

1. 研究の背景と目的

現在、我が国の建設系廃棄物の排出量は産業廃棄物の総排出量の約2割を占め、高い水準にある¹⁾。建設系廃棄物の排出を抑える方法に既存住宅を活用することが考えられるが、日本では既存住宅の流通数は少なく、新築住宅依存という現状がある。その中、平成18年に住生活基本法を施行し、住宅政策としてストック重視に転換する明確な成果指標が示された。

住宅選択意識を検討した調査において、日本人は新築志向を持つことが示されている²⁾。新築志向は既存住宅の選択を妨げる要因として機能している。ところが、不動産物件情報を提供しているレインズの登録データでみると、近年は全国的に既存住宅取引量が徐々に増加してきている³⁾。この現象と新築志向との関係を明らかにするには時系列的に比較・分析した研究が必要であるがそのような研究は見当たらず、既存住宅流通量の増加が社会的情勢によるものなのか、あるいは新築志向に対する価値観の変容によるものなのか等、明らかではない。

一方、既存住宅取引量が増加しているとはいえ、他の先進国に比べると極めて低いことは多々指摘される。既存住宅市場が日本で拡大しない原因に様々なものがあげられているが⁴⁾⁵⁾、主に既存住宅が低質であること、既存住宅の評価が不適切であること、住宅情報が不透明であること等が相互に関連し合っていると考えられる。近年では長期優良住宅等、住宅の質向上への取り組みが進んでおり、また既存住宅の評価方法については、価格査定マニュアルに品質情報を組み込む大幅な改正が見られ、評価方法の見直しが行われている⁶⁾。また住宅情報の透明化のため既存住宅性能表示制度が制定されている。

このようにそれぞれの課題に対して取り組みが進められているが、平成14年に制定された既存住宅性能表示制度については普及速度が遅々としており、未だ有効に作用しているとは言い難い。既存住宅の品質情報には売手と買手の間に非対称性が存在しがちであり、住宅情報の透明化の必要性が指摘されているが⁷⁾、現状では、上記の通り、制度の普及は遅れている。その理由に中島ら⁸⁾は、住宅の質が悪いこと、また既存住宅性能表示制度の内容が購入者側に分かりづらく、ニーズに対応していないこと等を指摘している。よって、住宅情報の透明化が当面の課題と考えられる。その中、より柔軟に購入者側をサポートするサービスとして米国で成功しているホームインスペクション・サービス(以下 HI)を提供する民間機関が出てきている⁹⁾。しかしながら、日本にお

ける HI の実態と評価については十分検討されていない。

本研究では、建設系廃棄物の発生抑制の観点から、新築志向の影響要因を時系列的に把握・分析する。同時に既存住宅の流通活性化を図る上で障害になっているとされている情報の非対称性の緩和手段として、近年、日本でも始まっている HI の日本における実態と課題を明らかにし、今後のあり方を検討する。

2. 新築志向の影響要因の分析

2.1 はじめに

質問紙調査に基づき新築志向への影響要因を明らかにし、さらに過去10年間で変化したかを分析・考察する。

2.2 研究方法

調査概要は表1のとおりである。調査はインターネットによる質問紙調査で行った。

表1 調査の概要

項目	予備調査	本調査
調査時期	2010/12/24~25	2010/12/28~2011/1/6
配布数	55296	1579
回収数	10000	738
回収率	18%	47%
調査対象該当者数	8522	
抽出方法	事前調査に基づく、セル別先着打ち抽出。1)	セル別無作為抽出。1), 2)

1)セル割付未済の場合は全数抽出
2)一部、割付未済セルについて他セルからの補完を行っている

住宅取得時に検討した住宅タイプから新築志向保有者と新築志向非保有者とに分類した。また住宅購入に関する意識等の質問項目を対象として因子分析を行い、14因子を抽出した。そして新築志向の有無とこれら14因子について購入時期別にロジスティック回帰分析を行い、住宅購入時期による違いを考察した。住宅購入時期は、2000~2005年、2006~2008年、2009~2010年、今後住宅取得検討の4グループに分類した。

2.3 新築志向

本研究における“新築志向”保有者は住宅取得を考慮する際、新築一戸建て住宅(持ち家)のみの検討を行う者を指す。図1に現在居住の住宅を決める際、検討を始めてから決定までに候補となった住宅のタイプについての回答結果を示す。1.新築一戸建て注文住宅(持ち家・自宅・実家の建て替え) 2.新築一戸建て注文住宅(持ち家・1以外) 3.新築一戸建て建売住宅(持ち家)のいずれかのみ(複数可)は、新築一戸建て住宅(持ち家)のみの検討を行った者とみなし、新築志向保有者とした。次に、少なくとも4.中古一戸建て住宅(持ち家)を候補に検討していた者は新築志向非保有者とした。前記2パターンに該当しない者は分析対象外とした。

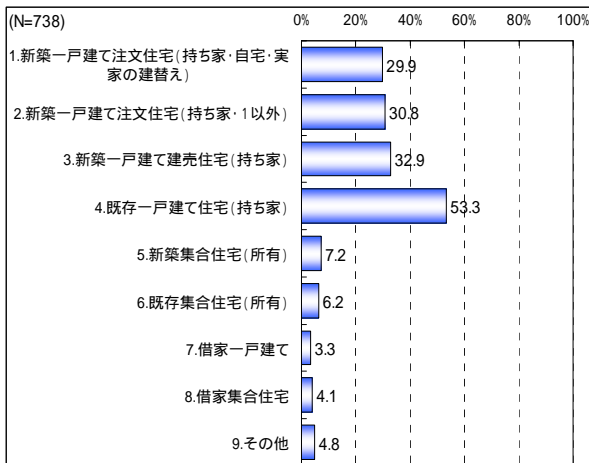


図1 住宅購入時に検討した(検討している)住宅タイプ

分析対象者を新築志向の有無及び住宅購入時期によりグルーピングしたものを表2に示す。既存住宅を候補に含む場合、多くが既存住宅を購入しており、新築志向の有無による住宅選択行動への影響が示唆されている。

表2 分析対象者サンプル数

住宅購入時期	新築/既存	新築志向		計
		あり	なし	
2000 - 2005(N=128)	新築住宅	53	7	75
	既存住宅	0	68	
2006 - 2008(N=133)	新築住宅	57	7	76
	既存住宅	0	69	
2009 - 2010(N=139)	新築住宅	61	5	78
	既存住宅	0	73	

2.4 因子分析

新築志向の影響要因を把握するため統計ソフト SPSS により因子分析を行った。仮説上、重要となる因子を抽出するため、分析は2度に分けて行っている。因子抽出法は最尤法で行い、因子数は固有値が1より大きくなるもので判断して求め、12+2の計14因子を抽出した。プロマックス回転後の因子負荷量を元に命名した結果を表3に示す。なお因子負荷量はスペースの都合上割愛する。

表3 因子負荷量0.4以上より命名した因子

抽出した因子	初期固有値	累積%
1. 既存住宅低評価1(低機能)	12.501	25.001
2. 新築住宅好意意識	4.269	33.540
3. 注文住宅志向	3.080	39.701
4. 住宅に関する環境配慮意識	2.799	45.298
5. 既存住宅低評価2(小規模)	1.940	49.177
6. 既存住宅低評価3(瑕疵・欠陥の存在)	1.775	52.727
7. 経済情勢に関する意識	1.501	55.729
8. 既存住宅好意意識	1.282	58.293
9. 売却考慮意識	1.210	60.713
10. 住宅の外観重視意識	1.130	62.972
11. 既存住宅制度的不利	1.056	65.084
12. 既存住宅低評価4(見た目)	1.025	67.134
13. リフォーム敬遠意識	2.589	43.152
14. 情報の非対称	1.046	60.578

2.5 分析結果及び考察

住宅購入時期別に新築志向の有無を2値変数とするロジスティック回帰分析を行った。変数減少法・尤度比による方法を用い、最終的に5%水準で有意となった因子

を表4に示す。2000～2005年住宅購入者では自分の希望通りの住宅を建てたい等の意識に相当する注文住宅志向、既存住宅は新築住宅に比べ割安等の意識に相当する既存住宅好意意識が新築志向に影響を与えていた。2006～2008年、2009～2010年購入者ではこれら2要因の影響の程度が弱まり、新たに新築住宅に対する漠然とした好印象を表す新築住宅好意意識が影響を与えていた。また、2009～2010年購入者では2006～2008年購入者に比べ、各因子の回帰係数の絶対値は大きくなり、新築志向への影響の程度は強くなっていった。

既存住宅が注文住宅志向に相当するニーズに対応するにはリフォームが有効と考えられる。また、既存住宅好意意識を促進するためには、既存住宅が新築住宅と同等の質を確保する必要があり、既存住宅の質の向上が重要である。新築住宅好意意識は既存住宅購入リスクに起因していることもあり、取引の安全の確保が必要と言える。

表4 新築志向の有無への影響要因の分析結果

購入時期	因子	B	有意確率	Exp(B)
2000 - 2005 (N=128)	3. 注文志向	2.300	.000	9.976
	8. 既存好意	-2.184	.000	.113
2006 - 2008 (N=133)	2. 新築好意	1.326	.001	3.766
	3. 注文志向	1.223	.002	3.396
2009 - 2010 (N=139)	8. 既存好意	-1.760	.000	.172
	2. 新築好意	1.618	.001	5.043
	3. 注文志向	1.423	.000	4.150
	8. 既存好意	-2.043	.000	.130

表5に新築志向の有無による各因子の平均の差に関するt検定の結果を示す。4.環境配慮意識、7.経済情勢への意識、9.売却意識以外については各年代とも有意な結果となった。環境意識や景気動向等による新築志向への影響が小さい傾向が伺える。

表5 新築志向の有無による各因子の平均の差に関するt検定

平均値	新築志向	2000-2005 (N=128)	2006-2008 (N=133)	2009-2010 (N=139)
1. 既存低機能	あり	-0.16	-0.34	-0.38
	なし	0.44	0.38	0.28
2. 新築好意	あり	-0.34	-0.56	-0.44
	なし	0.56	0.63	0.57
3. 注文志向	あり	-0.48	-0.49	-0.48
	なし	0.66	0.46	0.6
4. 環境配慮	あり	0.03	0.18	0.21
	なし	0.15	-0.05	0.22
5. 既存低規模	あり	-0.28	-0.3	-0.25
	なし	0.45	0.41	0.45
6. 既存瑕疵欠陥	あり	0.26	-0.35	-0.4
	なし	0.5	0.54	0.56
7. 経済情勢	あり	-0.17	-0.08	0.27
	なし	0.06	0.11	0.51
8. 既存好意	あり	0.48	0.48	0.27
	なし	-0.15	-0.43	-0.6
9. 売却考慮	あり	0.07	-0.07	-0.03
	なし	0.26	0.12	0.34
10. 外観重視	あり	-0.44	-0.46	-0.41
	なし	0.48	0.36	0.56
11. 制度不利	あり	-0.1	-0.22	-0.32
	なし	0.24	0.37	0.36
12. 既存見た目	あり	-0.11	-0.34	-0.33
	なし	0.24	0.32	0.37
13. リフォーム敬遠	あり	-0.11	-0.21	-0.29
	なし	0.34	0.3	0.25
14. 情報非対称	あり	-0.29	-0.22	-0.39
	なし	0.53	0.37	0.33

* p < 0.05 ** p < 0.01 *** p < 0.001

3. HI の実態

3.1 はじめに

HI と既存住宅性能表示制度の共通点及び相違点を踏まえた上で、HI 供給者及び HI 利用者の認識を把握し、現状の HI に対する評価や課題等について検討する。

3.2 HI 供給者に対する調査方法及び調査結果

HI の制度的実態やメリット、デメリット、今後の展望等を明らかにするため、2010 年 7 月 3 日に日本ホームインスペクターズ協会の関係者へのヒアリング調査を実施した。調査対象者は協会の定款作成者の一人であり、調査の回答を HI の主たる概要として扱うことに問題はないと判断した。主な質問内容は HI と既存住宅性能表示制度の比較、HI の特徴、住宅取引における HI の現状や課題、その他今後の展望について等である。

HI と既存住宅性能表示制度との比較を表 6 に示す。主な相違点は調査内容とアドバイスの可否にあると思われる。既存住宅性能表示制度が住宅性能を全国的画一的な基準で評価するのにに対し、HI は住宅の状態を個別的に調査することに主眼を置いているためと考えられる。

表 6 HI と既存住宅性能表示制度との比較

項目	HI	既存住宅性能表示制度
制度の根拠	民間の自主的取り組み	法律
調査者の資格	不要	必要
調査内容	依頼に応じて柔軟に対応	決められた内容を実施
調査結果へのアドバイス	可能	不可
費用	5～15万円程度	10万円程度

次にサービスの特徴を表 7 に示す。メリットは利用者によって異なり、買主・不動産業者では建物の状態を把握することで取引を円滑に進めることができ、売主では契約後の瑕疵リスクの緩和が可能となることが述べられた。共通のメリットに第三者の調査のため取引の安全が確保されることがあげられた。

一方、デメリットとして調査結果が価格査定に反映されないこと、課題として調査者の能力向上や売主の意識改善、認知度の拡大等があげられた。

表 7 HI の特徴について

メリット	買主、売主、仲介業者に建物情報の開示 建物の状態を調査し、対処方法を助言 修理、リフォーム費用の見積もりが可能 売主の瑕疵担保リスクの軽減 耐震基準適合証明が可能 フラット35の適合証明が可能 瑕疵保険の適応が可能
デメリット	売主に金銭的メリットとなることはない 細部まで調査することによる売主へのストレス 売主の調査に対する嫌悪意識の改善
現状課題	認知度の拡大 調査者の実務能力、知識、経験の向上

HI の現状や今後の展望を表 8 に示す。調査依頼主は買主が中心で、依頼理由は HI のメリットを反映したものが多くようである。また調査を行ったことでの取引成約の影響はないものの、調査を拒絶する売手が存在することも述べられた。今後の展望には不動産業者、金融機関等、様々な業界と連携することの重要性があげられた。

表 8 住宅取引における HI の現状・今後の課題

調査依頼主の割合	買主：8～9割程度 売手、仲介業者：それぞれ残りの半分程度
主な依頼理由	安全に取引を行うため 建物の状態を把握するため 購入を判断するため、決断したため
HIの取引への影響	取引成約への影響はない まれに売手が拒絶する場合もある
今後の展望	仲介業者にHIの報告書の読み方を伝えたい HIの価格への影響は金融機関の動きが必要 HIは中古住宅流通の要となると思っている

3.3 HI 利用者に対する調査方法及び調査結果

HI 供給者へのヒアリング調査結果を踏まえ、HI の認知度や満足度、メリットの評価等についての調査票を作成した。調査時期は表 1 に示したものと同様である。調査対象者は既存住宅購入者のうち HI 経験者、HI 認知者及び HI 非認知者で、前 2 者は該当者がごく少数であったため全数を対象とした。本調査では住宅の定期点検に関する割付も同時に行なったため、当該調査対象者を適時補正又は割付グループ毎の集計値の幅を示している。

まず、HI 等の認知度を図 2 に示す。HI 又は既存住宅性能表示制度を内容まで正しく認知していた者は共に 5%前後、さらに正しく認知した上での利用経験については共に 1%程度と非常に低かった。

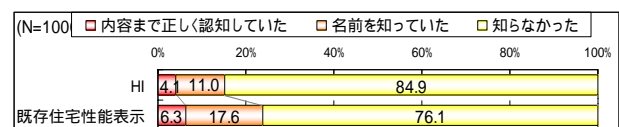


図 2 HI と既存住宅性能表示制度の認知度

HI を認知した媒体を図 3 に示す。認知媒体に大きな偏りは見られなかった。一方、HI 経験者には、不動産業者が無料で HI を実施していたため利用したという者もあり、普及には不動産業者等の協力が有用と思われる。

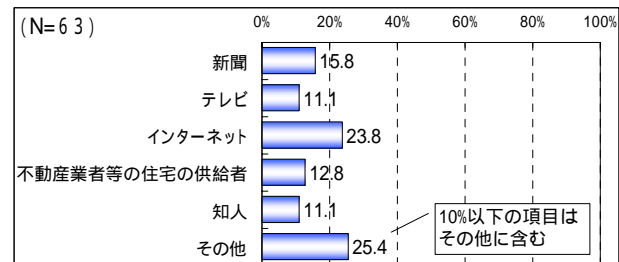


図 3 HI を認知した媒体

今後、既存住宅の購入機会があれば HI を利用したいとする割合を表 9 に示す。HI 経験者は 100%、非認知者も 7 割超が利用したいとし、需要の大きさが確認された。

表 9 既存住宅購入時における HI 利用意向者の割合

HIの状況	居住住宅	割合
HI経験者(N=24)	既存住宅居住者	100.0%
HI認知者(N=39)	既存住宅居住者	67.5%
HI非認知者	2年以内戸建購入意向者	71.1%
	新築住宅居住者	75.4%
	既存住宅居住者	65.3%
	HI非認知者総計	70.3%

住宅点検に関するスポットサンプリングの影響を調整した後の値

HI のメリットに対する評価を表 10 に示す。第三者専門家の調査により、取引の安全を確保できることの評価が高く、情報開示の点で HI の有効性が示唆されていると言える。また HI のアドバイスの可能性を 5 割弱が評価し、調査結果への意見に対するニーズが認められた。

表 10 HI のメリットに対する評価

項目	¹⁾ HI経験者 (N=24)	¹⁾ HI認知者 (N=24)	²⁾ HI非認知者 (N=489)
1.住宅の状態で表示される	75 ~ 85.7%	57.1 ~ 81.8%	83.6%
2.第三者機関による安心	69.2 ~ 100%	57.1 ~ 85.7%	61.8%
3.トラブルの未然防止	61.5 ~ 100%	42.9 ~ 85.7%	74.3%
4.買主視点からのアドバイス	28.6 ~ 33.3%	42.9 ~ 45.5%	25.9%
5.維持管理のアドバイス	30.8 ~ 75.0%	28.6 ~ 81.8%	48.4%
6.補修費用等の見積もりの提示	23.1 ~ 71.4%	42.9 ~ 85.7%	48.7%
7.耐震基準の適合証明	15.4 ~ 50.0%	0 ~ 54.5%	35.1%
8.フラット35の適合証明	7.7 ~ 28.6%	0 ~ 28.6%	19.5%
9.瑕疵保証の適応	14.3 ~ 75.0%	14.3 ~ 54.5%	32.5%
10.住宅・住宅選びの知識の増加	23.1 ~ 50.0%	14.3 ~ 45.5%	24.6%

¹⁾サンプル数が少ないため、既存住宅購入時期による割合の幅を示す
²⁾住宅点検に関するスポットサンプリングの影響を調整した後の値

HI 認知者に対し、HI に否定的な理由を複数回答で求めた結果を図 4 に示す。費用がかかる (53.8%) 点が一番にあげられ、住宅購入コストを少しでも抑えたいとする考えから生じていると思われる。面倒くさい (46.2%)、メリットが感じられない (38.5%) の回答は、HI の必要性を感じていないことに起因しているものと思われる。

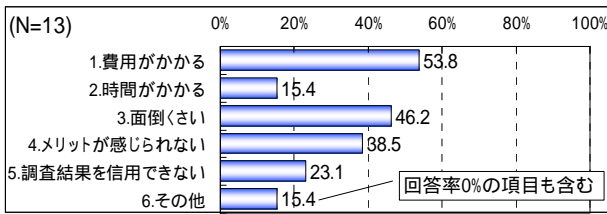


図 4 HI を利用したいと思わなかった理由

3.4 HI 経験者の調査結果

HI 経験者は 24 名と少ないが、HI の利用者の評価を知る上では重要であるため、誤差に留意しつつ考察を行う。HI の依頼状況を図 5 に示す。住宅の買手自ら依頼している割合が約 8 割を占めており、HI 供給者へのヒアリング調査結果と類似の傾向が認められる。

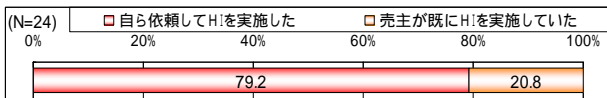


図 5 HI の依頼状況

HI の満足度を図 6 に示す。とても満足、やや満足を含めると 9 割以上と満足度は非常に高い結果であった。

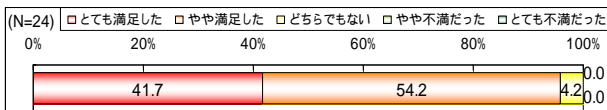


図 6 HI の満足度

項目別の満足度を図 7 に示す。全体に高い評価だが、費用の妥当性は相対的に低い評価だった。不満点にも費用の点が複数あがっており、住宅価格とは別に費用が生じることが、満足度に影響を及ぼしていると考えられる。

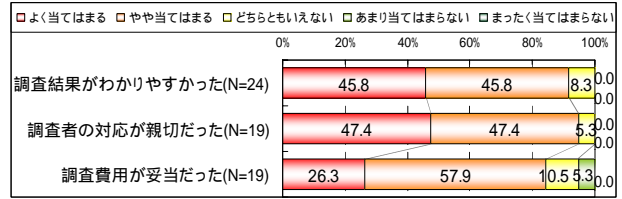


図 7 HI の項目別の満足度

4. 結論

建設系廃棄物の発生抑制の観点から既存住宅市場の活性化を図ることを目的に、新築志向の影響要因を時系列的に分析し、その変化を検討した。また既存住宅の情報を開示できる HI の評価や課題等を把握し、今後のあり方を検討した。得られた主な結論は、以下の通りである。

- ・新築住宅への漠然とした好意や住宅に理想を反映させる意識の強い者は新築志向を有する傾向があり、一方で既存住宅の割安感、リフォーム次第でニーズに適応できるとする意識のある者は新築志向を持たない傾向が見られた。これら要因は近年、影響の程度が大きくなっている傾向が認められた。希望の住宅を欲する意識や既存住宅でもニーズに対応できる認識に対応するためにはリフォームの活用が考えられた。また既存住宅が割安と認識される条件に新築住宅と同程度の質の確保が必要と考えられ、既存住宅の質の向上が重要と思われる。さらに新築住宅への好意意識は既存住宅取引の危険性にも起因しており、取引の安全確保が必要と思われる。また景気動向等の意識の新築志向への影響は小さい傾向であった。

- ・HI は第三者専門家による調査及び調査結果に対するアドバイスという 2 点の特徴を有し、既存住宅の情報の非対称性を緩和する可能性が認められた。現状の認知度は低いものの、HI の需要の高さが明らかになり、認知度の拡大が今後の課題と言える。その対策として既存住宅取引では不動産業者の介入が多いことを踏まえると、不動産業者との連携が有用と考えられる。また HI 供給者も他業種と関わることに積極的な姿勢を示していた。

HI を利用する上では費用の面が懸念材料としてあげられた。住宅購入コストを低く抑えたい意識から生じているものと考えられるが、買手も住宅が高価な買い物である以上、リスク回避のため数万円の費用はやむを得ないとする意識を持つことも重要であると思われる。

参考文献

1) 環境省：「産業廃棄物の排出及び処理状況」www.env.go.jp/, 2) 辻野真紀子, 平田京子：住宅における循環型社会実現のための消費者意識の向上に関する研究, 日本建築学科学術講演梗概集, 2002 3) レインズによる不動産取引動向：www.reins.or.jp/market_research.html, 4) 小松幸夫：住宅寿命について, 住宅問題研究, 2000, p5-20, 5) リクルート住宅総研「既存住宅流通活性化プロジェクト」レポート：第一部わが国の既存住宅流通市場の現状, 2008, 6) 財団法人不動産流通近代化センター：www.kindaiika.jp/hon/center_hen/index.shtml, 7) 山崎福寿：土地と住宅市場の経済分析, 東京大学出版社, 1999, p.257-275, 8) 中島薫, 山川肇：既存住宅の性能表示と保証制度の課題, 京都府立大学学術報告, 第 59, 2007, 9) 日本ホームインスペクター協会：www.jshi.org/