

予
算
内
で

お気に入りの
家を建てる

裏技テクニック



予算内でお気に入りの家を建てる

裏技テクニック

目次

～はじめに～

1. 全体の予算の目安について



2. 優先順位について考える～今必要なもの、後で足せるもの～

- 1) 部屋数や部屋の大きさなど
- 2) 家に長くいる人の意見を取り入れる
- 3) 予算がオーバーしたら、外側をシンプルにして、住みながら充実させていく
- 4) 内装は後でもいい
- 5) 子供部屋、書斎、収納など、今必要か、後で必要になるか

3. 設備、仕様のグレードを下げる、削る

4. 大幅オーバーなら

- 1) 建築面積、延べ床面積を減らす、プランを変える
- 2) 新しい土地を探す

5. 他の会社でも見積りをとる

6. 悩んだら、固まったイメージを少しリセット

～最後に～



～はじめに～

家を建てようと思ったとき、ほとんどの人はだいたいの予算について検討して、それに合わせた土地探しや建築プランについて考えるでしょう。しかし、いざ計画を進めると、予算がオーバーしてしまい、どこを削ったらいいか、分からず困った！というのは、家づくりをしている人のほとんどに起こる話です。

今回は長年、住宅メーカーで営業設計の仕事をしている一級建築士が予算内でお気に入りの家を建てる裏技テクニックについてお話しします。

① 全体の予算の目安について

住宅メーカーで営業設計をして、多くのお客様とお会いしてきましたが、家づくりを検討している方で多いのは30代から40代前半で、ご夫婦とお子様が1～2人のお客様です。30代ですと、土地が3000万円代で建物が2000万円代、40代以降ですと、土地が4000万円代で建物が3000万円代という方が多く、そのお客様の収入にもよりますが、これは1つの目安になると思います。それ以上の金額になる場合は、お客様の年齢が上がる、二世帯同居、または親からの援助があることがほとんどです。



また、土地と建物以外にも諸費用がかかります。まず住宅ローンの借り入れや登記の手続きなどが建築の総費用の5～10%かかります。これが自分達で予算を立てるときには見過ごされがちなので、注意が必要です。また、建築費と一緒に提示されることも多いですが、外構工事や付帯工事という屋外の給排水やガス工事があります。他にも、引越しやカーテン、家具、照明の購入などを合わせると、200万円以上かかることがあるので、それを頭に入れて予算プランを立てる必要があります。



1 建築にかかる費用について

次に建築にかかる費用について考えてみましょう。これは建物の大きさやプラン、建てる業者や住宅メーカーの仕様によるところが多いので、一概には言えません。住宅展示場などに行って、気に入った業者を見つけて、話を聞くのが一番です。

ただ、そのときに注意していただきたいことがあります。住宅展示場でお客様から必ずと言っていいほど受ける質問は、この建物の坪単価はいくらですか(1坪いくらですか)、という質問です。実は、建物の値段というのは、実際には延床面積×坪単価と比例して、値段が変わることはありません。水回りがお金が一番かかるのですが、どの家でもキッチン、お風呂、洗面所、トイレなどは同じようにつくので、実は面積が広くなるほど坪単価は下がる計算になります。ですから、展示場などは実際に住む家よりも大きく作られているため、坪単価が下がりますが、それより小さい面積ですと、どうしても坪単価は上がってしまい

ます。〇〇坪ぐらいの広さで考えているけれど、坪単価はどれくらいなのか、と聞いてみることをおススメします。

たた、プランによっての幅も大きいので、なかなか計算通りにいかないこともあります。そんなときにオススメするのは、住宅メーカーや工務店が出している実例集のカタログを見せてもらうことです。自分達の希望に近い、床面積、建築面積の家について担当者に話し、それに近いプランと予算を聞くことでだいぶイメージは近いものになります。

他にも、その業者の建物が気に入っている場合は、実際に住んでいる家を見学させてもらったり、工事現場に案内してもらったりすることもできたりします。建物の大きさやプランの参考にするだけではなく、住んだときのイメージもできるので、こちらは積極的に利用するといいでしよう。

Point!

- ① 住宅は土地・建物以外にも費用がかかることを予め理解しておく
- ② 面積が広くなるほど坪単価は下がることを頭に入れておく
- ③ 建物の大きさをイメージするために実際に家の見学をする



2 優先順位について考える ～今必要なもの、後で足せるもの～

設計士などと建築プランの打ち合わせをしているときや仕様について考えているときは夢がどんどん広がって、希望もどんどん増えていってします。しかし、残念ながら予算には限りがあります。そこで、まず自分達の家づくりの優先順位について考えてみましょう。優先順位が高いものから実現していくことで、お気に入りの家になる可能性は高くなります。ここでは、特に今どうしても必要なもの、後で足せるものについて、検討してみます。

1 部屋数や部屋の大きさなど



部屋数や部屋の大きさについては、家族それぞれが納得いくものを最低限確保するようにしましょう。後で変更もできなくはないですが、大きな工事になることが多いです。子供の頃はリビングやダイニングで宿題をさせたい、日中はみんなでいる時間を増やしたいと言っても、子供達はある程度の年齢になると、自分の部屋がほしいと言ってくることがほとんどです。家づくりの核となる部分でもあるので、ここはしっかり考えて納得できるものにしましょう。

2 家に長くいる人の意見を取り入れる

家に長くいる、家で仕事をしている、家事や育児などでの移動が多い人の意見は積極的に取り入れるようにするといいでしょう。そうすることで、家への満足度も高くなりますし、家にいる人の機嫌がいいと、外から帰って来る人も帰るのが楽しくなります。家事をする立場の人の希望を取り入れた水回りや収納にすると、家事が楽しくなることが多いですし、住んで気がつくことが多いので、空いている時間に内装を変えたり、インテリアを充実させたりして、お気に入りの空間に少しずつグレードアップしていくことができます。



3

予算がオーバーしたら、外側をシンプルにして住みながら充実させていく

門、外構や駐車場などは最低限にして、後で、自分達でつけることも考えてみましょう。これらの工事は意外と金額がばかになりません。木や花を植えるだけで塀や門代わりにもなりますし、住みながら少しづつ庭を充実させていくのも一つの方法です。



4

内装は後でもいい

外側からの見た目は大切にしたいという場合、内側の部分である、家具や内装について検討してみましょう。家具などもさしあたって今あるものを使い、その分を建物の予算に回すという方法もあります。新築の家に、新しいカーテンや家具などを全て揃えると、かなりの金額になってしまいます。また、まとめて購入しようとすると、最後には気に入ったものを選ぶというより、とりあえず数を揃える方に頭が行ってしまい、後で後悔してしまうというのもよくある話です。今あるもので使えるものはそのまま使い、最低限だけ揃えるほうが、後でゆっくりと気に入ったものを選ぶこともできるので、こちらも検討ポイントの1つです。



5

子供部屋、書斎、収納などは今必要か、後で必要になるか

例えば子供が小さい場合、兄弟の子供部屋を一緒にして、間仕切りをなくし、大きな部屋にするのも一つのコストダウンの方法です。ここに将来的に間仕切りをつければ、それぞれの部屋にすることもできます。例えば子供が小さい場合、兄弟の子供部屋をいっしょにして、間仕切りをなくし、大きな部屋にするのも一つのコストダウンの方法です。ここに将来的に間仕切りをつければ、それぞれの部屋にすることもできます。

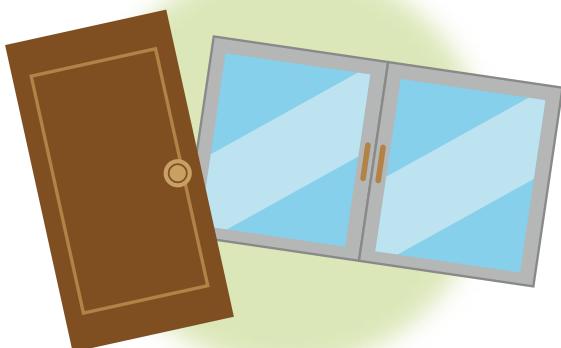
同じように、今は物が少ないけれど、廊下など、少し広い空間の一部を利用して、将来的に書斎や収納部分を作りたいと考える人もいるかと思います。生活スタイルの変化など、将来的なことを考えて、壁に下地だけでもいれておいてもらえると、後で工事が楽なこともあるので、将来的なプランを考えながら、今のプランを考えてもいいでしょう。後で必要なものは思い切って後に回すというのもアイデアの1つとして頭に入れておいてください。

③ 設備、仕様のグレードを下げる、削る

次に、具体的なコストダウンの方法について考えていきます。

まず大前提で自分達の予算を営業マンに告げて、値引きができる場合はしてもらってください。どの業者でもほとんど値引きがしてもらえると考えてもらっていいと思います。それでも予算に合わない場合に、少し希望を変更することを検討します。

まず、構造部分ですが、構造部分で削るところはあまりないと思いますし、構造部分についてはしっかりしたもののがいいので、グレードを下げるることはここでは考えないようにしましょう。



設備、仕様の変更について。プラン変更などに比べるとコストダウンの額は小さいですが、希望を大きく変えずに金額が減らせます。例えば、システムキッチンのグレードを落として、同じ機能で材質を変更するはどうでしょうか。

ドアや窓などもまとめて変更すると、まとめた金額のダウンになります。窓はペアガラスからシングルのガラスにするなどの仕様を変えるほか、少し小さくするといった手もあります。

床材なども検討の余地はあります。例えば、フローリングで無垢材にこだわる人が多いですが、床面積が大きい場合は、無垢材以外で維持が簡単な素材に変更することも検討ポイントの1つです。壁紙などは将来的な張り替えを考え、少し安価なものを選んでも◎。また、外壁にも様々なタイプがあり、壁の面積が大きい場合、塗るタイプ、張るタイプなど検討してみるのもよいでしょう。

また、思い切って削ってしまうという手もあります。キッチンも食洗機やオーブンなど造り付けのタイプをやめ、別に購入すると安くなります。他にも造り付けの収納家具をなくして、収納ダンスや食器棚を購入して設置する方や、2カ所だったトイレを1カ所にする方法もあります。



設備、仕様は一つずつの変更では金額は小さいかもしませんが、まとめて変更することで

**数10万円~100万を超える
コストダウンになることもあります!**



4 建築面積、延べ床面積を減らす プランを変える、新しい土地を探す

こちらの方法は少しだけ大きな変更になってしまいますが、
大幅なコストダウンが期待できます。

1 建築面積、延べ床面積を減らす、プランを変える

建物の面積を減らしたり、プランを変えたりことで、コストダウンを図れます。イメージが一番わくのは部屋の大きさを少し小さくすることですが、廊下の面積や吹き抜け部分を減らしたり、凹凸があるプランから、凹凸をなくして長方形に近い総2階の形にしたりすると工事が簡単になり、材料も減るので、金額は大幅にダウンします。他にも、屋根の形を変えて（寄棟→切妻）、金額は抑えられます。一度設計士に絵やCGなどで見せてもらうと、比較しやすくなり、より検討しやすくなります。

他にも、部屋の間仕切りや収納のドア部分をなくし、オープンな空間にすることでもコストダウンは可能です。



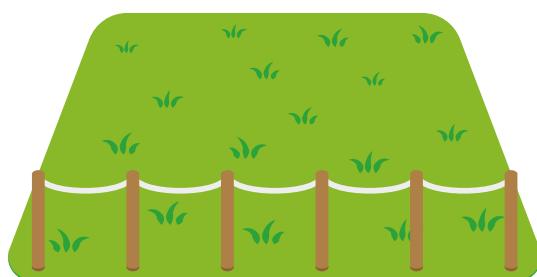
2 新しい土地を探す

どうしてもプランを変えられなかったら、思い切って新しい土地を探してみるのはどうでしょうか。すでに土地がある、土地を相続したという場合はまた違いますが、土地はめぐりあわせに近いものがあり、ふとしたタイミングで、いい土地が出てくるというのはよくある話です。少し家づくりの時間があり、プランがある程度決まっていて、建築にかけられるお金がある程度決まっている場合、それに合わせた金額の土地を探し直すというのも一つです。

土地探しは勤務先や子供の学校などを基準に考えることが多いのですが、考えていた電車の路線と違う路線だが、通勤時間が同じくらいの路線を検討する・バスを利用するなどを考えると、思わぬいい土地が見つかることがあります。今検討している土地の地盤が軟弱、切り土、盛り土が必要など、地盤改良が必要な場合は、そのお金を減らすこともできます。

家づくりを少し遅くする事が可能な場合は、希望の路線にある不動産屋に声をかけておいたり、住宅メーカーに希望を伝えてグループ企業の不動産会社などを探しておいてもらったりしてみましょう。そして、気に入った土地が見つかったタイミングで、一気に家づくりを進めてみるのも一つの手です。

思い切って、通勤には少し不便でも安い土地にした場合、建物にお金をかけることができます。通勤は少し面倒でも、最大限お気に入りの住宅を建てて、プライベートを充実させるという考え方もあります。



⑤ 他の会社でも見積りをとる

住宅メーカーなどには、競合他社と言われる、構造や内装、坪単価などが比較的似ている、いわゆるお客様が比較して、検討する会社がいくつかあります。そこで似たようなプランで見積もりを取ると、比較の材料にできます。プランの違いや削れる部分、安くできる部分など、自分達が今まで考えなかったアイデア、今までの業者からはしてもらえたかった提案などを知ることができます。

また、他の会社でも見積もりをしていることを告げると、もう一方の会社での値引きが増えることもあります。今はいわゆる中堅の住宅メーカーや工務店といった感じでお話をしていますが、1000万円代で家が建設できるようなローコスト住宅を売りにしている業者もありますので、予算が本当に足りない場合は、思い切って検討してみるのもいいかもしれません。



⑥ 契約の時期を調整する

多くの業者は**9月末と3月末**が半期ごとの締めになります。
なので、予算を達成させたいと考える業者や営業マンが多く、この時期には他の時期よりも値引きが期待できます！
建物の完成までの期間に余裕があるようでしたらこの時期の契約をおススメします！



夏休み前や正月ごろから住宅展示場等を回って、プランを描いてもらったり、予算プランを考えてもらったりと本格的に動くと、この時期の契約にうまくつながります。

また、それに関連しますが、建築プランに大きなこだわりがないような場合には、こんな方法もあります。お正月のチラシなどに、先着〇名様限定といった形で、ある程度プランが決まっている家の建築費用を安くしているものを見たことはないでしょうか。他にも、モデルルームの家具をプレゼントするなど

様々なサービスがあるので、この時期には、チラシを見たり、住宅展示場を回ったりするといいでしょ。建物にかかる予算が減らせれば、内装や外構にお金をかけることができます。

他にも、子育てに合わせた奥さまの仕事の状態やご主人の転職などによって、収入が変わることもあります。子供の幼稚園入学から小学校進学のタイミングに建築を変更する、仕事の転勤などのタイミングを待つなど、思い切って家づくりの時期を遅らせるというのもありではないでしょうか。

7 悩んだら、固まったイメージを少しリセット

悩んだら、固まったイメージを少しリセットしましょう。

1 建築の時期は変えられないか(数年後など)

2 他にもいい土地があるのではないか

最寄駅、他の電車の路線や駅までの時間、バスの利用、土地の改良の有無など

3 建築プランの変更、仕様の変更

4 他の業者の検討



どうしてもある程度、家を建てる業者を決めて、一緒に打ち合わせをしながら、建築プラン、予算を考えていくと、頭がそのイメージで固まってしまいます。悩んだら、少し立ち止まり、他にも方法はないか、考えてみるようになります。家族だけで考えられない場合は、親や長い付き合いの友人などに相談して、アドバイスをもらってもいいでしょう。



～最後に～

今回は予算内でお気に入りの家を建てる裏ワザテクニックについて紹介しました。

一生で一番高い買い物とも言える家づくり。住み心地のいい家を手に入れるためにもゆづれないところ、後で作るところ、妥協するところを話し合って、素敵な家にしましょう。

最後に、家の設計という仕事をしていて思いますが、実は希望を全て実現した家を設計して、建築してみても、住んでみるとイメージと違った、子供の成長や働き方とともに、新しく変更したいところが出て来たというのは、よくある話です。新築の時点で70~80点ぐらいで、それから生活スタイルに合わせて、少しづつ内装や外構、電化製品などのグレードをあげたり、揃えたりして、100点に近い家にしていくのが、予算内でお気に入りの家を建てる最高のテクニックと言えるかもしれません。

