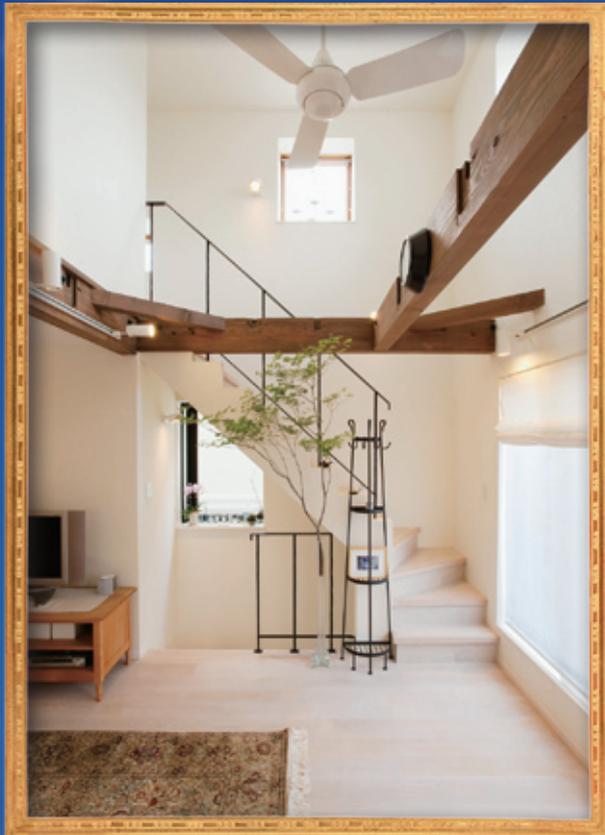


# 建材マンズリー

Kenzai Monthly



ここでちょっと一息 **Coffee Break**

ストック活用、DIYからコンバージョンまで

付加価値創造に挑戦! **注目企業を訪ねる**

株式会社 筑水キャニコム

今月のニュース

建材マンズリー資料室



特集 住まいの価値を再創造

# 『リノベーション』最前線

ストック住宅の活用が注目される中で、「リフォーム」とともに頻りに耳にするようになった言葉が「リノベーション」である。しかし、そもそも二つの言葉の違いはどこにあるのか、住宅業界でも線引きが曖昧な状況だ。さらに、中古マンションや戸建のリノベーションによる住宅取得を検討するエンドユーザーにとっては、安心して長く暮らせるのか、工事は適正に行われるのかなどの情報が少なく、不安を感じさせる要因となっている。「分からない」ことが原因で住居探しの選択肢から外されることは、ストック住宅活用事業にとっては大きな打撃となる。そこで今回は、「リノベーション」の最新線をレポートしながら、潜在的なストック市場開拓のヒントを探っていきたい。

■ ■ ■ **リノベーションとは 新しい価値を生み出す手法**

「リノベーション」とは、中古住宅に対して、機能や「価値」の再生を図る改修のこと。時代や入居者のライフスタイルに合わせて、電気やガス、水などのライフラインに関わる設備の性能を高めたり、間取りや内外装を現在の暮らし方に合わせて刷新することで、快適で現代的な住まいへと生まれ変わらせることを目的とする。原状回復のための表面的な修繕を行う「リフォーム」とは、一線を画す手法である。このように定義しているのは、「リノベーションで住まいのあり方を変える」という志のもと、建設設計、リフォーム業者などが集まり2009年に発足した、「リノベーション住宅推進協議会」である。現在、全国で約370の事業者が加入している。

同協議会事務局の武部裕行氏は、「リノベーションは昨今、ストック住宅の再生や機能向上を実現させ、流通市場の活性化にも有効な手段として注目されています。一方で、エンドユーザーにとっては料金や工事内容に不明な点も多く、また事業者ごとにリノベーションの定義がまちまちであることなどから、その魅力が必ずしも周知されているとは言い難いのが現状です」と話す。

そこで同協議会では、優良なりノベーションのための技術や品質の標準化を図り、エンドユーザーに「安心」を提供するための仕組みづくりを行っている。優良なりノベーションが満たすべき「検査」「工事」「報告」「保証」「住宅履歴情報」の統一規格を定め、住宅のタイプごとに基準を設定。これをクリアした住宅をR1住宅、R5住宅に区分し、「エンドユーザーが安心して選べる住宅」「適合なりノベーション」としている。

■ ■ ■ **住みたい地域に住みたい家を。資産価値の安定というメリットも**

「リノベーション住宅は、同地域で同じくらい広いの新築と比較して一般的にはリーズナブルであること、ライフスタイルに合わせた自由設計が可能なこと、まだ使える住宅を利用するため環境に優しいなどのメリットが謳われていますが、それだけではありません。中古物件であれば住みたい立地を選びやすいこと、新築に比べて資産価値が目減りが少なく住み替えもしやすいこと、そして年月を経た周辺コミュニティの様子が確かめられるため、5年後、10年後の環境もイメージしやすいというメリットも上げられます」

700万戸を超える住宅ストックを狙い、住宅業界のみならず、家具販売店や家電量販店、インテリアショップなど多くのプレイヤーがリノベーション事業への参入を試みている。そして、ポスト団塊ジュニア世代が中心となり、リノベーション住宅に対する関心も高まっている。しかし現場レベルでは、リノベーション住宅を求める若い夫婦に対し、その両親世代が異議を唱えて新築を勧めるという例も少なからずあると武部氏。

「リノベーション住宅に対する安心が確保され、金利優遇などの動きが出てくれば、消費者も積極的に選択肢とするようになり、リノベーション市場はもっと上向くはず。そのためにも、優良なりノベーション住宅の理解と普及をさらに推進していきたいと考えています」

● リノベーション住宅推進協議会 <http://www.renovation.or.jp/>

特集 **住まいの価値を再創造**  
『リノベーション』 **最前線**

レポート

**中古物件の流通を促進する 低騒音・短工期の新工法を開発**

株式会社インテリックス

東京都渋谷区渋谷2-12-19 東建インターナショナルビル 11F  
<http://www.intellex.co.jp>



「リノウェックスマンション」施工前(下)と施工後(上)



代表取締役 山本卓也氏

中古マンションのリノベーションを促進するためには、デザイン性や価格も重要だが、工期の短縮や騒音を最小限に抑えるための工法や技術の導入も不可欠だ。結果だけではなくプロセスにも潜むリノベーションの課題解決に迫る。

リノベーションの良さを 広く伝えたい

中古マンション再販事業の最大手である株式会社インテリックスでは、独自のリノベーションを施し、最長10年のアフターサービスを保証した「リノウェックスマンション」を供給している。その供給戸数は7年連続で年間1000戸を超え、ストック住宅の活用という面でも、不動産業界から高



保温性の高い「エコキューブ」の六面断熱

く評価されている。代表取締役の山本卓也氏は、より広範囲への情報提供が、今後の課題だと語る。

「リノウェックスマンションの購入者は、住宅の一次取得者層である30代がメインです。ただし、40代、そして50代の購入者もそれぞれ20%以上を占め、決して少なくはありません。以前、築30年以上のマンションを手放した中高年のお客様が、同社のリノベーションで生まれ変わったかつての我が家は不可欠だし、これが他社との差別化にもつながると思います」

また、エコキューブは従来の工法とは異なり、先に床と天井を作り、その後で壁を施工する。そのため、将来の間取りの変更に伴う工事にも、フレキシブルに対応できるという。

「近頃、若者の車離れ」などという言葉が耳にしますが、これは何も、若者たちが車を嫌いになったわけではなく、車を所有するということ、昔ほど優先課題ではなくなったからです。住宅も同じことで、かつては新築のマイホームを持つことが社会人の優先課題でしたが、所得が伸び悩む現在では、何十年もローンを組んで新築住宅を手に入れることが、合わない時代になった。だからこそ、リノベーション住宅を持つ価格や立地の良さの情報提供を幅広く行い、選択肢の一つとしていただく努力が必要であると思っています」

「騒音」と「PM2.5」の問題を 一気に解決

見て、買戻したいとおっしゃったことがありました。リノベーションを行うことで、これほどきれいに、しかも新築時以上の性能を持った住まいになるとは思わなかったと言います。リノベーションに対する理解は、情報に敏感な一部の若い層を除いて、まだまだ低いと思います。しかし、それが広く認識されていけば、住まい選びの選択肢のひとつとして、リノベーションはさらに大きな市場になっていくはずですよ」

同社では、マンションの定額制リノベーションパッケージ商品「エコキューブ」を開発。採用されている工法は、国土交通省による「建設企業の連携によるフロントティア事業」に採択された。工場加工したプレカット材を内装下地として現場で組み立てるのが特長で、マンション一戸のリノベーションでもっともクレームの多い「騒音」と「PM2.5」の問題を一気に解決する。また、作業効率がアップすることで短工期が可能になるため、仮住まいの負担も軽減できる。解体費別途で、1LDK(50㎡)で487万円、3LDK(70㎡)で613万円など、定額制で分りやすい点も、エンドユーザーには好評だ。「リノベーションというと、デザイン性にはばかり意識が向きがちです。もち

住友林業の取組み①

今年4月に誕生したリノベーション営業部では、木造戸建住宅はもとより、マンション1棟、マンションの1戸(ユニット)の買収から再販までを手がけています。構造・耐震・断熱などのバリューアップだけでなく、アフターメンテナンスまでも含めた、安心・安全な住宅を提供していきます。

物件は、安く買って高く売るのが理想ですが、売主は当然高く売りたい。手数料、税金などの経費、工事費、さらに市場性も考慮しなければならず、買取価格の設定が一番の課題です。また、「住みたい町は決まっているが予算に制限がある」「土地がなかなか見つからない」という人には、新築以外にもリノベーションという選択があることに目を向けてもらえるよう、積極的に情報発信していくことも必要です。今後は、「新築派」と「中古派」の中間の「リノベーション派」を掘り起こし、新しいマーケットの創出も考えています。

仲介、施工、外構など住友林業のグループ力を活かしたワンストップサービスで、中古住宅を再生、バリューアップし、長く安心して住める良質な家を提供していきます。



住宅事業本部 リノベーション営業部長 渡邊文孝

# 暮らしの“物語作り”をお手伝い 顧客をつかむワンストップサービス

## 株式会社ブルースタジオ

東京都中野区東中野1-55-4 大島ビル第2別館  
http://www.bluestudio.jp/



築年1983年  
リノベーション2011年  
リノベのセミナーオーダーリノベーション  
と提携した事例



築年1976年  
リノベーション2011年  
壁一面の本棚で空間を仕切るデザイン  
がポイント

「新築マンションはつまらない」と、中古物件を購入してリノベーションを試みる、一次取得者が増えている。自分たちの理想の住まいを求める顧客を満足させる、リノベーション事業の進め方とは。

### 物件探しからサポート

株式会社ブルースタジオは、早くからリノベーションに注目し、ストック住宅・建築物のさまざまな再生を手がけてきた設計事務所だ。中でも、個人向けフルオーダーリノベーションでは、200件以上の実績を誇る。



執行役員 石井 健氏

都心の好立地に建つ築30年の中古マンションを、自分たちが描く理想の住まいにリノベーションしたいと考える、30代、40代の一次取得者層が、メインの顧客である。個人向け事業のデザイン・設計を手がけてきた執行役員の石井健氏は、「10年前と比べて、確実に消費者の意識が変わって来ました」と、次のように語る。

### 世代を超え 市場は確実に拡大する

「新築の、特に内装に満足しない人たちが増えてきました。彼らは中古住宅を利用して、自分たちの資金調達プランの範囲内で、理想とするライフスタイルを実現しようとしています。こうしたお客様に対して私たちは、物件探しから、デザイン・設計、施工監理、資金計画まで、リノベーションのワンストップサービスを行っています。リノベーションに必要な総費用は、60㎡で100万円くらいが目安です」

集客からリノベーション完成までは、次のような流れとなる。まず、毎月「リノベーションとは何か」についてのセミナーが開催される。この勉強会が集客・営業の役割を果たす。セミナー後の個別相談では、物件探しから相談に乗るケースが多く、同社の不動産仲介担当者が顧客と一緒に中古物件を見て回り、購入のアドバイスを行う。間取りやデザインに関しては、顧客からのヒアリングを重視する。

「最近では、自分が好きな家具にピッタリの空間を手に入れたかったので、中古物件をリノベーションしたい、といった、暮らし方の価値観をしっかりと持ったお客様も多いですね。どんな風に暮らしたいのかを聞いてほしいに聞き出し、間取りやデザインを決めていきます」

リノベーションを選択肢の一つとするのが、ポスト団塊ジュニアの30代が中心となるが、「実は50代以上の中高年層も大いに関心を持っています」と、石井氏は言う。

# 民間事業者のアイデアを導入 “街づくり”を考えた団地再生事業

## UR都市機構 東日本賃貸住宅本部

東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー19階  
http://www.ur-net.go.jp/

ストック事業推進部南多摩地区・地方都市再生チーム チームリーダー 島一喜氏

昭和30～40年代の“団地最盛期”に建てられた物件は、現代のライフスタイルには適さない間取りであることが多い。多くのストックを有する独立行政法人都市再生機構が、民間事業者と連携し、新しい形での再生に取り組んでいる。



右上 シェアハウス「りえんと多摩平」には共同で使えるキッチン、リビングが (提供: 株式会社) 上 緑豊かな空間が確保された「AURA243多摩平の森」 (提供: 株式会社) 右 エレベーターが増築された「ゆいま～る多摩平の森」 (提供: 株式会社)



### 新たな借り手を生み出す事業

全国におよそ76万戸の団地を所有する、独立行政法人UR都市機構。団地の多くが、昭和40～50年代に建てられたもので、築年数が50年を越す物件もある。これらの団地を再生させるためにも、URでは建替えや住戸内リニューアルなど、様々な手法を用いてきた。その中で近年取り組まれているのが、民間事業者との連携による団地再生である。

「東日本賃貸住宅本部では、既存住棟を有効に活用するための取り組みとして、ネットサンス計画」と名付けた事業を行っている。まずネットサンス計画1では、解体予定の住棟を活用し、改修技術の実証試験を。そしてネットサンス計画2では、民間事業者の創意工夫を活かし、通常のUR賃貸住宅とは異なる多様な再生を行うことで、住棟だけではなく、地域の魅力向上を図ることも目的として掲げました」

こう語るの、同事業のチームリーダーである島一喜氏。民間事業者のアイデアが

### リノベーションで 環境も一緒に購入する

入ることで、これまでとは異なる新たな借り手を生み出すことにつながり、地域も活性化して、持続可能な街づくりも促進されたと分析している。

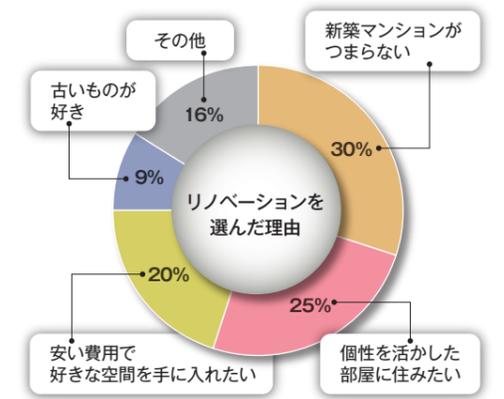
同事業が行われたのは、昭和33(1958)年に入居が始まった多摩平団地(東京都日野市)。大部分を通常のUR賃貸住宅として建替える中、既存住棟の5棟に対し、複数の民間事業者によるコンペを実施し、商品企画から間取り、家賃設定に至るまですべてを実施。複合的な街づくりのひとつと買おう、3種の建物が完成した。

例えば、団地型シェアハウス「りえんと多摩平」(2棟)では、3Kの間取りを3つの個室のシェアハウスとし、壁の一部を撤去して住棟内の空間を広げた。入居者が自由に使えるキッチン、リビングも設置、学生から社会人まで、若い世代を中心に入居しているという。

菜園・庭付共同住宅「AURA243多摩平の森」(1棟)は20代からシニア層までのカップルがターゲット。1階はバルコニーを撤去して専用の庭を新設した他、貸し菜園や貸し庭を設けるなど、スローライフを楽しめる住環境を整えている。

そして、高齢者向け住宅「ゆいま～る多摩平の森」(2棟)では、新たにエレベーターと外廊下を増築するなど、高齢者の介護を助ける新しい機能を付加している。

「昭和30年代に建てられた古い団地の場合、間取りが小さく区切られている点や、



ブルースタジオのアンケート調査より

### 住友林業の取組み②

お客様の個性を大切にすることを基本とし、ライフスタイルに合わせた新しい価値を提案する、住友林業の定価制マンションリフォームMa:Ri。フルリフォームによる自由設計、工事価格をわかりやすくするための定価制、工事内容にあわせた保証制度もあり、アフターメンテナンスも充実しています。さらに、標準仕様以外にも様々なニーズに応えるパーソナル提案があり、住友林業ならではの建築技術と木材・建材調達力を活かした、上質で木の温もりある空間づくりを実現。「間取りを変えたい」「収納を増やしたい」などの希望を伝えると、リフォームプランと見積書が無料で届くサービス「宅配PLAN」もあり、理想の住まいづくりをバックアップしています。

● 住友林業ホームテック(株) http://www.sumirin-ht.co.jp/



風呂場が昨今の標準サイズより狭いなど、現代の暮らしには適さない欠点もあります。しかし、これらをリノベーションによって解決できれば、十分に魅力ある住まいに変えることができます。

何と言っても、古い団地は外回りの敷地がたっぷり取ってあります。建物を壊さずリノベーションするということは、周囲の環境も壊さず済むということ。周囲のゆつたりとした自然環境まで手に入ることは、新築のマンションでは不可能に近いでしょう。昔の良い環境を継承し、環境も一緒に買う。こうしたことも、リノベーションの良い点のひとつではないでしょうか」

# 徹底したヒアリングの積み重ねで お客様の思いを最大限に実現する

## 株式会社スタイル工房

東京都杉並区成田西3-2-4 K&3ビル1F  
http://www.stylekoubou.com/

木の質感を活かした温かみのあるリノベーションが特徴のスタイル工房。同社のホームページには280を超える施工事例が掲載されている。



戸建てのリノベーションには、新築やマンションのリノベーションにはない、料金設定や工事内容の複雑さがつきまとう。

そこで重要になるのが、徹底して行われるヒアリングだ。お客様に寄り添い、最大限に希望を叶えるリノベーションとは。



よつては耐震工事が必要になったりと、新築の戸建てを購入する際にはない費用もかかってきます。そんな時に、物件探しから工事の相談、デザインの打ち合わせなど、バラバラの会社で行っているのは、お客様が疲れてしまい、リノベーションをする気もなくなってしまう

### ホームページの膨大な事例が モデルルーム代わり

ます。そんな問題を解消するためにも、リノベーション市場ではワンストップサービスが加速していくはずですよ

スタイル工房のホームページには、およそ280件という膨大な数の自社の施工事例が掲載されている。顧客は、これを見てリノベーションを依頼する。同社のカラーを明確に打ち出し、顧客とのマッチングに役立つ仕掛けだ。

「オーダーメイドのリノベーションには、モデルルーム」というものが存在しないので、どんな家づくりをしているのかという具体的なイメージを伝えるに困ります。そこで4年ほど前から、1週間に1件は必ず新しい施工事例をホームページに掲載するこ



代表取締役社長  
三上勝司氏

とを決めました。ただし、そのためにはお客様に完工した家の撮影を許可していただく必要があります。また、そのようなお客様を増やすためには、施工数そのものを増やす必要がある。実は大変な作業です(笑)。それでも、リノベーションの素晴らしさを広く知っていただき、また信頼関係を構築できていく証にもなるので、今後も続けたと思っています」

「お客様にとって値段の問題は大きいものですが、戸建てのリノベーションは、入れ物が、まちなちな分、マンションと比較しても料金の画一化が非常に難しい。だからこそ、事例をたくさん見せ、ヒアリングを念入りに行い、お客様の希望と値段と、こちらができることのギリギリの落としどころを探る作業が重要になります。新築がメインの工務店さんなどが、技術的に高いポテンシャルを持ってリノベーション市場に参入することは十分可能だし、私たちにとっては脅威です。それでも、家族の暮らしに寄り添ったプランニングを行うには、やはりヒアリングがあつてこそ。新たな価値観を持った家に生まれ変わらせる」というリノベーションが成功する鍵は、そこ

にあると思います」

### なぜリノベーションを したいのか

「どんなきっかけで窓を大きく取りたいと思ったのか、なぜ壁を取り払いたいのか、そもそも大金を使ってまでリノベーションを行いたいのはなぜなのか。そんな深い部分まで共有できるヒアリングを行わなければ、お客様が心から満足できる住まいの提供はできません。リノベーションとは、そういうものだと思います」

こう語るのには、株式会社スタイル工房代表取締役社長の三上勝司氏である。同社は、戸建てとマンションの設計・施工はもちろん、物件紹介から耐震工事、資金の相談から各種保証まで、リノベーションのワンストップサービスを提供している。とくに、リノベーションだけで年間約80件の受注があり、木を使った温かみのある住まいづくりに定評がある。

「戸建の場合、マンションと比べると屋根や外壁など手を加える場所が多く、お客様には分りにくい部分が多いものです。また、柱の補強が必要になったり、築年数に

# ここでちょっと一息 Coffee Break

vol.32

## ストック活用、DIYからコンバージョンまで



藤井繁子

『月刊 HOUSING』元編集長、現リクルート住まいカンパニー主任研究員も務める住生活ジャーナリスト。自治体や市民団体などと街づくりに関わりながら、取材・コンサルティング活動を行なう。ブログ『Vivien 研究員の住宅業界 REPORT』

### 喜多俊之のマンション・リノベーション



6人掛け天然木のダイニングにて、喜多氏。壁面収納はミラー貼りで空間を広く見せる。掃き出し窓に後付けできる障子引戸も提案、カーテン・辺倒のリビングルームに和の設えが新鮮

大阪で10月に開催された「LIVING & DESIGN」展。今年はシティ会場も70カ所と拡大し「住まいと暮らしのリノベーション」をテーマに、様々なインテリアやライフスタイルが提案されました。総合プロデューサーである喜多俊之氏もビルの一角に80㎡のマンションを想定したリノベーションモデルルームを展示、プロダクトデザイナーの視点で住宅空間をデザインして注目を集めました。「都市部のマンションでは家が“納戸化”してしまっ

て、人を招く伝統的な日本の住文化は受け継がれなくなった。結果、伝統工芸の家具や建具も壊滅的になっていることに危機感を持った」と。国産材の建具や和紙の壁紙などを使い「人が集う家」をコンセプトに、狭くても豊かな住空間にできることを表現してくれました。

### DIY女子が団地を救う?!

同じくシティ会場で面白かった、大阪ガスの「Girls' Kitchen Renovation」。女性たちがデザインした理想のキッチン展示、



貼るだけなので、女子でも簡単にできちゃう DIY

中でも賃貸住宅を想定した“DIY Kitchen”はテーピングだけでこんなカラフルなデザインに! このDIY女子企画にも講師として登場した20代の主婦久米まりさんは、現在、大阪府



リビングには“置き和室”が。喜多氏が1986年パリで発表した作品を基に製作。日本の住文化継承の場として、おこもり空間としても心地よいサイズ



「UR観月橋団地」土間のある1LDKは馬場正尊氏のプラン。他に星田逸郎氏をこのプロジェクトのデザイナーとして採用



NY「20 PINE The Collection」オフィスのエントランスは、アルマーニによってラグジュアリーなロビーにコンバージョン。住戸内のキッチンもアルマーニDada製

箕面市のUR賃貸団地でDIYモデルルームを手掛けるまでの人気に。UR(都市再生機構)が推進する「DIY住宅」は、退去時の原状回復義務を免除し、DIY施工期間として月額家賃3か月相当額が無料になるという思い切った賃貸契約。“自分らしい住まい”を実現したい若者層をUR団地に呼び込む狙いです。

### UR観月橋団地のリノベにグッドデザイン賞

URでは現在の賃貸ストック約77万戸を平成30年度までに約5万戸削減、平成60年度までに約3割を削減という方針によって、昭和30年代築の建替えなどが進められています。一方、存続活用を決定した団地では子育て/高齢者支援を中心に団地の価値を高めるための様々な取り組みで空室対策を図ります。DIY同様、若い世代のデザイン・ニーズに対応するために、試験的に実施された「観月橋団地(京都市)」のリノベーションプロジェクトは、今年のグッドデザイン賞にも選出されました。現地を取材し、団地全体の豊かな緑や余裕のある空地率はUR団地の魅力ですが、やはりエレベーターのない4、5階は相当(?)若くないと難しいと感じました。URの狙い通り今回の入居者はインターネットで集客した20~40歳代。コラボレーションした建築家による間取り・デザインが気に入ったという理由で、60戸の募集はほぼ即契約とのこと。

### NYのコンバージョン・コンドミニアム

景気の浮き沈みや、人口の増減により空間需要のミスマッチが生まれますが、オフィスや倉庫、学校を住宅に用途を変えることで、それを解消するコンバージョンも欧米では定着しています。ニューヨークのウォール街にある超高層オフィスビル(大手金融)がタワーマンション400戸にコンバージョンされ、かのアルマーニ(伊)によって内装デザインされた住宅を以前取材しましたが、日本でも大胆に推し進めるためには、建築関連の法律や融資・税制などの見直しに加え、新たな価値を生み出す担い手となるインテリア・デザイン産業のパワーUPも必要。多種多様なコラボレーションによって新たなビジネスが生まれる分野だと思います。

付加価値創造に挑戦!

注目企業を訪ねる

遊び心と先進の技術力で  
お客様の「ボヤキ」を解決する  
グローバル農機メーカー

# 株式会社 筑水キャニコム



代表取締役会長 CEO  
包行均氏

株式会社 筑水キャニコム

- 本社 福岡県うきは市吉井町福益 90-1
- 創業 1948年
- 資本金 3億 4740万円
- 売上高 48億 8000万円 (2012年3月期)
- 従業員 233名
- 事業内容 農業用・土木建設用・林業用運搬車・草刈作業車及び産業用機械の製造販売



世界40カ国に販路を持つ筑水キャニコム

⊕ 農家にとって農機は「相棒」だから名前と呼んで欲しい

草刈機「まさお」、芝刈機「芝耕作」、立ち乗り型電動運搬車「立ち乗りひろし」です。何ともユニークで、シャレの利いたネーミングを持つこれらの製品を製造しているのが、福岡県うきは市に本社を構える筑水キャニコムである。名付け親は代表取締役会長の包行均氏。名誉会長である父の包行良氏が創業した筑水農機（現・筑水キャニコム）に入社した当初から、農業機械に名前がないことに疑問を感じていたという。



四輪電動バイク「おでかけすカー」

「自動車にはそれぞれ思い入れたっぶりの車名が付いています。米やリンゴなどの農作物も、品種によって名前を持っています。それなのに、なぜ農業機械には名前がなく、無機質な数字やアルファベットで呼ばれているのか疑問でした。農業機械は、買って



草刈機「クロカン・ジョージ」はラジコン操作可能で急斜面の作業も安心

いただいたお客様にとって、共に仕事をすの相棒です。そこに名前があれば、もっと製品への愛着が湧くのではないかと。そんな思いから名前を付けたのが始まりでした。ところが、最初のうちはまったく受け入れてもらえず、販売店から、「ふざけて入れているのか!」とお叱りを受けたこともありました。しかし今では、お客様が「草刈機」と言わず、愛着を持って「うちの「まさ

⊕ あなたの、その困りごとのために作ります」

農業用運搬車両では国内トップのシェアを誇り、世界40カ国に販路を持つグローバル企業となった筑水キャニコム。その製品づくりの根底には、「すべてはおお客様のために」という揺るぎない信念が脈打つ。それを裏付けるのが、お客様の「ボヤキ」をヒントにするという物づくりの姿勢だ。

際のはんの一瞬です。お客様の本心からの願いは、そう簡単に聞き出すことはできませんから、効率を求めて「何かご要望は?」などと尋ねても無理なんです。この時の会話のすべては、ビデオカメラで撮影しておき、開発会議の際に社員全員で見、話し合い、共有します。技術部隊の設計者たちは、開発コストを真っ先に心配しますが、彼らにはそれを考える必要はないと言っています。いかにコストダウンするか、利益を出すかは、経営者である私が責任を持って考えることです。だから技術部隊には、コストを言い訳に「できない」とは言わせません」

が求める以上のものを作り出してくれるのですから、社員たちを褒めてやらないと(笑)」

使う人の顔が見えない商品作りはしない。お客様の困り事を解決したい一心で開発された製品群は、同じ悩みを抱える他の農家の間でも大ヒットしている。同社は今後、海外市場の開拓にもよりいっそう力を注いでいくという。2015年までには、販路を100カ国に拡大する構えだ。

⊕ 世界100カ国の農家のボヤキを解決したい

トップダウンによる決断力の早さも、同社の強みと言える。製品の方向性をはじめ、重要なことはすべてトップが決める。言い換えれば、責任はトップが取るという了解が共有されているため、社員たちは存分に力を発揮できるわけだ。包行氏は、代表取締役「役」を与えられ、それを必死で演じているだけだと笑う。

「ただし、私がすべての指示を出すわけはありません。私は、こうしたいという思いを好き放題言うだけです。ことに、製品開発においてはお客様のボヤキを解決する方向性だけを示して、あとは設計者たちに知恵を絞ってもらいます。結果として、私



スイング輪転機構「天城越え」搭載の運搬車「北国の春・お」



確かな技術者の手によって丁寧に組み立てられる同社の製品

「多くの企業が、自社の持つ最新の技術を駆使した物づくりをしようとしています。しかしそのような姿勢は、一歩間違えると単なる技術の見せびらかしになり、お客様不在の開発に陥り、結果として必要とされません。大切なのは、どんなお客様の、どんな困りごとを解決できるのかを徹底的に考えること。そのために当社では、お客様のボヤキを細大漏らさず拾い上げます。例えば、小型の運搬車で畑の畝などの段差を乗り越えようと、予想以上の衝撃があり、積み荷が崩れることがあるそうです。そこで、「あれが危ないし、怖いだよなあ」というお客様のボヤキをキャッチして作り上げたのが、段差乗り越え時のショックを極限までなくした、スイング輪転機構「天城越え」を採用した運搬車です。私たちは誰のために作るのか分らないような製品は開発しません。あなたの、その困りごとのた

めに作ります、というのが当社の一番大切にしているポリシーです」

自分の経営哲学を「義理と人情」と表現し、「ものづくりは演歌だ」というスローガンを掲げる包行会長。ユニークさの一方で、お客様のボヤキに対するマーケティングと製品開発には、妥協を許さない厳しさを持っています。

「今でも、私自身が農家のお客様のもとに伺っています。そして、世間話に長い時間を費やします。ボヤキが開けるのは、帰り



パワーアップした草刈機「F1 MASAO」。速くからでも目立つ色使いは乗る人の安全と楽しさを同時に実現する

「世界各国の農家のボヤキを拾い上げるため、現地語を話せる留学生の採用も増やしていきます。ただし、やることはそう変わりません。海外の農家のお客様の顔を見て丁寧にボヤキを聞き、彼らのボヤキを解決するための製品を、地道に開発していくだけです」

## 新たな省エネ基準、低炭素建築物の認定基準が12月4日に公布

業界ニュース

国土交通省、経済産業省、環境省は11月15日に合同会議を開催。「住宅・建築物の省エネルギー基準の見直し」と「低炭素建築物の認定基準」の最終案を有識者会議に提示し、両基準とも了承された。省エネ基準は13年ぶりの見直しとなる。

「改正省エネルギー基準」は、一次エネルギー消費量を基準の尺度として設定し、建物本体の断熱性能を示す外皮基準も規定。この基準が、2020年までに段階的に行う適合義務基準のベースとなる。

一方、「低炭素建築物の認定基準」は、改正省エネ基準より「一次エネルギー消費量がマイナス10%以上となること」が必須とされる。

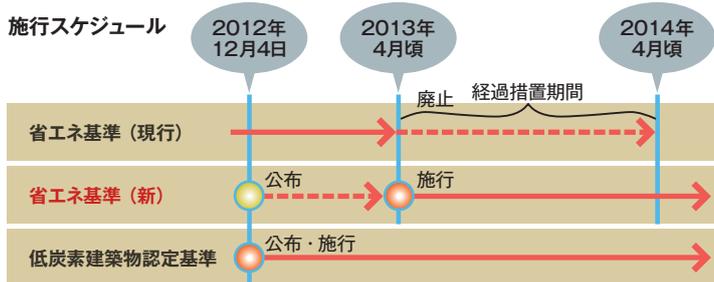
また、節水機器や雨水利用などの「節水対策」、HEMS導入や再生可能エネルギー発電、定置型蓄電池などを設置した「エネルギーマネジメント」、敷地・屋上などの緑化による「ヒートアイランド対策」、木造住宅・建築物による「建築物の低炭素化」といった「低炭素化に資する措置を一定以上講じていること」も必要となる。

低炭素建築物の認定基準を満たすと、所得税や登録免許

税の減税や、延べ面積の容積不算入の優遇措置が受けられる。

新しい基準は12月4日に公布され、「改正省エネルギー基準」は来年4月頃に施行予定。また「低炭素建築物の認定基準」は12月の公布と同時に施行。省エネ基準は、改正後1年間は、経過措置として、現行の基準も適用できる。また、一次エネルギー消費量の基準値や設計値を算出するための支援ソフトウェアを、ウェブサイト上で公開予定。

### 施行スケジュール



## 地方公共団体の「住宅リフォーム支援状況」調査

業界ニュース

国土交通省では、全国の地方公共団体のリフォーム支援の状況についての調査を実施した。2012年10月現在、全国1742市区町村でリフォーム支援制度を実施しているのは、87%にあたる1519市区町村。耐震化やバリアフリー化など、支援制度は7240件に上る。支援方法は大部分が補助だが、耐震診断士など専門家の派遣、利子補給、融資、ポイント発行なども実施されている。

リフォーム工事の要件としては、耐震改修(耐震改修、耐震診断など)、バリアフリー改修(高齢者対応リフォーム、障害者対応リフォームなど)、エコ設備の設置(太陽光発電システムの設置、高効率給湯器の設置など)、災害対応リフォームの実施(アスペスト対策、火災報知器設置、雪対策など)、省エネルギー改修(断熱改修など)、地域材の活用などが上げられる。

工事施工者については、要件なしが6割以上だが、地方公

### 地方公共団体で行われているリフォーム支援

耐震化(耐震改修、耐震診断等)	2,387件
バリアフリー化(高齢者対応リフォーム、障害者対応リフォーム等)	1,391件
省エネルギー化(エコリフォーム、エコ設備設置等)	1,360件
リフォーム促進(地域材利用促進、地場工務店振興、リフォーム市場活性化等)	626件
災害予防(アスペスト対策、火災報知器設置、雪対策等)	286件
その他	1,190件
<b>工事施工者の要件</b>	
要件なし	4,363件
地域内の事業者(都道府県や市区町村)	1,140件
地域内の事業者かつ中小事業者	51件
中小事業者	37件
その他の要件(地方公共団体への登録等)	1,649件

\*リフォーム支援制度の概要は、「住まいのあんしん総合支援サイト」のHPに掲載されております。

共同体への登録を求めているものが約2割、また地域内の事業者、地域内の事業者かつ中小事業者、中小事業者と条件をつけているものもある。補助を受ける対象者については約8割が、税金の滞納がないなど何らかの要件をつけている。

補助金額は、特定の工事の工事費用に応じて決定するところが一番多く、工事費用の総額や設置する設備の性能に応じて補助金額を設定するケースがそれに続く。定額を支援するケースは少ない。



### 編集室より 広告募集中!

広告掲載・製品紹介のご相談、誌面に対するご意見、ご感想は建材マンスリー編集室専用アドレスまでお寄せください。

✉ [kenzai-monthly@sfc.co.jp](mailto:kenzai-monthly@sfc.co.jp)  
住友林業株式会社 木材建材事業本部 事業開発部(三枝・齋藤)

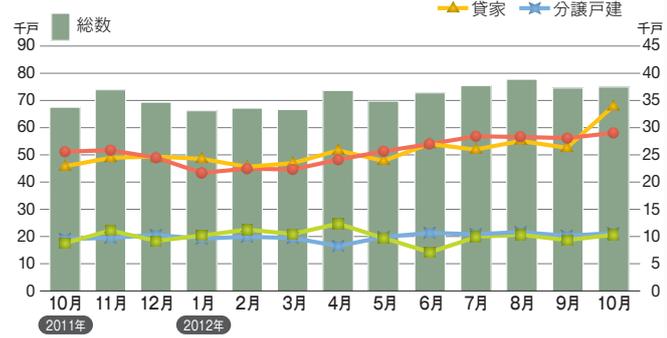
**【編集後記】** 2012年も残された時間はあとわずかです。例年12月中旬になると、なぜもっと早くからやるべきことをやらなかったのだろうかと思ひ、いつの間にか新年を迎えてきました。「時」は一度逃すと二度と戻ってきません。今年こそは「時」をつかんで心の整理をし、準備して新しい時代である、2013年を迎えたいです。今年も一年間お世話になりました。来年もどうか宜しくお願い致します。皆様、良いお年を。(編集員SS)

表紙写真提供: 株式会社スタイル工房

2012年10月の新設住宅着工戸数 △は減

		10月					9月	8月	7月
		対前月比 (%)		対前年同月比 (%)					
<b>新設住宅計</b>		<b>84,251</b>	<b>10,075</b>	<b>13.6</b>	<b>16,978</b>	<b>25.2</b>	<b>74,176</b>	<b>77,500</b>	<b>75,421</b>
建築主別	公共	2,421	1,607	197.4	1,527	170.8	814	1,695	977
	民間	81,830	8,468	11.5	15,451	23.3	73,362	75,805	74,444
利用関係別	持家	28,894	769	2.7	3,313	13.0	28,125	28,208	28,338
	貸家	33,939	7,686	29.3	11,035	48.2	26,253	27,616	25,982
	給与住宅	354	△34	△8.8	12	3.5	388	448	619
	分譲住宅	21,064	1,654	8.5	2,618	14.2	19,410	21,228	20,482
	うちマンション	10,334	1,115	12.1	1,559	17.8	9,219	10,311	9,920
	うち戸建	10,656	521	5.1	1,126	11.8	10,135	10,768	10,428
資金別	民間資金	73,039	7,567	11.6	15,212	26.3	65,472	67,563	65,607
	公的資金	11,212	2,508	28.8	1,766	18.7	8,704	9,937	9,814
	公営住宅	2,190	1,520	226.9	1,396	175.8	670	1,418	766
	住宅金融支援機構住宅	4,908	440	9.8	75	1.6	4,468	4,819	4,625
	都市再生機構住宅	71	71	-	59	491.7	0	220	0
	その他住宅	4,043	477	13.4	236	6.2	3,566	3,480	4,423
構造別	木造	46,368	3,351	7.8	8,293	21.8	43,017	43,015	42,538
	非木造	37,883	6,724	21.6	8,685	29.7	31,159	34,485	32,883
	鉄骨鉄筋コンクリート造	388	93	31.5	59	17.9	295	342	823
	鉄筋コンクリート造	22,976	4,508	24.4	6,048	35.7	18,468	21,983	19,015
	鉄骨造	14,371	2,093	17.0	2,526	21.3	12,278	12,051	12,917
	コンクリートブロック造	91	26	40.0	31	51.7	65	58	75
	その他	57	4	7.5	21	58.3	53	51	53

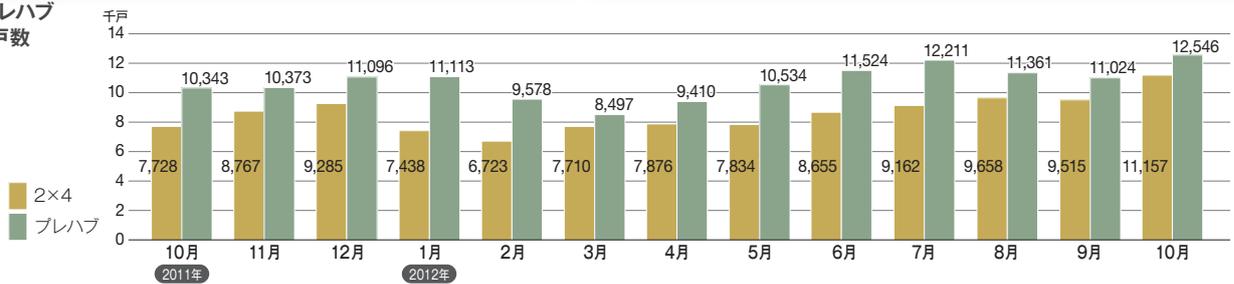
利用関係別戸数



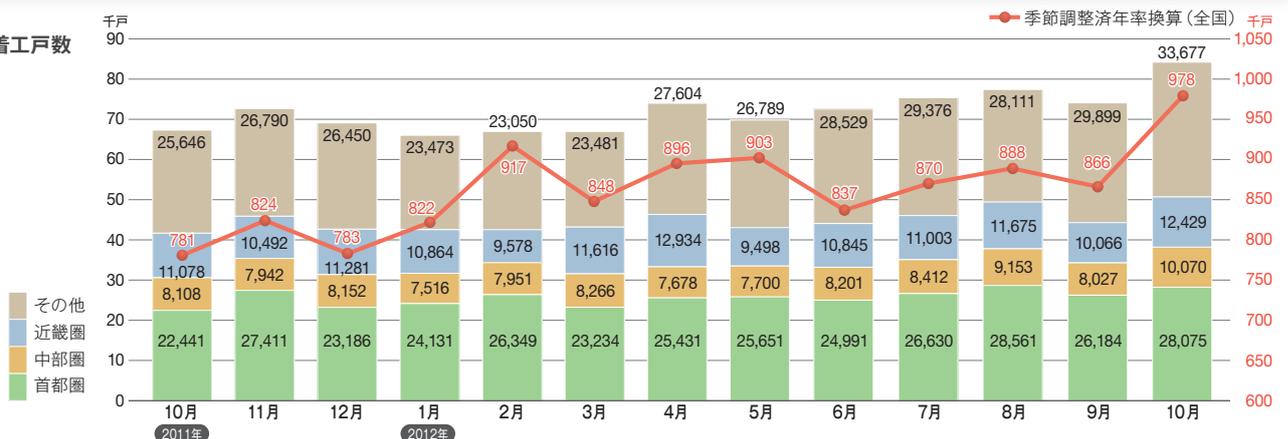
木造戸数



2×4、プレハブ  
新設住宅戸数



都市圏別  
新設住宅着工戸数



高性能・新次世代型断熱材

# ミラフォーム<sup>ラムダ</sup>

限界を超越した断熱性能!!

熱伝導率 **0.022** W/m·K (23°C)



## 外張断熱

吸水性が低く安定した性能を発揮。

ミラフォームラムダは、  
「快適」・「健康」・「高耐久性」  
を実現します。

ノンフロン・ノンホルムアルデヒド・  
4VOC基準に適合。

## 充填断熱

## リフォーム

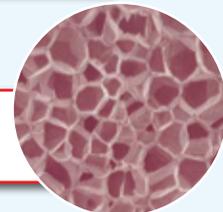
ミラフォーム同様曲げ強度(靱性)に  
高い性能を発揮。

### 超高性能な断熱性

#### 高断熱のメカニズム

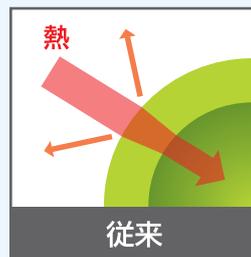
気泡膜の新技术による  
輻射熱の抑制・ガスバリア性UP

気泡形状による  
熱伝導の抑制効果

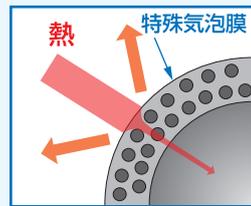


ミラフォームΛ(ラムダ)  
の気泡写真

超高断熱化の実現



従来



ミラフォームΛ

