

建材マンスリー

THE KENZAI monthly



06 No.525
2009



特集

平成20年度住宅着工動向と21年度の見通し
(株)住宅産業研究所会長 平野秀一氏 1

平成20年度の新設住宅着工は
0.3%増の103万9,180戸 7

Coffee Break

住宅の長寿命化に求められるもの 10

製品紹介

ニチハの壁材・モエンエクセラード「i-cube」 12

情報ピックアップ

住友林業・住友林業クレスト
国産材合板への「カーボンフットプリント」表示を開始 14

4月の新設住宅着工

前年同月比32.4%減の最低水準に 16



SIST-S SERIES

シストSシリーズ

傷や汚れに強く、ペットのいるご家庭にも安心なSIST-Sシリーズ。
ドア・フローア―・階段コーディネート部材に加え、
新たに収納建具と玄関収納をラインナップ。

ペットと暮らす! 床も階段も建具も、 ペットのひっかき傷に強い!

ペットのひっかき傷に強いシストSシリーズで、住まいのトータルコーディネートを楽しくみください。

美しい木目柄	環境配慮	ひっかき傷対策	汚れ防止対策	擦り傷対策
キャスター対応	ワックス不要	床暖房対応	美しさ長持ち	



●耐ひっかき傷		●耐アンモニア		●耐キャスター		●耐擦り傷	
シストS	一般フローア―	シストS	一般フローア―	シストS	一般フローア―	シストS	一般フローア―

特殊フィルム+硬質バッカーの採用により、ペットの爪などによるキズが付きにくくなっています。
耐アンモニア性を高めたシートの採用で、よだれやふん尿による変色を抑えます。
車椅子や重い家具などの、傷やへこみにも強い安心の堅キャスター仕様。
直射日光などによる日焼けや変色が、ほとんどありません。

TOTAL COORDINATE シストSシリーズでトータルコーディネート! 素敵なインテリアに仕上がります!!



本日常を6軌、石目調を2軌ご利用。485mm幅のミニタリー専用タイプもご用意。
床材に合わせて6軌のバリエーションをご用意。パワンスのとりた空間がコーディネートできます。
ドアは4デザイン、6軌のバリエーションをご用意。柄はモスリットガラス扉もご用意。
ドア・階段とコーディネートできる玄関収納も新たにラインナップしました。

Eco 表面に樹脂シートを使用することで、貴重な天然資源である銘木材を使用しておりません。

●傷がなかったか不安な方はお問い合わせください。一般フローア―に比較して傷つきにくい製品です。●水濡れやペット対応でお使いの場合は水分の浸入を防ぐために必ず毎日掃除機をシリコンコーティングしてください。●ペットを飼われた方、一般に生活される場合は、黒DINペットに合わせてカーペット等を敷いてください。●車椅子キャスターや家具のキャスターの使用は避けてください。使用する場合はペット等を敷いて保護してください。

東洋スライウッド株式会社

本社: 〒480-8428 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>



新制度対応力が 今年度の勝敗の決め手

微増に終わった20年度住宅着工数

平成19年度の住宅着工数は、改正建築基準法の影響を受け、対前年度比19.4%の大幅減となった。それだけに20年度は、18年度並とはいかなくても、前年度に比較すればかなりの回復が期待された。

しかしサブプライムローン問題に端を発した世界同時不況が、予想以上に深刻化し、消費全般が大きく落ち込んだ。住宅着工も例外ではなく、前年度比マイナスこそ免れたものの、0.3%増の104万戸と殆ど横這いに終わった。

利用関係別に内訳を見ると、

	<19年度>	<20年度>
・持家	12.3%減	0.4%減
・建売分譲	11.1%減	12.1%減
・分譲マンション	35.0%減	3.1%増
・低層賃貸	6.7%減	4.7%増
・中高層賃貸	34.4%減	1.2%増

一見分譲マンションや賃貸住宅が回復したかに見えるが、実際は逆である。基準法改正の影響を最も強く受けた分譲マンションは、19年度に35%も減少したため、20%台の伸びが



平野秀一（ひらの・しゅういち）

（株）住宅産業研究所会長。1944年愛知県生れ、静岡大学文学部卒。民間のマーケティング機関を経て、1976年（株）住宅産業研究所の設立に参加、専務取締役を経て1999年同社代表取締役役に就任。日本最大の住宅専門シンクタンクのトップとして「月刊・TACT」「週刊・エクスプレス」などを発刊するほか、コンサルティング、講演、執筆など多数手がけている。

期待されたが、価格上昇による需給ギャップの表面化などから、殆ど回復が見られなかった。同様に中高層賃貸（賃貸マンション）も、35%近い減少だったにもかかわらず、殆ど横這いに終わった。この中高層系の不振が、着工数全体の足を大きく引っ張ったのである。

その中で唯一堅調だったのが低層賃貸（戸建て貸家やアパート）で、19年度の減少幅自体6.7%と最も小さかったが、20年度も4.7%増と最大の伸びを示した。

大都市圏中心に回復の兆し

地域別に増減状況を見ると（表1）、増加

表1. 地域別利用関係別20年度住宅着工数及び前年度比増減

(千戸、%)

地域	全体		持家		建売分譲		分譲マンション		賃貸住宅	
	戸数	前年度比	戸数	前年度比	戸数	前年度比	戸数	前年度比	戸数	前年度比
北海道	36.1	15.0	11.3	-6.4	1.9	-21.4	2.3	-49.2	20.5	-11.9
東北	50.4	-8.0	24.1	-1.8	3.0	-15.0	3.6	-3.7	19.7	-14.2
北関東	57.3	-1.5	27.1	1.5	4.3	-12.7	1.9	-61.3	24.0	11.2
南関東	359.1	6.2	69.7	4.7	50.3	-13.8	88.6	7.1	150.5	15.2
北信越	54.0	-6.6	28.2	-6.5	2.7	-13.2	2.5	-0.8	20.7	-6.3
東海	144.1	0.1	51.3	-0.2	11.4	-13.2	13.4	13.4	68.1	0.5
近畿	156.9	-2.2	38.5	0.6	26.0	-9.1	30.1	-10.1	62.3	3.6
中国	46.5	-7.0	18.1	-4.8	2.8	-1.8	5.0	24.9	20.7	-14.7
四国	25.0	-0.2	10.9	-2.0	1.3	-3.0	2.3	24.1	10.5	-2.3
九州	109.7	5.0	31.5	-1.6	4.4	-6.3	14.8	49.6	58.9	2.0
全国計	1039.2	0.3	310.7	-0.4	108.1	-12.1	164.6	3.1	455.8	3.3

※着工統計、分譲マンションは分譲住宅のうち鉄骨鉄筋及び鉄筋コンクリートと鉄骨造の共同建てで残りを建売分譲とした。
給与住宅は賃貸住宅を含む

表2. 地域別工法別シェア推移（持家）

(%)

地域	在来木造				プレハブ				ツーバイフォー			
	18	19	20	増減	18	19	20	増減	18	19	20	増減
北海道	62.9	62.4	62.1	-0.8	9.4	9.5	9.5	0.1	25.9	26.0	27.3	1.4
東北	76.7	76.3	76.9	0.2	12.5	13.1	12.5	0.0	9.5	9.3	9.5	0.0
北関東	71.9	72.6	72.5	0.6	16.9	16.4	16.5	-0.4	8.9	9.1	9.7	0.8
南関東	63.3	64.6	64.2	0.9	19.9	19.9	18.9	-1.0	11.9	11.4	13.2	1.3
北信越	80.5	80.6	81.9	1.4	11.5	12.2	11.4	-0.1	5.6	5.1	4.9	-0.7
東海	62.6	63.4	64.3	1.7	23.3	23.7	23.6	0.3	9.1	9.1	8.7	-0.4
近畿	66.6	67.2	68.4	1.8	20.6	20.9	20.3	-0.3	7.1	7.2	7.5	0.4
中国	67.6	68.1	68.5	0.9	23.8	23.5	23.1	-0.7	5.7	5.7	6.4	0.7
四国	75.4	76.8	77.6	2.2	14.5	14.6	14.8	0.3	4.5	4.2	4.2	-0.3
九州	70.1	71.5	71.3	1.2	14.2	15.0	14.7	0.5	4.6	5.0	5.1	0.5
全国計	68.5	69.2	69.4	0.9	17.9	18.2	17.8	-0.1	8.9	8.8	9.4	0.5

※着工統計、合計が100%に満たない分は在来工法のコンクリートや鉄骨造

※増減は20年度シェアと18年度シェアの差

したのは南関東、東海、九州の3地域、近畿も2.2%減で、大都市圏ほど回復が早いようである。最も伸び率の高い南関東は、賃貸住宅が15%増と大きく伸びたのを中心に、分譲系は回復が鈍いもの、持家も4.7%増と全地域で最も伸びが高かった。

九州は分譲マンションが50%近く伸びたのが全体を押し上げたが、地方としては健闘したと言える。極端に悪かったのが北海道で、マンションが50%近く減少したのを始め、建売も全エリア中最大の落ち込みで、分譲マーケットが冷え込んだ。

持家における工法別シェア(〈 〉内は19年度とシェアの差)を見ると(表2)、全国ベースでは

- ・在来木造 69.4% 〈+0.2%〉
- ・プレハブ 17.8% 〈-0.4%〉

・ツーバイフォー 9.4% 〈+0.6%〉
木造のシェア拡大ペースが依然続いており、70%台の回復目前である。阪神淡路大震災の平成7年度に、前年の67.8%から63.2%へ急落し危機が叫ばれたが、直前を上回り平成2年度水準まで戻した。

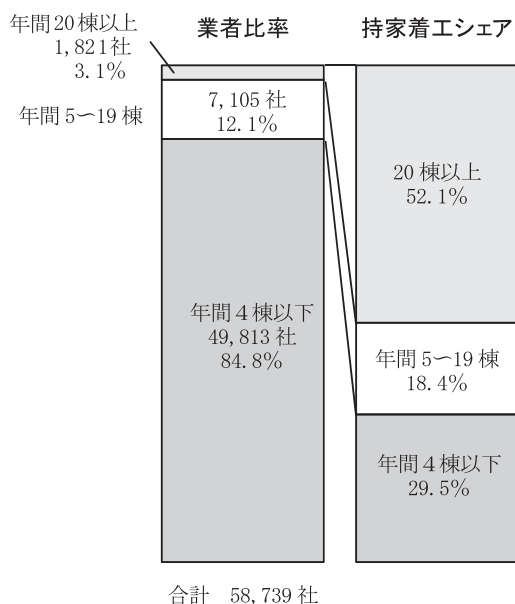
一方プレハブ工法は、19年度0.3%シェアアップしたが、これは基準法改正の影響を受けにくかったためと推定され、20年度は再び17%台に落ちた。ここ数年18%前後で推移しており、この辺りが大きな壁になるようである。

ツーバイフォー工法のシェアも、このところ微減が続いていたが、20年度は要因は不明だが0.6%増と大きく伸ばした。

加速する住宅業者の淘汰

注文住宅を年間に1戸でも元請で施工して

図1. 規模別市場構造（19年度）

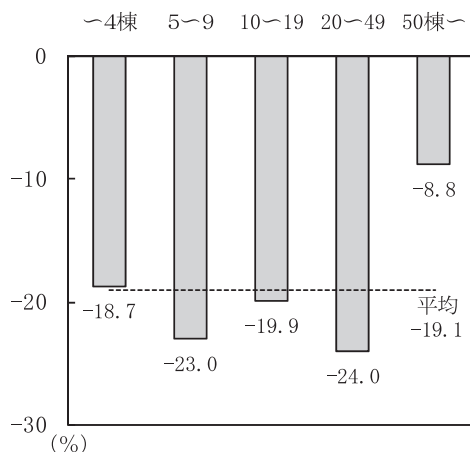


いる業者は、平成19年度でおよそ5万9千社であった（20年度は調査中）。これを規模別に見ると、約5万社、85%までが年間4棟以下であり、5～19棟が7千社、12%強である。つまり社数では97%までを、いわゆる工務店クラスが占めるが、戸数ベースで見ると48%にとどまる。販売店の多くは、この48%をターゲットにしているということである（図1）。

注文住宅業者数は、平成16年度では7万3千社あったから、僅か3年間で19%も減ったということであり、このペースだと6年で4割減ってもおかしくない理屈である。規模別に見ると（図2）、50棟以上の大手以外はいずれも20%前後の減少率で、零細だから減っているということではないようである。無論この減少は倒産とは限らず、新築・元請の仕事が取れなくて、下請けやリフォームで凌いでいるケースの方が多い。

とは言えここ2年ほど前から、建売系だけでなく、これまであまり見られなかった注文系ビルダーの破綻が急速に増えていることも事実である。それも表3に示したように、各県を代表するような地元大手ビルダーの破綻が目立ち始めた。原因は各社様々だが、大別すれば以下のいずれかに要約できる。

図2. 注文住宅業者数の規模別減少率（19年度/16年度）



- 基本的に低収益構造で財務体質が弱い
- 建売や多角化等の土地投資で資金固定化
- 急拡大、無理な広域展開
- 消費者動向など市場ニーズの判断ミス

最も多いのは元々低収益で自己資金の乏しい所へ不況が直撃、銀行の融資も断たれてというキャッシュフロー型とも言うべきタイプである。次いで多いのが土地投資の失敗で、注文系は不慣れなケースが多いだけに、計画通り販売できないと致命傷になる。

注文住宅の場合、年間30%以上の売上高伸び率というのは、従業員の採用・教育、キッチンとした職人の確保などから言って、かなりムリがある。しかもそれが次々と新規エリアへの出店での成長となると、固定経費の増加や管理上の問題など発生しやすい。ましてそれが地方からいきなり首都圏へなどのように、落下傘型の出店をしているケースは要注意である。

では資材メーカーや販売店は、どういう点に留意して危ないビルダーを見分ければいいのか。ビルダーは何に留意して経営すべきか。表4に示したように、まず重視すべきなのは収益性で、具体的には経常利益率が常時1%を割っているのは要注意である。表3を見れば分かるように、破綻企業の多くがそれに該当している。

収益力を測るもう一つの分かりやすい指標

表3. 最近2年間の主な破綻企業（注文系）

社名	所在地	利益率	生産性	直近棟数
(株)早川工務店	北海道	1.0	1.8	110
(株)木の城たいせつ	北海道	▲	1.2	240
(株)青山建築工房	青森	▲	1.7	50
アーバンエステート(株)	埼玉	0.3	1.0	500
アパートホーム(株)	神奈川	1.3	1.5	110
(株)ガイアホーム	静岡	0.9	1.6	80
富士ハウス(株)	静岡	0.4	1.1	1,600
(株)シーアールホーム	岡山	▲	1.1	60
ウベハウス(株)	鳥取	▲	1.2	230

※利益率は直前3期の平均経常利益率、生産性は全社員当り完工棟数、棟数は破綻直前の年間販売棟数(推定を含む)

表4. 危ないビルダーの見分け方（注文系）

質問項目	Yes
①ここ3年以上、経常利益率が1%未満である	<input type="checkbox"/>
②従業員当り完工棟数が2棟以下である	<input type="checkbox"/>
③従業員当り売上高が4000万円以下である	<input type="checkbox"/>
④借入金が売上高の20%以上ある	<input type="checkbox"/>
⑤自己資本比率が20%以下である	<input type="checkbox"/>
⑥土地等棚卸資産が急に増えた	<input type="checkbox"/>
⑦担当者がよく変わる・退職者が多い	<input type="checkbox"/>
⑧年間の伸び率が30%を超えている	<input type="checkbox"/>

表5. 住宅指標別都道府県ランキング

(戸、%、㎡)

順位	持家着工数		うち在来木造持家		在来木造比率		持家平均床面積	
	県	着工数	県	着工数	県	比率	県	床面積
1	愛知	22,312	埼玉	14,482	鳥根	90.0	山形	152.3
2	埼玉	19,810	愛知	12,801	石川	86.7	富山	149.6
3	神奈川	17,795	神奈川	10,920	新潟	86.6	福井	149.5
4	東京	17,362	静岡	10,504	富山	86.1	新潟	143.3
5	静岡	15,337	千葉	9,856	宮崎	85.4	秋田	142.2
6	千葉	14,742	東京	9,530	福井	84.4	青森	141.7
7	北海道	11,282	茨城	8,327	秋田	83.9	鳥取	140.1
8	茨城	11,189	兵庫	7,230	鹿児島	83.3	岩手	137.3
9	兵庫	10,992	大阪	7,118	徳島	81.9	島根	137.2
10	大阪	10,982	新潟	7,057	長崎	81.0	佐賀	136.7
11	福岡	9,717	北海道	7,006	山形	80.4	石川	136.3
12	新潟	8,152	福岡	6,758	青森	80.2	岐阜	136.3
13	栃木	8,072	群馬	5,720	熊本	80.1	宮城	136.2
14	群馬	7,809	栃木	5,571	鳥取	78.9	徳島	135.2
15	岐阜	6,999	長野	5,089	岩手	77.6	愛知	135.0
16	長野	6,880	岐阜	5,020	佐賀	77.4	北海道	133.8
17	三重	6,667	三重	4,653	福島	77.4	北野	133.5
18	福島	6,010	福島	4,649	愛媛	76.9	奈良	133.3
19	広島	5,992	広島	4,059	香川	76.7	栃木	133.0
20	岡山	5,734	滋賀	3,878	和歌山	76.6	福島	133.0
21	滋賀	5,536	京都	3,721	高知	75.7	香川	132.8
22	宮城	5,416	宮城	3,706	大分	74.7	静岡	131.2
23	京都	5,002	鹿児島	3,673	茨城	74.4	三重	131.0
24	鹿児島	4,408	岡山	3,626	京都	74.4	茨城	130.3
25	熊本	4,354	熊本	3,488	山梨	74.4	熊本	130.2

※着工統計

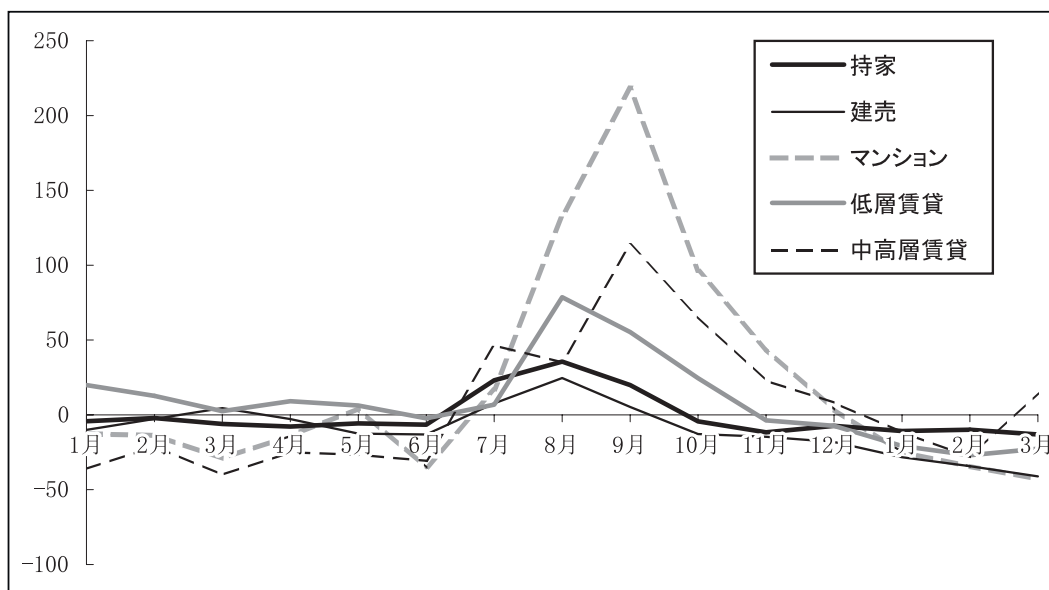
は、従業員当りの年間完工棟数である。注文住宅中心のビルダーの場合、多くの企業事例から見ると、2棟以下では利益確保が難しいと言える。表3でも、全ての企業が2棟を割っている。言い方を代えれば、実績に対して過剰な人員を抱えているということで、経営手腕から言っても問題がある。

注文住宅事業は、不動産にでも手を出さない限り、本来借金をしなくても資金が回っていく業態であり、借入金はせいぜい売上高の10%程度に抑えたい。20%以上は多過ぎで、特にそれが棚卸資産の増加に伴うものであれば、注意を要する。

消費者のニーズ変化に対応できない企業、新しい制度や法規の変更に対応できない企業の受注が急速に減りつつある。このような時代に資材メーカーや販売店も、これまでのように取引口座数が多いだけ、囲い込んでいるのは受注が激減しているビルダーばかり、というのでは生き残れない。ビルダーの側も、自社にどんなメリットをもたらしてくれるかで仕入れ先を選ぶ、Win-Winの組み合わせを探る時代である。

なお、住宅指標別都道府県ランキングは表5の通りである。

図 3. 利用関係別前年同月比推移



平成21年度の住宅着工見通し

本年度の住宅着工を占う上で、何よりも世界及び日本の景気動向がどうなるかが、この3月辺りを境に、日経平均株価の9000円台乗せ、消費者態度指数の好転、在庫の減少など、底打ちを思わせる明るい材料が多くなってきた。

住宅各社の展示場における来場者数も、前年より増えているという企業が多くなってきた。実際(社)住宅生産団体連合会の業況調査によると、この1～3月の注文住宅受注戸数は+15で、昨年10～12月の-44から大幅に改善した。4～6月の見通しも-2と、増加と減少の見通しがほぼ半々と拮抗しており、現場の見方も明るさが出てきた。

まず持家の着工数であるが、今年度は史上最大のローン減税、地価や建築費の下落など、ユーザーの背中を押す要因は多い。来場客数自体は増加傾向にあるだけに、景気回復はまだ時間がかかるだろうが、うまくいけば若干増の32万戸程度は見込める。

分譲系の着工数が、今年に入ってから大幅な減少に陥っており、1～3月は建売、マンションとも34%という大幅な減少である。膨

大な完成在庫を抱え、新規供給どころではないというのが実態であろう。

ただ売れ残り物件買取り業者などによる大幅な値引物件(アウトレットマンション)は、確実に売れ始めており、購買力に見合った価格なら需要はある、ということも見えて来た。野村、大京などのディベロッパー大手は、下落した用地の仕入れに動き出しており、建設費の下落と合わせて、需要に見合った物件の供給体制を作りつつある。

ただ事業化は来年度以降が多いと見られ、今年度の着工数には貢献しにくい。注文住宅ほど、政策的な後押しのためぐみも見込みにくい。本年度の分譲系着工数は前年比7～8%減の26万戸程度と見る。

これまで堅調だったアパートに翳りが見られることから、貸家は昨年並みの46万戸程度と見ると、21年度の住宅着工数は104万戸内外と見られる。

制度活用で需要掘り起こし

今年はビルダーに大きな影響を与える法改正が相次ぐ(図4)。中でも注意を要するのは、6月にスタートした長期優良住宅促進法である。法の定めた基準をクリアして認定を

図 4. 平成21年度に焦点となる法制度

法令	改正省エネ法	4月施行、トップランナーに義務化、住宅業界全般に標準仕様化の動き
	長期優良住宅促進法	6月施行、ハウスメーカーや大手ビルダーは全数対応、標準化競争へ
	住宅瑕疵担保履行法	10月スタート、保険会社の規定が4号特例廃止を一部先取りしていることに注意
制度	住宅ローン減税	史上最大規模、長期優良住宅優遇、地方税も対象などメリットが多い
	各種エコ機器補助金	太陽光発電、燃料電池等大手が積極的にキャンペーン、自治体独自の補助金も
	長期優良等モデル事業	昨年から引き続き先進的モデルに補助金、工務店枠も創設

取得すれば、ローン金利、減税など制度的な優遇がある。

任意の制度であるが、ハウスメーカーの殆どは全数認定取得を予定しているだけでなく、タマホームのようなローコスト系パワビルダー、地域の有力ビルダーも同じ方向で動いている。家づくりでは、長期優良仕様が、標準になっていく可能性が高いのである。

これと関連して注目されるのが、4月から施行された改正省エネ法である。年間150棟以上の建売業者や300㎡以上の住宅について、次世代省エネ基準が4年後には義務化される。すでに一部大手建売業者は、前倒しで次世代基準を標準化する方向で動いている。長期優良住宅の認定には次世代省エネが必須条件であり、義務化の対象にはなっていない注文住宅業者でも標準化は必至である。

長期優良や次世代省エネは、中小業者にとっても技術的にそれほどハードルは高くないが、問題はコストアップである。現在の標準仕様が新省エネレベルだとすると、かなりのコストアップとなり、競争力を失う。と言って対応出来ないようでは、今後の生き残りは難しい。全数対応は無理でも希望するユーザーには、長期優良住宅仕様が用意されている、というのが最低限求められる。

瑕疵保証の義務化が10月からスタートし、住宅業者の99%までは保険による保証を選択すると思われる。これに関連して注意したいのは、基本的には確認申請図書で対応できるが、基礎伏せや2階床伏せなど4号物件で特例扱いされている事項の記述を保険会社が求

めていることである。

もう一つ注目したいのは、住宅ローン減税、太陽光発電やエネファーム（燃料電池）の補助金など、消費者にとって「お得」な制度が一杯あるという点である。つまり「何もこんな時期に立てなくても」と決断を渋っている消費者の背中を押す武器が一杯あるということである。

実際ハウスメーカーを中心に、太陽光発電やエネファームの値引き提供などのキャンペーンが、ゴールデンウィーク前辺りから相次いでいる。これまでは「エコ」という観点からの訴求が中心で、ユーザーの反応も特定の層に限られていた。しかし補助金に加えて住宅会社の値引きもあり、設備の償却を考へても元が取れる水準まで下がってきたことから、エコより「光熱費が安くなる」に引かれた一般ユーザーの来場が目立つという。太陽光発電が殆どの家に付くという状況ではないが、集客効果は確実に上がっているようである。

太陽光発電の補助金は、国だけでなく地方自治体も独自の助成をしているケースが少なくなく、原則としてそれぞれを重複して受け取ることが出来る。極端な場合東京都新宿区のように、都と区の補助金だけで約200万円となり、事実上殆ど自己負担無しで付けられる地域もある。自社のエリアの自治体の制度をよく調べてキャンペーンに取り込むなど、この波に乗り遅れないことが、もう一つのポイントである。

0.3%増の103万9180戸

後半からの景気悪化で微増

平成20年度(20年4月～21年3月)の新設住宅着工戸数(右表参照、1～6面に関連特集)は、年度後半からの景気悪化の影響を受け前年度比0.3%増の103万9,180戸の微増にとどまった。

上半期は前年同期比8.9%のプラスで、その内訳は持ち家が同7.9%増、貸家が同10.9%増、分譲住宅も同8.3%増といずれも大幅増だっただけに、下半期の落ち込みが大きかったことが目立つ。

利用関係別に見てみると、持ち家は前年度比0.4%減の31万664戸で微減、貸家は同3.2%増の44万4,747戸でプラスに転じ、分譲住宅は同3.5%減の27万2,680戸で2年連続の減少、うちマンションは同3.1%増の16万4,623戸だったが、戸建て分譲は同12.0%減の10万6,619戸の2ヶタ減となった。

地域別では、首都圏が同6.2%増の35万9,100戸で3年ぶりに増加した。分譲が同1.6%減だったが、持ち家が同4.7%増、貸家は同15.6%増と大きく伸ばした。

中部圏は同0.1%増の14万4,148戸の微増で持ち家が同0.2%減、貸家が同1.1%増、分譲は同0.6%減だった。

近畿圏は同2.2%減の15万6,905戸で2年連続のダウン。持ち家が同0.6%増、貸家も同2.4%増だったが、分譲が同9.6%減となった。

工法別では、プレハブ住宅が同1.2%増の14万8,273戸で、内訳は木造が同7.8%減の1万6,637戸、鉄骨造が同3.3%増の12万8,080戸、RC造が同22.4%減の3,556戸となり、プレハブシェアは同0.1%アップして14.3%になった。

平成20年度の新設住宅着工戸数

	戸数	(%, は▲減)
新設住宅計	1,039,180	前年度比 0.3
〈建設主別〉		
公共	22,421	10.6
民間	1,016,759	0.1
〈利用関係別〉		
持ち家	310,664	▲0.4
貸家	444,747	3.2
給与住宅	11,089	7.5
分譲住宅	272,680	▲3.5
うちマンション	164,623	3.1
〈資金別〉		
民間資金	931,919	▲0.4
公的資金	107,261	7.8
〈構造別〉		
木造	492,901	▲2.6
非木造	546,279	3.1

平成11年度からの新設住宅着工戸数と床面積

(単位: 戸、千㎡、%)

	総計		床面積	
	前年度比		前年度比	
平成11年度	4.0	1,226,207	7.7	119,562
12	-1.1	1,213,157	-1.7	117,523
13	-3.3	1,173,170	-7.4	108,800
14	-2.4	1,145,553	-4.9	103,438
15	2.5	1,173,649	1.5	104,945
16	1.7	1,193,038	0.6	105,531
17	4.7	1,249,366	1.1	106,651
18	2.9	1,285,246	1.9	108,647
19	-19.4	1,035,598	-18.7	88,360
20	0.3	1,039,180	-2.3	86,344
20年4月	-6.7	97,930	-10.7	8,354
5	-6.5	90,804	-8.1	7,624
6	-16.7	100,929	-18.4	8,265
7	19.0	97,212	15.9	8,061
8	53.6	96,905	45.1	8,221
9	54.2	97,184	41.1	8,286
10	19.8	92,123	9.9	7,475
11	0.0	84,277	-3.4	6,747
12	-5.8	82,197	-7.9	6,532
21年1月	-18.7	70,688	-18.7	5,660
2	-24.9	62,303	-20.9	5,396
3	-20.7	66,628	-22.9	5,724

国土交通省「建築着工統計」

2×4は同4.8%増の10万4,217戸でプラスに転じ10万戸台に回復、シェアも10.0%と同0.4%上昇した

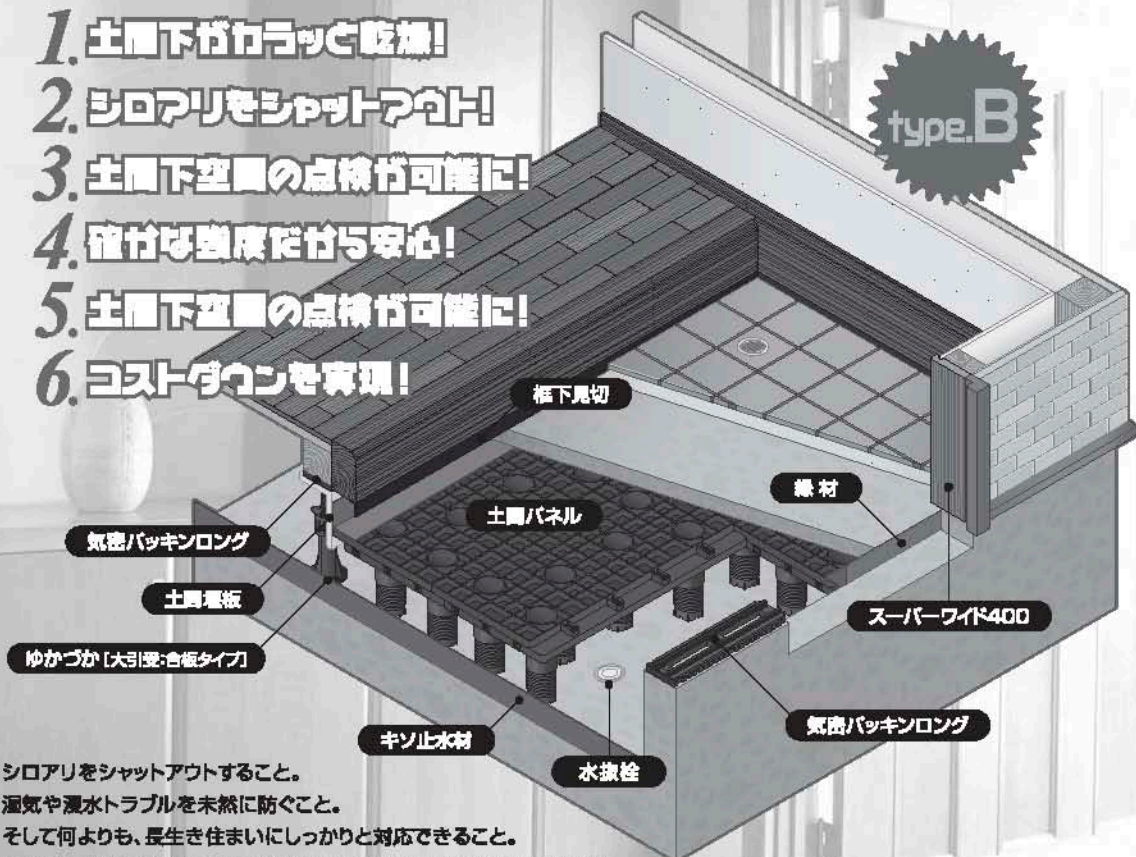
Joto

シロアリ被害ゼロへの挑戦。

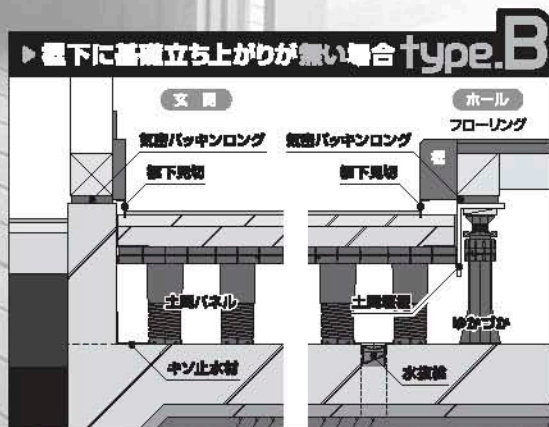
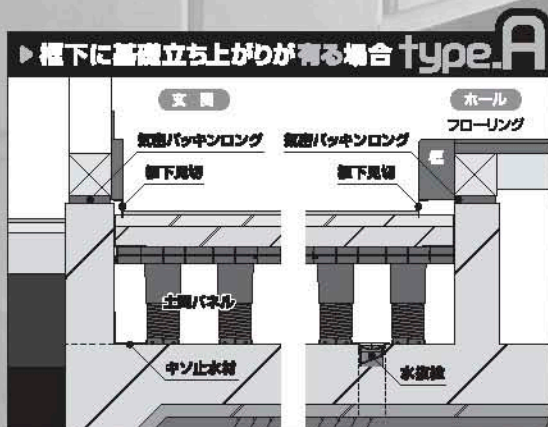
ドマカ工法

domakera

1. 土間下がカラッと乾燥!
2. シロアリのシャットアウト!
3. 土間下空間の点検が可能に!
4. 確かな強度で安心!
5. 土間下空間の点検が可能に!
6. コストダウンを実現!



シロアリのシャットアウトすること。
漏気や漏水トラブルを未然に防ぐこと。
そして何よりも、長生き住まいにしっかりと対応できること。
Jotoは、お施主様からのニーズが高いこれらの目標を達成するために、
これまでになかった、革新的な土間工法を開発しました。



城東テクノ株式会社

本社：〒573-1006 大阪府枚方市沼田近3丁目15番地 TEL.072-868-6811(代) / FAX.072-868-6867

(お/ガキでのお問い合わせは上記住所のA係まで)



本製品に関するお問い合わせは

フリーダイヤル [J]0120-106011



商品や工法、シロアリ補償の詳しい情報につきましては
<http://www.joto.com>

Jotoは、ISO 9001を
認証取得しています。

ニチハ

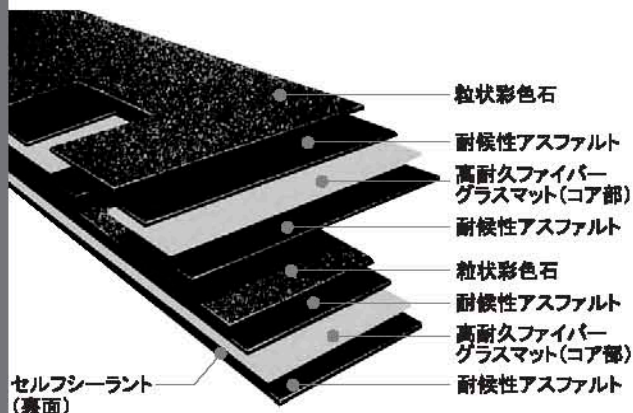
アスファルトシングル アルマ

NEW
新商品

米国生まれで約140年の歴史を持ち、全米の住宅屋根の約80%に使用されているアスファルトシングル。ニチハ「アルマ」はその米国のテイストを残しつつ、どんな住宅の屋根にでも合う5色のパリエーションで、その名の由来の通り、「アルマ」とはラテン語で「鎧(よろい)」の意。雨風等から建物を守ります。



■製品断面(2層構造)



アルマの特長

- 軽い : 新生瓦の約1/2 (12kg/㎡)
- 防水性 : セルフシーラント(自着剤)の働きで優れた防水性を発揮します。
- 施工性 : 軽く特殊な工具を使わずに施工可能です。

■国土交通大臣認定
(飛び火認定試験合格) DR-0596
(申請者:オーウェンスコーニングジャパン(株))

 **NICHIHA CORPORATION**

<http://www.nichiha.co.jp>



ここで一息

Coffee
Break

〔藤井繁子Profile〕
元「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!

～持ち家層の日英比較調査より～ 住宅の長寿命化に求められるもの

6月4日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。これを見据えて、リクルートの住宅総研が研究調査した住宅の長寿命化についての消費者意識、今回はその一部を紹介し考察してみたいと思います。

住宅平均寿命77年の英国

国交省の資料でも良く使われる住宅の平均築後経過年数、いわゆる住宅の寿命。日本の30年に対し米国の55年、更に英国は77年。



友人宅はロンドン中心地に近い住宅地のバス通りArchwayに面した、4階建てのフラット（日本で言うマンション）。

本調査はその数字からも英国のストック住宅市場を比較研究の対象に選び、住宅の長寿命化に向けた消費者意識のKeyファクターを探ったものです。

確かに私のロンドン友人宅も「築何年かは分からないが100年以上は確か」と。内装は壁のペイントを中心に毎年手を入れますが、外観や通りの街並みは私が知る約20年間も全く変わることは無く、訪れる者にも安心感と懐かしさを与えてくれます。（写真）

古い住宅には「Character」がある

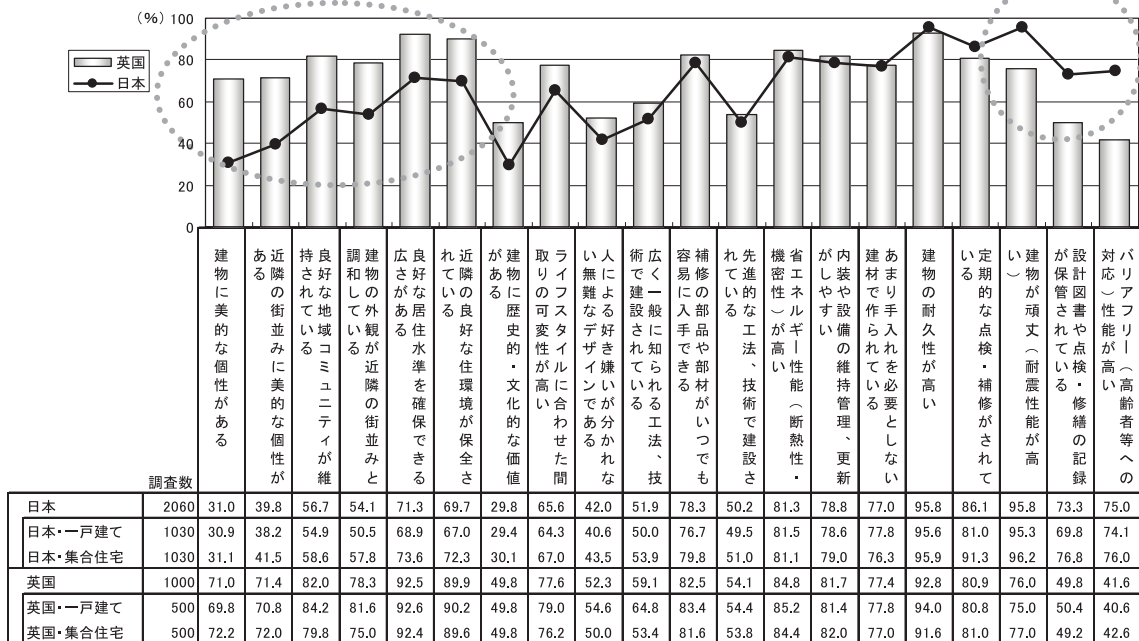
この調査で英国人が「古い家を取得した理由」に挙げたのは1位52.1%「古い建物には美的な個性（Character）があるから」、特に築100年以上の住宅取得者では65%以上がそう答えています。一方、日本人の理由は1位32.8%「特に積極的な理由は無い」2位29.7%「価格が安かったから」と続きます。好んで古い家に住む英国人と、仕方なく古い家に住む日本人の差は明確です。「Character」

（調査対象など詳しくは、リクルート住宅総研のホームページにて）





■【住宅の長寿命化の為に重要な項目】重要度が高い・計（全体／複数回答）



の共通認識や歴史的デザイン様式が住宅にも確立されている英国と、伝統的日本建築住宅は、その良さを認識される前に滅失し「美的な個性」の無い近代住宅が大量供給された日本の消費者意識に違いが表れたのでしょうか。

近隣住環境とコミュニティ

「住宅の長寿命化の為に重要な項目」として聞いた結果を、日英比較したグラフが上で。左右に日英差の大きい項目が並んでいます。耐久性は両国で最重要項目となっていますが、日本は耐震性・点検補修に加えバリアフリーも長寿命化の要素に挙がりました。一方、英国で注目したいのは、広さに次いで「近隣の良好な住環境」を住宅の長寿命化の重要項目に挙げている点です。「良好な地域コミュニティ」という項目と共に、住宅建物の保全には地域・街という視点から取り組む必要があることを明示してくれました。併

せて調査では「居住地に対する愛着」を問い「非常に愛着がある」と答えた率は、英国の44.6%に対し日本は20.9%と半数に満たない結果でした。逆に「今後の住み替え意向」は日本の30%に対して英国は51%と多く、より良い地域で暮らしたいという意識が感じられ、それが長寿命化と共に住宅市場を活性化させる重要な要因でもあるようです。

多国籍社会であり階級社会でもある英国は、地域による貧富やブランド格差はより大きなものです。その中で、各地域住民が住環境を高める活動を支援するシステムが発達しているため、「愛着」や「良質な地域コミュニティ」が醸成されています。日本ではまだ一部の高級住宅地でしか建築協定や戸建地区の自治管理組合は見られませんが、今後は国交省も住民によるまちづくり支援に政策を強化するとあり、日本の住宅の長寿命化にも道筋が見え始めることでしょう。



今までにない、新しい可能性の追求。

アイキューブ

ニチハ モダンエクセラード **i-cube**

～ 壁材に求められる各種機能と独自の意匠性が展開する新しい試み ～



アイキューブ
i-cube ———— それはアイデアの立方体。

サイディングの持つフレキシビリティへの試み。

今までのサイディングのイメージではない、
だからこそ逆にサイディングらしいともいえるテクスチャーを丁寧に研ぎ澄ませていくことで、
私たちは一人ひとりの感性に訴えたいと考えました。

impressions inspire the innovation — i がひらめきを変える —

ニチハが、新しいサイディングの可能性をご提案します。

(i-cube デザインチーム de la Casa)

高機能＋新意匠外壁材

アイキューブ i-cube の特長

■ 火災に強い ■

耐火等級	延焼の恐れのある部分の外壁など(開口部以外)にかかわる火災による火熱を運ぶ時間の長さ
4	火熱を運ぶ時間が60分以上
3	火熱を運ぶ時間が45分以上
2	火熱を運ぶ時間が20分以上
1	その他

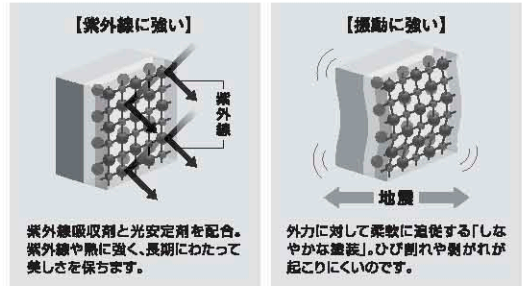
ニチハの「モエン」は防火外壁材の代名詞。「日本住宅性能表示基準」において、16mm厚以上の商品は殆ど耐火4等級(最高レベル)に適合。(但しモエンサイディングSは耐火3等級適合) 14mm厚商品でも耐火3等級に適合します。

ニチハ対応品	耐火等級4等級	耐火等級3等級
	モエンエクセラード モエンレジェンドール*	モエンサイディングS モエンサイディングM モエンサイディングW
	*一般地域のみ	



■ 色褪せに強い ■

外壁は一般には紫外線や振動の影響で塗膜が自然劣化します。しかしハイパーコート仕上げ品なら期待耐用年数は15～20年。10年間という長期の塗膜保証を実現しています。



■ 少量のメンテナンスにも対応 ■

次世代インクジェット塗装品は、生産終了になった製品についても、10年間のご注文を承ります。サステナブル建築を目指すニチハの取り組みです。

生産終了後10年対応

対応期間: 対応商品の生産終了日から10年間
 対応商品: 次世代インクジェット塗装品全般
 対応数量: 1個(2枚1組)より受付けております。
 → 納期、価格などは弊社営業所にお問い合わせください。

次世代インクジェット塗装品対象ラインナップ

モエンエクセラード18 グリニッジシリーズ	モエンエクセラード16 グリニッジシリーズ i-cube オペリアシリーズ
--------------------------	--

1個(2枚1組)より受付け
 生産終了後 10年 対応

■ セルフクリーニング機能 ■

ナノ親水マイクロガードは、親水効果によって外壁表面に薄い水分子膜を作り、汚れを浮かせて、雨で洗い落とします。



ナノ親水マイクロガードは、光に関係なく親水性を発揮するので、日当たり面、日陰や夜間、そして季節に関係なく効果が持続します。



お問い合わせは、ニチハ株式会社 お客様相談室 TEL.052-220-5125
 (愛知県名古屋市中区錦二丁目18番19号 三井住友銀行名古屋ビル <http://www.nichiha.co.jp>)
 または住友林業(株)木材建材事業本部建材部 (TEL.03-3214-3400)へ。

住友林業クレスト

国産材合板への

カーボンフットプリント

表示を開始

原材料調達段階から生産段階までの
温室効果ガス排出量の「見える化」へ

住友林業（本社：東京都千代田区大手町1-3-2、経団連会館、矢野龍社長）の子会社である住友林業クレスト（本社：東京都千代田区神田錦町3-26 一ツ橋 SIビル、安田敏男社長）は、同社が製造・販売する国産材合板への自主的な「カーボンフットプリント」（CFP）表示を5月から開始した。

カーボンフットプリント（Carbon Foot Print：CFP）とは、商品・サービスのライフサイクル全般（原材料調達から廃棄・リサイクルまで）で排出された温室効果ガスをCO₂に換算して簡易な方法で分かりやすく表示したもので、木材製品へのカーボンフットプリント表示は業界初の取組みとなる。

住友林業では、2006年度から東京農工大学と共同で同社グループのライフサイクルアセスメント（LCA）※調査を行っており、2007年度には住友林業クレスト（株）小松島事業所が製造する合板に関する同調査を行った。

この結果、合板の原材料調達から生産までの温室効果ガス排出量が把握でき、同社製品へのカーボンフットプリントの表示が可能となった。

※ライフサイクルアセスメント（Life Cycle Assessment：LCA）＝製品の一生、すなわち原材料調達、製造、輸送、販売、使用、再利用、廃棄まで全ての段階での環境負荷を総合して評価する方法。

住友林業クレストが制作した自主表示マーク



原材料調達から生産までの温室効果ガスの排出量を表示するため、「CO₂」の文字を図案化。住友林業グループが積極的に活用する国産ヒノキをモチーフに分かりやすい表示マークにしている。住友林業クレスト小松島事業所で製造する「国産材合板」に印刷、表示する。2.91kgは合板1枚当たりのCO₂排出量。

合板材料を輸入木材から 国産木材へ切り替え推進

住友林業グループが国内で積極的に活用している国産木材は、長距離輸送が必要な輸入木材に比べ、原材料の調達段階のCO₂排出量が格段に少なくて済むため、住友林業クレストでは、製造する合板の原材料である原木を輸入木材から国産木材への切り替えを進め

ており、それにより合板1枚当たり1.20kgのCO₂削減につながるとしている。

ちなみに、原材料（原木）の輸送距離はシベリア産がトラック200km、鉄道1,200km、バルク船1,545km（納品地：小松島、バルク船は関門海峡経由）なのに対し、四国産はトラック143kmで済む。

この結果、原材料の調達から生産段階までに排出するCO₂は、国産材合板の2.91kg/枚に対しシベリア産材合板は4.11kg/枚と1.20kg/枚もの差が生じ、これを気体体積で表すと300リットルの冷蔵庫2台分（12mm×910mm×1820mmの合板にて計算）に相当するという（図1）。

一般的な1棟の木造住宅（147㎡）に使用される合板266枚をすべて国産材合板に替えたとシベリア産原木の合板に比べCO₂排出量が約318kg抑えられる効果がある。これをスギが吸収、固定するCO₂量に換算すると20年生のスギ3.1本分に相当する（図2）。

なお、カーボンフットプリントの海外での取組み事例と国際標準化への動きは以下のようになっている。

▷イギリス独立系企業であるカーボントラスト社による、規格化（PAS2050）や、表示商品の試験的販売プロジェクトを実施。対象商品は、ポテトチップス、ジュース、シャンプー、Tシャツ、電球など20社75品目（2008年2月時点）。

▷フランス

環境・エネルギー開発庁（ADEME）が、ガイドラインやルールを策定中。さらに、一般消費財（電化製品含む）への表示義務化について法案制定に向け検討中。カジノ社やルクレール社（小売）が表示実験を実施。

▷ISO等国際標準化

日本は英国等とともにISOにおける国際標準化作業の開始を共同提案。加盟国による投票・承認を経て、平成20年11月から本格的な作業開始。平成21年1月にマレーシアにおいて最初のワーキンググループが開催され、

図1 原材料の調達、生産段階における産地別CO₂排出量

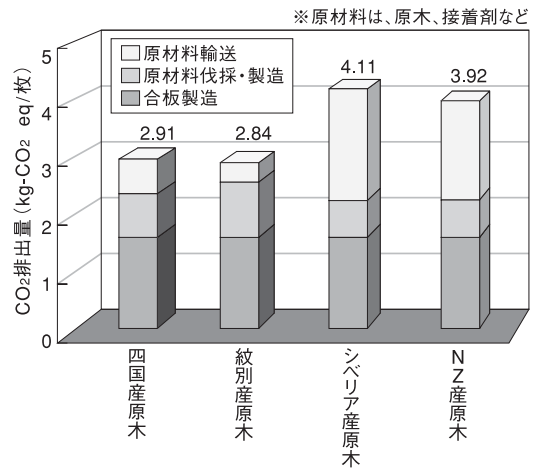
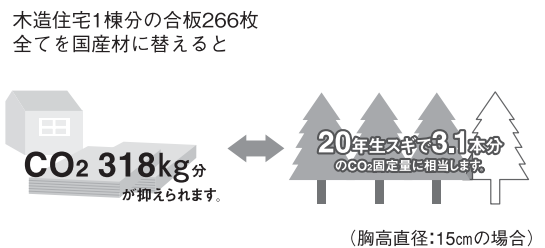


図2 四国産材合板の活用によるCO₂排出量削減効果



日本の取組及び国際標準化に対する意見を主張。次回会合は平成21年6月にカイロにおいて開催。最終的に、平成23年11月頃に国際規格発行予定。

住友林業クレストでは、今回表示された数値を基に更なるCO₂は排出量削減を進めていく方針。また、今回の表示は自主表示となるが、今後は市場導入に向けて制度化が進められているカーボンフットプリント制度の活用も検討していく予定。

住友林業クレスト（住友林業100%子会社）の事業内容は、木質系住宅関連部材、住宅設備機器の製造販売、集成材、階段部材、カウンター製造販売、普通合板、二次加工合板の製造販売など。

製品に関する問い合わせ先は、住友林業クレスト（電話03-5217-6621）《山村担当、松本次長》へ。

平成21年4月の新設住宅着工

△は減

		戸数			床面積の合計		
		戸	対前月比(%)	対前年同月比(%)	千㎡	対前月比(%)	対前年同月比(%)
新設住宅計		66,198	△0.6	△32.4	5,724	△0.0	△31.5
建築主別	公営	2,082	△52.8	△0.9	130	△54.7	△2.4
	民間	64,116	3.0	△33.1	5,593	2.9	△32.0
利用関係別	持家	22,971	7.9	△15.8	2,989	7.5	△17.6
	貸家	26,262	△4.5	△33.0	1,279	△6.7	△31.3
	給与住宅	2,774	43.7	614.9	130	2.3	199.0
	分譲住宅	14,191	△10.8	△54.3	1,326	△8.2	△53.0
資金別	民間資金	58,035	2.1	△33.1	5,034	1.8	△31.9
	公的資金	8,163	△16.7	△26.7	690	△11.7	△28.5
	公営住宅	1,248	△52.4	△19.1	74	△57.4	△20.2
	公庫融資住宅	3,180	10.8	△38.7	254	12.7	△44.2
	都市再生機構建設住宅	628	4.5	88.6	42	△1.4	80.2
	その他の住宅	3,107	△16.2	△23.8	320	△5.9	△18.8
構造別	木造	33,372	6.6	△22.9	3,517	6.9	△21.4
	非木造	32,826	△7.1	△39.9	2,207	△9.3	△43.1
	鉄骨鉄筋コンクリート造	502	△9.1	△70.1	34	△16.9	△68.9
	鉄筋コンクリート造	20,148	△14.1	△42.7	1,301	△18.2	△48.7
	鉄骨造	11,981	7.3	△32.2	860	8.7	△29.6
	コンクリートブロック造	94	184.8	168.6	5	64.9	124.6
	その他	101	△23.5	13.5	6	△26.0	△18.7

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	9,049	△24.2	持家	3,852	△13.3
木造	946	△25.6	貸家	4,850	△31.2
鉄筋コンクリート造	140	△50.7	給与住宅	108	145.5
鉄骨造	7,963	△23.3	分譲住宅	239	△39.9

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	6,826	△22.1	2,089	△13.1	3,767	△21.6	9	△71.0	961	△36.7

国土交通省「建築着工統計」

32.4%減の最低水準に

4月の新設住宅着工

国土交通省が発表した平成21年4月の新設住宅着工戸数（上表参照）は前年同月比32.4%減の6万6,198戸で5ヵ月連続の減少で、4月としては昭和40年の調査開始以来の最低水準となった。

持ち家は前年同月比15.8%減の2万2,971戸で7ヵ月連続の減少、貸家は同33.0%の減の2万6,262戸で5ヵ月連続のマイナス、分譲住宅は同54.3%減の1万4,191戸で5ヵ月連続の減少、このうち、マンションは同65.9%減の7,118戸で4ヵ月連続減、戸建ては同29.7%

減の7,026戸で7ヵ月連続の減少だった。

地域別では首都圏（同28.3%減）とその他地域（同28.8%減）は30%弱の減少にとどまったが、中部圏（同40.5%減）と近畿圏（同41.4%減）は、いずれも40%強の落ち込みとなった。

構造別では木造が同22.9%減の3万3,372戸で5ヵ月連続の減少、非木造は同39.9%減の3万2,826戸で3月に比べ減少幅はともに拡大した。

工法別ではプレハブが同24.2%減の9,049戸で6ヵ月連続の減少、2×4は同22.1%減の6,826戸で4ヵ月連続のマイナスとなったが、戸数的には3月を上回った。

美しさ長続き、くつろぎのバスルーム

Yamaha System Bathroom

Beaut CZシリーズ

ビュート

6月1日 新発売



感動を・ともに・創る



お手入れかんたんバスタブ

バスタブは耐化学薬品性、耐熱水性に優れた透明樹脂層「タフピカコート」で保護。お手入れが簡単なうえ、長期間使用してもその性能はほとんど変化がありません。



汚れが落ちやすい人造大理石壁

親水性が高い人造大理石壁は、シャワーの水をかけるだけで水が膜状に広がり汚れをはがしやすくしてくれます。また乾きも早いので水滴跡が残りにくく、お掃除の手間を大きく省きます。



お肌しっとりマイクロバブル

やさしいミクロの泡で、お肌しっとり、からだもポカポカ。入浴後もモイスター効果と保温効果が長持ちするのでくつろぎに満ちた時間をお楽しみいただけます。

4月1日「改正省エネ法」施行! 次世代省エネ基準の住宅が求められています!

ノン・ホルムアルデヒドの健康住宅用断熱材アクリアから



アクリアネクスト AclearNEXT 新登場

次世代省エネ基準の家が簡単・確実に施工できる
防湿フィルム付き高性能グラスウール断熱材です。

「アクリア NEXT」は、次世代省エネ基準適合の防湿フィルム (JIS A 6930) を一体化。大きな耳を重ねて留めるだけで、「断熱」と「防湿気密」を同時に効率よく施工することができます。これからの家づくりに求められる次世代省エネ基準への対応に加え、高まる健康志向や安全、環境にも応えることのできるアクリア NEXTを、ぜひご採用ください。

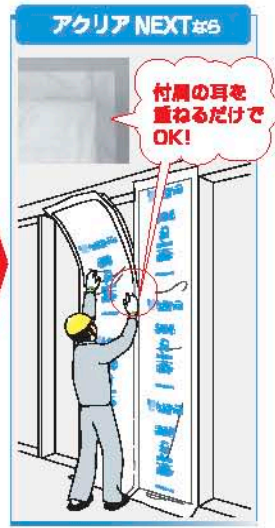
次世代省エネ基準
適合品



手触りもソフト。従来のグラスウールのチクチク感がほとんどありません。



従来の断熱材では
防湿フィルムの
別途り施工が
必要!



アクリア NEXTなら
付属の耳を
重ねるだけで
OK!

★ ★ ★ ★ ★
NON
ホルムアルデヒド

シックハウス症候群の原因の1つといわれるホルムアルデヒドを含まない材料を使用。

Quality
とにかく快適
高断熱

- ★最新の細繊維技術により断熱性能を20%*アップ
- ★長期に安定した断熱性能

*興社月産度従来品グラスウール比

Healthy
ここまで安心
健康

- ★健康志向の高まりにノン・ホルムアルデヒド素材で対応
- ★ノン・アスベストで、発がん性の心配もなし

Safety
いつまでも
安全

- ★不燃材で火災時の安全性が高い
- ★水ぬれに安心(漏水施工)
- ★結露にも強い

Ecology
環境
にも優しい

- ★原料の80%がリサイクルガラス
- ★ノン・フロンで、CO₂削減にも貢献

アクリア、アクリア NEXTについての詳しい内容は → **アクリア** www.afgc.co.jp

旭ファイバーグラス
〒101-8045 東京都千代田区神田錦町3-4-3 神田三差ビル

お問い合わせは **お客様センター** TEL.0120-99-6388 営業時間: 8:00~12:15 13:00~17:30 (土日祝)
FAX.0467-74-1761 E-mail:nandemo@afgc.co.jp