

受注拡大へ住宅メーカーの新戦略

駆け込み需要反動減に「先手」

消費税が8%に引き上げられたことで、住宅業界にとって正念場となる2014年度が始まった。既に戸建て住宅では駆け込み需要後の反動減が生じており、受注減に対する打開策がカギとなる。大手住宅メーカーでは主力の住宅事業で戦略商品を展開するほか、マンションや賃貸住宅など多角化事業に挑むなど対応策を講じている。

省エネや耐震性テーマ

自宅・賃貸多目的型も

「顧客の住宅の購入期間が長くなってきた」。40棟の販売を目指す。積水ハウスの阿部俊則社長は、足元の住宅販売の状況をこう実感する。引き渡しが4月以降でも5%の税率が適用される特例措置の効果で住宅販売が絶好調だった13年9月末までは一変し、同年10月以降住宅販売では前年同期ペースで減少傾向が続くからだ。

当初2、3カ月で収束すると見られていた反動減は年明け以降も持続し、業界で供給戸数トップの同社も対応に追われている。受注計画も下方修正するメーカーも出てきた。

こうした中、業界各社では先手を打って新商品を投入してきた。積水ハウスは4階建て複合型多目的マンション「ペレオプラス」を発売した。「ポスト消費税」の戦略商品の位置づけで、屋根に設置する太陽光発電の発電容量について、一般的な住宅の2倍以上となる10キロワットの搭載が可能とされている。坪単価は59万円台（消費税抜き）から、14年度に1200棟の販売を目指す。

さらに「国内住宅市場は、世帯数と人口の減少



積水ハウスの4階建て複合型多目的マンション「ペレオプラス」

リノベーション展開

中古マンション改修再販



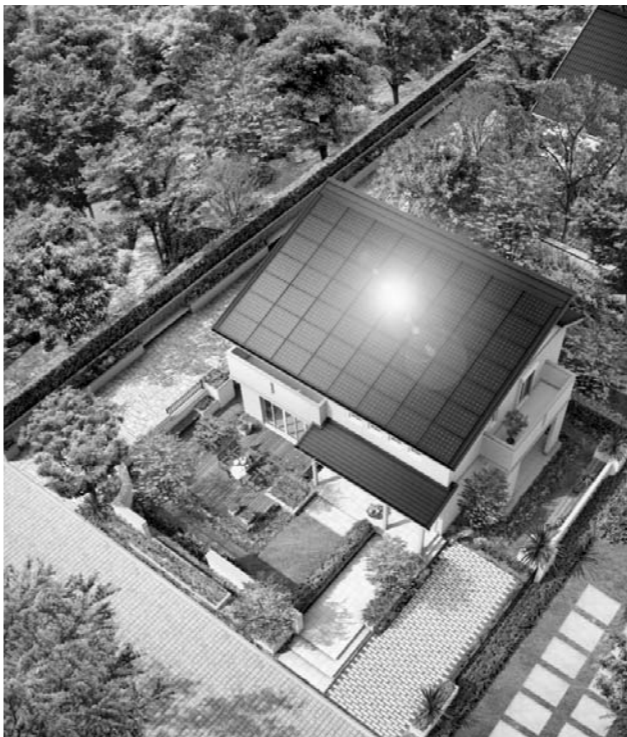
木質感あふれる空間にリノベーション（住友林業）

・淡路大震災規模の大地震が連続で発生しても、耐震性能を持続的に維持できる。坪単価は67万7000円（消費税込み）からで年間1200棟の販売を目指す。

新開発の耐力壁「ディ・ネクスト」は揺れを吸収するデバイスを搭載。断面が記号の「シグマ」の形状で、振動時に上下に動くことで地震エネルギーを吸収する。防災科学技術研究所（茨

城県つくば市）の実験施設で検証したところ、震度7クラスの地震波を連続4回与えても柱や梁の損傷がないことを確認している。

都市型住宅を得意とする旭化成ホームズは主力の戸建て住宅「ヘーベルハウス」に続く新たな戦略商品「ネクスト・ヘーベルハウス」を開発し、1として越谷市内の蔵を生かして戸建て分譲住宅を企画・販売する。越谷倉蔵のある街づくりプロジェクト」をスタート。江戸時代の末期に完成したと推定される蔵1棟を予定地の一角に配置し、住民に共有して利用して



積水化学工業の省エネ住宅「スマート・パワーステーション」

住宅特集

もう1計画

東武スカイツリーライン越谷駅から徒歩約5分で、総面積644・51平方メートル、土地と蔵を合わせた消費税込みの販売価格は1億9800万円に設定。入居者が組合を結成して土地取得、設計、工事発注などを共同で進める「コーポラティブ方式」を採用。14組の参加を想定し、5月末まで希望者を募る。

利用する蔵は木造2階建てで、延べ床面積は48・96平方メートル。入居者がアイデアを出し合い用途を決める。カフェやギャラリーをはじめ、さまざまな活用方法がある。

開する動きも顕著になってきている。

木造軸組工法大手の住友林業は中古マンションを購入し、リフォームして再販するリノベーション事業に進出した。同社は事業ブランドを「フオレストピア」とし、住宅内部に木質建材を採用し、木質感あふれる住空間にリノベーションする。

第一弾として兵庫県芦屋市にある築26年の地上5階建ての中古マンションをリノベーションした。グループの住友林業緑化とも連携し、地域性種苗「ハモニックプランツ」を取り入れた中庭空間を設けるなど、専有部分だけでなく共用部分も含めた全体改修を施した。中古マンション市場は新築と並んで需要は引き続き堅調であるため、リノベーションのニーズを着実に取り込む。

相続税対策としての賃貸住宅の取り込みも力となりそう。15年から基礎控除額が引き下げられることに伴い、節税対策として賃貸住宅の需要は引き続き好調だ。戸建て住宅の減少分を賃貸住宅の戸数でカバーするという構図が顕著になっており、住宅メーカーも商品開発に力を入れる。

パナホームは狭小地の都市向けに重宝鉄骨ラーメン構造の7階建て住宅「ビュノセブン」を発売した。工業生産によるプレハブ住宅で、7階建てとしては業界で初めて、消費税込みの価格は面積688平方メートルモデルプランが1億9555万円、14年度に130棟の販売を目標とする。自宅と店舗・賃貸との併用や賃貸専用など多様な設計が可能。建物の基本寸法を同一化する構造で、3階建てから7階建てまで途切れなく建設できる。これにより鉄筋コンクリート構造に比べ、建築計画から完工までの期間を最大で約半分に短縮できるという。

木と生きる幸福

◆住友林業

太い柱の下にいと
木陰にいるような気がする。

人は、なぜこんなに木が好きなのか。それはきっと、この星で、人と木が長い時間を共に生き、人が木のすばらしさを知りつくしたからではないでしょうか。

木はやさしい。この世のいのちのために新鮮な空気を送り出し、大地を灼く強い陽ざしをさえぎる木陰をつくってくれる。木はあたたかい。さわった時、人の体温を奪わず、むしろほのかなぬくもりまで用意している。そして、木は守ってくれる。柔らかな皮膚しか持たない人間を、そのふところに抱きかかえ、暑さや寒さ、雨や風から守ってくれる。何より、木は美しい。木に囲まれた日々を送ることで、人の目も、心も、どれほど癒され、救われていることでしょうか。私たちが人々に提供しているのは、そういうものです。ほかに代わるものがない、人の無二の友ともいえる、かけがえのない「資源」です。

「こんなにうれしい、幸せな仕事はないかもしれない」木の限りのない価値を考える時、私たち住友林業グループがいつも行きつくのは、その想いなのです。私たちの仕事は、ただ木を使うだけではありません。木を植え、木を育て、木の可能性をどこまでも追求め、この星に住むすべての人々に、「木のそばで暮らすよるこび」を届けること。人々がめざすサステナブル社会を考える時、その責任と使命はますます大きくなる。そう信じる私たち住友林業グループに、どうかご期待ください。

木と生きる幸福。
住友林業グループ