

住宅選択における既存住宅の敬遠要因に関する研究

既存住宅	敬遠要因	促進要因	準会員	○ 渡辺桃子*
若年層の意識	住宅取得	ストック	正会員	石垣 文**
			同	平野吉信***

1. はじめに

1-1. 研究の背景

現代の日本は人口の減少時代を迎え、総住宅数が総世帯数を超え、空き家率の増加といった問題が指摘されている。これに加えて、経済面では日本経済の縮小や所得構造の変化によって新築住宅が取得しにくくなり、また環境面においても地球環境問題等の影響により、これまでのスクラップ・アンド・ビルドの考えが見直されるようになってきた。これらの現状をふまえると、今後の日本における住宅供給は既存住宅が活用されるべきであると言える。現在様々な政策が行われているが、住宅に関する世論調査等の結果によると、いまだに住宅取得時において既存住宅より新築住宅が好まれる傾向が一向に強い。そのため、必要とされている既存住宅の活用は実際にはうまくいっていないのが現状である。したがって、既存住宅の活用を促進するために、「既存住宅が敬遠される原因」を明らかにし、「その原因を解消または代替することにより解決できる手段」を提案していく必要があると考えられる。

1-2. 研究の目的

本研究の目的は、「既存住宅が敬遠される要因」と「その要因を解消または代替することにより解決できる手段」を明らかにするという大きな目的を達成するための第一段階として、既存住宅取得に関する評価の類型・構造と、敬遠意識を解消できるような代替手段を把握し、それらについて将来住宅の購入層となりうる若年層の評価・意識を明らかにすることである。これらを明らかにすることにより、既存住宅活用のための基礎的知見を得ることができる。

2. 研究の方法

本研究では二つの調査から構成される。

2-1. 調査Ⅰ：既存調査における回答の選択肢に関する調査

2-1-1. 調査の目的

既存住宅取得時に既存住宅の特性のどのような側面・事項が評価の対象となるのかを把握する。その中で既存住宅の選択を阻害する要因として評価される項目を明らかにするとともに、敬遠されている状態から既存住宅取得へ意識を変える可能性のある促進要因を検討することを目的とする。

2-1-2. 調査の方法

まず、既存住宅に関する既存調査（表1）を収集し、その調査項目ごとにおける回答の選択肢を単語に分解・再編して、その特性ごとに分類することにより、評価項目の類型・構造化を行う。次に、回答の選択肢から、分解した評価項目がどのような状態であるときに敬遠されるか考察する。また、ここでわかった敬遠意識と回答の選択肢を参考に、敬遠意識を解消または代替できる促進要因のメカニズムを把握する。

表1 分析対象の調査項目の回答の選択肢の特徴と出典

No.	各調査における回答の選択肢の特徴	出典
1	既存住宅を検討した人を対象とし、既存住宅を検討した理由を回答させる	リクルート住宅総研 既存住宅の購入促進要因／阻害要因～住宅購入者調査より～,2007
2	住宅を購入した人全員を対象とし、その際に重視した条件を回答させる	
3	既存住宅を検討した人を対象とし、既存住宅を選ぶ際に重視する条件を回答させる	
4	既存住宅を検討した人を対象とし、既存住宅検討時に困ったことや分からなかったことを回答させる	
5	既存住宅を並行検討したが新築住宅を購入した人を対象とし、既存住宅を買わなかった理由を回答させる	
6	既存住宅を購入した人を対象とし、既存住宅を選んだ理由を回答させる	
7	既存住宅を検討せず新築住宅を購入した人を対象とし、既存住宅を検討しなかった理由を回答させる	
8	注文住宅購入者を対象とし、既存住宅にしなかった理由を回答させる	国土交通省、住宅市場動向調査,2011
9	分譲住宅購入者を対象とし、既存住宅にしなかった理由を回答させる	
10	既存住宅購入者を対象とし、既存住宅に決めた理由を回答させる	
11	既存住宅購入者を対象とし、既存住宅がよいと思う理由を回答させる	
12	全国の20歳以上の者を対象とし、住宅を購入するとしたら中古が良いとする人にその理由を回答させる	国土交通省、住宅市場動向調査,2004
13	住宅イベントに参加した人を対象とし、既存住宅の購入を検討する理由を回答させる	伊藤解子、中古住宅流通促進の課題—北九州市における空き家の現状や需要者・供給者のニーズ調査を通じて—,2011
14	住宅イベントに参加した人を対象とし、既存住宅検討時に気になることや不安なことを回答させる	
15	特定の住宅地の居住者を対象とし、住宅購入時に立地に関しての着眼点を回答させる	木多彩子、郊外住宅地の中古住宅市場の特性と住民の価値意識,2010
16	特定の住宅地の居住者を対象とし、住宅購入時に建物に関しての着眼点を回答させる	
17	特定の住宅地の居住者を対象とし、住宅購入時に構造・設備・管理に関しての着眼点を回答させる	

2-2. 調査Ⅱ：若年層を対象としたアンケート調査

2-2-1. 調査の目的

将来住宅取得層となりうる若年層を調査の対象とする。既存住宅取得に関する評価を明らかにし、敬遠される要因を代替できる方法の有効性を確かめることを目的とする。

2-2-2. 調査の方法

調査 I で得られた結果をもとに表 3 に示す評価項目を抽出した。例えばキッチンの見た目について傷や汚れが目

表 2 特性ごとの評価項目と敬遠される状態

		評価される項目	敬遠される状態
物的特性(全体)	建物のコンディション	築年数、品質	古い、低い、隠れた不具合があるのではないか
		耐久性、耐震性、耐火性、断熱性、耐震強度、セキュリティ、バリアフリー	
	構造	一戸建て、マンション、階数、天井の高さ、基礎	希望通りでない
		低層、高層	
	建築工法	2×4、在来、RC 造、S 造	希望通りでない
	デザイン性	建築様式、テイスト	希望通りでない
	延べ面積		希望通りでない
見た目		汚い、古い	
物的特性(部分)	間取り	リビングルーム、収納スペース、ベランダ、バスルーム、キッチン、トイレ、寝室、子供部屋、玄関、ダイニング、和室	狭い、広すぎる、足りない、多すぎる、希望通りでない
		広さ、部屋数	
	内装	床、化学物質、材料、デザイン、天井、壁、建具、インテリア	汚い、古臭い、不明、希望通りでない
		グレード、新しさ、きれいさ、老朽化、耐用年数	
	外観	フローリング、畳、クロス張り、漆喰、珪藻土、引き戸、開き戸	汚い、古臭い、不明、希望通りでない
		エントランス、材料、デザイン、生垣、庭、外壁、屋根	
	水まわり設備	新しさ、きれいさ、老朽化、耐用年数	汚い、古臭い、不明、希望通りでない
		サイドイング、吹き付け、タイル、陸屋根、入母屋	
	水まわり以外の設備	バスルームの設備、キッチンの設備、トイレの設備、給湯設備、給排水管	汚い、古臭い、グレードが低い、不明、希望通りでない
		グレード、新しさ、きれいさ、老朽化、耐用年数、赤水、ガスの容量	
立地特性	敷地	ケーブル、インターネット環境、エコ設備、冷暖房、換気設備、電気設備	汚い、古臭い、グレードが低い、不明、希望通りでない
		グレード、新しさ、きれいさ、老朽化、耐用年数	
	敷地	駐車場、日当たり、風通し、地盤	無い、暗い、狭い、広すぎる、不明、希望通りでない
		広さ、占有面積	
	交通	最寄駅、バス停、通勤アクセス、公共交通機関、前面道路の交通量、前面道路の幅	遠い、不便、多すぎる、少ない、狭い、希望通りでない
		距離、利便性	
	生活	買い物施設、医療施設、商業施設	遠い、少ない、充実していない、希望通りでない
		充実度	
	教育	学校、校区、文化体育施設	遠い、広い、狭い、充実していない、希望通りでない
自然	空気、緑、公園、緑地	汚い、少ない、豊かでない、希望通りでない	
	美しさ、きれいさ、豊かさ		
地域	災害情報、洪水、地盤、行政サービス、夜間の安全性、治安、イメージ、ステイタス、景観、眺望、街並み景観	不十分、危険、低い、良くない、不明、希望通りでない	
近隣住民	親、子供、近所付き合い	遠い、不明、希望通りでない	
経済特性	物件価格	予算、適正、妥当	高い、妥当でない、適正でない、予算を超える、不明
	金融商品	住宅ローン	新築より不利、優遇措置がない、不明
その他の特性	保証		無い、不明
	アフターサービス		
	維持管理	維持・管理費用、修繕費用、修繕積立金、維持管理費用、メンテナンス費用	高い、手間がかかる、わずらわしい、不明
		手入れの良さ、維持管理の見込み、管理規定、住民協定	
	リフォーム	リフォーム費用、リフォームの融資	高い、不明
		増改築、模様替え	
	信頼度	売主、分譲主、管理会社、分譲会社、住宅メーカー、不動産会社、営業担当者、仲介不動産会社	低評価、信用できない、わからない
		施工会社、建築会社	
	税制面	税金の種類、特徴	新築より不利、優遇措置がない、不明
	資産価値	売却価格、賃貸価格	価値が下がる、安くしか売れない、不明
情報	既存住宅性能評価、第三者による検査結果、リフォーム済み、可変性、修繕の履歴、補修の履歴、物件情報、会社情報、前の持ち主	無い、不明	

注) ゴシック体は回答の選択肢の分解・再編成のみからわかること、明朝体は類似の項目を補足したものである

立というような具体的な敬遠される状態を示し、その項目について敬遠意識を 3 段階で評価してもらった。敬遠意識を持つ項目については、それを解消・代替できる方法を調査 I で把握した促進要因のメカニズムをもとに設定し、該当すると思われるものを回答してもらった。アンケートは広島大学に所属する学生を調査対象として選び、東広島キャンパス内にある 5 つ食堂でアンケートを配布し、その場で回答・回収を行い、その結果 100 人から回答を得た。それに加えて、同大学で建築を専攻する学生に対しても同様の調査を行い、55 人から回答を得た。

3. 調査結果と分析

3-1. 調査 I : 敬遠される要因と促進要因

3-1-1. 既存住宅取得時の評価特性・項目

調査 I より抽出した既存住宅取得時に評価される項目を表 2 に示し、それぞれについて敬遠される状態を考察した。見た目が汚い・古いことに関する評価項目多く挙げられており、見た目への関心が高いことがわかる。

3-1-2. 敬遠意識を解消・代替できる促進要因のメカニズム

表 2 で整理した敬遠される状態に対し、これらを解消・代替できるメカニズムを考察した。物的特性の検討に関する敬遠はリフォーム等により物的特性を解消または代替できると考えられる。同様に、立地特性は立地そのものを改善することはできないので、経済特性のみが代替可能であると思われる。経済特性はそのものを改善するのみと考えられる。保証、アフターサービス、維持管理、リフォーム、信頼度、税制面、資産価値においては、そのものを改善するか経済特性で代替することができる。既存住宅の現状が不明の敬遠項目は、求められる情報を提示するか、信頼度の高い会社が施工・販売することで信用を提供することにより、敬遠される状態を解消または代替できると考えられる。

3-2. 調査 II : 若年層の既存住宅に関する意識・イメージ

3-2-1. 敬遠要因に対する回答者の評価

調査 II におけるアンケート調査により得られた回答者の評価を大項目ごとに図 1 に示す。同様に、各評価項目の評価を図 2 に示す。大項目ごとの評価のうち男女による意識の差を示したものが図 3、専攻による意識の差を示したものが図 4 である。

表 3 アンケートに使用した敬遠要因となりうる評価項目

基本性能	耐震性、断熱・気密性
間取り等	部屋の配置、部屋数、延べ床面積、収納、リフォーム、天井の見た目、天井の仕上げ材、床の見た目、床の仕上げ材、外壁の見た目、外壁のデザイン性
設備	キッチンの古さ、キッチンの見た目、キッチンの耐用年数、キッチンの性能、バスルームの古さ、バスルームの耐用年数、バスルームの性能、給排水管の老朽化
立地	敷地面積、土地性、交通の便、利便性(スーパー、病院)、利便性(教育施設)、自然、コミュニティ(同じ世代)、コミュニティ(自治会活動)、コミュニティ(近隣住民)
販売条件等	販売価格、ローン・税金、保証・アフターサービス、信用、履歴情報

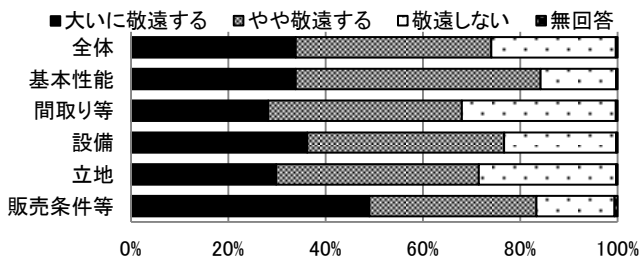


図1 各大項目の敬遠要因の評価

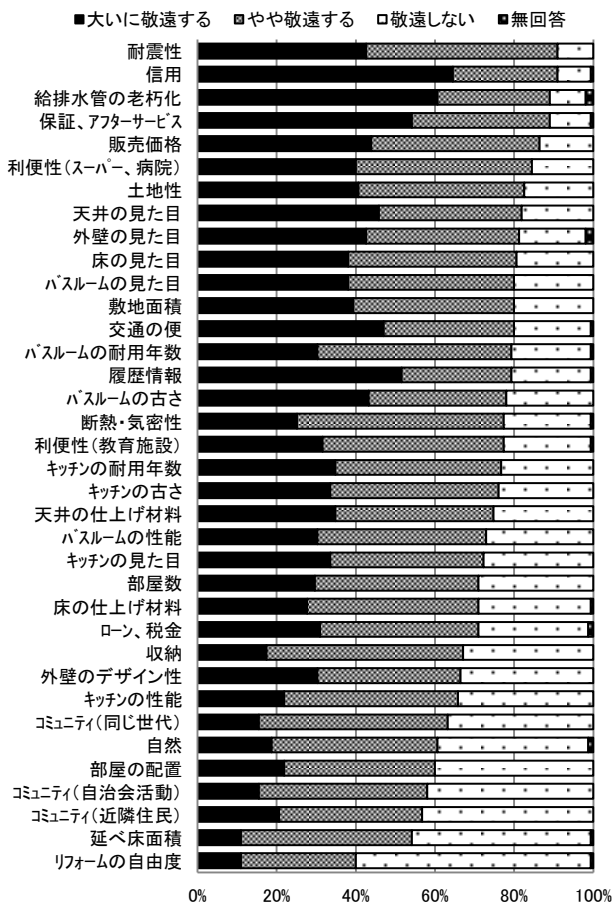


図2 評価項目ごとの敬遠要因の評価

図1より全体的には、若年層の約7割の人が既存住宅に対して敬遠意識を持っていることがわかる。大項目ごとに意識の差が見られるが、その中で「基本性能」と「販売条件等」においては敬遠意識が他の大項目に比べて高くなっている。それと対照的に「間取り等（＝間取り・内装・外観）」「立地」では、大いに敬遠と回答した割合が低くなっている。

次に、図2より大いに敬遠すると回答した割合が5割を超えるものをあげると、「信用」「給排水管の老朽化」「保証、アフターサービス」「履歴情報」となる。これらはいずれも既存住宅の見た目からはわからないものであり、何らかの形で情報を与えてもらわなければ、知ることができない項目である。逆に、敬遠しないと回答した割合が4割を超える項目は、「リフォームの自由度」「延べ床面積」「コミュニティ（自治会活動）」「コミュニティ（近隣住民）」

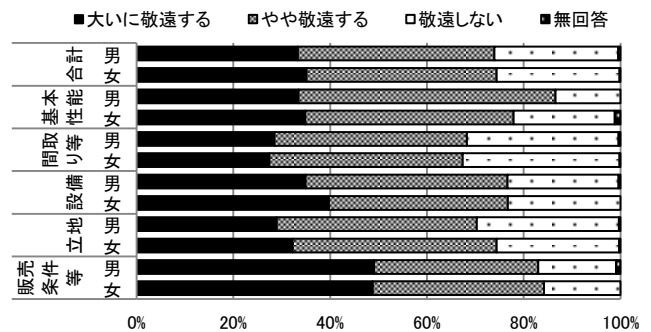


図3 各大項目の敬遠要因の評価の男女差

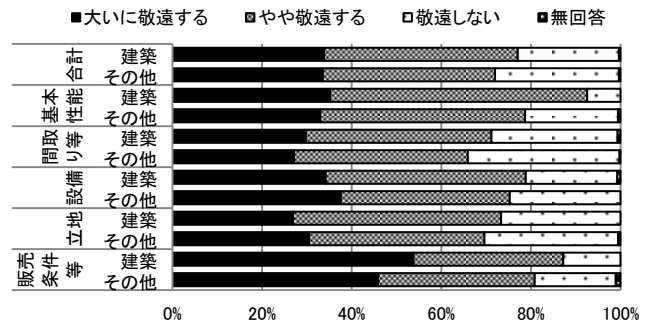


図4 各大項目の敬遠要因の評価の専攻差

である。

この中で「延べ床面積」と「コミュニティ（近隣住民）」の項目は、リクルート住宅総研によって行われた既往調査によると、敬遠意識の強い項目であるとされているため、ここでは若年層の敬遠意識の特徴が表れていると捉えられる。

図3より、若年層の男性は「基本性能」、女性は「設備」と「立地」に対して強い敬遠意識がある。図4より専攻による比較では、建築を学んでいる学生の方が敬遠意識を持つ割合が高いことがわかる。

3-2-2. 若年層の既存住宅に関する促進要因の評価

次に、敬遠される状態を解消・代替できる促進要因の回答を、大項目ごとに表したものを図5に示す。また、評価項目を敬遠意識の高いものから順番に並べて対応する促進要因の回答を図6にまとめる。さらに、促進要因ごとにそれぞれ有効・非有効な評価項目をまとめたものを表4に示す。

図5より全体的に見ると、①の価格の安さ、②の立地の良さ、⑨のアフターサービスや保証の存在が敬遠要因を解消できる手段として広く有効であることがわかる。これは既往調査と同様の結果である。図6より特に敬遠意識の強い「耐震性」には様々な促進要因が考えられるが、「信用」「給排水管の老朽化」に対しては、特にアフターサービスや保証の存在が敬遠意識を解消できる。評価項目ごとに割合の偏りはあるが、大項目にまとめると、その割合はほぼ類似している。また、表4より促進要因ごとに、敬遠意識の解消しやすさに違いが見られる。中でも特徴的なものとして、①の価格の安さには立地に関するものが有効であり、②の立地の良さは間取り等に有効であることがわかる。

表4 促進要因に対して有効・非有効な敬遠要因

促進要因	促進要因に対して有効な敬遠要因の上位5項目	促進要因に対して非有効な敬遠要因の上位5項目
① 同規模・グレードの新築住宅と比べて安い	利便性(スーパー、病院)、土地性、敷地面積、利便性(教育施設)、コミュニティ(同じ世代)	信用、履歴情報、給排水管の老朽化、耐震性、断熱・気密性
② 立地や環境に気に入ったところが多い	延べ床面積、部屋の配置、部屋数、外壁のデザイン、床の見た目	キッチンの耐用年数、履歴情報、給排水管の老朽化、バスルームの見た目、バスルームの耐用年数
③ 他の部分・項目についての性能・グレードが良い	コミュニティ(同じ世代)、土地性、収納、自然、利便性(スーパー、病院)	信用、履歴情報、給排水管の老朽化、耐震性、キッチンの耐用年数
④ 性能表示、検査等の情報が有り現在の状態がよくわかる	耐震性、天井の仕上げ、キッチンの耐用年数、給排水管の老朽化、バスルームの耐用年数	履歴情報、利便性(スーパー、病院)、延べ床面積、利便性(教育施設)、部屋の配置
⑤ 設備に関するリフォームが済んでいる	断熱・気密性、耐震性、リフォームの自由度、天井の仕上げ、外壁のデザイン性	ローン・税金、履歴情報、コミュニティ(同じ世代)、コミュニティ(自治会活動)
⑥ 内装に関するリフォームが済んでいる	キッチンの見た目、外壁の見た目、バスルームの見た目、外壁のデザイン性、リフォームの自由度	土地性、利便性(スーパー、病院)、ローン・税金、コミュニティ(自治会活動)、コミュニティ(近隣住民)
⑦ 外装(外壁・屋根)に関するリフォームが済んでいる	断熱・気密性、天井の見た目、キッチンの耐用年数、リフォームの自由度、バスルームの耐用年数	コミュニティ(同じ世代)、ローン・税金、コミュニティ(近隣住民)、収納、利便性(教育施設)
⑧ リフォームや部品・部材の交換などが簡単にできる	バスルームの古さ、バスルームの見た目、バスルームの性能、キッチンの見た目、キッチンの古さ	コミュニティ(同じ世代)、コミュニティ(自治会活動)、ローン・税金、利便性(教育施設)
⑨ アフターサービスや保証がしっかりしている	信用、キッチンの耐用年数、給排水管の老朽化、天井の仕上げ、バスルームの耐用年数	保証・アフターサービス、外壁のデザイン性、延べ床面積、収納、部屋数
⑩ ローン・税制などの優遇措置がっている	販売価格、保証・アフターサービス、信用、利便性(スーパー、病院)、履歴情報	ローン・税金、バスルームの見た目、キッチンの見た目、バスルームの古さ、バスルームの性能
⑪ 信用できる会社が販売・施工した	履歴情報、ローン・税金、販売価格、保証・アフターサービス、耐震性	床の見た目、天井の見た目、バスルームの性能、バスルームの古さ、外壁の見た目

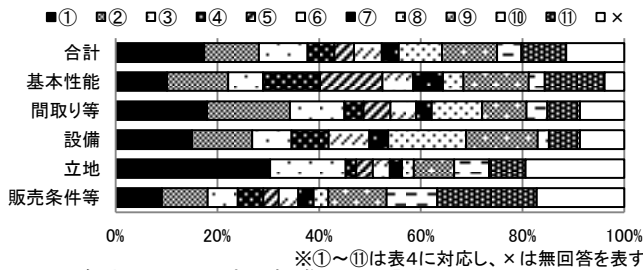


図5 各大項目に対する促進要因の評価

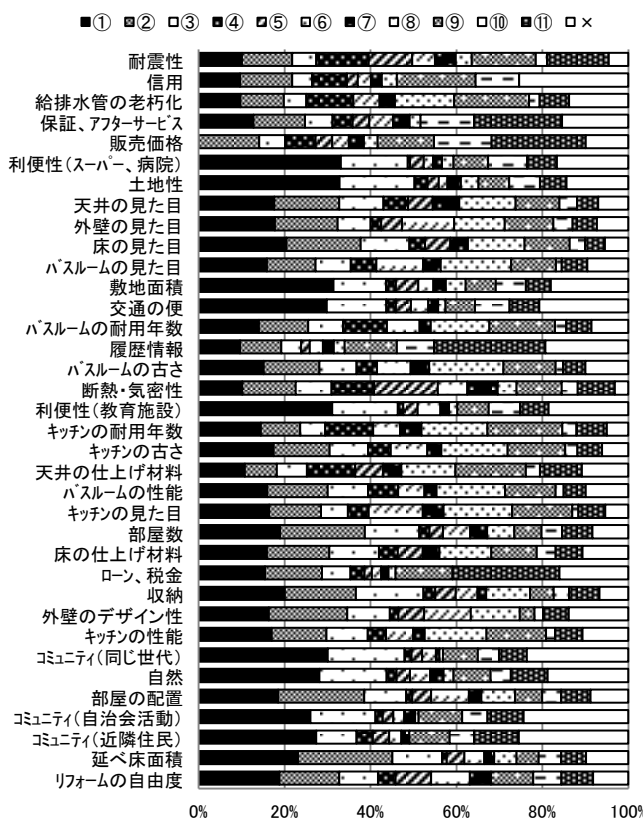


図6 図2に対応する評価項目の促進要因の評価

4. まとめ

まず、この研究では既存住宅取得に関する評価の類型・構造化を行い、敬遠意識を解消または代替できる手段を把握し、それらに対する若年層の意識を明らかにした。

しかし、調査対象者を若年層に限定したため、あくまで意識調査という側面が強い。今後、住宅取得検討・経験者を対象に同様の調査を行う必要がある。

謝辞

本研究のために調査にご協力下さった関係各位に感謝を申し上げます。なお、本研究は、科学研究費(課題番号23656353)の助成を受けています。

参考文献

- 1) 高橋正典「マイホームは、中古の戸建てを買いなさい！」ダイヤモンド社, 2011
- 2) 全国不動産鑑定士ネットワーク「10年後に絶対後悔しない中古一戸建ての選び方」河出書房新社, 2011
- 3) 日経ビジネス・日経ホームビルダー編「マンション・戸建て 中古の選び方 -震災後の新基準-」日経 BP ムック, 2011

* 広島大学工学部 学部長

** 広島大学大学院工学研究科 助教・博士(工学)

*** 広島大学大学院工学研究科 教授・博士(工学)

Undergraduate, Faculty of Engineering, Hiroshima Univ.
Assistant Prof, Graduate School of Engineering, Hiroshima Univ., Dr.Eng.
Professor, Graduate School of Engineering, Hiroshima Univ., Dr.Eng.