

建材マンスリー

THE KENZAI monthly



04 No.511
2008



特集

2008年度の日本経済の動向

三菱UFJリサーチ&コンサルティング

調査部主任研究員 塚田裕昭 1

製品紹介

シャープの「ソーラー・LED照明灯」 8

日本化学産業の防水・防火機能を兼ね備えた
「軒天通気見切りBM2」 10

Coffee Break

[上海住宅見聞録]
ヒートアップする価格とインフィル・ビジネス 12

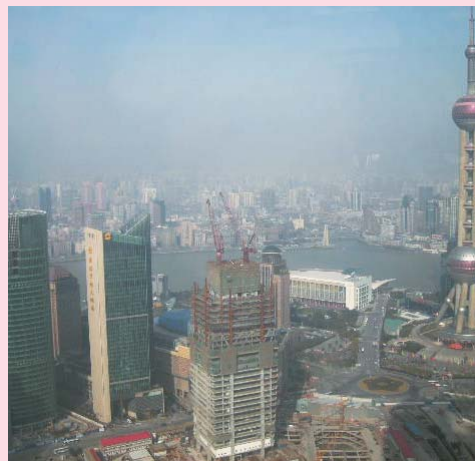
住友林業の組織改正と人事

木材建材事業本部ジャカルタ出張所を
海外事業本部ジャカルタ支店に改組 14

1・2月の新設住宅着工

1月は減少幅1ケタに縮小 15

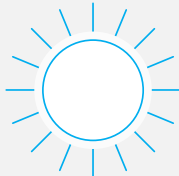
2月着工は前年同月比5.0%減 16





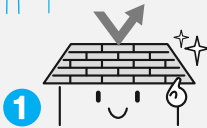
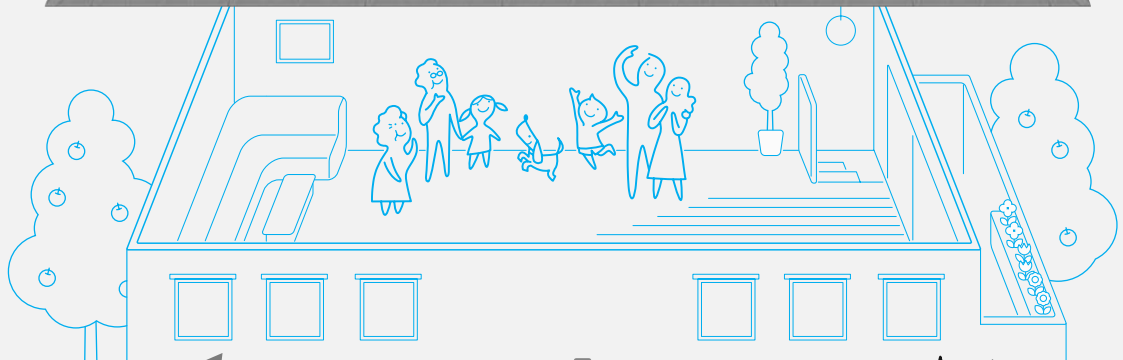
高反射塗装ガルバリウム鋼板屋根材
ウッドピースグランデ15
COOL GL

国土交通省
 不燃材料認定番号
NM-8697



ちょっといい屋根 **軽涼巧**

屋根は、暮らしを見守ってくれる大切な存在。
 だからこそ、丈夫で軽くて美しく、環境にも優しくあって欲しい。
 そんな欲張りな願いをかなえてくれる
 ちょっといい屋根、ウッドピースグランデ、涼やかに登場です。



高反射塗装GL鋼板だから
COOL & ECO
 地球と家計に優しい



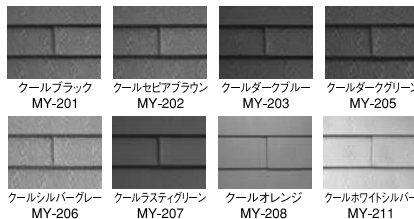
GL鋼板と優れた構造だから
軽くて丈夫
 リフォームにも最適



縮み塗装によるマット仕上げで
リッチ & シック
 自慢したくなる高級感

高反射塗装GL鋼板で
省エネ&エコライフ

太陽光の中で熱エネルギーの元となる赤外線を反射する、高反射塗装を採用。赤外線を熱エネルギーに変えない、「ウッドピースグランデ15クールGL」は、温暖化やヒートアイランド現象等の緩和を一軒、一軒の住まいから発信する地球に優しい「エコな屋根」なのです。





後退しそうで底堅い日本経済

2007年度の日本経済 外需にけん引されプラス成長を維持

2008年度の日本経済を展望する前に、まず2007年度の日本経済がどのようなものであったかを振り返っておく。振り返るといっても、現時点では、2007年度の成長率の実績値はまだ出ておらず、数字が出るのは5月中旬のGDP統計一次速報値（08年1-3月期）の発表まで待たなければならない。とは言え、年度の第3四半期（07年10-12月期）までの数字はわかっているため、おおよその姿は、ある程度の精度で予測が可能である。足下まで明らかになった数字から判断して、以下のような姿が予想される。

2007年度の日本経済は、新興国や資源国など米国以外の地域への輸出が拡大し、外需に牽引されながら実質+1.6%、名目+0.8%とプラス成長を実現する見通しである。

実質ベースで見た外需寄与度は+1.2%と、



塚田裕昭（つかだ・ひろあき）
三菱UFJリサーチ&コンサルティング調査部 主任研究員
大阪市立大学卒 一橋大学修士

1990年 日本債券信用銀行（現あおぞら銀行）入社、経済企画庁（出向）等を経て、2001年三和総合研究所（現三菱UFJリサーチ&コンサルティング）入社、2006年より現職。

成長の7割以上は外需寄与によるものと見込まれる。一方、内需は伸び悩み、寄与度は+0.4%にとどまるため、成長率は2003年度から続いていた実質2%の成長軌道からは下振れすることになる。

内需が伸び悩んだのは、改正建築基準法の施行による住宅投資の大幅減少の影響が大きい。住宅投資は前年比-14.0%と極めて大幅な減少となり、成長率を0.5%ポイント押し下げる。

また、設備投資は年度後半になって再び増

加しているものの、年度前半の減速が影響して同+1.2%と低い伸びにとどまり、2006年度(同+5.7%)に比べて大幅に減速する。

個人消費は増加基調が続き景気の下支え役を担っているが、所得の伸びが緩慢であることや、インフレ懸念による消費者マインドの悪化が影響して、同+1.2%と2006年度(同+1.7%)よりも伸びが低下する見込みである。

2008年の世界経済

減速するも拡大基調を維持

2008年度の日本経済を展望する際の前提となる世界経済の動向については、以下のような姿を想定している。

サブプライムローン問題による金融市場の混乱、住宅投資の大幅減少などを主因に減速している米国経済は、2008年は低めの成長が予想される。2008年の成長率(実質)は2007年(+2.2%)よりも減速となり+1.5%を予想する。

これまで比較的好調であった欧州の2008年の実質経済成長率は、1.8%と3年ぶりに潜在成長率といわれる2%を下回ると予想される。ただし、新興国向け輸出などが下支えとなって減速は小幅にとどまろう。

高成長を続ける中国などアジア経済は、米国経済の減速を受け成長率が緩やかに低下する。中国は、北京五輪後も巡航速度での経済成長が持続すると見込む。

米国経済の減速もあって、世界経済は30年ぶりの高成長といわれた状況からは減速となるものの、全体では引き続き拡大基調を維持すると予想される。

2008年度の日本経済

緩やかな拡大が持続

2008年度の日本経済は、サブプライムローン問題や原油価格の高騰など景気の先行きに対する懸念が続くものの、緩やかな拡大を続けると見込んでいる。

実質成長率は+1.9%と7年連続の、また名

目成長率も同じく+1.9%と6年連続のプラス成長を予想する。

世界経済が拡大基調を維持することにより、日本からの輸出が増加する環境が維持されるため、生産水準は踊り場を挟みながらも徐々に上がっていくだろう。

原油価格の高騰が影響して収益環境は厳しさを増すが、設備投資は増加基調を維持すると予想される。改正建築基準法の施行によって民間非居住用の建設受注が大きく減少しており、工場や商業用施設の建設など建築工事を伴う設備投資が一時的に下押しされる可能性がある。しかし、機械投資の先行指標である機械受注は底堅く推移しており、法改正が設備投資全体に与える影響は限定的であろう。

労働需給の引き締まりを反映して賃金はわずかながら増加し、個人消費は緩やかな増加が見込まれる。しかし、物価の上昇によって実質所得が目減りするため、実質消費の伸びは2007年度に続き小幅であろう。

2007年度に大幅に減少した住宅投資は、改正建築基準法の施行に伴う混乱が落ち着いてくるにつれて持ち直してくる。もっとも、住宅価格の上昇によって住宅の購入意欲は減退しており、住宅投資が2007年初めの水準に戻ることは難しい。このため、住宅投資は増加するものの、前年の大幅な減少に比べると小幅な増加にとどまると予想する。

需要項目別にみた

2008年度の日本経済

以下では、2008年度の日本経済の動向について、GDPの需要項目別(GDP=個人消費+住宅投資+設備投資+在庫投資+公共投資+政府消費+外需)によりくわしく見てみる。

a. 個人消費

個人消費の動向に影響を与える雇用や賃金(所得)については、次のように考えている。

まず雇用であるが、今後、少子高齢化の進展で労働力人口の増加が鈍化するなか、就業

者の伸びも鈍ってくる。就業者の内訳をみると、雇用者は緩やかな増加が続くものの、自営業などの就業者は減少が続くと見込まれる。

失業率は、景気の回復が続くことから2008年度後半以降も、低下していくと見込まれる。ただし、就業者数の増加が小幅にとどまることから、低下のペースはこれまでと比較するとゆっくりとしたものとなる。雇用環境の改善は緩やかなものにとどまると見込まれる。

賃金に関しては、所定内給与は、労働需給のひっ迫を背景に緩やかながら増加傾向へと転じていくと考えられる。また、景気回復が続くことから、所定外給与は引き続き増加すると見込まれる。

このため、1人あたり賃金は増加に転じ、消費者物価上昇率の加速に伴って、増加幅も拡大していこう。

2008年の春闘については、企業業績の拡大を背景に賃上げ率の伸びが小幅ながら拡大し、1人あたり賃金の増加ペース拡大に寄与すると考えられる。ただし、企業経営者は、企業業績や景気の先行きに慎重な見方をもっており、賃上げ率が抑えられる可能性もあろう。

このように、1人あたり賃金の伸びが持ち直してくる半面、雇用者の増加ペースがこれまでと比較して鈍化するため、家計部門全体の所得は、緩やかな増加となろう。

現状、家計所得が伸び悩むなか、食料品などの生活必需品の値上げが相次ぎ、家計のマインドは悪化している。

このため、足下の消費は伸び悩んでいるが、減少が続いていた賃金は労働需給のひっ迫や消費者物価の上昇とともに今後は上昇傾向へと転じていくと考えられる。雇用者数の増加も続き、家計の可処分所得は緩やかに増加するであろう。

以上のような所得環境の改善を背景に、2008年度の個人消費は緩やかな増加が続くと考えられる。増加率は2007年度と同じく+1.2%と予測する。

今年夏に開催される北京オリンピックは、

薄型テレビなど耐久財を中心に2008年度前半の消費を押し上げる要因となろう。

少子高齢化という構造要因や耐久財の普及がすでに進んでいることを考慮すると、消費全体が大幅に増加するとは考えにくい。薄型テレビや家庭用ゲーム機など消費者にアピールする製品は好調を持続するであろう。

b. 住宅投資

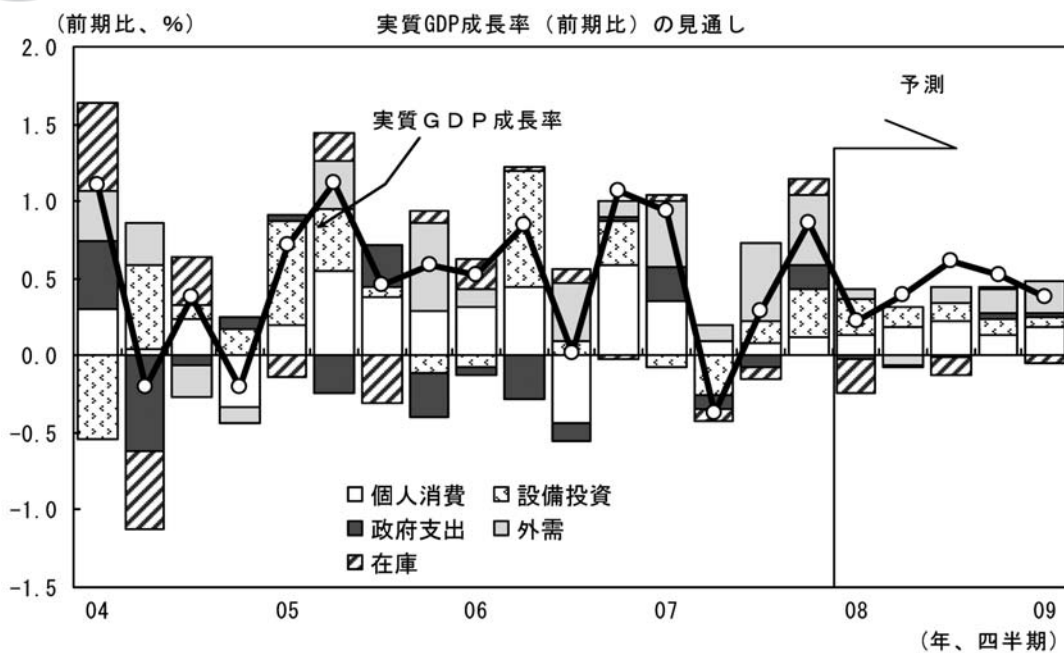
住宅投資は、GDP全体に占める割合が小さいため、普段はあまり注目を浴びることの少ない項目であるが、2007年度は、大変注目が集まった。昨年6月に施行された改正建築基準法の影響で、住宅着工が大幅に減少し、工事の進捗度合いに応じて計られる住宅投資も少し遅れて大幅な減少となったためだ。全体に占める割合が小さいとは言え、ここまで極端に落ち込むと、GDP全体の伸びを引き下げた主因となった。

足下の動向をみると、改正建築基準法による住宅着工の落ち込みは、かなり改善してきている。しかし、制度変更（審査厳格化）による申請側・審査側の負担増は、今後も幾分か着工の下押し要因として働くと思われる。

また、改正建築基準法施行による混乱の影響で、住宅投資をめぐる環境が悪化していることも見逃せない。①首都圏などでは物件価格の上昇により販売が鈍化しはじめていること②金利の先高感が薄れて買い急ぎの動きが止んでいること③サブプライムローン問題の影響で不動産市場に投資資金が入りにくくなり、以前のような貸家の大幅増が期待できないことなどが指摘される。

2007年度の住宅着工戸数は、100万戸前半と近年稀な低水準が見込まれるが、2008年度以降も、法改正前の着工水準の年率125万戸超まで戻るには至らず、年率換算で110万戸台での推移を予想する。

着工の低迷に呼応して住宅投資も低調となる。2007年度は、前年比-14.0%の2桁減が見込まれる。2008年度は比較対象となる前年



(出所) 内閣府「国民経済計算年報」, 予測は三菱UFJリサーチ&コンサルティング

の水準が低いいため増加となるが、増加幅は+6.2%と比較的小幅に留まると予想する。

c. 設備投資

設備投資の動向を占うには、その原資となる企業収益の行方について考える必要がある。2008年度の企業収益は、好調であったこれまでに比べれば厳しい状況が見込まれる。

固定費を中心にコスト増加が続くことに加え、夏ごろまでは輸出が伸び悩む可能性があり、売上数量の増加ペースも鈍ってくる。原材料の値上がりを徐々に販売価格に転嫁する動きが広がっているが、家計の所得の伸びが鈍い状況においては十分な価格転嫁ができておらず、限界利益率の低下が続くと見込まれる。

製造業では2008年夏以降に輸出が持ち直してくると予想され、限界利益率の落ち込みを販売数量でカバーすることができるが、非製造業では販売数量を確保することは難しい。このため、非製造業、特に中小企業を中心に収益が悪化することが予想され、2008年度の増益幅は2007年度に比べ縮小することになる。

ただ、投資環境は厳しさを増していくものの、設備投資は緩やかながらも増加基調を維持し(2008年度は実質で+4.1%の増加)、2008年度の成長にプラスに寄与すると予想される。

競争力を維持していくために、省力化・合理化投資、情報化投資、研究開発投資といった付加価値を高め採算性を向上させる投資が必要になっており、これら企業業績に左右されにくい設備投資が増えていることは、設備投資を下支えする要因となる。

企業収益の増益幅が縮小していく見込みであるが、減価償却費の増加が続いていることがその一因でもある。このため、キャッシュフローの伸びは比較的堅調であり、企業収益が伸び悩む中においても、設備投資を削減していくことにはならないと考えられる。

d. 民間在庫

足下の生産動向を見ると、デジタル関連財の需要が弱まっていることに加え、輸出も伸び悩んでくる可能性が高く、生産はすでに踊り場に入っていると考えられる。

横ばい圏内から脱するのは、米国経済が加速する年後半以降となろう。その後も輸出の拡大を背景に増加基調が続くが、内需の伸びが緩やかにとどまることや、シリコンサイクルが下降トレンドに入る可能性があることから、増加ペースは緩やかとなろう。

在庫は、足元で増加ペースがやや高まっていることから、2008年前半は調整の動きが出て、一部業種で生産が抑制される可能性がある。もっとも、水準はそれほど高いわけではないため、短期間での調整にとどまると予想される。2008年後半以降は、出荷の拡大に伴って緩やかに在庫を積み増していく動きが続こう。

e. 公共投資

2011年度のプライマリーバランス黒字化を目指す方針は、福田政権においても変わらない。引き続き抑制的な財政運営が行なわれるため、公共投資は減少が続く見込みである。

2008年度は、国の一般会計予算の公共事業関係費が前年比-3.1%、地方財政計画の投資的経費（単独事業分）が前年比-3.0%となっている。工事単価が上昇していることは、実質ベースでの公共投資を減少させる見込みである。ただし、前年度からの繰越分が加わって、実質公共投資は前年比-3.0%と前年度と比べてマイナス幅が若干縮小すると予想される。

f. 政府最終消費

高齢化を背景に社会保障給付の拡大が続くため、政府消費の増加は今後も続くと予想される。政府消費の増加の主な原因である現物社会給付については、医療制度改革（2006年6月成立、同年10月施行）による高齢者の自己負担の引き上げなどにより、自然増は抑制されてきている。また、政府消費の中で最大のシェアを占める雇用者報酬（公務員の給与）についても、国家公務員の定員の純減目標（5年間で5%以上純減）を定めた「総人件費

改革基本指針（2005年11月）」、「行政改革推進法（2006年5月成立）」などに基づき、削減が図られている。しかし、高齢者が増え続ける状況に変化はなく、介護保険のように公的負担の増加が続いている分野があることを考えると、現物社会給付の増加ペースが高まってくる可能性がある。

政府消費は当面緩やかに増加し、2007年度の実質前年比+1.0%に対し、2008年度は同+1.0%が見込まれる。

g. 外需（輸出－輸入）

輸出から輸入を引いた外需が日本経済の成長に寄与するという構図は2008年度も変わらないが、寄与度は幾分低下が見込まれる。

2008年前半は米国を中心に世界景気が減速するため、実質輸出の伸びが抑制されるであろう。もっとも、日米に比べて相対的に欧州の景況感は底堅く、資源国であるオーストラリアの景気も好調に推移するであろう。

また、中国は固定資産投資をけん引役とした高度成長を持続し、原油高の恩恵を受ける産油国経済の好調も続くだろう。

2008年後半以降は、米国景気が底堅さを取り戻すこともあり、実質輸出は増加基調が強まるであろう。

なお、北京五輪関連の特需は、2008年前半に景気の不透明感が残る影響と相殺されて目立ったものにはならず、五輪後の反動減もあり見られないであろう。

実質輸入は対アジアを中心に増加が続くが、伸びは国内の最終需要や生産活動に見合っただけで緩やかにとどまろう。しかし、原油や金属など一次産品価格の上昇が反映される名目輸入金額は大幅に押し上げられる。

このため、2009年度にかけて貿易収支黒字は縮小するだろう。ただし、外国証券や海外法人への対外投資の増加を背景とした所得収支黒字の拡大基調は続き、経常収支黒字は高水準となろう。

NORITZ

使いやすさも使い心地も、
さらに進化した
新しいベストです。

SYSTEM KITCHEN
Beste^o

システムキッチン【ベスト】

手元に便利な
ポケットができました

出し入れ
らくらく!



もたれて
らくらく!



汚れにくく美しい
アクリード・オーバルシンク



ガスコンロのすべての
バーナーにセンサーを搭載

高感度センサー



株式会社 **ノーリツ**

本社 / 神戸市中央区江戸町93 (栄光ビル) 〒650-0033

●商品についてのお問い合わせは… (ノーリツお客様相談センター)

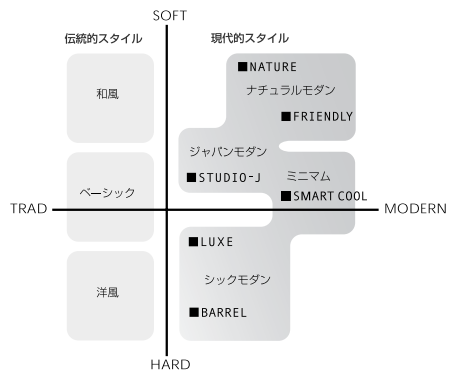
電話料金無料 **0120-977-300**



6 SELECT STYLE BASE

SHIFT MODERN [シフトモダン]

生活様式の多様化と嗜好の明確化は、
従来からの伝統的なスタイルを形骸化させ、
新しい価値観による発想やスタイルを生んでいます。
従来からの洋風・ベーシック・和風といったカテゴリーを、
現代生活にフィットしたモダンでシンプルな
スタイルにシフトし、再構築。住む人のライフスタイルや
テイストによってフレキシブルに選べる
6つのコーディネートを提案します。



NATURE



自然を、素材を大切に
思う生活スタイル

SMART COOL



繊細でかっこいい
ライフスタイル

FRIENDLY



ふれあいを大切にする
ライフスタイル

STUDIO-J



日本文化の良さを現代
に生かすスタイル

LUXE



上質さ、きらびやかさ、
美しさへのこだわり

BARREL



熟成された上質さへの
深いこだわり

東洋フライウッド株式会社

本社:〒460-8428 名古屋市中区錦三丁目10-33 錦SISビル3F

営業企画部: ☎ (052) 205-8451 FAX (052) 205-8450 ホームページアドレス: <http://www.toyopolywood.co.jp>



駐車場設置例
配線不要なので、電源が来ていない場所にも設置が可能。

取扱先：住友林業(株)
製造元：シャープ(株)

電気代・CO₂排出ゼロ、配線なしの簡単施工！

シャープの

「ソーラー・LED照明灯」

シャープは、独自のソーラーパネルと高輝度・長寿命LEDの採用により、現在主流になりつつある32W蛍光灯（コンパクト形蛍光灯の6本管形）の防犯灯に匹敵する業界トップクラスの明るさ（器具光束1,800ルーメン）を実現したソーラー・LED照明灯〈LN-LW3A1〉及び20Wクラスで公園などのポイント照明に最適な〈LN-LS2A1〉（器具光束1,200ルーメン）を発売した。

〈LN-LW3A1〉は、夜道で不審な人物を判断してから行動するのに必要な距離とされる4m先からでも十分に歩行者の顔の概要が識別できる明るさを実現した。また「感震センサー」を搭載しており、震度5以上の大地震を検知して終夜2日間フル点灯（但し蓄電池の蓄電容量ゼロになるまで）する。周

辺が停電した場合の防災灯として安心して使用できる。

同製品は、日中に太陽光で発電した電気を蓄電池に蓄えて夜間に発光するCO₂を排出しないエコロジーな“21世紀の屋外照明”として期待が高まっている。

〈LN-LW3A1〉は、商用電源を使用する場合に比べCO₂の排出量を年間約48kg削減、搭載のLEDは環境負荷物質の水銀を使用しておらず、紫外線も出さない。さらに約10年間取替えなしと長寿命なので、メンテナンスの手間がほとんどかからないことから、同社では年間10万本といわれる街路灯の新設需要に対応し、環境性能と視認性を兼ね備えた「防犯」「防災」に強い照明灯として提案していく。

約40,000時間の長寿命

1日12時間点灯平均で約10年。
つまり、その間、**交換不要の省メンテナンス設計**

LED
蛍光灯

交換 交換 交換 交換 交換

10年間に約5回交換必要

約10年交換不要

昆虫が集まりにくい波長

蛍光灯など他の光源に比べ、昆虫が好む(すう光性)紫外線領域-350nm付近一の波長がほとんど発生しません。虫が寄り付きにくいので、灯具の清掃なども省メンテナンス!

シャープは
業界トップクラス

灯具光束 1800lm を実現!
(50lm/W以上)



仕様

	LN-LW3A1	LN-LS2A1
太陽電池部	多結晶太陽電池 (公称最大出力:160W)	多結晶太陽電池 (公称最大出力:80W)
本体材質	アルミニウム合金	
本体色	シルバー	
器具光束	1,800ルーメン (フル点灯時)	1,200ルーメン (フル点灯時)
蓄電池	ディープサイクル用密閉式鉛蓄電池 (12V-190Ah/無日照7日)	ディープサイクル用密閉式鉛蓄電池 (12V-114Ah/無日照7日)
感震センサー	検知感度 震度5相当以上	
設置方法	ベースプレート固定式	
本体寸法	全高さ 約4.05m	全高さ 約3.74m
質量	約202kg	約143kg

また、独立電源システムであることから地中配線が難しいところにも設置できる上、地震などで停電しても防災灯としての機能を発揮することで「環境」「安心」「安全」3拍子揃った次世代照明灯として今後、大きな需要が見込まれる。

同社では2005年10月に第1号機を発売して以来、すでに学校、公園、商業施設などさまざまな場所に設置されているが、今回、従来よりもさらに高輝度なLEDを搭載し、配光を工夫したことにより〈LN-LW3A1〉は屋外防犯灯の主流となりつつある32Wインバーター式蛍光灯に、〈LN-LS2A1〉は現在の防犯灯の主流である20W蛍光灯に匹敵する明るさを実現した。

主な特長は次の通り。

▷従来比約6倍の器具光束1,800ルーメンと、ソーラー・LED照明灯として業界トップクラスの明るさを実現〈LN-LW3A1〉

▷太陽光発電システムと長寿命LEDの採用で環境負荷物質を大幅に削減し、高い「環境性能」を実現

▷感震センサーの搭載により、大地震(震度5以上)を検知し、終夜2日間フル点灯

▷本体は軽量アルミ合金製で腐食にも強く施工も容易。また、さまざまなユーザーニーズに対応可能なシステムデザインで高い拡張性も実現〈LN-LW3A1/LN-LS2A1〉

▷LED照明だから昆虫を寄せつけにくく清掃の手間が大幅に軽減され、美観も長持ち(いずれもLN-LW3A1/LN-LS2A1)するなど。

商品に関するお問い合わせは、シャープ(株)電化システム事業本部 新規事業推進センター(電話06-6796-1012)または住友林業(株)木材建材事業本部建材部(電話03-6730-3548)へ。

防水・防火機能を兼ね備え、デザイン化された

日本化学産業の「軒天通気見切りBM2」

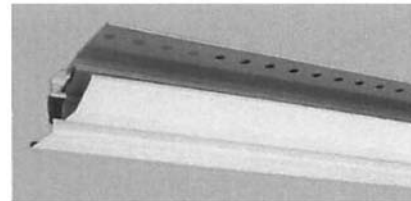
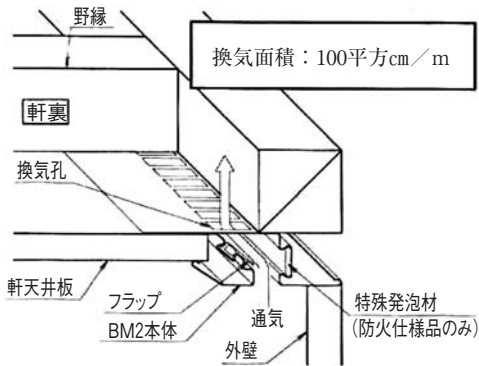
住友林業と日本化学産業が共同開発した本製品は、部分換気方式とは異なり、建物の全周で理想的な換気を行います。

止水用のフラップをセットしましたので、台風など暴風雨時の雨の進入や火災発生時には特殊発泡材により換気通路を遮断し確実に

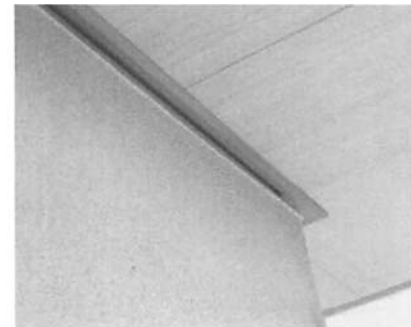
炎の進入を防ぎ、準耐火45分構造の軒裏にも対応可能です。

軒天に通気口を設けると、防水・防火の不安が生じることとなりますが、この点を解消しながらデザインにも配慮いたしました。

●構造

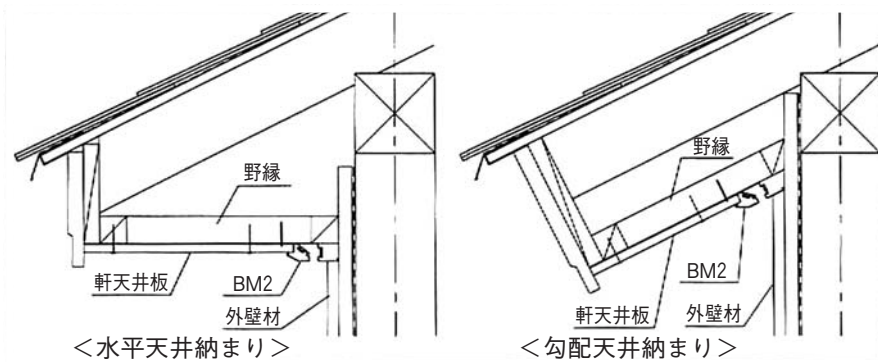


製品



縮まり外観

●納まり



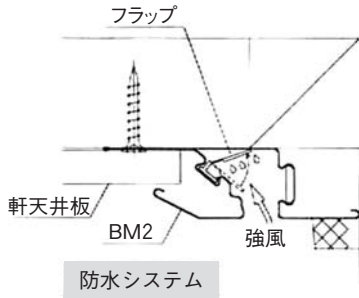
●仕様

- ・材質 一般地仕様：塗装溶融55%アルミニウム-亜鉛合金めっき鋼板 塩害地仕様：冷間圧延ステンレス鋼板 SUS304 塗装仕上げ
- ・色 ホワイト、アーバングレー、ダークブラウン、ブラウン
- ・指定の準耐火45分構造の軒裏に対応可能（防火品のみ）

● 製品の特徴

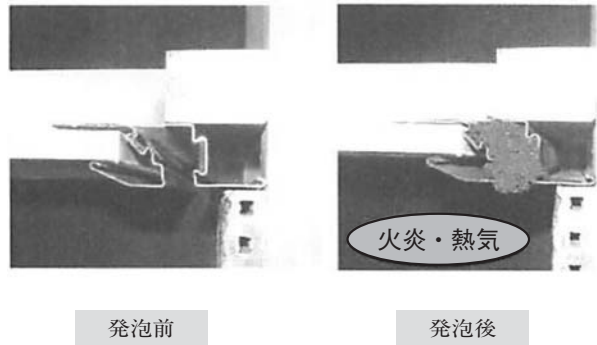
特徴 1 水の侵入を防止する

- ・内蔵されたフラップが台風等の暴風雨時、著しい雨水の吹き込みを防ぎます。
- ・風速約10m/sでフラップが作動し通気経路を塞ぎます。



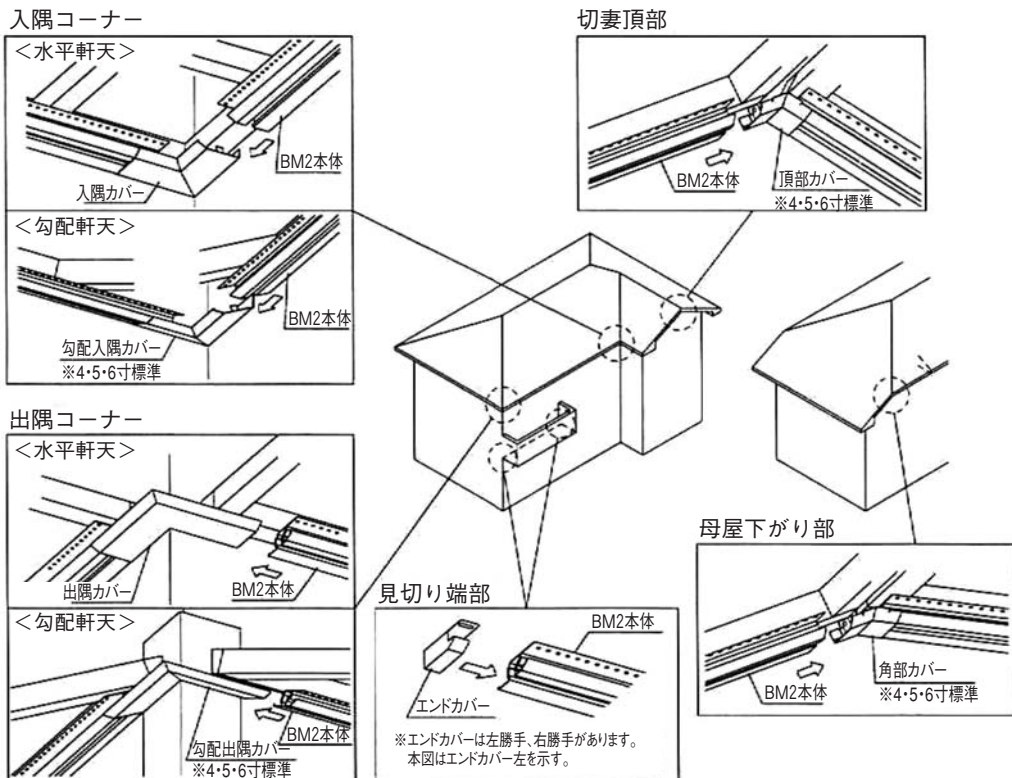
特徴 2 延焼を防止する

- ・火災発生時、特殊発泡材により通気経路が遮断され、確実に炎の侵入を防ぎます。
(※非防火品は特殊発泡材は無し)



特徴 3 簡単な納まり

寄棟勾配軒天、切妻頂部、母屋下がり部などへの部品を取り揃えましたので、簡単施工で様々な納まりに対応出来ます。



お問い合わせは、日本化学産業(株) 住宅建材グループ (電話048-931-0252) へ。



ここで一息

vol.5



〔藤井繁子Profile〕
前「月刊HOUSING」編集長、現在
リクルート住宅総研 主任研究員
も務める住生活ジャーナリスト。
ブログ【Vivien研究員の暮らしと
住宅業界裏話】更新中!

Coffee Break

〔上海住宅見聞録〕

ヒートアップする価格とインフィル・ビジネス

中国を知らずして住宅業界を語れず

住宅関連産業においても近年、日本企業のアジア進出と共に様々な場面で中国マーケットを意識する機会が増え「中国の現場を知らずに仕事はできないなあ…」と焦っていた所。やっと、私にとっては香港以外で初の中国となる上海行きの機会を得、そこで見聞き感じた事を今回は紹介させていただきます。

中国の住宅供給規模は竣工面積で12億㎡、平均住戸面積を100㎡で換算すると約1200万戸！着工数が100万戸を切ろうかと言う日本の新築住宅マーケットの10倍以上。13億人を超える人口は益々都市へ集中し、2020年には9億人（05年5億人）が沿海都市部に住むことになると予測され、今年の全国人民代表大会では6億㎡（約600万戸）の住宅を都市部で供給すると発表されています。

その肥大化する大都市の上海は流動人口を入れると2000万人を越え、新築住宅供給が約3000万㎡（30万戸）とあちこちで超高層ビルやマンションが建設中でした。

※文中、1元=約15円で換算

7年間で5億円以上の

キャピタルゲイン!?

今回住宅を7物件ほど見た中で“これぞ上海住宅バブル”と実感した物件を紹介したいと思います。ダウンタウンの一等地にある高級戸建の賃貸物件。お姉さんに鍵を開けてもらい案内して頂き…イキナリ目が覚めるような話！「この家は2001年に約9000万円で購入、今は約6億円で値上がっている」と。その上の驚きは、このお姉さん（30歳前後）がオーナーと言うではないか！！全く着飾っていない普通の中国女性…自身は「こんな所の生活レベルは私たちに無理」と、夫・子供3人郊外で一般的な暮らしをしているようです。こちらの前入居者は米国系企業のCEO、賃料約90万円/月は安い気がしましたが現金購入だったという事なので単純利回り年12%は確保しているわけです。

私の友人が借りているマンションのオーナーも30代前半の夫婦。3戸のマンションを賃貸経営し、やはり自分達は郊外で質素に暮らす。そんな不動産投資が資産形成の主流で、今までは確実に価格が上昇し転売することで





【超高層ビル建設ラッシュ】
NYを抜いて世界一超高層棟の多い都市になった上海



【中心地の超高級住宅】
2001年分譲時から6倍以上の価格に。4階+地下1階、連棟型にこやかに微笑む若いオーナー、これが所謂New Rich層



キャピタルゲインを得、暮らしぶりも豊かになっているのです。

節能／節地／節水／節材の規制

ただ近年、住宅価格が上昇し過ぎて一般市民が購入できないレベルになり、政府は様々な規制を加え沈静化・効率化を図ろうとしています。環境配慮の側面からも【節能・節地・節水・節材】という4節約が施策の方向です。

節能は省エネ、節地は土地の有効活用を意味し、規制によって単世帯戸建は建てられなくなり（許可済の用地など除く）、マンションでは今まで120㎡が平均的な面積でしたが、大規模な開発物件は70%以上の住戸を90㎡以下に制限するというものです。

また節能・節材の点からも行政は中国住宅販売の特徴であるスケルトン売りを止め、日本のように内装をフィニッシュして売る【全装修】を推進しています。ただ、購入者としては好みの内装ができない事への不満（日本人に注文住宅を建ててはいけない、と言うようなものでしょうか）と、やはり【全装修】物件価格が高くなってしまふことで支持され難く、上海でも高級物件を中心に供給全体の

約30-40%に内装済みは留まっているようです。

インフィル・ビジネスの可能性

そのスケルトン販売の住宅を、エンドユーザーが設備内装を選び発注、施工管理的なことまでするのですが、内装の相場感が形成されていて概算できるところが日本と違いました。単価1000元/㎡でそこそこのもの、という事で100㎡マンションなら約150万円。

一般的には小さな内装工務店が請負いますが、ハイエンド層向けにはイタリアやフランス系の企業が外人デザイナーを起用しく設計・施工/管理・家具販売までトータル提案するビジネスを展開。建材街に大きなショールームを設けてデザイン別にシーン提案、雑誌ではブランドイメージ広告も見られました（イタリア人デザイナーの場合、単価は5000元/㎡）。日本でもリフォームの定額制は㎡単価で表示されるようになってきましたが、今後ストック時代の住宅ビジネスとしては設備・耐震リフォームの域を超え、デザイン力で需要喚起できるようなアプローチがカギであるとインフィル・ビジネスの現場を見て感じた上海の旅でした。



住友林業の組織改正と人事

木材建材事業本部ジャカルタ出張所を 海外事業本部ジャカルタ支店に改組

住友林業は、平成20年2月29日開催の取締役会において、4月1日付組織改正及び人事異動を決めた。本誌（建材マンスリー）関係先窓口となる木材建材事業本部の組織改正と主な人事異動は次の通り。

〔組織改正〕（平成20年4月1日付）

木材建材事業本部ジャカルタ出張所・海外事業本部海外開発部ジャカルタ出張所を、海外事業本部ジャカルタ支店に改組する。

①支店として管理者を配置することによりインドネシアにおける住友林業(株)代表組織とし、同国における事業の統括機能を担わせるとともに、新規事業展開に欠かせない対同国政府・対金融機関交渉能力の向上を図る。

②海外開発部と共同し、インドネシア及び周辺地域における新規事業を推進する。

③現在出張所で担当している木材建材事業本部、山林環境本部関連業務に関しては、業務委託を受ける。

④周辺諸国のカントリーリスクに対応するため、情報収集機能を高め、危機管理・安全管理上の機能の充実を図る。

⑤既存のインドネシア生産関連会社3社（K T I社、R P I社、A S T I社）の経営に関し指導・助言する機能を担わせる。

〔木材建材事業本部関係の主な人事異動〕

（平成20年4月1日付）（ ）内は旧役職。
執行役員 木材建材事業本部副本部長委嘱
（執行役員 海外事業本部副本部長兼同本部海外開発部長委嘱）

倉光 二郎
木材建材事業本部建材部長（同本部西日本営業部長兼関西支店長）

宮崎 龍一
木材建材事業本部東日本営業部北東北営業所長（同本部同北東北営業所マネージャー）

中本 克弥
木材建材事業本部東日本営業部北関東支店長
（同本部木材部パネルグループグループマネージャー）

田中 耕治
木材建材事業本部東日本営業部神奈川支店長
（同本部同新潟営業所長）

佐藤 昭則
木材建材事業本部東日本営業部静岡支店長
（同本部中部営業部東海支店建材・パネルグループ主席）

佐藤 和豊
木材建材事業本部東日本営業部長野営業所長
（同本部同北東北営業所長）

橋 雅仁
木材建材事業本部東日本営業部新潟営業所長
（同本部同新潟営業所マネージャー）

横澤謙一郎
木材建材事業本部中部営業部長兼東海支店長
（同本部建材部グループマネージャー）

白井 豊
木材建材事業本部西日本営業部長兼関西支店長
（同本部西日本営業部九州支店長）

古川 雅彰
木材建材事業本部西日本営業部中国支店長
（同本部東日本営業部北関東支店長）

小松 正明
木材建材事業本部西日本営業部九州支店長
（同本部東日本営業部神奈川支店長）

田伏 正幸
（株）住協 取締役社長（木材建材事業本部建材部長）

古川 康則
スミリン農産工業(株) 取締役社長（総務部CSR推進室長）

新井 紀範
住友林業ホームサービス(株) 取締役社長（木材建材事業本部中部営業部長兼東海支店長）

篠森 真次

平成20年1月の新設住宅着工

△は減

			戸数			床面積の合計		
			戸	対前年同月比(%)	対前年同月比(%)	千㎡	対前年同月比(%)	対前年同月比(%)
新設住宅計			86,971	△ 0.3	△ 5.7	6,961	△ 1.9	△ 7.4
建築主別	公	共	928	17.0	△17.8	116	111.0	45.6
	民	間	86,043	△ 0.4	△ 5.5	6,845	△ 2.8	△ 8.0
利用関係別	持	家	22,480	△10.7	△ 4.2	2,900	△10.8	△ 5.3
	貸	家	38,776	△ 2.9	△ 2.7	1,695	△ 1.8	△ 5.6
	給	与	663	27.0	20.8	43	△ 4.8	11.0
	分	譲	25,052	16.1	△11.6	2,323	12.2	△11.4
資金別	民	間	78,273	△ 1.1	△ 6.0	6,148	△ 3.8	△ 8.1
	公	的	8,698	7.5	△ 2.3	813	15.0	△ 1.5
	公	営	397	△24.7	△45.8	30	△18.3	△43.4
	公	庫	4,283	34.3	22.8	367	36.2	14.9
	都	市	370	91.7	160.6	81	483.3	734.9
	そ	の	3,648	△12.7	△19.7	335	△13.4	△24.5
構造別	木	造	41,666	△12.9	4.7	3,845	△12.5	△ 2.5
	非	木	45,305	15.1	△13.6	3,117	15.4	△12.8
	鉄	骨	785	50.1	△70.7	45	26.1	△77.0
	鉄	筋	24,295	23.6	△20.8	1,805	28.3	△13.8
	鉄	骨	19,922	5.9	5.2	1,252	0.6	△ 1.6
	コン	クリ	40	11.1	△40.3	3	△12.6	△51.8
	そ	の	263	△16.5	182.8	12	△ 1.8	54.9

プレハブ新設住宅：構造別、利用関係別戸数

構造別	戸	対前年同月比(%)	利用関係別	戸	対前年同月比(%)
合計	14,297	8.6	持家	5,007	2.3
木造	1,931	13.7	貸家	8,502	14.3
鉄筋コンクリート造	226	△ 4.6	給与住宅	63	320.0
鉄骨造	12,140	8.1	分譲住宅	725	△ 11.7

枠組壁工法（ツーバイフォー）新設住宅：利用関係別戸数

利用関係別	合計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅	
	戸	対前年同月比(%)	戸	対前年同月比(%)	戸	対前年同月比(%)	戸	対前年同月比(%)	戸	対前年同月比(%)
木造	8,262	10.0	1,931	△ 4.2	4,633	28.1	5	25.0	1,693	△ 9.5

国土交通省「建築着工統計」

減少幅1ケタに縮小

1月の新設住宅着工

国土交通省が発表した平成20年1月の新設住宅着工戸数(上表参照)は、前年同月比5.7%減の8万6,971戸で7カ月連続の減少となったが、減少幅は1ケタに縮小した。

昨年6月20日に施行された改正建築基準法による確認申請手続きの厳格化の影響から、施行後の7月は同23.4%減、8月は同43.3%減、9月には同44.0%減と過去最悪となり、その後は10月の同35.0%減、11月の同27.0%減と徐々に減少幅は縮小し、12月の同19.2%減から1月は一気に1ケタ台に縮小した。

持ち家は前年同月比4.2%減の2万2,480戸で12カ月連続の減少、貸家は同2.7%減の3万8,776戸で7カ月連続の減少、分譲住宅は同11.6%減の2万5,052戸、うちマンションは同12.0%減の1万4,343戸と7カ月連続の減少となったが、下落率は前月に比べ37.7%改善した。しかし、戸建ても同11.2%減の1万446戸と分譲住宅はいずれも2ケタ減となった。

構造別では木造が同4.7%増の4万1,666戸で2カ月連続のプラスとなり、工法別ではプレハブが同8.6%増の1万4,297戸で7カ月ぶりの増加に転じ、2×4は同10.0%増の8,262戸で2カ月連続で増加した。

平成20年2月の新設住宅着工

△は減

			戸数			床面積の合計		
			戸	対前年同月比(%)	対前年同月比(%)	千㎡	対前年同月比(%)	対前年同月比(%)
新設住宅計			82,962	△ 4.6	△ 5.0	6,822	△ 2.0	△ 8.2
建築主別	公	共	2,010	116.6	41.4	130	12.4	31.4
	民	間	80,952	△ 5.9	△ 5.8	6,692	△ 2.2	△ 8.8
利用関係別	持家		22,494	0.1	△ 2.1	2,925	0.8	△ 3.6
	貸家		33,063	△14.7	△ 3.1	1,461	△13.8	△ 7.3
	給与住宅		648	△ 2.3	2.7	37	△15.6	△11.6
	分譲住宅		26,757	6.8	△ 9.7	2,400	3.3	△13.7
資金別	民間	資金	74,504	△ 4.8	△ 5.4	6,081	△ 1.1	△ 8.0
	公的	資金	8,458	△ 2.8	△ 1.5	741	△ 8.9	△10.3
	公営	住宅	534	34.5	△54.3	36	20.1	△57.9
	公庫	融資住宅	2,977	△30.5	△21.3	271	△26.0	△28.9
	都市再生	機構建設住宅	608	64.3	7500.0	39	△51.7	8996.3
	その他	の住宅	4,339	18.9	19.7	394	17.8	10.1
構造別	木	造	36,852	△11.6	1.2	3,687	△ 4.1	△ 2.9
	非	木造	46,110	1.8	△ 9.5	3,136	0.6	△13.8
	鉄骨鉄筋	コンクリート造	1,531	95.0	△39.0	115	154.9	△40.1
	鉄筋	コンクリート造	27,902	14.8	△15.9	1,889	4.7	△19.8
	鉄骨	造	16,571	△16.8	9.1	1,125	△10.1	4.0
	コンクリート	ブロック造	21	△47.5	16.7	1	△50.6	△23.2
	その他		85	△67.7	18.1	5	△57.8	△24.4

プレハブ新設住宅：構造別、利用関係別戸数

構造別	戸	対前年同月比(%)	利用関係別	戸	対前年同月比(%)
合計	12,018	9.4	持家	4,527	△ 0.3
木造	1,526	13.4	貸家	6,605	14.5
鉄筋コンクリート造	734	204.6	給与住宅	59	156.5
鉄骨造	9,758	3.9	分譲住宅	827	27.2

枠組壁工法（ツーバイフォー）新設住宅：利用関係別戸数

利用関係別	合計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅	
	戸	対前年同月比(%)	戸	対前年同月比(%)	戸	対前年同月比(%)	戸	対前年同月比(%)	戸	対前年同月比(%)
木造	6,600	5.4	1,791	0.9	3,477	23.1	15	50.0	1,317	△20.2

国土交通省「建築着工統計」

前年同月比5.0%減

2月の新設住宅着工

平成20年2月の新設住宅着工戸数（上表参照）は、前年同月比5.0%減の8万2,962戸となり、8カ月連続で前年同月を下回った。

持ち家は前年同月比2.1%減の2万2,494戸で13カ月連続の減少となったが、昨年最大の落ち込みを記録した8月（同31.0%減）に比べ、下落幅は28.9%縮小した。

貸家は同3.1%減の3万3,063戸で8カ月連続の減少、分譲住宅は同9.7%減の2万6,757戸、うちマンションは同11.9%減の1万6,680戸で8カ月連続の減少となったが、減少幅は

先月（同12.0%減）とほぼ変わらなかった。

マンションは3大都市圏が同5.5%増と昨年6月の改正建築基準法施行後、初めて前年を上回ったのに対し、その他地域では同54.4%減と半減した。

構造別では木造が同1.2%増の3万6,852戸で3カ月連続の増加となり、工法別ではプレハブが同9.4%増の1万2,018戸で2カ月連続のプラス、2×4は同5.4%増の6,600戸で3カ月連続で増加した。

先行指標となる2月の建築確認件数は同5.5%減の4万3,912件（前月は同4.5%減の3万8,108件）と依然として前年水準を下回っている。

健康住宅
には

ノン・ホルムアルデヒド 白い断熱材「アクリア」

「アクリア」は、シックハウスの原因となるホルムアルデヒドを含む材料を使用していません。しかも、最新の細繊維技術の採用により、断熱性能は従来品と比べ約20%アップ！施工時のチクチク感がほとんどないため、快適な施工が可能なグラスウールです。健康住宅の断熱材には、「アクリア」をご指定ください。

Healthy

健康

- ノン・ホルムアルデヒド
- 発ガン性の不安がない

Safety

安全

- 安心の不燃材
- 結露対策も万全
- 経年変化がほとんどない

Quality

快適

- 断熱性能に優れた
高性能グラスウール
- 施工時にチクチクしない
- 撥水性に優れ、水ぬれに強い
- 吸音性にも優れている

Ecology

環境

- 原料の80%以上が
リサイクルガラス
- LCCO₂排出量も極めて低い

4つの安心



アクリアはシックハウスの原因となるホルムアルデヒドを含む材料を使用していません。



アクリア
AcClear

「アクリア」ご採用の建築会社様・工務店様の施工例をホームページでご紹介しています。



旭ファイバーグラス

検索

www.afgc.co.jp

FIBER・GLASS

旭ファイバーグラス

●お問合せは お客様センター TEL.0467-72-6388 営業時間 9:00~18:30(平日のみ)



高い断熱性能の押出法ポリスチレンフォーム「ミラフォーム」に独自のシステム・技術をプラス。より効率化が図れます。

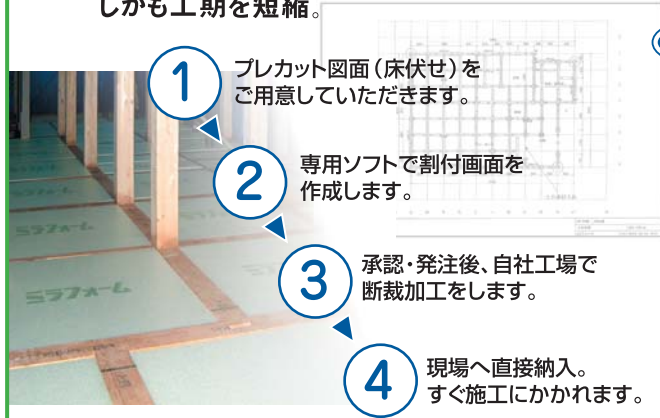
大引には

押出法ポリスチレンフォーム断熱材

ミラフォーム 大引間割付断熱工法

大引間の断熱工法に朗報!!

断熱材をプレカットして出荷!!ムダを出さない、環境にやさしいシステム。しかも工期を短縮。



- 1 プレカット図面(床伏せ)をご用意していただきます。
- 2 専用ソフトで割付画面を作成します。
- 3 承認・発注後、自社工場で断裁加工をします。
- 4 現場へ直接納入。すぐ施工にかかれます。

4つのメリット

- 現場でのゴミ発生が大幅に削減でき、産業廃棄物処理費用等の**コスト削減**につながります。(3×6版で納入した場合、18~25%程度がロスとなります。)
- 施工工程が簡略化され、**工期短縮**によるコスト低減になります。
- 断熱材の切り屑・粉が風などにより近隣に**飛散するのを防ぎます**。
- 現場断裁による切り屑等の発生がなく、**現場環境の改善**・清掃手間の低減につながります。

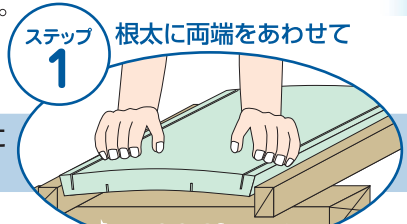
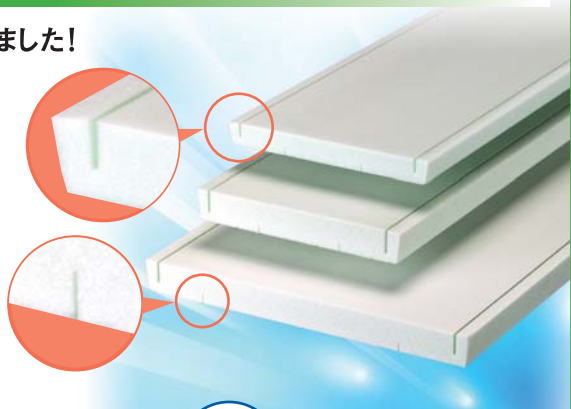
根太には

ミラネクスト

根太間の断熱工法に最適!!

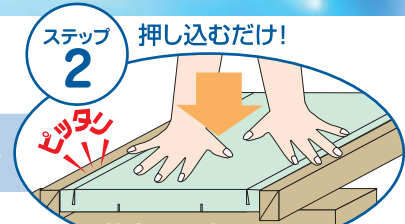
独自の加工技術による優れた施工性を実現しました!

- 独自の形状により根太にピッタリフィット!!
テーパ加工により作業性もUP!
- JSPの独自の発泡技術により**割れ欠けが少なく**、施工時の破損を低減できます。
- 際根太に合わせて簡単にカットできるように**スリット**を入れました。土台120・105それぞれに対応できます。
- ミラフォームの独立気泡は**吸水性がほとんどなく**、長期にわたり高い断熱性能を発揮し続けます。
- スキンボード採用により現場での**吸水・汚れを低減**することができます。



ステップ 1 根太に両端をあわせて

木目のななめ加工により根太間にあわせやすい。



ステップ 2 押し込むだけ!

特殊スリット加工により押し込むだけで、ぴったりフィット!

高機能で、しかもこんなに作業性がアップ!!

株式会社 JSP 建築土木資材カンパニー

建築土木資材カンパニーホームページ <http://www.co-jsp.co.jp/kenzai/>

住宅資材部 〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2(新日石ビル) TEL 03-6212-6363 FAX 03-6212-6369