

# 日本の住宅 寿命

中古住宅・愛着の観点から



# 探究のきっかけ

- 私の親戚は吉野で製材所を営んでいて、良質な木材を使った住宅に興味があった
- 日本の住宅は他の国と比べて住宅寿命が短いと知った
- 永く住み続けられる住宅の条件について調べ、日本の現状の問題点について考えたいと思った

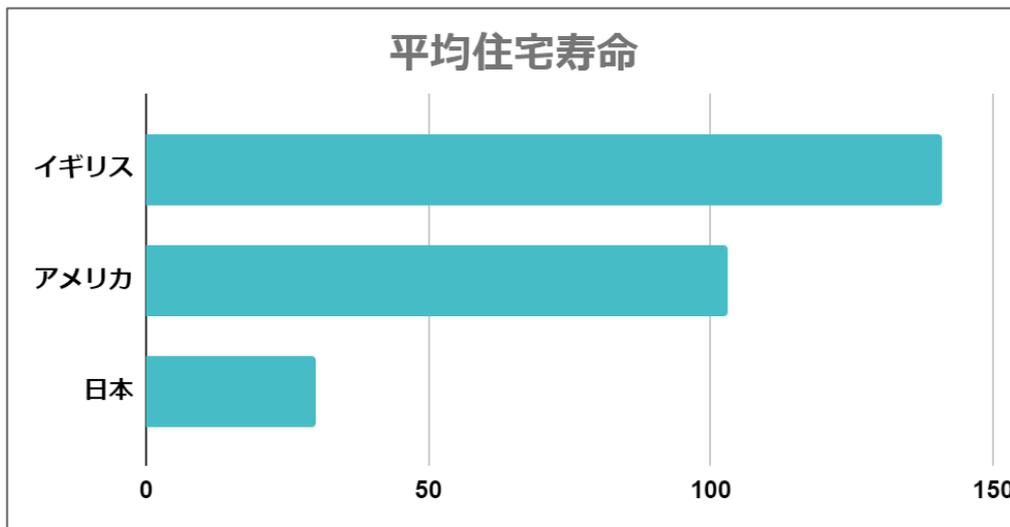
# 先行研究①(平均住宅寿命)

サイクル年数（建築ストックの総数÷年間の新築建物数）による  
と

イギリス：141年

アメリカ：103年

日本：30年



引用：小松幸夫「住宅寿命について」2000年

# 先行研究①(材料別)

区間残存率推計法によると

木造住宅(1997 48都市) 38.21年

鉄筋コンクリート住宅(1997 48都市) 40.60年

日本の住宅の寿命は材質が変わっても同じ傾向を示し、平均住宅寿命の短さは材質によるものではないと言える。

引用：小松幸夫「住宅寿命について」2000年

# 中古住宅

先行研究を調べている中で、「中古住宅」に対する意識と活用の仕方にも興味があった

→そこで日本の中古住宅についても調査することにした

# 中古住宅

ここで中古住宅について定義をしておく

本調査の中で、中古住宅とは「一般に家族以外の人  
が住んだことのある住宅、また誰も住んでいないが築後1年  
以上経過した住宅を含めるもの」とする

# 先行研究②(日米比較)

日米比較項目	日本	アメリカ
主要構造材	木造70%	木造83%
住宅取得形態	新築:87% 中古:11%	新築:25% 中古:75%
DIY	する:44.4%	する:90.3%

「日本の住宅の長寿化は積極的中古戸建需要者を増やすこと、積極的な中古戸建住宅需要者は住宅保全、『DIY』に対する志向性があり、既存住宅を残す姿勢が感じられる。」

引用：山崎 古都子,陣内 雄次 2003

「住宅の寿命観と住宅保全に対する関心との相関性に関する日米比較研究」

# 日米比較

主要構造材が共通するが、アメリカと日本では住宅取得形態が大きく異なることがわかった。日本の住宅寿命が短いのは中古住宅を活用することが少ないからとも考えられる。

また、その違いについてDIYに対する志向性の違いに着目する必要性も感じた。

さらに、日本人の感覚として「愛着」という着眼点で住宅寿命を見ることはできないかと考えた。

# 耐用年数

減価償却資産の耐用年数等に関する省令によって、木造住宅の耐用年数は22年、鉄筋コンクリート造の住宅の場合47年と定められている。

先行研究①からも日本の木造住宅寿命は38年と言われており、メンテナンスを行えば寿命はさらに延びると言われている。

しかし国は住宅価値について22年を過ぎると0円とすると決めていることから、中古として住宅を売却する際に価値の低下を招き、中古住宅の流通の活発化を妨げている。

# 仮説

これらのまとめから、日本の住宅寿命が短い理由は

- ・ 中古住宅を売買する価値観がなく、**市場価値**が低い
- ・ 国が定める**耐用年数**が短い
- ・ メンテナンスなど永く暮らすための住宅への**愛着**の低さ

であると考えられた

# アンケートの目的

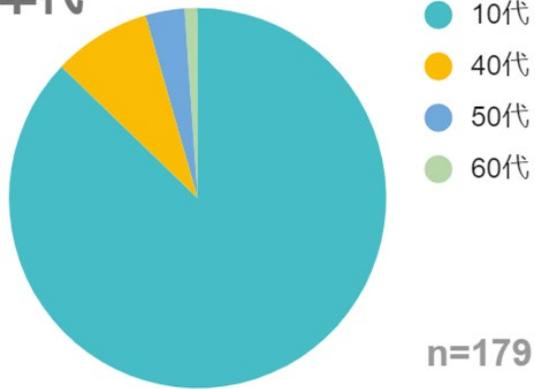
- メンテナンス歴を分析することから、どんな箇所がいつ頃に壊れやすいのか、いつ頃リフォームを行っているのか
- 居住している住宅の築後年数とメンテナンス歴
- メンテナンス歴と住宅への愛着度
- 中古住宅へのイメージ

# アンケートの概要

- 設問数20問
- 実施:12/20~1/22
- 対象:附属4,5年の生徒とその保護者
- 方法:Google formのURL・QRコードの配布
- 内容:住宅の状況、中古住宅のイメージ、  
愛着とメンテナンス状況について

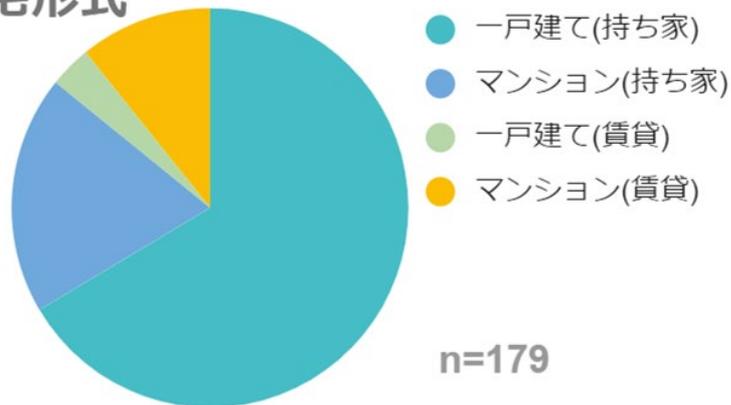
# 基礎情報

年代



☆表①

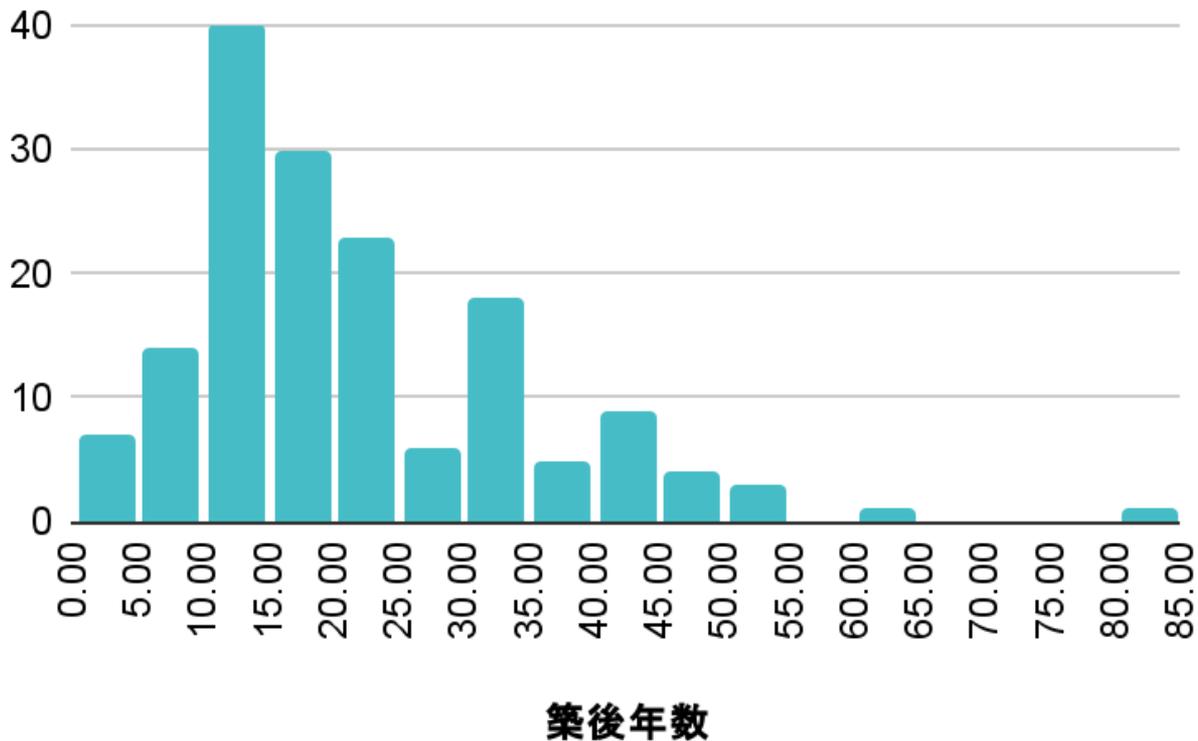
住宅形式



☆表②

回答数:179人  
男女比91:88

# 築後年数別の人数

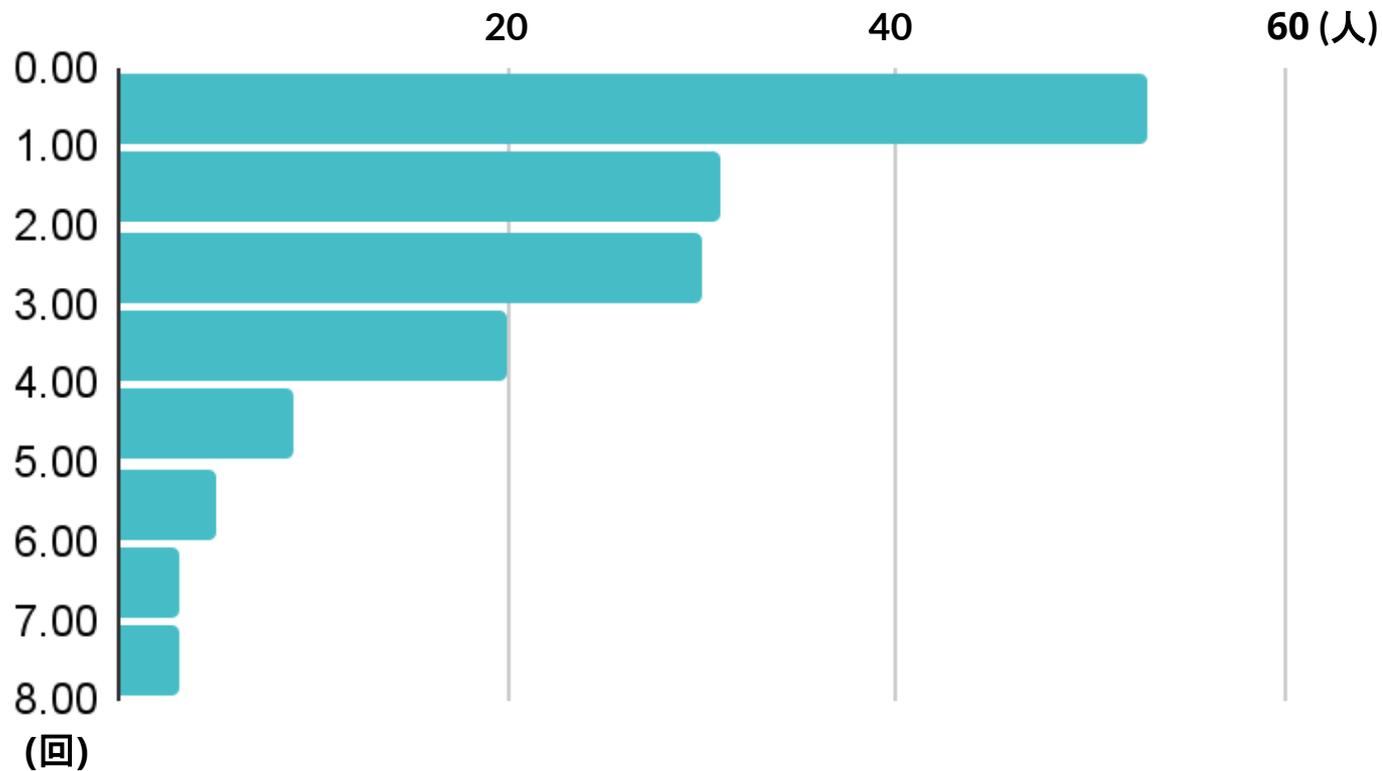


平均20.1年  
n=161

# 築後年数と修繕箇所

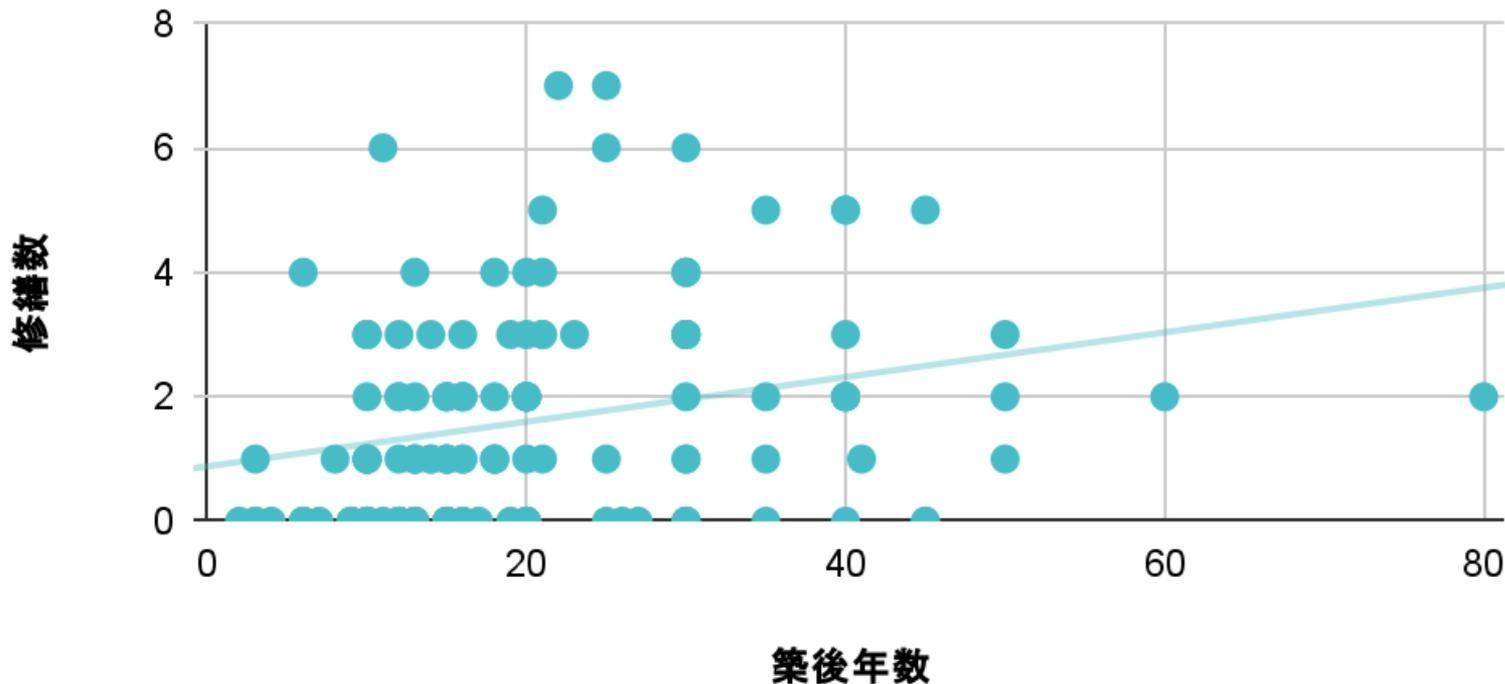
- 20年を超えると、メンテナンスが増えている
- 築後年数が10年を境に、風呂の修理が多く行われている
- 外壁の修理は15年から18年の間に集中している
- 業者の勧めによる修理は外壁であることが多い
- 家族構成の変化による修理はあまり見られない

# 修繕回数別の人数



# 築後年数と修繕数

● 修繕した数    — 「修繕した数」のトレンドライン  $R^2 = 0.072$



# 修繕のまとめ

- 築後年数と修繕回数に関係はみられなかった
- 修繕箇所は築後年数によって違う特徴がみられた

その理由として先行研究から見える日本人のDIYの意識の低さ、購入後の住宅へのメンテナンス費用のかけかたが考えられた。

さらに過去のメンテナンス状況を把握し、記録している人が少ないことが考えられる。

# 愛着度と修繕した数の関係

愛着度のCOUNT	愛着度				
修繕した数	1	2	3	4	総計
無回答	5	16	3	1	25
0	16	32	4	1	53
1	6	22	2	1	31
2	6	22	1	1	30
3	6	13	1		20
4	3	6			9
5	2	3			5
6		3			3
7	1	2			3
<b>総計</b>	<b>45</b>	<b>119</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>179</b>

2回以下:1.89(n=139) 3回以上:1.73(n=40) 全体:1.85

# 考察(愛着)

住宅への愛着が強ければ家を綺麗に長持ちさせたいと考え、メンテナンスの回数が増えると予想した。

住宅の修繕回数が3回以上の人は、2回以下の人に比べ愛着度が低かった。住宅の修繕は愛着の強さによって行われるものではなく、その他の要因によって行われていると考えられた。

DIYに対する日本人の意識など、住宅の修繕に消極的である考えがメンテナンスに負のイメージを抱かせ、早め早めのメンテナンス行為を阻害しているのではないか。

# アンケート結果(中古住宅)

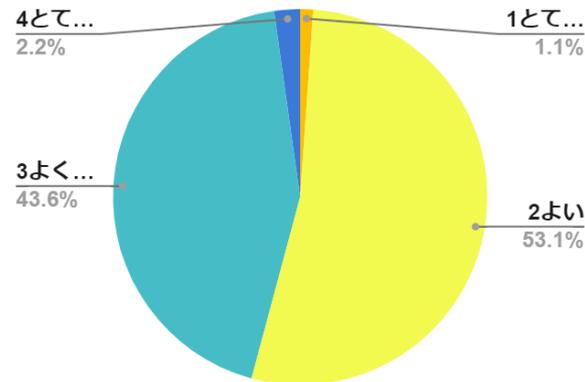
2つの住宅形態のイメージについて1～4の幅で回答

選択理由についても任意に理由を聞いた

1:とてもよい 2:よい 3:よくない 4:とてもよくない

平均 : 2.5

中古住宅



# アンケート結果(中古住宅)

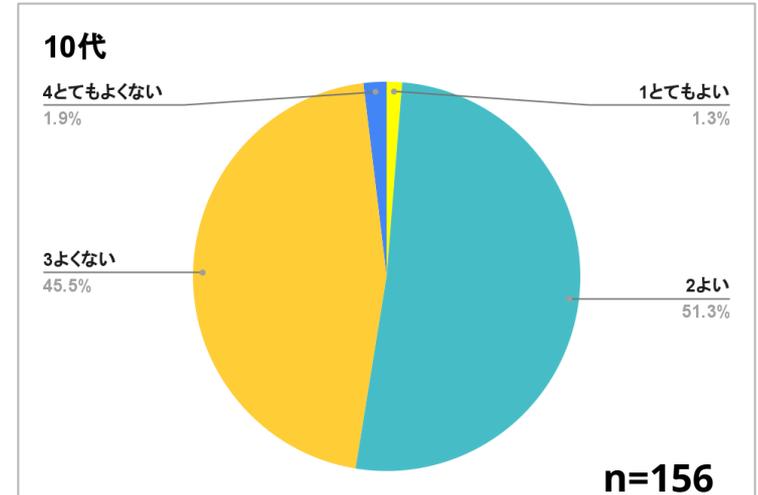
## 記述回答

- 新築に比べて安い
- 住めればよい
- 耐久性が心配
- 修繕が必要

# 中古住宅のイメージ

今後住宅の購入について考える世代(10代)の回答と、住宅選択の経験のある世代(40~60代)の回答を比較。

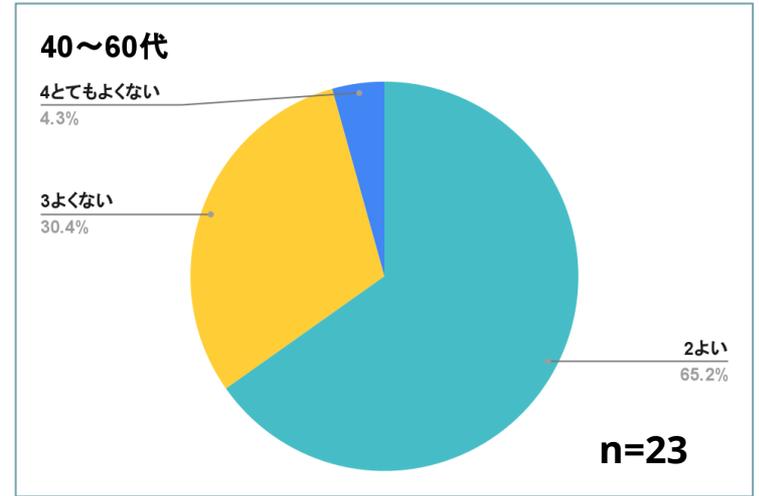
今後住宅の購入について考える世代は”前の居住者の生活感が嫌””古そう””安い”の意見が多く見られた。



# 中古住宅のイメージ

経験のある世代は”低価格”という意見が多く、古そうという意見は見られなかった。

また、中古住宅を社会に循環させて使用するということが住宅問題にとって良いという観点から評価している意見も見られた。



10代

できる わかる 長い  
しれる 新しい 何かしら 分かる いい 無い  
経つ 壊れる 綺麗 快適 しぶい 暮らし それなり  
入る 建築 そうだ 安価 リフォーム ふるい 思う こわい  
よい 事故物件 残る 劣化 手入れ  
珍しい 汚い 住人 住める 新築 設備 問題  
誰か 家で 印象 状態  
いわく 年数 安い 古い 中古住宅  
使う 虫 嫌  
比べる 住む 中古 趣 修繕 汚す つき ボロい  
感じる 買える 悪い 新品 きたない イメージ 気持ちよい  
広い 聞く よる 多い つく 建てる 良い いける  
弱い 地震 寒い

40~60代

中古住宅

言う しやすい 空き家 日本  
使う 治す 使い捨て リーズナブル  
抑える 色々 中古 経年劣化 建つ 増える  
観点 物件 維持費 品質 必要  
よい 低価格 風土 立てる  
配管 建売 戸建て 低廉 リノベ ほしい  
できる 価格 循環 思う 価値 安い  
わかる 宅地 ビルダー 鉄筋 消費者 低い  
当てはまる 高品質 違う 木造 傷む 抱える  
良い 悪い 新築 感じる

使用サイト : AIテキストマイニング  
<https://textmining.userlocal.jp/>

# 考察(中古住宅)

10代の中古住宅に対するイメージは40代以上に比べて、否定的である。

今後住宅の購入について考える世代には、中古住宅の特徴を知り購入の一つの選択肢とする意識も必要ではないか。その一つの手法としてメンテナンスの有用性やリフォームの可能性などを学校教育を通して学ぶという方法も考えられる。

# 考察(中古住宅)

現在主流のハウスメーカーや工務店がつくる住宅は、経過年数が評価の基準であり、海外の住宅のように年数を経ても価値がつくものは少ない。

中古住宅に価値をつけるためには、法的な耐用年数以上に居住できる質の高い住宅の建築とそこに愛着や価値を見つけ、日々の修繕を怠らない文化の形成が必要である。

# 今後の課題

- 今回実施したアンケートから、他にも興味深いデータを得ており引き続きアンケートの分析を進めていきたい
- 住宅購入経験者にインタビューによる個別調査を行い、より詳細な分析を行っていきたい
- この研究から、日本の住宅寿命を伸ばすための提言をしていきたい

# 参考文献

①小松幸夫(2000):

「住宅寿命について」 『住宅問題研究 vol.16 No.2』

②山崎古都子,陣内雄次(2003):

「住宅の寿命観と住宅保全に対する関心との相関性に関する日米比較研究」 『日本建築学会計画系論文集第567号111-118』

③堤洋樹,小松幸夫(2002):

「メンテナンスと建て替えの関係から見た戸建住宅の寿命に関する研究」 『日本建築学会計画系論文集 第559号,233-23』