

住宅の耐用年数を高め・既存住宅評価を確立するために必要な住宅情報のあり方に関する調査研究

代表 山崎 古都子 (滋賀大学教育学部 教授)
委員 一棟 宏子 (大阪樟蔭女子大学学芸学部 教授)
陣内 雄次 (宇都宮大学教育学部 助教授)
建部 好治 ((株) 建部会計不動産事務所 代表取締役)

[研究報告要旨]

良質の住宅ストックの安定的供給は重要であるが、日本住宅は耐用年数が短い。一方アメリカの住宅の耐用年数は長く、たくさんの既存住宅がある。本研究は日本と同様に地震が多い米国ロサンゼルスカウンティと日本の中古住宅に関する比較調査をして日本の住宅市場の特徴を明らかにした。調査は①不動産仲介業者と、居住者のインタビュー調査、②日米の持家居住者に対する比較調査である。調査の内容は①不動産市場の公開の内容とその信頼性、②既存住宅の性能評価の仕組み、③中古住宅を選択する理由、④住宅の耐用年数に関する関心である。

結果

米国の8割が中古住宅であるが回答者の居住年数は短い。日本は8割が新築住宅であるが、同敷地における居住年数は長い。両者は正反対である。

両国の違いを生む理由：米国では住宅市場の情報公開は一般市民が理解しやすい形である。それ故中古住宅市場の信頼性は高く、住宅需要者は躊躇なく中古住宅の購入を検討することができる。日本では住宅の質にかかわらず、既存住宅の査定が低く、その影響から住宅需要者は中古が新築に比べて安全性、機能性が劣ると考え、誰でも中古住宅を選択するという状況ではない。

米国人は転居回数が多く、住宅を投資価値も考慮して買う。彼らは住宅の寿命を長いと予測し、かつ古い住宅ほど歴史的魅力が多く、それに対する投資効果が高いと考える。これは日本と決定的に違う。日本では住宅は年数を経れば劣化すると考え、中古住宅を「仮の住まい」ととらえる傾向がある。日本では同一敷地内の永住指向を持つ反面、同一敷地で建替える。これは日本の特徴で、アメリカにはない。

結論

日本の住宅市場は閉鎖的で、消費者が既存住宅の品質価格を見積もる正確な情報が一般に伝わっていない。住宅の長寿化には、既存住宅の客観的査定方法を確立して、住宅市場の情報を消費者一般に公開することが有効である。同時に、消費者の選択能力を高め、売り手と買い手の自己責任能力を高める支援が必要である。