



特別寄稿

プレカット業界の次世代戦略

～ カギは公共建築物と高齢者住宅 ～

ネットイーグル株式会社 代表取締役 祖父江久好

加速する少子高齢化。人口はピークを過ぎ減少へ。進む円高、海外シフトによる空洞化。日銀の3メガバンク護送船団で低金利を維持するものの、脱却できないデフレ経済。80万戸があたりまえの時代になった。このような厳しい環境の中、プレカット業界にとって超追い風の法律ができた。木材利用促進法である。

すべては林野庁の“森林・林業再生プラン”から始まった。2020年までにドイツ並みの路網密度を整備し、木材生産量を現在の年間1800万 m^3 から4000～5000万 m^3 に増やし、木材自給率を50%にするという。目標となったドイツの森林面積は1108万ha、日本は2512万ha。日本の面積の40%しかないのに路網密度は日本17 m^3/ha 、ドイツ118 m^3/ha と7倍もある。木材生産量も日本1760万 m^3 、ドイツ4810万 m^3 と3倍だ。木材輸出量に至っては、日本70万 m^3 に対しドイツ2920万 m^3 と何と42倍と突出している。木材自給率も日本26%、ドイツ87%と、すべてにおいて日本が劣っている。

今から56年前、木材の需要が集中し、森林の過伐採と木材資源の枯渇が問題となった。政府は木材以外のものに需要を振り分ける方策に向かった。防火地域を拡大し用途や規模によって木造禁止範囲を拡張し、木造をどんどん建て難くしていった。木造の面積制限は、当時木造の3000 m^2 程度の校舎が火事で焼失したので、木造は3000 m^2 よりも広いものは駄目となった。建築学会は建築防災に関する決議を採択し“木造の禁止決議”を打ち出した。木造建築関係の研究はこの決議により事実上ストップし、大学で建築を専攻する先生方は木造を教えなくなり、木造をやらなくなってしまった。森林・林業再生プランは、まさに“国策の転換”であり、状況が大きく変わろうとしている。そし

て公共建築物を木造化しようと木材利用促進法が誕生した。

人口が減少する中、今後住宅は増えるのか？増える根拠がない。ところが唯一増えているものがある。65歳以上の高齢者である。現在の日本の総人口は1億2747万人で高齢者人口は2874万人と2割強を占める。15年後の2015年には3473万人と3割を占めるようになる。現在3人で1人の高齢者負担が、15年後には2人で1人となる。15～64歳の働ける人口で見ると、15年後は1人の高齢者を1人で養うという悲惨な時代がくる。

高齢者人口の増加で唯一の成長分野は、圧倒的に不足する介護施設だ。特別養護老人ホームは全国に6000カ所あり42万人が収容されているが、待機老人は42万人もいて、平均2～3年待ちという。また認知症の高齢者は200万人おり、今後10年間で300万人に増加する。政府は対策として、高齢者住宅を2020年までに高齢者人口の3～5%に増やす計画を立て、今後10年間で60万戸を目標に整備する方針を固めた。このため今年度325億円の予算を計上した。

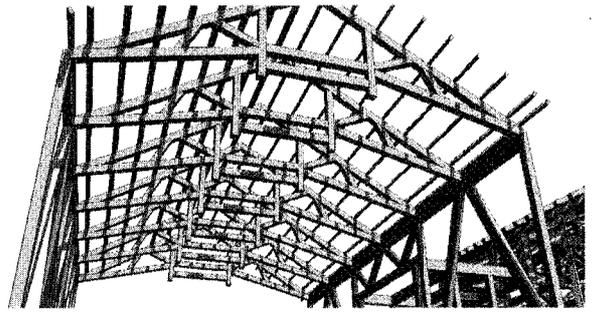
介護施設は、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅、が中核を成す。今年、高齢者住まい法が改正され、高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)、高齢者専用賃貸住宅(高専賃)、高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の既存3施設が廃止され、これに代わる新たな制度として「サービス付高齢者向け住宅」が創設され、今年11月頃に施行される。325億円の予算は、サービス付高齢者向け住宅の補助金として使われる。公共建築物として注目すべきは、特別養護老人ホームとサービス付高齢者向け住宅と言っても過言ではない。

サービス付高齢者向け住宅には、3つの手厚い優遇が受けられる。まずは建築費の補助が出る。新築の場合、建築費の10分の1（上限100万円/戸）、改修の場合改修費の3分の1が補助される。2つめは税制優遇。固定資産税と不動産取得税が優遇される。国交省が試算した資料によると、30戸/敷地800㎡/建築費2億7000万/土地1億円の物件で、5年間の税金の合計が、優遇を受けない場合1585万、優遇を受けると344万、何と1241万も優遇される。3つめは住宅金融支援機構の低金利（固定金利）融資が使えること。住宅金融支援機構の一般アパートローンは今秋に打ち切れ、高齢者住宅融資に特化されることが決まっている。

木造は、耐火構造認定の取得で木造耐火建築が可能となり、そこに国策の転換である木材利用促進法が施行されたことで、木造耐火建築は圧倒的優位に立ったと言える。その理由は2つある。1つ目はコストメリット。RC造の場合、特別養護老人ホーム（木造耐火建築）の建築費は、坪単価60～120万円が一般的だった。RC造の特養の建築事例でも、1つは坪単価64万6000円、もう一つは坪単価89万9000円だった。大分市に建築された特別養護老人ホーム「明治清流苑」は、2×4工法による木造耐火建築で、坪単価48万9000円とRC造と比較し2割以上のコストメリットとなった。次に減価償却メリット。木造耐火は耐用年数が17年、RC造は39年。減価償却費はRC造の2倍強まで落とせるため、法人税は半分となり、繰越剰金（内部留保）は木造耐火のほうが多くなる。さらに耐用年数が17年であっても、耐火・耐震性が高いので30～40年は使用可能である。チェーン展開するコンビニ店舗やレストランの木造（耐火構造）化が加速している理由もここにある。

木材利用促進法の建築元年となる2011年は、木造義務化の公共建築物、圧倒的に不足している特別養護老人ホーム、手厚い優遇を受けるサービス付高齢者向け住宅この3の建設の急増が予測され、まさにプレカット業界にとっては追い風になる。

この追い風の恩恵を享受するため、注意すべき点がある。サービス付高齢者向け住宅は金融商品であり、建築コストが利回りに大きく影響する点だ。コスト面で圧倒的に優位なのが、木造耐火建築で実績のある2×4工法である。もともと安価なSPFが超円高でさ



らに安くなる。耐火構造の仕様も調査したが、軸組工法と比較し強化せつこうボードの厚みなどで、2×4工法の方が価格で勝っていた。

カナダは世界最大の林産品輸出国で、国土の半分が森林。総森林面積は4億200万haあり日本の国土の11倍という。総森林面積の94%が公有林で国によって管理され、伐採可能な森林面積は1億4400万haのうち、年間の伐採面積はたったの90万haで、伐採可能な森林面積の0.6%、総森林面積の0.2%しかない。そのため、カナダ森林の減少率は過去20年間でゼロを誇っている。恐るべしSPF、安定供給の不安は微塵もない。

プレカットにおいても2×4は優位である。軸組の場合、横架材ライン、柱ライン羽柄ライン、パネルラインで3～4億はかかるが、2×4の場合、マルチクロスライン、シーシング（パネル釘打ち）ラインで1億程度だ。しかも2×4となった瞬間、構造材の断面寸法は、2×4、6、8、10の4種類に限定される。しかも樹種はSPFだけである。2×4はコスト面であなどれない存在だ。軸組プレカット工場の2×4への参入を積極的に働きかけていきたい。

当社は木材利用促進法に対応するため、大断面集成材を使う大型の非住宅分野に対応できる構造プレカットCAD“OPEN-NET XF15”を開発・発表した。従来の伏図入力に加え、立面入力、3次元入力ができ、あらゆる物件に対応できる。大断面加工機もファンデガーK3といち早く連動させた。需要の波が押し寄せれば即座に動ける準備はできた。2×4においても、大手土地活用会社が当社2×4CADを本採用したことにより、2×4CAD/CAMプレカット工場も拡大した。当社は今後起きる環境の変化を先取りし、プレカット業界に発信し、しかるべき準備のため役に立ちたいと願っている。

〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 建設省 住宅政策課 住宅情報センター

NEW HOUSING JOURNAL

新

住宅

VOL.34

9
SEPTEMBER

2011

ジャーナル



特集 省エネ・ゼロエネ住宅