

4

【第4章】 住宅の現状評価と今後の住み替えについて

4-① 現在の住宅の満足度

■現在の住宅の満足度(全体/単一回答)

日本	●凡例	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	まあ満足している			
日当たり	(n=2060)	35.3%	45.7	16.1	2.9	81.1
交通利便性(最寄り駅からの距離や通勤時間)	(n=2060)	30.9	49.4	17.2	2.5	80.3
築年数	(n=2060)	21.2	56.2	19.2	3.3	77.4
眺望	(n=2060)	19.9	47.4	28.6	4.0	67.3
近隣の緑地、自然環境	(n=2060)	18.8	65.2	14.0	1.9	84.1
近隣の商業施設、医療施設	(n=2060)	17.6	62.5	17.3	2.6	80.0
近隣の学校、学区	(n=2060)	17.4	68.6	12.6	1.4	86.1
土地の広さ/住戸の広さ(専有面積)	(n=2060)	16.2	57.0	23.6	3.2	73.3
地域のステイタス、地域イメージ	(n=2060)	14.6	67.3	15.9	2.2	81.9
地域の治安	(n=2060)	14.2	72.9	11.6	1.3	87.1
バスルームやキッチン等の設備	(n=2060)	13.7	61.4	22.2	2.6	75.1
建物構造部の耐久性・堅牢性	(n=2060)	13.6	69.0	15.4	1.9	82.7
近隣の街並み・景観	(n=2060)	12.7	67.2	18.1	2.0	79.9
建物の維持管理状態、コンディション	(n=2060)	12.5	69.0	16.5	2.0	81.5
建物の建築様式、外観デザイン	(n=2060)	12.3	68.6	16.7	2.3	80.9
部屋数、間取りプラン(部屋の配置)	(n=2060)	12.0	62.2	22.7	3.1	74.2
庭、バルコニー	(n=2060)	11.0	57.1	26.9	4.9	68.2
内装・外装の美観	(n=2060)	10.1	70.3	17.7	1.8	80.5
資産価値(将来の売却価格や賃貸価格)	(n=2060)	9.5	59.2	26.9	4.4	68.7
建物内部の可変性(リフォームのしやすさ)	(n=2060)	5.8	56.4	34.9	3.0	62.2

1026-0JP

- ▶ 現在の住宅の要素について満足度を4段階評価で聞いたところ、日本ではいずれも6割以上の満足度を示したが、「たいへん満足している」という強い満足は最大でも35%しかなかった。「たいへん満足している」という強い満足が高かった項目は「日当たり」(35%)、「交通利便性」(31%)、「築年数」(21%) がやっと2割を超えた。一方英国ではすべて8割以上の満足を示し、かつ「たいへん満足している」という強い満足も最大だと71%、最低でも23%と非常に高い満足を得ていることがわかる。強い満足が高かった項目は「交通利便性」(71%)、「日当たり」(57%)、「近隣の緑地、自然環境」(45%)、「地域のステイタス、地域イメージ」(39%) などが上位に並んだ。

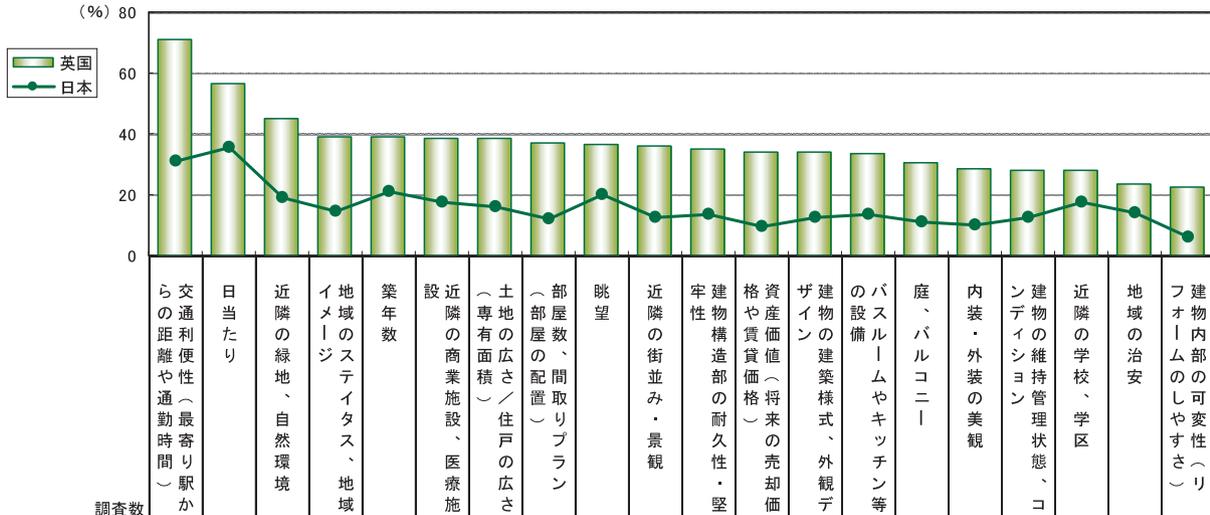
■現在の住宅の満足度(全体/単一回答)

英国	●凡例	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	まあ満足している			
交通利便性(最寄り駅からの距離や通勤時間)	(n=1000)	70.8%		26.5	2.2	97.3
日当たり	(n=1000)	56.7		37.7	5.3	94.4
近隣の緑地、自然環境	(n=1000)	44.9		44.9	8.9	89.8
地域のステイタス、地域イメージ	(n=1000)	39.1		48.2	11.0	87.3
築年数	(n=1000)	38.8		56.6	4.4	95.4
近隣の商業施設、医療施設	(n=1000)	38.7		53.2	7.4	91.9
土地の広さ/住戸の広さ(専有面積)	(n=1000)	38.4		51.0	10.0	89.4
部屋数、間取りプラン(部屋の配置)	(n=1000)	37.1		52.4	9.9	89.5
眺望	(n=1000)	36.4		49.1	13.2	85.5
近隣の街並み・景観	(n=1000)	35.8		49.1	13.0	84.9
建物構造部の耐久性・堅牢性	(n=1000)	34.8		58.2	6.5	93.0
資産価値(将来の売却価格や賃貸価格)	(n=1000)	34.1		58.6	6.5	92.7
建物の建築様式、外観デザイン	(n=1000)	33.9		54.4	10.6	88.3
バスルームやキッチン等の設備	(n=1000)	33.3		53.7	12.1	87.0
庭、バルコニー	(n=1000)	30.5		51.4	14.9	81.9
内装・外装の美観	(n=1000)	28.3		61.4	9.4	89.7
建物の維持管理状態、コンディション	(n=1000)	28.1		60.4	10.4	88.5
近隣の学校、学区	(n=1000)	28.1		56.0	13.9	84.1
地域の治安	(n=1000)	23.6		60.4	14.2	84.0
建物内部の変容性(リフォームのしやすさ)	(n=1000)	22.5		68.0	9.0	90.5

1026-0UK

4-① のつづき

■【現在の住宅の満足度】たいへん満足している(全体/複数回答)



調査数		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
日本	2060	30.9	35.3	18.8	14.6	21.2	17.6	16.2	12.0	19.9	12.7	13.6	9.5	12.3	13.7	11.0	10.1	12.5	17.4	14.2	5.8
日本・一戸建て	1030	22.5	33.2	17.9	13.5	22.3	15.1	18.2	13.6	14.1	12.5	13.6	7.5	13.2	14.9	9.6	11.0	11.2	18.3	14.7	6.8
日本・集合住宅	1030	39.3	37.5	19.8	15.7	20.1	20.0	14.3	10.5	25.7	12.9	13.7	11.6	11.4	12.6	12.4	9.3	13.9	16.6	13.8	4.9
英国	1000	70.8	56.7	44.9	39.1	38.8	38.7	38.4	37.1	36.4	35.8	34.8	34.1	33.9	33.3	30.5	28.3	28.1	28.1	23.6	22.5
英国・一戸建て	500	65.6	54.4	49.8	39.4	39.2	38.6	42.6	41.0	32.8	36.8	37.8	34.6	35.2	35.2	35.6	35.2	32.2	36.8	27.8	26.4
英国・集合住宅	500	76.0	59.0	40.0	38.8	38.4	38.8	34.2	33.2	40.0	34.8	31.8	33.6	32.6	31.4	25.4	21.4	24.0	19.4	19.4	18.6

1026-1

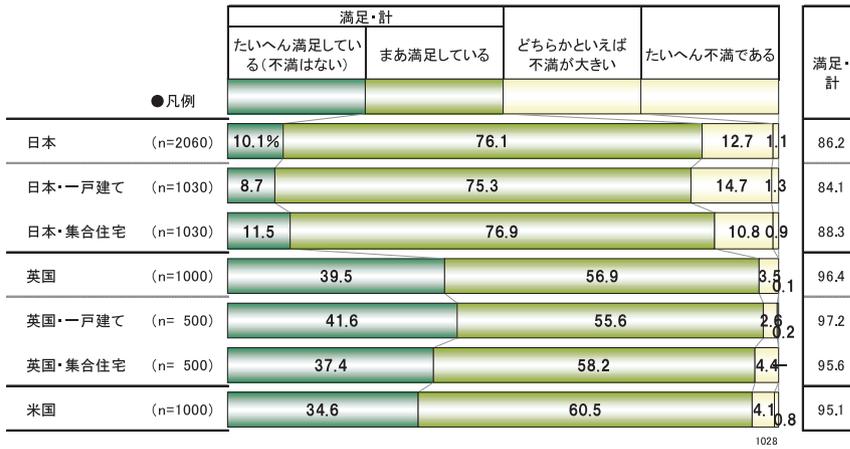
【英国・築年数別】

築年数別	英国	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
英国	1000	70.8	56.7	44.9	39.1	38.8	38.7	38.4	37.1	36.4	35.8	34.8	34.1	33.9	33.3	30.5	28.3	28.1	28.1	23.6	22.5	
19年以下	185	68.6	58.4	40.0	36.8	58.4	35.7	40.0	41.6	42.2	33.0	36.8	36.2	33.5	34.6	27.0	31.9	32.4	24.3	18.9	32.4	
20~39年	115	66.1	56.5	45.2	35.7	24.3	39.1	34.8	31.3	42.6	34.8	30.4	31.3	12.2	31.3	23.5	21.7	29.6	24.3	23.5	22.6	
40~64年	126	65.9	59.5	49.2	41.3	27.8	43.7	43.7	40.5	44.4	42.1	41.3	35.7	23.0	33.3	36.5	24.6	34.9	32.5	31.7	26.2	
65~99年	198	67.2	56.6	45.5	35.4	29.3	34.3	40.4	38.4	33.8	33.8	32.8	29.3	30.3	32.3	35.9	27.3	24.7	36.9	21.2	17.2	
100~109年	114	74.6	51.8	48.2	41.2	46.5	40.4	33.3	37.7	28.1	36.8	36.0	34.2	48.2	36.0	28.9	34.2	28.1	27.2	28.9	24.6	
110年以上	141	85.1	58.2	44.7	46.8	49.6	44.7	37.6	32.6	29.8	37.6	35.5	40.4	58.2	30.5	27.0	27.0	23.4	23.4	21.3	10.6	
		50.0	…全体値+10ポイント以上																			
		50.0	…全体値+5ポイント以上																			

1026-1UK

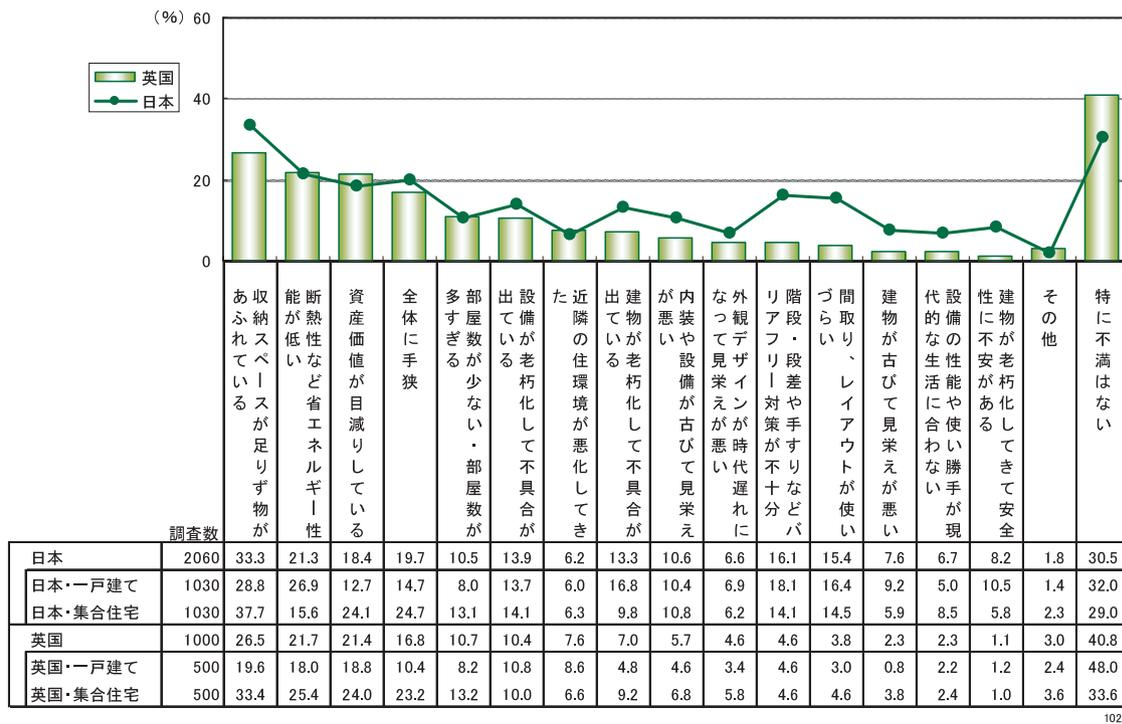
- ▶ 「たいへん満足している」を比較すると、あらゆる項目において英国が日本を上回っている。
- ▶ 英国の築年数別にみると、年数が上がるに従って満足度も上がる傾向がみられるのは「建物の建築様式、外観デザイン」。110年以上の物件で相対的に高いのは「交通利便性」「地域のステイタス、地域イメージ」「築年数」「資産価値」など多岐にわたる。

■現在の住宅の総合満足度(全体/単一回答)



○現在の住宅の総合満足度を4段階評価で聞いたところ、日本では8割以上が満足だと回答したが、「たいへん満足している」という強い満足は10%にとどまった。一方英国では96%とほぼ全員が満足だと回答し、40%が「たいへん満足している」とした。

■現在の住宅について、経年とともに不満を感じるようになったこと(全体/複数回答)



【英国・築年数別】

築年数別	調査数	あふれ	収納	断熱	資産	全体	多	部	出	設	近	出	建	が	内	外	リ	階	づ	建	代	設	性	建	そ	特	
全体	1000	26.5	21.7	21.4	16.8	10.7	10.4	7.6	7.0	5.7	4.6	4.6	3.8	2.3	2.3	1.1	3.0	40.8									
19年以下	185	35.1	10.8	30.3	18.9	10.3	3.8	5.4	2.2	3.2	1.6	4.3	4.3	0.5	1.1	0.5	3.8	37.8									
20~39年	115	31.3	17.4	23.5	24.3	14.8	10.4	9.6	7.0	11.3	9.6	2.6	4.3	1.7	5.2	1.7	3.5	29.6									
40~64年	126	18.3	21.4	22.2	12.7	10.3	9.5	4.0	6.3	11.1	6.3	1.6	3.2	2.4	1.6	2.4	46.0										
65~99年	198	21.7	23.2	19.7	9.6	8.6	13.1	10.6	6.6	3.5	3.5	6.1	4.5	0.5	3.0	1.0	2.0	44.4									
100~109年	114	21.9	26.3	19.3	18.4	10.5	9.6	4.4	7.9	5.3	0.9	0.9	4.4	4.4	2.6	0.9	1.8	43.9									
110年以上	141	28.4	30.5	16.3	19.1	13.5	14.9	6.4	12.8	5.0	2.1	6.4	5.0	1.4	1.4	1.4	5.7	39.0									
		50.0	…全体値+10ポイント以上																								
		50.0	…全体値+5ポイント以上																								

○現在の住宅について年数の経過とともに不満を感じるようになったことがあるかを聞いたところ、日英ともに「収納スペースが足りず物があふれている」「断熱性など省エネルギー性能が低い」「資産価値が目減りしている」「全体に手狭」が上位にあがった。日英で比較すると日本のほうが不満は大きく、「特に不満はない」は日本では31%だが、英国では41%と10ポイント多い。

④-② 今後の住み替え意向と売却の意識

■今後の住み替え意向(全体／単一回答)

		住み替え意向・計				永住意向・計			住み替え意向・計	永住意向・計	
		住み替える予定がある	ぜひ住み替えしたい	できれば住み替えしたい	どちらともいえない、まだわからない	できればずっと住み続けたい	ぜひずっと住み続けたい	一生住み続けると決めている(住み替えをするつもりは一切ない)			
●凡例											
日本	(n=2060)	4.3	6.7	19.0	26.4	21.3	9.4	12.9	30.0	43.6	
日本・一戸建て	(n=1030)	3.6	5.3	15.3	25.0	21.4	11.5	18.0	24.3	50.8	
日本・集合住宅	(n=1030)	5.0	8.1	22.7	27.8	21.2	7.4	7.9	35.8	36.4	
英国	(n=1000)		25.5	9.0	16.5	29.2	8.9	5.5	5.4	51.0	19.8
英国・一戸建て	(n= 500)		21.2	8.2	15.4	32.6	11.6	5.8	5.2	44.8	22.6
英国・集合住宅	(n= 500)		29.8	9.8	17.6	25.8	6.2	5.2	5.6	57.2	17.0
米国	(n=1000)		26.0	9.1	17.7	22.0	13.4	5.5	6.3	52.8	25.2

1029

- ▶ 今後住み替えをしたいか、この先ずっと今の家に住み続けたいかについて、金銭面や家族の問題を考慮せず純粋な希望を聞いたところ、日本では「住み替える予定がある」「ぜひ住み替えしたい」「できれば住み替えしたい」を合計した住み替え意向は30%、「できればずっと住み続けたい」「ぜひずっと住み続けたい」「一生住み続けると決めている(住み替えをするつもりは一切ない)」を合計した永住意向は44%となった。一方英国では住み替え意向が51%、永住意向は20%となった。米国ではそれぞれ53%、25%となった。
- ▶ 一戸建てと集合住宅で比較すると、日英ともに一戸建て居住者のほうが永住意向は高く、日本の一戸建て居住者では永住意向が51%と半数以上に達する。

■ 自宅を売却する場合の売却額の想定(住み替え意向者/単一回答)

●凡例		想定できる・計		一応想定できるが自信はない	見当もつかない	想定できる・計
		ある程度正確に想定できる	おおよその価格は想定できる			
日本	(n=1162)	7.5%	40.4	31.3	20.8	47.8
日本・一戸建て	(n= 507)	5.9	33.5	33.3	27.2	39.4
日本・集合住宅	(n= 655)	8.7	45.6	29.8	15.9	54.4
英国	(n= 802)	25.8	47.6	19.2	7.4	73.4
英国・一戸建て	(n= 387)	26.1	47.3	18.1	8.5	73.4
英国・集合住宅	(n= 415)	25.5	48.0	20.2	6.3	73.5
米国	(n= 748)	41.0	41.2	13.9	3.9	82.2

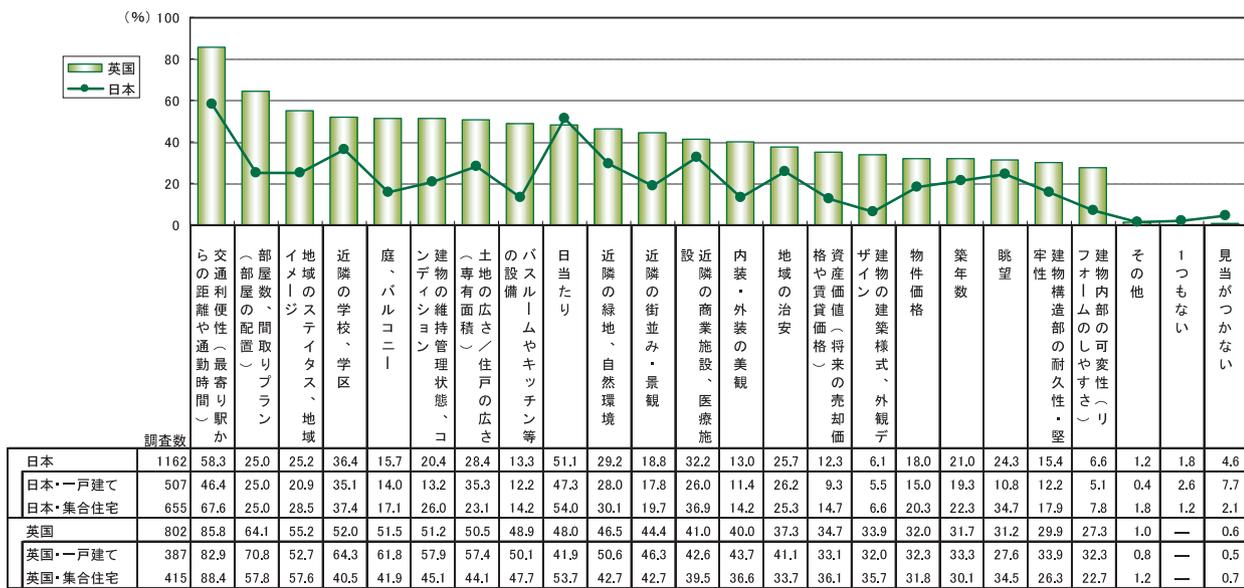
1030

- ▶ 今自宅を売却するとしたらおおよそいくらくらいで売却できるか想定ができるかを聞いたところ、日本では「ある程度正確に想定できる」または「おおよその価格は想定できる」と回答した割合は48%と半数に満たないが英国では73%が想定できるとしている。米国にいたっては8割以上が想定できると回答した。日本の一戸建て居住者ではわずかに39%しか想定できない。

4-③ 売却時の強み・弱み

強み

■ 自宅を売却する場合の強み(住み替え意向者/複数回答)



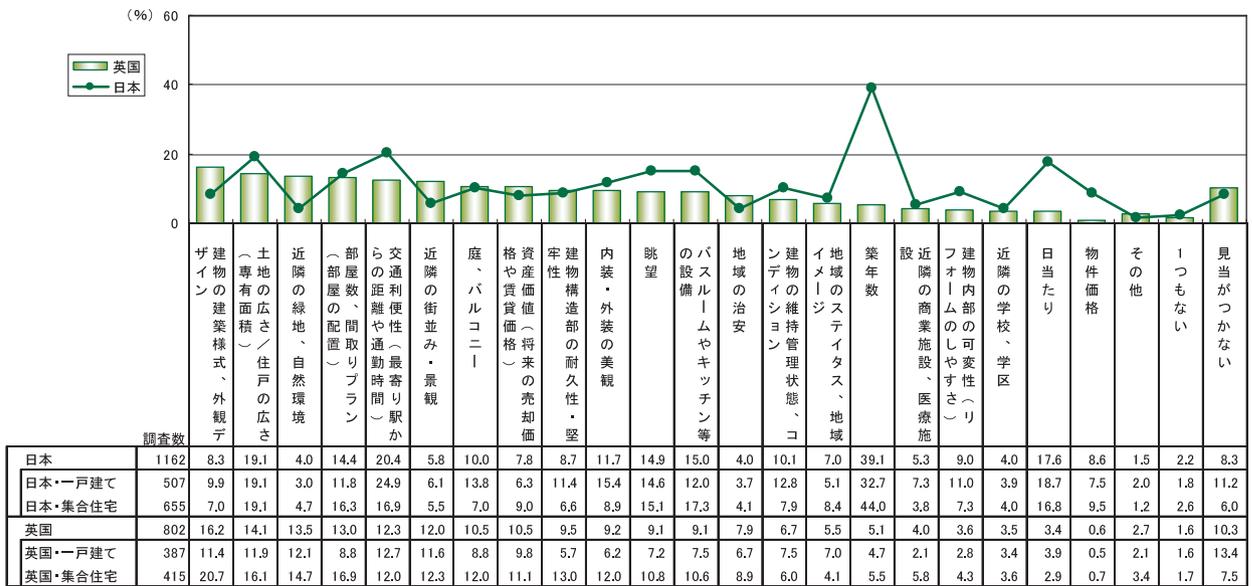
【英国・築年数別】

築年数別	調査数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
英国	802	85.8	64.1	55.2	52.0	51.5	51.2	50.5	48.9	48.0	46.5	44.4	41.0	40.0	37.3	34.7	33.9	32.0	31.7	31.2	29.9	27.3	1.0	—	—	—	—	—	—	—	0.6	
19年以下	152	87.5	63.8	52.6	34.9	38.8	57.9	54.6	56.6	53.3	40.8	39.5	36.8	45.4	28.9	40.1	31.6	34.9	55.9	41.4	34.2	30.9	2.0	—	—	—	—	—	—	—	—	
20~39年	92	82.6	47.8	55.4	41.3	42.4	46.7	39.1	44.6	43.5	46.7	40.2	32.6	42.4	32.6	32.6	15.2	31.5	23.9	35.9	26.1	31.5	2.2	—	—	—	—	—	—	—	—	
40~64年	91	75.8	70.3	56.0	57.1	57.1	48.4	49.5	49.5	45.1	46.2	42.9	42.9	29.7	45.1	41.8	13.2	35.2	11.0	36.3	29.7	35.2	1.1	—	—	—	—	—	—	—	1.1	
65~99年	165	85.5	69.1	53.3	70.3	61.2	50.9	53.3	47.9	44.2	48.5	49.1	41.2	37.6	40.6	31.5	27.9	28.5	21.2	28.5	29.7	23.0	—	—	—	—	—	—	—	—	0.6	
100~109年	88	94.3	61.4	54.5	58.0	56.8	54.5	52.3	53.4	51.1	46.6	40.9	47.7	44.3	36.4	25.0	51.1	33.0	39.8	18.2	34.1	25.0	—	—	—	—	—	—	—	—	1.1	
110年以上	111	89.2	67.6	67.6	55.9	54.1	58.6	50.5	45.9	51.4	53.2	54.1	46.8	48.6	42.3	40.5	67.6	26.1	44.1	27.0	32.4	26.1	0.9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.9
		50.0																														

- ▶ 自宅を売却するとした場合に、できるだけ有利な条件で売却するにはどのようなことが強みになりそうかを聞いたところ、日本では「交通利便性」(58%)、「日当たり」(51%)、「近隣の学校、学区」(36%) が上位にあがった。一方英国では「交通利便性」(86%)、「部屋数、間取りプラン(部屋の配置)」(64%)、「地域のステイタス、地域イメージ」(55%) が上位に上がった。日英で比較すると、「日当たり」以外はすべての項目で英国のほうが強みと回答する割合が高く、特に「部屋数、間取りプラン(部屋の配置)」「庭、バルコニー」「バスルームやキッチン等の設備」「建物の維持管理状態、コンディション」「地域のステイタス、地域イメージ」では30ポイント以上の差がある。
- ▶ 英国の築年数別にみると、築年数が上がるほど回答が増える傾向がある強みは「近隣の商業施設、医療施設」「建物の建築様式、外観デザイン」など。特に110年以上の物件の居住者は、「地域のステイタス、地域イメージ」をはじめとして、たくさんの項目を強みだと回答している。「築年数」を強みとするのは19年以下と100年以上に2極化しているのは興味深い。

弱み

■ 自宅を売却する場合の弱み(住み替え意向者/複数回答)



【英国・築年数別】

英国	802	16.2	14.1	13.5	13.0	12.3	12.0	10.5	10.5	9.5	9.2	9.1	9.1	7.9	6.7	5.5	5.1	4.0	3.6	3.5	3.4	0.6	2.7	1.6	10.3	
築年数別	199	19.7	16.4	17.1	13.2	17.1	17.1	5.9	15.8	5.3	8.6	9.2	9.2	11.2	2.6	0.7	5.3	7.2	3.9	5.9	7.2	—	5.3	1.3	10.5	
20~39年	92	16.3	13.0	17.4	18.5	9.8	8.7	15.2	8.7	7.6	17.4	14.1	13.0	6.5	3.3	5.4	2.2	2.2	3.3	4.3	5.4	—	1.1	4.3	7.6	
40~64年	91	13.2	7.7	12.1	8.8	7.7	8.8	11.0	4.4	8.8	33.0	6.6	5.5	4.4	7.7	8.8	3.3	3.3	3.3	2.2	4.4	1.1	1.1	—	7.7	
65~99年	165	12.1	12.1	11.5	9.7	12.1	12.7	10.3	10.3	9.1	4.2	6.1	12.1	3.0	7.3	7.3	3.6	3.0	3.0	3.0	1.2	0.6	2.4	0.6	13.3	
100~109年	88	15.9	25.0	14.8	13.6	8.0	8.0	11.4	12.5	10.2	—	12.5	6.8	12.5	5.7	6.8	11.4	1.1	5.7	1.1	—	1.1	2.3	2.3	11.4	
110年以上	111	20.7	13.5	8.1	14.4	19.8	10.8	13.5	11.7	10.8	0.9	11.7	8.1	13.5	7.2	7.2	4.5	4.5	5.4	3.6	1.8	0.9	2.7	1.8	10.8	
50.0	…全体値+10ポイント以上																									
50.0	…全体値+5ポイント以上																									

- ▶ 同様に弱みについて聞いたところ、日本では「築年数」が39%と突出し、以下「交通利便性」(20%)、「土地の広さ/住戸の広さ(専有面積)」(19%)が上位にあがった。
- ▶ 一方英国では「建物の建築様式、外観デザイン」(16%)、「土地の広さ/住戸の広さ(専有面積)」(14%)、「近隣の緑地、自然環境」(14%)が上位に上がった。日英で比較すると、日本のほうが弱みと回答する割合が高く、特に「築年数」「日当たり」で大きな差がある。
- ▶ 英国の築年数別にみると、築年数19年以下の物件では「近隣の街並み景観」や「資産価値(将来の売却価格や賃貸価格)」を弱みとする割合が相対的に高い。

5

【第5章】 住宅の寿命について

⑤-① 住宅の長寿命化のための重要項目

■住宅の長寿命化のために重要な項目(全体/単一回答)

日本	●凡例	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	
建物が頑丈(耐震性能が高い)	(n=2060)	69.1%	26.7	4.1	95.8
建物の耐久性が高い	(n=2060)	67.6	28.2	4.1	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
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
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
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
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る	(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

1050-0JP

- ▶ 住宅の諸要素のうちで住宅の長寿命化のための重要度を4段階評価で聞いたところ、「とても重要度が高い」という強い重視は、日本では「建物が頑丈（耐震性能が高い）」(69%)、「建物の耐久性が高い」(68%)が突出して高く、以下「定期的な点検・補修がされている」(46%)、「省エネルギー性能（断熱性・機密性）が高い」(37%)、「内装や設備の維持管理、更新がしやすい」(34%)が上位にあがる。
- ▶ 一方英国では「建物の耐久性が高い」が62%で最も高く、以下「良好な居住水準を確保できる広さがある」(50%)、「省エネルギー性能（断熱性・機密性）が高い」(45%)、「近隣の良好な住環境が保全されている」(43%)、「建物が頑丈（耐震性能が高い）」(41%)が上位に並ぶ。

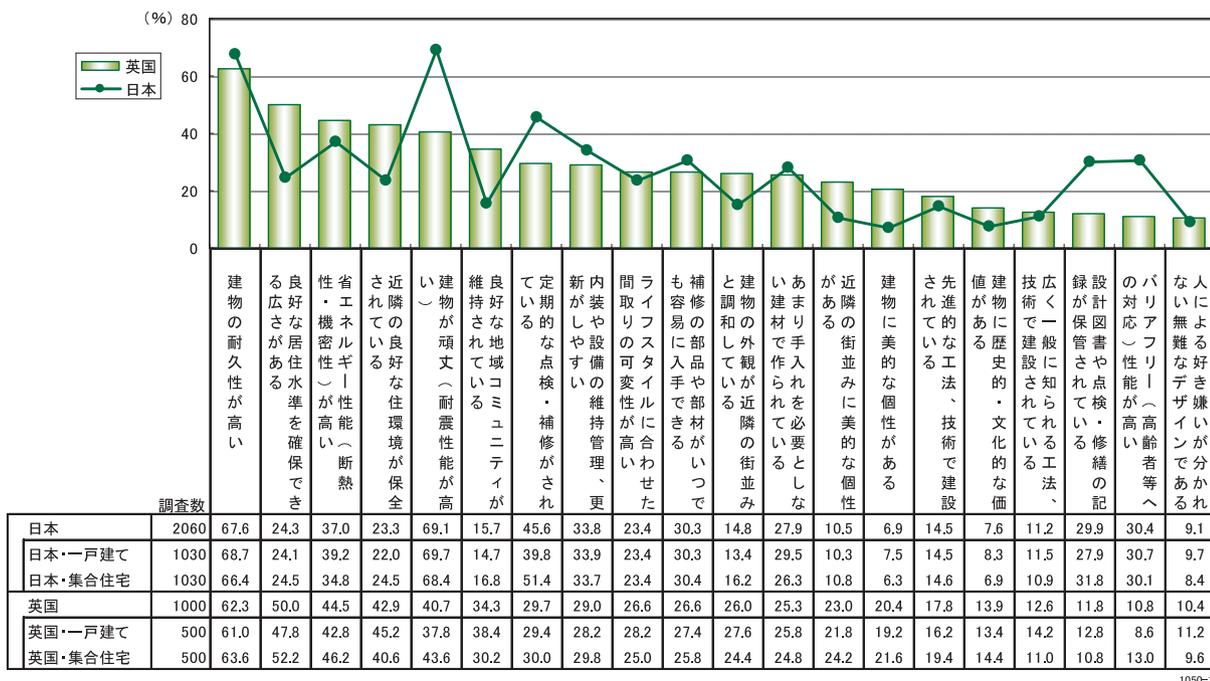
■住宅の長寿命化のために重要な項目(全体／単一回答)

英国	●凡例	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			
建物の耐久性が高い	(n=1000)	62.3%	30.5	5.9	1.3	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	1.1	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	1.9	84.8
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	1.5	89.9
建物が頑丈（耐震性能が高い）	(n=1000)	40.7	35.3	18.0	6.0	76.0
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	2.7	82.0
定期的な点検・補修がされている	(n=1000)	29.7	51.2	17.8	1.3	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	2.4	81.7
ライフスタイルに合わせた間取りの変換性が高い	(n=1000)	26.6	51.0	19.8	2.6	77.6
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	1.4	82.5
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	3.4	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	2.2	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	5.6	71.4
建物に美的な個性がある	(n=1000)	20.4	50.6	23.8	5.2	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る	(n=1000)	10.4	41.9	37.6	10.1	52.3

1050-0JK

⑤-① のつづき

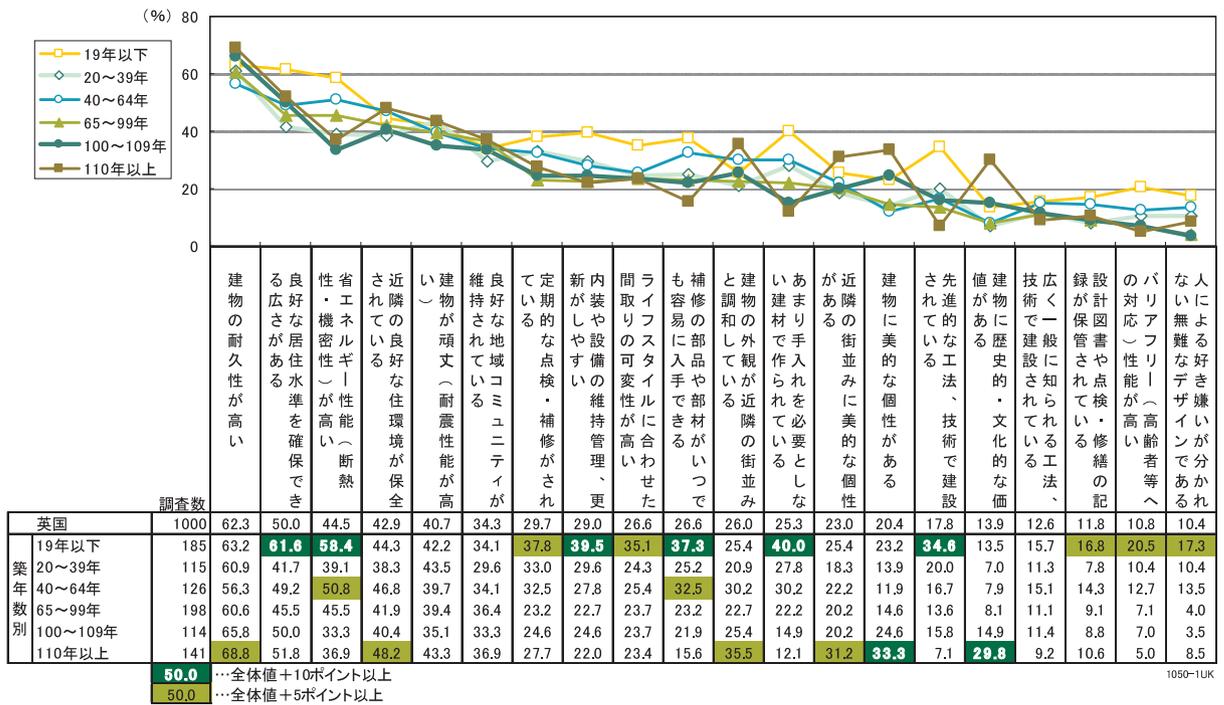
■【住宅の長寿命化のために重要な項目】とても重要度が高い(全体/複数回答)



1050-1

▶ 日英で「とても重要度が高い」を比較すると、日本のほうが高いのは「建物が頑丈(耐震性能が高い)」「バリアフリー(高齢者等への対応)性能が高い」「設計図書や点検・修繕の記録が保管されている」「定期的な点検・補修がされている」などハード的な要素が多く、英国のほうが高いのは「良好な居住水準を確保できる広さがある」「近隣の良好な住環境が保全されている」「良好な地域コミュニティが維持されている」「建物に美的な個性がある」「近隣の街並みに美的な個性がある」「建物の外観が近隣の街並みと調和している」などソフト的な要素が多い。

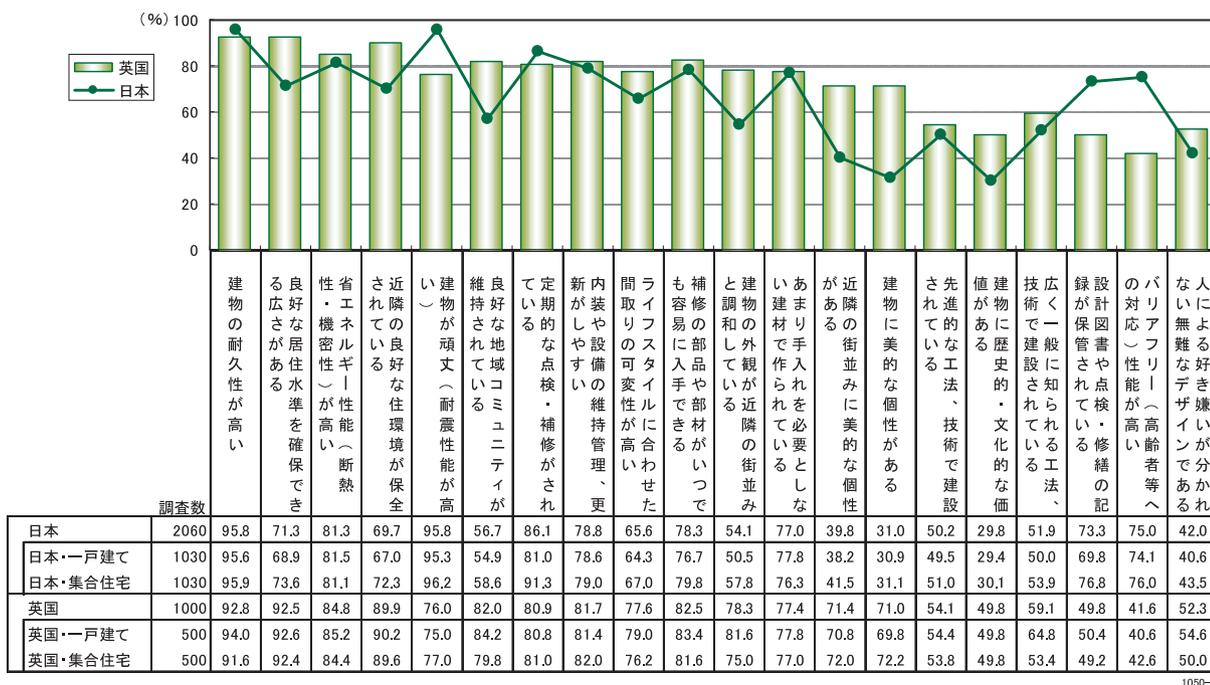
■【住宅の長寿命化のために重要な項目】とても重要度が高い(英国・全体／複数回答)



▶ 英国の築年数別にみると、19年以下の新しい物件の居住者と110年以上の古い物件の居住者が特徴的な回答をしており、前者で多いのは「良好な居住水準を確保できる広さがある」「省エネルギー性能(断熱性・機密性)が高い」「内装や設備の維持管理、更新がしやすい」「補修の部品や部材がいつでも容易に入手できる」「あまり手入れを必要としない建材で作られている」「先進的な工法、技術で建設されている」といったハード的な要素、後者で多いのは「建物の外観が近隣の街並みと調和している」「近隣の街並みに美的な個性がある」「建物に美的な個性がある」「建物に歴史的・文化的な価値がある」といったソフト的な要素があがる。

⑤-① のつづき

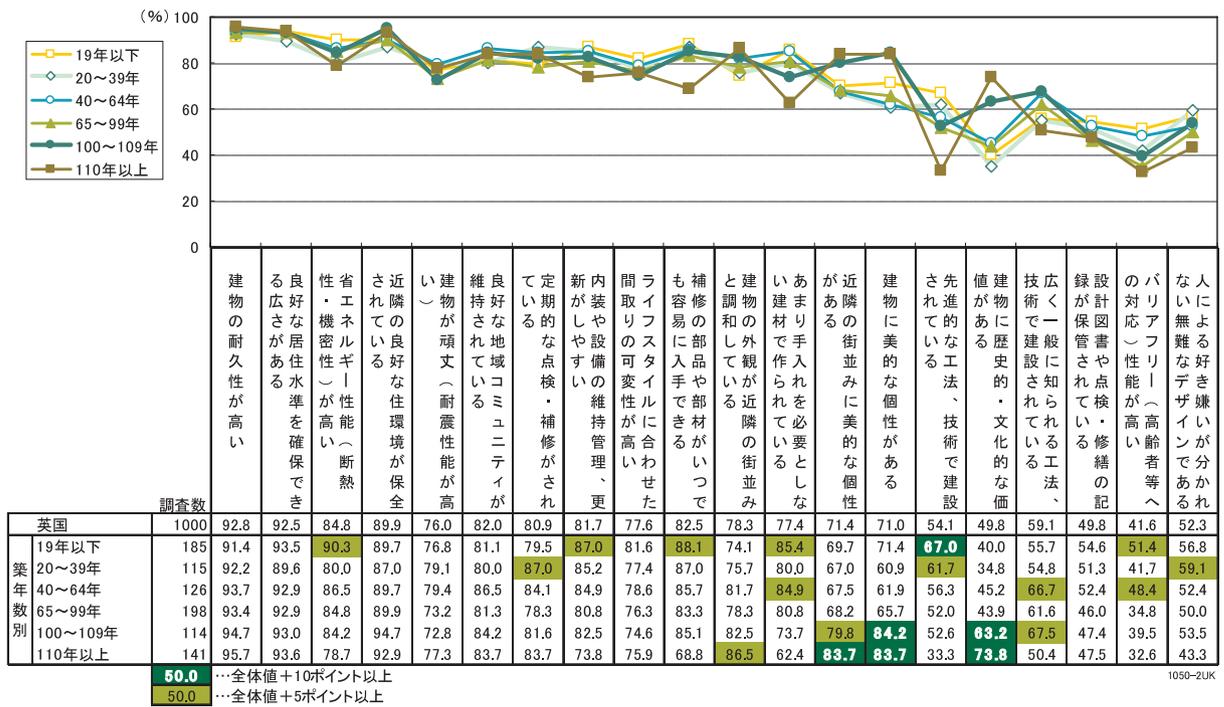
■【住宅の長寿命化のために重要な項目】重要度が高い・計(全体/複数回答)



1050-2

▶ 日英で「とても重要度が高い」と「重要度が高い」を合計した値を比較すると、日本のほうが高いのは「バリアフリー(高齢者等への対応)性能が高い」「設計図書や点検・修繕の記録が保管されている」「建物が頑丈(耐震性能が高い)」などハード的な要素が多く、英国のほうが高いのは「建物に美的な個性がある」「近隣の街並みに美的な個性がある」「良好な地域コミュニティが維持されている」「建物の外観が近隣の街並みと調和している」などソフト的な要素が多い。

■【住宅の長寿命化のために重要な項目】重要度が高い・計(英国・全体/複数回答)



▶ 英国の築年数別にみると、築100年以上の古い物件で回答率が高い要素は「近隣の街並みに美的な個性がある」「建物に美的な個性がある」「建物に歴史的・文化的な価値がある」などのソフト的なものがある。

⑤-② 長寿命化条件の適合度

■住宅の長寿命化条件の適合度(全体/単一回答)

日本	●凡例	あてはまる・計		あまりあてはまらない	あてはまらない	あてはまる・計
		とてもあてはまる	まああてはまる			
設計図書や点検・修繕の記録が保管されている	(n=2060)	23.9%	53.5	17.8	4.8	77.4
建物が頑丈(耐震性能が高い)	(n=2060)	20.6	60.2	16.4	2.8	80.8
近隣の良好な住環境が保全されている	(n=2060)	20.0	62.9	14.7	2.5	82.8
建物の耐久性が高い	(n=2060)	19.7	63.6	14.5	2.2	83.3
定期的な点検・補修がされている	(n=2060)	19.7	49.1	24.5	6.7	68.8
良好な居住水準を確保できる広さがある	(n=2060)	17.7	62.8	17.1	2.4	80.4
人による好き嫌いが分かれにくい無難なデザインである	(n=2060)	14.4	69.3	14.7	1.7	83.6
バリアフリー(高齢者等への対応)性能が高い	(n=2060)	13.5	34.1	36.6	15.8	47.6
省エネルギー性能(断熱性・機密性)が高い	(n=2060)	11.6	42.1	36.6	9.8	53.7
建物の外観が近隣の街並みと調和している	(n=2060)	10.5	71.7	15.6	2.2	82.2
広く一般に知られる工法、技術で建設されている	(n=2060)	10.0	71.8	15.5	2.6	81.8
良好な地域コミュニティが維持されている	(n=2060)	9.3	62.7	24.9	3.1	72.0
内装や設備の維持管理、更新がしやすい	(n=2060)	8.3	58.6	30.7	2.4	66.9
建物に美的な個性がある	(n=2060)	7.4	33.5	48.9	10.1	40.9
あまり手入れを必要としない建材で作られている	(n=2060)	6.8	58.9	31.2	3.1	65.7
ライフスタイルに合わせた間取りの可変性が高い	(n=2060)	6.7	34.0	49.0	10.2	40.8
補修の部品や部材がいつでも容易に入手できる	(n=2060)	6.2	60.0	30.4	3.4	66.2
先進的な工法、技術で建設されている	(n=2060)	4.9	28.1	52.3	14.8	33.0
近隣の街並みに美的な個性がある	(n=2060)	4.8	30.9	52.5	11.7	35.7
建物に歴史的・文化的な価値がある	(n=2060)	3.8	50.1	39.7		10.1

1025-0JP

- ▶ 住宅の長寿命化条件に関して現在住んでいる住宅の適合度を4段階評価で聞いたところ、「とてもあてはまる」という強い適合の割合は、日本では最高でも24%と低位で、高い順に「設計図書や点検・修繕の記録が保管されている」(24%)、「建物が頑丈(耐震性能が高い)」(21%)、「近隣の良好な住環境が保全されている」(20%)、「建物の耐久性が高い」(20%)、「定期的な点検・補修がされている」(20%)などハード的な要素があがる。
- ▶ 一方英国では強い適合の割合が高く、トップの「建物の耐久性が高い」では67%が「とてもあてはまる」と回答している。以下、「良好な居住水準を確保できる広さがある」(54%)、「建物の外観が近隣の街並みと調和している」(52%)、「近隣の良好な住環境が保全されている」(41%)、「建物が頑丈(耐震性能が高い)」(36%)、「内装や設備の維持管理、更新がしやすい」(36%)、「良好な地域コミュニティが維持されている」(32%)が3割を超えており、ソフト的な要素が多くあがる。

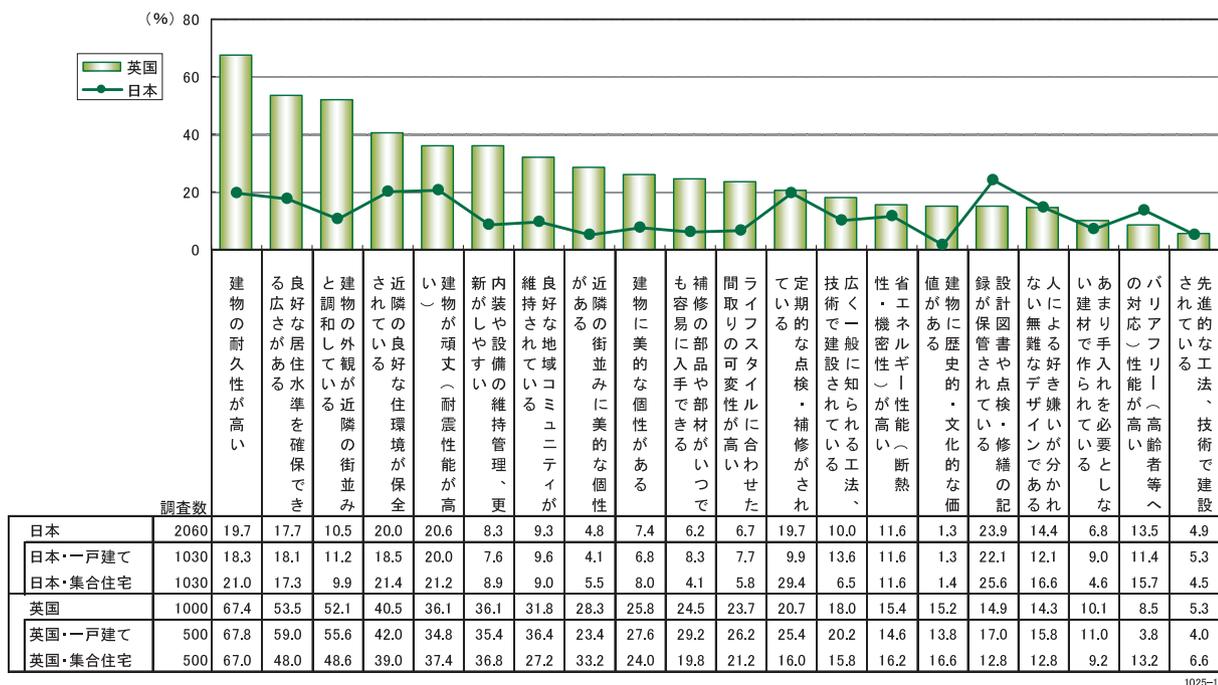
■住宅の長寿命化条件の適合度(全体/単一回答)

英国	●凡例	あてはまる・計		あまりあてはまらない	あてはまらない	あてはまる・計
		とてもあてはまる	まああてはまる			
建物の耐久性が高い	(n=1000)	67.4%		31.0	1.5	98.4
良好な居住水準を確保できる広さがある	(n=1000)	53.5		40.5	5.7	94.0
建物の外観が近隣の街並みと調和している	(n=1000)	52.1		40.0	7.7	92.1
近隣の良好な住環境が保全されている	(n=1000)	40.5		48.9	9.6	89.4
建物が頑丈(耐震性能が高い)	(n=1000)	36.1		45.9	16.1	82.0
内装や設備の維持管理、更新がしやすい	(n=1000)	36.1		55.6	7.9	91.7
良好な地域コミュニティが維持されている	(n=1000)	31.8		46.4	18.9	78.2
近隣の街並みに美的な個性がある	(n=1000)	28.3		42.7	24.0	71.0
建物に美的な個性がある	(n=1000)	25.8		47.7	21.2	73.5
補修の部品や部材がいつでも容易に入手できる	(n=1000)	24.5		63.4	11.2	87.9
ライフスタイルに合わせた間取りの変換性が高い	(n=1000)	23.7		35.4	35.2	59.1
定期的な点検・補修がされている	(n=1000)	20.7		54.7	22.3	75.4
広く一般に知られる工法、技術で建設されている	(n=1000)	18.0		62.5	15.3	80.5
省エネルギー性能(断熱性・機密性)が高い	(n=1000)	15.4		39.3	34.6	54.7
建物に歴史的・文化的な価値がある	(n=1000)	15.2	22.4	34.1	28.3	37.6
設計図書や点検・修繕の記録が保管されている	(n=1000)	14.9	28.7	33.1	23.3	43.6
人による好き嫌いが分かれにくい無難なデザインである	(n=1000)	14.3		56.2	25.3	70.5
あまり手入れを必要としない建材で作られている	(n=1000)	10.1		47.1	37.7	57.2
バリアフリー(高齢者等への対応)性能が高い	(n=1000)	8.5	13.6	29.4	48.5	22.1
先進的な工法、技術で建設されている	(n=1000)	5.3	15.2	48.9	30.6	20.5

1025-0UK

⑤-② のつづき

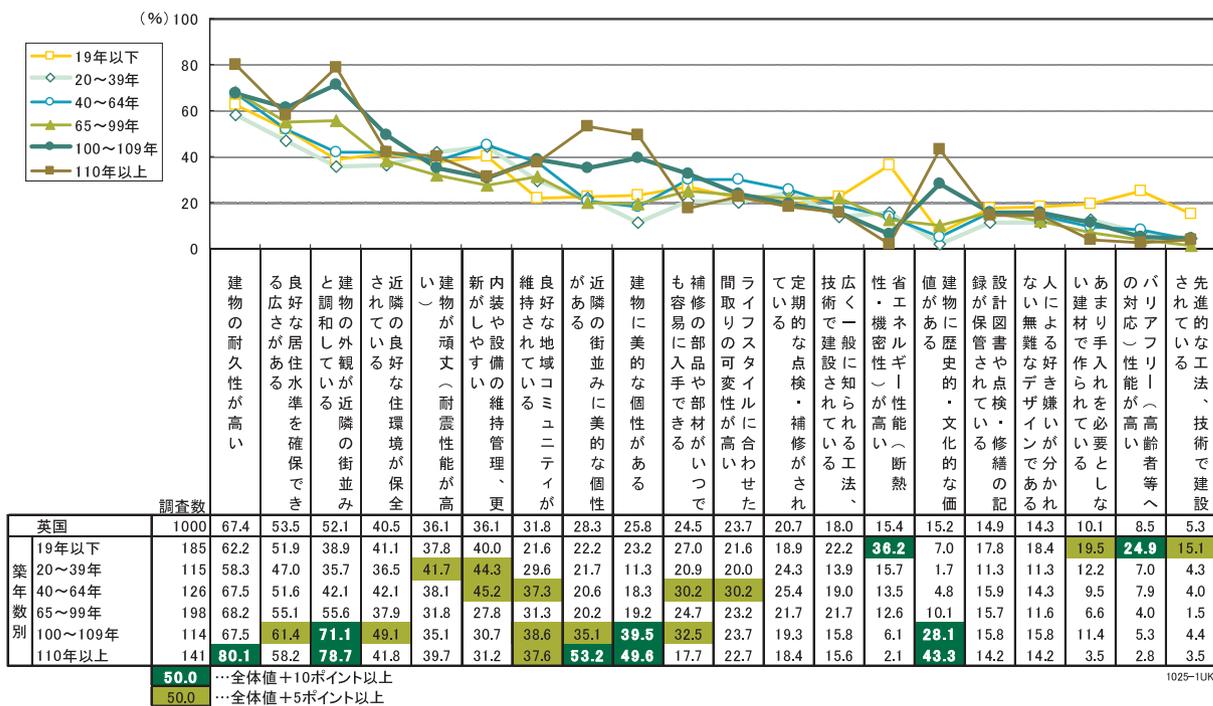
■【住宅の長寿命化条件の適合度】とてもあてはまる(全体/複数回答)



1025-1

▶ 日英で「とてもあてはまる」を比較すると、日本のほうが高いのは「設計図書や点検・修繕の記録が保管されている」のみで、残りの要素は圧倒的に英国のほうが高い。特に差が大きいのは「建物の耐久性が高い」「建物の外観が近隣の街並みと調和している」「良好な居住水準を確保できる広さがある」「内装や設備の維持管理、更新がしやすい」「近隣の街並みに美的な個性がある」「良好な地域コミュニティが維持されている」「近隣の良好な住環境が保全されている」などがあがる。

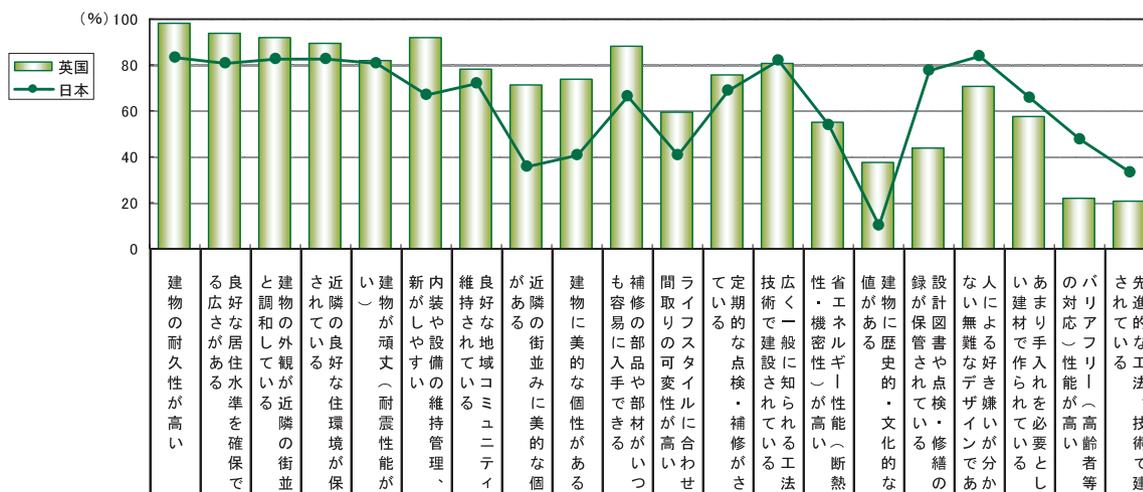
■【住宅の長寿命化条件の適合度】とてもあてはまる(英国・全体／複数回答)



▶ 英国の築年数別にみると、築100年以上の物件で回答率が高い要素は「建物の外観が近隣の街並みと調和している」「近隣の街並みに美的な個性がある」「建物に美的な個性がある」「建物に歴史的・文化的な価値がある」などのソフト的なものがある。

⑤-② のつづき

■【住宅の長寿命化条件の適合度】あてはまる・計(全体/複数回答)

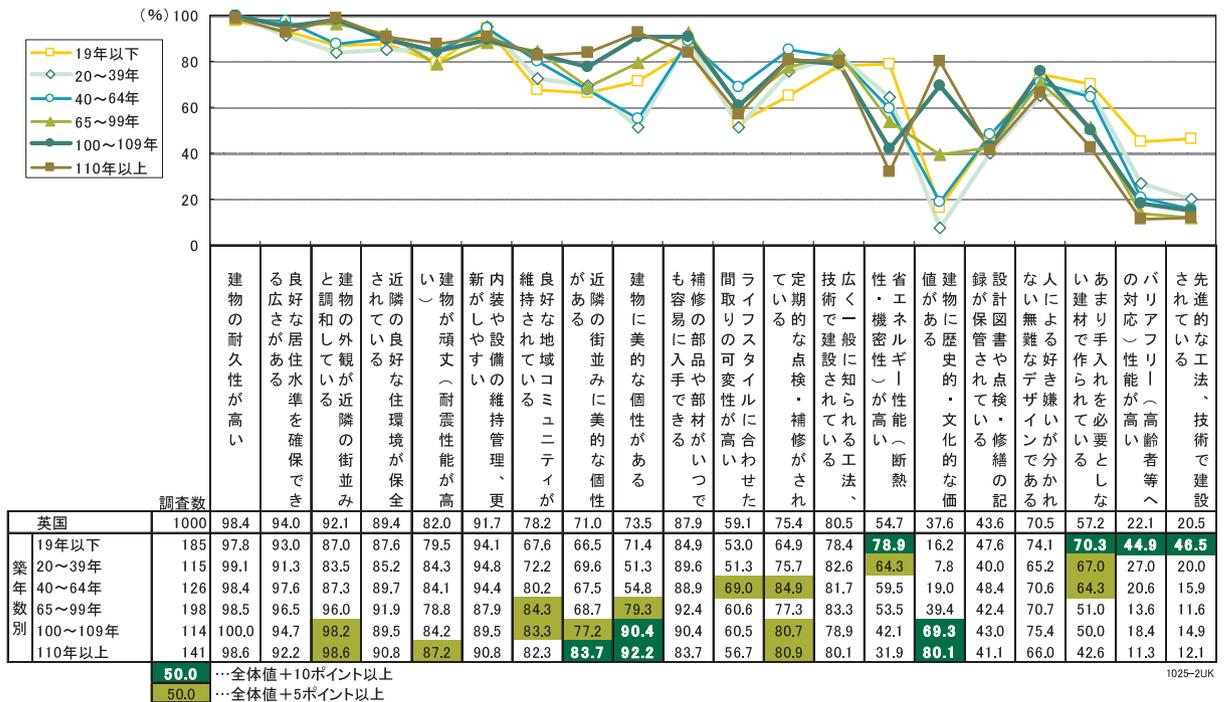


	調査数	建物の耐久性が高い	良好な居住水準を確保できる	建物と調和した外観が近隣の街並みにある	近隣の良好な住環境が保たれている	建物が頑丈(耐震性能が高い)	新装や設備の維持管理、更新がしやすい	内装や設備の維持管理、更新がしやすい	良好な地域コミュニティが維持されている	近隣の街並みに美的な個性がある	建物に美的な個性がある	補修の部品や部材がいつでも容易に入手できる	間取りの可変性が高い	ライフスタイルに合わせた定期的な点検・補修がされている	技術で建設されている工法、広く一般に知られている	省エネルギー性能(断熱性・機密性)が高い	建物に歴史的・文化的な価値がある	設計図書や点検・修繕の記録が保管されている	人による好き嫌いが分かれにくい無難なデザインである	あまり手入れを必要としない建材で作られている	バリアフリー(高齢者等への対応)性能が高い	先進的な工法、技術で建設されている
日本	2060	83.3	80.4	82.2	82.8	80.8	66.9	72.0	35.7	40.9	66.2	40.8	68.8	81.8	53.7	10.1	77.4	83.6	65.7	47.6	33.0	
日本・一戸建て	1030	75.8	81.8	81.8	80.7	72.8	63.3	73.3	31.5	37.4	70.5	41.9	47.1	80.0	46.0	10.6	69.8	79.7	64.9	41.3	30.9	
日本・集合住宅	1030	90.8	79.0	82.5	85.0	88.8	70.5	70.7	40.0	44.5	61.8	39.6	90.5	83.7	61.4	9.7	85.0	87.6	66.5	54.0	35.0	
英国	1000	98.4	94.0	92.1	89.4	82.0	91.7	78.2	71.0	73.5	87.9	59.1	75.4	80.5	54.7	37.6	43.6	70.5	57.2	22.1	20.5	
英国・一戸建て	500	99.0	95.8	96.2	90.6	79.8	91.2	82.0	69.6	77.6	91.6	69.2	79.4	81.4	58.2	39.0	46.8	75.2	58.6	14.4	17.4	
英国・集合住宅	500	97.8	92.2	88.0	88.2	84.2	92.2	74.4	72.4	69.4	84.2	49.0	71.4	79.6	51.2	36.2	40.4	65.8	55.8	29.8	23.6	

1025-2

- ◎ 日英で「とてもあてはまる」と「まああてはまる」を合計した値を比較すると、日本のほうが高いのは「設計図書や点検・修繕の記録が保管されている」「バリアフリー(高齢者等への対応)性能が高い」「人による好き嫌いが分かれにくい無難なデザインである」「先進的な工法、技術で建設されている」などハード的な要素が多く、英国のほうが高いのは「近隣の街並みに美的な個性がある」「建物に美的な個性がある」「建物に歴史的・文化的な価値がある」「内装や設備の維持管理、更新がしやすい」「補修の部品や部材がいつでも容易に入手できる」などソフト的な要素が多い。

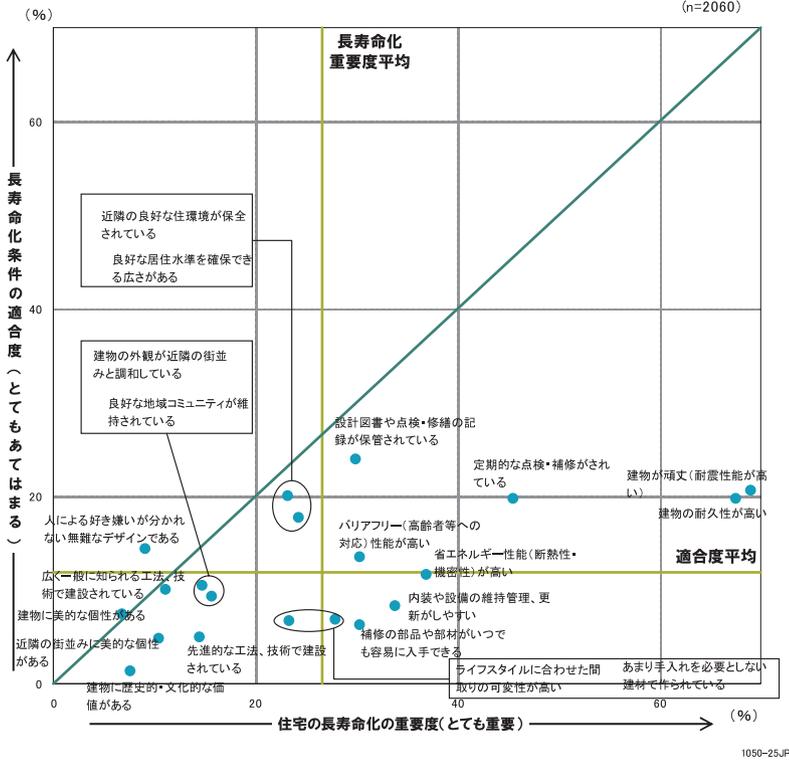
■【住宅の長寿命化条件の適合度】あてはまる・計(英国・全体/複数回答)



▶ 英国の築年数別にみると、築年数が増えるにしたがって回答が増える傾向が顕著な要素は「建物の外観が近隣の街並みと調和している」「近隣の街並みに美的な個性がある」「建物に美的な個性がある」「建物に歴史的・文化的な価値がある」などのソフト的なものがある。

⑤-②のつづき

■住宅長寿命化の重要項目と長寿命化条件の適合度：日本



横軸に「住宅の長寿命化の重要度」（「とても重要度が高い」の値）、縦軸に「現在の住宅の適合度」（「とてもあてはまる」の値）を取り、各要素をマトリクス上にプロットした。

▶ 日本では重要度と適合度に相関がみられず下にはりついた形になっているが、英国では非常に高い相関がみられ45度線に沿っていることがはっきりとわかる。すなわち日本では長寿命のために重要だと思っても適わないもしくはあまりこだわらない状況にあることが推察される。

■住宅長寿命化の重要項目と長寿命化条件の適合度：英国

