

中古住宅に関する学生の意識調査

—— 住宅の長寿命化の可能性と今後の展開 ——

An Attitude Survey on Existing Houses
— Possibility of Long Life Housing and Future Development —

住居学科 山田 真由 石川 孝重
Dept. of Housing and Architecture Mayu Yamada Takashige Ishikawa

抄 録 本稿は、学生を対象とした「住宅に関するアンケート」と「性格診断」の2つの調査に回答してもらい、その結果をもとに今後の中古住宅の展開がどう変化・推移していくのかを考える。住宅に関するアンケート結果からは、今後若者がこれから住宅を選択する際に、ライフプランを考慮し中古住宅を選択する可能性があることがわかった。性格診断の結果からは、決まった性格のタイプの人が中古住宅を選択する傾向があることを明らかにした。

キーワード：中古住宅、学生、意識調査、アンケート、ライフプラン

Abstract In this paper, we discuss the two surveys of university students; “Questionnaire on Housing” and “Personality Diagnosis Questionnaire”. On the basis of the results, we considered how the actual state of existing houses will change and transition towards the future. As a result, young students will have the possibility of choosing existing houses in the future when they choose their own homes, while considering their own life plans. In light of the results of the survey on personality diagnosis, it became clear that there are some particular personality characteristics which tend to lead the selection of existing houses.

Keywords: existing houses, university students, attitude survey, questionnaire, life planning

1. はじめに

近年深刻化する地球環境問題や経済状況が話題になる中で、「住宅の長寿命化」が必須になってきた。住宅の長寿命化のためには建物を建て替えずに使用し続けること、つまり中古住宅が鍵を握る。住宅の購入層であるシニア・ミドル世代は中古住宅をあまり好まない傾向がある¹⁾。それに対し、最近の若者はどうだろうか。最近の若者はリユースに抵抗がなくなり、またヴィンテージに希少価値を捉えるようになった。そんな今日では、中古住宅に対してのニーズが変わってきているのではないかの考えに至った。

本研究では、若者の中でもまだ社会経験がなく、いまから現実の社会に巣立ち自らの人生を組み立て

ようとしている「学生」を調査対象にする。アンケートにもとづき学生の中古住宅への意識を考究することで、今後の中古住宅の展開がどう変化・推移していくのかについて分析する。それらの考察から社会のトレンドを探り、今後の住まい手と住宅との関わり方とその背景にある意識に迫り、住宅の長寿命化の展開に対するヒントをみつきたい。

2. 調査方法

学生と一言に言ってもその考え方は多岐に及ぶことから、「住宅に関するアンケート」と「性格診断」の2種類の調査を行う。学生の購買意欲について調査する。「住宅に関するアンケート」は学生が住宅についてどのように考えているのかの仮説を立て、それをもとに作成した。また学生の性格のタイプを診

断するため回答してもらう「性格診断」では、既存のウェブサイト「16Personalities」²⁾を使用した。上記2種類の調査に回答をしてもらい、それらの結果をクロス分析することで、学生のタイプ別購買意欲を明らかにする。

2-1 仮説の作成

日本FP協会の「若者のくらしとお金に関する調査2017」³⁾を参考に働く若者世代の住宅に関する意識を抽出した。その後、対象を現代の「学生」に転換させることで学生の住宅に関する仮説を組み立てた。その際、学生の中にも「夢見がちな考えを持つ人」(以後「夢見がちな人」と称す)と、「現実的な働く若者と似た考えを持つ人」(以後「現実的な人」と称す)の2つのパターンを想定しアンケートの設問に不足がでないように、より実態が引き出せるように設問を構成した。

2-2 アンケート調査

上記の仮説を元に設問をストーリー化し、アンケートを作成した。アンケートの対象は学生であり、アンケートをSNSで拡散させるため、Googleフォーム⁴⁾を活用し、URLでアンケートページに飛ぶようにした。設問の内容は主に将来の住宅像やライフプランなどである。

3. 「住宅に関するアンケート」に関する考察

調査時期は8月13日～9月26日。最終集計数は120件であり、男女の比率を図1に示す。女性は98人で82%、男性は22人で18%となった。

また大学生、大学院生、専門学生と学年別の割合を図2に示す。大学4年生が一番多く69人で57%、大学3年生23人で19%、大学2年生20人で17%と続く。この結果をもとに仮説の検証やそれ以外の点に関しても考察を行った。

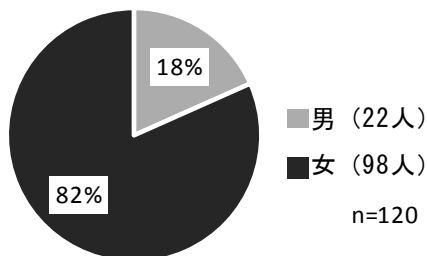


図1 対象の性別

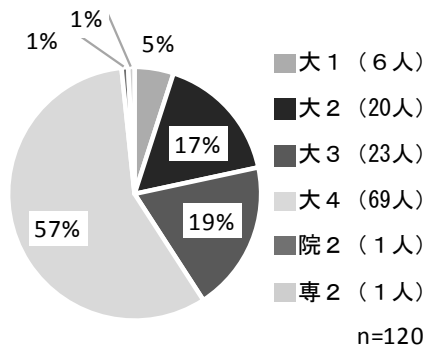


図2 対象の属性

(大学生, 大学院生, 専門学生, 学年別)

3-1 「自分の将来の年収」について

学生に将来自分の稼ぎを主に何に使うかを聞いた結果を図3に示す。

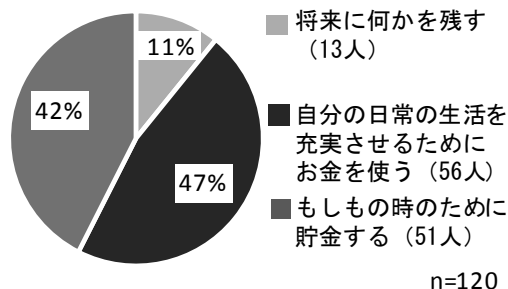


図3 自分の稼ぎの主な使い道

「自分の私生活を充実させるためにお金を使う」との回答と、「もしもの時のために貯金をする」との回答がそれぞれ4割程度となり、「将来に何かを残す(住宅、土地などの資産)」との回答が約1割で少数派になった。学生は自分の稼ぎを住宅や土地などに使うよりは、より「自分」のためにと考える傾向がある。現状では、将来の住宅に重きを置いていない人が多くなっていると考えられる。

次に「将来の稼ぎの使い道」について、回答者の将来の住宅像に違いはあるのかに注目した。自分の稼ぎを「将来何かを残す(住宅、土地などの資産)」回答者にのみ新築住宅か中古住宅の選択の違いがみられ、これらの回答者は新築住宅を選ぶ傾向があると考えられる(図4)。少数派ではあるものの、これらの人々は住宅に重きを置き、中古住宅ではなく新築住宅を選択する傾向がある。

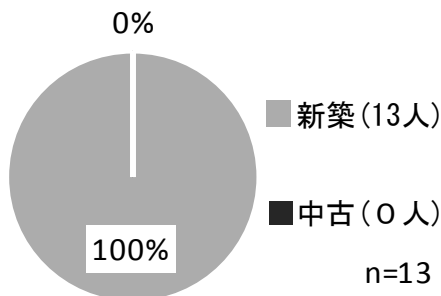


図4 将来に何かを残すとする回答者の新築・中古住宅選択

住宅を取得する際の年収の想定を学生に問うた。その結果を図5に示す。

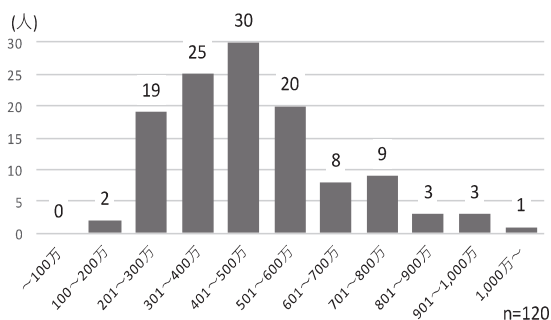


図5 住宅取得時の想定年収 (全体)

図5より、住宅取得時に自分の年収を401~500万円とする回答が最も多く30人である。301~400万円が25人、501~600万円が20人、201~300万円が19人となり、401~500万円を中心にその上下に結果が集中した。ここで国税庁が発表した平成29年分の平均給与をみると、全体は432万円、男女別みると、男性が532万円、女性が287万円である⁵⁾。この数値をみると学生が想定する年収は全体の平均給与と同水準である。しかし、今回の結果を男女別で示すと図6のようになる。

男性は701~800万円が5人と一番多く、301~400万円、501~600万円が4人、401~500万円が3人となった。この数値を男性の平均給与の532万円と比べると、平均よりもやや高い想定をしていることがわかる。

女性は401~500万円が27人で一番多く、301~400万円が21人、201~300万円が18人、501~600万円が16人となった。女性の平均給与である287万

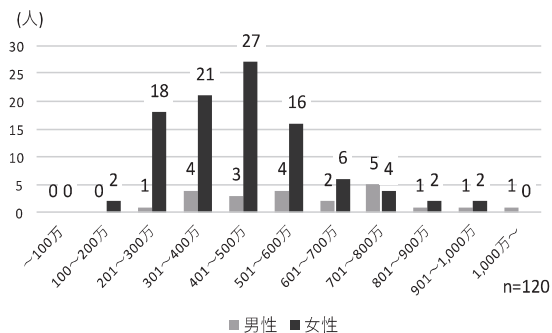


図6 住宅取得時の想定年収 (男女別)

円と比べると高い年収を想定している人が多い。このことから、学生は平均給与よりも高い給与額を想定している人が多いことがわかる。

3-2 「将来イメージ」について

自分の将来の経済への不安について、学生に聞いたところ学生のうち約80%が将来の自分の経済が「不安」と回答した。(図7) また、将来が不安とする回答者とそうでない回答者それぞれが望む住宅について違いはなく、将来の経済への不安さが住宅の選択とは直接リンクしていないのではないかと考えられる。

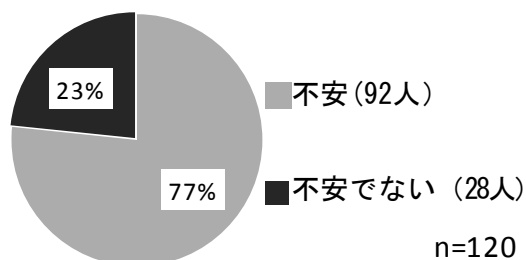


図7 自分の将来の経済が不安か

次に学生にマイホーム購入について聞いた。マイホームの購入について「したいと思うし、できると思う」、「したいと思うが、難しいと思う」、「したいと思わない」と問い、それぞれが望む将来の住宅像をみる。マイホームの購入に積極的な「したいと思うし、できると思う」回答者がより新築住宅を望み(図8)、「したいと思うが、難しいと思う」との回答ではやや新築住宅選択者が減り(図9)、マイホームの購入に消極的な「したいと思わない」回答者が中古住宅を望む傾向がある(図10)。

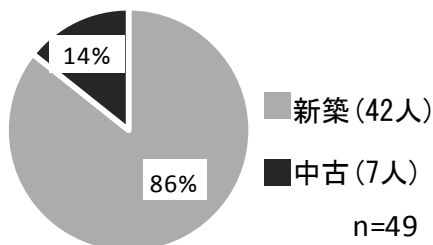


図8 マイホーム購入を「したいと思うし、できると思う」回答者の新築・中古住宅選択

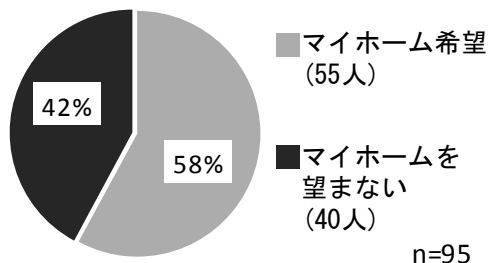


図11 子どもを望む人のマイホーム希望割合

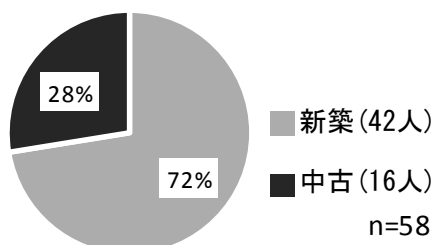


図9 マイホーム購入を「したいと思うが、難しいと思う」回答者の新築・中古住宅選択

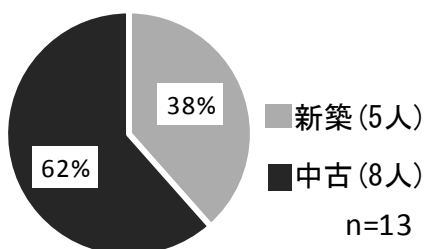


図10 マイホーム購入を「したいと思わない」回答者の新築・中古住宅選択

このことから学生でマイホームの購入を考えている場合は住宅にこだわりがあり新築住宅を選択する人が多く、一方でマイホーム購入に消極的な回答者は積極的な回答者に比べて住宅へのこだわりが少ないためか、中古住宅を選択する人が多いのではないかと考えられる。

3-3 「子どもと住宅」について

学生は「子どもを持つ」＝「マイホームを持つ」という考えがあるのかを考察するために、学生のうち将来子どもを望む人にマイホームを希望するか否かを聞いたところ「マイホームを希望する」人が58%、「マイホームを望まない」人が42%となった(図11)。

ここで働く若者世代の子育て期のマイホーム保有割合³⁾をみると、「マイホーム保有」が40%、「マイホームなし」が60%(図12)と学生がマイホームを希望する割合よりも実際の割合は低いことがわかった。

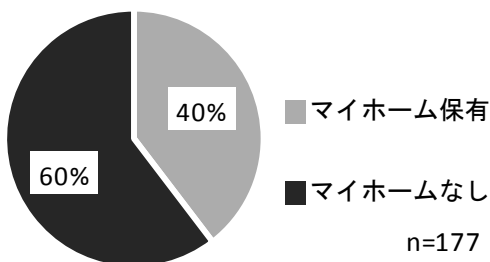


図12 働く若者の子育て期のマイホーム保有割合

子どもを望む学生のうちマイホームを望む人の選択理由をみると、「自分がうまれてからずっとマイホームだから」や「自分がそうだったから」などが多かった。このことから「子どもがうまれたらマイホームを持つ」という考えが現在の学生にもあるのではないかと考えられ、子どもを望む学生の将来の住宅選択は子どもに対する考え方にも関わることがわかる。そこで学生が将来望む子どもの人数と将来の住宅像とをクロス分析すると、次の傾向が垣間見られる。

まず学生のうち「子どもを望まない」人が将来望む住宅の割合はほぼ均等に分かれる結果となり、将来の住宅像にはばらつきが見られる(図13)。

次に「子どもを1人望む」回答者は全体のうち4人だったがこの回答者が望む将来の住宅は先ほどとほぼ同じ結果となり、新築戸建が1人、新築マンションが1人、中古マンションが1人、そして新築で住宅の形式を決められないという人が1人で、住宅

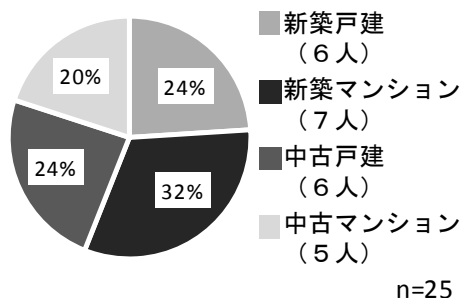


図 13 子どもを望まない回答者の将来望む住宅

像の傾向が明確でない結果になった。

次に、「子どもを2人望む」回答者が将来望む住宅を示す(図14)。

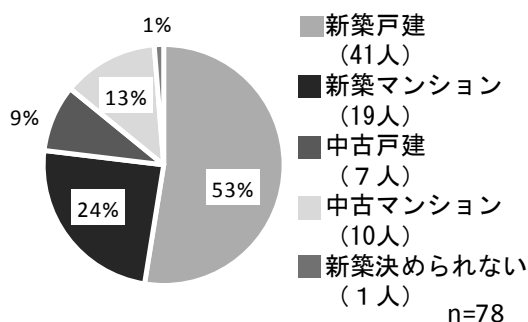


図 14 子どもを2人望む回答者が将来望む住宅

この場合は「新築戸建」の割合が一気に増えて、78人中41人である53%がこれを選択する結果となった。

同じく、「子どもを3人望む」回答者は「子どもを2人望む」場合よりも多い、12人中の10人である83%が「新築戸建」を選択した(図15)。

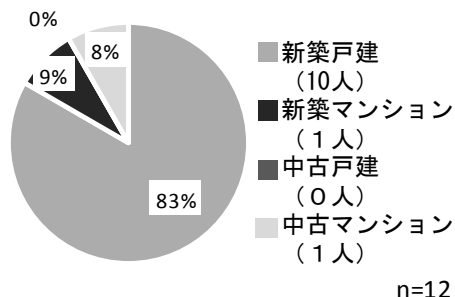


図 15 子どもを3人望む回答者が将来望む住宅

最後に、「子どもを4人望む」回答者は1人ではあ

り、「中古マンション」を選択した。

これらの結果から、子どもを望まない、もしくは1人程度望む人は広い住宅を望むわけでもなく、将来の住宅像の割合がほぼ均等な結果になり、多様性が感じられる。

また、子どもを複数望む人は子どものためにも綺麗で広いイメージがある「新築戸建」を選択する傾向があるのではないかと考えられる。この結果から、「子ども」に対する考えと将来の住宅像には関連性が認められる。

3-4 その他の結果について

今回のアンケートでは学生に将来望む住宅を購入か賃貸でまず選択してもらい、その後新築住宅か中古住宅で選択してもらった。その結果を表1に示す。

表 1 学生が将来望む住宅の単純集計(人)

将来の住宅	購入	賃貸	計
新築	80	9	89
中古	15	16	31
計	95	25	120

同表から、「新築住宅」を「購入する」が多数派とみられるが、ここで「中古住宅」を選択した31人に注目する。31人は全体の割合では26%である(図16)。

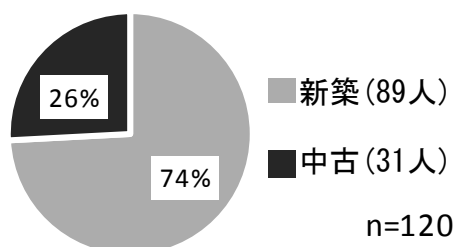
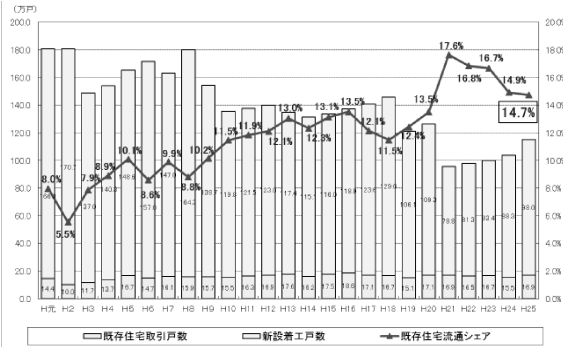


図 16 学生の将来望む住宅

この結果を国土交通省の既存住宅流通シェア⁶⁾(図17)と比べる。

平成25年の既存住宅の流通シェアは14.7%となっている。今回「中古住宅」を選択した学生の割合26%はこの値の10%以上高いことがわかる。このことから、現在の住宅の購入層よりも学生の方が中古住宅に対する抵抗がなく、より中古住宅を選択する可能性が高くなると考えられる。



(注) 平成5、10、15、20、25年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したもの。

図 17 既存住宅の流通シェアの推移⁶⁾

4. 中古住宅が今後どう推移するのか

以上述べたアンケートの分析結果を、2-1 の仮説をふまえ、中古住宅の購入について以下のようにまとめることができる。

学生は自分の稼ぎを将来何かを残すというよりは、より自分の日常の生活を充実させるために費やす傾向がある。その中でも、自分の稼ぎを「将来何かを残す(住宅、土地などの資産)」ために使用すると答えた人は新築住宅を選択する傾向がある。

また、自分の将来の経済について不安を感じている学生が多数派になっている。その中で、「マイホームの購入について「したいと思うし、できると思う」人よりも「したいと思うが、難しいと思う」と消極的な考えを持つ人の方が多い。マイホーム購入について消極的な人の方が中古住宅を選択する傾向がある。このことから、学生は自分の経済への不安から、マイホームの購入などについても消極的になり、新築住宅よりも中古住宅を選択する傾向があることがわかる。

「子どもを持つ」＝「マイホームを持つ」という考えは学生のなかにも垣間見られた。このことから、学生の住宅選択には子どもについての考え方にも影響していることがわかる。今回の調査では、子どもを望まない人と子どもを複数望む人では将来の住宅像に違いがみられ、子どもを複数望んでいる人よりも子どもを望まない、または子どもを少数望む人の方がより中古住宅を選択する傾向がある。

先述のように、自分の将来、特に経済に不安を感じる学生が増えている。この環境下では自分の稼ぎ

を「将来に資産を残すため」ではなく、自分のために「日常生活を充実させるため」や「もしもの時のために貯金をする」と考える学生が大半を占めている。経済に不安を感じ、またそれでも稼ぎは資産に使用しないとすると、マイホームの購入について消極的、もしくは購入自体を望まない人が増えることになる。このことは結果として、将来の住宅として中古住宅を選択する傾向へとつながることになる。

また、近年出生率が低下している事実がある⁷⁾。今回の考察から、子どもを望まない、もしくは子どもを少数と考える人が今後増えるならば、中古住宅を選択する若者が増えることになる。

学生全体でみても、やはりシニア・ミドル世代に比べると中古住宅への抵抗が少なくなり、より中古住宅を選択する可能性が高くなるのではないかと推察できる。

以上より、中古住宅の今後は、現在よりも、より身近なものとなり、特に若者の中で住宅を選ぶ際にそのライフプランなどを考慮した上で、中古住宅を選択する機会が増えるであろうことが容易に予想できる。

5. 「性格診断」に関する調査

2018年6月～9月に性格診断を行った。この調査結果をもとに性格のタイプと住宅に関する考えについて考察する。

性格診断はウェブサイト「16Personalities」²⁾を使用した。本サイトでは性格的側面を精神(意識)、エネルギー、気質、戦術、アイデンティティの5つの尺度を採用し、その周りを分類し、これらを組み合わせ、性格タイプが定義されている。組み合わせ方は2つあり、「1つ目(内側)は役割、2つ目(外側)は戦略を定義」²⁾と記されている。今回はこの組み合わせ方の役割と戦略のそれぞれ4タイプと新築・中古住宅選択とをクロス分析することで性格と住宅の選択との関係性を探りたい。

5-1 「役割」について

文献²⁾では「目標、興味、優先行動を示す4つの役割があります」とある。対象者の役割のタイプの結果を図18に示す。

それぞれの役割タイプの新築・中古住宅選択をみる。番人タイプの新築・中古住宅選択を図19、外交官タイプの選択を図20、探検家タイプの選択を図21、

そして分析家タイプの選択を図 22 に示す。

これらから、番人タイプ、外交官タイプ、探検家タイプはどれも中古住宅選択者が約 25% ずつなのに対し、分析家タイプのみ回答者数は少ないものの中古住宅選択者が新築住宅選択者とほぼ半数ずつにな

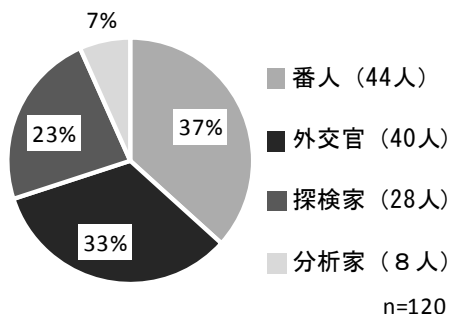


図 18 対象者の役割タイプ

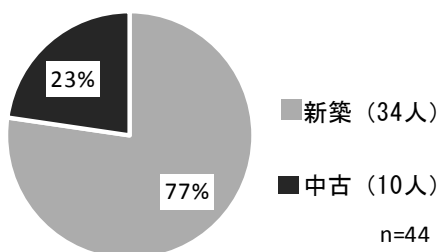


図 19 番人タイプの新築・中古住宅選択

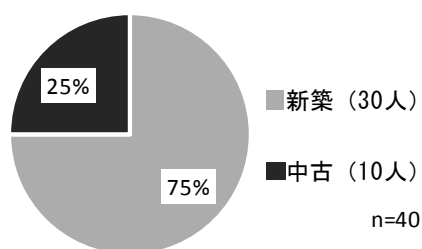


図 20 外交官タイプの新築・中古住宅選択

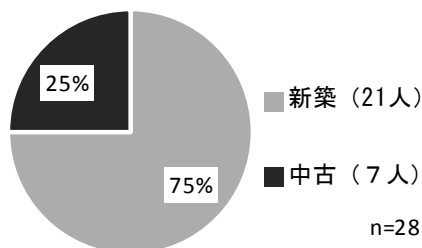


図 21 探検家タイプの新築・中古住宅選択

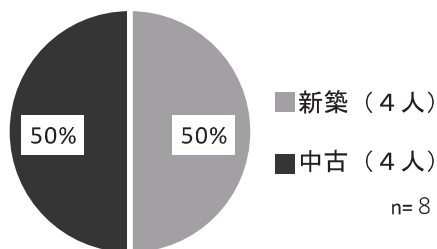


図 22 分析家タイプの新築・中古住宅選択

っている。

分析家タイプは直感的論理型ともいい、「合理的で公平な思考の持ち主で、知的討論や科学、技術の分野に長けています。自立心が非常に強く、広い心と強い意志を持ち、想像力が豊かです。実用的な視点から物事を見ていて、皆を満足させるものよりも機能的なものにはるかに興味があります²⁾」と記されている。このタイプの人には合理的な考えを持っていて、また機能的なものに興味があるために他のタイプに比べ中古住宅を選択する人が多いのではないかと考えられる。

5-2 「戦略」について

文献²⁾では「物事を進めたり目標を達成したりする際の優先手段を示し、4つの戦略があります」とある。対象者の役割のタイプの結果を図 23 に示す。

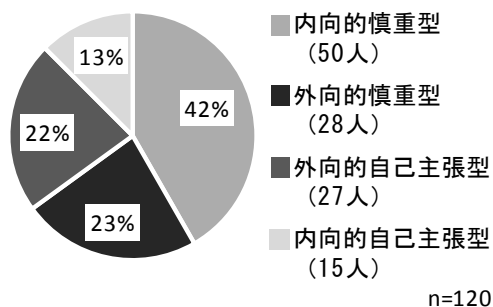


図 23 対象者の戦略タイプ

それぞれのタイプの新築・中古住宅選択をみる。内向的慎重型の新築・中古住宅選択を図 24、外向的慎重型の選択を図 25、外向的自己主張型の選択を図 26、そして内向的自己主張型の選択を図 27 に示す。

これをみると、内向的慎重型、外向的慎重型、外向的自己主張型はどれも新築住宅選択者が70%を越えているのに対し、内向的自己主張型は新築住宅選

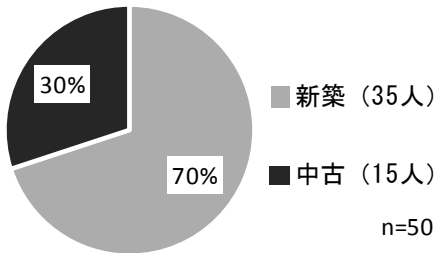


図 24 内向的慎重型の新築・中古住宅選択

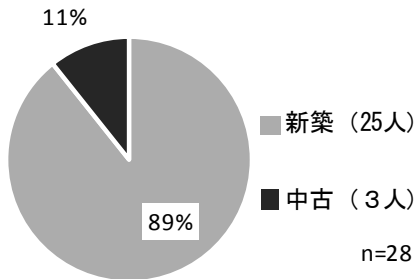


図 25 外向的慎重型の新築・中古住宅選択

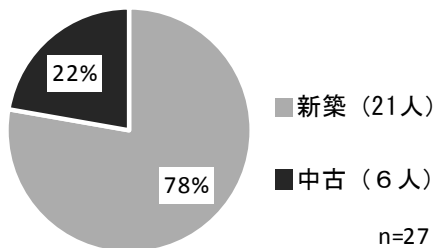


図 26 外向的自己主張型の新築・中古住宅選択

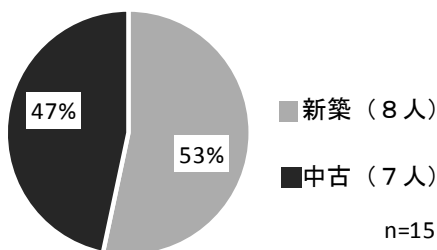


図 27 内向的自己主張型の新築・中古住宅選択

択者と中古住宅選択者がほぼ同数になった。

内向的自己主張型は自信家で個人主義者ともいい、「単独で物事を進めることを好み、人との触れ合いを求めるよりも、自分の能力や直感を頼ります。自分の長所を把握していて、かなり自信を持っています。自己責任や自分を信じることに大きな意義があ

ると固く信じています。他人の意見にはあまり耳を傾けず、人任せにするのを好みません²⁾と記されている。このタイプの人には約半数が中古住宅を選択する傾向があることがわかった。

5-3 クロス分析について

役割のタイプと戦略のタイプをクロスすると、以下の組み合わせのとき中古住宅選択者が比較的多くなる。

- ・探検家タイプで内向的自己主張型の人（調査対象者の 3% に相当）は 75% が中古住宅を選択。
- ・番人タイプで内向的自己主張型の人（調査対象者の 6% に相当）は 43% が中古住宅を選択。
- ・外交官タイプで内向的慎重型の人（調査対象者の 17% に相当）は 35% が中古住宅を選択。
- ・分析家タイプで内向的慎重型の人（調査対象者の 3% に相当）は 75% が中古住宅を選択。

また、「住宅に関するアンケート」と「性格診断」をクロスすると、以下の組み合わせのとき中古住宅選択者が比較的多い。

- ・マイホーム購入を「したいと思わない」人で番人タイプの人（調査対象者の 3% に相当）は 100% が中古住宅を選択。
- ・マイホーム購入を「したいと思わない」人で内向的慎重型の人（調査対象者の 5% に相当）は 50% が中古住宅を選択。
- ・子どもを「望まない」人で外交官タイプの人（調査対象者の 6% に相当）は 57% が中古住宅を選択。
- ・子どもを「望まない」人で分析家タイプの人（調査対象者の 3% に相当）は 75% が中古住宅を選択。

5-4 「性格診断」結果を踏まえた考察

性格のタイプによって選択する住宅に傾向が認められる。特に、分析家タイプと内向的慎重型の人には半数近くが中古住宅を選択する傾向がある。

「住宅に関するアンケート」結果とのクロスから、中古住宅を選択する可能性が高い組み合わせを明らかにすることができた。

6. おわりに

今回ライフプランとともに学生の将来の住宅像についてアンケート調査を行ったことで、住宅選択の

要因を知り、それぞれについて考察することができた。回答者の環境によっても結果は変化すると考えられるが、学生はシニア・ミドル世代よりも中古住宅への抵抗が低くなっていることがわかる。また、自分の今後のライフプランをふまえ中古住宅選択の可能性があることがわかった。さらに分析家タイプや内向的自主主張型の性格を持つ者の中でも特に中古住宅を選択する傾向が強いことが明らかになった。

今後学生が就職などで社会人となれば現実感がさらに増し自分のライフプランに合わせた住宅選択を行うことになることは明らかであり、中古住宅を選ぶ可能性がさらに高まることは容易に予測できる。

本研究が住宅の長寿命化の足掛かりになることを望む。

謝辞

本研究を進めるにあたり、アンケートの回答にご協力いただいた皆様に感謝する。

引用文献

1) 国土交通省住宅局：第1回中古住宅の流通促

進・活用に関する研究会, <http://www.mlit.go.jp/common/000990586.pdf>, 平成 25 年 3 月.

- 2) 16Personalities：性格診断テスト, <https://www.16personalities.com/ja/>, 2018 年 5 月 22 日参照.
- 3) 日本 FP 協会：働く若者のくらしとお金に関する調査 2017, https://www.jafp.or.jp/about_jafp/kat sudou/news/news_2017/files/newsrelease20171019.pdf, 2017 年 10 月 19 日.
- 4) Google フォーム：<https://www.google.com/intl/ja/forms/about/>, 2018 年 6 月 11 日参照.
- 5) 国税庁：平成 29 年分民間給与実態統計調査, <https://www.nta.go.jp/publication/statistics/kokuzeicho/minkan/gaiyou/2017.htm#a-01>, 2018 年 12 月 12 日参照.
- 6) 国土交通省：既存住宅流通を取り巻く状況と活性化に向けた取り組み, <http://www.mlit.go.jp/common/001156033.pdf>, 2018 年 11 月 5 日参照.
- 7) 厚生労働省：平成 29 年（2017）人口動態統計（確定数）の概況, <https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/jinkou/kakutei17/index.html>, 平成 30 年 9 月 7 日.

