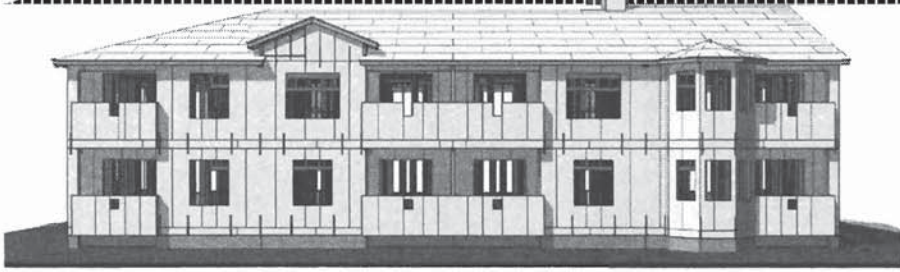


# 注目度高まる賃貸住宅市場

# 2×4プレカットで開拓を



賃貸住宅需要は高水準で推移すると予想されている

大手住宅会社も受注に力を入れている。今期の連結業績を上方修正した大和ハウス工業は、賃貸住宅(前期比12%増)の伸びが売上げをけん引している。東日本大震災の被災地でも賃貸アパートの需要が拡大しており、積水化学や住友林業、ミサワホームなどが供給体制を増強している。エス・バイ・エルもさきごろ賃貸住宅市場への本格参入を表明した。

賃貸住宅大手の大東建託は11年に発刊したCSRレポートで、賃貸住宅需要は2030年まで年平均40万戸で推移するとの興味深い予測を発表した。賃貸住宅の世帯数は2015年まで増加し、その

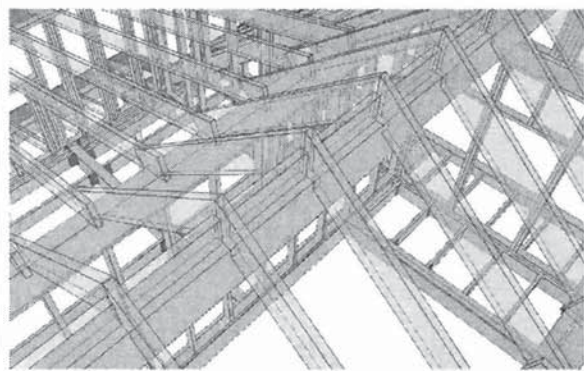
## 賃貸大手の予測値は 30年まで年間40万戸

## ネットイーグル

ネットイーグル(福岡市、祖父江久好社長)は、激変が予想される住宅市場のなかでも賃貸住宅の需要は比較的安定的に推移するとの見通しから、軸組プレカット工場に対し改めて2×4プレカット市場への参入を呼びかけている。持ち家市場が縮小すれば賃貸住宅の需要が高まると考えられるほか、少子高齢化で、とりわけ高齢者向けの賃貸住宅は拡大が予想されるためだ。祖父江社長は「賃貸住宅は投資利回りと賃料が競争力を左右する金融商品であり、建築コストの低い2×4が最も有利」と指摘する。

## 堅調な建て替え需要

## 高齢者向け賃貸も 拡大の見通し



CGパース図。半透明で加工形状までくっきり

高齢化は今年1～6月の共働き人口の集中する大都市ほど顕著だが、保育所の不足も同時並行的に進んでいる。働きたい主婦が増えているうえ、収入減から家計を補う必要が強まっている。大都市での高齢者向けを含む施設需要は今

高年齢者向けの賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅も今後拡大が見込まれる市場だ。少子高齢化で65歳以上の高齢者は2012年に3000万人を超え、労働人口の2人で1人を支える時代へ向かっている。このうち、要介護認定者は506万人おり、重度(要介護度3以上)の要介護者は193万人と全体の4割を占める。特別養護老人ホームは全国6000カ所に42万人が入所しているが、その数は圧倒的に不足している。民間からの参入が多く、60

賃貸住宅はアパート最大手の大東建託がそのように2×4工法が多い。賃貸住宅は投資利回り賃料が競争力を左右する金融商品であり、建築コストの低さが最大の競争力になるからだ。賃料の低い地方ではなおさ

## 足りない高齢者施設

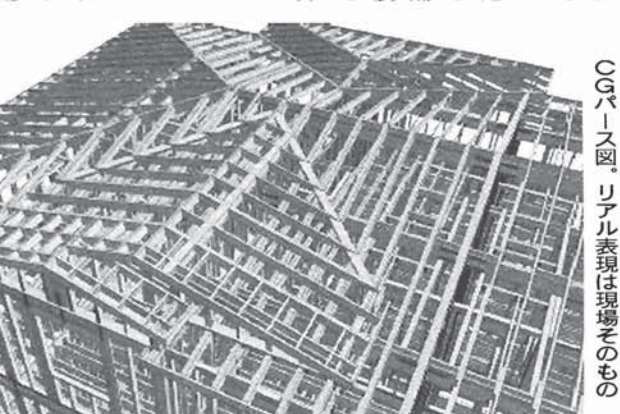
## サ付住宅が受け皿に

歳以上なら要介護度に関係なく入居できるサービス付き高齢者向け住宅は、在宅希望の高齢者の受け皿になると期待されている。サービス付き高齢者向け住宅は常駐の専門家による居住者の安否確認と生活相談などが義務付けられた施設で、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一括で借り上げる仕組みは一般の賃貸住宅と異なる。国は10年後

## 保育所も不足 高齢者施設は地方へ拡大

今年1～6月の共働き世帯は1900万世帯となり、単身世帯を除く総世帯に占める割合は55.3%と過去最高を更新した。保育所が整備されるほど働きたい主婦が増え、不足はいつまでも解消されない。最初からあきらめて申し込まない家庭などを含めた潜在需要は85万人に上るといわれる。

に60万戸を整備することを目標に新築時の費用補助や税制の優遇制度を設けており、土地所有者の注目度も高まっている。経営は居住者が年金の範囲内で暮らせることが条件となり、やはり「利回り」と「家賃の両立」がカギとなる。



CGパース図。リアル表現は現場そのもの

後ますます高まり、プレカットのビジネスチャンスも多くなる。厚生労働省は都市部で老人施設が足りない問題を受け、高齢者の地方移住を後押しする施策の導入を検討している。地方は施設に余裕があるにもかかわらず、



## 2×4プレカットCAD/CAMシステム OPEN-NET 2×4F



## 2×4プレカット & パネル化 カギは職人不足と高齢者住宅

**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