

JKK

住意識・外観嗜好調査 <'94年6月10日発表>  
**住まいづくりも実質本位・堅実志向へシフト**

株式会社 住環境研究所（積水化学工業株式会社の関連会社；社長 丸野和也）は、このほど「住意識・外観嗜好調査」をまとめました。この調査は、住まいづくりで何を最優先するかや住宅についての好みなどを調査するもので、1987年から毎年実施しています。今回の調査では具体的に――

◆ 住まいづくりのこだわり点 ◆ 性能機能、設備、内装に対する重視度 ◆ 外観様式嗜好 ◆ 家族間、近隣との交流意識 ◆ 加齢配慮意識などについて時系列推移、地域特性、年齢による意識差などについて分析を試みています。調査対象は全国の総合住宅展示場来場者で、住宅建築を検討中または過去1年以内に建築した世帯にアンケートを発送（'93年12月）、1,545世帯3,090名（夫婦別回答により）の有効回答を得て集計・分析したものです。

**[年次別トレンド推移]**

① 住まいづくりのこだわり点 ― 性能機能を重視

住まいづくりのこだわり点はなんといっても「性能機能」（53%）を重視する人が多く、「素材、工法」（30%）、「外観スタイル」（17%）を大きく上回っています。この傾向は、ここ3年で徐々に増大しており、バブル崩壊など経済環境の変化にともない住まいづくりもより実質本位にシフトしてきたといえます

② 性能機能、設備や内装についての重視度 ― 堅実派増加

「性能機能面」での重視点はこれまで利便性重視の傾向にありましたが、この傾向は減退し、「先進設備を採用したい」層もさらに減少しています。この反面、「耐久性を重視する」が増加し、「断熱・遮音などの住性能を優先する」という住性能派も上昇しています。トレンドとしては耐久性、住性能で選ぶ傾向が強くなっています。

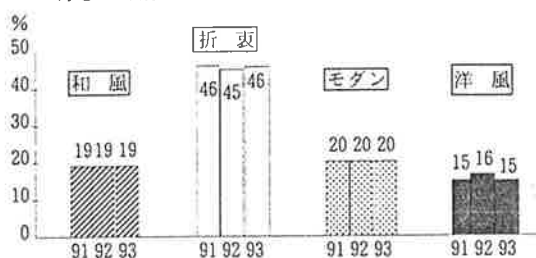
設備については「実績のあるものを採用」したいという層が増加しています。内装についても「こだわる」人は減少しています。

③ 外観嗜好 ― 「折衷」高支持が定着

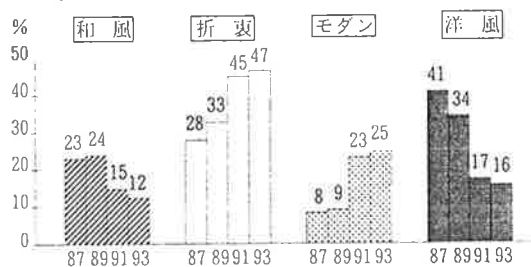
年次別推移でみると、外観については「和洋折衷タイプ」支持が約半数を占めています。特に大都市圏（首都圏、近畿圏）について'87年からのトレンドをみると、「折衷」外観の人气が急上昇し、その反面「洋風」、「和風」とも'90年代に入ると減少傾向にあります。

③ 好きな外観

・折衷外観の人气は依然として高く、戸建て住宅の主流として定着  
 <好きな外観> (全国)

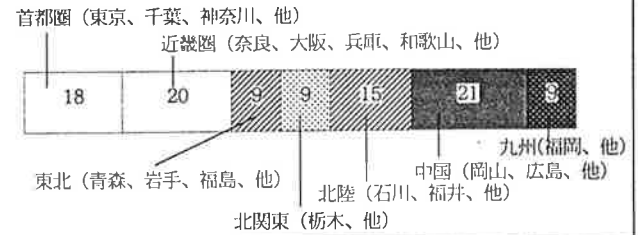


<好きな外観> (大都市圏のみで'87年より隔年調査)



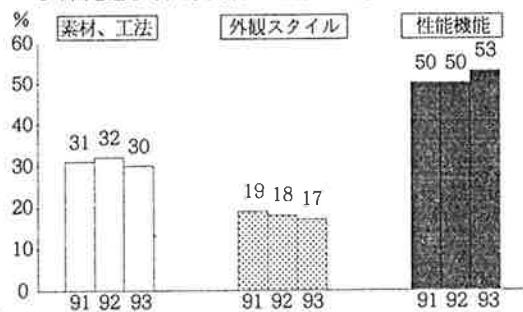
<分析対象数> 7地域 1,545世帯、3,090名

・大都市圏（首都圏+近畿圏）と地方都市圏（東北+北関東+北陸+中国+九州）の比率は約4割：6割である。



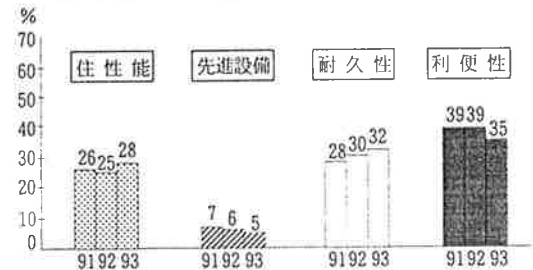
① 住まいづくりのこだわり点

・3年間を通して、約半数が「性能、機能」にこだわる。



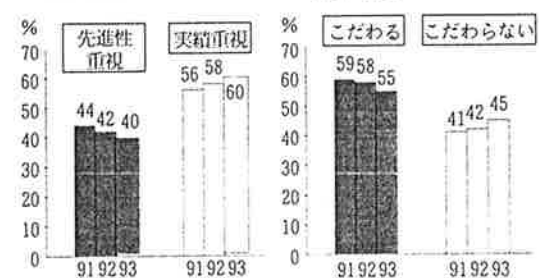
② 性能機能、設備や内装面での重視度は

<性能機能面の重視点>



<設備>

<内装重視度>



## 〔地域特性〕

外観嗜好や住まいづくりのこだわりは、寒さとか台風など気候条件に対応した性能意識が潜在的に影響し、地域による特性がうかがえます。寒さの東北、台風の多い九州では厳しい自然環境への対応を重視する地域特性が顕著です。今回の調査では地域（東北、北関東、首都圏、北陸、近畿圏、中国、九州）の特性を把握し、それらの較差を検証しました。

### ① 住まいづくりのこだわり点

もっとも重視するものとして「性能機能」の比率が高いのは東北で全国平均を大きく上回っています。「素材、工法」の重視率が高いのは九州、「外観」重視率が高いのは北陸・近畿圏で、低いのは東北・九州です。

### ② 性能機能面の重視点

「利便性」重視が高いのは、中国・北関東、もっとも低いのが首都圏。東北は断熱性能などの「住性能重視」が高く、雪や寒さ対策を最優先しています。また、首都圏では遮音性で「住性能重視」していると考えられます。「耐久性」を重視するのは北陸、九州です。

### ③ 好きな外観、嫌いで建てたくない外観

好きな外観では各エリアで折衷タイプを最も多く支持しており、このタイプを嫌う層は2%以下です。

和風タイプが好きなのはトップが北陸ついで中国。逆に首都圏になるとわずか8%の支持しかありません。首都圏ではモダンタイプ支持が多く、和風好きの中国エリアではモダンタイプ支持は最下位。洋風は北陸、九州において低支持となっています。

'93年度の全国平均と地域特性

※グラフ内数字は%

特に高い くに低い

	こだわり点	性能機能重視点	外観嗜好
全国平均		住性能 28 先進設備 5 耐久性 32 利便性 35	和風 19 折衷 46 モダン 20 洋風 15 なし 26
東北		住性能 37 先進設備 6 耐久性 22 利便性 35	和風 16 折衷 49 モダン 18 洋風 17 なし 25
北関東		住性能 22 先進設備 7 耐久性 31 利便性 40	和風 18 折衷 50 モダン 17 洋風 15 なし 24
首都圏		住性能 34 先進設備 4 耐久性 32 利便性 30	和風 8 折衷 47 モダン 28 洋風 17 なし 21
北陸		住性能 20 先進設備 5 耐久性 40 利便性 35	和風 29 折衷 41 モダン 18 洋風 12 なし 30
近畿圏		住性能 27 先進設備 6 耐久性 30 利便性 37	和風 16 折衷 47 モダン 22 洋風 15 なし 24
中国		住性能 21 先進設備 6 耐久性 31 利便性 42	和風 28 折衷 43 モダン 14 洋風 15 なし 19
九州		住性能 22 先進設備 4 耐久性 38 利便性 36	和風 18 折衷 53 モダン 17 洋風 12 なし 31

## 〔年齢による嗜好、意識の差〕

### ① 住まいづくりのこだわり点

性能機能にこだわりが高いのはどの年代も共通していますが、60歳以上で半数近くが素材、工法にこだわり、若年層はその逆で外観スタイルへのこだわりが比較的強く対照的となっています。

### ② 外観嗜好

世帯主年齢でみると高年齢層は、和風外観を支持、洋風拒否の傾向、反対に若年層では洋風を支持、和風を拒否という傾向が出ています。各層で折衷タイプを支持していますが、60歳以上でのみ和風支持が折衷支持を上回っています。

### ③ 近隣や家族との交流意識

高年齢層は近隣と積極的につき合いたいと考えており、若年層は家族間の交流を重視しています。特に30代と50歳以上では大きな差があります。

### ④ 加齢配慮意識

※ 今回の調査では加齢配慮住宅に対する考え方を示し、加齢配慮意識について設問を加えました。その結果、年齢に比例して、加齢配慮住宅の必要性について同意の率が上がっており、55歳以上で90%を超え、30代でも70%近くの同意があり、加齢配慮は、これからの住まいづくりの重要課題として浮上しています。

#### ※加齢配慮住宅とは

住宅の品質が飛躍的に向上し、耐用年数も伸長したごとにより、一度家を建てると、30～40年は住み続けることが十分可能になった。その間住まい手の側には、身体機能の低下や家族構成の変化などが起きてくる。このために費用が多少かかっても建築時にこうした変化に対応した基本的配慮（ex.床段差の解消、手すりの設置または壁の補強、配慮されたトイレ・浴室、間取りの検討など）をしておく、いざという時に大幅な改造の必要がなく、家族の誰もが、安心、快適、健康に住み続けることが可能になり、未配慮の住宅とは大きな差が生じる。このように建築時に基本的配慮をほどこした住宅を“加齢配慮住宅”と定義している。

本件に関するお問い合わせは、下記までお願いいたします。

株式会社 住環境研究所 担当：奥野、遠藤  
☎ 03-3256-7571 (代) FAX. 03-3256-5993

#### <住まいづくりのこだわり点> 外観スタイル

世帯主年齢	件数	素材・工法	性能・機能
～34	916	29	53
35～39	759	26	58
40～44	535	30	53
45～49	283	34	53
50～54	217	33	51
55～59	141	33	54
60～	145	46	44

#### <好きな外観>

世帯主年齢	件数	和風	折衷	モダン	洋風
～34	912	14	50	18	18
35～39	759	15	50	17	18
40～44	531	18	44	23	15
45～49	284	25	39	34	12
50～54	210	32	39	19	10
55～59	140	25	51	18	6
60～	144	40	35	22	3

#### <近隣交流意識>

世帯主年齢	件数	積極的に	必要最小限に
～34	915	44	56
35～39	750	45	55
40～44	534	45	55
45～49	282	46	54
50～54	217	51	49
55～59	137	53	47
60～	142	52	48

#### <家族間交流意識>

世帯主年齢	件数	交流重視	各自の時間重視
～34	917	73	27
35～39	756	70	30
40～44	535	68	32
45～49	283	67	33
50～54	215	63	37
55～59	137	64	36
60～	141	55	45

#### <加齢配慮意識> これからは加齢配慮住宅が必要か

世帯主年齢	件数	これからは加齢配慮住宅が必要	必要なし
～34	886	66	34
35～39	722	69	31
40～44	502	71	29
45～49	264	77	23
50～54	200	80	20
55～59	128	92	8
60～	128	91	9

調査を終えて……

## 合理的購買行動へシフトする戸建て住宅市場

いわゆるバブルの崩壊以降、世の消費動向は大きく変化してきました。消費者がこの変化の中で得たものは、「真に良いもの、必要なものをリーズナブルな価格で、良く吟味・納得して手に入れる」という合理的購買行動であったと思います。消費財や耐久消費財におけるこうした現象がはたして不動産である住宅についても見られるのか？

当社では「住意識・外観嗜好調査」を1987年から継続的に実施していますが、特にこの度の93年度調査においては住まいづくりの考え方の変化を捉え、これからの方向を見い出すことを目的のひとつとしました。

調査結果で特徴的な点は ・住まいづくりのこだわり点は性能機能  
・性能機能面の重視点は断熱遮音などの住性能、丈夫で長もちの耐久性 ・設備においては実績のある使い良い設備、等が増加しており、「外観スタイルや内装へのこだわり」「先進設備」等が減っています。

また、建築時から設備、仕様、間取り面で老後への配慮を施しておくという「加齢配慮」の考え方が、30代でも7割、55才以上の層では9割を越す人々に支持されています。これは、耐久性重視とも相俟って、一度建てた住宅はいつまでも快適に長年住みつけたいという優良ストック住宅への期待の表われともいえるでしょう。

以上の点から、住宅についても一般の市場と同様に、実質本位、堅実志向の購買行動が見られ、いわゆる「賢い消費者像」が浮かび上がってきたといえます。このトレンドは今後共進んでゆくものと思われる。

株式会社 住環境研究所  
所 長 奥野雅彦