

# 3.11震災後、建設業界はどう変わったか ～省エネ・節電/ストック市場の展望～

**安達功** 日経BP社建設局プロデューサー

これまでの建築の常識が覆った



海岸から約200m、女川町立病院が建つ高台の下に、内陸側に頭を向けて倒れたRC4階建て

津波に耐えて住宅は残ったが...



高さ10m級の津波が襲った仙台市若林区で流されず残った数少ない住宅。3月27日撮影

家は無事だが生活できない...



液状化によって広範囲に被害を受けた千葉県習志野市の3月12日の様子

## 調査データ

# 500人調査から読み解く 震災後の住宅市場

住み替えやリフォームで顧客が考える「重要な条件」や住宅会社選びの基準にも変化の兆しが見える。東日本大震災の直前に住み替えやリフォームを考えていた顧客に震災はどんな影響を及ぼしたのか、安全・安心へのニーズが高まるなか、家づくりのプロはどこに目を付けるべきか。家づくりを考える消費者500人への調査結果から、今後の住宅市場を読み解く。

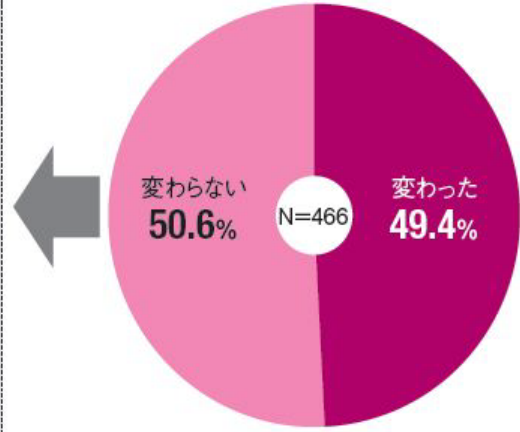
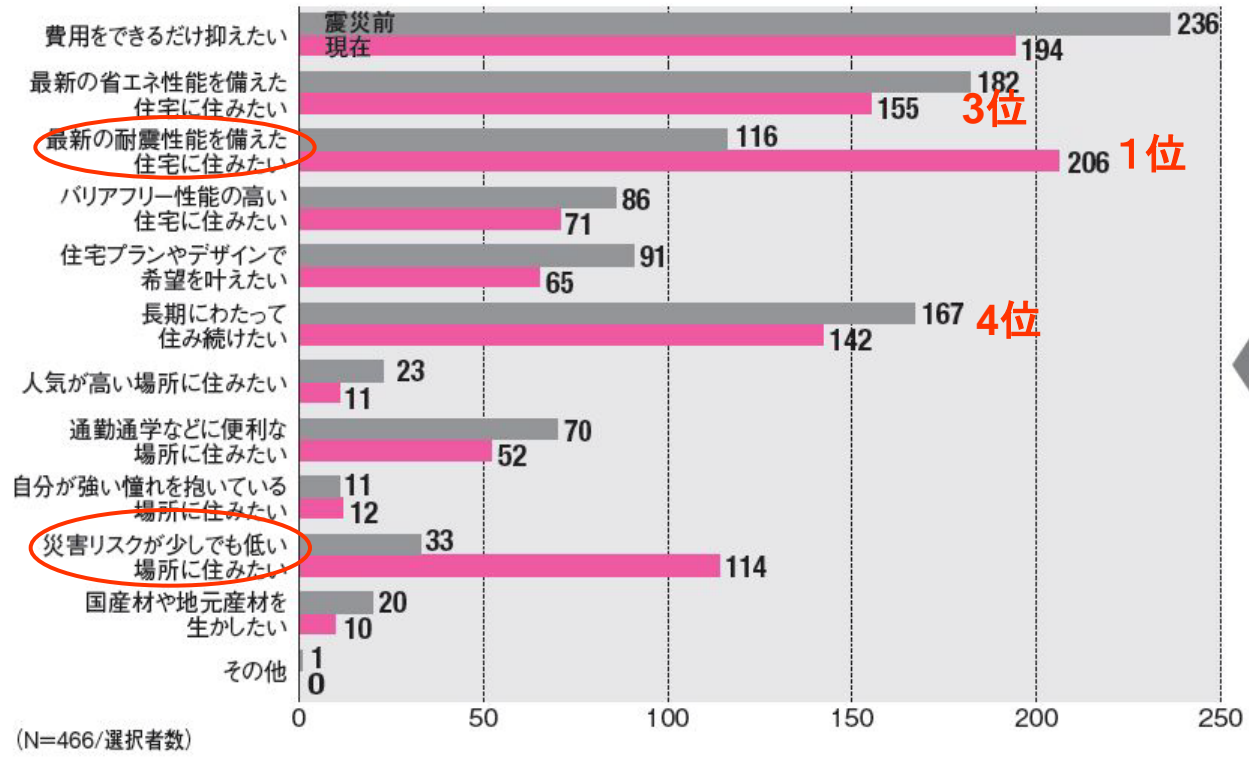
震災1カ月後に500人の建て主に  
価値観や計画の変化を聞いた

市街地が跡形もなく荒れた陸前高田。建物の残影が散乱し、道路の判別が難しいほどの状況となった。3月14日の撮影。経験したことがない被害を目の当たりにした建て主の意識はどう変わるのか…

# ●「最重要の条件」はどう変わったか？

- ・「コスト抑制」が下がり「耐震性能」がトップに。「災害リスクの低い立地」も上昇
- ・3位は「最新の省エネ性能」、4位は「長期にわたって住み続けたい」

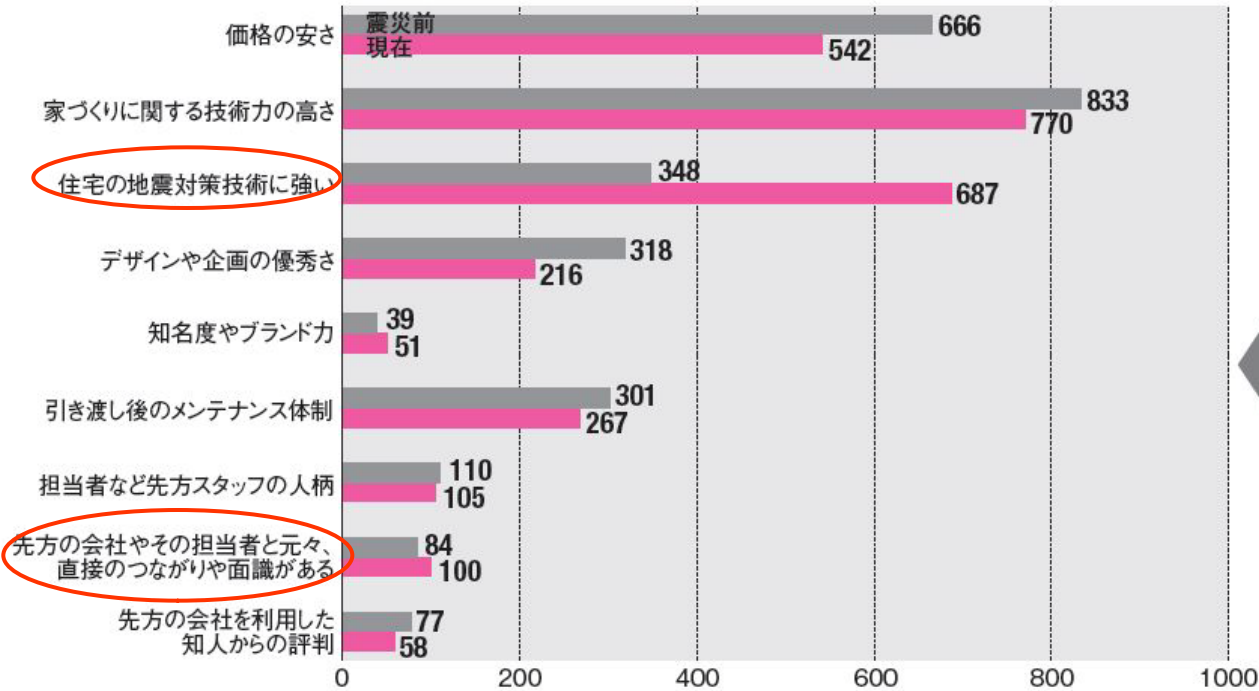
## ●「最重要の条件」を3つ選ぶと…



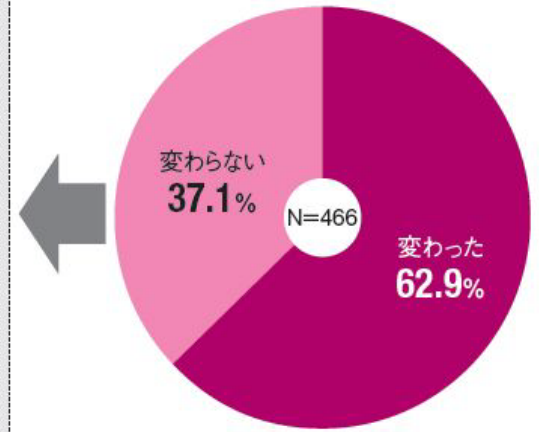
# ●プロ選びで「最も重視する点」はどう変わったか？

- ・大きく下がった「価格の安さ」、上昇したのは「地震対策技術」と「つながりや面識」
- ・震災後は「技術」(ハード)「つながり」(ソフト)の両方で【安心重視】の傾向が顕著に

●「最も重視する点」を1～3位まで選ぶと…



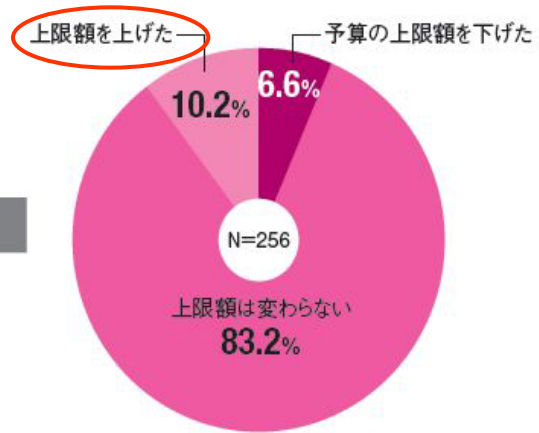
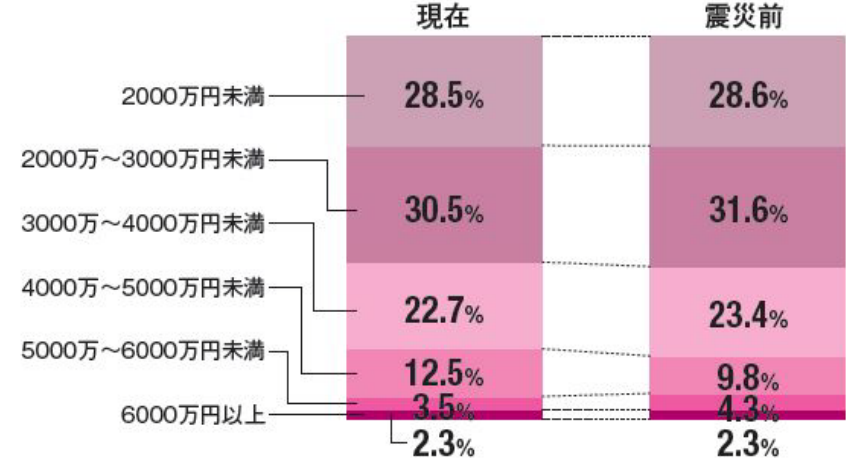
(N=466/1位=3点、2位=2点、3位=1点とした得点合計)



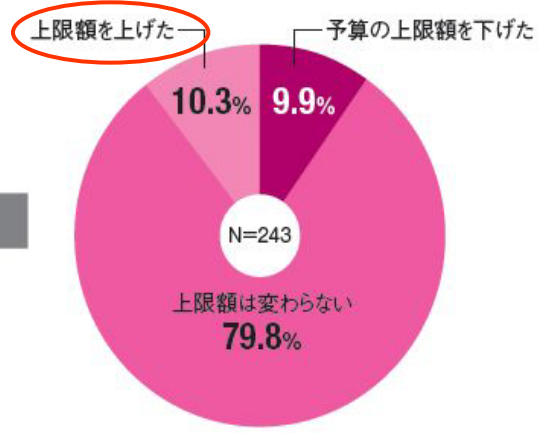
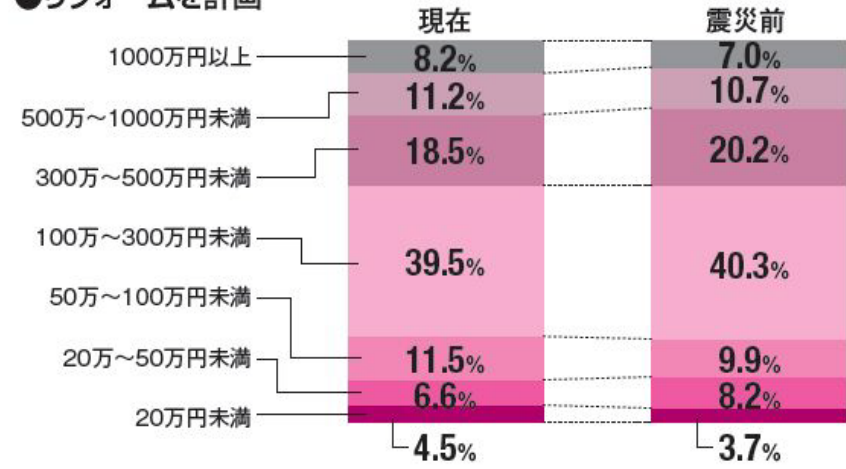
# ● 予算の上限額は変わったか？

- ・ 住み替え、リフォームいずれも8割強が「予算は変わらず」、1割は「上限額を上げた」
- ・ 理由として「耐震性能をより高めるために予算額を上げた」という回答もあった

## ● 住み替えを計画(土地代を含む)



## ● リフォームを計画





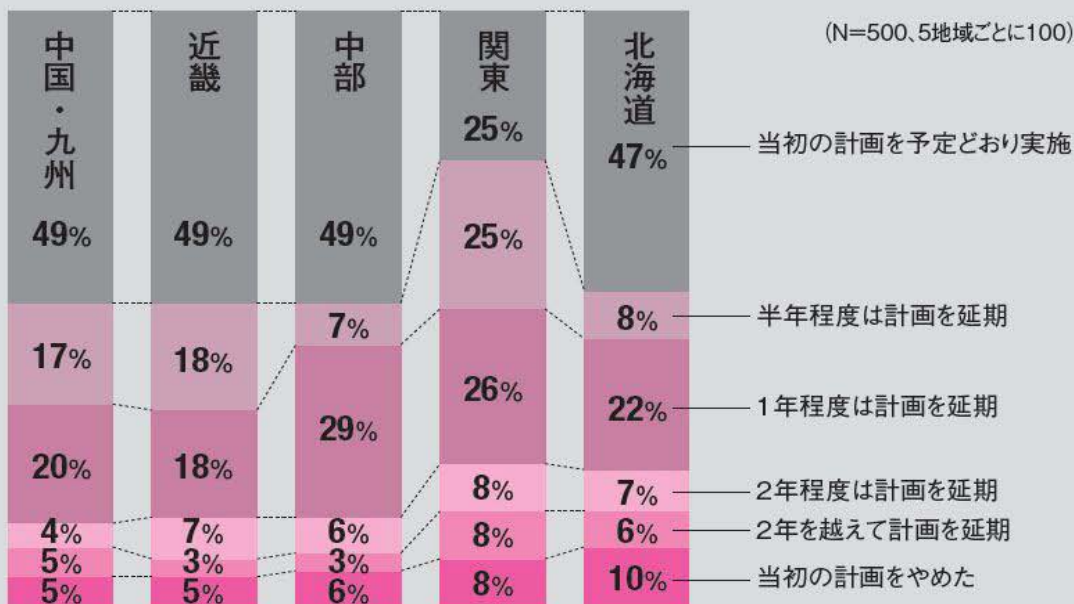
# ●地域別に分析してみると

- 甚大な影響を受けた関東では他の4地域よりも大きな影響を受けた
- ただし地域ごとのグラデーションは見られるものの余波は全国に及んでいる

## 地域別に見る顧客の反応

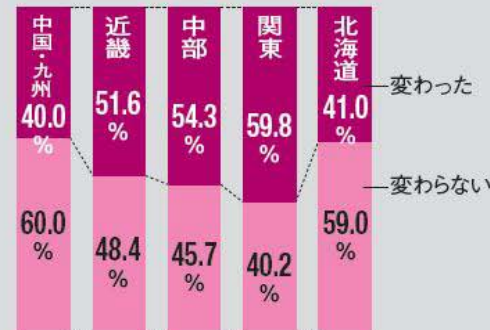
## 大震災の影響は全国広範囲に

### ●当初の計画は震災後にどうなった？

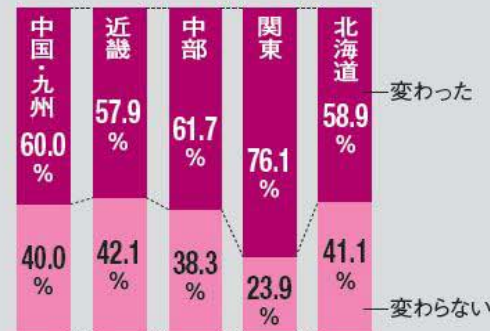


甚大な被害を受けた東北に近い関東は、液状化被害や原発事故による影響もあってか、他の4地域と明確に差が現れた。他方、近畿や中国・九州など被災地から遠い地域も、半数前後が計画の修正や考え方の変化を回答。大震災の余波は全国に及んでいるようだ。

### ●「最重要の条件」は変わった？



### ●「最も重視する点」は変わった？



# ●建て主の価値観の変化

## 目先のコスト抑制



①地震対策や省エネなどの

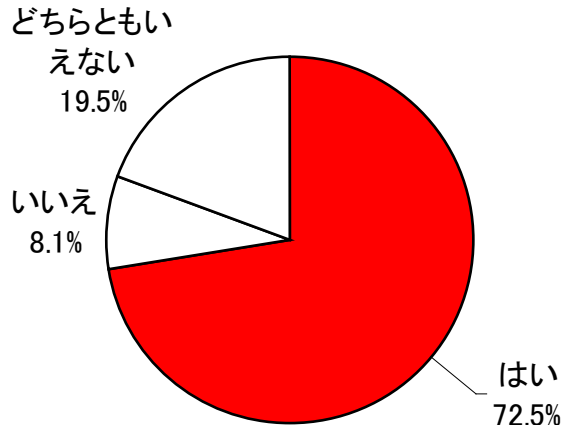
**【性能重視】**

②つながりや面識を含めた

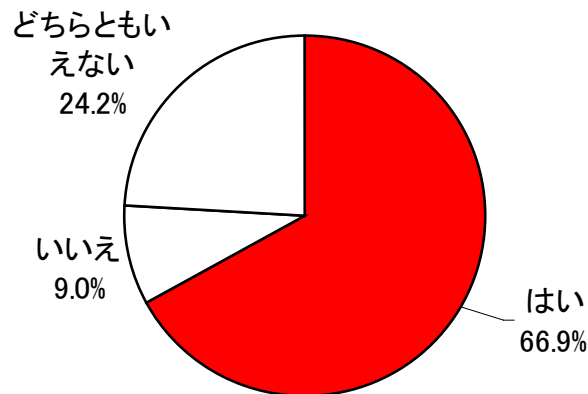
**【安心重視】**

# ●実務者や発注者の意識は？

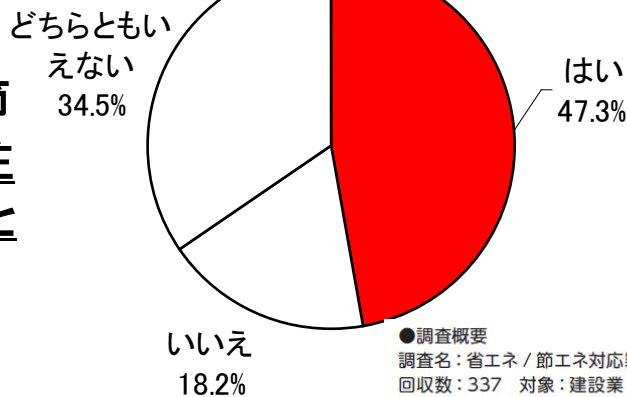
Q1 あなたは、震災前と比べて、省エネ/節エネ型の建材に関心を持つようになりましたか。(SA)



Q2 あなたは、震災前と比べて、建て主(発注者)に省エネ/節エネの提案をしようと考えようになりましたか。(SA)

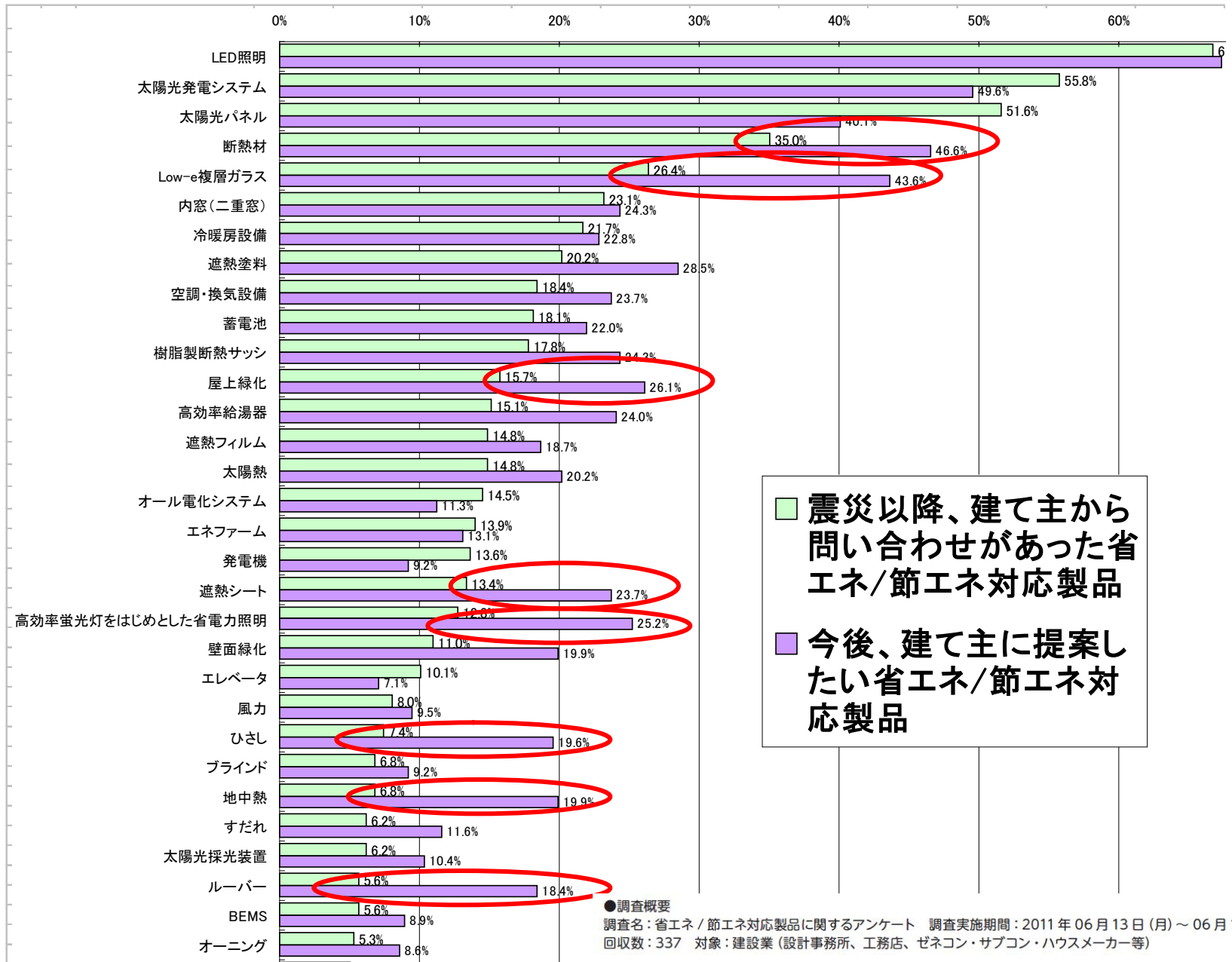


Q3 あなたの勤務先では、震災前と比べて、省エネ/節エネに関して、建て主(発注者)からの相談を受けることが増えましたか。(SA)



・約7割が関心を高め発注者に省エネ/節エネ提案を考え  
 ・約5割が建て主から省エネ/節エネの提案を求められる

●調査概要  
 調査名：省エネ/節エネ対応製品に関するアンケート 調査実施期間：2011年06月13日(月)～06月16日(木)  
 回収数：337 対象：建設業(設計事務所、工務店、ゼネコン・サブコン・ハウスメーカー等)



■ 震災以降、建て主から問い合わせがあった省エネ/節エネ対応製品  
■ 今後、建て主に提案したい省エネ/節エネ対応製品

●調査概要  
 調査名：省エネ/節エネ対応製品に関するアンケート 調査実施期間：2011年06月13日(月)～06月16日(木)  
 回収数：337 対象：建設業(設計事務所、工務店、ゼネコン・サブコン・ハウスメーカー等)

# ●実務者と発注者（消費者）で乖離の大きな建材

⇒価値観の変化に情報提供が追いついていないのでは？

● 断熱材	46.6%⇔35.0%	11.6
● Low-e複層ガラス	43.6%⇔26.4%	17.2
● 屋上緑化	26.1%⇔15.7%	10.4
● 遮熱シート	23.7%⇔13.4%	10.3
● 省電力照明	25.2%⇔12.8%	12.4
● ひさし	19.6%⇔7.4%	12.2
● 地中熱	19.9%⇔6.8%	13.1
● ルーバー	18.4%⇔5.6%	12.8

しっかりブリッジをかけてあげる必要がある

## ●これから必要になること

# 建材・技術の充実

⇒ライフスタイルに対応できる柔軟性

# 最適化と表示

⇒組み合わせによる最適性能や表示方法

# 説明技術・ツール

⇒発注者・建て主を巻き込む技術とツール

環境や省エネは、建物や建材の性能だけでなく、使い方やライフスタイルによってアウトプットの効果が大きく変わってくる