

初心者向け家づくりガイド

# 予算オーバーを防ぐ8つの秘訣

いい家を安く建てる方法

記事作成： 建築サポート 高井弘一郎

1・

自分の希望にあわせて設備や建材を選ぶことが出来る注文住宅は、住み心地を良くしようとこだわってしまうと最終的に予算オーバーになってしまう恐れがあります。

住み心地を下げることなく予算の調整を行うためには、事前に家づくり全体の資金計画書と見積りを出しておくことや、自分の要望が詳細に分かる設計図を建築会社や工務店を決める前につくる、その後、契約を済ませて工事着工後は変更しないという 3 つのポイントを押さえておくことが大切になります。

注文住宅は、予算と希望をうまくすり合わせていくことで納得のいく家を作ることが出来るため、最初は設計事務所や建築会社(契約はしない)と念入りに打ち合わせを行い自分の予算と、欲しい部屋数や設備、建材の要望をきちんと出しておくことで、建築会社がある程度の見積もりを出してくれます。

実際に見積もりが予算を超えてしまっていた場合は、双方でよく話し合っ  
て何を変更していくのかきちんと調整することで、基本設計と見積もりを  
出すことが可能です。

この時に要望を全て入れた設計図をあらかじめ用意しておけば、打ち合  
わせの時に建築会社側もどのような希望なのか判断しやすくなりますし、  
予算オーバーになってしまった場合設計図を双方で見ながら、どこを削る  
か、変更すれば費用を抑えることができるのかもわかりやすくなります。

予算の調整を行えた時点で、家づくり全体にかかる資金計画書と見積も  
りが確定されることになるので、この時点で契約と着工にとりかかること  
になり、以降は色や柄など費用と設計に影響しない範囲以外は、変更は  
一切しないことが重要です。

実際に建築途中で家の気になる部分が見えてしまうと、変更したいと考  
えてしまう方も多いですが、建築途中での変更は設計に大きな影響を与  
えてしまうので、予算を大幅にオーバーしてしまう原因になりやすいので、

絶対にやめましょう。

設備や建材選びができること点は注文住宅にする上で、大きな魅力の一つとなります。ただこだわりすぎてしまうと予算オーバーになりやすいため、自分が何を優先したいかポイントを絞っておくことが重要です。

## 2・

注文住宅を作る際に自分の身の丈の予算をオーバーしてしまい、ローンを支払えなくなる問題が起きることも少なくないので、それを防ぐ方法を把握しておく必要があります。まず対策した方が良いのが家づくり全体の資金計画書と見積もりです。

住宅メーカーに注文住宅の相談をするときに、資金計画がしっかりしていないことが予算オーバーの原因になります。ローンを組むのであれば返済計画まで考えて、上限がいくらになるのか明確にしてから見積もりを取ってもらいましょう。

様々な費用や経費が発生するので、住宅メーカーに漏れがないか確認すると良いです。次に、詳細に分かる設計図をつくることも重要です。予算に合わせた設計をしたつもりになっていても、細部が不明確になっていると必要なものが全て揃っているのか把握できないことがあります。

これに気が付いて変更を行えば元の設計に対して追加になるので、その分の設備費用などが発生して当初の予算よりも増えます。

住宅メーカーの中には、契約の前に安く見せるために詳細を決めずに話を進め、後から調整を行っていくことがあります。このような進め方では不足が多くなるので予算通りに注文住宅を作るのは難しいです。

そのため、事前にどのような住宅を作りたいのか明確にしておき、契約をする前に必要なものが全て含まれているのか把握できる詳細な設計書をつくると良いでしょう。

工事に着工してからの仕様変更も予算に大きな影響を与える可能性のあるものなので、基本的には工事着工後は変更しないことが重要です。

着工済みの場所に影響しない内容であれば、その分の設備費用の追加などで済む場合もあります。

しかし、内容によっては既に建築、工事が終わった場所を取り壊し、まだ建築前工事前であっても住宅メーカー側で必要な道具や材料などを発注が終わっており、そのキャンセル料が発生する恐れがあるので予算オーバーしやすくなります。

このようにならないように抜け漏れのない資金計画で見積もりを取り、建たい住宅のイメージを明確にして詳細な設計で確認し、着工後に変更しないようにしましょう。

### 3・

注文住宅を建てる際には、予算オーバーになってしまうことを防ぐために、事前にきちんとした家づくり全体の資金計画書と見積もりを施工店に提出してもらうことが重要です。後から追加料金が発生してしまうと、予算的な部分で不都合を感じることになり、トラブルに発展してしまう可能性も否定できません。

資金計画書と見積もりは詳細に分かる設計図をつくることから始めます。  
これがいい家を予算内で建てる時の基本です。

住宅の構造そのものから基礎作りに掛かる費用、屋根材や壁材の選定、  
玄関周りからエクステリア関連に関する経費、室内の間取を決めて床材  
や壁材の選定をすること、建具や窓ガラスの選定なども重要です。

水周りの 4 ヶ所にも重要な要素があります。バスルーム、トイレ、キッチン、洗面台については面積や用いる機材類の選定でも価格に大きく影響するので、予算オーバーを防ぐためにはこの箇所で調整を試みる方法も効果的です。

注文住宅の場合は施主の要望を反映させることができることに大きな意義があります。そのため要望を全て入れることができるように、事前に住宅についての一定の知識を得ておくことも必要になるケースも出てきます。

例えば室内側では居室を思い通りの間取にすることや、キッチンをオープンキッチンにすること、リビングには吹き抜けにすることも人気があります。

す。他にもウォークインクローゼットの設置や床下収納の導入などもあり、  
選べる範囲は非常に広いものです。

屋外でも省エネ対応の給湯器を設置し、太陽光パネルや蓄電池の搭載  
も考えられます。要望があれば全てを対象に施工店と話し合いをするこ  
とは欠かせません。予算の中には現物として利用するものの他に、作業  
費・工賃・管理費・諸経費などが掛かります。

この全てをまとめた見積もりを出してもらうことで予算オーバーは防げま  
す。工事着工後は変更しないということも原則になり、後から変更を申し  
出てしまうと、物品や機材類の金額だけではなく、工事費が上乗せされて  
しまう場合が多いので、事前に入念な打ち合わせと詳細に分かる設計図  
をつくることで問題を回避できます。

#### 4・

家の建設費用をできるだけ安く抑えたいと思うならば、見直したほうがい  
いのが施工・設計・材料仕入れです。一般的にはハウスメーカーや地方  
の工務店に家を建ててもらうときには、その3つをまとめて一任している  
事が多いです。

たしかにそうすれば、工事会社との交渉や工事の管理、材料の選定などをする必要はないので便利ですが、その分コストは高くなりやすいです。

分離発注では、依頼主が直接的に設計・施工・材料仕入れの手配をします。設計事務所や工務店などを探していく手間はかかりますが、ハウスメーカーが介在しないから、中間マージンを払わなくていいのがメリットです。建築費が安くなることを重視するならば、分離発注は検討してみるべきです。

ただし、そのときには依頼主が何をしなければいけないのか、どういう基準で業者を選ぶべきかということをしっかり理解することが重要です。なぜならば、設計のことがよくわからないのに、この設計事務所は信頼できると判断できません。工事をするときも、専門業者がいくつも現場で作業をします。

工事のスケジュールを管理し、連携を取らなければいけない部分で意思疎通ができないと工事がいつまでも終わらないし、無理に進めれば欠陥住宅ができます。

材料だって、安ければ良いというものではなく、強度や大きさなどをよく確認しておかなければ使えるかどうかもわかりません。

専門業者と直に契約をするというのは、とても難しいことですから、建築の素人であれば慎重に事を進めるべきです。もちろん、準備を入念にやればトラブルを防ぐことができ、コスト削減もできて依頼主にとっては大きなメリットを得られます。

建築のことは詳しくないけれども、分離発注をやってみたいと思うならば、建築士に相談をすればサポートをしてくれる場合もあります。

業者の選定などについてのアドバイスや工事の管理などやってくれますから、スムーズに家を建てることができます。

もちろん、建築士を雇うならば料金を支払う必要がありますが、質を保ちながら建築費が安くなることを考えれば、その価値は十分にあります。

## 5・

家を安く建てる方法として、設定施工材料を全体の設計から分離して発注する方法があります。この方法の場合だと直接設計施工材料を仕入れることになるため、ハウスメーカーが介在しないことにより中間マージンを払わなくていいため、その分安くできるというメリットがあるのです。

一般的にはハウスメーカーが介在することでそのマージンをハウスメーカーが取るため、設計施工材料の価格も割高となってしまうのですが、直接仕入れることで建築費が安くなるというメリットがあります。

ただし、この方法は一般の人では手間がかかるため、その方法を知っていないとなかなか難しい方法となってしまうのが難点です。

一般的に住宅を建てる場合にはハウスメーカーや工務店などにそのすべてを任せるのが通常です。

ハウスメーカーや工務店は自らが使用する設計施工材料を発注しますが、これらの建築費用の中に利益、経費も含めて施主に請求することに

なるため、利益や広告宣伝費、労災等の経費、下請けに出すときの経費等の中間マージンを建築費に上乗せして請求することになります。

実際には発注の手間やその他の営業マンなどの人件費がこの中間マージンに含まれるため、その割合は比較的大きなものとなり、全体の建築費が上がることになるのです。

ただし、施主にとってはすべての作業を工務店やハウスメーカーに任せることができるので、施主にとっての手間は省けることになります。

建築費が安くなるこの方法は、直接設計施工材料を発注することができる人に限られ、またハウスメーカー等が必要とする材料を確実に入手することが困難となってしまうケースもあるため十分に注意をしなければなりません。

ハウスメーカーの中にはこの方法を嫌って必要な材料の情報を提出してくれないケースもありますが、個人的なところであればより価格を安くするために情報を提供し、また発注先を教えてくれるケースもあります。

一般の施主にとっては難しい方法ですが、建築事務所などに対応を依頼することで、条件が揃えば今以上に効率的に建築費を安くすることができる方法として知られているものです。

## 6・

注文住宅は設計や仕様、使う素材の自由度が高く、色々こだわりの入れる事ができるのがメリットの1つですが、結果として予算オーバーしてしまう事は防ぎたい所です。

予算オーバーをしない方法は、どのような点に注意が必要か確認してみましょう。

まず、家づくり全体の資金計画書と見積をしっかりと確認する事が大事です。住宅を建てる際にどの部分を優先したいのか、設備や建材は何を選ぶのかといった部分を整理します。

そして工事費や住宅ローンなど必要事項が記載された資金計画書を作成します。あくまでも概算の金額や項目が並んでいる書類ですので、見積書とは異なります。

その後詳細な金額が記載された見積書が完成しますが、これが相手側

に支払う総額となり、全ての経費が含まれている物です。

そして予算オーバーしないためのポイントとして、詳細に分かる設計図をつくる事も大事です。業者側と相談しながら自分の希望を取り入れた間取り図を作製します。

この間取り図を正式な設計図作成前に作る事で、注文住宅を予算内に収める計画をたてていきます。具体的に必要な部分と不要な部分を見極めて、間取りの基本形を作ります。

そして正式に設計士が書く図面に起こしますが、ここで設計料が発生してきますので注意が必要です。書き直しなどがあると、追加料金が発生するケースもありますので確認しておきましょう。

注文住宅は工事開始後に細かな部分などを修正するケースも多く見られますが、追加料金がかかる事もあるので工事着工後は変更しない事が必要でしょう。

新たに材料を注文し、工事個所の取り壊しなども必要になり、工期も伸びる可能性があります。

変更は費用が発生しない部分もありますが、見積書の段階で確認しておく事が大事でしょう。工事後に変更が無いようにするためにも、設計図の打ち合わせなどはしっかりと行なう事が必要です。

予算オーバーしないためには見積時のコスト調整や詳細な設計図を確認し、その後の変更が無いように完璧なプランを立てておくのがポイントとなっています。

## 7・

注文住宅は自分で様々な希望の間取りやパーツなどを組み合わせて建築する方法であるため、場合によっては当社の予算をオーバーしてしまうことも少なくありません。

建築会社の営業マンはより多くの売り上げを上げるために、ある程度の予算を聞いてからも様々な魅力的な追加の工程を提案することも多いものです。

しかし住宅は非常に大きな金額の買い物であるため、住宅ローンを利用することも多く、当社の予算をオーバーしてしまうと返済計画やその他の資金繰りに大きな影響を与えてしまうので注意をしなければなりません。

注文住宅予算をオーバーしないためには、しっかりとした計画を立ててそこから変更をしないことが重要です。そのためには、当初の計画をどれだけ綿密に作ることができるかが勝負になるのです。

まず家づくり全体の資金計画書と見積を明確にし、これを十分に建築会社の担当者と検討します。様々なポイントについてできるだけ細かく金額を含めて綿密に設計することで、その後の価格変動を抑えることができるようになります。

さらにおおまかな計画が決定したら、これを実現するための詳細に分かる設計図をつくることが重要です。詳細な設計図をつくることでそれぞれの細かな仕様や金額に関して確認をすることができ、問題点を浮き彫りにすることができるのです。

実際の契約が完了してから様々な施工上の問題が出る事が多く、これにより費用が大きくなり予算をオーバーしてしまうことが実際には多いので、この時点でどこまで綿密な計画を立てることができるかで予算をオーバーする事を抑えることができます。

多くの建築会社の営業マンはこの時点を曖昧にしてでも契約を急ぐことも多いのですが、ここで相手に流されてはいけません。

このようにして詳細にまで金額を確認し、その金額に納得したら契約を行うこととなりますが、工事着工後は変更しないことが最も重要です。

そのためには工事着工前にできるだけ詳細にその仕様と金額を確認し、納得してから契約を行うことが重要となるのです。

## 8 .

日本で家を建てる時は、設計や工事、材料の仕入れの一括発注が主流です。

施主となる依頼主がハウスメーカーに住宅建築を依頼し、元請けが現場

監督となり下請けの職人や専門工事業者が実際の工事を行います。

一括発注には家をカンタンに楽に建てられるメリットはありますが、その分のコストが膨れ上がるのがデメリットです。

コストが膨れ上がると建築費にも大きく影響するので、家を安く建てたいときに向いている方法ではありません。大手ハウスメーカーや地域のビルダーの価格や建築費が高いのは人件費や広告費等が多くかかるためです。

家を安く建てたいなら、ハウスメーカーが介在しない分離発注がおすすめです。

分離発注ではハウスメーカーが介在しないため、直接設計事務所や各専門業者に連絡して施工を依頼する方式です。

ハウスメーカーが介在しないため中間マージンを払わなくていいので、建築費が安くなるメリットがあります。

これだけでも建築費が安くなる理由ですが、各種費用を施主が把握しやすいのもメリットです。

設計や施工などを行う業者は直接施主に見積書を提出するので、それぞれにどれだけお金が必要になるのか把握できます。

そのため無駄な部分を発見したらカットする、逆に余裕があるので増やすなどコストを明確化することが可能です。

一括発注だとハウスメーカーから提出された全体の見積書を見てすぐに納得しがちですが、分離発注なら細かい部分まで把握し一つ一つを検証できるので、建築費が安くなるでしょう。

中間マージンを払わなくていいことにより、減らしたコストを活用できるのもメリットです。ハウスメーカーが介在しないで中間マージンを払わなくていいようにしておけば、建築費を大きく削減できます。

そのため一括発注では諦めていた部分にもコストをかけられるようになり、理想の家に近づけられるようになります。

建築費が予算オーバーすると理想を諦めて、ある程度のところで妥協し我慢しなければいけません。

しかし、中間マージンを払わなくていい分離発注なら、建築費にも余裕が

できるので理想をとことん実現できるでしょう。建築費が安くなることとともに、理想を実現しやすくなるのもメリットです。

家を安く建てたいのであれば、設計施工材料の仕入れを分離した発注方法が有効であるとされています。

何度も言いますが、理由としては、ハウスメーカーが介在しないので、中間マージンを払わなくていいという点があるからです。通常の発注方式であれば、建築の際に必要な資材の仕入れから施工会社への問い合わせなどの作業をハウスメーカー会社が仲介して行っています。これらは手間がかからないというメリットはありますが、その分ハウスメーカー側の人件費にお金がかかってしまうのです。

それだけでなく、ハウスメーカーが施工会社を選択し材料の仕入れをするので、最安値で施工材料を仕入れることが難しくなってしまうデメリットもあります。

一方で、設計施工材料を自分で発注する方式であれば、多少、手間がかかってしまいましたが、中間マージンを払わなくていいので、その分安く

家を建てることができるのです。結果的に建築費が安くなるなどのメリットを享受できます。

ただし、適切な施工材料仕入れができる専門の方でなければ避けたほうが無難でしょう。設計施工材料を提供している会社の中には安全性を軽視して値段の安さだけで市場展開している業者も存在します。これらを事前に見分けることができないのであれば、通常のハウスメーカーを介在した建築にしたほうが無難です。

分離発注のメリットは他にもあり、建築に使用する材料や資材を自分で調整することができる点があります。例えば、断熱材の性能や外壁の防音性能、屋根の遮熱性能等細かく指定したいのであれば、ハウスメーカーに全てを任せてしまうよりも、分離発注方式のほうが安心できます。建築が終わった後に自分の考えていたものと異なっているなどというギャップも発生しにくいのです。

以上の点から分離発注方式のメリットは、ハウスメーカーが介在しないので中間マージンを払わなくていいという点と、使用する材料を自分で自由に選ぶことができるという点です。

ただし実現するためには相応の知識がある専門家をパートナーにする必要がある点に注意しましょう。

家づくりサポート 建築サポート 高井弘一郎