

おうちのはなし

231

自分のことよりも、とにかく他人のことは遠く感じるものである。
飛行船から見降ろす街の道々には、数え切れないほどの車が蠢いている。
家から見上げる飛行船はただ、空に浮かび、雲と一緒に風に乗る。



おうちの価格。

家は高いか？ 安いのか？ 家は人生で最も大きな買い物といわれます。多くの人が、家を手に入れるために35年間もの長期のローンを組んで返済をして取得しています。その覚悟がなければ買うこともできないほど家の価格は高いのですが、今やインターネットでさまざまなモノの価格を調べることはできます。はたして家の価格は、高いものなのでしょうか、それとも安いのでしょうか。

家の価格はいくら？

「家の価格って、いくら位するもの？」
このように家の価格を聞かれて、簡単に答えられる人はなかなかいません。毎年新しい家を建てている住宅のプロである工務店でも、答えることは難しいことです。
もちろん、建売り住宅であれば販売価格は決まっていて正しい価格の表示義務もあります。しかし、よく内容を調べて、土地の価格を分けてないと建物の価格はわかりませんし、建物の価格がわかったとしても、それが高いのか安いのかはわかりにくいものです。おそらく注文住宅よりも、安く建てられているであろうことは察することができるかも知れません。

注文住宅となれば、さまざまな条件も複雑になり、価格はさらに分かりにくく

なります。より高い性能や部材を追求すれば、それだけ費用もかかりますし、建設地の条件によって余分な工事が掛かる場合もあります。たとえば、道路が狭ければ部材を小分けにして運搬する必要があり、交通量の多い道路に面していればガードマンを立てる必要もあります。モデルハウスを見て、まったく同じ建物を建てるとしても、同じ価格になるとは限りません。

加えて、コロナウィルス感染で引き起こされているウッドショックによる木材価格の高騰で、報道では100～200万円も家の価格がアップするという話もあります。生涯に何回も買えるものではありませんから、その価格の差は気になるところです。

戸別の価格は難しいのですが、平均的な家の価格を調べようと思え



おうちの価格。 —家は高いか？安いのか？

- ・家の価格
- ・モノの価格
- ・家賃の価格



こんな風によく叱られたりしながら、それでも従妹同士でじゃれ合うように蚊帳の中で遊びました。

中に入れた扇風機が首を振るたびにふんわりと蚊帳が揺れて、それを眺めているうちにいつしか眠りについていたような気がします。

蚊帳の中は暑かったように思いますが、風が抜けると心地よくひんやりして、なんとも風情がありました。

窓の外から虫の声や、川のせせらぎの音が聞こえて、それも気持ちの良い眠りにつながっていたように思います。そう思って目をつぶると、不思議と情景も浮かんできます。

窓を開け放して寝るなんて都会の生活では考えにくくなりました。

でも、ふと、時には田舎で蚊帳の中で眠ってみたいなあと思いました。

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

ば不可能ではありません。国土交通省では経済指標の一環として、毎月の住宅着工統計を発表しています。貸家やマンション、建売り住宅を除いて、注文住宅の着工棟数や面積が公表されています。このデータから、坪単価を割り出することができます。

2021年4月度のデータから、この坪単価を算定して、都道府県別に並べ直してみました。全国で4月に着工された19,438戸の平均であり、この冊子をお届けしている建築会社の建てている住宅の数も、この中に含まれています。

物価の高い都市圏を抑えて、最も高いのは沖縄県の坪単価81.5万円です。沖縄県が最も高いのは4月だけのことではありません。そもそも注文住宅の多くは鉄筋コンクリートで建てられ、住宅部材や木材も本土から輸送されているので、それだけコストが掛かるのです。

加えて、長く続いた低成長時代と、アベノミクスの円安によって、海外の投資家にとって日本は価格の安い国になっています。その中で沖縄や北海道などの地域が、海外からの投資の対象になって高くなっている可能性があります。それは、土地の公示価格の変動率でも確認できます。

そして、2021年4月度の全国の坪単価の平均は、65.1万円です。

	都道府県名(坪単価)	着工数
80万円	沖縄(81.5)	162
70万円	京都(73.3)	367
	静岡(69.2)	779
67.5万円	東京(69.0)	1,132
70万円	岡山(68.4)	422
	香川(68.2)	196
65万円	愛知(67.7)	1,168
	岐阜(67.7)	488
	山梨(67.5)	105
65万円	三重(67.4)	367
	神奈川(66.8)	730
67.5万円	北海道(66.2)	1,020
	石川(66.2)	306
65万円	長野(65.9)	455
	富山(65.3)	205
	福島(65.3)	347
65.1万円	全国	19,438戸
	広島(64.5)	377
	滋賀(64.4)	325
	福岡(64.3)	670
	大阪(64.2)	845
	奈良(64.1)	202
	茨城(63.9)	603
62.5万円	埼玉(63.7)	1,080
65万円	千葉(63.6)	1,071
	秋田(63.3)	172
	岩手(63.1)	255
	兵庫(63.0)	573
	鳥取(62.8)	125
	山形(63.0)	253
	群馬(62.7)	455
	高知(62.6)	95
	大分(62.2)	167
	和歌山(61.9)	270
	熊本(61.7)	384
60万円	宮城(61.8)	355
	島根(61.4)	104
62.5万円	福井(61.1)	191
	宮崎(60.2)	249
	長崎(60.0)	210
	鹿児島(60.6)	317
	青森(60.1)	322
~60万円	徳島(57.8)	130
	愛媛(57.7)	240
	佐賀(57.8)	170

坪単価がわかれば、単純に面積を掛けば家の価格も計算できそうですが、個別の価格は単純ではありません。それでも、この平均値の坪単価を元にして、家の価格を考えてみましょう。

クルマの価格

家の価格、65.1万円／坪というのは、どれくらいの価格なのでしょうか。いくつかの事例で比較してみれば実感できます。

たとえば、年間に新築されている住宅の数、およそ33万戸と同じくらい販売されている輸入車やLEXASなどのブランド車です。こうした車の幅は1.84mから1.98mで、住宅の1間=1.82mと似たような寸法です。車長を4.8mとすれば、およそ2.8坪程になります。このサイズでは1千万円を超える車種もありますが、700万円ほどで考えると…



「ブランド車 250万円／坪」

同じ坪単価を住宅で実現しようと思えば、40坪でも1億円を越えることになります。よほど特別な建材でも揃えない限りできないほどの価格ということです。

では、一般に売れている大衆車ではどうでしょうか。軽自動車の首位を奪還したヤリスは、年間で12万台売れています。サイズは小さくなつてほぼ2.0坪相当で、140万円～250万円です。中間値をとっても…

「大衆車 100万円／坪」

年間の販売台数は約12万台で注文住宅よりも少なく、1棟1棟すべてカスタマイズされながら建てられている住宅が4割ほども安くできているように思えます。

乗用車も住宅も、外装材や内装材を必要としていて、ドアの他に窓もあり防犯性も強固さも必要とするのは同じです。住宅では加えて断熱性が必要です。タイヤやエンジンがない代りに、給湯や浴室・キッチンなどの設備が求められます。住宅の価格は、それほど高いとは思えないのではないでしょか。

タベモノの価格

さらに身近な食べ物と比較してみましょう。コロナ感染によって自宅での生活が求められるようになり、ケータリングサービスを利用している人も多いかと思います。今では、なんでも取り寄せが可能になっていますが、少し前まではケータリングの代表でもあったピザを頼んでみましょう。

どこのピザ屋さんがお得なのか、マ

おうちの価格。

ルゲリータのMサイズの価格を比較してみました。丸いピザから面積を計算してみると、1坪には約67.5枚並べられる計算になります。

これを坪単価として記してみると…

ピザーラ	25cm	1,800円	12.2万円／坪
ピザハット	25cm	2,160円	16.1万円／坪
ドミニノピザ	23cm	2,100円	15.7万円／坪

さすがに、ピザの価格は家の価格よりも安いものだと分かれます。

これが、日本の代表的な健康料理であるお寿司ならどうでしょうか。もちろん回っている寿司からカウンターまで価格はピンキリですが、寿司ゲタに乗っている握り人前としてみましょう。寿司ゲタの寸法は5寸×8寸ですから、1坪には90台並ぶことになります。

特上	3,000円	27.0万円／坪
上	1,800円	16.2万円／坪
並	1,000円	9.0万円／坪

意外とピザよりも、寿司の方が坪単価にしてみると価格は安いようですが、ここではその比較は意味がありません。

ところで、住宅の坪単価は、床だけの面積を表示したものです。生活するための空間として考えれば、床があれば必ず同じ面積の天井もあります。そして、その上には雨風を防ぐための屋根もあります。また、同様に四方に壁と窓がなければ、快適に過ごせる空間を確保することはできません。その壁ももちろん、外壁と内装を仕上げてできあがります。

この面積を合計すると、床面積の6～7倍になります。つまり、住宅の床・壁・天井・屋根面に、ピザや上寿司を張りつけていたら先の大衆車並みの価格になるということです。そして特上寿司を張りつけても、ブランド車には届きません。

もちろん、ここで数えたすべての面に、職人の手が加えられていなければ、家は完成しません。それは、自動車もピザも寿司も同じです。でも、その後の効用は、住宅はどれよりも長期にわたり使用されるものです。

決してこれらの車や食べ物が簡単に楽にできあがっているとは思いませんが、家を完成するまでには大きな手間がかけられています。その数も22の職種と300人以上の手間がかかるといわれています。

その職人たちが現場に入るまでの費用や、コンプライアンスが厳しい



土地の価格

はじめて家を取得しようと思う時には、建物の価格に加えて、土地取得費用もかかります。土地の価格も、条件によって大きく変わりますし、負担も大きいものです。

この土地の価格を、建物の価格と比較してみましょう。たとえば全国の平均65.1万円／坪より、土地の価格が高いか安いかということです。もし土地の価格が高いなら、建物を建てることで土地面積を増やせば良いのです。つまり、バルコニーや屋上庭園などをつくって、新しい土地を生み出すことができれば、価格の差分を得することになります。



住宅ローンを使えば家賃なしで暮らすが、金利を支払わなければなりません。その金利も各国が経済対策を発動している今は、超低金利で有利な時期でもあります。

そこで住宅ローンを前提にすれば、5万円の家賃は1,678万円分の返済額に相当します。家賃10万円は、その倍の3,356万円に相当します。

金利1.33%・35年返済・元利均等 2,979円/百万円

これだけの予算があれば、この費用から土地代と諸経費等の400万円ほどを引いて、平均の坪単価65.1万円で割れば、おおよその面積をつかむことができます。貸家と比べて、広さの差を確かめてみてください。

そしてなによりも、住宅ローンはとりあえず35年で終了しますが、貸家に暮らせば終わりはありません。人生100年の時代に、35年以降も家賃負担があることを考えると、家の価格よりも家賃の方が高いことは明白です。

さまざまな観点から、家の価格について考えてみました。すでに家を取得している人も、あるいはこれから取得しようとする人も、少しでも家の価格の見方が変わればと思います。

でも、この時、土地の価格と比較する工事価格は、これまでの平均の坪単価とは違います。

たとえばバルコニーや屋上庭園がなくても、屋根をつくるだけの費用が要ります。ですから、屋根の下地までの工事から、バルコニーや屋上庭園をつくるだけの工事価格を目指して、土地価格と比較した方が良いのです。

バルコニーや屋上庭園の工事価格の目安は意外と安く、12～18万円／坪ほどです。つまり、これよりも安い土地では、より広い土地を求める方が良く、これよりも高い土地では、バルコニーや屋上庭園で、新しい土地を手に入れるのと同等の価値があるということになります。



家賃の価格

最後に、家賃を支払っているとすれば、その費用を同様のイメージで考えてみることはできないものでしょうか。

たとえば家賃10万円は、65.1万円／坪から換算すると、0.5m²分の広さとなります。つまり、1年間家賃を払い続けることは、約6m²を買っているようなものです。

「5万円分の家賃 = 6m²／年間」

2021年4月の着工データでは、家の広さの平均もあって118.7m²です。毎年6m²ずつ買ってゆけば、20年程で買えてしまうことになります。さらに家賃が10万円なら、期間は半分で済みます。

でも、そもそも建築費だけでは家は建ちませんし、そんなに単純ではありません。資金を貯めるにも、家賃を払いながらでは時間もかかり、その間にはウッドショックなどのように建築費も上がりかねません。

住宅ローンを使えば家賃なしで暮らすが、金利を支払わなければなりません。その金利も各国が経済対策を発動している今は、超低金利で有利な時期でもあります。

そこで住宅ローンを前提にすれば、5万円の家賃は1,678万円分の返済額に相当します。家賃10万円は、その倍の3,356万円に相当します。

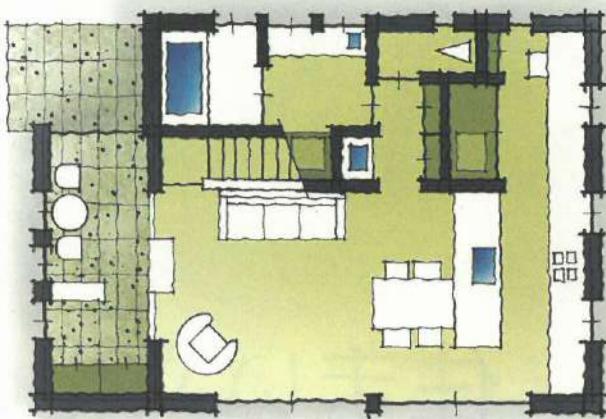
金利1.33%・35年返済・元利均等 2,979円/百万円

これだけの予算があれば、この費用から土地代と諸経費等の400万円ほどを引いて、平均の坪単価65.1万円で割れば、おおよその面積をつかむことができます。貸家と比べて、広さの差を確かめてみてください。

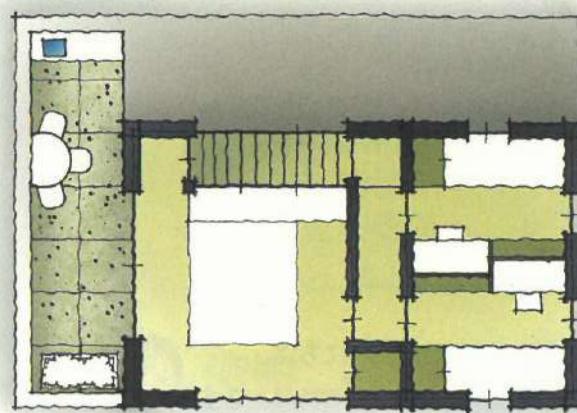
そしてなによりも、住宅ローンはとりあえず35年で終了しますが、貸家に暮らせば終わりはありません。人生100年の時代に、35年以降も家賃負担があることを考えると、家の価格よりも家賃の方が高いことは明白です。

さまざまな観点から、家の価格について考えてみました。すでに家を取得している人も、あるいはこれから取得しようとする人も、少しでも家の価格の見方が変わればと思います。

モニターマドリ



1F 16.5坪 2F 10.0坪 TOTAL 26.5坪



ウェルカムバルコニーの家

土間風の玄関を上れば、広間が迎えてくれる。置家具で視線を遮り、空間はつながっている。玄関の上のバルコニーから、今日の客の顔ぶれを伺う。



効果的な赤

落ち着いた配色の中に、目立つ色味を入れることで、全体のアクセントとして効果的な存在となります。



すまレピ[®]
すまいのレシピ

www.sumarepi.jp/ すまレピ 検索

403
住まいの
オーダーメイド館

チアード/EFC H201

「Evis Furniture+design」は、オフィス用家具開発56年の歴史をもつエビスファニチャー株式会社のオリジナル家具ブランド。

オフィス家具の設計思想と技術を導入した「チアード/EFC H201」は家で過ごす時間が増えている



中で、より快適に過ごしてほしいという想いで開発されました。

木と鉄の素材感が際立つ、シンプルな形状構成で直線と背もたれのカーブのみで構成されています。木部は木目を活かしたクリア塗装。スチール部分は黒を基調にして素材と色のコントラストが美観を際立たせます。

リモートワークや趣味の作業に使われることを考え、座面は床と水平に配置。前傾姿勢を確保しやすくしています。403新宿ギャラリーに展示してある椅子に座られたお客様の中には、購入したいとの声があります。

エビスファニチャー株式会社

ひとに教えたくなる チョッといい話

ご自宅用に購入いただいたお客様から、嬉しい連絡をいただきました。「写真のイメージより、しっかりととしたつくりで満足しております。テレワーク等で有効に活用します。ありがとうございました。」

開発の想いが伝わったと、開発スタッフも感激です。腰を下ろした瞬間にストンと決まる座り心地の椅子を我が家で使ってみませんか。

●価格:¥ 79,200(税込) ●素材:背・鉄(黒塗装)、座面・布、脚部・ビーチ材 ●サイズ:約W50cm × D55cm × H72cm
●403掲載商品 G-0524_004 www.order403.com/

リビング

1Pソファ	cassina/mararunga1P	唐紙パネル	デザインクラボオリジナル
ソファ	デザインクラブオリジナル	クッション	デザインクラブオリジナル
サイドテーブル	デザインクラブオリジナル	クッション	フィスバ/14002-272
シェルフ	デザインクラブオリジナル	クッション	シンク/Z410-04
フロアスタンド	metalarte/Lewit floor	シェード	MANAS/オーン24
アクセントタイル	0-マイル/ラミナ(NATURAL) Ossidiana Vena Grigia	アクセントクロス	サンゲツ/SG-5135
センターテーブル	FIS/ヴェルッキオ DK		
センタードア	サンゲツ/GF-114		

www.sumarepi.jp/ すまレピ 検索

H & S
health sustainability

之を楽しむ者に如かず

MLBでの大谷翔平選手の活躍と人気が止まりません。一緒にプレーをする選手の口々からも、「アンビリーバブル」という声が聞かれます。その魅力のひとつが、いかにも野球を楽しんでいる姿で、日本人だけではなく、アメリカ人も深く共感しています。

「好きこそもの上手なれ」とは、よく

言われることですが、楽しむことはさらにその上をゆくことです。その原典となるのは、論語の雍也編にあります。『知之者不如好之者、好之者不如樂之者』

でも、分かるよう分からぬ所があります。誰でも好きなことをやっていれば楽しいですし、楽しいからこそ好きになります。野球が大好きな少年が野球をやっていれば、それは楽しんでいるに違いありません。

しかし、それが世界で一番厳しい能力レベルを期待されるプロの世界であると、ただ好きなだけでは到達できるはずもありません。その影では、苦しい練

習を重ねて技能を磨いています。おそらくそれは、どの選手でも同じことだと思います。

家づくりにも、この境地がありそうです。

夢のマイホームを持って、インテリアが好きであれば、ガーデニングが好きであれば、料理が好きであれば、生活を楽しむこともできます。でも、それは好きと楽しむが一体の感覚です。

そこで、たとえば住宅ローンで考えてみたらどうでしょうか。住宅ローンを組むのが好きだということは、あま



り考えられないものです。住宅取得の手段として利用しているだけで、借金をしていると思えば心の重荷になってしまいます。

でも、毎月返済して行くことは、数百回に分けてでも自分の資産を獲得していることです。貸家に住んで家賃を払うことは、資産家の借金を減らすのを手伝っているだけです。

住宅ローンを組むのは好きではなくても、ローン残高が減ることを楽しみにすれば、とても上手なローンとのつき合い方となってくれるはずです。



おぞらリビング OSORA

“庭付き一戸建て”の夢は
バルコニーで、かなう。

日本全国
48万棟の
実績

木造建築屋上・バルコニー防水工法
**スカイ
プロムナード**

信頼と安心の金属防水工法が、「OSORAリビング」の夢を可能にしました。

株式会社栄住産業
EIJIU SANGYO CO., LTD.

本社 福岡県福岡市東区原田3丁目5番6号 TEL:092-622-6292(代)
(全国に23拠点) <http://www.eijyu.co.jp/> OSORAリビング 検索

平成28年度住生活月間功労者表彰
国土交通大臣賞 受賞

平成28年度住生活月間功労者表彰
国土交通大臣賞 受賞

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 120円

おうちの家計簿

こんちは、
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

家のリフォームをする時に住宅ローンは使えるのでしょうか?という質問をいただきましたのでお答えします。

じつはリフォームに使えるローンは3種類あります。ファイナンス系のリフォームローン、銀行系のリフォームローン、銀行系の住宅ローン。

今回のご質問は銀行系の住宅ローンはリフォームに使えるかということでしたので、結論からいえば使えます。

ただしそれぞれ特徴があり金利、借



	ファイナンス系	銀行系	銀行系
名称	リフォームローン	リフォームローン	住宅ローン
金利	固定金利(高め)	変動金利	固定・変動・選択型
期間	最長10~20年	最長5~15年	最長30~40年
手数料	なし	数万円程度	20~80万円程度
担保	基本手的に無し	基本手的に無し	土地・建物の担保
団体生保	あり	なし	あり
特徴	借入手続きが簡単 手数料が無料 金利が高い 定額借入向け	借入手手続きは普通 手数料が安い 金利が中間 200~300万円向け	手続きは煩雑 手数料は高い 金利が安く返済期間長い 500万円以上の借入向け
金利	固定2.5%	変動1.7%	変動0.7%
期間	15年	15年	15年
月々支払い	13,335円	12,595円	11,707円
諸経費	0円	33,000円	240,000円
支払い総額	2,400,357円	2,300,141円	2,347,337円
200万円			
月々支払い	33,339円	31,489円	29,269円
諸経費	0円	33,000円	250,000円
支払い総額	6,001,004円	5,700,933円	5,518,460円
500万円			

*金融機関により下記とは異なります。金利は毎月変わりますので最新金利で確認してください。

*住宅ローン諸経費は、手数料、抵当権設定費用、保証料、印紙代で条件により異なります



インドアガーデンのある暮らし

観葉植物とはどんな植物?

葉の形状、色彩、斑などの葉の模様を楽しむ植物のこと。多くは熱帯や亜熱帯原産のため、寒さに弱いのも特徴です。

さまざまな場所にある観葉植物ですが、日本での普及は世界の先端といわれているのをご存知でしょうか。植物の種類だけでなく量的にもトップクラスです。一般の家庭はもちろん、商業工

リア、オフィスエリア、施設関係などさまざまな場所に置かれています。最近では、単純の設置だけでなく、インドアガーデンとしての提案が望まれるようになってきました。

快適で健康的な暮らしのためにも、観葉植物には4つの効果がもたらされるといわれています。

1. ストレスの軽減とリラックス効果
植物のグリーンは眼に優しく、ストレスの軽減や知的生産性の向上に役立ちます。リラックスにも一役。
2. マイナスイオンを発散
蒸散作用による湿度保持はマイナスイオンを発散し、健康増進効果も期

待できます。

3. 有害物質の吸収

空気中に含まれるホルムアルデヒドやクロロホルムなどの有害物質。これら揮発性有機化合物(VOC)を浄化してくれるといわれています。

4. シックビル(ハウス)症候群対策に

現代社会病ともいわれるレジオネラ菌による「シックビル症候群」は、と



くにビルのオフィス空間で頭痛、めまい、眼・鼻・喉の痛みといった症状を引き起こします。このシックビル症候群

にも観葉植物は効果を発揮してくれます。

観葉植物には、オシャレなインテリアとしての役割だけでなく、心や体の健康を手助けして

くれる効果があります。手軽に育てられるので、暮らしの中に取り入れてみてはいかがでしょうか。



Takasho
庭は五番目の部屋。
5th ROOM®



やすらぎのある空間づくり

株式会社タカショーア 和歌山県海南市南赤坂20-1

お客様サービスセンター 0120-51-4128

タカショーア

検索



ごいよいにわ

タカショーア

検索