店舗の木造化は定着するか

徹底検証

環境保全とコスト削減で

半年で5割急騰

世界同時不況で一気に下落

鋼材

昨年1月から8月にかけての鉄骨建築や鉄筋コンクリート建築に使う鋼材の高騰ぶりは異常ともいえる状態だった。ところが、サブプライムローン破綻に端を発した世界同時不況で世界的に鋼材需要が激減。秋からは、逆に価格ダウンに転じるという乱高下した激動の1年だった。

主に鉄骨建築で使われる主要鋼材のH形鋼は、1月時点でトン当たり8・6万円程度だったが、7～8月には東京13万円、大阪12・7万円の最高値を記録。実に半年間で5割のアップとなった。

最近10年間の推移をみると、底値だったのが9～10年前の平成11～12年の約3万円。それから徐々に値を上げ、4年後の16年には7万円を超す。17～18年は7万円台後半、19年に8万円台に入り、そしてついに8月には13万円という過去最高を記録した（グラフ1）。

ところが、サブプライムローン破綻～世界同時不況による急激な需要減退で鋼材価格に逆風が吹いた。牽引役だった中国市場も失速。日本鉄鋼連盟が発表した昨年11月の粗鋼生産量は前年同月比約13%減と10年ぶりの大幅下落となった。

鋼材価格もそれにつれて10月より下降。H形鋼は昨年12月に東京約9・8万円、大阪約9万円。3カ月で3～4万円下落、年当初に近い価格となった（グラフ2）。それでもまだ平成19年の8万円台より高い水準。底値だった12年の約3万円に比べて3倍だ。

今後の見通しについて建築企業は「日本でも昨秋以来、消費が減速。店舗開発のスピードが鈍り、計画を先延ばしするチェーン店も出ている。まだ先は見ろう」と分析する。

目が離せない「鉄骨」「木材」の価格動向

7年間「横ばい」推移

最近の値上げも再び下落

木材

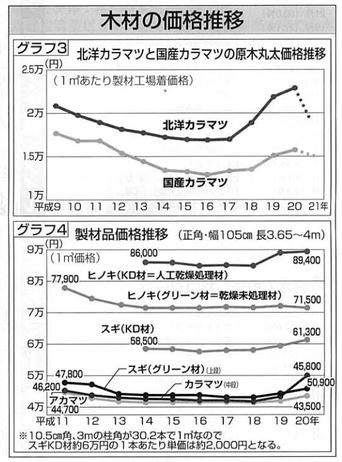
鋼材に比べて木材価格はどう推移したのか。グラフ3、4は原木丸太（製材工場渡し）価格と製材後の角材製品価格の10年間推移をみたもの。

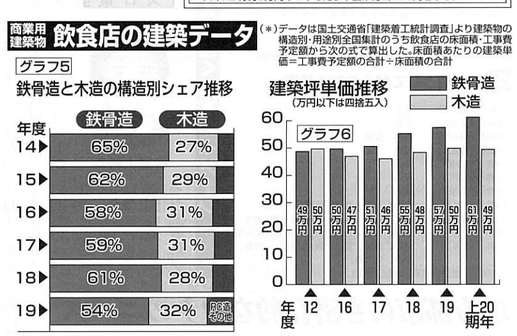
それによると、原木丸太・製材品価格とも11年～17年の7年間は下がり続けるか横ばいで推移。18年になってやや値上がりし、昨年夏まで値上げ傾向が続いた。ところが世界同時不況と消費減退、円高により外材を中心に11～12月に価格は再びダウンした。

2年前に木材価格が上昇した要因は中国・アジア新興国の経済成長によって外材の需要が高まり、中国などに原木や製材品の輸入量が増えたこと。日本国内に入ってくる外材が品薄になるに伴い、国産材の需要が高まり、価格もさらに下がるだろう」と分析する。

通せない。本当に冷え込むのはこれからではないか。コストダウンの要求が強まり、鋼材価格もさらに下がるだ

変動激しい鋼材、安定した木材





これからの時代に勝ち残る次世代工務店経営をめざす、まじめな工務店さんへ

もうこれ以上工務店経営に失敗させない！

これからの工務店の役割っていったいなんだろう？
まじめな工務店さん専用

“200年住宅のための200年工務店がまだまだ足りません！”
全国に4485人の「安心・安全住宅」を希望している方々がいらっしゃいます。
あなた＝「安心・安全工務店」との出会いを、待ち望んでいらっしゃいます。

200年工務店のための「安心・安全住宅セミナー」開催！

SE構法 重量木骨の家　株式会社 エヌ・シー・エヌ 東京本社

日時、場所、費用、完全予約制 お申し込みは ⇒ http://www.ncn-se.co.jp/
〒107-0052 港区赤坂4-8-14 赤坂坂東ビル TEL.03-5775-7353 FAX.03-5775-7350

今までの実績
○私たちは、安心で安全な家づくりをすすめる全国のまじめな工務店さん（536社）とともに歩み13年目を迎えました。
○これまでに、8452棟の「安心・安全住宅」を全国の「安全・安心工務店さん」と共に提供してまいりました。
○昨年はその理念と実績が実り、応募総数603に対して24の狭き門を通過し、第1回超長期住宅先導的モデル事業に採択されました。
○今年の3月には、89棟の「安心・安全200年住宅」が竣工予定です。
○今回の応募に勇気を持って参加されたユーザーの本音が、89人の声となって皆さんを勇気付けます。

今回のセミナーに参加いただいた方すべてに
「安心・安全住宅」のバイブル、3万部のベストセラー本となり、まじめな家づくりを望んでいるユーザーの支持を得た、「家、三匹の子ぶたがまちがっていたこと」（ダイヤモンド出版　定価￥1500）をもれなく贈呈いたします。

価格変動の建築への影響

木造にシフトする飲食店

「坪単価」は7万円の差に

それではこうした鋼材・木材価格の動向は飲食店などの小規模店舗建築にどう影響したのだろうか？飲食店舗でここ数年、顕著になったことは「鉄骨造から木造への転換」という新たな流れが生まれたことだ。

国土交通省の建築統計調査によると、飲食店建築は6年前の14年度までシェア65%（3棟に2棟）を占めた鉄骨造が19年度には54%（2棟に1棟近く）まで落ち込んでいる。これに対して木造は14年度のシェア27%（4棟に1棟）が19年度には32%（3棟に1棟）まで伸ばしている（12面グラフ5）。

建築コストをみると、鋼材が底値だった11～12年度は鉄骨造が坪単価49万円、木造が50万円。鉄骨より木造でこ数年、顕著になったことは「鉄骨造から木造への転換」という新たな流れが生まれたことだ。

国土交通省の建築統計調査によると、飲食店建築は6年前の14年度までシェア65%（3棟に2棟）を占めた鉄骨造が19年度には54%（2棟に1棟近く）まで落ち込んでいる。これに対して木造は14年度のシェア27%（4棟に1棟）が19年度には32%（3棟に1棟）まで伸ばしている（12面グラフ5）。

が高かった（同グラフ6）。

鉄骨造はその後17年度まで坪50万円前後で推移したが、鋼材値上げを受けて18年度から値上がりを始め、同年に坪55万円、19年度はさらに坪57万円まで高騰。昨年上半期も坪61万円に上昇。

一方の木造建築は12年以降も坪50万円前後で推移、18年度には坪48万円、19年度は坪50万円。鉄骨造との価格差は坪7万円まで開いた。

同統計による飲食店の年間着工ペースは4～5千棟。1店舗あたりの飲食店平均面積は60～70坪。仮に60坪で単純計算しても鉄骨に比べ坪7万円安い木造は1店舗あたり420万円安くなる計算だ。木造建築が増える要因となった。

表1　鉄骨造と木質ラーメン構法「SE構法」のコスト比較

建築用途	階数	延べ面積（㎡）	鉄骨造 構造躯体価格	SE構法 構造躯体価格	見積もり時期
店舗併用住宅	3階	245	約1000万円	約520万円	08年6月
専用住宅	3階	147	約545万円	約310万円	08年5月
専用住宅	3階	177	約570万円	約370万円	08年2月
事務所ビル	3階	287	約900万円	約570万円	07年7月

環境の世紀にどう対応するか

国産材活用でCO2削減に

森林整備は雇用創出効果も

愛知県岡崎市の店舗（美容院）併用住宅
2階建て延床面積約65坪。SE構法によって建築することで最大スパン7m超のガラス面開口部を確保した開放的な空間をつくる。美容室などから中庭に設けた池の眺望とせせらぎが楽しめる。梁・柱をあらわにした木のぬくもりも好評。（アーツラボ設計・施工）

▲左側が美容室。大開口のガラス面から外の景色を楽しむ。
▼木のぬくもりがあふれる室内。

2～3階建ての店舗や店舗併用住宅などに木造化が進んだ要因はこうしたコスト競争力が大きい。しかし、愛知県岡崎市でSE構法による美容院併用住宅を建築した地場工務店の㈱アーツラボの柴田明宏氏は「お客さんが望むのはコストだけではない」と指摘する。

「お客さんはこの建物を『ステキ』と言ってくれるが、それは木のぬくもりが伝わるからこそ。私の経験ではお客さんに『鉄がいい』といった人はいない。多分、鉄骨造だったら大した建物になっていなかったと思う。木に対するお客さんの反応は鉄とはまったく違う」

カスタムハウジング㈱（本社・大阪・東京）の植岡豊博社長も「都市部でも木のぬくもりある木造建築のニーズは高い。これまで狭小間口など市街地店舗や店舗併用住宅、3階建て建築は構造上の制約から鉄骨造にせざるを得なかったが、ラーメン構法により木造建築でも可能になった。大空間設計ができて価格が安いのであれば鉄骨造に十分対抗できる」と話す。

ところが、昨秋からの不況で飲食店や小売店などの店舗建築が減速、鉄骨・鋼材価格の大幅ダウンによる熾烈な価格競争が始まり、先行きは不透明感を増している。このため、同社は新たな市場獲得を模索。飲食店などに向けてはコストを抑えたリフォーム需要の掘り起しをめざす。

ここ数年は国産材に追い風が吹いていた。外材とコスト競争力で太刀打ちできたばかり、森林や木材がCO2削減の観点から見直されているからだ。京都議定書では2012年までに日本は温室効果ガス排出量を90年比6%削減を約束したが、そのうちの3・8%を森林によるCO2の吸収量で達成することを目標にしている。

エヌ・シー・エヌの志水龍総合企画室長は「長い目でみればCO2削減につながる店舗の木造化は環境重視型店舗を中心に根強いニーズがある」と話す。

集成材を主流とする木質ラーメン構法は現在、森林整備で緊急の課題となっている間伐材（小径木）も有効活用できる。本紙調査では「間伐材を含めてスギ・ヒノキ・マツなど国産材をすでに使っているか、技術開発を進めている」と答えた木質ラーメン構法の開発者は8割以上にのぼった。

こうした環境意識の高まりは長期的に木造建築の需要を下支えする要因となる。森林の活性化CO2削減にもつながる。林産県では今回の不況によりリストラされた人たちの雇用を森林整備で図ろうとする取組みも始まっている。店舗の木造化は内需拡大・雇用創出という側面でも大きな意味をもつようになった。

（青柳敏夫）

店舗・3階住宅の木造化

受皿に「木質ラーメン構法」

木造建築のなかでも、鉄骨に替わる木造建築の受け皿」として台頭してきたのが木質ラーメン構法。木造でありながら鉄骨と同じように大きな開口や大空間を確保でき、プランニングの自由度が高い同構法は「昨年から昨年にかけて「大手チェーン店を中心に店舗開発者や設計者から引き合いが急増した」という。

表1は一昨年から昨年にかけて、鉄骨造で計画していた建築物に対して、木質ラーメンの「SE構法」を展開する㈱エヌ・シー・エヌ（東京都港区）に依頼のあった3階建ての店舗併用住宅・住宅・事務所ビルの構造躯体価格を比較したもの。

それによると、昨年6月に見積もりした店舗併用住宅（3階・延床面積245㎡）の構造躯体価格は鉄骨が約1000万円、SE構法が約520万円。2倍近い48%もの価格差が生じている。

同年5月見積もりの3階建て専用住宅（147㎡）は鉄骨約545万円に対してSE構法310万円で木造が43%安。07年2月見積もりの3階建て事務所ビル（287㎡）でも鉄骨造約900万円、木造約570万円で37%の価格差があった。

もちろん、コストダウンするためにはそれなりの工夫がいる。97年に国土交通大臣の認定を受け、約536の登録店により住宅8452棟、店舗約100棟の施工実績をもつ㈱エヌ・シー・エヌではその施工実績をもとに①モジュールを統一する②現場施工と工期の短縮③サッシなど建材は既製品を使う④長さ8メートル超の長尺の梁は避ける、などのコスト削減手法を進めている。

既存建物を門型ラーメンのリフォームフレームで耐震補強して内装替えすることで店舗出店のコストを抑える。（カスタムハウジング設計・施工）