

建材 マンズリー

No.606 **4** APRIL
2016

特集

「ペット共生住宅」に注目! ～ペットと快適に暮らす家～

ここでちょっと一息 Coffee Break

終の住処、本気で考えていますか? 3つの現場見学から

注目企業を訪ねる

東京すしアカデミー株式会社



「ペット共生住宅」に注目！ ～ペットと快適に暮らす家～

全国における犬・猫の2015年の推計飼育頭数は、
犬が992万頭、猫が987万頭で合計1,979万頭(図1)。
15歳未満の子どもの数1,617万人¹⁾を、優に超えている。
かつては番犬やネズミ駆除、愛玩動物として飼われていた犬や猫は、
今では大切な家族の一員として、主に「室内」で家族と共に生活する。
そうした中、「ペットと快適に暮らす家」に関心を持つオーナーも増えてきた。
この「ペット共生住宅」²⁾の提案には、ペットの習性に応じた視点や柔軟な発想が必要になる。
今号では人間の住生活に大きく関わりを持つ犬・猫に絞り、
今後、関連市場の一角を担うと期待される、ペットと暮らす住宅について考察する。



ペット飼育のきっかけは「生活への癒し」が一番

(一社)ペットフード協会の「2015年全国犬猫飼育実態調査」によると、全国の飼育世帯率は犬が14%、猫が10%で、4世帯のうち1世帯が犬か猫を飼っている計算になる。犬の飼育頭数は、2008年のピーク時から減少傾向にあるが、猫はじわじわと人気を広げつつあり、今年中にも犬と猫の飼育頭数が逆転するとの予測もある。いずれにしろペット人気は依然衰えていない。

なぜ人は犬や猫を飼うのか。かつて犬や猫は番犬やネズミ駆除などの「実用」や、動物が好きといった「愛玩用」として飼われていた。しかし現在は気持ちや和らぐなど、「癒し」の対象として飼う人が多くなっている。調査によると飼育のきっかけは、「生活に癒し・安らぎが欲しかったから」が一番多い。また「家族や夫婦のコミュニケーションに役立つと思ったから」という点にも、多くの人が共感している(図2)。

越村義雄氏は、「ペットはコミュニケーションの潤滑油、子どもへの情操教育としての役割を果たします。またペットがもたらす癒し効果は、最



ペットと触れ合えば「幸せホルモン」が分泌

注目されるのは、ペットと触れ合うことで、リラクゼーションや安心感などをもたらす「幸せホルモン」といわれるオキシトシンの分泌が活発になることだ。

「犬と飼い主との関係が良好な場合に、より分泌が促進され、猫との触れ合いでも大きな効果が期待できると推測されています」(越村氏)

また犬との散歩は運動不足の解消だけでなく、副交感神経の活性化を高め、心身をリラックス状態にする働きがあるなど、飼い主の健康増進にも様々な良い影響を与えることが分かっていた。その他、血圧や中性脂肪、コレステロールを下げる効果があるという研究結果も発表されている。

図1. ペット(犬・猫)の飼育頭数の推移 および室内飼育の推移

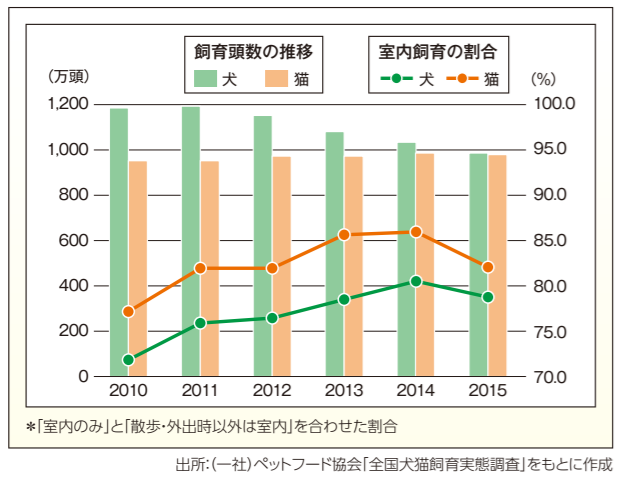


図2. 犬・猫の飼育のきっかけ

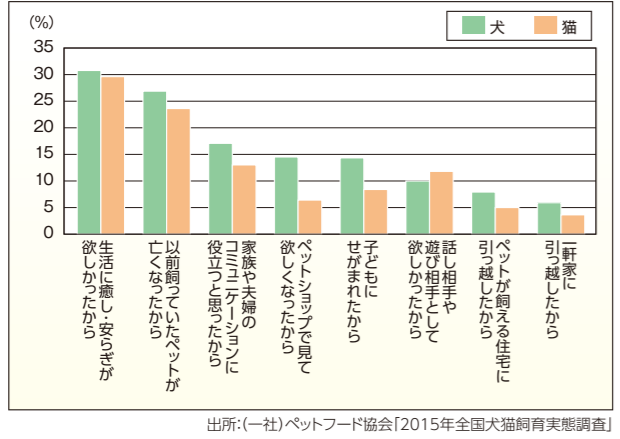
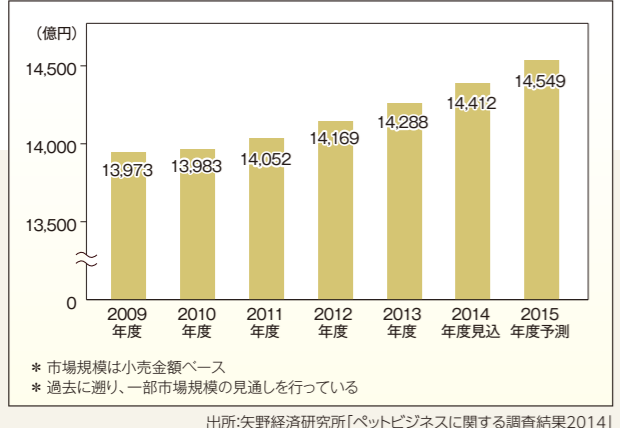


図3. ペット飼育の効用

| | | |
|-----------|-----------------------|-------|
| 飼い主 | 生活に潤いや安らぎを実感できるようになった | 56.5% |
| | 孤独感を感じなくなった | 54.3% |
| | ハリのある生活が送れるようになった | 41.8% |
| 16歳未満の子ども | 心豊かに育っている | 60.7% |
| | 生命の大切さをより理解するようになった | 59.4% |
| | 家族とのコミュニケーションが豊かになった | 53.1% |
| 高齢者 | 情緒が安定するようになった | 45.0% |
| | 寂しがるのが少なくなった | 44.4% |
| | ストレスを抱えないようになった | 37.8% |
| 夫婦関係 | 夫婦の会話がなくなった | 57.4% |
| | 夫婦の関係がなごやかになった | 45.2% |
| | 夫婦で過ごす時間がなくなった | 35.6% |

図4. ペット関連総市場規模推移と予測



* 市場規模は小売金額ベース
* 過去に遡り、一部市場規模の見直しを行っている
出所: 矢野経済研究所「ペットビジネスに関する調査結果2014」

効用が非常に大きい。高齢者にペットは「おすすりめす」と越村氏は言う。 「ペットと暮らす高齢の方からは、情緒が安定したり、孤独感を感じなくなつた、という回答が多くありました(図3)。ペットに話しかけることで、声が出にくくなる症状を予防できるなどの効用もあります。ただ高齢で飼育を始めた場合、最後まで面倒を見られるか不安だという方が多いのも事実です。そうした状況に対応するため、アメリカでは介助を受けながらペットと一緒に暮らせる高齢者住宅ができています。しかし日本は欧米に比べまだまだ後れを

取っているのが現実です。まずは、ペットのケアワーカー育成や散歩の代行サービスなど、高齢者も安心してペットを飼えるインフラ整備を早急に行うことが必要だと思います」

市場拡大が期待される「ペットと快適に暮らす家」

一方、癒しや喜びをもたらしてくれるペットに対し、飼い主の意識も大きく変わってきた。多くの家庭でペットは「家族」の一員として位置づけられている。それに伴いペットの居住空間も変化している。

昔はほとんどの家庭が犬を屋外の犬小屋で飼っていた。猫も家の内外

を自由に行き来していた。しかし現在は、多くの家庭で家族と一緒に「室内」で生活している。調査によると、「主に室内で犬猫を飼っている」家庭は8割に上る(図1)。室内飼いが主流になったのは、小型犬が増えたことや、感染症や事故などのリスク回避などがあるが、なによりも大切な「家族の一員」として考えられるようになったことが大きな要因だ。

家族であるペットへの支出も増え、市場規模は年々拡大している。2015年度のペット関連市場は1兆4549億円に上ると予測されている(図4)。現在のペット市場は、ペットフード、ペット用品、ペット

の美容院・医療・保険などのサービスがメインだ。「ペットと暮らす住宅」という分野は住宅メーカー、工務店も取り組んでいます。今後ますます欠かせない分野になっていくでしょう」と、越村氏は話す。

「住宅業界には滑りにくい床材やペットに優しい勾配の階段など、人と犬猫が快適に暮らせる住宅やリフォームの工夫や提案をもっとアピールしていただきたい。ペット共生住宅開発のためには、ペット業界も住宅メーカーや建材メーカーと連携して進めていくことが重要です。これからはコラボレーションでウィンウィンの関係を作っていきたいですね」

*1: 総務省人口推計「2015年4月1日現在における子供の数(15歳未満人口)」
*2: 犬や猫などのペットと快適で健康的な生活を送れるよう設計し、設備・建材・仕様などに配慮した住宅

理想のペット共生住宅をつくるには

ペットと暮らす住まいには、床や柱などの傷や汚れ、臭い、そして鳴き声など解決すべき問題も多い。どんなポイントを押さえれば人とペットが共に快適に暮らせる住まいになるのか、一級建築士で数多くのペット共生住宅を手掛けてきた金巻とも子氏に話を聞いた。



一級建築士事務所
かねまき・こくぼ空間工房主宰
一級建築士・家庭動物住環境研究家

金巻とも子氏

犬や猫の「困った行動」にはすべて理由がある

多くの家庭で「家族の一員」として位置づけられるようになったペット。しかし、犬や猫の生理や生態、行動パターンは、人間とは大きく異なる。「ペットを我が子のように可愛がるあまり、間違った擬人化」をしてしまいうと、彼らには却ってストレスを与え、ことにもなりかねません。犬や猫の習性を尊重して住環境を整えることが大切です」と金巻とも子氏は言う。

ペットを室内飼いする上で飼い主が苦労していることは、犬の吠え癖、猫の壁や床での爪とぎ、また餌の吐き戻しやトイレの粗相、抜け毛による汚れなど。そのため、ペットと共に暮らす住まいには、床や壁を丈夫にすることや防音対策、汚れや臭いの

防止策ばかりが考えられがちだ。しかし、これらは問題の根本的解決ではなく単なる「トラブル対策」であり、ペットの立場に立った住まいづくりにはなっていない。「犬や猫の困った行動には、すべて理由があります。その理由を理解することが、人とペットが共に快適に暮らせる住まいづくりへの第一歩です」

ペットの習性を知り、ゾーニングで行動を制限

人とペットの理想的な共生住宅を考えると、ペットの行動を制限することは、犬や猫の居場所をある程度制限することだ。ペットを室内飼いしていると、家に閉じ込めているのだから室内はすべて自由に行動させたい」と考える飼い主が多い。しかし、これでは却ってペットの負担になると金巻氏は言う。

「とくに犬の場合、自由に行動できる場所をテリトリーと考える。習性上、テリトリーを管理する責任と義務を感じて、見張りなどの行動を起します。玄関チャイムが鳴ると走って行って吠える犬は、玄関へ自由に引き来できる場合がほとんど。つまり、玄関もテリトリーと考えているために、侵入者を警戒し、撃退しよう」と吠えているわけです」

こうした行動をさせないためには、責任管理スペースを減らしてやるとよい。つまり、入っている場所とそうでない場所を、柵や段差などで明確に区別するのだ。また、犬がくつろぐための専用スペースは、家族が集まるリビングなど、見える場所に設置するのがベスト。群れを作る習性を持つ犬は、守ってくれる家族の中にくつろぐスペースがあるこ



犬の習性を知る

群れを作る
一人ぼっちを嫌うため、飼い主の気配が感じられる場所にサークルや居場所があるとストレスが軽減される

狭くて薄暗いところを好む
かつて穴居生活をしてきたごりから、体を休めるときは狭く暗い方が落ち着き、壁面や人に体の一部をつけて寝る

警戒心が強くテリトリーを守る
見知らぬ人間や他の動物がむやみに近づけば、テリトリーを守るために吠えたり攻撃性を発揮すること

床に転がり体をこすりつける

自分の臭いが獲物に知られないよう、土や草の臭いを体につけてカモフラージュする本能によるもの

穴を掘るしぐさをする

繁殖のための巣穴づくりや、食料を穴に埋めていた習性のなごり

逃げるものを追う

とくに猟犬に強くみられる本能で、他のペットや小さな子どもがいる場合などは注意が必要

物をくわえて運ぶ

捕まえた獲物を安全な巣まで持ち帰る本能。「持来欲」と呼ばれ、遊びやしつけに生かすことができる



猫の習性を知る

単独行動を好む
リーダーを必要とせず飼い主に服従する習性もない

テリトリー意識が強い

待ち伏せ型の狩りをしてきたため、食料の確保のために、安全な場所であるテリトリーを守るつとめる意識が高い

綺麗好き

待ち伏せ型の狩りの名残で、体を舐めて敵に見つからないよう臭いを消す、あるいは体を清潔に保ち病気を防ぐと考えられている

上下運動が好き

木に登る習性を持つ猫にとって、敵から身を守ることもできる高い位置にいることはストレス軽減にもつながる

爪をとぐ

武器である爪を維持するため、古くなった爪を剥がし、あるいはマーキングのために行う

1日の大半を寝て過ごす

成猫で15～16時間、子猫や高齢猫では20時間近く眠ることも珍しくない

トイレのあとで砂をかける

臭いを消して自分の存在を知られないようにするための防衛本能

人とペットが快適に暮らすための建材

傷・汚れ対策

腰壁
ペットが体を擦りつける習性に対応。臭いや汚れをさっと拭き取れる

耐傷性フロア

特殊なフィルムやシートで、傷やふん尿による変色を防ぐ

タイルカーペット

滑りにくくペットの足にも優しい。部分的に洗浄・交換できる

タイル

水洗いでき、清掃しやすい。夏場の暑さ対策にも



臭い・調湿対策

消臭クロス

臭いは天井付近に溜まりがちなので、天井に消臭クロスを用いると効果的

機能性壁材

湿度を調整して、ノミ・ダニの発生を防ぐ

漆喰

漆喰は傷つきやすいが、消臭効果に優れているため、トイレ周りなどに適している

換気システム

温度を一定に保ちつつ冷暖房のロスも抑えるシステムがお勧め

口や角に設置すれば他の場所での爪とぎを減らせます。どうしても避けたい場所では、表面がツルツルして爪のひっかかりの少ない素材や、タイルなどを用いて壁を硬い仕上げにするとよいでしょう」

単なるトラブル対策ではなく住まいづくりの工夫が不可欠

犬や猫が自由に行き来できる場所には、掃除しやすい建材を用いることもお勧めだ。「とくに床材は、目地が多いものだと臭いや汚れが残りやすいものです。掃除が大変で飼い主がイライラしていると、ペットにとっては大きなストレスとなります。目地が少ない床材や、水拭きがしやすいシート、取り替えたり、取りはずして丸洗い可能なパーツ状のカーペットなどを用いれば、飼い主の負担も軽くなります。飼い主が世話をしやすい工夫をすること。これが、ひいてはペットの快適にもつながります」。人とペットが快適に暮らすには、収納の工夫も不可欠だ。犬や猫が物をイタズラするのは、目の前に物があるから。柵だけでなく、椅子やテーブルにも小物などが収納できる。ペットにとって余計な誘惑がな

い分、ちょっとした怒りやストレスを感じることもない。住まいづくりには、犬や猫の防災対策も不可欠だ。地震や火災が起きた際、パニックになったペットが室内のどこかに隠れてしまうと、安全に避難させることができなくなるだけなく、捜しているうちに飼い主が逃げ遅れるリスクも高くなる。「犬や猫が安心できるスペースを常に作っておき、そこにキャリーバッグを置いておく。これだけで、ペットの安全確保や即時避難ができ、飼い主の安全も守られます」。ペットは常に飼い主を意識しており、犬なら1日の9割、猫でも7割程度の時間は飼い主を見ているという。つまり、人よりも人の気持ちは敏感に感じるため、人が幸せを感じることができれば、ペットも幸せになれるのだ。「ペットと暮らす住まいに必要な考え方は、まずお互いが楽しめる」ということ。そのため空間づくりや建材選びをすることで、ペットも幸せに暮らすことができます。単なるトラブル対策に終わらない住まいづくりの工夫が、快適なペット共生住宅を実現します」



立体的に空間を楽しむ猫には、人の頭の高さ程度にキャットウォークを設けると環境の質が上がる。ただし、長い直線通路は、2匹以上の猫には遊びをエスカレートさせやすく、騒音にもつながりかねないため、曲がり角を設けるなどして方向転換させる工夫を。また、キャットウォークにトンネル状のBOXを設置するのが金巻流。遊びのポイントになる他、立ち止まりの誘導となり、眠ってしまっても落下防止になる

人もペットも快適な住まい

空間や動線の工夫で、人とペットの快適が両立する住まいづくりは可能になる。
金巻とも子氏が手掛けたペット共生住宅から、その一例を紹介する。



犬が動き回れる広さのあるサークルを設置。中にクレートを置いて犬の隠れ家や避難場所にもなるスペースを確保することは、興奮を抑えて落ち着いた行動にもつながる。飼い主が立ったまま片づけや掃除などのケア作業ができる収納つきカウンターも便利。人に便利なスペースと、犬に快適なスペースが一体化した空間づくりは、共生住宅にとって不可欠

* サークルは天井がない犬のプライベートスペースのこと。
クレートは天井のある犬の寝床

掃き出し窓からの飛び出し防止には柵が有効。開閉時の挟み込み防止にもなる。庭方向であれば、完全に塞ぐのではなく格子にする工夫で、人もペットも外の風景を楽しむことができる





藤井 繁子

『月刊HOUSING』編集長・リクルート住まい研究所主任研究員などを経てフリーの住生活ジャーナリストに。マンション購入・戸建建築・リフォームと自邸で実践しながら、国内外で取材・コンサルティング活動を行う。



終の住処、本気で考えていますか? 3つの現場見学から

どこで死にたいか、シニア住宅選び

自分の両親を看取ったら、「次は自分の番だ…」とリアルに感じるようになった。私は50歳にして、その境遇となり自分の死に場所を探す意識が高まった。住宅の専門家としての住まい選び、賃貸→マンション購入→注文建築と実践してきたが、終の住処までコンプリートさせて理想の死を迎えたいと願う。まずは「健康に自立した生活を過ごすための最後の住まい」を探したいと思います。

至れり尽くせりの終身介護[有料老人ホーム]

私の人生のロールモデル、N先生(94歳)は兵庫県宝塚市のご自宅(戸建)でご主人を看取られてから、10年近く元氣にお独り暮らし。90歳を前に自宅は残したまま、老人ホームに入居されていた(写真左)が、3年後の昨年、ナント東京・新宿区の同系列ホームからホームへ転居された。子家族の近くへホーム転居される例は少なくないようです。



ベネッセの老人ホーム「グランダシリーズ」



左は宝塚市のグランダでお暮らしの頃、広い居室。右は新宿区に移られたN先生を生徒たちが訪問、居室は狭くなったので共用のラウンジでお菓子とお茶で賑やかに集う

一般的に有料老人ホームは、最初に入居金を1,000万円~2億円前後(首都圏相場で4,000万円)払う型で、月額額は約15万~20万円/人。入居金なしの月額支払型だと月50万円以上/人。入居金は利用権なので5年ほどで償却されてしまう。サービスは終身介護まで充実していますが、長生きリスクに耐えられる資金が必要。聞けば男性は企業で役員等経験してしまうと、共同生活はこのレベルでないと自尊心が傷ついて耐えられないらしい。

50代もOK、所有権[分譲シニア・マンション]

地元で興味を持っていた「逗子ヘルス・ケア・マンション」の見学会に参加した。関東では珍しい所有権分譲のシニア住宅、リフォーム自由で売却や相続が可能。こちらは開設32年となり、204戸と大型なので共用施設やコミュニティが充実。入居時は80歳以下で健常が条件。要介護

「COCO湘南台」(神奈川県藤沢市)

開設17年目・木造2階建(484.2㎡)
西條さんの個室(25.06㎡)
犬猫などペットも同居可、お風呂は複数で入り事故を防ぐ、夕食は食堂(写真右)で一緒にテーブルを囲むなどルールを決めるのも入居者自身。ここでの在宅ターミナルケアの記録を拝読し、安心して逝かれた入居者の姿に共感



になると在宅か隣接する介護施設への移転(一時金約350万円)も選択できる。

物件価格は面積や相場次第(昨年相場500万~2,600万円)。共用以外の住戸光熱費は発生するが、費用は3食付きで毎月13万円強/人。所有権のリバースモーゲージが利用できれば、最期全部使って死ぬるのになあ…。

「逗子ヘルス・ケア・マンション」(全体模型)

アクティブシニアならゴルフ場レベルの大浴場に着かれるはず! 食堂ではご夫人が「サークルに入ればお友達ができるわよ」と。自主運営のサークル活動は20以上



シニアのシェアハウス[グループリビング]

「独りになったら友達と共同生活もいいね」と世の奥様方は早くも自由な老後を考える。そんなシェアハウスの住まい方に近い、グループリビングを実践している先駆者:西條節子さんを「COCO湘南台」に訪ねました。“自立と共生”がポリシーの10人による共同生活。食事や清掃は外部委託やボランティアと協働しながら、入居者自ら運営する住まい。「自分の意見を言える人」であること、「人は違ってあたりまえ、その方が楽しいわよ!」と西條さん。より小さなコミュニティー(仲間)によって孤独感は少ないが、干渉も少ない自立した大人の生活。

入居分担金370万円、生活費月額13.8万円/人。

“サービス”付き、転居したくなる魅力付けを!

国が推進するサービス付き高齢者向け住宅は、既存ストック活用型を含め補助金も拡充されましたが、供給が一般的な[サ付き]に集中し、シニア住宅の選択肢が減るようにも感じます。シニアが地縁のないマンションへ転居する際は、リロケーション・ダメージを受けない心のケアも必要。魅力ある“サービス”の充実が期待されます。

いずれにしても、お金がないと安心して終の住処に移れない現状。これを打破するには、住宅業界で経験を積んだ元氣なりタイア族が、地域のプランナーになって知識を活かせば、グループリビングのように自主的な終の住処を大金投じずとも実現できるのではないのでしょうか?



注目企業を訪ねる

付加価値創造に挑戦

「これまで、寿司職人になるには中学や高校卒業後の若い時期に弟子入りする」

「海外の日本食ブームの中でも、とくに人気が高い寿司だが、海外の寿司店では素人に近い外国人が見よう見まねで寿司を握っているケースもある。ここに人材を供給するのが、同校の使命でもある。」

「海外の日本食ブームの中でも、とくに人気が高い寿司だが、海外の寿司店では素人に近い外国人が見よう見まねで寿司を握っているケースもある。ここに人材を供給するのが、同校の使命でもある。」

「開校のきっかけは、寿司業界の人材不足を目的にしたこと。私はかつて、経営コンサルタントとして寿司店の経営指導を行っていましたが、住み込みで修業を」

「人を指す中高年や、女性の割合も少ない。外国人は20%ほどを占め、中には日本食を極めたいというシェフもいる。」

合理的なカリキュラムで人材を育成し 世界で活躍できる 寿司職人を輩出



代表取締役社長

福江 誠氏

本社 ● 東京都新宿区西新宿8-2-5
新宿ウエストビル4F

創業 ● 2000年
資本金 ● 4,000万円
従業員 ● 101名

事業内容 ● 調理師育成のための料理学校の運営、飲食店の経営、ケータリングの企画、運営および仲介、調理師の人材紹介と人材派遣、経営コンサルタント業

人材不足を解消するには
旧来の制度を変えることも必要

ここが注目ポイント

旧来の徒弟制度を覆し
2カ月で職人としての土台を築く

中高年や女性、外国人にも
寿司職人への門戸を開く

日本の“すし”を
日本人の手で世界に広げる



寿司シェフコース（1年制）では、学校で学んだ技術を直営店または提携店で実践する



国内に2校（新宿・築地）、シンガポールに1校を展開。今年5月には大阪校も開校する



「技術の裏付け」まで惜しみなく教える講師陣には有名店出身の寿司職人も名を連ねる



江戸前寿司ディプロマコース（2カ月）の実習は8週間で合計約200時間。一般的な調理専門学校の年間調理実習時間を超える

東京すしアカデミー株式会社

積み、時間をかけて一人前になるという徒弟制度が若い世代に受け入れられなくなっていました。このままでは、後継者が育たず寿司という食文化が失われかねない。そんな危機感から、新しい寿司職人育成の場を設けたわけです」

「2002年にスタートした同校。コンサルタント時代に知り合ったベテラン寿司職人と二人三脚で作ったカリキュラムでは、寿司職人として最も大切な、握りの技術を何よりも先に徹底レクチャーし、魚のさばき方や巻き物の技術なども手取り足取りで習得させる。技術は目で盗め、という旧来の修業とはまったく異なるスタイルだ。」

「学んだことをアウトプットする場として、東京都内に2店の寿司店も経営し、生徒の実習に役立てています。もちろん、当校を卒業しただけでパーフェクトな寿司職人になれるわけではありません。目利きや接客など経験が必要な部分は、就職した先の実践の中で磨いていく必要があります。本校の役割は、寿司職人としての土台作りを効率的に行うこと。修業の中で短縮できる部分は最大限短縮して、即戦力となる人材を輩出したいのです」

「2カ月コースの他、週末、夜間、1年コースなども設けられ、現在年間受講生はシンガポール校も含め300名を超える。若者だけでなく、定年後に寿司職

「3校の生徒の中には、商社勤めなどで海外駐在経験のあるビジネスマンや、現地に同行していた奥様などもいらっしゃるようです。海外での寿司ブームを目的に、ビジネスチャンスと捉えて入学してくるケースです。こういった生徒は、すでに外国語が堪能であったり現地の風習を心得ているなど、プラスαの技能がある。寿司の技術さえ学ぶことができれば、海外での成功も夢ではありません」

「寿司をグローバルビジネスとして展開する、成功者の育成を目指す同校。進路指導では、国内外の寿司店への就職先斡旋だけでなく、海外の情報やビザ取得などのアドバイスも行っている。開校から14年、すでに500名以上の卒業生が海外へ羽ばたいているという。」

「今後の目標としては、2025年を目途に国内外に100校を展開したいと考えています。最新のITを駆使しながらカリキュラムもより効率化し、動画やLIVEなど様々な形態を用いれば、より多くの寿司職人に講師として協力してもらうことも可能です。人材の提供による寿司業界の活性化を、ますます図ってまいります」

「不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて」
地域の不動産関連事業者向けの「事例集」を公表 — 国土交通省

国土交通省は地域やまちの不動産関連事業者等向けに、不動産ストックビジネスの方向性や、先進事例から学ぶ取り組みのポイントを分かりやすくまとめた「不動産ストックビジネス事例集」を公表。今後のビジネスの方向性として、不動産の管理・仲介など「箱の産業」から、不動産を核とした新たなサービス・付加価値を提供する「場の産業」への転換を打ち出し、子育て支援や高齢者見守りサービスなど「不動産ストックビジネス」としての地域サービス拡大をうたっている。

■ 先進事例に学ぶ取り組みのポイント

① 需要の掘り起こし

まちづくりのビジョンと整合性を取りつつ、地域の社会経済状況に的確に対応した需要を掘り起こし、利用価値向上を図る。

② 人材ネットワークの構築

幅広い分野の関係者が連携し、物件の発掘から再生、管理・運営までを一連のストーリーとして取り組む。

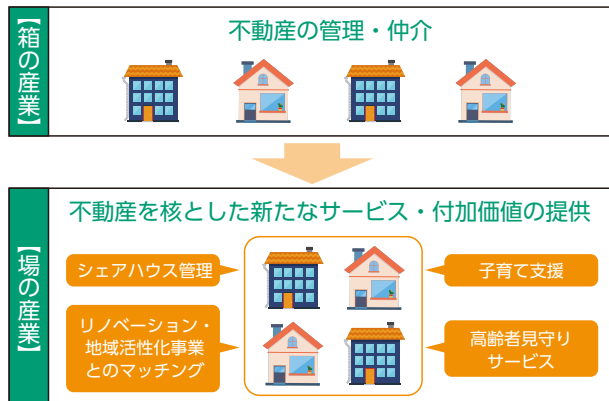
③ 資金調達の工夫

収益性に着目したファイナンス手法や、地域活性化のための志ある投資など、多様な資金調達手法の活用を図る。

■ 事例集の URL

<http://www.mlit.go.jp/common/001122899.pdf>

■ 今後の不動産ストックビジネスの方向性



わが社のイチオシ

自分の判断で扱う商品を決め
営業の醍醐味を思う存分味わう

わが社が他の会社とちょっと違うのは、商材選択の権限と販売がすべて、営業部員それぞれに任されていることです。どのメーカーのどの商品を扱うかは、一人ひとりが自分で良いと思うものを自由に決めるルールになっています。私は8年前に異業種から中途入社したので、このやり方にはびっくりしました。戸建て住宅関連のすべての商材を扱うので、何百、何千という商品を覚えなければならず、生まれてから一番勉強しました。

営業部員は現在15人で、それぞれに得意分野があり、互いにフォローし合っています。まるで個人商店の集まりみたいですよ(笑)。私の得意先は10社ほど

株式会社中澤 霧島営業所 所長 うちやま ともや
(鹿児島県) 内山 丈也さん

で、扱う商品はオールラウンドです。商品の選択は意匠性、品質、値段が平均して優れているかのトータルバランスで判断しています。

良いと思う商品を仕入れて販売し、お客様の役に立てるので、営業の醍醐味が味わえ、ストレスはありません。商品が多岐にわたるため、間接部門の方々にはハードワークをこなしていただいて、日々感謝しています。



編集室より

広告掲載・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

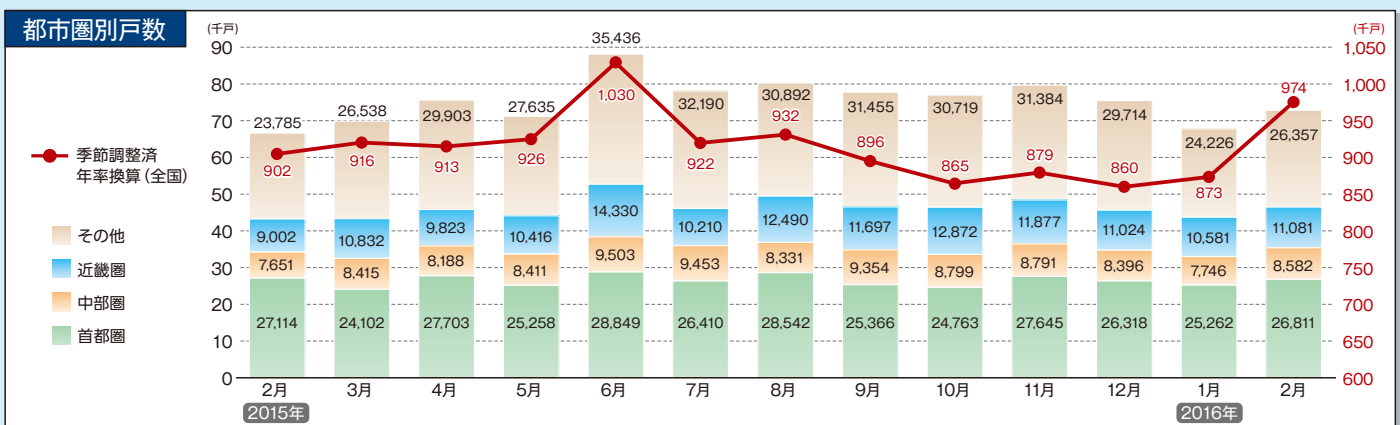
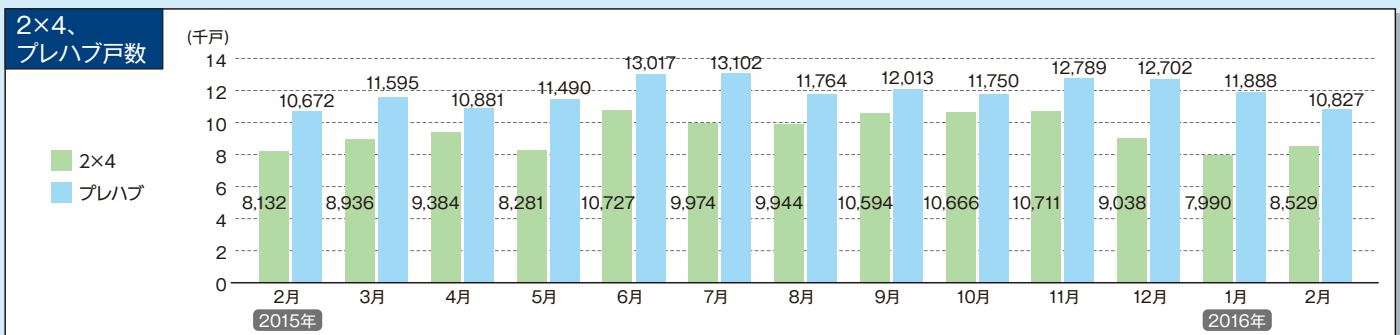
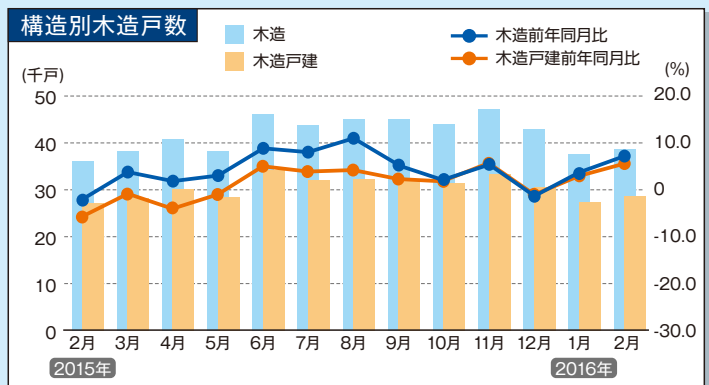
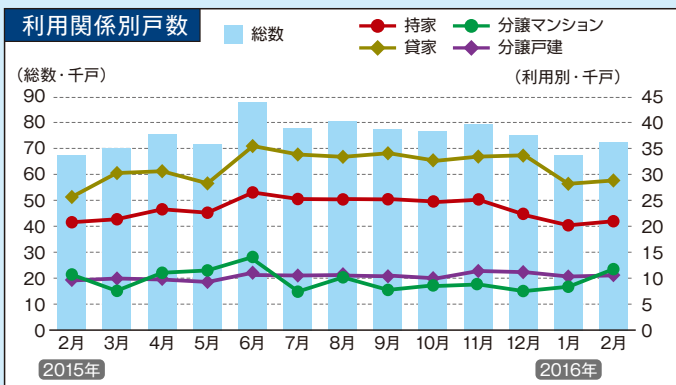
住友林業株式会社 木材建材事業本部 事業企画部

編集後記
春が来たところで、ちょうど電気ストーブが壊れたので処分し、ついでに押入れを片付けて、さらに家具の配置を変えました。部屋が広く明るくなって良い感じと喜んでいたら、困ったことに意外に物音が響くのです。断捨離もほどほどにしておこうと思います。(S)

表紙:住友林業(株)住宅事業本部 信州支店 松本南展示場

2016年2月の新設住宅着工戸数 単位：戸 ▲は減

| | | 2月 | | | | 1月 | 12月 | 11月 | |
|--------------|--------------------|------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 対前年同月比 | | 対前々年同月比 | | | | | |
| 新設住宅計 | | 72,831 | 5,279 | 7.8% | 3,142 | 4.5% | 67,815 | 75,452 | 79,697 |
| 建築主別 | 公共 | 1,021 | ▲ 18 | ▲ 1.7% | ▲ 808 | ▲ 44.2% | 1,138 | 1,523 | 951 |
| | 民間 | 71,810 | 5,297 | 8.0% | 3,950 | 5.8% | 66,677 | 73,929 | 78,746 |
| 利用関係別 | 持家 | 20,984 | 171 | 0.8% | ▲ 1,907 | ▲ 8.3% | 20,264 | 22,440 | 25,310 |
| | 貸家 | 28,871 | 3,199 | 12.5% | 1,127 | 4.1% | 28,288 | 33,735 | 33,505 |
| | 給与住宅 | 572 | ▲ 50 | ▲ 8.0% | ▲ 97 | ▲ 14.5% | 360 | 357 | 379 |
| | 分譲住宅 | 22,404 | 1,959 | 9.6% | 4,019 | 21.9% | 18,903 | 18,920 | 20,503 |
| | うちマンション うち戸建 | 11,752 10,602 | 1,059 972 | 9.9% 10.1% | 3,078 948 | 35.5% 9.8% | 8,383 10,359 | 7,534 11,188 | 8,880 11,471 |
| 資金別 | 民間資金 | 65,528 | 5,581 | 9.3% | 3,559 | 5.7% | 59,950 | 66,257 | 71,211 |
| | 公的資金 | 7,303 | ▲ 302 | ▲ 4.0% | ▲ 417 | ▲ 5.4% | 7,865 | 9,195 | 8,486 |
| | 公営住宅 | 759 | 36 | 5.0% | ▲ 1,008 | ▲ 57.0% | 865 | 1,266 | 680 |
| | 住宅金融機構融資住宅 | 3,591 | 384 | 12.0% | 277 | 8.4% | 3,578 | 3,901 | 3,837 |
| | 都市再生機構建設住宅 | 214 | ▲ 31 | ▲ 12.7% | 214 | — | 271 | 157 | 210 |
| | その他住宅 | 2,739 | ▲ 691 | ▲ 20.1% | 100 | 3.8% | 3,151 | 3,871 | 3,759 |
| 構造別 | 木造 | 38,605 | 2,606 | 7.2% | 1,848 | 5.0% | 37,516 | 43,141 | 47,485 |
| | 非木造 | 34,226 | 2,673 | 8.5% | 1,294 | 3.9% | 30,299 | 32,311 | 32,212 |
| | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 871 | 561 | 181.0% | 723 | 488.5% | 295 | 319 | 197 |
| | 鉄筋コンクリート造 | 21,077 | 2,214 | 11.7% | 802 | 4.0% | 16,890 | 17,823 | 16,839 |
| | 鉄骨造 | 12,186 | ▲ 72 | ▲ 0.6% | ▲ 177 | ▲ 1.4% | 13,026 | 14,022 | 15,058 |
| | コンクリートブロック造 その他 | 52 40 | ▲ 23 ▲ 7 | ▲ 30.7% ▲ 14.9% | ▲ 40 ▲ 14 | ▲ 43.5% ▲ 25.9% | 54 34 | 70 77 | 52 66 |



(出所：国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)

Life with Green Technology
三協アルミ

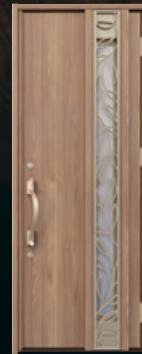
価値観が変わる。

自然木の香りが漂いそうな年輪の再現、
手技の雰囲気が変わる味わいある鑄物格子、
いたるところに伝統の技が息づく「ファンオーバ」。
みんながイイね！とつぶやく玄関ドアの誕生です。

ネクスト玄関ドア

FANOVA
ファンオーバ

H15 (シナモンエルク)



A31 (シルキーノーチェ)



採風タイプ

NEW

三協立山株式会社 三協アルミ社 〒933-8610 富山県高岡市早川70 TEL.0766-20-2251

<http://alumi.st-grp.co.jp/>

建材マンスリー

NO.606

APRIL
2016

4

昭和39年8月創刊 第52巻 平成28年4月1日発行 (毎月1日発行)
発行人/福田 晃久 発行所/建材マンスリー編集室 〒100-8270
住友林業株式会社 木材建材事業本部 事業企画部

通巻606号

東京都千代田区大手町1-3-2 (経団連会館)

TEL 03-3214-3280

FAX 03-3214-3282