

ゆとりある

住まいづくり





本誌は、住まいづくりに必要な基礎知識や相談窓口など、快適な住まいづくりやリフォームなどに必要な情報をとりまとめた情報誌です。

住まいづくり・住まい選びを始める際には、一度手にお取りいただき、防災・防犯をはじめとする安全への留意やライフスタイルの変化、地球環境への配慮など、住まいを取り巻く様々な事象について考慮頂くきっかけになれば幸いです。



コンテンツ

住まいづくり・住まい選び

住まいづくり・住まい選びの流れ	3
・ 土地選び、土地購入	4
・ 工務店の選び方、住宅の設計	5
・ 建築工事、住宅購入	6
・ 住まいのトラブルを防止するために	7
・ 住宅性能表示制度	8
・ 費用、住宅ローン、減税制度	9
・ 住まいを末永く使うために(長持ち住宅)	10
・ 住まいのお手入れ・住宅リフォーム	11
・ 危険な空き家にしないために	12

住まい選び

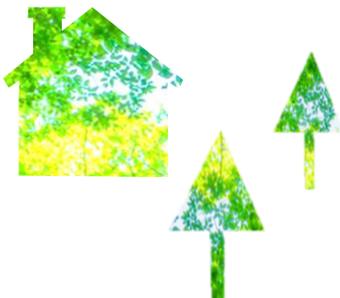
・ 住まいを借りる	13
-----------	----

相談窓口

・ 県・市町	14
・ 会員団体 (ゆとりある住まいづくり推進協議会)	15

コラム

・ 地球環境問題	18
----------	----





主なトピック

工務店の 選び方



»» 工務店を選ぶときの留意点

新築や増改築時、信頼できる工務店に工事を依頼する際に気を付けるポイント、工務店を選ぶときの基本的な留意点を紹介しています。

5ページへ →

制度



»» 知っておくと役に立つ“制度”

安心R住宅、リフォーム瑕疵保険、住宅性能表示制度…これらの制度、ご存じですか？ 知ればいつかは役に立つ。まずは概要のご紹介です。

6ページほか→

長持ち 住宅



»» 住まいの価値を保つために

日本では、諸外国と比べて住宅の寿命が短いと言われています。建物を長く大切に使うためのコツを紹介しています。

10ページへ →

住まいの 相談



»» 困ったときの相談

県や市町の相談窓口、住まいの関連団体を紹介しています。各窓口はホームページでも情報を公開していますので、併せてご確認ください。

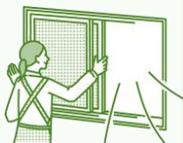
14ページへ→

新しい生活様式の実践例と住まい



消毒

- ・外出先から自宅にウイルスを持ち込まないために、玄関近くにアルコール消毒液や上着掛けを置く。
- ・屋内にウイルスを広げないために、屋内で人がよく触る部分をこまめに消毒。
- ・これから新しく家を建てるときは、感染予防のための生活動線（例：帰宅▶手洗▶着替え▶リビング）を検討してみる。



換気

- ・エアコン使用中も、室温を調節しながら窓や室内ドアを開ける。
- ・換気設備の給気フィルターが汚れていないか、適切に運転されているか確認する。
- ・これから家を建てるときは、空気の流れに配慮した窓の位置や大きさ、間取りなどを検討してみる。



在宅空間の充実

- ・ストレスを軽減するために、室内の整理整頓や観葉植物を置くなど快適な室内空間をつくる。
- ・テレワークなどに備えるために、照明や家具の配置を工夫し、明るく快適な自分のスペースを確保する。
- ・これから家を建てるときは、家族人数分の個室の確保や収納スペースの充実などを検討してみる。

新しい生活様式

🔍 検索



住まいづくり・住まい選びの流れ

住まいづくり・住まい選びは、一般的に下記の流れを経て行われます。（行政への手続き等は省略しています）

準備期間（1～3ヶ月目）

- 要望の整理** 家族と相談して、理想の住まい像を整理する。
- 情報収集** 住宅情報誌、住宅展示場などを見て、住まいづくりの方法(工務店やハウスメーカー、設計事務所、不動産会社等に依頼)を探す。
- 資金計画** 銀行や住宅金融支援機構への相談、インターネットにより、年収や返済額などから資金計画を確認する。
- 土地探し** 知人や不動産会社を通して、希望する地域や土地の広さ、予算などの要望を伝え、土地を探してもらう。
- 見積依頼** 気になる会社からプランの提案を受け、見積を依頼する。



プランの決定（4～7ヶ月目）

- 土地と設計依頼先の決定** 建築する土地を決め、提案されたプランや見積書などから設計の依頼先を決定し契約する。
- 地盤の調査** 地盤調査を行い、建物の建築に必要な地盤の補強工事などを決定する。
- 設計図面の作成** プランや建物外観、内外装の素材や色、設備等を決定する。その後、建築確認申請を行う。
- 住宅ローンの申込** 金融機関に住宅ローンを申し込む。
- 工事施工会社の決定** 設計事務所に設計を依頼した場合は、建築工事を請け負う施工会社を決定し、契約する。



工事から引渡し（8～12ヶ月目）

- 建築工事** 確認済証が交付されたら工事に着手する。
 - 近隣へのあいさつ ●地縄張り（建物位置などの確認）立合い ●上棟式
 - 建築確認の中間検査、完了検査 ●竣工検査
- 引渡し** 工事が完了したら各種手続きを行い建物が引き渡される。
 - 鍵、保証書等の受取り ●建物の表示、保存登記、抵当権設定
 - 融資金の受取、つなぎ資金の精算 ●電気、ガス、水道の手配、引っ越し



建売購入・マンション購入・中古住宅購入の流れ

- 調査・見学** 候補を決めて見学する。
- 資金計画** 住宅ローンの借入可能額を確認する。
- 売買契約** 物件の品質や性能、保証内容などを確認し、契約を結ぶ。
- 住宅ローン申込** 金融機関に住宅ローンを申し込む。
- 引渡し** 最終的な施主検査を行ったのち、物件の引渡しを行う。



賃貸住宅選びの流れ

- 調査・見学** 立地や間取り、家賃などから候補を決めて見学する。
- 賃貸借契約** 家賃や退去時の条件などを確認し、契約を結ぶ。家賃保証が必要であれば、保証人や保証会社に依頼する。
- 入居開始** 鍵の引渡し、水道・ガスの開栓を行い、入居を開始する。





住まいづくり・住まい選びの第1歩が土地選びです。下記の観点を踏まえ、慎重に検討しましょう。

土地及び土地周辺の観察

主な観点 ■日当たり ■盛土・切土 ■風向き・風通し ■がけ ■騒音 ■排水 ■人通り・車通り ■治安 ■地盤

低い土地や海・川に近いところでは、水害に対する注意が必要です。また、山すそなど山地丘陵地の近くでは、土砂災害に対する注意が必要です。災害の危険性については、必ずハザードマップ等で調べましょう。



長崎県総合防災GIS

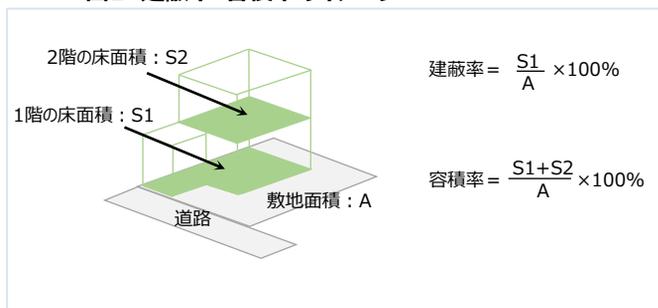
検索

土地の諸条件の確認

土地の利便性（駅や商業施設、小中学校が近い）も重要ですが、土地の利用にあたって様々な条件がある場合があります。次の事項も確認するようにしましょう。

- 都市計画（区域区分） 「市街化区域」「市街化調整区域」などがあります。
- 用途地域 市街化区域内では、用途の混在を防ぐため建築できる建物の用途や規模が制限されています。住居系、商業系、工業系があり、住宅を建築できない地域もあります。
- 道路後退（セットバック） 敷地の接する道路幅が4m未満で行政が指定したものは、道路の中心線から2mまでの位置は道路とみなされ、建物が建てられません。
- 建蔽率 【図1】敷地面積(A)に対する建築面積(S1)の割合です。建蔽率の上限が定められている場合、上限を超えて建築ができません。
- 容積率 敷地面積(A)に対する延べ面積の割合(S1+S2)です。建蔽率と同様、上限が定められている場合があります。
- 接道状況 原則として、敷地は幅が4m以上ある道路に2m以上接していなければなりません。
- 地目 「宅地」であれば特に問題はありませぬ。「田」や「畑」の場合、手続きが必要となります。
- 上下水道等 「上水道」「下水道」「電気」「都市ガス」が整備されていないと、利用にあたって負担金（整備するための工事費等）が必要となる場合があります。

図1 建蔽率・容積率のイメージ



用途地域

検索

土地購入

土地を購入する時には不動産売買契約を締結する必要があります。内容をよく確認し、十分納得した上で契約を取り交わしましょう。

事前調査はしっかりと

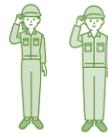
地盤、隣地境界、日照、騒音、振動、臭気、隣接地の建設計画などを現地で確認しましょう。また、契約前に、重要事項説明書もらい、説明を受け、その内容をよく理解したうえで、契約するか否かを決めましょう。事前に、所轄の法務局（登記所）で登記事項証明書（登記簿）を請求するなど、取引の対象となる土地の権利関係（所有権、抵当権、地役権など）について調査をしましょう。



工務店の選び方

工務店など業者を選ぶときには、下記のような様々な観点から検討することを推奨します。

- ・希望する工事と業務内容が合っているか
- ・実績のある業者か（建設業の許可を取得しているなど、法令が順守されているか）
- ・建築後のアフターフォロー体制はどうか（長期優良住宅に対応しているか）



▼見積もりは、複数の業者から取ると安心

2社以上の業者からプランと見積もりを取ると、費用の目安や対応の違いが分かります。比較検討を行うためにも、複数の業者から見積もりを取ることを推奨します。

※見積り時の注意点

- ・複数の業者に見積り依頼をする場合は、予算や工事内容などを同じ条件で依頼することが大切です。その際、相見積りであることや、無料の範囲での見積り作成をしてほしいことをあらかじめ伝えましょう。
- ・分からないことは納得するまで検討、確認しましょう。特に、「〇〇工事一式」などと記載されている箇所は、どんな内容なのかきちんと説明を受けましょう。



長期優良住宅

 検索

住宅の設計（建築士法、建築基準法、設計・工事監理委託契約）

住宅の設計を依頼する場合は、設計委託契約を締結する必要があります。また、建設工事が設計図書のとおり実施されているかを確認するため、工事監理委託契約を締結することになります。いずれも事務所登録を受けた建築士事務所と契約を交わす必要があります。設計及び工事監理の契約締結前には重要事項や省エネに関する説明を受けましょう。



建築物を安全に建てるために

建築基準法には、生命・健康・財産を守るため、地震や火災などに対する安全性や、良好な住環境を確保するために必要な最低限の基準が定められています。

建築基準法令の審査は、次の3段階で行われます。なお、それぞれの審査は、行政や民間の指定確認検査機関で行います。（地域、建物によっては、手続きが不要となる場合があります）

①建築確認

建築主は建築物を建築（増築、改築、移転、用途変更）する前に、建築確認の申請を行う必要があります。計画内容が建築基準法令の規定に適合していれば「確認済証」が交付されます。「確認済証」の交付を受けずに工事を始めることはできません。



②中間検査

長崎市において在来工法で木造住宅を新築する場合、中間検査を受けなければなりません。中間検査は建築基準法に基づき行われる場合と住宅瑕疵担保保険によるものがあります。



③完了検査

建築工事が完了した場合、建築主は完了検査を受ける必要があります。完了検査で合格すれば「検査済証」が交付されます。



使用開始



🌳 建築工事（建設工事請負契約）



住宅の建設やリフォームなどの工事を行うときは、建設工事請負契約を締結する必要があります。

建設工事請負契約とは

一般的に建設工事の請負契約書は、主に下記の資料等で構成されています。

- ・**工事請負契約書**……工事内容や工期、請負代金、支払い方法など
- ・**工事請負契約約款**……公平・平等な契約のための様々な取決め事項
- ・**設計図・仕様書**……間取りや寸法、材料などの詳細な工事内容



後から「こんなはずではなかった」とならないためにも、上記が記載された、適正な建設工事請負契約書により契約を締結しましょう。

🌳 住宅購入（不動産売買契約（建物））

建設工事請負契約によらずに、既に建築された住宅を購入することで、マイホームを手に入れることもできます。建売と呼ばれる新築戸建住宅の購入のほか、マンションの購入、中古住宅の購入という方法もあります。

新築戸建住宅(建売)購入の場合

メリット(長所)

- 実物を見て、すぐに購入することができる。
- 建物と立地の状況を実際に確認できる。
- 費用(価格)が明確で資金計画が容易。

デメリット(短所)

- 間取りや設備の変更が難しい。
- 建物の性能（省エネ等級など）の選択肢が少ない。
- 施工状況の確認に制約がある。

マンション購入の場合

- 土地の所有権等が他の購入者と共有になるため、一人当たりの負担額が少なくなりますが、土地の権利は限定されます。
- 修繕積立金や共益費、駐車場代といった費用負担が生じます。共用部の維持管理等については、マンション管理組合（マンションの購入者が必ず加入する組合）を通じて行うこととなります。

中古住宅購入の場合

建築されてから現在までにどのように使用されてきたかを確認しましょう。確認しておきたいのが、「住宅履歴情報」、「インスペクション」、「安心R住宅」です。



住宅履歴情報

住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したものです。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録などを指します。

インスペクション（建物状況調査）

既存住宅の状態・品質を把握するため、資格をもつ第三者が客観的に構造、防水に関する部分、設備配管等について検査・調査を行い、その結果を報告するものです。インスペクションを実施することにより、住宅の品質や欠陥の有無が事前に分かり、安心して購入することができます。

インスペクション

🔍 検索

安心R住宅

納得して購入できるよう、一定の条件を満たした住宅の広告に、国の関与のもとでRマークを付けて、消費者にわかりやすく提供する仕組み。



- 既存住宅のマイナスイメージを払拭
- 品実がよく安心して購入できる
- 既存住宅の良さを感じられる
- 必要な情報が十分に提供される



住まいのトラブルを防止するために

住宅の品質確保の促進等に関する法律・住宅瑕疵担保履行法

住宅の品質確保の促進等に関する法律により、新築住宅には施工者に10年間の瑕疵担保責任が義務付けられています。

住宅に瑕疵（柱、基礎、外壁、屋根などの欠陥）があった場合は、売主または請負人（宅地建物取引業者や建設業者）は、その瑕疵の修理、賠償金の支払い等をしなければなりません。

万が一、売主または請負人が倒産などにより瑕疵を補修できなくなった場合でも、保証金の還付または保険金により必要な費用が支払われるよう、平成21年10月から、新築住宅の売主または請負人が新築住宅を引き渡す際には、「保証金の供託」または「保険への加入」が義務化されています。

■適用される住宅

新築住宅の場合は、建設工事の完了から1年以内で、かつ、人が住んだことのないものが対象となります。「住宅」とは住宅品質確保法でいう、「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」をさします。したがって、戸建住宅や分譲マンションはもちろん、賃貸住宅や店舗付き住宅も対象となります。一方、事務所・倉庫・物置・車庫は「住宅」ではないため、対象とはなりません。

■義務付け対象となるのは？

補償の対象となるのは、基礎・柱・床・屋根などの基本構造部分だけです。内装などの他の部分は対象から除かれています。

●構造耐力上主要な部分

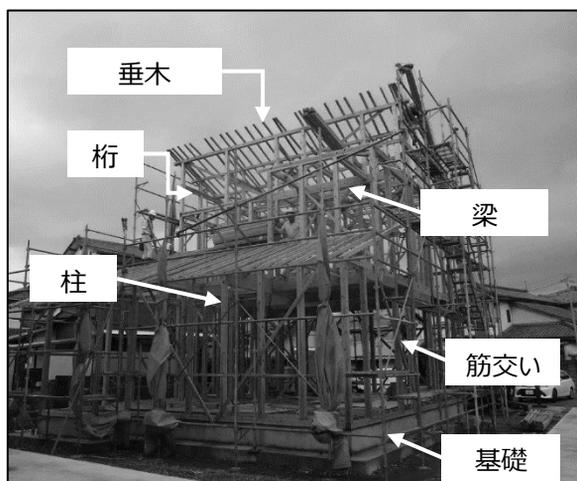
住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）、で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの

●雨水の浸入を防止する部分

- 1.住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、枠その他の建具
- 2.雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

不動産取引には『宅地建物取引士』 本人からの説明が必要です

不動産の賃貸・売買において不動産業者と取引をされる場合は、必ず『宅地建物取引士』本人からの説明を受けてください。
安心確実な取引の第一歩です。





住宅の品質確保の促進等に関する法律

住宅性能表示制度は、住宅の性能を、構造耐力、劣化性、温熱環境・エネルギー消費量など、10分野で住宅性能を評価しています。（任意の制度です）



① 構造の安定（必須）
地震・災害時の倒壊しにくさや損傷の受けにくさ（建築基準法に定めるレベルが最低限の等級1）



⑥ 空気環境（選択）
シックハウス対策と換気について、使用している建材の等級、化学物質の濃度等



② 火災時の安全（選択）
火災時に安全に住宅から避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ等



⑦ 光・視環境（選択）
東西南北および上方の5方向の、窓の設置の程度



③ 劣化の軽減（必須）
年月が経っても土台や柱が傷みにくいようにするための対策の程度



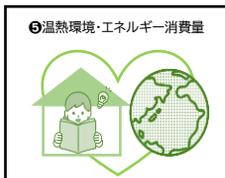
⑧ 音環境（選択）
主に共同住宅を対象とした、音の遮断性能の評価



④ 維持管理・更新への配慮（必須）
配管等の点検・清掃・補修のしやすさや排水管や住戸の専用部分の更新のしやすさ



⑨ 高齢者等への配慮（選択）
高齢者や障害者の暮らしやすさにかかる、移動時の安全性や介助の容易性



⑤ 温熱環境・エネルギー消費量（必須）
外壁や窓などの断熱等性能や住宅での電気・ガスなどの消費量



⑩ 防犯への配慮（選択）
開口部からの侵入防止上等、防犯への対応の程度

開口部の侵入防止対策イラスト

🔍 検索

- ・ 評価は、国土交通大臣に登録された「登録住宅性能評価機関」に所属する評価員が行います。評価の内容によって、「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」の2種類があり、「設計住宅性能評価」は設計段階の図面によるチェック、「建設住宅性能評価」は設計段階の評価に加えて建設工事・完成段階の検査を行い、基準に適合すれば、住宅性能評価書の交付を受けることができます。
- ・ 住宅性能評価書の交付を受けることにより、民間金融機関等の住宅ローンの優遇や耐震等級に応じた地震保険料の割引などがあります。また、「建設住宅性能評価書」が交付された住宅でトラブルが発生した場合、国が指定する「指定住宅紛争処理機関」（各地の弁護士会）に紛争処理を申請できる仕組みが整っています。

住宅性能表示制度

🔍 検索



住まいづくりの費用

住まいづくりに関する費用は、大きく分類すると、土地購入費、建設費・設計費、諸経費に分類されます。自分が希望する地域の土地の価格や建設費の相場を把握しておきましょう。

土地の価格は国税庁等から出されている「路線価」等で相場を調べることができます。建設費については、構造の違いや建築地域、仕上げや設備の内容等によって様々であるため、建設費・設計費は設計事務所や住宅メーカーにたずねてみましょう。また、不動産の取得や登記手続きなどに応じた諸経費が必要です。

不動産の取得や所有に関する諸経費

不動産を取得したり、所有したりする際には、諸経費として税金、登記費用等さまざまなお金が必要となります。土地購入費、建設費・設計費の15%から20%ほど余裕を持って資金計画を考えたいものです。

税金

不動産取得税	不動産の取得の際にかかる県税です。
登録免許税	不動産に関する登記（変更、抹消等を含む）の際にかかる国税です。
印紙税	契約書などに印紙を貼付、消印して納付する国税です。契約書に記載された金額等に応じて税額が決められています。
固定資産税	土地、家屋等の不動産を所有している時にかかる市町村税です。
都市計画税	都市計画区域内（原則として市街化区域内）に不動産を所有している時にかかる市町村税です。



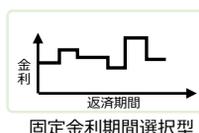
諸費用

登記費用	登記を司法書士に依頼する場合は、司法書士へ支払う手数料（報酬）等があります。
固定資産税相当額清算金	通常日割計算した固定資産税相当額を清算する場合もあります。
仲介手数料	不動産会社を通して家の売買をする場合に、その報酬として支払います。売買の仲介報酬には上限があります。
ローン関係	ローン保証料、ローン手数料が必要となります。
その他	各種保険料のほか、引越費用や共同住宅の場合の共益費や管理費、修繕積立金、駐車場使用料などが必要です。

安心な住宅ローンの選び方

ライフプランにおいて、住宅資金は、「教育資金」「老後資金」と合わせて、「人生の3大資金」ともいわれます。人生で大きなお金が必要となるのは、住宅取得時だけではないことを念頭においたうえで、計画的に住宅選び・住宅ローン選びをすることが大切です。

住宅ローンの金利タイプ



フラット35

検索

住宅関連「減税制度」

住宅ローンを利用して住宅の新築や購入、中古住宅の購入、増改築等をし、その住宅に住み始めた場合等、一定の要件にあてはまれば所得税の税額控除が受けられます。所得税から控除しきれない金額がある場合は、当該残額が翌年度の個人住民税から控除されます。長期優良住宅や低炭素住宅として認定されると、新築の住宅については、税制面（所得税、個人住民税、登録免許税）での優遇措置が受けられます。



住まいを末永く使うために（長持ち住宅）

住まいを長持ち・快適に暮らす

良質な住宅を世代を超えて利用し、将来の世代に資産や資源を継承することや持続可能な社会への転換を目指すためにも、「いいものを作り、きちんと手入れをして、長く大切に使う(継承する)」ことは、今後ますます重要になっていくでしょう。長期優良住宅では、維持保全の計画を策定することになっています。

定期的な点検を！

私たちが「人間ドック」を受診したり、自動車に定期整備点検が必要のように、住宅についても点検は必須です。そのためには、いつも住まいを点検・修理してもらえるなじみの大工さんがいると安心です。

- ◎点検を確実に実施するためには新築時の図面、仕様書等を保管しておきましょう。
- ◎定期的な点検を実施しましょう。
- ◎点検時の記録は「点検記録シート」を作成し、保管しましょう。



修繕・メンテナンスは怠らず！

点検の結果、少しでも不具合があった場合には、必ず早めに修繕工事を実施しましょう。

- ◎修繕工事の記録は「補修記録シート」を制作し、保管しましょう。

記録は必ず保管！

点検記録や修繕工事を実施した場合の工事図面などを保管しておくことは、修繕工事や増改築をする際の重要な資料となります。また、中古住宅として売却しようとする場合にも、中古住宅の価値を判断する際の有効な材料として活用することもできます。

- ◎次の記録を「点検・補修記録シート」と一緒に保管しておきましょう。

- 工事図面
- 工事請負契約書（約款を含む）
- 見積書（工事費代金内訳書）
- 工事箇所に係る写真（工事前・工事後）

長持ち住宅のススメ

検索

安心への備え

住宅リフォーム促進税制・支援制度

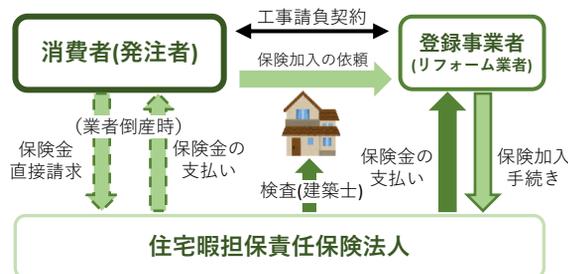
耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応・長期優良化のリフォームを行った場合には所得税と固定資産税が優遇される制度があります。また、市町によっては住宅リフォームに対する支援制度を設けている場合があります。

リフォーム瑕疵保険

リフォーム瑕疵保険は、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度です。

リフォーム瑕疵保険では、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（事業者が倒産等の場合は発注者）に支払われ、無償で直してもらうことができます。

リフォーム瑕疵保険の登録事業者は「登録事業者等の検索サイト」で検索することができます。



業者とのトラブルなど、困った時は

「住まいるダイヤル」（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター）に相談できます。

電話相談窓口 0570-016-100

住まいるダイヤル

検索

1. 電話相談 …住まいのことなら何でも相談が可能です。一級建築士の相談員が対応します。
2. リフォーム見積チェックサービス【電話】…契約前の見積書の見方やチェック方法などの相談に相談員が対応します。
3. 専門家相談【面接相談】…弁護士と建築士による専門家相談を受けることができます。



リフォームの留意点

暮らしの変化や家族の変化に合わせたリフォームは、環境にも配慮したやさしい住まい方といえます。満足のいくリフォームのため、下記のような留意点を踏まえて、リフォーム会社を選択しましょう。

なお、国土交通省ではリフォームの進め方やポイント、アイデアなどを分かりやすく整理したガイドブックを作成しています。お得な制度を利用して、すてきなリフォームを実現しましょう。

住宅リフォーム推進協議会

検索

■リフォーム会社には得意分野があります。

ひと言でリフォーム会社といっても、本業が工務店の会社もあれば、設備業者、インテリア工事業者、造園業者など様々です。当然、得意分野も違います。リフォームしたい内容に応じた会社を選びましょう。施工実績や顧客の評判をよく確認することがポイントです。



■契約は慎重に！必ず契約書を取り交わしましょう。

訪問販売に注意しましょう。「今日契約すれば半額にサービスします」などと契約を急ぐ業者には特に警戒が必要です。図面や仕様書、工事費内訳書をそろえて、必ず契約書を取り交わすようにしましょう。

■工事着手後の変更や追加工事に注意！

リフォーム工事は、仕上げ材をはがしてみても初めて、思ってもみない不具合が見つかって、追加・変更工事が必要になることがよくあります。こうした場合は、業者から十分に説明を受け、納得して次に進むことが大切です。必ず打合せ記録を作成してもらい、保管しておきましょう。

なお、訪問販売による契約は、契約書等の書面を受け取った日から数えて8日間以内であれば消費者から契約の解除（クーリング・オフ）ができます。

リフォームの流れ

- ①準備**
 - ◆ 次のものを準備しましょう。
 - ・ 要望のリスト・メモ(予算がわかるように)
 - ・ 現状の住宅の図面
 - ※ マンションの場合は管理規約を含む
- ②調査・見積り**
 - ◆ 見積りは最低でも2社以上に依頼すると良いでしょう。
 - ◆ 見積りは現地調査やインスペクション(建物状況調査)(P.6参照)をしてから作成してもらいましょう。
 - ◆ 分からないところは納得するまで確認しましょう。
- ③契約・施工**
 - ◆ 契約書の内容が、希望の工事内容と合っているか確認しましょう。
 - ◆ 小規模な工事でも必ず契約書を取り交わしましょう。
 - ◆ 工事着手後に変更があれば、必ず打合せ記録を作成してもらいましょう。
- ④完成**
 - ◆ 竣工検査を行い、維持保全計画を確認しましょう。
 - ◆ 契約書、図面、保証書などは必ず保管しましょう。



増え続ける空き家

総務省が実施した「平成30年住宅・土地統計調査」によると、長崎県での総住宅数の15.4%にあたる約10.1万戸が空き家となっており、今後、さらに増加すると予想されています。

空き家の中には、適正な管理がされておらず、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものもあり、「危険な空き家」は社会問題となっています。そのため、空き家を適正に処分したり、利活用を図ったりする取組みが必要です。そして、何よりも現在の住まいを空き家にしないことが重要となります。

大切な住まいを空き家にしないためには、どうすればよいでしょうか。



家を相続したら

空き家を取得した経緯の半数以上は相続です。相続する前から空き家であったり、直前まで被相続人（相続前の所有者）が住んでいたりと様々な状況が考えられますが、相続した家が空き家であれば、その家をどうするかを考えなければなりません。

空き家の所有者（管理者）には、空き家を適正に管理する責任があり、空き家が原因で第三者に損害を与えた場合には、賠償しなければならないことがあります。

空き家の管理を自らで出来ない場合には、以下検討を具体的に進める必要があります。

○売却する

将来にわたって利用の予定が無ければ売却（譲渡）するのも1つの選択肢です。

一定の要件を満たした上で譲渡した場合に、税制上の優遇措置が受けられる場合があります。

○貸し出す

所有し続けたいと思われる場合には、貸し出すのも1つの手です。将来利用したいときに返ってくるように、期間を限った賃貸契約（定期借家契約）を利用する例もあります。

○管理代行サービスを利用する

所有者に代わって、有償で空き家の管理を行うサービスもあります。

広がる空き家対策の取組み

自治体や関連団体における空き家対策の取組みが広がっています。ここでは、その一例を紹介します。

○空き家バンク制度

空き家の所有者と空き家の利用希望者とを市町村等が間に入って紹介する「空き家バンク制度」が、県内市町で運営されています。

○空き家除却費・改修費補助制度

空き家を除却（取壊し）したり、改修したりする際に、補助を行っている自治体もあります。補助の要件等は市町により異なりますので、空き家が所在する市町にお問い合わせください。

ながさき空家相談窓口

 検索





住まいを借りる

賃貸住宅契約

■入居に際して

賃貸住宅では、家賃のほかに毎月の共益費や駐車場料金等が必要です。一般的に、家賃と共益費等も含めて収入の3分の1以下が目安といわれています。また、入居時には、敷金、礼金、仲介手数料等が必要です。その他、引越し費用なども含め、余裕を持った資金計画を立てる必要があります。

■賃貸住宅契約書

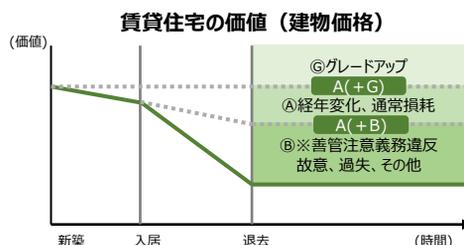
貸主・借主間の紛争を未然に防止し、賃貸住宅に安心して居住するためには、貸主・借主がお互いの合意のもとに、きちんとした内容の契約書を取り交わしておくことが不可欠です。

国土交通省では、「賃貸住宅標準契約書」を作成していますので、参考にしてください。

■退去時のトラブル

賃貸住宅に係るトラブルで最も多いのが、退去時のトラブルです。そのほとんどが、畳や襖、壁紙その他部屋の修理代で高額な修繕費を要求されたというものです。

国土交通省が示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、原状回復は借主が借りた当時の状態に戻すことではないということを明確にした上で、下のように定めています。



☑ 経年変化による自然損耗・通常の使用による損耗等の修繕費用→貸主負担(A)

☑ 借主の故意・過失、善管注意義務違反※その他の通常の使用を超える損耗→借主負担(B)

※善管注意義務…借主の職業や社会的地位に応じて通常期待される程度の注意義務。

国土交通省のガイドラインでは、手入不良のために損耗等が発生、拡大した部分(上図のA(+B))は借主負担としています。

国土省 原状回復

検索

居住の安定に配慮が必要な世帯向けの賃貸住宅

民間賃貸住宅の中には、居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの賃貸住宅があります。

■地域優良賃貸住宅・特定優良賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅等

種類	対象者
地域優良賃貸住宅	高齢者世帯、居住の安定に特に配慮が必要な世帯
特定優良賃貸住宅	主に公営住宅の入居基準を超える所得のある家族世帯
高齢者向け優良賃貸住宅	60歳以上の単身世帯、又は高齢者夫婦世帯等
サービス付き高齢者向け住宅	60歳以上の者、又は要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者及びその居住者
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅	法律に定める住宅確保要配慮者(高齢者、低額所得者、障害者、被災者、子育て世帯等)

■セーフティネット住宅

住宅セーフティネット法に基づき、高齢者、低額所得者、障害者、被災者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する方々に対して、その入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供等を行っています。

詳しくは、セーフティネット住宅情報システムを参照ください。

セーフティネット住宅

検索

○住宅確保要配慮者居住支援法人

住宅セーフティネット法に基づき、賃貸住宅への入居に係る支援、相談、見守りなどの生活支援等を行うNPO法人等を、居住支援法人として県が指定しています。

(詳しくは、長崎県住宅課ホームページを参照ください)





自治体の助成制度

国、県、市町、関係団体において、住宅の改修をはじめ、合併浄化槽などの設備の導入に関して、補助などの助成を行っている場合があります。助成内容によっては申請時期等の条件がある場合もありますので、まずはどのような助成があるのかを調べ、上手に活用しましょう。

※助成の要件や助成額、申請時期等は助成内容ごとに異なりますので、適切な窓口等で確認ください。

住宅 助成

検索

◀ 助成の例 ▶



子育て世帯
中古住宅取得・改修



リフォーム



耐震改修



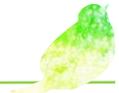
空き家除却



ブロック塀除却

自治体名	所属	電話番号
長崎県	住宅課 住環境整備班	095-894-3104
市町		
長崎市	住宅課	095-829-1189
佐世保市	都市政策課	0956-25-9626
島原市	都市整備課 建築班	0957-63-1111
諫早市	建築住宅課	0957-22-1500
大村市	建築課	0957-53-4111
平戸市	都市計画課	0950-22-9164
松浦市	都市計画課	0956-72-1111
対馬市	管理課	0920-53-6111
壱岐市	建設課	0920-42-1112
五島市	建設課 建築住宅班	0959-72-6118
西海市	住宅建築課	0959-37-0021
雲仙市	建築課	0957-38-3111
南島原市	都市計画課 都市計画班	0957-73-6677
長与町	土木管理課 住宅係	095-883-1111
時津町	都市整備課	095-882-4807
東彼杵町	建設課 管理係	0957-46-1363
川棚町	建設課 総務管理係	0956-82-5415
波佐見町	建設課 建設管理班	0956-85-3383
小値賀町	建設課	0959-56-3111
佐々町	建設課 総務班	0956-62-2101
新上五島町	建設課	0959-53-1160





(一社)長崎県建築士事務所協会



長崎市魚の町3-33

095-826-7010

<http://www.nagasaki-jk.net/>

建築設計・工事監理などの業務は、年々複雑多岐にわたってきています。また、建築士事務所を取り巻く環境の変化や、求められる資質も次第に高度なものとなっています。本会では、複雑化する今日の建築業界の動きや、建築士事務所の経営および業務に必要な情報の提供や各種講習会の開催など、多様な事業を行っています。

(一社)長崎県建築士会

長崎市五島町5-34-713

095-828-0753

<http://www.nagasaki-shikai.jp/>

建築士の資質を高め、建築文化の進展と公共の福祉に貢献することを目的とすると共に、建築や街づくりを通して災害などから県民の生命や財産等を保護出来るよう取り組みをしています。



(一財)長崎県住宅・建築総合センター



長崎市元船町17-1

095-825-6944

<http://www.nagasaki-jkc.jp/>

県民に対して住宅・建築・まちづくりに関する知識を普及し、住宅・建築関係技術者に関連情報を提供するとともに、建築物等の安全対策その他の住宅・建築・まちづくりに関する各種事業を実施することにより、県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設立された法人です。

(一社)長崎県建設業協会

長崎市魚の町3-33

095-826-2291

<http://www.ngsk-kenkyou.or.jp/>

建設業法に基づく土木工事業又は建築工事業を営む者で構成された団体で、技術・経営・労務安全等の講習会や研修会の開催、人材育成事業・入職促進事業、建設業に関する知識の啓発・普及・情報提供、社会貢献活動（災害・防疫支援活動、環境美化活動等）に取り組んでいます。長崎市住宅増改修市民相談室へも相談員を派遣しております。（毎月第2水曜日：13時～16時開室、市役所本館1階）



長崎県建設工業協同組合



長崎市魚の町3-33

095-824-9141

<http://www.nkkcu.jp/>

住宅建築に不可欠な仮設足場のリース事業を行っており、県内2カ所（大村市・佐世保市）に機材センターを有しております。組合員（建設会社）の事業活動への貢献を通して、間接的とはなりますが、皆様の住まいづくりのお役にたてれば幸いです。

(一社)長崎県中小建設業協会

長崎市桜町9-6

095-824-4028

<http://www.nasca.or.jp/>

県内で建設業を営む中小零細事業者(会員数445社、21年5月末)を中心に、「住む人に優しく安全で安心できる住まいづくり」を目指しながら、土木・建築等の仕事に携わり、地域社会に根ざした運動や仕事確保にも取り組んでいます。長崎市での住宅相談窓口に当協会会員を相談員として派遣しています。また、当協会に所属する木造戸建住宅耐震改修工事者リストを県住宅課HP(県の助成制度→参考資料)に掲載しています。



長崎県建設産業労働組合



長崎市城山町17-58

095-862-7121

<http://www.kensetunagasaki.org/>

「建設長崎」は、県下6,600名を超える建設技能労働者の仲間が加入しており、木材供給や、健康保険、建退共、一人親方労災の適用促進等、建設に携わる仲間の仕事とくらし、健康と老後を守るため、日々諸活動や各種事業に取り組んでいます。

(一社)長崎県木材組合連合会

諫早市貝津町1122-6

0957-27-1760

<http://www.zenmoku.jp/about/meibo/todoufukun.html>

二酸化炭素を吸収できる森を育て、山を守り、海に栄養を届けるとともに、街にも木材を使って炭素を固定・蓄積し、地球温暖化を抑制する木材利用サイクルにつながる木材関連産業の健全な発展を図りもって社会経済の発展に寄与することを目的として活動しています。



(公社)長崎県宅地建物取引業協会



長崎市目覚町3-19

095-848-3888

<https://www.n-takken.or.jp/>

「たっけんくんネット」で住まい探しのお手伝い。宅建協会では不動産情報サイトの運営、不動産に関する無料相談・教育研修、移住促進事業等を行い、公正な不動産取引を通して、未来のながさを担う住まいの架け橋になることを目指しています。

※URL接続先は、団体そのものではなく関連団体としているものもあります。



(一社)長崎県造園建設業協会



長崎市魚の町3-33

095-827-0590

<http://www.jalc.or.jp>

造園工事業を営む企業で構成する団体です。造園技術の向上と造園技術の健全な発展を図るため活動しています。地球環境の保全や身近な生活空間の改善は市民の願いです。緑豊かでゆとりと潤いのある快適な環境と美しい景観の創造をめざし、県内でさまざまな事業に取り組んでいます。

長崎県管工事業協同組合連合会

長崎市古町54番地

095-824-1011

<http://kk-network.ddo.jp/nagasaki/rengoukai/index.html>



市民の皆さんからの水道工事のご依頼に安心して信頼に応える工事を行うのが地元管工事業組合加盟の「まちの水道屋さん」の第一の使命です。熟練された誠実な工事を行えば、給水管での漏水も少なくなります。水道局発注の水道本管工事についても、地元管工事業組合加盟各社は常に技術を磨き、確実な施工に努めています。特に、地震や風水害などの災害発生時にいちやく現場に駆けつけ、水道局と共に応急復旧、給水活動に従事するのが地元で根差した水道屋さん、私達、指定工事店組合員なのです。コロナ禍において非接触化を図る自動水栓や飛沫感染拡大防止十字型パーテーションもご提案できます。

(一社)日本塗装工業会長崎県支部



長崎市出島町12-28-3F

095-826-2681

<https://www.nittoso.or.jp/>

全国に約2200社の会員を持つ全国組織の塗装の団体です。長崎県内には31社があり、一級技能士及び有資格者など豊富な人材であらゆる塗装工事及び防水工事は安心してお任せください。

長崎県瓦工事業組合

長崎市西海町1700-27

095-884-3306

<http://www.yane.or.jp/>



大切なマイホームを守る屋根、それを守るのが私たちの仕事です。お客様のニーズや建築構造様式の多様化に合わせ、瓦工の技術革新や先端技術の知識、施工管理、安全教育の能力を有する資格者としての瓦屋根工事技士資格認定制度や瓦屋根診断技士制度などを設け、屋根工事の総合的な技術向上に努めています。

長崎県板金工業組合



時津町久留里郷1439-36

095-801-3015

<http://www.nagasaki-kenban.jp/>

板金組合は、たくさんの資格を有した技能者集団です。建物のことなら何でもご相談下さい。

長崎県畳工業組合

<http://tatami.or.jp/>



「にっぽんの元気は畳から」日本人の生活、健康、人生を足元から支えてきた畳。畳は心を引き締め、優しく豊かな気持ちにしてくれます。世知辛いこの現代こそ、日本人には畳が必要ではないでしょうか。

長崎県建具木工業組合連合会



<https://www.zenkokutategu.com/>

建具業界の社会的認知促進、経済的地位の向上を図るとともに建具製作における技能の向上を図り、技能に対する社会的評価を高め、もって我が国産業経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

長崎県表具内装連合会

<https://zenhyouren.org/>



表具（ひょうぐ）とは…裂地（布）や紙などを張ることによって仕立てられた巻物、掛軸、屏風、襖、衝立、額、画帖などを総じて呼びます。また「（掛軸などを）仕立てる技能」を指して言う場合もあります。他に「仕立てること」を表装（ひょうそう）と呼ぶ場合もあります。

(一社)長崎県解体工事業協会



長崎市出島町5番19号1A

095-895-5935

<http://www.kaitai-nagasaki.or.jp/index.html>

建造物解体工事に関する調査、研究、開発や普及、啓発に関する事業を行うことにより、業界の健全な発展、解体工事業の社会的地位の向上、公共の福祉の増進に寄与することを目的として設立されました。

※URL接続先は、団体そのものではなく関連団体としているものもあります。





長崎県住宅供給公社



長崎市元船町17番1号 095-824-1251 <http://www.njkk.jp/>

良好な居住環境のもとに良質な街づくりを行い（供給実績：県下38市町村に約14,500戸）、また良好な賃貸住宅の管理業務を行っています。都市再開発事業では長崎市のチトセピア、佐世保市のアルファで事業に参画しました。住宅団地では長崎市のウッドヒル矢上、佐世保市のみみじが丘団地、そして現在開発中である諫早市のいさはや西部台において地区計画・建築協定等を取り入れ電線類の地中化を実施するなど、次世代を見据えた街づくりに取り組み県の住宅政策の一翼を担っています。

日本住宅パネル工業協同組合 西日本支所 長崎営業所

長崎市桶屋町2-5 095-822-6171 <http://www.panekyo.or.jp/>

（通称、パネ協）は、建築部材・建築部品を供給する 全国の建具、木工業者などを構成員とする全国規模の事業協同組合で、住宅を中心とする建築物の内装に関して、居住空間の性能と品質の向上に貢献することを目指しています。最近、新型コロナウイルスの不活性化効果がある光触媒床材「エア・ウォッシュ・フローリング（日東フローリング㈱）」が、高齢者やお子様にも優しく安全な床材で大変好評です。



西部ガス長崎株式会社



長崎市御船蔵町1番1号 095-827-8622 <https://www.saibugas.co.jp/home/>

西部ガスグループは、高品質なサービスの提供に努め、地域と共に発展していく企業グループとして、社会の持続的な発展に貢献してまいります。

長崎県給排水ライニング協会

長崎市立岩町7番31号 095-861-2355 <http://sanjo.nagasaki-jk.net/pub/company/company.php?cid=40>

ビル・マンションの老朽化した給排水管を取替工事では無く更生（ライニング）し、外観を損なう事も無く、安価で従来の機能を蘇らせる工事を行っています。



長崎県電気工事業工業組合



長崎市宝栄町23-23 095-862-1975 <http://nagasakiikoso.com/>

平成13年より国の登録調査機関として、九州電力の委託を受け、「長崎県電気安全サービス」として「一般家庭等の電気設備」の安全調査を行っています。

(株)十八親和銀行

長崎市賑町6-6 095-824-1818 <https://www.18shinwabank.co.jp/>

住宅ローンのご相談は、十八親和銀行ローンセンターへ。住宅に関する豊富な業務知識と経験を持つ専門スタッフが土曜・日曜日もお相談にお答えします。また、2021年4月に「Web専用住宅ローン」の取扱いを開始し、時間や場所を気にせず、お申込み～ご契約の手続きをお客さまのスマホ・パソコンから行うことも可能です。



(株)長崎銀行



長崎市栄町3-1-4 095-826-4161 <https://www.nagasakiibank.co.jp/>

住宅ローンの商品内容や金利は勿論、団体生命保険、火災保険まで住宅ローンに関するご相談は専門スタッフが詳しくご案内させていただきます。新築・中古・リフォーム資金まで、お客様の夢へのお手伝い、ココロがある、コタエがある、活動を行っています。土・日曜日にも営業しておりますのでお気軽にご相談ください。人生最大のライフイベントに全力でお手伝いさせていただきます。

長崎県しろあり対策協会

諫早市下大渡野町35-5 090-9564-0975 <http://www.nagasaki-shiroari.jp/>

当協会は、「公益社団法人 日本しろあり対策協会」の関連団体として長崎県で活動いたしております。当協会の会員は、長年シロアリの防除施工に携わってきた業者ばかりであり、さらに現在も勉強会や情報交換などを積極的に行うことで知識や技術を高めています。シロアリのことでお悩みでしたら、当協会の会員にご相談いただければ幸いです。



※URL接続先は、団体そのものではなく関連団体としているものもあります。



Q. あなたなら、どちらの住宅を選びますか？



未来を見据えた
素敵な選択

色・デザイン・大きさ・間取りが同じ住宅で…



価格：2000万円
(年間光熱費：20万円)

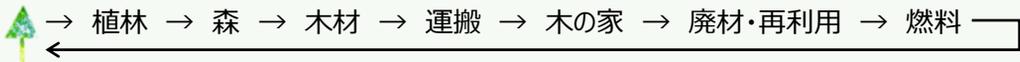


高断熱
価格：2100万円
(年間光熱費：10万円)
※省エネ基準を満たす

▶ 住宅Bが絶対にお得！ ◀

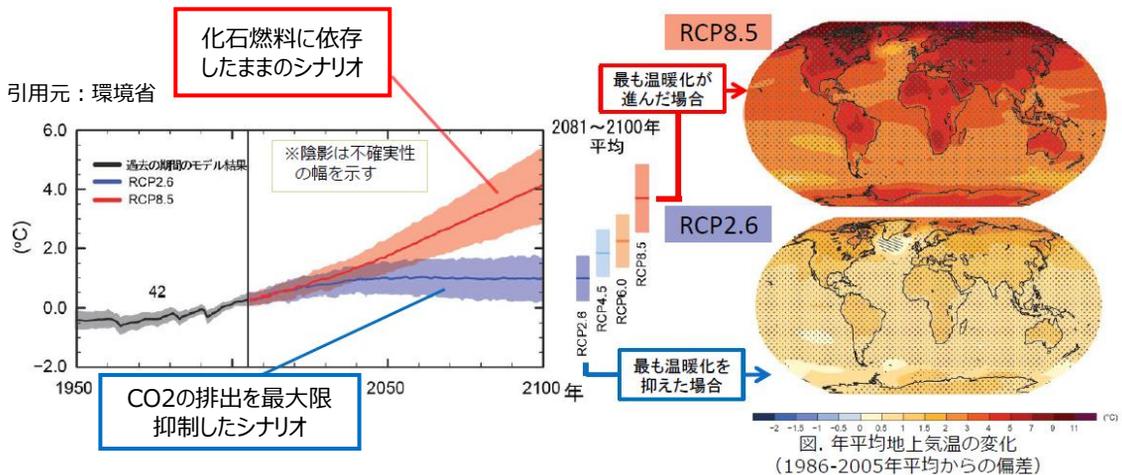
住宅Bの初期費用は100万円増ですが、築後10年で住宅Aと総投資が同額となり、11年目以降は毎年10万円ずつお得になります。(50年で約400万円の差となる計算)

「木の家」の木づかいサイクル



将来、世界平均気温が最大で4.8度も上昇する?!

～西暦2100年頃の世界平均気温は、1986～2005年から比較すると最大4.8度上昇する可能性があります～



カーボンオフセットとは、私たちの経済活動を通して排出された温室効果ガスを植林や森林保護、クリーンエネルギー事業などによって吸収しようとする考え方です。

二酸化炭素の吸収源である森の再生は、私たちの住まいの選択に大きく関係しています。木の家に住まい、森と暮らしをつなぐことは、将来に豊かな環境を継承することに繋がっています。

地球温暖化

検索





長崎県ゆとりある住まいづくり推進協議会 会長
宮原 和明

持続可能な社会の実現や環境問題への対応、災害の激甚化、空き家の増加など、住まいを取りまく環境は刻々と変化し、複雑化しています。また、昨今の外出自粛や在宅勤務の推奨など、住まいづくりやライフスタイルにも変化が求められています。

本誌はこのような社会背景を踏まえ、基礎情報や関連制度の概要、相談窓口の紹介など、住まいづくりに必要な情報をとりまとめ、これからの住まいの羅針盤として活用いただくことを想定しており、今後も随時内容の追加・更新を行っていく予定です。

「長崎県ゆとりある住まいづくり推進協議会」では、長崎県の住まいづくりに関わる専門家集団として「まちづくり総合住宅フェア」の開催をはじめ、県民の皆様への有益な住情報の発信、各種支援等を行っております。今後とも当協議会の活動にご理解、ご支援を頂けると幸いです。

長崎県ゆとりある住まいづくり推進協議会

長崎県ゆとりある住まいづくり推進協議会は、長崎県下の住宅・建築関連の各団体により平成3年に設立されました。少子高齢化、環境問題、住まいのニーズやライフスタイルの多様化等の住生活をとりまく社会の変化に的確に対応しつつ、ゆとりある住まいづくりの実現を図り、併せて地域の住関連産業の連携の強化と発展に資することを目的として、住まいに関する普及・啓発活動に取り組んでいます。安全で安心できる住まい、より快適で個性的なライフスタイル、人・環境にやさしく健康的な生活など、ゆとりある住まいづくり・住まい選びのお役に立てるよう、活動しています。

- | | | |
|--------------------|------------------|------------------------------|
| (一社)長崎県建築士事務所協会 | (一社)長崎県造園建設業協会 | 長崎県住宅供給公社 |
| (一社)長崎県建築士会 | 長崎県管工事業協同組合連合会 | 日本住宅パネル工業協同組合
西日本支所 長崎営業所 |
| (一財)長崎県住宅・建築総合センター | (一社)日本塗装工業会長崎県支部 | 西部ガス長崎株式会社 |
| (一社)長崎県建設業協会 | 長崎県瓦工事業組合 | 長崎県給排水ライニング協会 |
| 長崎県建設工業協同組合 | 長崎県板金工業組合 | 長崎県電気工事業工業組合 |
| (一社)長崎県中小建設業協会 | 長崎県畳工業組合 | 長崎県しろあり対策協会 |
| 長崎県建設産業労働組合 | 長崎県建具木工業組合連合会 | (株)十八親和銀行 |
| (一社)長崎県木材組合連合会 | 長崎県表具内装連合会 | (株)長崎銀行 |
| (公社)長崎県宅地建物取引業協会 | (一社)長崎県解体工事業協会 | |



住まいづくりの入門書 2021版 ゆとりある住まいづくり

発行 長崎県ゆとりある住まいづくり推進協議会
事務局 一般財団法人 長崎県建築・住宅センター
長崎市元船町17-1 長崎県大波止ビル2階 電話番号 095-825-6944 ファックス番号 095-825-6947

(2021年10月発行)