

海外建設コスト事情シリーズ (XI)

世界の戸建て住宅のコスト事情

1. 日本と世界の住宅価格とその内容

東京圏で新築住宅を手に入れるためには、平均的サラリーマンの年収の6～7倍が日本の場合必要であるとされている。これに対してアメリカでは、全国平均で住宅価格の3.5倍、一番高いニューヨーク等がある北東部でも4.0倍にとどまっている。

また住宅の一人当たりの平均床面積でもアメリカは日本のほぼ2倍となっている。

さらに戸建て住宅の寿命については日本の場合平均で30年程度で取り壊されている。

これも欧米の場合、ほぼ2倍以上の70年～100年程度の寿命を有するといわれている。

つまり、日本の住宅は、住宅建設戸数は量的には一定のレベルに達したものの、欧米諸国に比べて値段が高く、狭く、かつ寿命が短いといわれ、また同時に質の面、特に住宅のストック性については大幅な向上を図る必要性が高いことが指摘されている。(図1)

今回は、戸建て住宅について日本と世界における戸建て住宅コスト事情についてお伝えしよう。

2. 住宅建設市場

まず住宅建設の投資市場からみてみよう。

住宅建設は、世界各国の建設投資の中でも際立った比率を占めており、新設及び改修・修繕工事を含めると各国とも建設投資全体額の30～50%も占めている。

特に住宅のストック率の高い英国の場合、改修・修繕の比率が半分近く占めている。

我が国のここ数年の住宅投資は、年間概ね150万戸前後で推移しており、投資額では25兆円と景気低迷の我が国経済の中でも国民総生産(GDP)全体額の5%を占める。この内、戸建て住宅の市場は住宅全体の中で約半分を占める。このように住宅建設戸数ベースでは、日本はアメリカとほぼ同水準を維持しており、これをヨーロッパの主要国と比べると3～7倍も供給する巨大市場であるこのヨーロッパ諸国での住宅建設戸数が少ない理由として、住宅のストック性が極めて高く、建て替えサイクルが日本のごとく短くない点が大いに影響している。

また住宅投資のもう一つの分類方法として挙げられるのが、民間と公共との区分であり、日本の場合は公的機関の投資が7%、民間が93%の割合となっている。

この民間と公共との比率は、各国の住宅政策、そして事情によって大きく異なる。

例えば、アメリカにおける住宅市場の中で公共住宅の占める比率は5%以下であるのに対して、英国では15%以上をも占めている。

また、多くの国では、一般的に公共機関が提供するのとは国からの補助金によるローコスト住宅が主流であり、これに対し民間の住宅デベロッパーは対象顧客層を中級あるいは上級レベルの収入を有する購入者に限定して開発・販売を行っている。

3. 各国住宅の総額とその内容

まず世界の主要国5カ国の住宅価格の比較によると、土地建物を合計した住宅価格の総額比較では、やはり日本が突出しており、ついでイギリス、アメリカ、ドイツそしてフランスと続く。日本の場合、土地代が住宅建築費の2～4倍も要しており、住宅購入価格に大きな影響を及ぼしている。他の国、例えばアメリカでは建物価格の約半分、全米平均では建物の1/4程度といわれる。また欧州国でも土地代の高いロンドン、パリ、そしてフランクフルトの大都市における住宅地でも土地代は建物の2倍には達していない。さらに、他国の敷地面積は日本の約2～4倍にも達しており、住宅取得者にとって我が国の土地代が住宅取得者にとっていかに大きな負担になっているかがわかる。

図 1

戸建住宅地 一般								
国名	都市名	土地利用の概要		調査事項				
		標準敷地面積	標準建物床面積	土地価格		建物価格 (総額)		住宅価格 (土地・建物総額)
				m ² 単価	金額(円)	m ² 単価	金額(円)	金額(円)
米国	ロサンゼルス GRANADA HILLS	650 m ²	150 m ²	120 \$ / m ²	8,970,000	880 \$ / m ²	15,180,000	24,150,000
独国	フランクフルト・アム・マイン DREIEICH	300 m ²	120 m ²	700 M / m ²	13,230,000	1,260 M / m ²	9,525,600	22,755,600
英国	ロンドン KINGSTON	400 m ²	140 m ²	195 £ / m ²	14,430,000	550 £ / m ²	14,245,000	28,675,000
仏国	パリ VAL DE MARNE	400 m ²	120 m ²	1,625 FF / m ²	12,350,000	4,000 FF / m ²	9,120,000	21,470,000
日本	東京 杉並区	200 m ²	150 m ²	300,000 円 / m ²	60,000,000	180,000 円 / m ²	27,000,000	87,000,000

US\$ = 115円、DM = 63円、£ = 185円、FF = 19円

(出典：世界30都市の地価住宅価格賃料をもとに算出)

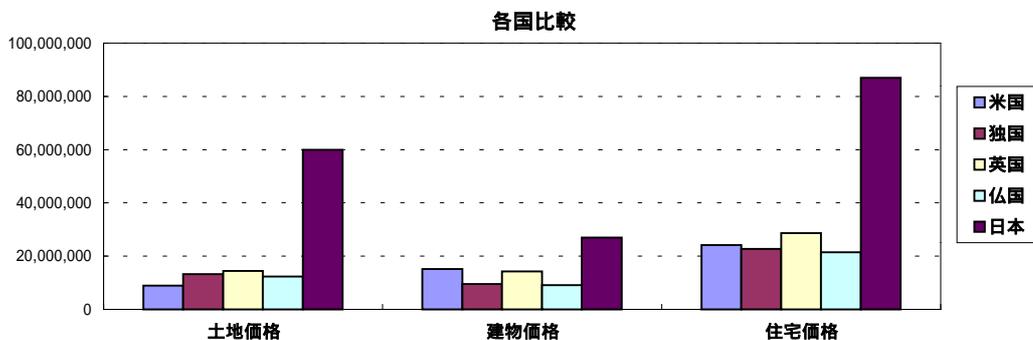
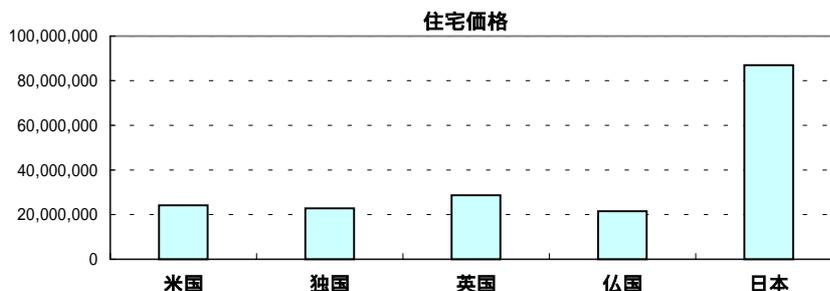
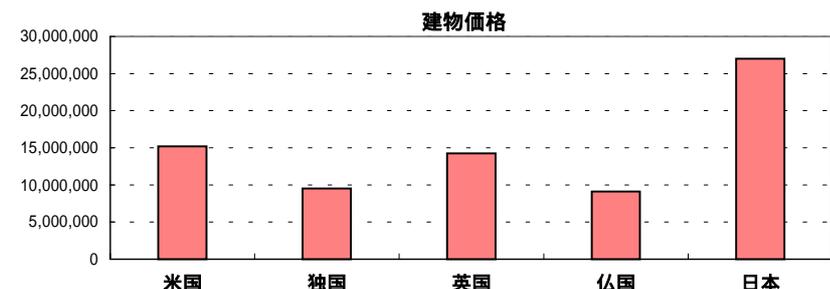
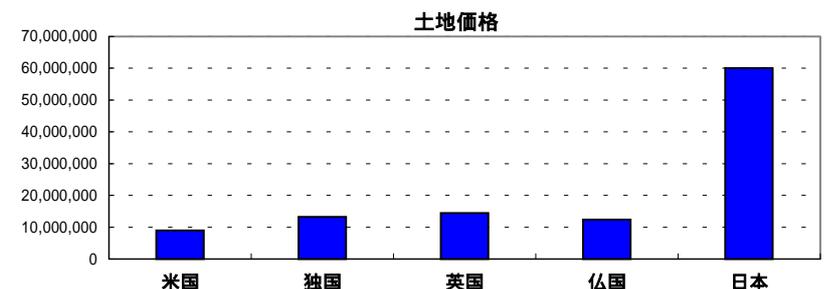


図2 各国の標準的な住宅のコスト

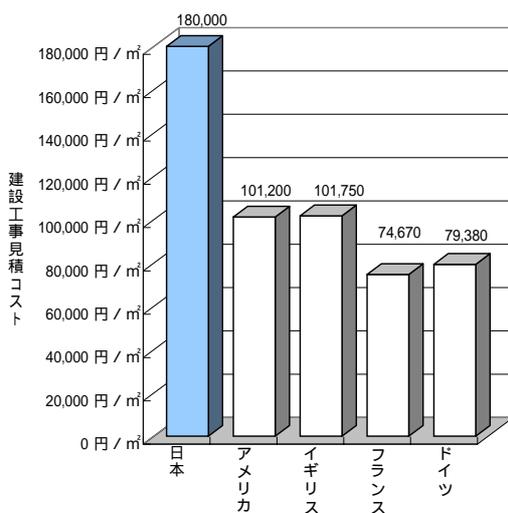


図3 各国の標準的な住宅の工事コスト

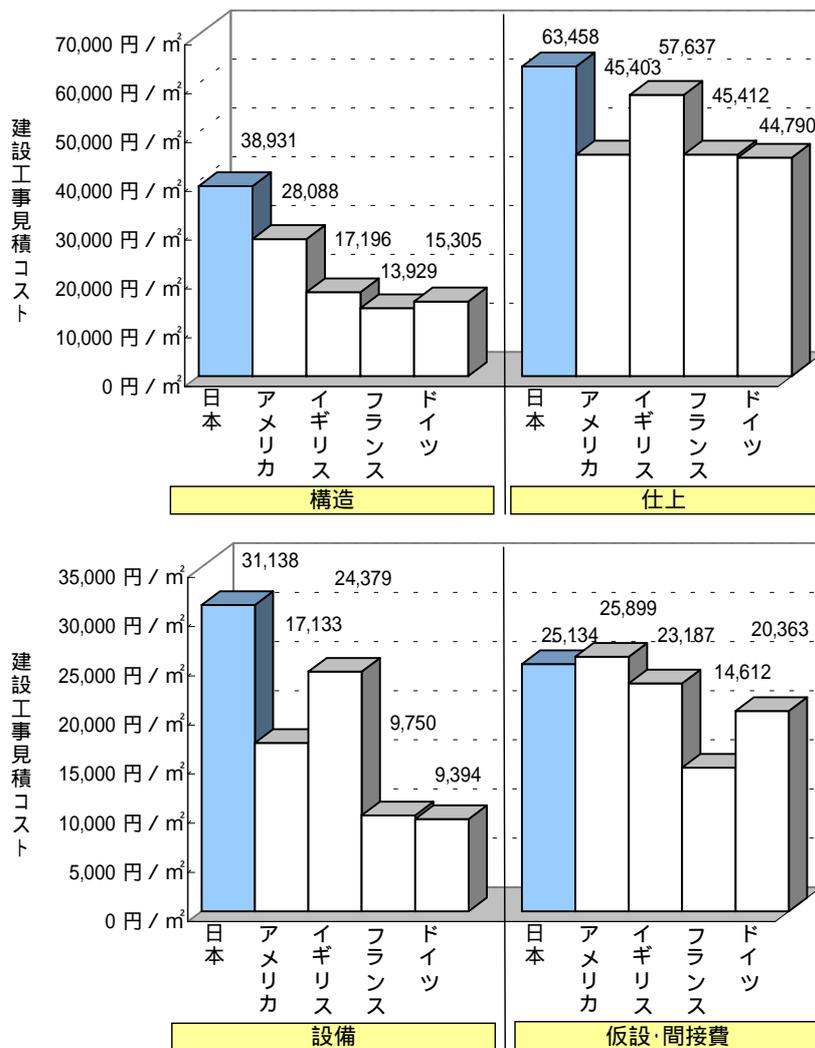


図4 各国の標準的な住宅の材料費・労務費・間接費

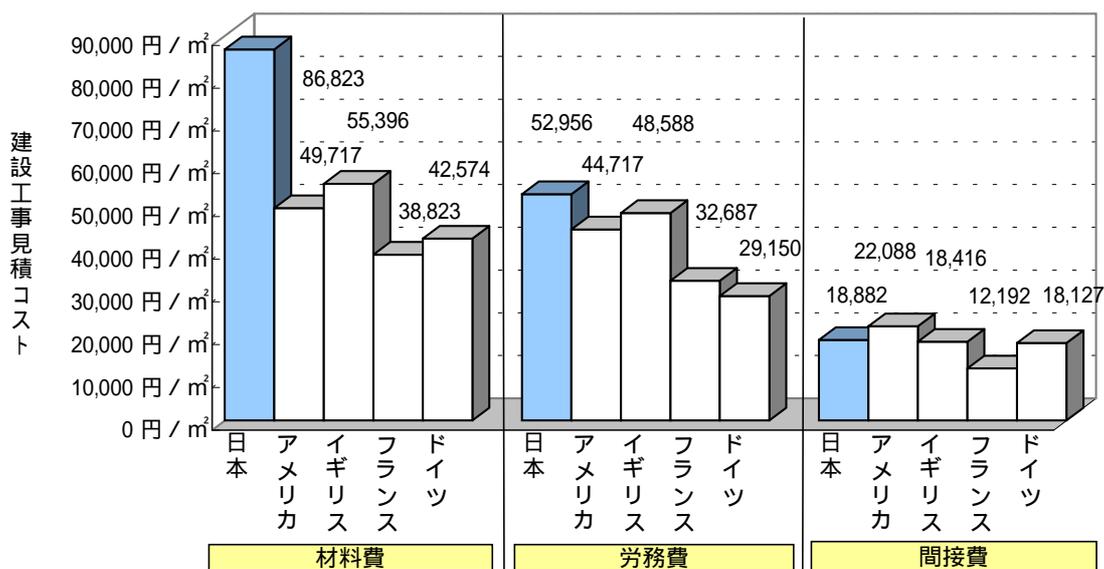
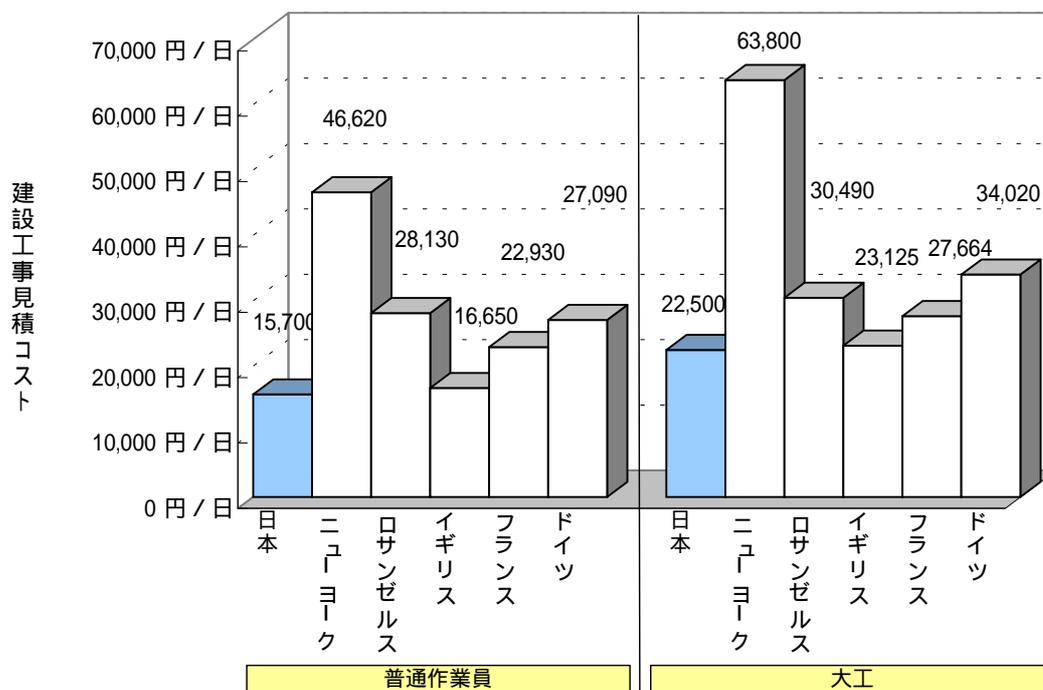


図5 各国の労務費

		日本	ニューヨーク	ロサンゼルス	イギリス	フランス	ドイツ
普通作業員	現地通貨	-	405.35 US\$ / 日	244.58 US\$ / 日	90.00 £ / 日	1,207.00 FF / 日	430.00 DM / 日
	円	15,700 円 / 日	46,620 円 / 日	28,130 円 / 日	16,650 円 / 日	22,930 円 / 日	27,090 円 / 日
大工	現地通貨	-	554.76 US\$ / 日	265.11 US\$ / 日	125.00 £ / 日	1,456.00 FF / 日	540.00 DM / 日
	円	22,500 円 / 日	63,800 円 / 日	30,490 円 / 日	23,125 円 / 日	27,664 円 / 日	34,020 円 / 日



では次に土地代を除いた建物建築費のみで比較してみるとどうか。(図2、3)

この建築費でも日本の住宅はやはり最高値を示している。つまり、現在首都圏に戸建て住宅を建築しようとするとして18万円/㎡(坪当たりで概ね60万円)程度を必要とし、一方欧米諸国は10万円/㎡前後あるいはそれ以下となっている。(図2、3)

ではその日本戸建て世界の主要国の住宅コストの中身を材料費、労務費、間接経費に分けて分析してみるとどうか。(図4)

まず、材料コストで特に顕著なのが窓、ドア等の種々の仕上げ材料や構成材、そして住宅設備機器の部品の調達資材コストに大きな差が出ていることが挙げられる。

我が国の資材流通過程の重層化の問題、そして構成資材の仕様や寸法の種類さらに規格の数の多さにより総体的に汎用量産資材が市場に出回る量が欧米諸国に比べて少ない点が影響していると考えられる。欧米諸国ではDIYショップを含めた流通プロセスの簡素化、標準化、量産資材の活用が普及しており、資材が我が国に比べて比較的安価で調達可能な点が大い。

次に労務費の中身についてはどうか。(図5)

職人の労務賃金については、総じて欧米の職人の方が単価的には高く、アメリカのニューヨークの大工職種ユニオン単価にいたっては今や日本の大工職人単価の2倍を遥かに超えている。また他の国の大工、レンガ工等の職人の労務賃金について比較しても総じて欧米諸国の労務単価の方が1~2割高い。

しかしながら、住宅建物1棟分の労務費での比較では日本が最も高くなっている。

アメリカの2×4工法をみると木材の構造部材の断面形状・寸法は統一化されている。これはアメリカでは現場における建て方や加工作業について単純化や反復性を増すことにより、労務工数を少なくする工法を採用している点にある。また同時に、現場作業の省力化・効率化を図るため電動工具や機械化が可能な工事は極力採用する方向である。さらに、現場への出荷前に工場加工や取り付けが可能な部材は事前に処理しておき、現場では取り付け作業のみとする。例えば、出荷前に窓のガラスは窓サッシへ取り付け処理を施しておき、またドアも建て具枠に工場加工して取り付けておき、現場では最終取り付け作業のみとするなどである。このようにアメリカの建築現場は構成材を組立て(アッセンブル)する工場の考え方をふんだんに取り入れている。

これに比べて日本の現場では比較的手間のかかる現場で納める工事部分がいまだに大工を中心とする職種に依然として多く残っており、建物全体ではアメリカの労務工数よりも2倍近くも多く要している要因となっている。従ってこの現場生産性の違いが結果的に日本の建設労務コスト全体についても他国に比べて高いものとしている。

また中国、インド等のアジア諸国での住宅建設工法を例にとってみると、日本や欧米とは反対に安い労働力が簡単に大量に得られる。したがって現地産の安いレンガ材料を積み重ねて建設していく工法の方が、PC化等のプレハブ化を図って建てる工法よりも遥かに安価である。また現地国における資材・労力両方の資源の有効利用や労働者への就業の機会を増やすという観点からみても経済的で適している。

上記の他にも、我が国の戸建て住宅の建築コストを押し上げている要因はいくつか挙げられる。例えば各国住宅の文化や風土そして気候的な違いである。

4. 各国住宅の文化・気候的背景

住宅は建物の中でも現地の文化そして風土的な特徴が大きく反映される典型的な例である。具体的には、建築様式、設備の内容、部屋のタイプ、開放性、そして規模等、文化そして風土に大きく関わっており、住宅コストもまた影響をうける。

・居住様式

まず我が国の住宅を例にとると、日本の戸建て住宅の構成は生活様式の変化と共に、和室そして洋室の両方の部屋を混合して有する家が今や通常のごとくみられる。特に和室については、畳、襖、障子戸そして床の間等は日本独特の住文化の様式であり、また通常大工手間のかかる部分でもあり、和室コストは洋室よりも4~8割方高い。

- **構造様式と開放性**

また日本では従来から地震への対応性から軽量な部材で、そして高温多湿の気候面の対応性から開口面積が大きくとれる木造軸組み工法が受け継がれてきた。通常、開口部の大きさと数が増えていくに伴い、庇、水切り雨仕舞いなどの雑工事費用、また雨戸、網戸などの建て具付属資材コストも増加していき、労務工数も含めたこれらの全体コストへの影響は少なくない。

一方、ドイツにおいては従来から寒冷気候への対応性も含め、住戸内の気密性を高め、堅牢な石積み、ないしレンガ積み構造が主流である。従って必然的に外部への開放性は最小限となる。

- **定住型と移動型**

我が国の戸建て住宅への入居者は一旦新規住宅を購入すると、そこで一生定住して暮らすという生活パターンが多い。これに比べてアメリカでは統計によると毎年人口の約1割は常に住居を住み替えている。つまりアメリカでは中古の住宅流通市場が発達しているせいもあり、家族数の変化やライフステージに応じて住居を移り住み替えるのが一般的となっている。この中古住宅市場が発達しているのはアメリカに限らず、住宅寿命の長い欧米諸国の特徴といえる。

- **注文住宅と建て売り住宅**

また、この日本式の定住型住宅を新規に建てる時は自ずと居住する家族の趣味や好みを反映した住宅を求め建設業者に注文するオーダーメイドの住宅となる。

これに対して欧米諸国の住宅供給の主流は、いわゆる建て売り住宅と称するデベロッパーが開発・建設したレディメイドの住宅を購入するパターンがごく一般的となっている。

したがって、日本の戸建て住宅の購入はこのオーダーメイドの注文住宅が主体であり、結果的に注文住宅と建て売り住宅の差が日本のコスト押上げ要因の一つとなっている。

- **敷地上の制約**

土地代の高い日本では実際に隣家との軒を接する程の狭い敷地内に目一杯住宅を建設しようとするケースも頻繁に見られる。こういう狭小敷地の条件下での建設作業は一般に比較的広い敷地を有する欧米の住宅に比べて作業性が低下する。

またさらに日本の住宅は規模のみならず、敷地形状面からの制約から建物形状も制約を受けるケースも少なくない。結果的に建築面積の規模が小さく、かつ延べ床面積当たりの外周長が大きい住宅とせざるを得ないケースも市街地ではよくみられる。

この外周長/床面積比が増えるに伴い、外壁、基礎、雨軒樋、等のコストもアップしていく。つまり、日本の住宅は外壁/床面積比が高く、最終的にこれも住宅価格を増加させる要因となっている。