

先回は、「おいくら」に注目して「坪単価」の真実をお話しさせていただきました。

「その坪単価にどこまで入っているの？」

坪単価は、工事内容で全然違う事が、理解いただけたかと思います。
当社の住まい創りは、すぐに住める状態での価格表示を心掛けております。

オーダーカーテン、全室LED照明器具、高性能冷暖房器具、

上下水道工事、外部配線工事等々・・・

家具や家電を含めてご注文いただく場合もございます。

さて、今回は、もうひとつの**チェックポイント**のお話しです。

先回は、工事内容の違いが値段の違いという事。

今回は、建物の面積のお話です。

先回もお話ししたとおり、

建物価格を建物の面積（坪）で割ると

その坪単価という金額が出ます。

例えば建物価格 2,000 万円、
面積 40 坪（約 132 m²）の家なら
 $2,000 \text{ 万円} \div 40 \text{ 坪} = 50 \text{ 万円/坪}$

坪単価 50 万円の家！

となるわけです。簡単ですね。

ここで2回目の「ちょっと待った！」です。

もうおわかりですね。

そう**建物の面積**の話です。

建物の面積って**2種類ある**ことをご存知でしょうか？

1つは、「**床面積**」 といって、単純に言えば、「**建物内部の面積**」 です。

※木造や鉄骨造では、算定の仕方が違いますが、今回は、割愛します。

この「**床面積**」は建築の際、行政手続きの書類や図面にも記載されますし、建物完成後、登記の際にも使われる

「**法律で決められている算定方法のある面積**」です。

通常、玄関ポーチ、下屋、濡れ縁、犬走り、バルコニー、吹抜け、ロフト（高さ 1.4m 未満・諸条件あり）は、「**床面積**」に含まれません。

もう1つは、「**工事面積**」、「**施工面積**」という表示方法があります。

これは、上記の**玄関ポーチ他、工事する面積**を全て含みます。

すると「**床面積 40 坪**」の家でも**玄関ポーチ**や**バルコニー**を入れると

「**45 坪の家**」や「**50 坪の家**」になるわけです。

それでは、先回と同じ 2,000 万円の家が、床面積 40 坪の家ですと

坪単価 50 万円の家！になります。

ところが**床面積 40 坪**でも**工事（施工）面積 50 坪**になると

2,000 万円 ÷ 50 坪 = 坪単価 40 万円の家となります。

坪単価 50 万円と**坪単価 40 万円**では、

もちろん**坪単価 40 万円**の方が**安く**見えますよね。

つまり、坪単価を出す**面積も違う**、つまり**数字のトリック**という事です。

また「工事面積」、「施工面積」は、**算定方法が決められていません。**

各メーカーで**バラバラ**と書いていいでしょう。

工事内容でも坪単価は違い、そして面積の表示でも違うのです。

ですからハウスメーカーさんに、

「坪単価は、どこまでの工事内容が入っていますか？」

「その坪単価は、床面積ですか？工事（施工）面積ですか？」

と聞いてみてください。

そこで

「住める状態のお値段ですよ。」

「床面積で割っているので、高く感じるかもしれませんね。」

と返ってくれば、安心ですよ。

さて「**おいくら？**」と題して2週に渡り、ご説明させていただきました。

まだまだ不明な方は、お気軽にお問合せください。

来週は、今回の「おいくら？」についての「業界ウラ話」と題して、
自分が経験したビックリ体験をコソッと皆さんにお知らせします。

広告は、出しません（って言うか、ヤバイので出せない・・・）からご注意ください。