

住宅会社を選ぶ前に読む！

# 賢い家づくり読本

～ 知って得する住まいの選び方とは!? ～





## 賢い家づくり読本 目次

01. 目次
02. 人生最大の買い物は…
03. 人生の3大支出「住宅」「教育」「老後」を考えたマイホーム計画を！
04. 賢い住宅ローンの返済計画とは？
05. 家づくりのアドバイザーは誰？
06. 建築家にお願いすると高くなる？
07. 建築家と設計士ってどう違うの？
08. 日本の住宅は何故高い？
09. 【原材料費用編】～材料に無駄があると高くなる～
10. 【原材料費用編】～材料の1つ1つの値段が高い～
11. 【原材料費用編】～住宅部材の物流は時代遅れ～
12. 【手間賃編】～工期が長いとコストアップ～
13. 【経費編】～タダほど怖いものはない…～
14. 車だけじゃなくて住宅も燃費で選ぼう！
15. 家庭内事故で亡くなる方は交通事故の2倍以上！
16. 最低でも“長期優良住宅”
17. 住宅の性能を比較するためには
18. 性能比較は数字だけではだめ？



## 日本の住宅は何故高い？

「注文住宅を建てたいけれど…」 「注文住宅は高いから」とあきらめてませんか

### ■注文住宅とは…

文字通りお客様のご希望に合わせて、構造上不可能でない限り、間取りや仕様を選んで建て  
る住宅の事です。天井の高さや収納の大きさ、壁紙なども膨大な数の中から選び、場合によ  
っては材料を切ったり、継ぎ足したりすることもあります。ですから、打ち合わせの時間も  
かかり、現場での職人さんの手間もかかります。当然その分コストも高くなります。

### ■注文住宅が高い訳

住宅コスト ①原材料費用 ②手間賃 ③経費 の3つから成り立っています。

#### ①原材料費用

通常、原材料は建材メーカーや設備メーカーなどから仕入れた上でお客様に提供します。注文住宅の場合、  
膨大な数の中から選び、お客様によって選ばれるものが異なるため価格的にコストダウンするのが難しいの  
です。ハウスメーカーなどはメーカーから大量に仕入れるため仕入れ価格は一般の住宅会社よりも安く仕入  
れる事が出来ます。しかし、その分の経費もかかっているのにお客様に還元出来ているとは限りません。

#### ②手間賃

通常、大工さんの手間賃は1坪あたりいくらという決め方をする事が多いようです。注文住宅の場合1邸1邸間取り  
が違いため、同じ30坪の家でもその工事の手間は異なります。例えば、吹き抜けを取ったりちょっとした棚を作  
ったりした家と、そういう造作をしない家でも手間賃が同じなのは、その分のコストを予め見込んであるから  
なのです。

#### ③経費

諸経費には大きく (1) 打ち合わせ経費 (2) 現場経費 があります。

##### (1) 打ち合わせ経費とは

住宅の計画では間取りを決め、設備を決め、内装の仕様など多くの事を決めなければなりません。打ち合わ  
せに時間がかかれば当然設計士のコストがかかります。しかしながら実際は、その分のコストも見込んでの  
建築費になっているケースがほとんどです。

つまり、2回の打ち合わせで終わっても10回  
打ち合わせをしてもかかる費用は同じなの  
です。ですから、しっかりと打ち合わせの準備を  
した方は何も考えず、中々決めないお客さん  
の打ち合わせのコスト分も負担させられてい  
るのです。



##### (2) 現場の経費とは

通常、住宅の建築では一定の現場経費を見込んでいますが、注文住宅の現場では一般に工事が複雑で邸ごとに収まりや仕  
様が異なるため、部材を切ったり、貼ったりすることで部材の無駄や手間がかかる事が多々あります。また、それに伴っ  
て工期が長くなる事も少なくありません。当然その分の経費は見積りに含まれております。





## 【経費編】

# ～タダほど怖いものはない…～

住宅展示場や完成見学会で「とりあえずプランを作りませんか？」  
「とりあえず敷地調査をしませんか？」などと言われたことはありませんか。

住宅会社では展示場や見学会に来られたお客様に対して、とにかくアポイントを取ろうとしますが  
その手段としてプランや敷地調査を打診してきます。  
その際、無料で敷地調査やプランの作成をする会社が多くあります…。

この無料だからに誘われて依頼するお客さんが多いのですが、  
これっておかしいと思いませんか？

敷地を調査するには費用がかかります。  
無料で敷地調査をするという会社は当然その費用をどこから回収しているのでしょうか？

敷地調査をしたお客様がすべて成約に結びつくとは限りません。  
例えば10件敷地調査をして1件契約になったとしたら  
9件分の敷地調査費用はその1件の建築費の中に含まれているのです。

逆に敷地調査をする際に実費をご請求されている会社は、建築費の中にご自分の敷地調査の経費以外  
(敷地調査だけしてその会社で建築しない人の費用)を負担することはないのです。

プランにも同様の事が言えます。プランの作成も簡単なことではありません。  
当然設計士や設計社員が時間をかけて行います。  
ですから、無料ということは多くの他人にかけた労力に対する費用も請求されていることになるのです。



敷地調査…	5万円	■
設計費…	100万円	□
見積もり…	1600万円	▬



敷地調査…	0万円	■
設計費…	0万円	□
見積もり…	2000万円	▬

無料で検討して  
契約しなかった

Aさんのプラン  
Bさんのプラン  
Cさんのプラン  
Dさんのプラン  
の費用



「タダより高いものはない」と言いますが、住宅会社選びにも当てはまりますね。