住宅の寿命観と中古住宅需要に関する日米比較研究

住宅管理の社会的支援に関する研究 (第3報)

COMPARISON BETWEEN JAPANESE AND AMERICAN DEMAND OF THE EXISTING HOUSE
AND THE CONSCIOUSNESS OF THE HOUSING LIFE SPAN

Study on the social aids for housing management (Part 3)

山崎 古都子*, 陣内 雄次**

Kotoko YAMASAKI and Yuji JINNOUCHI

This report aims to clarify the Japanese demand of the existing house through a comparative survey of the homeowners in Japan and California, which is similarly affected by earthquakes. 75% of US respondents purchased existing houses and planned to live in it for only a short time. On the contrary, 87% of the Japanese purchased a new house and planned to live in it for a long time.

We clarified that in the US, people move frequently, and thus purchase houses not only to live in but also as an investment object. Older houses are considered attractive, such as the natural hard wood floor, skillful carpenter work and traditional design in the US, whereas in Japan people suppose that houses lack safety construct in quality. Therefore, they tended to avoid the existing house in Japan. In addition that Japanese desire to live permanently at the same address and they rebuild their house every 25-40 years. Rebuilding was remarkable character of Japanese people, and rebuilding tendency increase since 15 years after new construction.

Keywords : Existing House, Prolonged life span of house, Qualification of existing house, Rebuilding,
Comparison between Japanese and American

中古戸建住宅, 予測寿命, 中古住宅評価, 住宅の更新, 日米比較

I 研究目的・方法および調査の概要

(1) 研究目的

住宅の耐用年数は廃棄物による地球環境への負荷と密接な関係にあり、地球環境への責任において耐用年数の延長が求められる。そればかりでなく、良質の住宅ストックが恒常的に供給されていることは住宅事情を安定させる効果がある。

しかし、日本の戸建住宅の平均耐用年数はわずか26年程度¹⁾で、住宅市場に占める既存住宅（以下市場と関連させて中古住宅とする）の流通量は欧米に比べて極端に少ない。一般に「一世代30年」といわれるが、住宅の寿命がそれよりも短いということは日本の住文化を次世代へ継承する契機を失い、新しい住文化を育てる時間も不足することになる。したがって、ハードなストックを増やすだけでなく、生活文化というソフトなストックを蓄積するためにも日本住宅の耐用年数を伸ばす必要がある。

従来、日本住宅の耐用年数が短い理由は地震等の自然災害からのダメージが大きいこと、木造住宅が多く、劣化が早いこと、戦後の劣悪な住宅を一掃するためにスクラップアンドビルドが繰り返されたことなどがあげられてきた。長屋も含めた接地域中古住

宅の低質性は既に住宅統計調査をよりどころに概説的に把握²⁾³⁾されているが、戸建住宅の実証研究が必要である。

筆者は既報において居住者の技術（「DIY」）と住宅の寿命との関係を明らかにし⁴⁾、「DIY」を高める社会支援について論じた⁵⁾。

本研究では①住宅の更新、②中古住宅の普及率、③中古住宅の需要と寿命観の相関性、④中古住宅を評価する観点、⑤転居指向と建替え指向等に表れる住居観について、日米の実態を比較し、日本における既存住宅に関する財産価値の喪失観が、中古住宅の普及に関する阻害要因になっていることを考察する。（以下、調査地を米国、日本と通称する。）この結果は日本住宅の特殊性が何に帰因するのかを突き止めるために大きな手がかりとなる。

(2) 研究方法

調査の方法

日米比較調査をする上で第1に考慮したことは、日本では自然災害、特に地震に対する安全性への懸念が、住宅の寿命観に大きな影響を与えていることである。したがって、米国においても地震発生の可能性がある地域を選べばこのバイアスを捨象することができる。換言すると米国の調査地はその可能性を考慮して選ぶ

* 滋賀大学教育学部 教授・学博

** 宇都宮大学教育学部 助教授・学博

Prof., Faculty of Education, Shiga University, Ph. D.

Assoc. Prof., Human Ecology, Faculty of Education, Utsunomiya University, Ph. D.

必要がある。本調査では 1990 年代に大地震が発生したカリフォルニア州と日本は関西を調査地に選んだ。なお、日本は自然災害が予測される地域が広く、地域の特定はあまり重要ではない。

第 2 に、既存の資料から、日米の新築・中古住宅の流通量の違いが分かっている⁹⁾、日本の調査地については住宅地開発後、中古住宅化が可能な経過年数があること、質の面からストックに耐えられる大規模宅地が含まれる一方、幅広い階層が含まれることを配慮した。

調査対象地；日本については、① 1960 年前後に枚方市、寝屋川市、交野市（隣接市）で民間が開発した住宅地階層が異なる 4 住宅地⁷⁾（当該調査の本報告書によって住宅地の階層性を確認している）、②震災経験があり、比較的良好な住宅地の芦屋浜である。

米国については①調査会社ジェネシスからロサンゼルスカウンティの持家居住者のリストを購入、②オレンジカウンティ（ロサンゼルスカウンティの隣）にある大学に依頼し同地域に配票した。

本調査の前にロサンゼルス市在住の持家居住者 18 名とリアルター 2 名のヒヤリングをし、不動産市場の状況を確認している。

調査は日本語・英語で作成した日米同一内容の調査票を使い、悉皆調査をした（表 1 参照）。調査期間は 2000 年 8 月～10 月。

2000 年 12 月までに回収した票を使用した。

なお、以下文中表 1 に記載した調査地の略称を使用する。

II 結果

1. 調査対象の概要

(1) 回答者の属性

調査地の違いによる回答者の特徴を押さえておく。

回答者の平均年齢は（表 2）日本の方が高齢になった。各国毎に調査地間比較をすると、日本はほとんど差がないが、米国は OR が LA よりも平均 9.3 歳若く、両地域に偏りがある。

表 3 は回答者の年収である。大阪は幅広い階層性を考慮して 4 団地を選んでいるので、他に比べて低収入層がふくらんだ。また 400 万円未満が多いのは高齢者が多いことにも原因がある。

以上、調査地毎の回答者の特徴を押さえた。

(2) 住宅の主要構造

住宅の主要構造は日本の 70 %、米国の約 83 % が木造である。日本は鉄骨が多い（表 4）。その他は木造とそれ以外の混在である。したがって、木質系でまとめればもっと多いであろう。なお、両国とも調査地による違いは見られなかった。

(3) 建築時期と入居時期

日本は調査地における開発時期の影響を受け、1969 年以前と、1980 年代に分かれる（表 5）しかし、開発時期が古い大阪でも 1969 年以前は 32 % 強しかない。芦屋は 94 % が阪神淡路地震以前の建物である。米国の建築時期は、1945 年以前に建築されたものが 27 % を占めた。最古が 1904 年である。さらに 1969 年以前までを含めると 71 % に達した。入居時期は日本よりも最近である。

(4) 現住宅の取得形態

現住宅を取得した形態を調査地別・建築年数（調査年-建築時期）別に表 6 にした。まず、両国の間の新築と中古の比率がほぼ逆転した関係にあることが分かる。相続は本調査においては日本にしか現れなかった（論文末注 1）。ところで、芦屋は開発年度

表 1 調査の概要

*	芦屋浜	京阪沿線	日本計	ロサンゼルス	オレンジ	米国計
配票数** 件	663	937	1600	480	70	550
回収数・率%	220 33	215 23	435	80 16.7	45 64.3	125
有効回収数***	216	210	426	75	39	114
略称	芦屋	大阪	日本	LA	OR	米国

*カリフォルニア州ロサンゼルスカウンティ、オレンジカウンティ

**郵送したが、受取人不在で返送された分を除外した数字

***不完全調査票、連続建て等を除いた戸建て持家のみ数字

表 2 調査地別 回答者の平均年齢 単位：歳

	芦屋	大阪	日本計	LA	OR	米国計
平均 歳	61.4	62.4	61.9	60.4	51.1	57.3

表 3 年収（万円） 単位：%

	400 未満	400 ～	600 ～	800 ～	1000 ～	1500 ～	2000 ～	合計
芦屋	8.7	11.3	9.7	11.3	22.6	15.9	20.5	100.0
大阪	23.6	20.4	19.4	7.9	18.8	5.8	4.2	100.0
日本計	62 件	16.1	61 15.8	56 14.5	37 9.6	80 20.7	42 10.9	386 100.0
LA	12.5	12.5	9.4	14.1	21.9	18.8	10.9	64 100.0
OR	3.0	15.2	15.2	27.3	24.2	15.2	-	33 100.0
米国計	9 件	9.3	13 13.4	11 11.3	18 18.6	22 22.7	17 17.5	7 7.2

日本内の % 検定による有意確率 0.0 %。米国は母数が小さいので、算定できず。

表 4 現住宅の主要構造 単位：左はケース数、右は%

	木造	ブロック	RC	鉄骨	その他	合計
日本	293 69.8	3 0.7	15 3.6	93 22.1	16 3.7	420 100.0
米国	94 82.5	1 0.9	1 0.9	2 1.8	16 14.0	114 100.0

表 5 建築時期と入居時期 単位：%

	～ 1945	～ 1969	1970 ～	1980 ～	1990 ～	合計
建築時期						
芦屋	-	-	0.5	93.5	6.0	215 100.0
大阪	-	32.4	25.6	22.2	19.8	207 100.0
日本計	-	15.9	12.8	58.6	12.8	422 100.0
LA	32.0	48.0	4.0	6.7	9.3	75 100.0
OR	20.5	33.3	7.7	20.5	17.6	39 100.0
米国計	28.1	43.0	5.3	11.4	12.3	114 100.0
入居時期						
芦屋	-	-	-	90.7	9.3	215 100.0
大阪	-	48.3	22.7	16.5	12.5	207 100.0
日本計	-	23.7	11.1	54.2	10.9	422 100.0
LA	-	26.7	29.4	16.0	28.0	75 100.0
OR	-	5.1	15.4	23.1	66.4	39 100.0
米国計	-	19.3	14.6	18.4	37.8	114 100.0

表 6 調査地域別建築年数別現住宅取得形態の種類 単位：%

	建築年数	新築	中古	相続	合計
日本 総数		86.9	11.0	2.1	426 100.0
米国 総数		24.6	75.4	-	114 100.0
芦屋	10 年以下	92.3	7.7	-	13 件 100.0%
	11 ～ 20 年	94.0	6.0	-	201 100.0
	21 ～	(1 件)	-	-	(1 件)
芦屋 総数		94.0	6.0	-	216 100.0
大阪	10 年以下	95.1	2.4	2.4	41 100.0
	11 ～ 20 年	82.6	15.2	2.2	46 100.0
	21 ～ 30 年	79.2	20.8	-	53 100.0
	31 ～ 40 年	71.4	19.0	9.5	63 100.0
	41 年以上	75.0	-	25.0	4 100.0
大阪 総数		79.5	16.2	4.3	210 100.0
LA	10 年以下	71.4	28.6	-	7 100.0
	11 ～ 20 年	80.0	20.0	-	5 100.0
	21 ～ 30 年	33.3	66.7	-	3 100.0
	31 ～ 40 年	13.3	86.7	-	15 100.0
	41 年以上	8.9	91.1	-	45 100.0
LA 総数		21.3	78.7	-	75 100.0
OR	10 年以下	85.7	14.3	-	7 100.0
	11 ～ 年	62.5	37.5	-	8 100.0
	21 ～ 30 年	33.3	66.7	-	3 100.0
	31 ～ 40 年	-	100.0	-	7 100.0
	41 年以上	-	100.0	-	14 100.0
OR 総数		30.8	69.2	-	39 100.0

(注) 調査地毎の総数には建築年数が不明分を含むので合計と合わない

の関係で建築年数が 20 年以内に限られる。そこで調査地全体を比較できる建築年数 20 年以内に注目する。日本は最初の 10 年以内では中古化の進行が少ない。11 年～ 20 年では大阪の中古率が増

えるが、芦屋ではこの期間の比率は低く大阪と芦屋は異なる傾向を示した。なお、芦屋の中古住宅 13 例中 7 例が震災後の入居である。震災を忌避されてはいないといえる。米国は 10 年以内でも 15 % 以上の中古率で、20 年以内では 20 % を越した。以下現住宅の取得形態を指す場合は「新築」「中古」、「相続」と表記する。

次に、芦屋を除いて、日米の全時期の経年比較をする。

米国は「新築」の母数が小さいので概観しかできないが、経年的に増加する傾向があり、21 年以上経過すると「中古」が「新築」と逆転する。なお総数で O R の方が中古率が低い、有意な差ではない。大阪は建築後 30 年（詳細には 25 年）までは経年的に増加するが、それ以上は足踏み状態になる。

本調査の中古率は既存データと比べてほぼ同程度であった¹⁾。

(5) これまでの転居回数

現住宅に入居するまでの、転居回数の平均は日本が 3.1 回（大阪 2.6 回、芦屋 3.9 回）、米国が 6.1 回（L A 5.5 回、O R 7.4 回）である。国毎に調査地の差があるが、両国間の違いの方が大きく国の違いを転換させるものではない。

転居回数と住宅の取得形態との関係を表 7 にした。日本の「新築」と「中古」別では幾分「新築」の転居回数が多い（平均は「新築」が 3.4 回、「中古」が 2.8 回、「相続」が 2.3 回である）。

以上基本的変数における国の違いと調査地の性格を明らかにした。その結果は調査地による特性が見られたが、しかし調査地の違いより、両国間の差の方がはるかに大きいことが確認できた。したがって、以後は調査地の差を考慮しながら国の違いに焦点を当てて分析を進める。

2. 中古戸建住宅の需要

(1) 中古戸建住宅の購入経験

表 8 はこれまでの中古戸建住宅の購入経験を表している。日本の回答者の 26 % が中古戸建住宅を購入した経験がある。これは現住宅の中古率の約 2 倍にあたる。米国の場合は回答者の 88 % が中古住宅購入経験者で、生涯に一度は中古住宅を購入するほどに高率である。

(2) 中古戸建住宅の購入についての検討

表 9 はこれまでの中古戸建住宅の購入検討結果を表している。購入経験者は米国が日本の 3.3 倍ある（既述した傾向と同じ）。米国の場合 55 ～ 70 歳未満までは全て購入経験者であった。

日本は「未検討」が 54 % ある。これは米国の 10 倍に当たり、「未検討」は日米間で顕著な違いが認められた。日本では「未購入」には他に「住宅を購入する機会がなかった（親の住宅を相続したことなどの理由）」が 20 例あった。

しかし、日本では「検討した上で購入しなかった（「検討・未購入」と表記）」という回答が 19 % ある。これを「購入経験がある（「購入」）」と合算すると、日本の住宅需要者の半数弱が中古住宅を対象に考えたといえることができる。米国では検討した上で未購入という事例は少ない。

年齢との相関をとると日本では高齢者の方が未検討が多く、1 % 水準で有意な差が認められた。所得による差は全くなかった。

米国はどの年齢でも 95 % 以上が中古戸建住宅を検討の対象にしており、ほとんどの住宅需要階層をカバーしているとみなせる。

表 7 住宅取得形態別 転居回数 単位: %

	0回	1回	2回	3回	4回	5回以上	合計
新築	5.0	14.3	17.9	24.0	12.9	25.9	363 100.0
中古	4.3	19.6	26.1	23.9	8.7	17.4	46 100.0
日本	5.0	15.3	18.7	23.7	12.7	24.7	418 100.0
米国	0	4.5	6.3	14.4	14.4	60.4	111 100.0

(注) 米国は住宅の取得形態と転居回数の間には相関がなかった。

表 8 中古戸建住宅・新築の購入経歴 単位: %

	中古のみ	中古と新築	新築のみ	戸建て未購入	合計
日本	11.8	14.4	72.9	0.9	424 100.0
米国	76.3	11.4	12.3	—	114 100.0

表 9 年齢別過去に中古戸建住宅の購入検討状況 単位: %

		購入	検討・未購入	未検討	機会なし	合計
日本	49歳以下	48.1	19.2	32.7	—	52 100.0
	50～	22.2	28.9	46.7	2.2	45 100.0
	55～	29.9	20.9	47.8	1.5	67 100.0
	60～	15.2	19.7	65.2	—	66 100.0
	65～	24.7	16.9	58.4	—	77 100.0
	70以上	20.8	16.8	62.4	—	101 100.0
日本合計		26.4	19.2	53.8	0.5	416 100.0
米国	49歳以下	81.6	15.8	2.6	—	38 100.0
	50～	81.3	—	18.7	—	16 100.0
	55～※	100.0	—	—	—	34 100.0
	70以上	84.6	7.7	7.7	—	26 100.0
	米国合計	87.7	7.0	5.3	—	114 100.0

※ 55 ～ 70 歳未満は購入が 100 % であったので、まとめて表示した

** 日本のみ（機会なしを排除）で χ^2 検定した有意差: 1 % 水準で有意差がある

表 10-1 中古戸建住宅を購入した理由 単位: %

	現物実査	即入居	間取りや意匠	職人の技術	伝統的木材重視	天然材料	前住者の評判	仮宿の価格	妥当な価格	立地	合計
日本	55.6	46.3	14.8	8.3	2.8	8.3	6.5	41.7	50.9	62.0	108 100.0
米国	51.5	42.4	71.7	34.3	31.3	21.2	9.1	—	65.7	80.8	99 100.0
	※		***	***	***	**		***	*	**	

*印: 日米国間の χ^2 検定による有意差の水準、*5 %、**1 %、***0.5 % 水準で有意差がある

※米国内の L A と O R の間で唯一有意差が見られた項目

「前住者」とは「前住者が忍ばれる」の略。

表 10-2 中古戸建住宅の購入経験者の中、現住宅も中古住宅のみ（日本）単位: %

現物実査	即入居	間取りや意匠	職人の技術	伝統的木材重視	天然材料	前住者の評判	仮宿の価格	妥当な価格	立地	その他	合計
73.9	43.5	26.1	10.9	2.2	13.0	4.3	37.0	50.0	76.1	6.5	46 100.0

(3) 中古戸建住宅の需要意識

1) 中古戸建住宅を購入した理由

次に、これまでに中古戸建住宅を購入した理由を尋ねた（表 10-1、表 10-2）。購入理由については、3 つの特徴が認められる。

特徴の第 1 点は立地、価格の妥当性、「現物を見て買うことができる（「現物の実査」）」、「すぐに入居ができる（「即入居」）」の 4 項目が日米ともに高率を示したことである（ただし回答率は両国間で有意差が認められる項目が多い）。同時期に市場に出た新築住宅よりも土地を先行的に占有している中古住宅は立地上の評価が高い。「現物の実査」、「即入居」の項目も新築住宅に比べて現場性・即効性が相対的に高い。

これらの理由を国毎の調査地別に比較したところ、「現物実査」のみ、米国の L A（38 %）と O R（78 %）の間で 2 倍の差が開いた（それ以外の項目では差が小さい）。日本では調査地間の違いは認められなかった。L A と O R が違う理由は新築率の違う地域環境の影響が考えられるが本調査では明らかにできなかった。

第 2 点は「間取りや意匠」の項目に日本の 16 % しか回答していな

いが、米国では72%が回答したことである。また「伝統的な住宅」「職人の技術」も米国に多く、中古住宅の品質評価の差が大きい。

第3点は日本には中古住宅に対して「仮の宿」意識があるが、米国にはこの意識が皆無であることである。

上記の第2、3点は相反する内容である。米国では古い住宅に蓄積していくいわば歴史性を評価していることになり、日本では、次住宅までのつなぎであるという感覚が潜在している。

しかし、過去に中古戸建住宅購入者で、かつ現住宅も「中古」の人（すなわち、「中古」のリピーター）は「間取り・意匠」や「天然材料」について中古住宅の利点を認める人が増えた。

2) 中古戸建住宅を購入したことがない理由

逆に、中古戸建住宅を購入したことがない理由をみた（表11）。日本の場合「持家は新築に限る（「新築に限る」）」が最も多く、次いで「新築の方が長期的には経済的（「長期経済」）」、「中古住宅には家族に合う間取りがない（「家族対応」）」、「他人が住んだ家は気が進まない（「他人の家」）」と続いた（米国は該当者数が14件なので表中に参考数を記入した。考察を省略）。

購入しなかった理由は購入を「検討・未購入者」と「未検討者」の回答者間で幾分の違いが見られる。「検討・未購入者」の場合は実際に物件を検討したと思われる項目の回答が高く、「未検討者」は概念的な理由が目立つ。

以上、日米で中古戸建住宅を評価する意識には大きな差がみられた。

(4) 中古戸建住宅の質

1) 日本における戸建住宅の「中古」と「新築」の規模の比較

ここでは「新築」、「中古」の質を住宅規模から考察する。

図1は1960年頃の開発地である大阪について面積に関する指標の経年変化を住宅取得形態別に示したものである。「新築」「中古」の違いに着目すると、1969年以前の建築については両者で大差がない。しかし、1970年代以降は両者の間にいくつかの特徴が見られる。第1に1970年以降「中古」の敷地面積が「新築」よりも小さいことが顕著になる。第2に「新築」の延床面積は右肩上がりであるが、「中古」は1970年代を底にし両端が多い谷型である。1980年代以降の床面積の上昇率は「中古」の方が「新築」よりも大きい。第3に敷地面積の減少と、延床面積の上昇という逆の変化によってより容積率の上昇が強調される。中でも1990年代の「中古」において極端に敷地面積が減少し、容積率が高くなる。

以上のことから、現在も1960年代における開発当初のままの住宅は所有者の変化に関係なく、ゆったりとした敷地であるが、それ以降は敷地面積の減少、床面積の上昇傾向が強まるといえる。そして敷地面積が小さいもののほど中古市場に出る傾向が経年的に強まることを明らかにした。

2) 中古戸建住宅の質の日米比較

次に、「新築」「中古」の質を相対的に把握するために、敷地面積、延床面積ともに国毎に面積を5分位レベル（件数を5等分する）に分類した。各分位の面積の範囲は表12に示した。

図2は「中古」の敷地、図3は「中古」の延床面積レベルの分布を日米比較している。両レベルとも日本の「中古」はレベル1が突出して多い。図2の敷地面積レベルは日本が低レベルの方

表11 中古住宅購入の検討有無別中古住宅を購入したことがない理由

	長期 経済 性	安全 性	古い間 取り 暗い	他人 の家	旧設 備	家族 対応	終の 家	悪質 な	新築に 限る	合計 (件)
検討	21.8	26.9	30.8	23.1	32.1	25.6	17.9	12.8	32.1	78
未検討	28.5	18.4	20.3	26.1	21.3	28.0	26.6	5.8	45.4	207
合計	26.7	20.7	23.2	25.3	24.2	27.4	24.2	7.7	41.8	285
					**			*	*	
米国*	6件		6		5	7	3		4	14

単位: 日本は%, 米国は実数、* χ^2 検定による有意水準5%、**1%有意水準、

図1 住宅取得形態別規模（平均値）の経年変化（大阪のみ）

表12 面積レベルの範囲（日本のみ） 単位: m²

	1	2	3	4	5
敷地	日本 124 m²以下	128 ~ 185	186 ~ 206	207 ~ 231	232 以上
米国 194 以下	251 ~ 539	557 ~ 884	920 ~ 1161	1254 以上	
延床	日本 100 m²以下	102 ~ 129	130 ~ 144	145 ~ 165	168 以上
米国 130 以下	139 ~ 167	172 ~ 195	204 ~ 260	269 以上	

(注) 数値が連続していないのは該当事例が無いためである。

図2 建築年数別「中古」の敷地レベル日米比較

図3 建築年数別「中古」の延床面積レベル日米比較

が比率が高い左にシフトした谷型分布、米国がやや山型の分布曲線を描き、反対の傾向を示した。日本の方が米国より相対的に敷地面積レベルが低い。

図3の延床面積レベルの分布は敷地面積と同様の傾向が見られるが、両国間においてもレベル間においても敷地面積ほど差が明確ではない。

3. 住宅の寿命観と更新

(1) 居住年数と建築年数の相関性

居住年数（調査年から入居時期を引いた値）と建築年数（同）の相関をとると（表13）、日本の場合は両者の間に高い相関が認められる（相関係数 0.597, 有意水準 0.0%）が、米国にはその関係が認められない（相関係数 -0.19, 有意水準 83%）。そこで、以後この差に着目し、両国の事情の把握を試みる。

(2) 住宅の更新状況

表14は住宅の更新状況を表している。米国は同一敷地内での建

替えはない。日本は増築、中古も含め開発当初から継続している住宅は66%である。一方、開発後40年経過した大阪だけを取り出すと、「同じ所有者が建替えた」比率が24%、「転売時に更地化して新所有者が再建築した」、「中古住宅を購入した後、しばらくして建替えた」を合わせた比率が33%存在し、「建替え後に中古化」も含む全建替えの比率は66%に達する。

このように「建替え」が日本の大きな特徴である。

(3)「入居時差」(建築年数－居住年数)

建築年数と居住年数の差をとり、この値を「入居時差」と名称した。これは住宅ストックに関わる需要者行動を明確にしてくれる。図4は「入居時差」の日米比較図である。0を基点に、「入居時差」がマイナスのカテゴリーの回答率はマイナスの比率で表示している。日本は0すなわち、新築と同時に入居した比率が最も多いが、マイナスも見られ、0以下がほとんどを占めた。米国は逆にマイナスが無く、さらに1年以上の値が多く、正反対の関係にある。「入居時差」のマイナス値は同一敷地内での更新が行われたと推論できる。建替えられる日本と継承されていく米国の本質的な違いが現れている。

図4の「入居時差」のマイナスのカテゴリーに着目し、入居後いつ頃建替えられたかをみた。マイナスの回答は入居後11年以上経過すると現れる。その後経年的に回答率が増加し、かつ「入居時差」の絶対値が長くなる。そして入居後31年以上のカテゴリーの「入居時差」-11年以上が最も多くなる。図の様子から入居後約15年～20年で建替えが活性化することを読みとることができる。なお、この図は現在の所有者について見たもので開発後の変化を追うことまではしていない。

(4)現住宅の「予測寿命」と「予定居住年数」

住宅の需要者は住宅の寿命をどのように考えて取得するのだろうか。本調査では「現住宅の取得時に本住宅は今後何年もつと思いませんか」という質問をし、当該住宅の余命(「予測余命」と称する)を尋ねた。同様に、現地にいつまで居住するか(「予定居住年数」と称する)を質問した。

表15は「予測余命」の分布である。全体の回答傾向は米国の方が日本よりも長く、特に「中古」における両国の差が顕著である。

「新築」と「中古」を比較すると日本は「中古」の方が短く、米国は「新築」の方が短い回答をするという逆の傾向を示した。

ところで「新築」において26年以下だけに着目すると、米国の回答がそこに集中している。残念ながら米国の「新築」は24件、この該当数は11件なので、回答者の特徴は把握できなかった。

「予測余命」の回答には過去の経過年数が算定されていないが、「予測余命」に取得時までの建築経過年数を加えれば、需要者の住宅の寿命観を類推することができる。本研究ではその値を「予測寿命」(＝予測余命+取得時の建築年数)として利用する。

表16は以上の変数の平均値である。「予測余命」は米国が日本よりも約5.5年長い。「予測寿命」の両国間の差はさらに拡大し、24年(1.5倍)になった。反対に「予定居住年数」は日本の方が米国よりも約9年長い。「予測余命」、「予測寿命」、「予定居住年数」のいずれも両国の間に有意差が認められた(有意水準0.0%)。

また、取得時の建築経過年数と「予測寿命」の関係をみたところ、日本は経過年数が長いほど「予測寿命」が短い(すなわち古

表13 居住年数別に見た平均建築年数 単位:年

	5年以内	6～	11～	16～	21～	26～	31年以上
日本	10.5年	10.3	14.0	17.3	22.0	24.7	27.0
米国	35.7	27.8	34.5	41.7	46.3	49.2	51.5

カテゴリーが居住年数、表中の数字が平均建築年数

表14 住宅の更新状況 単位:%

	同所有者・同住宅	増築	中古	建替	更地更新	建替中古	中古建替	合計
芦屋	85.6	6.5	6.1	1.9	-	-	-	216 100.0
大阪	9.5	17.1	7.6	23.8	24.8	9.0	8.6	210 100.0
日本	48.1	11.7	6.6	12.7	12.2	4.5	4.2	426 100.0
米国	20.2	4.4	75.4	-	-	-	-	114 100.0

図4 居住年数別「入居時差」

表15 現住宅の取得形態別入手時点での「予測余命」 単位:%

国	5年以内	27	32	42	52	62	10年以上	一生	合計
日本新築	12.9	32.0	10.3	33.1	1.8	0.6	3.5	5.9	341 100.0
日本中古	41.3	26.1	6.5	8.7	2.2	-	2.2	13.0	46 100.0
相模	44.4	22.2	-	22.2	-	-	-	11.1	9 100.0
合計	16.9	31.1	9.6	30.1	1.8	0.5	3.3	6.8	396 100.0
米新築	45.8	16.7	-	20.8	-	8.3	8.3	-	24 100.0
米中古	23.4	15.6	6.5	35.1	5.2	5.2	7.8	1.3	73 100.0
合計	28.7	15.8	5.0	31.7	4.0	5.9	7.9	1.0	101 100.0

(表注) 上記のカテゴリー化に当たっては、回答された数字の一桁目が0または5に偏る傾向が見られることから、0または5を区間を含むようにすること、日本の平均寿命と言われる26年を最短にすることで分類をした。

表16 入居時の住宅の予測余命・寿命と予定居住年数

	予測余命	予測寿命*	予定居住年数	合計
日本	40.4年	41.2年	44.5年	396件
米国	44.9	65.2	33.4	101件

*「予測寿命」(予測余命+取得時の建築年数)

図5 現住宅の「予測寿命」と「予定居住年数」(累積グラフ)

い中古住宅ほど「予測寿命」が短い)。χ²検定による有意水準0.0%で差が認められた。米国では両者の相関が認められなかった。

図5は「予測寿命」と「予定居住年数」を累積グラフにしたものである(左のカテゴリーの値を加算していく)。日本は比較的「予測寿命」と「予定居住年数」が連動している。米国は「予定居住年数」は早期に上向く累積数が最も短い値を示す曲線になり、反対に「予測寿命」は61年までは下向きの長い値を示す他の指標か

ら極端に離れた曲線になった。米国の2つの指標の差は非常に大きく、かつ連動していない。なお、日本の回答にある「一生」の位置の関係で日本の方がグラフの見かけ上最右の値が大きい。

図6は住宅の取得形態別に「予測寿命」を表したものである。「新築」と「中古」の関係は日米で全く異なる。日本の場合は「新築」と「中古」の間で差が少ない。米国では「中古」において長い寿命の回答が極めて多く、「新築」は26年が極端に多い（データが14例なので、1票の影響が大きい。「予測余命」で言及）。

図7は同じく取得形態別に「予定居住年数」を表したものである。米国は「新築」が、日本は反対に「中古」が短い。とはいっても、日本の「中古」は米国の「中古」より長い回答が多い。

このように、米国の需要者は住宅の寿命を長く見積もる反面、居住年数は短く予定する。一方日本の需要者は新築においても「予測寿命」を短く見積もり、一方予定の居住年数は長い。このことは、先述した「入居時差」の傾向と合致している。

(5) 住宅の耐用性に対する「期待差」

1) 「期待差」の分布

以上、日米の居住者の間で住宅の寿命観と定住観が明確に相違することを明らかにしてきた。ここで「予測余命」と「予定居住年数」の差を算定し、さらに詳細にみる。この値は住宅の耐用性に対する期待を表していると見なすことができるので「期待差」と名称した。それを表したのが表17である。

日米を比較すると、日本の方がマイナスのカテゴリーに対する回答率が高く、日本は -0.9 年 ~ 0.9 年 $\sim$ までで累積回答率が80%に達する。そして、ここまでで米国との差は20%開く。その後差はさらに拡大し、「期待差」は日本の方が短い値である（平均値：日本 -3.5 年、米国11.5年）。両者の間には0.0%水準で有意な差が認められた。また回答者の年齢と -0.192 の弱い相関が見られた（1%水準で有意性がある）。

以上のことは日本の所有者は自分の居住期間を基準に住宅の耐用年数を考えるのに対して、米国は自らが転居しても住宅は存続するだろうと考える傾向があることを表している。

図8は住宅の取得形態別に「期待差」を表している。図では、「期待差」がプラスを基点にしてマイナスのカテゴリーを「居住中に老朽」、0を「居住中保証」と表現し、マイナスの比率で表示した。日本は「新築」に比べて「中古」や「相続」の将来予測が短い。中でも、「相続」は自分の代で終わることを予測している。米国では「新築」の中に自分の代で終わる回答が日本とほぼ同じくらい存在する。しかし、「中古」は転居後も存続するという回答が多い。日米は既存住宅に対して差が出た。

2) 将来指向と住宅の耐用性に対する「期待差」

ところで、将来指向は日本では「可能ならば現住宅で最後まで過ごしたい」という永住希望者が69%と高い割合を占めた（表18）。米国も高齢者が多いので、永住希望者が多いものの、いずれ転居を予定している者が3割あった。一方「建替え」の予定者は、アメリカではわずか2%強である。日本はその3倍強である。なお、日本は永住に「既に建替え済み」12%が含まれている。

永住・転居などの将来指向別に「期待差」の平均値を比べたところ（図9）、日米とも建て替え指向がある場合には「期待差」がマイナスになった（日本 -7.4 年、米国 -5 年）。しかし、永

図6 住宅の取得形態別に「予測寿命」

図7 取得形態別に「予定居住年数」

表17 期待差（「予測寿命」-「予定耐用年数」）

		-50年	~-11年	~-1年	-0.9~0.9	1年~	11年~	21年以上	合計
日	*1	7.6	7.2	6.5	57.9	8.1	9.6	3.1	447 100.0
本	*2	7.6	14.8	21.3	79.2	87.2	96.9	100.0	
米	*1		7.3	13.5	39.6	9.4	9.4	20.8	96 100.0
国	*2		7.3	20.8	60.4	69.8	79.2	100.0	

*1 は各カテゴリーの単純%、*2は累積%（左のカテゴリーまでを加算）

図8 住宅取得形態別「期待差」

表18 将来指向 単位%

	転居	建替え	永住	未定	合計
日本	10.6	7.5	69.4	12.5	415 100.0
米国	28.5	2.4	58.5	10.3	123 100.0

図9 将来指向別「期待差」の平均値

住指向者を比べると、日本はマイナス、米国はプラスで大きく異なる。転居指向者の差も非常に大きいことなど、建替え指向者以外は日米の差が歴然としている。

(6) 中古戸建住宅の需要意識と住宅寿命観

1) 中古戸建住宅購入理由と住宅の寿命観

図 10 は現住宅が「中古」だけを抽出して、中古戸建住宅の購入理由と現住宅の「予測寿命」の関係を表している。米国は項目間で差が小さい。それに比べると日本の変化が大きい。ところで、項目の順番に注目してみると、左の方が住宅事情を、右の方が建築的特徴を表す項目が並んだ。(なお、「前住者が忍ばれる」の日本の回答は 2 例である。) 右に行くほど日米の差が小さい。日本において最短の「仮の宿」と最長の「職人の技」の間にちょうど 2 倍の開きがある。

同じく現住宅が「中古」について、中古戸建住宅の購入理由と現住宅の耐用性に対する「期待差」を図 11 に表した。項目の並びは同じく日本の回答者を基準にしてある。図 10 の項目と少し入れ替わりがあるが、右の方が建築的特徴である。どの項目も「期待差」の絶対値は日米で開きが大きい。しかし日本の回答者も建築的特徴を評価している場合には「期待差」がプラスに近づく。

2) 中古戸建住宅非購入理由と住宅寿命観

表 19 は反対に中古戸建住宅を購入したことがない理由別に、現住宅の「予測寿命」の平均値を表したものである。若干の差はあるが有意差はない。「長期経済」「終の棲家」といった長期寿命によって実現するはずの項目の回答者においては、現住宅の「予測寿命」は短い方に属している。つまり、このような概念的理由は住宅需要行動に裏付けられているとはいえないことが分かる。それに比べると、「安全性に不安」や「悪質」「家族に合った間取りがない」など具体的項目に対する回答者の「予測寿命」は相対的に長く、非回答者との差も他の項目に比べると大きい。

4. 現住宅の選択理由に見る中古住宅の評価

(1) 現住地の選択理由

図 12 は現住地の選択理由である。「価格」は両国とも回答が多い。また回答率は低いが「商店の利便性」も共通している。日本の回答率は「自然環境」「交通の至便性」「敷地地盤」などが高い。米国は「居住階層」「学区」が高く歴代の居住者が蓄積した社会階層を重視している。一方日本は居住者以外から与えられる環境の計画要素を選択する傾向にあるといえるだろう。

住宅の取得形態に着目すると、日本の「中古」において米国の回答率が高い「居住階層」「商店の利便性」「学区」の項目の回答が「新築」よりも多く、その差がはっきりしている。米国には「新築」「中古」に差がある項目は少ない。日本においても「中古」はストック化に評価をし始めているといえるだろうか。

(2) 現住宅選択理由

次に現住宅の選択理由を表 20 に表した。日本の最多回答項目は「日照・通風」である。(これと「居住性能」を合わせると日本は住居保健に対する指向が極めて強いことが分かる。) 日米ともに多い項目は「間取り・意匠」と「規模」の 2 項目で両国とも約 6 割が回答した。日本で次に多いのは「構造の安全性」である。以上が 50 % 以上の回答率があった項目である。日本はその他の項目の回答が少なく、米国は「売却時の経済価値」と「職人の技術」が 40 % 以上あり、日本と極めて高い有意差がある。

図 10 中古戸建住宅購入理由別「予測寿命」(現住宅「中古」のみ)

(注)「前住者」は「前住者をしのばれる」の略

図 11 中古戸建住宅の購入理由別「平均期待差」

表 19 中古戸建住宅を非購入理由別「予測寿命」(日本のみ) 単位: 年

	長期経済	新築のみ	終の棲家	間取り・意匠	設備容量	間取り古い	設備旧式	他人の家	家族対応	安全性不安	悪質	回数
回答者	39.2	39.6	41.9	42.5	42.6	42.6	42.8	43.4	43.5	43.7	44.3	111
非回答者	41.5	41.9	40.5	40.4	40.3	40.4	40.3	40.0	39.9	40.1	40.6	153

質問で各項目に対する回答者と、非回答者を併記した。また、項目の並びは回答者を基準に「予測寿命」が短い順番である。

図 12 現住地の選択理由 (多重回答)

表 20 中古住宅の選択理由 (多重回答) 単位: %

	間取り・意匠	設備・技術	職人管理	売却経済価値	融資規模	建築年数	構造の安全性	日照・通風	居住性能	合計件数		
日本	60.0	6.2	20.5	13.3	8.2	13.8	57.7	13.3	52.8	69.7	28.7	390
米国	69.3	13.9	40.6	27.7	46.5	25.7	64.4	31.7	35.6	26.0	16.8	101

単位は横軸の合計件数を母数とした %

*管理は管理状態、管理が容易、管理費用のいずれかに回答者した者

**居住性能は健康住宅、遮音、バリアフリー、省エネルギーのいずれかに回答者した者

図 13 住宅取得形態別住宅選択理由 (日本の新築の回答が多い順番)

図13は住宅取得形態別、国別に各項目を比較した。米国は「伝統的雰囲気」「管理」を除いた項目で「新築」「中古」の間の差が小さく日本よりも回答率が高い項目が多い。日本の「中古」は「規模」へ回答が集中した。また、「管理」「建築年数」は「中古」特有である。これに対して「間取り・意匠」、「居住性能」、「構造の安全」の回答率が下がった。「売却する時の経済価値」に関する回答が米国に比べて日本は数の上では微々たるものである。が、「中古」の方が「新築」よりも多くなった。

住宅の購入時に将来売却する場合の経済価値を重視することは、転居・転売を念頭においているからであろう。そこで「予定居住年数」との相関をみた(図14)。日米とも、「予定居住年数」が短いほど、住宅売却時の経済価値を重視していることが分かる。

図14 「予定居住年数別」住宅選択理由中「売却する時の経済価値」(χ^2 検定による有意差0.5%水準)

5. まとめ

本論では日米両国の中古住宅の普及率と需要実態を把握し、住宅の寿命観の違いを明らかにしてきた。

本研究の結果を要約すると次のようになる。

1. 中古住宅の普及率と、その住宅規模に関しては両国間に大きな差が認められた。米国は中古住宅の普及率が75%あり、過去の購入経験まで含めると、住宅需要者の大半をカバーしている。これに対して日本は中古戸建住宅の普及率が低く、中古住宅は新築住宅に比べて、敷地面積の水準が低いところに分布している。
2. 新築住宅の居住者を比較する限りでは、住宅の寿命に関する住居観は、日米で類似していた。しかし、住宅市場に占める新築住宅の比率は日本が約80%、米国では25%と差が大きく、一方米国の75%を占める中古住宅の居住者は日本とは全く異なる住居観を持っている。したがって両国の「新築」での類似性は住宅の需要量から見るとわずかである。
3. 本研究によって同一敷地内の「建替え」は日本の特徴であること、それも建築後15年頃から活発化することが明示された。
4. 中古住宅のメリットのうち立地、価格、「現物を見て買うことができる」、「すぐに入居ができる」などが日米共通していた。同時期の市場に出た新築住宅より土地を先行的に占有している中古住宅は立地上の評価が高い。
5. 日本では中古住宅を「仮の宿」として利用する傾向が強いが、米国では転居指向が強いにもかかわらず、このような意識はない。
6. 中古住宅を選択する理由において米国では中古住宅の「間取り・意匠」、「職人の技」、「天然材料」など、古い住宅の建築的魅力を評価している。日本では、次住宅までのつなぎであるという感覚が潜在している。しかし、日本でも数は少ないが「中古」のリーダーは「職人の技術」「間取り・意匠」や「天然材料」につ

いて中古住宅の利点を認める兆しがみえる。

7. 住宅取得時における「予定居住年数」と住宅の「予測余命」「予測寿命」を合わせて検討したところ、日本では「予定居住年数」の方が住宅の「予測余命」よりも長く、同一敷地内における永住指向を持つ反面、住宅には自分の生存中の耐久性までしか関心がない。この傾向は中古住宅だけでなく新築住宅の取得者においても見られる。米国では「予測余命」「予測寿命」は日本を大きく上回る反面、「予定居住年数」が短く、永住指向が低い。

8. 住宅の「期待差」は日米の転居指向者の間で最も大差が出た。米国は極めて長く、反対に日本は極めて短い。すなわち、米国は転居後も当該住宅が中古住宅として残り続けることを予想し、日本の回答者は建替えられると予想していると思われる。

9. しかし、日本でも中古戸建住宅の建築的価値を認める回答者は事例は少ないが、「予測寿命」が長い。これは日本においても建築様式の普遍的評価が確立するようになれば住宅の寿命を延ばす可能性があることを示唆していると言えるだろう。

10. 住宅地の選択は、米国では歴代居住者が蓄積してきた住宅地の階層性が重視される。日本では居住者が居住課程で住宅地に付加する、あるいは住宅地の成熟性ととも増加する価値要素は少ない。したがって住宅地の成熟性への関心が薄く、更新が個人の判断に任されていると見なせる。

11. 住宅選択において米国の回答者は「新築」「中古」の間であまり差がないが、日本の回答者は異なる。日本の「新築」の特徴である居住性に関する項目が「中古」では減少し、選択内容の幅が狭い。既存住宅の経済価値については日本は過小評価し、米国は転売に備えて関心が高い。この傾向は両国の中古市場の規模に影響を与えていると推測される。

本稿では住宅の寿命意識を中心に、日米の中古戸建住宅の評価の違いを明らかにした。今後、「住宅の寿命観」の形成のされ方、住宅管理に及ぼす影響などを明らかにする必要がある。

謝辞：本研究は第一住宅建設協会の助成研究で、かつ共同研究者である一棟宏子氏、建部好治氏の協力を、アメリカの調査において Brinsley 家族をあけて親身な協力を得たことを記し謝意を表する。他にも、本研究は日米の多くの居住者の協力と励ましに支えられて実現したことを記して、深謝する。

(注1) 米国のヒヤリング調査では親子間で売買を行っている例が数例あったが、純粋な相続はなかった。恐らく相続は日本ほど頻繁ではないと思われる。

参考文献

- 1) 建設省住宅地審議会：中間答申資料 12,1999.9
- 2) 梶浦恒男：中古住宅利用の現状と中古住宅流通活性化の課題,都市住宅学会住宅管理報告書フローからストックへの転換,住宅管理の社会的支援に向けて,2001.3
- 3) 久米良昭住宅の平均寿命「短命化」とその要因に関する分析,都市住宅学,Vol.30,pp.43-48,2000.6
- 4) 山崎古都子：住宅に関する「DIY」技術と住宅管理行動の相関性,住宅管理の社会的支援に関する研究(その1),建築学会計画系論文集,534,2000.8
- 5) 山崎古都子：住宅に関する「DIY」普及のために必要な「ホームセンター」の機能,建築学会計画系論文集,同上(その2),540,2001.2
- 6) 建設省住宅地審議会：中間答資料 47,1999.9
- 7) 日本建築学会近畿支部：民間分譲住宅の事態に関する調査研究報告書,1967
- 8) 6)に同じ

(2002年7月3日原稿受理,2002年10月2日採用決定)