

# おうちのはなし

252



レンガ造りの家に憧れ。玄関扉や鉄製柵も選び抜いた。  
雨風に打たれて汚れ、磨いて汚れ、また磨いて時の景色が宿る。  
花や若葉がそれを景色にして誇らしげに踊っている。

## 工事費の見極め方

### 坪単価は目安になるのか?

家を建てるのにどれだけの費用がかかるのかは、建て主の最も気になることです。また、工事の見積書を見ても、なかなかわかりにくく、各社の見積書を並べても、どこを比べればいいのかわかりにくいもの、住宅工事の内訳について、整理して判断しやすいようにまとめてみました。

#### 家の価格は上ってる?

「ところで、いくらぐらいで家は建つものでしょうか?」

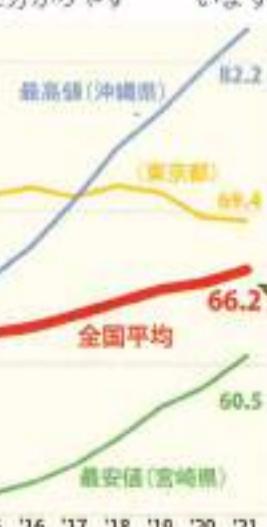
住まいづくりを考え始めれば、常に気になるものです。じつは、答える側の建築会社の方も、どう答えて良いのか迷っています。少しでもお客様に分かりやすく答えたいたのですが、

おおよそのメドで答えることも多いのですが、不確定な要素が多くあります。いちばん確実なのは建設費の総額ですが、さまざまな条件によって変動することも多く、簡単な坪単価が使われることが多いのですが、むしろ誤解をまねきやすいものです。それでも国土交通省

の住宅着工統計から、日本で建てられている住宅の、平均的な坪単価を知ることはできます。2021年データでは、持家住宅では約66万円となります。

COVID19による米国住宅需要の高騰や、ウクライナ侵攻によるロシア材への影響など木材価格が高くなり人手不足もあって住宅の工事価格も上っています。近年の国土交通省データでも

上昇しています。この中には、おそらく2割以上も割高で外材の影響を受けやすい大手メーカーの家も含まれますが、全体の中では10%強と割合が少ないのでまだコロナや戦争の影響とまでは見えません。このような大きなデータを扱うときには、坪単



## 工事費の見極め方

—坪単価は目安になるのか?

- ・家の価格は上ってる?
- ・本体工事費とオプション工事
- ・別途工事費とはどんなもの?

### 『つい…』の賛沢

散歩中、絶対に立ち寄ってはいけないと、心に決めている所があります。骨董屋さんと、古本屋さん。

でも、見かけてしまうと、つい…

(あっ! いいお店かも!)  
(ダメダメ。今日はやめておく。)  
(でもなあ、時間があるし、この後急ぐ予定もないし…)  
(万一、買ったりしたら、荷物になる。重いものを持って歩くのは面倒。)  
(買わなきゃいいんじゃない?)  
(そう思って前も買ってしまった。だから今日はダメ。)  
(どうする? 一期一會の出会いなんかがあったら…)  
(そんなのないない。)  
(わかんないよ?)  
(……ちょっと、見るだけなら…)



大体10回くらい、自分とやりとりして、結局入ってしまいます。見るだけ! と思っていたのに、時間を忘れて、ついあれこれと…。買いたい物を探していたわけでもなく、目的があるわけでもないのに。

先日もそうでした。しかし、あれは古本屋さんのあった場所が悪かった。仕事の向かいにあるなんて…。  
「ちょっと寄っていく?」  
「いいですよ。」  
一緒にいた人の軽快な返事についフラフラと…。  
そして…買ってしまった2冊。出張帰りの大荷物を持って今から一日動き回るのに、さらに2冊分。でも、こうした『つい…』がやめられないのは、ちょっとした贅沢だから。家に連れて帰った時、それは我が家の一員になります。

### ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本国インテリアアソシエーション協会 理事長 小川千音子

価は有効ですが、個人の住宅に具体的にあてはめたときには扱いにくい部分があります。それというのも、変動する要素が多くあるからです。

#### 坪単価は目安になるのか?

坪単価が変動する最も単純な事例では、建物の面積によって変わります。何坪の家を建てても、キッチンセットや浴室などの水廻り設備が必要です。仮にこれらのセットに200万円かかったとすると、25坪の家では坪8万円に対し、50坪の家では坪4万円です。すでに4万円の差が発生します。小さな家ほど、坪単価は高くなりやすいのです。

また、建物の形によっても坪単価は変わります。たとえば、4間×5間で20坪の家と、10間×2間の同じ20坪でも細長い家では、工事する壁の長さが違います。前者は18間分の壁の量に対して、後者の細長い家では24間分の

#### 同じ面積20坪でも外壁の長さは変わる

$$\text{壁の長さ} : (4\text{間} + 5\text{間}) \times 2 = 18\text{間}$$



$$\text{壁の長さ} : (2\text{間} + 10\text{間}) \times 2 = 24\text{間}$$

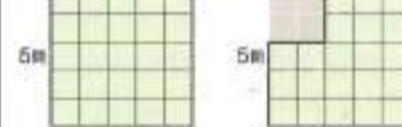


壁が必要になります。壁だけでも、3割以上余分に工事費がかかります。

また、四角い建物に対して角が欠けた建物では、床面積は少なくなりますが、外壁の長さや面積は変わりません。工事をする面積と床面積が違うので、結局、小さい家や変形した家は、坪単価が高くなるのです。

#### 同じ外壁の長さでも面積は変わる

$$\text{面積} : (5\text{m} \times 5\text{m}) = 25\text{坪} \quad (5\text{m} \times 5\text{m}) - 4\text{坪} = 21\text{坪}$$



さらに、平屋と2階建てでも同様のことがいえます。40坪の平屋と2階建てでは、同じ床面積でも、平屋では40坪分の基礎と屋根が必要ですが、総2階の家であれば、半分の20坪分の基礎と屋根の面積になります。もちろん壁の量は増えますが、壁面積は1.5倍弱程度です。2階建てよりも平屋の方が坪単価が高くなりやすいということです。

先に示した坪単価の目安としての坪60万円弱というものは、国全体で建てられている1500万坪もの住宅の面積と予定金額の平均から計算したもので、坪単価が高いか安いかは、個別に大きく変わることを前提にしたうえで、判断しなければなりません。

## 坪単価は目安になるのか?



# 工事費の見極め方

### 坪単価を目安にするには

それでも坪単価が表示されていることは、建て主にとって安心できる情報であることは間違ひありません。しかし、残念ながら坪単価の不確実さは、まだ他にもあります。本当に安い金額を表示して、いかにも安価で建つような表示をしている企業の手口を見抜くためにも、さらに坪単価の内容を知っておかなければなりません。

坪単価の母数となる面積の算出基準も不明確な部分があります。たとえばバルコニーや吹き抜けは一般的には床面積に含まれませんが、それなりに工事費もかかります。そのため、バルコニー等を施工面積として数えて、坪単価を表示する場合もあります。

一般的な床面積よりも、施工面積の方が広いので、坪単価として計算したときには割安の金額になります。工夫を凝らしたものであり不当とは言えませんが、あまり安いと思われる坪単価の表示には注意をしなければなりません。

基本的には坪単価で比較をするためには、同じプランで比較することに勝る方法はありません。せめて同じ程度の面積で比較することをお勧めします。

実際の工事費の見積もりを見ると、このような算定の坪単価ではすまないこともあります。つまり見かけは安い坪単価であっても、建設に当たって必要となる追加工事が発生することがあります。

そのためには、さらに家の工事費の範囲を理解しておかなければなりません。大きく本体工事費と別途工事費を分けて考える必要があるのです。

### 本体工事費とオプション工事

本体工事費と別途工事費とは、単純にいえば建物そのものの建設工事に関する費用と、敷地の状況によって変動する工事費の違いです。

これまでに説明してきた坪単価が変わるのは多くの建物に関するもの

こうして定められた本体工事費は、どのような場所に建設しても、条件に関係なく同じ価格で建てられるはずです。坪単価で比較するためには、この標準工事費の価格を聞いておくと比較しやすくなります。

### 別途工事費はどんなもの?

しかし、本体工事費だけでは家は建ちません。先の項目でも、基礎から屋根までの工事が含まれていて、暮らせるところまでと書いてきましたのですが、これ以外に必要な別途工事もあります。

この別途工事は各種の条件によって変動すると同時に、避けては通れないことも多いのでオプション工事のように、ガマンをして費用を押さえておくということできません。

たとえば建設する土地が更地であれば、問題はありませんが、既存の建物が残っていれば解体のための工事が必要になります。しかも、ただ取り壊せば良いだけではなく、環境時代の今では解体後の廃棄物の規制も厳しく、解体処分の費用もかかります。

この他にもある、単純な項目をいくつか上げておきます。



### 設備工事

標準工事費では電気・給排水工事は建物から1mとしています。それ以上の工事は、距離が長いとか高低差があると工事費の条件は変わります。

給水工事では予想外の工事も発生します。すでに敷地内に引き込まれている水道管が13mmの場合は、水道管を引き込み直す必要があります。今の家の給水量からは、20mmの水道管を必要とします。この場合は、敷地前面の道路を掘り、そのアスファルトを復旧させる工事まで行わなければなりません。

ガス工事は電気・水道とは、また違います。都市ガスとプロパンガスでは、供

給体制の違いから工事費の差がでる場合があります。一般的にはプロパンガスの方が、工事費は安くガスの使用料は高くなります。そのため、屋外1mまでの工事費だけではなく、屋内のガス工事費まで標準工事費の中に含まれません。



### 基礎補強工事費

標準工事費の中には、基礎の工事費も含まれていますが、標準的な地耐力値は50kNとされています。これよりも弱い地盤の場合には、基礎の補強を行わなければなりません。30kN以上であれば、接地面を大きくするなどの方法で対処も可能ですが、20kN以下となると、地盤そのものの改良や杭打ちなどの対処が必要となります。

地盤が弱ければ弱いほど、基礎にかかる費用は大きくなります。また、地盤が弱いほど地震のときの液状化の対策も考えなければなりません。敷地によって大きく工事費の変わる要素のひとつです。

### 小運搬・養生費

また都心部などで敷地が狭いのも、仮置きの土地を用意するなどの別途の工事費がかかる場合があります。さらに前面の道路が狭いと、大型のトラックの搬入ができないことで、運搬を細かく分けなければなりません。さらには重機が利用できないなどの条件が重なると、予想以上の工事費がかかる場合があります。

逆に、大きな国道に面していても、工事車両などの誘導に、人員が必要となることで余分な人件費として工事費が必要となることもあります。

### 照明・カーテン・空調

個室の照明器具は、個別の発揮される場所であり建て主の要望に左右されるため、標準工事費に含まれないことは、先の基準でも定められていました。同様にカーテン工事も、サイズはもちろん、選ばれた生地の種類によっても大きな差異が生まれやすいものです。また、和室では障子があることでカーテン工事が発生しないこともあります。



エアコンなどの空調も、家族の要望によって大きく差異がでます。エアコンをつける部屋と、つけない部屋の選択も建て主に委ねられています。また住み始めてから、リフォーム等で追加的に工事をすることもできます。

同様に玄関アプローチやデッキ等の外構工事や造園工事も、別途工事としています。

これらの別途工事を含めて、総額費用としなければ、現実的には家は建ちません。坪単価もどこまでの工事範囲で表現するかで、大きく金額も変わります。安易に低価格の表示に惑わされないようにしたいものです。

家の工事費には相応の事情もありますので、しっかり住宅の価格を理解して検討を重ねていただければと思います。

主  
ニ  
ナ  
ル  
マ  
ド  
リ



### 半階分のスキップ

玄関を仕切るのは、スケルトンシェルフ。こだわりの品々越しにお客様を迎えます。玄関は半階分の吹抜けになっていて、その上は小屋裏を思わせる3畳の和室の隠れ部屋があります。 1F 16.3坪 2F 17.0坪 TOTAL 33.3坪



### フロストミラーの効果

柱間にフロストミラーを用いて空間を広く見せる同時に、ドレッシングコーナーに合わせて女性らしく柔らかな印象に。ベッドヘッドの壁面タイルを貼ることでミラーと対比した印象を演出。



### ベッドルーム

ベッド	FIS/トリノセミシングル	柱型クロス 東リ/WVP7554
ベッドヘッド	デザインクラブオリジナル	サイドテーブルデスク デザインクラブオリジナル
ベッドカバー	サンゲツ/EK8117	チェア あづま工芸/TDC-9405(グレー)
ピロー	サンゲツ/EK8117	エコカラット貼り LIXIL/ECO-R/VIT1NN
クッション	日本フィスパ/ヴァレーゼ538	エコカラット貼り LIXIL/ECP-315/VAG1A
クッション	ZINC/Shal Z415-06	腰壁パネル貼り 東リ/WRW4308
フットストロー	ROMO/Timon 7708-04	<a href="http://www.sumarepi.jp/">www.sumarepi.jp/ すまレピ</a>

すまレピ  
すまいのレシピ



### 別注家具 mm/style(ミリスタイル)

家具業者さんの選定や打合せに気を使うことなくお気に入りの家具がつくれるシステムがドゥーマンズの提供するmm/styleです。最大の特徴は、画面から必要な家具のサイズ(1mm単位)とスタイルを入力するだけでそのまま注文が完了すること。

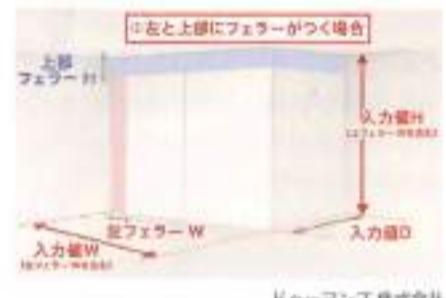
- 注文は3つのステップで簡単。  
 ①収納イメージをデジタルカタログから選ぶ  
 ②収納スペースのサイズを入力し欲

しい色柄を選択する。

③自動生成された図面と見積りを確認し注文(ネット決済)する。

出力されるデータは、特許取得した独自システムにより工場の機械に直結されます。手間を無くすることでオーダー家具でありながら低価格かつ短納期を実現しています。

注文した家具の組立・設置を行うサービスも用意されているので組立てが苦手な方にも安心です。



ドゥーマンズ 株式会社

### ひとに教えたくなる チョッといい話

どこを探しても無かった、ピッタリな収納が見つかりました! そういうって、お客様に喜んでいただくことが多いです。200以上の商品をカスタマイズできるので、どんなスペースにも合う収納をご購入いただけます。

リフォーム大手をはじめ450社以上の法人会員様と共に、住宅における最大の不満「収納不足」を解決するお手伝いをさせていただきます。

●価格: お見積り ●材質: ボリ/合板、集成材など

●403掲載商品 G-0526\_001

[www.order403.com/](http://www.order403.com/)

**H & S**  
health sustainability

### 住宅という資産

ウクライナのロシア侵攻による戦争では、心を痛めるような報道が続いている。正確な被害情報こそ発表されていませんが、数万、数十万人の命が奪われていることが予測されます。

最も大事な人の命が失われる悲劇を想像させるのは、數えきれないほどの住宅が破壊されているのを見る時で

す。その家には、間違いなく家族が住んでいたはずであり、無事に避難していれば良いのですが、逃げ遅れていれば犠牲になります。

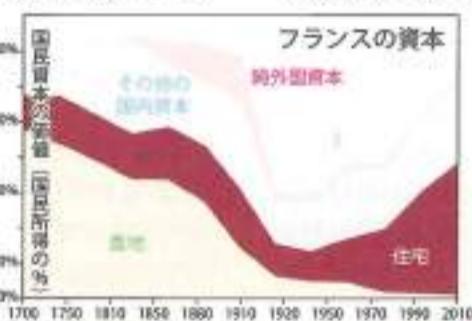


住宅だけではなく、戦争では多くの建物が破壊されます。そして戦争が終わった時には復興に向けて動き出すのは、災害と一緒にです。

そんな戦争の悲惨さと復興までの様子を、目に見えるように表してくれているのが右の表です。フランスの経済学者トマ・ビケティが著した『21世紀の資本』に掲載されている資料から、大きな戦禍を受けたフランスの資産状況を表すデータです。資本が失われるのは、2つの世界大戦によるものです。

こうした大戦の戦禍から70年の歳月をかけて、21世紀までの資

本が蓄えられました。この表にもう少し注目すると、いかに住宅が国の資産になっているかということがわかります。国の活動だけではなく、個人が家を建て維持して残していくことが、国全体を豊かにしているのです。



ウクライナのように戦争による破壊がなければ、本来住宅資産は持続されたはずなのです。いかに戦争が避けるべきものであるかがわかります。

# 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」



日本の住宅建設の扱い手  
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  
家庭書の価値  
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

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×単冊120円+配送料100円  
年間5,280円(税別)  
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

Tel 03-6272-6434  
FAX 03-6272-6449  
E-mail: [www.ouchi874.org/](mailto:www.ouchi874.org/)

一般社団法人 住まい文化研究会

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



www.ouchi874.org/  
発行人:一般社団法人 住まい文化研究会  
〒102-0072 東京都千代田区麹町4-4-8 4F  
主催 石川新治

## おうちの家計簿

住まいの資本と配当

こんにちは、  
**アール**です！

L.R.コンサルティング株式会社  
代表取締役 香川浩一

前号でお伝えしました断熱リフォームで最大400万円の補助金が出るという記事。流石に補助金額が大きいので、沢山の読者からもう少し詳しい内容を教えて欲しいという問合せをたくさん頂きました。そこで今回は外張り断熱工法について解説させて頂きます。

従来のスケルトン断熱工事は既存住宅の外壁や床、天井を解体して柱と梁だけにしてから断熱材を充填していく工法でした。この工法のメリットは断熱材もサッシもすべて新しいものに交換されるので新築同様の完成度や断熱性能を実現することができます。ただし工期や工事費が新築と変わらないぐらいかかるという難点があり、なかなか普及が進みませんでした。

それに対して外張り断熱では、工場でプレカットした高性能の発砲ウレタンパネルを既存の外壁に外側から貼りつけ、その上にさらに外壁仕上げ材を張りつけています。そのためいくつかのメリットが生まれます。

①工期が短い。従来のスケルトンリフォームでは6ヶ月くらいの工期が

必要でしたが外張り工法では1ヶ月半から2ヶ月という短期間で工事ができます。

- ②住みながら工事ができるので不便な仮住まい生活をしなくてすみます。
- ③工事費もスケルトンリフォームより3割程度安くなり、仮住まい費用や2度の引っ越し費用もかからないのでとても経済的です。
- ④既存の断熱材の上からグラスウール断熱材より約3倍の断熱効果がある発泡ウレタンを追加します。断熱パネルを増し張りするため、新築のZEH基準をクリアする断熱性能の実現が可能。
- ⑤外壁解体工事が不要なので、近隣への騒音や粉塵での迷惑が少ない。
- ⑥断熱効果が高いので光熱費の削減が大きく、結果としてCO<sub>2</sub>削減に貢献できます。
- 以上のような理由で国も大きな補助金を用意してこの工法の普及を後押し、結果として既存住宅の断熱化が進み2050年までに目標として掲げるカーボンニュートラルの実現に寄与することを狙っているのです。



た。ビオトープ(生き物の空間)の重要性は、小中学校の総合学習で取り上げられていることからもよく分かります。河川や用水路は護岸工事を必要とするときには、単に治水としてだけでなくビオトープや景観に配慮した計画が実行されてきています。多自然型護岸工と呼ばれ、その地域住民の意見や子どもたちの情操教育現場なども加味した試みです。

環境改善にも役立つ水辺の植物の演出は、これからのガーデニングに欠かせない要素です。欧米では、この演出がかなり浸透してきています。良かれと思い進めてきた開発が自

## 消費税と減価償却

コロナと侵略戦争が原因で、物価が上昇し消費税の議論も始まっています。住宅は最も高価なものですから、高額な税金負担があります。

消費財ではない土地には消費税はかかるのですが、その土地と一体になっている住宅に消費税がかかるのは不思議です。現実に総務省の扱う消費者物価指数では、住宅は消費財ではなく耐久財であるとして対象に入っています。財務省が税金を取るために消費財に振り分けているのです。

一方で、家は建てる時には、金額を決めて契約をするので価格がわかるのですが、一度建ってしまうと価格は隠れてしまいます。本来であれば、金融機関や不動産屋もプロフェッショナルとして住宅価格の査定くらいはできて当然なのですが、できるのは極めて稀です。でも、これは日本の事情です。

アメリカでは大恐慌の時にルーズベ

ルト大統領がニューディール政策で連邦住宅局(FHA)を設立して、住宅ローンと住宅価値を等価として扱うようにしたことで、住宅価値を維持できる仕組みづくりができました。取引価格も登記されて残されてゆきます。

日本では、なぜか査定もできない不動産屋と金融機関は、「30年も経ったから価値はゼロだ」と手抜きの価格判断をしています。再建築費用を算出する考えはありません。

この根柢になっているのは、減価償却の考え方です。耐久財ではなく消費財として償却してきたから、価値は無くなっているというのです。

この仕組そのものは、資本家のためのもので、資本家が建てた賃貸は減価償却を利用して所得税を軽減させますが、自分が済むための家は償却できません。減価償却できれば、消費税分を取り返すこともできそうですが、住宅ローン減税という極めて少ない減税でごまかされています。

大事な国の資産を守るために、消費税を含めてアメリカのような大胆な住宅制度開発が必要なのかもしれません。



リュウキンカ(湿地に生え、乾燥に弱い湿地植物) コガマ(もの静に近い浅いところでも育つ抽水植物) 嫂蓮(根を水面に張り、水面に葉を浮かせる浮葉植物) ホティアオイ(全体が水面に浮いている浮遊植物)



然を壊し、環境のバランスを崩してしまったことを謙虚に受けとめ、改善していく必要があります。

水辺のある景観づくりもまた、この改善策の一つだと考えられています。

水辺の植物は、見て美しいと感じるだけでなく、環境改善においても大きな役割を担っています。水辺に生息す

る植物で、とくに岸辺植物に分類される植物の多くは、原種が日本原産である点も興味深いことといえます。

暮らしの空間で川や池をつくるには、かなり広い土地が必要ですが、水鉢などの器を使えば、手軽に水辺の演出ができます。子ども達と一緒に水辺の植物たちを観察してみませんか？



### 水辺のある景観

初夏を迎えると、植物たちも春から夏の装いへと移り変わってゆきます。この頃になると、水辺の植物が、美しい花を咲かせるようになります。

日本の都市部の大半は、かつて水堀と呼ばれる豊かな水の景観がありました。過去の景観を復元することはできませんが、徐々に水を身近に感じる空間が大切であることがわかってきました。

環境改善にも役立つ水辺の植物の演出は、これからのガーデニングに欠かせない要素です。欧米では、この演出がかなり浸透してきています。

良かれと思い進めてきた開発が自

心地よい暮らしは、  
あたらしい窓から。

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。

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・夏季休暇等を除く)

**エピソードNEO**

**窓** YKK ap

外観色 フラッシュ バームフランク ピアカルバーネ オフホワイト ブラックステン  
内観色 オフホワイト マルチカラー ピーコックグリーン オフホワイト ピーコックグリーン

新規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30年度エコハート認定! 優れた断熱性能による高い居住性能。断熱と省資源の省エネルギー技術部門「平成30年度エコハート認定! 優れた断熱性能。断熱と省資源の省エネルギー技術部門」受賞! 平成30年度エコハート認定! 優れた断熱性能。断熱と省資源の省エネルギー技術部門」受賞! 平成30年度エコハート認定! 優れた断熱性能。断熱と省資源の省エネルギー技術部門」受賞!

あたらしいアルミニウム複合窓