



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 「平成18年度住宅市場動向調査報告書」にみる

住宅取得者の住宅ローンの状況と

高齢者対応設備の設置状況

前号では本年6月に国土交通省から公表された「平成18年度住宅市場動向調査報告書」から、住宅取得者の平均像についてみてきました。本号では、住宅資金の借りに係る返済状況と、高齢者等への対応設備の設置状況についてみてみます。

目次

特集1 「平成18年度住宅市場動向調査報告書」 にみる 住宅取得者の住宅ローンの状況と 高齢者対応設備の設置状況
特集2 『データにみる』住宅を取り巻く環境 第9回 住宅資材の供給(3) 製材工場からの製品

(1) 住宅ローンの年間支払額は増加

住宅ローンの年間返済額と返済負担率の変化

住宅ローンの年間支払い額とその返済負担率のこれまでの推移は下記の表の通りです。上記の表の「住宅取得

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	
	17年度	18年度	17年度	18年度	17年度	18年度	17年度	18年度
取得金額(万円)	2,833.2	2,869.6	3,609.2	3,703.1	2,019.7	2,266.0	179.5	217.5
年齢(歳)	47.1	47.7	40.0	39.6	44.7	43.6	55.4	54.2
年収(万円)	758.2	707.6	690.5	709.1	580.9	638.5	671.8	699.4
自己資金率(%)	48.3	49.0	33.4	32.5	42.9	41.3	91.3	87.8
床面積(m ²)	144.3	134.3	96.5	102.2	96.2	91.5	110.4	112.4

注：注文住宅は土地代金を含まない金額。リフォーム住宅の床面積は、リフォーム後の床面積

出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」より弊社作成

者の平均像(全国)」にあるように平成18年度は注文住宅では昨年度に比べ自己資金が若干増加しているのですが、それ以外の分譲住宅等は自己資金率が低下しています。従って、住宅の取得金額の増加もあって、全体に住宅ローンの年間返済額は増加しています。しかしながら返済負担率をみると、注文住宅および分譲住宅ではほぼ横ばいの状態で若干増加していますが、中古住宅およびリフォーム住宅では低下しています。

住宅ローンの年間返済額及び返済負担率の推移(全国)

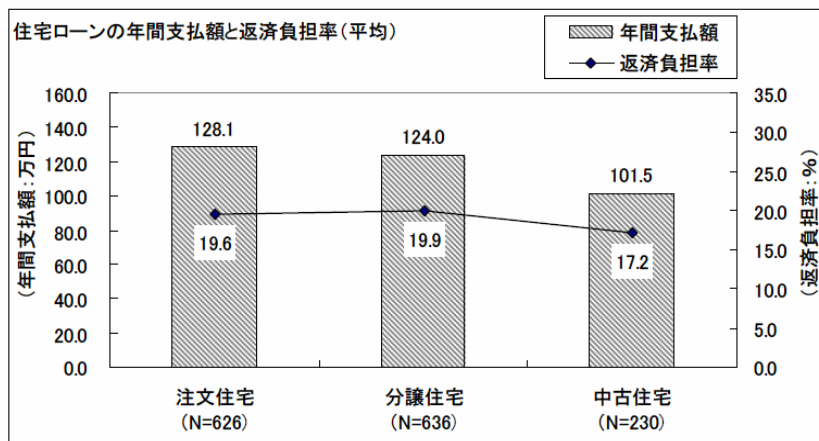
(単位) 返済額：万円 負担率：%

	注文住宅		分譲住宅		中古住宅		リフォーム住宅	
	年間返済額	負担率	年間返済額	負担率	年間返済額	負担率	年間返済額	負担率
平成14年度	131.0	19.3	141.2	20.6	108.7	18.5	115.3	18.9
平成15年度	127.8	18.3	129.6	20.2	104.6	17.6	102.8	16.4
平成16年度	124.5	19.3	125.4	19.3	104.2	17.6	118.0	17.6
平成17年度	123.3	19.5	123.1	19.7	97.0	18.1	116.7	18.4
平成18年度	128.1	19.6	124.0	19.9	101.5	17.2	117.1	17.2

出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」より弊社作成

18年度の住宅ローン年間負担額と返済負担率

このローン返済の年間支払い額および返済負担率を個々にみてみますと、注文住宅では、年間128.1万円に増加し、返済負担率も19.6%になり横ばいの状態が続いています。又分譲住宅では、年間124.0万円に若干増加し、返済負担率も19.9%に若干増加しました。一方中古住宅では返済額が101.5万円に増加しましたが、負担率は17.2%に低下しました。リフォーム住宅では自己資金比率が高いこともあり年間返済額は117.1万円にとどまり、負担率は17.2%になっています。



出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」資料

(2) 高齢者対応はあまり進まず

高齢者対応の目安となる項目

昨年(平成18年)の12月に「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」いわゆるバリアフリー法が改正施行され、建築物についても構造や設備についてさまざまな基準が設けられていますが、今回の調査結果では住宅での高齢者対応はあまり進展していないという内容です。

高齢者対応の項目として「手すりの設置」「段差の解消」「廊下の幅員の確保(車椅子の通行可能な幅員)」およびこれらの項目の「すべてについて対応」というものが挙げられて、継続的に調査されています。

注文住宅にみる高齢者対応設備設置状況

これらの高齢者対応の目安の項目を注文住宅を例にとって細かくみてみますと、どの項目ともに昨年と比べて、対応している割合が低下しています。最も設備の普及率が高いのは「段差の解消」への対応で、77.8%の普及率になっています。次に普及率が高いのは「手すりの設置」で、71.4%になっています。車椅子が通行可能な「廊下の幅」の確保については、54.7%の普及率で、まだ半分の住宅しか普及していない状況です。やはり工法や建築面積からくる制限があるようです。又、これら三つの項目すべてに対応している住宅については、43.6%の普及率となっており半分以下の住宅しか対応できていない状態です。

高齢者対応設備設置状況の推移 (注文住宅)

	単位：%			
	手すり	段差	廊下の幅	全て
平成14年度	78.2	87.5	65.4	56.4
15年度	76.0	81.4	58.1	50.0
16年度	73.2	81.9	57.7	48.8
17年度	74.3	82.8	58.2	47.9
18年度	71.8	77.8	54.7	43.6

出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」資料
より弊社作成

「手すりの設置」の例にみる高齢者対応設備普及状況

ただ、注文住宅は施主の意向で高齢者への対応設備の設置対応が如何にでもできるわけですので、それぞれの項目について、他の住宅より比較的普及率が高い水準にあるといえ

高齢者対応設備設置状況の推移 (手すりの設置)

	単位：%			
	注文住宅	分譲住宅	中古住宅	リフォーム住宅
平成14年度	78.2	48.2	11.6	18.4
15年度	76.0	49.9	12.0	18.1
16年度	73.2	50.5	17.0	19.0
17年度	74.3	52.5	13.7	18.3
18年度	71.8	49.9	18.4	19.6

出典：国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査報告書」資料
より弊社作成

ます。例えば、この項目のうちの「手すり」についてみてみますと、注文住宅、分譲住宅の新築住宅では前年度に比べそれぞれ普及率が減少し、一方中古住宅およびリフォーム住宅では上昇している状態になっています。

この中でそれぞれの普及率をみてみますと、施主の意向が反映しやすい注文住宅が一番高く、71.8%となっています。次に施主に相当する分譲主の意向が反映しやすい分譲住宅が、49.9%の普及率となっています。役半分の住宅が手すりを設置しているわけです。一方、中古住宅やリフォーム住宅では、買主や施主の意向が最初は反映され難い状態にありますので普及率もそれぞれ 20%を切っています。ただ、中古住宅もリフォーム住宅も居住者がその意思を持っていれば、十分に対応可能ですので、その意味からまだまだ対応への意識が低い状態にあるといえます。

特集 2 『データにみる』住宅を取り巻く環境

第9回 住宅資材の供給(3)

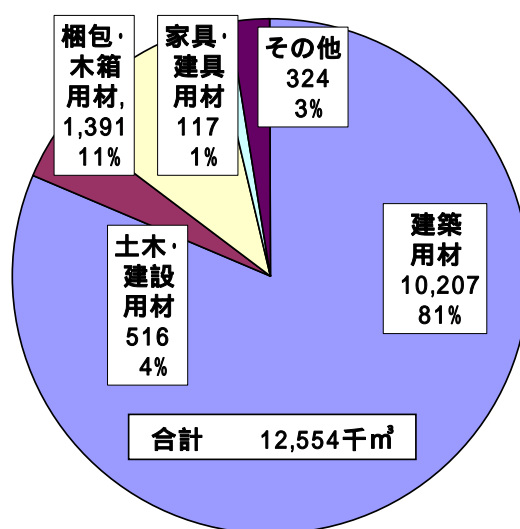
製材工場からの製品

前号までに、住宅の建築材料などを供給する製材工場について、その原料面での状況をみてきました。国産材および外材の使用状況、又それぞれの針葉樹および広葉樹の使用状況などに大きな状況変化があることがわかりました。今回はこれらの工場から生産される製品の内容について考えてみます。

(1) 製品の用途別出荷量

製材工場で生産された木材は、いろいろな用途向けに使われていますが、主な用途はもちろん建築用です。製材品の用途別出荷量は右記のグラフのとおりですが、建築用材が10,207千 m^3 で全体の81%を占めています。次に多いのが梱包用あるいは木箱用材の1,391千 m^3 で11%となり、次に土木・建設用材516千 m^3 で4%となっています。家具・建具用材は117千 m^3 で1%しかありません。工場数全体の減少に伴って、全体の製品の出荷量も減少しています。土木・建設用材では量的に変化はあまりみられませんが、やはり建築用材で減少しています。

平成18年 製材品の用途別出荷量の内訳



(2) 製品の寸法別出荷量

これを製品の仕上がり形態(寸法別)でみてみますと下記の「平成18年建築用製材品の出荷量内訳」表のよ

うになっています。量的に多いのは「ひき角類」の4,216千 m^3 で41%を占めています。ほぼ同程度の量になりますが「ひき割類」で3,941千 m^3 の39%となっています。「板類」は2,050千 m^3 の20%となっています。

ここで言う「ひき角類」「ひき割類」「板類」の定義は表註のとおりですが、7.5cmをひとつの区切りとして厚さや幅の寸法によって分類しています。角類は厚さが7.5cmを超えるもので、柱や梁に使われているようなものです。「板類」には床板に使われる材料も含まれています。

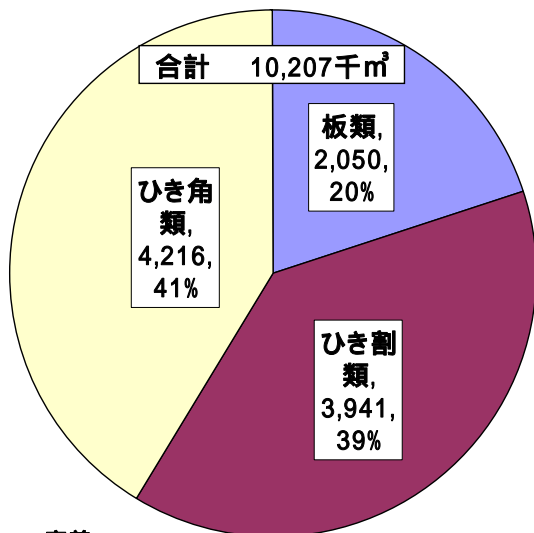
出典：農林水産省「平成18年木材統計」より弊社作成
註：表中枠内

上段：数量 単位 千 m^3 下段：割合 %

(3) 国産材針葉樹の製材用素材の内訳

製材に使われている国産材の素材について、樹種別の消費量をみてみますと、次表のようになっています。

平成18年 建築用製材品の出荷量内訳



註：定義

板類：厚さ7.5cm未満で、幅が厚さの4倍以上のもの
又床板用原板も含む

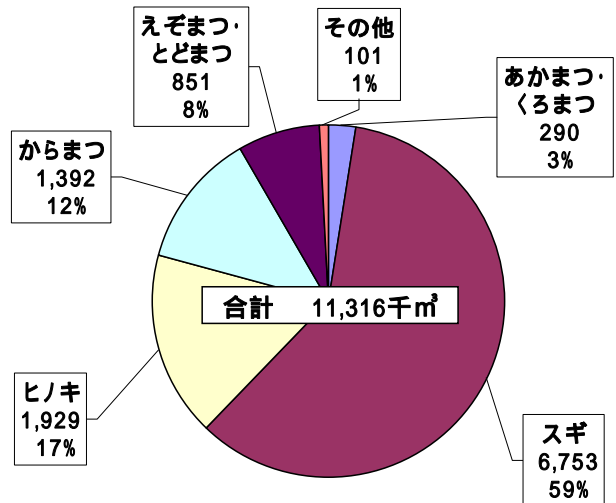
ひき割類：厚さ7.5cm未満で、幅が厚さの4倍未満のもの

ひき角類：厚さおよび幅が7.5cm以上のもの

出典：農林水産省「平成18年木材統計」資料より弊社作成

「スギ」材が一番多く、6,753千m³で全体の約6割の59%を占めています。次に多いのが、1,929千m³で17%の「ヒノキ」です。そのほかに「からまつ」「えぞまつ・とどまつ」「あかまつ・くろまつ」と続いています。

平成18年国産材針葉樹の製材用樹種別素材生産量



出典：農林水産省「平成18年木材統計」資料より弊社作成
(註) 枠内 上段：数量 単位 千m³ 下段：割合 %

(4) 乾燥材は徐々に増加

又製材品の出荷量のうち人工乾燥材についてみてみますと、右記グラフのとおり乾燥材の需要の高まりとともに年々数量は増加していますが、その増加のスピードは遅いといわざるをえません。平成18年で人工乾燥材の出荷量は2,291千m³となり、全出荷量の18.2%になりました。

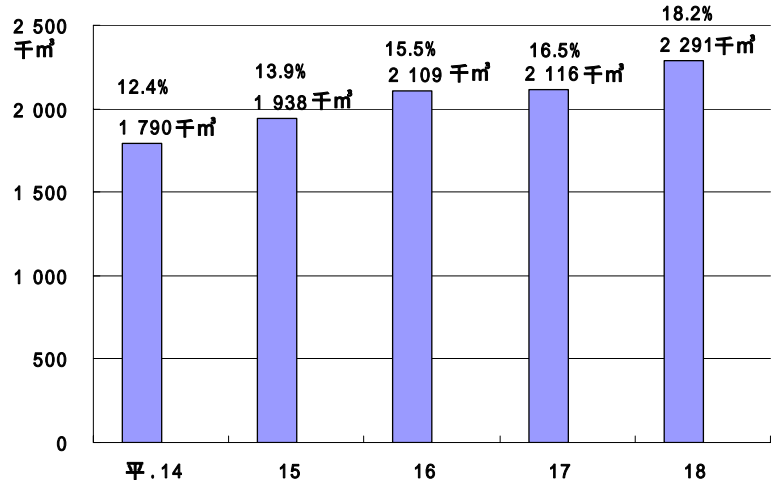
平成12年に住宅の品質確保の促進法が施行され住宅の品質管理が必要となり、それ以降特に乾燥材の使用の必要性が高まりました。つまり建築後の壁

の狂いや、壁紙のワレ、床の傾きなどのクレームの発生は、使用木材の建築後の乾燥による狂いなどが原因になって生じることが多いといわれていますが、住宅の品質確保法の施行後このようなクレームの発生を防ぐ意味からも、乾燥材や狂いの少ない集成材の使用が多くなってきたわけです。

ところが乾燥材の必要性は大いに認識され、需要も高まっている中で、現実にはこのように乾燥材の出荷が大幅に増加していない状況が続いています。その背景には全国的に乾燥設備が少なく供給能力に限りがあることや、乾燥技術にいろいろな工夫が必要な点など、改善すべき問題点が多くあるといった原因があるようです。

特に乾燥技術の改善は、乾燥機器の改善とともに多くの方々に検討されている問題です。乾燥技術の難しい点は国産材のスギの例に良く現れています。スギ材は使用する木材の含水率のバラツキが大きく、乾燥率を一定の水準に収めることを求めると、乾燥時のワレや反りなどの欠点が出てくるといったような問題が生じてきます。求める製品の合格率の歩留まりが悪いわけです。このことが、量的な供給の増加が大きく進まない要因にもなっているわけです。

人口乾燥材の出荷量および製材品出荷量に占める割合の推移



出典：農林水産省「平成18年木材統計」資料より弊社作成