

NEW HOUSING JOURNAL

月刊

住宅

VOL89

4
APRIL

2016

ジャーナル



非住宅建築物の徹底コストダウン術

成長分野の非住宅、相続対策で絶好調の賃貸住宅

カギは職人不足とパネル化



ネットイーグル株式会社 代表取締役社長 祖父江 久好 氏

著者プロフィール… 1956年、愛知県生まれ、O型、1978年、中部工業大学機械工学科卒業後、株式会社メイテックに入社。1986年、メイテック・システム事業部にて木造軸組プレカットCAD/CAMを開発。1990年、ネットイーグル株式会社を設立し、木造軸組プレカットCAD/CAMの基盤を固める。2004年、2×4プレカットCAD/CAMを開発、分譲大手の採用で普及基盤を固める。

年明け早々、中国政府の市場原理に反した為替介入や株取引制限で、世界経済が混乱し、日本は円高/株安が進みました。介入すればするほど投資家は中国関連の資産を売り急ぐことが予想されます。今後の中国经济、市場をコントロールしようとする中国政府、米国の景気回復、これらの動向が日本経済に大きく影響してくることが予想されます。参院

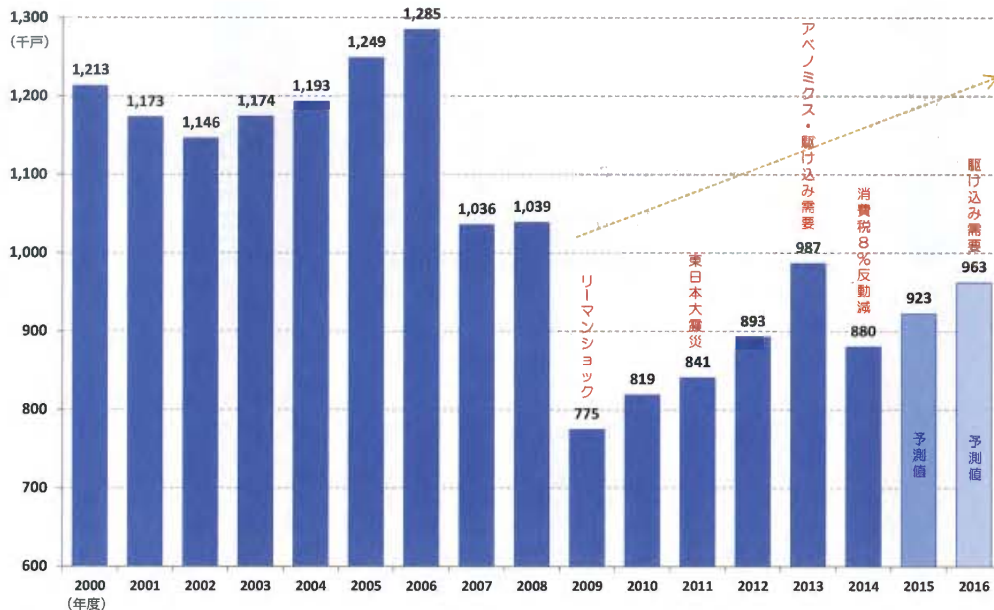
選を前にしたアベノミクスの手腕に期待したいと思います。

売り切り型ビジネスはどうなったのか？

2012年、パナソニックはマイナス7800億円、シャープはマイナス3900億円、ソニー

ハマイナス5200億円と、3社は赤字に転落しました。逆に日立2000億円、三菱電機1000億円、東芝650億円、この3社は黒字を維持しました。違いは何でしょうか？、赤字3社がいわゆる「弱電系」に対し、黒字3社は「重電系」で社会インフラを事業として有していました。つまり「弱電系」の製品は売ってしまえばそれで終わりの「売り切り型」、一方「重電系」の製品は売った後もメンテナンスで稼げる「継続型」です。

2016年、パナソニックは弱電系から重電系に舵を切り、オートモティブ&インダストリアル部門に経営資源を集中させ、営業利益4100億円。シャープはディスプレイデバイス(液晶)部門を切り離せず、有利子負債7564億円を抱え、台湾ホンハイに買収されることになりました



新設住宅着工戸数の推移 (2000年～2016年)

た。ソニーは営業利益3200億円。復活できた理由は、ソニー社内でこれまで足を引っ張ってきた「エレキ」と呼ばれる電機分野の

収益改善。その中でも最有望株は従来から競争力があつた画像センサーなどのデバイス事業。日立は安定好調で税引前利益5200億円。三菱

電機は経常利益3150億円で絶好調。牽引役はもちろん産業メカトロニクス部門で利益の過半を叩き出しています。東芝は6年で1562億円にも及ぶ粉飾が発覚。にも拘らず1億860万円の違約金で「粉飾決算」ではなく「不適切会計」で処分。ライフスタイル部門、パソコン、テレビ、家電のすべてに赤字が拡大、リストラ費用もかさみ、マイナス7100億円の最終赤字に。

駆け込み需要と住宅着工戸数

これらの電機メーカー6社の動向を見ると、成功のカギは「継続型ビジネス」と「特化ビジネス」に集約されます。ものづくりニッポンを牽引する我々が技術で負けるはずがない、いいものを作れば消費者は分かってくれるという根拠のないプライドや過去の栄光、華々しい最新技術も海外勢に真似され叩き売られれば価値を無くす、工夫を凝らしたアイデア商品も消費者が欲しがらなければガラクタに過ぎない——三菱電機だけがこのことをいち早く察知し、地味な産業メカトロニクス分野へ舵を切った。

今年はずいぶん「駆け込み需要」を期待しています。駆け込みは「需要の先取り」だから「反動減」は必ず起きます。日本人は極端な変化が起きたとき「ものすごい大変だ」と感じますが、しばらくその状況が続くと「大変だ」と感じなくなり、「みんなで渡れば怖くない」でしょうか。しかし需

要そのものが減っていくと、それどころではなくなってきました。淘汰、つまり食い合いが始まります。2009年のリーマンショックで住宅着工は78万戸に激減しましたが、その後は緩やかに増加しています。かといって少子高齢化が進む中、今後増加していくとは誰も考えません。三菱電機のよ

うに「すでに起きた未来」を察知し、地味で人がやりたがらない分野、人を育てないと成り立たない

分野を「特化ビジネス」だと認識し、地域に根差した地道な「継続型ビジネス」を開拓していくことが、勝ち

残る成功のカギとなるでしょう。

成長分野の非住宅

昨年11月名古屋木工機械展が開催され、注目を集めたのは全機械メーカーから「非住宅・大断面プレカット加工機」が展示されたことです。(株)ネットイーグルは毎年1〜2月頃プレカット工場向けにアンケートを実施しています。今回のアンケートでもほぼ全員が「非住宅対応は絶対必要」と言っています。驚きだったのは昨年の

アンケートで「反動減の影響がなかった」という企業が2割もいて、何とその理由が非住宅があったからだということです。非住宅への関心は木材利用促進法から始まり、金物工法の普及と同様、CAD/CAMの進化と共に関心が増幅されていきました。非住宅の種別はいつも「高齢者施設」がダントツでしたが、今回それを超える「店

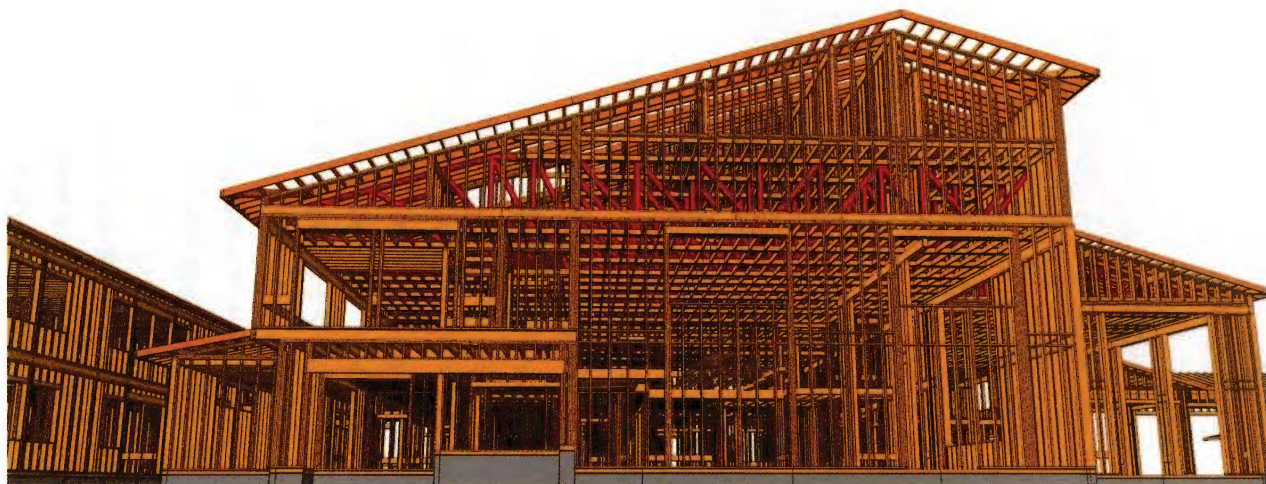
舗・倉庫」がありました。コストと耐用年数（RCの半分）の優位性が要因と思われます。非住宅分野にとって重要となる構造計算ですが、7割の企業で許容応力度計算が分かる人がいません。今後はCAD/CAMの普及と共に非住宅プレカット量産体制が確立されていきますが、今年はその動きが加速する年となりそうです。

相続対策で絶対調の賃貸住宅

大和ハウス工業は2016年3月期の純利益が前年比31%増の1540億円と過去最高を更新すると発表。2015年からの相続増税の節税対策で「賃貸住宅」

の急拡大が要因。積水ハウスも2015年2〜10月期の純利益が前年比27%増の711億円と発表。相続増税の節税対策で主力の「賃貸住宅」が拡大し戸建ての

不振を補いました。非住宅で注目される「サービス付き高齢者向け住宅」を2020年までに60万戸整備する計画を掲げた政府でしたが、5年が経過した現在19万戸し



かできていません。待機老人は約52万人で今後も増えます。このため厚労省は特別養護老人ホームを、関東・中部・関西の都市部に

限り、地主が特養を建て丸ごと社会福祉法人に賃貸する仕組みにして、今年4月から規制を緩和します。絶対調の賃貸住宅ですが

2×4工法が多く、当社アンケートによればプレカット業界には浸透していない未開拓分野といえます。

カギは職人不足とパネル化

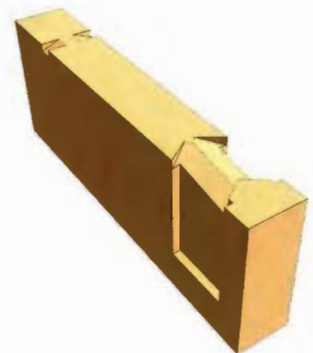
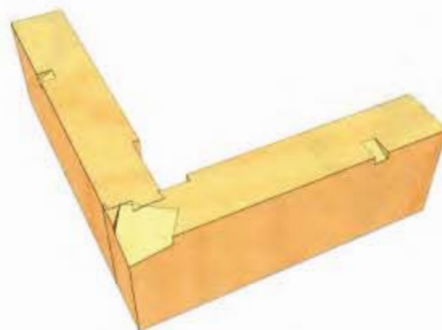
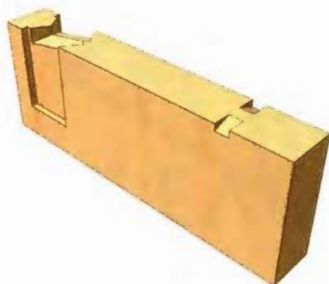
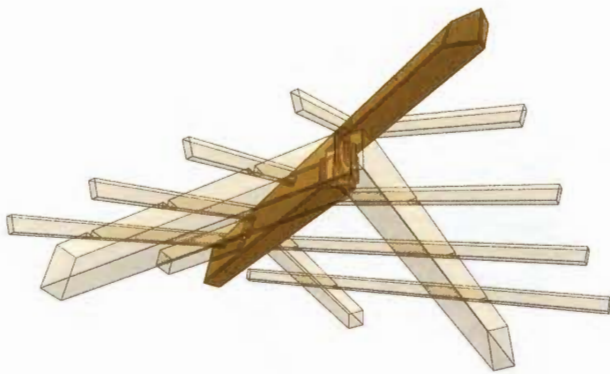
人手不足と資材の高騰で、総合建設会社（ゼネコン）が選別受注を始めました。人手不足は深刻で、特に足りないのが「型枠工、鉄筋工、とび職」といった「建設躯体工事」の職業。有効求人倍率が6.79倍と全業種で最も高く「少ないというよりもいない、工事はいつも職人待ち」だそうです。

政府は建設分野の人材確保のため、外国人技能実習生の滞在期間を5年に延長し、帰国した人の再受入もできるよう2020年までの期限措置として昨年4月に実施しました。ところがアジアの賃金の上昇で日本は以前ほど魅力的な出稼ぎの場では無くなったように、全国鉄筋工事協会がこれまで実習した700人以上の中国人の連絡を試みたそうですが、何と

か連絡がとれたものの再び日本で働きたいと意欲を示した人はごくわずか、実際に再入国できたのはたった17人だったそうです。

型枠工や鉄筋工の年収は200万円とものすごく低く、交通費や道具代も自腹という悲惨さ。若者が働きたくても社会保険にも入れない業界では親が止めるのも無理はありません。月給制や週休2日制も労働条件として不可欠です。東京五輪で工事が本格化する中、ゼネコンは建設作業リーダーの争奪戦を始めています。住宅産業はゼネコンのありを受け今後益々職人不足が深刻化していくでしょう。当社アンケートによれば、職人不足を感じる工事は6割が「大工」で、次に「基礎」でした。ではその対策はと聞くと「ブ

レカット&建方の一括受注」がダントツ1位、次に「多能工の養成」、その次に「人手を減らせる革新技術」軸組パネル化&2×4フルパネル化」でした。

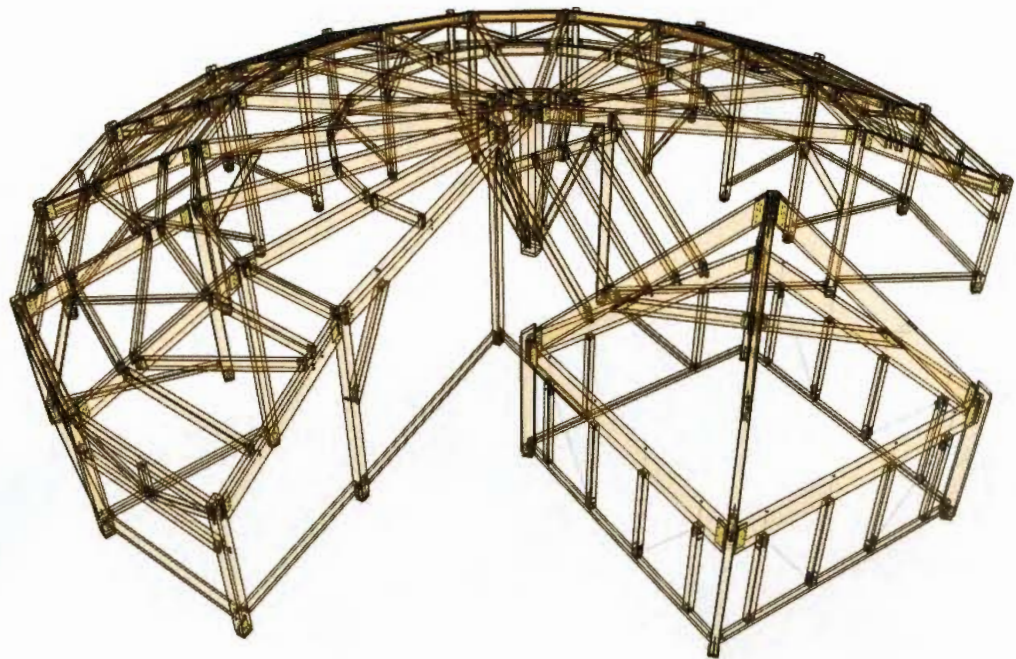


当社はどこよりも早く、非住宅・大断面プレカットCAD【XF15】、軸組プレカットCAD【Xstar大断面对応】を市場に投入しました。現在、認定工法で全国展開する大手企業5社の主幹CADとして採用されています。また昨年の名古屋木工機械展で展示された「非住宅・大断面プレカット加工機」の殆どに対応しています。非住宅・大断面プレカット加工機は、大断面の加工に加え「登り梁、斜め梁などの特殊加工」にも対応しており、職人不足を補う差別化マシンとして今後益々必要とされていくでしょう。当社は「振れ隅谷木、振れ隅谷木梁、軸組トラス、A3301トラス」など、注目される特殊加工にも、いち早く対応しました。

火災保険が昨年10月から大幅に値上げされました。値上率は福岡の33・2%と最も高く、次に東京マンションの26・5%、また保険期間も最長36年間で10年間に短縮

されました。地震保険も昨年7月に全国平均で15・5%値上げされました。地震保険はさらに2017年1月から2年ごとに3回値上げが予定されています。地震保険料は太平洋ベルト地域が最も高く、1000万円の保険金額で35年間かけたとすると、その保険料は114万円にもなります。しかし建物を「省令準耐火」にして「耐震等級3」にすると保険料が35万円と何と1/3以下になります。火災保険も「省令準耐火」は保険料が半額以下になります。そして「省令準耐火」にする最も容易なのが「2×4工法」です。

当社は「総合力が差別化」と考え、実施設計CAD、軸組CAD、金物CAD、2×4CAD、SIPパネルCAD、非住宅・大断面プレカットCAD、サイディングプレカットCAD、基礎CAD、ユニット鉄筋CAD、耐震等級3計算、許容応力度計算、省エネ（U値、V値）計算、と多岐に渡る総合



力で住宅メーカー様や工法FCメーカー様と戦略協業し、当社CAD/CAMユーザー様に喜ばれる戦略提供を実施してきました。今年はそのさらに推し進めています。

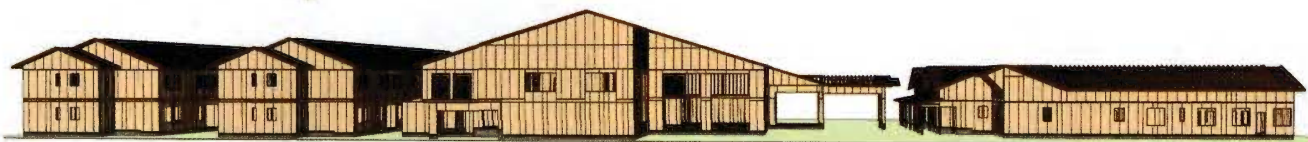
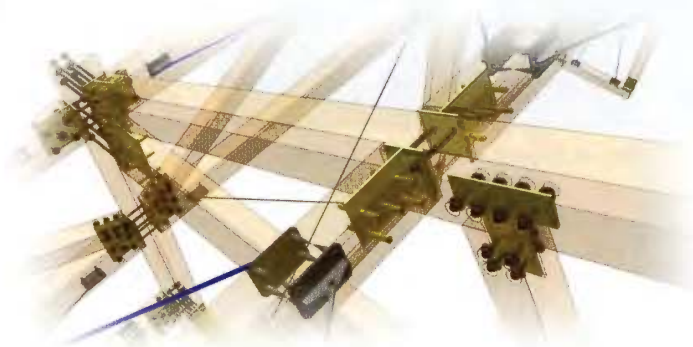
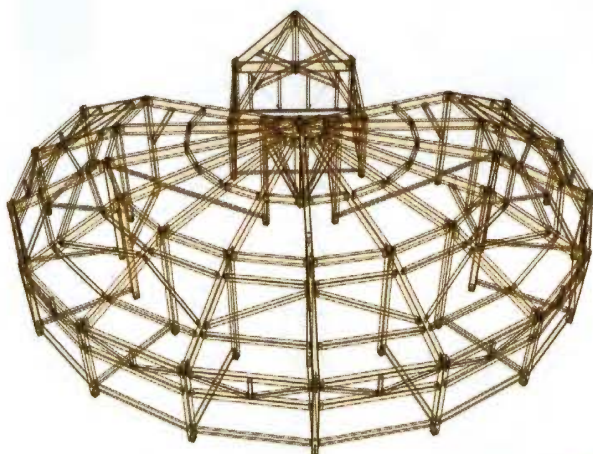
きたいと存じます。

最後に、いつもながらこのような発表の場を設けて頂いた住宅ジャーナル福原編集長に感謝と御礼を申し上げます

在来軸組工法 / 金物工法 / 2×4工法 / ハイブリッド工法 / 非住宅・大断面工法 / CLT

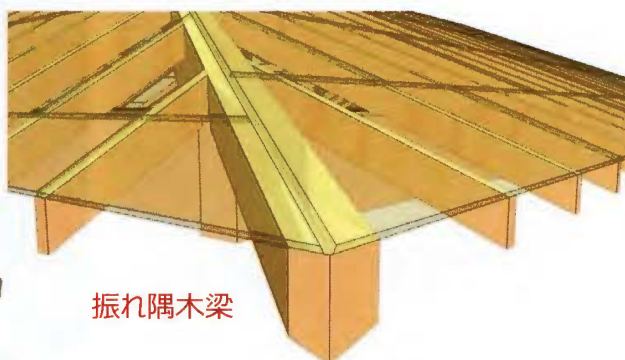
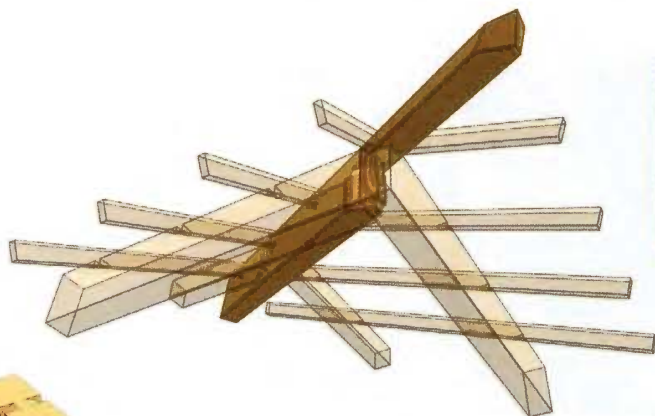
問われる「**総合力**」、差別化へ

成長分野の非住宅、相続対策で絶好調の賃貸住宅 カギは職人不足とパネル化



OPEN-NET PRECUT CAD/CAM SYSTEM

XBASE / XSTAR / XF24 / XF15 / SDG



NET EAGLE

ネットイーグル株式会社

- 本社 050-3536-5961 福岡市西区小戸3-5-4-50
- 中部テクノセンター 050-3538-0221 愛知県江南市古知野町朝日165 ナガタニビル3F
- 東京CADセンター 050-3533-2894 東京都港区芝浦2-14-4 オアゼネクス芝浦5F