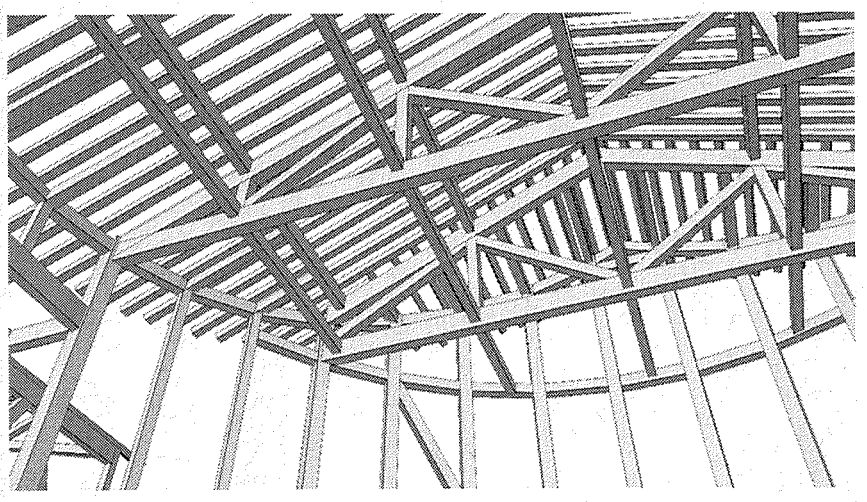
成長分野は中大型木造、パネル化・分散加工で

ネットイーグル

CADの優位性、設計・ネットワークで発揮

ネットイーグル（福岡市、祖父江久好社長）は、職人不足と中大型木造への対応が今後のプレカット産業の成長の鍵になるとして、2×4工法と金物工法及び双方のハイブリッド設計に対応し、ネットワーク性能を備えた同社のCADの優位性を改めてアピールしている。職人不足と中大型木造に対応するためには、パネル化と複数の工場による分散加工が最も合理的だが、加工形状が統一された2×4工法や金物工法ならそれが可能で、データが化けなければ複数の工場で正確にやり取りできるからだ。「2015年危機への準備として2×4工法の優位性や高齢者施設の市場性を改めて考えるべき時期に来ている」と指摘する祖父江社長に話を聞いた。



大断面対応「XF15」の構造パース図。同社のプレカットCAD、2×4CADと連動し、部分的に大断面を利用するハイブリッド設計にも対応できる

賃貸と高齢者施設が突破口

2015年危機

今後の住宅着工を左右する要因として、消費税と相続税の2つの税制改正が挙げられる。消費税の引き上げについては住宅ローン減税の拡充による負担軽減策が取られるが、どれだけ需要を平準化できるかは未知数だ。

例えば土地価格1500万円、建物価格1500万円の住宅を借入金3000万円で建築する場合、消費税は土地にはかからないので、増税分の差は1500万円の3%で45万円。住宅ローン控除の差は最大100万円となり、これだけで比べると増税後のほうが有利に見える。

だが、経済情勢の変化も考慮に入れる必要がある。金利が2%の場合、ローンの総支払額は3992万円だが、0・5%でも上がれば4268万円と一気に276万円も増える。アベノミクスによるインフレ政策で住宅価格そのものが上がる可能性もある。

一方、相続税については2015年から非課税枠が引き下げられ、法定相続人が3人の場合、現行の8000万円から4800万円に減る。このため、節税対策として賃貸住宅の建設は増えると予想される。実際、大手住宅会社の受注は好調で、要因として相続税対策が指摘されている。

問題は入居率だが、総務省の08年調査によると、賃貸住宅の世帯数は1777万戸、このうち、526万戸が旧耐震基準（81年以前）の建物で、2020年までに435万戸、2030年までに787万戸が滅失するといわれている。一方、賃貸住宅の世帯数は2030年に1815万戸と08年から38万戸増えると予測され、08～30年までの間に必要な賃貸住宅戸数は年換算で37万戸に上る。

サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）を中心とする高齢者施設も増加が見込まれる。特に11年10月から導入されたサ高住は今年3月末までのわずか1年強で登録戸数は8万9228戸に上った。オーナーが土地と建物を提供し、社会福祉法人がこれを長期で一括借り上げする仕組みは大手の賃貸住宅と変わらない。国は施行から10年間で60万戸を整備する計画で、建設に当たっては1戸当たり最大100万円の補助に加え、5年間で1290万円の税制優遇が受けられる。償却年数は非木造の半分以下のため、オーナーにとっては相続税対策の効果が大きい。

消費増税前の戦略が鍵握る

職人不足と駆込み需要

以上のことから、消費税の駆け込み需要と反動減はやはり起こるが、それでもなお賃貸住宅や高齢者施設は堅調に伸びると考えられる。だが、自治体が整備する特別養護老人ホームはもちろん、サ高住も500坪以上の大型物件が多く、しかも金融商品であるためにコスト競争力と納期の順守が不可欠。職人不足のなか、これらの条件を満たせるのはパネル化のみで、パネル工法の2×4かパネル工法に適した金物工法またはそのハイブリッド（金物工法＋小屋組2×4）しかない。

当社がこのほど実施したアンケート調査でも、プレカット工場が考える2×4の優位性の1位は「パネル化」で全回答の30%を占めた。当社が昨年携わった1200坪の特養も床、壁、屋根の完全パネル化だった。公共施設は3月末引き渡しが絶対条件で、パネル化でなかったら当該物件も5カ月の工期では完成できなかったに違いない。小屋組2×4の利点は強度が明確なために構造計算しやすく、太陽光パネルを載せやすいことだ。太陽光発電が普及する今後はハイブリッドのニーズも増えると考える。

プレカット産業は当面は駆け込み需要に忙殺され、大型木造への対応は後手に回りがちになると予想される。だが、反動減の大きさを考えれば、今のうちから準備をしておかないと乗り遅れる恐れがある。大型物件でも複数の工場で加工を分散できれば、1工場当たりの負担は少なくて済む。2×4、金物工法、ハイブリッドいずれにも対応し、機械に依存しないためにデータが化けない（ネットワーク性能が高い）当社のCADはこれからのプレカット工場の戦略立案に大いに寄与すると期待している。

高齢者向け住宅

特別養護老人ホーム（国営）／サービス付き高齢者向け住宅（民営）

《特　長》

補助金制度を活用した金融商品であること。納期（補助金の場合は年度末）は絶対条件となる。

大型施設（500～1,500坪）であり、1工場で加工対応できない。

《必 要 性》

分散型CAD／CAMプレカット生産システム

①ネットワーク性能（CADデータが直結連動、データが化けない）

②機械メーカーに依存しない（1つのCADで異なる機械メーカーに直結加工できる）

③大断面CAD、金物工法CAD、2×4CAD、軸組工法CADなど、すべてに対応しているCAD

《工法の適用性》

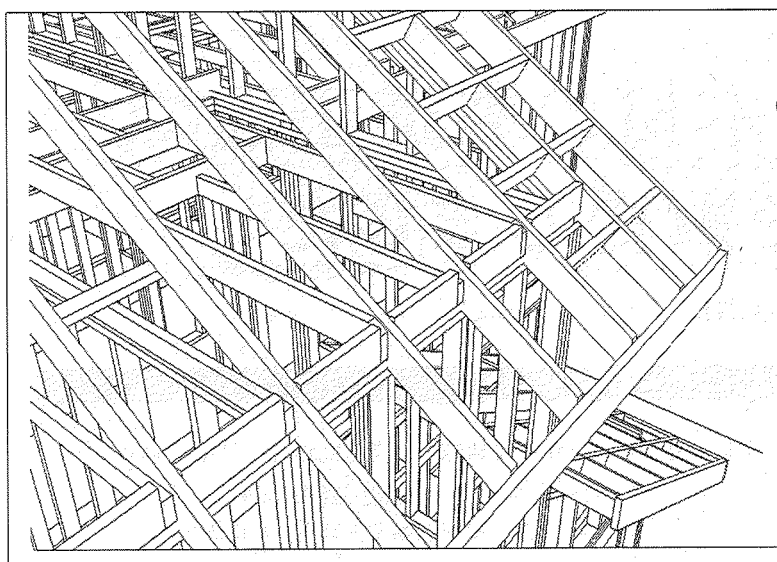
工期短縮・パネル化ができる工法（職人不足）で分散加工（複数工場プレカット）ができる工法

①軸組工法（機械メーカーごとに加工形状が異なるため分散加工には不向き）

②金物工法（加工形状が同じなので分散加工に適している）

③2×4工法（カットだけなので分散加工に最適で、パネル化は職人不足に対応できる）

④ハイブリッド工法（金物＋2×4は分散加工に最適といえる）



OPEN NET

戦略プレカットCAD/CAMシステム

XF15／XSTAR／2×4F

金物工法／2×4／ハイブリッド・パネル化

カギは職人不足と大型高齢者住宅

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