

住宅価格の内訳

住宅のチラシ広告などで目にする「本体価格」ですが、実際住める家にするには、これ以外にさまざまな「別途費用」が発生します。ここでは初めて家づくりに取り組む方に向けて、わかりやすく住宅価格の仕組みを解説します。



住宅の価格≠本体工事ではない 坪単価の中身もしっかり確認を

坪単価とは、床面積1坪あたりの工事費のこと

「坪単価」とは多くの場合、「本体工事費」を各階の床面積の合計である「延床面積（坪数）」で割った1坪あたりの価格です。ここで注意しなくてはならないのが、坪単価を算出する際にこの「延床面積」ではなく「施工面積」で割っている会社もあるという点。施工面積には、延床面積に含まれないロフト部分や吹

き抜け、玄関ポーチなども含むケースがあります。そのため、施工面積は延床面積よりも大きくなり、坪単価は安くなります。「本体工事費」とは、住宅の各工事費の合計ですが、これだけでは家は完成しません。屋外の電気工事や給排水工事は、付帯工事、別途工事などと呼ばれており、本体工事には含まれません。車庫や門扉、造園などエクステリア・外構関係も別途費用

となります。工事費の見積書ももらったら、記載してある金額にご自身の工事が含まれるかをしっかりと確認することが大切です。

価格を比較するならば、別途工事や諸費用も含めて

ここがポイント！

「本体工事費」に「別途工事費」「諸費用・税金」を合算したものが、総費用と覚えておくのが良いでしょう。ただし、プランニングの初期は、具体的な総費用が見えないかもしれません。

本体工事費

建築本体工事費に、仕上げ工事費と付帯設備工事費を足したもので、総費用の7から8割を占めます。

別途工事費

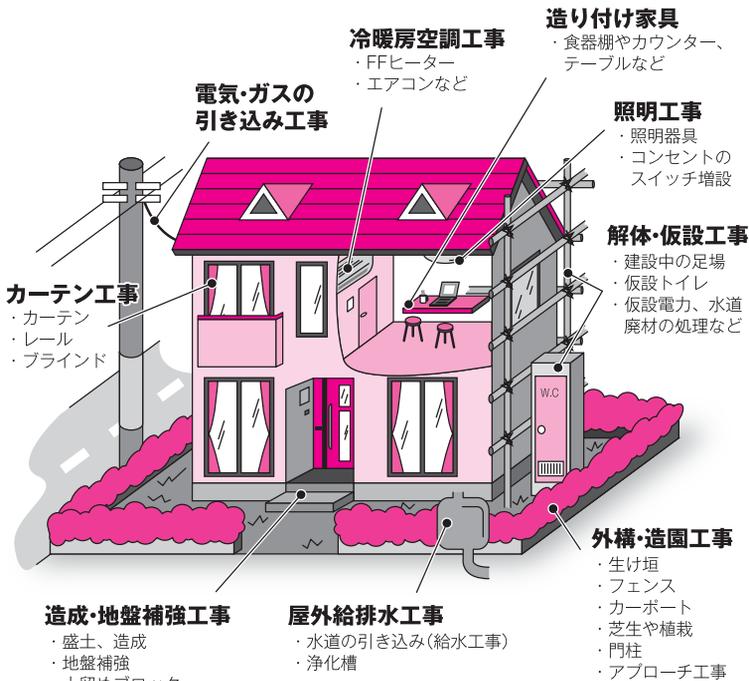
一般的には、外構工事や浄化槽を設置するなどの屋外給排水工事、電気・ガスの引き込み、照明器具やカーテン、空調設備などの工事費用のこと。また、解体工事や地盤補強工事なども別途工事です（イラスト参照）。

ここがポイント！

「本体工事費」および「別途工事費」に含まれる項目は、依頼する施工会社によって変わるので、見積書の項目は必ず確認しておくこと。また、本体工事費の約1.2倍から1.4倍程度を総費用の目安と認識しておくこと。後々役立つでしょう。

諸費用・税金

消費税や売買契約書に貼る印紙税、地鎮祭などの祭事費用、火災保険料などは現金で支払う場合が多い。前もって準備しておきましょう（p.25を参照）。



● 施工会社の工事明細例

※住宅レポートを見るときは、本体工事価格とそれに含まれる工事項目のどちらも見るようにしましょう。

本体工事費用に含まれる項目 ※消費税は含まれません

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 仮設工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 基礎工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 木工事 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 骨組工事(鉄骨系) | <input checked="" type="checkbox"/> 屋根工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 板金工事 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 外装工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 建具工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 石・タイル工事 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 防水工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 左官・吹付工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 塗装工事 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 内装工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 雑工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 電気設備工事 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 冷暖房工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 住宅設備機器工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 電気引込工事 |
| <input type="checkbox"/> 水道引込負担金 | <input checked="" type="checkbox"/> 屋内給排水設備工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 屋外給排水設備工事 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 給湯工事 | <input type="checkbox"/> ガス工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 家具工事 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 照明器具工事 | <input checked="" type="checkbox"/> カーテン工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 資材運搬 |
| <input type="checkbox"/> 解体工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電システム工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 設計・監理料 |
| <input type="checkbox"/> 外構工事 | <input type="checkbox"/> 造園工事 | <input type="checkbox"/> 地盤改良工事 |
| <input type="checkbox"/> 浄化槽設置工事 | <input checked="" type="checkbox"/> 諸経費 | |

本誌住宅レポートより

本体工事に含まれる項目のうち、チェック☑のないものが別途工事もしくは、工事の必要がない項目です。この明細のうち特に地盤改良工事費・水道引込負担金・外構工事費・造園工事費は、ケースバイケースで金額が大きく異なります。