

「あと1~2年後にマイホームを建てたいけど、  
どんなことを知っておいたらいいんだろう…」という方へ

## カンタンにわかる！ 家づくりの初歩『Q&A集』



### 〔目次〕

- Q 1 「建売住宅」と「注文住宅」の違いを教えてください？
- Q 2 「ハウスメーカー」と「工務店」のメリット・デメリットについて教えてください
- Q 3 建設業者さんに家造りの相談をするのは、土地を購入してからがよいのでしょうか？
- Q 4 建築工事の期間はどれくらいかかりますか？

Q 5 坪単価の計算方法を教えてください

Q 6 在来工法やツーバイフォーなど住宅の種類について教えてください

Q 7 安くて良い家を作る方法がありますか？

3

Q1

「建売住宅」と「注文住宅」の違いを教えてください？

A1

建売住宅とは、販売業者が間取りや設備の仕様を決めて建てた建物を、土地とまとめて販売する住宅のことを言います。  
建物が完全に完成してから売り出される場合や、建築途中で予約販売する場合があります。

注文住宅は、建売住宅のように、できあがった住宅を買うのではなく、自分の

4

敷地に、自分で選んだ建設業者で希望する住宅を建てることとなります。デザインや、間取り、工法、価格などを決め、建設業者と建築請負契約を結んでから着工し、完成後に建物の引き渡しを受ける形になります。

なお、建売住宅や注文住宅以外では、「建築条件付土地」というものがあります。

これは、その土地売買にあたって「一定期間内に指定の建設業者と建物建築請負契約を結ぶことが条件になっている土地」のことをいいます。

5

ですから建築条件付土地の場合は、

「親類が建設業者だからそちらで建築をしたい！」

といっても、指定の建設業者以外で建築するということとはできません。

しかし、建売住宅のように建物の内容については決定していませんので、間取りや設備、仕様などは希望のものを選ぶことができます。

## Q2

「ハウスメーカー」と「工務店」のメリット・デメリットについて教えてください

## A2

「ハウスメーカー」

ハウスメーカーは、テレビコマーシャルなどでお馴染みのところもたくさんあるので、ご存知の方も多いと思います。

6

会社の規模は、全国展開をする巨大な会社から中堅まであります。

ほとんどのハウスメーカーは自社に設計部門がありますが、外注する場合も多々あるようです。また、実際の施工は、自社ではなく下請けの工務店に任せるところが多く、商品企画をして受注を取ることがメインとなります。

メリットは、モデルハウスがありパンフレットなども豊富に用意されているため、事前に仕上がりなどを判断しやすいことがあげられます。

また、同じような仕様でたくさんの家を造るため品質が一定で安定します。

その他には、多くの会社が上場企業で経営状態が把握しやすいという点もメリットです。

「同じような仕様による品質安定」といったメリットの反面、設計の自由度が低いといったデメリットもあります。

また、モデルハウスや営業マンの人件費、テレビコマーシャルなどの宣伝広告費に膨大な経費を必要とするため、実質の建築費にかなりそのような費用が加算されます。

その他には、社員の出入りが激しく担当者が退社もしくは転勤でいなくなる場合があり、建築後のアフターフォローで問題が発生することもあるようです。

## 【工務店】

工務店は、大規模で全国展開する会社を中心のハウスメーカーとは違い、小規模で地域に密着した会社が中心となります。

自社に建築士をおき設計力が売りの会社、  
大工を社員にし施工技術力を特長とする会社、  
特定工法のフランチャイズに加盟する会社、  
建売住宅をメインとする会社など、そのタイプはさまざまです。

一般的に工務店は、その地方特有の気候や地質、生活習慣などを熟知していません。また、社員の出入りが少ないので「住まいを通じた末永いお付き合い」ができることもメリットです。

さらに設計の自由度も高く、営業マンの人件費、テレビコマercialなどの宣伝広告費に膨大な経費をかけないため、その分値打ちに家造りができるのも特長です。

逆に、モデルハウスがある会社は少なく、営業マンがいない会社も少なくあり

ません。そのため、お客様を上手にエスコートすることが不得意など、営業面に弱点を持つ会社も多くあります。

また、経営状態などが把握しにくいこともデメリットにあげられます。

さらに、平均レベルに集中するハウスメーカーと違い、レベルの高い会社から低い会社まで幅広く存在するため、しっかり吟味することも必要となります。

## Q3

**建設業者さんに家造りの相談をするのは、土地を購入してか  
らがよいのでしょうか？**

## A3

多くの方は、土地を探した後に建設業者探しをはじめられます。

しかし、満足のいくマイホームを手にするためには、「土地」と「建物」は並行して検討していくことが必要です。

誰しも「予算」というものがあります。

そのため、マイホーム取得にはどのような費用が必要なのかは、土地探しをはじめる前の、一番最初の段階で把握しておく必要があります。  
そうすることで、どの程度「土地に予算が組めるか」がわかってきます。

自己資金がどの程度準備できて、住宅ローンはどれくらい借り入れできるのか。  
自身が希望する建物には、概算でどの程度の予算が必要か。  
その他の諸経費はどれくらいみておけばよいのか。

といった点を把握して土地探しを開始するのです。

また土地には、いろいろな形状があり、様々な法規制があります。  
造成が必要。

水道の本管が近くはない。

公共下水がないため浄化槽が必要。

北側斜線制限に壁面後退、セットバックなど様々です。

さらに、土地の予算から考えると希望地域では北側の土地しか購入できないが、希望の明るいリビングは実現できるのか。

変形の土地だけど駐車スペースは確保できるのか。といった問題も出てきます。

このような問題をクリアするためには、土地探しをはじめの前に、

「この住宅会社、なかなかいいよな」

と感じている何社かを候補に絞り、資金計画や法規制、土地の活用方法の相談にのってもらおうとよいでしょう。

すると、

「Aハウスさんは、法規制に関する知識がスゴいな」

「Bホームさんは、カッコイイデザインの『家』を造っているけど、いまひとつ、親身になって相談にのってくれないな」

「C工務店さんは、経験豊富で、いろいろなアイデアを出してくれるし、プロとしての提案もしてくれる。それに、いつも親身になって考えてくれる」

「Dハウジングさんは、『家』の価格は安いけど、どの『土地』の相談をしても  
“いい土地ですよ。直ぐ購入して早く建てましょう” ばかりだな」

といったように、土地探しを通して、それぞれの建設業者の特徴がわかってきます。

一人で「法規制」「資金計画」「ライフライン環境」「土地の活用方法」などを抱え込んでしまわないで、経験豊富な「建築のプロ」に相談しながら「土地探し」をすることは、あなたにとって大きなメリットとなります。

ですから、いくつか建設業者候補を絞り込んでから、土地探しをはじめると良いでしょう。

## Q4

**建築工事の期間はどれくらいかかりますか？**

## A4

建築工事の期間（工期）は、建設業者の違いだけでなく、工法や建物の大きさによっても異なります。

ハウスメーカーのように、工業化された製品が多くなると工期は短くなり、一般的に3ヶ月前後となります。

また、建物を箱形のユニットに分け、配線や内装仕上げまでほぼ工場づくり



あげ、現場でそのユニットを据え付けるだけというユニット系プレハブ工法では、2ヶ月程度が工期の目安となります。

一方、木造軸組工法（在来工法）では、4～5ヶ月が一般的です。

さて、ここまでお話したのは、建物本体の建築工事期間（工期）のお話です。

注文住宅の場合には、工事をはじめる前に、設計打合せ（プラン作成）を行う必要があります。

この設計打合せの期間も、建設業者やお客様の「こだわり」によりそれぞれです。また、建築する場所によっては、法規制による申請などの手続きが何ヶ月も必要となる場合もあります。

仮に、そのような特別な申請手続きが必要でない場所であっても、はじめて建設業者にプラン作成の依頼をして、建物が完成して引渡しを受けるまでには、一般的に9～12ヶ月くらいはみておく必要があります。

このように、家造りでは建築工事期間だけでなく、その他にもいろいろな時間が必要となります。

また、その必要とする期間も、建設業者、建物の大きさ、工法、建設地の規制、追加工事や外構工事の有無と、状況によって大きく違ってきます。

ですから、

「子供が小学校に入学するまでにマイホームを完成させたい」

といったような明確な完成時期がある場合には、  
あらかじめ候補の建設業者の工事期間や、建設地の状況を確認しておくこと  
をお勧めします。

「2年後に完成予定・・・」といっても状況によっては、意外に時間がない場  
合もあります。

## Q5

坪単価の計算方法を教えてください

## A5

一般的な坪単価は、建物の各階の床面積を合計した「延床面積」と「建物の本  
体工事費」を使って計算します。

計算方法は簡単で、「建物の本体工事費」を「延床面積」で割って算出します。  
これにより、出された1坪あたりの価格が「坪単価」となります。

坪単価は簡単でわかりやすいため、Aホームは坪単価25・8万円、Bハウ

スは坪単価38万円。C工務店は50万円といったように、坪単価で高い安いを比較される方もいらっしゃいます。

しかし、単純に数字だけで比較すると、後々の後悔のもとになりますので、この機会に坪単価の知識として、次の3つを頭に入れておきましょう。

まず1つ目は、「延床面積」についてです。

延床面積は、バルコニーの先端から2メートルまでの部分や、ピロティ、ポーチなどは面積には含まれません。

この「延床面積」に対して、「施工床面積」というものがあります。

施工床面積は、バルコニーやポーチなど、延床面積では含まれない部分も算入されますので、「延床面積」より大きくなります。

ですから同じ建物でも、延床面積 $\parallel$ 40坪、施工床面積 $\parallel$ 45坪と違いが出てきます。

実は、先ほど坪単価は一般的には「建物の本体工事費」を「延床面積」で割って算出すると説明しましたが、建設業者によっては「延床面積」ではなく「施工床面積」で算出しているところもあります。

例えば、「建物の本体工事費」が2000万円の建物を「延床面積」40坪で計算すると、坪単価は50万円になります。

一方、「施工床面積」45坪で計算すると坪単価は44.4万円になります。

このように、同じ建物でも施工床面積を使って計算すると坪単価は安くなりますので、坪単価の算出には、「延床面積」を使用しているのか「施工床面積」を使用しているのかを、確認することが大切です。

また、同じ「延床面積」で計算しても、延床面積30坪の建物と延床面積50坪の建物では、50坪のほうが坪単価は安くなる傾向にあります。

それは、費用のかかるシステムキッチンやユニットバス、トイレなどの設備は、30坪でも50坪でも一般的に数が変わらないなどの要因が挙げられます。そんなことも頭の片隅に入れておくといいでしょう。

次に2つ目の、「建物の本体工事費」についてです。

工事費用には、「建物の本体工事費」のほかに「別途工事費」があります。

一般的な工事費用は、

- 仮設工事費
- 基礎工事費
- 木工事費
- 屋根・板金工事費
- 建具工事費
- 左官工事費
- 塗装工事費
- 家具工事費
- 内外装工事費
- 雑工事費
- 電気設備工事費
- 給排水・衛生設備工事費
- 冷暖房工事費
- 照明器具工事費
- 給配水管引込工事費

- ガス工事費
- 浄化槽工事
- 外構工事費
- 地盤補強工事費
- テレビアンテナ工事費
- カーテン工事費

などなど・・・、

細かい項目に分類されます。

ここに書き出したものも全てではありませんし、建設業者それぞれで表記や分類方法が異なるところもあります。

ここで問題なのは、これら細かく分類された項目を「建物の本体工事費」にするのか、それとも「別途工事費」にするのかということです。

一般的な分け方はありますが、しっかりとした決まりはありません。そのため、これら工事費の分け方は各建設業者で様々です。

おわかりのように「別途工事費」の項目を増やし、「建物の本体工事費」を減らすと「建物の本体工事費」は安くなり、それに伴って坪単価も安くなります。

ですから坪単価を目安にする場合には、「建物の本体工事費」には何が入っていて、何が入っていないのかという点も確認が必要です。

最後の3つ目は、「仕様」についてです。

「仕様」とは、簡単に言うと設備や材料は何が使っているかということです。

システムキッチンやユニットバス、トイレなどのグレードや、断熱材の種類、

構造材、屋根、外壁、内装、基礎・・・これらは、かなりの数に及びます。

しかし、これら各仕様のグレードの高低によつて、「建物の本体工事費」が変わってきます。

そして「建物の本体工事費」が変われば、坪単価も変わります。

ですから、坪単価で比較する場合には、この「仕様」についても十分に把握しておかなくてはいけません。

いかがでしょうか？

「坪単価」は、一般的に使われその計算方法も単純です。

そのため頻繁に各建設業者の価格比較に利用されることがありますが、本当に

正確な比較をしようと思うと、その方法は非常に複雑で一般の方には非常に困難なものです。

ですから、はじめから「坪単価」とは、各建設業者の算出方法で大きく変わるものであり、かなりアバウトな目安ということを理解しておくことが大切になります。

## Q6

在来工法やツーバイフォーなど住宅の種類について教えてください  
ください

## A6

住宅の構造は、大きく分けると「木造」「鉄骨造」「コンクリート造」の3つがあります。

そして同じ「木造」でも、造り方によって、木造軸組工法・ツーバイフォー工

法・木質系プレハブ工法・ユニット工法・丸太組工法などなど、たくさんの「工法」があります。

もつともポピュラーな「木造軸組工法」は、日本の代表的な工法で、木材で土台・柱・梁などの軸材を組んで骨組みを構成します。「木造在来工法」とも呼ばれ、自由度が高く増改築にも対応しやすいのが特徴です。

また北米で生まれた「ツーバイフォー工法」は、日本での正式名称は「枠組壁工法」といいます。枠材の主となる角材の断面が、2インチ×4インチであることから通称「ツー・バイ・フォー」と呼ばれています。

柱がなく、枠材と面材とで構成されたパネルが床・壁・天井となります。

柱で支える木造軸組工法に対して、ツーバイフォー工法は壁などの「面で支え

る構造」になります。そのため、地震や風圧など横からの力に強い構造と  
言われています。

プレハブ工法は、あらかじめ工場で規格品として建物の部材を作り、現場で組み立てていく工法です。

また、ユニット工法は工場で内装など完成に近い状態まで仕上げた箱形のユニットを、建設現場へ運び組み立てる工法です。

いずれも特徴として、工期が短いこと、工場で生産されるため品質が均一であるといった点があります。

その他では、鉄骨で構造体を作る「鉄骨造」は、柱と柱の距離が大きくとれ、大空間を作ることができます。

また、鉄筋とコンクリートで構造体をつくる「鉄筋コンクリート造」は、鉄筋とコンクリートの長所を生かした強固な構造体になります。

これらいずれの「構造」や「工法」にも、長所と短所があります。

それぞれの予算や立地条件、好みや将来的計画などを考慮して検討していくことが大切です。



## Q7

安くて良い家を作る方法がありますか？

## A7

安い家を造るためには、安い材料を使用する。

もしくは、大量生産による大量発注で、安く仕入れることができる建設業者を選択するといった考え方が主流です。

もちろん、これらも安く家を造る方法のひとつではありません。

しかし、その他にも知識やアイデアで安くて良い家を造る方法があります。

例えば、建物の形です。

仮に、幅と奥行きが次のような形の建物について考えてみましょう。

- (1) 幅 10メートル ・ 奥行き 10メートル
- (2) 幅 5メートル ・ 奥行き 20メートル

(1) の建物は正方形で、(2) の建物は長方形になります。

この2つの建物の面積は、

- (1) 10メートル × 10メートル ∥ 100平米
- (2) 5メートル × 20メートル ∥ 100平米

で、(1)(2)とも同じ面積です。

では、この周囲の長さはどうでしょうか？

(1) 40メートル

(2) 50メートル

となります。

(1)は(2)の80パーセントの長さしかありません。

つまり、

(1)(2)は、同じ面積であっても、周囲の長さが違うため、壁面積が(1)

の方が20パーセントも少なくなります。

そのため、その分(1)の方がコストもかからないということになります。

次に、面積40坪の建物があったとしましょう。

この建物を、

(A) 平屋

(B) 2階建て(1階20坪、2階20坪)

で建てた場合の基礎について考えてみましょう。

(A)の基礎は40坪分必要になりますが、(B)は半分の20坪分ですみます。

そして同様に屋根も、(A)より(B)はずいぶん少なくなります。ですから、同じ面積であっても、(A)より(B)はコストが少なくてすむことがわかると思います。

今回は、平屋と2階建てで比べましたが、2階建て同士でも、

「1階の面積が大きく2階の面積が小さい建物」は、

「1階と2階の面積が等しい建物」に比べてコストがかかります。

その他にも、扉などが少ないプラン、廊下など無駄なスペースが少ないプランは、コスト削減ができます。

こうした建設業者の知識やアイデアも、大きなコストダウンを可能にします。安い材料を使用するだけがコストダウンの方法でないことを知っておくと、今後の家造りに大きなプラスになるでしょう。

## 【おわりに】

今回の「Q&A集」は、「当社の家造り」についてではなく、これから家造りされるあなたが、満足のできる家造りができることを願って、建設業界の一般的なお話を書きました。

家造りは、奥が深く非常に複雑です。

ですから、建築のプロでないあなたが建設業者の技術部分を比較するということは、非常に困難なことです。

書店などで売られている「本」や「インターネット」だけでは、勉強できない部分がたくさんあります。

ですから、ただ価格が安い家を探すことはできても、後々、後悔のない値打ちな家を見極めることは本当に難しいことなのです。

私は、あなたが「後悔のない値打ちな家」を手にするためには、誠実な建設業者を選ぶことが一番だと考えています。

ですから、この「Q&A集」では、家造りの基本となる知識と考え方を伝え、「正しい家造りの価値観」を身につけていただきたいと思います。

今回、この「Q&A集」でご紹介できたのは、そのほんのほんの一部ですが、今後の参考にしていただければ幸いです。

予算計画からきちんとした施工・アフター管理まで完全サポート

(有)建築サポート

家づくりサポート

高井弘一郎