

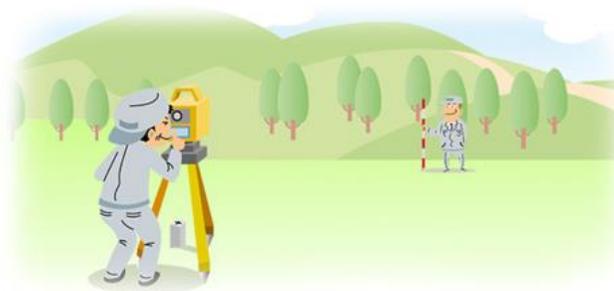
○ 建築のご相談

土地からのご計画のかたは、土地探しからお手伝いいたします。
ご要望をお伺いし、取引のある不動産業者と共にお探します。



○ 敷地の調査

法的制限、環境制限、後々費用が発生する可能性のある部分を事前に把握します。
例：建築法規、県条例、給排水(浄化槽、放流先、最終マス、管底など)、地盤状況(高低差、境界)など。



○ 概算資金計画・基本プラン

ご家族構成、ライフスタイル等をお伺いし、過去物件にて概算資金計画を行います。
建物・土地費用以外の、予測される費用も含めた総体資金計画をご提案いたします。
例：登記費用、申請料(建築確認、浄化槽、上水道等)、エクステリア、軟弱地盤の場合の改良など



1ヶ月

2ヶ月

○ 設計士と打合せ

おおよその計画が把握できましたら、設計事務所との詳細プラン、インテリアコーディネートのご提案。



○ 積算・見積書

詳細打ち合わせ終了後に最終資金計画をご確認いただきます。
希望の金額になるまで、再見積りを致します。



○ ご契約

工程・引渡しの際の確認をします。



○ 発注・申請手続き・地鎮祭

建築確認申請の手続き等を行っていきます。

6ヶ月

1ヶ月

1年

○ 基礎工事

ベタ基礎工事を行います。
軟弱地盤の場合は、杭工事や地盤改良を行います。



○ 建築本体工事

上棟から外装工事・内装工事と施工します。

★荒壁(土壁)施工の場合は、乾燥期間が必要となります。



○ 建物完成・お引渡し

□ これだけは知っておいて下さい

新築住宅をお考えのお客様が家を建ててそこに住む為には、家本体価格以外に必ず必要となる別途費用があります。この別途費用を予算の中にある程度組み込まずに、住宅会社の方と家本体の値段だけでドンドン予算いっぱいまで自由設計でいくと、あとで予算オーバーになり必ず後悔する結果になります。

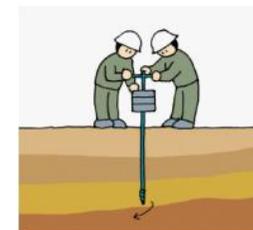
□ 古い家の解体費用

住宅の建て替えの場合、古い家を取り壊す解体費用がいります。最近ではアスベストの問題もあり、以前と比べて非常に金額が高くなりました。

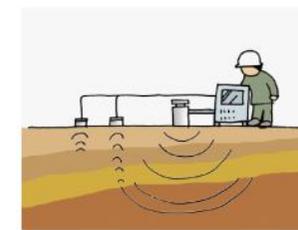


□ 新しい土地の調査費用

建築する土地の地盤の強度を調査し、必要な地盤改良の数値を算定する費用です。



スウェーデン式サウンディング試験



弾性波探査試験（表面波探査）

□ 新しい家の設計費用

設計士がお客様の希望にそって、家の広さや間取りを図面におこす為の費用です。通常、この設計費と後で説明します確認申請費用とを合わせて説明しますが、別途になる会社もありますので、あわせて予算内に組み込んでおくべきでしょう。

□ 確認申請費用

確認申請というのは、設計した家の図面が法律を守って計画されてるということを届け出る手続きです。家の高さや面積、部屋の採光率や隣地との後退距離などを、建築基準法にそって設計されてるか審査してもらい建築の許可をうける為の費用です。

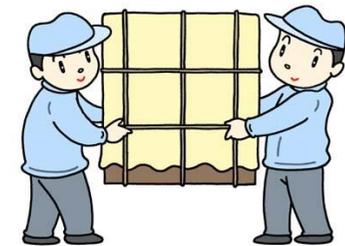


□ 火災保険料

ローンの借り入れ条件等によって増減しますが、必ずかけておくものなので初めから予算内に組み込んでおくべきでしょう。

□ 仮住まい、引越し費用

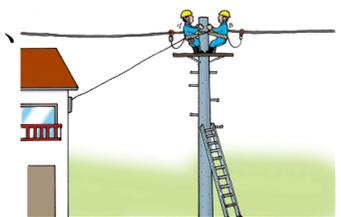
建て替えの場合、着工から竣工引渡しまでの間の仮住まいの家賃と引越し費用が2回、これも計画予算にいれておくほうが親切な説明だと思います。今住んでいる場所から、新たに別の土地で建築する場合は、引越し費用が1回です。



□ 屋外給排水工事、電気工事、ガス工事

公共の上下水道本管や電柱、ガスの本管から家本体に引き込んでくる為の工事費です。これも建て替えの場合と更地に新築の場合では金額にかなりの差があります。以前に建物が建っていなかった場所では、水道本管やガス管、電柱などがどこまできているかを確認しておかないと、びっくりするくらい高くつく事があるのでご注意ください。

建て替えの場合、給水は以前使用していた引き込み管をそのまま使用するならば費用はいりませんが、建て替えを機に給水の口径を大きくした場合は費用発生します。



□ インテリア、アンテナ

カーテンや照明器具、エアコン、テレビアンテナ(ケーブル)、電話引込など家本体についてこないものです。これも住宅会社さんによっては、基本でいくつかつけておられるトコロもあります。お客様のお好みや希望、今お使いになられてるものを使われる場合もありますので、ご相談下さい。

□ 外構工事

これも建物を建てる敷地や条件によって金額が上下し、後々予算計画に大きく影響をもたらすので、初めから予算内に組み込んでおくべきです。

予算計画の段階で外構工事をいれておらず、後で予想外の費用がかかったという話も実際に耳にします。

建築する敷地の条件で大きく予算が変わるポイントに、高台があります。

これは道路との高低差があればあるほど外構工事にかかる費用が大きく変わり、本体建築時にも残土処分のボリュームが増えてきます。



□ 登記費用

新しく建てた建物には住宅の表示登記と保存登記が必要です。

表示登記は建物の完成後に土地家屋調査士さんが家の構造や面積を調査して、法務局の登記簿に登記します。

保存登記はその家が誰の所有する家かを司法書士さんが登記します。

この他に住宅ローンを利用した場合抵当権の設定を司法書士さんにおこなってもらわなければならないので、これも予算に組み込んでおく必要があります。



□ 地鎮祭、上棟式の費用

これもお客様の希望でおこなわない方もおられるので一概に言えませんが、ご近所への挨拶まわりの費用と合わせて予算の中に組み込んでおくと、後からの急な現金出費に備える事ができるでしょう。

★以上が家本体以外にかかる費用のおおよその項目です。

住宅取得の際には必ずかかる費用ですが、住宅会社によって本体工事に含まれてる項目と含まれてない項目、もしくは契約の段階で説明が不十分であるなどの項目がありますので、予算計画の際の確認にお役立てください。