
「震災後の住まい」どうしますか？

⇒「5年以内に住まいの計画がある」 前年比1.1ポイントアップ

⇒住まい選びのポイントは「地盤などの安全性」

首都圏の25歳以上の男女に聞く 住宅計画に関する意識調査

～「住生活1000人調査2011・特別編」より～

株式会社東急住生活研究所

東急不動産の関連会社で、不動産・住生活に関するシンクタンク(株)東急住生活研究所(本社:東京都渋谷区、所長:高田秀之)ではこの度、自主研究として住生活に関する定例の調査を実施いたしましたので、その結果についてお知らせいたします。

当調査は首都圏の25才以上の男女に対し、購入・賃貸・リフォームなど住宅に関する様々な計画について尋ねているもので、2006年からスタートし今回で6回目の調査となります。今回は震災の影響を鑑み、特別編として設問を「住まい選びの重視点」に変更し、調査を実施いたしました。

【住生活1000人調査2011・特別編のポイント】

- I. 5年以内に住宅計画を持つ割合は、前年に比べ1.1ポイントアップ
- II. 震災により64%の人が住宅計画に影響を受けた
- III. 震災による計画変更点は、「時期の変更」が40%、「立地」「タイプ」が20%
一方で、「震災前には計画を持っていなかった」も15%となった
- IV. 変更点で重視される項目は、時期の変更が「延期」と「様子見」、
立地は「液状化を避ける」と「地盤の良さ」、タイプで「耐震・免震」となった。
- V. 住宅選択のポイントは「地盤などの安全性」が震災前と比べて大きくアップし、
「建物の安全性」や「省エネ・創エネ」などの環境性能も重視度が高まっている。

※ 調査結果詳細につきましては3枚目以降をご参照下さい。

【調査概要】

1. 調査対象
- ① 首都圏に住む25歳以上の男女 5,616名
 - ② ①のうち、
 - ・ 5年以内の住宅計画保有者
 - ・ しばらく様子を見ることにした方
 - ・ 計画をとりやめた方 から 1,000名 を抽出
2. 調査方法 インターネットによる調査
3. 調査項目
- (1) 住宅計画の保有と計画内容
 - (2) 住まい選びの重視点
 - (3) 属性
4. 調査期間 2011年5月27日～29日

(株)東急住生活研究所 TEL03-3477-1171 <http://www.tokyu-jsk.co.jp/>

震災の住宅需要への影響調査 (2011年自主研究 住まい意識1000人調査・特別編)

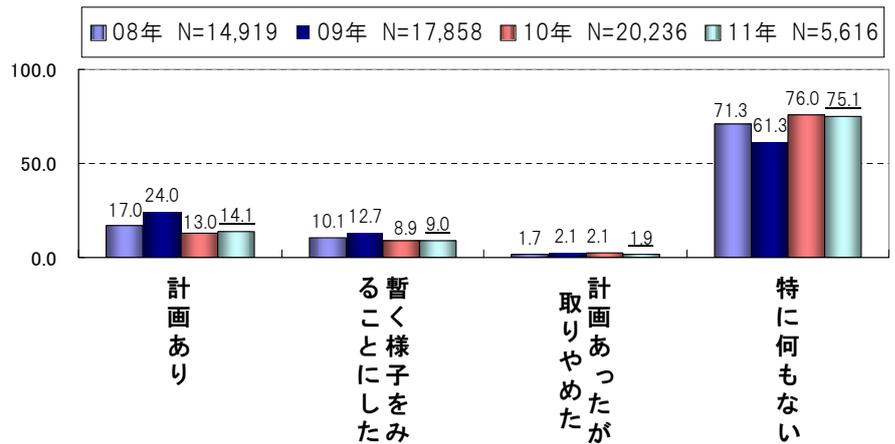
2011年7月
(株) 東急住生活研究所

落ちてはいない住宅計画の保有率

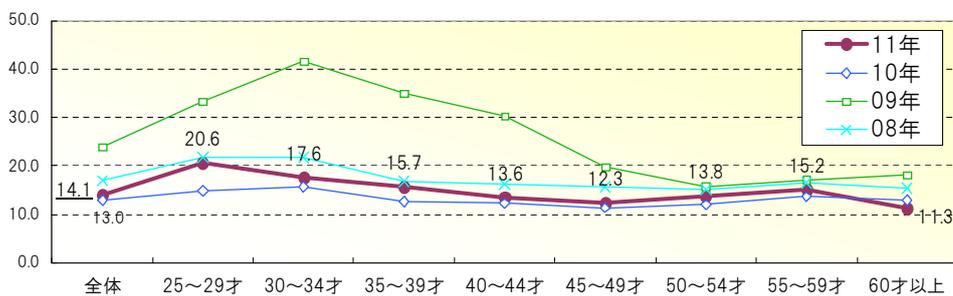
1

- 住宅計画の保有率は前年13%から14.1%へと増加。住宅への意欲に変化はみられない。
- 「特に何も無い」 (=予定はない) は昨年の76%から75.1%と微減。
- 昨年と比べ、各年齢別でも概ね計画率はアップ。

●住宅計画保有率の推移(%)

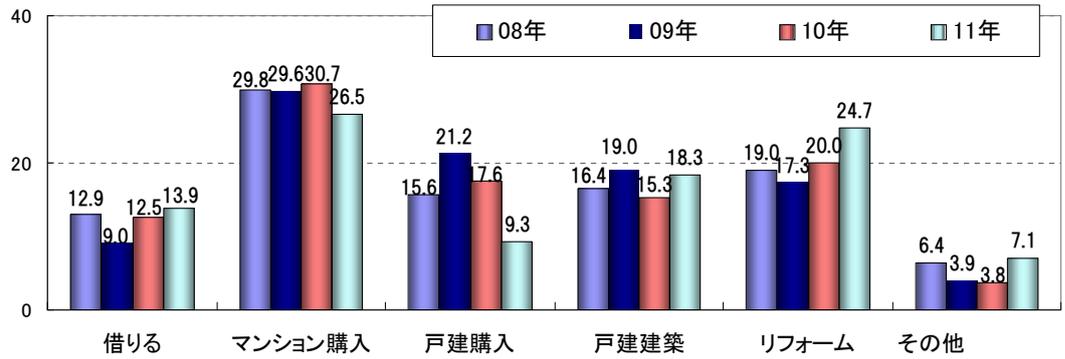


●年齢別の住宅計画保有率(%)

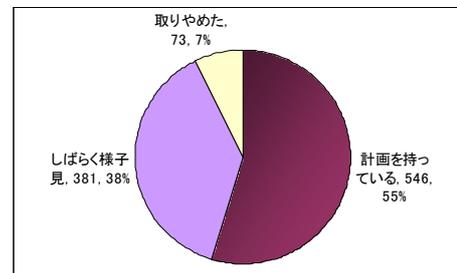


- 回答者1000名のうち、計画保有者546名の計画内容は、依然「マンション購入」が多いものの、前年からはややダウン。「リフォーム」、「戸建建築」、「借りる」がそれぞれ前年より増加している。

●計画内容(%)

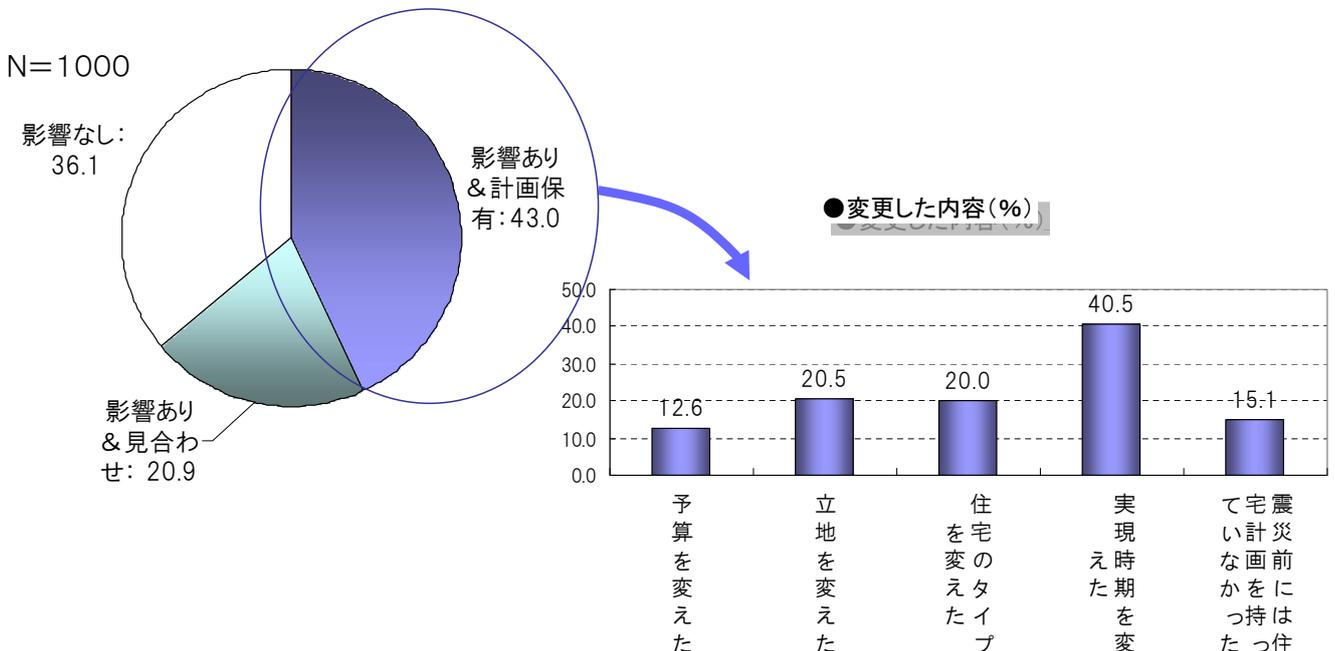


●回答者1000名のうち計画者の占める割合



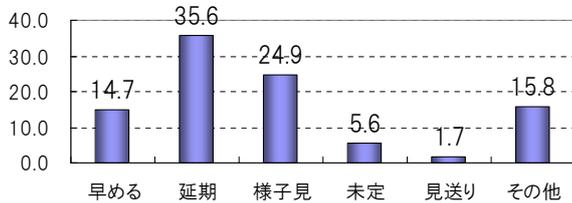
2/3が震災により住宅計画に影響を受ける

- 震災により、住宅計画に変更があったのは64%。
- 影響があったものの計画自体は保有しているのが43%、計画を見合わせた・取りやめたが21%。
- 変更点は「実現時期を変えた」が40%、立地、住宅のタイプを変えたが2割ずつ。
- 一方で、「震災前には計画をもっていなかった」が15%となった。



- 時期の変化はほとんどが「延期」、「様子見」、などであったが、「早める」との回答も一部。
(カッコ内 発言者年代、性別、計画内容)
 - 様子見 「余震や原発問題が解決するまで暫く様子見をしようと思っている (30代M、賃貸)」
 - 延期 「予定をもう少し先にのばしてお金を貯めて予定していた以上に安全面にお金をかける (30代F、建替)」
 - 早める 「今回の地震で多少ひびが入ったので修繕を早くする (60代F、リフォーム)」
 - 遅れた 「建材が入りにくいといわれた」「業者が対応してくれない」といった声も上がっている。
- 立地については、「海沿い・埋立地はいや」「地盤の良いところ」「液状化しないこと」といった地盤の安全性に関わる意見が多く見られた。
そのため、土地の情報をしっかり調べたいとするニーズも現れてきている。
 - 埋立地 「海に近い所と埋立地には絶対すまない。(60代M、賃貸)」
 - 土地の情報 「マンション建築の古い土地の情報を考える (40代F、新マンション)」
 - 「移転先の検討材料にハザードマップが加わった (20代F、賃貸)」
 - 高台 「標高の高いところにあるマンション (50代F、中古マンション)」

時期の変化 N=174



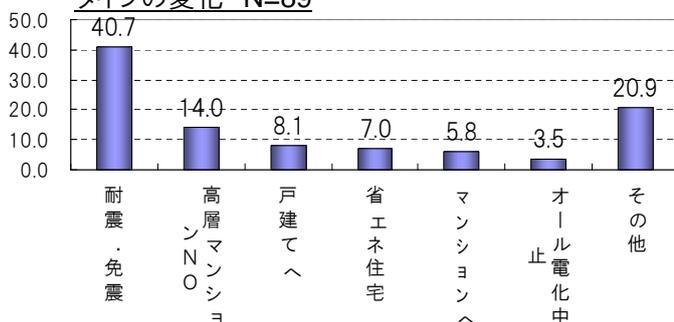
立地の変化 89



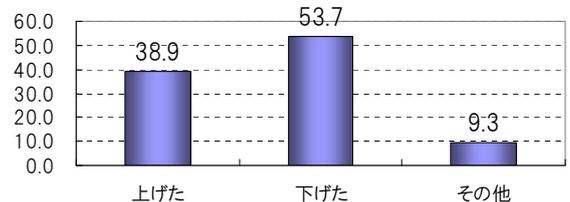
タイプ、予算の変化(自由回答)

- タイプは地震に強い「耐震・免震構造」が群を抜き、さらに「高層マンションは嫌になった」や省エネ住宅へ」といった意見が見られる。
 - 構造 「できるだけ木造ではないもの (20代F、賃貸)」
 - 「耐震より免震、高層より低層 (30代M、中古マンション)」
 - マンションへ 「戸建を免震マンションに変更 (60代M、新マンション)」
 - 低層へ 「省エネを考慮した住宅に (30代M、建築)」
 - 創エネ 「太陽光発電を取り入れたい (70代F、リフォーム)」
- 予算は「上げた」が4割弱、下げたが5割強と多かった。
 - 上げた 「耐震性にお金をかけたい (30代M、賃貸)」
 - 「しっかりした材料を使うことになると思う (50代F、リフォーム)」
 - 「耐震を意識したので予算は増えた (30代M、リフォーム)」
 - 下げた 「不況で給料が安くなった (30代M、賃貸)」
 - 「震災の影響で給料が下がったので、予算を減らした (30代M、建築)」
 - 「近い将来何があるかわからないので若干予算を下げた (40代M、建築)」

タイプの変化 N=89

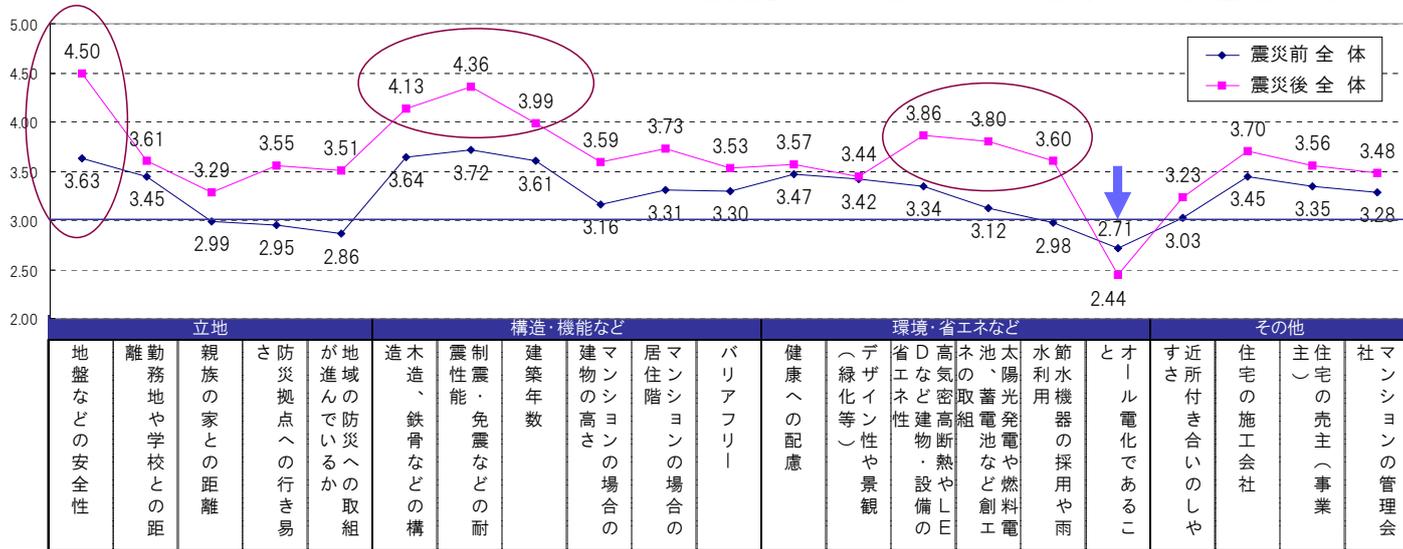


予算の変化 N=54



- 住まい選びの重視点は21項目のうち20項目が震災後に重視度が高まった。
- 低下したのは「オール電化であること」。原発事故を受け、本来なら復旧が早く、評価されるはずの電気が嫌気されている。
- 重視度が大きく高まったのは「地盤」「耐震性」の構造関連と、停電の影響から「創エネ」「省エネ」「節水」の環境関連項目。
- また「地域の防災への取組」や「防災拠点への行き易さ」も大きく重視度を上げた。

スコア：重視度を1～5点で評価。5が高く、3が普通。それぞれの得点を加重平均し算出。

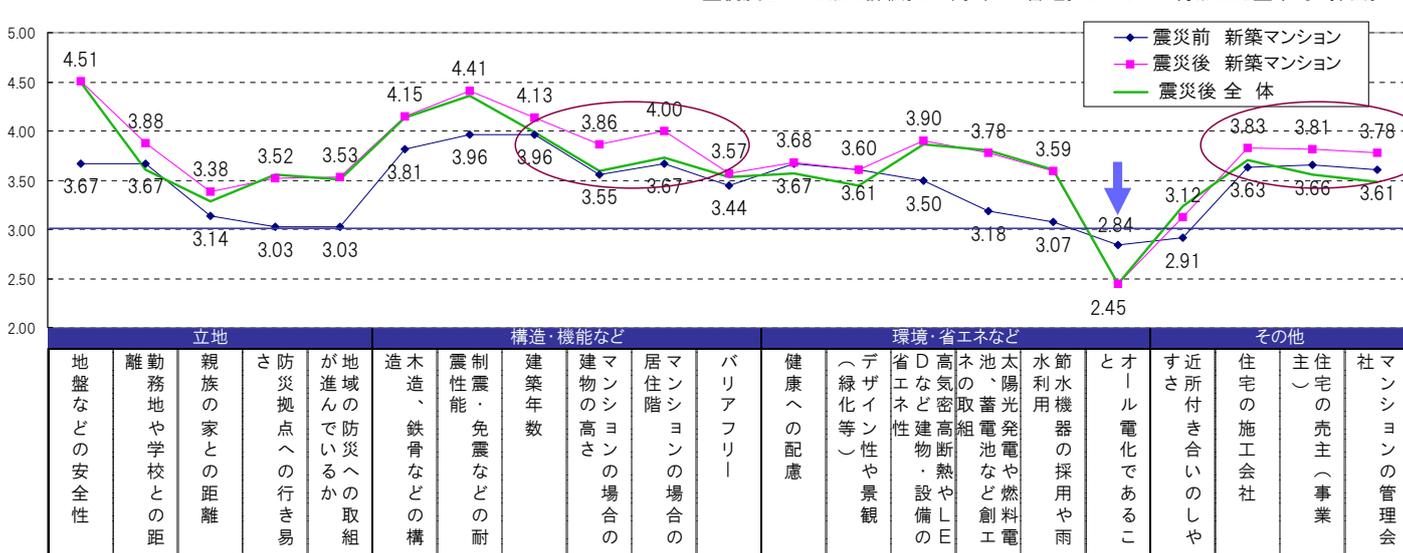


住生活1000人調査「震災影響」2011速報
2011/7/20

住まい選びの重視点の変化 新築マンション計画者

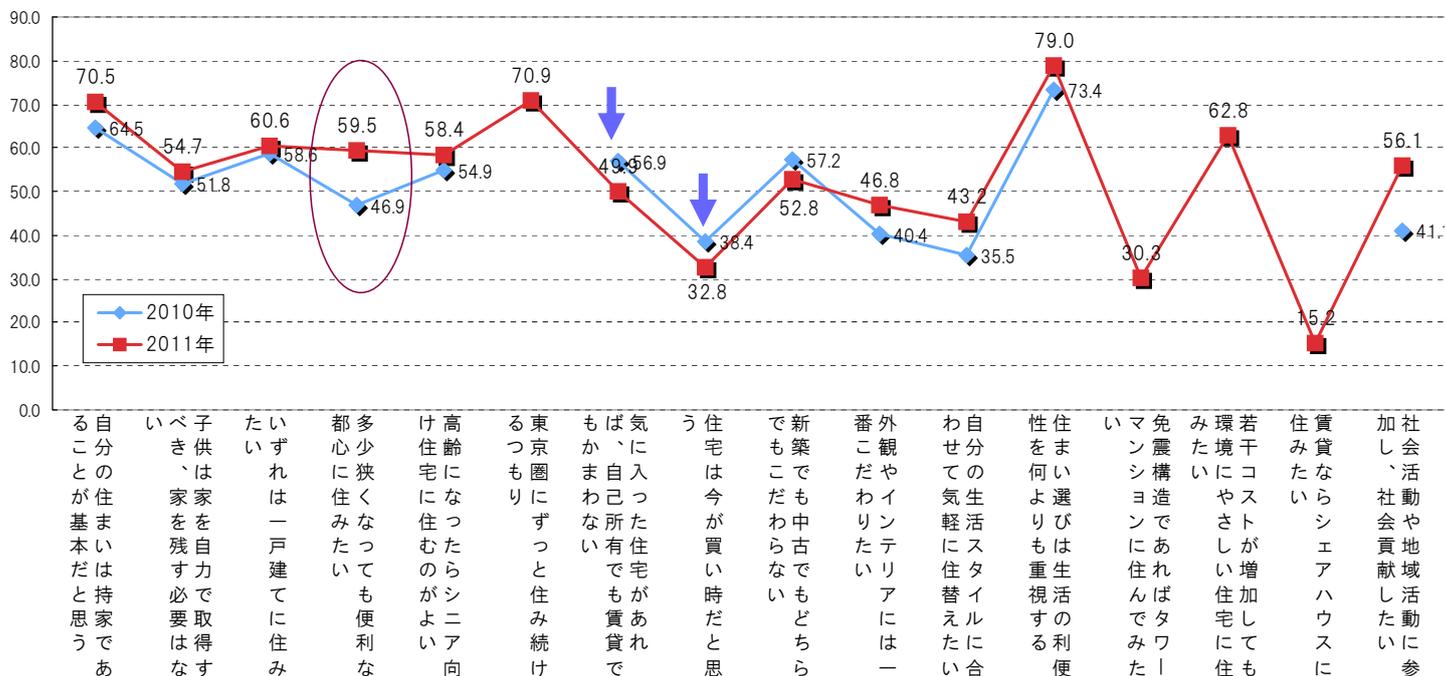
- 新築マンションの計画者もほぼ震災前後で重視度が高まったのはやはり「地盤」と「構造」であり、また全体値よりも建築年数や建物の高さや居住階について重視度が高まっている。
- また全体値よりも「施工会社」「売主」「管理会社」についても重視する傾向が強まった。

スコア：重視度を1～5点で評価。5が高く、3が普通。それぞれの得点を加重平均し算出。



住生活1000人調査「震災影響」2011速報
2011/7/20

- 住まい意識では、帰宅時の経験からか「狭くなっても便利な都心に住みたい」が前年から12%アップ。
- 一方、前年から低下したのは「住宅は今が買いどき」。
- また「賃貸でもかまわない」の項目も低下、持家志向のゆらぎは自由回答ではみられるものの、「持家であることが基本」も昨年より上昇した項目となっており、依然持家志向は底堅い。
- さらに東京圏への住み続け意向も高く(東京圏外出身者4割)「脱東京」の動きはこの時点では限定的。

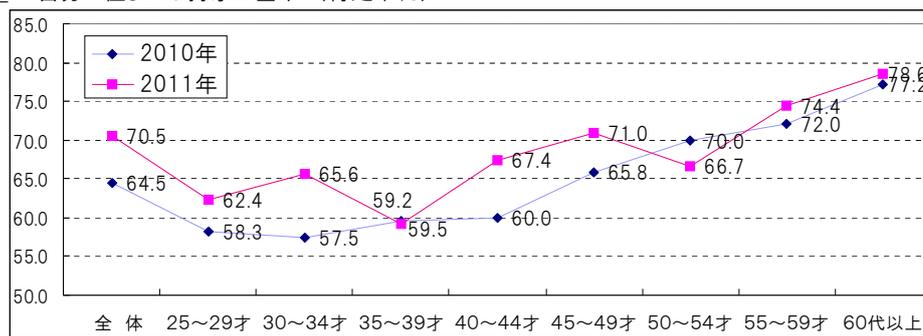


住生活1000人調査「震災影響」2011速報 2011/7/20

住まい意識の変化 持家志向・買い時感

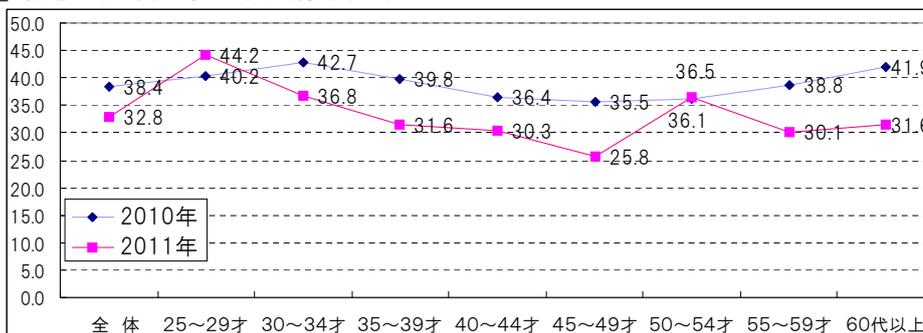
- 根強い持家志向
持家志向は30代後半と50代前半で昨年を下回ったが、他の世代では強まっている。

Q7_1 自分の住まいは持家が基本 (肯定率%)



- 買い時感はほとんどの世代で低下 様子見が続くか

Q7_8住宅は今が買い時だと思う (肯定率%)

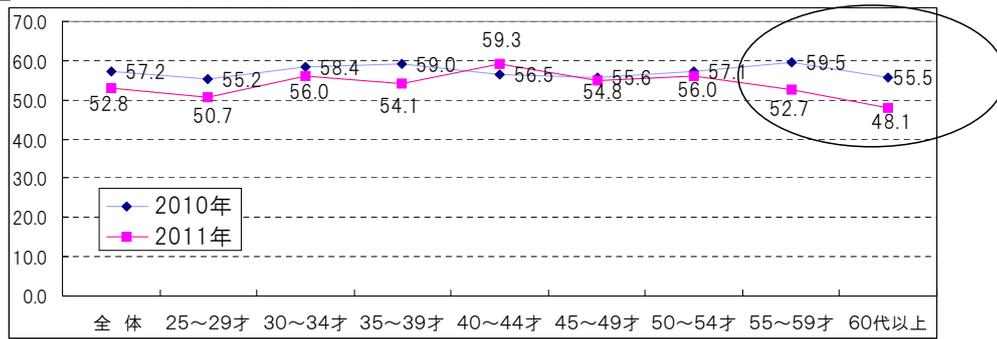


住生活1000人調査「震災影響」2011速報 2011/7/20

● やっぱ新築が安心

購入時、中古新築どちらでもこだわらないの肯定率が低下。とくに50代後半以降の低下が大きい

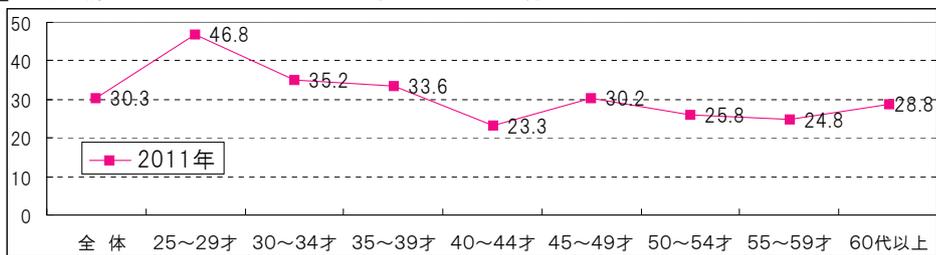
Q7_9 住まいは新築でも中古でもどちらでもこだわらない (肯定率%)



● タワーマンションへの憧れは、

「免震構造」なら、タワーマンションの肯定率は2006年調査時※と変わらず3割。

Q7_13 免震構造であればタワーマンションに住んでみたい (肯定率%)



※「タワーマンションに一度住んでみたい」肯定率 30.3% 第1回調査結果

住生活1000人調査「震災影響」2011速報
2011/7/20

● 住宅観や住まい意識に影響したことは、

- 不安感からの転居や、どうしたらよいか、といった声は少数。
- 多くが耐震性や免震構造に目が向きコメント数は189件で最多。地盤への関心も大きく高まっており、言及された件数は153件で2位。
- また防災意識の高まりや原発事故による電力不足に対し、節電・省エネ、創エネといった対応を考え始めている。
 - 震災で、電気が使えない心細さやを知り、できるだけ自宅で発電できる環境や水を確保できる環境を整えたいと思うようになりました。また、地球にも優しい住宅にしたいと思うようになりました。また、免震・制震・耐震だったらいいな、くらいの考えから、いずれかは必須だと思うようになりました。(20代F)
 - 耐震性やクリーンエネルギーを利用した自家発電などへの関心が高まった。(30代M)
 - 少しでも海拔の高いところで地盤の安定している土地が理想。免震・太陽光発電と蓄電は是非必須だと感じた。(60代M)
- ライフラインの確保からいえば、水や食料まで考える人も現れている
 - 電気・水などのライフラインの大切さには改めて考えさせられました。家を建てる時にはやはり太陽光発電が重要かつ耐震が大事になると思う。あとは自家菜園などの出来るスペースも必要かと思う。(30代F)
- 人とのつながりや地域での取り組みの大切さを考えるきっかけになったとの意見もみられる。
 - 立地する自治体の防災等への取り組みを意識するようになった。親族や友人とのコンタクトについても考えるようになった。(30代M)
 - 以前は近隣住民との交流は考えなかったが、万が一の際の助け合いを考えるようになった。(50代M)
- さらにライフスタイルや生活そのものを見直す気持ちになった人も見受けられ、節電対応もあり、長期的にもこのような意識が広がって行くのではないと思われる。
 - 便利すぎる家に頼りすぎていたように思いました。(30代M)
 - なるべく物を減らしてスリムな生活をしたい(30代M)
 - 何よりもシンプルに暮らしたい。無駄な物を買わない、増やさない。常に物のある場所を確認しておく。(50代F)