

実際40万円はかかる「24.8万円」のマジック

諸経費は一律13%

タマホームは本体価格と付帯工事費の合計額に一律13%の諸経費が上乗せされる。例えば、本体1000万円円で工事費100万円の組合、合計額110万円で13%の諸経費がかかる。ほとんどの会社はこの費用がからまない。

オプションが必ず発生する仕様

右図のようにタマホームの標準仕様には2階のトイレがない。それは下駄箱やキッチン、洗面台など「家を新築するなら当然欲しい」と思われるものがオプションになっている。標準仕様の家の多くは建ててはいるが、あまりに少ない。

施工面積による坪単価の算出

延床面積は床面積の倍、施工面積はそれにバルコニーなどを足したもの。後者の方が大きな数字になり、坪単価は安くなる。例えば右図の建物面積912万円の場合32.7坪の延床面積だと坪単価約28万円、38.7坪の施工面積だと約24.8万円。

「圧倒的に安く、家も保証もしっかり」。タマホームはそんな理想的なハウスメーカーなのか？ やはりそこには数々のマジックがあった。営業マンから直接聞いた安く見せるカラクリと、最近メディアで話題になったクレームの実例を紹介する。

4LDK プラン 912万円 (税込)
V00002 価格 912万円 便利な住性能を備えた充実の間取り。



施工面積: 121.48㎡ (28.72坪) / 1階床面積: 65.00㎡ (15.64坪) / 2階床面積: 53.00㎡ (12.62坪) / 延床面積: 118.00㎡ (28.27坪) / 建築費: 61.00㎡ (14.45坪)

安さの弊害は営業担当者に見える？

ハウスメーカーの営業担当者との相性は重要。いがい建てる打ち合わせと内容が違う。などのトラブルが多い。タマホームも多分に認められ、その安さゆえに建設費より先に担当者の評価が下がる。つまり、安くても性能が落ちる。担当者の「当たり」「ハズレ」が評される背景には、本来なら建設費が役割を分担するところをひとりでまかなうシステムがある。人員削減のため、あるいは工務店など、安くつくるためのシステムが、そのようなところになり、客として弊害が出ることもあるのだ。「言った」「言わない」にならないため、担当者がメモしているのはチェックしたいポイントだ。

間の仕事の引継ぎをスムーズにし、工務店を始末しているのだ。人員費も他社に先払って削減している。大半メーカーで家を建てる場合、営業、設計士、インテリアコーディネーターなど複数の担当がつく。「打ち合わせは全員でないと進まないけど、2週間先までスケジュールが合わない」なんてことも多い。タマホームはすべて営業担当1人が対応。人員費が削減でき、建て主としても効率的に打ち合わせができる。では、タマホームに死傷はないのか？ 実は「24.8万円」にカラクリがあった。まず13%の諸経費。

「延床面積」がある。当然同じ建物でも、施工面積は延床面積より大きく、坪単価は延床面積より施工面積で算出した方が1.2割安くなる。ちなみに大手メーカーの大半は延床面積で算出しているが、タマホームは施工面積での算出だ。こうした積み重ねにより、タマホームの実際の平均坪単価は40万円を超えたとはいえ、それでも十分に魅力的な価格帯だ。では「安い」のか？ それは担当者の質も考慮して最終判断したい。

「このメーカーも人材のバラつきはありえる。だが教育体制が整わない成長企業はよりバラつきが顕著だ。いかにして誠実で丁寧な営業担当、現場監督に出会えるかがタマホーム選択の力になるだろう。」

次に必ず発生するオプション。ほとんどの新築工事で行っている断熱対策は約10万円。2階のトイレは30万円以上。そのほか収納など、当然と見られるものが付いておらず、建設費のオプションが必要になるようだ。

最後は、坪単価の算出方法。住宅の面積の単位は、主に各階の床面積をすべて足した「延床面積」とさらに玄関ポーチなどを足した「施工面積」がある。当然同じ建物でも、施工面積は延床面積より大きく、坪単価は延床面積より施工面積で算出した方が1.2割安くなる。ちなみに大手メーカーの大半は延床面積で算出しているが、タマホームは施工面積での算出だ。

結論

コストに対する性能十分 タマホームはいい担当者と 出会えた時に買いとなる

タマホームはこの価格帯で考えれば住宅性能は十分だ。ただし、家を建てるには完成までの過程も重要で、営業担当者のレベルで家づくりは大きく変わる。そのためにも担当者に出会えば、申し分ない買い物になる可能性は高い。



きはある。だが教育体制が整わない成長企業はよりバラつきが顕著だ。いかにして誠実で丁寧な営業担当、現場監督に出会えるかがタマホーム選択の力になるだろう。」