新設着工におけるプレハブ戸建持家建替住宅と購入者の特性に関する研究

A STUDY ON THE CHARACTERISTICS OF THE REBUILT DETACHED OWNED HOUSES AND PURCHASERS OF PREFABRICATED HOUSING IN THE NEWLY BUILT MARKET

岩崎 琳*, 多治見 左近**, 西村 一朗***

Lin IWASAKI, Sakon TAJIMI and Ichiro NISHIMURA

Prefabricated housing plays a important part in the market for newly built detached housing. In this study, We have carried out a survey of prefabricated owner occupied detached houses. We attempted to present the position played by prefabricated housing in relation to the total housing market. This paper reveals the characteristics of purchasers of prefabricated detached houses who scrap their old house and rebuilt a new house on the same site. The main results are as follows: 1)The rebuilding ratio of prefabricated detached housing is roughly at the same level as for the total newly built detached owned housing market. 2)Prefabricated rebuilt houses, on average, are larger and more expensive than newly built traditional timber constructed houses. 3)In general, scrap and build house purchasers, relative to first time buyers tend to be older. And they tend to have higher incomes and private funds so homes purchased tend to be of higher quality, have a larger floor space, and are more expensive. 4)As for the motivation for scrapping and rebuilding the extent of dilapidation and cramped size of the previous house are the primary reasons. Another important reason is to build a house specially designed to have two married generations under the same roof.

Keywords: Newly Built, Prefabricated Housing, Detached Owned House, Rebuilt, Housing Scale, Purchaser Attributes

新設着工, プレハブ住宅, 戸建持家, 建替, 住宅規模, 購入者属性

1. 背景と目的

2004年の新設住宅着工戸数は前年比2.5%増の118万9,049戸で、2年連続の増加となった。利用関係別では、持家は同0.8%減の36万9,852戸であるが、プレハブ持家は同約0.4%増の66,224戸で持家全体の約18%を占めている^{※1)}。

プレハブ住宅は、1950年代に住宅市場に登場して約半世紀の時が経過した。住宅市場では新設した持家住宅の約2割近くを占めてきているが、この数字以上に、生活様式、住宅部品、住宅価格等、様々な面で大きな影響力を持つ存在になっている。また、在来工法等による木造等の住宅が、全国約数万社と言われる工務店や建設会社からの供給であるのに対し、プレハブ住宅はせいぜい十数社からの供給であり、プレハブ住宅メーカー各社の供給方法や活動は新設着工住宅市場のみならず住宅ストックの形成に於いても重要な役割を果たしていると言える。とは言うものの、現状、プレハブ住宅が住宅市場の中で如何なる役割を持ち、如何なる特徴を持っているかについては必ずしも明らかにされていない。プレハブ住宅に関する既往の研究でも、生産システム^{※2)}や価格^{※3)}、住宅性能^{※4)}等の蓄積はあるが、住宅市場におけるプレハブ住宅の役割を明らかにするためには、建設したプレハブ住宅の購入されている現状に的を絞り、幅広くその需要実態を捉えた調査・研究が必要と思われる。

一方、プレハブ住宅に限らないが、住宅供給側にとって、戸建持家住宅の建替需要層は最良の顧客である。住宅一次取得層に比べ、既に土地を所有しているため、住宅に投資を集中でき、建築費も高額になる傾向にあるからである。また、毎年の新設着工に伴う住宅戸数の蓄積により住宅ストックが増大している現在において、建替は住宅需要の市場動向に影響を与える要素の一つに挙げられる。

これまでの研究において、プレハブ戸建持家住宅を対象に、住宅の規模や購入者の特性を調査・分析し、新設着工戸建住宅

図1. 新設住宅着工戸数における構造別利用関係別再建築率の推移

* 奈良女子大学大学院人間文化研究科 大学院生・家修

** 大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授・工博

*** 奈良女子大学 名誉教授, 平安女学院大学 教授・工博

Graduate Student, Graduate School of Nara Women's Univ., M. Home Eco.
Prof., Osaka City University Graduate School, Dr. Eng.
Emeritus Prof., Nara Women's Univ., Prof., Heian Jogakuin Univ., Dr. Eng.

市場におけるプレハブ住宅の役割とその需要の特徴を明らかにしてきた^{※5-7)}。本稿では、プレハブ戸建持家建替住宅に着目し、その建替率の動向及び建替えた住宅とその購入者の特性を明らかにすることを研究の目的としている。

市場動向を示す住宅着工統計等では、直接に建替戸数を示す統計分類はないが、「既存の住宅を除去し、引続き当該敷地内において住宅を着工する」ものについては、別に、国土交通省から、図1に示す再建築と定義した住宅の戸数が公表されている。この公表を始めた1986年度から2003年度までの新設住宅着工戸数に占める再建築率の推移を見ると、ピーク時の1987年度の23.0%から年ごとに減少の傾向を辿り、2003年度は15.0%で推移している。利用関係別では、持家の再建築率が貸家や分譲に比べ顕著に高い。更に、1989年度から公表し始めた構造別では、非木造による持家の再建築率が高くなっている(図1)^{※8)}。新設住宅着工戸数における持家の非木造住宅のうち、約7割(2003年度実績)がプレハブ住宅である^{※1)}^{※9)}ことから、再建築においてもプレハブ戸建住宅が主要な比率を占めていると言える。しかし、現状の統計には、木造やプレハブ住宅等を対象にした新設市場における構造別における工法別等の再建築(以下では建替と称す)の戸数や住宅規模等に関しては明らかにされていない。

また、戸建建替に関する既往の研究においても、民間建売住宅・団地の変容過程に焦点を当てた中での建替の研究^{※10)}、既成市街地における戸建建替住宅のケース・スタディ^{※11)}、ある一定の地域の建替前後の住宅実態の比較分析^{※12)}等、プレハブ住宅以外の建替住宅に関するものがあるが、いずれも対象地域が限定されており、住宅取得時の各種要因や購入者の特性について、幅広く全国的な実態調査に基づいて分析してはいない。

2. 調査方法と分析対象

本研究全般に関わるプレハブ戸建持家住宅の調査は、(社)プレハブ建築協会の会員であり、全国展開の販売をしているプレハブ住宅メーカーから調査可能な3社に協力を求めて行なった。この3社の戸建住宅の2003年度の販売実績は、プレハブ戸建住宅全体の約25.4%^{※2)}を占めている。調査物件は2000年4月～2002年3月迄の2年間に各都道府県に於いて建築され、入居済みのプレハブ戸建住宅を対象にした。調査方法と調査内容及びその件数は表1に示す。回収件数の13,177件に対し、注文住宅に占める建替、住替、一次取得の切口における有効件数は10,856件である(以外は建売等)。調査結果の地域区分、取得区分別の有効件数を表2に示す。これより抽出した建替の情報が本稿の分析対象である。

尚、本稿では新設着工におけるプレハブ戸建持家建替住宅の規模やその購入者の特性を明確にするため、注文住宅のマイホームを初めて購入する一次取得層の特性を対比させた。

3. 分析結果と考察

3.1 定義

本研究対象のプレハブ住宅は、部材の加工・組立を工場で行い、建築現場で所定の位置に取り付ける工法がシステム化されている住宅を意味する。生産性の向上、品質の均一性、精度の向上などを

ねらった建築生産の技術革新によって生産したもので、量産品もあれば、一品生産のものもある^{※13)}。また、本稿での建替層は既存の戸建持家住宅を除去し、引き続きその敷地内に新しい戸建持家住宅を建設する購入者(住宅二次取得層)を意味する。比較対象の一次取得層は、従前の住宅(公営・民営を含む借家や社宅、官舎等)から出て、建売住宅を除き、初めて注文住宅のマイホームを取得する購入者である。

3.2 新設着工持家と本調査のプレハブ戸建持家住宅の建替率

実態調査に基づく分析結果から、プレハブ戸建持家住宅の全国平均的な建替率は26.5%である。図1に示した新設着工持家住宅における再建築率の同期間の平均比率28.3%に近い値が得られており、本実態調査の結果も市場全体の数値を反映していると言える。これを地域別に比較してみると、三大都市圏におけるプレハブ戸建持家の建替率が国土交通省の公表した持家の再建築率に近いレベルにある。関東におけるプレハブ戸建持家の建替率が顕著に高いことが明らかになった。東北のプレハブ戸建持家の建替率が同新設持家の再建築率を大きく下回り、四国ではそれを上回っている(表2)。

3.3 建替後の住宅特徴

3.3.1 敷地面積と延床面積

一般的に、住宅の敷地面積は、敷地条件・建築条件と並び、建築した住宅の規模に大きく影響する。表3の建替層の敷地と住宅の延床面積を一次取得層の上位3迄の面積帯で比較してみると、建替層の住宅の1棟当たり敷地面積「140～260㎡未満」は42.5%で、一次取得層では63.2%を占める。「260㎡以上」は一次の27.8%を大きく上回る35.8%であるが、「140㎡未満」の狭小敷地も、一次取得の9.0%を上回る21.7%である。これらの敷地面積の傾向

表1. 調査期間、方法及び回収状況

項目	内容
調査期間	2002年4月25日～7月25日
調査方法	電子メールを用い、調査項目を示した書式を窓口担当者に送付し、先方から記入結果を受ける
調査項目	住宅 建設地、敷地面積、延床面積、階数、建築費、坪単価、敷地間口、前面道路幅員、従前住宅の築年数
	建築条件 用途地域、建ぺい率、容積率、高度地区、防火指定
	購入者 年齢、家族人数、家族構成、従前の住宅状況、建築動機、職業、年収、契約形態、購入動機
	資金計画 自己資金額、贈与有無、借入金額、借入先、土地用意有無
回収数	A社 5,994件(全件比45.5%)
	B社 4,997件(同37.9%)
	C社 2,186件(同16.6%)

表2. 地域区分及び地域別新設着工持家再建築率と本調査研究の取得区分状況(単位:%)

地域	地域の内訳(都道府県)	新設着工戸建持家における再建築率*	実態調査の有効回答			
			件数	建替	住替	一次取得
北海道	北海道	17.0	N=192	16.7	10.9	72.4
東北	青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島	34.6	N=565	18.9	8.3	72.7
関東	茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川	32.2	N=2716	37.2	10.7	52.2
北陸	新潟、富山、石川、福井	29.4	N=482	23.9	8.5	67.6
中部	山梨、長野、岐阜、静岡、愛知、三重	27.0	N=2251	25.8	7.0	67.3
近畿	滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山	28.8	N=2203	26.5	14.5	59.0
中国	鳥取、島根、岡山、広島、山口	22.1	N=984	16.6	8.6	74.8
四国	徳島、香川、愛媛、高知	24.0	N=363	28.4	8.0	63.6
九州	福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄	21.6	N=1100	16.5	8.5	75.1
	全国	28.3	N=10856	26.5	10.0	63.6

出典：国土交通省の「住宅着工統計による再建築状況について」

*再建築率は2000年度、2001年度の平均値

は既存敷地の状況を反映していると言える。建替住宅は全件が自由設計であるため、プレハブ住宅も敷地対応力を有していると言える。また、住宅の規模を示す建替層の延床面積は「100～160㎡未満」が55.5%で、一次取得層の83.0%を大きく下回り、これより広い面積帯ほど建替層の比率が高くなっていく(表3)。

全国平均敷地面積は、一次取得の266.3㎡に対し、建替は282.1㎡である。地域別では建替が東北、北海道、四国の順に広いのに対し、一次取得は九州、四国、北海道の順になる。近畿は建替と一次取得両者において最小敷地面積を呈している。また、全国平均延床面積は一次取得の136.5㎡に対し、建替は154.4㎡である。建替における各地域の延床面積は一次取得のそれを上回るものが多い。近畿と関東の敷地面積と延床面積は全国平均を下回るが、実質容積率が他地域を大きく上回っている(図2)。

尚、上述したように、建替住宅は一次取得の住宅に比べ、敷地面積が140㎡未満の狭小敷地の占める比率が大きく上昇し、プラン提案における設計の自由度が高くなっていることを示しており、これらは建替に対してプレハブ住宅を位置づける特徴と言える。

3.3.2 建築費

本稿での建築費は、土地価格と外構費を除く上物のみの税別価格である。全国の1棟当たり建築費を価格帯別に見ると、「2500万円未満」が、一次の83.2%に対し、建替は54.5%を占める。建替では「2500～3500万円未満」が33.9%、「3500万円以上」が11.7%で、高価格帯になるほど一次取得層の比率を大きく上回っている。既存住宅の解体費、新設住宅の内・外装・設備機器等の仕様グレード設定の違いも影響するが、建替層の住宅延床面積が一次より広いことに比例して、建築費も高い結果を示している。

建替の地域別1棟当たり建築費を比較してみると、「2500万円未満」は九州が最多の71.8%、次いで近畿61.3%、中国58.9%、四国と北海道56.3%の順になる。一方、「2500万円以上」では、東北の58.0%に続き、中部53.7%、北陸52.2%、関東46.8%の順である(図3)。全般的にみると、東日本の建替建築費が高く、西日本は建築費が低い。これは2500万円を境とする一次取得層の構成比が地域的な格差が少ない点とは対照的な結果にな

る。建替では一般に価格帯が多様化していると言える。

建替住宅1棟当たりの全国平均建築費は、一次取得の2,157万円に対し、2,608万円である。東北が最高額の2,719万円、九

表3. 建替層の住宅敷地面積と延床面積(単位:%)

敷地面積	建替 N=2781	一次 N=6790	全体	延床面積	建替 N=2874	一次 N=6898	全体
<100㎡	7.6	2.0	3.5	<100㎡	7.1	4.3	5.3
100～140㎡	4.1	7.0	8.9	100～140㎡	11.9	21.8	18.5
140～180㎡	5.7	19.4	18.1	140～180㎡	21.5	41.3	34.7
180～220㎡	15.6	27.0	23.5	180～220㎡	22.1	19.9	21.0
220～260㎡	11.1	16.9	15.2	220～260㎡	14.8	6.1	8.9
260～300㎡	7.7	8.1	8.3	260～300㎡	10.2	2.9	5.2
300～350㎡	6.7	5.7	6.2	300～350㎡	4.9	1.5	2.7
350～400㎡	4.1	2.8	3.3	400～450㎡	3.5	0.6	1.5
400～500㎡	6.0	4.3	4.8	500㎡以上	3.9	1.4	2.2
500㎡以上	9.2	5.4	6.6				
≥1000㎡	2.2	1.5	1.7

図2. 地域別平均敷地面積と延床面積

図3. 地域別建築費の価格帯別区分と構成比

図4. 地域別1棟当たり平均建築費と平均坪単価

表4. プレハブ戸建持家建替住宅と新設住宅着工市場における木造、鉄骨造住宅の住宅規模と建築費の比較*

地域	1棟当たり住宅延床面積(㎡) A						1棟当たり住宅建築費(万円) B						坪単価(万円) Σ=B/A*3.3			
	新設着工居住専用建築物(2000～01年度)						新設着工居住専用建築物(2000～01年度)						新設着工市場			
	全体 N=1282 247	標準偏 差	木造 N=9910 44	標準偏 差	鉄骨造 N=2366 55	標準偏 差	全体 N=128 2247	標準偏 差	木造 N=991 044	標準偏 差	鉄骨造 N=2366 55	標準偏 差	全体	木造	鉄骨	プレハ ブ建替
北海道	192.2	13.5	145.4	1.7	191.7	5.9	171.6	10.5	2094	17.5	2788	41.7	2665	47.3	47.5	48.0
東北	147.8	11.8	131.3	7.2	174.0	23.3	171.4	2115	218.9	1845	113.4	2685	359.9	2719	47.2	46.4
関東	172.5	39.5	118.6	8.3	173.0	12.2	149.5	2889	862.8	1945	48.1	3088	482.2	2676	55.3	54.1
北陸	153.9	12.1	135.2	5.7	186.6	35.3	166.9	2365	201.9	2078	106.1	2788	571.5	2605	50.7	50.7
中部	157.5	17.1	128.8	3.0	165.6	8.8	160.7	2531	231.9	2099	46.0	2693	169.8	2670	53.0	53.8
近畿	170.1	23.5	118.5	7.0	162.0	5.1	151.5	2793	373.2	1986	103.9	2823	138.3	2529	54.2	55.3
中国	160.6	13.5	124.8	6.3	168.3	15.1	153.7	2546	182.2	1967	97.9	2737	239.7	2510	52.3	52.0
四国	167.4	16.8	131.2	6.8	184.5	11.0	155.9	2518	137.2	1973	101.5	2785	194.1	2508	49.6	49.6
九州	180.3	34.0	125.2	6.5	163.6	13.6	150.5	2578	532.6	1830	182.1	2446	250.7	2357	47.2	48.2
全国	165.3	25.8	126.4	8.8	171.4	18.1	154.4	2563	488.2	1960	139.4	2755	362.2	2608	51.2	51.2

*1)国土交通省「建築統計年報」より算出したもので、建築費は予定額である。

2)新設の全体は、木造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他を含む。

3)新設居住専用建築物の階数別内訳は、木造1～3階建100%、鉄骨造同98.5%と4階建以上1.5%、全体同98.2%と4階建以上1.8%である。

4)実態調査の分析対象は鉄骨造97.7%、木造2.3%で、1～3階建が100%である。

州は最低額の2,357万円である。両者の延床面積の差が約21㎡に対し、建築費は約362万円の開きが生じている。三大都市圏別では、関東、中部、近畿の順であり、近畿は全国平均を下回っている。延床面積に対する坪単価は、一次取得と同様に関東が最高で、九州が最低である(図4)。

3.3.3 新設住宅市場における本調査研究の位置づけ

上記の結果を踏まえ、本研究の調査・分析対象と同様な着工時期の国土交通省の住宅着工統計の情報を用い、表4に新設住宅市場における他種別住宅とプレハブ戸建持家の住宅規模と建築費を比較した^{注3)}。比較対象として、居住専用建築物^{注4)}の全体と構造別の木造、鉄骨造住宅の都道府県別の情報を抽出し、表2と同様な地域区分を行った。

プレハブ建替住宅の特徴を他種別住宅と比較してみると、1棟当たり平均住宅延床面積では、プレハブ建替は木造の126.4㎡を約28.0㎡ほど上回るが、新設全体の165.3㎡、鉄骨造の171.4㎡より下回った。但し、4階建以上を含む新設着工居住専用建築物の全体とそのなかの鉄骨造は、戸建持家のみの住宅の傾向を適切に反映できない可能性があるため、本調査対象と階数が同様(全件が1～3階建)の木造住宅との比較を行なった。延床面積の地域別では、木造はプレハブ建替と同様に、北海道が最も広く、三大都市圏が狭い傾向にある。木造の最多面積の北海道と最少面積の近畿の差が26.9㎡で、プレハブ建替の同北海道と近畿の差も20.1㎡を呈している。

また、1棟当たり平均住宅建築費は、プレハブ建替では木造の1,960万円を約648万円上回っている。木造はプレハブの一次取得の建築費2,157万円と比較しても下回っている。住宅建築費は住宅仕様のグレードや床面積の広さに大きく関連するが、建築費の坪単価では、一般に延床面積が狭いほど高く、逆に広いほど建築コストの低減に繋がることから安くなる。それぞれの延床面積に対する坪当たり平均建築費を比較してみると、プレハブ建替は比較対象の木造住宅よりやや高くなる傾向にある。三大都市圏の坪単価が高くなる傾向は両者同じである(表4)。

上記分析結果から、プレハブ戸建持家建替住宅は、新設着工木造居住専用住宅だけでなく、プレハブ戸建持家の一次取得の住宅に対しても延床面積が広く、建築費が高額になる傾向が見られる。これはプレハブ戸建持家における建替住宅の特性と言える。

3.4 建替層の社会的・経済的屬性

3.4.1 社会的屬性

建替層の住宅購入者である世帯主の全国平均年齢は49.1歳で、一次取得層の37.3歳を大きく上回る。建替率の高い関東、近畿、四国の平均年齢が全国平均を上回るが、建替率の低い北海道も関東に次ぐ高年齢である。地域別年齢構成では、北海道、関東、近畿の「50歳代以上」の比率が顕著に高く、平均年齢の最も若い中部のそれは最も低い。また、購入者年齢層別の特徴を見ると、「60歳未満」では各階層とも後述する年収が一次取得より少ない。しかし、住宅の延床面積と建築費は各階層とも一次取得より高い傾向にある。そのなかで、「45歳～50歳

未満」の年齢層が最高額建築費で最も広い延床面積の住宅を購入している(表5)。建替住宅の広さは後述する二世帯同居による影響も大きいと言える。

建替層の世帯主職業は、会社員が最多の56.3%(内訳は上場企業25.7%、非上場企業30.6%)である。一次取得層に比べ、上場企業の会社員比率が低く、一方、自営業や定年退職等による無職の比率が高い(表6)。地域別では、北海道、九州の会社員比率が低く、自営業や公務員が高い比率を占める。会社員比率の高い中部、中国は逆の傾向にある。三大都市圏では、近畿、関東の自営業や無職の比率が他地域に比べ高い。職業別に見る建替層の特徴では、一次取得に比べ各職業とも年長で、住宅規模も広く、建築費も相応して高い傾向にある。

家族構成は住宅購入に当たり、間取り構成への影響が大きく、住宅規模の特徴にも最も影響する要因の一つである。建替層の家族構成は、一次取得に比べ、核家族比率が42.9%で一次取得の75.1%を大きく下回り、同時に、核家族の内訳の構成比も大きく異なっている。「夫婦+子供は乳幼児期や学齢期」の比率が低く、「夫婦+子供は社会人」の占める比率が高い。単身世帯やその他世帯の構成比は一次取得との開きは少ないが、二世帯同居は顕著に高くなっている。地域別では、中部、東北、北陸の順で二世帯同居率がいずれも45%前後で最も高く、北海道が最も低い28.1%である(図5)。この地域の特性は、国土交

表5. 建替層の年齢層別構成比と主要特性(単位:%, 万円, ㎡)

年齢層	建替N=2214				一次N=5772			
	構成比	年収	延床面積	建築費	構成比	年収	延床面積	建築費
<30歳	5.6	417	154.1	2,454	17.3	450	130.2	2,006
<35歳	9.6	501	154.8	2,566	29.9	541	133.6	2,063
<40歳	10.3	626	156.2	2,557	23.1	646	137.6	2,161
<45歳	11.4	708	152.8	2,546	12.4	742	138.6	2,204
<50歳	9.7	759	161.8	2,706	6.2	786	145.5	2,308
<55歳	16.6	780	154.9	2,562	4.2	826	140.3	2,297
<60歳	13.8	768	146.2	2,412	3.1	829	139.0	2,251
<65歳	12.0	679	149.2	2,522	2.0	649	144.1	2,394
≥65歳	11.2	484	149.2	2,663	1.9	451	147.8	2,468

表6. 建替層の職業別構成比と主要特性(単位:%, 万円, ㎡)

職業	建替N=2131				一次取得N=5693			
	構成比	年齢	年収	延床面積	構成比	年齢	年収	延床面積
会社員(上場)	25.7	45.5	741	151.2	34.6	36.0	652	134.9
会社員(非上場)	30.6	44.4	596	152.7	33.5	34.9	512	131.9
公務員	13.0	47.4	789	155.0	15.9	37.3	656	137.6
教職員	3.3	47.8	837	158.9	4.0	39.0	702	148.1
自営業	10.3	53.4	578	164.6	5.9	41.1	625	147.6
自由業	1.2	54.6	566	174.9	0.8	39.8	509	144.4
医師	0.8	46.7	1010	220.7	1.7	39.6	1347	184.9
会社・団体役員	2.4	56.6	1040	167.3	1.3	44.6	940	158.6
無職	12.7	63.9	264	142.6	2.4	61.7	292	136.1

図5. 建替層の地域別家族形態

通省の平成15年住宅需要実態調査の結果においても、地域別多世帯同居率に同様な傾向が見られた^{注5)文14)}。また、本稿では、平均年齢の若い地域に二世帯同居率が高く、平均年齢が年長の地域に二世帯同居率が低い傾向が見られる(表7)。

建替層の家族形態別特徴では、「子供は社会人」の比率が高くなる核家族は平均年齢が他に比べ最も高くなるが、平均延床面積と1棟当たり平均建築費は単身世帯に次いで少ない。一方、二世帯同居は世帯主の若年齢にも拘わらず、年収は核家族に次いで多く、平均延床面積も広く、建築費も最高額である(表8)。

3.4.2 経済的屬性

3.4.2.1 年収と住宅建築費の年収倍率

建替層の世帯主本人の全国平均年収は658万円で、一次取得層の平均613万円とそれ程大きな開きが無い。地域別では北海道、関東、近畿の順で全国平均を上回る高額年収である。これらの地域では平均年齢も高い。建替層年収区分別では、低所得の「400万円未満」の比率は全国平均12.4%で、一次取得の11.6%を上回る。これは建替層が年長で定年退職の比率が高いことに関連していると考えられる。地域別では四国が24.6%に達し、北海道が0%である。一方、「400～800万円未満」は一次取得の69.9%より少ない54.7%であり、以降高額年収ほど建替の占める比率が高くなる。年収区分別建替層の特徴では、低所得の「400万円未満」を除き、年収が増加するにつれ、年齢も増え、また高年収ほど住宅規模も建築費も上がる傾向にある(表9)。

建替層の地域別住宅建築費を年収倍率^{注6)}で見ると、全国平均は4.0倍である。地域別では、北陸が最高の4.5倍、四国が4.4倍、東北、中部、中国が同レベルの4.3倍である。一方、平均年齢が高く、高額年収の北海道が最低倍率の3.4倍であり、近畿が3.6倍、関東、九州が3.8倍になる。全国新設市場の工法を問わない注文住宅を購入する住宅取得費の平均年収倍率は、4.4倍^{注7)文15)}であり、プレハブ持家建替層の住宅取得費の平均年収倍率はそれより低いレベルにあることが明らかになった。

3.4.2.2 資金計画

建替層の自己資金額区分では、「500万円未満」が一次取得の66.8%に対し、全件の34.5%を占め、「500～1000万円未満」では両者に差がなく約11.0%、「1000万円以上」の高額帯では建替層の占める比率が高くなる。一方、借入金額区分では、「1500万円」を境目に、高額になるほど、一次取得の借入比率が高く、建替では低くなる傾向にある。建替層の全国平均自己資金は一次取得の636万円を大きく上回る1,399万円(建築費の53.6%)で、借入金は一次の同1,630万円を下回る1,338万円(同51.3%)である。地域別では、平均年収が最も少ない四国が自己資金が最多の1,718万円であり、続いて関東1,505万円、近畿1,496万円の順になる。一方、平均年収の最多額の北海道が自己資金額が最少で借入金が最多である。この相違は同地域の二世帯同居率が他地域に比べ最も低いことにより、親世帯からの贈与などが少なくなる影響も考えられる。

3.4.3 建替動機と建替前住宅の築年数

建替層の住宅建設の動機は、一次取得層のマイホーム願望が67.4%の最多に対し、従前の住宅の老朽化及び狭小化が全件最多の62.8%で、続いて二世帯同居目的が16.4%である(表10)。地域別では、東北、関東、近畿、北陸は従前の家屋の老朽・狭小化比率が高く、四国、中部、中国のそれが低い。逆に中部、中国では二世帯同居率が最も高い。

建替前の住宅の経年履歴では、工法または構造別状況は不明であるが、築年数の回答が得られたものについて、全国平均の築年数31.3年にに対し、四国が最長の45.3年、東北が最短の26.5年である(表11)。住宅の建替動機と対比した場合、従前の住宅の狭小・老朽化率の高い地域では建替前住宅の築年数が短く、逆に狭小・老朽化率が低い地域ではその耐久年数が長

表7. 建替層の地域別家族形態別の世帯主平均年齢(単位:%, 歳)

家族構成	項目	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	全国
核家族	構成比	50.0	33.0	41.8	41.0	35.0	53.1	47.8	46.8	44.2	42.9
	平均年齢	51.8	54.1	52.9	48.6	49.5	51.5	49.1	51.6	50.3	51.3
二世帯同居	構成比	28.1	45.7	37.2	43.8	46.6	30.5	35.5	33.0	39.1	38.3
	平均年齢	44.8	43.6	47.5	46.3	42.4	47.6	43.1	48.3	46.3	45.6
単身世帯	構成比	15.6	14.9	14.9	7.6	11.2	10.7	10.1	10.6	9.6	12.2
	平均年齢	53.0	52.9	53.8	43.2	47.4	48.5	48.8	47.0	55.9	51.1
その他世帯	構成比	6.3	6.4	6.1	7.6	7.3	5.7	6.5	9.6	7.1	6.6
	平均年齢	56.5	48.0	48.8	48.3	45.6	53.1	53.0	46.0	45.7	48.7

表8. 建替層の家族形態別構成比と主要特性(単位:%, 万円, m²)

家族構成	建替N=2385					一次取得N=5857				
	構成比	年齢	年収	延床面積	建築費	構成比	年齢	年収	延床面積	建築費
核家族	42.9	51.3	698	141.9	2380	75.1	36.5	615	134.3	2102
二世帯同居	38.3	45.6	639	174.7	2910	8.7	40.0	640	163.0	2610
単身世帯	12.2	51.1	621	137.0	2319	13.6	37.2	584	131.6	2085
その他世帯	6.6	48.7	565	152.2	2515	2.7	41.2	524	139.6	2229

表9. 建替層の年収区分別構成比と主要特性(単位:%, 万円, m²)

世帯主年収	建替N=1739					一次取得N=5213				
	構成比	年齢	年収	延床面積	建築費	構成比	年齢	年収	延床面積	建築費
<400万円	12.4	46.4	296	149.8	2431	11.6	33.4	327	129.4	1955
<600万円	28.1	42.0	481	152.4	2477	41.0	33.2	486	131.3	2019
<800万円	26.6	45.4	660	155.5	2579	29.0	37.5	662	136.8	2139
<1000万円	18.2	49.6	843	154.5	2569	11.0	43.0	843	141.4	2271
<1200万円	9.8	53.8	1012	156.9	2769	3.9	46.2	1020	151.0	2544
<1400万円	2.2	54.2	1213	162.9	2853	1.6	46.0	1234	164.4	2772
≧1400万円	2.7	54.9	1739	185.5	3497	2.0	43.7	1824	183.7	3413
全 体	100	47.0	658	154.7	2578	100	36.5	614	136.1	2135

表10. 住宅購入動機(単位:%)

住宅購入動機	建替 N=2137	一次 N=6303	住替 N=950	全体 N=9390
マイホーム願望	10.2	67.4	15.2	49.1
結婚・出産	1.2	3.8	0.9	2.9
二世帯同居	16.4	12.5	16.9	13.8
ライフスタイルの変化	2.6	2.2	6.8	2.8
従前家屋の狭小化、老朽化	62.8	7.5	26.9	22.0
住環境	0.7	2.1	12.9	2.9
定年・老後の生活	1.3	1.2	6.1	1.7
その他	4.9	3.4	14.1	4.8

表11. 建替前の住宅の築年数(単位:年, 件)

項目	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	全国
築年数	27.1	26.5	29.2	30.1	30.7	34.3	39.2	45.3	39.9	31.3
件数	7	20	128	15	20	40	13	6	14	263
標準偏差	4.7	8.3	8.5	7.9	18.2	21.6	18.3	13.2	24.1	14.2

表12. 建替層の住宅と購入者の平均像(単位:歳, 万円, m²)

地域	年齢 (歳)N =2214	年収(万円) N=1720	自己資金(万円) N=2873	借入金(万円) N=2874	建築費(万円) N=2874	敷地面積 (m ²)N=2874	延床面積 (m ²)N=2874
北海道	50.5	786	1007	1790	2665	395.0	171.6
東北	47.5	636	1317	1538	2719	409.8	171.4
関東	50.8	701	1505	1303	2676	252.1	149.5
北陸	47.6	585	1093	1643	2605	315.9	166.9
中部	45.8	621	1271	1532	2670	302.4	160.7
近畿	50.4	700	1496	1159	2529	238.0	151.5
中国	47.7	581	1285	1351	2510	308.2	153.7
四国	49.7	575	1718	916	2508	359.5	155.9
九州	49.2	623	1143	1331	2357	339.7	150.5
全国	49.1	658	1399	1338	2608	282.1	154.4

いという結果が得られた。

4. 結論

本研究で得られた分析的知見を以下に示す。また、新設着工におけるプレハブ戸建持家建替住宅と購入者層の平均像を表12に示す。

1. プレハブ戸建持家の建替率と建替住宅の特性

(1) 新設着工におけるプレハブ戸建持家住宅の全国平均的な建替比率は26.5%であり、この値は新設着工持家住宅市場における再建築率の全国平均28.3%に近い位置にある。プレハブ戸建持家の建替率が高い関東、中部、近畿、四国は、新設着工持家住宅の再建築率も高い地域に当る。プレハブ戸建持家市場における建替率の状況は実態を反映しており、新設着工持家市場と同様な傾向にあると言える。

(2) プレハブ戸建持家建替住宅は在来木造住宅やプレハブ戸建持家の非建替の住宅に比べ、規模が広く、建築費が高額の方に移行している。言い換えれば、戸建建替住宅は新設戸建持家市場ではグレードの高いレベルにあると言える。また、プレハブ戸建建替の敷地対応力については、非建替の一次取得との比較から、狭小敷地への適応も向上している。このことは、プレハブ住宅の設計自由度の特性に位置づけられると言える。

2. プレハブ戸建持家建替住宅の購入者の特性

(1) プレハブ戸建住宅における建替層は、平均年齢は40歳代後半から50歳前半の購入者であり、平均年収も高い。建替の平均建築費は購入者の平均年収の4.0倍であり、新設着工住宅市場における一般のマイホーム購入費の平均年収倍率4.4倍を下回る。それに伴い資金計画における自己資金率も高くなっている^{注8)}。

(2) 建替層の住宅建設動機は、従前家屋の狭小・老朽化と二世帯同居が最大の要因であり、建替の主たる目的は住宅の質の向上にあると言える。言い換えれば、建替住宅は、居住性や耐久性等の性能低下による除去した住宅に対するストックの補充、多世帯住宅への対応等が建替需要の主要要因になっていると言える。

尚、プレハブ住宅の特性における地域要因や他種別住宅との建築費の格差の要因等についての分析は、今後の研究課題である。

謝辞

本研究の調査にご協力を頂いた多くの方々に、ここに深く感謝の意を表わします。

また、全文にわたり、査読者から有益なご指摘を頂きました。ここに記して深謝します。

注釈

- 1) 平成15年度住宅着工統計によると、全国の非木造プレハブ持家住宅は49,769戸で、非木造持家住宅全体71,930戸の約69.2%を占める。
- 2) 3社販売実績合計/新設着工プレハブ戸建全体82,411×100、いずれも2003年度の戸数である。
- 3) 新設着工住宅市場の都道府県別・利用関係別(又は用途別)・構造別に

分類した床面積と建築予定金額の利用可能なデータは国土交通省「建築統計年報」のみである。但し、同年報では、居住専用建築物と表現している。そのため、本稿では、同年報の「都道府県別、構造別、用途別-建築物床面積の合計、工事費予定額」と記した情報から「居住専用建築物」のデータを利用した。

4) 国土交通省の「建築統計年報」の居住専用建築物は、居住専用住宅の他に、居住専用準住宅を含む。平成12～13年度の2年間には、居住専用住宅99.8%、居住専用準住宅0.2%を占める。

5) 国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」の結果では、現在一緒に住んでいる世帯員だけから考慮した「世帯の型」を次の5つに分類している。①単身世帯、②核家族世帯(夫婦のみ、親と年齢別の子供計6タイプ)、③三世帯世帯、④複合世帯、⑤その他。これには二世帯の分類はないが、3世代と複合の世帯を含む多世帯の地域別状況を下表に示す。

<参考>「平成15年住宅需要実態調査」よりの分析結果

▽地域別家族形態に占める3世代、複合世帯の構成比

地域	件数				構成比			
	全件	3世代世帯	複合世帯	小計	全件	3世代世帯	複合世帯	小計
北海道	2220	128	85	213	100	5.8	3.8	9.6
東北	3254	521	264	785	100	16.0	8.1	24.1
関東	16875	1378	707	2085	100	8.2	4.2	12.4
中部	5149	691	265	956	100	13.4	5.1	18.6
北陸	1590	304	127	431	100	19.1	8.0	27.1
近畿	8238	643	315	958	100	7.8	3.8	11.6
中国	2926	275	179	454	100	9.4	6.1	15.5
四国	1511	180	76	256	100	11.9	5.0	16.9
九州・沖縄	5248	493	255	748	100	9.4	4.9	14.3
全国	47011	4613	2273	6886	100	9.8	4.8	14.6

6) 年収倍率は建築費をその世帯主の年収で除したもの。

7) 住宅金融公庫利用者一戸建注文住宅平均購入価格2622.8万円/棟(土地取得のための借入のない者、2000年度の2,648.6万円、2001年度の2,596.9万円の平均)に対し、融資利用者本人の当時平均年間収入額の597.3万円(2000年度の606.4万円と2001年度の588.1万円の平均)で除した値。

8) プレハブ戸建建替層の建築費に占める自己資金率平均が53.6%(自己資金1,399万円/建築費2,608万円*100)に対し、プレハブ戸建一次取得層のそれが29.5%(自己資金636万円/建築費2,157万円*100)であり、また、工法・構造を問わない住宅金融公庫利用者一戸建注文住宅の購入時の平均自己資金率は29.5%[(2000年度764.3万円+2001年度783.8万円の平均)774.1万円/(同)2622.8万円*100]である。

参考文献

- 1) 国土交通省：月刊「住宅着工統計」, 2005. 2
- 2) 東樋口護, 加藤裕久：戸建プレハブ住宅の施工体制(部品化による住宅供給の成立条件に関する研究), 日本建築学会学術講演梗概集, F-1 分冊, pp. 1739～1740, 1980
- 3) 東樋口護：プレハブ住宅市場と価格政策-プレハブ価格に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No. 281, pp. 145～150, 1979. 7
- 4) 西成田直人, 吉田俤郎：プレハブ住宅の性能・構法の最近の動向について, 日本建築学会学術講演梗概集, F-1 分冊, pp. 1121～1122, 2003. 9
- 5) 岩崎嶺, 多治見左近, 西村一朗：プレハブ戸建注文住宅と顧客属性の特徴に関する研究, 日本建築学会技術報告集, No. 19, pp. 303-306, 2004. 6
- 6) 岩崎嶺, 西村一朗：三大都市圏の新規供給プレハブ戸建注文住宅における持家からの住替層の特性に関する研究, 都市住宅学, No. 47, pp. 29-34, 2004. 10
- 7) 岩崎嶺, 多治見左近, 西村一朗：新設プレハブ戸建建売住宅と購入者の特性に関する研究, 日本建築学会技術報告集, No. 20, pp. 315-318, 2004. 12
- 8) 国土交通省総合政策局：住宅着工統計による再建築状況について, 各年度
- 9) 国土交通省監修、(財)建設物価調査会：建築統計年報, 2003 年度
- 10) 亀井靖子, 曾根陽子：1970年代の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No. 571, pp. 17～23, 2003. 9
- 11) 増田達男, 玉置伸悟：金沢市既成市街地に於ける戸建建替住宅に関する研究, 日本建築学会梗概集, E-2 分冊, pp. 253～254, 2003
- 12) 飯田雅史, 菊池弘明：北海道の建替住宅に関する調査研究, 日本建築学会計画系論文集, No. 584, pp. 21～25, 2004. 10
- 13) (株)彰国社, 建築大辞典 第2版, 1993. 6
- 14) (社)日本住宅協会：住宅需要の動向 平成15年住宅需要実態調査の結果, 2004. 9
- 15) 住宅金融公庫：公庫融資利用者調査報告マイホーム新築融資編, 2000 年度、2001 年度
- 16) 松村秀一：「住宅」という考え方 20世紀的住宅の系譜, pp. 154-163, 東京大学出版社, 1999. 8

(2004年11月9日原稿受理, 2005年4月15日採用決定)