

◇ 住宅建築の坪単価を解く ◇

私達は、一般ユーザー様から「坪単価はいくらですか？」との質問を受けることが度々あります。私は、建物の大きさや一般的な外装や内装、設備仕様や、その他建築以外に掛かる費用も含め、総額でいくらかをお話します。

坪単価は、この建物本体の建築費用を床面積で割って求めるのですが、建物本体の工事内容は会社ごとに異なっており、床面積の考え方も違いますので、単純な坪単価だけでは極めて曖昧になってしまいます。

チラシなどでは、価格表現を”坪単価〇〇万円～””本体価格〇,〇〇〇万円～”との表記が多く、その額を35年払いのボーナス時〇〇円と記載し、月々の支払額を少なく見せている場合があります。

「家賃でも支払える」と購買心を煽っているように見えます。賢いユーザー様は、坪単価×床面積で考えるだけではなく、実際に住むためには光熱費も含め、他の費用がどのくらい掛かるかも確認することでしょう。

◇ 本体価格と床面積 ◇

本体価格とは、建物本体価格であり、お施主様が実際に住むためには本体価格の他に、付帯工事やオプション工事、諸費用などが掛かります。

どこまでが本体工事に含まれるかは、建築会社によって異なりますが、本体工事以外にかかる、付帯工事として、カーテン/ブラインド工事・屋外給排水工事・地盤改良工事(杭工事など)・外構工事(カーポート・アスファルト、ウッドデッキ、塀など)オプション工事は使用する部材の変更や設備の追加(食器棚、食洗機、2階トイレ)などがあります。

本体工事の価格を安く表示している会社では、照明機器や冷暖房設備、仮設工事、網戸、TVアンテナなども別になっていることもあります。

諸費用としては、設計料、確認申請などの申請手続き費用、登記費用、融資費用、火災保険などが掛かります。

例えば、坪単価50万円×床面積40坪＝本体価格2,000万円と計算し予算を考えていた場合、この他に掛かる、付帯工事やオプション工事、諸費用などの分が予算オーバーになります。

また、坪単価の場合、玄関ポーチやベランダ、吹抜けや車庫など、どこまでが床面積に入っているのかによって変わってきます。

その部分も床面積に入れて計算した場合は、本体価格と一緒にあれば、床面

積が大きくなり、坪単価は安くなります。
家の形状が総2階の価格なのか、平屋も同じなのかと確認が必要です。

◇ 最終的にはいくら掛かるのか ◇

住まいを計画される際には、坪いくらとか本体価格がいくらだけではなく、実際に自分がイメージしている家が最終的にいくらになるのか確認すべきです。

「注文住宅」を手掛ける「地域密着型工務店」の場合は、一部の付帯工事を含めた額を「坪単価」表示する傾向があり、安さを強調させる広告の住宅会社と比較すると、一見高く見える場合があります。

見た目の価格ではなく、お施主様の要望を入れ、最終的にかかる額をお話しするケースが多いようです。

◇ 住んでからの付き合い ◇

新しい家は、どこの建築会社の話を聞いても、「夏は涼しく、冬暖かいですよ」と言われます。昔と異なり断熱材を入れる一定の断熱基準があるからです。

しかし実際は、「冬は寒く暖房機の前から動きたくない」「夏はエアコンのある部屋以外は暑くて居られない」「冷暖房費用は高い」「窓の結露や壁にカビが生えた」などと、このような事はすべて住んでからの話しです。

住んでから実感するこの寒い、暑い、光熱費が高い等は、断熱、気密などの性能によるものであり、最初から思考しておくべき事です。

家づくりとは、住んで本当に夏涼しく、冬暖かく、しかも何十年もの長きにわたりこの快適さを備えているかをしっかりと見定めなければなりません。

価格やデザインも大切ですが、家の暖かさや涼しさは、そのまま光熱費やメンテナンス費にも大きく影響してきます。

ユーザー様は、見た目や目先の費用も大事ですが、10年先や20年先も含め、幸せな住まい空間での暮らし方をイメージすることも大切です。

一生に一度の家づくり、後悔しない家づくりを致しましょう。

(著 ハウジング事業部 岩山 不二夫)

幸太の知恵袋

長ネギやごぼうを長持ちさせるには

長ネギやごぼうを長持ちさせる。簡単な方法を教えるよ。
それはね、鉢や庭などの空いた所に、根を少し埋めるだけだよ。
そうするとね、鮮度が落ちずに、結構長く、みずみずしさが残るんだよ。
野菜の保存も一工夫するだけで、随分違うんだよ。