

月刊

み・ら・い

2025

7

Vol. 280



百瀬智宏「夏の光」

回覧捺印		
月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日
月 日	月 日	月 日

編集責任 みらい会事務局

03-3665-9009(直通) 03-3662-7687(FAX)



web 月刊みらい

<https://www.hat.co.jp/service/information/gekkan>

目次

トップインタビュー	積水化学工業株式会社 取締役専務執行役員 環境・ライフラインカンパニープレジデント 平居 義幸	2
Opinion	トランプ政権関税政策の経済前倒し作用・副作用	4
国内外の経済環境		6
住宅・建築動向		8
コラム	・予測と現実…ギャップ認識の重要性 ・稼働率から見る設備状況	10
素材価格		12
セグメント別市場動向		13
法改正	vol.13 熱中症対策の義務化	14
住まいを取り巻く建築雑談	森林の生態系「自然攪乱」	16
”建築”を取り巻く現状と変化	新たな選択肢となり始めた定期借地権付きマンション	18
みらい市		20
東雲研修スケジュール		21
健康コラム	「健康経営」に取り組んでいますか？	22
宮田トオルの健康が一番！	vol.109 寒暖差疲労の対応策	23
おすすめ商材		24



積水化学工業株式会社
取締役専務執行役員
環境・ライフラインカンパニープレジデント
平居 義幸

サステナブルな社会の実現に向けて、LIFEの基盤を支え、“未来につづく安心”を創造します

はじめに

今年度は2025年度までの中期経営計画の最終年度となります。今中期においては、「ヒト・組織・事業の持続的成長」という方針の下、各種施策を推進してまいりました。

DXツールの活用もあり重点拡大製品は順調に伸長しており、またものづくりにおいても自動化や省力化などの設備投資による効果発現が期待され、海外でも成長基盤が固まりつつあります。

今年度は「社会貢献量増大による存在価値向上」を方針としサステナビリティ貢献製品をさらに拡販していくことで企業価値向上を図り、今中期の仕上げとしたいと考えています。

事業を取り巻く経営環境

国内経済は高水準の賃上げや個人消費に持ち直しの動きがみられること、好業績を背景に企業の設備投資増加が見込まれることによる内需の底堅さに加え、世界的な半導体需要の回復などを受けて緩やかな景気回復が続くと考えています。一方で、世界では米国のトランプ大統領による関税引き上げ政策や米中の貿易摩擦の再燃、地政学リスクの高まりなどによる経済の減速リスクを抱えており、これまで以上に景気の下振れリスクを注視していく必要があると考えています。

では、今年度の我々を取り巻く事業環境をみてみます。

まず、民間住宅分野です。貸家や分譲など集合住宅の需要は底堅いものの、持家については用地や建築価格の高騰、住宅ローン金利の上昇を受け低調に推移するのではないかと考えられます。住宅着工全体は前年度と同水準と予測していますが、中長期的には人口推移を反映した減少トレンドが継続していくことは避けられないと予想しています。

次に、民間非住宅分野です。個人消費の持ち直しにより店舗や宿泊施設などで回復の兆しが見られ、都心では

再開発案件を中心に大型工事の着工が増加する見込みです。設備投資持ち直しの動きもあり、非住宅分野全体では堅調に推移すると見込んでいます。

続いて公共分野です。20年12月に閣議決定された国土強靱化5か年対策を着実に推進する方針であることからインフラ再整備など公共事業にかかる予算が大きく減少することはないと考えています。

そして、皆様も既にご存じのように、建設業界・物流業界においては2024年問題と言われる時間外労働に上限規制が設けられる法改正が実行されました。

建設業界においては、就業者数の不足や高齢化により、これまで以上に「働き方改革の推進」、「生産性向上」、「建設プロセスの変革」が求められます。

もう一方の物流業界においては、輸送能力のダウンを受け大幅な物流コストアップが起こっており、この傾向は今後も続くと言われています。今まで通りの輸送ができなくなるという前提で、待機時間や手荷役作業の削減、リードタイムの延長といった取り組みを我々メーカーだけではなく、業界全体で行っていく必要があると考えています。

積水化学グループの経営方針

積水化学グループでは、地球規模での人口増加や気候変動、先進国を中心とする高齢化、都市基盤の老朽化や資源エネルギー問題がこれまで以上に喫緊な社会的課題になりつつある中、これまで蓄積してきた「住・社会のインフラ創造」と「ケミカルソリューション」の分野に関する経験・知見を活用して、これらの社会課題解決に資する価値を創造し続けることを目指しています。

また、当グループではESG経営を基本方針としており、「サステナブルな社会の実現」と「当社グループの持続的な成長」の両立の実現を目指し、その鍵となる以下の3つのステップをステークホルダーとともに取り組んでいます。

インフラ保全関連事業

インフラ課題を解決し、社会基盤を支え、ひとびとの生活を守る

国内の成功事例を海外へ

2023年度下期に合城まぐろFFUの欧州工場の稼働が開始しました。環境配慮から高品質木材の調達に困難化していることに加え、EUにおいて、木材防腐剤として使用されるクレオソート油の使用制限が進み、海外でも木製枕木代替需要が高まっています。また国内同様、下水道管路の更生需要は海外でも顕在化しており、北米・インド等での需要が拡大しています。



インフラ保全・災害激甚化対応技術の海外拡大

■ 従来配管(金属管)代替ニーズへの対応

水道配水用として開発された「エスロハイパー」は、集合住宅や病院、教育施設等の建物の給水管にも展開し、採用が広がっています。高性能ポリエチレンを使用しているため、錆びることがなく耐久性に優れている他、地震にも強く、金属管に比べて柔軟で軽量なことから、省施工・省人化に貢献します。また、昨今では低炭素製品を求める声も高まってきていることから、こうした樹脂管などを中心に、ライフサイクルアセスメントによるカーボンフットプリント算出結果をお客様に説明する資料を整備し、営業担当者を対象にした研修も実施しています。



1995年 日本初・水道配水用ポリエチレン管「エスロハイパー」を開発
地震や地盤沈下による破損、漏水を防ぐ

最適な素材を選定し、社内外技術を掛け合わせて加工

「亜鉛メッキ鋼管」における衛生・品質面(錆による赤水など)の社会課題



「エスロパイプ」の製造を開始

1952年 日本初・硬質塩化ビニル管

新たなお客様の声・市場ニーズの発掘

1975年 強化プラスチック複合管「エスロRCP」の製造を開始

■ 強みを活かした用途拡大

FRPとモルタルの多層構造により、高強度と軽量化の両立を実現。腐食にも強いことから耐久性にも優れ、その性能と経済性の両面から主要空港の雨水排水管や水力・小水力発電所における導水管等、幅広い分野・用途で採用が進みました。

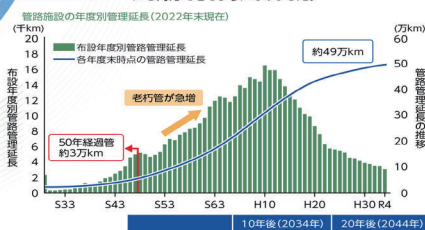


1986年 管路更生工法「SPR工法」を開発

下水管の老朽化問題に対し、道路を掘り起こすことなく、大幅な工期短縮と土砂などの産業廃棄物の大幅削減を実現

■ 日本のインフラ老朽化問題解決に貢献

従来展開してきたSPR工法の技術をベースに、強度を高め、更生管だけで必要な耐力を満たす設計を開発しました。これにより、劣化が激しい、あるいは一部脱落しているような、従来のSPR工法では対応できない箇所にも対応できるようになりました。



出典: 国土交通省ホームページ https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sewera/crd_sewera_1k_000135.html

- ①環境・CS品質・人材の「3つの際立ち」と「ガバナンス」の磨き上げ
- ②3つのアプローチ(量を増やす・質を高める・持続的に提供する)で社会課題解決を加速
- ③4つの事業領域で「未来につづく安心」の創出・拡大

このESG経営を加速するため、当社グループ主要施策について中長期目標を定めるとともに、DX(デジタル変革)・人材・環境などの経営基盤の強化を進めています。

環境・ライフラインカンパニーの経営方針

ものづくりを通じ、今の社会・環境が抱える課題を解決へと導く製品を輩出し、貢献していく。当社が創業当時から変わらず持ち続ける理念になります。今年の1月に発生した埼玉県八潮市の道路陥没事故は大変痛ましい出来事であるとともに、日本のインフラ老朽化の深刻さを示した象徴的な出来事だったと思います。建築分野では、人手不足により大都市のプロジェクトにおいても工期の遅延や見直しが多数生じています。このような課題を解決し、社会基盤を支えることで社会に貢献していきたいと考えています。

公共分野では、道路を掘り起こすことなく、工期短縮と産業廃棄物の削減ができる管路更生SPR工法や、地震や地盤沈下による破損、漏水を防ぐ水道用ポリエチレン管エスロハイパー、建築分野では、軽量化・易施工・省人化が可能な、樹脂管による金属代替を推進してまいります。また、脱炭素、カーボンニュートラル社会実現のために、資源リサイクルや温室効果ガス排出抑制についても企業活動・製品開発・製造の中で貢献してまいります。

そして、社会・環境課題に貢献するサステナビリティ貢献製品(重点拡大製品)の拡大によりその貢献量を増や

環境・ライフラインカンパニーの製品のLCAデータ(CFPデータ)の提示を開始します



していきたいと考えています。そのための発信力の強化やオープンイノベーションを加速させる場として、総合研究所の栗東開発棟と千葉ソリューションセンターを開設しており、ここを拠点に当社製品の価値を見える化し、お客様への認知・理解をさらに深めていきたいと考えています。このほかにもSDGs貢献をより分かりやすく伝えるため、例えばCO₂排出抑制効果などの裏付けデータに基づく販促活動など、マーケティングを含めPR戦略に力を注いでいく方針です。

みらい会の皆様へ

日頃から弊社管工機材製品の拡販にご尽力を賜り、誠にありがとうございます。当社のサステナビリティ貢献製品をまずは認知いただき、事業活動の中でぜひご採用いただきたいと思います。

環境負荷の低減や働きやすさ、生活の安全安心につながったか、そうした実感の声を一人でも多くの方から寄せていただけるようものづくりを通じた社会・環境貢献を極めていきたいと思ひます。

そのためには、みらい会の皆様からいただく製品開発のヒントやご要望は非常に重要な情報源となりますので、是非忌憚のないご意見を賜りたいと思ひております。

これらの製品を現場にお届けする為のご協力を始め今後も皆様の更なるご支援を賜りますよう、何卒宜しくお願い申し上げます。



トランプ政権関税政策の 経済前倒し作用・副作用

宮脇 淳

株式会社日本政策総研 代表取締役社長
北海道大学名誉教授

トランプ政権関税政策本格課税後の経済への影響は懸念されますが、企業に限らず個人も含め経済活動は将来のリスクを勘案して行われます。このため、トランプ政権関税政策の具体的な内容が決まらない不透明な期間でも、将来リスクを少しでも軽減するための経済活動が展開されます。その経済活動の展開が、実体経済に影響を与え新たなリスクを生み出します。今回は、米国企業による前倒し需要、消費者の将来インフレへの懸念、そして中国製品のアジア市場への流入拡大等副作用の視点を整理します。

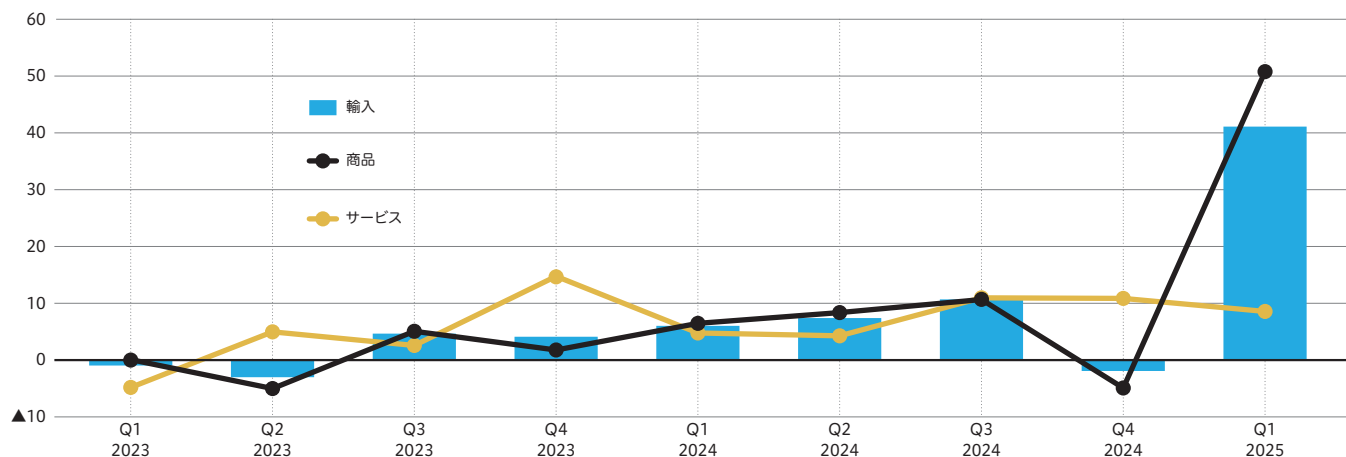
米企業の前倒し需要拡大

昨年11月の米国大統領選挙以降、トランプ政権の関税引上げの姿勢は明確に示されてきました。しかし、具体的内容は2025年半年経過後も不透明な部分を多く

抱えた現状にあります。こうした曖昧な現状は、政治のパワー闘争では重要となります。権力・影響力のひとつの源泉は「判断基準を不明確にすること」つまり「曖昧性」にあるからです。

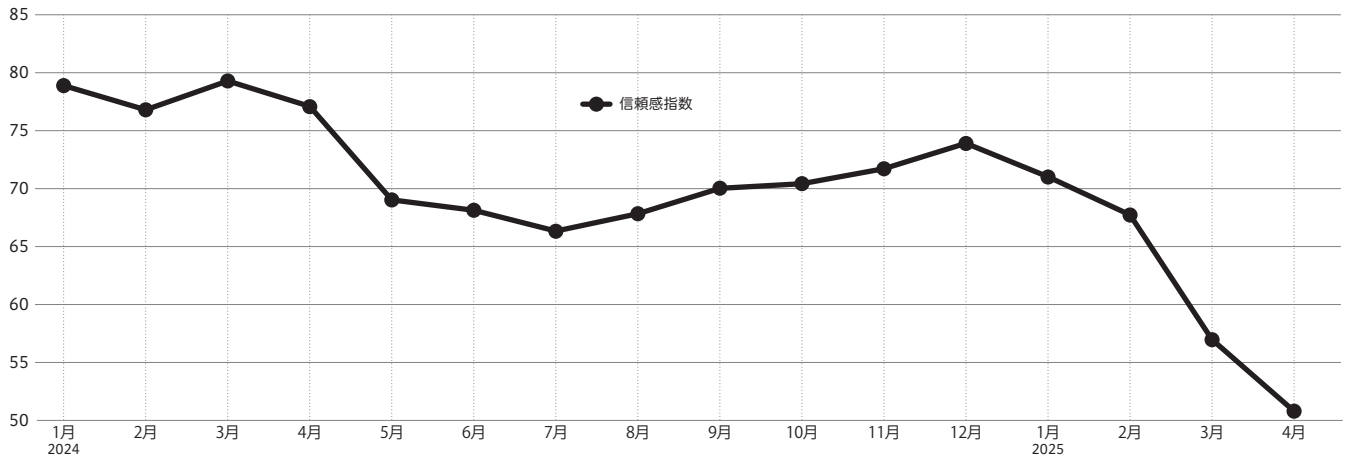
計画性を重視する経済活動では不透明性・曖昧性はリ

(図1) 米国実質GDP輸入 (前期比年率%)



(資料) 米国経済分析局

(図2) 米国消費者信頼感指数



(資料) ミシガン大学

スクに結びつき、リスクが顕在化すれば企業や消費者にダメージをもたらします。そのひとつが米国経済の輸入急増です(図1)。2025年1-3月期の米国実質GDP統計の輸入は、商品で前期比年率ベース50%増となり異常な増加を示しています。これは、もちろん関税増税前の駆け込み輸入(仕入れ)であり、関税増税によるコスト増・収益圧迫回避を意図したものです。こうした前倒し需要は、対米輸出の経済活動にも影響し企業収益を一時的に支える要因(作用=プラス効果)ともなりました。しかし、中期的に見ると米国内在庫を増加させる要因となり、今後の米国経済の動向によっては逆機能たる需要の攪乱を生む可能性(副作用=マイナス効果)があります。

消費意欲の低迷、期待インフレ率の急上昇

消費活動にも影響を与えます。トランプ政権関税政策内容が示された年明け以降、消費者の消費意欲を示す態度は急速に悪化し、消費活動を抑制する姿勢が強まっています(図2)。この背景には、今後の物価上昇、いわゆる期待インフレ率の上昇(悪化)があります。4月段階の調査では米国の消費者は、今後7%程度の物価上昇を見込んでおり雇用所得が堅調で推移しても物価上昇で相殺されるため、生活防衛的姿勢が強まります(副作用)。

企業によるコスト抑制を意図した前倒し仕入れも、消費活動が過度に抑制されると不良在庫にもなる危険性を持ちます。

こうした状況を反映して米國小売大手のウォールマートは、以前に発表した経営計画を撤回し消費者販売価格の引き上げに加えて、人員削減も提示しています。この傾向は、AppleやGM等の米国企業に広がりつつあります。

まとめ

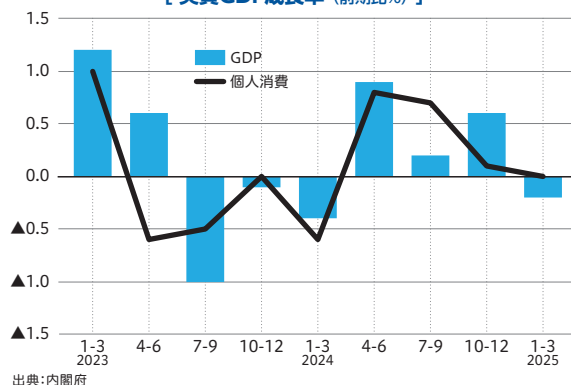
経済は時間軸の中で、連動していきます。仕入れ増は、在庫増に在庫は投資・消費へと結びついていきます。この結びつきが遅延したり断絶したりすれば経済活動は低迷します。今回のトランプ政権の関税引上げはその内容はもちろんのこと、各国との交渉プロセスの時間軸でも経済活動に作用・副作用両面で大きな影響を与えています。こうした経済の連動・結びつきに留意し、時間とともに発生する作用・副作用を意識することが重要となります。

中国の景況感は、対米輸出の制約から昨年末以降悪化しています。しかし、その副作用として対米輸出が難しくなった製品等がアジア諸国に輸出され、サプライチェーンの構図や各国内の経済にも影響を与えています。日本もその例外とは言えません。

日本 実質マイナス成長

2025年1-3月期の実質GDP(一次発表)は、前期比マイナス0.2%(年率0.7%減)と成長にブレーキがかかった。需要項目別でみると、日本経済に大きなウェイトを占める個人消費がコメなどの生活必需品の値上がりが大きく影響し、消費を抑制する結果となった。トランプ政権の関税政策による前倒し需要等は経済にプラスに影響した面があるものの、関税政策自体の直接的影響の顕在化は早くとも4-6月期以降となる。

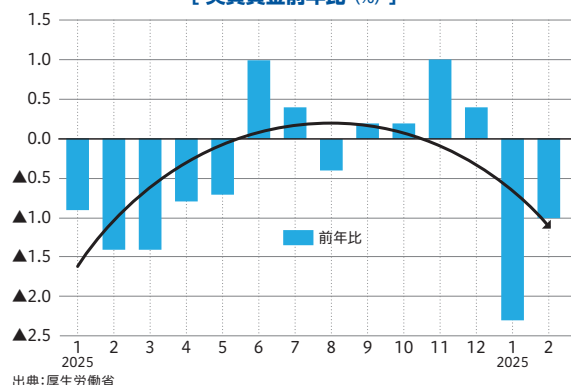
【実質GDP成長率(前期比%)】



日本 実質賃金減少傾向

2024年末頃から実質ベースの現金給与総額(30人以上事業所)が減少を続けている。2024年前半は賃上げと物価の安定傾向からプラスの動向となったものの、再びマイナス傾向(矢印線=傾向値)を示している。要因として物価面ではコメ等食料品価格の値上がりが影響しているほか、トランプ政権の不透明な関税政策によって企業の景況感が製造業中心に大きく低下し、活動自体が鈍化していることがあげられる。

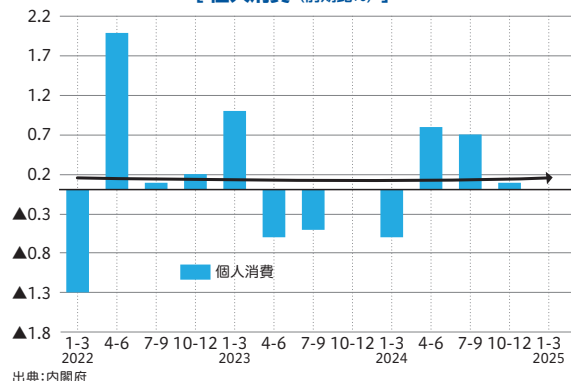
【実質賃金前年比(%)】



日本 低位横ばい続く

実質GDPで四半期ごとの個人消費動向を見ると、増減はあるものの傾向(矢印線=傾向値)としてほぼ前期比0.1%台のスピードにとどまっており、脆弱な動向にあることが分かる。物価動向に加え、日本銀行による金利引上げ政策の展開や今後のインフレ上昇への不安等で消費意欲が低迷したことに加え、トランプ政権関税政策による世界経済の混沌状況も加わり、消費への消極的姿勢が強くなっている。

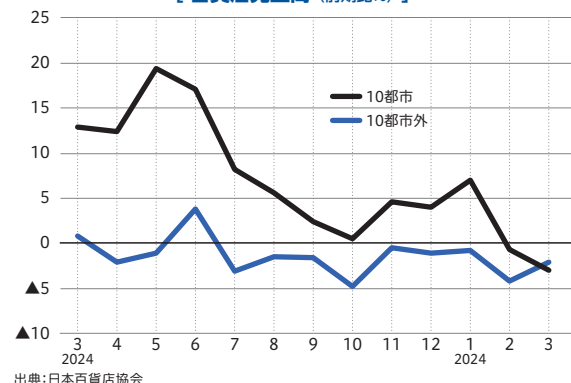
【個人消費(前期比%)】



日本 年初の円高傾向等から減少

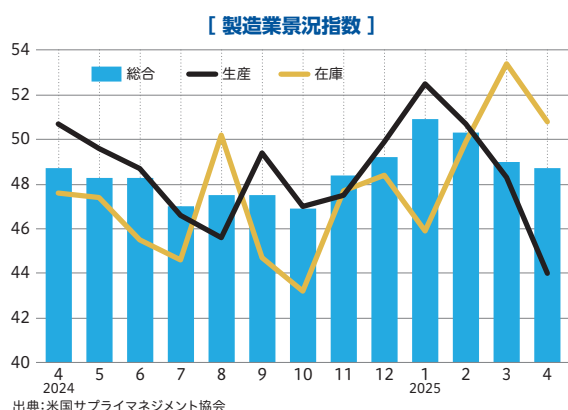
年明け以降、百貨店売上が規模の大きい10都市で減少傾向にある。国内の個人消費が低位横ばいとなる中で、インバウンドの増加等により10都市の百貨店売上げは比較的堅調に推移してきた(インバウンド消費はGDP統計上「輸出」に計上される)。しかし、年明け以降の円高傾向で減少傾向を強めている。為替の影響を受けやすいことが表れており、5月以降の円安傾向等、当面は揺れる可能性がある。

【百貨店売上高(前期比%)】



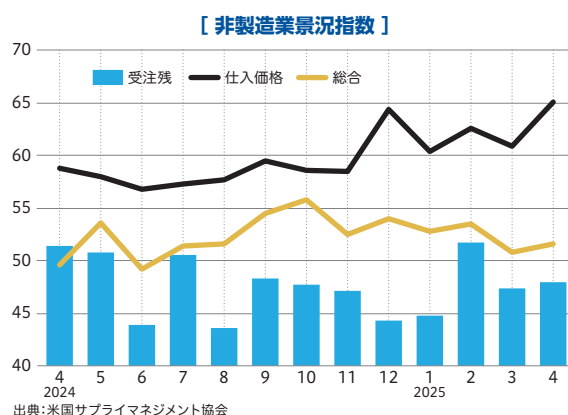
米国 前倒し需要あるも急速に悪化

米国製造業の景況が年明け以降、急速に悪化している。特に生産活動がトランプ政権の関税政策の不透明性から大きく悪化した。一方で、同関税政策による増税影響回避の前倒し輸入が拡大し、米国内の在庫が大きく増加している。関税政策の不透明性からの企業行動が実体経済に影響を与えている。依然として関税政策の具体的内容等は流動的であり、米国経済の不安定な動向が続かざるを得ない。



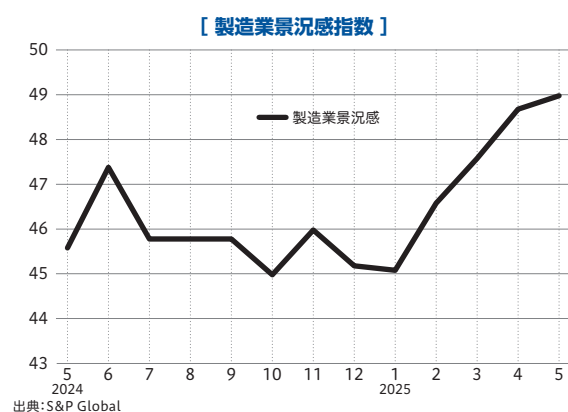
米国 仕入れ価格上昇傾向

トランプ政権の関税政策は、米国非製造業の景況にも影響を与えている。小売業等を中心に関税増税本格化前の駆け込み仕入等が生じた一方で、対メキシコ関税の実施影響等により家電、自動車等の耐久消費財や中国からの消費財輸入価格が値上がりし、仕入れ価格が上昇している。米國小売業は自助努力でのコスト吸収には限界があるとし、夏に向けて一段の価格上昇も選択肢としている。



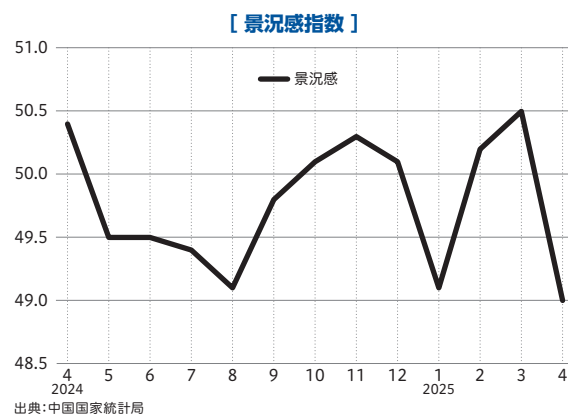
欧州 製造業景況急速に回復傾向

欧州の製造業景況が春口以降急速に回復している。その契機のひとつには、景気低迷に苦しんできたドイツの「インフラ・防衛支出パッケージ政策」がある。米国の欧州防衛支援の後退、ウクライナ・ロシア紛争に端を発したユーロ、英国等の再防衛強化姿勢が防衛産業を中心に大きな景気浮揚期待を生じさせる。フランスも改善傾向にある。但し、非製造業は相対的に依然低位である。



中国 景況感一進一退

中米関税措置が5月に90日間の一部先送りとなったものの、その具体的な内容とそれに基づく実施時期や方法は不透明な状況が続いている。中国企業の対米輸出における採算点関税率は平均35%程度とされることから、業種間の格差もあり中国の景況感は4月まで一進一退の動向である。今後、協議の内容が具体化される中で、景況感にも変化が生じることとなる。



住宅・建築動向

需要動向

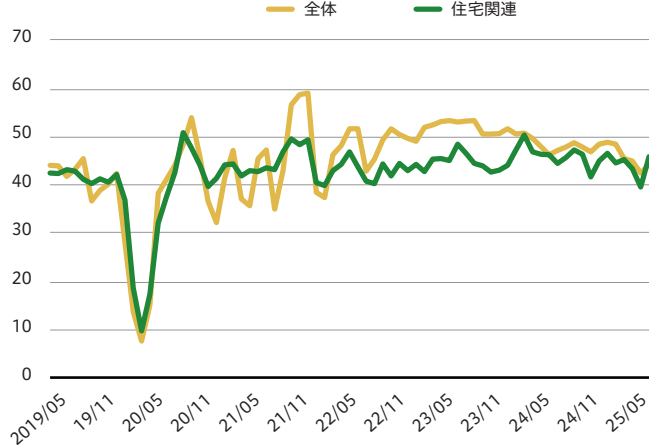
株式会社日本政策総研 研究員 松田 睦己

出典：内閣府「景気ウォッチャー調査」より作成

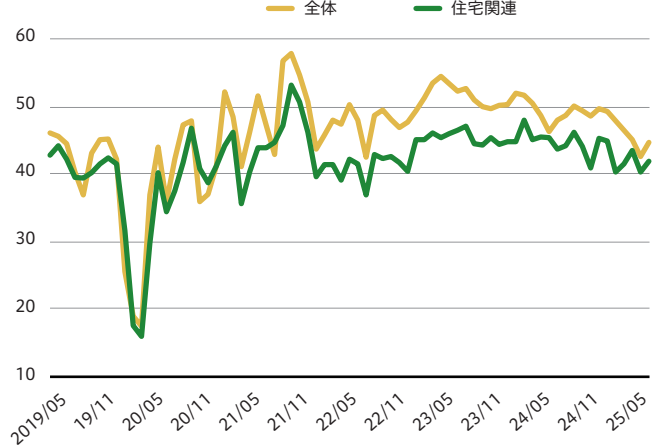
景気ウォッチャー調査(2025年5月) 単位(ポイント)			
現状		先行き	
全体	住宅	全体	住宅
44.4	46.0	44.8	42.0

住宅関連の足元景況感である「現状判断」は、46.0と先月(39.7)から改善した。「子育てグリーン住宅支援事業の申請がスタートし、今年度予算に間に合わせたい客の動きが大変活発になっている。」との意見がみられ、国の政策等が後押しになっている。2〜3か月先の景況感を示す「先行き判断」も42.0と先月(40.4)から改善した。

〈現状判断〉



〈先行き判断〉



〈景気の先行きに対する判断理由〉

景気の先行きに対する判断の理由について、その主だったもの及び特徴的と考えられるものを取りまとめると以下のとおりであった。

先行き判断	業種・職種	景気の先行きに対する判断理由	地域
やや良くなる	住宅販売会社(経営者)	金利の動きが落ち着いていることから、これから建築需要が向上していくと期待している。	北海道
	住宅販売会社(従業員)	個人投資家や相続税対策でのアパート購入需要は、問合せなどからみて継続する。さらに、法人の土地活用の動きが増えている。	南関東
	住宅販売会社(役員)	賃貸住宅の家賃も上昇傾向にあり、住宅金利が上がらないうちに賃貸から持家に移行する傾向があるとみられる。	沖縄
変わらない	建設業(従業員)	受注量は増えてきているものの、価格高騰がどこまで影響するのか見通せない状況である。	東北
	住宅販売会社(経営者)	いまだ貸家の空きが目立っており、店舗等もシャッターが下りている店がかなり増えている。景気が良くなるような要素はない。	北関東
	住関連専門店(営業担当)	住宅、商業施設など新築工事が減少している。ただし、小・中規模のリフォーム工事は増えているため全体では横ばいである。	東海
	住宅販売会社(従業員)	良い月と落ち込む月があり受注が安定していないため、楽観はしていない。客の絶対数が少ないことが原因とみている。	北陸
	建設業(経営者)	仕事はあるが、人手不足と働き方改革により、仕事量を調整する必要がある。このままでは、賃上げをしたくても厳しいのが現状である。	近畿
	建設業(経営者)	民間の建築工事はあまり期待できないため、公共工事故第である。	四国
やや悪くなる	不動産業(経営者)	物価、人件費の上昇が続き、米国の関税政策など暗い方向に向かっている。	南関東
	その他住宅[住宅管理](経営者)	輸入建材、国内建材共に値上がりし、このまま建材の高騰が続くとますます厳しい企業が増える。先の関税対策、物価高対策等がみえない状態では3か月先の状況は厳しい。	東海
	住宅販売会社(住宅設計担当)	物価高騰の影響からの回復がみられず、苦戦状況は長期化するとみられる。	中国
悪くなる	設計事務所(経営者)	地域的に官公庁に依存している企業も多く、物件単価は上昇しているが、それ以上に人件費、外注費、競合先とのダンピング競争が厳しい。結果、低価格での受注を余儀なくされ、利益を確保できない。	東北
	その他住宅[住宅資材](営業)	住宅着工数の下降に歯止めがかからず、建材需要のバイ縮小がどんどん進む。リフォームの喚起では全く追いつかず、リフォーム需要そのものではカバーできないほど新築市場に依存する環境構造となっている(東京都)。	南関東

着工動向

出典：国土交通省「建築着工統計調査」より作成

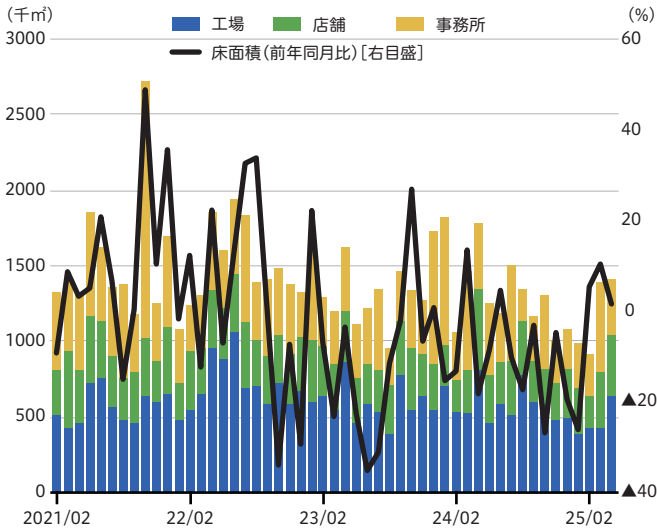
新築着工 (2025年4月)											単位 (千㎡, %)
全体		民間非居住用		事務所		店舗		工場		倉庫	
8,461	▲ 16.2	3,615	1.6	381	▲ 14.3	401	▲ 24.2	644	▲ 20.8	528	▲ 21.3

前年比で、事務所、工場が5か月連続の減少となったものの、店舗が4か月連続、倉庫が5か月連続の増加となったことにより民間非居住用は2か月連続の増加となった。

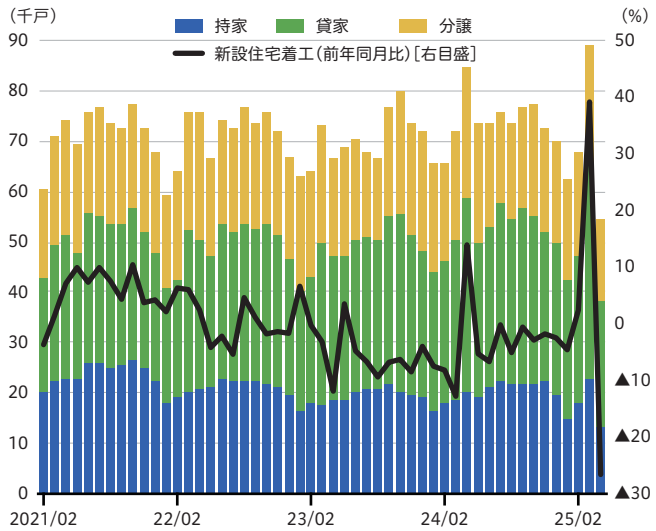
新築住宅着工 (2025年4月)											単位 (戸, %)
全体		持家		貸家		分譲		うちマンション		うち一戸建て	
56,188	▲ 26.6	13,635	▲ 23.7	24,939	▲ 27.9	16,148	▲ 29.7	7,709	▲ 36.9	8,169	▲ 22.8

前年比で、持家が3か月ぶりの増加、貸家が2か月連続の増加、分譲住宅が2か月連続の増加となり、全体では2か月連続の増加となった。地域別では、首都圏(+30.6%)、近畿圏(+36.3)、その他地域(首都圏、中部圏、近畿圏以外)(+59.4)の増加が目立った。

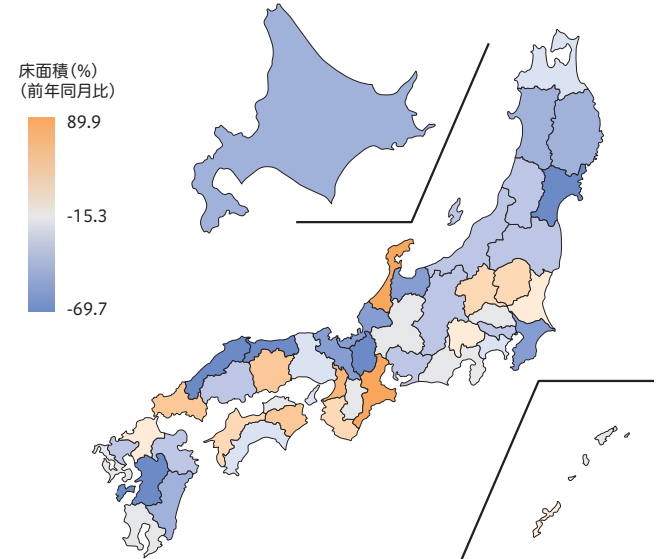
〈建築着工推移〉



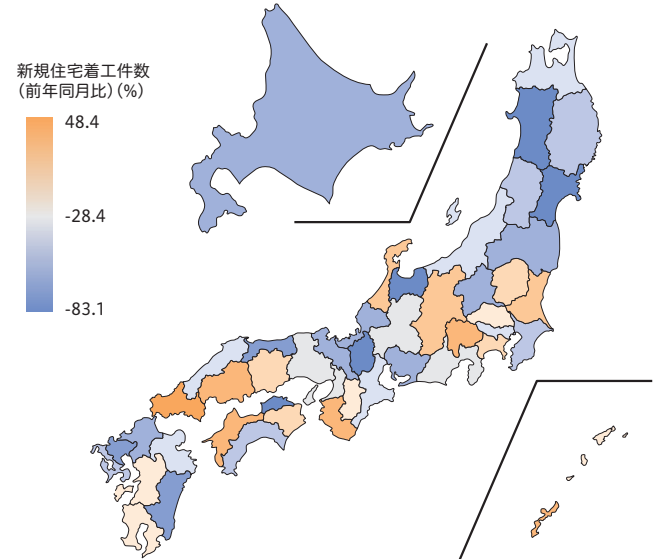
〈住宅着工推移〉



〈建築着工 全国〉



〈新設住宅着工 全国〉



問合せ先：株式会社日本政策総研 研究員 松田睦己 (matsuda@j-pri.co.jp)

予測と現実…ギャップ認識の重要性

宮脇 淳

株式会社日本政策総研代表取締役社長 北海道大学名誉教授

デジタル化の推進、DXの取組み等が社会で進む一方、大学授業や公務員研修などで「データは正しいのか」といった根本的な質問を受けることが少なくありません。国の公式統計や企業の財務諸表は、一定の公表されたルールに基づき作成されており、その意味においては「正しい」と言えます。しかし、事実を忠実に反映しているかと問われれば限界があり、「必ずしも正しいとは言えない」ことになります。

それでは、なぜ「データが必要となるのか」あるいは、「必ずしも正しいとは言えないデータをどのように活用するのか」という疑問が生じます。その答えは「比較すること」にあります。少し過激な表現となりますが「嘘と嘘を比較すれば真実が見える」可能性が高まります。すなわち、データとデータを比較してその間にある違い、すなわち「ギャップ(ズレ)」を認識することに意味が生まれます。

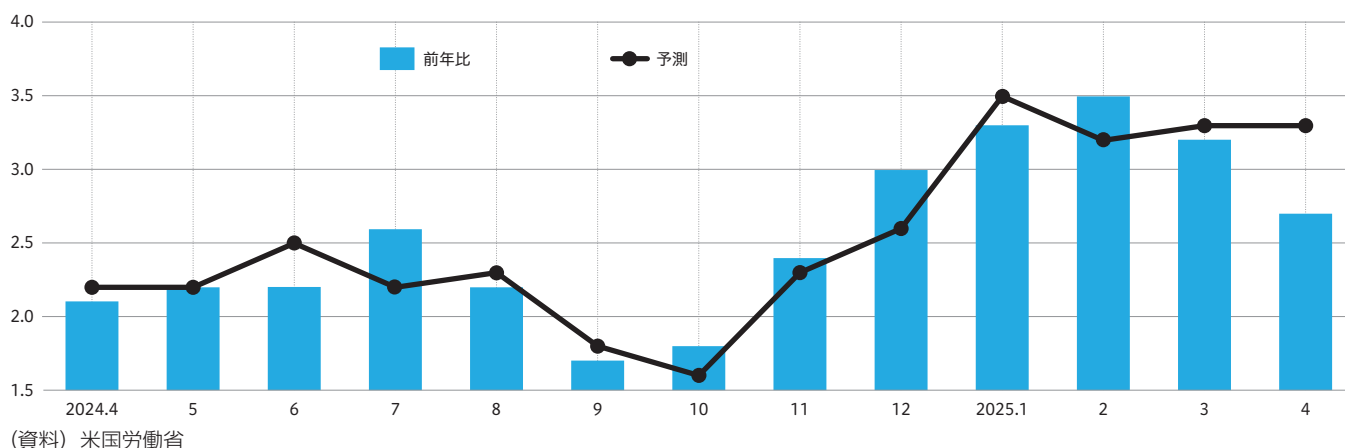
「データとデータを比較する」には、具体的にどのような視点があるのでしょうか。例えば、①時系列(時間、年月日間)で比較する、②異なる組織や業界と比較する、③外国の状況と比較するなどが挙げられます。こうした比較を行いやすくするため、国際的統計や公式統計では統一されたデータ集計等のルールが定められます。データの処理において客観性とは常に他のものと比較することで

あり、比較のない例えば特定の会社、特定の担当、特定の業界、特定の地域などのデータで判断することは主観的となります。必ず他の会社、業界や地域等と比較することで、はじめてギャップが認識され客観的となります。

加えて、重要なものとして④「予測と実績」の比較があります。国や地方自治体、企業でも計画等を作成します。そして、計画どおりに進んだか否かをチェックします。景気に関する統計でも、企業や消費者に予測を聞いて結果と比較するものがあります。図は米国の生産者物価指数で、棒グラフは実績、折れ線が予測です。2024年4月は予測と実績(前年比)が大きく乖離しています。この状態を見て「予測が間違っている」、「予測は役に立たない」と判断し済ませてしまうのは無益です。そうではなく、予測と実績の間に生じたギャップはどこにあり、何で生じたのかを探り理解することに意味があります。

こうした予測と実績を比較できる統計は日本でも最近は増えていきますし、市場見通しと実績の違い、株式市場では企業収益等に関するアナリスト予測と実績など、様々なものがあります。データは比較することで客観的となり生きたものになると同時に、将来を判断するには予測の当否ではなく実績によりギャップを認識し、その要因を探ることを重視する必要があります。

生産者物価指数 (前年比%)



稼働率から見る設備状況

宮脇 淳

株式会社日本政策総研代表取締役社長 北海道大学名誉教授

2024年後半から日本経済は、半導体製造、デジタル化、インバウンド増加などを背景に設備投資が牽引役となって緩やかな回復基調となりました。しかし、昨年11月の米国トランプ政権誕生による不透明な関税政策の提示により先行き見通しが困難となり、製造業を中心に景況感が悪化し貿易戦争の懸念が高まるとともに2025年年明け以降、景気が減速しています。

設備投資は景気変動や需要の増減だけでなく、老朽化する施設の更新、技術革新による質的劣化に対する高度化投資など設備の生産効率や競争力の向上のため、一定の期間経過とともに積極投資する必要があります。こうした状況を含めた設備の実態を業種別に把握する際に便利な統計は、経済産業省が発表する「稼働率指数」です。

図1は、製造業全体の稼働率指数です。月によって変動しながら従来よりも指数水準を下げていることが分かります。そして、2024年末にトランプ政権誕生が確定し、関税政策発動前の前倒し需要で少し稼働率を上げています。

稼働率指数は、製造業設備の稼働状況を示す指標で「生産量」と「生産能力」の比率から計算します。具体的に現在の指数は2020年を基準とし、20年の生産能力による実際に生産可能な最大生産量を把握し、それに対する現実の生産量の割合を示しています。設備の効率性を見る指標です。

図1を再び見ると、2021～23年にかけては平均107

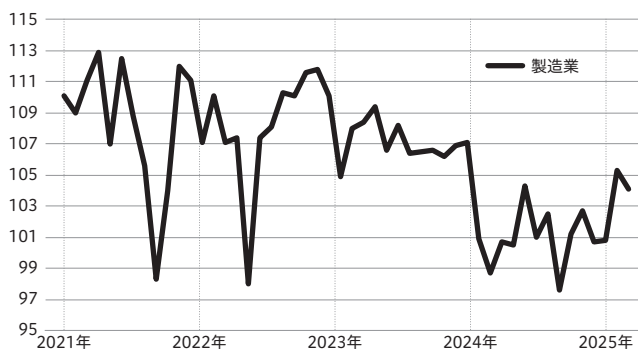
の指数水準であり、100を超えて2010年水準を上回った効率性を示しています。しかし2024年は平均101前後と水準が低下しています。時の経過とともに設備の老朽化が進み実際の生産量が減少傾向にあるという整理が可能です。加えて、需要の減少により生産量が設備能力に比べて大きく減少していることも指摘できます。いずれにしても、設備が生産能力を十分に発揮できていない状況といえます。こうした傾向は、業種で異なります。

図2は「電子部品・デバイス工業」の稼働率です。

図1と図2を比較すると2022年頃から稼働率が低下し、かつ2023年以降ほぼ横ばいで図1と比べると水準も90前後と低くなっています。製造業全体に比べて生産効率が相対的に低くなっています。設備相応の生産量が不足している状況であり、こうした状況は半導体等の需要不足や過剰設備投資などを懸念する必要があります。現実には2023年頃からスマホ普及が行きわたり半導体需要が減少しています。日本国内では全国各地で、半導体やデバイス製造ラインの新規投資が拡大しています。それは、将来の需要を見込んだ投資であり、稼働率はあくまでも生産活動を実際に今展開している設備を対象とします。

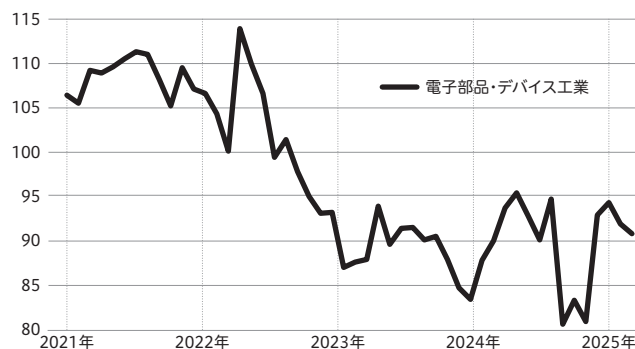
稼働率の変動や水準を時系列や業種別に見ることで、日本経済の生産効率性や今後の設備投資の方向性等をマクロ的に示唆します。

【図1】製造業稼働率（2020年=100）



(資料) 経済産業省「稼働率指数」

【図2】電子部品・デバイス工業稼働率（2020年=100）



(資料) 経済産業省「稼働率指数」

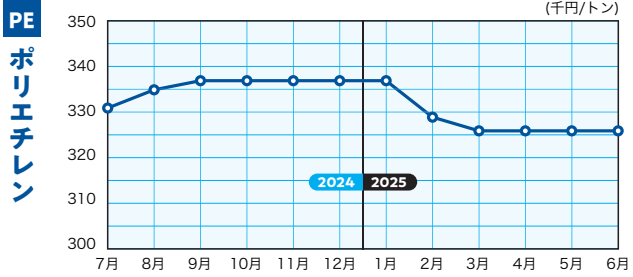
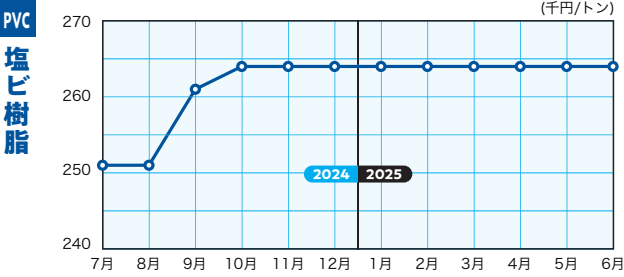
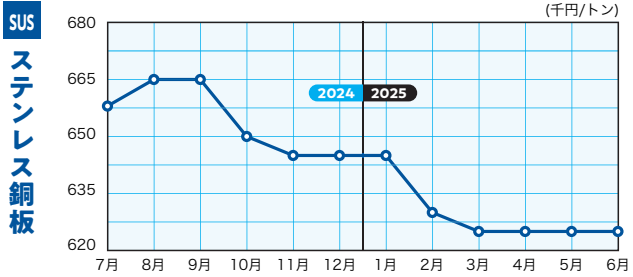
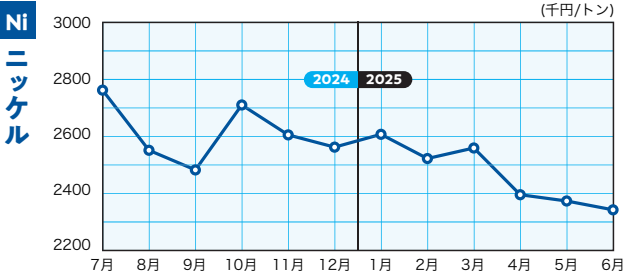
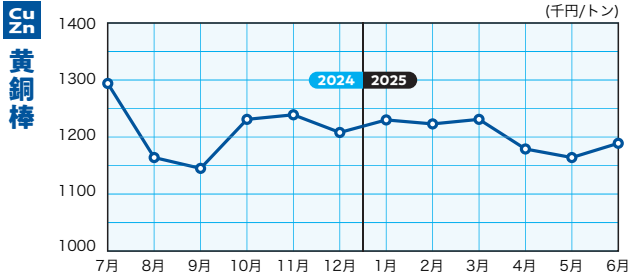
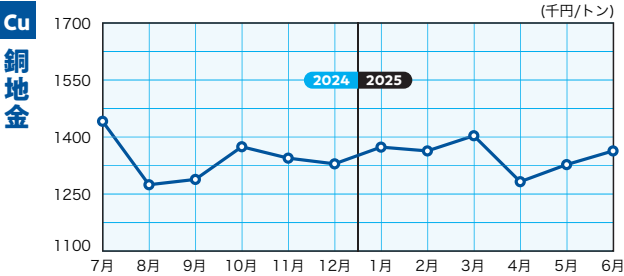
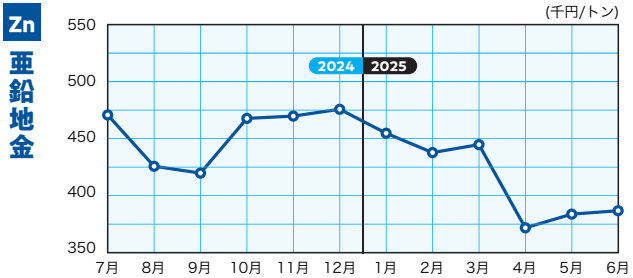
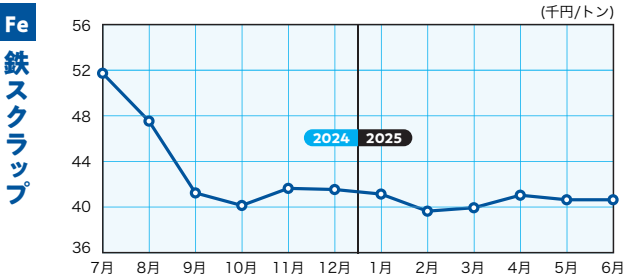
素材価格

1 市場概要

2025 年 6 月

分類	素材	商品	状況
パイプ	鉄鉱石、原料炭	SGP・PV	7～9月積み鉄鉱石価格は、前期比5%安の92\$/t、4～6月原料炭価格は、6%安の183\$/tとなる。足元、石炭価格は供給懸念から上昇基調も、中国需要不振で低調続く。
	銅地金	空調用銅管	アメリカの関税交渉開始後、アメリカの軟化姿勢となりLME価格は9,800\$前後で推移。国内価格は、為替に左右され145万円前後で推移。
	ニッケル	TPA・TPD	トランプ政権への移行に伴い、EV補助金の廃止検討となり需要は先細り見通しであったが、急激な需要減少とはならず15,000\$/t台で横ばいが続く。
継手	鉄スクラップ	鋳物類	アメリカの関税施策の税率が下がり始め、世界経済の減速懸念は緩和されるも、需要は軟調で、40,000円台前半で推移。
化成品	ナフサ	塩ビ管、継手	中東情勢の悪化で、上昇基調。イランがホルムズ海峡の閉鎖となれば更なる急騰も見込まれる。ナフサ価格は昨年より下落したものの依然、高値水準で取引続く。

2 LME 等の月平均値



セグメント別市場動向

今月のセグメント別市場動向についての見通しをまとめました。

セグメント	概 況	前月	当月
パイプ	素材軟調も大きな需要見込めず、低迷続く。物件は遅延と端境期で出荷は低調。非住宅案件でのSUS管出荷は需要回復。		
継手	鋳物継手はパイプに連動して出荷は低迷。メカニカル継手は、非住宅系での小口物件が出始め、前年並みまで回復。		
バルブ	物件需要は底を打ち、直近出荷は回復基調。本格納入は2025年度秋口以降で、物件残残はやや回復傾向へ転じる。		
土木	公共予算は前年並み。150A以下の小径管は樹脂化への加速進む。老朽化、耐震化対応への投資は見込まれるが、時間がかかる見通し。		
化成品	住宅関連品は底を打ち回復基調へ転じる。非住宅関連製品は、管種の置き換えが進むも、設備関連が端境期で低迷。		
トイレ	衛陶金具は取替需要の荷動き悪く日売減少。8月に温水洗浄便座新商品発売。		
バス	新築住宅着工減少で台数減少傾向続く。戸建用システムバス高級機種の台数減少。集合住宅向けの新築向け伸長、リフォーム、取替は堅調に推移。		
洗面	新築住宅着工減少を受け新築向けの台数減少。戸建住宅リフォーム需要の引合微増。高級機種が伸び悩み。		
キッチン	新築着工減少に伴い、RF需要獲得に各社需要喚起活動が活発に、イベント企画、地域対策強化で需要獲得へ。		
給湯	昨年度から、ガス、電気、石油とも出荷は好調推移だったものの、ここきて全体的に動きは鈍化傾向、付加価値商材は補助金活用などで出荷は高推移。		
空調	5月も家庭用、業務用ともに好調を維持、ビルマルのみ4月1日以降の冷媒規制の3月先入れで前年85、チラー一段落。7月以降の引合い、注残減を懸念。		
換気、送風	換気意識は依然高く住宅用は、戸建て、集合の竣工戸数減があるも堅調。有圧扇、全熱交は業務用空調機同様に好調。		
ポンプ	増圧ポンプ、給水ユニットは台数減が続き前年割れし、サービス、部品が増加。ポンプ単体は産業用、空調用冷温水ポンプとして増加。家庭ポンプは低迷続く。		
エネルギー	電気料金の高騰に伴い再生可能エネルギーの見積りは増加傾向。(首都圏では、戸建住宅への太陽光設置義務化)創畜連携システム提案。		
電材	首都圏内を中心にリニューアル・ソリューション案件受注増加。一般電材は厳しい状況続く。		
家電	生活家電(TV・冷蔵庫・洗濯機・炊飯器・電子レンジ)の販売は一巡したが、ルームエアコン好調で量販店は一服感。		

今回は、熱中症対策の義務化について解説をします。これからの時期、現場での工事や資材の搬送・運搬において、熱中症の対策は欠かせません。その熱中症の対策が、2025年6月1日から「義務化」になりました。

1 なぜ、熱中症対策が「義務化」されるのか

近年の猛暑により、職場での熱中症による事故が深刻化しています。厚生労働省によると、2023年の熱中症による労働災害は1,195人と過去10年で最多となり、製造業や建設業、運送業などを中心に多く発生しています。

死亡事例も増えており、その多くは初期症状の見逃しや、対応の遅れに起因しています。

こうした状況を受け、2025年6月1日から改正労働安全衛生規則が施行され、一定の高温環境下での作業について、企業に対し熱中症対策の実施が義務づけられることになりました。

従業員の健康と安全を守ると同時に、労働力を確保するうえでも「暑さへの備え」はもはや不可欠な経営課題といえるでしょう。

2 どんな職場が対象？ 企業に求められる対策とは

今回の義務化の対象となるのは、「暑さ指数(WBGT)

暑さ指数		35以上 熱中症特別警戒アラート発表 33以上 熱中症警戒アラート発表
危険	31以上	運動は原則中止 外出はなるべく避け、涼しい室内へ移動する
厳重警戒	28～31 ^{※1}	激しい運動は中止 外出時は炎天下を避けて、室内では室温が上がらないように気を付ける
警戒	25～28 ^{※2}	積極的に休息 運動や激しい作業をする際は、十分な休息を取り入れる
注意	25未満	積極的に水分補給 危険性は少ないが、運動や重労働時には注意する

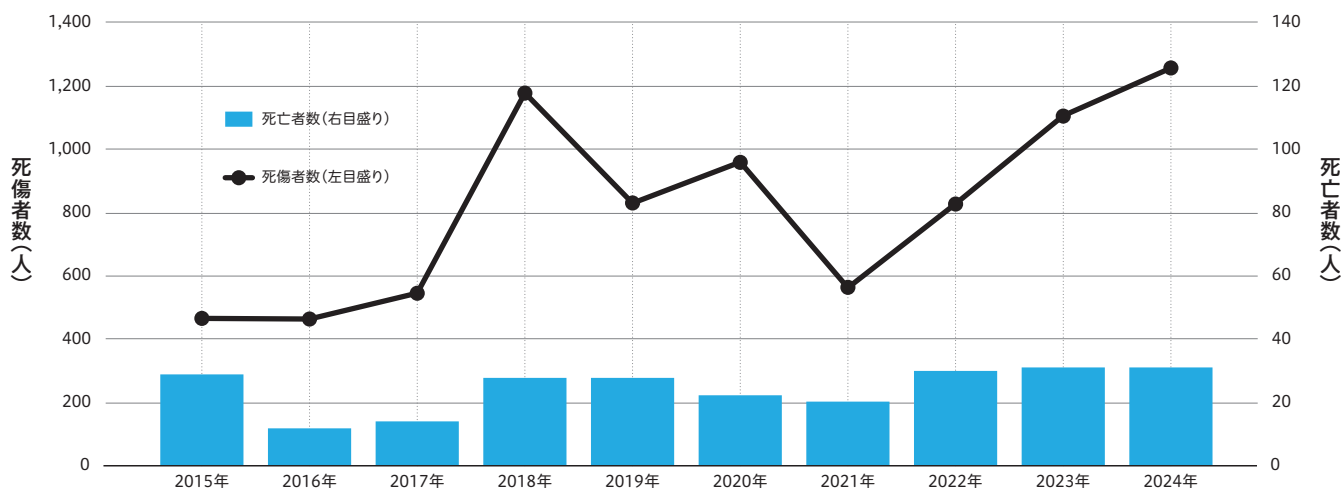
※1 28以上31未満 ※2 25以上28未満

出典：葛飾区役所

28以上]または「気温31℃以上」の環境下で、1時間以上連続して作業する、あるいは1日あたり4時間以上作業する業務であり、建設現場、配送業務など、住宅業界において対策は必須となる可能性が非常に高いです。

具体的には、「熱中症の兆候が見られる人を見つけた

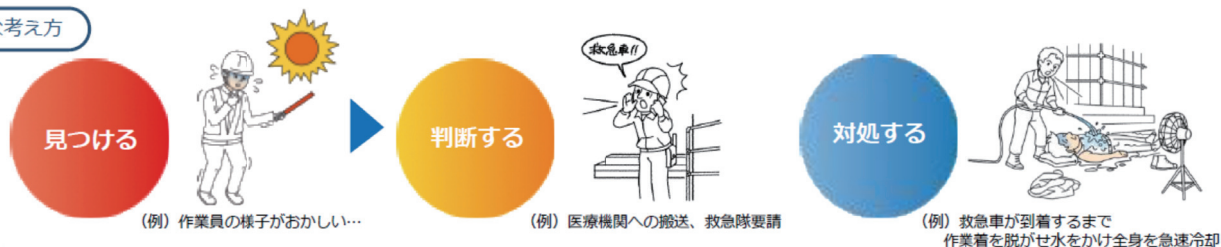
職場における熱中症による死傷者数の推移



出典：厚生労働省「令和6年職場における熱中症による死傷災害の発生状況」より

今回の労働安全衛生規則の改正について

基本的な考え方



現場の実態に
即した
具体的な対応

現場における対応

熱中症のおそれがある労働者を早期に見つけ、その状況に応じ、迅速かつ適切に対処することにより、熱中症の重篤化を防止するため、以下の「体制整備」、「手順作成」、「関係者への周知」が事業者には義務付けられます。

際の連絡体制の整備と周知」や、「身体を冷却し、医療機関に搬送するなどの対応手順を定め、周知すること」が義務づけられます。

これらが不十分な場合、6か月以下の拘禁刑、または50万円以下の罰金といった罰則が科される可能性もあるため、実効性ある対応が求められます。

流通店・販売店としては、自社で工事を行う際に注意が必要ですし、取引先工務店・住宅会社にも周知していくことが必要です。なぜなら、これらの義務化の話はテレビ・ニュース番組でも取り上げられており、義務化なので「知らなかった」では済まされないからです。

企業としての対応で重要なのは、「複雑な対策」ではなく、「現場で迷わず実行できる、シンプルな仕組みを構築すること」です。

加えて、対応判断の精度と企業姿勢の両面から、「厚生労働省の基準よりもやや厳しめの社内基準を設ける」というアプローチも推奨されます。

こうした独自基準は、現場での判断のしやすさにつながると同時に、「国の基準を上回る安全対策を講じている企業」として社外への信頼向上にもつながります。

採用活動や協力会社との取引においても、こうした姿勢が企業価値として評価される場面が増えており、単なる法令順守にとどまらない戦略的な対応と言えるでしょう。

そのほか、就業時間の短縮を前提とした作業の効率化や、省施工型部材の活用による現場の負担軽減も対策の一環となります。

また、協力会社など外注先も含めて安全基準を共有し、職場全体でリスクを最小化する意識が求められます。熱中症対策はもはや季節対応ではなく、「人に選ばれる現場づくり」の基盤であり、企業の持続性に直結する経営課題でもあります。

3 ビジネス的ポイント

2025年6月に施行される熱中症対策の義務化は、単なる法令対応にとどまりません。

これまで熱中症対策は「夏場の一時的な管理項目」として扱われがちでしたが、今後は、労働環境の基本条件のひとつとして、年間を通じて意識されるテーマになっていくでしょう。

人手不足が深刻化する中で、働く人が職場に求めるのは、賃金や仕事内容だけではなく、安全に、無理なく働ける環境であることは、採用・定着に直結する要素です。熱中症のリスクが高い職場であっても、「適切に対策を講じている」と感じられる現場と、「自己責任で対処せられる」と感じる現場とでは、選ばれ方が大きく異なります。

特に若年層や外国人材、女性労働者など、これから業界に入ってくる人材にとっては、その差は決定的です。

また、安全意識の高さは、顧客や取引先からの信頼にもつながります。

たとえば、協力会社や元請けとの関係においても、「現場の安全管理がしっかりしている会社」として認識されることは、継続的な受注やパートナーシップに有利に働きます。法令を上回る対応を行っている企業は、単なる「リスク対応」ではなく、「価値を持つ事業者」として評価される時代になってきているのです。

義務化は、企業にとって「最低限のスタートライン」にすぎません。これを契機に、制度・対策の整備を通じて職場の文化そのものを見直すことが、今後の企業価値や持続可能性に直結していくでしょう。熱中症対策を“やらされるもの”ではなく、“選ばれる会社であるための当たり前”として定着させていくことが、これからの企業に求められる視点と言えます。



住まいを取り巻く建築雑談

森林の生態系「自然攪乱」

一級建築士&FP(ファイナンシャルプランナー)事務所
FP& 建築アトリエ

一級建築士
ファイナンシャルプランナー
防災まちづくり統括設計専攻建築士
福祉施設統括設計建築士

荒尾博

木に関するコラム…執筆しようと思っていた矢先、東北大船渡の大きな山火事が発生、その後、地中海の岡山と今治の山火事が発生しました。その主な原因は人(失火)とされています。また大規模延焼の要因としては、温暖化に伴う異常乾燥や冬季の強風、そして、人災とも言われている杉など針葉樹林の大規模植林による森林の生態系変化と報道されていました。

森林火災(山火事等)について違った尺度からもう少し考えてみます。

1 森林火災の原因?日本と世界の違い

日本の森林火災の原因は、たき火36.5%、火入れ(野焼き)19.5%、放火7.1%、煙草等6.5%など人と関わっているケースが約70%で、その他の約30%の内、電線からの発火や建物火災からの飛び火などを除くと、自然発火としては、落雷や枯れ葉・枝の摩擦熱、火山の噴火などが考えられます。

ここで注意しなければならないのは、例えば落雷と言っても日本の場合、雷雨と言うぐらい豪雨など伴っているイメージです。例えば「鰯起こし」とは冬の風物詩で、冬の日本海は荒れやすく雷雲が発生しやすい季節で、ちょうどその時期に北海道から南下してきた鰯が捕れるようになることから来ていますが、ここでも冬の日本海ですから荒天雷雪のイメージで火災は起きにくいのです。

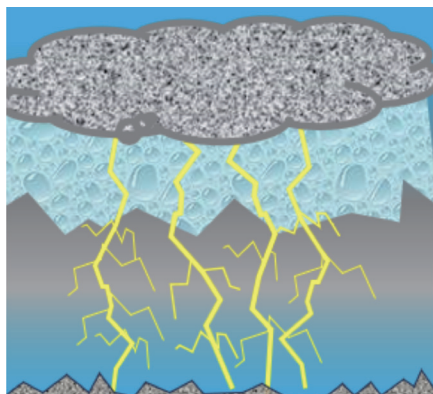
つまり、日本の森林火災は落雷や火山噴火を除き、まれに発生する摩擦熱などを除くとほとんどが人に関わる発火と言えるのです。

一方、ロッキー山脈の地域の雷は、ドライサンダーstorm(Dry Thunder Storm)とかドライライトニング(dry lightning)と呼ばれ、特異な出火現象が起きています。なぜ落雷にドライが付くのか?と言うと雷雨の雨は

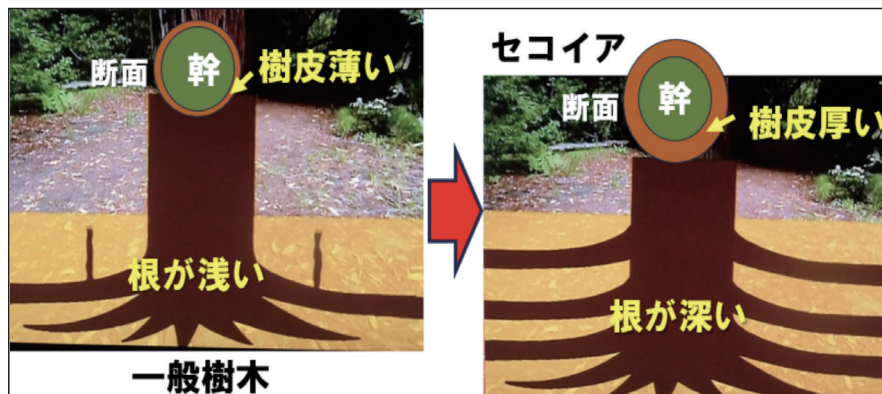
乾燥地域なので途中で蒸発してしまい地上には雷だけが届き発火となるのです。このタイプの森林火災は北米だけでなくユーラシア大陸やオーストラリアなどの地域で起きています。例えば、オーストラリアは元々干ばつが多く発生していることが知られています。

2 超短期的には人因、でも長期的には自然発火

人類が誕生したのは700万年前とされています。大まかに分けると、初期猿人⇒猿人⇒原人⇒旧人⇒新人と時代区分出来ます。人類が火を最初に使ったのは100万年前の「ホモ・エレクトス」と言われていますが、自然火の利用程度だったらしい。なぜなら、少年の頃、キャンプ研修で木をこすって火を起こすのにかなり手こずった経験から容易に火を起こせたとは思えません。その意味からも意図的に火をおこしていたのはさらに年別が経って約40万年前頃?「ネアンデルタール人」とも「ホモ・ハイデルベルゲンシス」が存在していた時代とも言われています。現代人であるホモサピエンスがアフリカで誕生して20万年、しかし、人類がアフリカから「グレートジャーニー」と呼ばれる世界中に拡散したのは6万年と



画1 Dry Thunder Storm イメージ



画2 セコイア根と幹

言われています。森林の歴史が3億5千年間だとすると人因火災はほんの一瞬でしかないのです。

そして、サイエンス的疑問なのですが、自然発火しか考えられないとすると、単に発火原因の発生頻度、間隔が短ければ森林は長続きでいないのではといろいろな研究論文など読んで火災リターン間隔をみると

- ロッキー山脈では：パインが主で、低地(乾燥地帯) 15～40年、高地100～300年、平均230年説あり
- オーストラリアではユーカリ・マリーで、沿岸、内陸部、山岳部とも20～100年
- ロシア(シベリア)では南部松林 6～13年、中央混交林 50～130年、暗針葉樹林(タイガ) 400～600年以上
- アフリカ：ギニア森林(草本) 1～3年

ここで気付くことは火災間隔は単純に最低でも数十年以上だったから樹木が森と再生する間隔があったから森林は続いてきたと言うことです。

また、アフリカの数年間隔については「草本」と言うワードは重要です。木には「木本」と「草本」があり、前者は堅い幹があり、後者は柔らかい幹を持つもので、草本は芽が出来てから急速に成長しサイクルは1年程度と説明すれば森林は保てる事が判ります。

3 森林は火災を単に被災ではなく活用して生き抜いてきた

自然火災は一定間隔で必ず襲ってくる…森林はいつでも弱きもので被災に耐えてきたイメージがありますが、3.5億年も生き延びてきたと事実から考えられることは耐えてさらに成長してきた歴史と言うことです。ロッキー山脈の森林で象徴的なのが世界最大の樹木「セコ

イア」です。その大木は高さ100mを越え樹齢も2千年を越えています。つまり、4回以上の火災に耐えてきたといえます。火災に遭遇して結果として耐えてきたという説明では納得できません。むしろ、火災を利用して生態系を維持成長してきたと言うことではないでしょうか？

セコイアを調べてみると樹皮は最大で60cmもの厚さを持っています。たき火で丸木を燃やしてもなかなか燃えない如く、表面が焦げて内部の組織は無傷のまま火災に耐えてきたのです。さらにその種は通常の状態では発芽しにくく、火災の熱で球果が地面に落ちて松ぼっくり状に開き、発芽する仕組みなのです。火災後の灰の状態では根の浅い雑草などは芽が出ませんし、灰はいろいろな栄養が含まれていますので幼木は育ちやすく雑草や他の植物が生え始めた頃には成長し太陽光を十分受け取れるのです。さらに、灰はこの地だけでなく、川から海の恵みを支えているようです。つまり、セコイアに取っても森林にとっても「火災が生態系にとって必要な自然現象」となるのです。

4 自然攪乱と人間

この現象は「自然攪乱」と言われ、生態系・群集・あるいは個体群の構造を乱し、資源・基質の利用可能や物理環境を支え変えるような、顕著なイベントです。

問題は、このことに人間は気づかず、森林の過剰な開発を行い、管理しようとしてきとも言われているのです。間違った植林開発や管理不足や、失火や放火などに加え、温暖化など人為的な影響で、森林火災を短期間で発生させ自然の営みを制御不能にして、人間の生活圏や環境が大きな影響を与えていることについて考える必要があるのです。

建築を取り巻く現状と変化

19 新たな選択肢となり始めた定期借地権付きマンション

創設から30年余となる定期借地権付きマンションは、2024年には首都圏で500戸超が供給されるなど、拡大の兆しが現れている。マンション価格高騰の影響もあり、2025年以降も拡大傾向にあるという。

ライター 玉城麻子

拡大傾向の兆し

不動産経済研究所の「全国新築分譲マンション市場動向2024年」によると、2024年の定期借地権付きマンションの発売戸数は、売主・事業主上位20位までの合計で1,427戸となった。上位20位分の発売合計戸数(3万2,353戸)の4.4%、全国の発売戸数(5万9,467戸)の2.4%を占めている(資料1)。この数年は、マンション供給戸数の2%前後で推移していたことから、上位20位合計分だけでみても、この4年間(2021年1,182戸、2022年817戸、2023年1,008戸)で増加していることがわかる。

定期借地権は、1992年8月に施行された借地借家法によって創設され、制度成立後の1990年代後半から2000年代前半においては、年間1,500戸前後の供給があった。その後、リーマン・ショック前にマンション価格の上昇に伴ってマンションの供給が縮小していくと、定期

借地権付物件の供給も落ち込んでいったという経緯がある。そういった背景から、現在のような高値が続くようであれば、一定規模で定期借地権付きマンションの供給も増える可能性がある。

首都圏・近畿圏中心に供給

また供給地域は、制度創設後は首都・近畿圏以外の地域でも供給があったが、現在は首都圏の東京23区内、近畿圏は大阪市内を中心となっている。例えば、東京都内では、文京区小石川の大型物件や渋谷区のタワーマンションなどの定期借地権物件が建てられており、2024年は547戸が供給された。2025年も竣工が予定されていることから、前年を上回る供給が見込まれている。また大阪府では、大阪市内の梅田や十三(じゅうぞう)、本町などで定期借地権物件が相次いで竣工している。

資料1 2024年売主・事業主別発売戸数(上位20社)

順位	売主・事業主	全国計	首都圏	近畿圏	その他	定借
1	野村不動産	3,584	2,273	518	717	76
2	プレサンスコーポレーション	3,230	16	2,012	1,202	0
3	三井不動産レジデンシャル	3,089	2,163	450	379	97
4	住友不動産	2,618	1,818	366	374	60
5	あなづき興産	1,908	178	194	1,536	0
6	三菱地所レジデンス	1,770	1,094	301	354	21
7	タカラレーベン	1,669	454	71	1,144	0
8	オープンハウス・ディベロップメント	1,589	790	0	799	0
9	阪急阪神不動産	1,473	233	560	48	632
10	エスリード	1,225	0	834	391	0
11	日本エスコン	1,132	144	263	725	0
12	大和ハウス工業	1,127	542	53	532	0
13	フージャースコーポレーション	1,095	373	107	615	0
14	日鉄興和不動産	1,080	617	231	139	93
15	日商エステム	1,035	0	385	650	0
16	近鉄不動産	1,004	285	532	121	66
17	東京建物	991	633	143	18	197
18	関電不動産開発	924	169	436	158	161
19	エヌ・ティ・ティ都市開発	922	405	360	157	0
20	東急不動産	888	556	268	40	24
合計		32,353	12,743	8,084	10,099	1,427

単位：戸 ※定期借地権マンション含む(首都圏の投資用ワンルームマンションは含まず)

出所：不動産経済研究所

資料2 借地借家法による定期借地権の概要

借地権	条項	期間	用途	契約方法	終了
一般定期借地権	22 条	50 年以上	制限なし	書面で契約	期間満了
事業用定期借地権	23 条	1 項 30 年以上 50 年未満 2 項 10 年以上 30 年未満	事業用 (居住用不可)	公正証書で契約	期間満了
建物譲渡特約付借地権	24 条	30 年以上経過後に建物買取	制限なし	特段のさだめなし	建物譲渡
※普通借地権		30 年以上	制限なし	制約なし	法定更新 ※更新拒否は正当事由必要

一方、定期借地権付き戸建住宅については、制度スタート時から2003年あたりまでは、土地の有効活用方法としてハウスメーカーが中心となって提案し、年間4,000戸程度が供給されていた。2000年前後に都市基盤整備公団（現在のUR都市機構）定期借地権で分譲できる土地の供給を始め、同事業が成り立ちやすい環境があったが、地価の下落が続いたことで所有権による売却がしやすくなったことから、定期借地権付き戸建住宅の分譲は減少することになった。

定期借地権とは

制度が創設される以前は、戦前の借地法をベースに借地人を保護する法律が強化され、いったん土地を貸すと戻ってこないため、土地所有者が借地を提供する際にリスクが大きく、また不動産市場においても土地の新規供給が少ないという状況があった。これらを打開することを目的に、借地法・借家法が統合する形で新法が成立した。

定期借地権は、借地借家法22条～24条に3つの類型として設定されている（資料2）。

【1】一般定期借地権

50年以上で設定され、建物用途は自由。契約は書面（公正証書など）で行い、①契約の更新をしない②存続期間の延長をしない③建物の買取請求を行わない、との特約を付けることになっている。契約終了後は、原則として借地人は建物を取り壊し更地にした上で、土地所有者に返還する。

【2】事業用定期借地権

期間は10年以上50年未満で設定するが、借地借家法23条1項では30年以上50年未満、同2項は10年以上30年未満と期間が異なる。ともに用途は事業用建物に限定される。公正証書による設定契約を交わし、【1】と同様に3つの特約を付けることになっている（契約終了後の

対応も【1】と同じ）。また、1項の借地権は同法3条（借地権設定時の借地権の存続期間30年以上）にのっとった借地権となるが、2項の借地権は3条や7条（建物の再築による借地権の期間延長を定める条項）の適用外となる。

【3】建物譲渡特約付借地権

期間は30年以上で、用途制限はない。契約については特に定めておらず、書面でも口頭でも可能。30年以上経過した時点で、借地人は相当対価で土地所有者に譲渡する特約を付けるため、建物譲渡によって期間満了となる。そのため、契約満了後は、①土地所有者が買い取る②建物は撤去せずに土地を返還することになる。

課税負担の軽減などのメリット

定期借地権付きマンションは、土地所有者にとっては地代（一部または全部）を前払いで受け取ることができ、期間の経過に応じた費用・収益として処理できるため課税負担が軽減するメリットがある。社会経済が不安定な状況下においては、土地は手放したくないと考える土地所有者の有効活用手段として選択されているといえる。

借地人側にとっても、借地期間中費用を平準化しキャッシュフローの改善が見込める。さらに、一定規模の広さを確保した上で、通常に分譲マンションよりも販売価格を抑えることができるため、より売りがやすくなることも大きい。

購入者側にとっては、「安く買える」点が最大の魅力となる。入居後のランニングコストは必要経費だが、初期コストを抑えられることは、最近の物価高やマンション価格の高騰が続く状況においてはポイントになる。また、現在の住宅一次取得者層はシェアリングサービスやサブスクリプションサービスに慣れ親しむ世代であり、住宅だけでなく所有権へのこだわりが弱いともいえる。定期借地権付きマンションが選択肢として定着し、市場の1割程度を占めるようになれば、今後のマンション市場に影響を及ぼすことになるだろう。



メインページからは、各地のみらい市サイトやメーカー様の動画リンク集にアクセスいただけます。

北海道



日付 **2025年5月22日(木)** 会場 **アクセスサッポロ**

2,196名の方にご来場をいただきました。ありがとうございました。

■ 当日の展示はこちらから
<https://youtu.be/Altp8OKNJRM> (約22分)



東北



日付 **2025年6月13日(金)・14日(土)** 会場 **夢メッセみやぎ**

会場には**3,026**名、webには**2,775**名の方にご来場をいただきました。
ありがとうございました。

■ 見逃し動画はこちらから
<https://www.youtube.com/@web6903/featured>



九州



日付 **2025年6月18日(水)** 会場 **福岡国際センター**

会場には**1,825**名、webには**1,388**名の方にご来場をいただきました。
ありがとうございました。

■ 見逃し動画はこちらから
<https://www.youtube.com/@kyushu-webmirai>



中部



■ 7月1日公開予定 <https://mirai-ichi.jp/chubu/>



中四国 ■ 10月公開予定

東京 ■ 10月公開予定

2025年 東雲研修センター 研修スケジュール

【定期研修】

実施日	研修名	講師	定員	受講料
7月8日(火)	システムバス現調研修	TOTO	15名	8,000円
7月17日(木)	キッチン現調・施工研修	グリナップ	15名	8,000円
7月24日(木)	ガス給湯器現調研修	リンナイ	15名	8,000円
8月21日(木)	エアコン施工研修	ダイキン	14名	12,000円
8月26日(火)	便器・ウオシュレット設置研修	TOTO	20名	12,000円
9月18日(木)	エアコン施工研修	ダイキン	14名	12,000円
10月7日(火)	システムバス現調研修	TOTO	15名	8,000円
10月16日(木)	パッケージエアコン施工研修	ダイキン	8名	17,000円
10月28日(火)	便器・ウオシュレット設置研修	TOTO	20名	12,000円
11月7日(金)	ガス可とう管資格研修	JIA協会	50名	17,000円
11月11日(火)	エアコン施工研修	ダイキン	14名	12,000円
12月4日(木)	配管接続研修	セキスイ	20名	8,000円
12月11日(木)	エアコン施工研修	ダイキン	14名	12,000円
2016年				
1月16日(金)	ガス給湯器現調研修	リンナイ	15名	8,000円
1月22日(木)	システムバス現調研修	TOTO	15名	8,000円
2月3日(火)	エアコン施工研修	ダイキン	14名	12,000円
2月12日(木)	パッケージエアコン施工研修	ダイキン	8名	17,000円
2月17日(火)	便器・ウオシュレット設置研修	TOTO	20名	12,000円
3月12日(木)	エアコン施工研修	ダイキン	14名	12,000円

※東雲インストール研修はすべて昼食のお弁当をご用意しています。

※駐車スペースがありませんので、お車でお越しの際は、近隣の有料駐車場をご利用ください。

※服装は、作業着又は動きやすいもの、安全な靴をご準備ください(更衣室あります)。

※場所／東雲研修センター3階研修室 江東区東雲2-9-7

※時間／10時研修開始。

※8月21日 エアコン研修は満員の為、お申込み不可となっております。

※2025年度(2025年4月～2026年3月)より、便器・ウオシュレット設置研修の受講料を改定しています。

橋本総業 東雲研修センター

〒135-0062 東京都江東区東雲2-9-7 東京配送センター内

●お問い合わせは

TEL.03-5530-1030 FAX.03-5531-5061

詳細はホームページをご覧ください。

お申込(仮受付)も可能です。

<http://www.eco-reform.org>



Version-3 2024.10.1 Product

「健康経営」に取り組めていますか？

近頃耳にする機会が増えた「健康経営」という概念。何となく取り組んだ方が良く感じてはいるものの、「健康経営って何？」という方も多いのではないのでしょうか。
今回は、「健康経営が注目される背景」をご紹介します。

健康経営が注目される背景

「少子高齢化と労働力不足」

日本では少子高齢化に伴い、労働力の確保が大きな課題となっています。
そのため、既存の従業員が健康で働き続けられる環境整備が求められ、健康経営がその解決策として注目されています。

「働き方改革の推進」

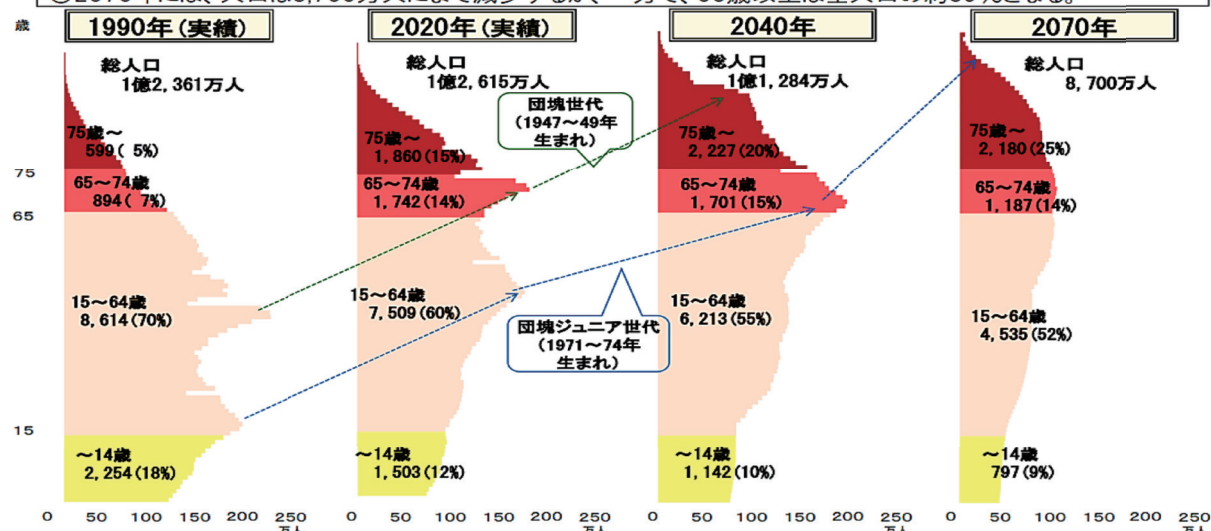
働き方改革により、従業員のワークライフバランスが重視され、長時間労働の是正や職場の健康支援が求められるようになっていきます。健康経営は、働き方改革の一環として導入されるケースも多いです。

「健康リスクと企業の負担増」

ストレスや生活習慣病の増加による健康リスクは、企業にとっても医療費や補償費用の負担増につながります。健康経営により予防や早期対策を講じることで、こうした負担を抑えられます。
健康経営は企業と従業員双方にメリットがあることから、日本国内外で導入が広がっています。また、政府の推進や社会的な期待もあり、今後も健康経営の意義はさらに高まると見込まれています。

日本の人口ピラミッドの変化

○団塊のジュニア世代が65歳となる2040年には、65歳以上が全人口の35%となる。
○2070年には、人口は8,700万人にまで減少するが、一方で、65歳以上は全人口の約39%となる。



（出所）総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」（出生中位（死亡中位）推計

今回は、「企業が健康経営に注力するメリットについて」をご紹介します。

執筆：篠原英恵（橋本総業株式会社 総務部）

宮田トオルの 健康が一番！

Miyata Column
Health the foremost!

宮田トオル

リハビリアドバイザー／
メディカルケア院長／
防災士



vol.109 寒暖差疲労の対応策

疲労にも様々な種類がありますが、この時期は冷房のよく効いた部屋と暑い屋外を行き来するなどしてカラダに寒暖の差を大きく感じるようになります。そのためカラダは体温調節するために自律神経エネルギーを消耗します。自律神経は体温調節や発汗などをコントロールするので乱れが生じると疲労感を感じやすくなります。

特に日ごろから体温の低い方、また女性や高齢者は筋肉量が少ないため「寒暖差疲労」に罹患しやすくなると考えられています。最近では動脈硬化や血管老化に伴い皮膚の感覚が鈍くなると暑さ寒さに対する危険予知反応も鈍くなることもわかってきました。そのためしらない間に疲労している状態になっています。また体温が1度下がると免疫力が30%以上低下すると言われ次のような症状を出現させます。

■ 主な症状

倦怠感、足の浮腫み、腹痛、胃痛、下痢、腰痛、神経痛、顔面のほてり、風邪類似症状(鼻汁、咳、微熱)他

寒暖差疲労対策としては、カラダを冷やし過ぎないことです。なるべく外気温との差を5℃以内の環境に設置して扇風機やサーキュレーターを効率よく使用しましょう。

また、太い血管が走行している部位(頸部、手首、胴回り、足首)の保温も重要です。

保温のために有効な簡単な体操と皮膚操作は次の通りです。

■ 血流を促進させて体温を上げる体操&皮膚操作

- ①つま先&踵上げ 座位にてつま先をゆっくり上げてゆっくり下ろす。(20回)
次に踵をゆっくり上げてゆっくり下ろす。(20回)
- ②腰部の皮膚操作 腰に両手を当て上にむかって皮膚を10回動かす。
そのあと皮膚を上に移した状態を20秒間キープする
- ③手の皮膚操作 左手の甲に右手を当て皮膚を指の付け根に向かって10回動かす。
反対の手も同様におこなう。
- ④頸部の血流促進法 前額部に両手を当てる。次に頭頂部に向かって皮膚を10回動かす。
最後に頭頂部に移した状態で10秒間キープする。

皮膚を動かせば感受性を高め免疫力も高まります。そのため熱中症予防にも役立ちます。
また、この時期こそ疲労回復目的の「入浴」も有効です。
ただし発汗するまでの温度や時間はかえって疲労してしまうので注意が必要です。

おすすめ商材

TOTO

jp.toto.com

上質をつむぐ。心をほどく「シンラ」

- 1.一つひとつこだわり抜いて、さらに進化したシンラのデザイン。
- 2.水栓の操作をリモコンに集約。お湯の出し止めはタッチ操作でラクラクの「スマートタッチ水栓」。
- 3.絶妙なカーブが体への負担を低減し、やさしく包み込む「カームベンチ」。



TOTO

jp.toto.com

エスクア

新製品

- 1.洗面ボウルや水栓金具に、ブラックアイテムが新登場。
- 2.クリスタルカウンターや大理石目調・木目調カウンターと、幅広いデザインの選択が可能。
- 3.照明と水栓に「センシングシステム」を搭載。動きや時間帯にあわせた機能で、日々の暮らしをやさしくサポート。



TOTO

jp.toto.com

ウォシュレットSS

新製品

- 1.瞬間式で消費電力を抑えてエコ・湯切れ無しで快適。
- 2.ヒンジの隙間やロゴの凹凸をなくして、清掃性UP。
- 3.SS1の袖操作部を短く凹凸もなくなり、見た目すっきり。



パナソニック

panasonic.co.jp/phs/

ビルトイン食洗機 幅45cm フロントオープンタイプ

新製品

- 1.約9人分の食器をまとめて洗いできる大容量。
- 2.洗浄後はカラッと乾かすヒーター乾燥。
- 3.ナノイーX送風で庫内を除菌。いつでも清潔。



リンナイ

rinnai.jp

ガス衣類乾燥機 乾太くん デラックスタイプ 軒下設置用

新製品

- 1.戸建てや集合住宅のベランダ設置に対応。
- 2.防水性に配慮したフルフラットデザインの操作パネル。
- 3.4人分6kg・1時間のスピード乾燥。大容量9kgモデルもラインアップ。



TOTO

jp.toto.com

ザ・クラッソ

新製品

- 1.クリスタルカウンター(柄入り)に空模様を切り取ったような表情豊かな新柄を追加。
- 2.コンセント付き2段引き出しやマグネット対応パネルなど、人気アイテムの品揃えを追加。
- 3.フロントオープン食器洗い乾燥機・食器洗い機の品揃えを拡充。



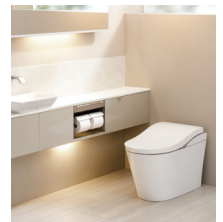
TOTO

jp.toto.com

ネオレストLS-W・AS-W

新製品

- 1.便スキャンセンサーで便をスキャンし、便の形・色・量を自動で計測する機能。
- 2.「TOTOウェルネス」アプリで毎日の便の状態や傾向、その状態に合わせた生活の気づきとなるリコメンドを表示。
- 3.アプリでできることや使用方法、よくあるご質問などを掲載したサポートページを開設予定。



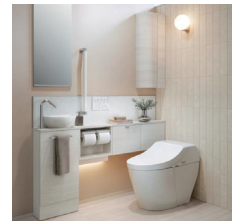
TOTO

jp.toto.com

ウォシュレット一体型便器 GGA

新製品

- 1.幅広い空間に調和するスタンダードなデザイン。
- 2.瞬間式かつ小洗浄が3.6L→3.4Lとなり、節電・節水を実現。
- 3.高さを最小限におさえた直線的な造形。



パナソニック

panasonic.co.jp/phs/

Panasonic BATHROOM OfIora・BEVAS

新製品

- 1.空間を引き締め光を美しく魅せる黒い天井。
- 2.光そのものを描いたような美しいライン状のフラットLED照明。
- 3.トレンドに沿ったムダを省いたシンプルで美しいバスルーム。



リンナイ

rinnai.jp

レンジフードAGGシリーズ

新製品

- 1.細部までこだわった美しいフォルム。
- 2.調理状況を温度センサーで感知し風量レベルを自動でコントロール。
- 3.お手入れで取り外しが必要なのは、整流板、オイルガード、ファンの3つのみ。



ノーリツ

 noritz.co.jp

スリム型ノンフィルタレンジフード Curaraシリーズ

新製品

- 1.コンロ連動タイプは、ファンとオイルトレイの表面加工をフッ素塗装に改良。
- 2.新形状の取り付け金具でビス打ちできる箇所が増え、施工性が向上。
- 3.本体カラーをコンロフェイスと統一感のある「ウォームシルバー」に変更。



クリナップ

 cleanup.jp

STEDIA

- 1.あなたの“がんばらない”を支える7つのお手伝いアイテム搭載。
- 2.天板はもちろん、扉やサイドパネルまでカラーや材質も自由自在。
- 3.洗エールレンジフードのメンテは、節水もできて時間も短縮。



LIXIL

 lixil.co.jp

リシェル

- 1.ノイズを削ぎ落とし、空間と調和するデザイン。
- 2.ハイエンドな暮らしを彩る洗練＆先進のアイテム。
- 3.セラミックトップの軽量・分割化で搬入・施工をスムーズに。



ミナミサワ

 minamisawa.co.jp

SUISUI 新シリーズ

新製品

- 1.シックなデザイン性をプラス。
- 2.シルバー色とツートンカラーの2色を発売。
- 3.吐水角度を調整できる泡沫金具(40度から±10度調整可能)。



ダイキン工業

 daikin.co.jp

R32冷媒ビルマル VRV7

新製品

- 1.2025年からのフロン排出抑制法の指定商品化に対応。
- 2.微燃性R32冷媒に対し、日冷工ガイドラインに対応。
- 3.冷媒漏えい検知器は標準採用、遮断弁は口ウ付け・電源工事不要。



ノーリツ

 noritz.co.jp

高効率ガスふろ給湯器 GT-C72シリーズ W除菌タイプ

- 1.2つの除菌ユニットで浴槽水とふろ配管を除菌し、お風呂時間をもっと清潔に。
- 2.入浴における深部体温の変化を推測する新技術で、健康的な入浴習慣をサポート。
- 3.フルカラータッチパネルリモコンで、さらに見やすく・使いやすく。



タカラスタンダード

 takara-standard.co.jp

システムキッチン「レミュー」

新製品

- 1.シンプルかつトレンドのマット調カラーが2色新登場!
- 2.人気のBOSCH製食器洗い乾燥機がセット可能!
- 3.タッチレス浄水器内蔵水栓が¥89,000でご提供可能!



テクノテック

 technotech.co.jp

防水パン用排水トラップ Gトラップ

新製品

- 1.排水トラップの施工性アップ。
- 2.従来品より10mmガイドにより締め付けがスムーズに。
- 3.施工方法は従来通り。



永大産業

 eidai.com

ラフィーナ ネオ

新製品

- 1.キッチンの端から端までシームレスに繋がる扉柄。
- 2.セラミック、人造石、木目柄も連続柄のデザイン。
- 3.シンクは他社にないステンレス排水口を採用、独特な美しさ。



ダイキン工業

 daikin.co.jp

店舗、オフィスエアコン FIVE STAR ZEAS

新製品

- 1.電子膨張弁とファン制御を組み合わせ業界トップクラスの省エネ性。
- 2.大容量の8、10馬力を追加。
- 3.業界初、オーナー専用サポートサービス「省エネコンシェルジュ」開始。



三菱電機

 mitsubishielectric.co.jp

ルームエアコン FZシリーズ

- 1.遠隔で人の脈のゆらぎを計測し最適運転するエモコテック機能搭載。
- 2.6年連続省エネNo.1、2027年度省エネ基準もクリア。
- 3.設置環境の負荷傾向を学習し、立ち上げ時の運転効率を最適化。



三菱電機

 mitsubishielectric.co.jp

ビルマル用室外ユニット グランマルチ

新製品

- 1.鉛直アルミ扁平管熱交換器を搭載、業界最高クラスの伝熱性能。
- 2.フロン排出抑制法に対応した冷媒R32を採用。
- 3.新デザインの筐体を採用し、設置面積を削減。



日本キャリア

 toshiba-carrier.co.jp

更新用ビル用マルチスーパーマルチ u

新製品

- 1.既設の冷媒配管、配線の利用範囲が拡大し低コスト時短施工が可能。
- 2.冷媒封入作業を省略するオートチャージ機能を搭載。
- 3.霜付検知で連結室外機が時差で個別除霜し、室温低下がほぼ無い。



日立グローバルライフソリューションズ

 corp.hitachi-gls.co.jp

R32 採用フレックスマルチ冷暖切替型 TG シリーズ

新製品

- 1.日立独自の技術により業界トップクラスの省エネ性を実現。
- 2.ZEBモデルに対応する高COPモデル。
- 3.日立独自の室内機「凍結洗浄機能」を搭載。



鶴見製作所

 tsurumipump.co.jp

水中ノンクログ型 スマッシュポンプKRBN

新製品

- 1.片水路構造のスリムデザインで狭所への設置が容易、空中運転可能。
- 2.独自形状のサクシオンカバーと羽根車で革新的な異物通過性。
- 3.異物を含む工場排水、河川からの取水、排水、雨水排水に最適。



SFA

 sfa-japan.jp

排水圧送ポンプ サニキュービック2

- 1.粉碎圧送揚水ポンプ。
- 2.大型の汚水、雑排水兼用で商業施設の大型排水に最適。
- 3.2台のポンプで自動交互運転、揚程も10mとSFAシリーズで最大。



テラル

 teral.net

直結給水増圧ポンプ MC 5 S

新製品

- 1.ポンプ部と架台部がセパレート構造になり、施工性が向上。
- 2.狭小場所への搬入、メンテナンス性が向上。
- 3.携帯メンテナンスツールを搭載、点検報告書の出力が可能。



荏原製作所

 ebara.co.jp

次世代型給水ユニット F3100NEO

- 1.ダウンサイジング：設置面積を約32%削減。
- 2.ライトウエイト：質量約44kg削減。
- 3.設置自由度アップ：制御盤の向きの変更、別置き、壁掛け可能。



積水化学工業

 sekisui.co.jp

エスロンパイプ・+

- 1.年間通して反りに強い。
- 2.豊富な管種に適用。
- 3.夏季期間での切り替え不要。



積水化学工業

 sekisui.co.jp

エスロハイパーAW 高圧消火管・継手

- 1.最高使用圧力1.6MPaで日本消防設備安全センター認定取得。
- 2.酸性、アルカリ性土壌でもOK。電食の心配もありません。
- 3.軽量な為、取扱いやすく、施工率がアップします。



キット

kitz.co.jp

エスロハイパーAW用ゲートバルブ

1. 積水化学工業製の配管システムのEF接合方式で省力化。
2. 施工が早いので、断水時間の削減効果が期待。
3. 接続は「差し口」と「EF受口」の2タイプ。



ブリヂストン

bridgestone-dpj.co.jp

エコキュート用配管部材 エコるーぶ

1. 常用95℃まで使用できる高い耐熱性。
2. 柔軟性があり、管端加工も不要、優れた更新性。
3. 10年の製品保証付き。



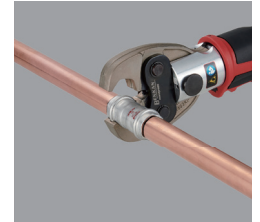
ベンカン

benkan.co.jp

冷媒ダブルプレス

新製品

1. ボディーは高耐久のステンレス SUS304を採用。
2. ダブルプレスの安心を継承、プレスするだけの簡単施工。
3. 継手とパイプの凹凸が少なく、配管は一体感ある仕上がり。



タブチ

tabuchi.co.jp

エコキュート用配管部材

エコるーぶ

1. 常用95℃まで使用できる高い耐熱性。
2. 柔軟性があり、管端加工も不要、優れた更新性。
3. 10年の製品保証付き。



前澤化成工業

maezawa-k.co.jp

ME L Sシリーズ マットブラック水栓柱

1. 空間をスタイリッシュに魅せるこだわりのマットブラック。
2. マットな質感から漂う重厚感やクールな存在感。
3. マットブラック水栓、水栓2口タイプをラインナップ。



e-フレキ

tabuchi.co.jp

e-フレキ

新製品

1. フレキ管はステンレス鋼を使い、軟質塩化ビニルで外面被覆。
2. Oリング材料には耐熱性に優れたフッ素ゴムを使用。
3. PS内のPE管に直接接続可能な変換継手もラインナップ。



ショーボンド

sb-material.co.jp

ストラブカップリング用 サポート金具

新製品

1. 地震などの急激なパイプの変異を軽減します。
2. 部品点数が少ないので、施工性が良好。
3. コンパクト設計でピット内など狭小での施工が可能。



因幡電機産業

inaba.co.jp

耐火プラグネオテープ I R G-T

1. 給水・給湯配管に最適な耐火テープ。70種類以上の配管に対応。
2. 配管サイズに合わせて自由にカットが可能。
3. 内側フィルムで配管を保護し、スライドライしやすいから施工がスムーズ。



シーケー金属

ckmetals.co.jp

T Lジョイント

新製品

1. 業界トップクラスの低トルクを実現、従来より小型工具で施工可能。
2. 座金ガッチリとナットを固定、一目でわかる緩み止め機能を採用。
3. オレンジラインがナットの締付により隠れ、施工完了を一目で確認。



山真製鋸

yamashinseikyo.com

アイスマンPRO-X II

新製品

1. 水冷ユニットで冷えた水が巡る冷水循環構造。
2. 高所作業時にも使用可能ハーネス対応。
3. 軽量ベストタイプ。背中から胸元まで冷却。



ワキタ

wakita.co.jp

スポットクーラー

1. 熱中症対策の強い味方。
2. 強弱切替で空気循環にも大活躍。
3. 軽量ボディにキャスター付きで移動も楽々。



SEKISUI

エスロン ラクのびパックス コルゲートウォーム

新製品

保温付 エスロパックス
(5mm)
と同じ環境で
使えます!

保温性能はそのまま
傷に強く、より柔軟に!



5mm保温
同等の
保温性確保!!

ラインナップ: 呼び径10,13,16,20

傷に強い

間仕切り基礎の角などと擦れても
5mm保温付より破れにくくなりました



コンクリートで
傷が付いても破れなし!

15kgf 負荷時の状態

被覆の伸縮が柔軟

伸縮性に優れ、継手接続時の被覆のずらし・
戻しが簡単になりました



継手接続時の
管の露出や隠蔽が
5mm保温付よりも
容易

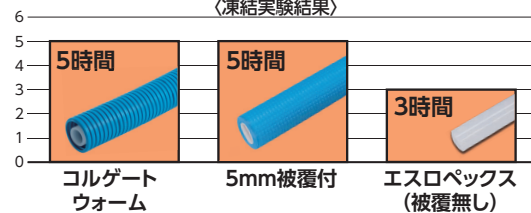
優れた保温性能

保持突起が空気層を形成することで、
管内水の凍結を防止します

〈凍結実験条件〉
雰囲気温度を5℃から-10℃に変更し、
呼び径13の完全凍結時間を測定



〈凍結実験結果〉



※上表は実験結果であり保証値ではありません。
凍結のおそれがある地域や屋外では、別途保温等が必要です。
※5mm被覆付は、外径27mm品での評価結果です。

5mm保温付エスロパックスと同じ使用環境で
給水・給湯配管にご使用いただけます

SEKISUI

環境・ライフラインカンパニー

エスロンタイムズ
<https://eslontimes.com>

二次元コードで
アクセスはコチラ!

