

Self build いいものを安く

1. 人生最大のイベント

一生の中での最も大きな買い物は住宅だといわれています。

誰もが、失敗せず少しでも安くてよいものを買いたいと思うのは当然のことです。

注意すべきは、新聞チラシや電柱の看板を

見て、怪しげな業者に捕まらないことです。設計料はタダ、工事費は坪25万円というようなものはまず注意です。

粗悪品か、追加料金を取られるのが落ちです。プレハブ住宅でも、安さを売り物にしたものがありますが、標準そのままならともかく、チョットでも変更しようものなら、法外のオプション料金を取られることも覚悟しておくべきです。

2 .安く確実に

一般に、熱心な設計屋さんと良心的な工務店を選ぶのがよいとされていますが、どの業者を選ぶか一生に一度しか体験できない大事業に失敗は許されないことも迷いの種です。

良心的な工務店であっても、その取引高や財務内容により部材の仕入れ単価は極端に違うから当然、契約価格に反映してしまいます。

展示場のモデルハウスも客引きの道具にされていることもあります。

もっと、安くするコツがあるとすれば、やはり努力して自分でやる**分離発注方式**です。基礎は建設屋さん、屋根はトタン屋さん、木材は材木屋さん、という具合です。

しかし、この方法にも落とし穴があるのです。

業者は一生に一度しか相手にしない顧客と、頻繁な取引先とでは提示価格が違うからです。

分離発注がよかろうと思って実践したところ



途中で、予算がオーバーしてしまい、一年間も工事が途中ストップしてしまっただけの例も実際にあります。

安易な素人での分離発注は極めて危険です。

最も安くいいものを建てる、この方法は本人の努力と一緒にになれる建築マネージャーを探すことです。

問屋からの安い仕入れができ、専門業者の見積もりが鋭くチェックでき、センスの良い設計・監理担当を抱えるマネジメント会社と協同することによって、自分の思い通りの建築が安価で確実に実現できます。

3. CM方式

CM方式とはもともと、官庁などに於いていち早く導入されてきたのですが、民間での導入はこれからというところなのです。

発注者とCM会社が綿密に打ち合わせし、部材を廉価に購入し「原価主義」とオープンな会計処理で「いいものを安く」調達することを考えた協同施行方式なのです。

