

プレハブ住宅の動向

1. はじめに

住宅の工法は、大きく、在来工法¹、プレハブ工法²及びツーバイフォー工法³の3つに区分されている。

そのうち、プレハブ工法による住宅（以下「プレハブ住宅」という。）は、昭和30年代後半に、旺盛な住宅建設需要をまかなうため、住宅生産の中に工業化手法を取り入れて、現場作業の合理化による生産性と品質の向上を目的として、一般に生産・販売されるようになったものである。

その後、昭和48年に全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回ったことを契機に、住宅建設五箇年計画の中でも、新規・大量供給から住宅ストックの質の向上に政策の重点を移行させ、平成7年の住宅宅地審議会答申において、市場機能が十分に発揮されるようにすることを政策の基本とすべきという新しい政策体系の考え方が打ち出されたところである。こうした中、去る9月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）においては、住宅の量の確保から住生活の質の向上への政策転換、ストック重視・市場重視の施策展開の方向性が明確に示されたところである。

これまでも、プレハブ住宅は、このように社会経済が変化し、居住者ニーズが多様化していく中で、良質な住宅の供給に寄与してきたところであるが、昨今は、性能評価の一般化、他の工法におけるプレハブ化の手法の普及など、プレハブ住宅を取り巻く環境に変化も見られるようになっている。

今後、可能な限り市場機能を活用しながら国民の住生活の安定の確保及び向上を促進していく中で、プレハブ住宅に期待される役割も従来とは異なってきているものと考えられる。

そこで、今月号のトピックスにおいては、プレハブ住宅の着工、価格等の動向から、その役割について概観してみることとしたい。

2. 総論

1) 着工戸数及び全住宅に占める割合

国土交通省「住宅着工統計」から、全国のプレハブ住宅着工の過去約30年の動向を見てみると、昭和30年代中頃にプレハブ住宅が登場してから、昭和48年度には、既に15.0万戸が着工され、新設住宅着工戸数全体の8.5%を占めるようになったことが分かる。しかし、昭和49年度には、第一次オイルショックの影響もあり、増加し続けていた新設住宅着工戸数（全体）は激減し、こ

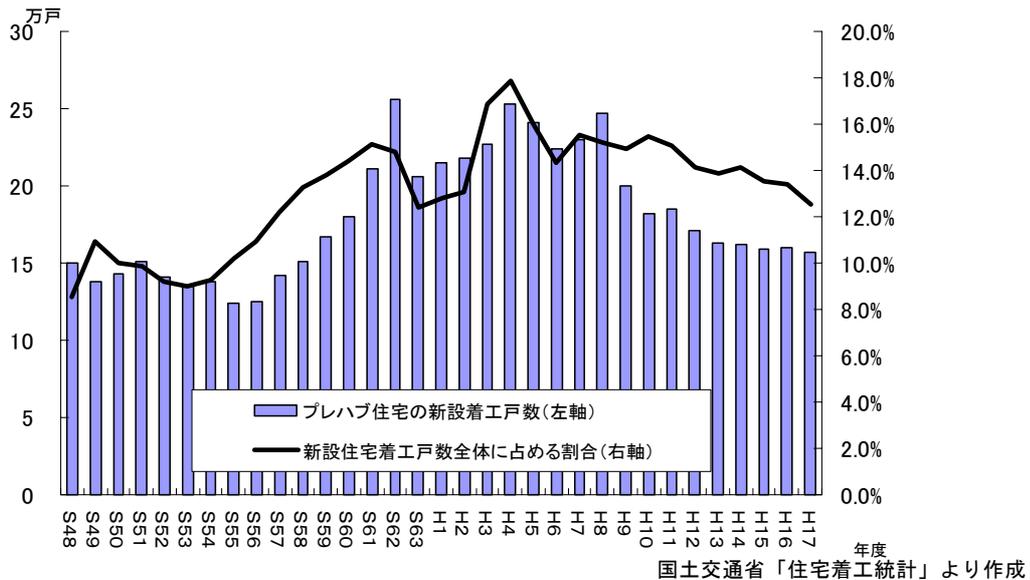
¹ プレハブ工法及び枠組壁工法（ツーバイフォー工法）以外の工法をいう。

² 住宅の主要構造部の壁、柱、床、はり、屋根又は階段等の部材を機械的方法で大量に工場生産し、現場において、これらの部材により組立建築を行う工法。

³ 枠組壁工法のこと。木材で組まれた枠組に構造用合板その他これに類するものを打ち付けた床及び壁により建築物を建築する工法。多くは2インチ×4インチの角材を使った壁で建築物全体を支える。木造。

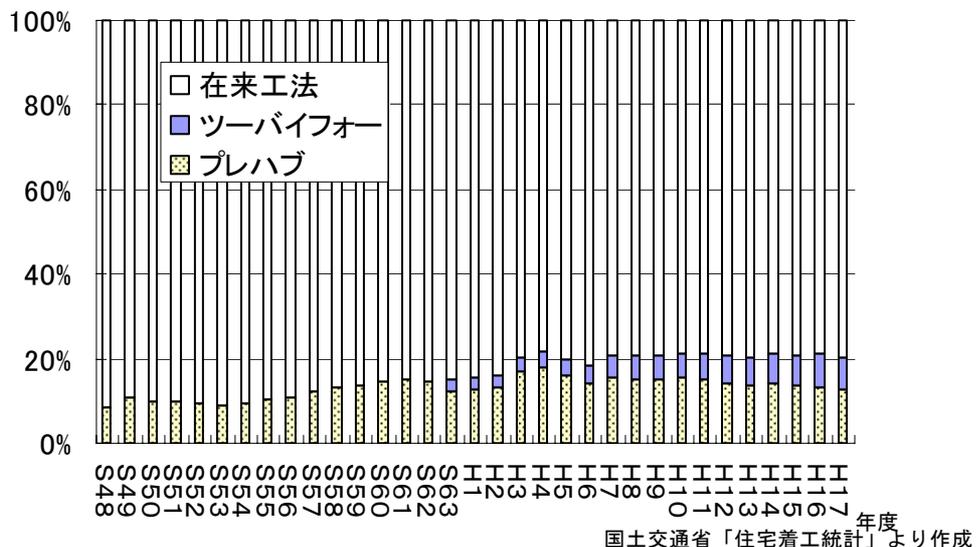
れを境に、プレハブ住宅は、新設着工戸数、新設住宅着工戸数全体に占める割合共に減少し始めた。その後、昭和 55 年度の 12.4 万戸を底として、昭和 56 年度以降、増加傾向となり、昭和 61 年度から平成 8 年度までは 20 万～25 万戸台で推移した。平成 4 年度には、25.3 万戸、新設住宅着工戸数全体の 17.8% を占めるに至り、その後は減少傾向となったものの、依然としてプレハブ住宅は確固たる地位を占めていると言える（平成 17 年度は 15.6 万戸、新設住宅着工戸数全体に占める割合は 12.5%となっている）。（図表 1）

【図表 1】プレハブ住宅の新設着工戸数の推移



その他の工法別の新設住宅着工戸数全体に占める割合について見てみると、平成 17 年度において、在来工法が 79.6%、ツーバイフォーが 7.8%⁴となっており、近年では、プレハブ住宅とツーバイフォー住宅とを合わせて 2 割を超えるようになっている。（図表 2）

【図表 2】工法別の新設住宅着工戸数全体に占める割合

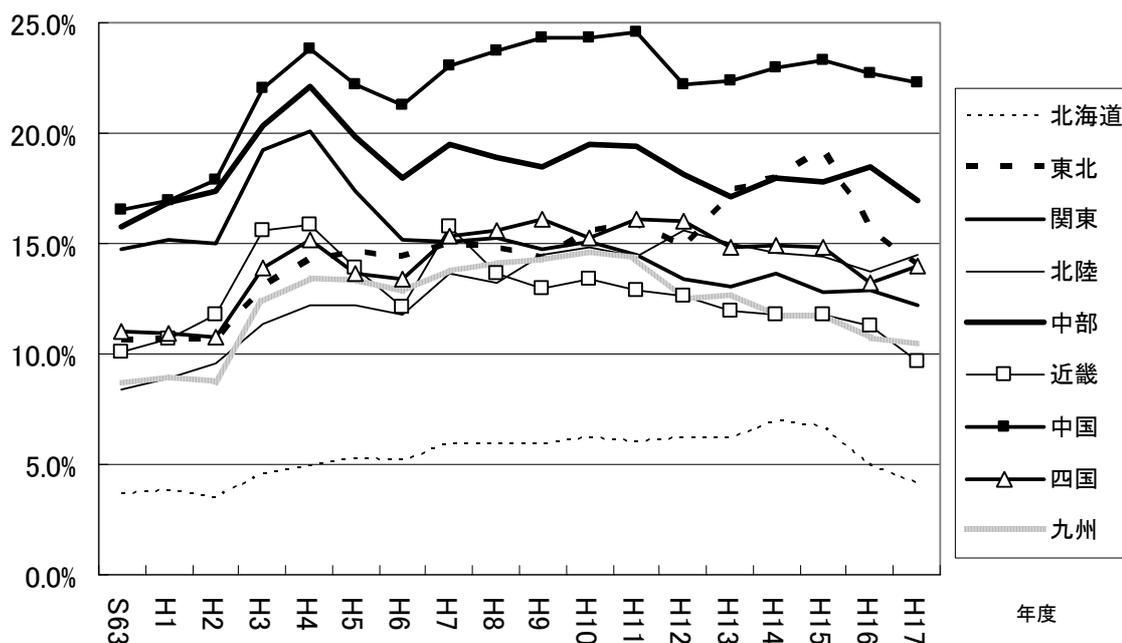


⁴ 住宅着工統計において、ツーバイフォー住宅について集計されたのは昭和 63 年度からである。

2) 地域別の動向

地域ブロック別⁵⁾に見てみると、中国地方と中部地方におけるプレハブ住宅の割合は、他地域に比べて高くなっており（中国：約20～25%、中部：約20%弱）、北海道は低い水準（5%前後）にあるなど、地域によって差はあるものの、全体として、時系列的には安定して一定の割合を占めていると言える。（図表3）

【図表3】地域ブロック別の新設住宅着工戸数全体に占めるプレハブ住宅の割合



国土交通省「住宅着工統計」より作成

3) 利用関係別の動向

利用関係別のプレハブ住宅着工戸数に占める割合を見てみると、持家の割合は、平成8年度の52.8%をピークに減少しており、平成17年度では40.6%となっている。

貸家の割合は、平成4年度の62.8%をピークに減少し、一時40%台前半まで減少したが、平成13年度以降再び増加し、平成17年度では54.4%と過半数を占めている。

分譲住宅の割合は、昭和52年度時点では20%を超えていたが、その後、減少を続け、平成17年度では4.7%と、持家と貸家に比べてかなり小さくなっている。（図表4）

⁵⁾ 北海道：北海道

東北：青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島

関東：茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、長野

北陸：新潟、富山、石川、福井

中部：岐阜、静岡、愛知、三重

近畿：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山

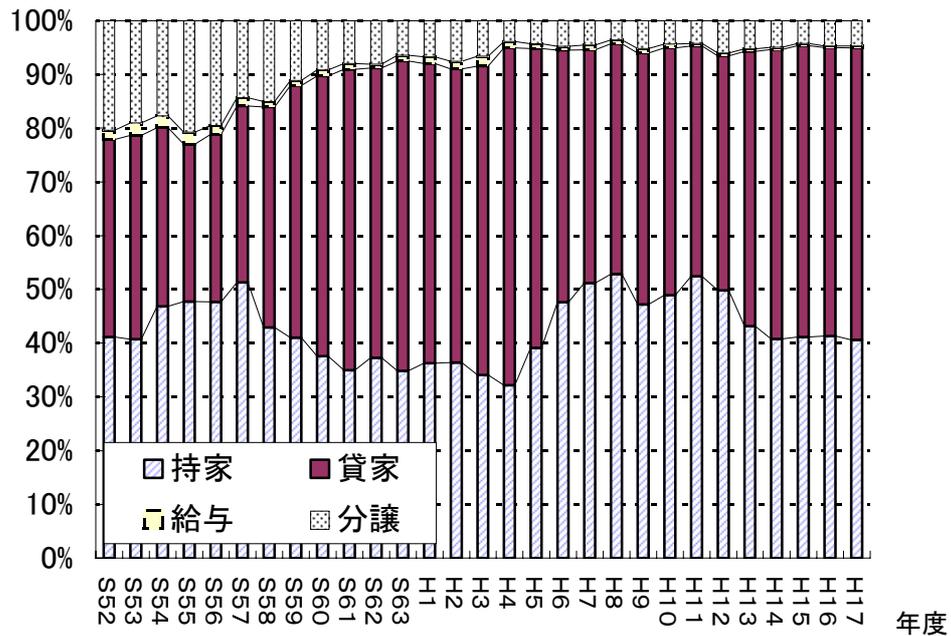
中国：鳥取、島根、岡山、広島、山口

四国：徳島、香川、愛媛、高知

九州：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島

沖縄：沖縄

【図表4】 利用関係別のプレハブ住宅着工戸数に占める割合

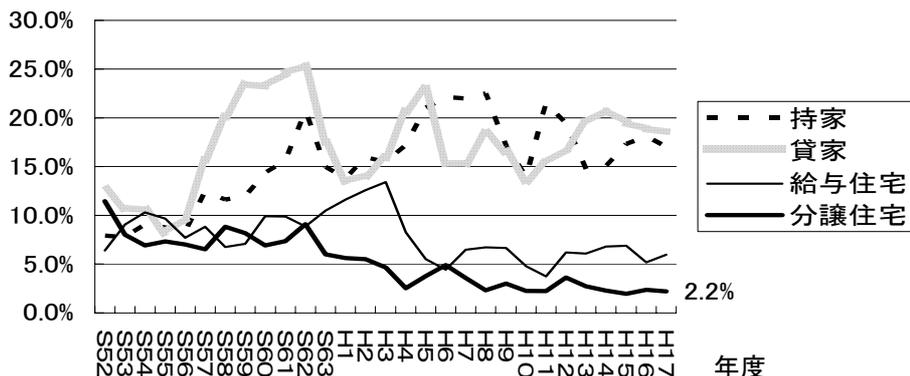


国土交通省「住宅着工統計」より作成

分譲住宅着工戸数全体に占めるプレハブ住宅の割合も、持家と貸家における場合に比べて極めて低く、昭和 62 年度には 9.1%にまで至ったものの、平成 17 年度には 2.2%にまで減少している。(図表5)

この理由としては、土地と一体となった分譲住宅販売を行うプレハブメーカーが必ずしも大勢ではないこと等が考えられる。

【図表5】 利用関係別の各新設住宅着工戸数に占めるプレハブ住宅の割合



国土交通省「住宅着工統計」より作成

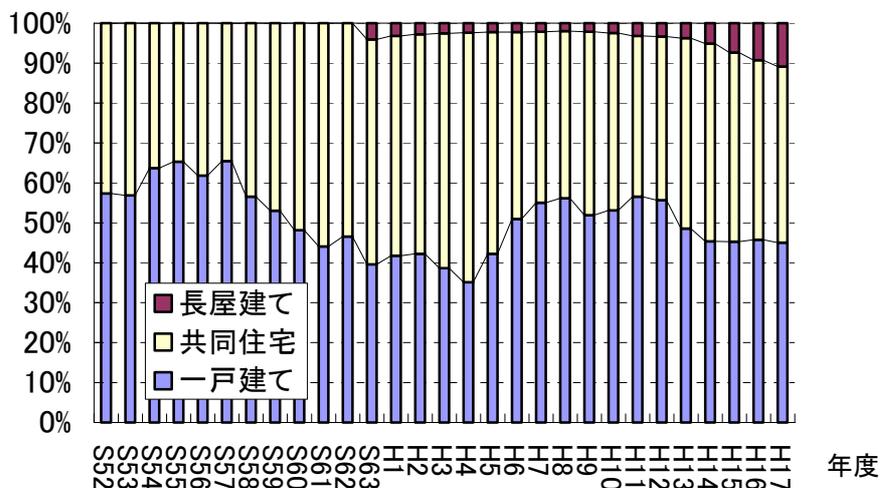
4) 建て方別の動向

当初は一戸建てが6割前後を占めていたが、次第に共同住宅の占める割合が増加し、平成4年度には6割を超えるまでとなったが、いわゆるバブル崩壊後は、その割合は減少し、昨今は一戸建て、共同住宅共に45%前後を推移している。長屋建て⁶については、特に平成13年度以降増加しており、平成17年度

⁶ 住宅着工統計において、一戸建てと区分されるようになったのは昭和62年度からである。

には 10.9%を占めるに至った。(図表 6)

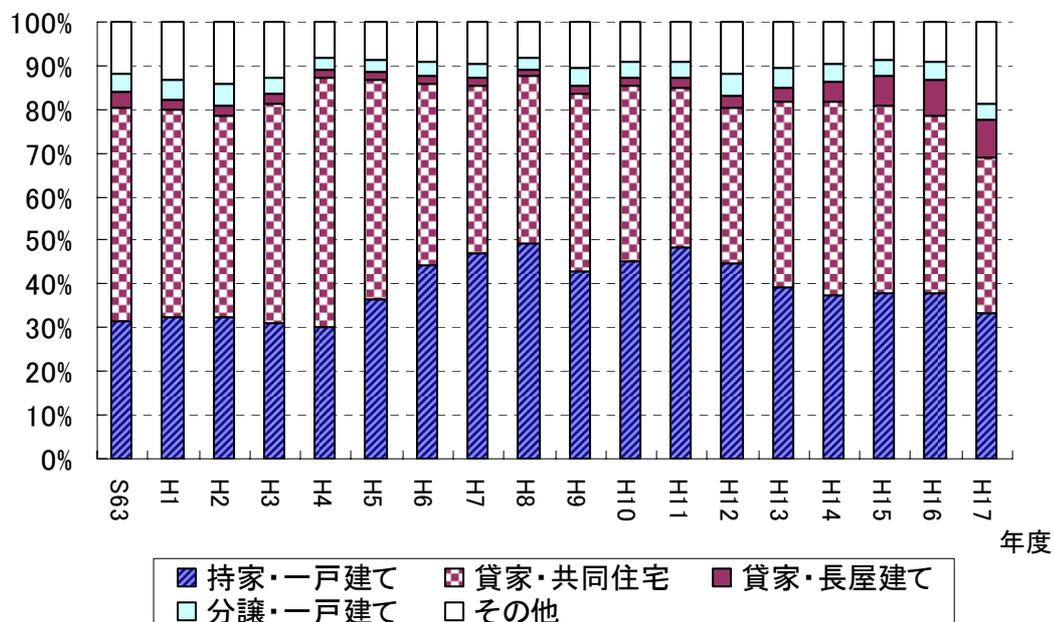
【図表 6】建て方別のプレハブ住宅着工戸数に占める割合



国土交通省「住宅着工統計」より作成

利用関係別と建て方別にクロス集計してみると、平成 17 年度において、持家・一戸建ては 40.2%、貸家・共同住宅は 43.3%となっている。貸家・長屋建ては、平成 8 年度以降、増加を続け、平成 17 年度には 10.6%となっており、貸家・共同住宅と合わせると全体の 54%を占めている。分譲・一戸建ては減少しており、4.3%に過ぎない。(図表 7)

【図表 7】利用関係別・建て方別のプレハブ住宅着工戸数に占める割合



国土交通省「住宅着工統計」より作成

このように、プレハブ住宅は持家・一戸建てと貸家・共同住宅(+長屋建て)(=賃貸アパートや賃貸マンション)に2極化していることが分かる。これを踏まえ、以下においては、一戸建ての住宅(持家)と貸家(共同住宅)について注目していただくこととする。

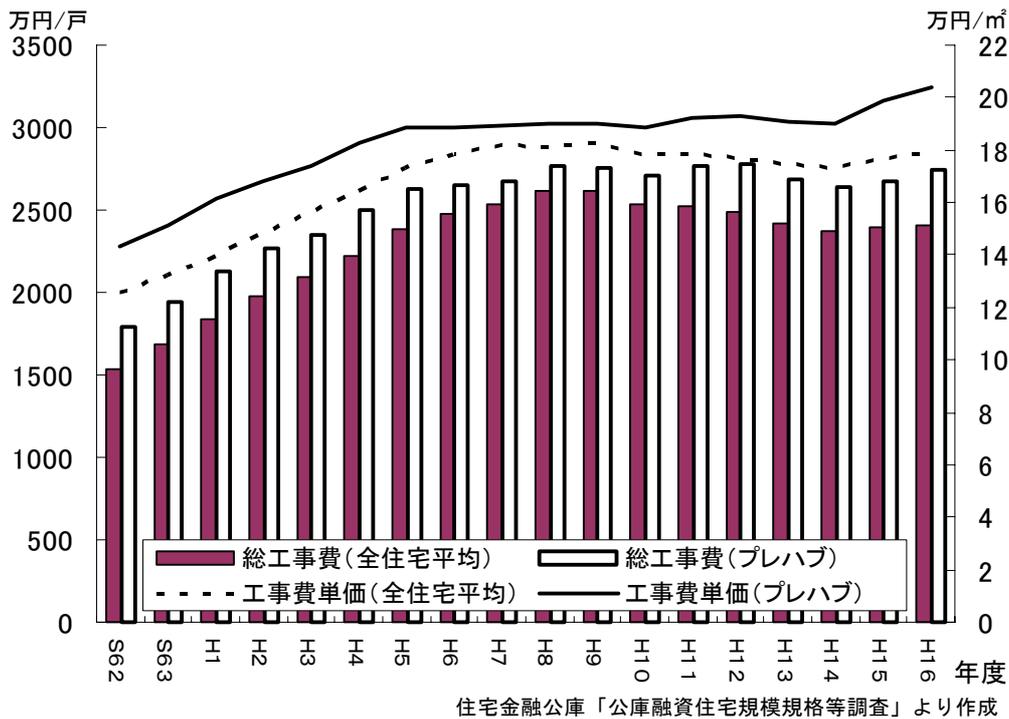
3. 一戸建ての住宅（持家）

1) 価格

住宅金融公庫「公庫融資住宅規模規格等調査」⁷（以下「公庫調査という」。）によれば、個人住宅建設に係る総工事費⁸、工事費単価⁹共に、プレハブ住宅は他の工法による住宅に比して一貫して高く¹⁰なっている。平成16年度において、総工事費については、全住宅平均が2,409万円/戸（平均床面積135㎡）、在来工法による木造住宅が2,243万円/戸であるのに対し、プレハブ住宅は2,745万円/戸となっている。工事費単価については、全住宅平均が179,422円/㎡、在来工法による木造住宅が167,094円/㎡であるのに対し、プレハブ住宅は204,149円/㎡となっている。

また、工事費単価の経年変化について見てみると、平成8年度まで上昇を続け、その後、ほぼ横ばいとなった後、平成12年度から低下し、平成14年度からは再び上昇している¹¹。（図表8）

【図表8】プレハブ住宅と全住宅平均の総工事費と工事費単価



なお、経済産業省「平成17年度 住宅・住宅設備に関するCSアンケート調

⁷ 調査対象は、住宅金融公庫融資の対象となった個人住宅建設（マイホーム新築）であって、建売住宅等を含まない。プレハブ住宅について集計されたのは、昭和62年度からである。

⁸ 本体工事費、除却費、設計費、建築確認申請手数料等を含み、土地取得費及び外構工事費を含まない。

⁹ 総工事費を総床面積で除したものである。これに対して、平均単価は、各標本の単価平均であり、全体の総工事費を総床面積で除したのではない。

¹⁰ 工法別全体についてであって、準耐火構造の木造住宅等は、同構造のプレハブ住宅よりも工事費単価が高くなっている場合がある。

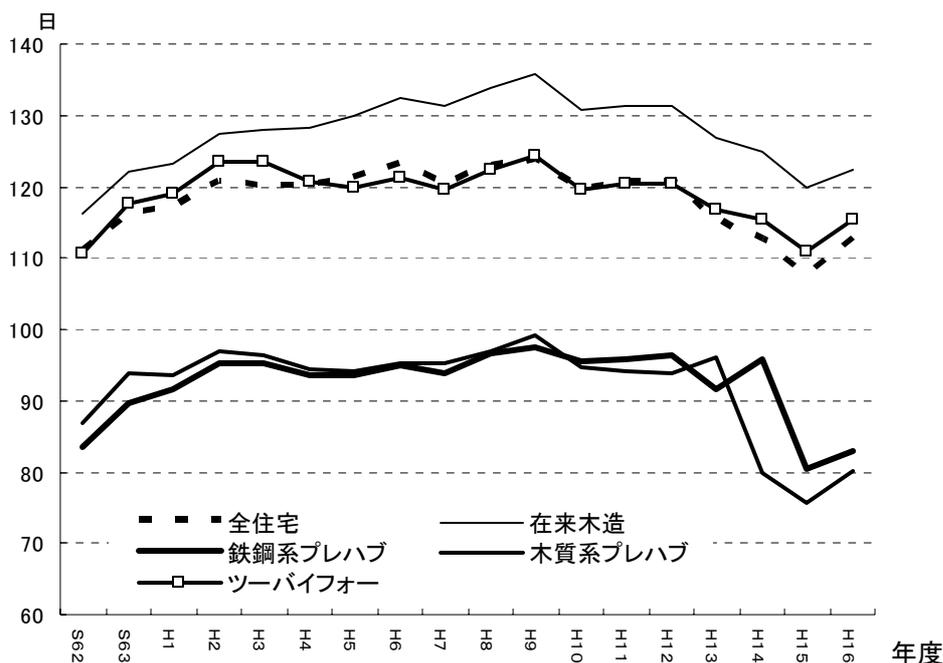
¹¹ 調査件数について、平成14年度は47,984戸（プレハブ住宅の戸数割合28.5%）、平成15年度は27,836戸（同28.6%）、平成16年度は11,935戸（同25.0%）と、標本数が激減していることには注意を要する。

査」(以下「経済産業省調査」という。) ¹²によれば、工業化住宅の㎡単価は 21 万円と、公庫調査と同程度の水準となっている。

2) 工期

公庫調査によれば、工期(建築工事期間)については、全住宅平均が概ね 105 ~120 日前後、在来工法による木造住宅が 115~135 日前後であるのに対し、プレハブ住宅は、木質系、鉄鋼系ともに 80 日弱から 100 日弱となっており、プレハブ一戸建ての住宅の工期は、明らかに他工法に比べて短くなっている。(図表 9)

【図表 9】 プレハブ住宅と全住宅平均の建築工事期間



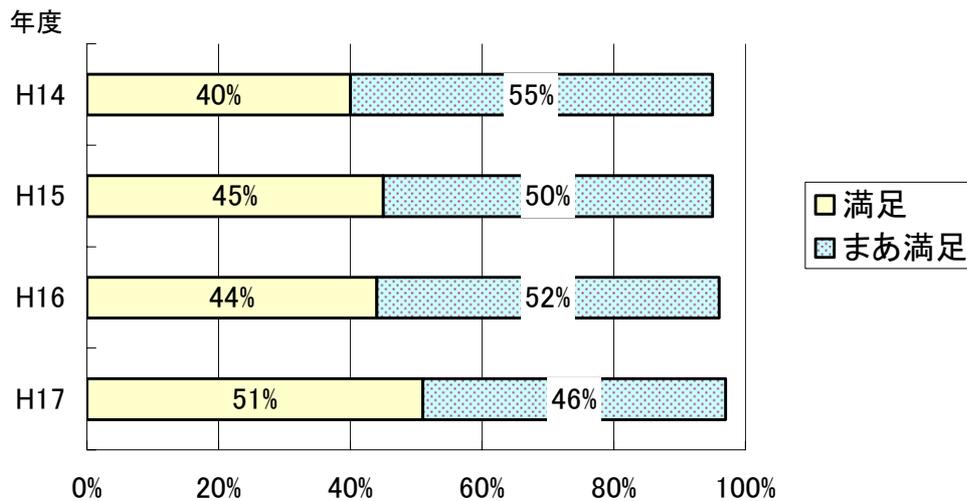
住宅金融公庫「公庫融資住宅規模規格等調査」より作成

3) 購入者の満足度

需要サイドの指標として、経済産業省「工業化住宅利用調査」を見てみると、建築した一戸建てのプレハブ住宅の建物及び部位の総合満足度(「満足」+「まあ満足」)は、例年、9割を超えており、平成 17 年度調査においては 97%となり、「満足」が過半数を占めている。(図表 10)

¹² プレハブ住宅メーカー12社が供給した一戸建ての住宅(平成 15 年 10 月 1 日から 12 月 31 日までの間に竣工したもの) 4000 件を無作為に抽出して調査(回収率 47.5%)。平均購入額(建築費)は 2,930 万円(平均床面積 145 ㎡)。

【図表 10】 購入者の総合満足度



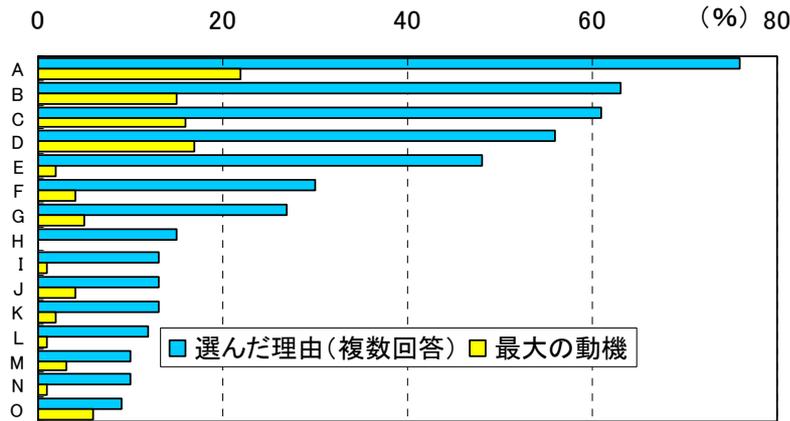
経済産業省「工業化住宅利用調査」より作成

このように、一戸建ての住宅については、他の工法による住宅よりもプレハブ住宅の方が高価格である一方で、プレハブ住宅の購入者の高い満足度等が見られることからすると、需要側のニーズに応じてグレードの高い商品が高価格で供給されていると考えられる。

プレハブ住宅は、工場生産という性格から、大規模住宅メーカーによって供給されている。そこでは、住宅展示場による新しい販売手法など広告宣伝の活用、耐震性、耐久性、遮音性、エネルギーの使用の効率性といった住宅のハード面の技術開発、徹底した品質管理による高品質維持体制、アフターサービス体制や長期保証の充実といった各種の企業戦略によって供給がなされている。

これに対し、需要側のプレハブ住宅への志向について、経済産業省調査によれば、プレハブ住宅を購入した理由として「大手メーカーだから安心して任せられたから」(76%。複数回答。以下同じ。), 「耐久性、高断熱、高气密など品質性能が優れていたから」(63%)、「耐震性に優れていたから(地震に強いから)」(61%) などといったブランド志向、高品質志向が強いことが見て取れる。(図表 11)

【図表 11】 プレハブ住宅を購入した動機

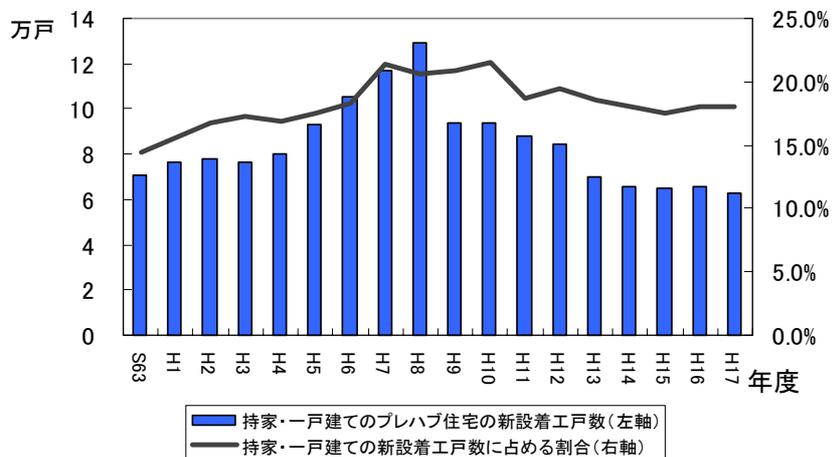


- A: 大手メーカーだから安心して任せられたから
- B: 耐久性、高断熱、高气密など品質性能が優れていたから
- C: 耐震性に優れていたから(地震に強いから)
- D: 営業担当者の説明、企画提案、知識に納得できたから
- E: アフターサービス制度が良いから
- F: 外観、デザインなど見栄えがよかったから
- G: 注文通り希望にそう住宅を建ててくれるから
- H: 防犯対策がしっかりしていたから
- I: 台所、浴室、洗面所、トイレなど設備の選択の幅が広がったから
- J: 最近住宅を建てた人、親戚、友人などに薦められたから
- K: 工期が短いから
- L: カタログだけで手軽に選べ更に展示場などで実物を確認できたから
- M: トータルを考えると価格が割安だったから
- N: 環境問題に配慮した住宅だから
- O: その他

経済産業省「平成 17 年度 住宅・住宅設備に関するCSアンケート調査」より作成

このようなプレハブ住宅に対する供給側の企業戦略と需要側のブランド・高品質志向によって、プレハブ住宅は、先述のように新設住宅着工戸数全体に占める割合が 12.5% (平成 17 年度)、持家・一戸建てに限って見れば 18.0% (平成 17 年度) となっているなど、住宅市場の中で確固たる地位を占めるに至っており、市場における国民の多様な居住ニーズの実現に一定の役割を担うことで、良質な住宅ストックの形成に資するものとなっているとすることができる。(図表 12)

【図表 12】 持家・一戸建てのプレハブ住宅の新設着工戸数の推移



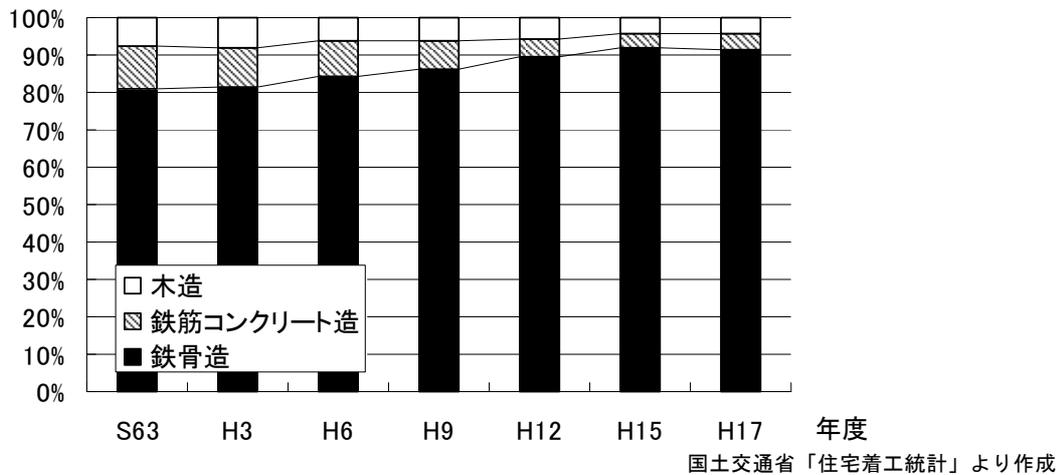
国土交通省「住宅着工統計」より作成

4. 貸家（共同住宅）

1) 構造別着工動向

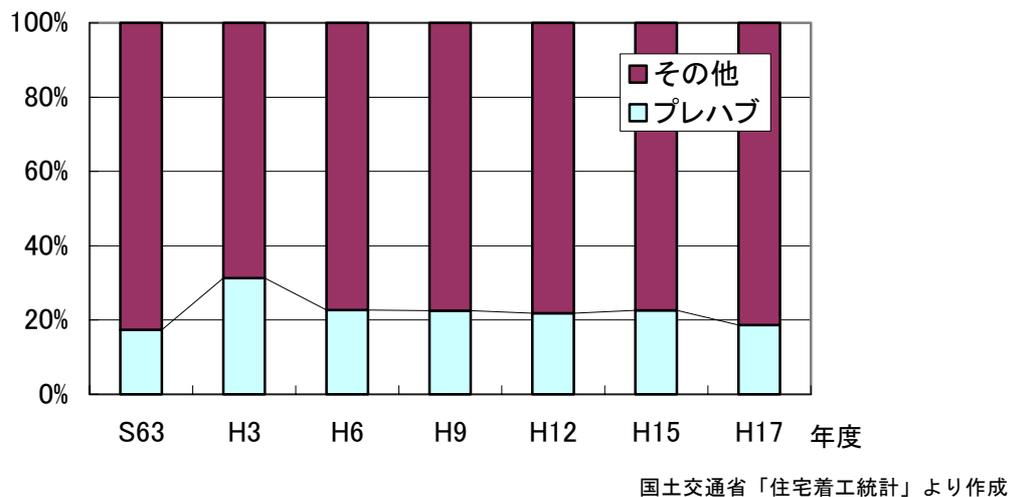
プレハブ賃貸住宅（貸家・共同住宅）を構造別に見てみると、平成 17 年度では、鉄骨造の割合が 91.2%、鉄筋コンクリート造が 4.6%と、鉄骨造又は鉄筋コンクリート造のものが 95%以上を占め、木造の割合は小さくなっている。（図表 13）

【図表 13】 プレハブ・貸家・共同住宅の構造別割合



また、木造とコンクリートブロック造を除く、貸家・共同住宅着工戸数に占めるプレハブ住宅の割合は 20%前後で推移しており、新設住宅着工戸数全体に占めるプレハブ住宅の割合よりも安定して高い割合を占めている。（図表 14）

【図表 14】 貸家・共同住宅¹³の新設着工戸数に占めるプレハブ住宅の割合

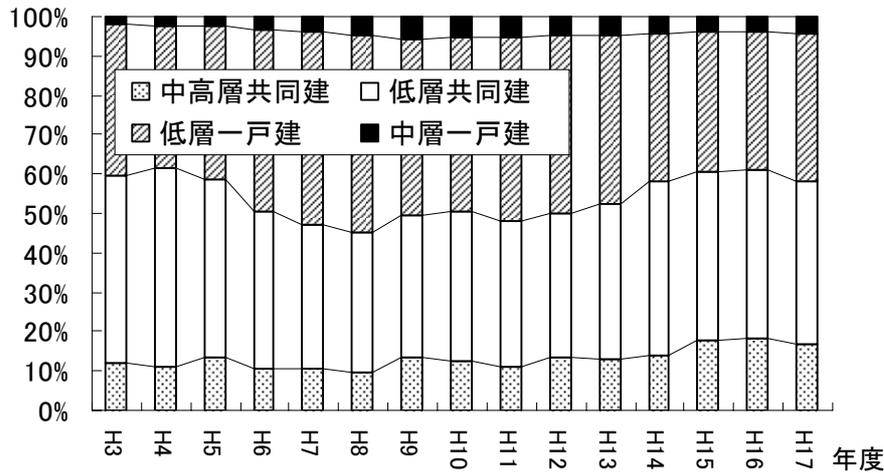


¹³ 木造とコンクリートブロック造を除く。

2) 階層別販売動向

次に、(社)プレハブ建築協会「プレハブ住宅販売戸数実績調査」により、プレハブ住宅の販売戸数を階層別に見てみると、低層（1～2階）の共同建ての占める割合は、昨今、減少傾向にあるものの、依然として全体の4割以上を占めている。共同建てに限って見れば、低層のものが7割以上である。（図表15）

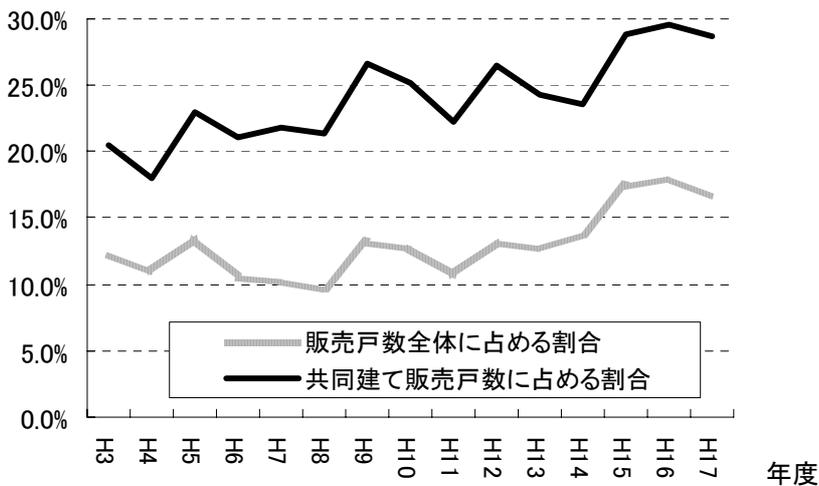
【図表15】階層別・建て方別のプレハブ住宅販売戸数全体に占める割合



(社)プレハブ建築協会「プレハブ住宅販売戸数実績調査」より作成

一方で、中高層（3階以上）の共同建て住宅¹⁴（鉄鋼系・コンクリート系）の割合は増加基調にあり、平成3年度において全体の12.2%であったものが、平成13年度以降は4年連続で増加し、平成17年度においては、前年度より減少したものの、販売戸数3.2万戸、プレハブ住宅販売戸数全体の16.6%（共同建てに限って見れば、28.7%）に達している。（図表16）

【図表16】プレハブ共同建て中高層住宅（鉄鋼系・コンクリート系）の割合



(社)プレハブ建築協会「プレハブ住宅販売戸数実績調査」より作成

¹⁴ 木質系のは極めて少なく、平成17年度においては、中高層共同建て販売戸数の0.2%である。

これらの「マンション」¹⁵と構造が似ていると思われるプレハブ住宅については、先述したとおり、プレハブ住宅の分譲割合が低いことを考え合わせると、主に賃貸物件として供給されていると考えられる。

以上から、プレハブ住宅については、賃貸住宅市場において、主に賃貸アパートとして供給されている一方で、一定数の中高層賃貸住宅、すなわち「賃貸マンション」の供給にも寄与していると推察される。

5. まとめ

プレハブ住宅の着工戸数は、近年、総じて減少基調にあるものの、我が国の住宅市場において確固たる地位を占めるに至っており、その内訳を見ると、持家・一戸建てと貸家・共同住宅に2極化している。

一戸建てのプレハブ住宅については、総じて建築費の㎡単価が高く、顧客が満足するような「グレード」の高いものが、他の工法による住宅に比べて短い工期で供給されていると考えられる。

貸家のプレハブ住宅については、賃貸アパートが中心であるものの、一定数の賃貸マンションの供給には寄与しているものと考えられ、実際、プレハブ住宅における中高層共同建ての販売戸数は、近年、増加基調にある。

ストック重視・市場重視の施策展開を掲げる住生活基本計画においては、安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性といった住宅の品質又は性能の維持・向上や、市場において多様な居住ニーズに的確に対応した住宅供給がなされていくことが求められているところである。

昨今、プレハブ化の手法が一般化し、プレハブ住宅の工法上の特徴が明確でなくなり、すべての工法が横並びで性能評価されるようになってきていることなどから、プレハブ住宅の特異性は従前より少なくなっているものの、住宅の品質又は性能の維持・向上に向けて、今後も市場における一定の役割を担っていくことができるよう、プレハブ化本来の長所を生かした技術の更なる進歩等が期待される。

また、とりわけ大都市圏において新市街地開発用地の供給が限定的となっていく中で、既成市街地における建て替え需要等への対応にも一定の役割を果たしていくことが想定される。

今後も、引き続き、プレハブ住宅の動向について注視していきたい。

¹⁵ 住宅着工統計上、分譲住宅の中で、共同住宅の鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造のものをマンションとしている。いわゆる賃貸マンションは、住宅着工統計では集計していない。