

足りない高齢者住宅は「既に起きた未来」

唯一の成長分野で木造化を

今年の住宅市場は東日本大震災の復興需要に加え、住宅エコポイントやフラット35Sなど各種の住宅政策の延長効果で比較的堅調に推移すると見られている。消費税率の引き上げが決まれば駆け込み需要も予想され、税率10%への引き上げ時期とされる2015年にかけて、むしろ市場は活発化する可能性もある。ただ、一時の活況に踊らされて構造変化を見逃すと、その後の反動減に持ちこたえられなくなる恐れもある。ネットイーグル(福岡市)の祖父江久好社長は「15年以降は少子高齢化で世帯数がピークアウトする一方、団塊世代の高齢化が始まり、住宅市場の縮小と介護需要の拡大が加速度的に進む。プレカット産業の将来は、それまでの間にどれだけ介護施設や高齢者住宅の足掛かりを作れるかにかかっている」と指摘する。

追い風吹く12年

「フラット35Sエコ」はこれまで0.3%だった金利の引き下げ幅が被災地で1%、被災地以外で0.7%に拡大する。拡大期間は従来10年間で5年間に短縮されるが、長期優良住宅など性能が高い住宅は20年目まで0.3%優遇される。贈与税は今年1000万円までが非課税。来年が700万円、再来年が500万円と段階的に縮小するが、次世代省エネ基準か耐震等級2以上の住宅は500万円以上乗せされ、今年中に贈与を受ければ1500万円、基礎控除を含めると1610万円となる。相続時精算課税制度の特例も3年間、固定資産税の減額措置は2年間延長される。

住宅エコポイント、フラット35Sエコは、いずれも10月31日が期限。贈与税や住宅ローン減税は年々優遇幅が縮小するため、住宅取得は今年が最も有利といえる。消費税率の引き上げが決まれば来年以降も需要の上乗せが期待できるが、問題は15年以降の需要の行方

転機迎える15年

消費税が3%から5%へ引き上げられた1997年の新設住宅は138万7000戸と前年比15.6%減少し、翌98年は119万8000戸と同13.6%減った。少子化で人口は2004年をピークに減少に転じ、世帯数も15年にピークアウトすると予想されている。空き家率も拡大しており、消費税が引き上げられた場合の需要の縮小は確実だ。

一方、15年は1947~49年に生まれた団塊世代(約806万人)が65歳以上の高齢者となり、高齢者人口は3000万人を超えて、要介護発生率が高くなる75歳以上の後期高齢者人口は25年までに急増し、介護施設の不足は一段と深刻化することが予想される。

国は09~11年までの3年間で全国に特別養護老人施設を16万人分整備する目標を掲げたが、10年度までの2年間で整備されたのは8万8000人分と目標の半分にとどまる。このため、12年には総量規制が緩和され、異業種による介護業界への参入が相次ぐといわれている。

介護事業者が一括して借り上げて運営する高齢者住宅は投資利回りが受注を左右する金融商品で、コストが最大の競争力となる。

特別養護老人ホームの建築費はRC造の場合、坪単価60万~120万円が一般的で、建築事例でも同64万6000円、

木造は30~40年使用できるが、法定耐用年数はRCの39年に対し17年と短く、減価償却費はRCの2倍強まで落とせるのも利点。法人税は半分で済み、繰越剰余金(内部留保)は増える。チェーン展開するコンビニ店舗やレストランの木造化が加速している理由もここにある。

不足しているのは高齢者施設だけではない。都市部を中心に認可保育所への入所を希望している待機児童は、10年10月時点で4万8356人にとどまる。国は保育所の増設を進めているが、供給が追い付いていないのが現状だ。

高齢者の増加と介護施設の圧倒的な不足はドラッカーの言う「既に起きた未来」で、高齢者住宅市場は間違いなく拡大する。プレカット産業はそれまでの間にどれだけ供給体制を整えられるかが問われている。



CGパース図(加工形状まで忠実に表現)

89万9000円だった。これに対し、大分に建設された2x4の木造耐火建築の特養「明治清流苑」は同48万9000円とRCに比べ2割以上のコスト安。木造は有利に市場を開拓できる。

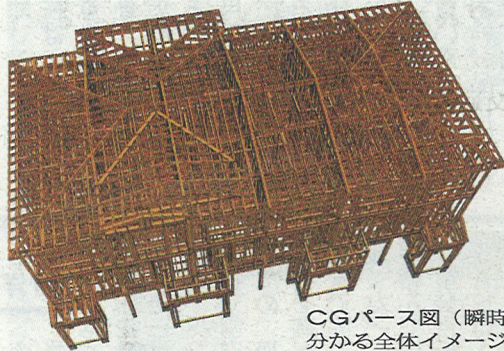


祖父江 社長

東日本大震災で全半壊した住宅は32万1000戸、非住宅は4万8000戸にのぼり、新聞報道では今後3年間で17兆円の復興需要が生まれるといわれている。鹿野道彦農林水産大臣は「住宅31万戸

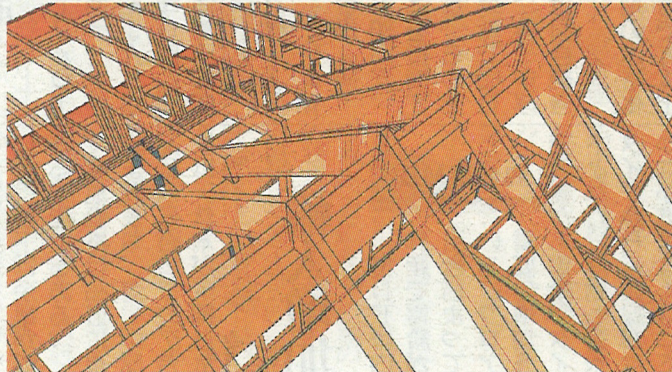
のうち、7割が木造で建て替えられる場合にも対応できるように体制を整えたい」と話しており、木造住宅の復興需要は21万戸超に達する可能性もある。

ゼネコン各社は東北に人材を1~2割増員して対応する構えで、プレカット産業もますます多忙化が予想される。職人不足で羽柄、合板、パネルのプレカ



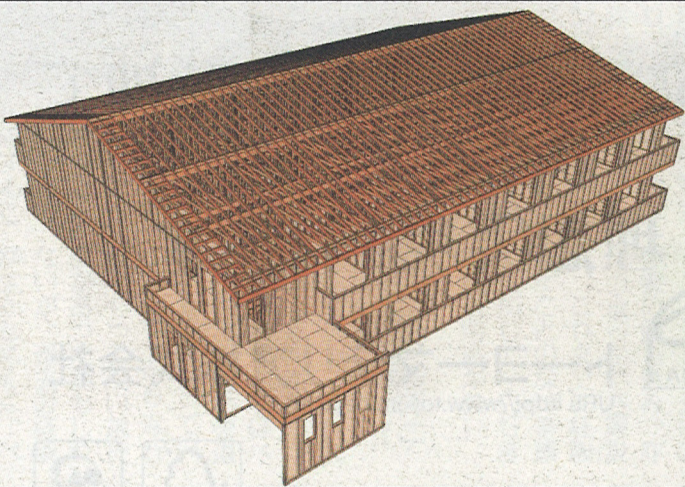
CGパース図(瞬時に分かる全体イメージ)

ネットイーグル



CGパース図(半透明パースで加工形状もクッキリ)

同64万6000円、



2x4プレカットCAD/CAMシステム

OPEN-NET 2x4F

加速する少子高齢化→急増する高齢者向け住宅。
耐火構造/建築コストで優位に立つ2x4工法。
ネットイーグルは「すでに起きた未来」を洞察し、
非住宅分野の2x4CAD/CAMに応えます。

ネットイーグル株式会社

URL : <http://www.neteagle.co.jp/>



■本社
〒819-0001
福岡県福岡市西区小戸3-54-50
TEL : 050-3536-5961 (IP電話)
FAX : 092-882-7556

■中部テクノセンター
〒483-8213
愛知県江南市古知野町朝日165番地 ナガタニビル3階
TEL : 050-3538-0221 (IP電話)
FAX : 0587-53-8830

■東京CADセンター
〒108-0014
東京都港区芝4丁目3番7号 エムジー田町ビル2階
TEL : 050-3537-8851 (IP電話)
FAX : 03-5443-3800