

吉 一般建築設計・施工
石原工務店

石原工務店株式会社

〒247-0074 神奈川県鎌倉市城廻396 TEL / 0467-46-3945 FAX / 0467-46-3985

営業時間 9:00~17:00 定休日 / 火曜日・水曜日(工務は土・日・祝日) 対応エリア / 鎌倉市、藤沢市

車でお越しの方は、事務所に
駐車場を完備しております

バスでお越しの方 JR大船駅から ①城廻中村行「陣屋坂上」下車 徒歩1分 ②渡内経由藤沢駅北口行「久成寺前」下車 徒歩5分
JR藤沢駅から ①渡内経由大船駅西口行「久成寺前」下車 徒歩5分



www.ishihara396.com

compact is
best!

L I F E
S T Y L E
B O O K

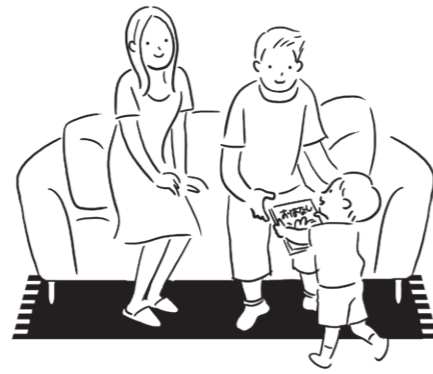
S I M P L E N O T E

Contents

IMAGE

家をつかって、
家計がラクになる!?

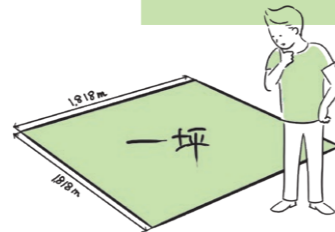
03-04



COST

ご注意ください。
「坪単価」はウソつきです。

05-06



BUDGET

家づくりのリアル。
あれもこれも、必要です。

07-08



ENTRANCE PRICE IMAGE

知らないと損をする
入口価格 出口価格

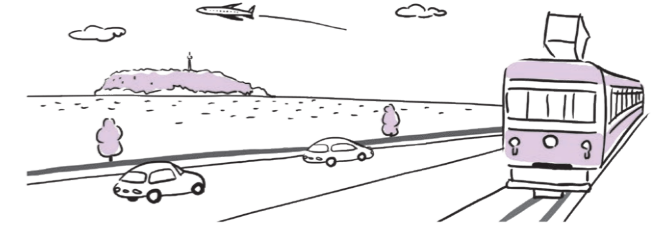
EXIT PRICE

09-10

COMPACT

家づくりのコストは
「豊かな暮らしへの投資」と
考えます。

11-12



KAMAKURA FUJISAWA

石原工務店が
鎌倉・藤沢にこだわる理由。

13-14

SPEC & DESIGN

地元の気候、
特性に合わせた家づくり。

15-16



OB INTERVIEW

お客様の变化、驚き

17-19



IMAGE

家をつくって、 家計がラクになる!?

「家づくり、思ったよりお金がかかってしまった…」

「イメージと違う家が出来た…」

残念ながら、一生に一度の買い物に
満足できない方が多くいらっしゃいます。

私たちがつくるのは「建てた後の豊かな暮らし」です。

建てる前より家計が潤うような家づくりを、
進めていきます。



必要なのは「コスト意識」と「知識」。

コストを考える

COST

限られた予算の中で、大きさに
こだわりすぎて建物の性能を犠
牲にすると、住んでからのランニ
ングコストが高くなってしまいます。



知識を得る

KNOWLEDGE

家づくりを始めても業者任せに
して、勉強しないまま進むと、知
らない間にムダの多い、理想と
遠い家ができていきます。



家の価値は 大きさではありません。

私たちが考える「豊かな暮らし」を叶え
る家とは「コンパクト」かつ「高性能」な
ものです。家づくりに、このようなカタチ
があることを知るだけで完成後の家も、
その後の暮らしも大きく違ってきます。



ご注意ください。 「坪単価」は ウソつきです。

一見魅力的に見える「坪単価が安い家」とは、どのようなものでしょう。

坪単価は、家が小さくなればなるほど必然的に高くなり、
大きくなるほど安くなります。

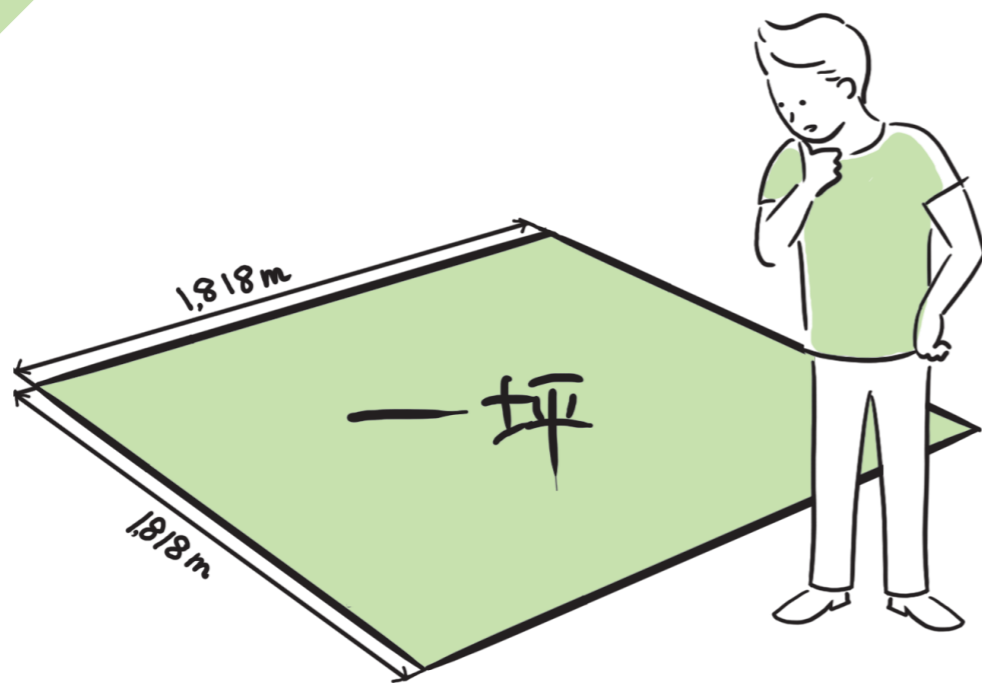
たとえば、坪単価50万円で25坪の家を建てたとしたら
1,250万円で収まる、とはなりません。

最低でも1,500万円ほどは、かかってくるでしょう。

家の価格を坪単価で判断するのは、正しくありません。

坪単価に比重を置いて家づくりをしてしまうと、

どのような家になってしまうのでしょうか。



坪単価にこだわりすぎると・・・



後々の出費が増える

家の面積と比例して建築コストは高くなっていきます。家が大きくなれば固定資産税も高くなり、後々のメンテナンスコストも必然的に上がります。土地が広くなった分、外構工事にもコストがかかりますし、維持管理の手間も増えることになります。つまり、イニシャルコストとランニングコストの両方の出費を増やす家になってしまいやすい...というわけです。



快適性能は下がる

家が大きくなると、連動して建築コストが高くなります。オーバーした予算を減らすために、材料のグレードを落とさざるを得なくなります。しかし、断熱材のグレードを落とせば、冷暖房ロスが生まれるようになり、結果、電気・ガス・灯油代がアップ。そもそも不快な住環境になってしまうことになります。

ランニングコスト比較表
CASE STUDY

	費用	備考	ランニングコスト (円/月)	35年総額 (30~65歳)	50年総額 (30~80歳)
マンション	電気代		11,500	4,830,000	6,900,000
	ガス代	都市ガス	6,000	2,520,000	3,600,000
	灯油代		2,000	840,000	1,200,000
	水道代		5,000	2,100,000	3,000,000
	生涯コスト		24,500	10,290,000	14,700,000
建売	電気代		11,500	4,830,000	6,900,000
	ガス代	プロパン	10,000	4,200,000	6,000,000
	灯油代		2,000	840,000	1,200,000
	水道代		5,000	2,100,000	3,000,000
	生涯コスト		28,500	11,970,000	17,100,000
SIMPLE NOTE	電気代		8,500	3,570,000	5,100,000
	ガス代	プロパン	0	0	0
	灯油代		0	0	0
	水道代		3,000	1,260,000	1,800,000
	生涯コスト		11,500	4,830,000	6,900,000

なんと
700万円の差が!

※ 石原工務店調べ

BUDGET

975

なんの数字だと思いますか。
じつは、一般的な住宅にかかると言われる修繕費。
975万円もかかるのです。



総予算は3つの項目に分類されます。

建物

- 本體工事
- 建築付帯費用(仮設トイレ、電気等)
- 建築前調査・申請等(解体工事、ZEH申請等)

土地

- 土地代金
- 仲介手数料
- 土地購入諸費用(登記、印紙等)

諸経費

- 金融機関融資に係る諸費用(住宅ローン契約に伴う印紙、手数料等)
- 家電更新
- 引っ越し
- 建築に伴う諸費用(登記、上下水道引き込み、地盤改良、造成、外構等)…etc

POINT

見落としがちなのが「諸経費」。およそ家づくり全体の10~20%かかると言われています。これらを視野に入れたゆとりある資金計画が必要です。

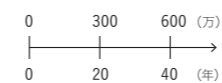
家づくりのリアル。 あれもこれも、必要です。

ムリな家づくりにならないためには、家づくりにかかる項目を知らず、建物の予算組みだけを意識していると、後から予算オーバーしてしまうことも…。そうならないために、家づくりにかかるお金の項目を知っておきましょう。

私たちは、975万円もかけさせません。

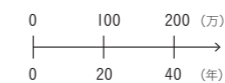
一般的な住宅の修繕費(基本的なコスト)

外壁と屋根
(サイディング・ストレート)



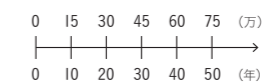
50年で約700万円

フローリング



40年で約200万円

給湯器(ガスの場合)

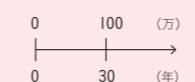


50年で約75万円

合計
50年**975**万円

石原工務店の場合

外壁・屋根



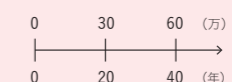
30年で約100万円

無垢床



50年で0円

給湯器(エコキュートの場合)



40年で約60万円

合計
50年**160**万円

※太陽光40万/40年、全館空調40万/40年かかります

※石原工務店調べ



税金も忘れてはいけません。

土地を買くと、翌年だけ不動産取得税という大きな税金がかかります。それ以外にも、毎年固定資産税がかかります。

生涯コストの差額は**815万円**。私たちの家の仕様・性能は、無駄な生涯コストをかけさせません。
安い建材で生涯コストを倍増させるよりもイニシャルコストに収めた、
未来で家族の足を引っ張らない家をつくれます。

知らないと損をする

入口価格 出口価格

入口価格

では買えません。

「30坪・本体価格1450万円～建てられます」

このような広告コピーにある金額を「入口価格」と呼びます。

1450万円という価格は実際にかかる費用の総額ではありません。総額を正直に伝えてしまうと、他に入口価格で集客をしている他社の営業戦略に負けてしまうので業者によって内訳の異なる最低限の費用のみを提示することが多いのです。

出口価格

でも買いたくありません。

提案されたプランを見て「お風呂の位置を変えたい、トイレはもっと広くしたい…」

となれば設計変更料が発生します。「キッチンのグレードを上げたい、外壁の塗り方にこだわりたい」なら設備のグレードアップに伴う差額が追加。「入口にダウンライトを付けたい、この部屋の窓を増やしたい…」となれば、追加工事費を払うことになります。

そうして2500万円、3000万円と膨れ上がった金額、契約金額より高くなった請求額のことを、「出口価格」と呼んでいます。

「ナットク価格」で購入してください。

石原工務店では、今どのくらいの買い物をしているのかわかりやすいように、自由に仕様・間取りを決められる「ビュッフェ方式」を採用しています。「PRICE LIST」を用いて安心・納得できる最終的な価格を最初にご提示。お打ち合わせの上、お客様のご希望に合わせて仕様を変更することが可能です。価格は完全固定。こだわりに寄り添い、ご納得頂ける仕様とプランを提案いたします。

～ナットク価格で買うために～ 知恵と工夫のアンダー110m²。

家づくりは、家族が親密に（時にはほどよい距離感を保ちながら）想い出を積み重ねていくための道具の一つ。家を建てることと引き換えにその後の暮らしをガマンするなんて…本末転倒だと思うのです。

だからこそ、家づくりのコストはできるだけ抑えたい。そこでまず見直したのが、家の大きさです。

「U110」の家はすべて110m²(≒33坪)以下。空間のムダを削ぎ落とし本当に必要な空間を、ゼロから考え直しました。

石原工務店は
諸費用込み・
ご提案価格全て含んでいます！

本体価格	宅地内工事 給水・排水・雨水		
設計費用 確認申請 管理費	瑕疵保険 地盤保険 工事保険	仮設工事 運搬費用 仮設電気 仮設トイレ 仮設足場	諸経費

PRICE LIST(目安)

延床面積(m ²)	坪数	建物本体価格 (消費税別)	建物本体価格 (消費税込)	諸費用込 参考総額 (消費税込)
82.64	25	¥21,429,852	¥23,572,837	¥23,573,087
85.95	26	¥21,742,794	¥23,917,073	¥23,917,323
89.26	27	¥22,055,736	¥24,261,310	¥24,261,560
92.56	28	¥22,368,679	¥24,605,547	¥24,605,797
95.87	29	¥22,681,621	¥24,949,783	¥24,950,033
99.17	30	¥22,994,563	¥25,294,019	¥25,294,269

(参考総額は建物に関してほとんど追加のない直に住める価格です)
 ■諸費用込 参考総額には(土地建物瑕疵保険・設計確認費・宅地内給排水工事・諸経費等)全て含まれます
 ■延床面積(建築基準法面積)には、吹き抜け・バルコニー・ポーチ等は含まれません(別途見積)
 ■土地代・外構費用・浄化槽設置・井戸掘削・地盤改良工事・整地・擁壁等 土地に関する項目別添

家づくりのコストは 「豊かな暮らしへの投資」

これまでお伝えしてきたように、家自体のお金以外にも、たくさんのお金が動いています。
限られた予算の中で大きさを求めてしまうと、
結果的に、建てた後の暮らしが逼迫してしまいます。

隙間風で部屋の
温度が保てず、
外の気温と同じ部屋の中で
過ごすことに…



毎月の光熱費が
高くて大変…

預貯金と年金
しかないのに
800万は痛いな…

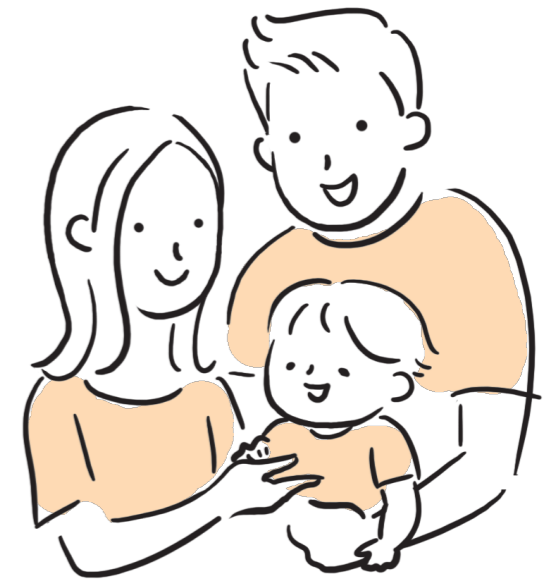


2階に主寝室を造ったものの、
老後の生活が大変になり
1階を増築することに…

使われなくなった部屋にも
固定資産税が…
減築もタダじゃないし…



減築にも
お金がかかるし…



コンパクト is ベスト

生活を圧迫し、結果として
生活の質の低下を招くことが
“大きな家を建てることのリスク”といえます。
暮らしに合わせた無駄のない間取りで
建てること。

それは、コンパクトな家で豊かな暮らしを
送ること。

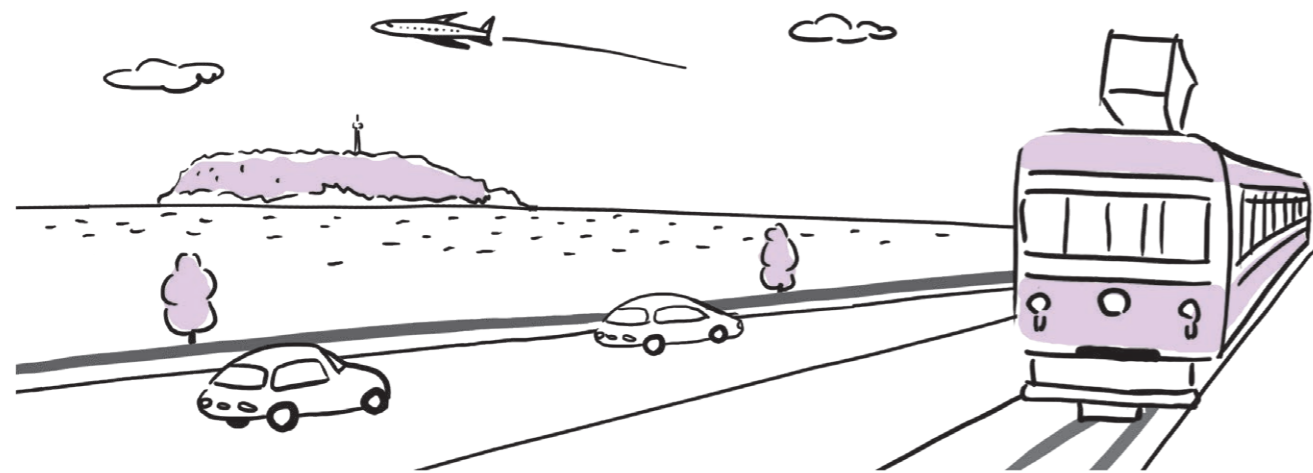
家づくりにはそんな形もあることを、
知って頂きたいのです。
その実現のために、私たちはお客様のお
手伝いをさせて頂いております。

COMPACT

石原工務店が 鎌倉・藤沢に こだわる理由。

鎌倉・藤沢は、日本有数の観光スポットであるだけでなく、住みやすさにも秀でたエリアです。
「自然と都市のバランスがとれた街で、未来を豊かにする家づくりをしたい…」
このエリアで長年家づくりをつづける理由です。

KAMAKURA



FUJISAWA

“KAMAKURA&FUJISAWA” 3つのGOOD POINT

GOOD POINT
1

穏やかな気候

穏やかな気候(夏は適度に暑く、冬も適度に寒い)が住む人に快適性を提供しています。また、昨今の気候変動にもかかわらず、大きな自然災害が長い歴史をみてもほとんどありません。

GOOD POINT
2

良好なアクセス&最高のロケーション

車30分圏内に山と海が共存する恵まれたロケーション。サーフィンもキャンプも楽しめる。家族でも1人でも過ごしやすい。それが、鎌倉・藤沢の魅力のひとつです。

GOOD POINT
3

文化的背景

気候的に恵まれたこのエリアは、古くから知識人・アーティストに好まれ、それらの人々がクオリティーの高い街並み、景色を創出。“品のあるコミュニティ”があります。

地元の気候、 特性に合わせた家づくり。

このエリアで長く快適に住まうために必要なスペックとデザインを追求しつづけた結果、生涯コストの削減を実現。

“豊かな生活”を送るための家づくりをお約束いたします。

シンプル is ベスト

過不足のないスペック

石原工務店の建物は、このエリアの気候特性・経済性を鑑み“過度な性能”を持たせません。それは、地元を知り尽くした“地元の職人が集まる集団”だからこそ、できることです。

洗練されたデザイン

デザインは、文化的背景をもとに“豊かな生活の創造”を目標に経済性を徹底的に追求。“線の少ない外観、内観”をつくりあげます。品のある洗練された究極にシンプルなデザインにきっと、ご満足いただけるはずです。



SPEC & DESIGN

地元スタッフだけのチームです

弊社のスタッフは、協力業者含めほとんどが地元の(車で30分圏内)人間です。土地勘の有無は施工計画、材料の見極め等において重要な要素になるからです。これは、お金では計れない付加価値と考えています。当然、緊急時・アフターの迅速な対応が可能です。

石原工務店と相性が悪い方

- 画一的、過剰スペックの高価な家が欲しい方
- 後々のことはどうでもいいので、今、安い家が欲しい方

私たちはこのようなお客様については、ご遠慮頂いています。価値観があまりにも異なると、未来を豊かにする家づくりが叶わないからです。



お客様の变化、驚き

実際に「コンパクト is ベスト」を踏まえてつくられた家の住み心地を、ご紹介します。

A様

4人家族
ご主人:32歳 / 奥様:35歳
(長男:4歳 / 次女:2歳)



B様

5人家族
ご主人:40歳 / 奥様:39歳
(長男:11歳 / 長女:8歳 / 次男:5歳)



C様

3人家族
ご主人:40歳 / 奥様:44歳
(長女:7歳)



※ 年齢は2020年8月現在のもの

Q 家づくりを思い立ったきっかけは？

A様

話を聞くうち
「いつか」が「いま」になった。

ずっと「そのうち建てるんだろ
うな」とは思っていました。ある日、石原工務店の勉強会のチラシが入っていて、ちょっと話聞いてみようかな？くらいの気持ちで行ったんですけど、話を聞いているうちに「次も聞いてみようかな」「今の時点でも不可能じゃないのかな」と考えるようになりました。

B様

子どものために
「寒い家」を卒業したかった。

以前の家は、冬がとにかく寒くて、結露がひどかった！床がめくれあがったり、カーテンに結露でカビが生えたり。子育てしながら家のことを見ることはできず、追いついていませんでした。長男が喘息持ちで生活環境があまり良くないと感じたので、健康的な家に住まわせてあげたいと思ったのがきっかけです。

C様

とにかく、急いでいました。

きっかけは、色々あります。前に住んでいたマンションの取り壊しの話や、祖父が病気で危うい中で子どもが小学校に入る前に終わらせたい気持ちがあり、すごく急いでいました。

Q あたらしい家の住みごころは、どうですか？

A様

冬ぽかぽか。夏カラッ。

すごくあったかい。暖房は雪のときに一度入れたくらい。賃貸のときは、朝から暖房入れないとやっていけなかったのに。冬の乾燥は気になりません。夏の湿気も、そんなに気にならない。日当たりもよく年中快適です。

B様

ぜんそく、治った？

子どもは今の家になってから全然ぜんそくを起こしてないですね。快適だからかな。冬でも乾燥している感じがしないです。夏も湿気を感じないのがいいです。

C様

明るすぎるくらい、
明るく開放的。

断熱はいいですね。冬、家に来る人はみんな「あったかいね」って言います。床は無垢材にして正解でした。風通しは良いです。明るさも…明るいんです。大変明るいんです。窓作りすぎちゃった、みたいな…実際より大きいイメージだったので、ちょっと多すぎたな、と(笑)

Q 経済的負担はどうですか？

A様

期待通りです！

しっかり抑えられていますね。前はプロパンで、冬場だと1万円近くかかっていました。今はお風呂+毎日の電気代でも1万円いかないくらいです。

B様

以前より、下がっている実感。

今、夏場の電気代は4000～5000円くらいで、冬場も8000円台。ガスも、夏は2000円台、冬も4000円台。水道代は、洗濯をよくしているの、ふた月で8000円くらい。電気やガスは抑えられているのかな。

C様

冬の暖房費が、まるまる浮いた。

昔は暖房を使っていたので、そういった意味ではだいぶ抑えられていると思います。

Q 間取りの使いやすさはどうですか？

A様

家族がつねに見えて安心。

リビングとキッチンが一体なので、顔が見えるからか、お互いどこにいるか見えるので安心。パパがご飯をささっと食べて出ていけるようにキッチン前にカウンターを作りました。ダイニングを作るとリビングが狭くなるし、子どもが大きくなると朝ごはんもバラバラになるので正解でした。

B様

家事が楽になりました。

すごく良いですよ！ 台所に立ちながら風呂場の様子分かるので、子どもたちだけで風呂場に入ることができるようになりました。家事動線が一直線なので洗濯物もぱっと干せてしまえるので良いです。トイレに子ども全員がついてきていたけど、それがなくなった(笑)。

C様

広くなったけど、動線は短くなった。

マンションのときは、縦長の間取りで真ん中にキッチンがあり真っ暗。西側にリビングがあったのでそっちに持って行って食べていました。今の家は…1階ですべてをやるというか、すぐお風呂だしすぐトイレだし…マンションに比べたら導線は短くなりました。

さいごに

いかがでしょうか？

私たちは、豊かな暮らしを実現したいと願う方を、熱くまじめに応援しています。

お気軽に、お客様の実現したい暮らしをお聞かせください。