

井の中の蛙大海を知らず…されど空の青さを知る。  
Chat GPTも思い付かない自由で気まぐれで破天荒な世界がある。



## 住まいづくりの経費

世界的な物価上昇によって、さまざまな経済現象が起きています。ロシアのウクライナ侵攻への経済制裁の中でも石油流通量の不足に始まり、コロナで壊れてしまった雇用形態からの人材不足、そして円安など原因を上げたらきりがありません。当然、住宅に関する費用も影響を受けていることは必至です。しかし、住宅を取得するのにかかる費用は工事費だけではありません。工事費の他にかかる費用についてまとめてみました。



工事費の他に  
かかる費用のはなし

にロシアへの経済制裁の一環で、針葉樹の輸入が止まることが火に油を注ぐ事態となりました。

半導体不足は給湯器や洗浄便座の生産を減らし、さまざまな物の流通には高騰している石油エネルギーを使わないわけにもいきません。航空機の燃料サーチャージ費用が高騰したことがニュースになり、空港の使用料も上がります。

こんな時代に、住宅の業界でも妙な

## 住まいづくりの経費

—工事費の他にかかる費用のはなし

- ・工事費以外の費用
- ・建てるためにかかる経費
- ・建てた後にかかる経費

### 『月』

ふと目が覚めてまぶたを開けたら、目の前にお月さま。ホテルの窓から見えていました。時計を見たらまだ午前4時。もう一寝入りしようと思いましたが、目は覚めてしまっています。

気持ちが良くてしばらく横になったままぼんやりと眺めていました。音もなく、静かな時間が流れます。こんな風にしみじみと月を眺めることが、なかったなあ……。

忙しさに埋もれてしまうと、季節を感じるのも年に何度もになります。ましてや月をぼんやりと眺めることもない。

ちょっと暮らし方を見直した方がいいかもと、思いました。



縁側で横になって月を眺めていたであろう昔の人を想像すると、羨ましくなりました。

昔の人は春の月を眺めてどんなことを考えていたのでしょうか。春の月ですから、ほんのり色っぽいことを考えていたら素敵です。

窓からの景色には、どんなインテリアもかなわない、と思いました。

### ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本インテリアアテンダント協会 理事長 小川千賀子

噂が聞こえてくるようになりました。主にローコストを売り物にしているメーカーが、「物価調整費用」という勘定科目を考え出したというのです。

価格が上がるのであれば、そのように素直に表現すればよいのですが、価格を安く見せる営業手法を失いたくないがために、価格表示はそのままにして、まるで時代に合わせた経費のように「物価調整費」を名目にして活動を続けているのです。まさに、航空業界や旅行業界が請求する燃料サーチャージや空港使用料のような費用に感じてしまいます。

そもそも建設業法第20条では、建設工事の見積り等の方法が定められています。工事内容に応じて、工事種別ごとの材料費と労務費とその他の経費に分けて明らかにすることです。住宅は多くの部位、部材を組み上げなければならぬので、工事費の見積りも複雑です。

その工事費の中にも経費が存在し、さらに工事費として支払う費用の他に、施工会社とは別に支払わなければならぬ経費もあります。その代表が税金であり、その中に消費税が含まれています。

でも、この消費税も、建物にはかかりますが、土地にはかかりません。土地は消費されるものではないという判断があるからです。しかし、総務省の発表す

る消費者物価指数では、住宅は消費財ではないということで価格算定の中に含まれていません。家賃だけが物価指標の対象になっています。

### 消費税がかからないもの

住宅に関するさまざまな経費の中でも、土地代と同様に消費税がかからない項目もあります。もっとも単純な見分けは、すでに税金として納めている経費には消費税はかかりません。

たとえば、不動産取得税や固定資産税、都市計画税などです。こうした税金は、長期優良住宅などの建設により、軽減措置もありますので、上手く活用した方が経費を削減できます。

その他に印紙代にも同様に消費税はかかりません。たとえば請負工事契約書や住宅ローンなどの金銭消費貸借契約書には印紙が必要です。印紙代は印紙税なので、消費税はかかりません。

またさらに、建設後に登記をする際にも、登録免許税としての納付があります。同様にこれらの税にも、消費税はかかりません。

一方、こうした手続きには司法書士などの業務が必要であり、その経費も発生します。長期優良住宅の申請業務なども同様で、こうした手数料には消費税がかかります。

### 燃料サーチャージ

コロナ・パンデミックとロシアのウクライナ侵攻は、これまでに経験したことがないような新しい経済的危機をもたらしています。それは住まいづくりも同様です。

コロナによる新しい生活様式への転換によって、アメリカの住宅需要が増えたことから木材価格が急騰し、さら



# 住まいづくりの経費 工事費の他にかかる費用のはなし

## 住宅ローンにかかる経費

住まいづくりの経費も、条件によって異なります。比較的まとまった金額が必要になるのは、住宅ローンにかかる経費です。たとえば登記の費用にも、住宅ローンはかかってきます。

新築した際の建築物の登記には、保存登記や所有権の移転登記を行います。これらはどのようなケースでも必要とされる登記ですが、住宅ローンが組まれている場合には、これに加えて抵当権の設定登記をする必要があります。しかもこの登記費用は、住宅ローンの金額によって違います。

また、金銭消費貸借契約に伴う印紙税を始め、ローン事務手数料や保証料もあります。どちらも申し込む住宅ローン会社によって、違うものですが金利の条件と一緒に、経費もしっかり確認しておいた方が良いでしょう。

たとえば保証料は連帯保証人を設定すればかかりませんが、昨今では保証料を払うのが一般的になっています。この保証料も工事費以外にかかる経費です。

さらに住宅ローンには、火災保険と生命保険がセットされていることが通常です。この時の保険料も経費の一部となります。世界の住宅ローンでは生命保険まで担保とすることは珍しく、日本独特のルールです。

住宅ローンと一緒に組まれている団体信用生命保険は、通常かけずの保険ですが、一般的な生命保険よりも比較的有利な掛け金になっています。ですから、これを契機に、これまでにかけてきた生命保険を見直してみることを考えるのも良いでしょう。日本人は保険が好きな国民といわれていますが、保険料が住宅ローンの支払いに大きな負担になっては目的を見失いかねません。

さらに、住宅ローンにかかる費用の中で、忘れていい費用が、つなぎ融資の金利です。

一般的な新築住宅の請負工事契約では、費用の支払いは契約時、着工時、中間時、竣工時に分けて支払うことになっています。

しかし、住宅ローンが実行されるのは、竣工して保存登記・抵当権設定登記が終わってからとなります。そのため、工事費の支払いを行るために、住宅ローンを担保にしてつなぎ融資を実行します。

つなぎ融資が実行されても、返済が始まるわけではありません。最終的には、住宅ローンの融資が実行される時に、つなぎ融資は返済されます。しかし、返済が始まるまでの期間に実行された金額分は借入となっているので金利が発生するのです。これが立替金利です。

特に住宅ローンに付属していると、融資の実行金額から金利分が減額されるので、わかりにくいこともあります。

こうした金利などの経費の詳細の説明は、建設会社の人によって得手不得手もあります。後から聞くよりもあらかじめ知って、経費として考えておいた方がよいはずです。

**不動産税**

不動産取得税	<input type="checkbox"/>	士か、建設会社が代行することが一般的です。
固定資産税	<input type="checkbox"/>	これらが明白なケースとしてわかるのは、設計契約を結ぶ場合です。建築家に設計を依頼すれば、工事とは別に設計料を払うことになります。
都市計画税	<input type="checkbox"/>	

**印紙税**

請負工事契約	<input type="checkbox"/>	
金銭消費貸借契約	<input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/>	

**登記費用**

登記免許税	表示・保存	<input type="checkbox"/>
	所有権移転	<input type="checkbox"/>
	抵当権設定	<input type="checkbox"/>
登記代行手数料	表示・保存	<input type="checkbox"/>
	所有権移転	<input type="checkbox"/>
	抵当権設定	<input type="checkbox"/>
	その他実費	<input type="checkbox"/>

**資金関係**

ローン事務手数料	<input type="checkbox"/>
住宅ローン保証料	<input type="checkbox"/>
火災保険料	<input type="checkbox"/>
生命保険料	<input type="checkbox"/>
つなぎ融資の立替金利	<input type="checkbox"/>

**調査申請**

地耐力調査費用	<input type="checkbox"/>
確認申請費・検査費	<input type="checkbox"/>
構造計算・計算書費用	<input type="checkbox"/>
長期優良住宅申請費・検査費	<input type="checkbox"/>
住宅性能表示申請費・検査費	<input type="checkbox"/>
住宅履歴情報保管費	<input type="checkbox"/>

**祭事費用**

地鎮祭	<input type="checkbox"/>
上棟式	<input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/>

**引越し等**

引越し費用	<input type="checkbox"/>
仮住まい費用	<input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/>

**その他**

水道加入金	<input type="checkbox"/>
瑕疵担保保険・供託金	<input type="checkbox"/>
維持管理費	<input type="checkbox"/>

## 消費税

\*□は、消費税対象外の費用

## 建築工事に関する経費

また、建築工事に関する事でも、直接的な工事費以外に、経費となるいろいろな項目があります。その多くは避けることのできない経費です。請負工事契約とは別に、しっかり項目をチェックしておきたいものです。

## ○地耐力調査費

工事費の正確な見積もりを出すためにも必要なのは、地耐力調査です。建設しようとする土地の、地盤の状況を調べなければどのような基礎工事が必要であるか判断できません。地盤の強さを知ることは、地震に対する安心感になります。

特に建て替えなどで、これまで無事に住んできたから必要ないと考えたくなることもあります。データがなければ保証の対象となりません。避けることはできない費用です。

## ○建築確認申請費・設計費

一般的な地域では、建築物は着工前に特定行政庁への建築確認申請を必要とします。本来は建て主が申請するべきものです。

建築確認申請には、所定の申請費用とともに、建築士が確認している建築物の図面や構造計算書などを提出します。これらの書類も本来は施主が準備すべきですが、設計を依頼している建築

士か、建設会社が代行することが一般的です。

これらが明白なケースとしてわかるのは、設計契約を結ぶ場合です。建築家に設計を依頼すれば、工事とは別に設計料を払うことになります。

## ○水道加入金

新しい土地に新築して上水道を使うためには、その地域の水道局への加入金を納めなければなりません。この加入金を納めることで、水道メーターを取り付けることができます。

水道は公的なことと感じるので消費税の対象外と思えますが、この加入金は消費税の対象です。

一般的には水道工事の中の項目として計上されていますが、本来は工事費ではなく諸経費として扱うべき費用です。

地域の水の供給事情によってこの経費は大きく変わります。また、建て替えの場合には、すでに水道が引かれているので必要がないように思えますが、水道の管径が変わると、差額の加入金費用が必要となります。

古い家では13mm径が多く、現代の家では水栓の数も増え、20mm径にするケースがほとんどです。もちろん工事費もかかりますが、さらに加入金が必要になるのです。

## ○引っ越し

その他にも、工事費以外にかかる費用の中で、分かりやすい費用として引っ越しの費用や、仮住まいの費用などがあります。これも、建設会社に支払う費用ではなく、本来は別途で手配して支払わなければなりません。

工事費とは別に、経費として計上しておく必要があります。建設会社に一度、相談してみるのも良いでしょう。

## ○祭事費用

祭事費用とは、地鎮祭や上棟式などにかかる費用です。一般的には神主さんへの「初穂料」として収めます。昔の上棟式ではお披露目の宴会などがあり、大きな経費を必要としましたが、昨今ではすっかり少くなりました。こうした祭事にかかる費用は安らかに過ごすための心の支えになってくれます。

## ○住生活基本法による経費

住生活基本法の実施以降、住宅の性能表示や長期優良住宅の制度が始まりました。住宅の瑕疵担保責任など、基本的に良い住宅の建設に向けて消費者を保護しようとしている制度です。

特に長期優良住宅制度に関しては、ローンによって金利優遇などの利点もあります。さらに、省エネ住宅や耐震住宅などには補助金などの制度もあります。

本来は建て主の任意で行うのですが、活用するためには申請を必要とし、特定行政庁による認定を受けます。より詳細な申請を準備するのにも、さらに加えて、申請・検査するのにも、経費が発生します。

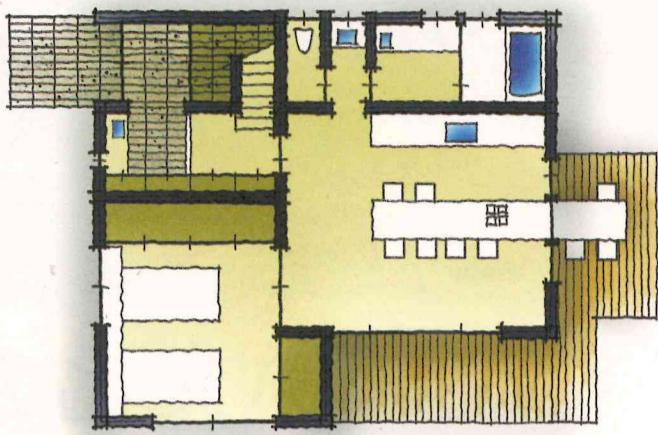
また、こうした申請書類や工事期間中の住宅履歴情報も保管されなければ意味がありません。これも定められた住宅情報サービス機関を利用して保管しておく必要があります。これが発生します。

住まいづくりには、工事するだけでも多くの人が関わっています。それに加えて設計や各種申請、住宅ローン等々でも、同じように多くの人が関わっています。関わる人が多ければそれだけ経費も発生します。

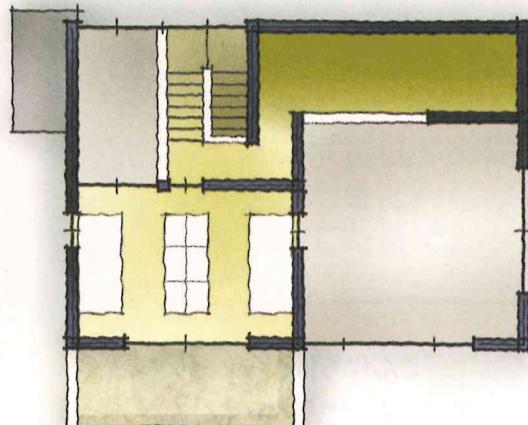
工事費だけではなく、このような経費もしっかり念頭に入れて、良い住まいづくりをお進めください。

もちろん大切に使えば、メンテナンスコストも低減できますが、ゼロにできるとは考えられません。月々のローン返済を実施しながら、わずかずつでも維持管理の経費を蓄えておくことに越したことではありません。





1F 20.0坪 2F 6.5坪 TOTAL 26.5坪



## 大空間のパブリックルーム

2間の空間が半間広がるだけで、部屋はとても大きく見える。しかもこの空間には高い天井高を確保できる。半間広がり半間高くなるだけで、26坪強の瀟洒な建物の中に大きな生活が確保されることになる。



## モードのある部屋

ひとつひとつ趣のあるアイテムをセレクトして洗練された大人の空間に。



## DEN

チェア	ロックストーン／リーベンPM149K	天井クロス 東リ／WEN2010
デスク	デザインクラブオリジナル	壁クロス 東リ／WEN2010
シェルフ	デザインクラブオリジナル	幅木 DNP／WS-901E
スタンド	yamagiwa／S2527B	カーペット 東リ／TK5432
アクセントパネル	DNP／WS-904E	木製 扉 DNP／WS-5061E
アクセントクロス	MANAS／OSBONE&LITTLE W6330/01	



## サスティナビリティ

もう、どれくらいサスティナビリティという言葉を聞いたのかわかりません。日本語で「持続可能性」と聞くより、慣れてしまった言葉になりました。

住宅のように耐久消費財といわれ長く使用するものは、最もサスティナビリティに関連が深いものであるはずです。でも、しっかりと考えておかなければ

ばいけないのは、単純な環境配慮とか長持ちするということでは片付かないことです。

たとえばどんなに省エネルギーを進めて、車の燃費のように、実際に暮らした時のエネルギーの使い方で判断しなければわかりません。家の性能だけではなく、暮らし方の問題です。

また、家の性能も、たとえばひとつのファンを回しっぱなしにすれば、意外に大きなエネルギーを使ってしまします。日常的な電気などのエネルギーをなるべく使わないで暮らせる家を目指さなければなりません。

また、長く使えるということは、メンテナンスをしなくても良いという意味ではありません。むしろ、こまめなメンテナンスが必要であることが、長く使えることに繋がっています。



新素材や、新技術をつかって丈夫な製品を作ることがサステナブルというわけではないのです。むしろ、古びたときに新しい味わいを感じさせてくれるもののがサステナブルもあります。

その意味では傷をつけないように緊張して暮らすような家ではなく、傷も思い出であり、家族の歴史として気楽に受け止めて暮らせることが大切です。

その意味では、古民家を汚くて不便な家と見るのはなく、大切な社会資産としてみんなが見ることができるようになることがサスティナビリティが高まっていることになるのです。

# おうちのはなし

いつかは建てる、  
住まいづくりのための、  
情報紙「おうちのはなし」

※発行内容は予告なく変わることがあります。



日本の住宅建設の担い手  
住まいづくりの手順  
長期優良住宅制度  
建てるなら、やっぱり木の家  
家歴書の価値  
洋風デザイン・和風デザイン  
建築費の内訳の見極め方  
住まいづくりにかかる諸経費  
太陽光発電住宅特集  
家庭内事故と対策  
これからの住まいと暮らし

一般社団法人 住まい文化研究会

## 住宅情報紙「おうちのはなし」を年間購読しませんか？

年間24回発行×単価220円+配送料110円  
年間7,920円(税込)

毎月1日・15日頃、ご自宅にお届けいたします。

TEL 03-6272-6434  
FAX 03-6272-6449

〒102-0072 日本橋蛎殻町1-3-5 7F

[www.ouchi874.org/](http://www.ouchi874.org/)

リフォームに、新築に、  
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 220円(税込)

www.ouchi874.org/  
発行人:一般社団法人 住まい文化研究会  
〒103-0014 東京都中央区日本橋蛎殻町1-3-5 7F  
主筆 石川新治

## おうちの家計簿

こんには、  
アールです!  
L.R.コンサルティング株式会社  
代表取締役 吉川浩一

経済産業省と環境省のZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）2023年度補助金情報が出ましたのでお知らせします。基本的に2022年度と同じです。

①省エネ基準比20%以上削減を目指すZEHから省エネ基準比25%以上削減を目指すZEH+を推進。

補助額: ZEH55万円/戸

ZEH+100万円/戸

②次世代ZEH+では注文住宅だけではなく建売住宅も対象になります。

補助額: 基本100万円/戸に蓄電池設置で最大20万円、V2H（電気自動

車の充電設備）設置で最大75万円、合計最大195万円の補助金

③ZEH+に次世代HEMS（高度エネルギー管理）を設置

補助額: 基本112万円/戸に蓄電池設置で最大20万円、V2H（電気自動車の充電設備）設置で最大75万円、合計最大207万円の補助金。

この補助金を得るのには2024年1月末までに完了報告が必要です。

遅くとも2023年8月から9月までは建築着工が必要となりますのでお急ぎください。

### 各補助事業の主なポイント

区分	ZEH	ZEH+	次世代ZEH+	次世代HEMS
交付要件の主なポイント	SIIに登録されているZEHビルダー/プランナーによる住宅 ①戸建住宅における「ZEH」の定義を満たし、かつ 1.省エネ基準から25%以上の一次エネルギー消費量削減 2.再生可能エネルギーの自家消費拡大措置のうち2つ以上を導入すること ②同上	①「ZEH+の要件」を満たし、かつ、以下のいずれかが1つ以上を導入すること 1.蓄電システム 2.V2H充電設備（充放電設備） 3.燃料電池 4.太陽熱利用温水システム 5.太陽光発電システム 10kW以上	①「ZEH+の要件」を満たした上で高度エネルギー管理を選択し、かつ、蓄電システムまたはV2H充電設備（充放電設備）を導入すること ②太陽光発電システムによる創エネルギーを最大活用し、自家消費量をさらに拡大することを目的に、AI・IoT技術等による最適制御を行う仕組みを備えていること	①「ZEH+の要件」を満たした上で高度エネルギー管理を選択し、かつ、蓄電システムまたはV2H充電設備（充放電設備）を導入すること ②太陽光発電システムによる創エネルギーを最大活用し、自家消費量をさらに拡大することを目的に、AI・IoT技術等による最適制御を行う仕組みを備えていること
補助額	55万円/戸 <small>補助対象住宅に蓄電システム（定置型）を導入する場合は2万円/kWh、補助対象経費の1/3または20万円のいずれか低い額を加算</small>	100万円/戸 <small>蓄電システム（定置型）: 2万円/kWh、補助対象経費の1/3または20万円のいずれか低い額を加算 V2H充電設備（充放電設備）: 補助対象経費の1/2または、75万円のいずれか低い金額を加算 燃料電池: 2万円/台 太陽熱利用温水システム（液体式）: 17万円/戸【空気式】60万円/戸</small>	100万円/戸	112万円/戸



### 食事療法

ガーデンセラピーとは、庭づくりを通じて植物と触れ合うことで、心身の健康を維持または向上しようというものです。

芸術療法、芳香療法、食事療法、音楽療法、園芸療法、森林療法といった6つの療法があります。間接的には動物療法（アニマルテラピー）などを含んださまざまな療法が、ガーデンで体感でき

ます。今回は食事療法について紹介しましょう！

暮らしのガーデニングと結びつく食事療法のひとつに「お茶」にして楽しむことがあります。いわゆる「ハーブティー」ですが、日本の自生植物でも同じように楽しむもののが多々あります。自分で育てながら、お茶としても楽しむのもガーデンセラピーには欠かせないことです。とくに簡単に楽しめる植物をいくつか紹介します。

レモングラスは消化を促進して、下痢や腹痛にも効くといわれています。レモンバーベナは腸を整え、消化を助け、緊張をやわらげます。タイムは消毒、防

### うだつが上がらない人

行儀のよい人、几帳面な人に続いて、うだつが上がるというのも住まいの文化からでてきた言葉です。

うだつは「卯建」とも書かれますが、地域によって多少の違いがあります。

古くから建てられている住まいでも、農家の造りと町屋の造りでは、まったく違うものです。町屋というのは、どの郷にあっても、いわゆるダウンタウンといわれる下町の長屋建てです。昔の宿場町と考えれば、想像しやすいかもしれません。

今でいえば、郊外型の住宅と都市型の住宅という区分になるのでしょうか。うだつひとつはこの長屋形式の町屋の住宅に見られます。個別の家を仕切っている堺壁を屋根の上まで立ち上げて、屋根を葺いたものです。防火のために作られてきたものと言われています。

堺壁の上のうだつは、都市型の古民家の特徴でした。



ただ、郊外型である農家の古民家にも、うだつと呼ばれる部位がありました。

それは小屋裏の束の一部です。束とは、短い柱だと考えれば分かりやすいでしょう。大きな横梁の上に、ちょこんと立てた束の姿を、草むらで警戒して耳を立てながら立ち上がっている卯の姿に例えたのかも知れません。

郊外型にしても都市型にしても、いずれも棟木とまではいかないまでも、うだつは大切な部材のひとつです。いわば、うだつが上がりないと、棟上の前の工程にすらも達することができない状況を指しています。家を建てるこどもでき

ないような人と言われると、いかにも厳しい表現ですが、うだつが上がりたいことの大意となります。

昔の家は、今よりもずっと時間をかけて建てていました。ひとつひとつの材も、じっくり吟味しながら建てていたと思われます。棟木ではなく、うだつに焦点を当てた古人のニュアンスは、より強い恥ずかしさをあらわしていたのかも知れません。

容によく、膀胱炎や尿道炎などの泌尿器系トラブルの予防になります。ドクダミやクワの葉なども同じように、身近で「健康茶」として楽しむとよいでしょう。

昔このような植物が縁側で、ざるに干されていた風景が、テラスなどで再び見られると良いですね。

腐作用があり、血行をよくし、消化を助けます。とくにシトラールを多く含む柑橘の香りのする植物は、ボケ防止効果があることも分かってきました。カモミールは不眠症、神経痛、リウマチなどの治療に用いられ比較的飲みやすいハーブティーといえます。クランベリーは、美

#### 1. ティーハーブ



コモンタイム

アレルギー性  
鼻炎やのどの  
痛み、神経性の  
疾患に役立つ。

#### 2. キッチンハーブ



イタリアンパセリ

さまざまなお  
料理の香り付け。

#### 3. ポプリハーブ



ラベンダー

不眠症、鎮静。



心地よい暮らしは、  
あたらしい窓から。

組合せは  
全21パターン

外観色 ブラウン カームブラック ピュアシルバー ホワイト ブラチナステン

内観色 クリア ナチュラル ダークブラウン ホワイト ブラチナステン

YKK AP株式会社 お客様相談室 0120-72-4134 受付時間／月～土9:00～17:00(日・祝日・年末年始・夏期休暇等を除く)

断熱性に優れた樹脂を室内側に使った「エピソードNEO」。エアコン効率を高めながら、不快な結露も抑えます。お好みのカラーが選べて、インテリアにもマッチ。毎日の暮らしをもっと素敵に、もっと快適に彩る、あたらしい複合窓です。

※【平成28年省エネルギー基準】建具とガラスの組合せによる開口部の熱貫流率 樹脂と金属の複合材料製建具+Low-E複層ガラス(中空層10mm以上) 国立研究開発法人 建築研究所ホームページ内「平成28年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報(住宅)」による。

あたらしいアルミニウム複合窓  
ネオ  
エピソードNEO  
窓を考える会社 YKK AP