

KITAKEI-Report

No.163
March2023

発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町 3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
http://www.kitakei.jp/

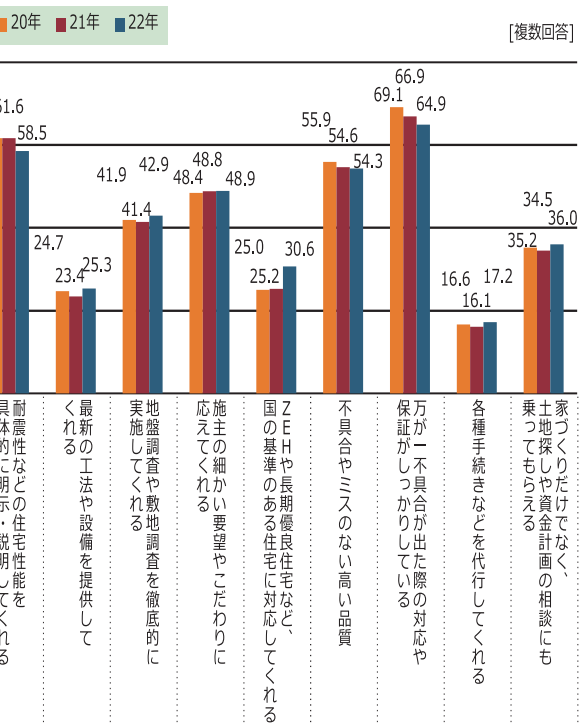
総合住宅展示場来場者アンケート調査報告

信頼できる住宅会社への期待内容

(一財)住宅生産振興財団と住宅展示場協議会はこのほど2022年度の「総合住宅展示場来場者アンケート2022調査報告書-ZEHに対する認知・理解の実態と導入・採用意向、および夫婦の働き方と住まい方の最新動向一」を公表しました。これは両団体が1999年度から毎年度総合住宅展示場来場者を対象に住宅取得等に当たっての意識について調査しているもの。総合住宅展示場における住宅情報提供のあり方、住宅メーカーなどの商品開発等の参考にすることを目的に実施しています。調査は2022年8月27日～9月25日に行ない、同年8月28日～10月7日にかけて回収しました。その内の有効回収数644票を基に集計しています。

来場者の世帯主年代を割合で見ると若年層(34歳以下)が36.0%、中年層(35～49歳)が43.2%、熟年層(50歳以上)が20.8%。若年層は2年連続の減少でした。平均世帯年収は804万円と過去10年で最高額となり、5年連続増加しました。世帯主年代別で見ると、若年層と熟年層の間に平均世帯年収の乖離がみられる傾向は継続。若年層が748万円だったのに対し、熟年層は889万円となっています。ちなみに中年層は812万円、昨年より世帯年収が減少しました。その上で

平均建築予算は昨年から100万円増の2769万円と、過去最高を更新しました。住宅計画の実現時期について質問したところ「1年以内」と答えた割合が26.6%、「2年以内」は21.4%で合わせると約半数を占めています。一方、「2年以上先・未定」は43.9%で最も多くなりました。住宅計画の理由は「子どもの成長を考えて」が43.0%で最多。2位が「現在住んでいる住宅は借家なので(持家が欲しい)」の31.1%でした。



平均建築予算は昨年から100万円増の2769万円と、過去最高を更新しました。

住宅計画の実現時期について質問したところ「1年以内」と答えた割合が26.6%、「2年以内」は21.4%で合わせると約半数を占めています。一方、「2年以上先・未定」は43.9%で最も多くなりました。住宅計画の理由は「子どもの成長を考えて」が43.0%で最多。2位が「現在住んでいる住宅は借家なので(持家が欲しい)」の31.1%でした。

総合住宅展示場に訪れた回数を予算別に見ると、予算3000万円以上が平均5.39回訪れているのに対し、予算2000万円台は4.98回、予算2000万円未満は4.75回と、建築予算が高いほど訪問回数が増える傾向です。また、総合住宅展示場に訪れたユーザーが訪問する展示場の数は「2カ所」との回答が33.9%と最も多く、平均は2.53

力所でした。ユーザーの建築予算別に見ると、予算 3000 万円以上のユーザーは平均 2.62 力所だったのに対し、予算 2000 万円台は 2.59 力所、予算 2000 万円未満は 2.43 力所でした。

アンケートの「大いに満足」と「だいたい満足」を合計した総合住宅展示場訪問の満足度は、全体では 87.1% で、「大いに満足している」は過去 5 年間で最多。満足点を年代別に見ると、若年層が「いろいろなモデルハウス」、「訪問目的としたモデルハウス」、「住宅会社による違い」の順に高く、基本的な情報を得られた点で評価が高い結果となりました。一方、熟年層では「いろいろなモデルハウス」は 3 世代中で最も低く、逆に「訪問目的としたモデルハウス」、「最近の住宅情報」が高くなっています。

信頼できる住宅会社は（複数回答）、「建築実績が豊富な会社」が 66.0% と最も高い結果に。以下、「口コミなどで評判のよい会社」が 55.7%、「地元に基づいて実績を上げている会社」が 27.8% と続いています。この結果から、実績や評判重視の傾向が強く、次に歴史、企業規模、知名度などの安定イメージが重視されている様子が見えてきます。住宅会社に期待することは「長期の保証制度」、「予算に見合った住宅プラン」が 70% 台で安定して高く、次に「人間性も含めて信頼できる営業マン」、「万が一不具合が出た際の対応」が 60% 台で続きました。住宅購入前だけではなく、購入後にもしっかりした対応が期待されているこ

とがわかります。

今回の調査で共働き率（両方フルタイム + どちらか又は両方パートの合算）は 53.8% で、昨年よりはやや減少しています。年代別では年齢が若いほど共働き率が高く、若年層では共働き率が 59.9% でした。今回の調査では「共働き（両方フルタイム）」も 43.5% と 4 割を超えています。地域別では、特に中四国・九州地区（63.4%）、東北地区（63.0%）で共働き率が 6 割を超え、多くみられました。

建築時に重視する点は「家族一緒の時間を楽しめる広めのリビング」が 68.2% でトップ。就労スタイル別でみると共働きの人では「夫婦で家事が分担しやすい間取り」、「夫婦どちらにも通勤に便利な路線・駅」、片働きの人で「子どもに目の届く間取り」を希望する意見が多い結果となっています。

この他、ZEH を導入・採用したい人の理由は「補助金・優遇制度」が最多でした。年代別では中年層で「補助金・優遇制度」を理由とする人が多く、「災害対応」、「省エネ」、「室内の快適さ」、「地球環境への優しさ」は熟年層で多い傾向が見られます。一方、ZEH を導入する意向がない人の理由では「建築時の初期費用」、「メンテナンス費用等」が多く、費用面の不安が大きいことがうかがえました。なお、年代別では「初期費用」は若年層・中年層で、「メンテナンス費用等」は中年層・熟年層でスコアが高い結果となりました。

契約書や図面など関係書類の整理を

「工事内容が約束と違う」、「建築代金を払ってくれない」など、お施主様との間で感情的なもつれが生じた場合、解決できなければ裁判まで発展することも。多くの時間、解決までの精神・金銭的負担が強られるため、「できることなら避けたい」というのが多くの工務店の本音ではないでしょうか。

こうした中、知っておきたいのが「住宅紛争審査会」の存在。これは全国の弁護士会が国土交通大臣から指定住宅紛争処理機関として指定を受け設置した、民間型の裁判外紛争処理機関のこと。法律や建築の専門家が第三者として間に入ることによって、紛争の解決につながることを期待されています。これまで同制度は新築にしか使えませんでした。昨年 10 月に既存住宅売買瑕疵保険など、

いわゆる「2 号保険」が付された住宅でも利用できるようルールが改正。リフォーム工事でも同制度を利用することが可能となりました。

「住宅紛争審査会」ではお施主様・工務店ともに「専門家相談」と「住宅紛争処理」の利用が可能です。費用は「専門家相談」が無料、「住宅紛争処理」は令和 4 年 10 月 1 日以降に保険申込みがなされた 2 号保険の場合、申請手数料が 1 万円（消費税非課税）と安価なものになっています。また 9 月 30 日以前に保険申込みがされた 2 号保険の場合、申請手数料は 1 万 4000 円（消費税非課税）。工務店・お施主様ともに弁護士を立てなくても利用できるため、裁判に比べて出費を抑えられるメリットも魅力といえるでしょう。

なお、「住宅紛争処理」には、あっせん・調停・

仲裁の3種類があります。仲裁のみ紛争処理委員が判断を下しますが、当事者間の和解による解決を図るあっせん・調停での申請が大多数を占めています。

では、仮に工務店側が「住宅紛争審査会」を利用する際、どのような準備を行えばよいのでしょうか。まずは契約書や図面などの関係書類の整理を行うことが必要だといえるでしょう。

十分にご説明し、お話を伺ったつもりでも、時にはお施主様から「私がお願ひした壁紙と色が違う」など、「言った、言わない」の不毛な問答につながってしまうケースもあるものです。特にリフォーム工事は内容が多岐にわたります。客観的な証拠となる書類がなければ、相談を受ける専門家としても事実を認定することが難しくなるため、自分たちのリスクを減らすためにもお施主様との間に必要な書類をしっかりと用意し、適切に保管しておかなければなりません。

次に何が問題でお施主様との関係がこじれてしまったのか、時系列や争点をしっかり把握して説明できるようにしておくことも重要です。その上で、どこまでならお施主様の言い分を認めてもよいのか落としどころも決めておくと、解決に向けてスムーズに話が進むことが期待されます。

相場が分かりづらいリフォーム工事について、

2022年10月から 新築住宅だけでなくリフォームや既存(中古)住宅にも **専門家相談と紛争処理の対象が拡大します!**

ご存じですか?
住宅トラブルを専門家に相談できる制度「専門家相談」、専門家の関与による住宅トラブルの解決手続「紛争処理」、住宅耐震補償履行法の改正により、**2022年10月**から、「専門家相談」と「紛争処理」の**対象が拡大**されます。

専門家相談とは
弁護士・建築士による弁護士と建築士による対面相談を、全国の弁護士会で受けられる制度です。

紛争処理とは
弁護士と建築士が関与して住宅のトラブルを解決に導く裁判外の紛争解決手続です。

ご利用できる方

2022年10月から
以下の保険(2号保険)が付された住宅の取得者または供給者等が新たに対象になります。

拡大
2022年9月まで
評価住宅の取得者または供給者
住宅耐震補償責任保険(2号保険)が付された住宅の取得者または供給者

新築2号保険
リフォーム瑕疵保険
大規模修繕耐震保険
既存住宅所有責任保険
延長保証保険

※2022年9月30日以前(改正法施行前)に上記保険に加入している場合もご利用いただけます。

昨年10月に利用できる対象が拡大したことを知らせる
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターのパネルフレット

不安に感じられるお施主様がいらっしゃることは事実です。こうした中、「住宅紛争審査会」は法律や建築の専門家が公正・中立な立場で関与するため、お施主様側にも納得感が得られやすいというメリットがあります。こうした点も同制度の魅力といえるでしょう。

吹付けアスベスト飛散防止対策の対応率 前年比 0.3%増の 95.2%

国土交通省は1月27日、「民間建築物における吹付けアスベスト等飛散防止対策に関する調査」の結果を公表しました。なお、アスベストの後ろに「等」を付けている理由は、吹付けアスベスト以外にアスベスト含有吹付けロックウールも調査建材の対象としているためです。今回の調査では、昭和31年～平成元年までに施工された民間建築物のうち、延床面積1000㎡以上の大規模建築物26万1791棟を調べました。

令和4年3月1日から7日までに実施した調査の結果、吹付けアスベストの飛散防止対策における対応率は前年比で0.3%増の95.2%でした。この「対応率」は今回調査対象となった建築物のうち、「吹付けアスベスト等が使用されていない建築物」と、「使用されていても(対策によって)適切な処置を講じた建築物」の占める割合を表わすものです。

つまり、調査対象となった建築物のほとんどに対して安全が認められたり、対策の目処が立ったりしたということになります。これは国土交通省が地方公共団体に要請した補助制度の創設などが後押ししたとみられます。

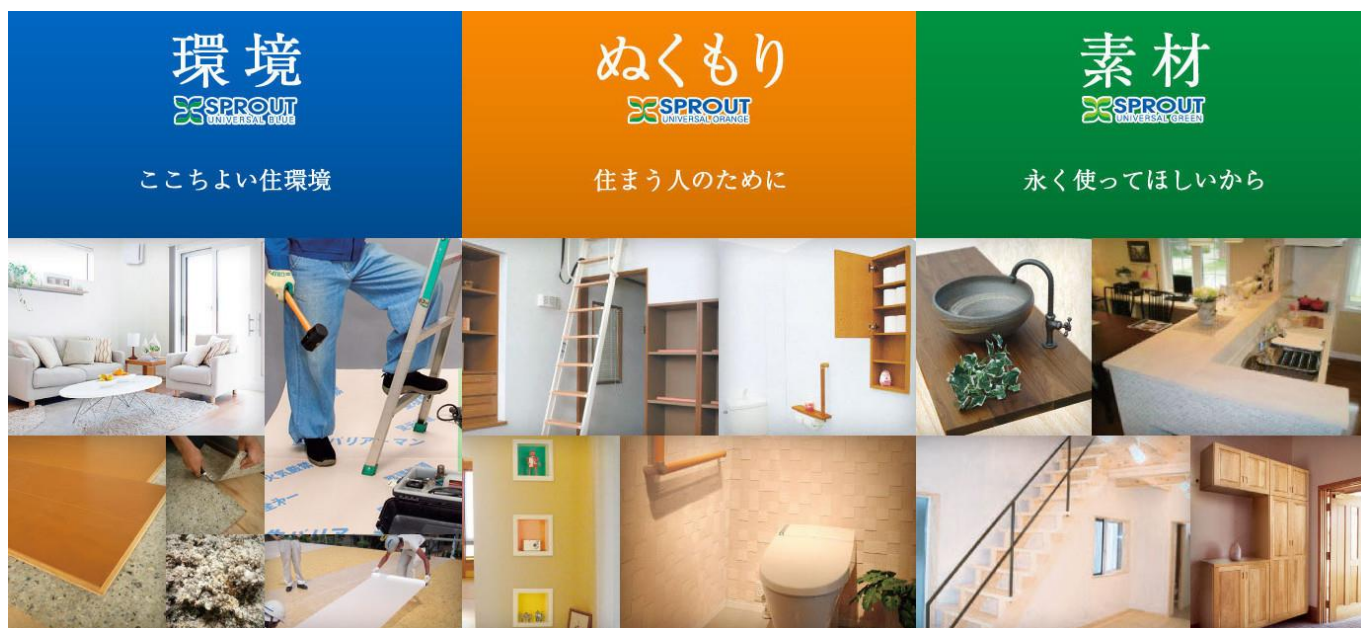
例えば大規模建築物が林立する政令指定都市では、新潟市を除く全ての政令市で吹付けアスベストの調査および除去にかかる費用の補助制度を創設しています。この内、新潟市の事例をみると、吹付けアスベスト除去に必要な資金を低利融資する制度を設けています。

こうした中、今後の対応について同省は、「吹付けアスベスト等が露出している建築物の所有者等に対し、除去、封じ込め又は囲い込みの対策の実施について、指導を徹底するよう地方公共団体に要請する」、「報告のなかった所有者などへの継続調査は地方公共団体に要請する」としています。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを
バックアップします。



www.sprout-univ.com



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド
抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウィルスガードコート シリーズ

