15年危機、突破のカギは賃貸住宅と職人不足対応

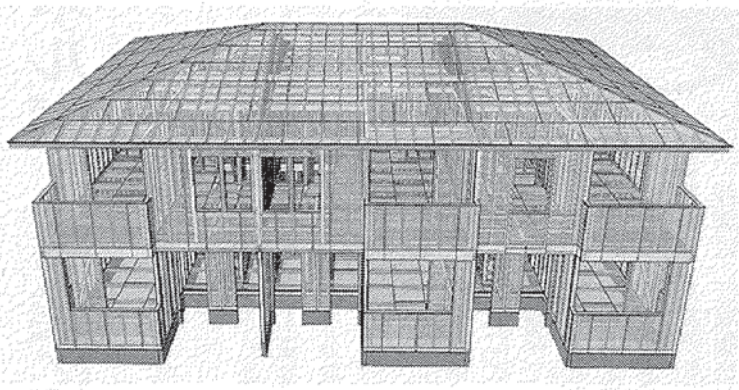
ネットイーグル(福岡市、祖父江久好社長)はかねてより賃貸住宅市場の開拓と職人不足への対応が今後のプレカット産業の成長のカギになるとし、2×4パネルと金物工法＋軸組パネル、両者のハイブリッドパネルの提案を強化している。金融商品である賃貸住宅は消費税引き上げ後も一定の建て替え需要が見込まれるほか、高齢者向けの賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅も少子高齢化を背景に順調な拡大が予想されている。職人不足にさえ対応できればプレカットは引き続き成長が可能であり、パネル化が最も有効な対策になると祖父江社長は指摘する。

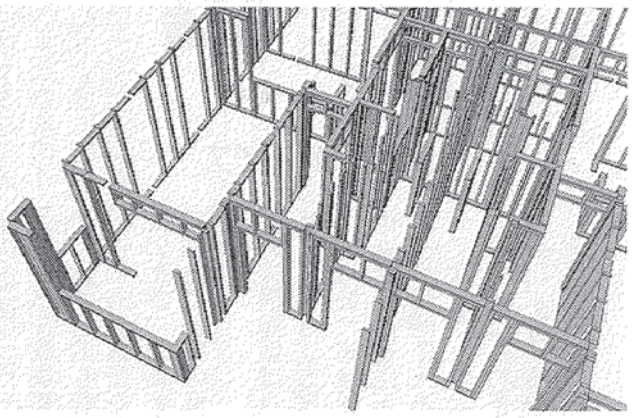
ネットイーグル

注目市場は賃貸住宅、今後も堅調な需要予想

総務省の08年度調査によると、賃貸住宅のストック数は1777万戸。このうち、建て替えが必要な築30年以上の物件は506万戸あり、今後、これらの住宅が順次滅失すると見られている。実際、03年から08年の5年間では240万戸が新築されたが、この間のストックの増加は60万戸にすぎず、差し引き180万戸、年間36万戸が滅失した計算になる。2030年のストック数は1815万戸と推計されており、このペースで滅失が続けば、年間37万戸程度の新築需要が見込まれる。

一方、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）は11年10月の制度開始から12年12月までの約1年間で登録戸数は8万9228戸に達し、10年間で60万戸（年間6万戸）の整備を計画している国の目標を5割近く（1年当たり）上回った。65歳以上の高齢者人口は12年に3000万人を超え、介護施設の入居を希望する待機老人は42万人に上ると推計されている。だが、自治体は財政難から施設を増やせず、多様な事業者が参入できるサ高住のニーズが高まっている。


軸組(金物)＋パネル化＋2×4小屋組

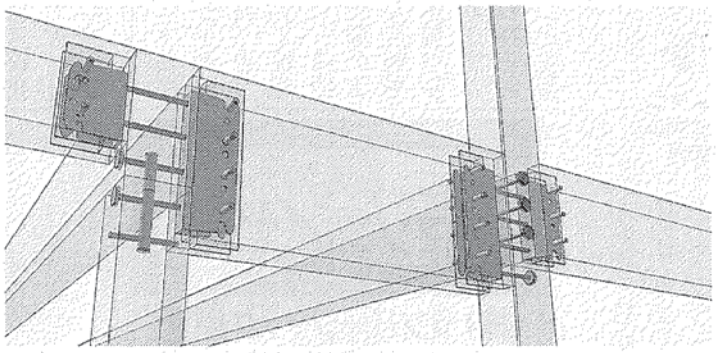

パネル枠組（竪枠パース図）

賃貸住宅は金融商品、コスト競争力がカギ

地主が建物を建設し、社会福祉法人などが長期一括で借り上げるサ高住のビジネスモデルは一般の賃貸住宅と変わらない。そのうえ、サ高住には供給促進を目的に戸当たり100万円を上限に建設、改修費を国が補助する制度（13年度予算は340億円が計上）や税制、融資の優遇措置があり、地主にとっては一般の賃貸住宅以上に有利なケースも少なくない。

いずれにしても、賃貸住宅、サ高住は金融商品である以上、地主の利回り（賃料との兼ね合い）、納期順守が第一であり、建築コスト、工期が競争力を左右する。

優位性があるのは、2×4、軸組（金物工法）パネル工法、両者のハイブリッド工法だ。特に2×4はパネル化による工期短縮、SPFのコスト競争力、法定耐用年数の優位性（木造は30～40年持つのに法定耐用年数は22年とS造、RC造の半分以下。減価償却費が2倍強落とせるため、法人税が半分以下になる）、設備投資負担の少なさ（機械の設備投資は軸組の半分から3分の1）などで強みがあり、低層賃貸住宅での採用率は高い。法定耐用年数の優位性はチェーン展開するコンビニやレストランでも注目されており、この分野でも木造化が広がっている。


新開発のリアル加工パース

「Xstar」をバージョンアップ

ネットイーグルは来年1月から順次出荷するプレカットCAD「Xstar」の次期バージョンアップで、大規模大断面対応の非住宅CAD「XF15」との連携強化など100～120項目の機能を追加、開発する。同社はユーザー向けのアンケートで顧客ニーズを吸い上げ、毎年CADのバージョンアップを行っている。今回は設計図としての完成度、入力のスピードアップを中心に機能を強化した。

XF15との連携強化では加工機による材本数、入力範囲の制限をなくした。大型木造といえども、すべての材料が特注材で造られるわけではなく、既製品中心の物件も少なくない。XF15はあらかじめ入力制限がないが、既存の軸組CADも制限をなくすことで既製品中心で部分的に特殊なサイズを使う場合にも入力しやすくした。

また、文字の重なりを改善強化し、伏図を見やすくしたほか、金物工法の梁受け金物や在来工法の仕口・継手の加工などをリアルCGパース化し、半透明化でボルトの干渉等も一目で分かるようにした。

その他の主要なバージョンアップ項目は次のとおり。

▽右クリック・ショートカット＝入力のスピードを上げるため、よく使うコマンドを登録し、右クリックでダイレクト実行できるようにした。

▽伏図の実寸／デフォルメ表示＝図面精度の向上のため、伏図の実寸表示／デフォルメ（強調）表示を強化し、スイッチングで切り替えも瞬時にできるようにした。

▽伏図レイアウト＝各種伏図（構造、羽柄、床合板、野地合板など）の一括印刷やユーザーカスタマイズの図面枠で自由なレイアウト印刷も可能にした。

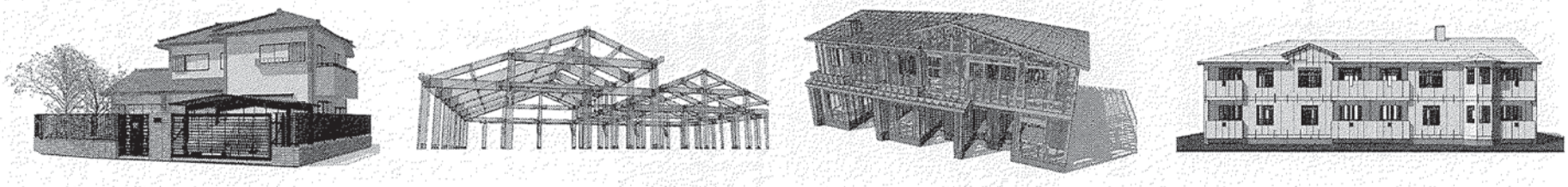
▽伏図の2D編集＝同社専用の2D・CADの搭載により、各種伏図の自在な編集（加筆、修正）を可能にした。

▽CADの複数軌道＝入力中の物件はそのままで、ダブル起動、トリプル起動など別物件を開いてチェックや修正もできるようにした。

▽積算パラメータCSV出力＝屋根面積、床面積、外壁線、加工点数などをCSVで出力でき、関連積算を拡張可能にした。

軸組・金物工法／2×4工法／ハイブリッド工法／大断面工法／CLT

問われる「総合力」、差別化へ



Open-Net　Precut CAD/CAMシリーズ

Xbase / Xstar / XF24 / XF15

NET EAGLE
ネットイーグル株式会社
http://www.neteagle.co.jp

◆本社
〒819-0001
福岡市西区小戸3-54-50
050-3536-5961

◆中部テクノセンター
〒483-8213
愛知県江南市古知野町
朝日165 ナガタニビル3階
050-3538-0221

◆東京CADセンター
〒108-0014
東京都港区芝4-3-7
エムジー田町ビル2階
050-3537-8851