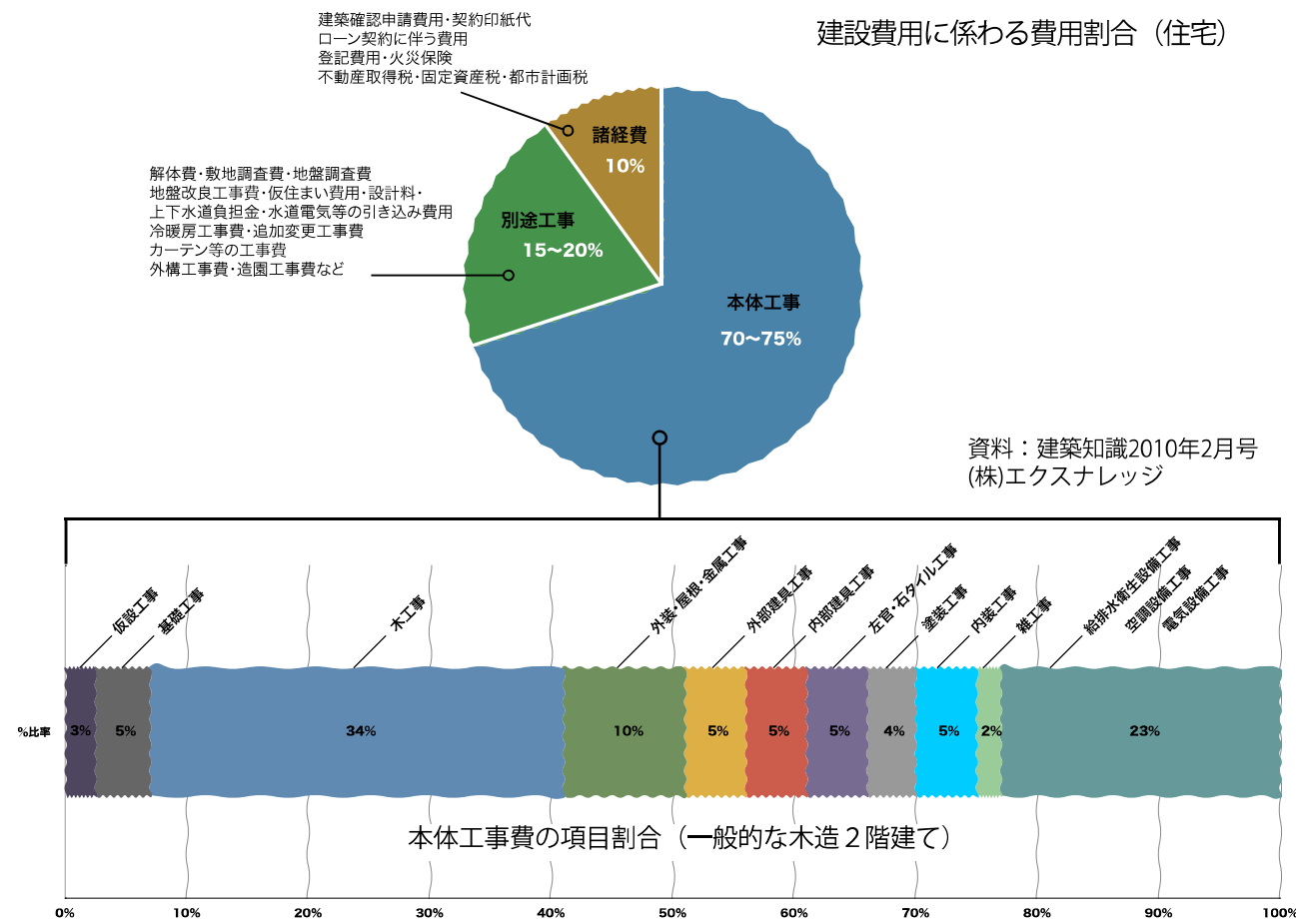


コストは知らなきゃ減らせない

昔の住まいは板張りもしくは畳敷きで、どの部屋もほとんど同じように造作されました。そうした住宅ならば坪単価は有効な目安になりましたが、今の住まいでは設備の性能が建築コストを大きく左右します。

例えば40坪の住宅で、当初の仕様より200万円高いキッチンや設備を選ぶと、それだけで坪単価は5万円のup。太陽光発電設備や床暖房、薪ストーブなどを設置したり、床材やお風呂のグレードにこだわると、当初の坪単価は簡単に2倍になってしまいます。坪単価ではなく、おおよそのコスト割合を見て、あなたの暮らしに必要なものとそうでないものを見極めることが重要です。高価であってもどうしても必要な設備なら、諦める前に総面積や間取り、構造、設備を含めた建設コスト全体のなかで検討してみてください。

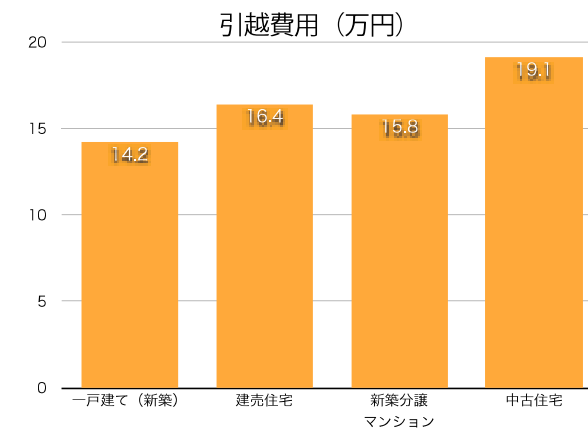
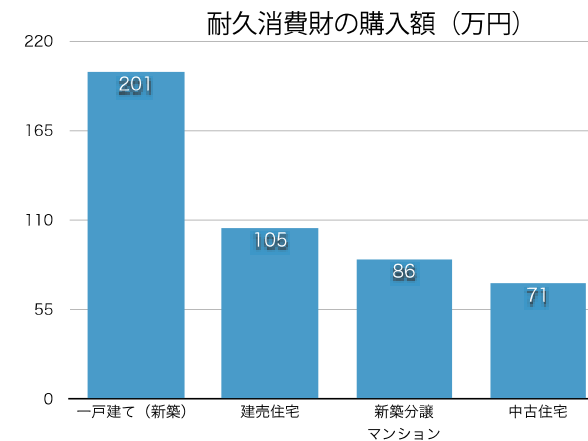


- 地盤改良工事**
この費用は上記円グラフの「別途工事」に含まれています。選んだ土地の地盤によって改良費に200万円以上かかるケースもあります。費用圧縮の手立てはありません。
- 木工事**
住宅の構造に関する部分です。特殊な構造（免震構造など）としない限り、あまり変化の幅はありません。
- 外装・屋根・金属**
施工面積で費用が決まるので、壁は凹凸が少なく、屋根は底部分が少ないほど安くすることができます。
- 窓・建具**
断熱やUVカットなど、性能の向上とともに価格は上昇しますが、安易に安いものを選ぶと冷暖房費が増大することになります。

- 内装**
目に見える部分ですが、費用のなかで大きな割合を占めるものではありません。
- 設備**
近年増大の一途をたどるのがこの部分。特にシステムキッチンとシステムバスは、どれを選ぶかによって大きな価格差があります。とはいえ、省エネ性能とメンテナンスのしやすさなどはどんどん進化しているのも事実。照明なども同じですが、たくさんある中から選ぶとすると目移りするので「どう暮らしたいか」「どう使いたいか」から選択しましょう。

家具や家電等にもコスト意識を

「せっかく新築だから」と全部の窓にオーダーカーテンをつけたらそれだけで数十万円。照明設備はこだわればきりがありません。大切なものとそうでないもの、新たに購入するものとまだ使えるものの精査を。事前に家具店や電気店などでリサーチして予算を立てておきましょう。



資料：住宅金融支援機構 「公庫融資利用者に関する消費実態調査」 H.26年

住宅設備は省エネ競争中

浴室は保温性、トイレは節水。また、手入れや掃除のしやすさなど、設備メーカーはランニングコスト削減や手間削減を競い合っています。特に住まいの中でもトイレは使用頻度の高い場所。すまいづくりを考え始めたら、一度ショールームに足を運んでみてください。

忘れちゃいけないこんな費用

住宅を取得すると、建設費用以外にも思いのほかお金がかかります。一般的には、建設費用の2割を用意すべしと言われており、建設費が2,300万円ならば、460万円くらいの腹づもりが必要です。

- 住宅ローン契約締結時
 - 印紙税
- 工事又は売買契約締結時
 - 印紙税
- 引き渡し時
 - 消費税 総額表示になっているはずですが、見積もりの段階で必ず確認
 - 仲介手数料 不動産業者が仲介している場合などは要確認
- 登記にかかる費用
 - 登録免許税
 - 登記は自分で行うこともできますが、土地家屋調査士に書類作成を依頼する場合は、5~8万円程度の手数料が必要です。
- 税金
 - 不動産取得税
 - 固定資産税
 - 都市計画税
- 保険料
 - 火災保険料 (住宅ローンを組む場合必須)、地震保険料
 - 団体信用生命保険料 (住宅ローンの種類によって必須)
- 水道引き込み工事費用
 - 50万円程度 (口径や本管からの配管長などによって変動)
- 下水道受益者負担金
 - 敷地面積1㎡あたり300円。200㎡ (約60坪) ならば6万円。
- 別途工事費
 - 外構工事や造園工事、エアコン、給湯などの機器類の設置工事や計画の変更に伴う工事費など。その内容により数十万円の場合から200万円を超える場合もあります。予算に合わせた計画が必要です。
- 引越し代
 - * その他にも、分譲マンションの場合は管理費や修繕積立金、住宅性能表示制度を利用する場合は調査手数料など、様々な費用が必要な場合があります。手数料や支払い額、支払の時期は必ず確認し、メモを取って忘れずに。
 - * 住宅ローンは減税措置があります。確定申告も忘れずに。