

10の

素敵な家づくり!!

たった13分でわかる



これで安心!
家づくりを「成功」させる
チェックポイントとは!?

必見の小冊子!

はじめに

これから家づくりを考えている方、今打合わせ中の方、お知り合いが建築を考えているという方に、この冊子を読んでいただきたいのです。

ほんの少しの時間、読むだけで家づくりの肝がわかるはずです。

私は、全国の工務店、ビルダーの社長や社員の方々と仕事上お付き合いをしています。

この十数年間の間に、何千人の方とお会いしてきました。その中で、住宅業界において、いい工務店もあれば、あまりよくない工務店もたくさんあります。

いい工務店に出会えれば幸せな家づくりをすることができますが、そんな出会いをどうしたらできるのか、いい工務店の基準が分からないという方は、せつかくの家づくりが楽しいものでなくなる可能性があるので。

そうならないために、私自身、今年、注文建築で家を建てた施主の一人として気づいたことも含めて、この冊子の中で、工務店選びのポイント、家づくりの計画段階、引渡し後のチェックポイントをまとめています。

読みながら、文中の気づいた文にはラインをいれ、文中のチェックリストの作成が必要な部分は、家族で話し合いをして、ぜひ実際に作成して活用してほしいと思います。リストの作成は一人ではつくらず、必ず、家族みんなで話し合っつてつくることをおすすめします。

なぜなら家づくりは、一人でするものではないからです。家族みんなと一緒につくるという気持ちを忘れてはいけません。その気持ちを持ち続けることができれば、きっと素敵なマイホームができるでしょう。

最後に、この冊子をお読みいただいた方には、素敵な家づくりを心から楽しんでいただきたいと心から願っています。

目次

第一章 工務店を選ぶ前に…

信頼できる工務店を選ぶために必ず確認すべき4つの条件

第二章 マイホームとお金

住宅を建てる時にかかる費用のチェック
業界の流れ

おわりに

第一章 工務店を選ぶ前に…

世の中にはハウスメーカー、ビルダー、工務店、大工さん等、たくさんの家をつくる会社、人がいます。その中で、自分にあつた工務店を選ぶのはとても大変です。選択をまちがえると、楽しい家づくりが台無しになってしまうかもしれません。

工務店の規模が大きいとか、展示場があるからということだけで工務店を選択してしまうと、あとで後悔することもあるかもしれません。規模が大きいということはそれだけ、宣伝広告費、人件費などがかかり、その費用が住宅に上乘せされている。当然住宅の価格も高く設定されているのです。

また、建物以外の費用も、もちろん必要になるので、予算を大きく超えてしまう可能性があります。建てたくても建てられない。建てたが住宅ローンに追われて、ローンを返すだけの生活になってしまうかも知れないのです。そうなってしまったら、せつかくのマイホームでの生活も本当の幸せとは言えなくなります。

住宅をつくる上で、工務店の規模の大小は、それほど重要ではありません。もちろん工務店を選ぶ際の基準のひとつではありますが、それがすべてではないのです。

あなたにとって1／1の住宅でも、工務店にとっては何十棟の中の1棟であるということです。すべてが自分中心で動いていくわけでないということも認識しておいてください。その中で、自分で工務店を選択しなければなりません。

工務店を選ぶ際は、規模にとらわれ過ぎずに、本当にお客様と真剣に向き合って、お客様と一緒に家づくりをしてくれる『パートナー』を見つけることが重要になります。

では、いい工務店を選ぶにはどうすればよいのでしょうか。

パートナーを探すために必要な条件は、人によって様々ですが、以下の4つの条件は、工務店の規模、商品の価格、仕様などは関係なく、自分のパートナーを選ぶ際に必ずチェックをしてほしい項目となります。

私が十数年、数多くの工務店と向き合ってきた中で、この4つを満たしている工務店なら、きっと楽しいマイホームづくりができる最低限必要な条件を満たしている工務店になるはずです。

工務店との本当の付き合いは、建てた後何十年と続いていくことになるので、必ずこの4つのチェックしましょう。

その上で、その工務店の提案を受けても遅くはありません。

チェック① その工務店で家を建てたお客様の声を聞く

どの工務店で建築するかはまだ決定していない状態で、工務店を選ぶには、まずその工務店がOBのお客様（すでに家を建てたご家族）とどのような関係であるかを確認しましょう。

その方法としては、建てたお客様の生の声を聞くことです。

引渡した後も工務店がOBのお客様との繋がりがあり、いい関係を築いていれば、もしあなたがOBの方の家を見学させてと依頼すれば、大抵断られることはないと考えて良いでしょう。

これはもちろん、建てた家にも工務店にOBの方が満足している証拠につながります。満足していなければ断るはずですよ。

さらに引渡し後もお客様と繋がりがあるといふ証拠にもなるので、もし自分の家で何かあっても、その工務店ならすぐに対応してもらえるとこの可能性が高くなるのです。

また、OBの方と直接話をするにより、その方の経験をもとにしたアドバイスもしてもらえるかもしれません（もちろん自分から聞き出す必要があります）。

実際に住んでみて、「この間取りはこうした方がよかった、ここに収納があれば便利だった、打合せの時には、ここを確認するべきだった」など、参考になるアドバイスがきつとたくさんあるはず。生の声や経験を聞き、自分の家づくりの参考にしましょう。

もちろん、その工務店との付き合い方なども教えてもらえるでしょう。

「社長さんに言えば、〇〇〇はサービスよ、〇〇さんに相談したら、センスのよい照明を提案してくれるわよ…」など。

普通に考えれば、建てたOBの家を見学するというのは、ごく当たり前のことのように感じますが、実際にOBと直接話す機会というのはなかなかありそうでないのです。

信頼関係が希薄な工務店であればあるほど、あれこれ理由をつけて、OB客との接触を避けようとするにちがいありません。また、話せる機会があっても特定の人だけだったりするのです。

工務店を選ぶなら、OBのお客様と良い関係を築いている工務店を選びたい。

お客様の心理として、複数のOB客の家が見学できて、生の声を聞くことができれば、自然とその工務店のファンになると分かっているながら、工務店はそれをしないのです。なぜしないのか、しないのには、必ず理由があります。

OB客と信頼関係がある工務店であれば、この条件はすぐにクリアできる項目です。工務店にとっても、それほど困難な要求ではないはずです。

自分からお客様の声を聞きたいと要望をする。その時、相手の反応を見ることで何か感じる事ができるでしょう。

満足をしていないお客様ばかりだと、きつとあなたにお客様の声を聞かせることはできないはずです。そんな工務店で家は建てたくない…。

どんなに営業マンからいい話しを聞いても、生のお客様の声にはやっぱりかきません。OBのお客様は満足しているからこそ、工務店に協力をしますし、あなたにアドバイスをくれるのです。

□工務店とOBのお客様との信頼関係を必ずチェックをするべし。

チェック② 建築中、現場を見学する

建築中の現場やOBのお客様宅を見て、その工務店の建物の構造、デザイン、設備などを自分の目で確認しましょう。

建築のプロではないですから、詳細まではわからなくても、高い買物をするわけですから、できる限り勉強した範囲で、自分の目で建物を確認します。

特に建築中の現場の場合、建物だけを見るのではなく、作っている職人さんもチェックをしましょう。どのような職人さんがその住宅を作っているのか。その工務店を選ぶと、もしかしたら、その職人さんが自分の家をつくることになるかもしれない。

職人さんに一声掛ければ、現場を見れば、その工務店、職人さん達が、本当にお客様の家を大事に、心を込めてつくっているかを感じることができるでしょう。

職人さんの受け答え、現場が整理整頓されているか、ゴミはきちんと分別されているか、車の駐車位置、建築看板の設置、現場の養生…。

工務店がお客様と住宅を本当に大事に考えていけば、建築の素人でも一目でこの現場はいいなあと感じるはずです。

建築中の現場に足を運んで、自分の目で見てみましょう。

そして、そこで働く職人さんと話をしてみましょう。

□ 建築中の現場を必ずチェックをするべし。

チェック③ 安全安心の保証が充実しているか

住宅は、契約から引渡しまでの期間より、住みはじめてからの時間が圧倒的に長いのは想像できますね。その長期間、安全安心な家にするためには、建物に対しての保証が充実していることが必要になります。工務店がその保証をどこまで提供できるかを確認しましょう。

地盤調査と地盤保証

安心、安全な住宅を建てるためには、建物を支える地盤が重要です。その地盤の強度を確認するために土地の地盤調査を行います。

その調査の結果によって、建築予定地の地盤が悪ければ、地盤改良をしなければなりません。もし、改良をせずにそのまま建ててしまったら、家が傾いてしまうかもしれません…。

一般的に地盤調査は、スウェーデン式サウンディング試験で行います。簡単にいうと、スクリーを地面にさしこみ、硬い部分がどこにあるのかを調査をする調査です。

その調査の結果、強度が足りなければ、地盤を改良（補強）して、建物の重さに耐えられるようにします。地盤改良の費用は、土地の大きさ、改良方法によつてさまざまですが、40坪ぐらいで100万円前後はかかります。安心して住むためには必要な費用ですね。

地盤に関しては、10年間の保障をしてくれる工務店も最近は多くなってきました。工務店を選ぶ際は、地盤調査と地盤保証をしてくれる工務店を選ぶようにしましょう。

工務店が地盤に関して、興味があるか、ないかで登録しているか、いないかが分かれるところでもあります。**建物瑕疵保証**

住宅瑕疵保証制度により、工務店は、新築の住宅の構造に関する部分について、10年間保証しなければならぬという法律が制定されました。この法律は、施主を保護する法律ですが、問題点もあります。

10年の間にその工務店が倒産したりすると、保証はなくなってしまうのです。この保証には、建物の構造上必要な躯体や外壁などの雨漏りなどが、保証の対象に入っています。もし、躯体関係で問題があり、その工務店がいなくなっていた場合、誰が修理をしてくれるのでしょうか。また、その修理費用は誰が負担するのでしょうか…。

こういったトラブルを防ぐには、工務店以外に第三者機関の検査、登録、保証をする必要があります。工務店が自主的に第三者機関へ登録すれば保証をつけることは可能です（保証料の費用は自分で負担するケースもあります）。

安全安心な住宅をつくる上で、工務店が第三者の保証を建物につけることができるかを確認しましょう。

必ずチェックをするべし。

チェック④ 防犯対策を真剣に考えている

楽しいマイホームで過ごしていくには、防犯も考える必要があります。

最近の日本では、凶悪犯罪が増加しており、住宅に侵入する侵入犯の数も増え続けています。かくいう私も住宅侵入犯罪にあっています。家族の安全を考えてわざわざ引越しました。

防犯は被害にあわないと実感しづらいのですが、住宅の計画段階から意識して防犯対策をすることで、そもそも犯罪者から狙われない住宅にすることは可能です。ただ、工務店の多くは防犯を知らないかもしれません。自分でなるべく費用をかけずに、防犯対策をする必要があります。

まず、防犯対策をするには、建築の計画段階から、建築予定地の環境（駅近、繁華街、高速道路、空き地…）が、どのような状況にあるかを十分に調査する必要があります。環境によっては、犯罪が起きやすい地域、どのような種類があるかなどを調べて、その地域にあった防犯対策を考えます。

また、環境とあわせて、犯罪者から狙われない住宅をつくるために、外観や外構工事なども工夫する必要があります。必要であれば、狙われやすい場所には費用をかけて防犯対策をしましょう。

たとえば、敷地につくる塀の高さも、通常、建物の中を見られたくないので、塀の高さを目線近くまで上げて

しまいます。

そうすると、確かに外からは家の中が見えづらくなるのですが、一度敷地に侵入した犯罪者からすると、外から見えなくなってしまうので好都合なわけです。

侵入した犯罪者は、外からの人目を気にせずに窓などを破って家に侵入できるようになり、犯罪者にとって好都合な環境（狙いやすい家）に家になってしまいう可能性があるのでしよう。

では、侵入を防ぐにはどうすればよいのでしょうか。

塀の高さと外構の樹木の選択、どうしても気になるところは防犯ガラスや光センサーなどを設置して、犯罪者が入りづらい家づくりを計画するのです。

また、表札をつける際も、家族全ての名前のせるのは避けましょう。

犯罪者は、侵入するにあたり、狙った家に『あたり行為』（犯罪者が家が無人なのを確認する行為：投石、インターホン、電話等）をして、不在の時間を調べます。

その際に、表札で住んでいる人の人数がわかってしまうと、家から何人外出して、この時間は不在が多いという情報がわかってしまいます。

この防犯に関しては、工務店はまだまだ取り組んでいるところが少ないです。ただ、そんな中でも逆に積極的に防犯住宅に取り組んでいる工務店も実際にはあります。防犯の環境調査報告書を提出してくれる工務店もあるのです。

工務店を選ぶ際に、防犯に対する取り組み・考え方を確認する必要があります。家族の安全を守るのに防犯は必要になるでしょう。

以上の4点を工務店選びの基準の中に入れてほしいとっています。どれも一つ一つ重要なポイントであり、これらをクリアしている工務店であれば、楽しいマイホームが建てられるはずです。

あなたはこれから家を建てていく主人公になるのです。家族や親族とともに、いろいろな相談をして、山や谷を越えて夢のマイホームにたどり着くわけです。

工務店選びがうまくいけば、道中、楽しく、ワクワクしながらゴールにつけるでしょう。ただ、工務店選びに失敗すると、いくつもの困難が、待ち構えることになるかもしれません。

さらにゴールした後も、不安がつきまとうかもしれません。そうならないためにも、他人まかせでなく、自分で行動することが重要なのです。

第2章 マイホームとお金…

1. 『頭金なし、月々7万円から家を買えるという広告・・・』

建築費＋土地代＋諸経費＋引越し代＋税金…。家を購入するには色々と費用がかかります。もちろん全て現金というわけにもいかないのです、住宅ローンを組むことになるでしょう。

現在、国内の住宅ローンは4800種類以上あると言われていきます。その中で自分にあっているローンを選ばないと、近い将来に大変な目にあうことになるかもしれません。

なぜなら、住宅ローンはお金を借りるわけですから、当然返さなくてはなりません。しかも、膨大な金利と共に返さなければならぬのです。

つまり、借りた金額よりも返済額が大きくなります。住宅ローンの選択を間違ってしまうと、のちのち家族が不幸になるかもしれません。

よくチラシで、頭金0円、家賃と同じ支払いで家が建てられるという文章を目にします。ここだけみると、頭金がない、家賃と同じ、これなら家を買えると錯覚してしまうでしょう。ここが大きな落とし穴です。

この大きな落とし穴を避けるには、文章の小さい字まで必ず読むことが必要になってきます。必ずと言っていいほど、月々の支払は、現在の変動金利を採用して算出していると書いてあります。変動金利…。

そもそも金利とは、大きく分けて変動と固定に分かれています。変動金利は、期間を決めて、一定期間経つたら、その時の金利を再計算するので、月々の支払は先々高くなったり、低くなったりするのです。

固定金利は、借入期間の金利がはじめに借りたときから、ずっと変わらないので、月々の支払いはずっと変わりません。

現在の金利（平成20年4月現在）をよく考えてほしい。日銀のゼロ金利政策が解除され、金利は上昇しましたが、米国のサブプライムローン問題の影響を受け、現在では不安定な状況になります。

今後、さらに金利が下がっていくという見通しはなく、むしろ上昇していくケースの方が考えられます。

その中で、変動金利で〇年固定金利1.8%などを選択してしまうと、最初の〇年固定金利が終了したあとに、その後の支払いは、高い金利で支払いが再計算され、月々の支払が高くなってしまいかもありません。

今までは月々7万円が、月々12万円以上なんてことにも……。給料がそのとき上がっていればよいですが、その保証は……。

なにかを我慢しなければローンが払えないという状況になるかもしれません。

変動金利でローンを組む場合には、固定分を超えたときにいくらになるかを想定して借りる方がいいでしょう。

2. 『頭金をためるぞ…』

頭金を貯めてから家を購入するという考え方がありますが、賢い人の考えは、現在の金利が上昇している中ではあまり得策に思えません。少しでも金利が安い時期にローンを組んで家を買うのです。

一年間で家の購入の頭金として、家族みんなでいろいろ我慢して、貯金できる金額はいくらでしょうか。せいぜい50万円が限度？

その貯金を貯めている間に、金利が1%上がっていたら、借入金額、借入年数にもよるが、返済額が〇百万も違う場合があります。

とても一年間頭金として貯めた金額には、到底およばないはずで。目先の頭金にとらわれて損をしないように気をつけましょう。

3. 建物以外にお金が必要

家を買うにはお金が必要になりますが、建物だけに目がいつていると大変です。

まず、住宅を取得するには、契約書の印紙代、ローンの保証料、手数料等。引渡し時には、火災保険、登記料、入居後には不動産取得税、固定資産税などがかかってきます。

一般的に諸費用は、200万円前後かかると言われています。さらに、外構工事も必要です。工務店によって

は、外構工事を含んでいる場合がありますが、ごく稀なケースです。一般的には別途工事費用となります。この外構工事が結構お金がかかってきます。

ウッドデッキ、アプローチ、散水栓、じやり、植木などなど結構高いのです。住宅を購入する際は、見積もり金額など、今までなかなかお目にかからない金額になりますので、ひとつひとつのオプション金額はあまり高いと感じません。

ただ、支払総額が決まり、あとから別途工事をしていくと、今まで以上に高く感じるでしょう。もともと安い工事ではありませんから…。

実際に私も、建物の費用ばかり考えて、諸費用のことを半分忘れていたせいで、大変な思いをしました。みなさんには、予め予算をとっておくことをおすすめします。

このほかにもいろいろ出てきます。引越し費用、空調、照明器具、表札、庭の倉庫、芝生…。

テレビにダイニングテーブル、洗濯機など新居にともない家電や家具を買い替える人も多いはず。家族で話し合いをして、引越し後の購入リストと優先順位を作成しておくとういでしょう。

引越しの準備とその後…

新居に入居するまでに、引越しの準備や住所変更届などたくさんの手続きが必要になります。

引越しチェックリストを作成して、手続きに漏れがないようにしたほうが良いでしょう。また、この作業は奥さん一人にまかせっきりの旦那さんが多くみられますが、何事も協力して行いましょう。気持ちよく、みんな新居に引っ越してください。

まずは、住所、電話番号が変更になるので、その届け出が必要になります。

住所変更 ↓ 勤務している会社、各カード会社、保険会社、警察署（免許書）

郵送物 ↓ 郵便局（一年間は転送可能）

電話番号 ↓ NTT（引越し予定日を連絡し、当日電話工事をしてもらう）

電気・水道・ガス ↓ 各業者に引越し予定日を連絡し、過去の建物の供給を止めるのと新居の供給を依頼

この手続きの帰りに、ブーケのような小さな花を買って帰ることをおすすめします。引越しのダンボールでは中には殺伐としています。片付けは重労働で、場合によってはイライラすることもあります。そんな時、一息ついたその視線の先に花があると、きっと心が和むはずです。

引越しリストと当日の花を用意すべし。

建築基準法が改正！

平成19年7月に建築基準法が改正しています。

今回の改正の主旨は、工務店側は図面と違う建物はつくってはいけないという法律になっています。これを破ると、その住宅の建築確認申請の許可がおりず、違反箇所があれば、すべて直さなければいけないわけです。

今回の改正の影響で、多くの工務店が建築確認申請書類の増加や手続きの煩雑化により、負担が大きくなっています。

また、建てる側、つまり皆さんにとっても影響があり、従来であれば、建築中にこう変更したいという要望があれば、工期の途中であっても、先に工事をして、後に変更の申請で対応できましたが、今回の法改正では後出しでは建築確認が下りないのです。

何か変更工事を行うと、工務店もその工事ごとに、書類と申請費用がかかるので、今までのような対応ができなくなっています。

この法律は平成19年7月に施行されていますので、これから家を建てる人はすべて該当します。

建築確認申請の前までに、後々の追加・変更工事などがないか、家族と相談をしておく必要があります。

オール電化仕様

最近、環境問題や省エネ、防火などを背景に、オール電化仕様が普及されてきています。かくいう私もオール電化仕様で家を建築した一人です。

実際に住んでみた実感として、

- ・光熱費は格段に安くなる

↓湯沸しは夜間の電力を使用、ガス料金併用と比較すると家族4人で月々一万円ぐらいのコストダウン

- ・料理の際の火力もガスと変わらない、

↓IHの方が熱のスピードが速い、掃除が楽（奥さんが楽）

- ・給湯器の湯量も十分

↓使用方法にもよるが、湯が足りなくなるとい現象はほぼ起こらない

一番大きいのが光熱費のダウンです。ガス料金と電気料金のアップを比較しても明らかにオール電化仕様がコストパフォーマンスはいいです（もちろん使用方法により、電気料金上がる場合もあります）。

例えば、月々8千円コストダウンができれば、1年間で9万6千円の費用が算出できます。家族で国内旅行ぐらいできる費用を捻出することができますのです。

もちろん、オール電化仕様になると初期費用がかかりますが、住んでからのランニングコストを考えて、一度検討する価値はあるでしょう。

そして、コストダウンできた分は、日々のローンは忘れて、家族みんなで楽しめる費用にあてます。そうすることで、家族みんなで楽しみながら省エネにとりくめるでしょう。

自然素材の家

最近、自然素材を使用した住宅が増えています。ただ、自然素材の家を選ぶときは、流行っているからという安易の考えだけでは判断してはいけません。本来、日本の家屋は自然素材で造られてきました。そこへ、住む人の利便性などを考慮して、新建材などが普及してきたのです。

自然素材を選ぶということは、本来の姿に戻るということになるのです。当然、自然素材で使用する木材は天然のものを使用します。木材は水分を含んでいるので、時間が経過すれば、ひび割れや木材が痩せてきます。構造上は問題はありませんが、気になる人は気になってしまいかもしれません。自然素材を選ぶということは、木材や壁などが時間と共に変化していく（味がでる）ということをはじめから頭に入れて検討する必要があります。

子供達に健康な家で育ってほしいと考えるのであれば、自然素材を使用した住宅は最適です。本来の健康という目的、自然素材に囲まれたやさしい家に住みたいと思われる人は検討の価値があります。

ただし、使用する自然素材により、予算が上がる場合もあるので、工務店としっかり打合せをする必要があります。

余談として、我が家では、狭い面積に自然素材を使用することで、奥行、空間の広さとやさしさを演出しました。そうすることによって、気分的に自然を味わうために、玄関・洗面脱衣所の天井を自然素材（檜）で仕上げ、リビングのみ梁を出しています。

これだけでも、かなり気分的に安らぎます。予算を検討して、一部自然素材を使用することも検討の余地があります。

おわりに

いざ、現場が始まると、自分の家はとにかく丁寧に、きれいにしてほしいと思うはずです。同時に、大工さんや職人さんなどにはなかなか思ったことを言えなくなってしまう人が多くなります。何か言って、手抜きをされたらどうしよう。傷を付けられたらどうしよう…と。

ただ、あなたはおお客様であるということ忘れてはいけません。遠慮ばかりして、ストレスを感じながら現場を見ているよりは、きちんと思ったこと・疑問に思ったことを相手に伝えて、時には改善をしてもらいが必要があります。

現場の職人さんなどに直接言うことができなければ、工務店の営業担当者などに率直に疑問や改善など伝えて改善させましょう。

そのようなことを言える関係に工務店となるべきなのです。第1章の工務店選びは、工務店とお客様とが何でも言える関係になるために必要な工務店選びの基準です。

この家の主人公はあなたです。

楽しくマイホームづくりとその後の生活をしていく物語の主人公なのです。

物語であれば、多少の困難、苦難があっても良いのですが、自分の物語はすべてハッピーの方が良いに決まっています。

この冊子で、たくさんさんのハッピーな物語になるための参考材料にさせていただきたいと思っています。

最後までお付き合いいただき、ありがとうございます。

素敵なマイホームで、家族みんなの笑顔が見られるように、心から祈願しています。

「13分でわかる素敵な家づくり」

平成 22 年 5 月 22 日 初版第 1 刷発行

発行：トシ企画インテリア株式会社
〒804-0064 福岡県北九州市戸畑区沖台 1-9-20
URL <http://www.familyhouse-1978.jp/>
