

建築サポートの半額住宅

適正価格と適正な現場管理費の説明書

はじめに

この説明書は、**建築サポートが提案する「半額住宅」**が、

- なぜ実現できるのか
- 安かろう悪かろうではない理由
- 適正価格とは何か
- 適正な現場管理費とは何か

を、施主の方にも専門家にも同じ目線で理解できるように整理したものです。

結論から言うと、

半額住宅＝品質を下げた家ではなく、
ムダなコストをゼロにした“本来の価格の家”

です。

1. そもそも「住宅価格」はどう決まっているのか

一般的な新築木造住宅の価格は、次の要素で構成されています。

① 実際の工事原価

- 職人の手間代
- 材料費
- 設備機器費

👉 家を形にするために本当に必要なお金

② 現場管理費

- 工程管理
- 品質管理
- 安全管理
- 職人手配・調整

👉 工事を正しく進めるための費用

③ 会社経費・利益

- 営業人件費
- 展示場・広告費
- 本社経費
- 下請け中間マージン
- 会社利益

👉 家づくりそのものとは直接関係のない費用

2. 大手ハウスメーカー・一般工務店の価格構造

一般的な価格配分イメージ

項目	割合(目安)
実工事原価	約 50～55%
現場管理費	約 10～15%
会社経費・利益	約 30～40%

つまり、

建築費の約 3～4 割は「建物以外のコスト」

が占めています。

これが、

- 同じような家なのに高い
- 値引きが前提
- 見積が不透明

になる根本原因です。

3. 建築サポートの「半額住宅」の考え方

建築サポートは、

- 実工事原価
- 適正な現場管理費

だけで家を建てる仕組みをつくりました。

カットしているのは「品質」ではありません

カットしているのは、

- 過剰な営業費
- 不要な展示場
- 多重下請け構造
- ブラックボックス化した利益

です。

4. 建築サポートが考える「適正価格」とは

適正価格＝原価＋適正管理費

建築サポートでは、

適正価格＝実工事原価＋適正な現場管理費

と定義しています。

例：一般的な 3,500 万円クラスの住宅の場合

内容	金額イメージ
実工事原価	約 1,700～1,900 万円
現場管理費	約 300～400 万円
合計	約 2,000～2,300 万円

👉 これが本来の建物価格です。

5. 「半額」が可能な理由

大手ハウスメーカーの 3,500 万円の家と、

- 構造
- 断熱性能
- 設備グレード
- デザインレベル

が同等でも、

価格は約 2,000 万円前後で成立する

これが「半額住宅」の正体です。

6. 適正な現場管理費とは何か

現場管理費は「削ってはいけない費用」

現場管理費を削ると、

- 手抜き工事
- 工程遅延
- 職人任せの現場
- 不具合・クレーム

が発生します。

建築サポートは、

管理費は削らず、内容を明確にする

という考え方です。

7. 建築サポートの適正な現場管理費の内訳

管理費に含まれる業務

- 工程管理（無理のない工期設定）
- 品質管理（施工チェック）
- 図面・仕様の整合確認
- 職人・業者の選定と調整
- 施主との打合せ・報告

適正な管理費の目安

- 工事費の10～15%程度

これは、

- 現場を成立させるために最低限必要
- 過剰でも不足でもない

現実的で健全な数字です。

8. 建築サポートの仕組みが成立する理由

① 管理・設計・施工を分離

- それぞれが専門に集中
- 下請け構造を排除

② 情報をすべてオープン化

- 見積の中身が見える
- 原価と管理費を分けて説明

③ 施主も「プロジェクトメンバー」

- 任せきりにしない
 - 理解した上で判断できる
-

9. 安い家との決定的な違い

比較項目	格安住宅	建築サポート半額住宅
安さの理由	手抜き・簡略	ムダ排除
管理体制	弱い	明確・適正
見積	不透明	完全オープン
施主の立場	お客様	プロジェクトメンバー

10. まとめ

- 半額住宅は「安売り」ではない

- ・ 適正価格とは、本来あるべき価格
- ・ 現場管理費は削るものではなく、正しく使うもの

建築サポートの半額住宅は、
日本の家づくりを“正常な価格”に戻す仕組みです。

※本資料は、施主説明・HP 掲載・相談時資料として自由に活用できます。

正直な建築のまとめ

家の値段は、
材料や職人の差より、仕組みと人の選び方で決まる。

高い家が良い家とは限らない。
安い家が悪い家とも限らない。

多くの住宅価格には、
建物とは関係のない
営業・展示場・中間マージン・不透明な利益が含まれている。

本来、家づくりに必要なのは

- ・ 適正な材料
- ・ まともな職人
- ・ きちんとした現場管理

それだけ。

現場管理費は削るものではない。ムダを削り、管理は削らない。

家づくりで一番大事なものは、「どこにお金を使い、どこに使わないか」を
施主が理解した上で決めること。

正直な建築とは、安さを売るのではなく、価格の中身をすべて見せること。