

豊かさを生み出す 住宅産業

住宅産業の動向とメーカーの取り組み

人口減少や高齢化の進展に加え、インフレ進行により土地や建築費が上昇しており、住宅取得意欲を減退させている。また、ライフスタイルの変化に加え、金融政策や住宅政策動向の変化も著しい。このような外部環境の中で、住宅産業はどのような戦略によって顧客ニーズに応えようとしているのか、主に住宅メーカーに焦点を当てながら住宅産業の動向と取り組みの方向性について解説する。

住宅産業に影響を与える外部環境

国内の住宅市場では、新設住宅着工戸数の減退感が強まっている。2024年も全体で80万戸割れの可能性が高まっているが、これはコロナ禍で需要が大きく停滞した20年の81.5万戸をも下回る水準である(図)。特に注文住宅や分譲住宅を中心とする一戸建て住宅の減少幅が大きく、住宅需要の減少トレンドが継続している。

その背景には、日本全体として人口減少や高齢化の進行に伴い、30・40歳代の住宅一次取得者が減少していることに加え、インフレの影響を受けて土地や建築費が上昇し、

住宅メーカーなどの戦略

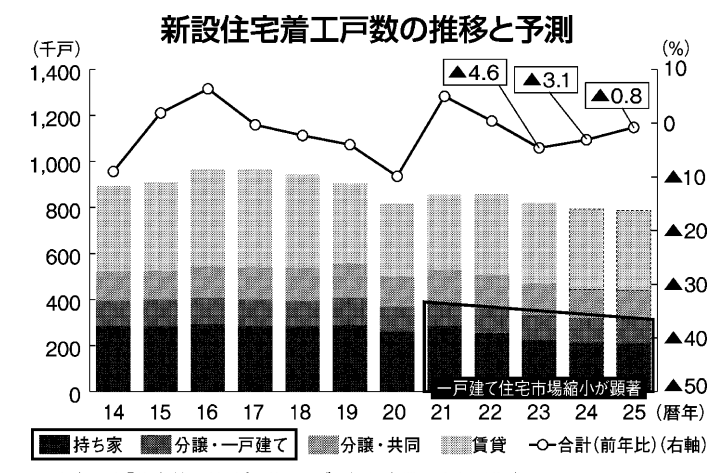
こうした外部環境の変化を踏まえ、住宅メーカーは顧客ニーズの多様化を受けた対応力を強化している。特に最近動きが目立つのは、価格を抑えつつモデルプランをベーシィに、予算に応じた相談対応力を強化している。

一方で、フルオーダーメイドを希望する顧客には、高い設計・提案力を有する建築士やデザイナー、インテリアデザイナーなどによる理想の住まい方を具現化する提案力の強化や、高断熱な木造住宅の強化、太陽光発電や蓄電池、全館空調などを駆使した快適な住空間提案の強化など、各社の特性を生かした提案力に磨きをかけている。

環境面では、特に分譲住宅や賃貸住宅は今年4月から省エネ性能ラベルの表示が努力義務化されたことで、住宅の

住宅取得に向けて

今後も、インフレの進行に伴い土地や建築費の上昇が継続すること、住宅価格は上昇基調が続く可能性がある中、住宅メーカーもさまざまな工夫で顧客からの要請に応える努力を行っている。住宅政策も、引き続き良質な



良質な住宅ストック社会形成

平素より住宅生産団体連合会(住団連)の活動にご理解ご支援を賜りまして、誠にありがとうございます。

わが国の経済はデフレからの脱却が見込まれる中、住宅価格は部材材価格の高止まり、人手不足による人件費の上昇の影響を受けている。

実質賃金が伸び悩む中で、昨今の金利情勢の変動など、個人にとって良質な住宅を取得するにあたって厳しい環境となつてい

「住まい」へのニーズや期待はますます大きくなつてい

まず、気候変動の下、年初の能登半島地震や各地での水害など災害が激化する中で、住まいの安全・安心の確保がより重要になってい

50年のカーボンニュートラル(温室効果ガス排出実質ゼロ)社会の実現に向けて、23年度補正予算では子育てエコホーム支援事業、3省連携による「住宅省エネ2024キャンペーン」が打ち出されましたが、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)をはじめとする省エネ性能の高い住宅取得サポートなどが打ち出され、住宅ローン減税も含め良質な住宅ストック形成に向けた政策を進めている。

顧客サイドも、実質賃金の低下に加え、職住近接や働き方の変化、少子化による世帯構成の変化、自然災害対応などを踏まえ、住宅に求めるニーズが多様化している。

省エネ性能の横比較が可能となったほか、目安熱費が可視化されるようになった。注文住宅は同制度の対象外ではあるが、足元の光熱費上昇を受けて省エネへの関心は一層高まっている。省エネ性能の高い建材・設備の導入による光熱費などの削減を含めたライフサイクルベースでのコストメリット提案は、家づくりにおける参考になるだろう。

またリフォーム・リノベーションも、政府の補助制度など、中古住宅を検討する際は、住宅の修繕履歴や定期点検の実施、一定の耐震性の保持などの査定をクリアした「安心R住宅」ラベルに注目することも選択肢だろう。中でも大手住宅メーカーは中古住宅流通活性化を目指して協議会を設立し、一定条件をクリアした優良物件に「スムストック」という認定を行っており、中古住宅購入時の一助となつ

来年度には「住生活基本計画」の改定が予定され、向こう10年間の住宅政策のあり方について議論が展開されます。住団連としても、良質な住宅の供給、ストック対策、まちづくり、住生活サービスなどのさまざまな課題の解決に向けた議論に積極的に参画し、必要な役割を果たしていきたいと考えています。

住宅は住み手の一人ひとりにとって、暮らしの大切な器であると同時に、内需の柱です。住団連として、今後とも良質な住宅ストック社会の形成に向け、一層の取り組みを進めてまいります。

ごあいさつ



住宅生産団体連合会 会長 芳井 敬一

みずほ銀行 産業調査部
社会インフラチーム シニアアナリスト 福嶋 正芳

2006年4月、みずほ銀行に入行。中小企業、大企業に向けた営業やみずほフィナンシャルグループ戦略企画部を経て、21年7月から現職。アナリストとして不動産、住宅、住宅設備・建材業界を担当する。

積水ハウスは、「長く住み続けたい家」へ

これからの時代、本当に必要なものってなんだろう。

そんな想いから、安全や環境に配慮した「長く住める家」を供給してきた積水ハウスでは、新たなデザイン思想「life knit design (ライフ ニット デザイン)」に基づく家づくりを進めています。

何が好きか、何に惹かれるか、何を心地よいと感じるか。そんな一人ひとりの“感性”を住まいへと編み込み、暮らすほどに愛着が増していく「長く住み続けたい家」を。

住まいは、人生に豊かさを与えてくれる感性の器のような場所にもなる。

そう信じる私たちは、この新しい家づくりを通して、

グローバルビジョン『「わが家」を世界一幸せな場所にする』を実現していきます。

共働き家族が心地よく暮らせる住まいづくり

住宅産業
豊かさを生み出す

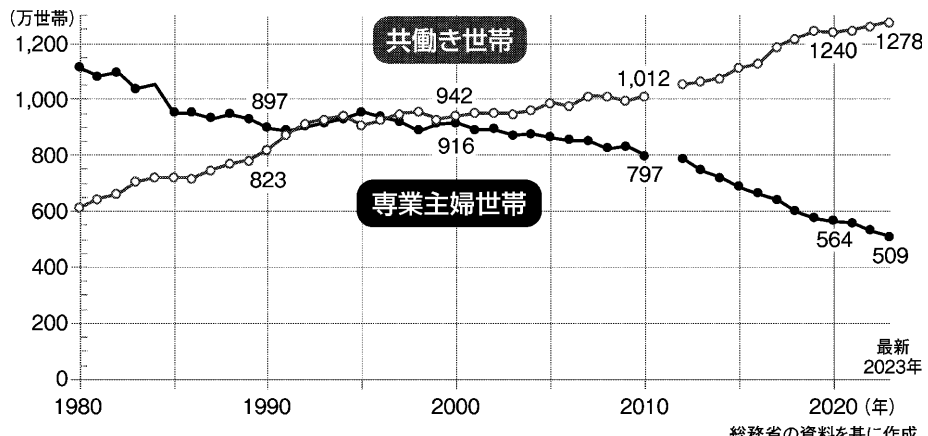


図1 共働き世帯数と専業主婦世帯数



【写真1】複数人での作業がしやすいマルチアイランドキッチン

増え続ける共働き世帯

かつては専業主婦世帯が多数派であり、共働き世帯は少数派であった。しかしその後共働き世帯が急速に増え、総務省の労働力調査によると、2023年度の共働き世帯数は専業主婦世帯数の約2.5倍にもなる(図1)。

令和の今、共働き家族が大半を占めており、男女とも働いているのが当たり前になっている。その内容は進化を続けている。現在の共働き家族は夫婦での家事シェア、在宅ワークスペース、家族で過ごす時間を求めるだけでなく、自分らしく過ごす一人の時間など「仕事も家庭も、自分も、充実」を実現できるような心地よい住まいを求めている。

共働き第一世代

再就職型

80年代は男女雇用機会均等法施行など、男女共働き社会に向けて動き始めた時代である。当時の共働き家族は、総務省の労働力調査によると、2023年度の共働き世帯数は専業主婦世帯数の約2.5倍にもなる(図1)。

この時代の住宅で解決すべき重要な課題は「家事合理化・省力化」と「家族(母子)コミュニケーション」の二つである。

共働き第二世代

就業継続型

少子化の流れを受けて、男女ともに子育てや介護をしながら働きたいという声が強まっている。共働き世帯は、夫婦の両立を重視し、仕事と家庭の両立を支援する住まいづくりが求められるようになった。

共働き第三世代

就業継続型2.0

働き方改革関連法施行やコロナ禍を経て、家族で一緒に過ごす時間が増え、家族のつながりを重視する住まいづくりが求められるようになった。

一人の時間をとりたい

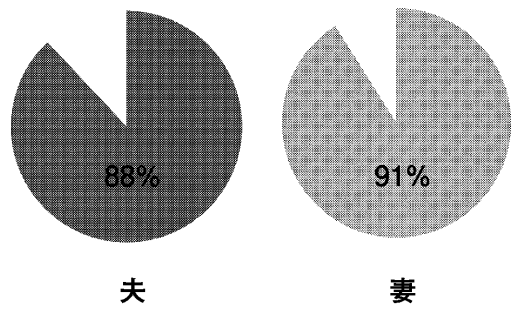
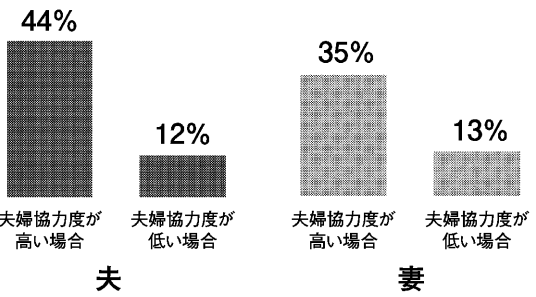


図2 一人の時間

家で一人で過ごす時間を「十分とれている」



2023年 旭化成ホームズ 共働き家族研究所(当時)調べ



【写真2】リビングの延長として外部空間を楽しむアウトドアリビング



旭化成ホームズ
LONGLIFE総合研究所 伊藤 香織
入社以来、生活者の暮らしに根ざしたソフト研究のほか、共働き家族向け商品や収納開発などを行う。現在はシニアライフ研究、ミドルライフ研究などロングライフに資する住まいやサービスを研究・開発。

共働き家族の住まいは、誰もが暮らしやすい住まい

35年を俯瞰すると、当初は働く妻を応援するために共働き家族向けの住まいを提案した。その後、モノのインターネット(IoT)やサービスの進化など、働き方や家事・育児が、また新たな住まいづくりの関わり方となり、時代は進化していく。そんな時代だからこそ、どんな時代になっても家族が笑顔で、心地よく暮らせる住まいを提供していきたい。

Good Neighbor Wood

森と人は、良き隣人になろう。

もっと高く、もっと速く。
何と競っていたのだろう。
世界が成長することは、二酸化炭素を出すことでした。
ここから変わる。
木から離れた人間は、もう一度木に戻る。
二酸化炭素を減らすには、木の力が本当に必要だから。
森と良き隣人になろう。
木の力と人の力で、互いに長く生きてみよう。
それは今あなたが思う幸せに、
案外近いのではないだろうか。

木と生きる幸福



住宅産業

豊かさを生み出す

住み心地の良さ提案

ハウスメーカー

新製品・新技術

住宅価格が高騰する中、ハウスメーカーは規格住宅やセミオーダー住宅の提供に積極的に取り組み、効率的な家づくりによりコスト低減を図る。一方でメーカーメードを希望する顧客には、豊富な知識や経験を生かし、デザイン性が高く、住み心地の良い住まいを提供する。ここではハウスメーカー各社の取り組みや新商品を紹介する。

住友林業



普遍的な美しさや伝統的・文化的品位を表現

精鋭建築士による邸宅設計

住友林業は富裕層向けに「邸宅設計プロジェクト」を進める。同社の精鋭建築士が豊富な経験と知識を結集し、デザイン性の高い住宅を設計・提案。普遍的な美しさや伝統的・文化的品位を感じる邸宅設計を提案する。

「縁の間（えんのみ）」は、緑側や濡れ縁、「光の間（このま）」は通り土間、「青の間（あおのみ）」は坪庭を連想させる空間で、それらを住まいに取り入れることで邸宅にふさわしい余白（ゆとり）のある住み心地を実現した。

旭化成ホームズ



「モク・ワン」は低価格ながら自社大工による高品質な家づくりが特徴だ

日本建築の間を現代風に

旭化成ホームズは今年5月に重鉄制震・デュアルテックラーメン構造の2階建て邸宅新商品「RA TIOUS RD 余白の在る家」を発売した。重鉄躯体による「シ

「縁の間（えんのみ）」は、緑側や濡れ縁、「光の間（このま）」は通り土間、「青の間（あおのみ）」は坪庭を連想させる空間で、それらを住まいに取り入れることで邸宅にふさわしい余白（ゆとり）のある住み心地を実現した。

積水ハウス



期間限定で六つのデザインを一対比に比較できる「6HOUSE S」を公開した

感性に響くデザイン提案

積水ハウスは安全・安心・快適で良質なストックに、顧客の感性に響くデザインを提案する「ライフ・ニット・デザイン」を掲げ、住まいに愛着が湧き、大切に長く住み継がれることを目指す。

インテリアは従来のよりやすらわしい刺激の「和」「洋」などのテイスト提案から脱却。空間における色や素材、形などから受ける印象を言語化し導き出した独自の「六つの感性フィールド」に基づき、顧客の感性を探る。全国展開する「ライフ・ニット・アトリエ」や、開発したコミュニケーションツールを活用した提案案を行う。今年8月には顧客の感性を見つめる場として、一般的な住宅屋敷場にあるような大きな住宅でなくリアルサイズの同じ間取りの6棟で、六つの感性フィールドを一度に比較体感できる「インテリアデザインハウス「6HOUSE S」」を期間限定でオープンした。

積水化学工業



「新スマートハウス」の外観

停電時、4日間の電力確保

積水化学工業は10月19日に、鉄骨2階建て住宅「新スマートハウス」を発売した。同商品は同社が得意とするスマート機能がさらに進化したことに加え、室内と屋外をつなぐ新たな住空間「グランキャビン」の提案により、多用途で快適な住み心地を実現する。

搭載できる太陽光発電システムが従来と比べ25%拡大したほか、蓄電池の容量も10%拡大。これにより、年間の80%は自宅で発電した自然エネルギーで生活でき、停電時は雨が降り続いても最低限の生活であれば4日間使用可能な電力が確保できるようになった。

ポラスグループ



「モク・ワン」は低価格ながら自社大工による高品質な家づくりが特徴だ

高品質・低価格の平屋住宅

ポラスグループのポラテック（埼玉県越谷市）は、注文住宅ブランド「モク・ワン」において、平屋住宅の新シリーズ「モク・ワン」を昨年11月に発売した。グリッドで本体価格を算出し、商談スピードの向上とコスト削減につなげる。参考価格は2LDKプラン（19・5坪）で1210万円（消費税別）から。

間取りは自由設計（一定の設計基準あり）で、低価格でありながら外壁材のカラー、室内の床材や建具のカラー、水回り設備なども選択できる。自社大工による高品質な家づくりも特徴。

大和ハウス工業



人気の外装や間取りのバリエーションから選べる

間取り・内装セミオーダー

大和ハウス工業は今年7月に規格住宅「セミオーダー住宅」の「スマートハウス」の提供を開始した。顧客はあらかじめ用意された間取りや内装、外装、住宅にも後悔のない家づくりを支援する。

家づくりを効率的に行うことでコストを節約した統一坪単価を採用した。また外断熱と内断熱を組み合わせた内外ダブル断熱で、標準でネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）仕様となっている。

時を経ても、続く価値を。
SEKISUI HEIM
Unit Technology for the Future

家の大半を 雨に濡れない屋根の下で 大切につくる。

セキスイハイムは、家づくりの大半を工場で行っています。
工場内では部材や躯体を雨に濡らすことなく、安定した作業環境を維持。
大型機械などの先進技術を駆使し、工程別の管理や品質チェックを
人と技術の力を組み合わせながら行います。
この独自の生産方法で、全ての邸でいちばんの品質を目指します。

目指すのは 全邸、最高品質。 工場にしかできない 家づくりをやるう。

光や風を取り入れプライバシーを確保 中庭のある家

住宅産業

豊かさを生み出す

なぜ中庭をすすめるのか

「光が入る明るい家にした」「開放的な家にした」といふ要望を叶える手段として有効なのが、中庭だ。中庭とは、建物に囲まれたプライベートな庭を指す。

住宅における中庭には、大きく二つの機能がある。「採光・通風」と「くつろぎ」。居住空間に自然光や風を取り入れることも、プライバシーを確保しながら外部空間を楽しむことができる。ここでは中庭のメリットや種類、実例を交えながら、その魅力を伝える。

中庭の種類

中庭は建物と庭の配置によって大きく二つのパターンがある。敷地を真上から見たときの建物の形状が呼称になっている。

- コの字型
建物コの字形で、三方から中庭を囲む。一边は開かれているが、そこに壁やルーバーを建てれば、プライバシーを確保できる。
- コの字型
建物コの字形で、三方から中庭を囲む。一边は開かれているが、そこに壁やルーバーを建てれば、プライバシーを確保できる。

建てる際のポイント

中庭のある家を建てる際に、いくつか注意したいポイントがある。

- 敷地の広さが必要
採光・通風を十分にできる中庭をつくるためには、ある程度敷地の広さが必要になる。中庭をつくるのが難しい場合は、バルコニーを壁で囲い、周囲から遮断することで、中庭と同様の機能を持たせられる。
- 建築コストがかさむ
シンプルな四角形の家に比較すると、中庭を囲む壁が増えるため、その分コストがかかる。タイルやウッドデッキを敷くなど、快適に過ごせる環境を整えるためのコストも必要になる。

テラジマアーキテクトCEO 深澤 彰司

一級建築士

東京理科大学卒業。建築家としてシブルモタンや和モタンといった同社の代表的なテイストを確立。これまでに手がけた住宅は400棟以上。

中庭のメリット

中庭は建物と庭の配置によって大きく二つのパターンがある。敷地を真上から見たときの建物の形状が呼称になっている。

- コの字型
建物コの字形で、三方から中庭を囲む。一边は開かれているが、そこに壁やルーバーを建てれば、プライバシーを確保できる。
- コの字型
建物コの字形で、三方から中庭を囲む。一边は開かれているが、そこに壁やルーバーを建てれば、プライバシーを確保できる。

中庭のデメリット

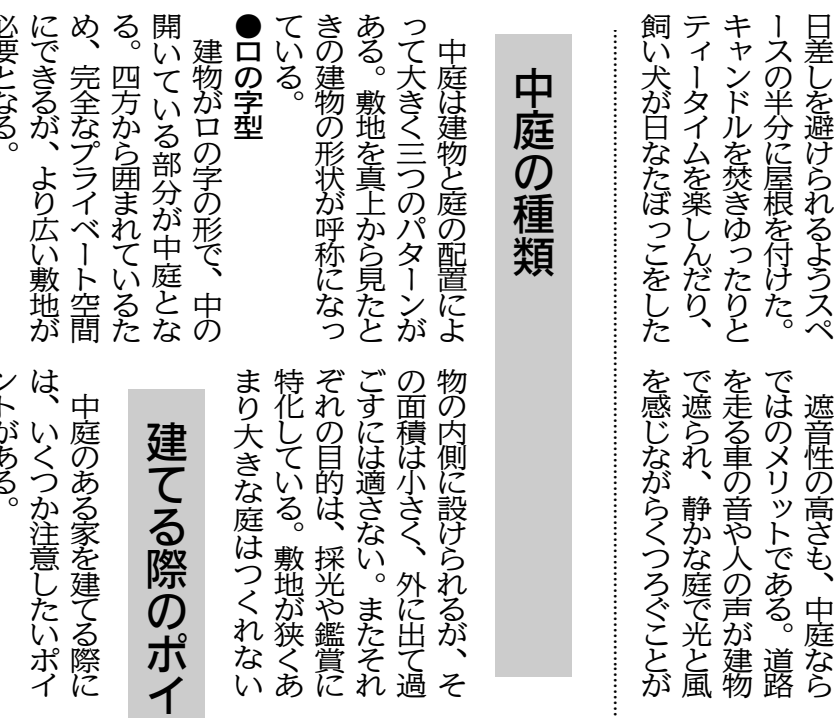
中庭のある家を建てる際に、いくつか注意したいポイントがある。

- 敷地の広さが必要
採光・通風を十分にできる中庭をつくるためには、ある程度敷地の広さが必要になる。中庭をつくるのが難しい場合は、バルコニーを壁で囲い、周囲から遮断することで、中庭と同様の機能を持たせられる。
- 建築コストがかさむ
シンプルな四角形の家に比較すると、中庭を囲む壁が増えるため、その分コストがかかる。タイルやウッドデッキを敷くなど、快適に過ごせる環境を整えるためのコストも必要になる。

中庭のメリット

中庭は建物と庭の配置によって大きく二つのパターンがある。敷地を真上から見たときの建物の形状が呼称になっている。

- コの字型
建物コの字形で、三方から中庭を囲む。一边は開かれているが、そこに壁やルーバーを建てれば、プライバシーを確保できる。
- コの字型
建物コの字形で、三方から中庭を囲む。一边は開かれているが、そこに壁やルーバーを建てれば、プライバシーを確保できる。



中庭のある家を建てる際に、いくつか注意したいポイントがある。

- 敷地の広さが必要
採光・通風を十分にできる中庭をつくるためには、ある程度敷地の広さが必要になる。中庭をつくるのが難しい場合は、バルコニーを壁で囲い、周囲から遮断することで、中庭と同様の機能を持たせられる。
- 建築コストがかさむ
シンプルな四角形の家に比較すると、中庭を囲む壁が増えるため、その分コストがかかる。タイルやウッドデッキを敷くなど、快適に過ごせる環境を整えるためのコストも必要になる。

家は、生きる場所へ。

人生をたのしむって、むずかしいから、たのしい。

くつろぐ、遊ぶ、学ぶだけではなく、働く、健康になる、夢中になる、年を重ねる…。住まう人の生き方や、変わりゆく価値観に寄り添い、その時々で最適な答えをデザインし、お届けする。家は人生の喜びや幸せを叶え続けられる場所だから。

大和ハウス工業株式会社(住宅事業本部) 東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号 〒102-8112 Tel 0120-590-956 www.daiwahouse.co.jp

HEBEL HAUS

ALL for LONGLIFE

自分らしい生き方に、住まいを合わせていく時代へ。

価値観やライフスタイルが多様化するいま、1つの住まいを家族代々住み続ける人もいれば、マンションから賃貸住宅へ、戸建住宅からマンションへ、ライフステージや目的に応じて住み替える人もいらっしゃる。

住まいに縛られることなく自分らしい生き方に、住まいを合わせていく。そんな自由で豊かな暮らしを実現するために、わたしたちは、家族のこと、資産のこと、社会のこと、あらゆることを考え抜き、最適な答えをご提案いたします。

各種資料のご請求・お問い合わせ先 下記電話番号またはメールアドレス宛にお問い合わせください。
TEL: 03-6899-3010 (土日祝除く9:00~18:00)
FAX: 03-6899-3400
E: j.koho@om.asahi-kasei.co.jp

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング7階 旭化成ホームズ株式会社 広報室

*当社個人情報取り扱いに関しましては下記サイトをご覧ください。
https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/privacy.html?link_id=AH_footer28

住宅が欲しい

ロングライフ思想を掲げて半世紀。良質で長持ちする注文住宅や既存住宅をご提供いたします。

- 注文住宅 **ハープルハウス**
都市型住宅の先駆者。理想のマイホームをフルオーダーメイドで建てることができます。
- 既存住宅 **ストックハープルハウス**
暮らしの安心と快適を実現するもうひとつの住まいの選択肢です。

部屋を借りたい

高い居住性能と充実した設備を兼ね備えた賃貸物件をご提供。暮らしにぴったりなお部屋がきっと見つかります。

- お部屋探し **ハープルメゾン**
様々なライフスタイルにあわせた物件を取り揃えています。
- お部屋探し(シニア向け) **ハープルVillage**
介護施設ではなく、自立して暮らせるシニア向けの賃貸住宅をお探し頂けます。

土地を活用したい

相続税対策や資産形成など、目的にあわせて最適な土地活用プランをご提案させて頂きます。

- 賃貸住宅 **ハープルメゾン**
高い防災力をもつ安全安心な賃貸住宅経営。狭小の住宅地から大規模な敷地まで対応可能です。
- 賃貸住宅(シニア向け) **ハープルVillage**
超高齢社会のニーズを捉えた賃貸住宅経営。土地活用をとおして社会に貢献できます。
- 中高層ビルディング **ハープルビルズ**
最大8階建ての中高層ビルディングの賃貸経営。賃貸マンション・店舗・オフィスなどへ展開可能です。

中庭のある家の実例

事例1・2・3は右面に掲載しています

いう。

【事例1】コの字型・景色を擁する回廊の家
緑を眺めながらくつろげる家にしたことの要望から、建物の内側に複数の庭をつくった。バスルームの隣はリゾー

ト感あふれる庭、和室の隣は和の風情ある庭と、それぞれにテーマを設けた。玄関ホールの前にはメインの中庭が広がり、その奥のLDKまで視線が抜ける。帰宅しこの景色に迎えられる度、心が癒されているようだ。

【事例2】コの字型・北側に中庭のある家
奥さまの料理教室を兼ねた邸宅。多くの生徒が集まっても圧迫感のないよう天井高3

4mを確保し、庭に向けて大きな窓を設けた。床の高さを家族との夕食、客人とのランチやティータイムが、より一層豊かな時間になったと

る明るく開放的な空間にした。家族との夕食、客人とのランチやティータイムが、より一層豊かな時間になったと

【事例3】コの字型・中庭とバルコニーがある家
2階バルコニーから中庭へ、光と風が通り抜けるような空間をつなげた。四方を建物に囲まれた住宅密集地のた

め、バルコニーは植栽やルーバー、すりガラスを使ってプライバシーを確保。開放感がありながらも、外部からの視線を気にすることなくリラックスして過ごすことができ

【事例4】L字型・開放と閉鎖内に開く家
バルコニーと庭を囲むように隣地との間に壁を建て、完全なプライベート空間にした。

住宅産業

豊かさを生み出す

【事例4】L字型・開放と閉鎖内に開く家



プライベートな外部空間 家族が安心してリラックス

中庭でBBQを楽しみ、バルコニーでお酒を片手に語らう。元々来客の多かった施主だが、この家に住んでから外に食事に出る機会が減り、より一層賑やかになったという。

まとめ

中庭があることで、周囲の目を気にせずに家の中に自然光や風を取り込み、心地よい暮らしが実現できる。家族や友人との大切な時間をより豊かなものにするため、中庭のある家を検討してみてください。

ビー・グレイス流山おおたかの森 ステイファースト 撮影日:2024年8月※一部加工を施しています

体感すまいパーク拍

★ おかげさまでポラスは55周年。
様々な特典をご用意し、体感すまいフェアを開催中!

分譲住宅

注文住宅

仲介

リフォーム

賃貸



フェアはこちら
詳細はこちら

ポラス

ポラス株式会社 埼玉県越谷市南越谷1-21-2
TEL048-989-9119



住まい価値創造企業
POLUS
ポラスグループ



2024.9.21(土)
~11.20(水)