


家づくりの夢を実現する

住まいの  
総合情報誌

月刊ハウジング

# HOUSING

本当の  
住み心地が  
聞ける!  
**事例紹介**  
**18例**

 一戸建てを建てる

**一挙公開!** HOUSING SELECTION 今月の事例

## 家づくりの費用と中身

知らないと損する!? 坪単価の賢い見方

## 本体価格、諸費用、 別途工事費ってなに?

 **こうなる! 4月からの公庫融資**

**5** 1999  
月号  
定価 **¥820**



# 家づくりのお金大特集

あなたのギモン、不安にお答えします!




新商品データファイル

## 地球環境にやさしい家づくり

新シリーズ **住まいと健康 最新事情**  
家族の健康を考えた住宅&設備 **13社**

マンガ HOUSING講座 **よくわかる「住まいの図面」**

輸入住宅&設備メーカー **22社** 紹介

 **住宅設備を選ぶ**

輸入住宅 **インテリアコーディネート術**

内装 キッチン  
エクステリア  
バス・サニタリー  
etc. **「設備のお値段」  
価格の違いはここ!**

ガーデニング・レッスン **庭木や花木で印象的な庭づくり**

家づくりがわかる!ハウジングのホームページ <http://www.isize.com/house>

隣家との間のスペースは  
共同でタイルを敷き  
共用スペースに



古くからの住宅が密集している地域での新築。「うちの窓とお隣の窓が向き合わないようというところまで、気を配って設計してもらえました」と奥さま。隣家との間には共同でタイルを敷き、駐車スペースをおたがいに融通し合うなど、限られた敷地を有効に利用するための工夫もしている。



布基礎を立ち上げたコンクリートのベンチが  
リビングとダイニングを仕切る



中央部の布基礎を腰の高さに立ち上げ、リビングとダイニングの仕切り兼ベンチにしている。この仕切りは庭まで延長され、リビングに面した観賞用の庭と、ダイニング・キッチンに面した家庭菜園用の庭を分けている。リビングからは家庭菜園は見えないが、段差のあるダイニング・キッチンからは両方の庭が見渡せる。緑の季節になると芝生がきれい。

坪単価64.2万円 / 延床面積30.3坪 / 東京都 山田さんの家

# 家庭菜園用の庭を確保した 休日が楽しみになる家が完成

物件探しの間も貯蓄を続け、予算がアップ。注文住宅を建てることに

間もなく入居2周年を迎える山田さんの家。南向きの庭に面した窓から風や光が入り、遊びに来た友人たちが「リゾートにいるみたい」と長居してしまう明るくのびやかな住まいだ。結婚を機に家を建てようと考えた山田さんが最初に計画したのは中古の一戸建ての購入。少ないローン返済額ですむような古家付きの土地を買っておき、資金ができたら建て替えるつもりだった。ところが、物件を探している期間に予想以上に自己資金が貯まり、都内に土地を購入して新築することも可能になった。

「都心に家を建てるなんて夢だと思っていたんですが、ポーンと全額貯蓄にまわしたり、共働きでがんばっているうちに、その夢が実現してしまったんです」

見つけたのはご主人の勤務先まで1時間以内、緑が多く静か、奥さまの実家からも遠くない場所、という希望をすべて満たした土地。96年2月に購入し、大学時代の友人の建築家に設計を依頼した。

山田さんが出したプランへの要望は庭のスペースをできるだけ広くとること、浴室に天窓を付けること。

「その他は、基本的なイメージを話し合ったうえで建築家に任せました。最初にあがってきたプランを見て、リビングの和室を小上がりから段差のないスペースに変えてもらったり、壁を向いていたキッチンの調理台を、庭を見ながら調理ができるようにしてもらったりなど、多少の変更はしましたが、あとは希望どおりのプランでした」

土地の購入と家の建築のための費用は、自己資金と3600万円の銀行ローンで調達。返済していける毎月返



4



5

### 天井の高さまでとった窓からLDKにいっぱいの光が入る

周囲を住宅に囲まれた立地のため、入居するまで日当たりに不安があったという山田さん。しかし、昼間は高さ2m70cmの天井までとった南向きの窓から、夕方は写真④のソファの後ろにある西向きの窓から日が入り、一日中明るいとか。窓には複層ガラス、床には灯油の床暖房を使い冬でも暖かい。

済額とボーナス時加算額から、20年の返済期間を出した。「前に住んでいたアパートは家賃6万円でしたから、毎月11万円の返済がある今のほうが、月々の負担は増えましたが。でも、結婚以来何年も自己資金のために、収入の多くを貯蓄にまわしていましたから、暮らしのゆとりは変わりません。変わったといえば旅行に行く回数が増えたことくらい。でも、この家ができてからは、以前ほど旅行に行きたいという気持ちにならないんです」と奥さま。家庭菜園で穫れる野菜で料理をしたり、お友達を集めて庭でバーベキューをしたり、新居での暮らしを満喫しているようだ。



6

出かけなくても幸せ。  
家でくつろぐ時間が増えた

建築中、週に1度は現場見学に通ったという山田さん。待望の新居が完成し、入居してからは、休日は家でくつろぐことが増えたそう。広くてくつろいでいただけるから、お友達を呼びやすくなったのもうれしいです」と奥さま。



収納たっぷりですっきり明るい  
オープンタイプのキッチン

8



9

庭を眺めながら料理ができる明るいキッチン。冷蔵庫や食器棚などはリビングから見えない奥に置かれている。調理台の後ろは全面収納スペース。調理道具や料理の本、食器類が入り、まだまだ余裕がある。収納上のスポット照明はご主人のアイデア。コンセントを付けておいてもらい、以前から使っていたライトを置いただけのものだ。



7

### リビングと一体になった 和室コーナーはご主人の希望

リビングの一角の和室コーナーはご主人の希望で設けられたもの。小上がりにする予定だったのを、リビングの一部として使いたいからと段差をなくしてフラットに。ロールスクリーンで仕切って、客間として使うこともできる。



12

### プライベートな空間の 2階には、洗面室や トイレも設置

浴室のほか、洗面室、トイレなどは寝室のある2階に配置。2階のホールにはミニ冷蔵庫を置くスペースもあり、お風呂上がりの飲み物などをストックしておける。プライベートな時間を、階段を上り下りせずにゆったりと過ごすことができる。



11

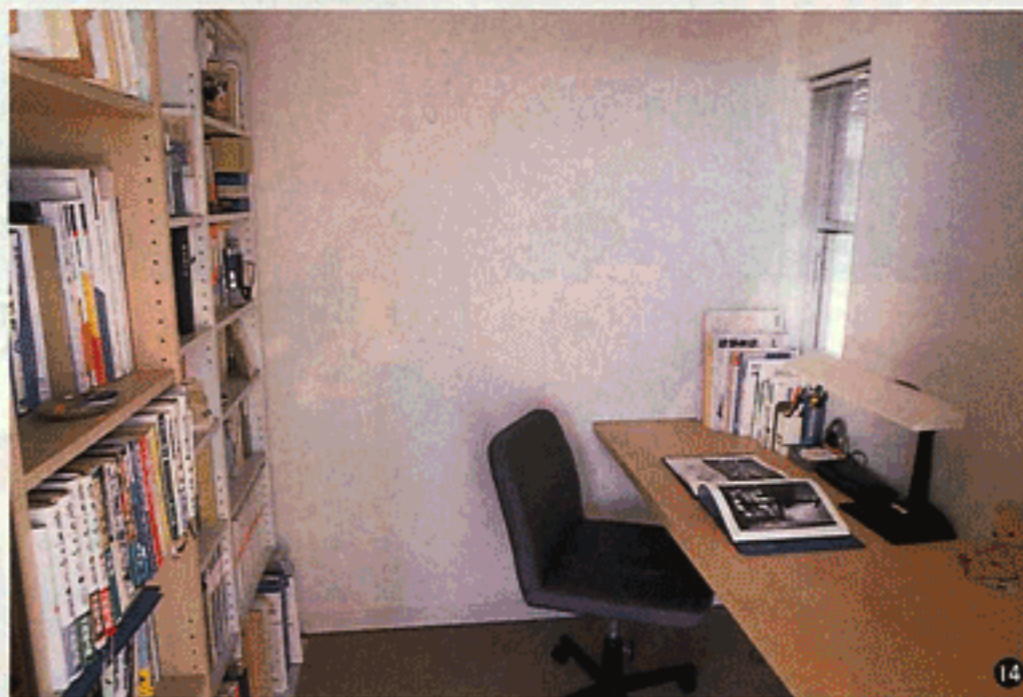
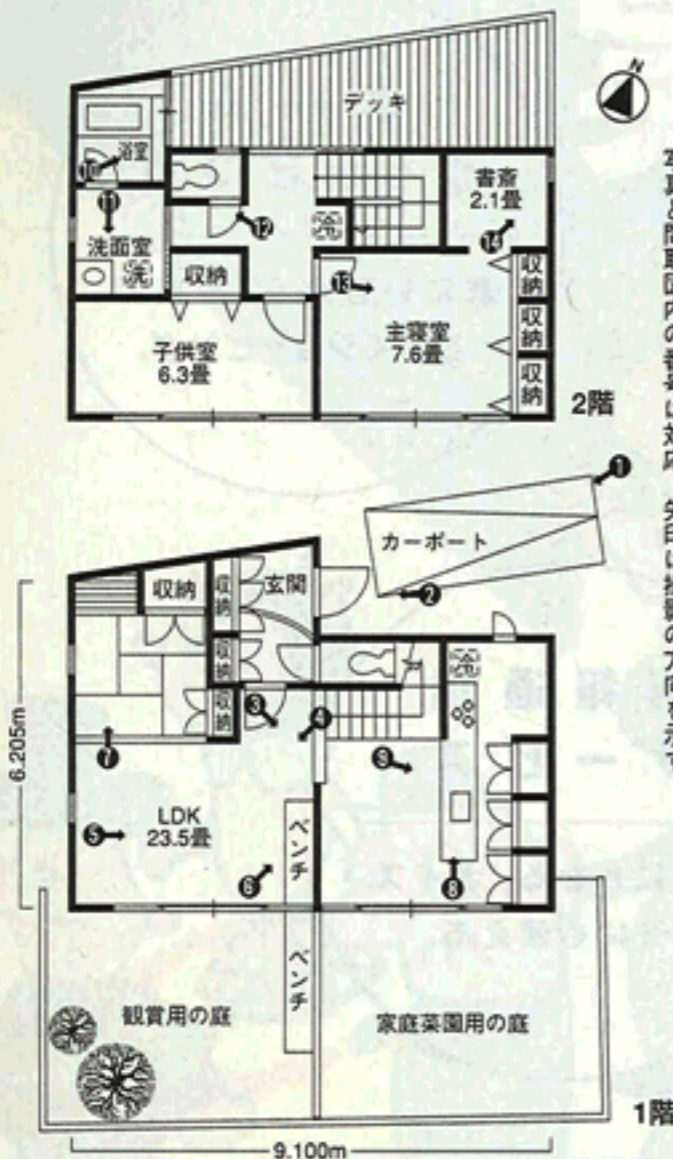
天窓を設けるため、浴室は2階に。  
窓の外のデッキをアレンジするのが楽しみ  
浴室に天窓を付けたという山田さんの希望がかない、浴室は2階に。窓も大きくとられ、明るい空間に仕上がった。今後は、窓の外のデッキに目隠しの仕切りをし、緑を置いて坪庭ふうの空間をつくる予定。窓を開けての入浴が楽しめる。



10

## DATA

敷地面積/147.52㎡ (44.6坪)  
 延床面積/100.49㎡ (30.3坪)  
 1階52.52㎡ 2階47.97㎡  
 家族構成/夫(39歳)+妻(30歳)  
 工法/木造軸組工法(大黒柱のみコンクリート造)  
 設計/渡辺治建築都市設計事務所  
 ☎044(422)0502  
 契約/1996年9月 竣工/1997年4月



写真⑬は2階の主寝室。壁いっぱいには収納を設け、洋服ダンスなどがない、シンプルな空間にした。手前のローボードは主人のお友達がつくってくれたもの。写真⑭は主寝室の奥にある書斎。最初のプランではウォークインクローゼットの予定だったが、主人の希望で変更した。約2畳のコンパクトなスペースだが、窓も設けられ明るい。

## 家づくりにかかったお金

### 本体工事

仮設工事	804,000円
基礎工事	1,009,240円
木工事	5,780,000円
屋根・板金・樋工事	490,520円
左官工事	156,200円
防水工事	25,000円
アルミサッシ工事	1,274,800円
サイディング工事	1,166,830円
タイル工事	191,750円
木製建具工事	1,169,500円
作り付け家具工事	420,000円
金物工事	159,000円
ガラス工事	113,500円
塗装工事	778,860円
内装仕上工事	378,850円
住宅設備工事	911,725円
雑工事	416,750円
電気工事	936,390円
空調・換気工事	1,539,600円
給排水・給湯設備工事	740,000円
諸経費	1,000,000円

本体工事費 .....19,462,515円  
 (消費税別途)

### 別途工事等

外構工事	809,750円
床暖房工事	751,900円
キッチン工事	630,000円
設計監理料	1,500,000円

### 土地取得費

土地代・仲介手数料	53,000,000円
-----------	-------------

### 諸費用

地鎮祭費用	50,000円
登記費用	1,500,000円
住宅融資保証委託料	400,000円
建築確認費用	16,000円
家具購入費用	700,000円
ロールスクリーン購入費用	140,000円
引っ越し費用	98,000円
贈与税	700,000円

費用合計.....79,758,165円

## 山田さんの資金計画

### 自己資金

4300万円(実家からの援助1000万円含む)

### 融資内容

銀行ローン●3600万円(金利2.25~2.5%)

### 返済額(建物分+土地分、20年返済)

毎月●約11万円  
 ボーナス分●約32万円

### ここがポイント!

「土地購入時の自己資金は2600万円。その後、建築費を払うまでの約1年間、一生懸命貯金をして700万円を貯め、妻の実家からも援助を得て自己資金にしました。銀行ローンは3600万円。早く返済を終わらせたいので、銀行で設定する最長返済期間ではなく、毎月払える金額から出した返済期間にしました。実は金利の高い時期にした定期預金がもうすぐ満期になるので、それで繰り上げ返済をし、返済期間をさらに短くする予定です」