

# 賃貸・売買物件データを用いたロフトを備えた住戸の 戸数や面積に関する地域別分析

勝木健太\*・源城かほり\*\*

## Regional Analysis of the Number and Area of Housing Units with Loft Spaces using Rental/Purchase and Sale Property Data

by

Kenta KATSUKI\* and Kahori GENJO \*\*

The purpose of this study is to collect and analyze the statistical data on the property of the housing units with the loft space. Based on the LIFULL HOME'S data set, the distribution of houses with loft space in Japan and the number of housing units with the loft space are clarified in terms of the regional characteristics. The ratio of loft area in the occupied area by prefecture and the relationship between the loft area and the occupied area are described in this paper.

**Key words** : *loft, housing unit, number of units, floor area, regional characteristic*

### 1. はじめに

住宅において土地面積が確保できない場合、土地の有効利用のため、ロフトを用いた解決策を取っている住宅が多く見られる。しかし、温熱環境の観点から見ると、夏季のロフト空間は高温となり、熱的快適性に問題がある<sup>1)</sup>。小屋裏空間に関しての既存研究はいくつか見られるが<sup>2)</sup>、ロフト空間に関する調査研究はほとんど見られない。斜面地が多い長崎市内の住戸においてもロフトを備えた住戸が多くみられることが経験的にわかっているが、統計データがないため、確認する必要がある。そこで、ロフトを備えた住戸の分布や面積等に地域特性があるのかどうかを確認することを目的とし、LIFULL HOME'S データセットの賃貸・売買物件月次データにおける2015年7月分を統計資料として用いて分析した。

### 2. ロフトを備えた住戸の地方別分布

本研究で対象とするデータはLIFULL HOME'S データセットの内の日本全国 500,000 件の住戸データだが、

日本地図上にマッピングできたのはその内の 200,000 件であった。200,000 件の住戸データのうち、ロフトを備えた住戸は 11,975 件（全データの 6.0%）であった。ロフトを備えた住戸の位置を地図上にマッピングした結果を Fig. 1 に示す。

ロフトを備えた住戸の分布を見ると、人口の多い都市部に集中している傾向があることがわかる。人口が集中している地域にはその分だけ住戸数も多く、それに伴ってロフトを備えた住戸も多くなると考えられることが理由として推測される。他方、東京、大阪のような主要都市だけでなく、その周辺の地域にもロフトを備えた住戸が多く分布していることが Fig. 1 から見て取れる。理由としては、前述の都市部と同様に、主要都市周辺の地域においても住戸数が多く、それに伴ってロフトを備えた住戸も多いためだと考えられる。

Fig. 1 では地方別に見て都市部にロフトを備えた住戸が多く分布していることが示されたが、ロフトを備えた住戸の都道府県別の分布がどのような状況であるかについては以降に述べる。

令和2年6月8日受理

\* 大学院工学研究科総合工学専攻 (Graduate Student, Department of Advanced Engineering)

\*\* 大学院工学研究科システム科学部門 (Division of System Science)



### 3. ロフトを備えた住戸の都道府県別分布

LIFULL HOME'S データセットの賃貸・売買月次データとして収録された日本全国 500,000 件の住戸データのうち、ロフトを備えた住戸が各都道府県の全住戸数に占める割合を Fig. 2 に示す。

Fig. 2 より、全国的に見てロフトを備えた住戸の割合が最も高いのは福井県であり、その割合は 24.7% となっており、他県に比べて突出して高い。その次に割合が高い県は長崎県であり割合は 12.9% となっている。また割合が最も低い県は沖縄県であり、割合が 0.5% と非常に低い割合を示している。

次に、以上の 3 県の 5 年間(2015 年 6 月～2020 年 5 月)における月平均気温、日最高気温の月平均、日最低気温の月平均について Fig. 3 に示す<sup>3)</sup>。Fig. 3 より 3 県は 8 月の月最高気温に関しては大きな差はないが、沖縄県では同月の月最低気温が高い値を示し、同月の月平均気温も高くなっている。沖縄県では 5～10 月まで気温が高く、特に 6～9 月までは月最高気温が 30℃ を超える厳しい暑さであることがわかる。冬においても沖縄県は他の 2 県に比べて気温の下がり幅が少なく、1～2 月の月最低気温が 15℃ 以上あることから、一年を通して気温が高いことが示された。沖縄県では住宅の省エネルギー基準における地域区分が 8 地域に指定されていることからわかるように<sup>4)</sup>、亜熱帯気候であり、ロフトを備えた住戸を建築したとしてもロフト部分が夏季に高温となり、温熱環境の観点から見てその熱的快適性に問題があり、沖縄県ではロフトがあまり採用されなかったことから、沖縄県においてロフトを備えた住戸の割合が最も低くなったと推測される。

福井県においてロフトを備えた住戸数の割合が全国で最も高い値を示した理由としては地域特性が関係していると推測される。福井県は出生率が日本全国で唯一増加した県であったり、三世代同居率が高いという地域特性が見られる<sup>5)</sup>。このようなことが影響しているためか、1 住戸当たりの延床面積が全国で最も大きく、居室数も全国で最多である<sup>5)</sup>。このような住宅規模を大きくする地域特性が影響して、ロフトを備えた住戸数の割合が、福井県で突出して高くなったのではないかと考えられる。

次に、長崎県のロフトを備えた住戸数の割合が福井県に次いで高い値を示した理由としては山地が多く、平地が少ない地形が関係していると推測される。長崎県の中でも特に密集した斜面住宅地の多い長崎市において、土地の有効利用が必要であり、ロフトのように高さ方向に面積を確保する解決策を取っている住宅が経験的に多く見られるが、そのことを反映していると

考えられる。

Fig. 2 より、都道府県別のロフトを備えた住戸数が全住戸数に占める割合の中央値は 4.9% と算出された。そこでロフトを備えた住戸数の全戸数に占める割合が 2.0% 以下、7.5% 以上と前述の中央値との差が大きい都

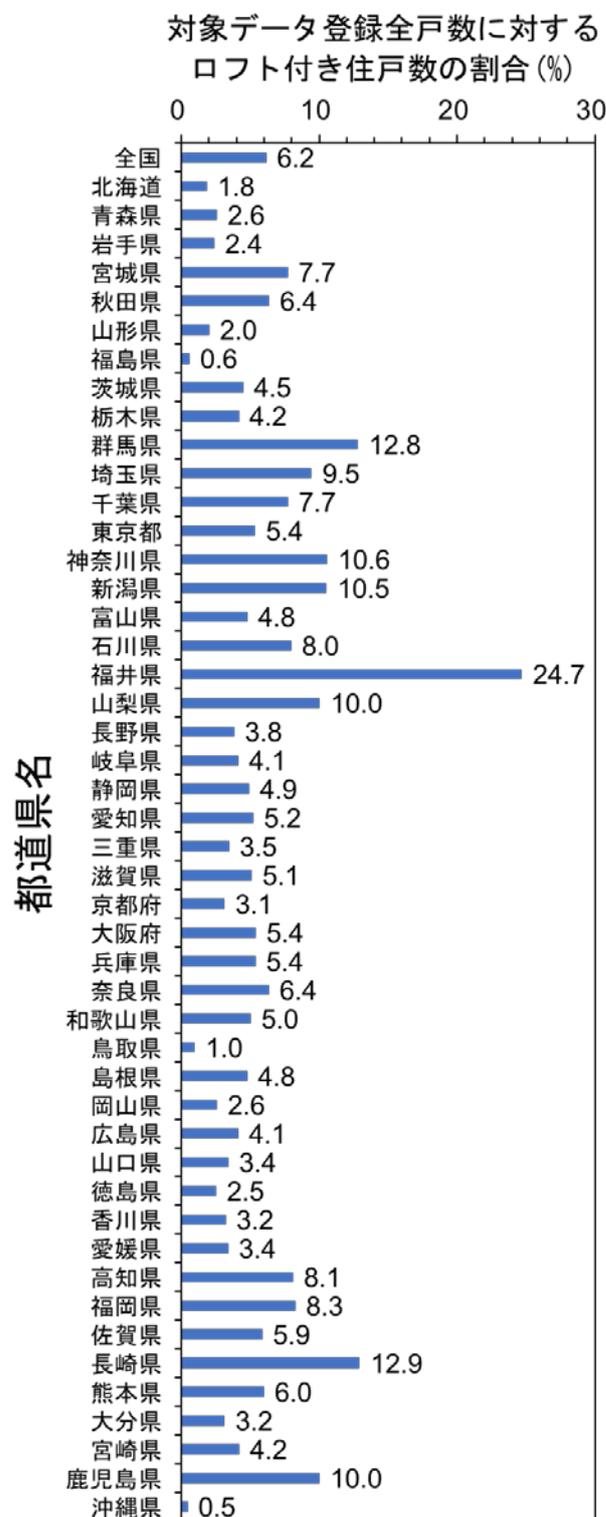


Fig. 2 ロフトを備えた住戸数が各都道府県の全住戸数に占める割合

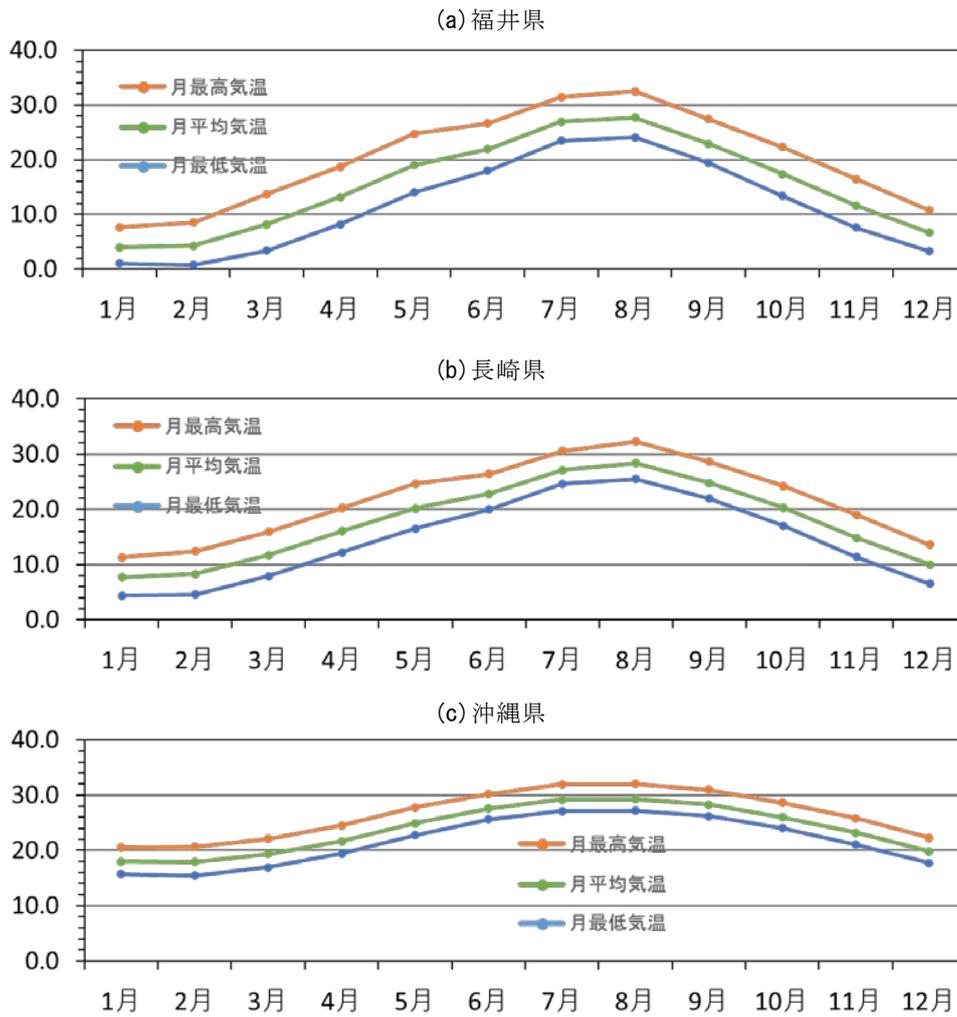


Fig. 3 福井県、長崎県、沖縄県の5年間(2015年6月～2020年5月)の月平均気温、日最高気温の月平均、日最低気温の月平均<sup>3)</sup>

道府県について示したものを Fig. 4 に示す。Fig. 4 より、関東地方と北陸地方はロフトを備えた住戸数の割合が7.5%以上の都道府県が多い。7.5%以上の割合は前述の中央値との差が大きく、関東地方と北陸地方はロフトを備えた住戸数の割合が大きい都道府県が偏っていると解釈できる。

この要因として、関東地方については転入超過数<sup>6)</sup>が他の都市圏よりも多い状態が続いており、住宅の1住戸当たりの有効利用できる土地が少ないことが考えられる。一方、北陸地方では戸建住宅のデータではあるが、1住戸当たりの延床面積が大きく、また居室数が多い傾向にあることが影響しているのではないかと考えられる<sup>5)</sup>。

#### 4. ロフトを備えた住戸におけるロフト面積の実態

日本全国 500,000 件の住戸データのうち、ロフトを

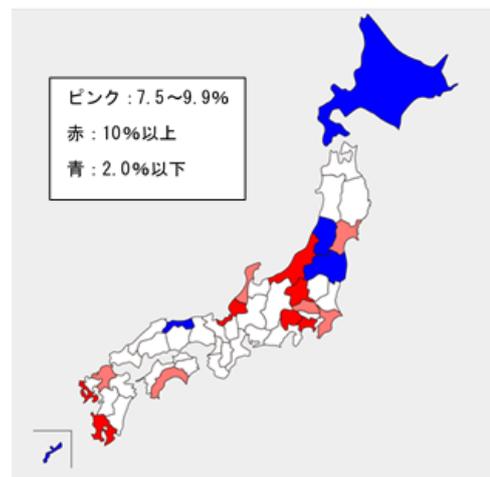


Fig. 4 日本全国におけるロフトを備えた住戸数の割合の中央値との差が大きい都道府県 (枠内の数字はロフトを備えた住戸数が当該全戸数に占める割合)

備えた住戸の専有面積とロフト面積との関係を Fig. 5 に示す。Fig. 5 より、ロフトを備えた住戸の専有面積とロフト面積の関係は、専有面積が 10~30 m<sup>2</sup>でロフト面積が 2~11 m<sup>2</sup>の群（以降、A 群と呼ぶ。）と、専有面積が 80~100 m<sup>2</sup>でロフト面積が 5~11 m<sup>2</sup>の群（以降、B 群と呼ぶ。）に分けられる。ここで、専有面積が小さい A 群は集合住宅のデータ、専有面積が大きい B 群は戸建住宅のデータと考えられる。専有面積 55~70 m<sup>2</sup>の住宅はテラスハウスとして利用されており、集合住宅の一種ではあるが通常の集合住宅より専有面積が大きいためここでは検討対象から除外する。A、B 両群のロフト面積に大きな差はないことから、集合住宅と戸建住宅とでロフト面積に大きな差はないことが推測される。次に、専有面積に対するロフト面積の割合を算出してみると、集合住宅の専有面積に対するロフト面積の割合の中央値は 34.5%，戸建住宅の専有面積に対するロフト面積の割合の中央値は 9.0%と算出さ

れ、集合住宅の専有面積に占めるロフト面積の割合の方が戸建住宅に比べ大きいことがわかった。

このことから、特に専有面積に占める割合が 3 割以上である集合住宅のロフト空間における熱的快適性の確保がより重要であるといえる。

次に、ロフトを備えた住戸の専有面積に占めるロフト面積の割合を都道府県別に比較した結果を Fig. 6 に示す。但し、分析対象としたデータのうち、都道府県によってはロフトの面積の記載がない物件があったため、ここでは Fig. 5 のグラフに用いた都道府県のデータのみを分析対象とする。Fig. 6 に示した都道府県のうち、比較的データ数の多い千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、兵庫県、福岡県を対象として考察する。専有面積に占めるロフト面積の割合は、千葉県、東京都、神奈川県、兵庫県では 5%あたりから 50 数%付近まで満遍なく分布している一方で、愛知県では 33~50%，福岡県では 27~45%付近に集中していることが

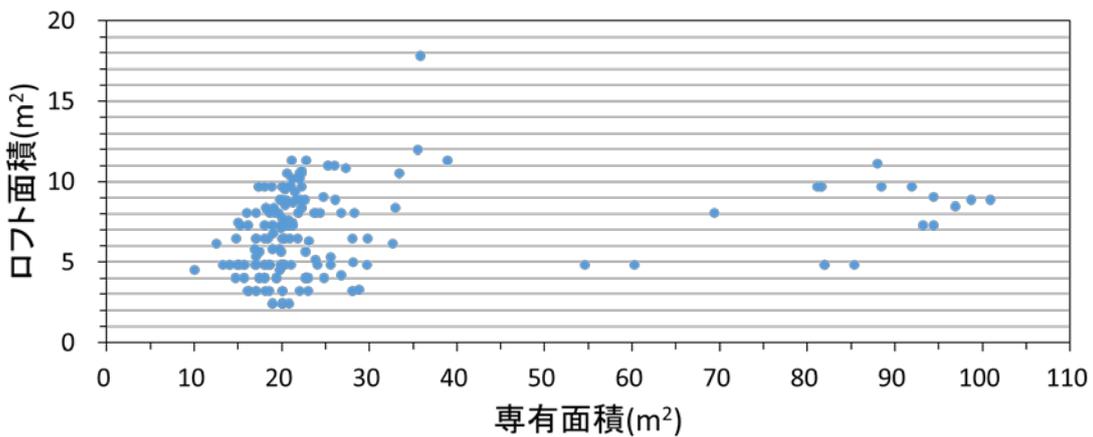


Fig. 5 ロフトを備えた住戸の専有面積とロフト面の関係

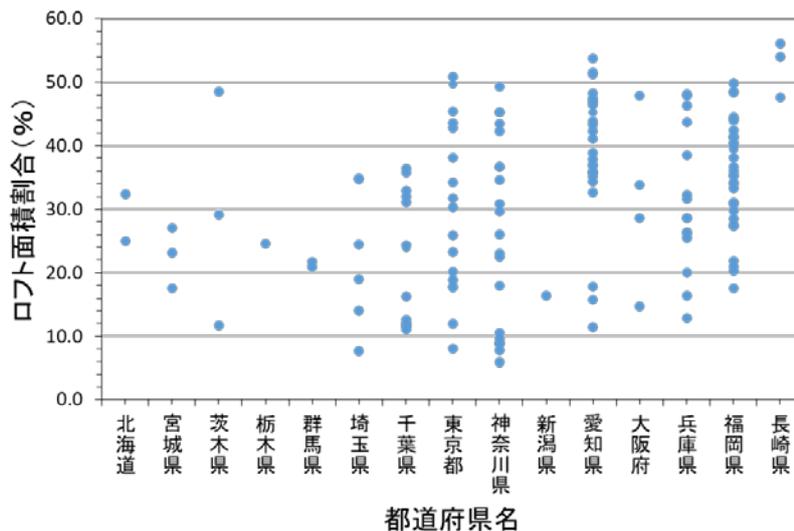


Fig. 6 ロフトを備えた住戸の専有面積に占めるロフト面積の割合の都道府県別比較

わかる。このことから、愛知県や福岡県はロフトを備えた住戸の専有面積が小さいか、あるいはロフトの面積が大きい物件が多いことが推測される。このように住宅の専有面積に対するロフトの面積の割合には地域により特性があることが示唆された。なお、長崎県ではデータ数が少ないが、専有面積に占めるロフト面積の割合は48～56%と高い割合に分布しており、全国的に見てもロフト面積が専有面積に占める割合が高く、斜面地が多いという土地柄、ロフトで面積を確保しようとする傾向が見て取れる。

## 5. まとめ

本研究より得られた知見を以下にまとめる。

- ①LIFULL HOME'S データセット内の日本全国の200,000件の住戸データのうちロフトを備えた住戸は11,975件(全データの6%)であった。ロフトを備えた住戸の地方別分布より地方別に見て都市部にロフトを備えた住戸が偏って分布している。
- ②各都道府県のロフトを備えた住戸数の割合について述べる。全都道府県の中でロフトを備えた住戸の割合が最も高いのは福井県の24.7%である。その次に割合が高い県は長崎県であり割合は12.9%となっている。また割合が最も低い県は沖縄県であり、割合が0.5%となっている。また、関東地方と北陸地方はロフトを備えた住戸数の割合が7.5%以上の都道府県が多く、この2地方はロフトを備えた住戸数の割合が大きい都道府県が偏っていると解釈できる。
- ③ロフトを備えた住戸におけるロフト面積の実態より集合住宅の専有面積に対するロフト面積の割合の中央値は34.5%、戸建住宅の中央値は9.0%と算出され、集合住宅の専有面積に占めるロフト面積の割合の方が戸建住宅に比べ大きい。次に、住戸の専有面積に占めるロフト面積の割合は、愛知県では33～50%、福岡県では27～45%付近に集中していることがわかる。また、長崎県では48～56%と高い割合に分布している。

なお、上記の知見は分析に用いたデータベースに基づいている。日本全国の住戸62,407,400件<sup>7)</sup>の一部を対象とした分析結果であるため、理想的には日本全国の住戸を反映したデータベースを用いた分析を実施するのが望ましい。

## 謝辞

本研究では、株式会社LIFULLが国立情報学研究所の協力により研究目的で提供している「LIFULL HOME'S データセット」を利用して分析した。

## 参考文献

- 1) 源城かほり, 勝木健太: 夏季のロフト空間における夜間換気の効果に関する検討, 日本建築学会研究報告九州支部研究報告, 第58号, pp.273-276, 2019.
- 2) 楠元秀規, 尾崎明仁, 芳谷忠治, 岩崎祐加: 屋根形状の違いが小屋裏の自然換気量に及ぼす影響と夏期の排熱効果, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.577-578, 2016.
- 3) 一般社団法人環境共生住宅推進協議会: 環境共生住宅フェノロジーガイド作成ツール, 2018.9.
- 4) 国立研究開発法人建築研究所: 「平成28年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報(住宅)現行版」(<https://www.kenken.go.jp/becc/house.html>)
- 5) 野嶋慎二: 北陸の住宅地と生活, 家とまちなみ No.59, pp.14-16, 2009.
- 6) 総務省統計局: 「住民基本台帳人口移動報告」(<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200523&tstat=000000070001&cycle=7&tclass1=000001040402>) (2020年6月15日に利用)
- 7) 総務省統計局: 「平成30年住宅・土地統計調査: 住宅及び世帯に関する基本集計」(<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&year=20180&month=0&tclass1=00001129435&tclass2=000001129436>) (2020年6月23日に利用)