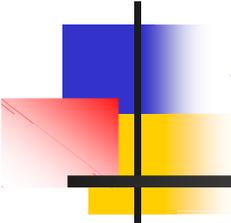


東京都住宅政策審議会企画部会御中



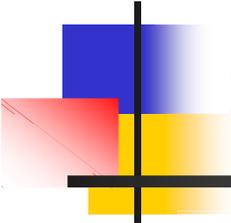
住宅長寿命化大作戦

リクルート住宅総研の200年住宅論より抜粋

- 英国に見る住宅長寿命化の要因
- 日本での住宅長寿命化ニーズ
- まとめと提言

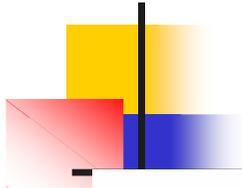
2010年3月26日

リクルート住宅総研
<http://www.jresearch.net/>



英国にみる長寿命住宅の要因

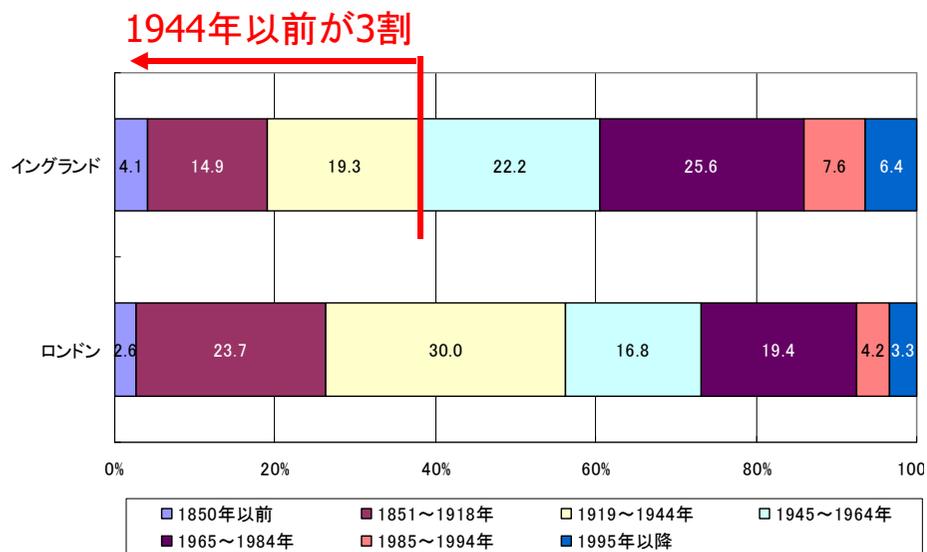
持ち家層の日英比較調査より



英国の住宅ストック

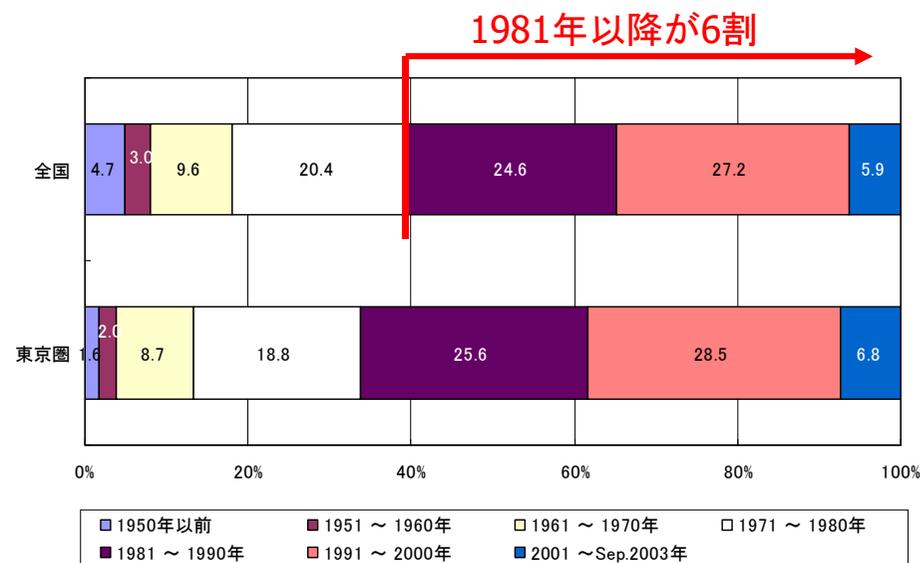
- 英国の住宅ストックの**3分の1は1944年以前（戦前）の建築**
 - ロンドンに限ると過半数は1944年以前
- 日本では、6割が1981年以降の建築
 - 1950年以前のストックは5%に過ぎない

【 英国 】



出所 2005/06 Survey of English Housing, DCLG

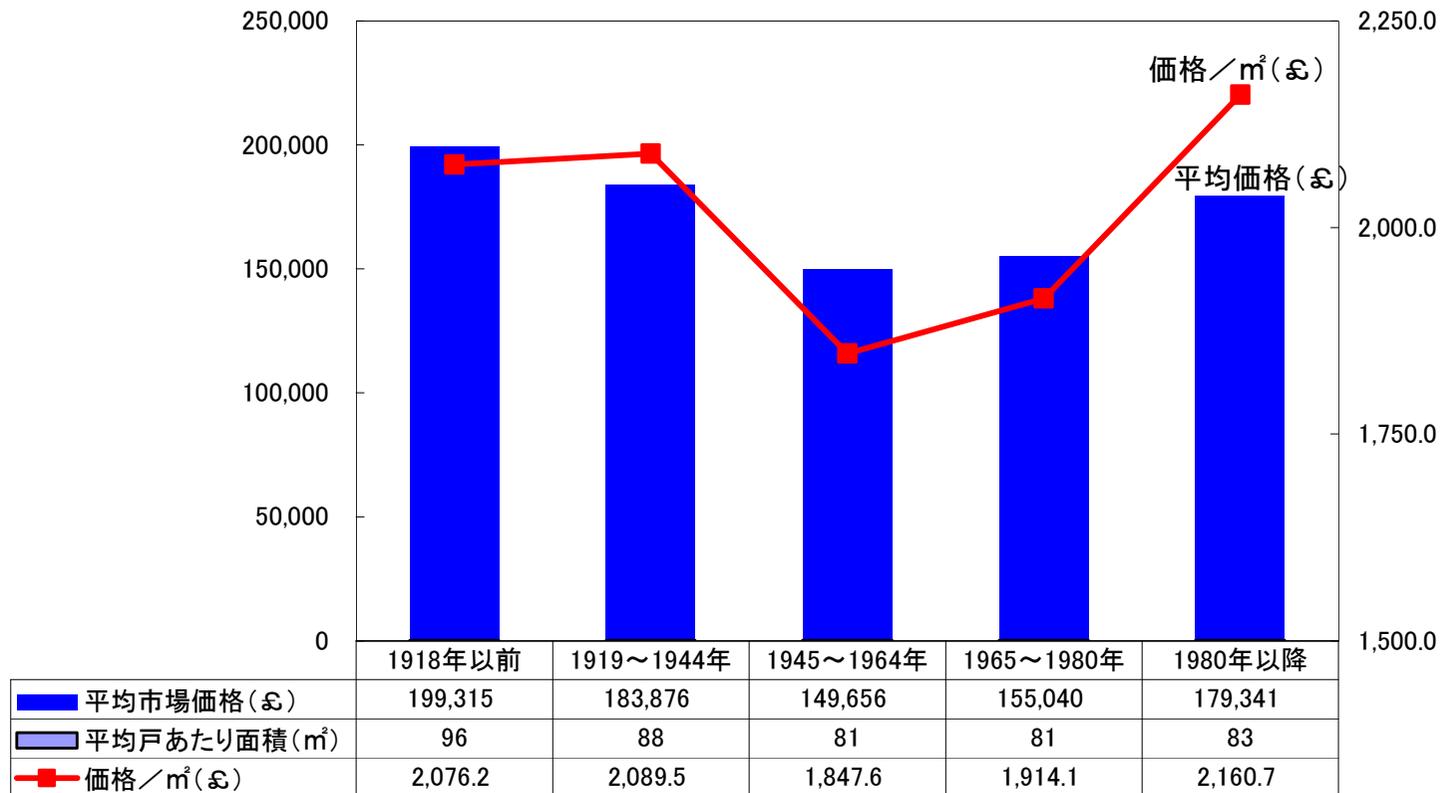
【 日本 】



出所 住宅土地統計調査(H15)

英国の建築年別住宅価格

- 築年数と価格下落は相関しない
 - 戦前の住宅は現代の住宅と同等の価格で取引されている
 - 戦後の大量供給（マスハウジング）の住宅は人気がない



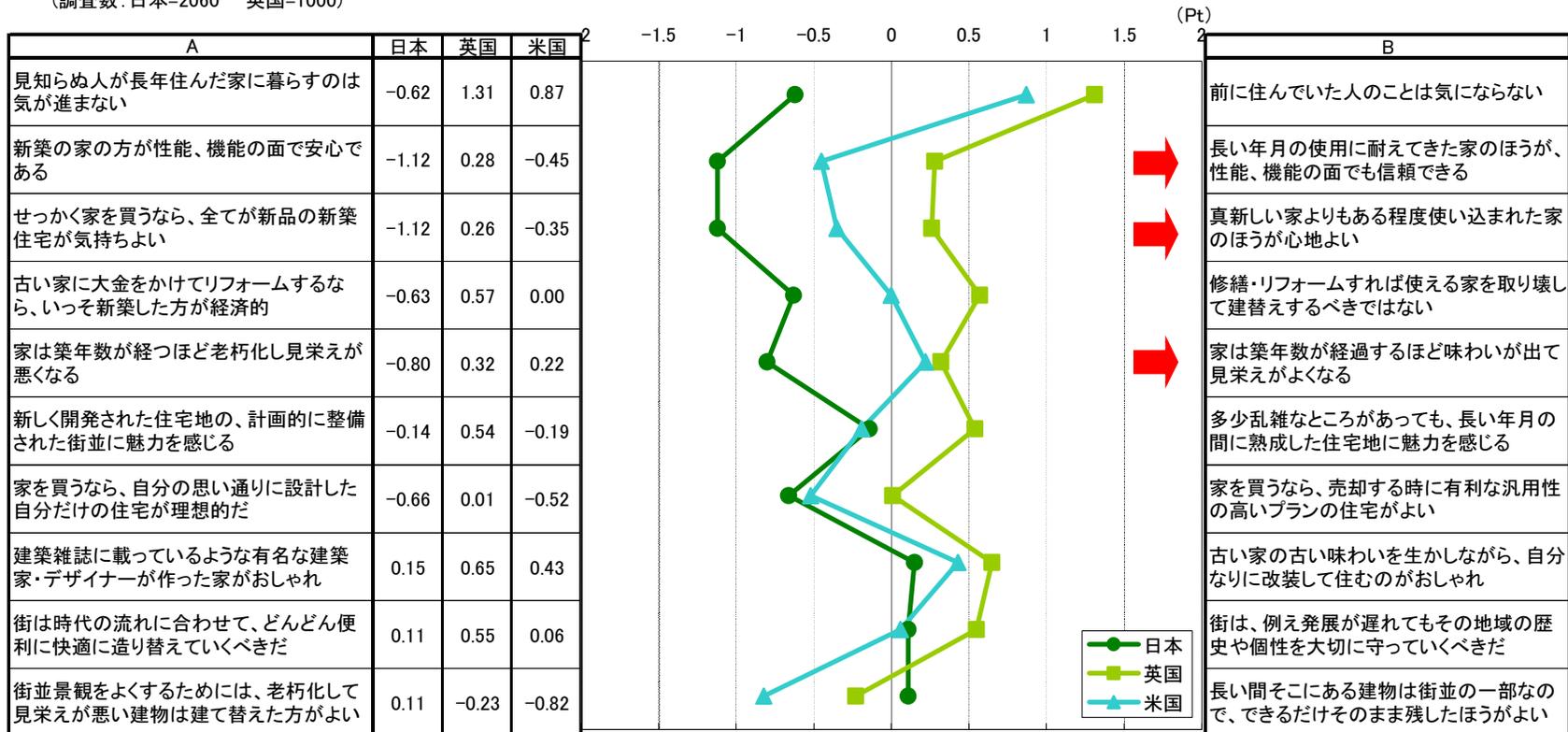
出所 English House Condition Survey,2004 DCLG

住宅に対する価値観

- 経年変化（Aging:エイジング）の価値を評価する英国
- 他人の痕跡に潔癖な日本人、経年で老朽化する日本の家

■住宅に関する意見の対比較【加重平均】(全体／それぞれ単一回答)

(調査数: 日本=2060 英国=1000)



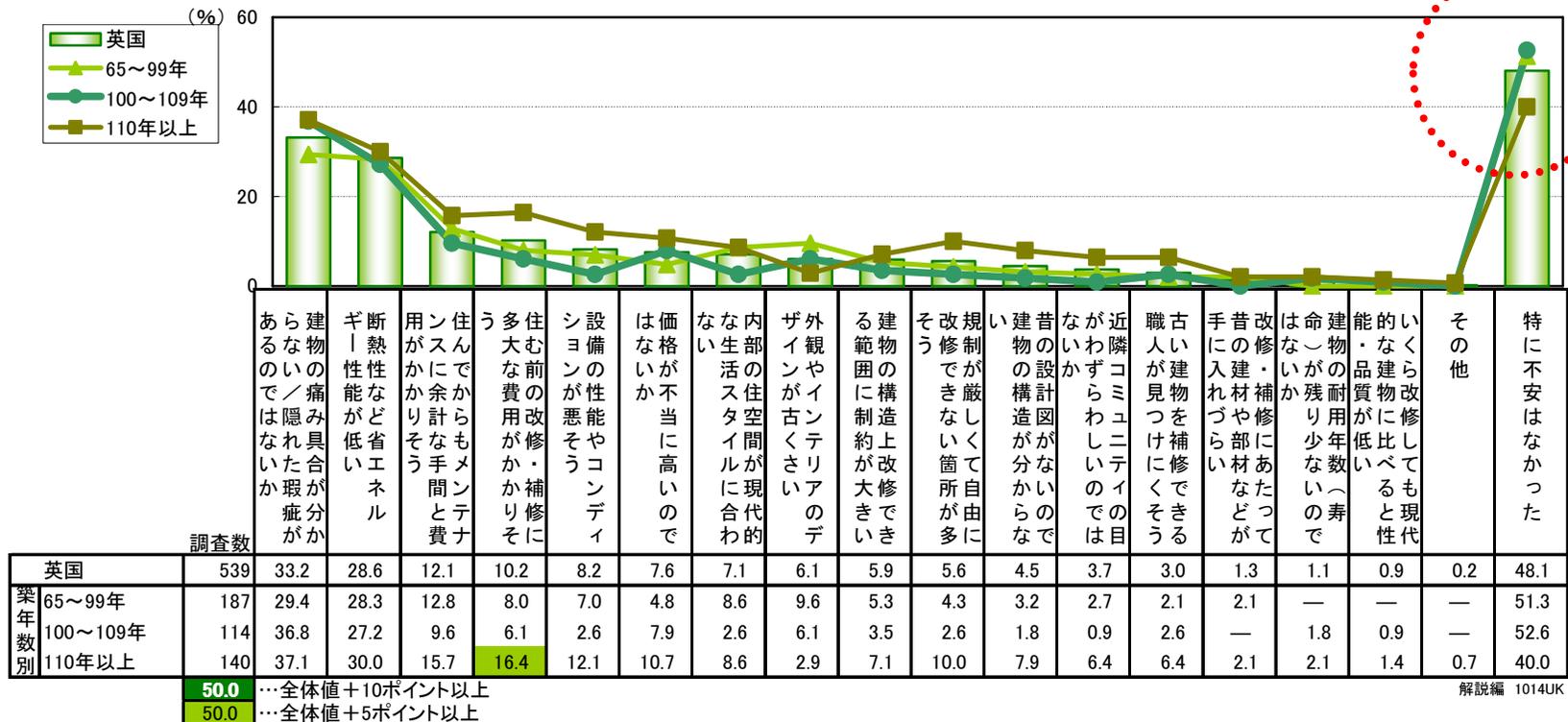
※「Aに近い」=-2ポイント、「どちらかといえばAに近い」=-1ポイント、「どちらかといえばBに近い」=1ポイント、「Bに近い」=2ポイントとした時の平均

解説編 1046-1

古い住宅を買う不安

- 「建物の傷み具合」と「省エネルギー性能」が主な不安
- 「特に不安がなかった」が半数で最多
 - 既存住宅の購入者の8割は、取得時に「住宅検査（サーベイ）」を実施
 - 取得時のリフォームも7割

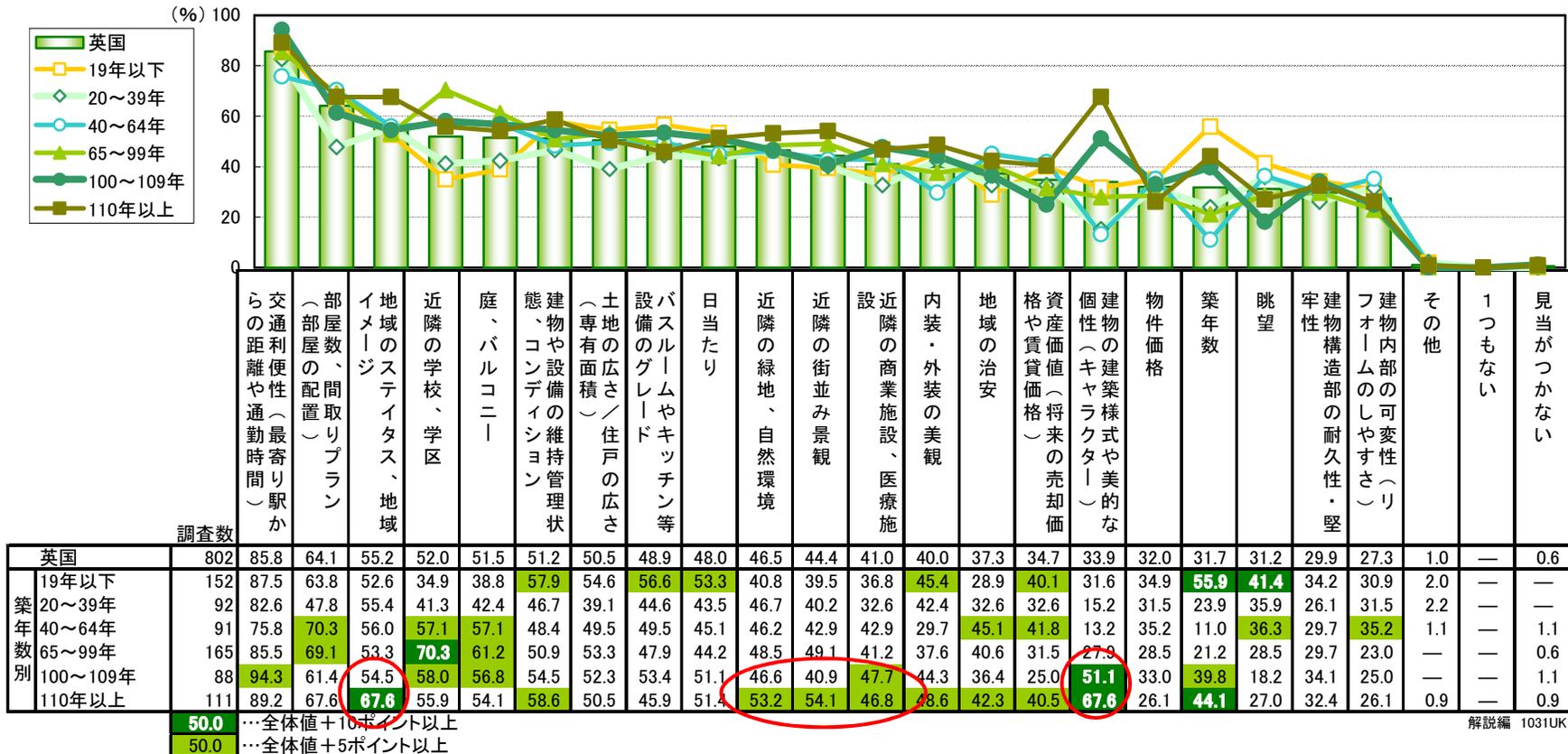
■1944年以前の古い建物ならではの不安(英国・1944年以前の家を取得した人／複数回答)



古い住宅の価値

- 築110年以上の物件所有者は、「建物のキャラクター」と共に、「地域の魅力」を強みとして高く評価
- Old House, Better Location (古い住宅は、よりよい場所にある)

■ 自宅を売却する場合の強み(英国・住み替え意向者／複数回答)



解説編 1031UK

英国：住宅の長寿命化に重要な条件

- 建物性能の高さに加えて、**近隣地域の魅力**が上位に並ぶ

■住宅の長寿命化の為に重要な項目(全体/単一回答)

英国		重要度が高い・計				重要度が高い・計	
		とても重要度が高い	重要度が高い	一定水準があれば十分	必ずしも重要ではない		
●凡例							
建物性能	建物の耐久性が高い (n=1000)	62.3%		30.5	5.9	92.8	
	良好な居住水準を確保できる広さがある (n=1000)	50.0		42.5	6.4	92.5	
	省エネルギー性能(断熱性・機密性)が高い (n=1000)	44.5		40.3	13.3	84.8	
近隣地域	近隣の良好な住環境が保全されている (n=1000)	42.9		47.0	8.6	89.9	
近隣地域	建物が頑丈(耐震性能が高い) (n=1000)	40.7		35.3	18.0	76.0	
維持・可変	良好な地域コミュニティが維持されている (n=1000)	34.3		47.7	15.3	82.0	
	定期的な点検・補修がされている (n=1000)	29.7		51.2	17.8	80.9	
	内装や設備の維持管理、更新がしやすい (n=1000)	29.0		52.7	15.9	81.7	
	補修の部品や部材がいつでも容易に入手できる (n=1000)	26.6		55.9	16.1	82.5	
	ライフスタイルに合わせた間取りの可変性が高い (n=1000)	26.6		51.0	19.8	77.6	
近隣地域	建物の外観が近隣の街並みと調和している (n=1000)	26.0		52.3	18.3	78.3	
	あまり手入れを必要としない建材で作られている (n=1000)	25.3		52.1	20.4	77.4	
	近隣の街並みに美的な個性がある (n=1000)	23.0		48.4	23.0	71.4	
	建物に美的な個性がある (n=1000)	20.4		50.6	23.8	71.0	
	先進的な工法、技術で建設されている (n=1000)	17.8		36.3	36.0	9.9	54.1
	建物に歴史的・文化的な価値がある (n=1000)	13.9		35.9	37.5	12.7	49.8
	広く一般に知られる工法、技術で建設されている (n=1000)	12.6		46.5	35.4	5.5	59.1
	設計図書や点検・修繕の記録が保管されている (n=1000)	11.8		38.0	38.3	11.9	49.8
	バリアフリー(高齢者等への対応)性能が高い (n=1000)	10.8		30.8	40.5	17.9	41.6
	人による好き嫌いが分かれにくい無難なデザインであ (n=1000)	10.4		41.9	37.6	10.1	52.3

解説編 1050-0UK

日本：住宅の長寿命化に重要な条件

- **耐震性能、耐久性など建物の性能**へ関心が集中する
- **近隣地域や建物のキャラクターの重要性認識は低い**

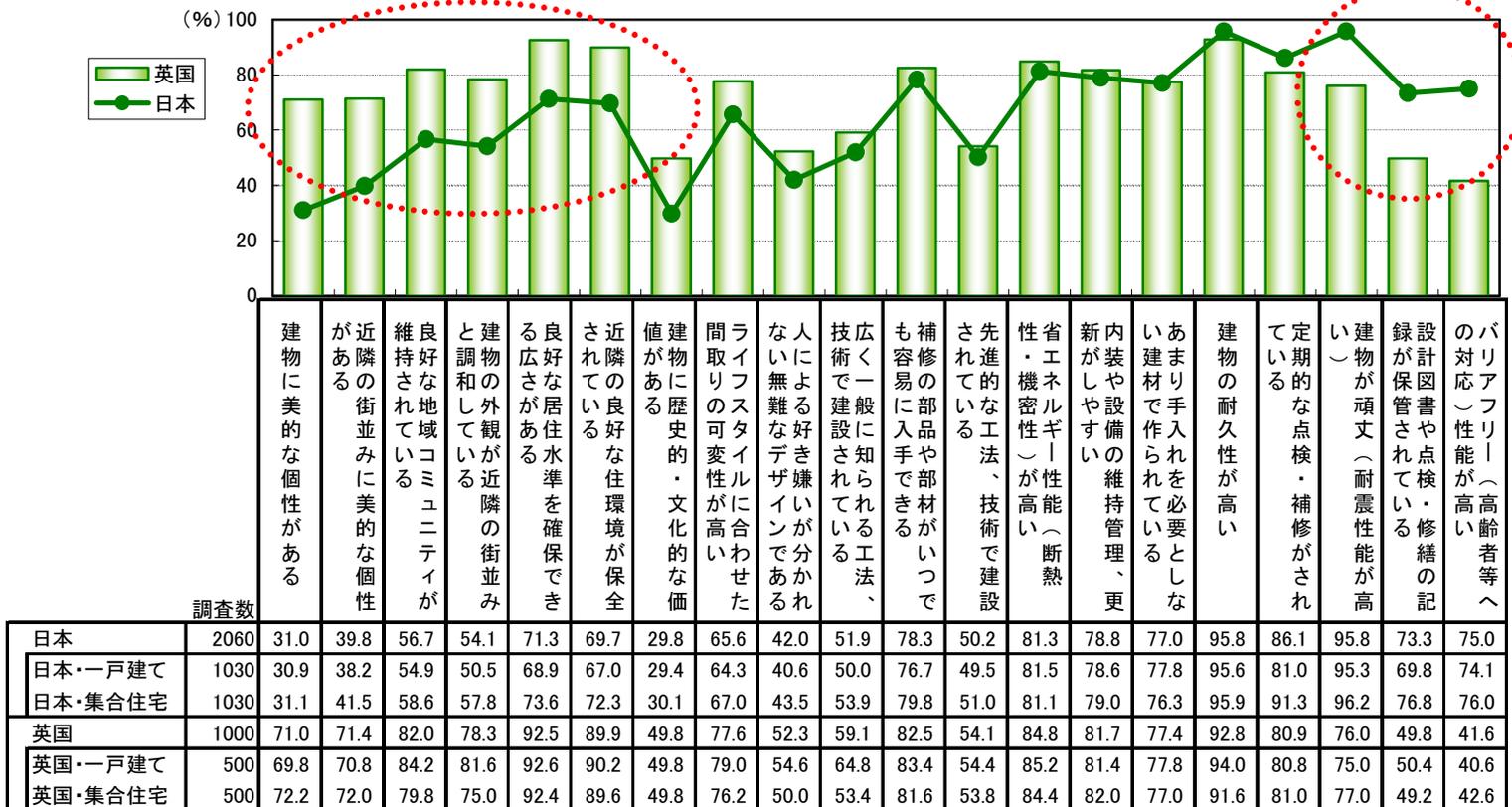
■住宅の長寿命化の為に重要な項目(全体/単一回答)

日本		重要度が高い・計		一定水準があれば十分	必ずしも重要ではない	重要度が高い・計
		とても重要度が高い	重要度が高い			
●凡例						
建物性能	建物が頑丈(耐震性能が高い)	(n=2060)	69.1%	26.7	4.0	95.8
建物性能	建物の耐久性が高い	(n=2060)	67.6	28.2	4.0	95.8
	定期的な点検・補修がされている	(n=2060)	45.6	40.5	13.3	86.1
建物性能	省エネルギー性能(断熱性・機密性)が高い	(n=2060)	37.0	44.3	17.6	81.3
建物性能	内装や設備の維持管理、更新がしやすい	(n=2060)	33.8	45.0	20.3	78.8
建物性能	バリアフリー(高齢者等への対応)性能が高い	(n=2060)	30.4	44.7	23.2	75.0
	補修の部品や部材がいつでも容易に入手できる	(n=2060)	30.3	47.9	21.1	78.3
	設計図書や点検・修繕の記録が保管されている	(n=2060)	29.9	43.4	25.2	73.3
	あまり手入れを必要としない建材で作られている	(n=2060)	27.9	49.1	21.2	77.0
	良好な居住水準を確保できる広さがある	(n=2060)	24.3	47.0	27.3	71.3
	ライフスタイルに合わせた間取りの可変性が高い	(n=2060)	23.4	42.2	31.5	65.6
近隣地域	近隣の良好な住環境が保全されている	(n=2060)	23.3	46.4	28.4	69.7
近隣地域	良好な地域コミュニティが維持されている	(n=2060)	15.7	41.0	38.3	56.7
	建物の外観が近隣の街並みと調和している	(n=2060)	14.8	39.3	40.2	54.1
	先進的な工法、技術で建設されている	(n=2060)	14.5	35.7	43.4	50.2
	広く一般に知られる工法、技術で建設されている	(n=2060)	11.2	40.8	44.1	51.9
近隣地域	近隣の街並みに美的な個性がある	(n=2060)	10.5	29.3	49.6	39.8
	人による好き嫌いが分かれにくい無難なデザインであ	(n=2060)	9.1	33.0	49.9	42.0
	建物に歴史的・文化的な価値がある	(n=2060)	7.6	22.2	50.0	29.8
	建物に美的な個性がある	(n=2060)	6.9	24.1	55.0	31.0

日英比較：長寿命化の重要条件

- 英国⇒美や快適さなど **Amenity** (アメニティ) に関する重視度が高い
- 日本⇒バリアフリーや耐震性能などリスクに対する安心を重視

■【住宅の長寿命化の為に重要な項目】重要度が高い・計(全体/複数回答)

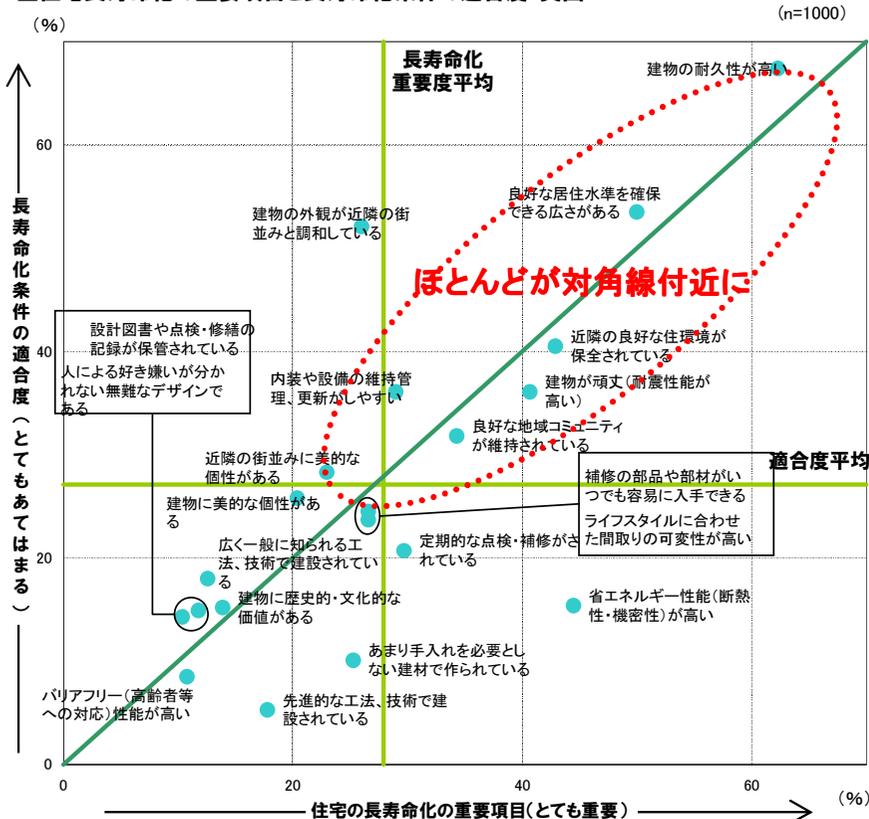


解説編 1050-2UK

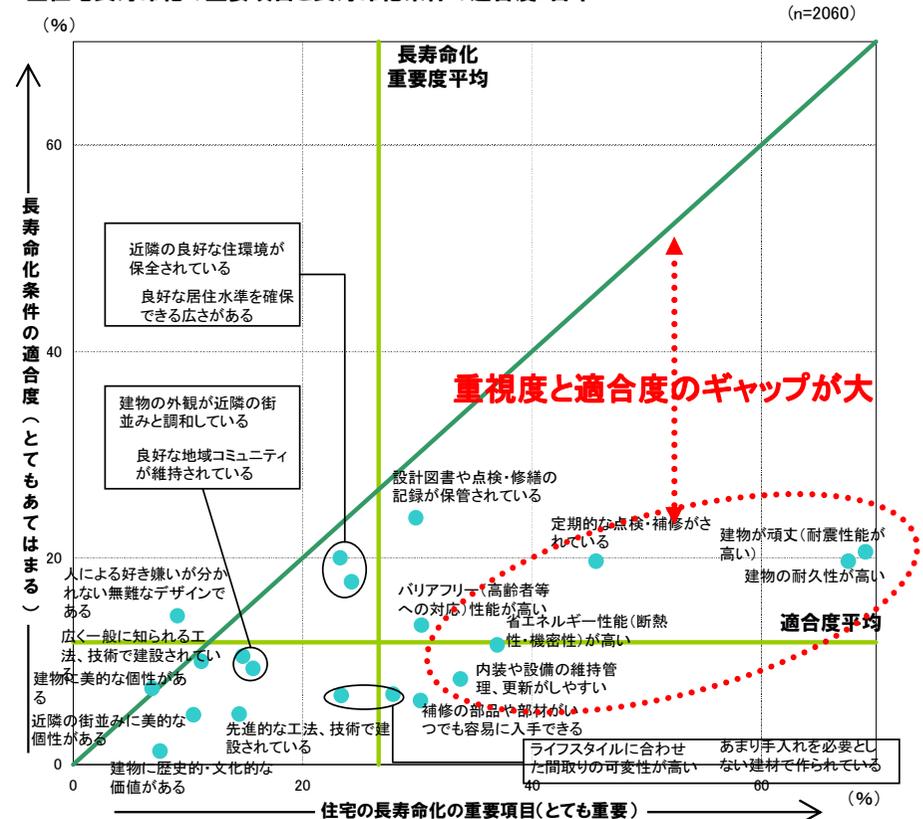
長寿命化条件と自邸評価

- 英国⇒重要な条件は重要だと思ふ程度に、当てはまる
- 日本⇒重要だと思ふ条件ほどギャップが大きい
 - 回答者の7割は新築購入者だが、耐震性にも自信がない

■住宅長寿命化の重要項目と長寿命化条件の適合度：英国



■住宅長寿命化の重要項目と長寿命化条件の適合度：日本



自宅のメンテナンス頻度

- 英国では、66%が「年に1回程度」以上の補修・メンテナンスを実施
 - 1ヶ月に1回程度以上も1割強
- 日本では、「年に1回程度」以上の割合は3割弱
- 特に一戸建て所有者のメンテナンス頻度に日英の差

■現在の住宅での補修・メンテナンス頻度(全体／単一回答)

		1ヶ月に1回程度以上	2～3ヶ月に1回程度	半年に1回程度	年に1回程度	数年に1回程度	普通の住宅の補修・メンテナンスはほとんどしない
●凡例							
日本	(n=2060)	3.3	4.0	8.8	12.8	22.9	48.3
日本・一戸建て	(n=1030)	1.8	2.1	5.8	9.9	25.2	55.0
日本・集合住宅	(n=1030)	4.8	5.8	11.8	15.6	20.5	41.5
英国	(n=1000)	13.5	17.3	19.0	16.5	19.8	13.9
英国・一戸建て	(n= 500)	17.8	18.6	18.0	18.6	17.8	9.2
英国・集合住宅	(n= 500)	9.2	16.0	20.0	14.4	21.8	18.6

解説編 1024

自宅のリフォーム回数

- 入居後に1回でもリフォームした割合は、英国7割：日本3割
- 英国では、4割の住宅所有者は複数回のリフォームを実施

■現在の住宅の入居後のリフォーム回数(全体／実数回答)

		4回以上	3回	2回	1回	0回(リフォームはしたことがない)	平均(回)
●凡例							
日本	(n=2060)	1.6% 3.2	7.8	17.2	70.3		*
日本・一戸建て	(n=1030)	2.5% 3.8	9.5	18.7	65.4		*
日本・集合住宅	(n=1030)	0.7% 2.5	6.0	15.6	75.1		*
英国	(n=1000)	12.7	10.8	17.6	29.1	29.8	2.4
英国・一戸建て	(n= 500)	15.6	15.2	20.8	26.4	22.0	2.7
英国・集合住宅	(n= 500)	9.8	6.4	14.4	31.8	37.6	2.1

※日本は単一回答のため平均値なし

解説編 1019

住宅に対する満足度

- 「たいへん満足」の割合が日英で大差
- 日本が10%に対して、英国で40%が「たいへん満足」

■現在の住宅の総合満足度(全体／単一回答)

		満足・計		どちらかといえば 不満が大きい	たいへん不満である	満足・計
		たいへん満足して いる(不満はない)	まあ満足している			
●凡例						
日本	(n=2060)	10.1%	76.1	12.7	1.1	86.2
日本・一戸建て	(n=1030)	8.7	75.3	14.7	1.3	84.1
日本・集合住宅	(n=1030)	11.5	76.9	10.8	0.9	88.3
英国	(n=1000)	39.5	56.9	3.5	0.1	96.4
英国・一戸建て	(n= 500)	41.6	55.6	2.6	0.2	97.2
英国・集合住宅	(n= 500)	37.4	58.2	4.4	—	95.6
米国	(n=1000)	34.6	60.5	4.1	0.8	95.1

1028

地域に対する愛着

- 英国では半数弱が居住地に対して「非常に愛着が強い」
- 日本の割合は、英国の半分程度

■現在の居住地に対する愛着(全体/単一回答)

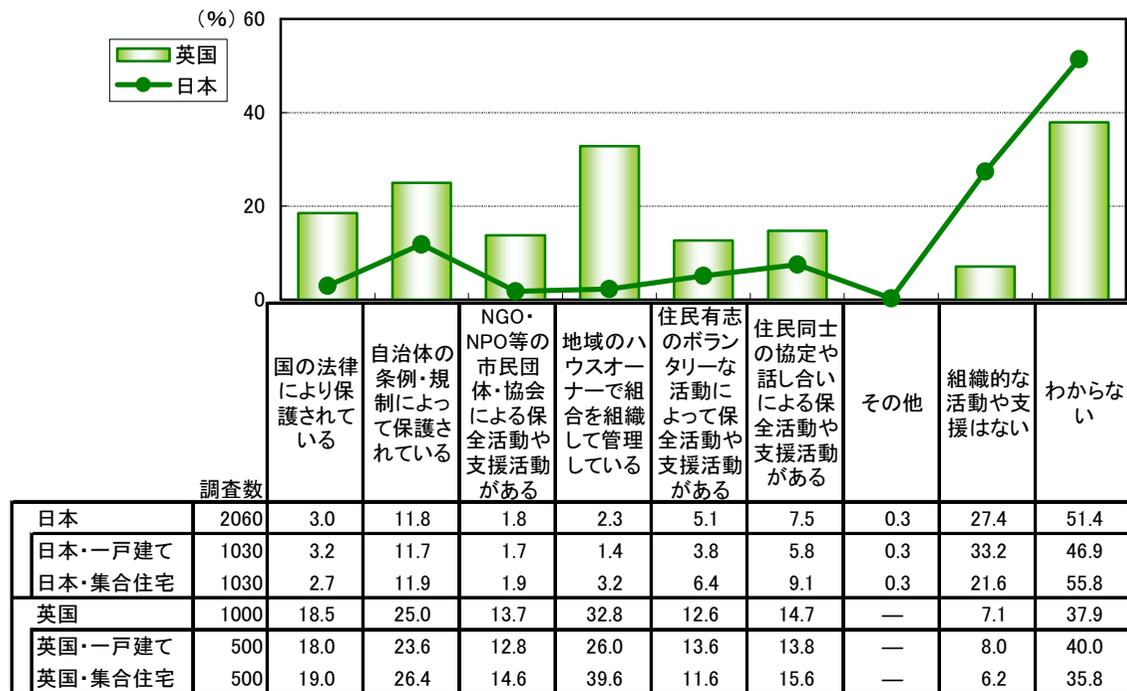
●凡例	愛着がある・計				愛着がある・計
	非常に愛着が強い	やや愛着が強い	あまり愛着がない	全く愛着がない	
日本 (n=2060)	20.9%	58.4	18.8	1.9	79.3
日本・一戸建て (n=1030)	22.7	54.6	20.9	1.8	77.3
日本・集合住宅 (n=1030)	19.0	62.3	16.7	1.9	81.4
英国 (n=1000)	44.6	41.9	10.8	2.7	86.5
英国・一戸建て (n= 500)	47.0	41.6	8.6	2.8	88.6
英国・集合住宅 (n= 500)	42.2	42.2	13.0	2.6	84.4
米国 (n=1000)	45.9	37.3	12.1	4.7	83.2

解説編 1036

英国：地域の住環境の維持保全の活動

- 自治体と個人の間、地域の住環境を保全する機能がある
 - 地域のハウスのオーナーの組合
 - ローカル・アメニティ・ソサイエティ（Local Amenity Society）
 - シビックトラスト（公益信託）への登録団体だけで約1000団体
 - 近隣街区と古い建物の保全に対して実質的な強制力をもって執行

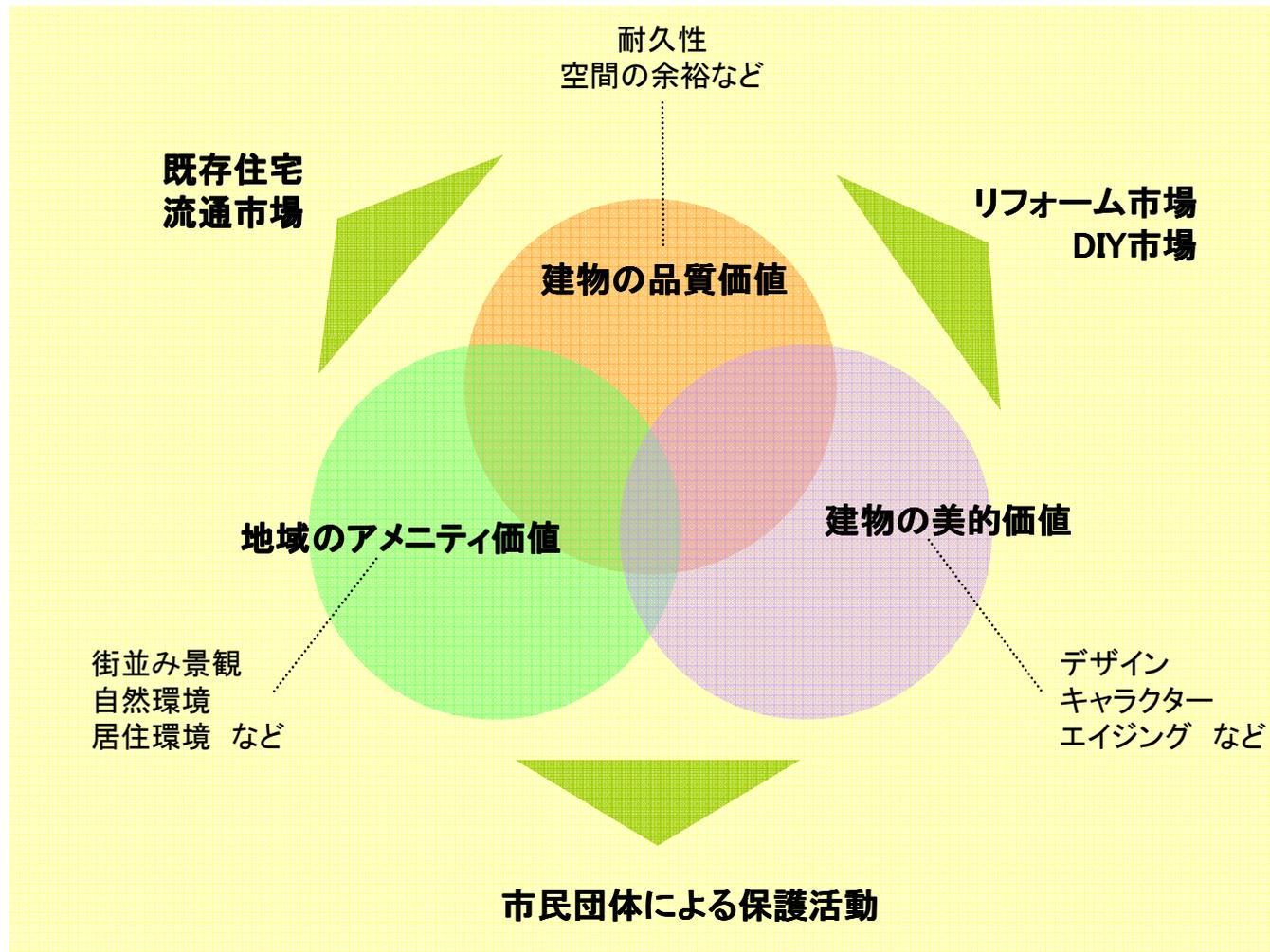
■居住地域の街並み・景観や居住環境の維持保全の為の組織的活動(全体／複数回答)

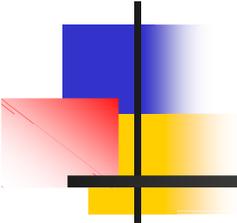


解説編 1042

まとめ：英国の住宅長寿命化構造

- 建物品質、建物の**美的価値**、**地域のアメニティ**からなる価値構造を持ち、複合的なニーズでストック型市場（機能）を支えている





日本での住宅長寿命化ニーズ

住宅購入・建築意向者調査より

日本の住宅が短寿命の認知

- 住宅の購入・検討意向者の7割は、欧米に比べて「短寿命」を認知
- 若年層、分譲住宅希望者での認知が低い

■日本の住宅の平均寿命が欧米諸国より短いことの認知状況(全体/単一回答)

		認知・計			認知・計
		知っていた	何となく聞いたことはあった	初めて聞いた	
●凡例					
全体	(n=1500)	37.8%	29.8	32.4	67.6
年代別	20代	23.6	28.4	48.0	52.0
	30～34歳	33.6	29.8	36.7	63.3
	35～39歳	42.1	26.7	31.2	68.8
	40代	44.3	33.7	22.0	78.0
	50歳以上	48.0	32.0	20.0	80.0
検討物件種別	新築分譲マンション	35.3	30.9	33.9	66.1
	新築分譲一戸建て	31.8	29.1	39.1	60.9
	注文建築(土地購入)	48.1	29.2	22.7	77.3
	注文建築(土地あり)	44.4	27.8	27.8	72.2
	中古住宅	39.6	29.7	30.8	69.2
希望予算別	3000万円未満	34.7	30.2	35.2	64.8
	3000万円～4000万円未満	33.2	30.8	36.1	63.9
	4000万円～5000万円未満	40.9	30.4	28.7	71.3
	5000万円以上	44.1	27.8	28.1	71.9

33103

消費者の短寿命要因の認識

- 根本原因は気候風土にあると考えられ、**メンテナンスや流通市場への問題意識は低い**

■日本の住宅の平均寿命が短い理由(全体/複数回答)



	調査数	日本は湿度が高く家が腐り易いから	日本は地震が多いから	木造住宅は、石造りより劣るから	日本人が新築を好むから	新築のほうが安上がりだから	古くなった家をリフォームするより買ったほうが安いもの	昔の家は、耐震性が低く危険だから	日本の家は古くなる	住宅デザインや設計の流行の移り変わり	技術の進歩が大きい	昔の家は設備や配管などの更新がしにくいから	古い建物を取り壊して更地で売った方が高く売れるから	昔の家は断熱性などの省エネルギー性能が低い住宅が多いから	日本が家の手入れをしないので家が早く傷むから	昔の家は高年齢者向けに作ってない	中古住宅を買うより新築のほうが税金やローンが有利だから	昔の家は造りが粗雑で耐久性が低い	昔の家は、建ぺい率や容積率の土地を有効に活用できてなかったから	昔の家は大規模な間取り変更など	昔の家は、愛着がもてるようなデザインが少ないから	その他	
全体	1500	57.0	52.2	40.3	29.4	25.5	18.5	18.4	14.8	14.5	14.2	13.9	13.3	12.5	11.3	11.1	9.9	9.0	6.9	6.9	4.1	3.8	
年代別	20代	225	57.3	60.0	34.7	20.4	21.3	12.0	16.0	15.1	12.0	14.7	7.6	9.3	11.1	11.1	9.3	6.2	8.4	5.8	5.3	6.2	4.0
	30~34歳	450	53.1	54.4	38.9	31.6	24.0	16.4	17.8	13.3	14.7	13.1	12.0	11.3	10.4	10.2	11.6	8.2	7.1	6.9	6.2	4.0	2.9
	35~39歳	375	60.8	53.9	38.1	31.2	26.7	23.5	21.1	16.8	15.2	12.8	13.3	14.4	12.0	11.7	12.3	9.9	10.7	6.9	6.9	5.3	5.3
	40代	300	59.0	47.7	47.0	30.7	27.7	16.3	16.0	16.0	12.7	15.0	20.3	16.0	14.3	10.7	8.7	13.0	10.3	6.7	9.3	2.3	4.0
	50歳以上	150	54.7	38.7	45.3	29.3	28.1	26.0	22.0	11.3	19.3	18.7	18.0	17.3	18.7	14.7	14.0	14.7	8.7	6.7	6.7	1.3	2.0
物件検討別	新築分譲マンション	573	52.9	55.3	40.3	30.2	26.7	16.2	18.0	12.6	13.1	13.3	14.7	13.8	10.6	7.7	7.9	6.6	8.0	6.5	7.2	3.0	3.1
	新築分譲一戸建て	327	58.1	49.2	40.4	25.1	24.2	13.5	19.9	14.4	13.5	13.1	12.8	9.5	12.2	11.6	13.8	7.6	9.8	6.4	7.6	3.7	2.8
	注文建築(土地購入)	216	66.7	54.2	38.9	31.5	23.6	25.0	19.4	16.2	16.7	19.0	14.8	19.4	19.0	18.1	14.4	17.1	10.2	6.5	7.9	5.6	3.7
	注文建築(土地あり)	108	63.9	44.4	37.0	31.5	20.4	20.4	15.7	17.6	18.5	13.0	10.2	8.3	15.7	14.8	13.9	12.0	5.6	6.5	3.7	3.7	5.6
	中古住宅	273	54.2	50.9	42.9	30.4	27.5	23.1	17.2	17.9	15.4	13.9	14.7	13.9	10.3	11.4	11.0	12.8	10.6	8.8	6.2	5.9	5.9
予算別	3000万円未満	378	55.3	52.6	35.2	27.8	24.6	20.6	18.8	16.4	15.1	14.0	12.4	11.9	11.4	14.8	10.8	10.1	7.9	6.3	6.6	5.6	4.2
	3000万円~4000万円未満	452	58.0	55.8	41.8	28.3	25.7	18.4	18.6	12.6	14.2	13.7	13.9	11.7	13.3	9.7	11.3	8.2	9.3	7.5	6.6	4.2	4.2
	4000万円~5000万円未満	296	58.4	51.0	39.9	32.4	27.4	19.9	17.2	16.9	12.8	15.5	13.5	14.2	11.5	13.5	11.5	10.1	8.8	6.8	7.8	3.0	3.4
	5000万円以上	374	56.4	48.4	44.1	29.9	24.6	15.2	18.7	14.2	15.5	13.9	15.8	16.0	13.6	7.8	10.7	11.8	9.9	6.7	7.0	3.2	3.2
		50.0	...全体値+10ポイント以上																				
		50.0	...全体値+5ポイント以上																				

建物寿命の考慮

- 67%の購入・建築意向者は、長寿命を「十分に考慮して検討」
- 「長寿命を必須条件として検討」は注文建築希望者に多い

■住まい選びにおける建物の寿命の考慮度(全体／単一回答)

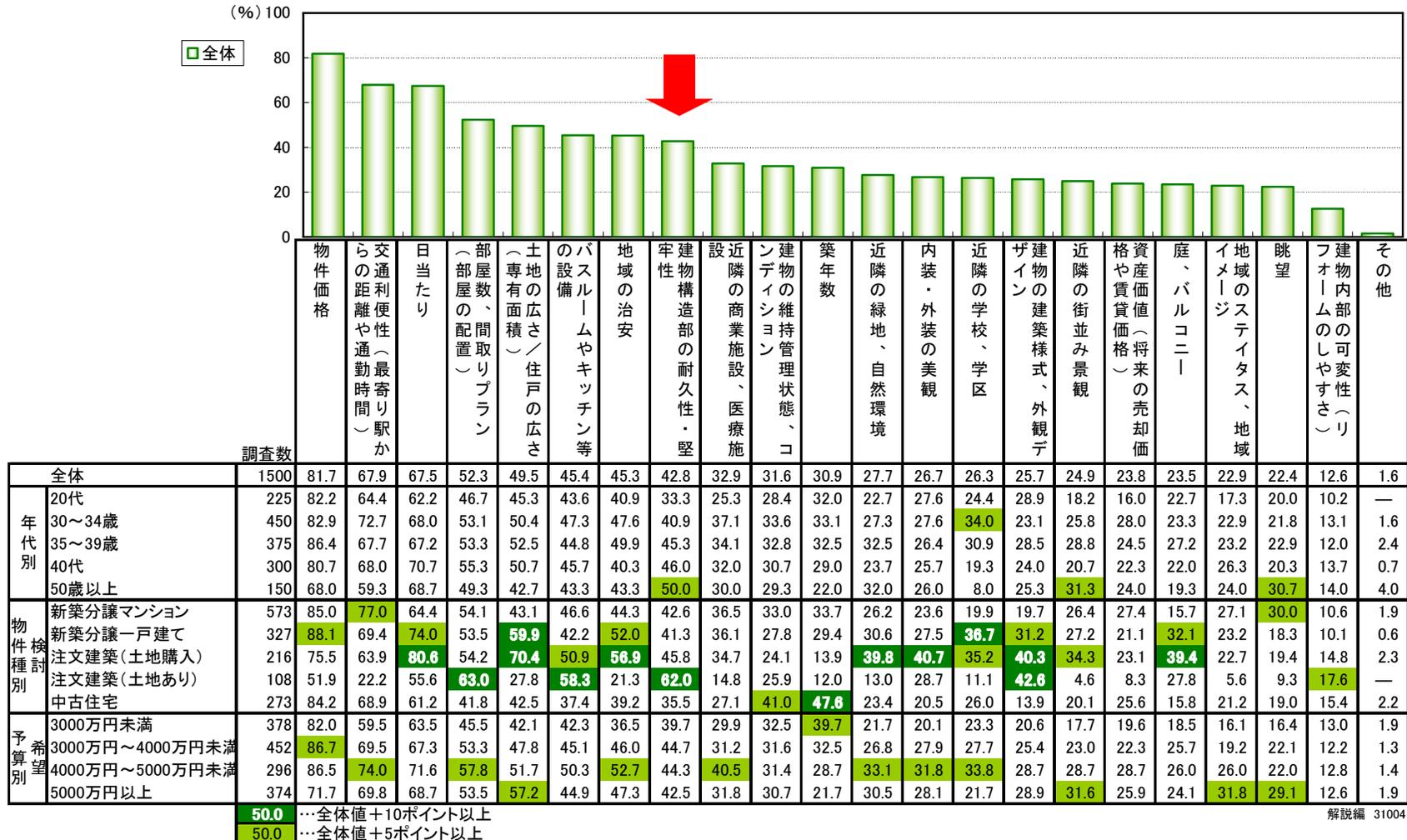
		十分考慮以上・計		少しは考慮して検討している	あまり考慮して検討していない	十分考慮以上・計	
		長寿命を必須条件として検討している	十分に考慮して検討している				
●凡例							
全体	(n=1500)	15.3%	51.7	24.8	8.3	66.9	
年代別	20代	(n= 225)	13.8	50.7	26.7	8.9	64.4
	30～34歳	(n= 450)	15.8	53.1	23.1	8.0	68.9
	35～39歳	(n= 375)	17.1	49.1	25.3	8.5	66.1
	40代	(n= 300)	14.0	50.3	26.3	9.3	64.3
	50歳以上	(n= 150)	14.0	58.0	22.7	5.3	72.0
検討物件種別	新築分譲マンション	(n= 573)	13.3	52.2	25.7	8.9	65.4
	新築分譲一戸建て	(n= 327)	15.6	52.0	23.5	8.9	67.6
	注文建築(土地購入)	(n= 216)	22.2	50.9	20.8	6.0	73.1
	注文建築(土地あり)	(n= 108)	25.9	53.7	15.7	4.6	79.6
	中古住宅	(n= 273)	9.5	49.8	31.1	9.5	59.3
希望予算別	3000万円未満	(n= 378)	13.5	48.4	28.3	9.8	61.9
	3000万円～4000万円未満	(n= 452)	14.8	52.9	24.8	7.5	67.7
	4000万円～5000万円未満	(n= 296)	17.2	49.0	26.0	7.8	66.2
	5000万円以上	(n= 374)	16.0	55.6	20.3	8.0	71.7

解説編 32003

住宅選びの重視条件

- 「建物の耐久性」の重視度は「バスルームやキッチン」よりも低い

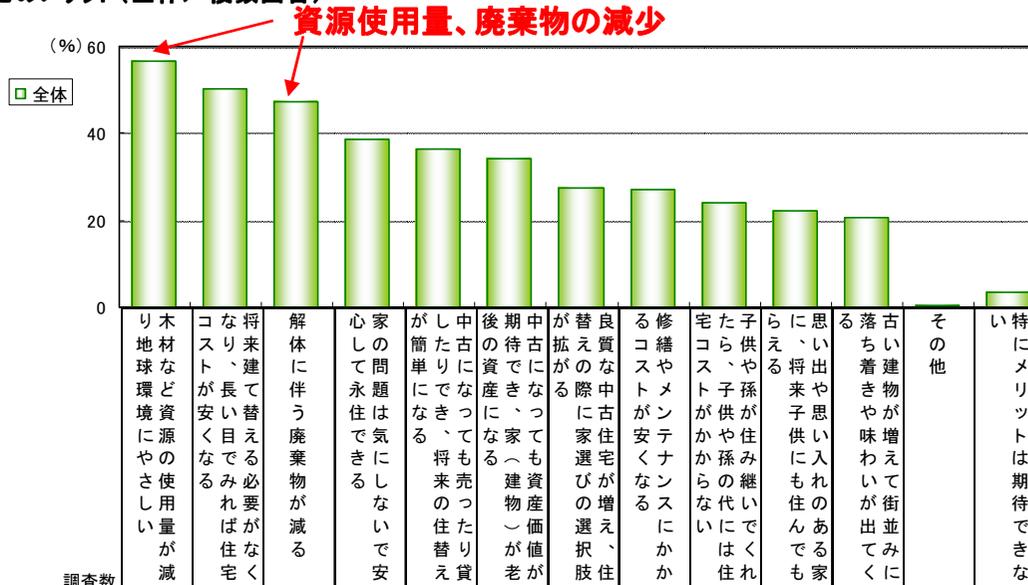
■住宅選びの重視条件(全体/複数回答)



住宅長寿命化のメリット認識

■ 環境負荷の軽減と将来の建替え回避が上位

■住宅の長寿命化のメリット(全体/複数回答)



調査数	全体	20代	30~34歳	35~39歳	40代	50歳以上	物件検討別	予算別
1500	56.7	56.0	55.3	56.0	57.0	63.3	新築分譲マンション	3000万円未満
225	56.0	46.7	48.0	51.2	54.7	52.0	新築分譲一戸建て	3000万円~4000万円未満
450	55.3	46.6	54.7	54.6	54.7	52.0	注文建築(土地購入)	4000万円~5000万円未満
375	56.0	43.1	54.6	56.0	59.3	45.4	注文建築(土地あり)	5000万円以上
300	57.0	38.0	38.0	35.2	39.8	25.0	中古住宅	
300	57.0	35.3	35.2	35.6	30.6	21.3		
150	63.3	26.2	20.5	34.3	29.6	31.5		
573	54.1	23.9	34.9	26.9	21.3	29.6		
327	56.0	17.1	28.4	27.3	26.4	23.8		
216	62.5	18.0	21.7	25.9	23.8	24.2		
108	56.5	20.2	17.1	25.9	24.2	24.2		
108	56.5	0.2	17.1	25.9	24.2	24.2		
273	58.6	4.0	2.7	3.5	4.3	2.7		
378	56.6	3.7	2.4	2.8	3.7	4.4		
452	58.0	5.0	2.9	2.0	2.0	3.5		
296	59.1	0.3	2.9	2.0	2.0	3.5		
374	53.5	0.3	2.9	2.0	2.0	3.5		

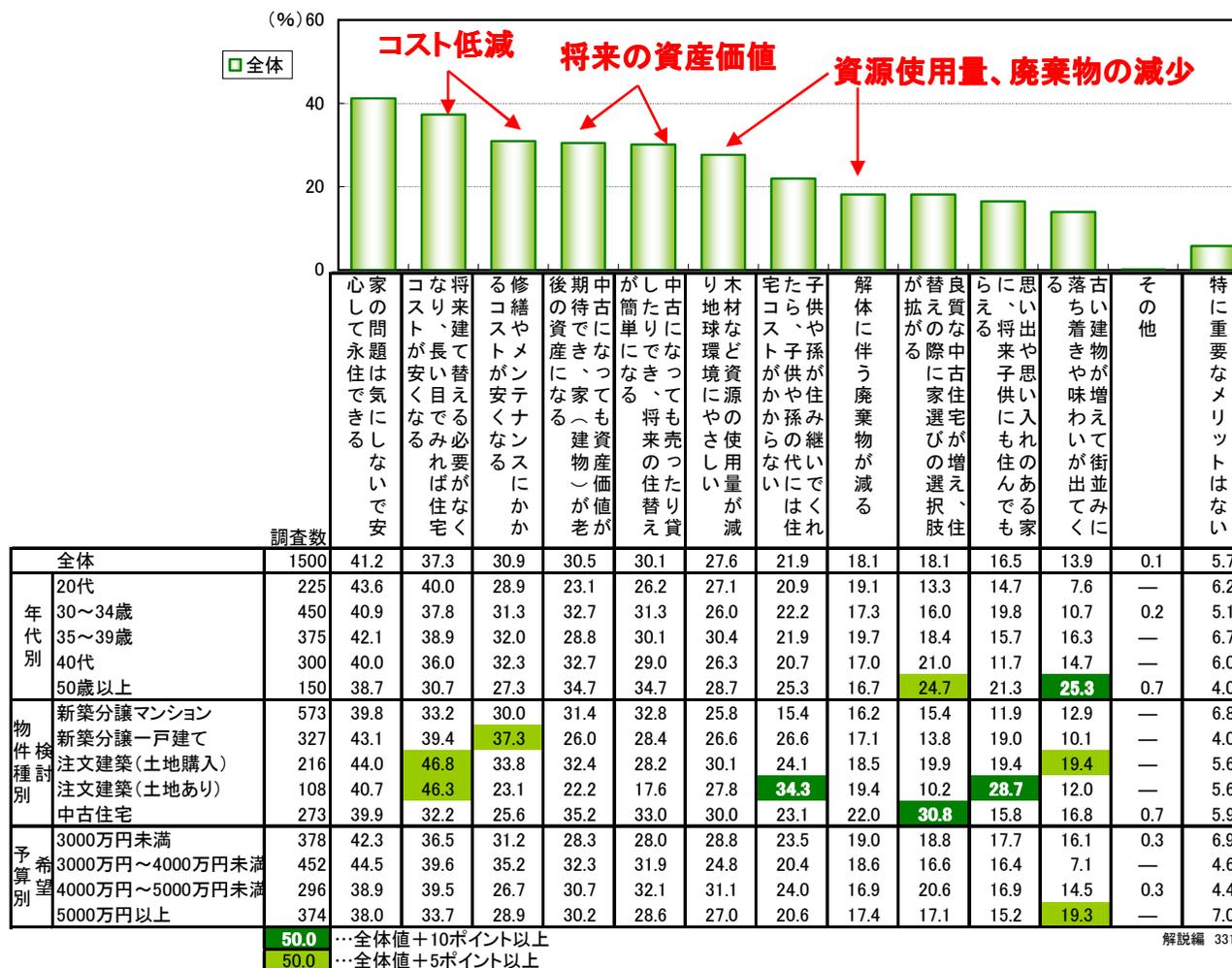
50.0 ...全体値+10ポイント以上
50.0 ...全体値+5ポイント以上

解説編 33106

自分自身にとって重要なメリット

- 心理的、経済的な負担の軽減が上位を占め、続いて資産価値
- 環境負荷の軽減は下位へ

■自分自身にとって重要な長寿命化のメリット(全体/複数回答)

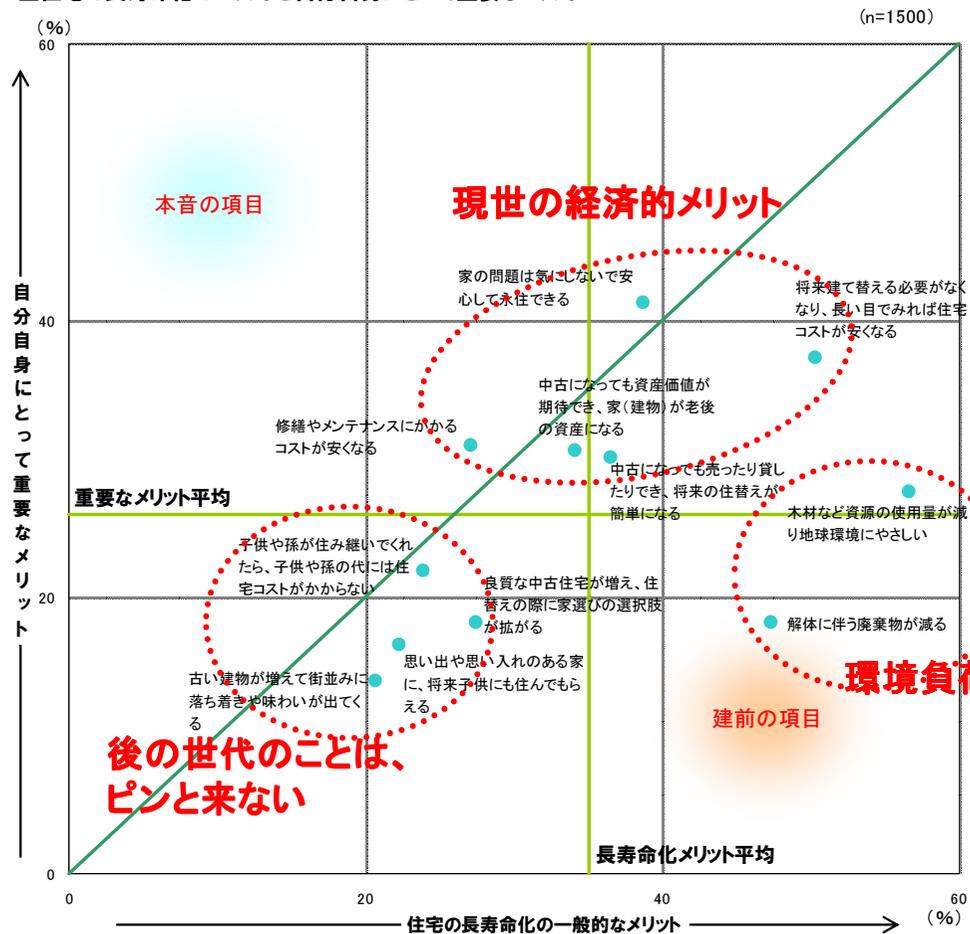


解説編 33107

住宅長寿命化ニーズの本音と建前

- 自分が使用している間の経済的メリットが重要
 - 家の問題からの解放とコスト低減が大きなメリット
- 環境負荷軽減は建前論に陥りやすい／後の世代のことは知らない

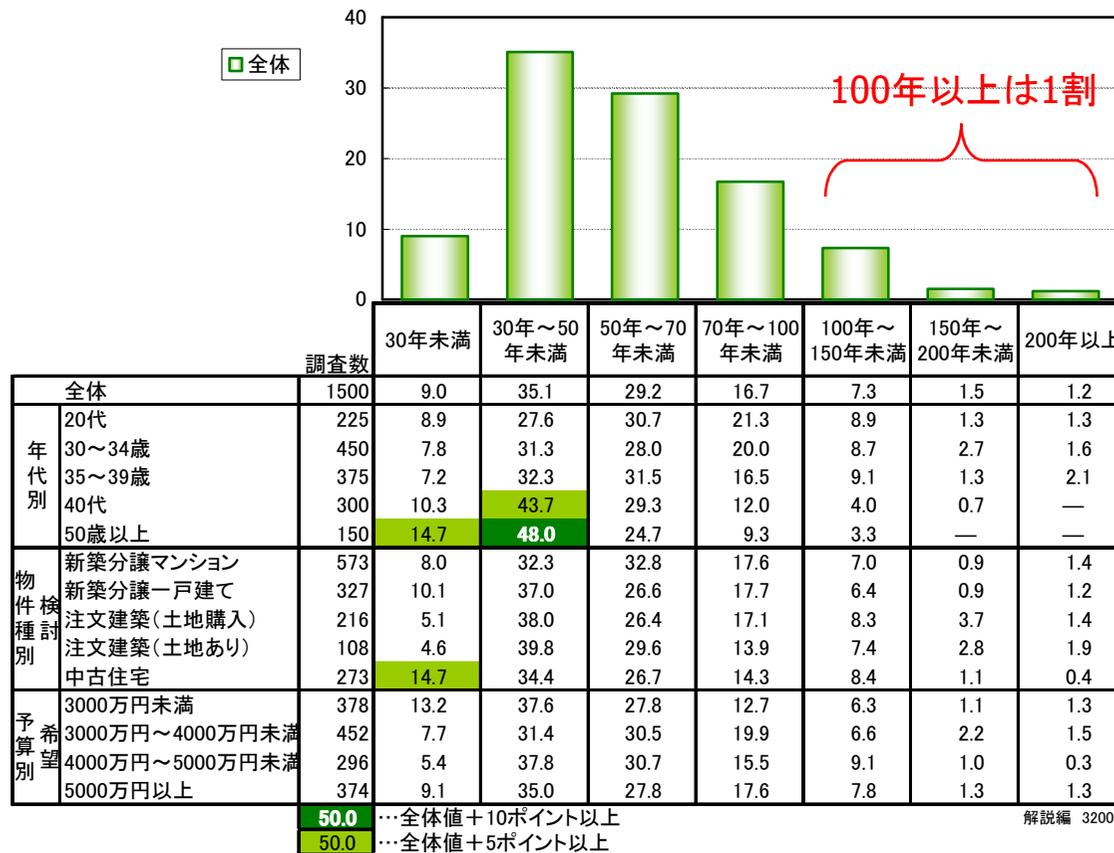
■住宅の長寿命化のメリットと自分自身にとって重要なメリット



建物寿命の想定年数

- 消費者の想定する住宅の寿命は50年前後
 - 高齢層ほど想定寿命が短い
 - 「自分が生きている間は問題なく」が長寿命化のニーズ

■ 寿命の想定年数(全体/単一回答)



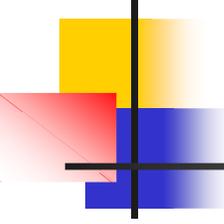
取得する住宅のメンテナンス意向

- **メンテナンスフリーを志向する住宅ニーズ**
 - 7割は、新居は「手入れをしなくていい家」を希望
 - 「手入れを楽しみたい」はほぼ皆無

■ 住み替え後の住宅のメンテナンス意向(全体/単一回答)

			手入れしたい・計		手入れしたくない・計		手入れしたい・計	手入れしたくない・計
			頻繁に家に手をかけることを楽しみたい	家を大切にすためきちんと手入れをしたい	できるだけ手入れをしなくていい家がよい	可能ならまったく手入れを必要としない家がよい		
●凡例								
全体	(n=1500)	2.1%	27.7		52.7		29.7	70.3
年代別	20代	(n= 225)	1.3	29.8		49.3	31.1	68.9
	30～34歳	(n= 450)	1.8	26.2		52.7	28.0	72.0
	35～39歳	(n= 375)	1.9	24.8		54.4	26.7	73.3
	40代	(n= 300)	2.7	26.3		55.7	29.0	71.0
	50歳以上	(n= 150)	3.3	38.7		47.3	42.0	58.0
検討物件種別	新築分譲マンション	(n= 573)	1.7	25.1		54.3	26.9	73.1
	新築分譲一戸建て	(n= 327)	2.1	23.9		59.0	26.0	74.0
	注文建築(土地購入)	(n= 216)	2.3	33.3		47.7	35.6	64.4
	注文建築(土地あり)	(n= 108)	—	30.6		50.0	30.6	69.4
	中古住宅	(n= 273)	3.3	32.2		46.5	35.5	64.5
希望予算別	3000万円未満	(n= 378)	1.6	27.8		51.1	29.4	70.6
	3000万円～4000万円未満	(n= 452)	2.2	25.2		53.8	27.4	72.6
	4000万円～5000万円未満	(n= 296)	2.0	29.1		53.7	31.1	68.9
	5000万円以上	(n= 374)	2.4	29.4		52.1	31.8	68.2

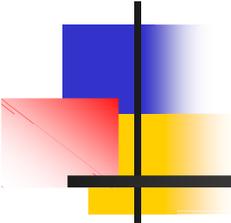
解説編 32006



まとめ：日本の住宅長寿命化ニーズ

- 住宅の長寿命化に対する基本的なニーズはあるが・・・
 - 短寿命な要因は、日本の風土気候にあると思われる
 - 住宅選びの重視条件の中では、バスルームやキッチンのほうが意識される
- **自分が生きている50年程度、問題なく使用できればいい**
 - 家の問題は考えずに永住できる
 - できるだけメンテナンスはしたくない
- **自分の代での経済的メリットを重視**
 - 建替えやメンテナンスにかかる**コストの回避**がまず注目される
 - 次に将来の資産価値は考える
 - 環境問題は建前的で、後の世代への社会資産という発想はない

**現時点での日本人の長寿命化ニーズは、ストック型社会の実現ではなく、
一世代一住宅社会の完成形を志向している**

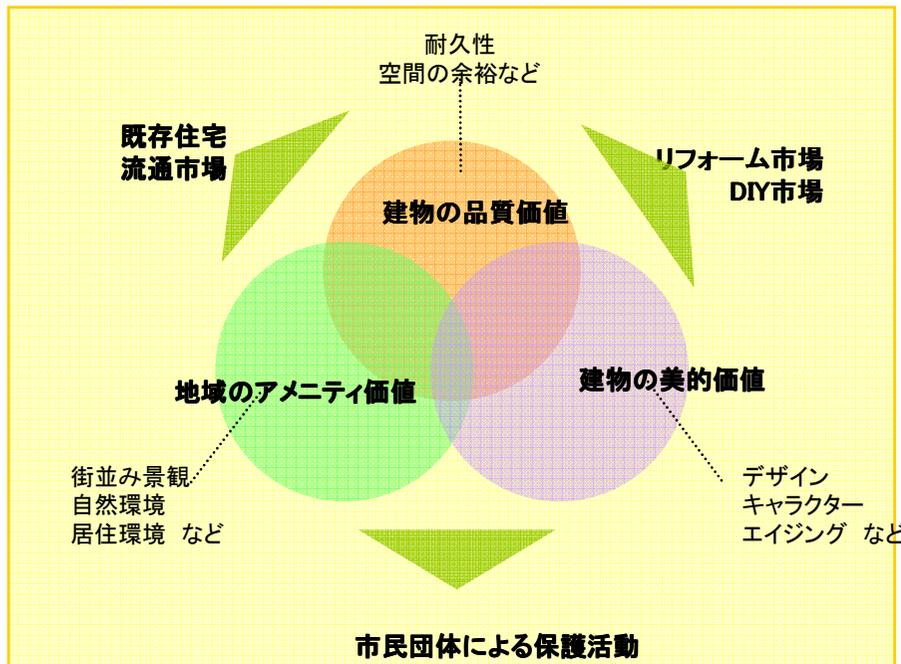


まとめと提言

住宅長寿命化のための、消費者の動機をいかにつくるか

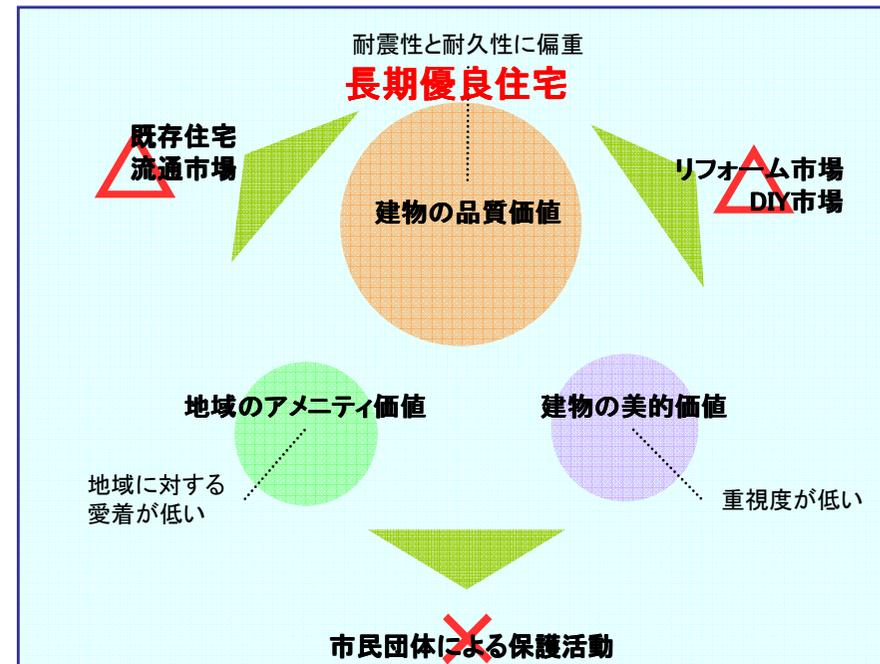
日本の住宅長寿命化のための課題

英国ストック型社会の構造

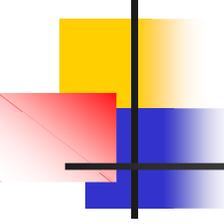


住生活全体の品質が重視される。
建物のハードウェア性能だけでなく、
複合的な価値(動機)で、住宅とまちを
維持管理していく仕組み(市場)が機能

日本の現状



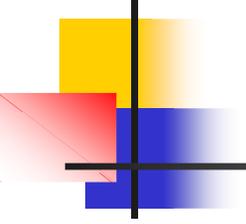
建物のハードウェア性能に偏重した、
一世代一住宅を志向。
長年にわたって住宅を維持管理
していくための動機づけがなく、
仕組み(市場)も未整備



最大の課題は消費者の動機づけ

- **提案1：資産価値議論からの脱却**
 - キャピタルゲインをメリットとした動機付けは不可能
- **提案2：家に対するこだわり・愛着の醸成**
 - 住宅デザインの重視
 - エイジングの価値を組み込んだ家作り
- **提案3：長寿命化に適した法整備**
 - 古い住宅の増改築時の確認申請 ⇒ 最新の基準適合／既存不適格の2択
- **提案4：所有と使用の分離**
 - 建物の維持管理に対する意思決定の集約
 - リースホールド（英）、コープ（米東海岸）
- **提案5：地域に対するこだわり・愛着の醸成**
 - 街並景観、個性ある街づくり、シビックプライド

結局のところ、家や地域に対する愛着が長寿命化への近道



【調査概要】住意識の日英比較調査

- **調査対象者**
 - **抽出条件**
 - 20歳以上の、持ち家に住む世帯主または配偶者
 - **サンプル数**
 - 日本調査2060サンプル、英国調査1000サンプル
 - **回収数の割付**
 - 20代～60歳以上を、各年代均等に
 - 戸建、集合住宅を1対1で

- **調査対象エリア**
 - 日本調査 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 - 英国調査 グレーターロンドン

- **調査方法**
 - インターネット調査

- **調査時期**
 - 2009年1月27日（火）～2月9日（月）