

研究資料 中古住宅市場における小規模一戸建て持ち家の特徴

青木留美子, 多治見左近, 梶浦恒男*

大阪市立大学大学院生活科学研究科 平安女学院大学生生活環境学部
(平成 14 年 8 月 9 日受付:平成 14 年 12 月 2 日受理)

The characteristic of the small detached owned house in established house market

Rumiko Aoki, Sakon Tajimi, and Tsuneo Kajiura*
Graduate School of Human Life Science, Osaka City University
**Faculty of Human Life Environment, Heian Jogakuin University*

Summary

For the smooth circulation of housing stock, the promotion of established house acquisition is essential. However, in Japan the rate of established houses is lower than in Europe and the U.S..

Regarding detached house and row house, the rate of established house in owned house is about 10%. While, regarding apartment house, the rate of established house in owned house is 26%. We analyze established house acquisition in housing market, especially the acquisition of established detached house, with the use of Housing Survey of Japan. The results are as follows.

The rate of established house acquisition is higher in urban area than in rural area.

Classifying detached house by size and year of construction, the rate of established house is highest in the class of housing stock smaller than 100² and built in the Showa 40s.

The dwellers of established houses are younger and their incomes are lower than the dwellers of new-detached owned houses.

Compared with large detached houses, dwellers of small-size detached houses have tendency to stay for shorter term. Then, small-size houses make up a large percentage in established housing market.

In brief, most of established house in Japan are small in size, and they are low in housing quality. But on the other hand, the small-size houses are playing important roll in housing market.

Keywords: 中古住宅 *Established House*, 住宅市場 *Housing Market*, 一戸建て住宅 *Detached House*, 住宅統計調査 *Housing Survey of Japan*

要旨: 既存ストックを円滑に循環させるために中古住宅居住の促進は重要な要素の一つと考えられる。しかし、日本の中古住宅居住率(持ち家居住に占める中古住宅居住の割合)は、一戸建て・長屋建てで約 10%、共同建て・その他建て方で 26%と低調である。本稿では、住宅統計調査を分析することにより、一戸建てに着目した中古住宅の現状を明らかにすることを試みている。

以下のことが明らかになった。

- ・中古住宅居住は全国的には都市部に偏っており、中古住宅居住率は大阪圏で高くなっている。
- ・一戸建て持ち家を敷地規模・建築時期で区分し中古住宅居住率をみると昭和 40 年代に建築された敷地面積 100²未満程度の小規模な住宅で高率になる。
- ・中古住宅入居者は、同規模の中古住宅以外一戸建て持ち家入居者に比べ年齢、年収が低い傾向にある。
- ・敷地規模別の持ち家居住年数平均をみると小規模なものほど短く、中古住宅になりやすい傾向がある。

日本の中古住宅は、小規模なものが大半を占め、良質ストックが循環しているとは言い難く、中古住宅市場は量的にも質的にも乏しいといえる。しかしその反面、小規模な一戸建て持ち家が、若年層や一時取得者などの持ち家需要に対して大きな役割を果たしているとも考えられる。