



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！

ターゲットは団塊と団塊ジュニア世代！

本年6月に国土交通省より「平成17年度住宅市場動向調査」の結果が発表されました。住宅の取得は30歳代で旺盛であり、リフォームの世界では50～60歳代の需要が旺盛です。アンケートに現れた昨年度の住宅市場の主役の姿をみてみます。

目次	
特集：1	住宅市場の主役は30歳代！ ターゲットは団塊と団塊ジュニア世代！
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（25） 「省エネルギーと住宅性能表示制度（2）」

（1）住宅市場での主役は団塊ジュニア世代と団塊世代

住宅市場で、注文住宅や分譲住宅および中古住宅を活発に購入しているのは、いわゆる団塊ジュニアを中心とした20歳代後半および30歳代の人達です。下記表のとおり昨年度よりもその傾向が一層強まっていることが顕著になってきています。一方リフォームについては50歳代および60歳代が活発に行っていますが、これはいわゆる団塊の世代を中心とした人達で、定年退職を迎えて自宅の改装、住み替え後のリフォーム、耐震改修などを行っていることがその背景になっています。したがって、これらの大きな二つの塊の需要層をしっかりと掴むことが、今後の皆様方の業績拡大に繋がるといえます。それぞれの需要層に流れている強い要望の傾向と特徴をいち早く見極めることが大切です。

世帯主の年齢

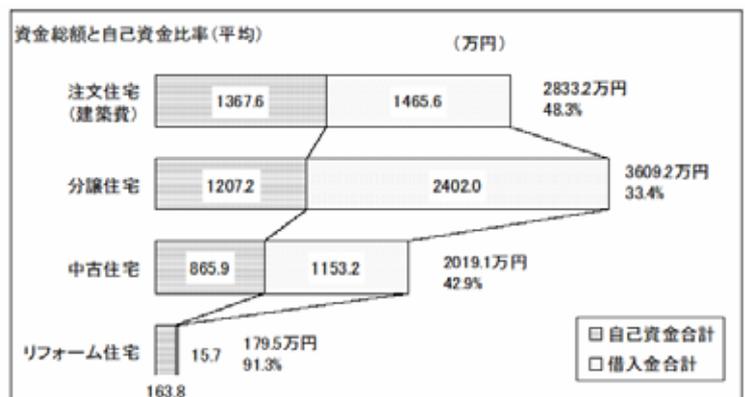
（単位：％）

	30歳未満		30歳代		40歳代		50歳代		60歳代		無回答	
	16年度	17年度	16年度	17年度	16年度	17年度	16年度	17年度	16年度	17年度	16年度	17年度
注文住宅	3.8	7.4	28.9	30.9	20.8	19.2	23.1	18.6	22.3	23.6	0.8	0.6
分譲住宅	8.7	10.1	48.8	50.2	26.6	22.1	9.6	10.8	5.2	6.2	1	0.7
中古住宅	6.9	8.2	30.9	33.0	25.9	25.3	17.3	15.9	18.2	16.7	0.8	0.8
民間賃貸住宅	40.9	44.4	33.9	32.3	12.9	10.9	6.9	7.2	5.4	4.8	0	0.5
リフォーム住宅	3.0	2.1	11.9	11	18.2	17.7	29.7	28.9	37.1	39.8	0.1	0.5

（2）住宅取得者の年収と自己資金率に若干の余裕が・・・

昨年度に比べ年収および自己資金率が改善

昨年度の住宅取得金額および自己資金比率は右表のとおりです。取得資金面をみてみると、全体的な景気の回復基調による給与所得の改善があったためと思われますが、下記の分譲住宅および注文住宅の取得者に関する表にも現れているように、昨年度に比べて注文住宅では約30万円の増加、又分譲住宅では横ばいで若干の増加と、



1 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。

それぞれ取得者の年収が若干改善しています。又分譲住宅の取得者の自己資金比率が 33.4%に上昇しているように、自己資金の比率も昨年度に比べ若干の改善がみられます。全体的には、住宅取得資金面で多少改善したと考えられます。

分譲住宅は取得総額が低下し、床面積も低下

これまで住宅取得者の年齢が低下し、一次取得者の傾向として、狭小な住宅でもよいので、安い資金で入手したいというのが要望が強かったわけですが、分譲住宅では右表のとおりこの傾向が続いています。昨年度に比べ上記のように年収が若干改善したにもかかわらず、取得住宅の金額は前年に比べ 10%近く低下しており、又床面積も 1.7 m²減少している結果となっています。

分譲住宅取得者(全国)

	14年度	15年度	16年度	17年度
取得金額(万円)	3718.8	3676.3	3636.3	3609.2
年齢(歳)	39.8	40.1	39.8	40.0
年収(万円)	734.3	699.4	689.5	690.5
自己資金率(%)	34.1	33.0	31.8	33.4
床面積(m ²)	93.1	97.3	98.2	96.5

注文住宅は取得金額も床面積も上昇

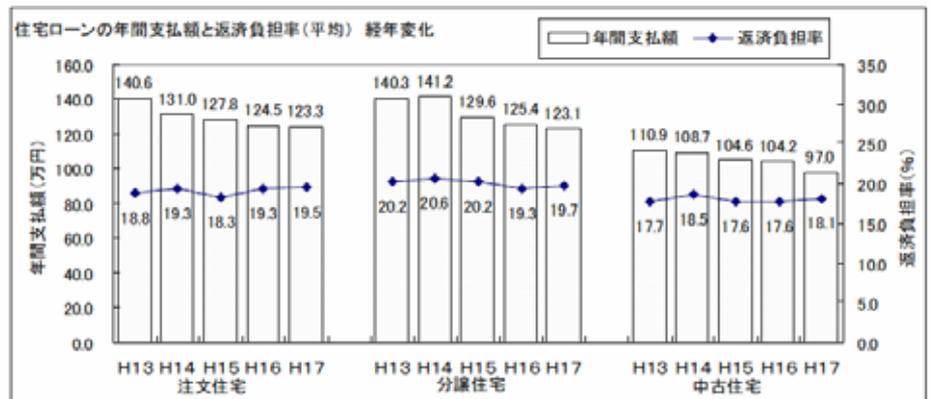
一方注文住宅では、右表のように昨年度に比べ取得金額も若干上昇し、床面積も 4.4 m²増と大きく改善しています。資金的な改善が、建物の規模などの変化に結びついたといえます。

注文住宅取得者(全国) (除く土地購入代金)

	14年度	15年度	16年度	17年度
取得金額(万円)	2916	2893	2824	2833
年齢(歳)	49.2	48.2	48.2	47.1
年収(万円)	791.6	765.3	729.4	758.2
自己資金率(%)	47.7	49.4	47.0	48.3
床面積(m ²)	149.6	142.3	139.9	144.3

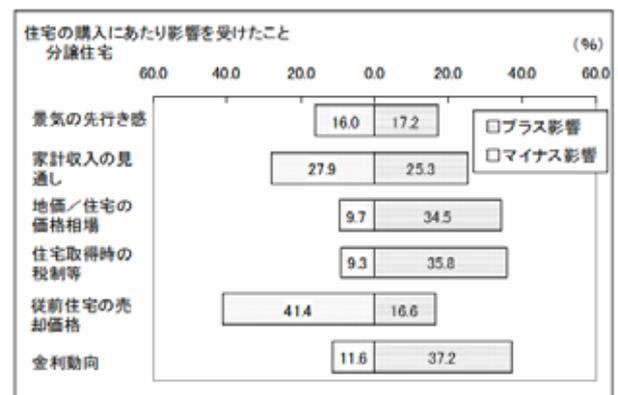
(3) 住宅ローンの年間支払額は減少、だが返済負担率は若干上昇

住宅ローンについてみて見ますと、上記のような状況のなかで、住宅価格の低下や、長期固定住宅ローンの「フラット 35」など、住宅ローン金利が低い状態で推移していたこともあって、昨年度に比べ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、年収が若干改善しているにもかかわらず、年収に占めるローン返済額の割合(返済負担率)は、それぞれ若干増加した結果となっています。



(4) 気になる、住宅ローン金利や住宅資材価格の上昇

住宅取得者が住宅の取得を決めた際に、いろいろな判断基準を持っていたわけですが、「どのようなことが判断に影響を与えたか」という点を分譲住宅取得者でみてみると、「金利」や「住宅価格の相場」「税制」などが有利に働き、一方で資金のもとになる「所有物件の売却価格」がマイナス要因となったと見られます。本年度に入り、これまで新設住宅着工数は昨年を上回っていますが、上記の取得住宅の金額や規模に影響を与える住宅ローン金利が「ゼロ金利政策解除」のあと上昇し始めてお



り、又原油高による資材の高騰などもあり、今後これらの要素が住宅取得者の取得態度に大きく影響してくると思われま。資材の安定供給や住宅ローンへの対応サービスなど、顧客対応を十分に整えることが必要です。

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（25）

「省エネルギーと住宅性能表示制度（2）」

前号までに住宅性能表示制度中の、省エネルギー対策の程度をみる「温熱環境について」に関する内容をみてきました。この中では、住宅の部位ごとに「断熱をする場所」や、「断熱の方法」が決められています。又住宅の建っている地域の地域区分や、又断熱材の種類によって、必要な断熱材の厚みが決められています。

地域区分と断熱材の種類と厚み

物件の建てられる地域区分が決まると、断熱する部位と、断熱材をどの種類のものを使うかによって断熱材の厚みが違ってきます。東京など 地域を例にとりて、断熱材の種類 A - 2 の住宅用グラスウールと種類 E の

硬質ウレタンフォームの場合を比べてみると、各等級ならびに断熱をする部位によって右表のような違いになります。

IV 地域における
使用部位・断熱材の種類による必要な断熱材の厚み

単位：mm

種類	屋根又は天井		壁		床(外気に接する部分)	
	A-2	E	A-2	E	A-2	E
	住宅用グラスウール 10K相当	硬質ウレタンフォーム	住宅用グラスウール 10K相当	硬質ウレタンフォーム	住宅用グラスウール 10K相当	硬質ウレタンフォーム
等級2	40	25	35	20	30	20
等級3(気密住宅の場合)	60	35	40	25	50	30
等級4(気密住宅・充填断熱の場合)	230	130	110	65	165	95

断熱材の施工の方法

以上のように地域区分に従って、断熱する場所と断熱材の種類と必要な厚みが決まると、次は断熱材の施工ということになります。この断熱材の施工に当たっては、制度の中では次のようなことが求められています。

躯体の断熱性能をきちんと確保するための措置が必要

断熱性能をきちんと確保するためには、断熱材を必要な場所に、隙間なく、気密性の高い気密材に密着して施工することが重要です。又屋根または天井と壁、あるいは壁と床といった取り合いの部分で、隙間ができて外気が室内に入り込むことがないように、通気止めを設けるなどの必要な措置をとることが必要となります。

結露の防止策をとる・・・

断熱材を隙間なく施工すると、熱や空気の移動が防げる半面、結露が発生する危険性も高まります。結露が発生すると、断熱の効果そのものが減少し、断熱性能が低下しますので、結露の防止策を行って、断熱効果の低下を防ぐことが必要です。

又結露が発生すると、カビなどが発生しやすくなり構造材にも影響を与え腐朽等が生じることにもなり、構造材等の耐久性を損なう危険性があります。結露対策を行い、耐久性の低下を防ぐことが必要です。

したがって、防湿気密層を設けるとか、換気孔を設けるなど換気上有効な措置をとるなどして、結露防止のために必要な対策を講じておく必要があります。

気密層の施工の基準

さらに断熱性能を確保する意味から、性能表示制度の等級3（新省エネルギー基準相当）および等級4（次世代省エネルギー基準相当）では、気密住宅についての規定がされています。気密住宅は床面積1㎡あたりの相当

相当隙間面積

等級	相当隙間面積(単位 : cm ² /m ²)					
	I	II	III	IV	V	VI
4	2.0	2.0	5.0	5.0	5.0	5.0
3	5.0					

隙間面積が5.0cm²以下の住宅をいいますが、等級3では、地域では必ず気密住宅とすること、又等級4では、全ての地域で気密住宅とすることが求められています。特に等級4では、地域および地域では相当隙間面積が2.0cm²以下となることが求められています。以上のように、等級3および4では、気密材で構成される層(これを気密層といいます)を、上記表中の相当隙間面積の数値以内にするように施工することが求められているわけですが、その際には次のような点に注意が必要となります。

使用する気密材の基準

相当隙間面積を5.0cm²/m²以下とする場合および、2.0cm²/m²以下とする場合とのそれぞれの場合で、使用する気密材の材料が定められています。

相当隙間面積を5.0cm²/m²以下とする場合に使用する気密材は、防湿気密フィルムなど右表のようなものです。又、相当隙間面積を2.0cm²/m²以下とする場合に使用する気密材は、防湿気密フィルムなど右表のようなものです。

使用する気密材の基準

相当隙間面積を5.0cm ² /m ² 以下とする場合	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅用プラスチック系防湿フィルム(防湿気密フィルム) ・透湿防水シート ・合板等(合板、石膏ボード、構造用パネル) ・吹付け硬質ウレタンフォーム断熱材 ・乾燥木材等 ・金属部材 ・コンクリート部材
相当隙間面積を2.0cm ² /m ² 以下とする場合	<ul style="list-style-type: none"> ・防湿気密フィルム ・合板 ・乾燥木材等 ・コンクリート部材

連続した気密層を確保する

繊維系の断熱材あるいはプラスチック系の断熱材を使用して充填断熱を行う場合や、繊維系の断熱材を使用して外張り断熱を行う場合には、断熱構造とした各部位および各部位間の取り合い部分、又壁の隅角部分の断熱層の室内側に、きちんと気密材を使って気密層を設け、連続した気密層を確保することが必要です。

さらに基礎を断熱構造とする場合には、土台と基礎の間に隙間ができないように、気密材や気密補助材を使ってきちんと対応することが必要です。

又、プラスチック系の断熱材を使用して外張り断熱を行う場合には、断熱材と気密補助材を使って隙間が生じないようにすることが求められています。

気密材を施工する場合の留意事項

以上のように気密材を施工する場合には、特に次のような事柄に注意が必要です。

シート状の気密材を重ねる場合や、他の気密材との継ぎ目がある場合には、重ねを30mm以上とり、重ねの部分を合板または乾燥木材、石膏ボードなどではさみつけて隙間が出ないようにすることが必要です。板状の気密材同士の継ぎ目には気密補助材を使って隙間が出ないようにすることが必要です。

防腐・謀議の処理をした構造材がある場合には、人体に影響のある薬剤の物質が室内に入りこまないように措置をしておくことが必要です。

開口部の枠、あるいは配管、配線、点検口などと接する部分およびこれらの周囲は、気密補助材を使って隙間が生じないようにする必要があります。

気密補助材の使用

上述のとおり施工の際、気密材の継ぎ目が生じる部分がでてきます。その際、継ぎ目の生じる部分の連続性を確保するために、補助材として次のような資材を使って隙間が出ない様に施工することが求められています。

- ・気密テープ
- ・気密パッキン材
- ・現場発泡断熱材
- ・シーリング材