

2021年10月6日

**日本の技術でニュージーランドの住宅供給不足解消に貢献
1,000戸規模の住宅部材供給を目指し、JV会社を設立**
～現地の平均住宅工期（1棟）を約4カ月短縮～

パナソニック ホームズとニュージーランド最大手の建設会社、Mike Greer Commercial. Ltd(マイクグリアコマーシャル社)は、このたび、パナソニック ホームズ社製の住宅部材をマイクグリアコマーシャル社(ビルダー)へ供給するJV会社「NZ Smart Build Technologies. Ltd(NZスマートビルドテクノロジーズ社)」の設立に合意し、2021年8月25日、ニュージーランドでJV会社設立を申請しました。新会社は、パナソニック ホームズが49%、マイクグリアコマーシャル社が51%出資し、10月より事業を開始します。同社は、2021年度中に政府系デベロッパ-Kāinga Ora(カインガオラ)が計画する物件向けの住宅用部材供給を開始し、同事業を通じて社会問題化しているニュージーランド国内の住宅供給不足の解消を目指します。将来的には、年間1,000戸規模の住宅部材供給を目標に事業拡大を図ります。

JV会社の設立は、パナソニック ホームズが2019年にニュージーランド政府系プロジェクト事業、Kiwi Build Project(キウイビルドプロジェクト)に採択されてから、マイクグリアコマーシャル社と共に、パナソニック ホームズ社製の住宅部材、大型パネル構造(F構法)の供給スキームを検討する中で具現化しました。2021年1月には、ニュージーランドのワイカト地方で、試作棟を共同で完成。試作棟は、ニュージーランドの一般的な住宅建築工期に比べて約4カ月の工期短縮を図れました。さらに、住宅仕様や施工品質などの技術検証においても、同国の建築基準を満たしていることを確認済みです。

■ JV会社概要

会社名	NZ Smart Build Technologies. Ltd (NZスマートビルドテクノロジーズ社)
本社	3A / 335 Lincoln Road, Addington, Christchurch 8024
代表者 (Director)	Michael David GREER(マイケル デイビッド グリア)、田中 一彦 Andrew Searle(アンドリュー シール)、岩澤 成憲
設立日	2021年8月25日 オンライン登録申請済み
資本金	1,000,000NZ\$(日本円約7,800万円 2021年9月時点。1NZ\$=78.17円適用)
主たる業務	パナソニック ホームズ社製大型パネル構造の住宅部材を供給(サプライヤー)
出資構成	マイクグリアコマーシャル社 51% パナソニック ホームズ株式会社 49%

● 現地で展開予定の住宅イメージパース図 (左:戸建住宅 右:テラスハウス)



背景

■ 「課題先進国」日本の知見を生かし、ニュージーランドの社会課題を解決

ニュージーランドは日本と同様に四季があり、年間を通じた降雨量も多く、さらに両国ともに、環太平洋火山帯に位置することで、巨大地震も頻発するなど、共通点の多い国です。一方で、ニュージーランドには4つの社会課題(①住宅供給不足 ②住宅品質問題 ③住宅建築期間の長期化 ④就労機会の減少)があります。住宅供給不足は近年、慢性的な問題であり、その数は10万戸規模とされています。住宅需給バランスの悪さから、オークランドなどの都市部不動産においては価格の高騰も生じています。住宅品質問題においては、頻発する巨大地震への対応に加え、Leaking house(リーキングハウス)と呼ばれる雨漏りによる住宅の欠陥問題への対応も求められています。住宅建築期間の長期化は、住宅工業化の遅れによるもので、一般的な住宅建築工期は約7ヶ月程度を要します。就労機会の減少については、新型コロナウイルスの影響により、さらなる状況改善が必要とされています。

一方、日本に目を転じると、「課題先進国」と言われるように、世界でも類を見ないほどの急激な少子高齢化などの課題に直面しています。高齢化は、住宅建築の担い手である大工の数にも影響しています。2030年には新設住宅着工戸数は63万戸^{*1}程度に減少すると予測される中、建設技能労働者数の減少幅は住宅着工戸数の減少幅を上回ると予測されています。このため、大一人あたりの新設着工戸数の割合を1.4倍^{*2}に引き上げないと、住宅供給に影響がでるとの予測も示されています。日本の建築現場における省力化に向けて、生産性の高い工業化住宅の貢献度は高まるものと思われま

こうした類似点の多いニュージーランドへの住宅部材供給は、日本で培ってきた工業化住宅の技術や性能、知見を生かすことになり、ニュージーランドの住宅課題解決の一助になると考えています。

● 新設住宅着工戸数の実績と予測 出典: NRI のデータをもとにパナソニック ホームズが作図



出所)実績値:国土交通省「住宅着工統計」 予測値:NRI

● 大一人あたりの住宅着工戸数の実績と予測結果 出典: NRI のデータをもとにパナソニック ホームズが作図



大工 1 人あたりの新設住宅着工戸数が 2 戸であった 2010 年時点を需給バランスが取れていたとすると、1.4 倍の生産性向上の必要あり

出所)実績は総務省「国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」より。予測値は NRI

■ ニュージーランド向けに防水・耐震性能に優れた住宅部材を提供

NZ スマートビルドテクノロジーズ社は、パナソニック ホームズ社製の住宅部材の提供により、地震や台風能耐えられる強靱な建物性能や、雨漏りを発生させない高い製品精度と品質によって、健康的な住環境をお届けします。提供する住宅部材は、日本向けの大型パネル構造(F 構法)をベースに、ニュージーランド建築法規に合わせて、①外壁パネルに防水層を追加 ②通気層に排水機能を追加 ③窓枠に防水テープを追加、対応します。パナソニック ホームズの工場(滋賀県)であらかじめサッシや防水シートと通気層まで組み込まれた外壁などの大型部材をニュージーランドへ供給します。住宅部材は、平屋および 2 階建の戸建住宅やテラスハウス向けをラインアップし、オークランドなどの都市部や周辺の郊外エリアへの供給を見込んでいます。

また、NZ スマートビルドテクノロジーズ社は、住宅部材供給に加え、建築業者への工業化住宅技術の指導を行い、スキルトランスファー(技術伝承)を図る予定です。スキルトランスファーの実施により、技術者数名でのクレーン重機による住宅部材の組み立てが可能となります。技術者が熟練することで、日本と同様に 1 日で建物の上棟(外壁・柱・梁・床・屋根の取付を行うシェルター工事)を正確・迅速に行えるようになります。結果、省人化や工期短縮が進み、住宅建築の大幅なスピードアップが期待できます。さらに、上棟工事期間が短くなることで、建築中に住宅部材が雨・風にさらされる時間も抑制でき、住宅部材を濡らさないことでカビ発生などのリスクも低減。住宅品質の向上にもつながります。

■ ショーハウスについて

2021 年 1 月にワイカト地方に完成した試作棟は、ショーハウスとして当面の間、一般顧客や関係者向けに公開予定です。約 3 か月で完成した試作棟の建築期間は、ニュージーランドの一般的な建物の建築期間と比較して約 4 ヶ月も短く、短期間での施工が可能であることを実証しています。



建築中の様子



ワイカト ショーハウス
フロントビュー



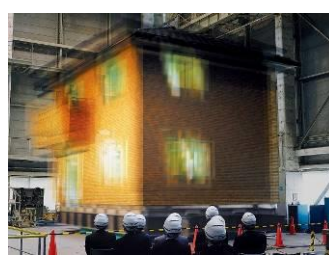
ワイカト ショーハウス
リアビュー

■ パナソニック ホームズ社製住宅の特長

今回、NZ スマートビルドテクノロジーズ社へ提供するパナソニック ホームズ社製の住宅部材は、大型パネル構造(F 構法)をベースとします。外壁や床、屋根、架構体などを大型のパネルで製造し、これらを強靱なボルトとジョイント金具で一体化させた強固なブロック体とすることで、構造体全体で荷重をしっかりと受け止める「モノコック構造」となっています。日本国内には、厳しい気象条件や巨大地震に耐えられる住宅づくりを目指し、自社工場内に実物大住宅 2 棟を収容できる住宅試験センターを保有。日本の暴風雨や夏冬の厳しい温度・湿度環境を再現して検証を行っています。さらに、耐震性能を確認するために、日本最大級の実験施設での実物大住宅の耐震実験を油圧能力の限界近くまで繰り返し、構造の強さを実証しています。



住宅試験センター(滋賀県・湖東工場)



実大住宅振動実験の様子

ご参考

■ ニュージーランド貿易経済促進庁 インvestment マネージャー 彦坂 浩史氏

私たちニュージーランド貿易経済促進庁は同国政府機関として他国との貿易ならびに投資促進を担っています。ニュージーランドと日本は2019年の両国首脳会談時に「戦略的協力パートナーシップ」に関する共同声明を発出するなど、良好な関係を維持しています。カントリー・リスクは極めて低い一方、人口が安定的に伸び続けていることもあり、ニュージーランドでは住宅不足問題が深刻化しています。耐震面を含めた高い技術を有する日本住宅企業が、同じ地震国のニュージーランドに進出されるのは非常に時宜を得たものであり、両国の友好関係・経済的な結びつきを更に深めるものと確信しています。



■ パナソニック ホームズの SDGs への貢献について

パナソニック ホームズは、創業者松下幸之助の想い、“住まいは人間形成の場”を原点と位置付け、良質な住宅提供による社会貢献を目指しています。こうした事業活動を通じて、国連が掲げる持続可能な社会の実現に向けて、SDGs 目標の達成を図ります。

このたびの住宅部材供給を通じて、「11:住み続けられるまちづくりを」、「17:パートナーシップで目標を達成しよう」、これら項目において目標達成の一助にしたいと考えています。パナソニック ホームズが日本で磨いてきた住宅技術を生かして、ニュージーランドでの住宅を巡る社会課題解決の貢献に取り組みます。



- ◎ SDGs 紹介ページはこちら（英語版 海外事業）
<https://homes.panasonic.com/english/sdgs/create.html>
- ◎ SDGs 紹介ページはこちら（日本語版 国内事業）
<https://homes.panasonic.com/company/csr/sdgs/>

※1: 出典: 株式会社野村総合研究所 (NRI) 2020年6月9日発表。「2040年の住宅市場と課題」より、新設住宅着工戸数の予測結果。

<https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/knowledge/report/cc/mediaforum/2020/forum287.pdf?la=ja-JP&hash=C942A7B707A3E4C190816DCFAEBF8C7EF7891FAF>

※2: 出典: 株式会社野村総合研究所 (NRI) 2018年6月13日発表。「2030年の住宅市場」大工一人あたりの住宅着工戸数の実績と予測結果。<https://www.nri.com/jp/news/newsrelease/lst/2018/cc/0613>