

韓国の住宅事情と外断熱外装仕上げ

今年からP2パネルを韓国でも販売することになりました。 <http://www.hpk.in/>
ソウル近郊ではマンションに住むのが一般的で戸建住宅の住む世帯は少なく、戸建住宅も鉄筋コンクリート造が一般的。今回は韓国の住宅事情についてレポートします。

1. 賃貸住宅は家賃ゼロ

韓国では『チョンセ』と呼ばれる保証金制度で大家さんに800万円程度の保証金を預け、月々の家賃はゼロです。大家さんは預かったお金を運用して利益を得るのです。部屋を退去する時は全額お金が返還されます。

保証金を支払うことができない人は、日本のような賃貸マンションに住むようですが、家賃を払うのはもったいないので親からの支援で保証金を支払ったり、保証金の一部を銀行などから借り入れることもするようです。

2. それでも分譲マンションは人気

韓国は10数年前から住宅バブルです。ソウル市内のマンションは1,500~2,000万ウォン/坪(260万円/坪)ですから1億円を超える値段になっており、最近の新聞記事では「ソウルの分譲マンションは東京の価格を超えている」とのこと。それでも投資意識&持ち家意識で人気が高いようです。

3. 戸建市場

韓国では高層マンションを何棟も建ち並べる都市計画をしているので、戸建市場は大きくなく年間5万戸程度です。構造はRC造がメインで、S林業さんなどの日本企業が木造住宅を販売しているものの、坪単価はRCより高いとのこと。

今回施工しているP2住宅は坪54万円/坪ですので、日本の価格と変わらないかむしろ高いくらいです。

4. 韓国でP2住宅

施工性

施工した工務店さんから直接話を聞いてきました。韓国のコンクリートはスランプが12cmであること、傾斜屋根もRC造にすること、から最初は少し悩んだそうですが、トラブルなく終えたそうです。P2に対して全くネガティブではありませんでした。

商品性

たまたまP2現場の隣地で「コンパネ + EPSボード」で外断熱を行っていました。韓国でのパートナーであるH社はこの施工方法との差別化をしっかりとっており、一ヶ月の営業活動で6棟のP2住宅を受注済み。



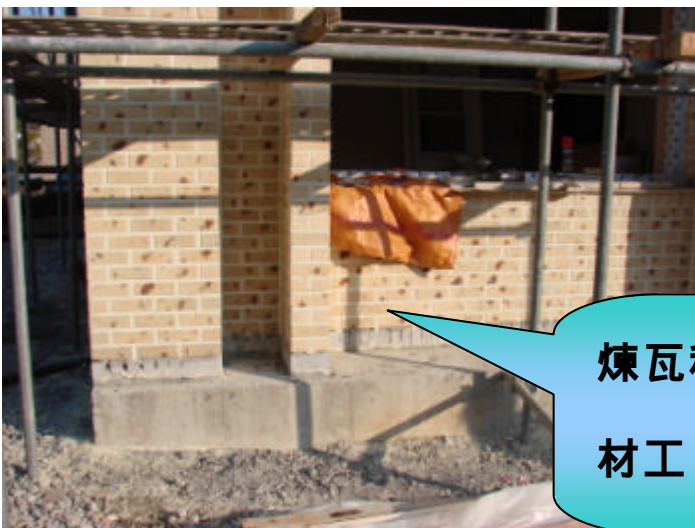
5 . 外装施工

戸建住宅の外装は「煉瓦積み」あるいは「ドライビット工法」です。5層程度までは、「煉瓦積み」か「石貼り」で「タイル貼り」ほとんどみられません。高層の外壁は塗装で「タイル貼り」は目にしません。

今回の現場で施工した煉瓦は1個 33円で、材工で 57,000 ウォン/m² (7,500 円/m²) ですが、安いものを使うと材工で 6,000 円/m² で施工可能です。

P 2 パネル下地調整費用を考えると、煉瓦積みにしたほうがメリットあることとなります。カナダでも煉瓦積みを基本としていましたが、P 2 工法と煉瓦積みはとても相性が良いことが韓国でも証明されています。

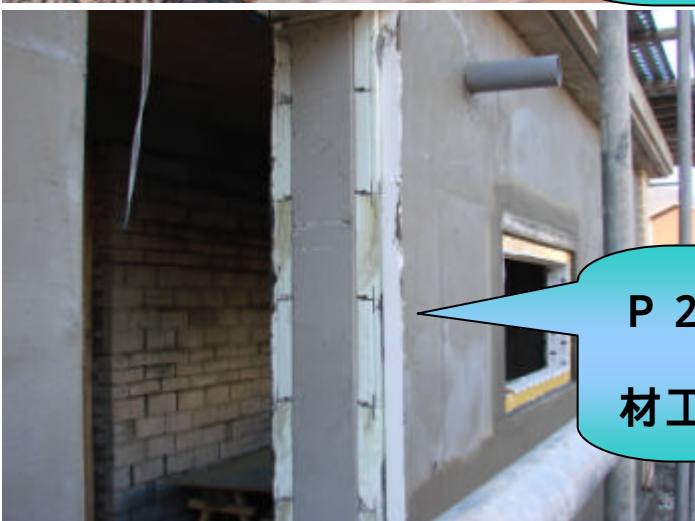
ドライビット工法も安価で、材工で 23,000 ~ 25,000 ウォン/m² (3,200 円/m²) で施工しています。下の写真をご覧ください。ドライビット部分はP 2 パネルの上に断熱材を貼っています。このほうが不陸調整手間よりも安くなるそうです。



日本では地震対策の必要があるので、煉瓦に鉄筋を挿入するなどの対策が必要ですが、差別化商品として日本での煉瓦採用を検討したいものです。

煉瓦積み

材工 6,000円/m² ~



P 2 の上にドライビット

材工 3,200円/m²

鉄筋コンクリート住宅外壁煉瓦

