



part03
生活&住宅
house

Reasons why its expensive. Reasons why its cheap. >>> chapter01 >>> part03 >>> house

ハウスメーカーの高い理由・安い理由

激安タマホームの性能は
大手メーカーと遜色なし

「価格差」は
ココで生まれる!

ハウスメーカーの値段の差は
部材のグレードと経費の差

大手ハウスメーカーが使用する部材は、すべて中の上以上のグレード。一方格安メーカーの部材は並クラス。違いは見た目や手触りのみ。性能は変わらない。また格安系は工期短縮や、営業担当がお茶汲みから作図までこなすといった細かい経費削減を重ねることで、低価格な住宅を実現している。

業界震撼の24.8万円を打つタマホーム

企業名	1棟当たりの平均価格		1棟当たりの平均床面積	
	総額	坪単価	m ²	坪
三井ホーム	3470万円	81.2万円/坪	141.2m ²	42.7坪
旭化成ホームズ(ヘーベルハウス)	2991万円	76.9万円/坪	128.6m ²	38.9坪
積水化学工業(セキスイハイム)	2950万円	71.8万円/坪	135.9m ²	41.1坪
住友林業	3090万円	71.5万円/坪	142.9m ²	43.2坪
積水ハウス	3038万円	69.9万円/坪	143.7m ²	43.5坪
パナホーム	2855万円	67.9万円/坪	138.9m ²	42.0坪
ミサワホーム	2622万円	67.3万円/坪	128.7m ²	38.9坪
ダイワハウス	2800万円	66.2万円/坪	139.9m ²	42.3坪
エス・バイ・エル	2597万円	62.8万円/坪	136.8m ²	41.4坪
一条工務店	2714万円	62.5万円/坪	143.6m ²	43.5坪
無印良品の家	2218万円	57.3万円/坪	128.0m ²	38.72坪
タマホーム	912万円	24.8万円/坪	121.4m ²	36.72坪

高
↑
↓
安

2007.5.23住宅産業新聞より(「無印良品の家」[タマホーム]を除く)

注: 1.原則的に販売ベース(ミサワホームは受注ベース) 2.住友林業は本体の注文住宅のみ 3.旭化成ホームズは低層専用住宅のみ 4.いずれも決算説明資料に基づく数値で、分譲住宅とアパートを含む場合と含まない場合がある 5.無印良品の家ブランドナンバー9080 タマホームブランド番号0002 6.タマホームは施工面積で算出、その他は延床面積で算出

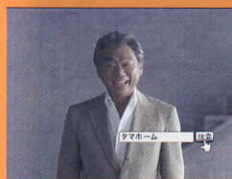
大手ハウスメーカーの 1/3の坪単価

販売戸数トップ10メーカーの平均坪単価はおおよそ70万円。ちなみに全国の平均単価は約57.2万円*。タマホームの24.8万円は際立って安い。ただし、タマホーム以外はオプション込みの実売価格。タマホームも実際に建てる場合は、複数オプションを取り付けることになり坪単価24.8万円では無理。

*平成17年度、住宅金融支援機構(フラット35)の住宅ローン利用者平均



25.8万円



テレビCMや野球場のデッキ看板でおなじみのタマホーム。ちなみにみのもんたの家は同社ではない

今年10月までは最低坪単価25.8万円を打っていたタマホーム。11月より24.8万円のプランが登場

上の表をご覧ください。タマホームと無印良品の家を除く、販売戸数トップ10メーカーの坪単価の幅は、62.5万円から81.2万円まで。平均すれば約70万円。地方の小規模な工務店も含め、全国すべての住宅の平均坪単価でも57.2万円である。24.8万円ということは、大手ハウスメーカーと比較で約1/3、全国平均と比較しても1/2の価格。なぜこんなに価格差が生じるのか。

住宅価格を決定する主なポイントには9つ。①住宅部材のグレード。柱なら杉よりヒノキ、壁紙なら

建築不況の中、驚異の急成長を続けるタマホーム。日経新聞によれば、07年度の販売実績は9557戸で全ハウスメーカー中5位。これは住友林業を抜いて、木造住宅では1位だ。好調の理由は、何と言っても*坪単価24.8万円という安さ。この数字がどれほど相場からかけ離れているか存じだろうか。

大手ハウスメーカーの家は
オーバークオリティで割高

*坪単価とは、建物の建築費を床面積で割ったもの。例えば、1、2階合わせて30坪の家を1500万円で建てれば、坪単価50万円となる。

テキスト: 椎名前太 写真: 鈴木洋明 取材協力: 長崎修(くらゐ事務所)

高い理由・安い理由 第一章

part 03 生活・住宅



価格を決定付けるポイント(建物に関わる部分)

住宅価格を左右する要素は右の9点。特に左側の6点は、建物の質に直接関係するので重要。もっとも影響するのは部材費だ。大手メーカーはほとんどの部材がオリジナル品。平均以上の品質は確保できるものの、大量生産できないため割高になる。



積水ハウスの独自仕様のため、汎用性のないサンシ

住宅部材のグレード

柱からフローリング、壁紙まで、家を建てるための部材すべての質

アフターフォロー

保証期間の長さや、アフター専門の人員数など

人材

人材の確保、あるいは社員研修など人材の育成にどれだけコストをかけているか

住宅設備

床暖房、食器洗い乾燥機などの快適装備

住宅性能

断熱性や遮音性など住宅の基本性能

デザイン

最先端の仕様や凝ったデザインにするのは、専門部署や設計士が必要

左の写真は高いグレードの部材を使用した例。むく材のフローリング、珪藻土の壁、スケルトン階段を採用。たとえば35坪前後の家の場合、一般的な部材から写真のようなものに変更すれば坪単価は10万円前後上がる。一方タマホームは合板のフローリング、ビニールクロスの壁紙、通常の蹴込み板付階段と一般的な仕様。主な違いは見た目。日常のメンテナンスは一般的なものの方が楽である。

価格を決定付けるポイント(建物に関わらない部分)

下記3点は、低価格住宅を建てる上で比較的操作しやすい部分。これらが増減しても、あまり建物の質には関係ない。同じ予算なら、これら3点に経費をかけていないメーカーの方が、より高品質な家が建てられる可能性は高い。

広告

テレビCMや雑誌に広告を出せば、年間数～数十億の経費となる

展示場

維持費のほか、展示場管理会社への支払いで月々200～300万円かかる

工期

着工から竣工までの期間が長ければ、それだけ人件費がかかる

部材のグレードにこだわらなければ安くできる

タマホームの安さの理由その1

タマホームの安さの理由その2

P32

実は安くない理由

P33

らビニールより塗り壁の方が高額になる。②保証などアフターフォロー体制。保証期間の長さだけでなく、呼べばすぐに駆けつけるだけの人員確保も重要。1人雇えば年間1000万円近い経費増となる。③営業担当をはじめとする人材。高給であれば対人能力、提案力ともに優れた人材が確保しやすい。また入社後の社員教育に数千万円かける企業もある。④住宅設備。最近では、太陽光発電システムなど省エネ設備が標準装備になった住宅が増え、坪単価上昇の要因になっている。⑤住宅性能。断熱性の高い家にしたければ、より多くの断熱材が必要になりコストアップにつながる。⑥デザイン性。優れたデザイン提案が

アーバン エステート
本社・川口市
248000円 検索
0120-248-405

坪単価24.8万円・60年保証
一生涯の家

坪単価が安いのはタマホームだけではない。格安住宅業界にも、最近ではタマホームのライバルとなるハウスメーカーが続々と出現している。中でも、テレビCMも打つアーバンエステートは、「坪単価24.8万円」と「60年保証」を武器に急成長中だ

できる設計士は給料、教育費ともに高額になる。

以上の6ポイントは直接家の

質、使い勝手に関係するので特に

重要。⑦広告。雑誌広告で1ペー

ジ数万から数十万円、テレビCM

なら数千万円は下らない。⑧展

示場。各メーカーの看板となるた

め、建物が豪華で高額な仕様にな

るほか賃料など月々多額の経費

がかかっている。⑨工期。1カ月

延びればその分の人件費が余分

にかかる。月給30万円の職人が

10人働いていれば300万円増

だ。これら3ポイントは建物本体

の質とは直接関係しない。

以上の費用の積み重ねで住宅

価格が決まる。だが、「これらの

経費はすべて削減できるので、住

宅価格はもっと安くになります」と

不動産コンサルタントの長嶋修氏

(さくら事務所)は言う。部材の

グレード、設備に関しては、大手

メーカーを中心にオーバークオリ

ティな状況だ。性能に関しては、

「現在の法律にしたがって建てら

れた住宅なら、日常生活に不自由

はない」長嶋氏とのこと。

要するに、従来の住宅業界は現

状価格維持のため、値下げ要因と

なる経費削減の努力を行ってこな

かった。そこに目をつけたのがタ

マホームをはじめとする格安住宅

工期の短さや人件費など経費を削れば安くなる

すべての部材が汎用品

タマホームの部材はホームセンターでも買える汎用品ばかり。大量生産されているので安く仕入れられる。一方、大手は、ほとんどがオリジナル品。鉄骨など構造材はもちろん、サッシやビスまで特注したもので、割高となる。

短い工期

スケジュール管理が徹底されているので、工期は大手より1か月ほど短縮されている。これだけで1棟あたり数百万円の経費削減になる。また、部材がメーカー直で現場へ納入されるシステムを導入。そのため倉庫費用もかからない。

人件費の削減

営業、設計士、インテリアコーディネーターなど、大手は複数の担当者がつく。タマホームは、初めての接客から工事開始まで1人の営業担当が対応。お茶汲みから図面製作までこなす。設計士は裏方としてチェックするのみ。

タマホームはなぜ他社の1/3で建てられるのか？ 安さの理由を徹底分析した。安いに越したことはないが、一生モノの家は単に安いだけでは満足できないだろう。そこで、気になる保証内容と住宅としての基本性能も探ってみた。

坪単価と快適性は比例しない

断熱性能を表すQ値は、内と外で温度差がある時に逃げ出す熱量のこと。小さいほど断熱性が高い。L値とは床の遮音性能を表す数値。2階でイスを引いた音などが1階にどれだけ伝わるかを数値化。小さいほど遮音性が高い。

企業名	坪単価	Q値w/m2k	L値
積水化学工業	71.8万円/坪	1.9	L-60
一条工務店	62.5万円/坪	1.16	非公開
無印良品の家	57.3万円/坪	非公開	非公開
タマホーム	24.8万円/坪	非公開	非公開

注：坪単価は前出のもの

非公開だが体感差なし

「住宅診断でタマホームを含め、多くのメーカーの家を診てきました。今の新築住宅ならどのメーカーでも断熱性、遮音性ともに十分満足レベルです」(長嶋氏)

保証は11年目以降で差がつく

企業名	坪単価	10年目までの保証内容	11年目以降の保証内容
旭化成ホームズ	76.9万円/坪	3か月、1年、2年、5年、10年目無料点検。躯体、防水20年保証	15年、20年、25年、30年目無料点検。35年目以降5年ごとに有料点検を行えば60年まで保証延長。基本構造部分は原則メンテナンスフリー
積水ハウス	69.9万円/坪	3か月、1年、2年、10年目無料点検。躯体、防水20年保証	20年目以降10年ごとに有料点検を行えば期限なく保証延長
無印良品の家	57.3万円/坪	3か月、6か月、1年、2年、3年、5年、10年目無料点検。躯体、防水10年保証	保証なし
タマホーム	24.8万円/坪	3か月、6か月、1年、2年、5年目無料点検。躯体、防水10年保証	10年、20年、30年目に有料点検を行えば35年まで保証延長

注：1.坪単価は前出のもの 2.保証内容は条件がつく場合もある

ハウスメーカーで大手とそれ以外で差がつきやすいのが、保証の内容。特に11年目以降だ。大手はすべて30年以上の保証を用意。そんな中、タマホームは35年保証と充実している。ただし、保証対象部位に各社違いがあるので確認が必要。

すべての新築物件には10年保証がつく

すべての新築住宅には「住宅品質確保促進法」により、10年保証がついている。対象は、柱と梁など構造上主要な部分と屋根など防水される部分。

タマホームの家は「安からう、悪からう」ではないのか？

大手メーカーの1/3の価格で家を建てられるというタマホーム。だが、「安からう悪からう」では困る。結局タマホームは「安い」なのか「控えめ」なのか、検証する。

安さの秘密は、徹底した経費の削減にある。大きな要素は部材の汎用性、工期の短さ、人件費の削減の3点だ。

タマホームが使用する部材は、ビス1本から瓦、柱まですべて誰でも購入可能な市販品ばかり。大量生産だからこそ価格は安い。そのような部材を販売実績全国5位のスケールメリットを活かして大量に仕入れるため、さらに安くなる。汎用品だからといって、性能が悪いわけではない。「断熱性能、遮音性能いずれも大手メーカーに引けを取りません」(長嶋氏)。その上35年保証までつくるのだから、タマホームの品質への自信がうかがえる。

短い工期は格安住宅に必須。工期が1か月延びれば職人の1か月分の給料が上乗せされるからだ。通常家を建てる工期は3〜4か月。だがタマホームは2〜3か月と約1か月も短い。住宅は大工のほか、塗装業者や水道業者などが関わって建てられる。徹底したスケジュール管理で、業者

実際40万円はかかる「24.8万円」のマジック

諸経費は一律13%

タマホームは本体価格と付帯工事費の合計額に一律13%の諸経費が上乗せされる。例えば、本体1000万円で工事費100万円の場合、合計額の13%で143万円の諸費用がかかる。ほとんどの他社はこの費用がかからない。

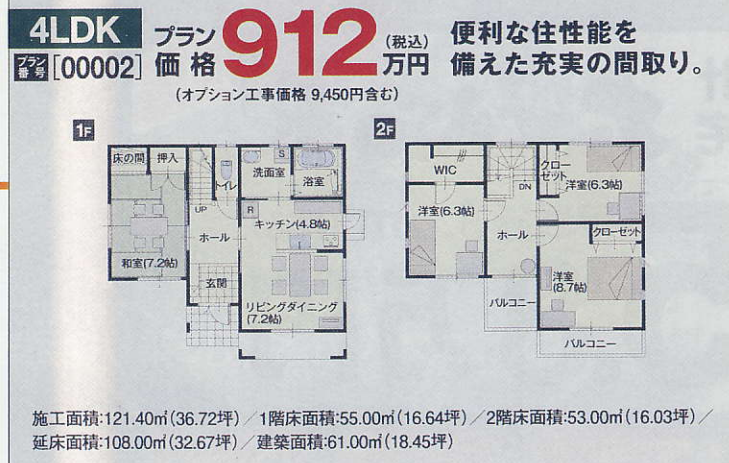
オプションが必ず発生する仕様

右図のようにタマホームの標準仕様には2階のトイレがない。そのほか下駄箱やキッチンの食器棚など「家を新築するなら当然欲しい」と思われるものがオプションになっている。標準仕様の装備のまま建てる人はあまりいないはず。

施工面積による坪単価の算出

延床面積は床面積の和。施工面積はそれにバルコニーなどを足したもの。後者の方が大きな数字になり、坪単価は安くなる。例えば右図の建物価格912万円の場合32.7坪の延床面積だと坪単価約28万円、36.7坪の施工面積だと約24.8万円。

「圧倒的に安く、家も保証もしっかり」。タマホームはそんな理想的なハウスメーカーなのか？ やはりそこには数々のマジックがあった。営業マンから直接聞いた安く見せるカラクリと、最近メディアで話題になったクレームの実例を紹介する。



安さの弊害は営業担当者に現れる？

ハウスメーカーの営業担当者との相性は重用。いざ建てみると打ち合わせと内容が違う、などのトラブルが多いためだ。タマホームも多分に漏れず、その安さゆえか建物云々より真先に担当者の評価が語られることが多い。つくりや性能以前に担当者の「当たり」「ハズレ」が評される背景には、本来なら複数の担当者が役割を分担するところをひとりでまかなうシステムがある。人件費削減のため、あるいは工期短縮など、安くつくるためのシステムが、そのようなところにしわ寄せとして弊害が出ることもあるのだ。「言った」「言わない」にならないため、担当者がメモしているかはまずチェックしたいポイントだ。

間の仕事の引継ぎをスムーズにし、工期を短縮しているのだ。人件費も他社に先駆けて削減している。大手メーカーで家を建てる場合、営業、設計士、インテリ、コーディネーターなど複数の担当がつく。「打ち合わせは全員でないと進まないけど、2週間先までスケジュールが合わない」なんてこともありうる。タマホームはすべて営業担当1人が対応。人件費が削減でき、建て主としても効率的に打ち合わせができる。では、タマホームに死角はないのか？ 実は「24・8万円」にカラクリがあった。まず13%の諸経費。

住宅価格は本体価格のほか、電気配線工事など付帯工事費がかかる。これはどのメーカーも一緒。だがタマホームは、本体価格と付帯工事費を足した数字に13%の諸経費が上乗せされる。内容は簡単に言うと手数料。中身はない。ほかではあまり聞かない仕組みだ。次に必ず発生するオプション。ほとんどの新築工事で行っている地盤調査は約10万円。2階のトイレは30万円以上。そのほか収納など、当然と思われるものが付いておらず複数のオプションが必要になるようだ。

最後は、坪単価の算出方法。住宅の面積の単位は、主に各階の床面積をすべて足した「延床面積」とさらに玄関ポーチなどを足した「施工面積」がある。当然同じ建物でも、施工面積は延床面積より大きくなる。つまり坪単価は延床面積よりも施工面積で算出した方が1.2割安くなるのだ。ちなみに大手メーカーの大多数は延床面積で算出しているが、タマホームは施工面積での算出だ。

こうした積み重ねにより、タマホームの実際の平均単価は40万円超えとなる。とはいえ、それでも十分に魅力的な価格帯だ。では「安い」なのか？ それは担当者の質も考慮して最終決断したい。どここのメーカーも人材のバラツ

結論

コストに対する性能十分 タマホームはいい担当者と 出会えた時に買いとなる

タマホームはこの価格帯で考えれば住宅性能は十分だ。ただし、家を建てるには完成までの過程も重要で、営業担当者のレベルで家づくりは大きく変わる。そのためいい担当者とお会えば、申し分ない買い物になる可能性は高い。



きはありえる。だが教育体制が整わない成長企業はよりバラつきが顕著だ。いかにして誠実で丁寧な営業担当、現場監督に出会えるかがタマホーム選択のカギになるだろう。