

②-⑨ タウンマネジメントの魅力度

以下のようなタウンマネジメントの説明をして、その魅力度を聞いた。

- 街全体の維持管理（タウンマネジメント）
防犯巡回サービス／街の植栽の管理／集会所など共有施設の管理／売買の仲介、賃貸にした場合の管理／自治会の支援 など

■タウンマネジメントの魅力度（全体／単一回答）

			魅力的である・計		どちらとも言えない	魅力的でない・計		魅力的である・計	魅力的でない・計
			非常に魅力的だと思う	まあ魅力的だと思う		あまり魅力的だとは思わない	まったく魅力的だとは思わない		
●凡例									
全体 (n=1500)			8.6%	48.2		32.8	7.8 2.6	56.8	10.4
性別	男性 (n= 761)		8.1	47.7		32.9	8.5 2.8	55.8	11.3
	女性 (n= 739)		9.1	48.7		32.7	7.0 2.4	57.8	9.5
年代別	20代 (n= 225)		8.9	54.2		27.6	4.9 4.4	63.1	9.3
	30～34歳 (n= 450)		7.1	49.3		32.9	8.0 2.7	56.4	10.7
	35～39歳 (n= 375)		8.8	48.0		32.0	8.8 2.4	56.8	11.2
	40代 (n= 300)		8.7	45.7		36.3	8.3 1.0	54.3	9.3
	50歳以上 (n= 150)		12.0	41.3		35.3	8.0 3.3	53.3	11.3
取得別	1次取得 (n=1098)		7.4	48.5		33.3	8.3 2.5	55.9	10.7
	2次取得 (n= 402)		11.9	47.3		31.3	6.5 3.0	59.2	9.5
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 573)		9.4	48.3		33.0	7.0 2.3	57.8	9.2
	新築分譲一戸建て (n= 327)		9.5	49.2		32.1	6.7 2.4	58.7	9.2
	注文建築(土地購入) (n= 216)		7.4	50.0		32.4	8.8 1.4	57.4	10.2
	注文建築(土地あり) (n= 108)		7.4	40.7		40.7	8.3 2.8	48.1	11.1
	中古住宅 (n= 273)		7.3	48.0		30.4	9.9 4.4	55.3	14.3
希望予算別	3000万円未満 (n= 378)		5.8	47.1		38.6	6.3 2.1	52.9	8.5
	3000万円～4000万円未満 (n= 452)		7.7	45.1		33.8	10.4 2.9	52.9	13.3
	4000万円～5000万円未満 (n= 296)		10.1	55.7		25.7	5.7 2.7	65.9	8.4
	5000万円以上 (n= 374)		11.2	47.1		31.3	7.8 2.7	58.3	10.4

32010

- ▶ 「非常に魅力的だと思う」は9%にすぎないが、「まあ魅力的だと思う」は48%にのぼり、6割弱の人が魅力的だと回答した。
- ▶ 年代別にみると、20代の受容性がやや高く、63%の人が魅力的だとした。
- ▶ 希望予算別にみると、4000万円台の人の受容性が高く、66%の人が魅力的だとした。

②-⑩ タウンマネジメントサービスへの支払い意向

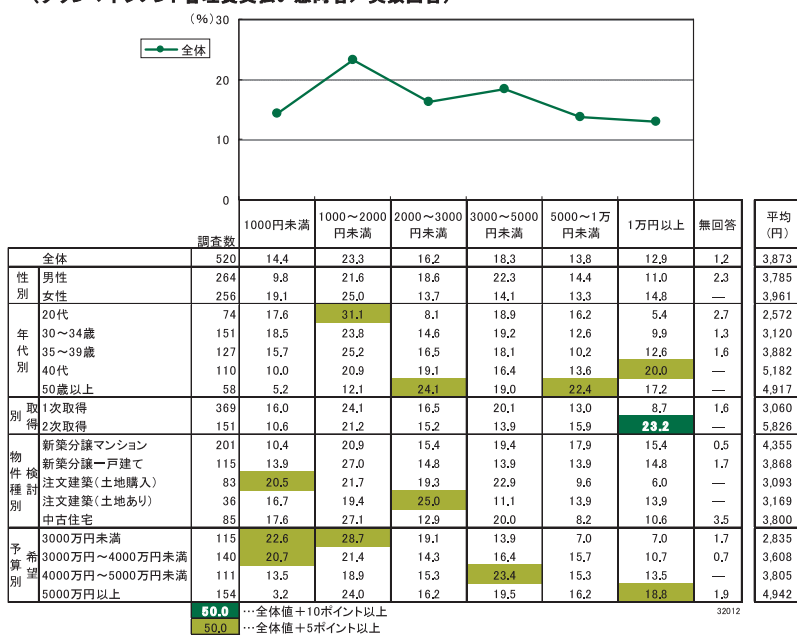
■タウンマネジメントサービスへの管理費支払い意向
(タウンマネジメントを魅力に思う人／単一回答)

		出してもよい	管理費が必要ならばサービスはいらない
●凡例			
全体 (n= 852)		61.0%	39.0
性別	男性 (n= 425)	62.1	37.9
	女性 (n= 427)	60.0	40.0
年代別	20代 (n= 142)	52.1	47.9
	30～34歳 (n= 254)	59.4	40.6
	35～39歳 (n= 213)	59.6	40.4
	40代 (n= 163)	67.5	32.5
	50歳以上 (n= 80)	72.5	27.5
取得別	1次取得 (n= 614)	60.1	39.9
	2次取得 (n= 238)	63.4	36.6
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 331)	60.7	39.3
	新築分譲一戸建て (n= 192)	59.9	40.1
	注文建築(土地購入) (n= 124)	66.9	33.1
	注文建築(土地あり) (n= 52)	69.2	30.8
	中古住宅 (n= 151)	56.3	43.7
希望予算別	3000万円未満 (n= 200)	57.5	42.5
	3000万円～4000万円未満 (n= 239)	58.6	41.4
	4000万円～5000万円未満 (n= 195)	56.9	43.1
	5000万円以上 (n= 218)	70.6	29.4

32011

- ▶ タウンマネジメントを魅力的だと回答した人に、管理費（マンションの場合は、別途マンション独自の管理費および修繕積立金が必要）が必要だとした場合、管理費を出してもよいと思うかを聞いたところ、「出してもよい」という回答が6割を占めた。
- ▶ 年代別にみると、年代が上がるにしたがって支払い意向が高まる傾向が見られ、50歳以上では73%が意向を示した。
- ▶ 検討物件種別にみると、注文住宅の検討者の意向が高く、7割弱が意向を示した。
- ▶ 希望予算別にみると、5000万円以上で突出して高く、71%が意向を示した。

■タウンマネジメントサービスに出してもよい管理費の月あたり上限費用
(タウンマネジメント管理費支払い意向者／複数回答)



- ▶ タウンマネジメントに管理費を出してもよいと回答した人に、最大限いくらまでなら出してもよいか、その月額を聞いたところ、平均で3873円となった。金額は分散しており、「1000～2000円未満」が23%と最も多いが、1万円以上も13%いる。
- ▶ 年代別にみると、20代では平均2572円だが、40歳以上では5000円前後となっている。
- ▶ 取得別にみると、1次取得者平均3060円に対して2次取得者平均5826円と、2倍近い大きな差が生じている。
- ▶ 検討物件種別にみると、新築分譲マンション検討者の平均が4355円と最も高い。
- ▶ 希望予算別にみると、5000万円以上の平均は4942円と他の予算の人と比較して突出して高い。

3

【第3章】

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の受容性

3-① 日本の住宅の平均寿命についての認識

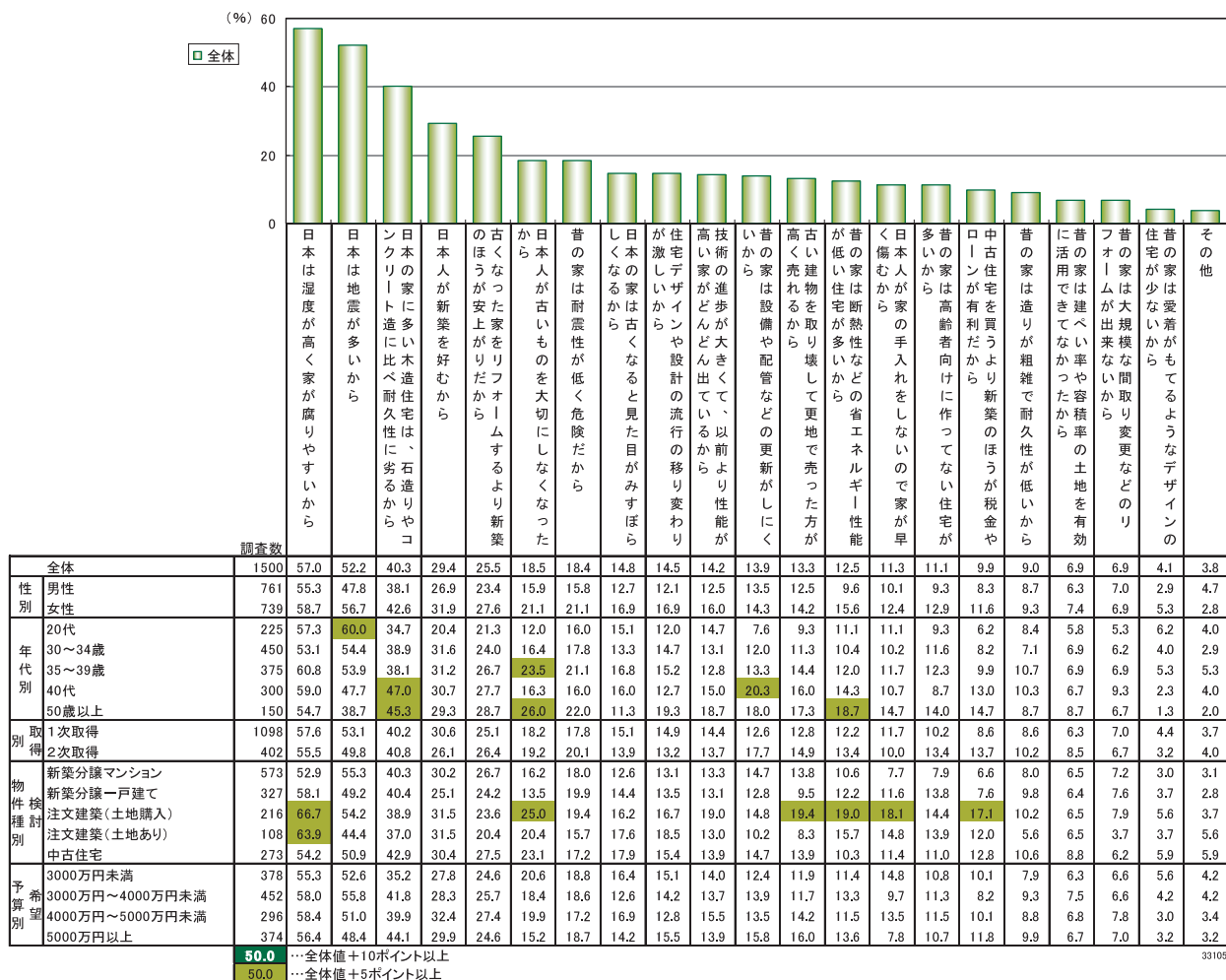
■ 日本の住宅の平均寿命が欧米諸国より短いことの認知状況（全体／単一回答）

			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
性別	男性 (n= 761)		37.8	33.8	28.4	71.6
	女性 (n= 739)		37.8	25.7	36.5	63.5
年代別	20代 (n= 225)		23.6	28.4	48.0	52.0
	30～34歳 (n= 450)		33.6	29.8	36.7	63.3
	35～39歳 (n= 375)		42.1	26.7	31.2	68.8
	40代 (n= 300)		44.3	33.7	22.0	78.0
	50歳以上 (n= 150)		48.0	32.0	20.0	80.0
取得別	1次取得 (n=1098)		34.8	29.1	36.1	63.9
	2次取得 (n= 402)		46.0	31.6	22.4	77.6
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 573)		35.3	30.9	33.9	66.1
	新築分譲一戸建て (n= 327)		31.8	29.1	39.1	60.9
	注文建築(土地購入) (n= 216)		48.1	29.2	22.7	77.3
	注文建築(土地あり) (n= 108)		44.4	27.8	27.8	72.2
	中古住宅 (n= 273)		39.6	29.7	30.8	69.2
希望予算別	3000万円未満 (n= 378)		34.7	30.2	35.2	64.8
	3000万円～4000万円未満 (n= 452)		33.2	30.8	36.1	63.9
	4000万円～5000万円未満 (n= 296)		40.9	30.4	28.7	71.3
	5000万円以上 (n= 374)		44.1	27.8	28.1	71.9

33103

- ▶ 日本の住宅の平均寿命が、欧米諸国に比べ短いことを知っていたかを聞いたところ、「知っていた」が38%、「何となく聞いたことはあった」が30%と3分の2の人が何かしら認知していることがわかった。
- ▶ 性別にみると、男性のほうがやや認知度は高い。
- ▶ 年代別にみると、年代が上がるにしたがって認知度は高まる傾向がみられ、50歳以上では8割が認知している。
- ▶ 取得別にみると、2次取得者のほうが認知度が高い。
- ▶ 検討物件種別にみると、新築分譲住宅の検討者の認知度が低い。
- ▶ 希望予算別にみると、予算額が大きいほど認知度が高い傾向がみられる。

■日本の住宅の平均寿命が短い理由(全体／複数回答)



- ▶ 日本の住宅の平均寿命が短い理由を聞いたところ、「日本は湿度が高く家が腐りやすいから」が57%で最も高く、「日本は地震が多いから」が52%が続く。5割を超えるのはこの2つだけであり、以下「日本の家に多い木造住宅は、石造りやコンクリート造に比べ耐久性に劣るから」(40%)、「日本人が新築を好むから」(29%)、「古くなった家をリフォームするより新築のほうが安上がりだから」(26%) が上位の理由となった。
- ▶ 年代別にみると、20代では「日本は地震が多いから」、30代後半では「日本人が古いものを大切にしなくなったから」、40歳以上では「日本の家に多い木造住宅は、石造りやコンクリート造に比べ耐久性に劣るから」「昔の家は設備や配管などの更新がしにくいから」、50歳以上では「日本の家に多い木造住宅は、石造りやコンクリート造に比べ耐久性に劣るから」「日本人が古いものを大切にしなくなったから」「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」が相対的に高い。
- ▶ 検討物件種別にみると、土地を購入して注文住宅を検討している人では多くの理由を回答しており、深い理解をしていることが推測される。

③-② 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の浸透度

■「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の認知状況(全体／単一回答)

			認知・計		初めて聞いた	認知・計
			どのようなものか理解している	どのようなものか理解はしていないが、名前は聞いたことがある		
●凡例						
全体 (n=1500)			7.9%	27.8	64.3	35.7
性別	男性 (n= 761)		11.4	33.4	55.2	44.8
	女性 (n= 739)		4.3	22.1	73.6	26.4
年代別	20代 (n= 225)		7.1	22.2	70.7	29.3
	30～34歳 (n= 450)		7.6	22.7	69.8	30.2
	35～39歳 (n= 375)		8.3	29.6	62.1	37.9
	40代 (n= 300)		7.7	33.7	58.7	41.3
	50歳以上 (n= 150)		10.0	35.3	54.7	45.3
取得別	1次取得 (n=1098)		6.5	24.7	68.9	31.1
	2次取得 (n= 402)		11.9	36.3	51.7	48.3
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 573)		8.4	26.0	65.6	34.4
	新築分譲一戸建て (n= 327)		5.2	29.1	65.7	34.3
	注文建築(土地購入) (n= 216)		12.5	30.6	56.9	43.1
	注文建築(土地あり) (n= 108)		11.1	24.1	64.8	35.2
	中古住宅 (n= 273)		5.5	29.7	64.8	35.2
希望予算別	3000万円未満 (n= 378)		5.3	27.5	67.2	32.8
	3000万円～4000万円未満 (n= 452)		7.7	23.7	68.6	31.4
	4000万円～5000万円未満 (n= 296)		9.1	31.1	59.8	40.2
	5000万円以上 (n= 374)		9.9	30.5	59.6	40.4

33101

- ▶ 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の認知を聞いたところ、施行前である本調査が実施された2009年2月時点では、「どのようなものか理解している」(8%)、「どのようなものか理解はしていないが、名前は聞いたことがある」(28%)と3分の1しか認知しておらず、多くの人はまだ名前すら知らない状況であった。
- ▶ 性別にみると、女性の認知が26%であるのに対し、男性では45%と20ポイント近い差がある。
- ▶ 年代別にみると、年代が高くなるにしたがって認知も高まる傾向があり、20代では3割にも満たないが、50歳以上では45%が認知している。
- ▶ 取得別にみると、1次取得者の認知が31%であるのに対し、2次取得者では48%と半数近くが認知している。
- ▶ 検討物件種別にみると、土地を購入して注文住宅を検討している人の認知が43%とやや高い。
- ▶ 希望予算別にみると、4000万円の前後で認知が分かれ、予算額が高いほうが法律の認知も高い。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の概要について以下のように説明した上で、賛同できるかどうかを聞いた。

●「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の概要解説

- ・日本の住宅の寿命は30年と言われ、短期間で建て替えされています。一方、欧米では住宅の寿命は長く（米国では55年、英国では77年）、築100年・200年といった古い住宅も普通に売買されています。
- ・政府は「200年住宅ビジョン」として日本の住宅を長寿命化させる方針を打ち出し、今年は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を施行し、耐久性や可変性など一定の性能基準を満たし、長期にわたって適切に維持管理される長持ちする住宅に対して、不動産取得税や固定資産税などの優遇をすることになりました。

■「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」への賛同（全体／単一回答）

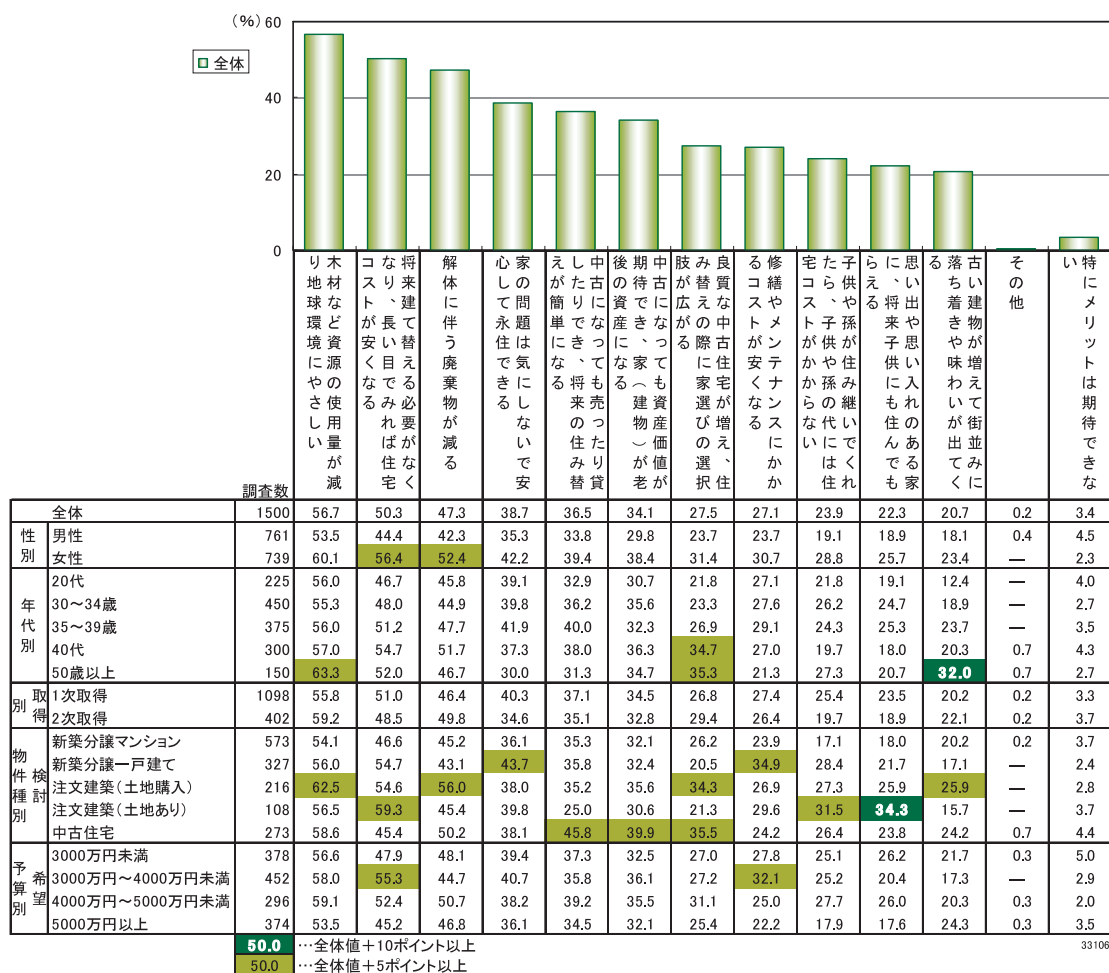
			賛同できる・計		どちらとも言えない	賛同できない・計			賛同できる・計	賛同できない・計
			とても賛同できる	まあ賛同できる		あまり賛同できない	まったく賛同できない			
●凡例										
全体 (n=1500)			22.1%	51.5		22.6	3.3	0.5	73.6	3.8
性別	男性 (n= 761)		19.3	51.8		23.8	4.5	0.7	71.1	5.1
	女性 (n= 739)		24.9	51.3		21.4	2.0	0.4	76.2	2.4
年代別	20代 (n= 225)		20.9	44.9		28.0	5.3	0.9	65.8	6.2
	30～34歳 (n= 450)		21.1	52.0		24.2	2.2	0.4	73.1	2.7
	35～39歳 (n= 375)		24.5	53.9		18.4	2.4	0.8	78.4	3.2
	40代 (n= 300)		19.7	54.3		22.3	3.3	0.3	74.0	3.7
	50歳以上 (n= 150)		25.3	48.7		20.7	5.3	—	74.0	5.3
取得別	1次取得 (n=1098)		21.3	51.9		23.1	3.0	0.6	73.2	3.6
	2次取得 (n= 402)		24.1	50.5		21.1	4.0	0.2	74.6	4.2
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 573)		20.9	53.4		22.0	3.3	0.3	74.3	3.7
	新築分譲一戸建て (n= 327)		17.4	51.4		28.1	2.4	0.6	68.8	3.1
	注文建築(土地購入) (n= 216)		25.0	54.6		16.7	3.2	0.5	79.6	3.7
	注文建築(土地あり) (n= 108)		22.2	47.2		25.9	4.6	—	69.4	4.6
	中古住宅 (n= 273)		27.1	47.3		20.9	3.7	1.1	74.4	4.8
希望予算別	3000万円未満 (n= 378)		22.8	48.7		25.4	2.4	0.8	71.4	3.2
	3000万円～4000万円未満 (n= 452)		22.3	51.8		22.3	3.1	0.4	74.1	3.5
	4000万円～5000万円未満 (n= 296)		23.3	50.7		22.0	4.1	—	74.0	4.1
	5000万円以上 (n= 374)		20.1	54.8		20.6	3.7	0.8	74.9	4.5

33102

- ▶「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の考え方に対して賛同できるかを聞いたところ、「とても賛同する」が22%、「まあ賛同する」が52%と74%の人が賛同できるとした。また、賛同できない人は4%とほとんどいなかった。
- ▶性別にみると、男性よりも女性のほうが賛同する人の割合はやや高い。
- ▶年代別にみると、20代で賛同する人の割合はやや低い。
- ▶検討物件種別にみると、土地を購入して注文住宅を検討している人では80%が賛同している。

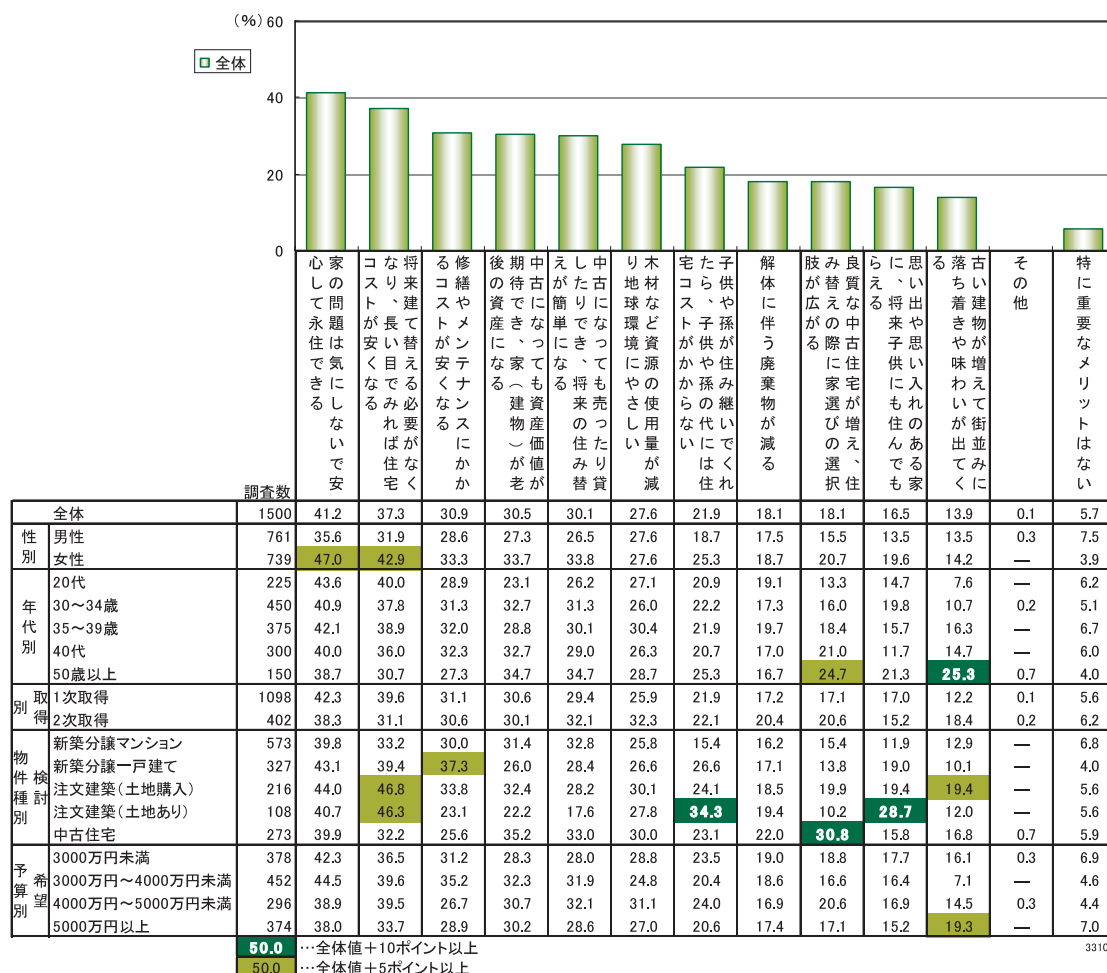
③ 住宅の長寿命化によるメリットについて

■住宅の長寿命化のメリット(全体／複数回答)



- 日本の住宅が長寿命になることで、どのようなメリットがあるかを聞いたところ、「木材など資源の使用量が減り地球環境にやさしい」が57%で最も高く、以下「将来建て替える必要がなくなり、長い目でみれば住宅コストが安くなる」(50%)、「解体に伴う廃棄物が減る」(47%などが上位にあがった。
- 性別にみると、いずれの項目も女性のほうが高いが、特に「将来建て替える必要がなくなり、長い目でみれば住宅コストが安くなる」「解体に伴う廃棄物が減る」は大きく男性を上回る。
- 年代別にみると、50歳以上では「木材など資源の使用量が減り地球環境にやさしい」「良質な中古住宅が増え、住み替えの際に家選びの選択肢が広がる」「古い建物が増えて街並みに落ち着きや味わいが出てくる」の回答が他の世代を大きく上回っている。
- 検討住宅種別にみると、住宅種によって同じ一戸建て検討者でも期待するメリットが異なる。新築分譲一戸建て検討者では「家の問題は気にしないで安心して永住できる」「修繕やメンテナンスにかかるコストが安くなる」、土地を購入して注文住宅の建築を検討している人では「木材など資源の使用量が減り地球環境にやさしい」「解体に伴う廃棄物が減る」「良質な中古住宅が増え、住み替えの際に家選びの選択肢が広がる」「古い建物が増えて街並みに落ち着きや味わいが出てくる」、自分の土地に注文住宅を建築することを検討している人では「将来建て替える必要がなくなり、長い目でみれば住宅コストが安くなる」「子供や孫が住み継いでくれたら、子供や孫の代には住宅コストがかからない」「思い入れのある家に、将来子供にも住んでもらえる」、中古住宅検討者では「中古になっても売ったり貸したりでき、将来の住み替えが簡単になる」「中古になっても資産価値が期待でき、家(建物)が老後の資産になる」「良質な中古住宅が増え、住み替えの際に家選びの選択肢が広がる」などの回答が相対的に多い。

■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)

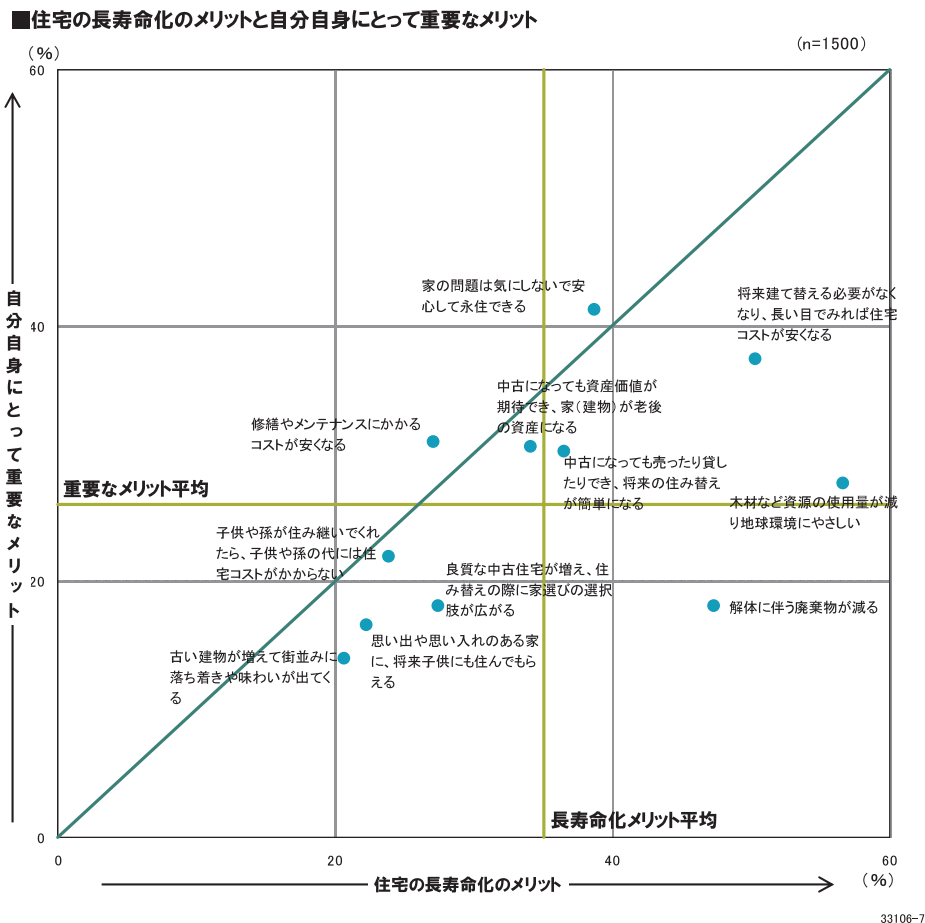


33107

- ▶ 次に、同じ項目で自分自身にとってどのようなメリットがあるかを聞いたところ、前問で1位だった「木材など資源の使用量が減り地球環境にやさしい」が6位になるなど順位が変わり、「家の問題は気にしないで安心して永住できる」(前問4位)が41%と最も高く、以下「将来建て替える必要がなくなり、長い目でみれば住宅コストが安くなる」(37%:前問2位)、「修繕やメンテナンスにかかるコストが安くなる」(31%:前問8位)、「中古になっても資産価値が期待でき、家(建物)が老後の資産になる」(31%:前問6位)、「中古になっても売ったり貸したりでき、将来の住み替えが簡単になる」(30%:前問5位)が上位を占める。
- ▶ 性別にみると、やはりいずれも女性のほうが高く、特に「家の問題は気にしないで安心して永住できる」「将来建て替える必要がなくなり、長い目でみれば住宅コストが安くなる」の差が大きい。
- ▶ 年代別にみると、50歳以上では「良質な中古住宅が増え、住み替えの際に家選びの選択肢が広がる」「古い建物が増えて街並みに落ち着きや味わいが出てくる」の回答が他世代よりも高い。
- ▶ 検討住宅種別にみると、新築分譲一戸建て検討者では「修繕やメンテナンスにかかるコストが安くなる」、土地を購入して注文住宅の建築を検討している人では「将来建て替える必要がなくなり、長い目でみれば住宅コストが安くなる」「古い建物が増えて街並みに落ち着きや味わいが出てくる」、自分の土地に注文住宅を建築することを検討している人では「将来建て替える必要がなくなり、長い目でみれば住宅コストが安くなる」「子供や孫が住み継いでくれたら、子供や孫の代には住宅コストがかからない」「思い出や思い出のある家に、将来子供にも住んでもらえる」、中古住宅検討者では「良質な中古住宅が増え、住み替えの際に家選びの選択肢が広がる」などの回答が相対的に多い。

③-③ のつづき

住宅の長寿命化の一般的なメリットと、自分自身にとって重要なメリットを散布図として表現したのが下図である。
大よそは各メリットは相関関係にあり、斜め45度線（濃い緑色）近辺にプロットされるが、それぞれの平均値（黄緑色）によって境界線を引くと、4つの象限に区切られる。



▶ 第一象限（総論も各論も賛成）

「将来建て替える必要がなくなり、長い目でみれば住宅コストが安くなる」「家の問題は気にしないで安心して永住できる」「木材など資源の使用量が減り地球環境にやさしい」「中古になっても売ったり貸したりでき、将来の住み替えが簡単になる」

▶ 第二象限（総論はピンとこないが、各論賛成）

「修繕やメンテナンスにかかるコストが安くなる」「中古になっても資産価値が期待でき、家(建物)が老後の資産になる」

▶ 第三象限（総論も各論もピンとこない）

「子供や孫が住み継いでくれたら、子供や孫の代には住宅コストがかからない」「良質な中古住宅が増え、住み替えの際に家選びの選択肢が広がる」「思い出や思い出のある家に、将来子供にも住んでもらえる」「古い建物が増えて街並みに落ち着きや味わいが出てくる」

▶ 第四象限（総論は賛成だが、各論はピンとこない）

「解体に伴う廃棄物が減る」

③-④ 「長期優良住宅認定基準」について

以下のように「長期優良住宅認定基準」の説明をして、各基準項目を理解できるかを聞いた。

●「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の長期優良住宅認定基準（案）

- ① 耐久性（劣化対策） …… 工法により、コンクリートの高耐久性、鋼材の劣化処理、木材の腐朽・蟻害防止処理など適切なメンテナンスをすることで構造躯体が100年以上持つことが目安です
- ② 耐震性 …… 免震建築または地震力を建築基準法の1.25倍
建築基準法のレベルでも震度7程度の地震に倒壊・崩壊せず、震度5程度では損傷しない耐震性があります
- ③ 維持管理・更新の容易性 …… 配管・排水管の点検や交換のしやすさ
- ④ 可変性 …… 躯体天井高2.65m以上／間取りの変更がしやすくなります
- ⑤ バリアフリー性能 …… 車椅子での使用を想定して共用廊下の幅員などの広さ確保など
- ⑥ 省エネルギー基準 …… 次世代省エネルギー基準に適合
- ⑦ 面積 …… 戸建て100㎡以上、集合55㎡以上（1人世帯の場合は、それぞれ55㎡、40㎡以上）
- ⑧ 住環境 …… 当該地区の景観計画、まちなみ条例などと調和
- ⑨ 計画的な維持管理 …… 構造上主要な部分、雨水進入部分、給排水設備の定期的な点検・補修の計画がある

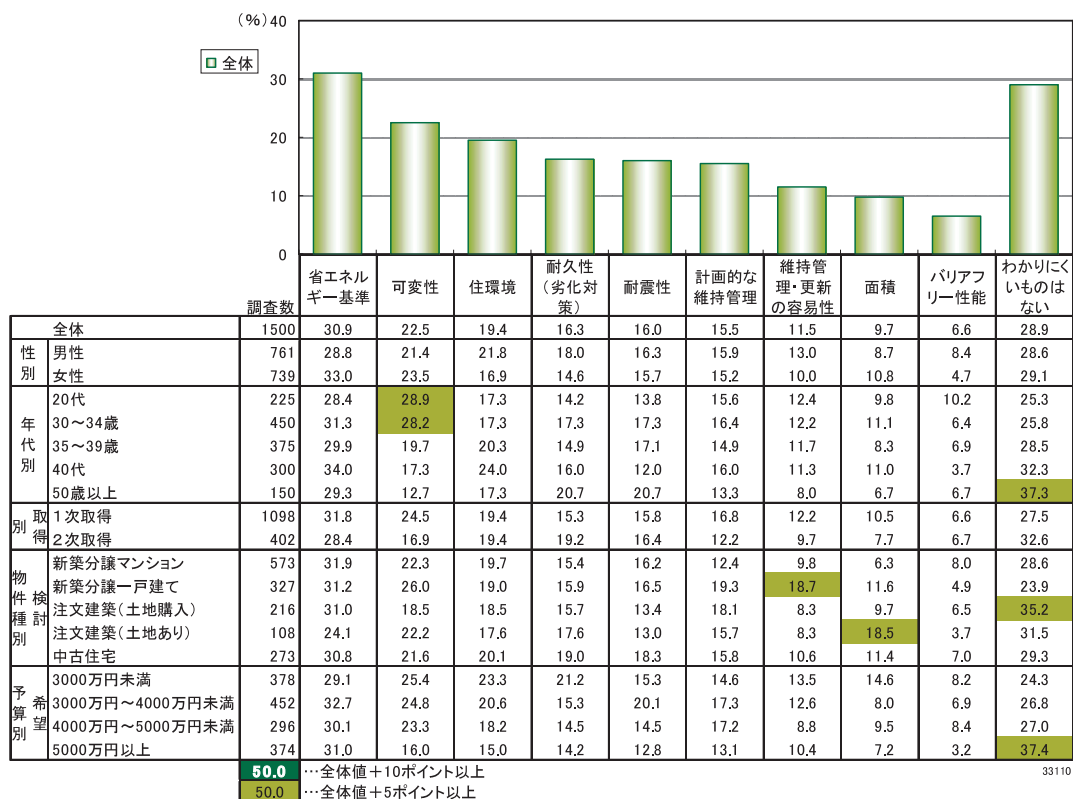
■「長期優良住宅認定基準」の理解度（全体／単一回答）

		理解できた・計		理解できた・計	
		いずれの認定基準もよく理解できた	大よそは理解できた		
●凡例					
全体	(n=1500)	8.3%	67.5	22.6	1.7
性別	男性 (n= 761)	10.8	68.5	19.1	1.7
	女性 (n= 739)	5.7	66.4	26.3	1.6
年代別	20代 (n= 225)	6.7	64.0	25.8	3.6
	30～34歳 (n= 450)	6.7	63.8	27.1	2.4
	35～39歳 (n= 375)	9.6	69.6	20.3	0.5
	40代 (n= 300)	8.0	70.3	20.7	1.0
	50歳以上 (n= 150)	12.7	72.7	14.0	0.7
取得別	1次取得 (n=1098)	7.0	66.5	24.2	2.3
	2次取得 (n= 402)	11.7	70.1	18.2	—
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 573)	6.3	70.3	21.8	1.6
	新築分譲一戸建て (n= 327)	5.5	67.0	25.7	1.8
	注文建築(土地購入) (n= 216)	13.9	66.7	18.1	1.4
	注文建築(土地あり) (n= 108)	10.2	60.2	28.7	0.9
	中古住宅 (n= 273)	10.3	65.6	22.0	2.2
希望予算別	3000万円未満 (n= 378)	7.9	63.0	26.5	2.6
	3000万円～4000万円未満 (n= 452)	6.4	67.5	24.6	1.5
	4000万円～5000万円未満 (n= 296)	9.5	67.6	21.3	1.7
	5000万円以上 (n= 374)	9.9	71.9	17.4	0.8

33108

- ▶ 「いずれの認定基準もよく理解できた」は8%にすぎないが、「大よそは理解できた」が68%にのぼり、4分の3の人は理解できたとしている。
- ▶ 性別にみると、男性のほうが女性よりも7ポイントほど理解できた割合が高い。
- ▶ 年代別にみると、年代が上がるにしたがって理解度が上がる傾向がみられる。
- ▶ 取得別にみると、2次取得者のほうが理解度は8ポイントほど高い。
- ▶ 検討物件種別にみると、土地を購入して注文住宅の建築を検討している人の理解度が高い。
- ▶ 希望予算別にみると、予算が上がるにしたがって理解度が上がる傾向がみられる。

■「長期優良住宅認定基準」でわかりにくいもの(全体／複数回答)



33110

- ▶「認定基準」のうち、わかりにくい基準を聞いたところ、最もわかりにくい割合が高かったのは「省エネルギー基準」(31%) だった。次いで「可変性」(23%)、「住環境」(19%) が続く。「わかりにくいものはない」という人は3割弱を占めた。
- ▶年代別にみると、20代で「可変性」がわからないという割合が高い。50歳以上は「わかりにくいものはない」が37%を占める。
- ▶検討物件種別にみると、新築分譲一戸建て検討者では「維持管理・更新の容易性」、所有の土地に注文住宅の建築を検討している人では「面積」が高い。土地を購入して注文住宅の建築を検討している人では「わかりにくいものはない」という回答が35%と多い。
- ▶希望予算別にみると、5000万円以上の人では「わかりにくいものはない」という回答が37%と多い。

③-④ のつづき

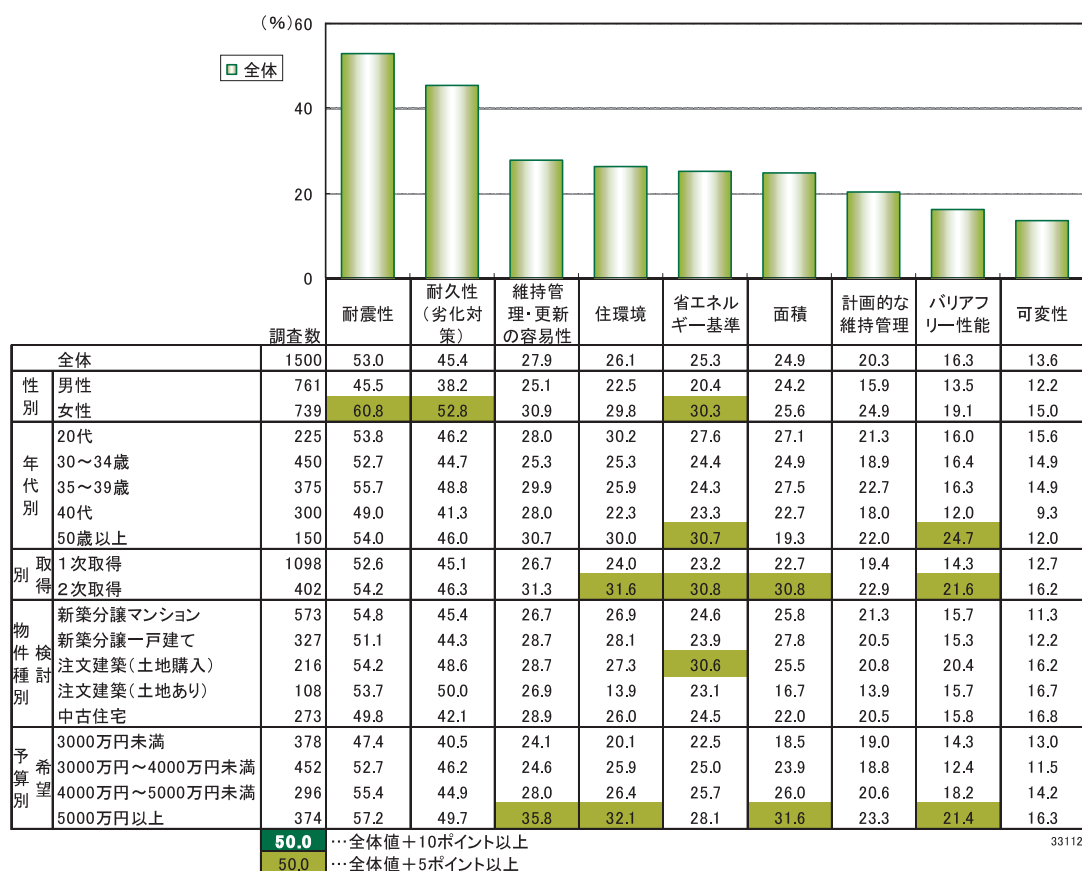
■「認定基準」の重視度(全体/単一回答)

●凡例		重視する・計			重視する・計	
		とても重視する	重視する	一定水準があれば十分		必ずしも重視しない
耐震性	(n=1500)	53.0%	35.6	11.0	0.4	88.6
耐久性(劣化対策)	(n=1500)	45.4	42.7	11.4	0.5	88.1
維持管理・更新の容易性	(n=1500)	27.9	47.3	24.1	0.7	75.2
住環境	(n=1500)	26.1	43.0	28.8	2.1	69.1
省エネルギー基準	(n=1500)	25.3	41.5	30.0	3.2	66.8
面積	(n=1500)	24.9	43.2	29.4	2.5	68.1
計画的な維持管理	(n=1500)	20.3	45.9	32.2	1.6	66.2
バリアフリー性能	(n=1500)	16.3	38.7	40.5	4.5	54.9
可変性	(n=1500)	13.6	38.1	43.8	4.5	51.7

33111

- ▶ 「認定基準」の重視度を聞いたところ、「耐震性」と「耐久性」の重視度が突出して高く、「とても重視する」と「重視する」を合計した値は9割弱に達した。以下、「維持管理・更新の容易性」(同75%)、「住環境」(同69%)、「面積」(同68%)となっている。「バリアフリー性能」や「可変性」を重視する人は半数近くにとどまっている。

■「認定基準」の重視度：とても重視（全体／複数回答）



33112

●「認定基準」の重視度の「とても重視する」と回答した割合を属性別に分析した。

- ▶ 性別にみると、すべての項目について女性のほうが男性よりも重視度が高く、特に「耐震性」「耐久性」「省エネルギー基準」の差が大きい。
- ▶ 年代別にみると、50歳以上では「省エネルギー基準」「バリアフリー性能」の重視度が高い。
- ▶ 取得別にみると、すべての項目について2次取得者のほうが1次取得者よりも重視度が高く、特に「住環境」「省エネルギー基準」「面積」「バリアフリー性能」の差が大きい。
- ▶ 検討物件種別にみると、土地を購入して注文住宅の建築を検討している人では「省エネルギー基準」の重視度が高い。
- ▶ 希望予算別にみると、予算が上がるにしたがって重視度が高まる傾向がみられ、5000万円以上の人では多くの基準で重視度が高い。

③-⑤ 「住宅履歴情報」について

■「住宅履歴情報」のメリットに対する期待度(全体/単一回答)

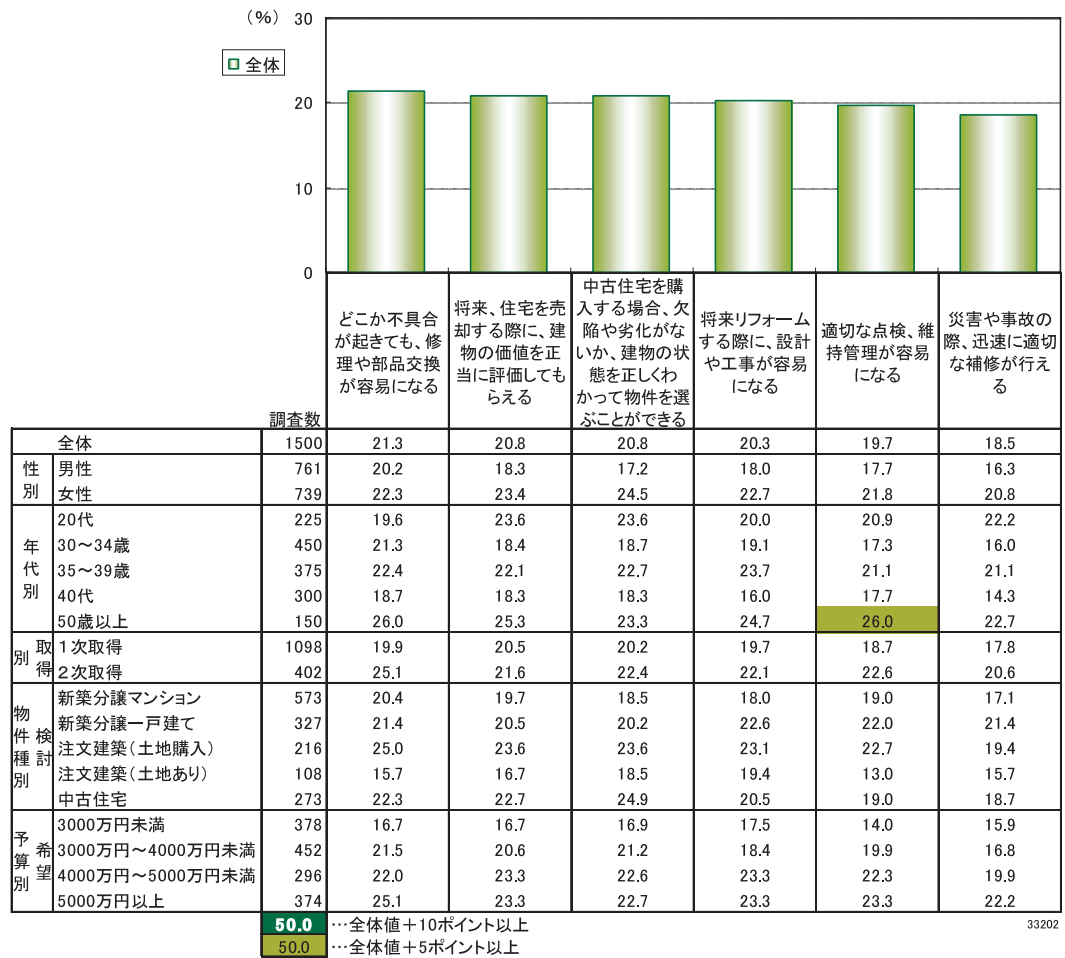
	●凡例	期待できる・計		少しは期待できる	期待できない	期待できる・計
		とても期待できる	期待できる			
どこか不具合が起きても、修理や部品交換が容易になる (n=1500)		21.3%	53.9	21.7	3.2	75.1
将来、住宅を売却する際に、建物の価値を正当に評価してもらえる (n=1500)		20.8	48.1	25.1	6.0	68.9
中古住宅を購入する場合、欠陥や劣化がないか、建物の状態を正しくわかって物件を選ぶことができる (n=1500)		20.8	48.8	25.7	4.7	69.6
将来リフォームする際に、設計や工事が容易になる (n=1500)		20.3	51.7	23.5	4.5	72.0
適切な点検、維持管理が容易になる (n=1500)		19.7	57.7	20.5	2.1	77.5
災害や事故の際、迅速に適切な補修が行える (n=1500)		18.5	47.8	28.3	5.4	66.3

33201

33201

- ▶「住宅履歴情報」のメリットに対する期待度を聞いたところ、「とても期待できる」と「期待できる」を合計した値が最も高かったのは「適切な点検、維持管理が容易になる」(78%)であった。以下「どこか不具合が起きても、修理や部品交換が容易になる」(75%)、「将来リフォームする際に、設計や工事が容易になる」(72%)と続くが、最下位の「災害や事故の際、迅速に適切な補修が行える」でも66%が期待できるとしており、項目間の差はあまりない。

■「住宅履歴情報」のメリットに対する期待度：とても期待できる（全体／複数回答）



●「住宅履歴情報」の期待度の「とても期待できる」と回答した割合を属性別に分析した。

- ▶ 性別にみると、すべての項目について女性のほうが男性よりも期待度が高い。
- ▶ 年代別にみると、50歳以上では「適切な点検、維持管理が容易になる」の期待度が相対的に高い。
- ▶ 取得別にみると、すべての項目について2次取得者のほうが1次取得者よりも期待度が高い。
- ▶ 希望予算別にみると、予算が上がるにしたがって期待度が高まる傾向がみられる。

③-⑤ のつづき

■住まい選びにおける「住宅履歴情報」の魅力度(全体／単一回答)

			魅力的である・計		どちらとも言えない	魅力的でない・計			魅力的である・計	魅力的でない・計
			非常に魅力的 だと思う	まあ魅力的だ と思う		あまり魅力的だ とは思わない	まったく魅力的だ とは思わない			
●凡例										
全体 (n=1500)			16.5%	61.5		18.0 3.1		0.9	78.0	4.0
性別	男性 (n= 761)		15.6	59.4		19.8 3.9		1.2	75.0	5.1
	女性 (n= 739)		17.3	63.7		16.1 2.3		0.5	81.1	2.8
年代別	20代 (n= 225)		17.8	60.4		17.8 3.1		0.9	78.2	4.0
	30～34歳 (n= 450)		14.4	61.6		21.6 2.0		0.4	76.0	2.4
	35～39歳 (n= 375)		18.4	61.9		14.4 4.8		0.5	80.3	5.3
	40代 (n= 300)		15.0	62.0		18.7 2.7		1.7	77.0	4.3
	50歳以上 (n= 150)		18.7	61.3		15.3 3.3		1.3	80.0	4.7
取得別	1次取得 (n=1098)		16.2	60.9		18.7 3.5		0.7	77.1	4.2
	2次取得 (n= 402)		17.2	63.2		16.2 2.2		1.2	80.3	3.5
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 573)		13.4	64.6		18.5 3.0		0.5	78.0	3.5
	新築分譲一戸建て (n= 327)		17.1	60.9		17.4 3.7		0.9	78.0	4.6
	注文建築(土地購入) (n= 216)		22.7	58.3		16.7 1.4		0.9	81.0	2.3
	注文建築(土地あり) (n= 108)		11.1	59.3		20.4 7.4		1.9	70.4	9.3
	中古住宅 (n= 273)		19.4	59.0		17.9 2.6		1.1	78.4	3.7
希望予算別	3000万円未満 (n= 378)		16.7	58.5		20.6 3.2		1.1	75.1	4.2
	3000万円～4000万円未満 (n= 452)		14.6	61.9		19.2 3.5		0.7	76.5	4.2
	4000万円～5000万円未満 (n= 296)		18.6	65.2		13.5 1.7		1.0	83.8	2.7
	5000万円以上 (n= 374)		16.8	61.2		17.4 3.7		0.8	78.1	4.5

33206

- ▶ 「住宅履歴情報」が家選びにとってどの程度魅力的だと思うかを聞いたところ、「非常に魅力的だと思う」が17%、「まあ魅力的だと思う」が62%と、合計で78%が魅力的だと回答した。
- ▶ 性別にみると、女性のほうが男性よりも魅力を感じた人の割合は6ポイントほど多い。
- ▶ 検討物件種別にみると、所有する土地に注文住宅の建築を検討している人では魅力を感じる人が70%とやや少ない。
- ▶ 希望予算別にみると、4000万円台の人が魅力を感じる人が84%とやや多い。

■「住宅履歴情報」保管サービスの利用意向(全体／単一回答)

●凡例			利用したい	有料ならばそのようなサービスは利用しない(自分で保管する)	そもそも「住宅履歴情報」の保管が必要だとは思わない
全体 (n=1500)			29.5%	64.5	6.0
性別	男性 (n= 761)		27.9	65.7	6.4
	女性 (n= 739)		31.3	63.2	5.5
年代別	20代 (n= 225)		24.4	67.1	8.4
	30～34歳 (n= 450)		27.1	66.4	6.4
	35～39歳 (n= 375)		34.1	59.5	6.4
	40代 (n= 300)		29.0	66.3	4.7
	50歳以上 (n= 150)		34.0	63.3	2.7
取得別	1次取得 (n=1098)		28.2	64.9	6.8
	2次取得 (n= 402)		33.1	63.2	3.7
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 573)		29.1	63.9	7.0
	新築分譲一戸建て (n= 327)		27.2	67.9	4.9
	注文建築(土地購入) (n= 216)		33.3	63.9	2.8
	注文建築(土地あり) (n= 108)		26.9	63.9	9.3
	中古住宅 (n= 273)		31.5	61.9	6.6
希望予算別	3000万円未満 (n= 378)		27.0	66.4	6.6
	3000万円～4000万円未満 (n= 452)		26.1	68.4	5.5
	4000万円～5000万円未満 (n= 296)		34.8	59.5	5.7
	5000万円以上 (n= 374)		32.1	61.8	6.1

33207

- ▶ 新居の「住宅履歴情報」を確実に安全に保管してくれる有料のサービスがあるとすれば、利用してみたいかどうかを聞いたところ、「利用したい」という人は30%だった。65%の人は「有料ならばそのようなサービスは利用しない(自分で保管する)」と回答した。

③-⑥ 「長期優良住宅」の受容性

「認定基準」を満たす「長期優良住宅」は、以下のように通常の住宅と比較して2割程度割高になることを説明の上、購入・建築の意向を聞いた。

- ＜例＞ ・(通常) 2,000 万円 → (長期優良住宅) 2,400 万円 (+ 400 万円)
・(通常) 3,000 万円 → (長期優良住宅) 3,600 万円 (+ 600 万円)
・(通常) 4,000 万円 → (長期優良住宅) 4,800 万円 (+ 800 万円)
・(通常) 5,000 万円 → (長期優良住宅) 6,000 万円 (+1,000 万円)
・(通常) 6,000 万円 → (長期優良住宅) 7,200 万円 (+1,200 万円)

■「長期優良住宅」の魅力度(全体／単一回答)

		魅力的である・計		どちらとも言えない	魅力的でない・計		魅力的である・計	魅力的でない・計
		非常に魅力的だと思う	まあ魅力的だと思う		あまり魅力的だとは思わない	まったく魅力的だとは思わない		
●凡例								
全体 (n=1500)		21.5%	60.0		16.4	1.6	81.5	2.1
性別	男性 (n= 761)	20.4	56.8		20.1	2.0	77.1	2.8
	女性 (n= 739)	22.7	63.3		12.6	1.2	86.1	1.4
年代別	20代 (n= 225)	22.2	56.4		19.6	0.9	78.7	1.8
	30～34歳 (n= 450)	19.6	61.8		17.3	1.3	81.3	1.3
	35～39歳 (n= 375)	22.1	61.9		13.6	1.9	84.0	2.4
	40代 (n= 300)	19.7	62.0		15.3	2.3	81.7	3.0
	50歳以上 (n= 150)	28.7	51.3		18.0	1.3	80.0	2.0
取得別	1次取得 (n=1098)	21.0	60.9		15.9	1.5	82.0	2.1
	2次取得 (n= 402)	22.9	57.5		17.7	1.5	80.3	2.0
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 573)	20.8	61.1		16.6	1.4	81.8	1.6
	新築分譲一戸建て (n= 327)	20.2	60.9		15.9	2.8	81.0	3.1
	注文建築(土地購入) (n= 216)	23.6	63.0		11.1	1.9	86.6	2.3
	注文建築(土地あり) (n= 108)	21.3	53.7		23.1	1.9	75.0	1.9
	中古住宅 (n= 273)	23.4	56.8		17.9	0.4	80.2	1.8
希望予算別	3000万円未満 (n= 378)	20.9	57.1		19.0	2.1	78.0	2.9
	3000万円～4000万円未満 (n= 452)	20.6	60.8		16.6	1.8	81.4	2.0
	4000万円～5000万円未満 (n= 296)	21.6	62.5		14.2	1.4	84.1	1.7
	5000万円以上 (n= 374)	23.3	59.9		15.2	1.1	83.2	1.6

33116

- ▶ 「長期優良住宅」はどの程度魅力的かを聞いたところ、「非常に魅力的だと思う」が22%、「まあ魅力的だと思う」が60%と、合計で82%が魅力的だと回答した。
- ▶ 性別にみると、女性のほうが男性よりも魅力を感じた人の割合は9ポイントほど多い。
- ▶ 年代別にみると、50歳以上では「非常に魅力的だと思う」と回答した人が29%と多い。
- ▶ 検討物件種別にみると、土地を購入して注文住宅の建築を検討している人では魅力を感じる人が87%と多い。

■「長期優良住宅」の購入・建築検討意向(全体／単一回答)

			検討意向あり・計						2割高・計	1割高・計	検討意向あり計			
			2割高・計			1割高・計								
			仮に2割以上高くても「長期優良住宅」の購入・建築を検討したい	2割程度なら「長期優良住宅」の購入・建築を検討したい	1割程度の割高なら「長期優良住宅」の購入・建築を検討したい	1割高以内なら「長期優良住宅」の購入・建築を検討したい	少しでも割高になるのなら「長期優良住宅」の購入・建築は検討しない	たとえまったく割高でなくても、「長期優良住宅」には関心がない						
●凡例														
全体			(n=1500)	4.4%	16.0	29.6		29.7		17.7	2.5	20.4	59.3	79.7
性別	男性	(n= 761)	5.3	17.7	30.5		26.4		17.3	2.8	23.0	56.9	79.9	
	女性	(n= 739)	3.5	14.2	28.7		33.2		18.1	2.3	17.7	61.8	79.6	
年代別	20代	(n= 225)	4.9	18.2	24.9		27.6		19.6	4.9	23.1	52.4	75.6	
	30～34歳	(n= 450)	3.8	13.6	30.7		33.1		16.9	2.0	17.3	63.8	81.1	
	35～39歳	(n= 375)	4.3	14.7	31.5		29.1		17.9	2.7	18.9	60.5	79.5	
	40代	(n= 300)	4.7	16.0	30.0		29.3		18.7	1.3	20.7	59.3	80.0	
	50歳以上	(n= 150)	5.3	23.3	28.0		25.3		15.3	2.7	28.7	53.3	82.0	
取得別	1次取得	(n=1098)	3.8	15.1	29.6		31.1		17.7	2.7	18.9	60.7	79.6	
	2次取得	(n= 402)	6.0	18.4	29.6		26.1		17.9	2.0	24.4	55.7	80.1	
検討物件種別	新築分譲マンション	(n= 573)	4.5	16.8	30.2		29.3		16.4	2.8	21.3	59.5	80.8	
	新築分譲一戸建て	(n= 327)	4.9	11.6	28.4		35.5		17.4	2.1	16.5	63.9	80.4	
	注文建築(土地購入)	(n= 216)	5.6	16.2	32.4		27.8		16.7	1.4	21.8	60.2	81.9	
	注文建築(土地あり)	(n= 108)	3.7	19.4	31.5		24.1		19.4	1.9	23.1	55.6	78.7	
	中古住宅	(n= 273)	2.9	17.9	26.7		27.5		21.2	3.7	20.9	54.2	75.1	
希望予算別	3000万円未満	(n= 378)	3.7	14.0	26.7		29.1		23.3	3.2	17.7	55.8	73.5	
	3000万円～4000万円未満	(n= 452)	2.4	15.7	27.7		34.7		17.3	2.2	18.1	62.4	80.5	
	4000万円～5000万円未満	(n= 296)	5.4	17.9	33.4		26.7		14.2	2.4	23.3	60.1	83.4	
	5000万円以上	(n= 374)	6.7	16.8	31.8		26.7		15.5	2.4	23.5	58.6	82.1	
「長期優良住宅」の魅力度	非常に魅力的だと思う	(n= 323)	12.1	26.6		32.2		23.5		5.0	38.7	55.7	94.4	
	まあ魅力的だと思う	(n= 900)	2.7	14.2	32.3		32.9		16.6	1.3	16.9	65.2	82.1	
	どちらとも言えない	(n= 246)	12.9	8.8	18.7	28.0		35.4		6.9	11.0	46.7	57.7	
	魅力的でない・計	(n= 31)	6.5	9.7	16.1	38.7		29.0			6.5	25.8	32.3	

③-⑥ のつづき

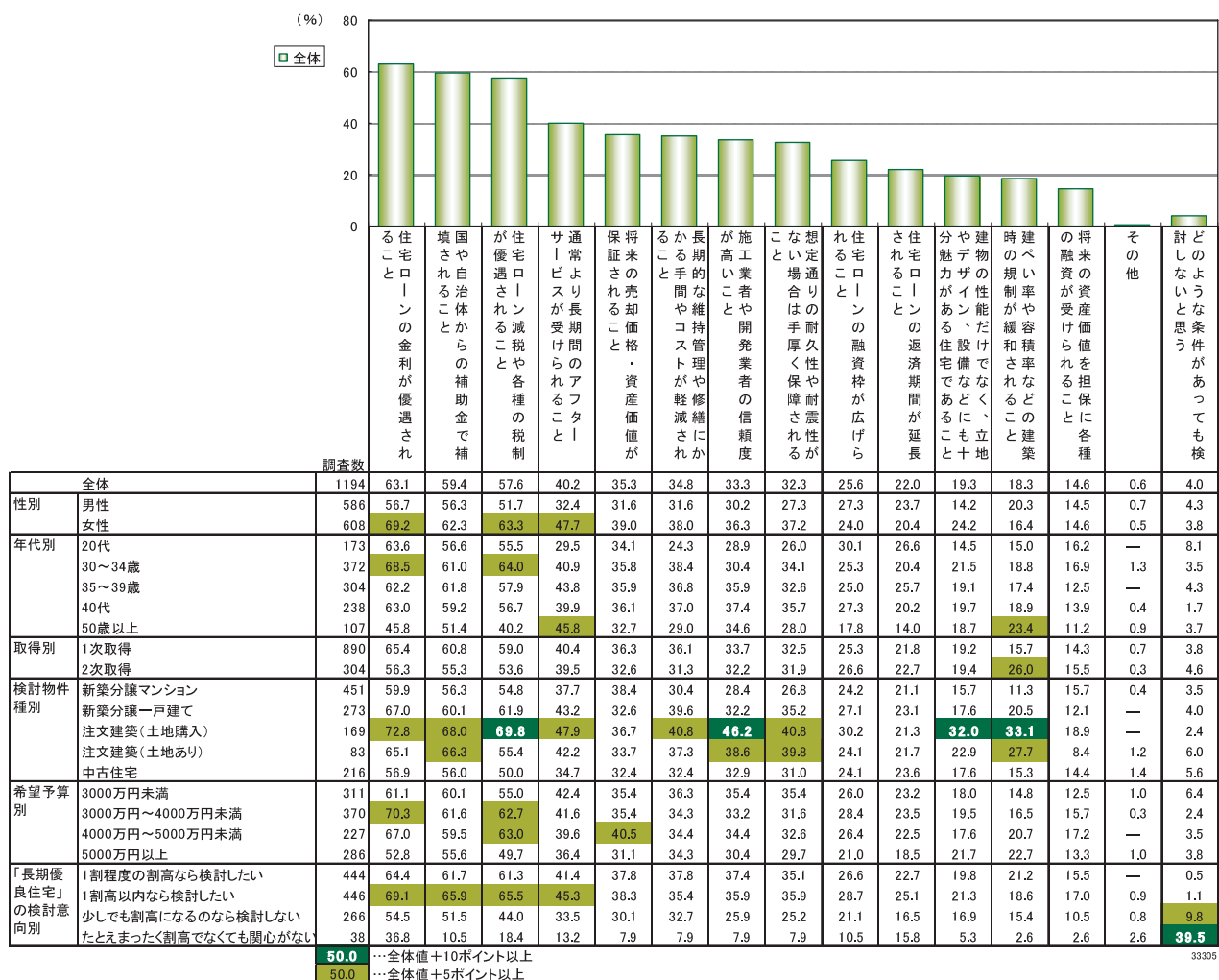
■内装・設備のグレードを落とし、価格を抑えた「長期優良住宅」の検討意向
(2割高では購入・建築意向のない人／単一回答)

●凡例			対象になる・計		対象になる・計
			十分に検討の対象になる	たぶん検討の対象になる	
全体 (n=1194)			10.1%	58.5	68.7
性別	男性 (n= 586)		10.4	58.0	68.4
	女性 (n= 608)		9.9	59.0	68.9
年代別	20代 (n= 173)		13.3	58.4	71.7
	30～34歳 (n= 372)		10.2	57.5	67.7
	35～39歳 (n= 304)		11.5	57.6	69.1
	40代 (n= 238)		7.1	62.2	69.3
	50歳以上 (n= 107)		7.5	57.0	64.5
取得別	1次取得 (n= 890)		10.4	59.4	69.9
	2次取得 (n= 304)		9.2	55.9	65.1
検討物件種別	新築分譲マンション (n= 451)		8.0	59.6	67.6
	新築分譲一戸建て (n= 273)		12.8	59.0	71.8
	注文建築(土地購入) (n= 169)		11.8	56.8	68.6
	注文建築(土地あり) (n= 83)		4.8	49.4	54.2
	中古住宅 (n= 216)		12.0	60.6	72.7
希望予算別	3000万円未満 (n= 311)		12.5	58.2	70.7
	3000万円～4000万円未満 (n= 370)		9.7	61.1	70.8
	4000万円～5000万円未満 (n= 227)		9.7	55.5	65.2
	5000万円以上 (n= 286)		8.4	58.0	66.4
「長期優良住宅」の検討意向別	1割程度の割高なら検討したい (n= 444)		14.2	66.9	81.1
	1割高以内なら検討したい (n= 446)		10.8	65.9	76.7
	少しでも割高になるのなら検討しない (n= 266)		3.8	37.2	41.0
	たとえまったく割高でなくても関心がない (n= 38)		23.7	44.7	23.7

33303

- ▶ 2割高では購入・建築意向のない人に対して、内装や設備のグレードを落とすことで、価格を通常の物件と同程度に抑えた「長期優良住宅」があれば、検討の対象になるかどうかを聞いたところ、「十分に検討の対象になる」(10%)、「たぶん検討の対象になる」(59%)と、合計で69%が対象になると回答した。
- ▶ 検討物件種別にみると、土地を購入して注文住宅の建築を検討している人では対象になると回答した人は54%と非常に少ない。
- ▶ 「長期優良住宅」の検討意向別にみると、「少しでも割高になるのなら検討しない」と回答した人では、このシステムであれば対象になると回答した人は41%となった。また、「たとえまったく割高でなくても関心がない」と回答した人も24%の人が対象になると回答した。

■価格以外の検討条件(2割高では購入・建築意向のない人／複数回答)



- ▶ 価格以外ではどのような条件があれば「長期優良住宅」を検討したいと思うかを聞いたところ、「住宅ローンの金利が優遇されること」が最も高く63%、次いで「国や自治体からの補助金で補填されること」(59%)、「住宅ローン減税や各種の税制が優遇されること」(58%)と経済的な支援が上位を占めた。
- ▶ 性別にみると、女性のほうが「住宅ローンの金利が優遇されること」「住宅ローン減税や各種の税制が優遇されること」「通常より長期間のアフターサービスが受けられること」を条件としてあげた人が多い。
- ▶ 年代別にみると、30代前半では「住宅ローンの金利が優遇されること」「住宅ローン減税や各種の税制が優遇されること」、50歳以上では「通常より長期間のアフターサービスが受けられること」「建ぺい率や容積率などの建築時の規制が緩和されること」の回答者が多い。
- ▶ 取得別にみると、2次取得者のほうが「建ぺい率や容積率などの建築時の規制が緩和されること」の回答者が多い。
- ▶ 検討物件種別にみると、注文建築の検討者が多くの条件を回答している。
- ▶ 希望予算別にみると、3000万円台では「住宅ローンの金利が優遇されること」「住宅ローン減税や各種の税制が優遇されること」、4000万円台では「住宅ローン減税や各種の税制が優遇されること」「将来の売却価格・資産価値が保証されること」の回答者が多い。

③-⑦ 「長期優良住宅」普及促進策の効果

「長期優良住宅」の普及促進策について、以下のように説明の上、「長期優良住宅」を選択する後押しになるかどうかを聞いた。

●「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」普及促進策

- ① 住宅ローン減税の上乗せ ……所得税、住民税の控除額を、過去最大の600万円に引き上げる。借入限度額は5,000万円、控除期間は10年。
現行の住宅ローン減税は、控除額が10年間で最大160万円、借入限度額は2,000万円
- ② 税制優遇 ……登録免許税、不動産取得税、固定資産税の軽減
- ③ 50年ローン ……長期優良住宅を対象に、金利を最長50年間固定する住宅ローン「フラット50」を発売。満80歳までに返済を終えるか、子供にローンを引き継いで完済することが貸し出しの条件。通常の住宅ローンは最長返済期間を35年まで。
- ④ 建築確認の特例 ……通常の民間確認機関等による確認申請が免除され、行政庁によっては手数料も免除され、認定を受けることができる

■「長期優良住宅」普及促進策の効果(全体／単一回答)

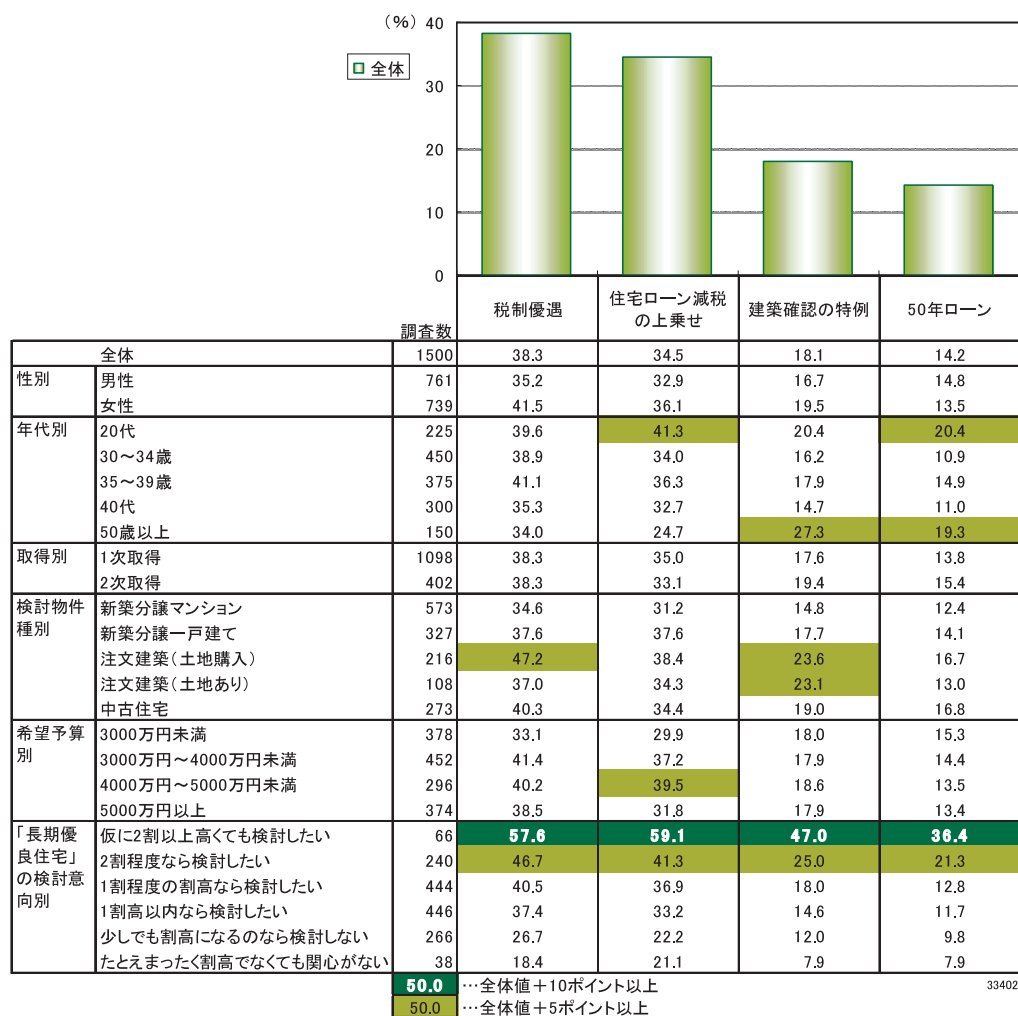
● 凡例		後押しになる・計		あまり後押しにならない	まったく後押しにならない	後押しになる計
		とても大きな後押しになる	大きな後押しになる			
税制優遇	(n=1500)	38.3%	49.2	11.1	1.4	87.5
住宅ローン減税の上乗せ	(n=1500)	34.5	47.3	15.2	3.0	81.8
建築確認の特例	(n=1500)	18.1	47.0	30.4	4.5	65.1
50年ローン	(n=1500)	14.2	28.3	42.7	14.9	42.5

33401

33401

- ▶ 「長期優良住宅」の普及促進策の中で、「とても大きな後押しになる」と「大きな後押しになる」を合計した値が最も高かったのは「税制優遇」(88%)であった。以下「住宅ローン減税の上乗せ」(82%)、「建築確認の特例」(65%)、「50年ローン」(43%)となった。

■「長期優良住宅」普及促進策の効果：とても大きな後押しになる（全体／複数回答）



●「長期優良住宅」の普及促進策の「とても大きな後押しになる」と回答した割合を属性別に分析した。

- ▶ 年代別にみると、20代では「住宅ローン減税の上乗せ」「50年ローン」、50歳以上では「住宅ローン減税の上乗せ」「50年ローン」の回答が多い。
- ▶ 検討物件種別にみると、土地を購入して注文住宅の建築を検討している人では「税制優遇」「建築確認の特例」、所有の土地に注文住宅の建築を検討している人では「建築確認の特例」の回答が多い。
- ▶ 希望予算別にみると、4000万円台では「住宅ローン減税の上乗せ」の回答が多い。