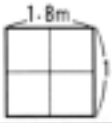
【記事】

日本住宅新聞　平成16年（2004）8月25日　（10）

「坪単価」を考える



ユーザーの誤解をなくすために

第5回 坪単価表示VS海外のコスト管理

坪単価表示を検証するとき、海外の契約事例と比較すれば、その特徴がよりはっきりと浮き彫りされる。

これについて7月29日、住宅産業研修財団主催の第145回コミュニケーションプラザにおいて、㈱サトウファシリティーズコンサルタンツ代表取締役・佐藤隆良氏（写真）が、「諸外国の住宅・建築と比較するとき、海外コスト」というテーマの講演の中で、海外との工事契約習慣の違いを明らかにしたが、その要点を以下にまとめた。

佐藤隆良氏

総価契約はリスクが高い

当たり前の話だが、坪単価表示はわが国独自のもの。これは戦前まで、民農法が生活の中に定着していたため、住宅の計算単位として、坪は最もわかりやすい単位表示であったためだ。

この考え方が発展し、工事の「総価契約」という工事習慣が定着した。図面が書かれていなくても「坪いくらでやります」というのである。

これは、海外における工事契約とは根本的な観念が違う。

例えばアメリカは、工事の内訳が非常にクリアであり、そうでなければ契約に至ることはほとんど無いという。仮に日本でひいた図面を用い総価契約で工事をやってくれと頼んでも請け負ってはくれない。

なぜなら総価契約が、一番リスクが高いからだ。もちろん、図面の完成度が高いというのが前提ではあるが、イギリスなどでは修繕工事などはすべて単価契約。その理由は、やってみないとくらかかるか分からないからである。

また、日本の場合は、間接費設定が比較的低いのだが、それは個々の部材単価に含まれているためである。

労賃についても、アメリカの設備工事の職人は特に高いという。技能熟練工から一般工の間で、細かくグレードが分かれている。しかし、日本の場合はその差がない。人工という形で一律に表示されるだけである。

設計段階でコスト管理がなされていない

日本における設計のコスト管理は、まず企画段階で建物の概要を決定し、坪単価でいくらと決め、次に和室・洋室の数や部屋ごとの仕様、部位別の仕様を決め、最後に工種別の人工などの仕様を決める方法である。

しかし、設計段階でどこまで正確なコスト管理を行っているかについては疑問が残る。

日本の場合は、基本設計の段階でも坪単価が物差しになる。そのため形状や仕様が変わったか、聞取りが変わった場合にコスト管理もできず、このコストでどれくらいの性能が確保できるのかが、お客に伝わらない。

また建物のイメージがはっきりしてくれば、形状も変わり、それをコストコントロールの一部として考えなければならないが、在来の住宅建築は坪単価がほとんどであるため、きめの細かい対応ができない。大型建築も同様に坪単価表示を最優先している現状にある。

施工段階になって、もし予算オーバーになったら仕様を落として対応する。そのため、場合によっては機能も落ちていく。これがドンブリ勘定といわれる由縁である。

お客の立場になり詳細を明らかにする

明細の細かい内訳を提示することで、性能をグレイアップし、コストがいくらで、性能のグレードがいくらと提示すれば、性能に対してのコストがかかるのか判断できる。

しかし、日本の住宅建築の場合、ここまで細かい対応はしない。そのためお客にとっていい買い物ができない現状にある。お客にすれば、コストパフォーマンスの一番良い買い物はどれか判断できないわけだ。

このように、日本の場合、「コストと性能の関係」という考え方がなかなか定着しない。現場の施工性では、日本の技術は非常に高いのだが、ディテールがきちんと明らかになっていないため、現場納めに頼ることが大きい。このあたりがアメリカとそう違う点であり、結果的に割高になり生産性向上のネックとなっている。

（日本住宅新聞）