

免震構造を採用する先端企業の訪問 第1回 ナイス株式会社 —免震マンションへの熱き思いを—



社会環境部会 委員長
大成建設 久野 雅祥

社会環境部会では、新たな企画として「免震構造を採用する先端企業の訪問」をスタートさせました。2007年12月までの免震建物の件数は2182件、このうち、用途が最も多いのは集合住宅で45%となっています。最初の訪問先として、全ての分譲マンションを免震構造または高耐震構造とする方針を打ち出し展開を進めていますナイス株式会社にお伺いしました。

お話をお聞きしたのは、ナイス株式会社 常務取締役 福島 英次様、商品企画部の今泉 隆之課長様(教育普及部会委員)、および、社会環境部会委員でもある川島 猛課長様です。訪問者は社会環境部会の委員長の久野(大成建設)と東委員(清水建設)です。

ナイス株式会社は昭和25年に関東ではじめて横浜にある国鉄鶴見駅構内で材木市場を開設した会社で、昭和48年に東京証券取引所1部に上場されました。現在は国内最大手の木材市場経営の他、住宅資材の卸売り事業と不動産事業からなっています。グループ全体の売り上げ約2,400億円、社員数約1,800名です。住宅資材の関連事業として、昭和46年にマンション事業を開始し、翌年には一戸建住宅分譲事業もスタートしました。なお、不動産事業は、全体の約25%とのことです。現在までに、マンションは東京都・神奈川県を中心とする首都圏、仙台市、宇都宮市などで約750棟、36,000戸供給しています。

HPの「経営者からのメッセージ」には「・・・地震に強い安全・安心な住まいづくりの実現に向け・・・」、
「ナイスの住まいについて」には「・・・命を守る住まいづくり、地震に強いマンションづくりについて考え続け・・・」と掲載されています。



インタビュー風景

免震建物を採用された背景、経緯をお聞かせ下さい。

1995年の阪神・淡路大震災後に、当社では役員をはじめ、建築士など関係者が、被災地の集合住宅の被害状況を視察しました。そのエリアでの供給はないものの、もし当社の供給エリアで大震災が起きた場合、当社のマンションは大丈夫なのかと危惧していました。新しいマンションは比較的被害が少なかったのですが、それまでは「構造はもてばよい」という経済設計の考え方が業界では一般的でしたが、それに対して疑問を感じ「命を守る住まいをご提供したい」という思いを強く持つようになり、免震構造の採用を検討して、同年秋に世田谷砦で第一号の免震マンションを着工しました。その後は物件の条件によって免震構造の採用を決めていました。

当社では全国に1150万戸あると言われていた耐震性に不安のある住宅の建て替えを推進することを目的として、住宅資材事業の取引先様である木材・建材販売店様および工務店様のご協力をいただき、2001年より「住まいの構造改革」キャンペーンをスタートさせました。そしてマンションの耐震についても、積極的に取り組むべきと考え、2004年10月にナイスが分譲するマンションは、全て免震構造または耐震強度を1.25倍に高める強耐震構造にする方針を立てました。

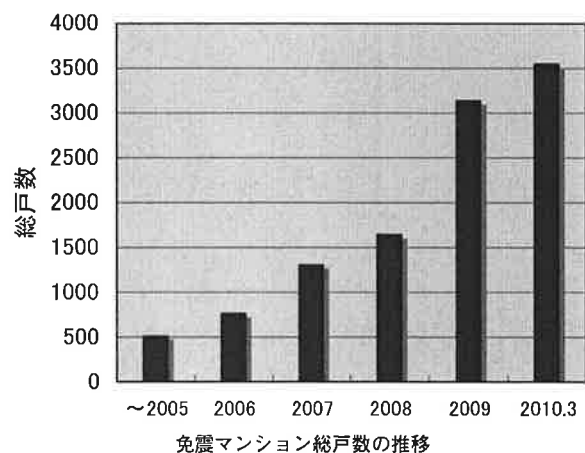
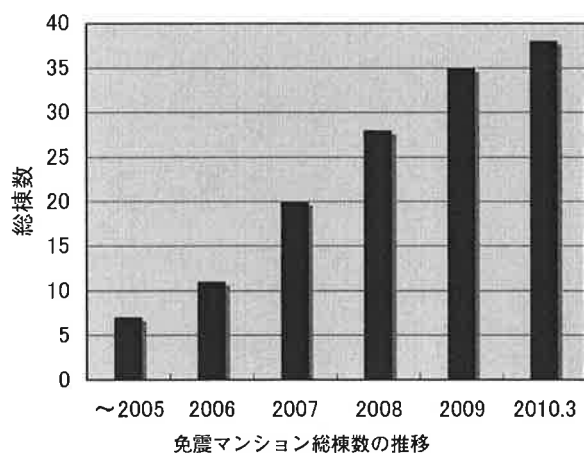
免震建物の採用と事業性についてはどのようにお考えですか。

免震マンションは耐震構造のマンションより性能が高いので、その良さを評価して頂き、価格設定にも反映できればよいのですが、現在はなかなか難しいのが実状です。当社の方針を継続するために、土地購入の際は初めから免震又は強耐震で企画して事業性を検討するようにしています。さらに、免震マンションの安心感をお客様へお伝えするには、実際に体感していただくのが一番と考え、2007年12月に免震機能付地震体験車を購入し、様々なイベントで活動しています。

日本では、全体から見るとまだ免震マンションの数も少なく、中古市場で相場を形成するまでには至っていませんが、アメリカのように建物の質や管理の良さを不動産の価値として評価するようになってくれば、地震被害のリスクや補修の有利な点が資産価値に反映され、今以上に免震マンションが評価され高く取引されるようになると思います。

今までに免震建物を採用した実績はどれくらいありますか？

1995年に世田谷区砦において第一号を着工して以来、2006年ころから増加しており、今期末(21年度)までに引き渡し済みのマンション37棟(3,559戸)、工事中、計画中也含めると52棟(5,986戸)になります。現在では、横浜市鶴見区において、総戸数1,424戸という首都圏最大規模の免震マンションを販売しています。



お客様の反応はいかがですか。

マンションのご購入を検討されているお客様に対し、大規模マンションの良さを知っていただくために、すでにご入居されているお客様の生の声を聞いていただこうと、昨年、当社が分譲したマンションにご入居されているお客様を対象に、作文・絵画コンクールを実施しました。

応募された作品のなかには、免震構造に対する感想も多数あり、「小さいころに宮城県沖地震を体験したので、マンション購入の第一条件が免震構造だった」「地震の揺れを体感して、免震マンションを購入してよかった。」など、購入にあたっての免震マンションへの期待、および購入後の実際の地震体験に基づく「免震マンションでよかった」との声が寄せられました。

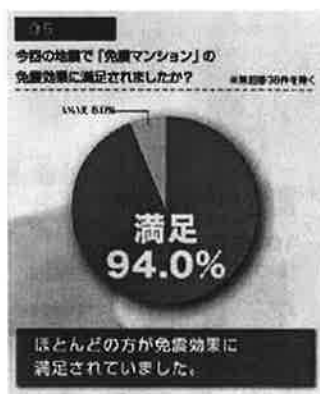


お客さまの声2009

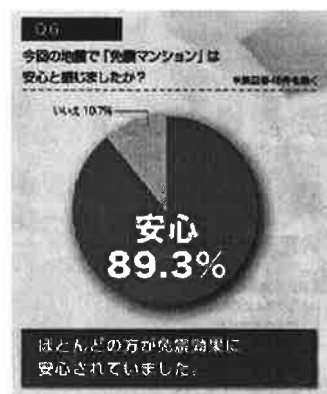
2008年岩手・宮城内陸地震で地震を受けた際の仙台の居住者の反応はいかがでしたか。

2008年岩手・宮城内陸地震の際には、震度5弱～5強であった仙台市内において、当社が分譲した免震マンション8棟573戸に緊急アンケート調査を行い、ご入居者様の声をまとめました。(詳細は会誌「MENSIN」No.62 2008.11にて紹介されています。)

その結果、免震構造マンションは全く無被害と言ってもよい状況で、室内の家具・什器の被害も殆んどありませんでした。地震の際のマンション内の揺れの感じ方としては、「大きく揺れたが不安にならなかった」が回答者の約半数の46.8%であり、免震マンションの免震効果に94%が満足、89.3%が免震マンションを安心と感じた回答を頂いています。



満足感



安心感

アンケートの回答

防災などの社会貢献の取組みについてお聞かせ下さい。

住まいの耐震化に向けて「住まいの耐震博覧会」を仙台、東京、名古屋、大阪、福岡といった全国の主要都市において毎年開催しています。これまでに延べ50万人の方にご来場いただいているほか、さまざまなメディアで報道されるなど、地震に強い家作りの啓蒙活動として大変注目していただいているイベントです。



東京ビックサイト

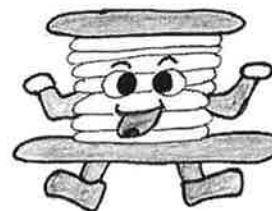


免震マンションブース(実物のアイソレーター)

また、地域の小学校で「キッズ防災スクール」を開催し、防災の知識や、起震車による地震体験なども含めて、防災のすそ野を広げる活動をしています。免震のアイソレータには絵でわかりやすく表現し、「ごむてつくん」の愛称をつけました。



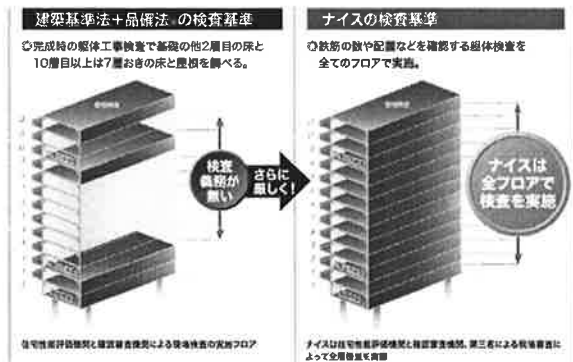
キッズ防災スクール風景
(後方：免震機能付き地震体験車)



ごむてつくん
(小学校の防災イベント向けキャラクター)

防災とは話が変わりますが、お客様により安心して当社のマンションをご購入いただくため、品質管理にも力を入れて取り組んでいます。

例えば、建設中の工事や検査の様子をインターネットを通じて24時間ライブ映像でお客様に公開する、業界初の「ナイス・ビュー・システム」や、法で定められた一部のフロアだけでなく、全フロアにおいて第三者機関による配筋・躯体検査を実施しています。また、通常のマンションの竣工時検査の他に、お客様の目線での検査として、設計職ではない女性社員がきめこまやかにチェックを行う「なでしこ検査」も実施しています。



検査基準



なでしこ検査

免震構造協会、社会環境部会の活動への要望をお聞かせ下さい。

免震マンションを推進するにあたって、いかにお客さまに、その効果と安心さをご理解いただき、「免震マンションはよいものであり、よいものは高くても購入したい」と思えるように、免震構造のよさと商品価値に見合った評価がされるような活動を期待しています。

また、お客様がご利用する住宅ローンには、フラット35S(20年タイプ)のように、住宅性能評価耐震等級が最高ランクの3になると、より有利な金利優遇が受けられる制度があります。このように免震マンションの普及を促進するような金利優遇、税制優遇が得られる制度の整備などについても取り組んでいただきたいと思います。

訪問を終えて

- ・「地震に強い安全・安心なマンションづくり」を掲げてマンションの高耐震化に取組み、免震マンションは事業性からハンディキャップはあるものの、安全・安心な免震マンションを提供していきたいという熱き思いを感じました。(久野)
- ・企業TOPの方が理解し、信念を持って推進していることがよく分かりました。良いものを提供するという事業を基本にし、免震構造の社会における認知度を高めていくさまざまな努力をされており、免震構造の普及にはこのような地道な活動が重要であると感じました。(東)
- ・免震構造の採用を方針にしている企業は、ナイス株式会社以外にも多くあると思います。それを長く継続していくには、免震構造を標準仕様として事業を考えること、そして「住まいは命を守るものでなければならない」という思いを強く持つことが大切なのだと思います。(川島)