントとなります。



前ページの「IoT住宅についての意識調査」からも「太陽光発電や蓄電池などのエネルギーの制御やコントロール」が上位にあることから、エネルギーに対する関心が高まっています。

価値を保ち長く快適に住まう 「長期優良住宅」

高性能の住宅を建て、大切に手入れして長く快適に暮らす。
長期優良住宅は、環境に優しく住宅への愛着を深めるとともに、税制面でもメリットがあります。



長期優良住宅とは…

耐久性・耐震性・気密断熱性をはじめ、メンテナンスのしやすさやバリアフリー設計など、住宅性能表示制度のさまざまな基準をクリアした住宅を「長期優良住宅」といいます。ストック型社会への転換のひとつとして普及促進が図られており、減税などの優遇措置が取られています。

長寿命だけじゃない、税制面での優遇措置も充実！

●所得税の住宅ローン控除

一般の住宅を取得する場合、所得税の年間控除40万円・最大控除400万円であるのに対し、長期優良住宅は年間控除額50万円・最大控除500万円です。(控除期間はいずれも10年間。また、消費税10%への引き上げ対策として3年間の追加控除が行われます。)

●不動産取得税の減税

一般住宅では利用できない「投資型減税」の利用が可能。最大で650万円が控除の対象(減税額は最大65万円)になります。

●固定資産税の軽減

長期優良住宅では固定資産税の減額期間が一般的な住宅よりも2年間優遇され、戸建て住宅で5年間、マンションでは7年間も軽減されます。



長期優良住宅化についての認知調査

長期優良住宅化リフォーム減税を知っていますか？(1つ選択) 住まい方の意識トレンド調査 全宅連調べ(2019年3月)

知っている	聞いたことはあるが内容は知らない	聞いたことはないが興味がある	聞いたことがない
7.7%	19.0%	17.0%	56.3%

既存住宅を長期優良住宅にリフォームすると所得税の減税を受けることができます。この「長期優良住宅化リフォーム減税」の認知度を調査した結果、「知っている」は7.7%、「聞いたことはあるが内容は知らない」も19.0%。制度への認知・理解が浸透していないことがわかりました。

多様なライフスタイルを実現する 新しい暮らし方「二地域居住」

普段は都市に住んでいても、週末や休暇は田舎の家で自然を満喫。そんな自由なライフスタイルをかなえる二地域居住は、暮らし方の幅を広げてくれます。



「二地域居住」とは

都市に所有する自宅とは別に田舎にセカンドハウスがあり、二つの生活拠点を行き来して暮らす二地域居住。スローライフの満喫や地域コミュニティとの交流のほか、田舎で起業するなどさまざまな魅力があります。

リタイヤ層から若い世代へと増加中

二地域居住はリタイア層を中心にはじまった暮らし方ですが、価値観や働き方の多様化が進み、若い世代からの関心も高まっています。国土交通省による推進もあり、近年は二地域居住を実践する人たちが増えてきています。

二地域居住のメリットとデメリット

都市生活は維持しながら、ゆったりと自然を満喫。地域ならではの魅力を楽しめるのが二地域居住のメリットです。受入側も、都市から人が来ることで地域活性化につながります。デメリットは住宅の取得・維持や移動にお金がかかること。二地域居住にあこがれていても、実現はむずかしいと考える人も少なくないようです。



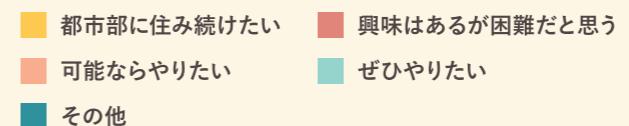
田舎のセカンドハウス



多様なライフスタイルを実現する新しい暮らし方「二地域居住」

二地域居住についての意識調査

二地域居住への興味は高く、約6割が「やりたい」「興味がある」と回答。とくに20代から強い関心がみられ、「可能ならやりたい」「ぜひやりたい」との答えが他の年代より高い結果がでました。その反面、「都市部に住み続けたい」という望む方が約40%存在し、「興味はあるが困難だと思う」といった現実的な見方をする人も多数いました。



住まい方の意識トレンド調査 全宅連調べ(2019年3月)

変化する家族形態と住まい方 「近居」という選択

お互いのライフスタイルは尊重しつつ、何かあったらすぐに頼れる安心感も魅力。
親世帯・子世帯の両方にメリットがある「近居」に注目してみましょう。



「近居」とは

親世帯と子世帯が、同じ町内や同じマンション内の別々の住まいに暮らす「近居」。「近居」するより気兼ねなく暮らし、何かのときには助け合える心強さが魅力です。子世帯にとっては、近所に住むということで親に住宅資金の援助をお願いしやすいのもポイントです。



親にも子にもうれしい！4つのメリット

●子育て支援

共働きで忙しい毎日でも、子どものそばにはいつも祖父母がいてくれて安心できます。

●家事支援

仕事や子育てで忙しいママにとって、親世帯の家事サポートが受けやすいのは大きなメリット。

●経済的支援

住宅取得で親の支援を得やすく、自治体によっては助成制度も利用できます。

●老後支援

健康や防犯などが気になる親世帯にとって、子世帯が近くにいれば万が一のときも安心です。

失敗しない賢い中古物件選びは 「安心R住宅」が目印

建物の耐震性や構造上の問題点など、見た目だけではわからない中古住宅の性能・仕様を専門化がしっかりチェック。安心して暮らせる中古住宅です。



「安心R住宅」とは

「安心R住宅」とは、国が定めた一定の条件を備えた既存(中古)住宅。耐震性があり、構造上の不具合がないこと、さらにリノベーション情報を明示するなどで認められます。安心R住宅は中古住宅にありがちな「不安」「汚い」「わからない」というマイナスイメージを払拭し、住宅購入を考える人の選択肢を広げます。

特徴

震度6強～7程度でも倒壊しない新耐震基準の適合やインスペクション(建物状況調査)の実施によって「不安」を「安心」に。リノベーションによって「汚い」を「キレイ」に。そして、設計図書や点検記録などの情報公開で「わからない」を「理解」にします。

「安心R住宅」のメリットと注意点

建物の耐震性や構造躯体の状態など、中古住宅の性能があらかじめ調査されているので安心して暮らせるのは大きなメリット。ただし、調査しても不明な部分もあるため、購入前には「安心R住宅調査報告書」で公開されている情報をしっかりチェックしましょう。

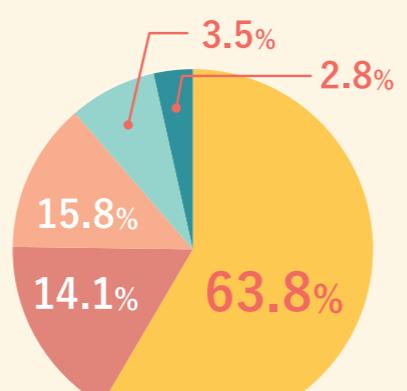
全宅連安心R住宅

全宅連は、既存住宅の流通活性化への取り組みとして、国土交通省告示による「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度(安心R住宅制度)」に事業者団体として登録いたしました。

安心R住宅ロゴマーク



近居についての意識調査

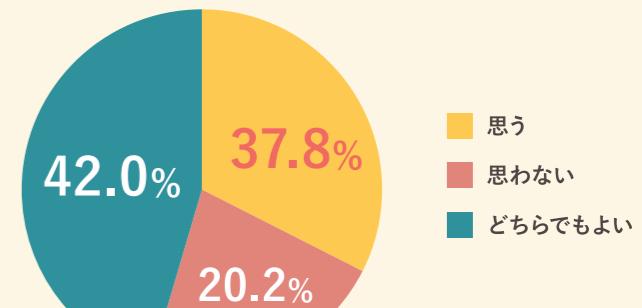


誰の近くに住みたいかという調査では、やはり「親世帯または子世帯」が63.8%と高く、親や子どもが近くいることを望んでいる方が多いのがわかりました。「友達」を挙げている人も14.1%います。それに対し、約15%の方は「親戚、友人の近くには住みたくない」と考え、年代別では40代がもっと高い傾向にありました。

- 親世帯または子世帯
- 親戚、友人の近くには住みたくない
- 友達
- その他親戚
- その他

「不動産の日」アンケート「住居の居住志向及び購買等に関する意識調査 全宅連調べ(2019年1月)

「安心R住宅」への購入意欲調査



「安心R住宅」表記の有無は「どちらでもよい」と考える方が42.0%ともっとも高く、表記の物件を選びたいと「思う」は37.8%にとどまりました。年代が上がるにつれて選びたいと「思う」傾向は強くなっていますが、約4割しか支持されていないのが現状。安心できる既存住宅がひと目でわかる「安心R住宅」への理解は、まだまだ進んでいないようです。

住まい方の意識トレンド調査 全宅連調べ(2019年3月)

中古住宅売買のカギとなる 「インスペクション」

経年劣化や不具合が気になる中古住宅を、専門のインスペクター（住宅診断士）が調査。売主・買主双方が安心・納得できる売買をサポートします。



「インスペクション」とは

中古住宅の劣化の状況や不具合を調査して、売主や買主にメンテナンスやリフォームなどのアドバイスを行うのが「インスペクション」です。国土交通省が策定した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に従って、専門のホームインスペクター（住宅診断士）が実施。構造への信頼性や改修の必要性などがあらかじめ予測でき、安心して検討・購入できます。

「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の主な検査項目

- ① 構造耐力上の主要な部分にかかるもの（柱や基礎など）
- ② 雨水の侵入を防止する部分にかかるもの（屋根や軒裏など）
- ③ 給排水管路（水漏れや排水不良の確認）



買主と売主、 それぞれにメリットがあります

インスペクション済みの物件は取引の安心感があるため、売主にとっては売却後のクレームやトラブルのリスクが小さくなります。買主にとっても修理の必要性などが事前にわかるため、価格の妥当性を検討したり、購入後のメンテナンスやリフォーム計画が立てやすかったりというメリットがあります。

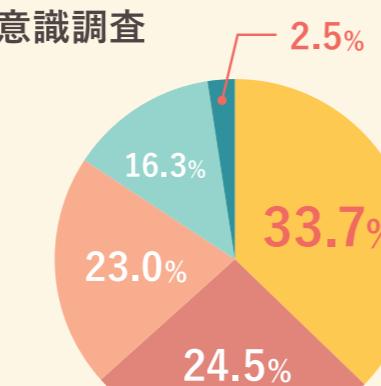
検査の部位例 (一戸建て住宅)	
・屋根 天井及び軒裏	・バルコニー
・雨樋 小屋組	・階段 機械換気装置
・壁・柱・梁(屋外に面する部分)	・給水設備給湯設備
・土台および床組	・排水設備 床
・屋外に面する開口部	

インスペクションについての意識調査

インスペクションの効果として「安心して住み続けるたけの診断ができる」を挙げた方がもっと多く、33.7%。年代別にみると、20代と70代以上では4割を超えていました。つづいて「リフォームの必要性や、規模を確認することができる」が選ばれ、約25%を獲得。インスペクションは、リフォームにあたっての具体的な検討に活用されやすくなっていると思われます。

- 安心して住み続けるたけの診断ができる
- 安心して売買できる
- 減税やローンなどの控除を受けることができる
- その他

住まい方の意識トレンド調査 全宅連調べ(2019年3月)



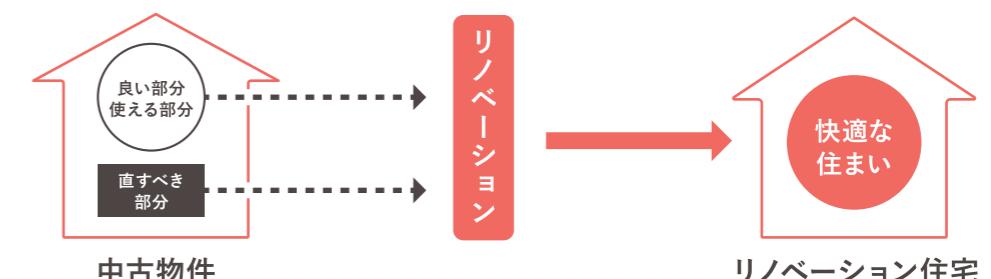
ライフスタイルの変化を見据えた 「リノベーション」による住まいづくり

中古住宅を新しい空間につくり変えるリノベーション。間取りや内装を自分たちのスタイルにカスタマイズして、もっと楽しい暮らしをかなえます。



「リノベーション」とは

リフォームと同じ意味で使われることも多いかもしれません、「リノベーション」とは中古住宅を改築することです。基礎・構造はそのままに、配管・間取り・内装などをリニューアル。既存の住宅を活用するので新築よりも資金がかからず、建設時の環境負荷を抑えられるメリットもあります。



リノベーションで 将来を見据えた住まいづくり

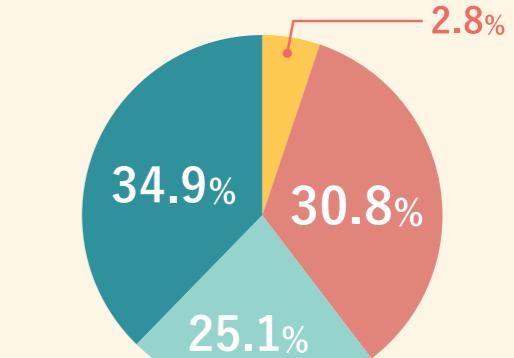
長年住み慣れたわが家も、子どもたちが独立して夫婦二人になったらリノベーションのタイミング。子ども部屋などの使わなくなった空間を夫婦のために有効活用しましょう。フラットな床や手すりの設置などバリアフリー設計を基本に、シアター機能を備えたLDKやアトリエなどの趣味スペースも計画。生涯にわたって暮らしやすくて楽しい住まいづくりを考えてみませんか。



リノベーションについての意識調査

リノベーションを検討したことが「ある」は9.2%と1割未満の結果に。検討したことが「ない」、リノベーションに「興味がない」を合わせると65%以上になり、現状では普及していないことがうがえます。とはいっても、リノベーションを検討したことは「ないけど興味はある」方が25%もいることから、今後は増えていく可能性をもっています。

- ある
- ない
- ないけど興味がある
- 興味がない



住まい方の意識トレンド調査 全宅連調べ(2019年3月)

ゆっくり豊かに 田舎に暮らす「田園回帰」

都会の慌ただしい生活を離れて、自然に恵まれた田園のスローライフへ。

若い世代を中心に、田舎暮らしへの注目が高まっています。



「田園回帰」とは

都市に暮らしていた人々が地方の農山漁村へ移住・定住する「田園回帰」。「興味はあるけど、現実的にはむずかしい…」と考える人も少なくないかもしれません。しかし、近年は働き方が多様化しています。田舎暮らしに価値を見出して、自分らしい暮らし方求めて移住を実現させた人も増えているようです。

定年移住から、 子育て家族など若年層へ

田園回帰というと、これまでリタイア世代がのんびりと田舎暮らしを楽しむケースが中心でしたが、最近は若い世代での移住が増えています。総務省の調査によると、平成27年の国勢調査では都市部から過疎地域への移住者の45%が20代・30代。「自然の中で子どもを育てたい」「アウトドアスポーツなどの趣味を楽しみたい」など、田舎暮らしが実現するおおらかで豊かな生活が求められているのです。



受け入れ側のメリットとサポート

都市からの移住者が増えることが地域活性化につながるため、地方政府も移住・定住の支援に積極的に取り組んでいます。相談窓口の開設やイベントの開催のほか、地域によっては資金援助や移住者同士のネットワークづくりなども行われていて、移住しやすい環境づくりが進められています。

住まい探しの新スタイル 「空き家バンク」

自治体が空き家情報を全国発信する制度。地方の空き家を格安で利用できるメリットも。古民家再生やスローライフをサポートしてくれます。

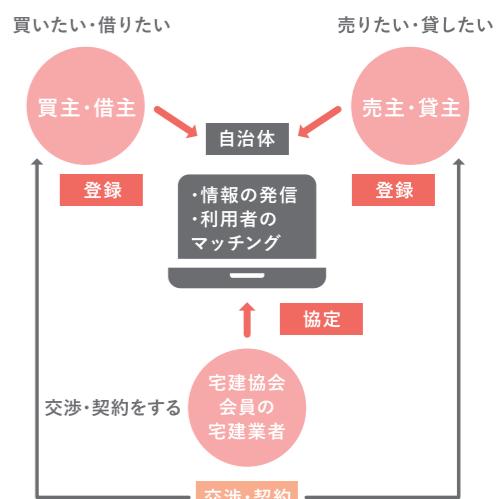


「空き家バンク」とは

住まいを探している人に地方政府が地元の空き家情報を提供する「空き家バンク」。「貸したい・売りたい」空き家の所有者と「借りたい・貸したい」人をマッチングさせる制度です。気に入った空き家が見つかれば、自治体がその所有者を紹介。空き家の見学や賃貸・売買の交渉・契約などは当事者間で行います。

空き家問題の現状と課題

近年社会問題化している空き家問題。放置された空き家は景観を損なうほか不法投棄や不法侵入などのリスクもあり、地域の衛生面や防犯に悪影響をおよぼします。さらに、老朽化が進めば災害時に倒壊する危険も。自治体にとっても空き家の増加は税収の減少につながります。少子高齢化による人口減少や世帯数の減少によって増え続ける空き家。その活性化は、所有者だけではなく地域住民や自治体にとっても大きな課題になっています。



住まい探しの新スタイル「空き家バンク」

空き家バンクのメリット

●格安で借りることができる

空き家バンクは営利目的ではありません。自治体が空き家対策として運営しているため、相場よりも安く利用できるケースが多いのが特長です。

●補助金など自治体のサポート

空き家バンクを利用した人を対象に、購入費や改修費、引越し費用などを補助する自治体も。

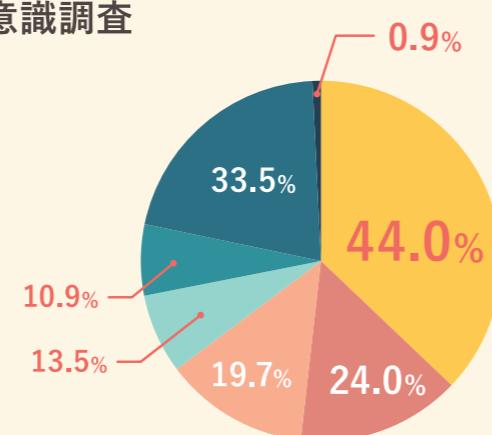
●地域交流など新しいライフスタイルの実現

地方の格安物件を探せるのは空き家バンクのメリット。古民家再生やアウトドアライフを楽しんだり、地元の人たちとの交流を通じて新しいビジネスに挑戦したりするなど、新しい場所で新しいライフスタイルを実現できます。

田園回帰についての意識調査

田園回帰には「仕事や収入などの課題解決の施策が必要」と答えた方が44%ともっと多く、生活を維持していくための経済面に課題があることを指摘しています。「興味がない」との回答は約3割。それ以外の方は前向きに捉え、「自分自身も移住したいと思う」との答えも約2割もいました。仕事や子育てなど課題が解決できれば、田園回帰への熱はさらに高まっていくのではないかでしょうか。

- 仕事や収入などの課題解決の施策が必要
- 地方創生のために、推進していくべきだと思う
- 自分自身も移住したいと思う
- 企業誘致など別の方法が必要
- 子育てが心配
- 興味がない
- その他

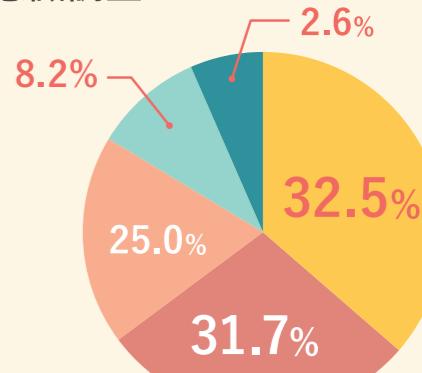


住まい方の意識トレンド調査 全宅連調べ(2019年3月)

空き家バンクについての意識調査

「もっと情報を発信してほしい」が32.5%ともっと多く、空き家バンクへの関心が高いことを示しています。反面、「もっとメリットを充実させてほしい」「不動産業者が関与して、安心できる物件を登録してほしい」という意向もあり、空き家バンクへの不安感もうかがえます。他の調査では空き家バンクの認知は11.9%。認知は低いですが、空き家への課題意識や関心度は高まっているため、今後は活用されていく傾向にあると思われます。

- もっと情報発信してほしい
- もっとメリットを充実させてほしい
- 不動産業者が関与して、安心できる物件を登録してほしい
- 登録物件を増やしてほしい
- その他



住まい方の意識トレンド調査 全宅連調べ(2019年3月)