ひこうき雲

発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下拓也
編集責任 齋藤恭誠

■本　社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
0120-079-089

住宅コストの高騰や人手不足を背景に、住宅価格は今後も上昇が続く見通しです。

ZEHやGX ZEHという「高い省エネ性能」に加え、災害に強い強靭な住宅が新基準に。

将来の「資産価値」を重視した選択を！

住宅取得費は上昇基調、今後も物価高と人手不足は続きます。

現在の建築費動向を示す国土交通省の指標が図・1の「建築工事費デフレーター」です。

デフレーターとは、インフレやデフレの影響を取り除き、経済指標の「名目値」を純粋な「実質値」へと変換するために使われる物価指数のことで、過去と現在の経済状況を正確に比較する際に不可欠な指標として定期的に公表されています。

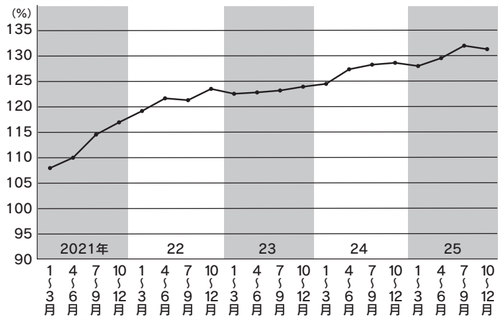
デフレーターによると、住宅総合指数は、2020年～現在まで上昇が続いています。背景には資材価格の上昇や人手不足があるといわれています。住宅の購入や建て替えを考えておられる方の中には「もう少し様子を見た方が良いのでは」とお考えの方も多いと思いますが、図・1のグラフのように価格上昇が下がる傾向は見られません。

現在の国の指針もデフレからの脱却で、インフレ傾向が求められており、価格低下は期待できない現状だからです。

更に、国が求める住宅の質の問題もあり、高額化する住宅にはそれなりのインセンティブが求められているからです。

このように「もう少し様子を見る」という判断が、逆にマイナスに傾いていく傾向が多くなっているようです。

■建設工事費デフレーター（住宅総合）の推移　図・1



※2015年度基準、四半世紀ごとのデータ　出所：国土交通省「建設工事費デフレーター」

■戸建て注文住宅の平均顧客像の変化　図・2

プロファイル項目	2022年度	2023年度	2024年度
有効サンプル数	3,222件	2,846件	2,435件
世帯主年齢	40.6歳	40.2歳	40.0歳
配偶者年齢	―	38.1歳	37.8歳
世帯人数	3.07人	3.01人	2.99人
親子世帯	52.4%	53.1%	52.5%
世帯年収	1,068万円	1,148万円	1,128万円
古家解体・新築率	29.3%	26.7%	28.6%
延べ床面積	123.6㎡	123.5㎡	122.5㎡
住宅取得費	**6,370万円**	**6,681万円**	**7,006万円**
建築費	4,224万円	4,566万円	4,760万円
自己資金	1,915万円	2,047万円	2,760万円
贈与額	1,117万円	1,286万円	1,149万円
借入金	5,473万円	5,859万円	6,371万円
借入金の年収倍率	5.12倍	5.10倍	5.65倍

※親子世帯は不明を除く全体に対する割合。
出所：住宅生産団体連合会「2024年度戸建注文住宅の顧客実態調査」

■ZEHとGXZEHの違い（戸建て）　図・3

	ZEH	GX ZEH
省エネ基準	20%省エネ	25%省エネ
耐熱性能	等級5	等級6
設備要件	―	蓄電池・高度なエネルギー管理システム
省エネを含めた1次エネルギー削減率	ZEH:100% Neary ZEH:75%	GX ZEH+:115% GX ZEH:100% Neary GX ZEH:75%

出所：経済産業省「GX ZEH・GX ZEH-M定義（戸建住宅・集合住宅）」（25年9月）等から作成

図・2の建築生産者団体連合会（住団連）の「24年度・戸建注文住宅の顧客実態調査」では、主要都市圏の戸建注文住宅の平均取得費（土地＋建築費）が、大台と言われた7000万円を突破したことを示しています。都市部だけではなく、今まで土地が値下がり傾向を示していた地方においても、土地価格の上昇が見られ、住宅取得金額は、全国的に上昇傾向が定着しているようです。

公的制度が評価軸になっている既存住宅の高性能化と高価値化。

戸建住宅は「快適に安全に暮らすこと」（住宅価値）が最優先に考えられ、今までは住宅は、「定期的に建て替えるもの」という意識が強かったのですが、現代は、住まいに関する意識が大きく変化し、建築に高額の費用が必要な現代では、「将来売却できる資産」としての価値が重要視されています。持続可能な地球環境の実現のために、「簡単に建て替える」という環境負荷の発生を削減し「長く住み続けられる住まい」を求める社会背景も味方して、住宅の高性能化・長寿命化が普遍的に求められる傾向になっています。

住宅の将来価値を左右する住宅性能とレジリエンス。

レジリエンスとは「強靭性や回復力」を示す言葉で、自然災害に強く、被災しても生活が続けられる機能を持つ住まいを指します。図・3のZEHは、高断熱・高気密住宅に太陽光発電などの創エネシステムを備え、年間の一次エネルギーをゼロにする住宅で、その性能をさらに引き上げた「GXZEH」を、次世代の住まいの新基準として、来年度（2027年）から新規認証が開始されます。

当然、耐震性、耐火性も重視され、電気自動車（EV）を非常用電源として使用するV2H（ビークル・ツー・ホーム）などの蓄電システムを備えることで、災害時の在宅避難も可能な住環境が生まれます。より高い性能が求められる分、建築費も高額になりますが、省エネによる経済効果や快適性で、将来の安全・安心につながる住まいとして普及が期待されています。

気候変動による自然災害の激甚化や化石燃料に頼らない綺麗な地球環境を取り戻すために、世界中で脱炭素の取り組みが進んでおり、この流れを止めることはできません。

建築費や土地価格が上昇している今だからこそ、目先の価値で住宅を選ぶのではなく「将来価値」の高い住宅を選ぶ時代になっています。

日本の住宅も「省エネ基準」の義務化以来、世界水準の性能を実現しています。

松下孝建設は「ハウス・オブ・ザ・イヤー」大賞受賞という日本一の省エネ大賞に輝く実績を誇る、九州の高性能住宅・パイオニア工務店です。是非展示場をご覧くださいますようご案内申し上げます。

粋空間プロジェクト SUI

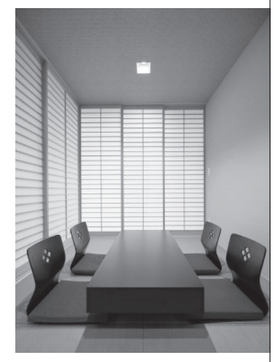
鹿児島和楽Ⅱモデルハウス好評公開中!!

matsushitataka 和楽 WARAKU

新時代の「和楽モデルII」鹿児島市中山に完成！

高性能住宅が当たり前になった現在、住宅はますます使いやすさと現実的な暮らしの快適性が求められるようになりました。これから始まる「住宅100年時代」にふさわしい本物の住宅をご覧ください。

合理的に工夫された動線が、快適な住宅を創るポイント。



優れたデザイン性は、住宅性能と直結する。

外玄関の扉をくぐり、開放的なエントランスホールと樹脂サッシ・木製デッキで、イタリアのコルティーレを思わせる中庭の空間構成。この家の圧倒的なデザイン性は、この家の住みやすさと住宅性能・機能性・耐久性能の高さを示しています。

「鹿屋モデルハウスⅡ」現在、建設中!!

7月11日(土)・12日(日) グランドオープン!!

建設地：鹿屋市寿７丁目

鹿屋市及び周辺地域の皆様には「鹿屋モデルハウスI」公開終了以来、ご不便をおかけ致しておりましたが、本年7月には、新展示場オープン予定になっております。現在、建設中ですが建築中の現場をご見学希望の方は、下記までご連絡ください。完成してしまえば、見られない施工現場の主要工程をマンツーマンで、じっくりとご紹介いたします。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。

0120-079-089

https://www.matsushitataka.co.jp/　Google・Yahoo!・infoseek・Excite・その他　松下孝建設　検索　一発ゴー！