

今の家づくりの問題！

無理のない予算で希望の家が建てられない

家を「安く建てること」と「予算の中で安く建てること」は同じでしょうか？
いいえ、全く違います。多くの方が「予算の中で安く建てること」ができなくて悩んでいます。単に金銭的に安い家でいいのなら話は簡単なのです。
これは同じようで全く違います。安く建てる！ということは同じですが、安く建てるという言葉の前に「予算の中で」という言葉がつく場合と「単に」という場合は全く違う家になります。

予算の中で安く建てるという場合は如何に「本物の良い材料を如何に多く使うことができるか」そして「あなたの家づくりの希望を実現できるか」かがポイントです。
単に安く建てる場合は如何に「金額が安い材料を使い如何に金額が安く作ること」がポイントです。

単に安く建てることは、ある意味簡単です。
どのような業者でも安くつくることはできるでしょう。
安い材料を見つけてきて、住み心地も、デザインも、耐久性も省エネも考えないで、それこそ単に安い家をつくることなんですから簡単です。

私でなくてもだれでもできます。あなたでもできるんです。
しかし「単に安く建てる」ではなく「予算の中で安く建てる」ということになれば話は全然違ってくるのです。
たとえば、自分の無理のない予算で車のベンツを買うのと単に金額の安い車を買うのと同じです。
誤解しないでください。

安い車がいけないと言っているのではありません。あなたにとって車が単に移動手段だとすれば
、安い車で十分でしょう。いいえ、安く車を買うべきでしょう。

車だって必要ないかも知れません。
金銭的にもっと安い、バスや電車で移動するという方法もありますから。
しかし、あなたが長距離を毎日走る人で乗り心地を気にして出来るだけ長時間

運転しても疲れないう車が欲しいのなら買う車も違ってきます。
車が単なる移動するための道具かそれとも、それ以外の価値があるものか？
それ以外の価値を求めるものか。
ということです。

家も同じことです。単に住むだけ、寝るだけの家なら安い材料を使い、簡単な施工方法で家をつくれば良いだけの話です。

家すら必要ありません。

安い賃のアパートで十分です。

しかし、快適に暮らしたい、健康に暮らしたい、自然素材の家が欲しい省エネの家で光熱費を減らしたい、将来資産として活用したい、広い家でのびのび子供を遊ばせたい、育てたい、幸せに暮らしたいと考えるなら単に安い家ではダメなんです。

多くの建築費を出せる人ならあなたの希望の家を作ることはそれほど難しいことではありません。

しかし、多くの方は予算が限られています。
その限られた予算の中であなたが希望する家をつくることはかなり難しいことです。

あなたの「予算の中で安く建てる」ということは、あなたが無理なく準備できる建築費用の中であなたの希望の家をつくるということです。

単に安い材料を使い単に金銭的に安い家をつくるのとは訳が違います。

あなたは「予算内で安く建てる」

それとも「単に安く建てる」

どちらを希望されますか？

今の家の価格は適正でしょうか？それとも高いでしょうか？

ハウスメーカーの坪単価が 60 万円から 80 万円で一般的な建築会社の坪単価も 50 万円から 55 万円になります。

仮に 35 坪の家を建てるとしたらハウスメーカーの家で 2100 万円から 2800 万円。普通の一般的な建築会社の家で 1750 万円から 1925 万円になります。

あくまでこれが本体価格と言われるものですから、この価格に土地代や地盤改良費用、融資手数料、登記などの諸費用がさらに 500 万円以上かかります。

家づくりとは人生で最大の買い物と言われるように、多額のお金を使った人生で1度だけの大事業なのです。その家づくりで失敗される方も多いのです。

- ・ムリな資金計画で住宅ローンを払えなくなった人。
- ・何とか払えても住宅ローンのためだけに働いている人。
- ・借金で家族がバラバラになり崩壊してしまった人
- ・住宅ローンの返済ができなくて家を手放した人
- ・最悪自殺にまで追い込まれた人

幸せな人生、楽しい暮らし、家族の思い出を作る場所の家がどうしてこのような結果を招くのでしょうか？
それは家の価格が高いからです。そして無理な資金計画で家を建てるからです。

なぜ家の価格は高いのでしょうか？

なぜ無理な資金計画で家を建てるのでしょうか？

それは、材料費や施工費の他にムダな費用がたくさん含まれた家づくりをしているからです。そしてそんな家づくりをしているなんて施主自身が知らないからです。

なぜその問題は解決されないのか！

建築費が高いから！

家の価格が高いと住宅ローンを無理して借りなくてはならなくなります。
そして、銀行は年収の6倍くらいまでなら貸してくれるのです。
しかし借りたものは必ず返さなければなりません。

住宅ローンをたくさん借りられても何の解決にもなりません。

あなたに考えて欲しいのは、如何にいい家をあなたの予算内で安く建てることができるか？どうかです。では、なぜ今の家は価格が高いのか？

従来の家づくりは、施主から元請の建築会社が請けてそこから下請、孫請け、ひ孫請けと中間マージンをそれぞれが抜いていき、最後は、赤字のような工事費で現場の仕事をしているなんてことも大分前から指摘されていますが、なかなか改革されていません。

また、設計する業者と施工する業者が同じ業者ということは、自分が設計して自分が工事して自分が検査することと同じです。

これではきちんとした設計、施工、公平な品質検査ができないのは当たり前です。

現在の設計施工を一括で請け負う方法は、「良い家を安く建てたい」と思っている方には向かない家づくりの方法です。

その理由は、

- 1・重層下請構造で家本体以外の中間マージンが多くかかる
- 2・設計と施工が同じ業者なので品質検査が適正にできない。
- 3・建築会社の経費利益がおおくかかる

この3つです。このような施工体制で家づくりを行っている限り良い家を安く建てることはできません。

しかし現状ではこの3つを変えることは非常に難しいのです。

なぜなら、建築会社自身がこれが間違っているとは思っていないからです。

大きな建築会社になれば重層下請も必要ですし、それに伴って中間マージンも発生しますし、設計施工で請け負うのですから、品質検査も自社で行うのが当然と思っているわけです。建築会社の経費や利益も会社の規模に応じて、これくらいの広告宣伝費やモデルハウスの費用、営業マンの費用も必要ですし適正だと思っているからです。

建築会社が今の家づくりが施主のためにならないとかもっといい家を安くしないといけないとか真剣に思わない限り現状を変えることは不可能です。

どちらかというとなら建築会社は、もっと高く売りたいもっと広告宣伝費を使いもっと多く売りたいと思っているのですから「家の価格が高い」という問題は解決できません。

何が可能になるか？

ムリして住宅ローンを借りなくても住宅ローンの支払いに追われることもなく家族で楽しい人生ゆとりある暮らしができる。

あなたが本当にいい家を安く建てたい気持ち強いなら設計と施工を別会社で行う家づくりの方法を検討されたらいかがでしょうか？しかもあなた自身が決めた無理のない予算であなたのご希望の家が建てといたらどうでしょうか？

もしあなたが、現在他の業者の見積もりをお持ちで、思いのほか高い、自分の予算よりかなりオーバーしていると悩んでいるなら、この方法はあなたの役に立つことでしょう。

設計施工の分離で家づくりを行えば、あなたが無理なく支払える住宅ローンの範囲で家づくりが可能になります。良い家を安く建てるのが可能になります。住宅ローンの支払いのために休みもなく働くことも家族旅行に行くのも、たまの夕食を我慢する必要がなくなります。

無理のない予算で希望の家を建てることのメリット

- 1・住宅ローンの支払いに苦勞することがない
- 2・普段の生活が金銭的に楽になる
- 3・自由に使えるお金が増える
- 4・将来のための貯蓄も不意の出費のための貯蓄もできる
- 5・住宅ローンという借金が少ないので精神的にゆとりができる
- 6・定年退職後は家が資産となる
- 7・住宅ローン破綻の危険がすくなくなる
- 8・自分の思い通りの間取りにできる
- 9・自分が使いたい材料を使える
- 10・耐久性が高い材料も使える
- 11・お金のために夢を諦めなくてもいい

他社の家づくりとの違いは何か？

設計や施工、材料仕入れを分けることでムダな費用を省け

無理のない予算で希望の家が建てられます。

今まで多くの方々から住宅相談を受けました。その中で最も多い悩みは「希望の家が予算の範囲で建てられない」ということでした。

家を建てたい！こんな家が欲しい。あんな家もいい。そして実際に業者に図面と見積を作ってもらったら自分たちの予算が全然足りない。全然予算が足りないことを思い知らされた。そのような人達が大勢住宅相談に来られます。

そして、希望の家を予算の中で建てることができたらどんなにいいのだろう。希望の家を予算の範囲で建てするにはどうしたらいいのだろうかと考えました。そして出した答えが今の家づくりです。

以前は普通の建築業者と同じように設計施工を一括で請け負い家づくりをしていました。しかし従来の家づくりの方法では、単に安く建てることはできても予算の中であなたの希望の家を建てるのは不可能でした。

もちろん、コスト削減の方法はいろいろ試しました。

建材メーカーと価格交渉をして安く仕入れたり、下請の専門業者さんにもっと安くしてよと無理を言ったりしました。

ただ、いくら材料を安く買い、専門工業者に安い価格で仕事をしてもらっても予算の中で希望の家を建てることはムリでした。

その理由は？

家の価格は材料費と専門業者の施工費それと建築会社の経費利益から成っています。材料費や施工費は安くできても建築会社の経費利益が安くできなかったのです。材料費と施工費と建築会社の経費利益はほぼ同じ割合です。

建築費の33%が材料費、施工費、経費利益になります。

このような大きな金額の建築会社としての経費利益を安くすることができない以上、予算の中で希望の家を建てることはムリだったんです。

そして、建築会社の経費や利益を少なくする方法をいろいろ考えました。

しかし、いくら考えても建築会社では無理だったんです。

設計施工を一括で請け負う建築会社は施工のリスクや見積もり不足のリスク、万が一の場合のリスク、クレーム対応費、メンテナンス費用、会社経営の費用

そして施主であるお客様に対して至れり尽くせりのサービス費用など多くのお金が必要です。

建築費用が 3000 万円の場合で 1000 万円、2000 万円の場合でも 600 万円程度のお金が建築会社の経費や利益として必要なのです。

これを減らすことができれば、希望の家を予算の中で建てるのが可能になります。そして経費、利益を減らす唯一の方法が、設計施工を一括で請け負わないということだったんです。設計施工を一括で請け負うから建築費用の 30%のお金が必要なのです。設計施工を請け負わなければ経費利益は安くできるのです。3000 万円の家で 500 万円、2000 万円の家で 300 万円安くすることができるのです。設計施工を 1 式で請け負う建築会社の半分の経費利益で家づくりが可能となるのです。その方法が設計と施工そして材料仕入れを分離した建築サポートなんです。

下請、孫請けで発生する中間マージンはもちろん、過大な広告宣伝費を省きません。可能な限り家自体に建築費を投入します。

一般的な建築業者は予算配分をするときに、まず自分の会社の利益を取ります。そして残った予算の中で家づくりをします。

しかし私は違います。予算から最初に取りするのは施工費と材料費です。

そして残った金額が自社の利益や軽費です。

施工は施主から現場で働く大工さんに直接、仕事を発注するようになれば余計な中間マージンを省けますし、材料費は直接建材メーカーから価格交渉して最安値で仕入れることで安く仕入れることができます。

施工費や材料費以外のムダな費用を含まない建築費で家づくりをすればいいのです。

ただ、私の場合は施主はお客様ではなくいろいろなリスクから守るべきクライアントであり、「予算以内で希望の家をつくることに特化」していますので至れり尽くせりのムダと思えるサービスは基本的にはしません。

これからあなたは何をすべきか？

資料を請求するかメルマガに登録して下調べをしよう！

これからあなたがすることは、「予算内で良い家を安く建てる」にはどうしたらいいのかを知ることです。下調べをすることです。

そのために「無料レポート」やメルマガを用意しています。

何も知らない状態で家づくりをスタートしていませんか？

過去にたくさんの方の家づくりを見てきたのですが多くの方が家づくりのこと、資金計画、材料のことなどあまりにも知らないことに驚かされます。

その知らないことが少しでも解消されるように無料レポートを作り、家づくりの資料も準備し日刊のメルマガを始めました。

どうして、その人たちは何も知らないまま家づくりを始めてしまうのでしょうか？

知らないまま家づくりを始めてしまうと一体どんなデメリットがあるのでしょうか？

- ・自分が暮らす家なのに業者が建てやすい家になってしまう
- ・価値のない家になってしまう
- ・建築費が高い家になってしまう
- ・住み心地の悪い家になってしまう
- ・住宅ローンに縛られる人生になってしまう

他にもありそうですが、このようなことが考えられます。

私は何をやるにも徹底的に下調べをします。

個人事業から会社にしたときも、工事を請け負う工務店から施主さんのサポートをするようにした時も、書店で本を買いインターネットで徹底的に調べました。

血液検査で数値が少し高く前立腺ガンの精密検査が必要と言われたときも人間ドックでアスベストが原因で中皮腫の心配がある時も、その病気や血液検査の数字について仕事は止めてインターネットでこれも徹底的に調べました。

できるだけたくさん情報を集めて正しい判断をしようと思いました。

だって、命がかかっていますからね。

どうして命や家族の次に大切なお金をたくさん使う家づくりで多くの方は徹底的に家づくりについて調べないのでしょうか？

どうして業者任せにしてしまうのでしょうか？

家づくりを始める前にたくさん正しい情報を集めることができればあなたは

正しい判断を下すことができますし、間違った家づくりも避けることができます。

そして命や家族の次に大事なお金を守ることもできます。

家づくりについて正しい情報を集めることでのメリットは・お金を大事に使うことができる

- ・時間の節約になる
- ・後悔や失敗がなくなる
- ・満足できるいえづくりになる

このようなことが実現します。

何も下調べをしない状態で業者に家づくりを依頼することは目隠しをして目的地まで手探りの状態で歩くと同じです。

しかも業者が引っ張るロープの先端にあなたの手が結ばれている状態で業者に引っ張られ歩いているのと同じです。

怖いと思いませんか？

あなたがこれから家づくりを計画しているならしっかり準備をしてから家づくりをしましょう。

もしあなたが10日後に知らないところへ家族旅行するときはその土地に何があるのか？泊まる場所はどこにしようか？

どのようなコースで回ろうか？

などを調べるはずですよ。

いきなり電車で切符も買わずに飛び乗るといことはしないはずですよ（笑）

あなたは家づくりのための正しい情報を集めていますか？

何も知らない分からない状態で家づくりを進めると失敗や後悔をする確率が高くなります。

まずは、あなたにとって必要な情報を集めてみてはいかがでしょうか？

家づくりに関する情報はこのメルマガだけでトータル1500件以上の記事として毎日送っています。

なたも必ず建てることができます。

あなたの予算で良い家を安く建てることができます。

有限会社 建築サポート 代表 高井弘一郎

今日は大事な話です。

しかし、一般の人には分かりにくい話です。

専門用語も出てきますしね（笑）

でもこれから家づくりを考えている方にとっては大事で重要な話です。

現在の家づくりは主に3つの方式方法で行われています。

- 1・工務店やハウスメーカーに家づくりを設計施工一括で依頼する方法
- 2・設計事務所にCM方式+分離発注で依頼する方法
- 3・施主の代行者、補助者を選び家づくり全体を運営代行させる方法

大体この3つの方法で家づくりをされています。

1・工務店やハウスメーカーに家づくりを設計施工一括で依頼する方法は打合せから設計、材料仕入れ、施工まで全て同じ業者が行います。施主としては、その業者に全て任せてしまえば、何もすることもなく面倒ではない方法です。

万が一何か問題があった時もその業者が対応します。責任の所在がはっきりしている家づくりの方法です。

ただ、業者主導で家づくりが行われる傾向があり下請→孫請けの重層下請構造の施工体制で中間マージンや広告宣伝費等の費用も建築価格に含まれるため価格が高い家づくりになります。

次に

2・設計事務所にCM方式+分離発注で依頼する方法ですがこの方法は1・の一括請負の家づくりの欠点である業者主導の家づくりを改善した家づくりの方法です。主に設計事務所が設計から監理までを請負う方法です。

施工は施主が大工や基礎工事業者、屋根工事業者等の専門業者15業者と

直接工事契約をします。

設計事務所が施主の家づくりの要望を聞き設計図に落とし込み、施工は分離発注で行う方式です。

メリットはや施工業者の中間マージンが無くなり、広告宣伝費などのムダな費用も少なくなるのである程度のコストダウンが見込めます。

工事監理を設計事務所が行うので、設計図通りの家が建ちます。

ただ、施工は施主と専門業者との直接契約になりますので、施工に問題が有ってもその責任は施主と施工業者が全責任を負います。

また、専門の施工業者の数が多くなるので施工責任の範囲が曖昧になります。この方法を選ぶ場合は施主がある程度の建築の知識があり家づくりの責任を負う覚悟が必要です。

次が

3・施主の代行者、補助者を選び家づくり全体を運営代行させる方法

この方式は、比較的新しい方式です。

ネットで調べてみると、

http://www.kn.zennoh.or.jp/shisetu/jyutak/sd_daikou.html

J Aが行っています。

J Aの場合は単に大手ハウスメーカーの取次店という感じで建築コストが安くなるという一番の施主代行の家づくりのメリットが生かされていません。

そこで私が考えたのが**4・建築サポートシステム**です。

この建築サポートシステムは、2・設計事務所にCM方式+分離発注で依頼する方法と3・施主の代行者、補助者を選び家づくり全体を運営代行させる方法とのメリットを取り入れた方法になります。

簡単に言うと家づくりを施主の代行で行うものです。

設計、施工、材料仕入れを施主が直接行うことができれば建築コストが安くなると思いませんか？

極端な例ですが、施主自身が工務店になればコストは安くなりますよね。

それと同じです。

ただ、それを実行するにはやはり施主自身が建築の知識があり、建材メーカー

とも付き合いがあり、専門業者とも信頼関係がある必要があります。
施主でそのような知識や業者との付き合いをしている人はいないので
これを施主の代行として行うのが、建築サポートシステムです。

そして、施主代行もJAのような単なる紹介みたいな方法もあるし、
仕事自体は工務店や設計事務と同じような仕事をしながら価格面では
施主代行をしている私のような方法もあるしこれもまたいろいろですね。

私は最初から施主代行の建築サポートシステムで家づくりをやろうと思っていた訳ではありません。

最初は普通に工務店で請け負っていましたが、設計事務所のようにCM+分離発注で家づくりを計画したこともありましたが、どれも施主のためになるという家づくりではなかったんですね。

施主さんの予算の悩みや間取りの悩みやなどいろいろな悩みや困りごとを聞いてきた中でその悩みや困りごとをどうすれば解決するかと考えていてその解決方法が自然と建築サポートシステム、施主の代行になっていきました。

今、ただ一つ言えることは、施主代行・建築サポートシステムで家づくりをするもののメリットは、コストカットができる、建築費が安くなることが一番のメリット一番目立つ特徴に見えますが、本当のところ、実はもっと別のところにあります。

それは

「施主のための家づくりが業者主導ではなく施主自身が家づくりに参加することで可能になる」ということです。

そして、忘れてならないのが、どこでどのような家づくりをするかによって、建築費はもちろん家の品質、グレードも大きく変わってくるということを施主は忘れてはいけません。

最後に見積もりについてです。

建築サポートシステムでも見積もりを出しますが、工務店やハウスメーカーが出す見積もりとは少し性格が違います。

建築サポートシステムで出す見積もりは、あくまで予想の金額です。
この間取りでこの仕様の家をつくれればこの位かかるだろうという予想の金額です。

なので、施主の変更や現場での想定外のことが起こった場合は金額の増減もあり得ます。

もちろん最後になって大きく追加金額が出るような見積もりは作ることはありませんが何事も絶対ということはないのでこのような見積もりになります。

建築サポートシステムは、建築費にも住宅の品質にもこだわっていますが、施主自身が無理のない資金計画で希望の家を建てることで、家族が幸せに暮すことができます。

そのためのコダワリだと考えています。

ちなみに建築サポートシステムでも施工費や材料費の他に会社経営のための経費利益は必要になります。

ただ、ハウスメーカー45%、工務店 25%の経費粗利益は高すぎます。
それを現在は施主が負担していますが、施主のための家づくりが健全に行うには建築費総額の 10%~15%が家づくりのための適正な経費利益と考えます。

希望の予算や希望の家を建てるための施主代行の家づくり。
家はどこで建てても見た目も同じかもしれませんが、施主代行の家づくりは施主のための家づくりという大きな付加価値をもっています。

私が行っている施主代行の家づくりは全国でもあまり例がありませんが、施主さんにとってはこれがベストな方法と思っていますので、今後も改良を加えながらよりよい家づくりにしていきたいと思います。

普通の会社は家業から企業へしたいというかも知れませんが
家づくりでは企業から家業へしたほうが絶対いいのです。
この話をしだすとまた長くなるので今日はこれくらいでしておきますね。

建築サポート 高井弘一郎