

## ◇ 家づくりの広告宣伝と営業行動について ◇

住宅建築には様々な広告宣伝があります。中には実際に建築出来ない内容の広告も存在いたします。「坪単価30万円・40坪で1200万円。これなら私達でも買える！」という広告をよく目にしますが、多くの建築会社の場合、家が完成すると実際に掛かった値段は、1.5倍から2倍近くまで膨れ上がります。

その理由は、坪単価の30万円は『標準仕様』での本体価格だからです。

実際に家を建てるとなると本体価格だけでなく、『付帯工事』と言われる仮設工事・屋外給排水工事や『諸費用』と言われる設計・建築確認申請料・地盤調査などなど上げればきりが無いほどの項目が必要になります。

広告にだす建物の本体価格を安く設定して、契約の段階で、『付帯工事』・『諸費用』の金額を記載してくる建築会社もあることから、『付帯工事』・『諸費用』は、建築業界のブラックボックスとも言われています。時には一式いくらなどと内容の不透明な項目の多い建築会社の見積りもあります。住宅購入の際は、事前に『付帯工事』・『諸費用』の費用がどれ位掛かるのかを書面で確認しておくことをお勧め致します。

本体価格の『標準仕様』についても多くのカラクリがあります。

家づくりで確実に決めなければいけない仕様は、約50個所あると云われます。しかし、営業マンの巧みな話術で契約を急がされ値段ありきの契約を結び、いざ仕様決めの際になると「今回のご契約内容は標準仕様でのプランとなっております」、「こちらの仕様ですと追加契約が必要です」等、遣り方は様々です。

住宅展示場にあるモデルハウスを観て契約を決めたのに「あれはモデルハウス仕様で、実際はこちらのカタログから選んで頂きます」と言われ、愕然としたと言うお話は実際によくあります。契約前にどこから、どこまでが『標準仕様』で、どこに『追加費用』が発生するのかを確認される事をお勧め致します。

新築住宅をご検討する多くの方は住宅展示場やオープンハウスなどを見学される場合が多いと思いますが、展示場やオープンハウスに駐在している営業マンは、上手に契約まで持って行く事を訓練したレクチャーのプロです。

何もなくて予算ありきで相談すると、『標準仕様』・『付帯工事』・『諸費用』などの追加料金が必要になる場合があるので、家づくりには確たる信念と費用の概

算を意識しておく必要があります。また、奥様の拘りが大きいキッチン、お風呂、トイレのグレードや入居後のアフターサービス体制などは先に決めていくのがベストです。

ローンを組む場合の金利についても、「月々7万円で建築OK!」と大きく広告に掲載されている片隅に本体価格+金利1%で計算などと記載されている場合があります。実際には1年固定・3年固定の変動金利が殆どで固定期間が終われば金融機関も商売ですから3%くらいに上がる場合があります。金利は固定か変動かも、しっかりと確認しておく必要があります。

また大切なのは、建築会社を選定する際に、建築途中の家を見せて貰えるか否かも判断材料のバロメーターとなります。多くの建築会社は建築中の家を見せたりしません。その理由は、お施主様からの承諾を得られない場合が多いからです。お施主様にとって家づくりは一生一代の大事業であり、個人情報やプライバシーも多く潜在しています。その大切な家を公開出来る事は、お施主様と施工工務店との絶大な信頼関係のあかしでもあります。

また建築現場をみて、建築資材などの整理・整頓がしっかりしているかも確認する必要があります。現場が汚い建築会社は、良い家づくりを実践できているとは云えないのです。

最後に、家づくりは住み始めてからが新たなステージの始まりです。住んでから安価な光熱費でクオリティの高い冷暖房が出来ているかどうか選択の重要な要素となります。「ファースの家」も含め、住んでから後悔しない家づくり参考にしてください。

(著：東京事務所 加治幸輔)

## 幸太の知恵袋

## 歯茎が腫れて食べられないとき

歯茎が腫れてご飯が食べられない時、どうしてもお医者さんに行けないなら、ニンニクのおろし汁をうすめて、うがいをしてごらん。  
早くお医者さんにみてもらうんだよ。

建築情報や知識は、ファース本部オフィシャルサイトで!



ファースの家

検索

