

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701  
http://www.kitakei.co.jp/

## テーマ：東日本大震災がもたらす影響

1000年に一度といわれる東日本大震災と共に発生した原発事故は、地域経済だけでなく、全国的にその影響が広がっている。住宅業界にとって一定の復興需要が見込まれる反面、電力不足による資源インフレ、金利高、消費税の税率アップなどマイナス要因も大きい。住宅供給主体としての対応策を考えた。

### 1. 被害総額は 16.9 兆円、阪神淡路大震災の 1.8 倍。

今回の大震災による家屋の被害は、3ヶ月経過した時点でも全容が把握しきれないが、全壊家屋は岩手、宮城、福島県の3県だけでも10万棟を超え、阪神淡路大震災の被害棟数を上回っている。半壊、一部損壊を含めた損壊家屋は27.4万棟になる。3県の持家住宅ストックは、135万棟(住宅土地統計)であることから被害の大きさが伺える。

内閣府が公表している被害額の推計では、16.9兆円。うち建物等の被害は10.4兆円となっており、阪神淡路大震災の1.8倍にもなっている。阪神淡路大震災の復興事業に係わる国費は5兆円(1996年度から6年間)要したことから、東日本大震災の復興事業には、少なくとも10兆円以上の国費が必要になってくると考えられる。(原子力事故による被害は含まれない。)

社団法人損害保険協会が公表した6月21日現在の地震保険の支払額は、全国で55万件、支払額は1兆円を超えている。東北地区では30万件、6,700億円となった。(阪神淡路大震災では783億円)この保険金がすべて再建築に向けた費用に当たったとしても3万戸程度にしかならない。

また、震災からの着実な復興のためには、二重ローン問題がポイントになる。6月17日内閣府は、「二重債務問題への対応方針」をまとめた。住宅金融支援機構の既存貸付者のうち被災により返済が困難になった方に対しては、返済猶予や猶予期間中の金利を引き下げる。また、「個人向けの私的整理ガイドライン」を策定し、住宅ローンの私的整理に向けた支援を行うとしている。

被災者が自己破産(=破産法による債務整理)してしまえば、金融機関側は抵当権の実行(競売)によってしか債権を回収できない。それ以前に、被災した住宅や土地を競売に出したところで競落人が現れる可能性は少ない。被災者と金融機関、国が利害調整を行って一定の債務免除を行わなければ、住宅の復興は進まない。

都道府県別住家被害【2011年6月13日現在 単位:棟数】

都道府県名	全壊	半壊	一部損壊	損壊家屋計
岩手県	20,945	2,811	2,086	25,842
宮城県	73,087	31,814	42,949	147,850
福島県	15,250	22,184	63,761	101,195
(3県小計)	109,282	56,809	108,796	274,887
全国計	112,528	75,463	344,551	532,542
阪神淡路大震災	104,906	144,274	390,506	639,686

## 2. 住宅業界への影響

### (1) 直近の需要動向

工務店向けの情報提供会社新建ハウジングは5月中旬、全国各地の工務店に対し、東日本大震災後の集客・受注状況や今後の見通しについてアンケート・ヒアリングを実施、結果を公表している。

震災後の集客・受注状況を概観すると、約6割の工務店が「以前と変わらない」「目立った変化はない」と回答。「好調に転じた」という工務店も2割あり、一時に比べ市場が回復してきていることが伺える。反面「先行きが見えない」「需要が減少している」とする工務店も2割あったとしている。

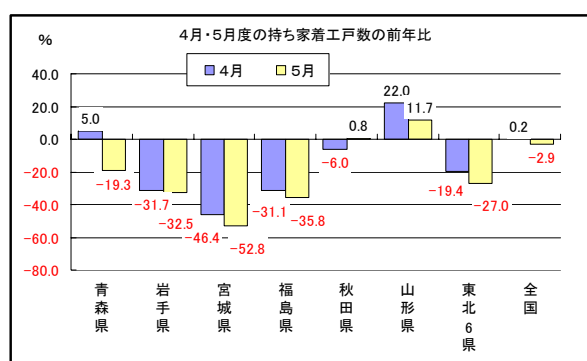
短期的、全国的には大きな影響は見られないが、福島県では「土地が全く動かない」など厳しい声も聞かれたようだ。

5月の新設住宅着工戸数は、全国平均前年比マイナス2.9%に対して、宮城県ではマイナス52.8%、岩手県、福島県でもマイナス30%を超える減少と4月を上回る減少となった。

年度後半復興需要が顕在化してくるといわれているが、原発事故の収束加減によっては、厳しさが続くと考えられる。

今回の被災地域の中心である岩手、宮城、福島県の3県の人口は約573万人、2010年度の持家着工戸数は14,000戸の規模であり、全国の約5%を占める。このため、住宅需要への直接的な影響は限定的とされている。

全国の年間新設住宅着工戸数の予測を、シンクタンク(ニッセイ基礎研究所)では、2011年度85万戸、2012年度90万戸と推計している。



### (2) 中期的な需要動向

逼迫する国家財政の影響、原発事故に伴う電力不足による影響、生活者意識の変化、など中期的には住宅業界、特に工務店業界にとって大きな岐路となっている。要点を整理した。

#### ■財政面からの影響

震災復興に膨大な資金が必要になり、国の負債が1,000兆円を超えるといわれている。同時に団塊世代の年金需給が始まり社会保障費も増大する。消費税率アップも現実的になっている。財政状況の悪化は、当然、金利上昇に繋がり、デフレ経済から脱却する。金利上昇は、若年層を中心とした住宅購入層の資金調達力を押し下げる。また、経営基盤の脆弱な住宅会社や工務店においては、倒産や市場からの退出を促進させられる。消費税率アップにより、一時的な駆け込み需要が期待されるが、それ以降の需要減退は避けられない。

#### ■電力不足の影響

原発事故による原子力発電所の停止、再稼働の延期は、天然ガス、石炭発電の再開拡大に繋がる。化石燃料や輸送費が高騰する。結果として建築資材価格も上昇する。この意味では、国産材の一層の拡大が期待される。電力消費の拡大に繋がるオール電化住宅は見直され、生活者のライフスタイルの変化にもつながる。太陽光発電や家庭用燃料電池の拡大、家庭用蓄電池の導入を後押しする。また、「緑のカーテン」に代表されるようなパッシブな生活や建築の知恵が注目される。

#### ■生活者意識の変化

震災後、結婚相談所への登録が急増し、成婚率も20%高まったそうだ。家族の絆を求める人が増えたと同時に、津波被害、内陸部での液状化発生、二重ローン問題など若年層の持家意識にも大きな影響を与えたのではないだろうか。持つことのリスクをどう考えるか、リスクを減らす方策としての住まい選びの視点など捉え方によっては、プラスにもマイナスにも考えられる。

### 3. 地域工務店らしいパッシブモデル

再生エネルギー促進法(エネルギーの全量買取制度)によって、家庭用の電気料金が 18% 高くなるという試算もある。原発事故の有無に係わらずエネルギーの節約は、低炭素社会に向けて大きな課題になっている。大手住宅会社各社は、エネルギーの自給住宅やエネルギーの管理システム(HEMS)を搭載した住宅を発売し対応している。スマートハウスの実証実験も各地で行われている。

一方では、住宅の断熱化を促進する施策としてフラット 35S による金利の優遇やローン減税の割り増し、住宅版エコポイント制度、木の家整備促進事業(長期優良住宅普及促進制度)などが実施されているが地域工務店の対応は十分なものとはいえない。

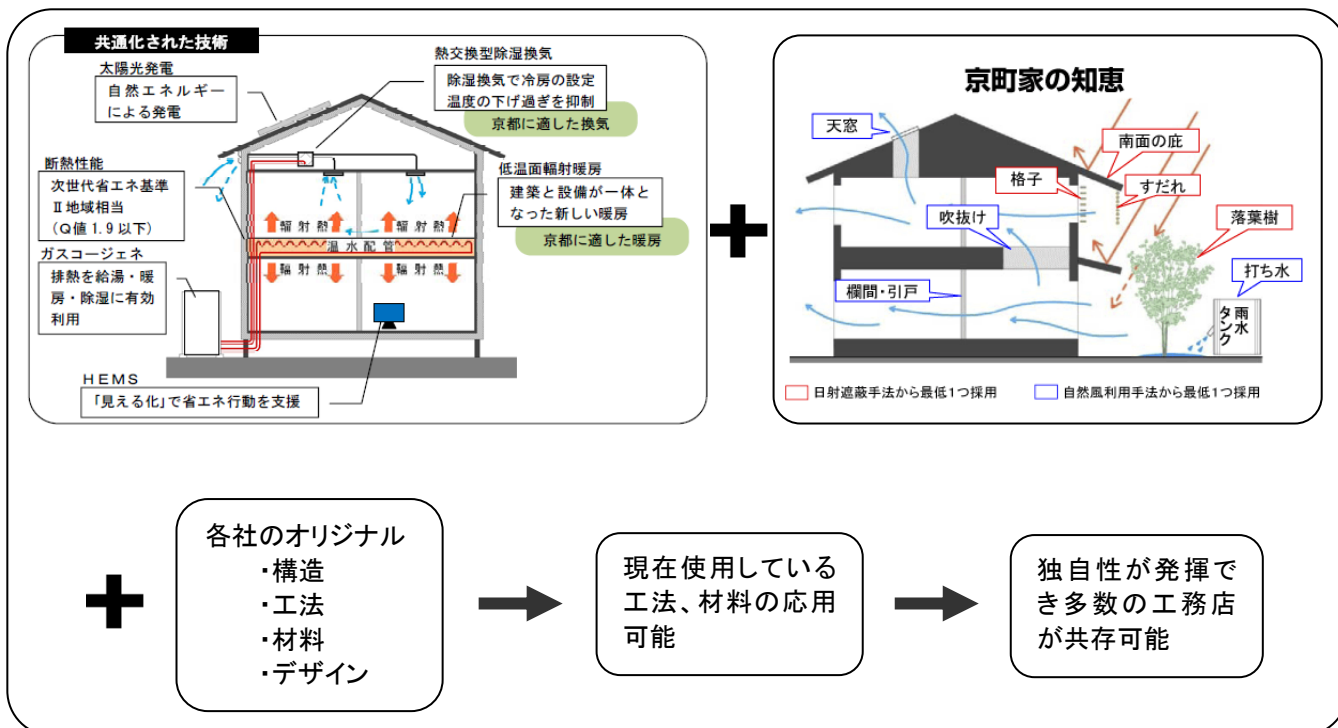
しかし、地域工務店一社では対応が困難でも、エネルギー会社、建材流通業者などと連携して独自の商品開発に取り組む事例も見られる。

京都府を中心とした地域工務店十数社と大阪ガスが中心となって活動する省エネ住宅研究会は、研究会で開発した発電システムや断熱性能を共通化した技術として統一する。一方で、構造や材料、デザインは各工務店に委ねている。このことで、現在使用している材料や工法の応用が可能となり、各社のオリジナリティを確保できる。その結果、それぞれの工務店が画一的ではないバラエティーに富んだ省 CO2 型住宅を供給している。

京町家でみられるパッシブな工夫を取り入れている点も特長となっている。格子、南面の庇(ひさし)、すだれ、落葉樹などの日射遮へい手法と、天窓、吹き抜け、欄間・引き戸、雨水タンクを利用した打ち水など、自然の風を利用する手法を取り入れ、冷房によるエネルギー消費を抑える。

地域の伝統文化が育んだ知恵を活用することで、設備機器だけに頼らない、地域の工務店らしい省 CO2 住宅を実現している事例には学ぶ点も多いのではないだろうか。

#### ■ 京都地場工務店の「省エネ住宅研究会」による京都型省 CO2 住宅普及プロジェクト



キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



[www.sprout-univ.com](http://www.sprout-univ.com)

「環境」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL BLUE  
住環境を快適にするための省エネ機器や空調設備など

「ぬくもり」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL ORANGE  
機能性に富んだインテリア建材やバリアフリー対応の部材・設備など

「素材」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL GREEN  
長く使うほど魅力が深まる素材の持ち味を活かしたインテリア設備など

住まいをより快適に心地よくするために。  
すべての商品に息づくKITAKEIクオリティ。

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口をご提案しています。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」(スプロート)を開発。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。



[www.relaxssingwood.com](http://www.relaxssingwood.com)

それは、自然の創った  
けがれなき繊巧美。

SUNTORY 樽ものがたり	フローリング・パネル	WARM SOLID	PURE LEX
ウイスキーオーク		ウォームソリッド	ピュアレックス