

既存 戸建 住宅

購入ガイド

～新築にとらわれない住まい選び～



東京都都市整備局

ライフスタイルやライフステージの変化によって、
住まい方も変わってきます。
住み替えにあたって既存住宅(中古住宅)も
選択肢に入れてみませんか。

このガイドでは戸建ての既存住宅を購入した人の声や
購入時の流れ、ポイントなどについて紹介していきます。



既存住宅を選ぶメリット

P.3

既存住宅を安心して手に入れるポイント

P.5

Point-1	リフォーム	7
Point-2	建物状況調査（インスペクション）	8
Point-3	既存住宅売買瑕疵 ^{かし} 保険	9
Point-4	融 資	10
Point-5	購入時の優遇制度	11
Point-6	住宅履歴情報	12
Point-7	住宅メンテナンス	13

既存住宅リフォーム事例

P.15

Style-1	あんしんのある暮らし	15
Style-2	おんがくのある暮らし	16
Style-3	一緒に創り出すこだわりのある暮らし	17
Style-4	時を重ねた豊かさを実感できる暮らし	18

既存住宅 を選ぶ メリット

みんなが既存住宅を 選んだ理由

既存住宅を購入した人たちはなぜ既存住宅を選択したのかその理由を見てみましょう（図1）

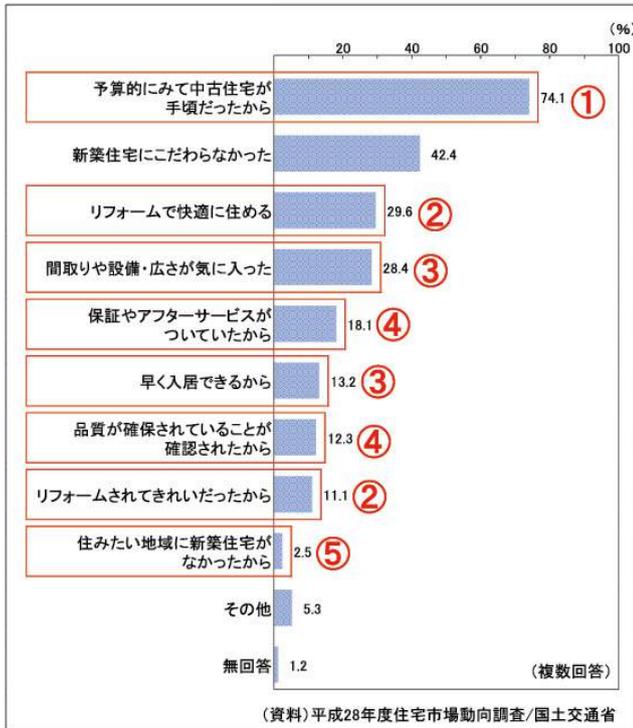


図1 中古戸建住宅にした理由(全国)

① コストが抑えられる

コストを抑えられることは、既存住宅を選択するメリットの一つです。実際に既存住宅を選んだ理由として最も多く挙げられています。

既存住宅は注文住宅など新築と比べ、購入資金を低く抑えられ、借入金が少ないことがわかります（図2）。

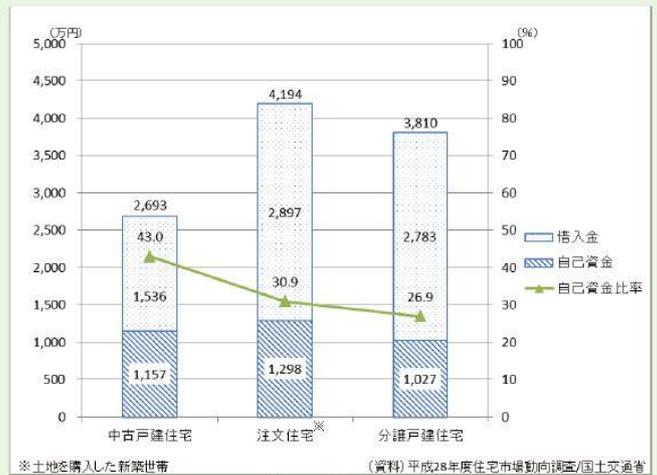


図2 購入資金(全国)

② 自分好みにリフォームできる

リフォームなどで自分好みの住まいにすることも既存住宅を選ぶメリットの一つです。

部材の経年変化を生かしたリフォームなど、新築ではできないこともあります。

既にリフォームされてから販売されている物件もあり、きれいな状態で新しい生活を始めることもできます。



(資料)国土交通省資料



③ 実物を見て購入を決められる

注文住宅にはない、既存住宅のメリットの一つに、実物を購入前に確認できる点があります。

実際の部屋の広さや日当たりなど、暮らしの中で重要となる要素を事前に確認し、気に入ったらすぐ購入して、新生活を始められることも魅力の一つです。

④ 品質が確認できる

何かと分からないイメージの強い既存住宅ですが、今は専門家がその品質を検査する制度が整っています。

保証をつけることもできますので、万が一、後になって不具合などが見つかったても安心です。

⑤ 好きな街で暮らせる

東京には多くの既存住宅のストックがあります。住みたい地域に新築がない場合、既存住宅であれば見つかるかもしれません。

選択肢が増えれば、希望をかなえる可能性が広がります。



「土台、床組、基礎」調査の様子

(資料)国土交通省資料

Column【安心R住宅】

品質などで一定の要件を満たした既存住宅の広告販売時に、「安心R住宅」というマークが付けられる制度ができました。

「不安」「汚い」「わからない」といったいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払しょくし、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにすることを目的とした制度です。

安心R住宅には、以下の要件があります。



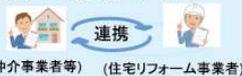
① 基礎的な品質があり「安心」

- ◇新耐震基準等に適合
- ◇インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合
(インスペクションのイメージ)



② リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



・既存住宅だけど、きれい
・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる
(現況の写真イメージ)



・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

③ 情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される



・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
・どんな保険・保証がつかかわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

(資料)国土交通省資料

安心R住宅

検索

既存住宅

を安心して手に入れる ポイント

何かと分からないことが多い既存住宅の購入。
実は安心して既存住宅を手に入れるための仕組みや
体制が色々とそろっています。
ここでは既存住宅購入の流れや押さえておきたい
ポイントをご紹介します。

既存住宅購入の流れ

希望条件の確認

住まいを探す際、どのような暮らしをしたいのか、立地や広さ、リフォーム工事内容等、予算に応じて希望条件の優先順位などを整理します。



自分好みの家に
住みたい！

1.リフォーム

購入申込 重要事項説明 売買契約締結

不動産屋さんに依頼して気になった物件を見学しましょう。購入を決めたら申込みを行います。重要事項説明を受け、内容を確認して売買契約を締結します。



建物の品質は
大丈夫かな？

2.建物状況調査

3.瑕疵保険

ローン契約 引渡し

ローン契約の後、融資が実行されます。買主が売主に売買代金全額を支払い、併せて所有権移転登記の申請手続きが行われ、引渡し完了です。



どんなローン
が組めるの？

4.融資

リフォーム工事

引っ越し前にリフォーム工事することで、きれいな新居に住むことができます。また、住みながらの工事など不便を避けることもできます。



お得な情報は
ないかな？

5.優遇制度

引っ越し

長く住み続けるためには、適切なメンテナンスが何よりも大切です。日々の手入れや修繕などをしながら、大事な住まいを維持管理していきます。



大切に住み続
けるには？

6.住宅履歴

7.メンテナンス



押さえておきたい『ポイント』

1. リフォーム →詳細は7ページへ

既存住宅をリフォームすることによって自分好みの住まいにできます。間取り変更や設備更新、はたまたDIYなど、いろいろな方法で理想の住まいを実現します。

2. 建物状況調査（インスペクション） →詳細は8ページへ

既存住宅は経年変化による劣化状況等により、それぞれの住宅で品質に差が生じます。専門家が売買時の建物の状態を調査することにより不安を解消します。

3. 既存住宅売買瑕疵^{かし}保険 →詳細は9ページへ

既存住宅売買瑕疵保険は、住宅の売買後に構造上の欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修費用等が保証される保険です。住宅の購入に当たり、万が一の場合に備えます。

4. 融資 →詳細は10ページへ

既存住宅の購入がしやすいよう、別々に借る必要があった住宅購入費用とリフォーム工事費用に対する融資を、一体的に組める商品も出てきています。

5. 購入時の優遇制度 →詳細は11ページへ

新築だけでなく、既存住宅の購入時にも税制優遇が設けられています。また、国や自治体から既存住宅の性能向上リフォーム等に対する補助を受けられる場合があります。

6. 住宅履歴情報 →詳細は12ページへ

住宅がどう建てられ、いつどこを修繕したかなどの記録を住宅履歴情報といいます。住宅を将来にわたりきちんと手入れしていくためには、この情報が役立ちます。

7. 住宅メンテナンス →詳細は13ページへ

住み始めてからが本当の意味での住まいとお付き合いの始まりです。大切な住まいに長く快適に住むためにも、適切なメンテナンスをしていくことがとても重要です。

Point-1 リフォーム



リフォームとは

設備の更新や劣化部分の修繕から、より大規模に、建物の性能や間取り、デザインの刷新等、新しい価値を付加して再生させることまで、様々な目的の工事があります。

ライフスタイルやライフステージの変化に応じて、住まいも変えてみてはいかがでしょうか。

既存住宅購入と同時に行うメリット

既存住宅の購入とリフォームを同時に行うことで、引っ越しまでのスケジュールや資金計画を立てやすくなります。住宅の購入費用と工事費用のバランスを取りながら検討を進めていくことができます。

物件探しからリフォーム、引渡しまでの一連の流れをトータルサポートしてくれる事業者もいます。

様々な目的のリフォーム

設備更新



キッチンを使いやすく



浴室・洗面室をバリアフリーに



間取りの変更



内装を好みのスタイルに



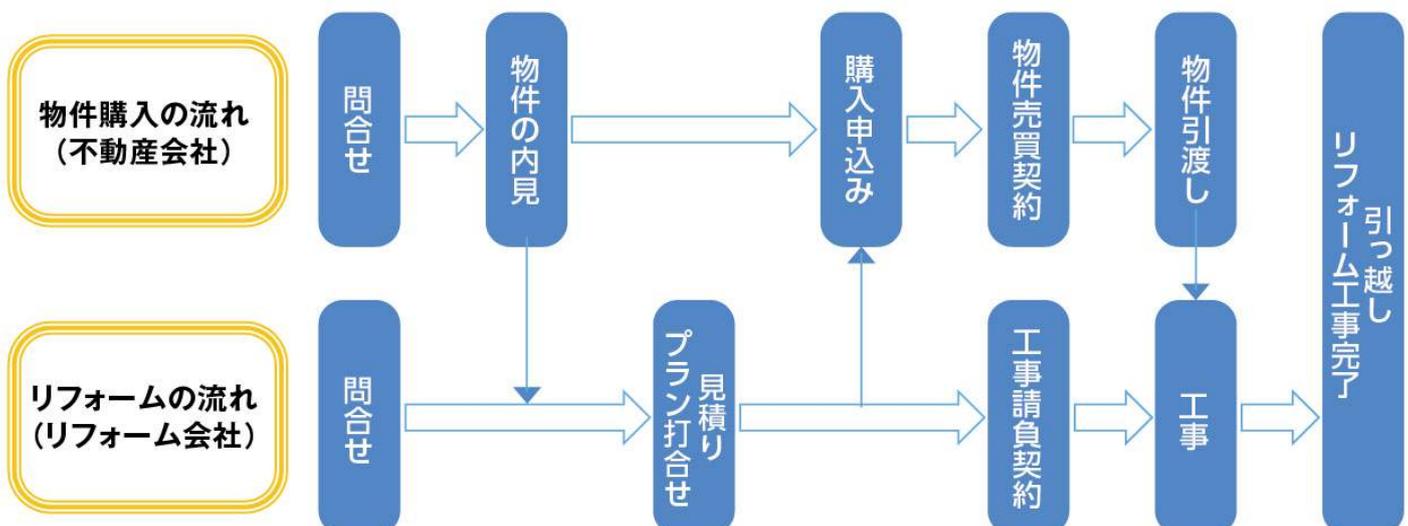
断熱改修



地震に備える

(資料)平成29年7月版「マンガでわかる住宅リフォームガイドブック」一般社団法人住宅リフォーム推進協議会

物件探しからリフォーム工事完了までの流れ





建物状況調査(インスペクション)とは

国の定めた講習を受けた建築の専門家が、住宅の部位（基礎、壁、屋根等）ごとに劣化や不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。

既存住宅購入の際には、建物状況調査のあつせん可否や調査結果等について、宅建業者から説明されます。

建物状況調査を行うメリット

建物やその設備の経年による劣化等について、専門家がチェックすることで安心して購入することができます。また、いつ頃修繕が必要になるか見通しを立てることもできます。

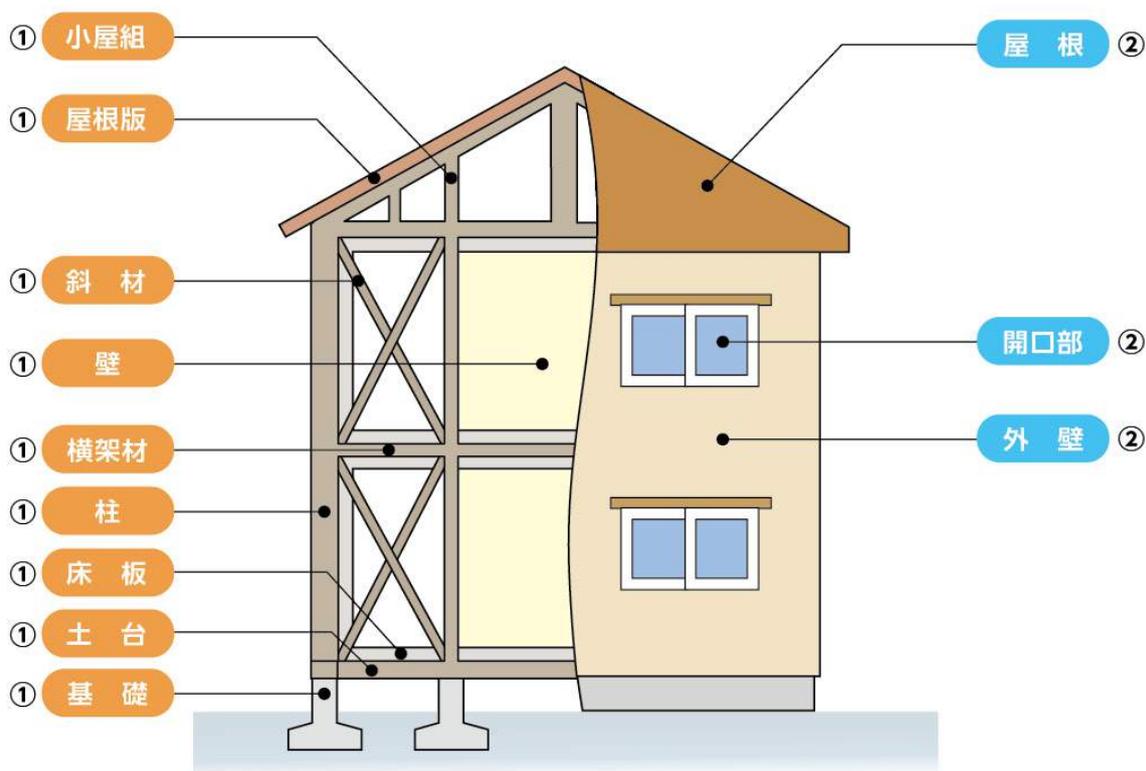
さらに、調査時点における住宅の状況を把握することで、売買後のトラブル回避にもつながります。

建物状況調査で確認する主なポイント

- ① 「構造耐力上主要な部分」に関する
蟻害、腐朽・腐食や傾斜、躯体のひび割れ・欠損等
- ② 「雨水の漏入を防止する部分」に関する
屋根の雨漏り、シーリング材の破断等

※オプションで、給排水管なども調査項目とすることができます。

調査の部位(木造一戸建て住宅の場合)





既存住宅売買瑕疵保険とは

購入した既存住宅に、構造上の不具合や雨漏り等があった場合、調査費や補修費用などが支払われる保険です。

保険に加入するには、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）などが検査を行い、検査基準に合格する必要があります。

その他、リフォームに対応したリフォーム瑕疵保険もあります。

保険利用のメリット

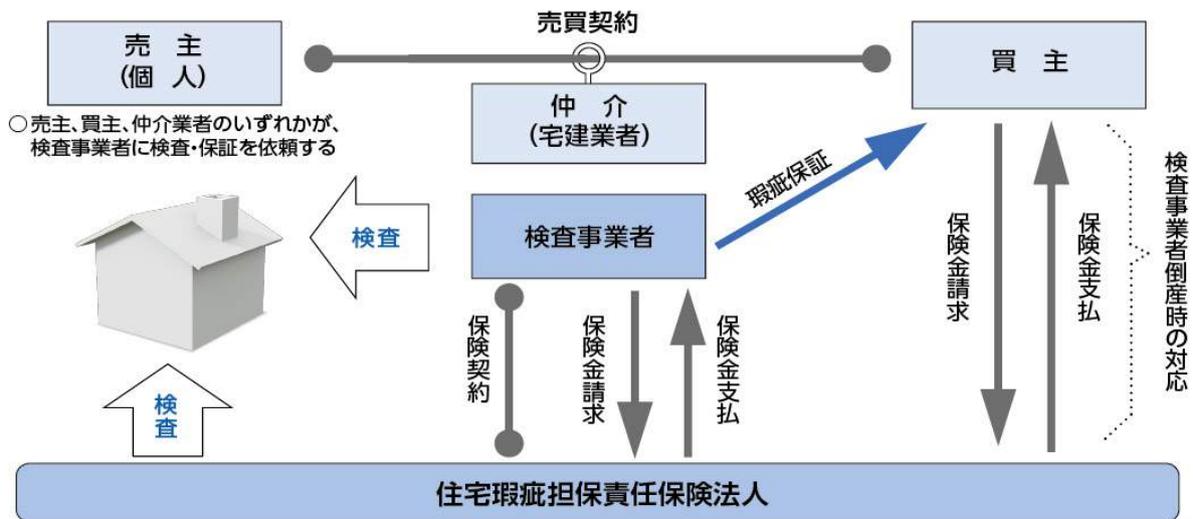
既存住宅の購入時に気づかなくても、その後に不具合が見つかる場合もあり、その際の補修費用等も保証されるので安心です。万が一、検査事業者や売主である宅建業者が倒産した場合でも、保険金が支払われます。

詳しくは、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページをご確認ください。

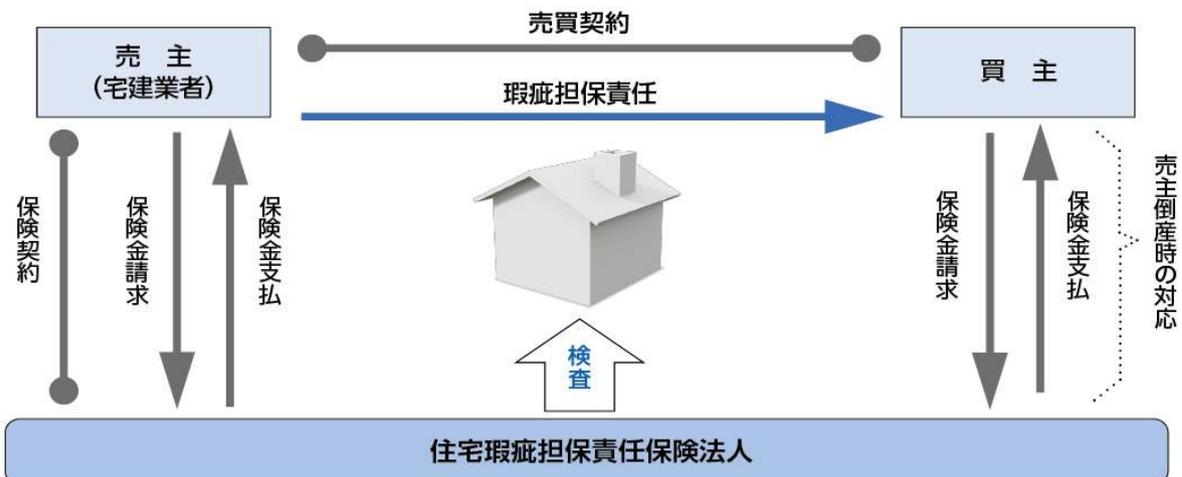
既存住宅売買瑕疵保険のイメージ

① 宅建業者の仲介により、個人の所有者が売主となる場合

※下図は「検査事業者」が保険契約者となるタイプの例ですが、仲介をした「宅建業者」が保険契約者となるタイプもあります。



② 宅建業者が自ら売主となる場合





融資

既存住宅の購入やリフォームについても新築と同様に融資を受けられます。

金利や借入可能額、返済期間等が異なるいろいろな商品が、金融機関から提供されています。

月々の返済可能額などを考慮して融資を受けるようにしましょう。

リフォーム一体型ローン

既存住宅の購入に併せてリフォームを行う場合は、リフォーム費用と住宅購入費用を併せて借り入れることのできる商品もあります。

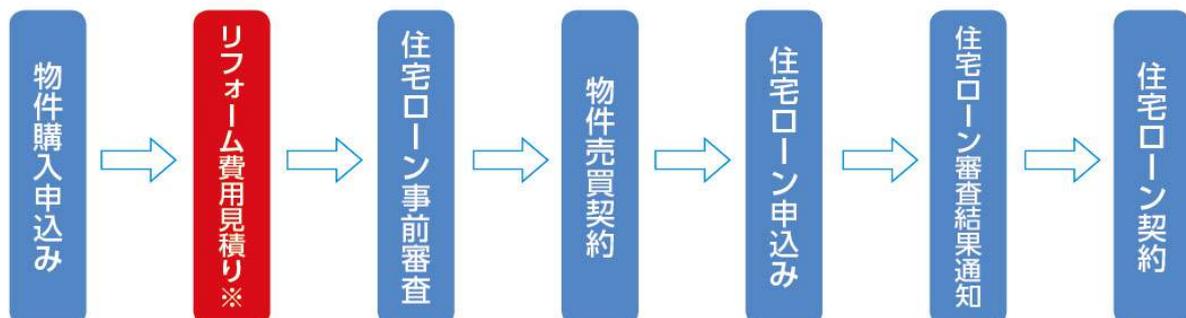
その場合、全ての融資額に対して、住宅ローンの特徴である低い金利や長い借入期間が適用されます。

金利の種類

	固定金利	変動金利	
	全期間固定金利型	変動金利型	固定金利期間選択型
特徴	借入時に返済完了までの借入金利が確定するタイプ 	金融情勢の変化に伴い返済の途中でも借入金利が変動するタイプ 	「当初〇年間〇%」など、一定期間、固定金利が適用されるタイプ 
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ●借入時に返済期間全体の返済額が確定できる。 ●借入後に市場金利が上昇しても返済額は増加しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●借入後に金利が低下すると返済額が減少する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●固定金利期間中は返済額が確定できる。 ●固定金利期間終了後に金利が低下すると返済額が減少する。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●借入後に市場金利が低下しても返済額は減少しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●借入後に金利が上昇すると返済額が増加する。 ●借入時に将来の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。 ●借入後に金利が上昇した場合、未払利息が発生する場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●固定金利期間終了後に金利が上昇すると返済額が増加する。 ●借入時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。

(資料)独立行政法人住宅金融支援機構

住宅ローン契約の流れ



※リフォーム一体型を利用する場合は、このタイミングで概算見積りが必要です。

Point-5 購入時の優遇制度



税制優遇

税制優遇は、新築に限らず既存住宅の購入やリフォームにも設けられています。

リフォームにより住宅性能を一定の基準以上にするなど、利用できる税制優遇もあります。工事費は増えますが、その負担の一部を軽減することができます。

税制優遇を上手に利用し、良質な住まいを手に入れましょう。

補助金等

耐震化や省エネ化など、一定の基準を満たすリフォーム等に対し、国や自治体から補助を受けられる場合もあります。

補助要件、申請方法、申請期限等は補助制度ごとに異なりますので、事前に確認しましょう。

その他にも、性能向上リフォームにより住宅ローンで金利優遇を受けられることもあります。

主な税制優遇

① 既存住宅購入で利用可能な税制優遇

既存住宅購入で利用可能な制度	所得税額の控除			贈与税の非課税措置	登録免許税の軽減	不動産取得税の軽減
	10年控除					
	住宅ローン減税					
摘要	返済期間10年以上のローンを利用して一定の要件を満たす場合、年末ローン残高の1%が10年間所得税から控除されます。	住宅取得等の資金の贈与を受け一定の要件を満たす住宅を取得した場合、贈与の一定額までが非課税となります。		個人が住宅を購入し居住の用に供した場合、移転登記にかかる登録免許税が軽減されます。	一定の要件を満たし、居住の用に供した場合、住宅及び土地の不動産取得税が軽減されます。	
	国税	国税		国税	都税	

詳しい要件については国税庁や各自治体のHPIにてご確認ください。

② 主なリフォーム工事で利用可能な税制優遇

リフォーム工事で利用可能な制度	所得税額の控除			固定資産税の減額措置(家屋)	贈与税の非課税措置
	1年控除	5年控除	10年控除		
	投資型減税	ローン型減税	住宅ローン減税		
摘要	一定の要件を満たす工事を行った場合、ローン利用の有無によらず該当工事に対する標準工事費の10%がその年の所得税から控除されます。	返済期間5年以上のローンを利用して一定の要件を満たす工事を行った場合、年末ローン残高の1~2%が5年間所得税から控除されます。	返済期間10年以上のローンを利用して一定の要件を満たす工事を行った場合、年末ローン残高の1%が10年間所得税から控除されます。	一定の要件を満たす工事を行った場合に、その工事に応じて、家屋の固定資産税が1~2年度にわたり一定の割合で軽減されます。	住宅取得等の資金の贈与を受け一定の要件を満たす工事を行う場合、贈与の一定額までが非課税となります。
	国税	国税	国税	市町村税	国税

詳しい要件については国税庁や各自治体のHPIにてご確認ください。

国税 マークは…

都税 マークは…

国税庁 タックスアンサー

検索

東京都 主税局

検索

※ 市町村税はお住まいの市町村のホームページ等を確認してください。(23区内にお住まいの方は東京都)

Point-6 住宅履歴情報



住宅履歴情報とは

住宅の設計、施工、維持管理、権利等に関する情報をいいます。

住宅の点検や維持管理、リフォーム、売買などで役に立ち、住宅の所有者が大切に整理・保管するのが望ましいものです。

長期間にわたり活用できるよう、住宅履歴情報サービス機関等に蓄積してもらう方法もあります。

情報蓄積・活用のメリット

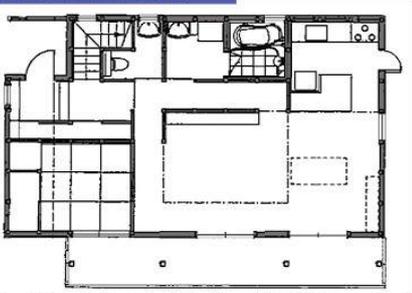
リフォーム時などに、普段は隠れている建物内部の設備の配管状況等が分かり、正確な計画を立てることが可能となります。

設備機器の交換や割れたタイルの補修時などに、製造元や品番が分かれば、修繕にも役立ちます。

詳しくは、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会のホームページをご確認ください。

保存履歴イメージ

間取り図(平面図)



部屋の配置や柱、壁、窓などの位置がわかります。

断面図

天井の高さなど、高さ方向の情報がわかります。

床伏図

建物の基礎や床、屋根など、構造的な情報がわかります。

仕上表・仕様書

建物の外装や内装に用いた材料、図面では表しにくい下地材などの情報がわかります。

定期点検シート

点検項目		点検結果	備考
基礎	基礎の劣化の有無	○正常	
外壁	外壁の劣化の有無	○正常	
屋根	屋根の劣化の有無	○正常	
窓	窓の劣化の有無	○正常	
床	床の劣化の有無	○正常	
階段	階段の劣化の有無	○正常	
浴室	浴室の劣化の有無	○正常	
トイレ	トイレの劣化の有無	○正常	
キッチン	キッチンの劣化の有無	○正常	
電気	電気の劣化の有無	○正常	
水道	水道の劣化の有無	○正常	
ガス	ガスの劣化の有無	○正常	
換気	換気の劣化の有無	○正常	
その他	その他		

定期点検の対象と時期などが示されています。

定期・改修記録

年月日	内容	担当者
2023.01.15	定期点検実施	田中
2023.02.01	浴室換気扇修理	佐藤
2023.03.10	屋根塗装工事	鈴木
2023.04.20	キッチン換気扇交換	山田
2023.05.05	外壁洗浄	高橋
2023.06.15	電気配線確認	渡辺
2023.07.25	水道管交換	中村
2023.08.10	ガス器具点検	藤田
2023.09.20	換気システムメンテナンス	佐々木
2023.10.05	窓ガラス交換	小林
2023.11.15	床板修理	高木
2023.12.01	屋根防水工事	山崎

点検・改修の部位や内容などが示されています。

住宅履歴情報を蓄積していくことのメリット

維持管理

履歴情報が蓄積されていると、定期点検などの際に、過去の点検結果との比較ができ、正確な状況を把握することができます。

必要な維持管理が計画的かつ効率的に実施可能となります。

災害

災害などの際、正確な履歴情報があれば、迅速かつ適切な復旧や補修が可能となります。

器具に不具合が生じた場合も、品番などが明らかなので円滑に対応することができます。

リフォーム

履歴情報を活用し、合理的なリフォームの計画を立てることができます。

的確な工事を実施することが可能となります。

売買

設計、施工、維持管理等の情報があれば、住宅の資産価値が適切に評価されます。

住宅の品質等が明らかなので安心・納得の売買につながります。

Point-7 住宅メンテナンス

メンテナンスの必要性

良い住宅は長く大切に使いたいものです。それは毎日の快適な暮らしにつながるだけでなく、「住まい」の価値を守ることにもつながります。

次のポイントに気をつけてメンテナンスを行っていきましょう。

① 定期的な点検

住宅購入やリフォーム工事後、どの程度点検や補修など、アフターサービスを受けられるか確認し、活用しましょう。

年に一度は図3のようなシートを用いてご自身で点検することをお勧めします。

専門知識がないと判断できない箇所もあるので、アフターサービス期間終了後も専門業者に定期的に点検してもらうようにしましょう。

自分でできる住まいの点検記録シート		戸建住宅用				
点検日・点検理由	年 月 日 ()	点検理由:				
※点検した箇所は「点検」欄の口を塗りつぶします。劣化事象等が該当する場合にはその右の「劣化」欄にチェックをしましょう。						
部位	該当	仕様	点検する劣化事象等	点検	劣化	所見
基礎	□	コンクリート直仕上もしくは塗り仕上	蟻道（白っぽい土などで出来たトンネルのような通路）が出来ている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			鉄筋が露出している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			幅0.3mm以上（プリバイドカードが挿入できる）のひび割れがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	□	モルタル仕上	深さ5mm以上の欠損、その他の著しい欠損がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			さび汁（茶色いシミ）を伴うひび割れ、欠損がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			コンクリートの表面に凹凸がある、表面が薄皮のように剥がれている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
土台・床	□	コンクリート直仕上	コンクリートの表面を触ると白い粉が手に付く（チョーキング）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			コンクリートの表面を触ると白い粉が手に付く（チョーキング）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			蟻道（白っぽい土などで出来たトンネルのような通路）が出来ている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	□	モルタル仕上	鉄筋が露出している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			仕上材と構造材にまたがった幅0.3mm以上のひび割れ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			その他の著しいひび割れ がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
□	木材	さび汁（茶色いシミ）を伴うひび割れ、欠損がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		構造材(基礎本体)に深さ5mm以上の欠損、その他の著しい欠損がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		木材の周辺に大量の木屑が落ちている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
□	木材	木材に裂け目がある、もしくは木の内側に空洞部、隙間、割れ等がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		蟻道（白っぽい土などで出来たトンネルのような通路）が出来ている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		木の表面に一年輪に沿った小さな穴や筋状の窪みなどがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

(資料) 一般財団法人住宅金融普及協会

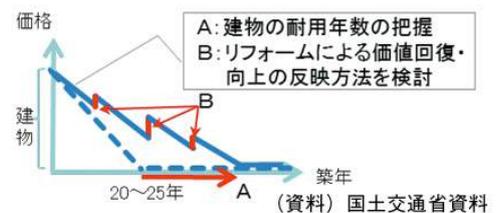
図3 自分でできる住まいの点検記録シート（戸建住宅編）

Column【木造住宅の価値評価】

現在、木造戸建て住宅の資産価値は20~25年で失われるといわれています。

国では指針を策定し、個別の住宅性能や維持管理の状態などに応じて適切に価値が評価されるよう取り組んでいます。

維持管理やリフォームなどを行うことが、住まいの価値を維持するために今後ますます重要になってきます。



建物評価改善の考え方

(資料) 国土交通省資料



② 日々の掃除・お手入れ

維持管理の基本は、日常の掃除やお手入れです。日々気に掛けることでちょっとした変化に気づくことができます。

単にほこりを払うだけではなく、浴室などの換気や排水口の清掃等、設備にも気を付けましょう。

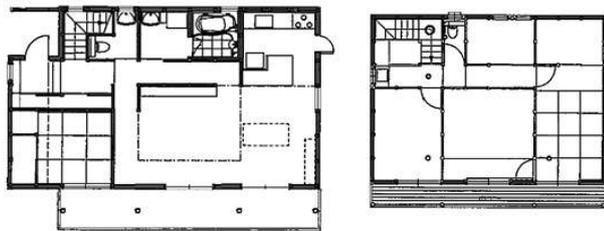
また、半年に一回は、屋根の雨どいや外壁の掃除なども行うようにしましょう。

③ 計画的な修繕

時間の経過に伴い、建物は劣化・損耗します。補修や取り換えが必要な時期は、それぞれの箇所や材質ごとで異なります。

大切なお住まいを適切に維持管理するため、メンテナンスの時期や費用について、計画を立てておくことが重要です(図4)。

費用については計画的に積み立てていくようにしましょう。



平面図



立面図

部位	5年	10年	15年	20年	25年	30年	
床下	防蟻・防蟻処理	15~20万	15~20万	15~20万	15~20万	15~20万	
屋根	屋根材(瓦)	台風、強風時の確認、瓦のずれ、棟の補修を随時行う					
	雨樋					15万 全交換	
外壁	外装材	57万~	塗り替え	57万~	塗り替え	57万~	
	シーリング打ち替え	28万		28万		28万	
足場・養生		32万		32万		32万	
バルコニー	防水シート張り替え	10~25万		10~25万		10~25万	
開口部	外部建具	0.3万~/箇所 網戸補修			0.5~1万 部品交換	0.3万~/箇所 網戸補修	
内装	畳	5.25~10.5万	表替え	10~21万	交換	5.25~10.5万 表替え	
	塗り壁				136万	塗り替え	
	フローリング				120万	張り替え	
	クロス	4万	張り替え	4万	張り替え	4万	
	内部建具	~1万	部品交換	~1万	部品交換	~1万	
	台所床					26万	
	脱衣室床					8.5万	
設備機器	給湯器	1.5万	消耗品交換	1.5万	消耗品交換	1.5万	
	換気扇			6.5~10万	本体交換	6.5~10万	
	システムバス			~7万	出入口付近修理	100万	
	システムキッチン	~1万	部品交換	~1万	部品交換	60万	
	洗面化粧台			1万~	部品交換	20万	
	便器、機能部品の交換	0.8万~		0.8万~		0.8万~	
	外部排水管破損修理、部品の交換	0.8万~		0.8万~		0.8万~	
	計約	20万円	計約	169万円	計約	55万円	
				計約	177万円	計約	277万円
						計約	420万円

モデル住宅概要	
構造	木造
階数	地上2階
建築面積	90㎡
床面積	135㎡

(注) 金額に幅のある項目は中間値を採用
金額が上限、下限が示された金額は表示金額を採用
網戸補修は1回につき2箇所補修として計算
合計金額に1万円未満の端数が生じる場合は切上げて計算

(資料) 長もちする住宅の設計手法マニュアル / 公益財団法人日本住宅・木材技術センターを基に作成

図4 メンテナンス計画の一例



古い木造住宅の良さを生かして 自分たちらしい家で暮らしたい

でも、安心や快適さは大事。住宅金融支援機構の「フラット35(リフォーム一体型)」の借入れと合わせ、その基準となる建物の基礎・耐震・断熱などの性能向上を実施。これによって、新築と同等の性能を確保した家に生まれかわることに。

そして、この家の魅力の一つである小屋梁を生かすため、天井を取り外してのびやかな勾配天井に。二間続きの和室だった部屋は大きな寝室、床の間付きの和室はアトリエにと、ライフスタイルに合わせた住まいへと変化。



Data

- 築年数 49年
- 構造 木造
- 延床面積 79㎡
- 家族構成 夫婦 + 子供2人

Before



(資料提供) 株式会社スタイル工房



夫婦の共通の趣味は音楽 演奏できる場所が家の中にも欲しかった

今の勤務先により近いところ、通いやすいところを探していたけれど、新築マンションの味気ない内装にどうしても納得できなかったときに見つけた中古の戸建住宅。

管理状態もよく、大きな間取り変更もいらなかったので、希望の色や素材を探して、自分たちらしい好みの家に。

キッチンはオールステンレス、壁と床にはクラフト感あふれるタイル。リビングも温かみのある空間に。

夫婦共通の趣味である音楽が楽しめるよう、一番暗い所にあった部屋は、新たに窓を設けて趣味部屋（書斎）に。ざらりとならぶギターも部屋のアクセント。



Data

- 築年数 37年
- 構造 木造
- 延床面積 85m²
- 家族構成 夫婦 + 子供 1人

Before



(資料提供) 株式会社空間社



こだわりながら家をつくる楽しみを 自分たちも一緒になっての家づくり

リフォームを前提に既存住宅を購入。1階は間取りを変更し、オープンキッチンを取り入れて見通しの良い広いリビングに。床に古材風のオークミックス、キッチンカウンターにはオーク材を取り入れ、そこにDIYで塗装した収納、造作した下足収納が加わることで、デザインにこだわりながらも安心して子育てができる住まいが生まれた。



※ DIY：Do It Yourself の略語
自らの手で日曜大工等を行うこと

Data

- 築年数 11年
- 構造 木造
- 延床面積 93㎡
- 家族構成 夫婦 + 子供1人



(資料提供) 株式会社スタイル工房



時を重ねた家の美しさを家族のレガシーに

前オーナーが大切に住み続けた、良質な木で丁寧に造られた“日本の家”。その美しさを生かしながら、新たなオーナーの暮らしを重ねた新しい家に。

間取りの変更と併せ、床はウォルナット仕上げ、天井や壁は珪藻土等、引き継いだ素材と相性の良いものを選択し、上質な空間を実現。カーテンボックス等の木製の設備や建具類も磨きあげて本来の美しい姿を復元。大切に住み継いだ家の美しさが輝きます。



Data

- 築年数 50年
- 構造 木造
- 延床面積 177.51㎡
- 家族構成 祖母 + 夫婦 + 子供 1人

(資料提供) 株式会社 OKUTA



既存戸建住宅 購入ガイド～新築にとられない住まい選び～

登録番号(29)146

2018(平成30)年3月 発行

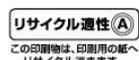
編集・発行 東京都 都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 電話 03-5320-5006

印刷 東京バイナダリー株式会社



当紙製本率70%再生素を使用しています



この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。