

Contents

住まいの仕様と価格

住まい文化の葉
住まいは巣まい
住まいのオーダーメード館403
住健住康
庭の話



HABITA KENSO(島根県)

Weekly HABITA 064

住まいの仕様と価格

住まいづくりの中で、間取りが決まる
と、いよいよ予算との戦いです。ただ、住宅
は普通の買い物とは、ケタが違います。家
を建てるのは初めての人がほとんどで
しょう。もちろん、住宅の見積書を見るの
も初めてのはず。思い描く理想の住まいづ
くりをするために、見積書のチェックは欠
かせないところです。

そんな中、判断基準のポイントをどこ
に置けばよいのでしょうか？今回は見積
書について詳しくご説明します。

建設業法第20条をご存じですか？ 見本

家を建てる時に誰に頼みますか？地
元の工務店でしょうか。それともハウス
メーカーでしょうか。どちらにせよ、建設
業であることに変わりはありません。建
設業者である以上、「建設業法」という
法律が適用されます。その建設業法に、
こんなくだりがあることをご存知でしょ
うか。

「建設業者は建設工事の請負契約を
締結するに際して、工事内容に応じ、工
事の種別ごとに、材
料費、労務費、その
他の経費の内訳を明
らかにして建設工事
の見積もりを行うよ
う努めなければなら
ない。」

家づくりは、大き
な金額になります。
材料費も多岐に渡り
ますし、職人さんが
働けばその分の人件費も必要です。建
設業法第20条は、これらの内訳を明確

にすることで、建てる側と請け負う
側との間に不正が生じないように
し、そして、信頼関係を明確にすると
ともに住宅の資産価値が下がらな
いようにするという趣旨なのです。
これは、大変すばらしいものですが、ただ1点、とても残念なことがあります。それは、末尾に「努めなけれ
ばならない」とされていること。つまり、努力義務であつて義務そのもの

ではないということな
です。この小さな抜け道
がこれまでの日本の住
宅を貧しいものにして
しまう大きな原因となっ
ていたのです。

では、世界ではどのよ
うなルールなのでしょ
か。アメリカや多くのヨー
ロッパの国々では、工事
の種別に材料費、労務費
その他の費用を明らかにすること
が義務化されています。アメリカでこ

のルールが導入されたのは、1930年代
の世界恐慌の時でした。それは、住宅
の価値を守るために。世界恐慌の中で、
アメリカの住宅の価値も暴落しました。こ
の大恐慌に歯止めをかけるために、ルー
ズベルト大統領はニューディール政策を
導入しますが、その一環として1934年に
「国民住宅法(NHA)」を定め、住宅の原価
を明確にするルールを導入したのです。
原価が明確になれば、必要以上に住宅価
格が暴落することはありません。そして住
宅価格が暴落する可能性を理由に、融資
が受けられなくなったりするという事態
が回避されたのです。これまでの日本
は、住宅は建てて20数年もすれば価値は
ゼロ近くまでになってしまいます。しかし、
アメリカでは反対に、建ててからちゃんと
メンテナンスをし、住宅地の環境を維持・
向上させていけば、平均的な既存住
宅の価格は値上がりしていくのが一般的
です。それも、世界標準となったルールが
確立しているからなのです。

世界標準のルールが、日本には適用さ
れていません。ですから、日本の住宅の見
積書はたいへん分かりにくいのです。
今回は、住宅に関わる経費の面から、見
積書の見方までをご説明します。これから
の住まいづくりのお役にたてるよう…。

4



住まいづくりに必要なお金が、極めてわかりにくい。建物自体の本体工事に、別途工事があり、お客様の特別注文による工事も追加されるとさらにわかりにくくなります。

工事の費用だけではなく、住むためには、確認申請の費用、登記費用、保険、住宅ローン手続き費用と様々な費用があり複雑です。

建設業法第20条には「材料費、労務費、その他の経費に内訳を明らかにして、建設工事の見積りを行うよう努めなければならない」と書かれています。

アメリカでは、「材料と労務を別々に計上しなければならない」となっています。「努めなければならない」と「しなければならない」は大きな違いです。

日本では、この最後の部分があいまいな表現になっているため、お客様にとって非常にわかりにくい見積書になっているのです。アメリカでは、材料と労務をわけて、材料+労務で見積書ができます。さらに、材料のグレードと、職人はA、B、Cと能力によって分けられており、記入されています。職業別組合組織があり、生活の保障をすると同時に職人の能力を3段階に分けているのです。

日本では、材工一式となっています。材工一式ですから、どんな材を使い、労務がいくらかかっているかということまで踏み込めない仕組みです。従って、良くない材か優れた材かわかりません。自分の家に使われる材料が、どのどんな材料かさえ分からないあります。さらに、職人についても、皆様が見ている見積書には、材工一式、何十万円、何万円となつてわかりにくくなっていることが多いのです。

日本の建設業がこのような訳がわからない方式を選んだのは、あいまいな方が業界にとって都合がよかつたからです。日本の住宅には「正価」がないのです。HABITAは正価販売に挑戦してきます。

今回、皆様にできるだけわかりやすく表現してみました。

性能表示にしめされた本体工事は、設計図仕様書に基づき、「正価」を一括計上しています。お客様が気がかりな項目は、特注工事として別途に書き出しているので、必要な希望を伝えれば良いという仕組みです。基本の工事から、何が追加されてどのくらいの金額なのかが一目瞭然です。別途工事と諸費用も内訳を全て書き出しました。



○○邸 新築工事		ご提案書			単位：円	
初期投資 費用	本体工事	特注工事	諸費用金額	備考		
		土地取得費				
A 土地取得費用（税込）		12,000,000				
B 建築本体工事費用（税込）	16,800,000					
1 シンプルモダンスタイル(37.8坪) 施工面積	14,500,000					
2 2階オーバーハング・バルコニータイプ	1,500,000					
C 屋内特注工事費用（税込）	2,757,300					
① 玄関下足収納特注製作	80,000					
② 同上スノコ特注製作	15,000					
③ ミニキッチン(温水器13リットル付)	180,000					
④ 食器洗浄機	55,000					
⑤ IHヒーター・コンロ変更差額	50,000					
⑥ 食器収納特注製作	150,000					
⑦ ユニットバス 1818サイズ変更差額	150,000					
8 照明工事	450,000					
9 壁掛け空調工事(和室1台・フリースペース2台)	400,000					
10 エコキュート変更差額	300,000					
11 電化幹線工事(IH・エコキュート用)	40,000					
12 ディスポーザー設置	60,000					
13 高性能ガルバニウム塗装	98,000					
14 外壁ハイグレード塗装	138,000					
15 内装自然粘土仕上げ	150,000					
16 遮熱LOW-Eガラス	70,000					
17 屋根高断熱ボード	240,000					
D 屋外別途工事費用（税込）	1,879,500					
1 地盤補強工事	0					
2 レベル調整整地工事	90,000					
3 西側正面化粧格子	400,000					
4 南側官民境界ブロック積(平均2段積)	200,000					
5 駐車場アスファルト舗装工事	450,000					
6 建物周囲アスファルト舗装工事	100,000					
7 屋外給排水工事	550,000					
E 諸費用（税込）		1,645,592				
1 申請図面設計費用	200,000			業務請負契約		
2 確認申請手続き代行費用	150,000			業務請負契約		
3 確認申請手数料	20,000					
4 工事請負契約印紙料	15,000					
5 境界確定新規土地測量図作成費用	300,000			業務請負契約		
6 水道引込金	130,000					
7 地盤保証料(調査費用含む)	67,500			業務請負契約		
8 祭事費用	10,000			業務請負契約 地鎮祭・上棟式		
9 完了検査手数料	22,000					
10 住宅瑕疵担保保険料	52,730			業務請負契約		
11 建物表題登記(概算)	90,000					
12 建物保存登記(概算)	60,000					
13 抵当権設定費用(概算)	100,000					
14 融資保証料(概算)						
15 融資手数料(概算)						
16 火災保険(概算)	350,000					
F 予備費(別途工事)	0					
1 カーテン	0					
2 既製家具類	0					
3 庭木・植栽類	0					
4 門柱	0					
5 自転車置き場 アルミアクリル屋根	0					
6 外構塀工事	0					
新築総事業費	16,800,000	16,636,800	1,645,592			
A 土地取得費用(税込)	0	12,000,000	0			
B 建築本体工事費用(税込)	16,800,000	0	0			
C 屋内特注工事費用(税込)	0	2,757,300	0			
D 屋外別途工事費用(税込)	0	1,879,500	0			
E 諸費用(税込)	0	0	1,645,592			
F 予備費(別途工事)	0	0	0			
※F予備費：申請結果や施主様都合により、費用増減が生じる不確定項目になります。その都度協議の上金額決定いたします。						
資金調達合計(新築総事業費)	35,082,392					
① 銀行融資	30,082,392					
② 自己資金	5,000,000					
【参考補助金】	※下記補助金は、受付数や予算枠などにより、申し込み出来ないこともあります。予めご承知下さい。					
a エコキュート設置補助金						
b 合併浄化槽設置補助金						
c 住宅エコポイント						
d 太陽光発電設置補助金						
e 長期優良住宅先導事業						
f 長期優良住宅普及促進事業						
工事請負契約	B+C+D	21,436,800	*工事内容の内、現段階での決定事項についてのご契約となります。			
業務請負契約	E(1,2,5,7,8,10)	780,230	*施主様に代わって当社が代行する業務契約となります。			
諸費用	E(上記以外)	865,362	*お預かり金\500,000から立替えます。各領収書と照合の上、残金は引き渡しの際ご返金します。			

見
本

※下記補助金は、受付数や予算枠などにより、申し込み出来ないこともあります。予めご承知下さい。

見積りをわかりやすく

ここでは、

- A. 土地取得費用
- B. 本体工事
- C. 特注工事
- D. 別途工事
- E. 諸費用
- F. 予備費

とわけて説明します。

まず、家を建てるにあたって、お客様が用意すべき費用が左の表の1枚にまとめてあります。(B)の本体工事は、見積書の合計金額です。住宅の見積書は一般的に7~8枚、多いと20~30枚になることがあります、中味

を見ると材工一式何十万円、という表記と、大小の単位がごちゃごちゃ入っていて、とても解りにくい。千円単位のコンセントの個数が細かく記されているかと思えば、何十万円単位の屋根工事は一式となっている、矛盾だらけの見積書が多いのです。これでは、どのような工事になるのか、高いのか安いのかさえ解りません。わかりにくい見積書を、わからないまま見ても仕方がないので、合計金額を表記しているのです。詳細を確認したい場合は仕様書と図面をしっかりと見て打合せをすることです。

労務については、住宅業界全体が計上していないので、現状では材工一式で諦めるしかありません。優れた企

業でなければ、原価管理上でも、計算は分けて実行していません。仮に実行していても、お客様には絶対見せません。お客様は、材料のグレードは確認できても、職人のグレードまでは判断できません。大金を支払う相手に対しで、信頼だけで成り立っている、日本の建設業の不思議なところです。

本体工事(B)に納得した後は、希望を叶えるためのグレードアップ、特注工事(C)です。

別途工事(D)は、本体工事とは別に計上しています。別にしている理由は、敷地の大きさ、地盤の条件等で、大きく変わる費用だからです。例えば、同じ広さの土地でも、地盤が固く、補強が特に必要ない場合は費用がかかりませんが、軟弱な地盤の場合、補強工事をしなければ家が建てられません。この地盤補強工事も、どんな工事にするかによって費用が大きく変わります。多い時には100万円を超えることもあります。

さらに、諸費用(E)は、保証、保険、行政上の税が多くあり、大きな金額となります。これらの諸費用をしっかりと計画に入れておくことが大切です。

予備費(F)は、カーテンや家具購入予定の費用、引っ越し費用等。お客様の都合によってかかる費用などをまとめておきます。

このように、建物だけの金額ではなく、家を建てる時に必要なお金が全体でどの位なのかを把握する事が大切です。

グレードアップ

特注工事(C)では、思う存分意見を述べてください。実現できることはできる限り取り入れてゆきます。必要と思われるもの、グレードアップする項目をチェックしてください。本体工事(B)にプラスされます。

造り付けの家具は、気になるところです。仕上げによって、高級感を醸し出すもの、アクセントになるもの、インテリアの雰囲気を大きく変えます。それぞれの好み、希望を実現できます。使いやすさという点では、やはり水回り関係で、キッチンの型や形状、

食器洗浄機を付けるかどうかなど、奥さまが最も気になるところでしょう。水と一緒に生ゴミを粉碎して、下水道に流下させる仕組みのデスポーザーも最近、普及はじめています。お風呂は、1日の疲れを癒す場として広めにするのも良いでしょう。洗面所も、朝二人で一緒に顔を洗い、家族であることを実感する1日のスタートの場所です。家族が多い場合は、朝、混雑する場所としてトイレと同等に挙げられるので、2つ洗面をつけることをおすすめします。

収納は、住まいのグレードを一層高め、快適な生活をするために、ぜひ付けたいところですが予算に限り



があります。全室とはいえないまでも、必要な個所をじっくり家族で話し合ってください。

工事が始まってから、やっぱリアルはいらない、コレも付けて欲しいといったことがあまりないよう、契約時

にまとめて決定することが、工事の混乱をまねかないで、工期通りに完成することになります。

夢のマイホームを建てるのですから、家族みんなでしっかりとまとめてください。

別途工事費用

「どこまでが建築費に入っているか、解らない」、よくある質問です。

別途工事費とは、建物本体の工事を進めるうえで必要になる付帯工事のものと、室内器具についての細かい工事や外構工事などのことで、建物の本体価格に含まれない費用です。解体工事、敷地調査、地盤調査、家屋調査、地盤改良、ガス・給排水引込み工事、冷暖房工事、照明器具工事、外構工事、造園工事などで、左の表では(D)がそれにあたります。

給排水工事は、建物の1mまでが本

体工事に入っています。1m以上の延長分は、敷地の大きさによって長さが変わるので、別途工事となります。

できるだけ入居してめんどうがかかるないように、本体工事に含まれるやり方をおすすめします。基本的には、すぐに住める状態が本体工事です。ただ1つ例外は、ガス工事は全て別途工事です。オール電化の場合は関係ありませんが、都市ガス、プロパンガス工事共に、別途扱いですので気をつけてください。

契約書の工事内容に含まれているはずだと勘違いしやすいものの代表が、照明器具です。分かりやすい事例をあげてみましょう。

住宅が完成したので引き渡しを受けました。しかし、リビングには照明器具がついていません。明かりがなければ真っ暗じゃないかと業者に聞いてみると、最初から契約のなかに入っていないのだそうです。しかたなく、電気屋に買いに行って10万円の出費となりました。

これを別途工事といいます。廊下やトイレ・洗面脱衣などの水廻りや、どうしても建築工事にて先行して取り付けなければならないタイプの照明器具(ダウンライトや建物外部に取り付けられる照明など)は、建物本体工事費に含めますが、各居室などの照明器具は含まれていません。

趣味・嗜好がそれぞれ異なる部分ですから、一般的に別途工事となるケースが多いのです。最近の照明器具は取付けが簡単になっているものが多いので、後から自分で買って取り付ける場合も、その分金額が増えるので予算をみておきましょう。

照明器具を取り付ける引掛けシーリングには幾つか種類があり、天井の造りによっても違う場合があります。中には「そのタイプの照明器具は取り付け不可です」というケースもありますので、後から自分で買って取り付ける場合は、電気屋さんや監督さんによく相談して下さい。

諸費用

住宅ローンを借りて住まいを建てる方が大方ですが、金利の安い有利なものはどう選ぶかは、Weekly HABITA 62号「住宅ローン特集」でお知らせした通りです。

まずは、金融機関を選んでください。融資保証料、融資手数料が決まります。その他にも火災保険料、生命保険料がかかります。

支払いの方法は、一般的には「出来高払い=工事が終わった分だけ支払う」という概念が基本になり、契約時、着工時、上棟時、(中間時)、完成引渡し時など4~5分割で工事費を支払う

契約をするのが一般的です。その配分は、均等にしたり、契約時の支払いの割合によって残金を均等にする場合など様々ですが、打合せによってお互い合意のもと工事請負契約書に明記しています。自己資金でまかなえない場合が多いので、つなぎ融資の手続きが必要です。

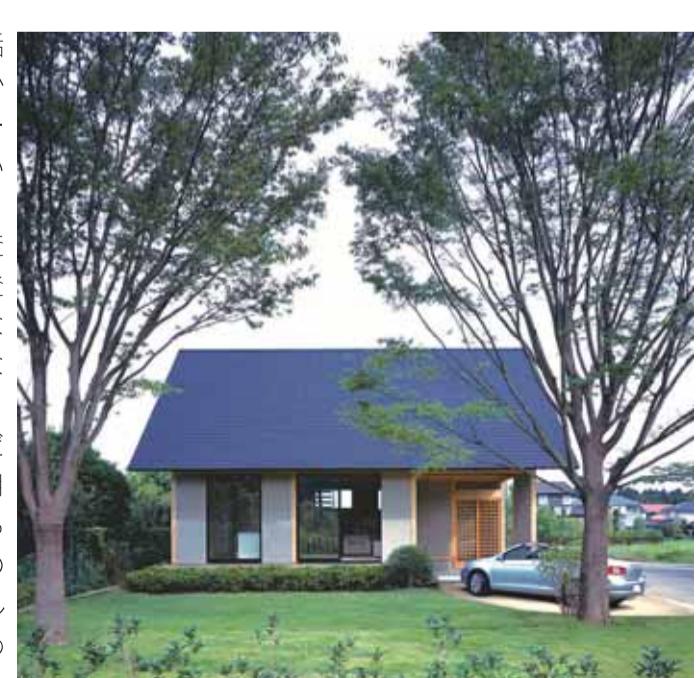
次に確認申請手続きです。これは、建築基準法に沿って建築できる住宅かどうか、役所がチェックするために必要な手続きです。この際、手続きに必要な図面の作成、申請に関わる作業が発生します。ここで、設計の契約を結ぶことになるので、設計料・確認申請費用が発生します。

HABITAでは、推薦できる設計を用

意しているのでご利用ください。イチから設計するよりも、一部変更で、より良いものが完成します。

工事の完了検査手数料、建物表題登記、建物保存登記など、建築後に必要な費用もあります。

庭木の植栽などはもちろん別途費用ですが、建築に入ると後廻しになるので、予備費に計上してておくことをお勧めします。



三澤 千代治の 住まい文化の森

日本の住宅と西洋式住宅の比較

日本人の曖昧さや繊細さは何に原因しているのかを考えてみると、日本の家屋に一因があるよう思っている。

日本家屋というのは内と外が一体化している。家庭という言葉が象徴するように家と庭が混然一体となり、縁側のように内か外か、はつきりしないという空間の使い方をする。どこからが家の中なのか、外なのか、境界を明確にしないのである。日本人のとらえ方では、遠くに見える空も、庭先もいわばインテリアなのである。

また、部屋と部屋の間仕切りに、がっちりしたドアではなく障子や襖を使ってみたり、広い空間を取つてすだれ風のパーティションを使つたり…。日本家屋は開放性と独立性を巧みに組み合わせ、人の気配を伝える知恵をもつている。

このことはヨーロッパの家と比較すると実に対照的である。ヨーロッパの家は窓が小さく、大きな開口部がなくて、内と外とが厳重に分離されている。同時に、家の中の空間が厚い壁で仕切られ、密閉性の高いつくりになっている。人の気配など、部屋に入ってしまえば、まったく消え失せてしまう。

この家のつくりの違いは気象、気候の差もあるが、戦争の違いである。日本の戦争は権力闘争であり、民家は焼き払わない、女、子どもも殺さない。争いの場合は、野原で「我こそは…」と名乗つてから始めるなど、まるでスポーツのようなルールがあったのに対して、ヨーロッパは血と血の争い。女、子どもまで皆殺ししてしまう。

このため、家の機能は何よりも外敵から完全に身を守ることに主眼がおかれたのである。

西洋建築の歴史の背後にある、この厳しい現実を見れば、明治時代までは鍵さえなかつた日本の開放的な家がどれほど理想的なものであるか、理解できると思うのである。

住まいは巢まい

居心地の悪い子ども部屋、居心地のよいセンターリビング

親子の関係がギクシャクしてしまうきっかけは、大きく分けて2通りのパターンがある。1つは子どもの言いなりになり、欲しがるモノは何でも買いたいタイプ。もう1つは、やたら口うるさく干渉するタイプ。これらの家庭では子どもが自分の部屋にこもって、家族の会話が少なくなるようだ。前者はあまりにも子ども部屋の居心地がよいから、そして後者は親からの避難場所として。

そこであえて、子ども部屋を居心地悪くしてみたらどうだろ



う。具体的には、子ども部屋を必要以上に広くならないこと。最低限、寝る広さがあればいい。その分、家族の共有スペースを広くする。リビングには、温かい雰囲気や和やかに団欒ができる心地よさが必要だ。人は居心地のよい場所には自然と足を向ける。子どもも例外ではない。理想的なのは、通常はリビングにいて、家事の合間に母親に勉強を見てもらい、寝るときだけ自分の部屋に行く。

それぞれの部屋に行くためには必ずリビングを通らなければなら

ないという“センターリビング設計”をお勧めしたい。リビングを間取りの中心に置くことで、子どもが家族の誰とも顔を合わせることなく自室に閉じこもる事を防ぎ、おのずとリビングにいる時間も増えるからだ。

403 住まいのオーダーメード館

マグの相方

「マグの相方」は化粧された壁の下に隠れていますが、とても便利な「縁の下の力持ち」的な建材で、鉄板を含んだラバーシートのことです。

壁紙、ポーダーシート、ツキ板、

家具などの下に貼ることで壁や家具がマグネットがくっつくボードに変身します。好評なのはマグネットが壁にくっつくのでピンやネジ、釘で壁に孔を開けず、写真・パネル・POP・ホワイトボードなどを自由に掲示することができます。

また、簡単にハサミやカッターで切ることができるように、やわらかいので曲面にも使用できます。

アメリカで鉄粉を含んだ塗料を見つけたことが開発のきっかけで生まれました。住宅内はもちろん、病院、学校、幼稚園、店舗などあらゆるシーンで多種多様に活用されています。

見本



住まいのオーダーメード館 403

東京都新宿区新宿1-2-1-1F

<http://order403.com/>

403

検索

主材質：鉄粉、CPE
サイズ：620mm×15m巻 厚さ0.5mm
商品価格：¥29,925/620mm巾・本(税込)
403掲載商品No. G-0318_001

住健住康

じゅうけんじゅうこう

家原病の追放

住宅に起因する病気や事故を防ぐことのメリットは経済的にも大きなものがあるはずだ。その面で家原病を追放する住まいの予防医学は、まさに国家的課題ともいえる。

最近は、衛生的で快適な環境に見える近代的な住宅で、カビ、ダニなど健康に問題を起こすケースも指摘されはじめている。このカビとダニをよく見ていると大変。空気中に飛び散ったカビの胞子は、ゼンソクを引き起こしかねない。カビ、ダニといえば湿気を好み、かつては梅雨どきのものと相場が決まっていたが、今では一年を通じてある。気密性の高くなった現代の家では、暖房をすると、温度も湿度も高くなり、室内はちょうど梅雨どきと同じような状態になる。カビとダニの天国になっているのだ。

カビが最も好む状態は、25℃前後の温度と65%以上の湿度、そして食品や紙や木などの栄養源、この3つの条件が揃うと繁殖する。ダニは、ホコリがたまりやすい毛足の長いカーペットなどが恰好の隠れ家になる。

ホコリのついた照明器具は部屋を暗くし、エアコンのフィルターのホコリを放置しておくと機能は低下する。ホコリは住む人にとって住まいにとつても大敵なのだ。

カビ対策としては、まず部屋の風通しをよくすること。畳やカーペットは日光消毒をする。ダニに対しては、ホコリのたまりにくい木の床にする。また、サイズの違った家具をあれこれ部屋に並べるより、扉つきの壁面収納や、造り付け家具がおススメ。家具の後ろにたまつたホコリを心配しないで、部屋も広々と使える。毎日の掃除が楽にできることも、主婦にとってはうれしいところだろう。神経質になりすぎるのも考え方のだが、最低限の対策を心がけて、健康な住まいを暮らしたいものだ。

庭の話

4月28日は、「庭の日」

庭は欲しいけれど敷地が狭くて…という都市住宅で最近人気なのが、中庭のある「コートハウス」という手法だ。これは敷地の外周回りに沿って家を建て、内側に中庭を取り入れた、囲むプランである。

家の中に開放感ある中庭空間があるので、パジャマ姿で家の中をウロウロしても、外からの視線を気にする必要がない。カーテンやブラインドの悩みもなくなる。

目覚めの緑を楽しみながら、ゆっくり着替えができるのは大変贅沢な気分ではないか。

気持ちの良いこの中庭には、落葉樹がおすすめだ。春には青葉の香り、夏には緑濃く茂った若葉で涼しい樹陰を、秋には色

付く葉と秋風に舞う落葉、そして冬には枯れ木立の合間に斜めに陽光を室内に誘い込んでくれるだろう。落葉樹は季節の移り変わりとともに、部屋の日当たりの調整もしてくれる。季節の変化がすぐに目で見て取れることが、子どもには情操教育の一つとなる。

エサ台をつくって鳥の好きなエサを用意すれば毎朝かわいいさえずりが聞けるはず。そして季節によってやって来る鳥の違いや、都会にもさまざまな鳥がいることを発見するだろう。

もしできたら、家庭菜園に挑戦しよう。野菜が土にできることさえ知らない子どもがいると聞き、驚いたことがある。種をまき、肥料や水やりをし、草を取ったり、剪定をする収穫までのプロセスを子どもとともにやってみたいものだ。命あるものを手間暇かけて育て、おいしく食べるということは、目に見えない大切なことを、家族で学べるだろう。

庭の日というのがあるそうで、4月28日(よいにわ)は、庭の記念日だそうだ。