



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。

1. 高齢化社会に向けた住宅のニーズを掴もう！ 「住宅・土地統計調査」の結果を営業に生かそう！

昨年10月に実施されました5年ごとに行われている総務省の「住宅・土地統計調査」には皆様もご協力されたことと思います。この調査は、住宅と土地に関する実態を把握して、今後の国や地方自治体が住宅や土地に関する政策立案や計画策定を行う際の基礎資料となるものです。その結果が8月30日に発表されました。

昨年10月1日時点の実態と前回の平成10年度調査から変化しているところは次のような点です。この中から今後の経営面でのヒントを何か見つけたいと思います。

(1) 調査結果の概要

住宅数と世帯数：

住宅総数も世帯総数も増加。住宅の増加が世帯数の増加を上回る。

総住宅数	5387万戸	5年間で	362万戸増加
総世帯数	4722万戸	5年間で	286世帯増加
空き家数	660万戸		住宅総数の12.2%が空き家

建て方：

共同住宅が大幅に増加。三大都市圏()では共同住宅が50%を超えている。(全国では40%)
共同住宅では高層化が進んでいる。

居住世帯のある住宅総数	4684万戸	
一戸建	2648万戸	5年間で4.8%増
長屋建	149万戸	
共同住宅	1872万戸	5年間で12.8%増

共同住宅	6階以上のものの増加率	35.0%
	11階以上のものの増加率	37.8%

註：三大都市圏

関東大都市圏

さいたま市、千葉市、東京都特別区郡、横浜市、川崎市及びその周辺市町村

中京大都市圏

名古屋市及びその周辺市町村

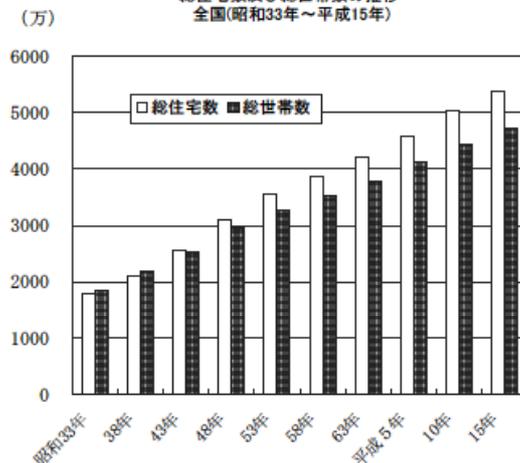
京阪神大都市圏

京都市、大阪市、神戸市及びその周辺市町村

目次

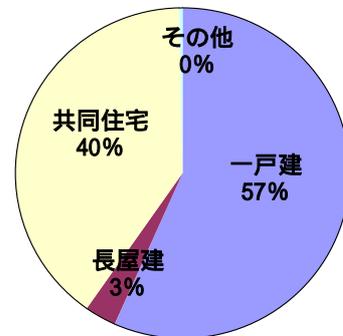
1. 高齢化社会に向けた住宅のニーズを掴もう！
「住宅・土地統計調査」の結果を営業に生かそう！
2. 省エネルギー対策を進めよう！
住宅の省エネルギーを考える。(2)
「断熱」について

総住宅数及び総世帯数の推移
全国(昭和33年～平成15年)



出展：総務省「平成15年度住宅・土地統計調査」より

住居世帯のある住宅の建て方別内訳



出典：総務省「平成15年度住宅・土地統計調査」より弊社作成

所有関係：
持ち家率が上昇。

持ち家	2866 万戸	
借家	1716 万戸	
持ち家率 全国	61.2%	5 年間で約 1% 上昇
三大都市圏	56.6%	その他の地域より約 10% 低い
三大都市圏以外	66.1%	

住宅の規模：
専用住宅の延べ床面積は増加。

床面積	全国	93.85 ㎡
	三大都市圏	81.56 ㎡

高齢者等への配慮：

高齢者等に配慮した設備を設置した住宅が増加。特に平成 13 年以降建築の住宅で増加。
階段、浴室、トイレなどに「手すりがある」、「またぎ易い高さの浴室がある」、「段差がない」、「廊下などの幅が車椅子で通行可能である」など、高齢者等の生活に配慮した設備を備え付けた住宅が増えている。
又高齢者等がいる世帯で共同住宅に住んでいる人の約 20% がこれらの設備がある住宅に住んでいる。

65 歳以上の高齢者が住んでいる住宅	1640 万戸
居住のある住宅総数	4684 万戸
65 歳以上の高齢者の住んでいる住宅の割合	35.0%

土地の所有：
18.3% の世帯が現在居住している土地以外の土地を所有。

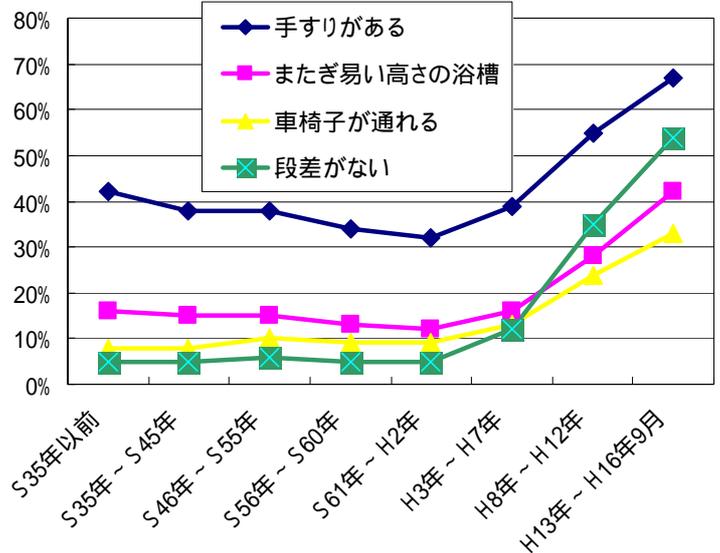
普通世帯数 ()	4695 万世帯
現住居の敷地の所有者数	2402 万世帯
現住居以外の土地の所有者数	858 万世帯

註： 普通世帯数
住居と生計を共にしている世帯をいう。単身の下宿人、間借り人、寄宿舍等に住む単身者は除く。

(2) 今後の住宅業界に予想されるもの

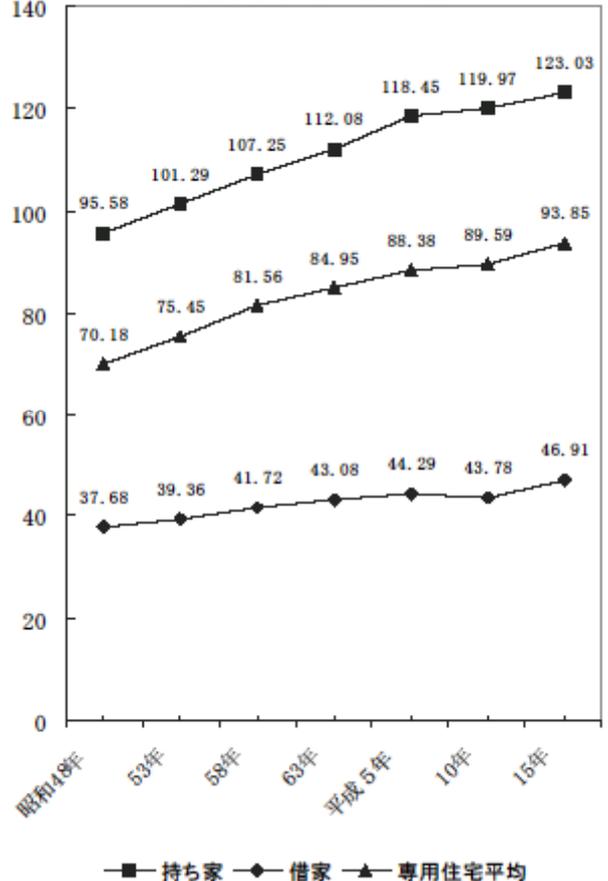
これらの結果から、次のようなことが考えられ、今後の住宅営業に向けて新しい取り組み方法を作り上げていく必要があります。

建築時期別にみた高齢者等のための設備がある住宅の割合 全国 (平成 15 年)



出典：総務省「平成 15 年度住宅・土地統計調査」より弊社作成

専用住宅の1住宅当たり延べ面積の推移 全国 (昭和48年~平成15年)



山興：総務省「平成 15 年度住宅・土地統計調査」より

顧客獲得競争激化に勝ち抜く工夫が必要

- ・ 新築着工数の大きな伸びはあまり期待できない。
- ・ 限られた需要に対する競争が激化する。
- ・ 顧客に魅力ある提案が必要となる。

住宅総数が世帯総数を上回って久しく、現状でも世帯数の伸びを超える住宅建設が行われておりますので、数字的には住宅は飽和状態にあるといえます。従って、今後は爆発的な新築需要の伸びはあまり期待できないと思われます。しかし質的向上や、機能の向上を求めた改築、新築需要は盛り上がってくると考えられます。そうすると限られた需要の中で顧客獲得競争がこれまで以上に激化すると思われます。

新築や改築において競争を勝ち抜くためには、デザイン面やコスト削減面での工夫とともに、顧客の家族の状況にあったスペース活用の提案や、機能的で健康面に配慮した質の高い部屋と設備の提案など、顧客の要望を満たし、顧客をひきつける提案が必要となると思われます。

高齢者社会での住宅に関するニーズに適切な対応が必要

- ・ 住宅においても高齢化社会のニーズへの対応が急務となっている。
- ・ 設備、火災対策など高齢者等向けの住宅のリフォーム、建て替えが増加する。
- ・ 高齢者等への配慮に係わるニーズをいち早く掴む必要がある。

高齢者が住んでいる住宅の割合が35%になっています。この中には「単身」「夫婦だけ」「子供と同居」という形態があります。今後高齢者は統計的に増加する予測ですので、高齢者の住む住宅が増えていくことは間違いありません。そうすると、前述のような「車椅子で移動できる」とか「手すりがある」とかの設備がどうしても必要となってきます。又、火災の際に高齢者が取り残されないように、早期に火災を感知して警報して、逃げやすくしておく必要もでてきます。

このように高齢化社会での住宅に必要な設備や機能はたくさんあります。家族の要望にあわせてこのような対応ができた住宅に改修したり、改築したりする需要が今後とも高まってきます。新築住宅もこれらの仕様をきちんとしておく必要があります。要は住宅にも高齢者向け仕様が求められているということです。

今後益々高まる高齢者等への対応に対するニーズを掴み、適切に対応してゆく必要がでてきますので、あらかじめ高齢者対応設備などを仕様に組み込んで、積極的に対応策を提案していきましょう。

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。(2) 「断熱」について

前回室内の温度を快適な状態に保つには、住宅建築に熱の伝わり難い(断熱性能の高い)資材を使い、熱の無駄な移動を防ぐ「住宅の断熱化」が必要であることをみてきました。

温暖地でも冷房負荷を少なくするのに断熱化は有効！

断熱というと、冬季の寒さを防ぐことを優先して考えてしまいますので、温暖な気候の地域では必要ないのではないかとわれがちですが、温暖地でも断熱をすることは必要なのです。それは冷房の負荷を少なくする効果があるからです。つまり温暖地では夏季の強い日差しで屋根、室内の温度が上昇してしまいますので冷房が必要となりますが、断熱措置によってこの冷房にかかるエネルギーの消費量を減らすことができ冷房費の節約が図れ、快適さが保てるということです。

断熱効果を上げるには「気密化」も必要！

しかし、いくら断熱材をたくさん使用して断熱化を図っても、住宅の開口部や床等に隙間が多くあれば、室内の熱が室外に逃げてしまい、又逆に室外の冷気が室内に入り込んでしまいます。隙間をなくさなければ断熱の効果が上がりません。隙間をなくすることを「気密化」といいますが、断熱化と気密化は密接に関係していることなのです。ただ、気密化を進めると、一方で室内の空気が滞留してしまい、新鮮な空気を取り入れる必要がでてきます。気密化は換気と一緒に考えないといけないことなのです。

「気密化」については、「断熱化」の話の後に、詳しく検討してゆきます。

断熱材の性能 「熱伝導率」と「熱抵抗値」

住宅の断熱化には熱の伝わり難い材料（断熱材）を使用しますが、住宅建築に使用される主な材料の熱の伝わり易さ（熱伝導率）は別表のとおりです。

断熱材の性能

断熱材が熱を伝え難いのは、小さな気泡や層をその中にたくさん持っていて、熱を伝え難い「空気」をその中に閉じ込めてしまうからです。ただ、これらの気泡や層の密度が小さいとその中で空気の対流が起こって熱が逃げてしまいます。空気を閉じ込める気泡や層の密度が高くなるほど熱の対流を抑える効果が高くなり断熱の性能が高くなっていきます。ですから、断熱材の性能にはその材料のもっている性質による固有の熱伝導率が大きく係わってくるわけです。

熱伝導率（ラムダ値）＝熱の伝わり易さ 単位は W/mK で表します。
厚さが1mの壁体について、1時間あたり、温度差1 の時、単位面積あたりに通過する熱量を表す。

断熱材の性能は、熱伝導率の値が小さいほど熱を伝え難いので高くなり、おなじ材料であれば、厚みが増すほど高くなります。

断熱材の性能の表し方

断熱材の性能は「熱抵抗値（R値）」で表します。この数値が大きいほど熱の通過に対する抵抗が大きいので断熱性能が高くなります。この数値は省エネルギーの基準として用いられます。

住宅建築に使用される主な材料の熱抵抗値は別表のとおりです。

熱抵抗値（R（アール）値）＝熱の伝わり難さ 単位は m²K/W で表します。
ある厚さの壁について、1時間あたり、温度差1 の時、単位面積あたりの熱の伝わり難さを表す。

断熱性能の高い断熱材を使用すれば効果が高くなり、省エネルギーが実現可能となるわけですが、そこには、「きちんと施工」という前提条件があることはいうまでもありません。部位に合わせて又必要な断熱性能に合わせて断熱材を選び、正しく、きちんと施工しなければ優れた断熱効果が得られません。

熱伝導率＝熱の伝わりやすさ(W/m・k)

材料	熱伝導率
空気	0.023
10K グラスウール	0.05
高性能グラスウール(16K)	0.038
吹込セルローズファイバー	0.04
ビーズ法ポリスチレンフォーム	0.034～0.043
押出し法ポリスチレンフォーム	0.028～0.040
硬質ウレタンフォーム	0.023～0.026
現場発泡硬質ウレタンフォーム	0.026
フェノールフォーム	0.020～0.036
コンクリート	1.6
鉄	5.3
石膏ボード	0.22
土壁	0.69
杉・ヒノキ	0.12
合板	0.16
畳	0.11

★値の小さいほど断熱性が高くなります

厚さ100mmの各種材料の熱抵抗値(m²・K/W)

材料	熱抵抗値
10K グラスウール	2.00
高性能グラスウール(16K)	2.63
吹込セルローズファイバー	2.50
ビーズ法ポリスチレンフォーム	2.33～2.94
押出し法ポリスチレンフォーム	2.50～3.57
硬質ウレタンフォーム	3.85～4.35
現場発泡硬質ウレタンフォーム	3.85
フェノールフォーム	2.78～5.00
コンクリート	0.06
石膏ボード	0.45
土壁	0.14
杉・ヒノキ	0.83
合板	0.63
畳	0.91

★値が大きいほど断熱性能が高くなります。

出典：新建ハウジング

「新建ハウジングプラス1 2004年7月号」掲載
「断熱気密の基礎知識」東京大学大学院教授
坂本雄三氏 論文資料より弊社作成

次回は「断熱材について」詳しくみてみます。