



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 住宅市場の主役は30歳代！

ターゲットは団塊ジュニア世代と団塊世代

今般国土交通省より「平成16年度住宅市場動向調査」の結果が発表され、住宅建設の担い手である消費者の状況について報告されました。今回はその内容をみてみます。

(1) 住宅取得者の姿

新築住宅は30歳代が市場を牽引、リフォームは60歳台が活発

世帯主の年齢	(単位：%)					
	30歳未満	30代	40代	50代	60代以上	無回答
注文住宅	3.8	28.9	20.8	23.1	22.3	0.8
分譲住宅	8.7	48.8	26.6	9.6	5.2	1.0
中古住宅	6.9	30.9	25.9	17.3	18.2	0.8
民間賃貸住宅	40.9	33.9	12.9	6.9	5.4	0.0
リフォーム住宅	3.0	11.9	18.2	29.7	37.1	0.1

本年3月号で研究しました

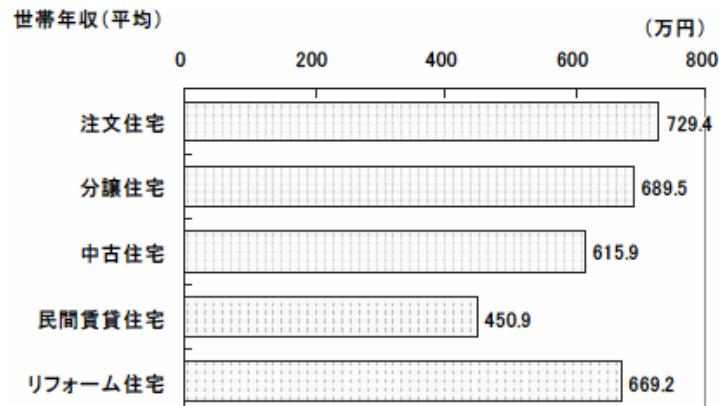
リクルート社のアンケート調査結果の中に、団塊ジュニア層が住宅市場に参入しているとのレポートがありましたが、本調査結果でも上記表のとおり、団塊ジュニア層を中心とした30歳代が現在の注文住宅、分譲住宅、中古住宅の市場の中心となっているとの結果が現れています。一方リフォーム住宅市場では、団塊世代の50歳台と60歳台が中心になっています。従って当面住宅市場においては、30歳台の団塊ジュニアの世代と、団塊世代を中心とした50歳・60歳世代の、この二つの年代の塊が市場を引っ張っていくものと考えられます。それぞれの年代層を惹きつける、魅力ある提案が必要であるということです。

住宅取得者の年収は年々減少。取得金額も減少。

上記のとおり、30歳代の住宅取得が活発な状況ですが、この住宅取得者の実情を第一次取得者の多い分譲住宅の取得者を例にみてみます。右記「分譲住宅取得者の姿」の表のとおり、平成16年度の分譲住宅取得者の平均年齢は39.8歳とほぼ前年と横ばいで推移していますが、取得した住宅の価格は3,636万円と前年比約40万円減、2年前と比べると約80万円減となっており、年々低下しています。しかしながら規模(床面積)は98.2m²となり、2年前比約5m²増加し、金額の低下とは反比例して年々若干ながら増加しています。

分譲住宅取得者の姿

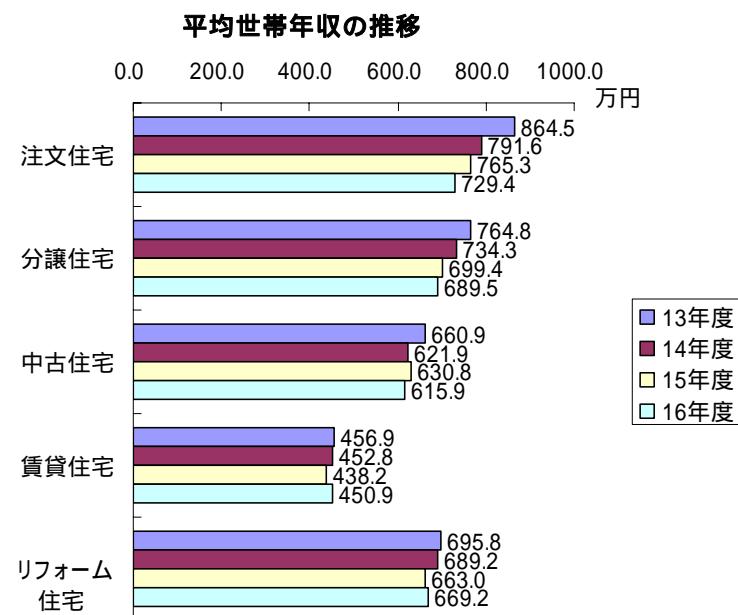
	14年度	15年度	16年度
取得金額(万円)	3718.8	3676.3	3636.3
年齢(歳)	39.8	40.1	39.8
年収(万円)	734.3	699.4	689.5
自己資金率(%)	34.1	33.0	31.8
床面積(m ²)	93.1	97.3	98.2



一方世帯年収は年々低下しています。この世帯年収に焦点をあててみてみると、前頁の表のとおり注文住宅の取得者が一番高い収入を得ています。又リフォームの実施者も収入は高い状態です。これはやはり上記の 50 歳台 60 歳台の団塊世代が多いいためと見られます。

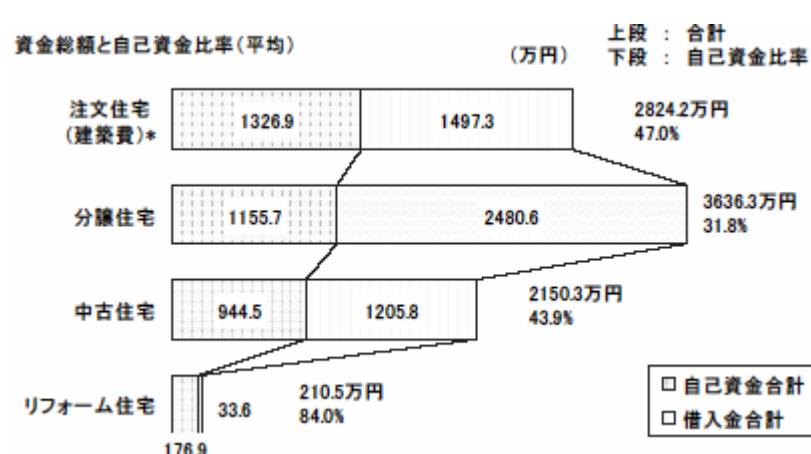
又世帯年収を経年変化でみると、右記推移表のとおりですが、上記「分譲住宅の取得者の姿」のデータと同様に、注文住宅、中古住宅の取得者も共に年々低下しています。

賃貸住宅およびリフォーム住宅の取得者では、毎年少しずつ低下していたものの、平成 16 年度に若干増加する結果になっています。



自己資金比率 分譲住宅は一次取得者が多く 31.8% の水準

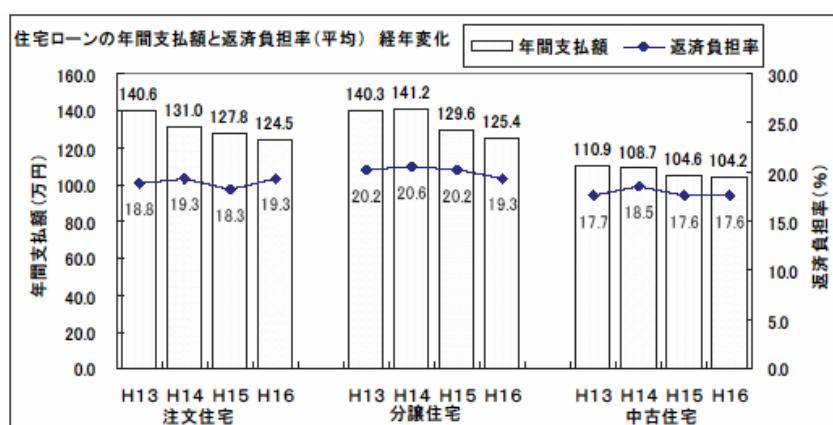
住宅資金の自己資金比率は、第一次取得の多い分譲住宅では 31.8% と低くなっていますが、注文住宅では 47.0%、中古住宅では 43.9% となっています。これらの自己資金には親からの贈与も含まれています。一方リフォームは、やはり年収の高い 50 歳代および 60 歳代の取得が多いため、84.0% とほぼ自己資金でまかなっている状態といえます。



住宅ローンの年間支払い額は減少。 だが、返済負担率は変わらず

住宅取得者には、住宅ローンの借入れがあるわけですが、住宅価格の低下や、ローン金利が低い状態で推移していたこともあって、年間のローン支払い額は注文住宅、分譲住宅、中古住宅共に減少しています。

しかしながら、年収に占めるローン返済額の割合（返済負担率）は、年収も減少しているため、横ばいの状態となっています。



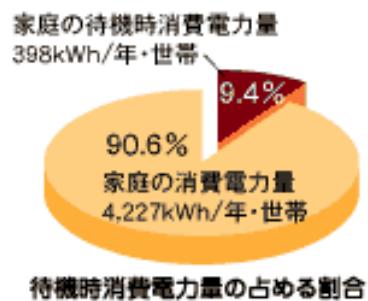
特集 2 省エネルギー対策を進めよう！

住宅の省エネルギーを考える(12)「待機時消費電力について」

前回、「省エネラベリング制度」等によって開発と使用が促進されているエネルギーを効率的に消費する性能の良い機器類についてみてみました。このような機器類の機能に関連して、現在注目されているのが、「待機時消費電力の削減」ということです。電気を使用する機器類を効率的に使い、無駄な待機時消費電力を極力減らすことで、省エネルギーに役立てようということです。まさに家庭内でできる省エネルギーの第一歩の試みです。今回(財)省エネルギーセンターの調査結果をもとにこの待機時消費電力について考えてみます。

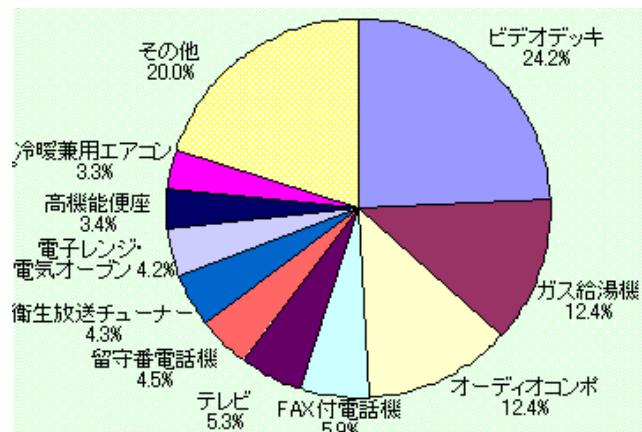
待機時消費電力(待機電力)というもの

最近の電化製品には、使用者の利便性を求めていろいろな機能がつけられています。例えばテレビ、扇風機、クーラーなどリモコンで操作するものが増えています。リモコンで操作する機器類は、常に指示を待っている状態です。主電源のスイッチが入っていなくても、どこかにスマートライトがついていてすぐ電気が機能するような状態になっています。このように実際に使用していない状態でもコンセントにプラグを入れているだけで、電気製品がエネルギーを消費している電力のことを「待機時消費電力(待機電力)」と呼んでいます。



待機時電力は家庭内使用電力の1割近くある

(財)省エネルギーセンターは、経済産業省の「エネルギー使用合理化設備導入促進表示制度事業」の一環として平成11年度より毎年「家庭における待機時消費電力調査」を行っています。平成13年度の調査によりますと、家庭内での待機時消費電力は年間398kWh(電気料金では約9,800円/世帯・年間)となっており年間全電力使用量4,227kWhの9.4%を占めています。待機時消費電力が発生している機器は右の表のとおりです。



出典:(財)省エネルギーセンター ホームページ

待機時消費電力はどのように計算するのか?

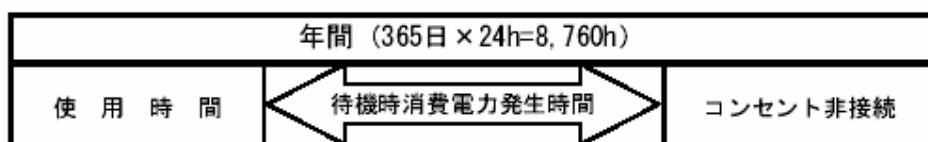
(財)省エネルギーセンターの調査報告書の中で、待機時消費電力は次のように定義されています。

待機時消費電力の定義:

機器が非使用状態、もしくは何らかの入力(命令支持等)待ちの時に定常的に消費している電力。

このことから、待機時消費電力の発生する時間の特定は次のように計算されています。

待機時消費電力発生時間 = 年間総時間 - 使用時間 - コンセント非接続時間



待機時消費電力発生の状態の仕分け方法

また待機時消費電力の発生する状態として、次のような二つの状態に分類して考えています。これにもとづいて待機時電力を算出しているわけです。

オンモード：待機時に機器の主電源が「入り（オン）」、又は内部主回路が通電状態にある状態。

リモコンでオン・オフを行うものや、使用待ちしているものがこれにあたります。

オフモード：待機時に機器の主電源が「切り（オフ）」、又は内部主回路が非通電状態にある状態。

コンセントに繋がった状態で内部主回路が通電状態であっても主電源がオフの状態であるものも含みます。

また、機器によって様々な待機状態がありますので、待機時を見極めるために機器によって次の例のように標準的なモードを設定しています。

- A. オンモードとオフモードの平均値を使うもの：テレビ、ビデオ内臓テレビ、給湯器等
- B. オンモードのもの：エアコン、温水便座、電話機、ファックス等通常オンモードで使用待ちのもの
- C. オフモードのもの：A及びB以外の機器。音響機器、ビデオ、パソコン、等

これだけは実行しよう！待機時消費電力を削減するには

この待機時消費電力を削減する方法として、大きく分けて次のような方法が考えられています。これらのこととは家庭内だけでなく、事務所や店舗などにも当てはまることがあります。省エネの細かい第一歩といえます。

機器を使用する人が気をつけて自分で使用方法を工夫する。

操作がリモコンになっている機器の未使用時に、主電源をこまめにオフ状態にすることや、機器操作に支障のないものはコンセントそのものを抜くなどを、使用者自身が常に心がけて実行するということです。

- a. 非使用時に主電源をオフにすることで待機時消費電力を 301 k Wh / 年・世帯まで低下させることができます。それによって年間 24% の待機時消費電力の削減になります。
- b. テレビ、洗濯機等、プラグをコンセントから抜いても機能的に支障のない機器を非使用時にプラグを抜くことで待機時消費電力を 231 k Wh / 年・世帯まで低下させることができます。これによって年間 42% の待機時消費電力の削減になります。又これらの機器以外のものでも多少の不便を我慢してプラグを抜いた場合さらに 74% まで待機時消費電力を削減できます。

節電機能のついた性能の高い機種への変更により対応する。

最近の製品には、節電機能を搭載した省エネルギー型のものが多く市場に流通していますので、これらの高性能機種への変更によって、削減を図ることです。

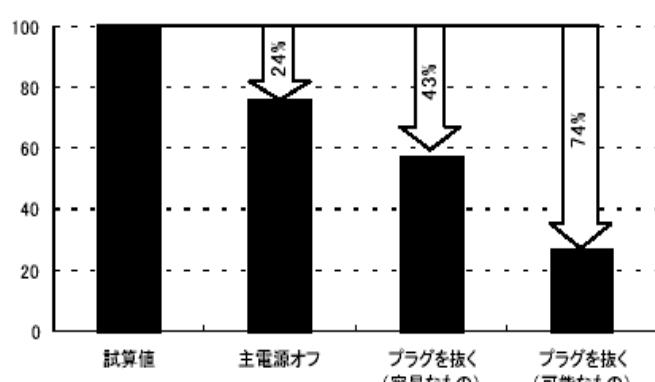
- c. 機器を全て節電対応機器に置き換えた場合、待機時消費電力を 228 k Wh / 年・世帯まで低下させることができます。年間 43% の待機時消費電力の削減になります。

家庭内の機器類を管理するシステムを導入して対応する。

（家庭内エネルギー管理システム）

家庭内の機器の使用状況を把握してこれをコントロールして、既存の設定条件にもとづいて自動的に主電源のオン・オフと、コンセントからの電通をコントロールする設備を組み込んだ、新しいシステムが導入されつつあります。このシステムで機械的に節電を図ってゆくことが可能になります。

使用方法を変えることによる待機時消費電力



出典：(財)省エネルギーセンター「家庭における待機時消費電力調査(平成13年度)」報告書