

2018年3月1日  
イエノミカタ  
株式会社オールアバウト

## <中古住宅の購入に関する意識調査>

戸建ての中古住宅を選ぶ際、7割の人が「どの会社が建てたか」を考慮

～そのうち8割が“大手ハウスメーカー”が建てた家であることを希望～

～高まる中古住宅人気一方で「隠れた不具合」、「設備の老朽化」に対する不安も存在～

住宅メーカー7社が合同で運営するサイト「イエノミカタ」と総合情報サイト「All About」を運営する株式会社オールアバウト（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：江幡 哲也）は、中古住宅の購入を検討した経験のある東名阪エリアの30歳以上の男女661名を対象に、中古住宅購入に関する意識調査を共同で実施しました。さらに本調査では、専門の知識や経験をもったAll Aboutの各分野の専門家（＝ガイド）が、中古住宅を選ぶときのポイントや、中古住宅に対する意識の変化について解説します。

### 調査結果のポイント

- 中古住宅のメリットは「価格の安さ」、「立地条件」が挙げられる一方、「隠れた不具合」、「設備の老朽化」に対する不安も存在。
- 中古住宅に対する不安を解消するため、「過去のメンテナンス・リフォーム履歴」や「定期点検の結果」など事前に何らかの情報開示をしてほしいニーズは9割超。
- 7割の人が購入を検討する中古住宅がどの建築会社によって建てられたかを考慮しており、そのうち約8割が“大手ハウスメーカー”が建てた家であることを希望。
- 建てた会社を考慮する理由は「品質が一定で安定している」、「住宅性能が高い」ことを重視しているから。

### ■ 調査概要

- ・ 調査日程：2017年11月2日（木）～11月9日（木）
- ・ 調査対象：中古住宅の購入を3年以内に検討した経験のある東名阪エリアの30代以上の男女
- ・ 有効回答者数：661名
- ・ 調査方法：インターネットリサーチ
- ・ 性別：男性391名（59.2%）、女性270名（40.8%）
- ・ 年齢：30代252名（38.1%）、40代215名（32.5%）、50代126名（19.1%）

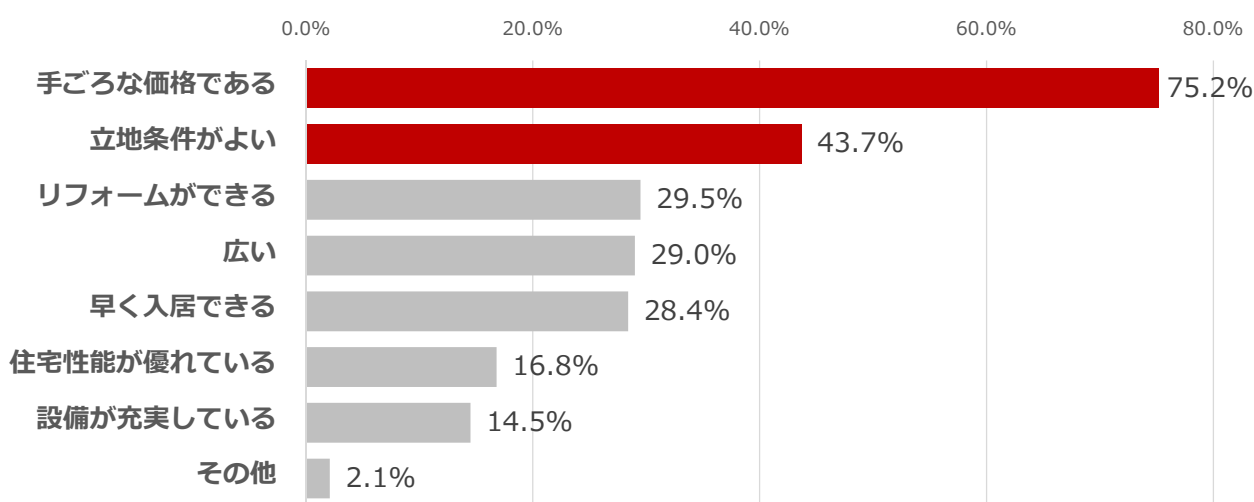
イエノミカタホームページでも本調査の参考記事を掲載しています。

<http://ienomikata.com/report/7>

**中古住宅のメリットは「価格の安さ」、「立地条件」が挙げられる一方、「隠れた不具合」、「設備の老朽化」に対する不安も存在。**

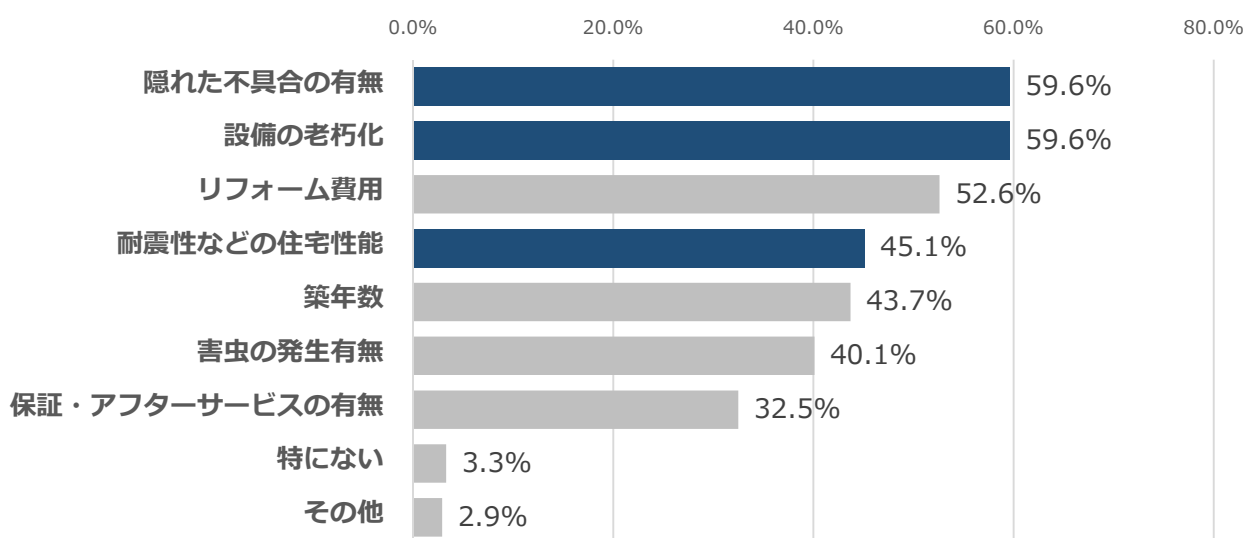
過去3年以内に中古住宅の購入を検討したことがある男女661名に対し、中古住宅のどういった点に魅力を感じたか尋ねたところ、「手ごろな価格である」(75.2%)が最も多く、ついで「立地条件がよい」(43.7%)が挙げられました。新築住宅と比較して価格面での優位性が一番のメリットとされているほか、立地条件の優れた物件が支持されているようです。【グラフ1】

**【グラフ1】 中古住宅の魅力 (複数回答、N=661)**



一方、中古住宅の購入を検討する際、不安に思った点や、それがネックになって購入を見送った点がないか尋ねたところ、「隠れた不具合の有無」、「設備の老朽化」(59.6%)がともに6割近くで最多となり、「リフォーム費用」(52.6%)を上回る結果になりました。4位に「耐震性などの住宅性能」(45.1%)が挙げられることから、目に見えない部分に対する消費者の不安が浮き彫りになる結果となりました。【グラフ2】

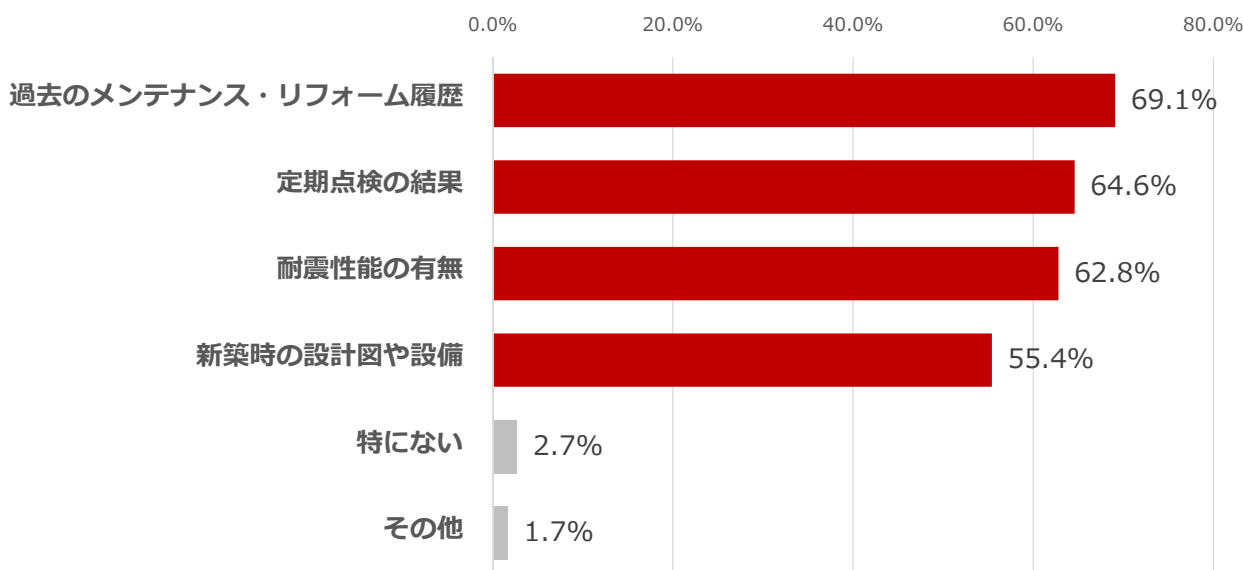
**【グラフ2】 中古住宅の不安点 (複数回答、N=661)**



**中古住宅に対する不安を解消するため、「過去のメンテナンス・リフォーム履歴」や「定期点検の結果」など事前に何らかの情報開示をしてほしいニーズは9割超。**

中古住宅を購入するとき、基本情報に付随して開示されていると安心だと思える情報が何かを尋ねたところ、「過去のメンテナンス・リフォーム履歴」(69.1%)が7割近くと最も多く、ついで「定期点検の結果」(64.6%)、「耐震性能の有無」(62.8%)、「新築時の設計図や設備」(55.4%)となりました。「特にない」と回答した人がわずか2.7%になったことから、9割以上の方がメンテナンス履歴や性能面における何らかの情報開示を事前に求めているが明らかになりました。【グラフ3】

**【グラフ3】 事前に開示してほしい中古住宅の情報 (複数回答、N=661)**



**7割の人が購入を検討する中古住宅がどの建築会社によって建てられたかを考慮しており、そのうち約8割が“大手ハウスメーカー”が建てた家であることを希望。**

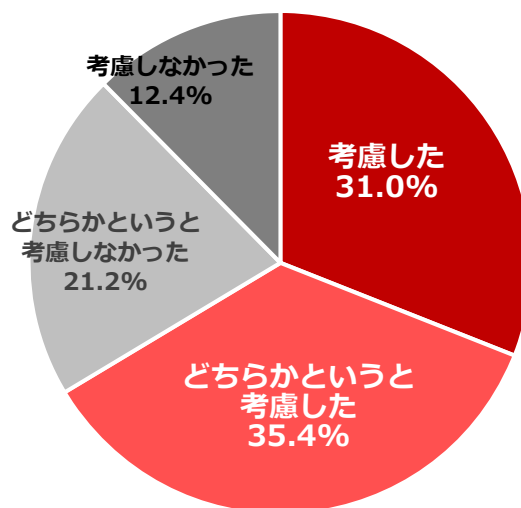
また中古住宅の購入を検討した際、どの建築会社によって建てられたのかを考慮した経験があるかを尋ねたところ、「考慮した」(31.0%)、「どちらかという考慮した」(35.4%)を合わせると、実に7割近くの方が中古住宅においても、元の建築会社がどこだったのかを選定条件にしていることがわかりました。【グラフ4】

さらに、考慮したことがある439名を対象に、具体的にどの建築会社によって建てられた中古住宅を検討したのかを聞いたところ、「ハウスメーカー<sup>(※1)</sup>」(77.4%)が最も多く、2位の「ハウビルダー<sup>(※2)</sup>」(46.0%)と30ポイントも差がでる結果になりました。【グラフ5】

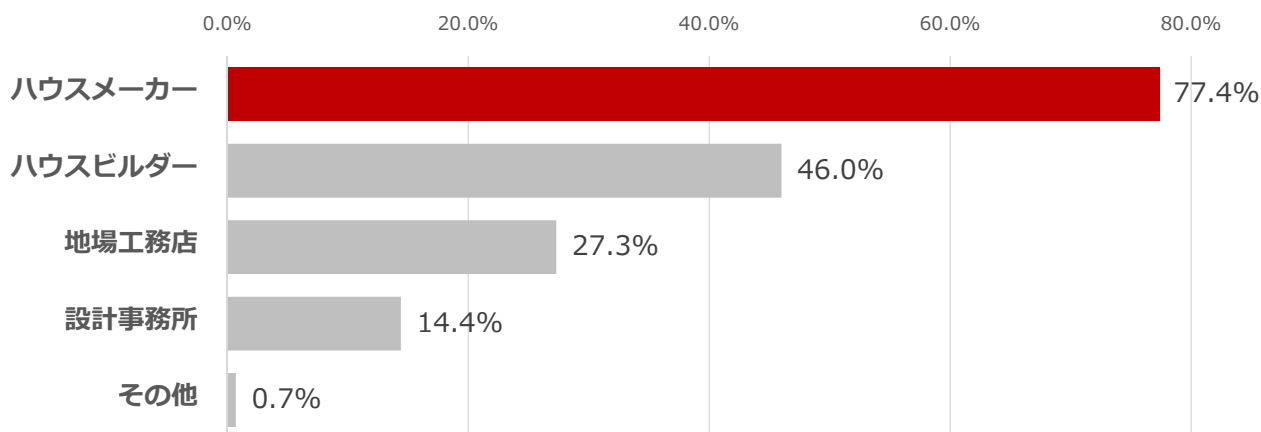
※1：日本国内全域又は広範囲の規模で展開する大手の住宅建設会社

※2：限られた都道府県内で展開する中規模の住宅建設会社

**【グラフ4】 中古住宅の建築会社を考慮した経験 (単一回答、N=661)**



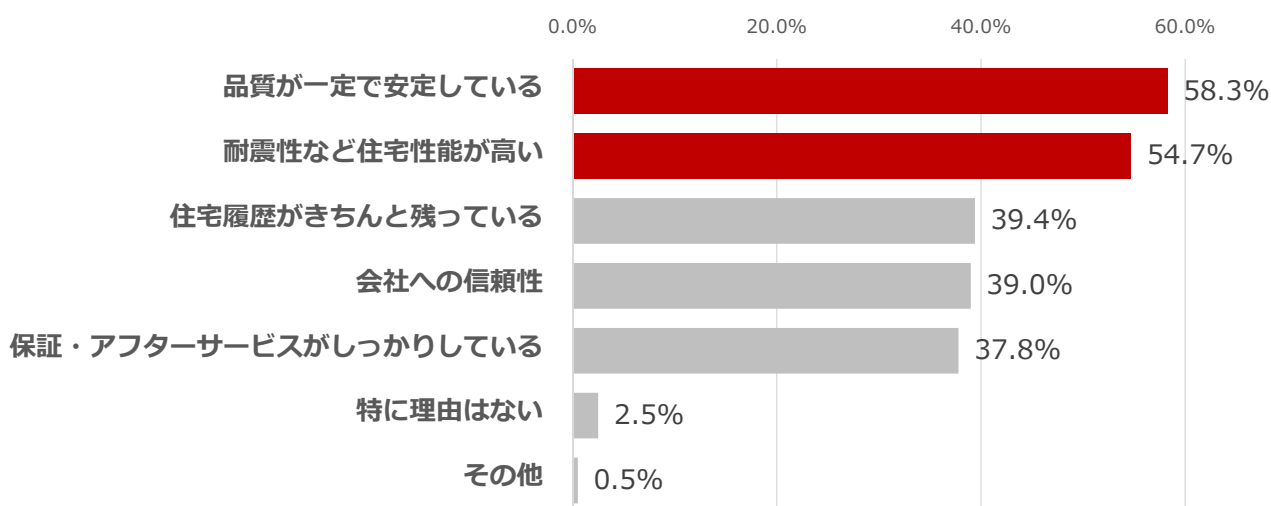
【グラフ5】 検討した中古住宅の建築会社（複数回答、N=439）



建てた会社を考慮する理由は「品質が一定で安定している」、「住宅性能が高い」ことを重視しているから。

また、中古住宅においてどの建築会社が建てたかを考慮する理由についても尋ねたところ、「品質が一定で安定している」（58.3%）、「耐震性能など住宅性能が高い」（54.7%）が5割を超えました。家づくりの選択肢として人気が高まるものの、少なからず不安要素が残る中古住宅では、大手ハウスメーカーの品質管理や性能面での安心感が支持されていると言えるでしょう。【グラフ6】

【グラフ6】 どの建築会社が建てたかを考慮する理由（複数回答、N=439）



## ■ All About ガイドによる解説



### 「ハウスメーカー選び」ガイド：田中直輝

早稲田大学教育学部を卒業後、海外17カ国を一人旅。その後、約10年間にわたって住宅業界専門紙・住宅産業新聞社で主に大手ハウスメーカーを担当し、取材活動を行う。現在は、「住生活ジャーナリスト」として戸建てはもちろん、不動産業界も含め広く住宅の世界を探索。

今回の調査では、「見えない不具合」や「設備の老朽化」など、消費者が抱く中古住宅の購入に対するマイナスイメージが明確に表れています。これらは近年、報道などによる中古住宅に関する情報量が増え、消費者の関心が高まっていることが背景にあると思われます。メンテナンス履歴や、定期点検結果などの情報開

示に対してのニーズが高まっていることも同様です。こうしたことは逆にいえば、「これらの懸念を解消した中古住宅なら購入を前向きに考える」という人が増えてきているということでもあります。

一方、中古住宅を販売する事業者に目を向けても、現状では不具合の確認を含め、消費者に対してしっかりと情報提供を提供した上で販売する事業者は、現状ではまだそれほど多くないのが実情です。こうしたことから、中古住宅の購入は私たちにとって「賭け事」に近いものがあります。大多数の消費者がハウスメーカーをはじめとする、ある程度の信頼性がある事業者が建てた中古住宅を希望しているのには、そんな背景があると考えられます。

国では2017年末、中古住宅の流通活性化を目指すものとして、「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を告示し、2018年4月から施行します。これは耐震などの性能が確認され、建物の状況調査など実施されている、リフォームなどについて情報提供が行われる中古住宅に対して、国が事業者団体に「安心R住宅」マークを付与し、信頼性を裏付けするというもの。つまり、事業者はもちろん、中古住宅そのものについても「安心」に関する一定の基準が示されたわけです。大手ハウスメーカー10社による「スムストック」を展開する「優良ストック住宅推進協議会」もこれに登録しています。春以降、このマークを目印にすることが、中古住宅を購入する上での一つの判断材料になるのではないのでしょうか。少なくとも今後、「安心R住宅」で示されたような質の基準を基に、中古住宅の売買が展開されることになるのは間違いのないでしょう。

#### ■ オールアバウトについて URL : <http://corp.allabout.co.jp/>

約1,300のテーマごとに、専門の知識や経験を持った人＝「ガイド」が、その分野に関する信頼性の高い情報を提供する総合情報サイトを運営。2001年2月15日のサイトオープン以来、順調にユーザ数を伸ばし、月間総利用者数は約3,000万人（2017年11月実績、PC・スマートフォン・モバイル含む）となっています。「あなたの明日が動き出す」というサイトスローガンのもと、システムだけでは到達しない満足度へ“人”がナビゲートするサービスです。

#### ■ 「イエノミカタ」について URL : <http://ienomikata.com/>

住宅メーカー7社（旭化成ホームズ（ヘーベルハウス）、住友林業、積水化学工業（セキスイハイム）、大和ハウス工業、ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダ・エスバイエルホーム（S×L））が共同で、住宅建築を通じたよりよい暮らしのありかたを提案することを目的としたプロジェクトです。

本件に関する報道機関からのお問い合わせ先：  
株式会社オールアバウト 広報担当：柏原  
TEL：03-6362-1309 FAX：03-6682-4229  
E-mail：pr@staff.allabout.co.jp

イエノミカタ（株式会社 Hanoi Advanced Lab）担当：古田  
Tel：03-6276-4401  
Email：ienomikata@hanoi.jp