

コストについて

新築の場合

- 設計費用について
- 建築の建設費用について
グレード別の坪単価（参考価格）
- オプション工事費用について
- その他の費用について



「坪単価はいくらですか？」

よく聞かれることなのですが、なかなか簡単にご説明することができないことでもあります。

住宅の建築費用を語る際によく使用される「坪単価」という言葉ですが、この「坪単価」の計算方法には特に決まったルールが無く、住宅会社や出版社などが、それぞれ好きなように解釈して算出しているのが現状です。そのために単純に比較しにくく、表面上でより安く提示するばかりに、後で追加費用が発生する場合があります。

弊社の場合は、ハウスメーカーや一部の工務店のように、工法や仕様等を限定した規格型の住宅を販売、あるいは設計、施工をしている会社ではありません。弊社の建てる住宅はオーダーメイドの住宅です。障害をお持ちの方が本当に使いやすいよう熟考を重ねたプランニング、より居心地のいい場所をつくるための空間デザイン、造作家具、外構、造園等も含めて、ご予算の範囲で住まいの中にさまざまなアイデアをこらします。単に面積で測れない要素がいっぱいで、このような家づくりの方法ですと、「坪単価」による単純な価格提示は難しいのです。

また、お客様の中にはさまざまな障害をお持ちの方がいらっしゃいますので、おひとりおひとりの障害の度合い、将来的なライフプランに合わせていきますと、エレベーター、段差解消機、介助リフトなどの特殊設備をどこまで導入するかで建築費は大きく変わってきます。

これらは、単に機器だけのコスト以外にも、基礎や構造躯体などにも影響してくる部分でもあり、一般の住宅との「坪単価」の比較をさらに難しくしてしまうのです。

「オーダーメイドの住宅って高いのでは？」

オーダーメイドの住宅と聞かれますと、かなり高額なイメージをお持ちの方がおられるとは思いますが、決してそんなことはありません。

全てオーダーメイドではなく既製品を上手に組み合わせて使ったり、予算に合わせてコストコントロールしながら設計させていただいております。また、弊社は設計事務所でありながら、施工も自社で行うことで、設計費や工事費のロスをできるだけなくし、全体としてのコストダウンを可能にしております。

「他社と比較できる資料はありませんか？」

「坪単価」による単純な価格提示は難しいのですが、他社と比較して頂く際の目安として、次ページのような資料を作成しております。これにより、他社（大手ハウスメーカー）とのある程度の比較を可能にしておりますので、是非ご参照下さい。

設計費について

私たちは設計事務所ではありますが、施工にも携わることで設計・監理費の「監理」の部分を削減することが可能です。一般の設計事務所の設計・監理費は10～15%程度ですが、当社では

標準設計費 = 総工事費の7.0% (構造計算費、シミュレーション費含む)

となっています。

建物の建設費について

設計費を含めて、建物の本体の建設費で 坪単価 65～75 万円 程度が当社のお客様の平均的な価格帯です。下記の表と比較して下さい。

住宅産業新聞より抜粋
2010年度ハウスメーカー(大手8社)の坪単価

ハウスメーカー	平均坪単価 (万円/坪)	平均単価 (万円/1棟)	平均床面積 (坪/1棟)
三井ホーム	83.06	3360	40.45
ヘーベルハウス	81.32	3073	37.79
セキスイハイム	76.53	2980	38.94
住友林業	76.25	3110	40.79
積水ハウス	75.41	3172	42.06
ダイワハウス	71.40	2880	40.33
パナホーム	68.73	2749	40.00
ミサワホーム	67.44	2534	37.58

坪単価は各社仕様が違いますので単純な比較はできませんが、上記は実際に建てられた人の統計ですので、標準的な仕様という意味である程度の参考になるかと思えます。

当社では、工法や仕様を限定しているわけではありませんが、参考までに39,40ページに仕様のグレード別の坪単価をまとめていますのでご参照下さい。

バリアフリーの住宅、特に障害をお持ちの方の住まいは、ホームエレベーターや段差解消機等の特殊設備をどこまで採用するかによって、費用は上がっていきます。これらの大まかな費用は、41ページをご参照下さい。

また、住宅を建築される場合には、設計費や建物の建設費以外にも考えておかなければならない費用があります。こちらについては、42ページをご参照下さい。

グレード別の坪単価（設計費込、当社施工範囲エリア内の場合）

	Aグレード	Bグレード	Cグレード
屋根	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板	カラーベスト
外壁	ガルバリウム鋼板A サイディングA その他	ガルバリウム鋼板B サイディングB その他	アクリルリシン吹付 サイディングC その他
開口	断熱アルミサッシ (遮熱ペアガラスLow-E) 一部サイズオーダー	アルミサッシ (一般ペアガラス) 一部サイズオーダー	アルミサッシ (一般ペアガラス) 規格サイズ
断熱	セルロスファイバー	グラスウール	グラスウール
内部	床：無垢フローリングA SSG塗装 壁：塗装 天井：塗装 建具：オーダーメイド	床：無垢フローリングB 植物性ワックス等 壁：クロスA 天井：クロスA 建具：一部オーダーメイド	床：複合フローリング 壁：クロスB 天井：クロスB 建具：規格品
キッチン	オーダーメイドキッチン 設備仕様A	オーダーメイドキッチン 設備仕様B	メーカー既製品
浴室	オーダーメイド または高級UB	UB 浴槽:人造大理石 ドアオプション品	UB 浴槽:FRP ドアオプション品
洗面	車いす対応洗面台A	車いす対応洗面台B	車いす対応洗面台B
坪単価	75 万円/坪 以上	65 ～ 75 万円/坪	65 万円/坪 以下

※当社では、工法、仕様を限定しているわけではございません。
 選択肢は上記以外にも色々ございます。詳しくは打合せの上決定させていただきます。

サニープレイスのお客様の平均的な価格帯

65 ～ 75 万円/坪（設計費込）

※上記坪単価は、設計費を含めた建築本体工事の価格です。
 オプション工事の費用、別途費用は含まれていません。

オプション工事の費用、別途費用については、別紙をご参照下さい。

主な仕様解説

構造について

サニーブレイスでは、木造、鉄骨造、RC造、混構造等のような工法にも対応できます。また、通常木造2階建ての規模の場合、現行の建築基準法では構造計算は不要ですが、当社では、どの物件も自社で厳密な構造計算を行い安全性を確かめています。また、ここに柱がなかったら車いすでのアクセスがもっと楽なのに・・・というような場合も、構造計算をもとに、柱をなくしたりすることも可能ですので、狭い敷地であっても自由な空間づくりが可能です。

ガルバリウム鋼板

アルミニウム55%、その他亜鉛シリコン等でめっき組成された金属板。耐食性、耐熱性、加工性に優れ、デザイン性も高い。また錆びに強く、メンテナンスを不要とする。トタン板よりも3～6倍の耐久力があることから、倉庫などの外壁に使われてきたが、最近は住宅にも採用例が多く、特に寒冷地住宅の外壁や屋根に採用されている。組み合わせで個性的な外壁の雰囲気ができる。

カラーベスト

アスベストの心配がない屋根材。完全無石棉・商品機能の高さ・豊富なカラーバリエーション・超高耐候性商品もあり、施工性がよく工期が短い事や費用面での負担が軽い等のメリットがある。既存屋根の上からの施工も可能でリフォームにも適している。

サイディング

外壁に使用する乾式のボード類で合板系、石綿セメント板系、金属板系、木質系などがある。デザインが豊富で、比較的安価なものから高級なものまで価格帯はさまざま、施工の容易さから多くの住宅の外壁として使用されている。

リシン吹付

外壁の塗装仕上で、塗料を混ぜた骨材をスプレーガンを使用して薄く吹付ける工法。表面が粗く均一になり不陸などが目立たなくなる。モルタルやALCで下地を作った場合によく使われ、比較的安価である。

遮熱ガラスLow-E

窓ガラスの断熱ではペアガラスが一般的だが、外に面するガラスの内側に「特殊金属膜」をコーティングしたガラスのことをいう。冷暖房効率がアップし、結露もペアガラスに比べて非常に少ないがコストは高い。しかし、最も熱損失が大きい窓の断熱性能をアップする事によるランニングコストの低下が望める。透明度がごくわずかに落ちるがほとんど気にならない。

グラスウール

ガラス繊維を綿状にしたもので、断熱・吸音材の事。安価で断熱性能も高い。グラスウール製品には様々な密度と厚さがあり、それぞれ断熱、吸音性能が違う。サニーブレイスでは、100mm厚 24kgというものを標準施工しています。
(コストが安いメーカー等はここあたりから仕様を落としていたりするので注意)

セルロスファイバー

新聞紙・段ボール・木材などの原料のいずれかを主として造られる木質系断熱材。原料が木質繊維であるため、自然素材のエコな断熱材。断熱性能の他に、グラスウールなどの無機繊維より優れているところがたくさんあり、調湿性能、防火性能、防音性能、防虫性能など多くの性能が備わっている付加価値の高い断熱材である。

無垢フローリング

何も加工をしていない、一枚板で造られた木床材のこと。樹種によって趣は異なるが、あたたかみがあり、木の風合い、匂いは住まう人に癒しと、安らぎ感を与えてくれる。一枚板なので、合板のように表面に傷がついても下地材が出て補修が難しいということはない。ただし合板に比べると歪みやすく、反りなどが生じる可能性が高いという欠点がある。サニーブレイスでは、色々な樹種の良質で安価な無垢材をご用意できます。チークやカバ、チェリーなどの樹種が人気があります。

複合フローリング

表面加工その他所要の加工を施したもので、合板や集成材などの木質材料を基材としている。表面に木材の薄板を張り合わせたもの(天然木化粧)と合成樹脂オーバーレイ、塗装、プリントなどの加工を施したもの(特殊加工化粧)とに分類される。無垢フローリングのような曇れはなく、ハウスメーカーや工務店などの標準仕様の床材として多く用いられている。

SSG塗装

特殊液体ガラス塗装。塗料中の成分がガラス層を形成。耐溶性・防汚性・耐久性・表面硬度・美観向上・耐薬品性に優れ、施工性も良い。無垢のフローリング材に使用すると、通気性を維持、触れた感じは木の柔らかい優しい質感を保つ。それでいながら、メンテナンス簡単、ワックス不要。また、滑りにくくなり、幼児やお年寄り、またはペットにも最適です。まだ開発されて間もない材料で、他社ではほとんど使われていませんが、当社では先端技術も積極的に取り入れています。

オプション工事について

福祉機器		価格の目安	ワンポイントメモ
ホームエレベーター	上下階の移動がスムーズになります。	250 ～ 350 万円	仕様グレード、停止階数、2方向出入口、オプション追加等で価格変わります。
段差解消機	30センチ程度の段差から、3メートル程度の段差も省スペースで対応可能。	50 ～ 100 万円	価格の安いものの中には、錆などが発生しやすいものもあります。
玄関エントリーシステム	キーを靴に入れたままでも近づくだけで施錠でき、便利です。	10 ～ 50 万円	
天井走行式リフトシステム	電動走行式と手動走行式とがあります。	80 ～ 150 万円	
浴室用リフト	天井付スライド式タイプや支柱付アーム式タイプ等があります。	70 ～ 120 万円	
入浴台等	入浴用リフトやバスボード、洗体台、浴槽内いすなど浴槽の出入りを補助	5 ～ 15 万円	
車いす対応洗面台	車いすで膝が入る薄型のカウンターの洗面台。水栓の位置も変更可。	0 万円	建築本体工事に含まれます
車いす対応キッチン	車いすで膝が入る薄型のカウンターのキッチン。	0 万円	建築本体工事に含まれます
トイレプラットフォーム	トイレ内で便器横に設置便座への移動を補助	5 ～ 15 万円	
無線コール	壁付けタイプ、ワイヤレスタイプがあります。	3 ～ 8 万円	
手すり	形状、材質などさまざまな種類があります。	1カ所につき 1～3.5万円	現段階で必要でなくても将来にそなえて下地だけでもいれておくのが得策です。

※選択肢は上記以外にも色々ございます。詳しくは打合せの上決定させていただきます。

別途費用について

住宅建設の際に以下の別途費用がかかりますので資金計画の際にご考慮下さい。

費用の目安

本体着工前	・解体費（既存建物がある場合に発生）	35,000 ～ 50,000 円/坪
	・敷地調査費（正式な測量図がない場合に発生）	100,000 ～ 150,000 円
	・地盤調査費（住宅瑕疵担保履行法により必須）	50,000 ～ 200,000 円
	・地盤補強工事費（地盤調査の結果次第）	0 ～ 1,500,000 円
	・引越し、仮住まい費用	
	・建築確認申請料（申請、中間検査、完了検査 行政で必要）	30,000 円×各回
	・契約印紙代（工事金額1,000から5,000万円で20,000円）	20,000 円
	・ローン契約に伴う費用	
	・地鎮祭費用（神主への謝礼、供物代等）	30,000 ～ 50,000 円
	・近隣挨拶（お菓子やタオルなどを用意）	1,000 円 × 隣家数
本体工事中	・上棟式費用（最近は行われない場合も多い）	100,000円 以内
	・電柱移設費（道路標識や電柱の移動にかかる費用）	0 ～ 100,000 円
	・水道分担金（既存建物がある場合は発生しない）	0 ～ 600,000 円
	・給排水管、電線などの引込み費用（ <small>本管からの取出し費用。既存で同じ位置であれば発生しない</small> ）	0 ～ 1,000,000 円
	・冷暖房工事費	100,000 円/台（取付費込）
	・カーテン、家具などの備品の費用	
	・福祉用具のための費用	
	・外構工事費	1,000,000 円を目安に
	・造園工事費	
	・追加・変更工事費	
本体工事後	・インターネット、ケーブルテレビなどの導入費	数万円
	・セキュリティ費用	
	・登記費用（表示登記、保存登記とも）	200,000 円
	・火災保険	60,000 円/3年
	・地震保険	
	・不動産取得税（評価額次第、軽減措置あり）	評価額次第
	・固定資産税（毎年かかる）	
・都市計画税（毎年かかる）		