



# 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

**2004年アンケート結果に見る住宅取得者像！  
若い年齢層の住宅取得が増加！  
設備は「防犯」と「省エネ」がキーワード**

株式会社リクルートが同社発行の月刊「HOUSING」の読者に対して毎年実施しているアンケート調査結果が公開されました。この調査結果から住宅取得者の姿をみてみます。

目次
<b>特集：1</b> 2004年アンケート結果に見る住宅取得者像！ 若い年齢層の住宅取得が増加！ 設備は「防犯」と「省エネ」がキーワード
<b>特集：2</b> 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（7） 「省エネルギー基準について」

### アンケート調査要領

- 実施者：株式会社リクルート
- 調査目的：注文住宅や住宅設備に関する計画や購入の実態を把握する
- 調査対象：月刊「HOUSING」の読者で、注文住宅を建築した世帯
- 調査方法：郵送法（事前にアンケート協力の許可を得られた1200世帯に発送）
- 調査期間：2004年9月10日～2004年10月26日
- 集計数：回答数 912票 有効回答数 852票

### （1）若い年齢層の世帯主が増加

注文住宅の取得者の平均的な姿は右記の表のとおりです。

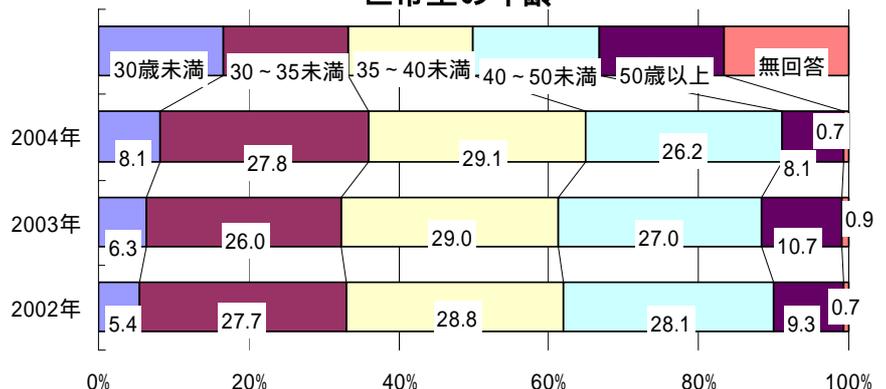
注文住宅取得者に関する平均像

	2004年	2003年	2002年
世帯主年齢(歳)	38.2	39.1	38.9
平均年収(万円)	759.6	775.2	821.7
延べ床面積(m <sup>2</sup> )	167.4	162.4	158.5
建築費用(万円)	2738	2748	2694
自己資金比率(%)	35.8	40.1	39.9
親からの援助額(万円)	763	737	642

#### 世帯主の平均年齢が低下

「世帯主の年齢」のグラフのとおり、30歳未満及び35歳未満の世帯主の割合が増加して全体の約36%を占めています。平均年齢も38.2歳となり昨年から約1歳若くなっています。住宅市場への若年齢層の参入が顕著になってきています。

世帯主の年齢



#### 世帯主の平均年収が低下

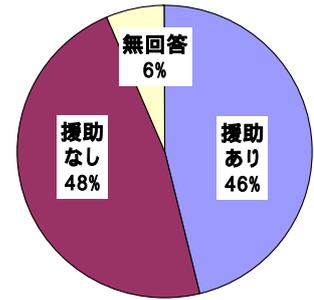
世帯主の平均年収は、世帯主の年齢層が低下していることもあり年々低下しています。このため自己資金比率も2004年は約36%まで低下しています。

### 親からの住宅資金援助額は増加

親から何らかの住宅資金の援助を受けている人の割合は、右記表のとおり 46%を占めています。援助の金額も年々増加して、上記「平均像」の表のとおり 2004 年は 2 年前に比較すると 120 万円増加の 763 万円になっています。

### 親からの援助の有無

(2004年)



### (2)「住宅ローン減税」と「金利」が住宅取得を後押し

#### 戸建住宅に住みたいという想いは根強い

住宅建築のきっかけになったものは、別表のとおり「戸建住宅取得」が昨年に引き続き一番になっています。戸建住宅への想いが強いことが分かります。

#### 「住宅ローン」減税が後押し

住宅建築のきっかけの中で、「税制が有利だから」と「金利の動向をみて」の項目が昨年比で大きく増加しています。このことから、ローン減税が有利なうちに又住宅ローン金利が上がる前に住宅を建てたいと思った人が多かったことが分かり、税制が住宅取得の後押しをしたといえます。

#### 新居建築のきっかけ

1位	いつかは一戸建に住みたいと思っていた	48.40%
2位	税制(住宅ローン減税)が有利だから	35.80%
3位	家が手狭になった	37.70%
4位	家賃が高くもったいない	36.60%
5位	子供が成長した	31.80%

(複数回答)

#### 新居建築のきっかけで前年との差異が大きいもの

	理由	2004年	2003年	差異
1位	税制(住宅ローン減税)が有利だから	35.8%	24.8%	11.0%
2位	金利の動向をみて	21.2%	15.0%	6.2%
3位	家賃が高くもったいない	36.6%	32.6%	4.0%
4位	結婚	7.5%	4.8%	2.7%
5位	いつかは一戸建に住みたいと思っていた	48.4%	46.2%	2.2%

(複数回答)

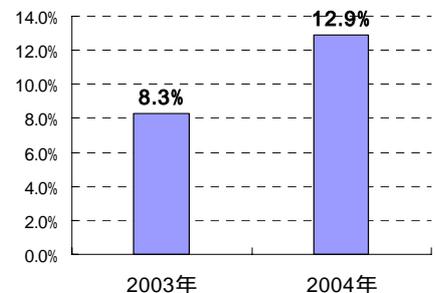
### (3) 設備面では「防犯」と「オール電化と省エネルギー」に関心が高い

住宅設備については、治安の悪化を受けて、防犯関連の設備の設置が増えています。又オール電化とこれに伴う省エネルギー関連の設備の導入が着実に増えています。

#### 防犯設備は普及率が高まっている

住宅の性能として、防犯性能への関心が高まっており、ホームセキュリティの普及割合は右記グラフのとおり大幅に伸びています。特にテレビドアホンの普及率は 74.1%になっています。

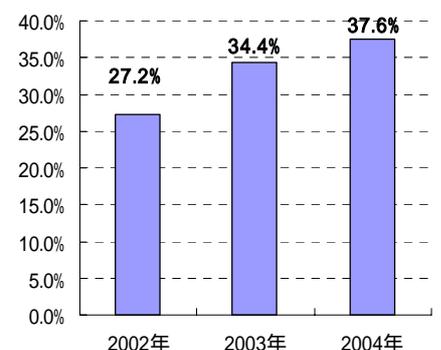
#### ホームセキュリティの普及度



#### オール電化住宅は着実に増加

オール電化住宅は着実に普及しており、2004年の普及率は右記グラフのとおり 37.6%に上昇しています。特に、省エネルギー設備である給湯設備のヒートポンプ(エコキュート)の導入設置割合が全体で 22%になり、前年の約 15%から倍近い伸びを示しています。又IHクッキングヒーターの設置も 50%を超える状況になっています。

#### オール電化住宅の普及度



- ・自然冷媒ヒートポンプ式電気給湯器(エコキュート)

普及率 2004年 22.1% 2003年 14.8%

- ・IHクッキングヒーター

普及率 2004年 51.9% 2003年 52.3%

# 特集 2 省エネルギー対策を進めよう！

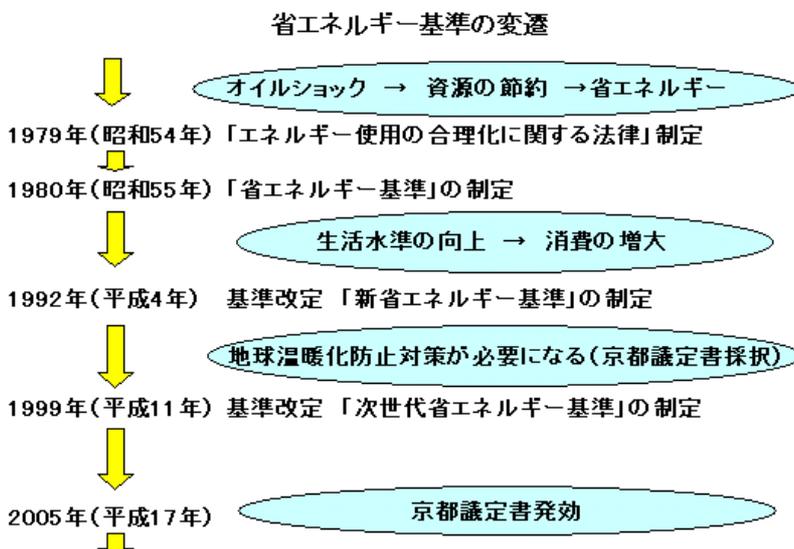
## 住宅の省エネルギーを考える (7)「省エネルギー基準について」

### (1) 省エネルギー基準の変遷

住宅の省エネルギーについては、基準が定められています。この住宅の省エネルギーの基準は、住宅に設置されたエアコンや給湯器などの機器類の性能を示すものではなく、住宅の躯体自体に直接関係した省エネルギー性能の目安を示すものといえます。この基準は建築基準法のように義務として必ず守らなければいけないというものではなく、具体的な目標を示すもので、生活者が実現すべき努力目標といえます。

この省エネルギーの基準は、時代の移り変わりによって、その求めるものがだんだん厳しくなってきました。

基準を厳しくした時代の要請と背景があったわけです。基準の移り変わりと、次第に厳しい基準を必要とした時代の背景は右記の表の通りです。



### (2) 次世代省エネルギー基準

上記のとおり、現在3つの省エネルギー基準があります。基準は社会的背景によってだんだんと厳しくなり、1999年(平成11年告示)の次世代省エネルギー基準が最も厳しいものになっています。次世代省エネルギー基準では、地球温暖化を防止するために1992年(平成4年)の新省エネルギー基準よりさらに20%の冷暖房消費を削減することが目標にされています。厳しくなるのは当然です。厳しくなっている条件の変化を地域の主要部位で見えますと別表の通りです。使用する必要がある断熱材の厚みは次世代基準になって、新基準の倍以上になっています。

省エネルギー基準の変遷と基準値の変遷例  
(木造戸建住宅・IV地域の仕様例)

項目	旧基準 (1980年)	新基準 (1992年)	次世代基準 (1999年)
外壁(断熱材) グラスウール	厚み 30mm	厚み 55mm	厚み 100mm
天井(断熱材) グラスウール	厚み 40mm	厚み 85mm	厚み 180mm
窓	単板ガラス	単板ガラス	二重サッシ 又は複層ガラス
相当隙間面積	—	—	5cm <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

出典: 新築ハウジングプラス1 2004年7月号「断熱気密の原理原則」  
 東京大学大学院 坂本雄三教授 論文中的の表より弊社作成

### (3)「次世代省エネルギー基準」の主な改正点

この基準では、新省エネルギー基準から一段と厳しい条件になったわけですが、主に次のようなことが規定され、又改正されています。

年間冷暖房負荷の基準値が新設されました

様々な省エネルギーのための建築上の工夫の効果を適切に評価するために、年間の冷暖房負荷について

の基準値を新たに設定しました。

熱損失係数（Q 値）の基準値が見直しされました

熱損失係数（Q 値 =  $W / m^2 \cdot K$ ）は、建物内外の温度差が 1 の時、1 時間に損失する熱量を延床面積で割ったもので、建物の断熱性能を表す指数です。この値が小さいほど断熱性が良いわけですが、今回下記の表の通りこれまでの基準に比べて、1 ランクほど厳しい基準値が各地域ごとに設定されました。

地域区分					
熱損失係数の基準値 ( $W / m^2 \cdot K$ )	1.6	1.9	2.4	2.7	3.7

気密住宅の基準（相当隙間面積の基準値）が見直しされました

これまで寒冷地にしか適用されていなかった相当隙間面積の基準値が、全国に適用されることになりました。

単位面積当たりの相当隙間面積 ( $cm^2 / m^2$ )					
地域区分					
2.0			5.0		

地域区分が見直しされました

全国各地の天候上の特性を考慮して、これまでの都道府県単位の地域区分をさらに細かくして、より実情に応じた市町村別によるものに変更されました。従って、同一県内でも、市町村によって地域区分が異なるところが出てきます。

計画換気が義務付けられました

防湿・気密の標準施工方法が提示されました。

#### （４）「次世代省エネルギー基準」の二つの基準

この次世代省エネルギー基準の実現が現在の目標とされているわけですが、実現方法として 2 つの方法が示されています。

「**建築主の判断基準**」と「**設計、施工の指針**」です。

それぞれ、告示で示され、どちらの方法で設計をしても良いことになっています。

「**建築主の判断基準**」では、

断熱や気密、夏季の日射の遮蔽など、性能についてそれぞれ基準値を決めています。性能規定です。

この中に 3 つの判断方法が規定されています。基準値を満たせばどの方法で設計してもかまいません。

又「**設計・施工の指針**」では、

標準的な仕様や、具体的な設計・施工の方法を断熱材の厚さなどで示しています。仕様規定です。

#### （５）「住宅性能表示制度」と「省エネルギー基準」

住宅性能表示制度では、9 項目の評価項目の中で「**温熱環境**」という評価項目を設けて、住宅の省エネルギーの程度を評価します。ここでは評価の基準として、上記の三つの省エネルギー基準の内容を全面的に取り入れ、等級と関連させています。性能表示制度の中の等級と省エネルギー基準との関係は下記表のとおりです。

住宅性能表示制度の「温熱環境」の評価等級と省エネルギー基準との関係

	等級1	等級2	等級3	等級4
基準の目安	基準はない 等級2に満たない	旧省エネルギー基準 (1980年告示)程度	新省エネルギー基準 (1992年告示)程度	次世代省エネルギー基準 (1999年告示)程度
気密住宅にする	必要なし	必要なし	I 地域は必要 その他地域は不要	すべての地域で必要