

伸び悩む平均所得、増税後の着工落込み： 迫りつつあるコストダウンの課題

	項目	相場	坪数	価格
1	ローコスト住宅	坪29万円	40坪	1700万円前後
2	ふつうの住宅	坪50万円前後	40坪	二千数百万円
3	ハウスメーカーの家	坪60万円	40坪	2800万円
4	高級住宅	坪100万円	40坪以上の邸宅	～1億円

※価格は近年の取材での聞き取りに基づく

(表1) 戸建住宅の主な分野と価格帯

今月は、住宅のコストダウンをテーマに動向を追ってみた。本誌ではこうしたテーマを取り上げるのは2009年の4月号以来のことである。

こうした話をする前に、「ローコスト住宅って何ですか?」という説明が必要かもしれない。そもそもローコスト住宅には、学会や協会での定義があるわけでもない。どの辺の価格を指してローコストと呼ぶのかどうかも不透明である。

住宅の平均価格は、統計を見るとかなり細かく分かれるが、ここでは、ローコスト住宅メーカー、普通の住宅会社、ハウスメーカーでおおよその相場が決まっている。各分野の住宅の価格帯を表1で表してみた。なお、ここでの価格というのは、あくまでも目安であり、資材価格や労務費の上昇で近年は上昇している。

また、隣ページの表2では、ロー

コスト住宅と、平均的な住宅価格の内訳を比較してみた。「一般的な木造住宅」という項目を除けば、いずれの住宅も安価で求めやすい家である。特にローコスト住宅と呼ばれる家では、細かい内訳で費用が算出されているので、これを見れば、「ローコスト住宅って何?」ということが一目瞭然だろう。

4分類による価格の違い

本誌では価格別に見る住宅を次のように分類してみる。

①ローコスト住宅：ここでは延床40坪の諸経費込みで1700万円以下の住宅を想定する。以前、1坪29万円のふれ込みの住宅でも諸経費込みで実際にかかる費用を算出すると大体この位の価格となるケースが多かったことに基づく。

②ふつうの住宅：普及帯価格は、坪50万円で2000万円ほど。これは建物価格が1800万円、諸経費込みで2200万円ほどと想定した場合である。戸建住宅40坪でまずまずの値段というところの価格を指す。

③ハウスメーカーの家：一般的なハウスメーカーの価格というと約3000万円と言われる。ここでは坪40坪で一坪60万円なので諸経費込みで大体2800万円と考えてみる。額面だけで見ると高いと感じるかもしれないが、何百万もする太陽光発電やHEMSなどの機器が標準装備、維持管理メンテナンスが10年間無料ということを含めるとお得と考えられる。

④高級住宅：住宅の価格というのは、きりがなが木造戸建であれば、高くても1億円以下というところである。有名な建築家の先生にお願いして輸入住宅を建てたり、寺社仏閣で使うような文化財級の銘木をつかったりすれば、木造住宅でも価格が上昇する。

なお、首都圏を主要営業エリアとするプレカット工場であれば、1棟平均で延床33坪の計算例もあるが、ここで