



# ネットワークたより

No. 72

## 関東建築ネットワーク

2023年 1月1日 第72号  
編集責任者 染谷 等  
千葉県船橋市小室町 901-C-19-401  
TEL 0120-800-155  
FAX 047-460-9039

ホームページ [関東建築ネットワーク](#)

### 住まいを取り巻く諸課題 (3回連載の1)

# 建築コストは何で決まる

## 工法、形、木材、内外装、設備…

家を建てる時、いろいろな課題があります。知らないことがあまりにも多くまごついてしまいます。家づくりには、建設コスト、工法、安全、エネルギー、住み心地、使い勝手と、多方面にわたりクリアしなければならぬ課題があります。また、登記料、申請料、保険料などの諸費用と税負担があります。これらを総合的に判断し、良い住まいにするには何が必要でしょうか。今号より三回にわたりお話しします。

### これは不思議 床面積と壁面積の関係

同じ床面積(坪数)でも家の形が違えば、壁の面積が違ってきます。図をご覧ください。

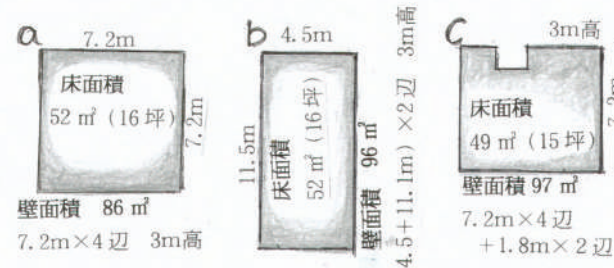
図をご覧ください。aの場合の床面積は約52㎡(16坪)で、外壁の長さは約29mです。壁の高さを3mとすると、壁面積は87㎡になります。ところがbのような形になりますと、どういふわけか同じ坪数であっても、外壁の長さは約32mで壁面積は96㎡になり、10%以上も増えます。

C図のように玄関や庭が一坪(3.3㎡)あり、建物の一部が凹んでいる場合、床面積は約49㎡(15坪)と小さくなるのに、壁の長さは約33mで壁面積は99㎡になります。不思議ですね。

### 屋根の大きさは どうでしょうか

先ほどの床面積52㎡の

### 床面積と壁面積の関係



平屋と二階屋を比べた場合、坪単価の建築費は間違いなく平屋が高くなります。

### 平屋は割高です

大壁と真壁では 建築コストが異なる

大手住宅メーカーの問題点

プレカットについて

高気密・高断熱予算

設備機器について

住まいの省エネは夏の日射遮蔽、通風、建材の蓄熱の利用など多面的です。断熱性能競争のみの動きに注意しましょう。

現在、多く施工されている木造軸組工法を見た場合、骨組みとなる木材については無垢材と集成材があります。一般的には集成材が安いです。写真①をご覧ください。

町場工務店は手作り材料が豊富で、木材の加工に力を入れています。現在は大工さんが墨付け・加工をしないので、その作業を工場で行うのが一般的になっています。これをプレカットと言います。写真②をご覧ください。

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の統計では、大手住宅メーカーと工務店の建築工事費の坪単価はそれ程の差はありません。どうしてでしょうか。

6年前に住宅の省エネ基準が改定され(2016年平成28年基準)、それ以後数度にわたって基準が強化されました。現在、断熱材や窓の断熱性能をアップしたりして、目標を達成するように基準が示され、3年後(2025年)にはこれが義務化されます。この動きに住宅会社の断熱性能競争が激しくなっています。

キッチン、浴室、洗面トイレ、空調設備などの住宅設備機器の全工事費に占める割合は15~20%と、ひと昔に比べ大きな割合になっています。ここに大きな予算を取られてしまい、本体工事がおろそかになってはいけません。住まいの基本である地盤・基礎・本体にしっかりと予算配分をすることが第一です。

窓や玄関ドアを住宅サッシと呼んでいます。最近の住宅は外観(見栄え)に予算をかける傾向があります。住まいは、人に見せるものではありませんから、見栄に予算をかけてはつきりませぬ。住宅サッシは、しっかりと選びます。雨戸は防災上・防犯上の事もあります。

それは、基礎と屋根を見ればわかります。二階建てでも平屋でも、基礎と屋根はひとつですから、二階建てが坪単価は安くありません。

砂上の楼閣であってはなりません

大手住宅メーカーの規格住宅は、大量生産で徹底的にコスト削減をしているので、安くできるとお思いでしょうが、それは違います。

プレカット工場

仕上げ材でコストが大きく変わります

住まいの省エネは夏の日射遮蔽、通風、建材の蓄熱の利用など多面的です。断熱性能競争のみの動きに注意しましょう。

住宅サッシは質素に

使用材料でコストは変わる

大手住宅メーカーと町場の建築コスト

仕上げ材でコストが大きく変わります

設備機器について

住まいの省エネは夏の日射遮蔽、通風、建材の蓄熱の利用など多面的です。断熱性能競争のみの動きに注意しましょう。

住宅サッシは質素に

大手住宅メーカーの問題点

プレカットについて

高気密・高断熱予算

設備機器について

住まいの省エネは夏の日射遮蔽、通風、建材の蓄熱の利用など多面的です。断熱性能競争のみの動きに注意しましょう。

住宅サッシは質素に

写真①ムク材(左)と集成材

写真②プレカット工場

仕上げ材でコストが大きく変わります

設備機器について

住まいの省エネは夏の日射遮蔽、通風、建材の蓄熱の利用など多面的です。断熱性能競争のみの動きに注意しましょう。

住宅サッシは質素に





筆者  
甲田建築事務所  
甲田 直己

## 高齢対応・空家対策・相続対策のために(上)

# 土地建物を積極的に活用しましょう

以前の住宅相談では「リフォームか、建替えか」といった内容が多かったですが、最近では「土地建物の今後の活用」相談が増えています。そこでこの稿では不動産の有効利用の観点から実際の調査の様子を説明します。

### 住宅相談の実例から

住宅相談会に来場された息子さんから、ご高齢のご両親の住む住宅について売却を含め、「現地を見て意見がほしい」というお話がありました。さっそく私達は都心から約1時間、駅から5kmのお住まいを拝見し、今後の対応方針のために次のような手紙をお出ししました。

### 依頼主様への手紙

先日はありがとうございました。さっそくですが、今後の対応方針についてご相談申し上げます。

①町の空家バンク制度のパンフレットを入手しましたので写しをお送りします。この制度は利用可能な家屋を増やそうという政策です。依頼主様にとって有益かどうか、よく調べる必要があると思います。当面、役所に対してマッチングの事例を請求してはどうでしょうか。

住所、敷地面積、家屋の大きさ、築年数、移住者の年齢家族構成、など情報が得られれば需要と相場観の把握に有用です。ご指示いただければ私も

から役所に交渉いたします。②不動産会社に土地建物売買の査定を依頼してもよろしいでしょうか。③知り合いの介護系NP法人や社会福祉法人に建物利用の打診をしてもよろしいでしょうか。④建築確認申請と完了検査の状況について、関係官庁で調べようと思いますがよろしいでしょうか。⑤案内図、現況写真、登記資料を相手先に提供してもよろしいでしょうか。その際、甲田建築事務所の顧客の依頼による将来計画の調査として、対応窓口はこちらに任せたいかどうかという方針を考えています。いかがでしょうか。以上の事前調査を行い報告書を作成したいと考えております。ご意向をお聞きしたいのでご連絡いただければ幸いです。

購入する場合の相場や、賃貸料を調べます。テナントの需要調査をします

### 共通した取り組みは

この手紙を出した事例結果はまだ出ていません。私どもにご相談いただいた場合に行う、共通各種調査について説明いたします。

⑤案内図、現況写真、登記資料を相手先に提供してもよろしいでしょうか。その際、甲田建築事務所の顧客の依頼による将来計画の調査として、対応窓口はこちらに任せたいかどうかという方針を考えています。いかがでしょうか。以上の事前調査を行い報告書を作成したいと考えております。ご意向をお聞きしたいのでご連絡いただければ幸いです。

1. 建築計画の立案  
建築計画と費用の概算を立てて建築主の要求に合致できるか様々な検討を行います。概算含めてネットワークにお任せください。

2. 収支計画の立案  
事業性があってもなくても中長期の収支計画は必要です。場合によってはファイナンシャルプランナーさんや税理士さんに支援してもらいうこともあります。

3. 銀行融資について  
現在、住宅ローンは超低金利が続いています。が、「今のうちに低金利ローンを固定金利で使っておく」というセールストークに若い人が誘われていきます。長期間の住宅ローンでなくても例えば返済10年程度のローン

でも完了検査を受けて合格している建物は半数に満たない時代があります。法的な経過を遡って調べます。  
建物履歴・登記情報  
新築時の情報、増改築やメンテナンスの履歴は大切な情報です。有資格者によるインスペクション(住宅の現状の検査・調査)は中古住宅の取引に必要になっています。

### 調査後の一般的で具体的な進め方

前述のような基本調査を行ない、お客様の方針を受けて具体的な企画を検討することになります。ここから先は一般的な建築企画・計画となります。

4. 税金について  
相続、贈与、売却益などに税金が発生します。税理士さんに相談し、準備をしておきましょう。(次号へつづく)

この他一人暮らしなので一部改装して貸したい。空家になっていく家の活用方法。両親の建物を相続したので貸したい。などたくさん要望があります。次号ではこれらの事についてお話しします。

現在、住宅ローンは超低金利が続いています。が、「今のうちに低金利ローンを固定金利で使っておく」というセールストークに若い人が誘われていきます。長期間の住宅ローンでなくても例えば返済10年程度のローン

お住まいのことでしたらなんでもご相談ください



## やっぱり木の家

ネットワークの現場紹介

### 高齢期に向かいながく住み続けるための改修

#### 千葉・船橋の家

設計 東葛企画設計事務所 野田耕蔵  
施工 宮本建設

「ここに住みたいけれど、老後を考えて築60年ほど経つ住まいをこのままには出来ない、どうしたらよいか」と相談がありました。

建築費の高騰が止まりません。ニューズなどで食品や雑貨、ガソリンや光熱費が上がっているとの報道ですが、建築費の高騰はそんなものではありません。他産業とは比較にならない高騰です。コロナに始まりウッドショック、半導体ショック、ロシアのウクライナ侵襲、円安など、建築業界をとりまく現状を考えると、価格の高騰は長期間になります。メーカーさんに聞いても価格が下がる見込みは全くないと言っています。

押入と腐食している水廻りなどを補強し、設備機器のリフォームの計画に合わせながら耐震補強のコストも抑えました。また、隣家に近接する納戸は劣化していたので通風などため減築をしました。この解体撤去により建物の耐震性のバランスが良くなりました。



改装後のキッチン

出入り口の建具は少なくし、全部引戸として段差をなくしています。トイレなど水廻りは、動作が楽になるように入出口を広く使い易くしました。キッチンには、押入を利用した棚を作り食器棚としてスッキリさせました。今後、椅子の生活ができるように居間の壁補強を利用して棚をつくりテレビ台と本などのスペースとしました。

耐震補強とコスト  
長年住み慣れた建物に住み続けるためには、安全・安心を確保しなければなりません。改修工事で耐震性を確保する為、無理な間取り変更で、構造的な骨組みを弱くしないように注意しました。既存部分の骨組みは、極力生かし耐震性を持たせ、外壁側の

日常生活がスムーズ座布団から椅子へ  
高齢期の住まい方を考える間仕切りを撤去して、動き易いように一部屋にして自由な使い方ができるようにしました。寝室は二階から一階に移ることを想定して、一階だけで日常生活ができるよう



居間の収納(壁補強後)

高齢期の住まいのあり方は、多様化しています。船橋の家は、これまでの物にあふれた暮らしから、自分らしく暮らすための住いづくりです。

特に木材に関しては一度高止まりで落ち着きを見せましたが、急激な円安でまた上昇し、コロナ前と比べ現在の木材価格は約二倍になっています。ユニットバスやシステムキッチン、給湯器やエアコンなどの住宅設備機器も数回の値上げを繰り返して、今ではコロナ前の約三割上昇しています。

### 建築資材の値上り続く現状と対策を考える

決断、施工者の協力、そして経験豊富な設計者、この三者が力を合わせることで、現在の困難を乗り切ることが出来ます。また家を建てる時期ですが、今は価格が高いからもう少し待てば下がるだろうと思っても、現状からは建築費が下がることは考えられません。

「あの時家を建てて良かった」と思えるのが一番よいのですが、それは後になって分かることです。必要な時その時が家を建てるタイミングです。

宮本建設 宮本康仁