

NEW HOUSING JOURNAL

VOL45

8  
AUGUST

2012

新

住宅

ジャーナル

プレカット市場最新レポート



## 消費税アップ後の住宅生産の市場展開

# プレカット業界の今後のテーマとは

国の補助事業「地域型住宅ブランド化事業」で、その中核を担う各地のプレカット工場が脚光を浴びる反面、今後数年で予想される市場大縮小にどう対応すべきか。全国プレカット工場のCADシェアトップのネットイーグル(株)の祖父江社長に、今後の業界のテーマや市場のとらえ方などについて話を聞いた。

「すでに起きた未来」に対する準備を始めなければ

最大のテーマは消費税アップ後か？

**祖父江** 復興需要と駆け込み需要でプレカット業界は間違いなく追い風だ。しかし問題なのは2015年危機、つまり消費税後の反動だ。消費税が上がれば急激に住宅需要は落ち込む。そのための対策準備をいつ始めるかだ。私は好調なときに次の一手を準備しておくべきと言っている。その一手を私は非住宅分野への参入と確信している。



ネットイーグル(株) 祖父江 久好 代表取締役

職人不足も深刻だ。職人を増やそうたって自分で増やさない限り増えない。自分で養成すればお金も掛かる。外国人を職人に仕立てるという手もある。介護なんかではそうしている。元々大工さんの高齢化で始まったプレカット、職人不足に対応してきたのがプレカットなのだ。次期プレカット戦略が何なのか、それを見つけていることが差別化のカギとなる。

時代が厳しさを増しても、私は絶対にプレカット業界を守りたい。3Kの典型だった木材業界、プレカットのおかげで若い人が集まってくれた業界だからだ。

業界内では、例えば大手の某プレカットメーカーが地元に来ると周りの人たちが大変だ大変だという。じゃあその近くのプレカット工場が打撃を受けるのかというと、逆に需要がガクッと落ちたとき、企業規模が大きいほど苦しくなるわけだから、そこまでは我慢して何とか頑張ろうか、と色々と考えている。しかし重要なのは、これから起きる「す

で起きた未来」に対し、どういう準備を始めなければならないかと言うことだ。

今ではプレカットは普及し装置産業化したが大工さんの高齢化で始まったプレカット、実際は大工技術を機械化しただけで、本来の工業化とはほど遠いと思っている。

今、さしあたってのプレカット工場の悩みは、見積りしても受注にならない空振率が半分くらいあるという現実だ。だからCADマンはものすごい憂き目に遭っている。私はここを何とかしないといけないと思う。4号特例の廃止論で伏図設計は立派な設計行為だと認定された。ゆえにプレカット工場は6割が建築士事務所登録を行い設計事務所化した。しかしどうしてもっとそれを伸ばさないので、4号特例の廃止が無期限の延期になったからなのか。プレカット工場としての先見性を見せるのならば、それを活かさない手はない。大手ハウスメーカーは長期優良住宅があたりまえ、地場工務店も長期を望んでいる。スマートハウスで手が住宅そのものを装置産業化しようとしている今こそ設計サポートセンターが地場に必要であり、かつそれは非住宅分野では差別化戦略になりえるのだ。

最も注目している分野は？

## 祖父江 高齢者施設と保育施設

だ。人口が減少していく業界に成長はありえない。しかし高齢者人口は増える一方だ。現在高齢者は2900万人いる。勤労世代の給与はドンドン下がっている。保育所が足りないというのは、共働きでないとやっていけないのだ。そういう社会構造の中、今後は高齢者施設と保育施設が急増してゆく。しかもこれは木材利用促進法の対象なのだ。

消費税の増税が何故2015年なのか、団塊の世代の806万人が高齢者（65歳以上）になるのが2015年、一斉に年金をもらい始めるからにほかならない。また介護度4〜5の寝たきり老人の割合は後期高齢者（75歳以上）が8割を占め、2025年には団塊の世代がこの年齢域に入る。つまり社会保障と高齢者対策は団塊の世代の対策と言っても過言ではない。

現在待機老人が42万人、待機児童は4万8000人もいる。今高齢者

施設で増加の一途にあるのが、特別養護老人ホームとサービス付高齢者向け住宅だ。特別養護老人ホームは国の施設で介護認定3〜5の人しか入れないが、民間のサービス付高齢者向け住宅にはその制限がない。政府が補助金を使ってまで増やしたいのはサービス付高齢者向け住宅だ。実際この施設が急増している。

サービス付高齢者向け住宅は、オーナーが土地建物を用意し、これを社会福祉法人が20〜30年間一括借り受ける。つまり高齢者施設は金融商品なのだ。オーナーの利回りと社会福祉法人の家賃が両立する建築コストが要求され、建築費の優劣が差別化となる。

サービス付高齢者向け住宅は3階建て以下なら木材利用促進法の対象だ。今まではS造とRC造だったが、木造ならば建物重量が軽くなる分、基礎が簡素化されコストダウンできる。私は非住宅分野でプレカット業界を本来の工業化に向け、もっと発展させていきたい。

ここで注目したいのは、建築コス

トではツーバイフォーの方が有利だという点。SPFのコストメリットが第一だが、プレカット設備の投資額に魅力がある。在来軸組ラインならゆーに3億以上かかるが、ツーバイフォーならマルチカットとシーリングで在来工法の半分から三分の一で済む。しかもパネル化は職人不足に対応できる。もっと軸組プレカット業界が取り組んでほしいのだが、食わず嫌いのところがある。

特別養護老人ホームは国の施設だ。これをツーバイフォーでやるときは国産材が要求される。私は杉のスタッド化をすでに一部の工場で取り組みを始めている。軸組プレカットとツーバイフォープレカット、両方できるCAD/CAM工場が増えてほしい。

そうしたテーマに対しては、プレカット工場はまだまだ対応出来ていませんね。

**祖父江** 国は中古リフォームトータルプランを策定し、中古流通市場を2020年までに20兆円規模にしようとする目論みでいる。日本の住宅流通に占める中古流通の割合は13.5%しかない。アメリカは何と80%

だ。大手ハウスメーカーはスムストックを中心にその差別化をすでに始めている。

プレカット工場は中古流通市場にどうかかわるのか。団塊の世代を中心とする高齢者が保有する住宅は2000万戸もある。私は今後は大規模改修を行い、新築の三分の二で販売できる中古リノベーション販売が主流になってくると見ている。その中で注目したいのはサイディングプレカットだ。

中古住宅の場合、改修工事に気を使うのは近隣問題だ。サイディング工事は騒音と粉塵とゴミの問題がはなはだしい。平日は9時から夕方5時まで、土日はできない。しかも海戦術なので工期も長い。サイディングをプレカットすればすべてが解決される。これほどありがたいことはない。これは新築でも言えること。業界の期待度は大きいと思う。

サイディングプレカットCADは当社は10年も前に開発してきたが、なかなか思うように入り入れられなかった。しかしここ2〜3年の間でサイディングのフルプレカットが注目を浴びるようになった。取り組む人は建材店が殆どでプレカット工場はごく一部に過ぎない。

カギは「高齢者住宅」と「職人不足」にある

業界としてやるべきことは？

プレカット工場がこれにどう取り組めるのか。私はラフカットを薦める。プレカット工場の伏図はまさしく最終図面であり、CADデータには間取、開口、屋根、横架材、柱、羽柄材のデータがすでに確定している。つまりサイディング割付を行う前提のデータが全て揃っているのだ。いちから割り付ける必要はない。目地を決めれば軸組プレカットの延長で割付できる。そしてラフカット供給する。地域の建材店と手を組みプレカットとセット販売できれば、工場の悩みである空振率を下げることもできるのではないか。

現代のプレカット工場は月産3000坪以上の工場が多い。月100棟はざらである。今やってる棟数をすべてやるならラフカット以外なく、それだけでも職人不足が解消でき、現場のゴミもかなり減る。プレカットの元々を言えば、構造材もラフカットでしたからね。最初からフルプレカットをやっていたわけではなく、構造で面倒くさいところは大工さんに頼っていた。それでも成り立ってきたわけです。

祖父江 追い風のうちに非住宅分野への参入を、カギは高齢者住宅と職人不足、私はこれまで何度となくこのテーマで講演してきた。業界としてやるべきことは、ひとつは非住宅を担うゼネコンや設計事務所などへ、プレカットは有効な手段であることを分かってもらう努力をするのとだ。

ゼネコン等にいる設計士は、木造とプレカットの実態をまるで知らない。鉄骨工場の幅が25mを超えるとコストアップすることは知っているが、木造の柱を3m以上に設計すると高くなることを知らない。木材の強度も平気で120角でE120と指定してくる。建築士の試験に問題がある。二級建築士の試験には木造に関する問題はあるが一級にはない。でも一般の人は一級は二級のだから木造も知っていると皆思っている。だから変な関係になっている。つまり木造のルールを知らないコストがとんでもないことになって



しま。それを設計段階で設計士に伝えたい。業界が率先してセミナーとか勉強会などを開催して、そういったメッセージを発信することが必要でしょうね。

もうひとつはクロスラミナパネルを推進したいですね。国産材で間柱や垂木などをつくると、外材の値段に押され、思った価格で売れない。これでクロスラミナパネルを造ると構造材に化ける。構造材は高く売れる。クロスラミナパネルは文字どおりラミナをクロスに貼りつけた大型のソリッドパネル。値段の比較は、枠材に合板を貼り中に断熱材を入れたパネルとの比較だ。しかも相手はS造RC造、コストメリットは大きい

にありそうだ。

クロスラミナパネルはドイツで開発され、ヨーロッパでは中層の建築物が平気でこれで建てられている。クロスラミナパネルのいいところは、国産材が側板を含めて使えるところ。しかもどこにお金がかかるかというところ、これを造る製材所であること。私はクロスラミナパネルが画期的だと思っているのは、山に利益を返せるからだ。クロスラミナパネルで中層建築物までカバーできれば、プレカットの世界がさらにひらくことになる。

ネットイーグルとしての今後の目標としては？

祖父江 中長期のテーマは、大断面プレカット、サイディングプレカット、ユニット鉄筋基礎、クロスラミナパネル、の4つです。  
国の政策のうち内需拡大の切り札は住宅政策。住宅業界もプレカット業界もその恩恵を受けている。本当にありがたい政策だ。当社は、すでに起きた未来を洞察し、しかるべき次期プレカット戦略を考案・提案し、プレカット業界の発展のために努力していきたい。