



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集 1 住生活の充実と環境対策を目指す「ロ・ハウス構想」！

今後、国土交通省、経済産業省、環境省が連携して推進！

「ロハス」という言葉を聞いたことがある人が多いと思います。

「ロハス」は米国で生まれた言葉で、健康と環境を考えながら持続可能な社会生活を心がける生活スタイルのことです。

この度、経済産業省、国土交通省、環境省の3省は環境変化に答えながら、快適で美しく、スマートな暮らしを目指したいいわゆる「ロハスなハウス（ロ・ハウス）」を推進していくことを目的にして、必要な施策についての検討会の報告をまとめました。今後3省が連携して、住まい手や各関係者に「ロ・ハウス」について働きかけを行うことを決めました。今回この「ロ・ハウス構想」についてみてみます。

目次

| | |
|-----|---|
| 特集1 | 住生活の充実と環境対策を目指す「ロ・ハウス構想」！ 今後、国土交通省、経済産業省、環境省が連携して推進！ |
| 特集2 | 『データにみる』住宅を取り巻く環境 第6回 住宅取得者の姿（6） 住宅取得の資金面のありかた |

（1）「ロハスな住宅（ハウス）」という「ロハス」とは

ロハスというのは、「LOHAS」(Lifestyles of Health and Sustainability)の頭文字を略したもので、健康と環境を考慮しながら、持続可能な社会生活を心がける生活スタイルのことをいいます。1990年代の後半に米国中西部で生まれた新しいビジネス上の考え方です。地球環境汚染や農薬汚染に危機感を持った人たちが、その解決手段として新たな生活方式やそのための農業ビジネスを生み出すことを行ったのがその発端といわれています。

（2）「ロ・ハウス構想」推進の基本的な姿勢

この「ロ・ハウス構想」は、昨年の住生活基本法の制定によりこれまでの量から質への住宅政策の転換を行ったこともあって、住生活の充実と環境対策への社会的な要請にこたえて、これまで相反するものと考えられていた住宅の快適性と環境への配慮を両立できるものと捉えながら、快適で環境にやさしい住生活を実現していこうとするものです。この構想と目指すところは、次のような言葉で表されるものです。

「ロ・ハウス」環境キーワード＝「環境にやさしい健康で快適な住まい」

高気密、高断熱 冬期の暖房負荷軽減 夏期の冷房負荷軽減 ヒートショックのない 屋上緑化
高効率照明 高効率給湯器 家庭用コージェネ設備 無駄なエネルギーを使わない 省エネ行動
太陽熱利用 風力利用 雨水利用 バリアフリー ごみ分別 建材の再利用 長寿命住宅

(3)「ロ・ハウス構想」推進の課題

ロ・ハウス構想では、住生活においての住宅のあり方とそこでの暮らし方に焦点が置かれています。つまり、家庭での日常生活においてのエネルギーの利用のあり方を総合的に捉えて、社会的な要請でもある省エネルギーを実現することを前提として、なお且つ環境面への配慮が行き届いた快適な生活を求めているわけです。省エネルギー性および地球環境への配慮を両立させる住まいを「ロ・ハウス」と提案しています。

今回の報告書の中では、「ロ・ハウス」の普及に際して四つの大きな課題がありそれぞれについて解決方法として次のような提言を行っています。この提言は、これから3省が中心になって、必要な仕組みの整備や推進の裏づけのための諸制度の整備などを行いながら、消費者や関係事業者を実現のための働きかけを行っていくこととなります。

「ロ・ハウス」のコンセプトやイメージの浸透を図る

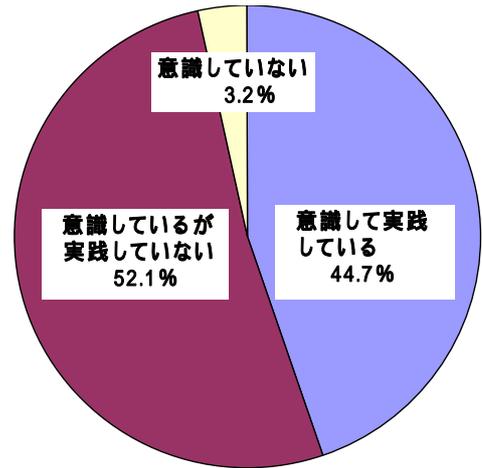
右グラフのように、省エネルギー対策など地球環境問題については、消費者の意識は高いものの、さてその実行については必ずしも十分とはいえません。住まい手である消費者側にも、又同様に住宅メーカーや工務店など供給者側にも、住宅の環境や省エネルギーへの対応などについての認識はあるものの、本質的なイメージやコンセプトが共通されていないと考えられます。今後それぞれに情報公開を通じて、わかり易く、広く訴えていくことが必要となります。

省エネルギー性能に関する情報提供と情報の共有のための基盤整備

住宅の性能について、特に省エネルギー性能について、「見てわかり易く」してゆくことが必要です。性能をわかり易く格付けし、それをラベリングなどの方法で見やすく表示することで、情報伝達をわかり易く、容易にして、性能の高い住宅への選択を促すことが可能になってきます。

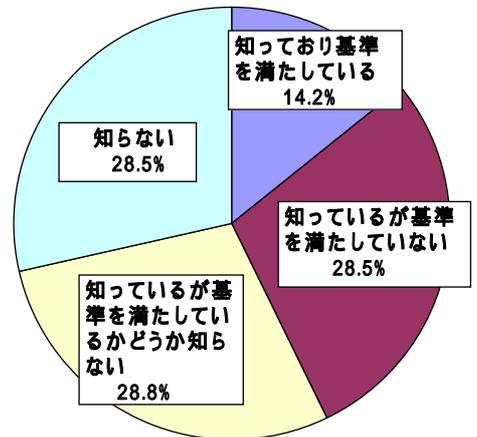
わかり易い情報提供の手段として、性能表示制度や環境エネルギー性能を総合的に評価するCASBEE（建築物総合環境性能評価システム）がありますが、CASBEEについては昨年7月から戸建て住宅にも対応できるようになっていますので、これらの手法の一層の活用を図

日常生活で地球環境問題を意識し又実践していることがあるか

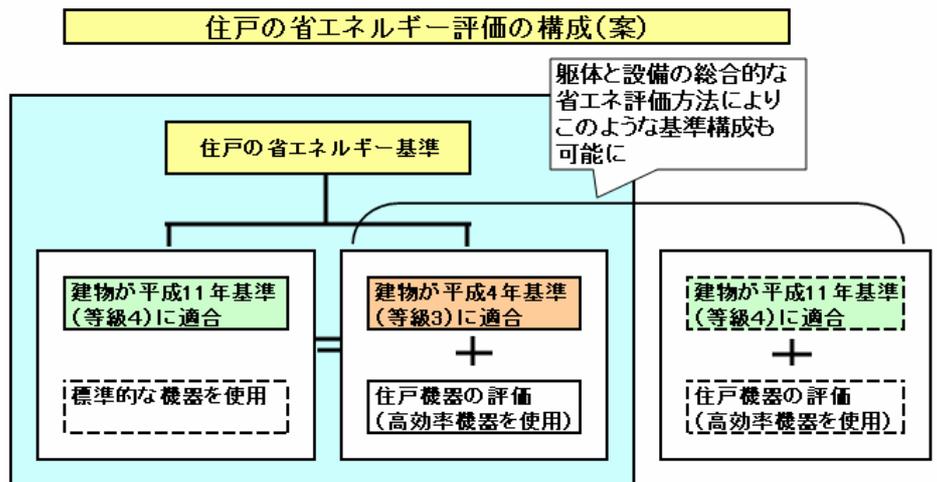


出典：(財)省エネルギーセンター「ロ・ハウスに関するアンケート結果」(ENEX2007の来場者に対する意識調査)

住宅に関して省エネルギー基準があることを知っているか、又自分の家は基準を満たしているか。



出典：(財)省エネルギーセンター「ロ・ハウスに関するアンケート集計結果」(ENEX2007の来場者に対する意識調査)



註：表中の「平成11基準」とは平成11年3月に制定された規準(次世代省エネルギー基準)を又「平成4年基準」とは平成4年に制定された規準(新省エネルギー基準)をいいます。
 出典：ロ・ハウス推進検討委員会、東京大学大学院教授坂本雄三委員提示資料
 「躯体と設備の総合的なエネルギー評価手法の提案」より弊社作成

ることが必要であると考えられます。

新たな省エネルギー性能の評価方法の開発

現状エネルギー性能については、気密・断熱など住宅の躯体の省エネルギー性能と、空調設備など住宅設備の性能が別個に評価されている状態ですが、躯体と設備の性能は密接に関連していることもあり、一体となって評価することのできる手法が必要になってきています。

今回の検討会では、前記表のように、躯体と設備の両面から評価するような方法についても検討されています。

省エネルギー住宅の普及を促進するインセンティブ

「ロ・ハウス」の普及のためには、性能の高い住宅に対して、技術の開発および建設コストの上昇に見合う何らかのインセンティブをつけることも必要です。インセンティブとして補助制度、融資制度、税制優遇制度など総合的な支援策を強化することが必要になりますので、今後積極的にこれらの内容が検討される予定です。

特集 2 『データにみる』住宅を取り巻く環境

第6回 住宅取得者の姿(6) 住宅取得の資金面のありかた

住宅の取得にあたっては、住宅の価格と購入資金との関係が重要になってきます。必要な効率の良い設備を備えた住宅となると、それなりの資金が必要になります。団塊世代では老後の生活資金を見据えたうえで、必要な住み替え、建て替えあるいはリフォームが必要になってきます。一方団塊ジュニア世代では、一次取得の住宅をどこに、どのようにつくるかが問題になってきます。住宅の取得のやり方で必要資金もその捻出方法も違って来るわけです。

(1) 住宅取得に必要な資金と自己資金

住宅取得者の実像

国土交通省が毎年調査している住宅市場動向調査の内容によると、平成17年度の住宅取得者の全国的平均像及び必要な資金などは右表のようになっています。注文住宅の取得者は、年齢も高く、自己資金比率も高い状態で、

ほぼ必要資金の半分近くを自己資金で準備している状態です。一方比較的一次取得者の多いマンションなどを含んだ分譲住宅の取得者は、注文住宅の取得者に比べて平均年齢も若く、それに比例して年収も低くなっており、自己資金比率も低いのが特徴的で、必要資金約3,600万円の66.6%に当たる部分を借り入れ等で賄っており、約2,400万円が借り入れという状態です。逆に住宅をリフォームした人は、平均年齢も高く、ほとんどを自己資金で賄っているという状況です。リフォーム住宅の取得者は、比較的資金に余裕のある恵まれた層で、自己資金で賄える範囲内の必要なリフォームを行っているともみられます。

自己資金の推移

また、取得した住宅の総額(必要資金)と自己で準備した自己資金の割合を直近の5年間で見てみますと、

平成17年度住宅取得者の平均像(全国)

| | 注文住宅 | 分譲住宅 | 中古住宅 | リフォーム住宅 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| 取得金額(万円) | 2,833.2 | 3,609.2 | 2,019.7 | 179.5 |
| 年齢(歳) | 47.1 | 40.0 | 44.7 | 55.4 |
| 年収(万円) | 758.2 | 690.5 | 580.9 | 671.8 |
| 自己資金率(%) | 48.3 | 33.4 | 42.9 | 91.3 |
| 床面積(m ²) | 144.3 | 96.5 | 96.2 | 110.4 |

註1:リフォーム住宅の床面積は、リフォーム後の床面積

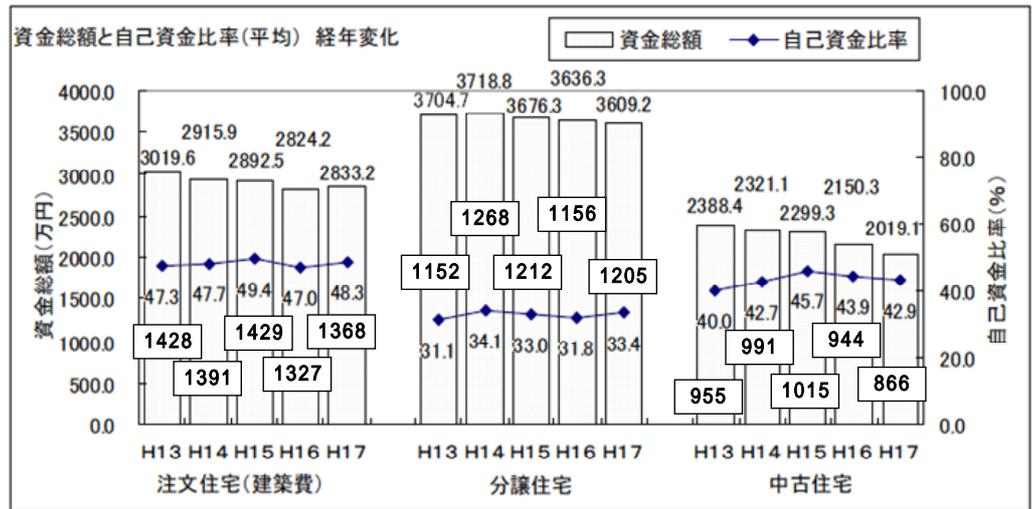
註2:注文住宅の取得金額は土地の取得代金は含みません。

出典:国土交通省「平成17年度住宅市場動向調査報告書」より弊社作成

それぞれの住宅の取得者の自己資金率および実数の自己資金金額はほぼ横ばいの状態で推移しています。注文住宅では、約1,400万円近くの自己資金を準備し、分譲住宅では、約1,200万円近くの自己資金を準備しているという状態です。

借入金返済額 および返済負担率

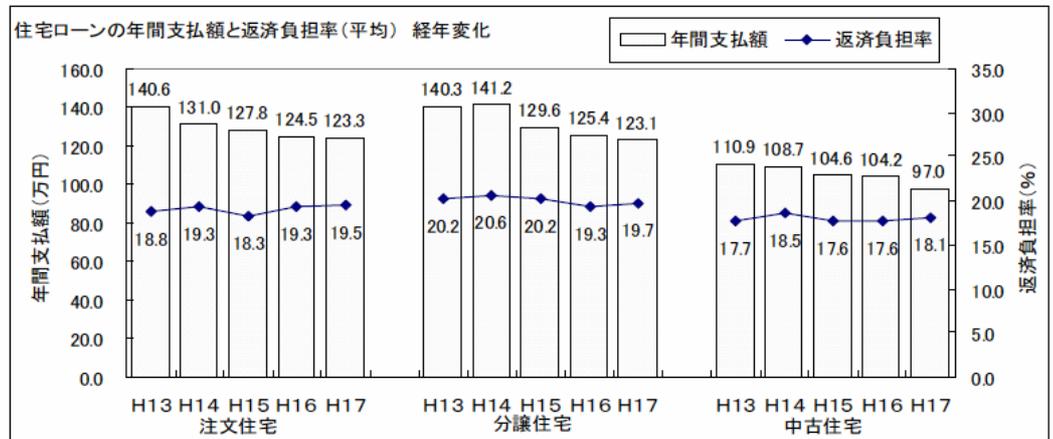
いずれの住宅を取得する場合でも、銀行等から必要資金を借り入れ、不足額を賄っている状態ですが、年間の返済額は、右記表のとおり日常生活にも支障をきたさないように総額を抑えている状態で、注文住宅、分譲住宅ともに金額的には125万円程度、返済率にして20%以下の状態です。



注：注文住宅（建築費）とは、土地代を含まない建築費のみを指す。

註：表中の[]内数字は自己資金の金額（単位万円）

出典：国土交通省「平成17年度住宅市場動向調査報告書」より弊社作成



出典：国土交通省「平成17年度住宅市場動向調査報告書」より

住宅資金の手当ての方法

自己資金および借入金によって住宅の必要資金を捻出しているわけですが、その内訳は右記表のとおりです。この中で注目すべきは、借入金の中で住宅金融公庫の割合が減少して、公庫提携の民間ローンならびに民間金融機関の利用が増加している点です。まさに行政改革の中での住宅金融市場の時代の流れを反映しているといえます。又自己資金面では、割合は高くないのですが贈与あるいは遺産相続等がその中に入ってきています。

金額的にみると贈与は、前述の取得額から計算して、注文住宅で約74万円、分譲住宅で約94万円、中古住宅で30万円ほどあります。本誌2月号掲載記事の「団塊ジュニア層の住宅資金」の項目でみてきたように、住宅ローン返済の負担を軽くしたいということから、親からの援助を期待している人も多いわけですが、この調査でも、それほど多い金額ではないものの、やはり親からの援助を受けていることが伺えます。

平成17年度住宅取得資金の内訳 (単位:%)

| | 注文住宅 | 分譲住宅 | 中古住宅 |
|----------|------|------|------|
| 自己資金の合計 | 48.3 | 33.4 | 42.9 |
| 預貯金等 | 36.9 | 23.7 | 30.5 |
| 不動産売却 | 4.4 | 5.8 | 6.8 |
| 贈与 | 2.6 | 2.6 | 1.5 |
| 遺産相続 | 1.2 | 0.5 | 2.1 |
| 自己資金その他 | 3.2 | 0.9 | 2.1 |
| 借入金の合計 | 51.7 | 66.6 | 57.1 |
| 住宅金融公庫 | 6.5 | 11.2 | 5.5 |
| その他の金融機関 | 3.5 | 4.0 | 4.8 |
| 勤務先 | 2.9 | 2.8 | 2.9 |
| 公庫提携ローン | 9.8 | 13.6 | 15.8 |
| 民間金融機関 | 27.9 | 33.4 | 24 |
| 親戚、知人 | 1 | 1.5 | 3.9 |
| 借入金その他 | 0.2 | 0 | 0.3 |
| 資金総額 | 100 | 100 | 100 |

出典：国土交通省

「平成17年度住宅市場動向調査報告書」より弊社作成