

リノベーションと住まいの幸せ

有馬, 雄祐
九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 : 助教

<https://hdl.handle.net/2324/7363257>

出版情報 : pp.148-158, 2023-09-29. LIFULL Co.,Ltd.
バージョン :
権利関係 :



アンケート調査分析 ②

リノベーションと住まいの幸せ

「A. 分析の詳細」を本報告書 WEB 版で公開しています。

<https://www.homes.co.jp/souken/report/202409/>



PROFILE

有馬雄祐 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門助教

ありま・ゆうすけ / 職業能力開発総合大学校 (PTU) 特任助教を経て2022年より現職。東京大学博士 (工学)。専門は建築環境工学。熱環境など物理面から建築環境の予測・評価を行うほか、ウェルビーイング概念に基づく心理面からの環境評価にも取り組む。

1 住まいの幸せを測る

人の幸せは主観的なものであり、主観的であるという意味では頼りがいのないものだが、さりとて私たちは幸せを目指して生きている。近年、幸せを実証的な科学の対象とする動きがあり、科学の対象としての幸せはウェルビーイングと呼ばれている。ウェルビーイング (Well-Being) は、人生における良好な (Well) 状態 (Being) を意味し、幸せはウェルビーイングの主観的な側面として位置付けられる。幸せの条件や基準は各人によって様々であり、家庭や仕事の環境が違っただけでも、幸せの質は違ってくる。そもそも、私たちはDNAという身体的な設計図からして他者とは異なるのであり、幸せの形が同じであるはずはない。それでも、「あなたは今のくらい幸せですか」といった問いかけは、万人に問うことができ、共通の尺度を使って定量化することができる。人々の幸せを幸福度として定量化することで、多くの人たちに共通する幸せの要因や、幸せを規定する要因の集団ごとの相違など、私たちが幸せを追求するうえでヒントになる知見がウェルビーイングの研究を通じて少しずつ解明されつつある。

仕事や家族、お金から健康の問題を含めて、私たちの幸せは

様々な要因に左右されるが、「住まい」も幸せを左右する要因の一つである。住まいに関わる幸せを「住まいの幸せ」と呼べば、私たちは住まいの幸せを目指して住居を選択しているはずである。もちろん、自身の幸せにおいて住居という問題が占めている割合や、良い住居の条件は人によって様々に異なるはずである。それでも、住まいを通じて不幸になることを目指して住居を選択する人はいない。誰しもが住まいの幸せを求めて住居を選択しているのである。

とは言え、どのような住居を選択すれば住まいの幸せが手に入るのか、その答えを事前に知ることは難しい。実際のところ、こういった住居を選択した人たちが住まいの幸せを手に入れているのだろうか。ウェルビーイングの研究で人生における幸せの条件が問われるように、住まいの幸せについても同じ問いを立てて研究してみてもよいだろう。実証的な知見は、私たちが住まいの幸せを求めて住居を選択するうえで何らかのヒントになるに違いない。本稿の目的は、住まいの幸せの観点から住居の選択について考察することにある。特に、リノベーション住宅を含む住居タイプごとの住まいの幸せを調査データから分析を試みたい。

一概に「幸せ」とは言え、そこには様相が異なる様々な種類がある。近年のウェルビーイングの研究では、幸せ (主観的ウェルビーイング) をいくつかの領域に分けて、各領域で測定がなされている。

代表的な定式化の一つに経済開発協力機構（OECD）^[1]によって定められたものがあり、主観的なウェルビーイングが「満足（評価）」「感情」「エウダイモニア」と呼ばれる3領域で分類される。「満足」とは、人生の全体や特定の領域（例えば仕事、ないし住居）に対する認知的な満足の程度であり、「あなたは自身の人生にどのくらい満足していますか？」といった問いで測定される。「感情」の領域は、日々、時々刻々と経験される情動の状態である。時々刻々の経験の全てを測定することは叶わないため、一般的なアンケート調査では、昨日や過去一週間における感情が「昨日に楽しさを感じましたか？」「昨日にストレスを感じましたか？」といった問いで測定される。「エウダイモニア」は定義するのが最も難しい領域だが^[2]、自己実現や生きる意味の実感など、単に「満足」や「感情」では捉えが難い人生の良好な精神状態が意味される。日本語では「生き甲斐」などが、エウダイモニア的な幸せを表す概念であると考えてよいだろう。

人生における幸せと同様に、住まいの幸せにも質的に異なる

種類があるに違いない。住まいの幸せを実証的に測定するうえでも多様な幸せの質を考慮することが好ましい。筆者も参画したLIFULL HOME'S 総研の『住宅幸福論 Episode 3』^[3]では、OECDによる幸せ（主観的なウェルビーイング）の定義を基に、住まいの幸せを「家の満足」「家での感情」「家もたらすエウダイモニア」の3領域で定義して測定を試みた。「家の満足」は家に対する認知的な評価を、「家での感情」は家において経験される情動の状態を意味する。また、「家もたらすエウダイモニア」は家での暮らしを通じて得られるエウダイモニア的な幸せである。これら住まいの幸せの3つの領域は、人生全般の幸せの各領域を住まいの問題へと変換して定義されたものである。本調査でも同様のアプローチを採用して、住まいの幸せを3つの領域で測定している。調査で使った住まいの幸せを測定するための尺度を表1に示す。「家の満足」「家での感情」「家もたらすエウダイモニア」の得点は各領域で3項目の平均値として算出した。また、全9項目の平均値を「家の幸福度（総合）」として分析で使用する。

表1 住まいの幸福度の尺度

領域	項目	設問
家の満足	私は、自分の家にとっても満足している	あらためて、あなたの現在のお住まいや暮らし方の評価についてお聞きます。現在のお住まいについて、以下の各項目はどのくらい当てはまりますか。「とてもよく当てはまる」から「まったく当てはまらない」までの5段階でお答えください。
	大体において私の家は理想的である	
	同世代の人たちの家と比べても私の家は素晴らしい	
家での感情	この家では、幸せな気持ちでいられる	
	この家では、くつろいだ、リラックスした気分で行ける	
	この家では、明るく、楽しい気分で行ける	
家がもたらすエウダイモニア	家は私の個性の一部であり、私の個性を強めてくれている	
	この家では、自分自身を誇らしい気持ちでいられる	
	この家は手を入れていく喜びがある	

『住宅幸福論 Episode 3』で得た住まいの幸せに関する知見を、ここで少しばかりおさらいしておこう。住まいの幸せは各領域で異なる住居の特徴や暮らし方と関係性があり、「家の満足」は「広さ」や「設備」を中心とする家のハード面からの影響が強い領域である。「家での感情」は、プライバシーに関する家のハード面や、日照・通風や温熱環境などの感性的（感覚的）な家のハード面からの影響が強い領域である。また、「家での感情」は交流に関わる要素との関係性も強い。「家がもたらすエウダイモニア」の領域は、家のハード面に加えて、インテリアへのこだわりなど主体的な暮らし方との関係性が強い領域である。住まいの幸せを多角的に評価することで、住まい手の幸せに寄与する住居の特徴や暮らし方をより詳細に分析することが可能となる。住まいの幸せの尺度や考え方についてより詳しく知りたい方は既報^[4]の参照を願いたい。それでは、調査のデータから住まいの幸せを分析した結果を見

ていこう。リノベーションと住まいの幸せの関係性を明らかにすることが本分析の課題である。また、持家の人たちが対象者である点も本分析の特徴である。続く「2. リノベーション住宅の幸福度」では、住居タイプ（注文住宅、リノベーション住宅など）ごとの住まいの幸福度について報告する。「3. リノベーション住宅における幸せの質」ではリノベーション住宅における幸せがどういった質のものであるのかを実証的に探りたい。リノベーションが住まいの幸せと関係しているのなら、その幸せはどういった住まいの要素や暮らし方からもたらされるのかを分析する。「4. 自分でリノベーションという選択」では、どのような人がどういった住居タイプを選択する傾向にあるのかを分析する。住居タイプの選択についての知見は、住まいの供給者の側にとっても有用だろう。最後の「5. まとめ：リノベーション住宅における幸せ」では本分析で得られた知見を要約する。

2 リノベーション住宅の幸福度

それでは、上述した住まいの幸福度の尺度で測定した、住居タイプごとの住まいの幸福度を確認してみよう。本分析の対象者は、日本全国で持家を所持（5年以内に住替え）する社会人1717人（男性1001人、女性716人）である^{注1}。住居のタイプは「注文・建替えの戸建て（サンプル数 n=150）」「分譲の戸建て・マンション（n=200）」「中古そのまま（n=200）」「再販リノベーション（n=300）」「自分でリノベーション（n=867）」で区分した^{注2}。なお、本調査ではリフォームとリノベーションは区別せずに「リフォーム・リノベーション」として質問しており、「自分でリノベーション」はリノベーションに要した費用でその意味合いが異なるものと推察される。そこで、リノベーションに要した費用でマンションは600万円以上、戸建ては700万円以上の層を「自分でリノベーション（高価格）（n=196）」層として分析で考慮する。図1は、住居タイプごとの住まいの幸福度の平均値である。平均値と比較すると、住まいの幸福度は「注文・建替えの戸建て」が最も高く、家の幸福度（総合）は3.73である。次に高いのは「自分でリノベ-

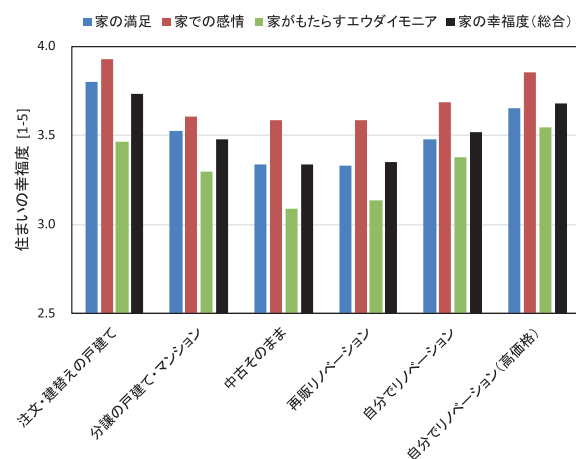


図1 住居タイプと住まいの幸福度

ション（高価格）」であり、家の幸福度（総合）は3.68であり、家がもたらすエウダイモニアの領域は「注文・建替えの戸建て」以上の最も高い3.55である。「自分でリノベーション」と「分譲の戸建て・マンション」の住まいの幸福度は同程度であり、家の幸福度（総合）はそれぞれ3.52と3.48、「家の満足」以外は「自分でリノベーション」の住まいの幸福度の方がやや高い。「再販リノベーション」と「中古そのまま」の住まいの幸福度も同程度であり、家

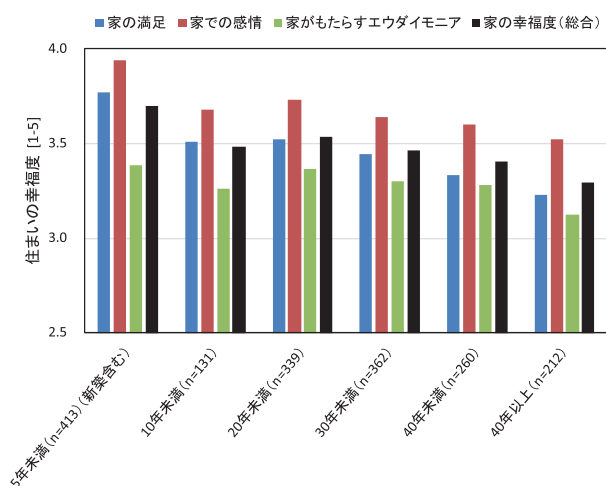
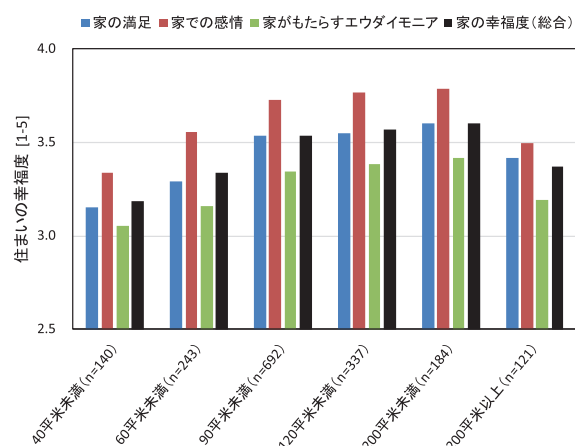
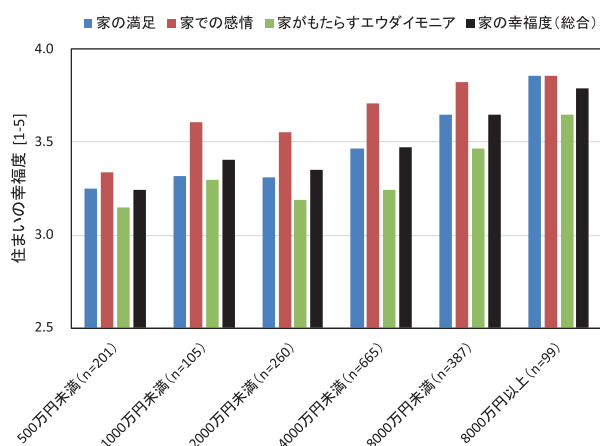


図2 住居の特徴と住まいの幸福度

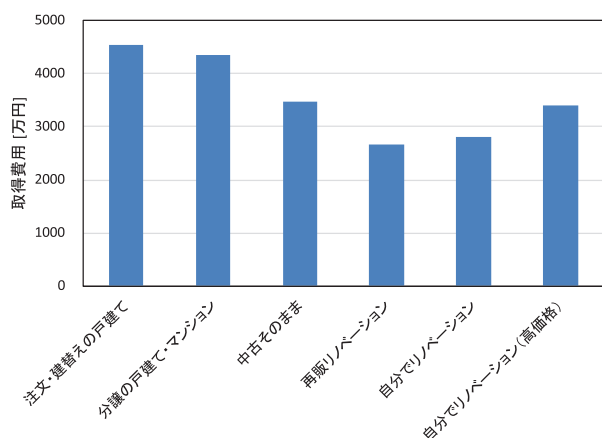
の幸福度（総合）は3.35と3.34である。中古住宅の取得後に自身でリノベーションした人たちの住まいの幸福度は、高価格なりリノベーションを実施すれば新築の注文住宅と同程度であり、また同じリノベーション住宅であっても、業者による再販リノベーションと自ら家づくりに参加した人たちでは住まいの幸福度が大きく異なることが確認できる。

住まいの幸福度には住居の様々な要因が関係するが、取得費用や延床面積など、基本的な住居の特徴によっても大きく左右される。そこで、「取得費用」「延床・専有面積」及び「（取得時の）築年数」^{注3}と住まいの幸福度の関係性を確認しておこう。図2は、それぞれの住居の特徴ごとの住まいの幸福度の平均値である。住居の取得費用が高いほど、住まいの幸福度も高くなる。面積も大きくなるほど住まいの幸福度は高くなるが、90平米以上になると大きな増加は見られず、200平米以上ではやや低下する。築年数も長くなるほど住まいの幸福度は低下する傾向にあるが、築年数5年以上から30年未満の間の変化は小さく、30年や40年を超えると住まいの幸福度は全般的に低下する傾向にある。

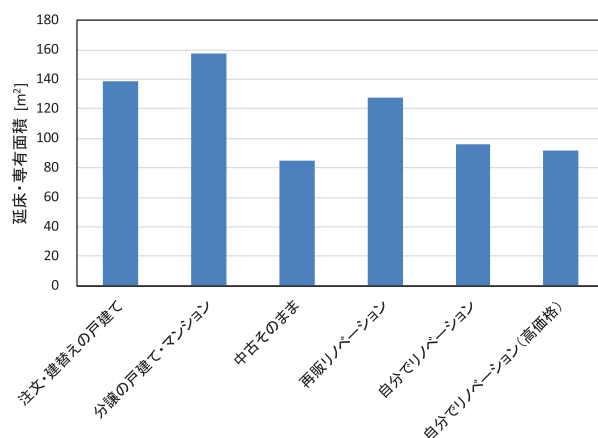
次に、住居タイプごとの住居の特徴についても把握しておきたい。図3は住居タイプごとの「取得費用」「延床・専有面積」および

「築年数」の平均値である^{注3}。取得費用は「注文・建替えの戸建て」が最も高く、平均して4537万円であり、次いで「分譲の戸建て・マンション」が4348万円と高い。これに対して、「中古そのまま」「再販リノベーション」「自分でリノベーション」の取得費用はそれぞれ3482万円、2656万円、2815万円であり、新築全体と比較すれば平均値はかなり小さい。「自分でリノベーション」層の住まいの幸福度が「注文・建替えの戸建て」に次いで高い事実と合わせれば、自分でリノベーションをする選択肢は住まいの幸せの観点からはコストパフォーマンスに優れていることがうかがえる。延床・専有面積は、「分譲の戸建て・マンション」の平均値が最も大きく158平米、次いで「注文・建替えの戸建て」と「再販リノベーション」も139平米と128平米と大きい。取得時の築年数は「再販リノベーション」や「自分でリノベーション」が大きく、平均値で25年以上となっている。一般的に、住まいの幸福度は「築年数」に大きく左右されるが、サステナビリティの観点からは住居はできるだけ長く使用されることが望ましい。リノベーション住宅の普及はサステナブルな脱炭素社会の実現にとって重要な課題である。

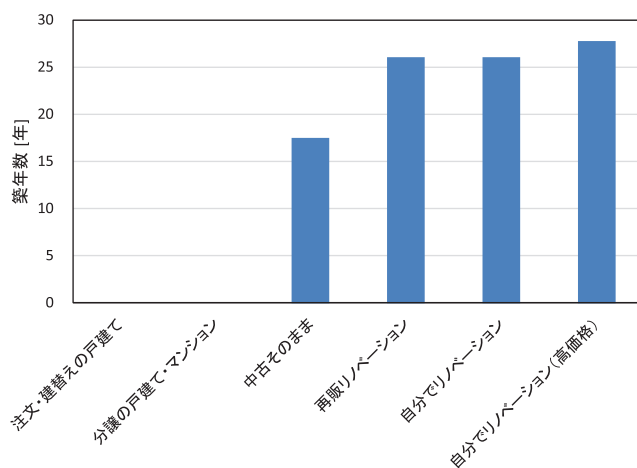
図1で示した住居タイプと住まいの幸福度の関係性は、個人の



(a) 取得費用



(b) 延床・専有面積



(c) 取得時の築年数

図3 住居タイプごとの住居の特徴

属性や住居の特徴など、様々な要因が複合的に関係した結果である。私たちが気になるのは、詰まるところ、リノベーション住宅は住まいの幸福度を高めるのかどうか、という疑問である。この問いに答えるため、住居タイプが住まいの幸福度に与える影響度を重回帰分析で評価してみよう。重回帰分析では、様々な要因の影響を同時に考慮したうえで、各説明変数の目的変数に対する影響度を評価することができる。目的変数に住まいの幸福度を、年齢や所得などの個人属性、及び取得費用と延床・専有面積の住居の特徴を統制変数として考慮して、住居タイプ（「中古そのまま」を基準）を説明変数とする重回帰分析を実施した。図4に住居の各タイプが住まいの幸福度に与える影響度（標準化偏回帰係数）を示す（詳細は「A. 分析の詳細」表A1を参照）。「注文・建替えの戸建て」の選択は、住まいの幸福度に対して全般的に強い正の効果があることが確認できる。次に、「自分でリノベーション」も住まいの幸福度に対する正の効果が見られ、特に「家がもたらすエウダイモニア」に対して強い正の効果がある。一方で「再販リノベーション」と「分譲の戸建て・マンション」の選択は、住まいの幸福度を高める統計的に有意な効果は見られない。住まいの幸せという観点からは、自分でリノベーションする住まいでの暮らしは有効な選択肢であると言えるだろう。

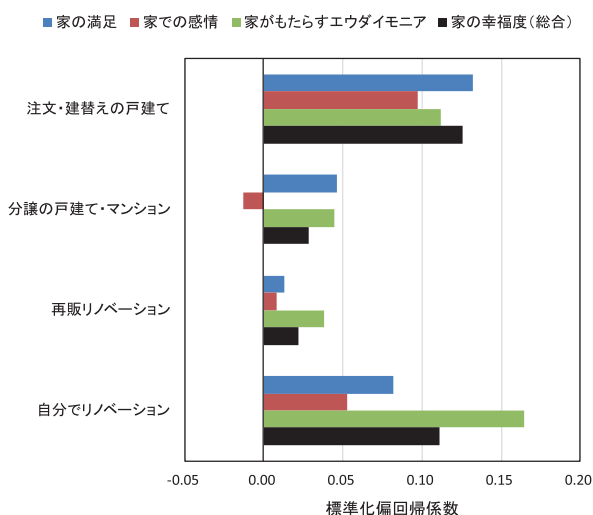


図4 住居タイプの住まいの幸福度に対する影響度
（標準化偏回帰係数）
（表A2に記載のモデル1a~1d）

3 リノベーション住宅における 幸せの質

自らリノベーションした住まいでの暮らしは、コストとサステナビリティの両観点で住まいの幸せを実現するための優れた選択肢であると言える。特に、エウダイモニア的な住まいの幸せを手

するうえでは最も賢い選択である。それでは、自分でリノベーションした住まいの幸せの高さは、どのような要因によってもたらされる結果なのだろうか。

住まいに対する主体的な関与は、自分でリノベーションした住まいにおける幸せの源泉の一つであると推察される。「自分でリノベーション」層で特に高い「家がもたらすエウダイモニア」の領域は、主体的な住まい方からの影響の強い住まいの幸せであるからである。本アンケート調査では「簡単な補修やメンテナンスは自分でやっている」や「家具やインテリアのデコレーションにこだわっている」など、現在の住まいへの手入れの状況（関与）に関する設問^{注4}が含まれるため、住居タイプごとその実践割合を確認してみよう。図5は住居タイプごとの住まいへの関与の実践割合である。「自分でリノベーション」のグループでは、「気に入らない部分をリフォームした」をはじめ、「中古そのまま」や「再販リノベーション」のグループと比較して「こまめに掃除している」や「インテリア用に観葉植物や花を飾っている」など、関与の実践割合が比較的高いことが確認できる。しかし、「注文・建替えの戸建て」や「分譲の戸建て・マンション」と比較して、「自分でリノベーション」層の実践割合がそれほど高いというわけでもない。この結果は、2014年『STOCK & RENOVATION』^[5]の頃とはやや傾向が異なっており、10年前の調査時は「自分でリノベーション」のグループでは「絵画やポスター、オブジェなどアート作品を飾っている」や「家庭菜園やガーデニングを楽しんでいる」、「家具やインテリアのデコレーションにこだわっている」などの高さが特徴的であった。「自分でリノベーション」という選択肢がより一般的なものとなり、住まいへの手入れに特別に関心が高いわけではない人たちにも選択肢が広がっている傾向が反映された結果であるのかもしれない。いずれにせよ、「自分でリノベーション」のグループにおける住まいの幸福度の高さは、住まいへの関与の実践割合だけで説明できるものではないらしい。

ただし、同じ住まいへの関与であっても、その意味するところは住居タイプごと異なる可能性はある。同じ住まいへの関与であっても、住居のタイプが異なれば住まいの幸せに対する効果が違ってくるかもしれない。そこで、住居タイプごとに回答者を分けて、各グループで住まいへの関与が住まいの幸福度に与える影響度を重回帰分析で評価して、それぞれの影響度を比較してみよう。住まいの幸せのうち、「自分でリノベーション」という選択の影響が強い「家がもたらすエウダイモニア」を目的変数とする。サンプル数の都合もあり、住居タイプは「注文・建替えの戸建て」と「分譲の戸建て・マンション」を合わせた「新築全体」の区分を作成して、「中古そのまま」「再販リノベーション」そして「自分でリノベーション」の4つのグループで結果を比較する。図6に住居タイプごとの住まいへの関与が住まいの幸福度に与える影響度（標

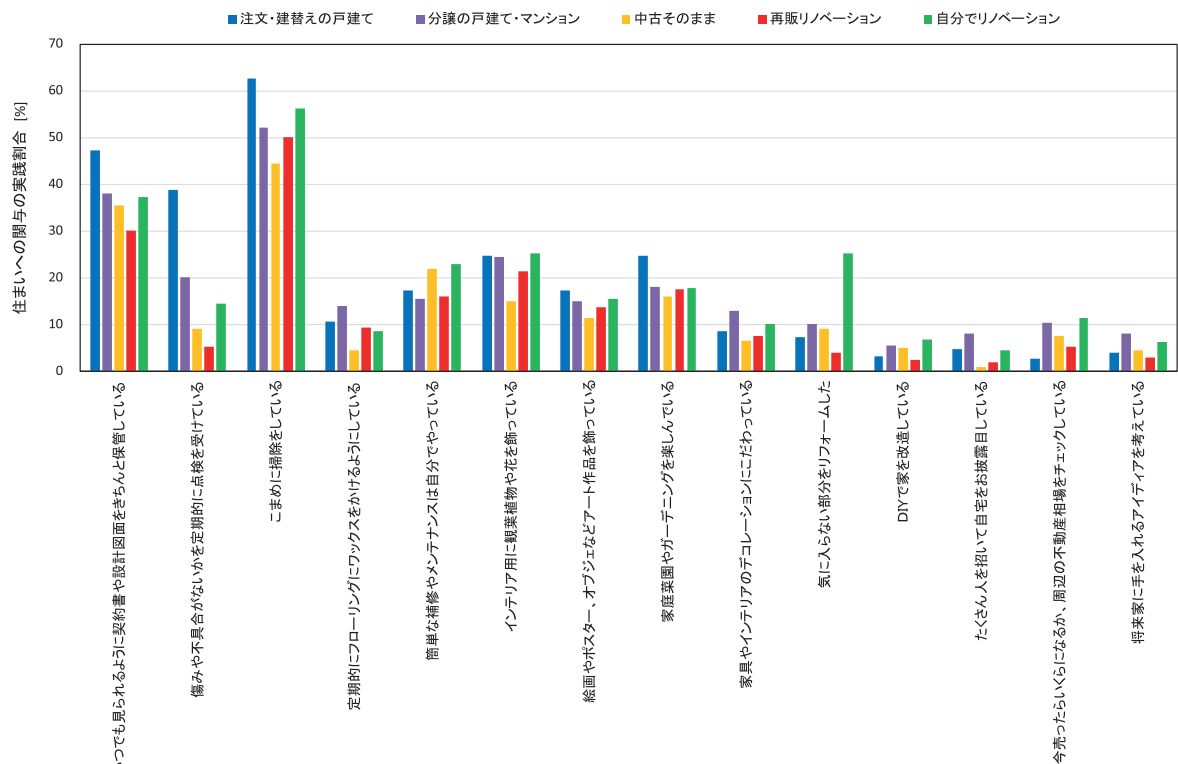


図5 住居タイプごとの住まいへの関与の実践割合

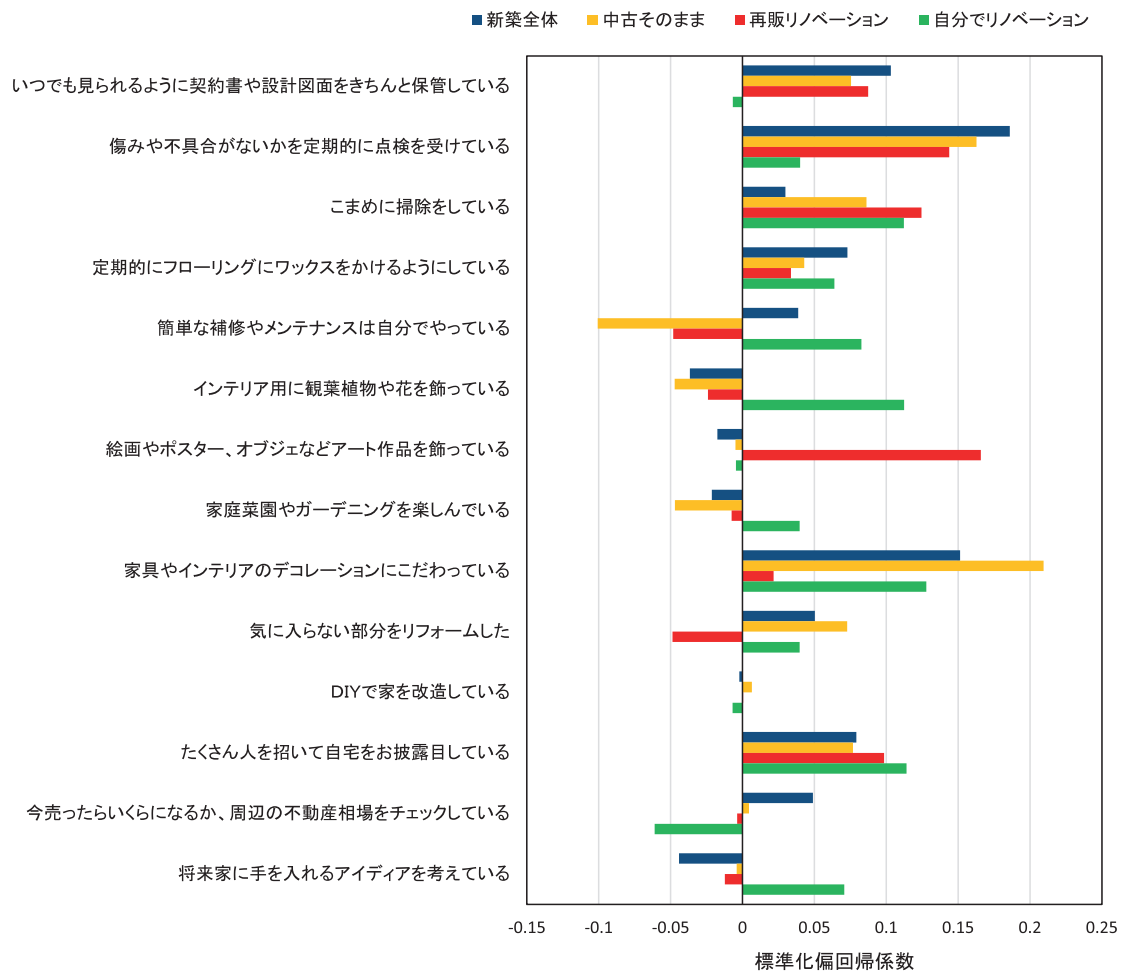


図6 住まいへの関与が家がもたらすエウダイモニアに与える影響度 (標準化偏回帰係数)
(表 A3 に記載のモデル 2a~ モデル 2d)

準化偏回帰係数)を示す(詳細は「A. 分析の詳細」表A3を参照)。「自分でリノベーション」のグループでは、ほとんど全ての関与が住まいの幸福度を高める正の効果があることが確認できる。統計的に有意な効果がある関与としては、「家具やインテリアのデコレーションにこだわっている」や「インテリア用に観葉植物や花を飾っている」、「こまめに掃除している」や「簡単な補修やメンテナンスは自分でやっている」の効果が高い。「自分でリノベーション」層の人たちにとっては、住まいへの関与が住まいの幸せの源泉になっていることが確認できる。

その他の住居タイプでは、住まいへの関与が住まいの幸福度に与える影響の傾向は異なっていることが見てとれる。例えば、その他の住居タイプでは「簡単な補修やメンテナンスは自分でやっている」の効果が負の向きとなっており、「自分でリノベーション」層の人たちのように住まいの幸せを高めていない。反対に、「傷みや不具合がないか定期的に点検を受けている」は、「自分でリノベーション」のグループでは正の効果は見られないが、その他の住居タイプのグループでは住まいの幸せに対して強い正の効果がある。また、「今売ったらいくらになるか、周辺の不動産相場をチェックしている」や「将来家に手を入れるアイディアを考えている」は「自分でリノベーション」層の人たちとその他の住居タイプでは効果の向きが反転している点なども興味深い。「再販リノベーション」層に着目すると、「絵画やポスター、オブジェなどアート作品を飾っている」の住まいの幸福度に対する正の効果が確認でき、「たくさん人を招いて自宅をお披露目している」も「自分でリノベーション」層と同様に統計的に有意な効果がある。住まいへの関与と住まいの幸福度の関係性からも、住居タイプごとに住まいの幸せの形は異なっていることが確認できる。

自分でリノベーションを実施する際、どういったことを目指してリノベーションに取り組めば、住まいの幸せが得られるのだろうか。本アンケート調査では「自分でリノベーション」層に対して、「古びた見た目をきれいにすること」や「自分のライフスタイルに合わせた間取りや設備にすること」などのリノベーションをするにあたって目指したことの設問^{注5}が含まれるため、「リノベで目指したこと」が住まいの幸福度に与える影響を重回帰分析で評価してみよう。図7にリノベで目指したことが住まいの幸福度に与える影響度(標準化偏回帰係数)を示す(「A. 分析の詳細」表A4を参照)。住まいの幸福度は領域ごとリノベで目指したことの影響度は異なるが、「古びた見た目をきれいにすること」や「不具合、故障箇所が出そうなところをケアすること」などの基本的な性能を目指すことは、住まいの幸福度に対して全般的に正の効果がある。注目すべき効果として、「自分らしいこだわりや趣味性が表れる家になること」は住まいの幸福度のいずれの領域に対しても強い正の効果があることが確認できる。「自分のライフスタイル

に合わせた間取りや設備にすること」も「家の満足」や「家での感情」に対する正の効果がある。一方で、「将来売却や賃貸に出しやすい家になること」や「資産価値を高めること」といった他者にとって良いとされる住居を目指すことに住まいの幸福度を高める効果は見られない。自分でリノベーションをする場合、基本的な住居の性能の回復に努めるとともに、個性を重視した住まいを目指すことが住まいの幸せに繋がりやすいようである。他者の価値観ではなく、自分らしい暮らしの追求がリノベーションを通じて住まいの幸せを手にするためには大切であるようだ。

4 自分でリノベーションという選択

住まいの幸せを求めている点では皆同じでも、住居タイプの最終的な選択は人それぞれである。住居タイプの選択は、予算や家族構成など様々な要因に左右されるはずだが、住まいに対する価値観も選択を左右する要因の一つであると考えられる。住居タイプの選択を左右する住まいの価値観の一つに、希望の住まいに対するイメージが挙げられるだろう。本アンケート調査では「不特定多数向けに作られた家にそのまま住みたくない」や「傷ひとつない完璧な家を買いたい」などの「希望の住まいのイメージ」^{注6}を調査しているため、これら住まいの価値観が住居タイプの選択に与える影響を分析してみよう。

住宅タイプの選択を「注文・建替えの戸建て」と「分譲の戸建て・マンション」を合わせた「新築全体」、及び「中古そのまま」「再販リノベーション」「自分でリノベーション」で区分すれば、4値のカテゴリー変数となる。このカテゴリー変数を目的変数とする重回帰分析を実施すれば、各要因として考慮された説明変数が住居タイプの選択に与える影響を評価できる。住居タイプのような順序性のないカテゴリー変数を目的変数とする重回帰分析の手法として、ここでは多項ロジスティック重回帰分析を採用した(解説は「A. 分析の詳細」参照)。多項ロジスティック重回帰分析では、基準となるカテゴリーに対してあるカテゴリーが生じる確率(オッズ)に着目して、その確率に対する説明変数の影響が評価される。住居タイプの選択(4値のカテゴリー変数)を目的変数として、年齢や所得などの個人属性、及び希望の住まいのイメージを説明変数とする多項ロジスティック重回帰分析を実施して、各説明変数の影響度を偏回帰係数(対数オッズ比)の推定値で評価する。

図8は多項ロジスティック重回帰分析の結果のうち、希望の住まいのイメージが住居タイプの選択に与える影響度(偏回帰係数)を示した結果である(「A. 分析の詳細」表A5を参照)。分析では「新築全体」を住居タイプの基準カテゴリーとしたため、結果は「新築全体」の選択に対する比率としての影響度である点に注意して

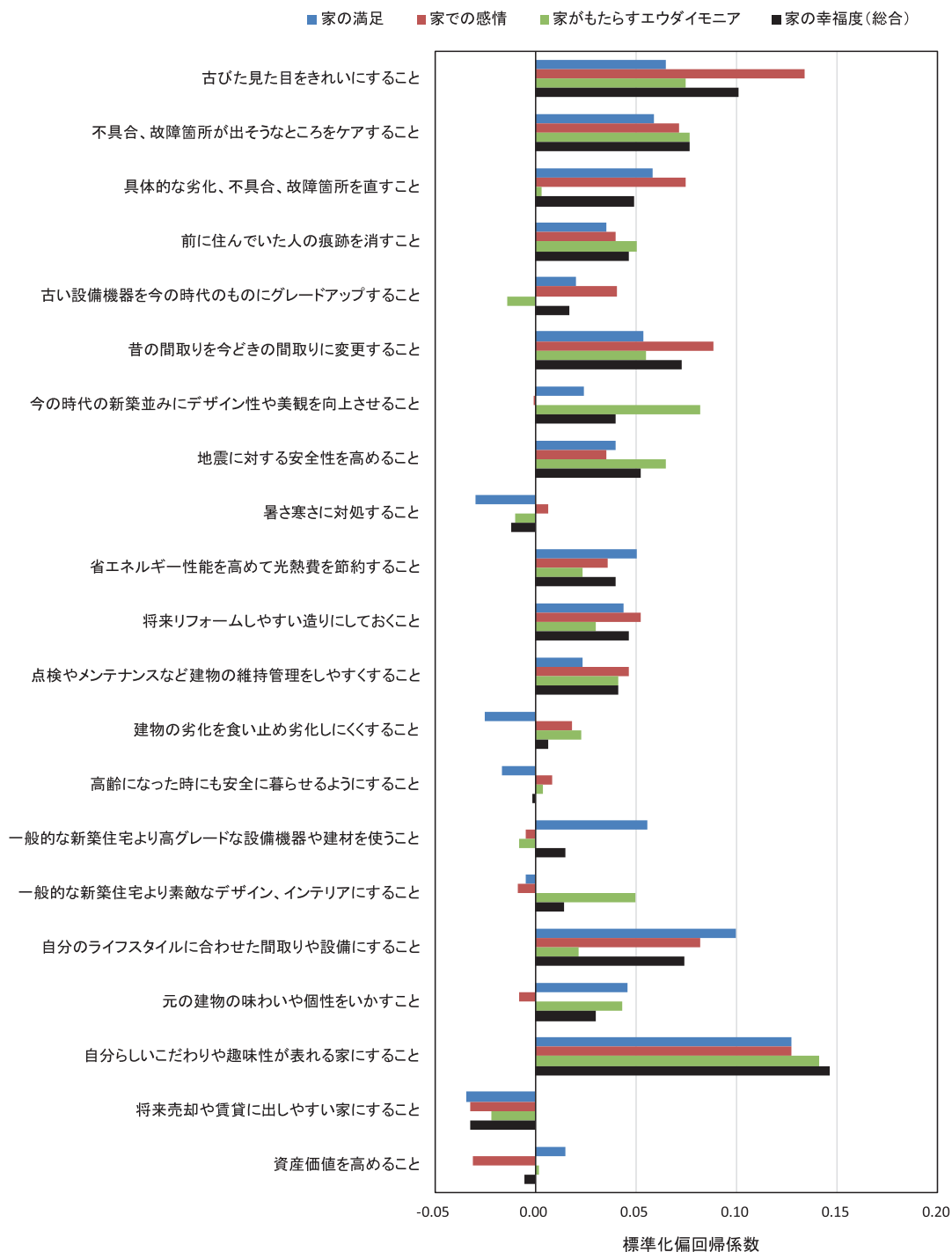


図7 リノベで目指したことが住まいの幸福度に与える影響度（標準化偏回帰係数）
（表 A4 に記載のモデル 3a~ モデル 3d）

ほしい。住居タイプの選択に最も強く影響する希望の住まいのイメージは「傷ひとつない完璧な家を買いたい」であり、このイメージのある人は「新築全体」を選択する確率が高く、リノベーション住宅を含めて中古住宅を選択する確率が低くなる。住居タイプの選択を次に左右する希望の住まいのイメージは「住み始めてからもDIYやリフォームして家を進化させたい」であり、このイメージが強い人では「自分でリノベーション」を選択する確率が1.39倍ほど高くなる（オッズ比は1.39、解説は「A. 分析の詳細」参照）。

また、「自分が好きなもの・心地良いものだけに囲まれて暮らしたい」というイメージがある人たちは「再販リノベーション」と「自分でリノベーション」を選択する確率がそれぞれ1.35倍と1.20倍ほど高い。また、「不特定多数向けに作られた家にそのまま住みたくない」や「自分も家づくりの工事に参加したい」という希望の住まいのイメージのない人たちが「再販リノベーション」を選択する傾向にある。その他、「家選び・家づくりにあれこれ心配や悩みはしたくない」という希望の住まいのイメージがある人たちは「中

古そのまま」と「再販リノベーション」を選択する確率がそれぞれ1.45倍と1.25倍ほど高い傾向にある。

住まいの幸せを手にするうえでコストとサステナビリティの両面で優れている「自分でリノベーション」の選択肢に着目すれば、「住み始めてからもDIYやリフォームして家を進化させたい」という積極的な希望の住まいのイメージのある人たちが選択している傾向はあるものの、むしろ「傷ひとつない完璧な家を買いたい」や「家選び・家づくりにあれこれ心配や悩みはしたくない」といった、その他の住居タイプを選択する理由のない人たちにとって選択肢となるようである。

また、本アンケート調査では「リノベーションする人の印象」という面白い設問^{注7}が含まれている。本稿の最後に、リノベーションする人の印象が、「自分でリノベーション」という選択に与える影響を分析してみたい。ここでは二項ロジスティック回帰分析という手法を採用した（解説は「A. 分析の詳細」参照）。住居タイ

プの選択を「自分でリノベーション」とそれ以外のカテゴリーに区分して、リノベをする人の印象が「自分でリノベーション」の選択に与える影響を評価した。

図9に二項ロジスティック回帰分析の結果のうち、リノベをする人の印象が「自分でリノベーション」の選択に与える影響度（偏回帰係数）を示す（「A. 分析の詳細」表A6を参照）。まず、「ごく普通の人」という印象を持つ人ほど、「自分でリノベーション」を選択する確率（オッズ）が約1.77倍ほど高くなることが確認できる。また、「古いもの・レトロなものが好きな人」という印象を持つ人ほど、「自分でリノベーション」を選択する確率は低くなる（約0.62倍）。また、「自分でリノベーション」を選択している人たちほど「自分のセンスに自信がある人」という印象も持っていないことが確認できる（約0.73倍）。リノベーションはセンスに自信がある人がするものという印象は全体で22%、古いものやレトロなものが好きな人がするという印象は14%あるが、実際にはそう

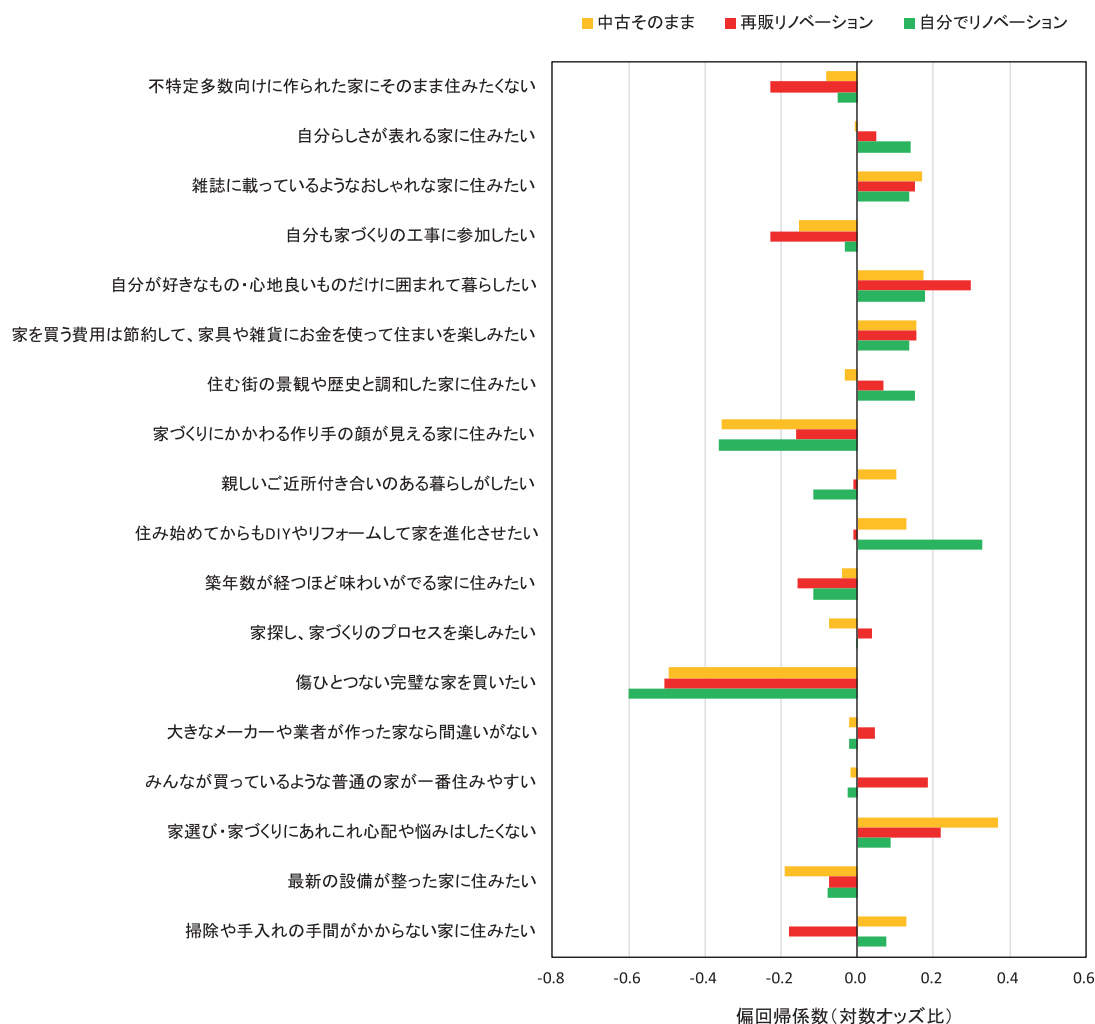


図8 希望の住まいのイメージが住宅タイプの選択に与える影響度（偏回帰係数）
（表A5に記載のモデル4a）

した印象を持っていない人たちが自分でリノベーションをしていることが分かる。「自分でリノベーション」の選択に正の効果が見られるのは「家にいる時間が長い人」や「何事にもこだわりの強い人」といった印象である。また、「モノ作りが好きな人」という印象も、「自分でリノベーション」を選択している以外の人たちが持っている印象であり、実際のところ自分でリノベーションをした人たちは必ずしもそうした印象を持ってはいない。

要約するに、自分でリノベーションをする人たちは他の住居タイプを選択した人たちが思っているほど、「自分のセンスに自信がある人」や「古いもの・レトロなものが好きな人」ないし「モノ作りが好きな人」という特別な人たちではなく、リノベーションを「ごく普通の人」がするものと考えている人たちなのである。社会全体での住まいの幸せをサステナブルなカタチで追求していくためには、リノベーションが特別な人たちの選択肢であるという誤った認識を変えていく必要があるであろう。

5 まとめ： リノベーション住宅における幸せ

本分析では、持家の人たちを対象に住まいの幸福度を測定した。特に、住居タイプに着目して、自分でリノベーションすることの住まいの幸福度に対する影響や、リノベーションによる住まいの幸せの質を分析した。また、希望の住まいのイメージやリノベーションする人の印象が、住居タイプの選択に与える影響についても分析した。本分析で得られた主な知見を以下に要約する。これらの実証的な知見が、住まいの選び手と住まいの供給者の双方にとって何かしらのヒントになれば幸いである。

- ① 住居タイプごとの住まいの幸福度の平均値は、「注文・建替えの戸建て」「自分でリノベーション」「分譲の戸建て・マン

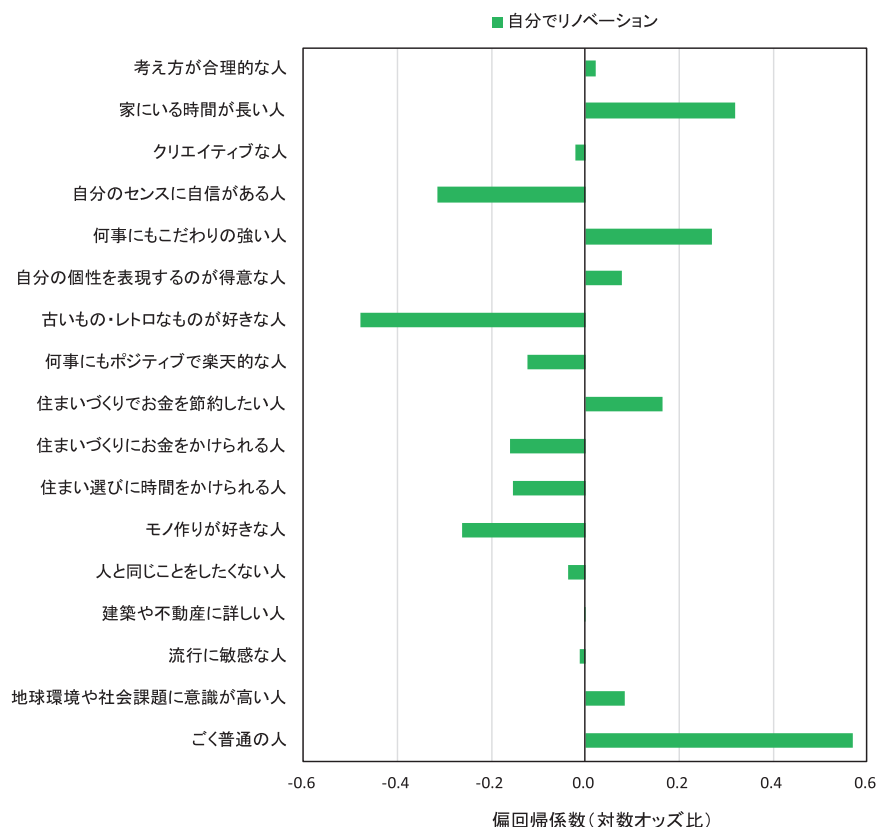


図9 リノベをする人の印象が「自分でリノベーション」選択に与える影響度（偏回帰係数）
(表 A6 に記載のモデル 4b)

ション」「再販リノベーション」「中古そのまま」の順に高い。所得などの個人属性と取得費用など住居の特徴を統制した場合、「自分でリノベーション」という選択が住まいの幸福度に与える影響度は「注文・建替えの戸建て」の效果に次いで大きく、特に「家がもたらすエウダイモニア」に対して強い効果がある。

- ② 「自分でリノベーション」層の住まいへの関与の実践割合は、その他の住居タイプの人たちと比較してそれほど高いわけではないが、「自分でリノベーション」した人たちでは住まいへの関与が住まいの幸せに繋がりやすい。例えば、「簡単な補修やメンテナンスは自分でやっている」や「将来家に手を入れるアイデアを考えている」は「自分でリノベーション」層では住まいの幸福度を高める効果が見られるが、その他の住居タイプでそうした効果が見られない。
- ③ 自分でリノベーションする場合、「古びた見た目をきれいにすること」などの基本的な住居性能の回復に努めるとともに、「自分らしいこだわりや趣味性が表れる家にする」と「自分のライフスタイルに合わせた間取りや設備にすること」な

ど個性を重視した住まいを目指せば住まいの幸せが得られやすい。

- ④ 「自分でリノベーション」を選択している人たちは「住み始めてからもDIYやリフォームして家を進化させたい」という希望の住まいのイメージのある傾向にあるが、むしろ「傷ひとつない完璧な家を買いたい」や「家選び・家づくりにあれこれ心配や悩みはしたくない」といったその他の住居タイプを選択する理由のない人たちが「自分でリノベーション」を選択している。「傷ひとつない完璧な家を買いたい」というイメージがある人たちは「分譲の戸建て・マンション」「注文・建替えの戸建て」を選択しており、「家選び・家づくりにあれこれ心配や悩みはしたくない」というイメージのある人たちは「中古そのまま」や「再販リノベーション」を選択している。
- ⑤ 自分でリノベーションをしているのは、「自分のセンスに自信がある人」や「古いもの・レトロなものが好きな人」ないし「モノ作りが好きな人」という特別な人たちではなく、リノベーションを「ごく普通の人」がするものと考えている人たちである。

[注釈]

注1：政令指定都市と東京都23区、及び県庁所在地の52都市の在住者であり、地域区分ごとのサンプル数は関東地方で732人、近畿地方340人、中部地方190人、九州沖縄地方127人、北海道地方（札幌市）110人、東北地方95人、中国地方80人、四国地方43人である。

注2：調査票で住居タイプはより詳細に分類しており、「戸建て・分譲（新築）（n=100）」「戸建て・注文（新築）（n=50）」「新築マンション（n=100）」「リノベ済み戸建て（まま）（n=150）」「リノベ済み戸建て（取得後リノベ）（n=117）」「リノベ済みマンション（まま）（n=150）」「リノベ済みマンション（取得後リノベ）（n=150）」「中古戸建て（まま）（n=100）」「中古戸建て（取得後リノベ）（n=227）」「中古マンション（まま）（n=100）」「中古マンション（取得後リノベ）（n=373）」「建替え戸建て（n=100）」の選択肢で回答させた。「戸建て・注文（新築）」と「建替え戸建て」から「注文・建替えの戸建て」、「戸建て・分譲（新築）」と「新築マンション」から「分譲の戸建て・マンション」、「中古戸建て（まま）」と「中古マンション（まま）」から「中古そのまま」、「リノベ済み戸建て（まま）」と「リノベ済みマンション（まま）」から「再販リノベーション」、「リノベ済み戸建て（取得後リノベ）」「リノベ済みマンション（取得後リノベ）」「中古戸建て（取得後リノベ）」「中古マンション（取得後リノベ）」から「自分でリノベーション」の区分を作成した。また、「戸建て・注文（新築）」「建替え戸建て」「戸建て・分譲（新築）」「新築マンション」から「新築全体」というカテゴリも作成して分析で利用した。

注3：「取得費用」は「土地・建物・入居前後のリフォーム代金をすべて合わせて、今回購入された住宅の総費用はいくらですか。※ただし、仲介手数料や税金など諸費用は含めずにお答えください（単位は約万円）」という設問で回答させた。「延床・専有面積」は「あなたが現在お住まいの住居の面積はどれくらいですか。一戸建ての方は建物の延べ床面積、マンションの方は専有面積をお答えください（単位 m²）」という設問で回答させた。「〔取得時の〕築年数」は「あなたが現在お住まいの住居は、あなたが取得した時点で築何年でしたか（単位は年）」という設問で回答させた。なお、住居の特徴の住居タイプごとの平均値の算出では、「取得費用」の上限値を50,000万円、「延床・専有面積」の上限値を50,000m²に設定して、上限値を超えた値は除いて算出した。

注4：「現在の住まいを購入・取得してから、住まいのためにどのようなことをしていますか」という設問に対して図6に記載の選択肢を選択させた。選択されたら1、そうでない場合は0の二値（ダミー）変数として「住まいへの関与」を分析で考慮した。

注5：「今回のリフォーム・リノベーションにあたっては、どのようなことを目指しましたか」という設問に対して図7に記載の選択肢を選択させた。選択されたら1、そうでない場合は0の二値（ダミー）変数として「リノベで目指したこと」を分析で考慮した。

注6：「以下の住宅や住まいに関する項目は、あなたが家探しをしている時の考え方やお気持ちにどの程度あてはまりますか」という設問に対して図8に記載の項目を「まったくあてはまらない」から「とてもあてはまる」までの5段階で回答させた。「まったくあてはまらない」を1、「とてもあてはまる」を5とする5段階で「希望の住まいのイメージ」の各項目を得点化した。

注7：「中古住宅を買って本格的なリノベーションをする人は、どんな人だと思いますか」という設問に対して図9に記載の選択肢を選択させた。選択されたら1、そうでない場合は0の二値（ダミー）変数として「リノベする人の印象」を分析で考慮した。

[参考文献]

- [1] 経済協力開発機構（OECD）（著）、桑原進（訳）、高橋しのぶ（訳）：主観的幸福を測る OECDガイドライン。明石書店、2015。
- [2] Huta, V., & Waterman, A.S.: Eudaimonia and its Distinction from Hedonia: Developing a Classification and Terminology for Understanding Conceptual and Operational Definitions. Journal of Happiness Studies, 15, pp.1425-1456, 2014.
- [3] 有馬雄祐：ウェルビーイング研究に基づく「住まいの幸福」の再考。住宅幸福論 Episode 3, pp.22-137, LIFULL HOME'S 総研, 2020。
- [4] 有馬雄祐他：家が関連する主観的幸福の構成要素と因子構造。日本建築学会環境系論文集, 89(820), pp.282-293, 2024。
- [5] 島原万丈（編著）：STOCK & RENOVATION 2014. LIFULL HOME'S 総研, 2014。

A. 分析の詳細

A.1 統計モデル

本稿で実施した重回帰分析とロジスティック回帰分析におけるモデルの一覧を表 A1 に示す。

表 A1 モデルの一覧

モデル名	統計モデル	目的変数 Y	説明変数 X_m
モデル 1a	重回帰モデル	家の満足	個人属性、住居特徴、住居タイプ
モデル 1b	重回帰モデル	家での感情	個人属性、住居特徴、住居タイプ
モデル 1c	重回帰モデル	家もたらすエウダイモニア	個人属性、住居特徴、住居タイプ
モデル 1d	重回帰モデル	家の幸福度（総合）	個人属性、住居特徴、住まいへの関与
モデル 2a	重回帰モデル	家もたらすエウダイモニア	個人属性、住居特徴、住まいへの関与
モデル 2b	重回帰モデル	家もたらすエウダイモニア	個人属性、住居特徴、住まいへの関与
モデル 2c	重回帰モデル	家もたらすエウダイモニア	個人属性、住居特徴、住まいへの関与
モデル 2d	重回帰モデル	家もたらすエウダイモニア	個人属性、住居特徴、住まいへの関与
モデル 3a	重回帰モデル	家の満足	個人属性、住居特徴、リノベで目指したこと
モデル 3b	重回帰モデル	家での感情	個人属性、住居特徴、リノベで目指したこと
モデル 3c	重回帰モデル	家もたらすエウダイモニア	個人属性、住居特徴、リノベで目指したこと
モデル 3d	重回帰モデル	家の幸福度（総合）	個人属性、住居特徴、リノベで目指したこと
モデル 4a	多項ロジスティック回帰モデル	住居タイプ（4 値）	個人属性、希望の住まいのイメージ
モデル 4b	二項ロジスティック回帰モデル	住居タイプ（2 値）	個人属性、リノベする人の印象

重回帰モデルは、目的変数 Y と説明変数 X_m を以下の統計モデル（式 1）で表現したものである。予測値 $\hat{Y}$ と観測値 Y の差（誤差項）の平方和が最小になるよう、最小二乗法で切片 α と偏回帰係数 $\beta_1, \dots, \beta_m$ を推定する。重回帰モデルにおける各説明変数の偏回帰係数は、その他の説明変数を統制した場合の目的変数に対する影響度として解釈できる。

重回帰モデル：

$$\hat{Y} = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_m X_m \quad (\text{式 1})$$

二項ロジスティック回帰モデルは、2 値（ダミー）変数である目的変数 $Y[0, 1]$ が 1 となる確率 p を考慮して、その確率 p と説明変数 X_m を以下の統計モデル（式 2）で表現したものである。最尤法と呼ばれる推定法で観測値が最もよく表現される切片 α と偏回帰係数 $\beta_1, \dots, \beta_m$ を推定する。ある事象が起こる確率 p を起こらない確率で除した値はオッズと呼ばれ、オッズを自然対数で変換した値（式 2 の左辺）は対数オッズないし確率 p のログジットと呼ばれる。ロジスティック回帰モデルでは、確率 p の対数オッズが説明変数 $X_1, \dots, X_m$ と線形関係にあり、偏回帰係数は対数オッズ比とも呼ばれる。

二項ロジスティック回帰モデル：

$$\log_e \left(\frac{p}{1-p} \right) = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_m X_m \quad (\text{式 2})$$

多項ロジスティック回帰モデルは、3 値以上のカテゴリー変数である目的変数 $Y[A, B, C, \dots]$ に対する回帰モデルであり、基準とするカテゴリーに対してあるカテゴリーが生起する確率（オッズのこと。例えばカテゴリー D を基準とするカテゴリー A が生起する確率 p_A/p_D ）が以下の統計モデル（式 3）で表現される（式 3 は目的変数が 4 値 $[A, B, C, D]$ でカテゴリー D を基準とした場合）。多項ロジスティック回帰分析では、目的変数のカテゴリーから 1 つ少ない予測式の切片 $\alpha_A, \alpha_B, \dots$ と偏回帰係数（対数オッズ比） $\beta_{1A}, \dots, \beta_{mA}, \beta_{1B}, \dots, \beta_{mB}, \dots$ を最尤法で同時に推定する。

多項ロジスティック回帰モデル：

$$\begin{aligned} \log_e \left(\frac{p_A}{p_D} \right) &= \alpha_A + \beta_{1A} X_1 + \beta_{2A} X_2 + \dots + \beta_{mA} X_m \\ \log_e \left(\frac{p_B}{p_D} \right) &= \alpha_B + \beta_{1B} X_1 + \beta_{2B} X_2 + \dots + \beta_{mB} X_m \\ \log_e \left(\frac{p_C}{p_D} \right) &= \alpha_C + \beta_{1C} X_1 + \beta_{2C} X_2 + \dots + \beta_{mC} X_m \end{aligned} \quad (\text{式 3})$$

ロジスティック回帰モデルで推定される偏回帰係数（対数オッズ比）は、重回帰モデルの場合と同様に他の説明変数を統制した場合の目的変数に対する影響度として解釈できる。また、対数オッズ比を指数化した値（ $e^{\beta_{1A}}, \dots$ ）はオッズ比と呼ばれ、オッズ比は説明変数が 1 単位増えた場合に目的変数となる確率（のオッズ）が何倍になるかを意味している。

A.2 モデルの推定結果

本分析で実施されたモデルの推定値を表 A2 から表 A6 に示す。

表 A2 重回帰モデル（モデル 1a, モデル 1b, モデル 1c, モデル 1d）の推定値（切片, 偏回帰係数）

	モデル 1a	モデル 1b	モデル 1c	モデル 1d
切片	2.493 ***	2.608 ***	2.510 ***	2.537 ***
女性	0.114 ***	0.199 ***	0.056	0.123 ***
30 歳代（基準：20 歳代）	0.237 *	0.097	0.172	0.169
40 歳代（〃）	0.258 **	0.165	0.180	0.201 *
50 歳代（〃）	0.174	0.107	0.059	0.114
60 歳代（〃）	0.224 *	0.173	0.034	0.144
70 歳以上（〃）	0.194	0.110	-0.036	0.089
結婚	0.098 *	0.151 ***	0.143 **	0.131 **
世帯年収 200～400 万円（基準：200 万円未満他）	0.026	0.003	-0.051	-0.007
世帯年収 400～600 万円（〃）	0.069	0.079	-0.033	0.038
世帯年収 600～1000 万円（〃）	0.096	0.107 *	0.010	0.071
世帯年収 1000 万円以上（〃）	0.066	0.062	0.070	0.066
高卒（基準：中卒他）	0.045	0.068	0.033	0.048
専修・各種学校（専門学校）（〃）	0.136	0.148	0.096	0.126
短期大学・高等専修学校（〃）	0.104	0.134	0.080	0.106
大学（〃）	0.179	0.229 *	0.147	0.185
大学院（〃）	0.139	0.183	0.123	0.148
ひとり暮らし	-0.015	-0.001	0.064	0.016
取得費用 500～1000 万円（基準：500 万円未満）	0.048	0.227 **	0.154	0.143
取得費用 1000～2000 万円（〃）	0.020	0.149 *	0.026	0.065
取得費用 2000～4000 万円（〃）	0.107	0.251 ***	0.034	0.130
取得費用 4000～8000 万円（〃）	0.226 **+	0.309 ***	0.204 ***	0.246 ***
取得費用 8000～万円	0.414 ***	0.351 **	0.354 ***	0.373 ***
面積 40～60 平米（基準：40 平米未満）	0.127	0.177 **	0.077	0.127
面積 60～90 平米（〃）	0.272 ***	0.261 ***	0.182 **	0.239 ***
面積 90～120 平米（〃）	0.265 ***	0.286 ***	0.217 **	0.256 ***
面積 120～200 平米（〃）	0.277 **	0.282 **	0.233 **	0.264 ***
面積 200 平米以上（〃）	0.165 *	0.063	0.062	0.097
注文・建替えの戸建て（基準：中古そのまま）	0.377 ***	0.290 ***	0.335 ***	0.334 ***
分譲の戸建て・マンション（〃）	0.116	-0.035	0.118	0.066
再販リノベ（〃）	0.028	0.018	0.086	0.044
自分でリノベ（〃）	0.132 **	0.090	0.279 ***	0.167 ***
R ²	0.089	0.083	0.074	0.090
サンプルサイズ	1717	1717	1717	1717

*** p < 0.01 (1%水準) ; ** p < 0.05 (5%水準) ; * p < 0.1 (10%水準)

表 A3 重回帰モデル（モデル 2a, モデル 2b, モデル 2c, モデル 2d）の推定値（切片, 偏回帰係数）

	モデル 2a	モデル 2b	モデル 2c	モデル 2d
切片	2.634 ***	2.084 ***	2.585 ***	2.771 ***
女性	-0.089	-0.037	-0.031	0.105 *
30 歳代（基準：20 歳代）	0.097	0.316	0.325	0.016
40 歳代（〃）	0.030	0.107	0.302	-0.002
50 歳代（〃）	-0.047	0.047	0.295	-0.148
60 歳代（〃）	0.074	0.054	0.086	-0.141
70 歳以上（〃）	-0.148	0.046	0.181	-0.296
結婚	0.233	0.259	0.382 ***	-0.016
世帯年収 200～400 万円（基準：200 万円未満）	-0.045	-0.062	-0.109	-0.042
世帯年収 400～600 万円（〃）	-0.221	0.082	-0.037	-0.006
世帯年収 600～1000 万円（〃）	-0.082	0.144	-0.040	-0.024
世帯年収 1000 万円以上（〃）	-0.192	0.255	-0.155	0.180
高卒（基準：中卒他）	0.261	0.281	-0.386	0.127
専修・各種学校（専門学校）（〃）	0.218	-0.087	-0.345	0.260
短期大学・高等専修学校（〃）	-0.011	0.404	-0.227	0.305
大学（〃）	0.255	0.120	-0.231	0.324
大学院（〃）	0.265	0.430	-0.364	0.133
ひとり暮らし	-0.098	0.370	0.384 **	-0.084
取得費用 500～1000 万円（基準：500 万円未満）	0.126	-0.092	0.089	0.017
取得費用 1000～2000 万円（〃）	0.468	-0.074	-0.091	-0.038
取得費用 2000～4000 万円（〃）	0.078	-0.218	0.023	0.005
取得費用 4000～8000 万円（〃）	0.263	-0.027	0.250	-0.060
取得費用 8000～万円（〃）	0.372 *	0.209	0.323	0.260 **
面積 40～60 平米（基準：40 平米未満）	0.092	0.310	-0.042	0.086
面積 60～90 平米（〃）	-0.026	0.447 *	0.110	0.104
面積 90～120 平米（〃）	0.104	0.305	0.103	0.110
面積 120～200 平米（〃）	0.007	0.253	0.178	0.137
面積 200 平米以上（〃）	-0.244	0.515	0.220	-0.023
いつでも見られるように契約書や設計図面をきちんと保管している	0.180	0.133	0.150	-0.011
傷みや不具合がないかを定期的に点検を受けている	0.357 *	0.481 **	0.502 **	0.101
こまめに掃除をしている	0.052 ***	0.147	0.195 *	0.194 ***
定期的にフローリングにワックスをかけるようにしている	0.190	0.175	0.091	0.194 *
簡単な補修やメンテナンスは自分でやっている	0.090	-0.206	-0.103	0.165 **
インテリア用に観葉植物や花を飾っている	-0.073	-0.112	-0.046	0.217 ***
絵画やポスター、オブジェなどアート作品を飾っている	-0.041	-0.013	0.379 **	-0.005
家庭菜園やガーデニングを楽しんでいる	-0.045	-0.109	-0.015	0.090
家具やインテリアのデコレーションにこだわっている	0.414 **	0.719 **	0.064	0.361 ***
気に入らない部分をリフォームした	0.153	0.215	-0.195	0.077
D I Y で家を改造している	-0.009	0.025	0.003	-0.025
たくさん人を招いて自宅をお披露目している	0.276	0.653	0.552 *	0.456 ***
今売ったらいくらになるか、周辺の不動産相場をチェックしている	0.164	0.015	-0.013	-0.163 *
将来家に手を入れるアイデアを考えている	-0.157	-0.016	-0.057	0.237 **
R ²	0.302	0.203	0.211	0.189
サンプルサイズ	350	200	300	867

*** p < 0.01 (1%水準) ; ** p < 0.05 (5%水準) ; * p < 0.1 (10%水準)

表 A4 重回帰モデル（モデル 3a, モデル 3b, モデル 3c, モデル 3d）の推定値（切片, 偏回帰係数）

	モデル 3a	モデル 3b	モデル 3c	モデル 3d
切片	2.827 ***	2.808 ***	2.775 ***	2.803 ***
女性	0.102 *	0.211 ***	0.117 *	0.143 **
30 歳代（基準：20 歳代）	-0.123	-0.182	-0.136	-0.147
40 歳代（〃）	0.036	-0.011	-0.064	-0.013
50 歳代（〃）	-0.060	-0.058	-0.181	-0.100
60 歳代（〃）	-0.030	0.017	-0.161	-0.058
70 歳以上（〃）	-0.117	-0.094	-0.290	-0.167
結婚	0.027	0.059	0.047	0.044
世帯年収 200～400 万円（基準：200 万円未満他）	0.038	0.009	-0.081	-0.011
世帯年収 400～600 万円（〃）	-0.023	0.049	-0.025	0.000
世帯年収 600～1000 万円（〃）	0.046	0.083	-0.020	0.037
世帯年収 1000 万円以上（〃）	0.157	0.192 *	0.190 *	0.180 **
高卒（基準：中卒他）	0.013	0.019	0.075	0.036
専修・各種学校（専門学校）（〃）	0.268	0.230	0.268	0.255
短期大学・高等専修学校（〃）	0.200	0.262	0.227	0.230
大学（〃）	0.240	0.274	0.267	0.260
大学院（〃）	-0.044	0.008	0.033	-0.001
ひとり暮らし	0.073	0.059	0.065	0.066
取得費用 500～1000 万円（基準：500 万円未満）	0.005	0.116	0.047	0.056
取得費用 1000～2000 万円（〃）	0.006	0.079	0.027	0.037
取得費用 2000～4000 万円（〃）	0.089	0.164 *	0.009	0.088
取得費用 4000～8000 万円（〃）	0.046	0.051	0.006	0.034
取得費用 8000～万円（〃）	0.308 **	0.236	0.318 *	0.287 **
面積 40～60 平米（基準：40 平米未満）	-0.015	-0.024	0.031	-0.003
面積 60～90 平米（〃）	0.143	0.130	0.178	0.150
面積 90～120 平米（〃）	0.191	0.154	0.242 *	0.196 *
面積 120～200 平米（〃）	0.120	0.120	0.257	0.166
面積 200 平米以上（〃）	0.093	-0.025	0.153	0.074
古びた見た目をきれいにすること	0.103 *	0.222 ***	0.128 **	0.151 ***
不具合、故障箇所が出そうなところをケアすること	0.097	0.124 *	0.138 **	0.120 **
具体的な劣化、不具合、故障箇所を直すこと	0.093	0.126 **	0.006	0.075
前に住んでいた人の痕跡を消すこと	0.069	0.083	0.107	0.086
古い設備機器を今の時代のもにグレードアップすること	0.036	0.074 ***	-0.026	0.028
昔の間取りを今どきの間取りに変更すること	0.111	0.191	0.123	0.142 **
今の時代の新築並みにデザイン性や美観を向上させること	0.079	-0.002	0.296 **	0.124
地震に対する安全性を高めること	0.133	0.122	0.233 *	0.163
暑さ寒さに対処すること	-0.070	0.016	-0.026	-0.027
省エネルギー性能を高めて光熱費を節約すること	0.140	0.104	0.070	0.105
将来リフォームしやすい造りにしておくこと	0.158	0.199	0.119	0.158
点検やメンテナンスなど建物の維持管理をしやすくすること	0.080	0.169	0.155	0.134
建物の劣化を食い止め劣化しにくくすること	-0.070	0.053	0.068	0.017
高齢になった時にも安全に暮らせるようにすること	-0.044	0.023	0.011	-0.003
一般的な新築住宅より高グレードな設備機器や建材を使うこと	0.275	-0.024	-0.043	0.069
一般的な新築住宅より素敵なデザイン、インテリアにすること	-0.016	-0.029	0.175	0.043
自分のライフスタイルに合わせた間取りや設備にすること	0.199 ***	0.171 **	0.047	0.139 **
元の建物の味わいや個性をいかすこと	0.217	-0.039	0.223	0.134
自分らしいこだわりや個性が表れる家にすること	0.316 ***	0.332 ***	0.381 ***	0.343 ***
将来売却や賃貸に出しやすい家にすること	-0.131	-0.131	-0.092	-0.118
資産価値を高めること	0.048	-0.104	0.006	-0.017
R ²	0.148	0.180	0.145	0.175
サンプルサイズ	867	867	867	867

*** p < 0.01 (1%水準) ; ** p < 0.05 (5%水準) ; * p < 0.1 (10%水準)

表 A5 多項ロジスティック回帰モデル（モデル 4a）の推定値（切片、偏回帰係数：対数オッズ比）

	中古そのまま	モデル 4a	
		再販リノベ	自分でリノベ
切片	-0.597	1.358 *	0.219
女性	-0.169	-0.063	-0.132
30 歳代（基準：20 歳代）	0.977	0.195	0.804 **
40 歳代（〃）	1.178 *	0.575	0.913 **
50 歳代（〃）	1.090	0.197	0.914 **
60 歳代（〃）	1.134 *	0.022	0.518
70 歳以上（〃）	0.635	0.010	-0.028
結婚	-0.082	-0.455 *	-0.029
世帯年収 200～400 万円（基準：200 万円未満他）	-0.366	-0.160	-0.027
世帯年収 400～600 万円（〃）	-0.342	-0.064	-0.133
世帯年収 600～1000 万円（〃）	-0.553 *	-0.752 ***	-0.387 *
世帯年収 1000 万円以上（〃）	-0.797 **	-1.155 ***	-0.721 ***
高卒（基準：中卒他）	0.073	0.164	0.955 **
専修・各種学校（専門学校）（〃）	0.022	-0.349	0.656
短期大学・高等専修学校（〃）	-0.551	-0.067	0.772
大学（〃）	-0.110	-0.163	0.606
大学院（〃）	0.005	-0.060	0.488
ひとり暮らし	0.314	-0.050	-0.183
不特定多数向けに作られた家にそのまま住みたくない	-0.083	-0.230 **	-0.052
自分らしさが表れる家に住みたい	-0.007	0.049	0.140
雑誌に載っているようなおしゃれな家に住みたい	0.170	0.151	0.138
自分も家づくりの工事に参加したい	-0.154	-0.228 **	-0.031
自分が好きなもの・心地良いものだけに囲まれて暮らしたい	0.174	0.300 **	0.179 *
家を買う費用は節約して、家具や雑貨にお金を使って住まいを楽しみたい	0.157	0.153	0.138
住む街の景観や歴史と調和した家に住みたい	-0.032	0.069	0.150
家づくりにかかわる作り手の顔が見える家に住みたい	-0.355 **	-0.162	-0.364 ***
親しいご近所付き合いのある暮らしがしたい	0.103	-0.009	-0.115
住み始めてからも DIY やリフォームして家を進化させたい	0.128	-0.011	0.327 ***
築年数が経つほど味わいがでる家に住みたい	-0.041	-0.157	-0.115
家探し、家づくりのプロセスを楽しみたい	-0.075	0.038	-0.004
傷ひとつない完璧な家を買いたい	-0.496 ***	-0.508 ***	-0.600 ***
大きなメーカーや業者が作った家なら間違いがない	-0.021	0.047	-0.022
みんなが買っているような普通の家が一番住みやすい	-0.017	0.184 *	-0.024
家選び・家づくりにあれこれ心配や悩みはしたくない	0.369 ***	0.220 **	0.086
最新の設備が整った家に住みたい	-0.189	-0.076	-0.079
掃除や手入れの手間がかからない家に住みたい	0.129	-0.179	0.076
Mcfadden R ²	0.074		
サンプルサイズ	1717		

*** p < 0.01 (1%水準) ; ** p < 0.05 (5%水準) ; * p < 0.1 (10%水準)

表 A6 二項ロジスティック回帰モデル（モデル 4b）の推定値（切片、偏回帰係数：対数オッズ比）

	モデル 4b 自分でリノベ
切片	-1.279 ***
女性	-0.028
30 歳代（基準：20 歳代）	0.637 *
40 歳代（〃）	0.564 *
50 歳代（〃）	0.616 *
60 歳代（〃）	0.252
70 歳以上（〃）	-0.179
結婚	0.215
世帯年収 200～400 万円（基準：200 万円未満他）	0.119
世帯年収 400～600 万円（〃）	0.034
世帯年収 600～1000 万円（〃）	0.089
世帯年収 1000 万円以上（〃）	-0.102
高卒（基準：中卒他）	0.913 ***
専修・各種学校（専門学校）（〃）	0.755 **
短期大学・高等専修学校（〃）	0.893 **
大学（〃）	0.655 *
大学院（〃）	0.555
ひとり暮らし	-0.166
考え方が合理的な人	0.021
家にいる時間が長い人	0.320 **
クリエイティブな人	-0.022
自分のセンスに自信がある人	-0.315 **
何事にもこだわりの強い人	0.270
自分の個性を表現するのが得意な人	0.079
古いもの・レトロなものが好きな人	-0.479 ***
何事にもポジティブで楽天的な人	-0.124
住まいづくりでお金を節約したい人	0.165
住まいづくりにお金をかけられる人	-0.159
住まい選びに時間をかけられる人	-0.153
モノ作りが好きな人	-0.263 **
人と同じことをしたくない人	-0.038
建築や不動産に詳しい人	-0.004
流行に敏感な人	-0.012
地球環境や社会課題に意識が高い人	0.084
ごく普通の人	0.570 ***
McFadden R ²	0.040
サンプルサイズ	1717

*** p < 0.01 (1%水準) ; ** p < 0.05 (5%水準) ; * p < 0.1 (10%水準)