

記者各位

東京都新宿区西新宿 2-7-1  
MISAWA・international 株式会社  
代表取締役 三澤 千代治

## 日本の住まいに新しいビジネスモデルを展開。 200年住宅「HABITA」ブランドが誕生。

MISAWA・international 株式会社(三澤千代治社長)は、住生活基本法の施行など住宅産業が大きな転換期を迎える中、新たなビジネスモデルによる住宅事業を「HABITA」ブランドとして展開することになりました。地球環境問題や高齢社会などが厳しさを加え、住宅産業も良質な住宅ストックの時代を迎えるとの考えから、かねて研究開発に取り組んできた長期耐用の200年住宅の実現を目指すものです。

HABITA は、国産材による5寸角の柱、1尺の梁を組み上げる大断面の木構造を基本とした住まいで、地産地消(地材地建)をモットーに地域の工務店との連携を図り、地域の活性化も狙い展開していきます。また200年長持ちさせるための構造体の頑丈さに加えて、古民家再生に通じる「再生できる家」の工夫をするとともに、壊したくない、愛着のある、住み継ぐ住まいとするため日本ならではの住まい文化を織り込んでいきます。

事業は HABITA のコンセプトに共感する地域工務店との提携によって推進していきます。現在までに、27工務店と提携を完了しています。今後、本格的な提携交渉に入り、2011年度までの5年間で3000社との提携を目指しています。MISAWA・international は提携店に対して構造体の木材供給に加え、HABITA 住宅の開発・普及、設計・デザイン支援、営業支援、人材教育などに取り組んでいきます。その第一弾として、HABITA 住宅「出居民家」を開発、坪当たり40.8万円(消費税抜/42.8万円消費税込)で販売を開始します。このほど千葉県東金市にモデル住宅も建設、広く公開していく予定です。提携工務店の中にはすでに同モデルを分譲住宅に採用しており、供給目標は、5年後の2011年度に HABITA は10,000棟に設定しています。

MISAWA・international 社長の三澤千代治は、ミサワホームの創業者として40年にわたってわが国住宅産業とともに歩み、発展に貢献してきましたが、新たな思いと発想のもと、住宅の仕事を一から始めるとの心組みで200年住宅「HABITA」事業を推進していきます。

### 200年住宅 HABITA の特徴

1. 地球環境問題に対応するサステナブル住宅
2. 国産材の5寸角の柱・1尺梁による大断面木構造
3. 「木材現し」による耐久性維持と古民家を思わせるデザイン
4. 古民家再生の維持、更新の仕組みに学ぶ「再生できる家」
5. 子育て、家族の絆を深める日本の住まい文化の継承
6. 資産価値が高まる資産形成に役立つ住まい

### 1. 地球環境問題に対応

200年住宅を目指す最大の理由が地球環境です。30年余りで壊されてきた日本の住宅の耐用年数が、約6倍に伸びることで森林の乱伐を防ぎ、省資源、省エネルギー、に効果を発揮し、産業廃棄物も大幅に削減できます。また、木材は加工された後も焼却などしない限り、CO<sub>2</sub>を固定しつづけます。木造住宅がCO<sub>2</sub>を貯蔵する第二の森と言われる理由です。サステイナブルな循環型社会に200年住宅は貢献します。

### 2. 大断面の木構造

HABITAは、構造材の柱や土台に5寸角(15センチ)、梁には1尺(高さ30センチ)の集成材を採用しています。一般工法の木材住宅の柱は普通、3寸5分(10.5センチ)が標準的で、4寸角も少ないのが実情です。頑丈な骨組みによって耐震偽装問題で表面化した構造体の強度の不安を一掃しています。また、5寸角の木材は頑丈だけでなく、耐火性でも耐久性でも効果を発揮することになります。

### 3. 「木材現し」の採用

柱、梁の骨組みは仕上材で覆わず、そのまま骨組みを見せる現しの構造にしています。これは木材がムシない、老けないようにし、耐久性を高めるためです。同時に古民家を思わせる骨太の斬新なデザインを演出し、残すべき家として感じさせます。

### 4. 「再生できる家」

HABITAは、古民家に見られるポスト&ビームの木構造を採用しています。古民家再生が活発ですが、これも柱と梁を等間隔に配置した簡素な間面(けんめん)の構造だからです。30年ごとに改修工事をし、100年前後に一度再生工事をこなうことです。200年の超耐久性には、古民家再生に学ぶ「再生できる家」のつくりをHABITAの木構造に採用しています。

### 5. 日本の住まい文化

頑丈な構造体などハード技術としての“物＝文明“の優秀性だけでは200年使われる家にはなりません。”心＝文化“を取り入れてこそ200年もつというのがHABITAの基本的な考えです。そのために、まずは日本の住文化を見直し、古く、正しいことを新しい方法で実現する研究開発に取り組めます。玄関、床の間、引き戸、障子、大開口、縁側、風呂など日本の住宅文化に学ぶものはたくさんあります。

日本の住文化を進化させていけば、21世紀型の住宅として世界に誇れる住宅になる。「いつまでも壊したくない」「何世代もが愛着を持ち続けられる」という心が育まれてはじめて、200年住宅が実現します。

### 6. 資産形成になる家

200年住宅は住み継ぐ家です。それは先祖代々、何世代に引き継がれるだけでなく、売却などによって第三者に住み継がれる場合もあります。その時大切なのは、高く売れる資産価値の高い住宅であることです。そのためには矩形に近く、凹凸のないシンプルなデザインであれば施工精度が高く耐久性も確保できます。あまりにも個人の趣味的な自由設計の家は敬遠されます。

HABITAは屋根を4分の1以上の勾配として雨ハケをよくし、間取りも正方形に近いものとしています。基礎もGLより50センチ高くし、ここでも湿気を防ぎ、耐久性を高めることに留意しています。資産価値の面から汎用性が高く、将来の売りやすさを十分に意識してのことです。

## HABITA のビジネスモデル

1. 地域工務店との連携による地域工務店が主役の住まいづくり
2. 地域の工務店、不動産業者、設計事務所が連携する住宅事業の再構築
3. 国産材など地産地消(地材地建)をモットーの住まいづくりで地域経済の活性化
4. 原価公開、正価販売の価格明解な住まいづくり
5. 日本の新しい住まいの改革は、400年に一度の変革期にある

### 1. 地域工務店が主役

HABITAは、全国の優良な工務店との提携により事業を推進していきます。200年という超長寿命の住宅には長期にわたるメンテナンス、補修、リフォームが極めて大事になります。地元しつかり根を下ろし、地域の実情に精通し、地元を愛するいわば“家守り”が求められるのです。その役に最適なのが地元の工務店です。

### 2. 関連企業の連携

HABITAは裾野の広い住産業を成長させるために地域の関連企業が連携し、互いに長所を生かし、短所を補う役割分担によって新事業を創造、拡大するビジネスモデルを提案しています。具体的には地域の工務店、不動産業者、設計事務所の三社連携です。住宅を建てる専門家(工務店)が、土地に詳しい事業者(不動産業者)と組み、さらにデザインや間取りなどのノウハウを持つ専門家(設計者)と手を携えることで、その力を何倍にも高めることが可能です。再生の街づくりに積極的に関与していくことも可能です。HABITAはこの連携の進め方、地域情報の収集、営業活動などのサポートもしていきます。

### 3. 地産地消(地材地建)

HABITAは、地産地消をモットーに地域経済の活性化に取り組みます。まず、国産材を活用します。戦後60年余、植林した樹木が生長、建築用材として十分に使えるようになり、価格的にも外材に太刀打ちできるようになってきたためです。木は生まれ育った土地で使われるが理想的であり、耐久性も長いのです。

地元の材料を主力にする一方で、建築も地元の企業にこだわります。それも、林業経営者、製材業者、設計事務所、不動産業者、工務店、さらには金融機関など住まいづくりにかかわる川上から川下までの企業が連携、それぞれの知恵やノウハウを生かし、木の魅力を最大限に生かす住宅づくりを提案していきます。単に待つ経営でなく、地域のなかで新たな市場を創造していく積極的な姿勢のもと連携を基盤の新たなビジネスモデルの再構築です。

住宅の波及効果は大きいだけに、住宅を起爆剤にしての地域経済の振興への期待は大きなものがあります。

### 4. 原価公開・正価販売

HABITAは原価公開・正価販売を実行します。

日本の住宅価格の不明瞭さに対する消費者の不満、不信に真正面から応えようということです。

日本ほど住宅価格が旧態依然のドンブリ勘定がまかり通っている国はありません。むしろ原価公開はいわば業界のタブーにさえなっています。しかし、わが国の建設業法20条には、原価主義とその明示が書かれています。適正な請負額の設定や注文者の保護といった観点から「工事の種別ごとに材料費、労務費、共通仮設費、現場管理費、機械経費等の内訳を明らかにした見積もりを行うよう努めなければならない」としています。

法律にも定められている当たり前のことが行われていないことが、日本の住宅会社への信頼感の乏しさにつながっているとみていいでしょう。

HABITAのモデルハウスでは原価公開し、標準仕様で住める状態で坪40.8万円(税抜き/税込42.8万円)。また標準仕様、標準建築費は毎年発表していきます。

### 5. 日本の新しい住まいブランド

「HABITAは400年に一度の大仕事」と位置づけています。

保守的な住宅建築もよく観察すると、西暦元年頃までの竪穴式住居、西暦400年頃まで床高式に、その後も寝殿造り、武家造り、から近年までの数寄屋造りというように400年ごとに変化してきています。そして今、それから400年経ち西暦2000年に突入し、やはり住宅建築は変わる兆しを見せ始めています。プレハブ、ツーバイフォー、在来工法などがしのぎ合い、混乱期とさえ言える状態にあります。この混乱期を抜け出し、新たなブランドをつくりだそうというのが新しい木構造によるHABITAなのです。

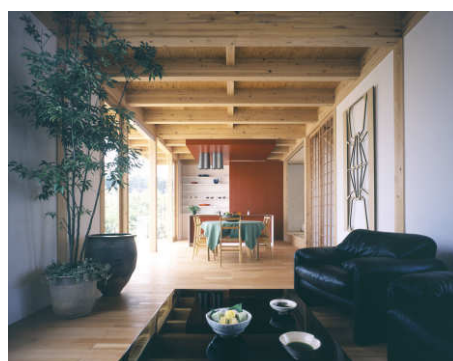
第1弾のモデルとして、HABITA「出居民家」を発売いたします。

HABITA「出居民家」の主な特徴。

- ・ ポスト&ビーム工法を基本とする。
- ・ 1階天井高さ3m(2階床下)、梁下2.7m。
- ・ 大断面木構造体。五寸角柱(150mm)、尺梁(150mm×300mm)
- ・ 国産材、集成材を採用。
- ・ 木の材積は、一般住宅の2倍近い21㎡を使用。
- ・ 木構造体の価格、430万円(税込)
- ・ 坪単価40.8万円(税抜)/42.8万円(税込)の標準仕様設定。
- ・ 出居民家の販売目標500棟

※ 「出居民家」の報道用写真データは、下記弊社サイトよりダウンロードできます。

→ <http://www.m-int.jp/habita/photos1001/>



「HABITA」とは、(habitation)を短縮化した言葉です。

人を入れる器としての家(house)から、家族のいる原点としての家(home)を経て、さらに、環境と文化と歴史を含めた家(habitation)をあらわしています。

《当ニュースリリースに関するお問い合わせ》

MISAWA・international 株式会社

〒163-0704 東京都新宿区西新宿 2-7-1

TEL:03-3348-8031 FAX:03-5326-8610 URL:<http://www.m-int.jp/>

担当者:石川 新治 E-MAIL:[sin-isik@m-int.jp](mailto:sin-isik@m-int.jp)