

家づくり
出発進行
特別編1



最初に

私の所には、家づくりを考えている人が沢山いらっしゃいます。その中でも、同じ間違いや勘違いをされて大変な想いをされながら家づくりをされている方が少なくありません。そして、その間違いや勘違いは皆で繰り返しされています。そのような間違いをおこさないように毎月読まれているのがこの「今月の目」です。とても勉強になっているというご感想も何度もいただきました。

そこで、この内容をあらためて読んでいただきたいと思い私の著書「家づくり出発進行」の特別編として電子書籍化したのがこの本です。記事は以前書かれたものですが、紙面では書ききれなかった内容まで加筆修正して新たに書き上げました。

ePubの形式になっていますので、iPadやiPhone等、様々な携帯機器でも快適にお読みいただくことができます。

また、毎月「今月の目」は毎月ご希望者に配布しております。

ご希望の方は、当社ホームページ・電話・FAXにより「今月の目が読みたい」と、お申し付けください。

連絡先

ホームページ： <http://www.shome.co.jp/>

電話番号： 028-621-6606

FAX番号： 028-621-6616

注意点

ePubの形式で作成していますので、表示形式がビューアーにより変わります。そのため、表等形が崩れて表示されてしまう事が有ります。

この電子書籍内の文章は、いかなる事が有ろうと複製やコピー、撮影による使用も含め、許可を無くしての使用等は禁止致します。ご遠慮下さい。

著者紹介

一級建築士

宅地建物取引主任者

エスホーム

株式会社 スペースショップ 代表取締役社長

1967年3月25日生まれ

栃木県宇都宮市在住



日本大学大学院 生産工学部 建築工学科 修了

大学院を修了後、住宅メーカーや大手リフォーム会社に勤務。

今まで1000棟以上の家を見る事により、現在の家づくりについて様々な問題点を感じる。

本当に、お施主様に合った家づくりとはどのような事なのか、そのような家づくりが本当にお施主様を幸せに出来るのか、それらを追求しながら家づくりをすすめている。

最近、お家を建てさせていただく事で、人を幸せに出来ると言う事を実感している。

著書：「家づくり出発進行」

発売：星雲社 発行：日本建築出版社

エスホーム

株式会社 スペースショップ

〒320-0072 栃木県宇都宮市若草4-24-26

電話：028-621-6606

FAX：028-621-6616

ホームページ：<http://www.shome.co.jp/>

Eメール：mail@shome.co.jp

目次

1. いい家をつくる条件	6
2. 一番最初にして欲しいこと	8
3. 楽しい間取の造り方	10
4. だから探せる! 安い土地	12
5. 2年後に建てると小さくなる?	14
6. 工事中の火事は怖い	16
7. 両親と子供家族	18
8. 暑いと出てくるのは?	20
9. こんな事が許されるの?	22
10. 技術の進歩はすごい!	24
11. 制度が変わる時には注意!	26
12. またも偽装問題!	28
13. お家を見せてもらう時のテクニック!	30
14. 白蟻が出た!	32
15. 最近の住宅メーカー	34
16. 建築会社の正しい選び方	36
17. 建売り住宅は安い?	38

18.フライパンでケンカに！！	40
19.最高の打ち合わせとは？	42
20.坪単価と返済方法	44
21.変動金利がお徳？	46
22.壊れる家は？	48
23.家づくりの前に読むべき本とは？	50

いい家をつくる条件

「またこの人も、、、」私がよく思うことです。「また、」とは同じ間違いをおかしているという事。それも、とても大切な基本の所で間違っています。この間違いをおかしながら家づくりをすすめる事はとても危険です。このままでいい家を造るのは難しい、私が思う人は少なく有りません。



その間違いとは、家づくりをすすめる順番です。その間違った順番とはこうです。

まず土地を探します。良い土地が見つかり、少し高いかもしれませんが、気に入ったのでここに決めました。

次に建物です。とても良い住宅会社と担当者に巡り会えました。思ったよりもお家に費用がかかったけれどなんとかなるかな。

最後に住宅ローン。融資枠ぎりぎりだけれど、借りられて良かった！
さて、この後、あなたはどうなる？

下を書いてある文章。実は実際に私がいただいたメールです。あなたがこのような状況になっても、住宅メーカーも、不動産屋も助けてくれません。あなたの身はあなたが守らなくてははいけないのです。

築3年の家に住んでいますが、
ローン残が多くて貯金できません。
今の家を売って、住み替え希望です。
今後が楽になる様な家を建てたいです

どのようにすればあなたはこのような状況を避けられるのかを私は知っています。これからあなたにお伝えします。

まず一番初めはキャッシュフローを行います。これは、実際にあなたの収入と支出を計算し、どの位返済に回すことが出来るのか計算するのです。そこから、土地・建物・経費にかけられる予算を求めます。

次に、建物の間取を考えます。この時の間取は、あなたの理想とするお家の間取です。

最後に土地探しをします。

多くの方が行っている方法とは全く逆の方法かもしれません。でも、この方法ですめると良いことがおこります。自分の理想のお家をつくる事が出来ます。土地も、安い土地が見つかりやすくなります。事実、私のお客様で最初は見向きもしなかった土地を購入した方がいます。最初はあまり良く無いと思った土地を何故購入したのか？それは、間取を作成し、よく考えたらそこはとても良い土地と言うことがわかったからなのです。

「土地が無いと間取なんて考えられない」と言う方もいます。そのような方は、理想の土地を紙の上に造りましょう。それから理想の間取を考えて下さい。それから、その間取が入る土地を探して下さい。

簡単な方法ですが、この方法の**効果は絶大**です。そして**あなたを守ってくれます**。詳しくは私の本「家づくり出発進行」に書いて有ります。あなたも読んで、いい家を造って下さい。

間違った家のづくりかた

土地探し ▶ 間取り作成 ▶ 資金計画

正しい家のづくりかた

キャッシュフロー ▶ 間取り作成 ▶ 土地探し

一番最初にして欲しいこと

さて、今回は最初に絶対にしてほしいキャッシュフローについて説明します。キャッシュフローとは、よく言われるファイナンシャルプラン（以後FP）とは少し違います。FPは、多くの場合保険屋さんが行います。なぜ、保険さんがFPをするのかというと、保険の借り換えをすすめるためなのです。



「こっちの方が有利ですよ、これで十分ですよ、これなら銀行借入は幾らまで出来ますよ、」とか、あなたの資金を見ているようで見ておらず、私の言うキャッシュフローとは視点がまったく違います。

私が言っているキャッシュフローはどのような事かと言うと、幾らまでお家を建てることにお金をかけても将来安心して生活を送ることが出来るのか？、を確認するということです。私が初めてお話をさせていただいた方で、この事を明確に答えられた方はほとんどいません。

では、どのように行うかと言うと、下の式を見てください。

手取りのお金 － 現在の支出 － 貯金 ＝ 返済に当てられる金額

手取りのお金：毎月の手取り金額です。総支給額と違います。

現在の支出：毎月の食費・光熱費・学費・携帯・小遣い等

貯金：毎月2万5千円位は、貯金出来るようにしましょう

計算は、月の単位で計算して下さい。細かく考えすぎると複雑になりすぎるので、ざっくりで結構です。千円単位で十分です。この計算を行うと、毎月幾らまで返済に当てられるのか、大体見当が付くようになります。

重要なのは預金です。少しでもこの枠を取って置いて下さい。この預金は繰り上げ返済や、旅行に当てるのです。この余裕が、あなたの生活を豊かにします。

「幾ら借りられるかではなくて、幾ら返せるか？」を良く考えて下さい。

簡単な方法ですが、この方法の効果は絶大です。そのため私のお客様は、最初に必ずこのキャッシュフローと一緒に確認させていただいています。見栄えのいい家でも、返済に苦しんでいる方が少なくないことを、決して忘れないで下さいね。

楽しい間取の造り方

ここでは間取の作成 方法についてお話します。と言っても、あなたが間取を作成するのは少し難しいですね。そこで、建築会社と一緒にやる間取の作成法です。

間取りの作成にあたって、あなたが最初に準備すること、それはどのような家に住みたいか、をイメージすることです。部屋がいくつとか、どんな部屋ということでは有りません。



例えば、

家族が仲良くなれる家、
明るい家、
風通しが良い家、
パパが早く帰ってきたくなる家、

そんな漠然としたことでもかまいません。

2番目にすることは、それらの中からどんな形がいいか、を考えて下さい。

例えば、

吹き抜けが欲しい、
リビングは広めに、
キッチン是对面がいいかな、
1階に和室は必要ないな、

等々少し具体的に。

家づくりは家族でするものです。ですので、1番目にすることと、2番目にすることは家族で話しあって下さい。その時の大切なルールは、「ダメ!、

できない!」を言わないこと。何でもワガママを言いましょう。ここで話を聞かなくなると、良い意見が出なくなってしまう。

次からが、建築会社の登場です。先程、話しあった内容を、建築会社の 人に聞いてもらいます。会社によっては、ヒアリングノートを持っている ところも有ると思いますので、質問を受けながら要望も一緒に話すと良い でしょう。

この時のポイントは、2人に聞いてもらうことです。2人で話 を聞き、2人に間取の作成をしてもらって下さい。これは、1人で2つの 間取をつくってもその人の癖があるので、あなたの希望に本当に近いのか疑問が残るためです。同じ話を聞いても、2人でつくると思った以上に違う間取りができて楽しいんですよ。その2つの中から気に入った所を選んで、それらを合体させた、新しい間取をつくっていきます。

しかし、これだけではいい間取りは出来ません。それを持ち帰って、もう一度落ち着いて家族で話しあって下さい。そして、気がついたところが あれば次回の打ち合わせで、再度訂正をして下さい。何度もこれを繰り返 し、ある程度まとまったところで、概算見積もりを出してもらいましょう。間取り作成では、頭で考えず絵(図面)にしてみる事が大切です。 思いついたことは、どんどん言って下さい。

今回のポイントは、「2つのプランは2人のプラン!」です。「家づくりって言うのは、こんなに自由なのか!」と言う事を実感していただけることでしょう。

だから探せる！安い土地

今回は、土地探しと土地の価格についてお知らせします。なかなか土地が見つからない、疲れた、そんな方は必見です。

土地探しの準備には、前に説明したキャッシュ・フローと間取り作成が大切です。それを行ってから初めてください。

さて、土地探しは不動産屋さんに頼むことが多いかもしれませんが。それも間違いではありませんが、それと同時に建築会社へも相談してください。これは、同じ土地探しでも不動産屋さんと建築屋さんは土地の見方が違うからなのです。不動産屋さんは売りたい土地を進めてきます。これは時にお得な物件で有ったり、とんでもない外れであったりします。建築屋さんは家づくりに適した土地を探してくれます。

では、業者様にはどのような事をお伝えすれば良いのでしょうか？それには、どのような生活をしたいかを話してください。

例えば

買い物に便利、
子供の学校、
実家そば、
等等など。

キャッシュフローで求めた予算もお伝えし、理想の間取りも出来ていればそれをお見せするのも良いでしょう。

ただし、実際に探してみるとなかなか良い所が見つからないと言う現実直面します。10も20も紹介されても、納得できない。

それでは多くの人はどうに見つけているのでしょうか？最近の傾向として、インターネットでお施主様が直接見つける事が多くなっています。よく見つけてくるな～、と、私が感心してしまうことも少なくありません。ただしその理由が一つあります。それは、私どもが考えている良い土地の考え方と、お客さまが考えている土地への考え方の差なのです。探してきた土地が以前聞いた

ていたご要望と違うことも珍しく有りません。これは、一度ダメだと思った条件でも、よく考えてみると問題が無いなと思うことが多いからなのです。そしてこのような土地にはもう一つ良い事があります。価格交渉がしやすい場合が多いのです。

その理由は、お客さまへ紹介する土地は建築屋さんでも不動産屋さんでもある意味無難な土地になることが少なく有りません。でも、お客様が見つめてくる土地は、少し癖があるけれどそんな事は気にしない。それよりももっと良いポイントがある事をお客様が見つけた！という土地がほとんどなのです。

また、「70坪は欲しいんだよな～」と具体的に面積を言ってくる方もいらっしゃるんですが、根拠が曖昧な事も少なくありません。最初に建築屋さんにご相談して、自分の要望だと実際にどの位の土地が必要なのかもう一度考えなおしてください。もっと探しやすいですよ。

2年後に建てると小さくなる？

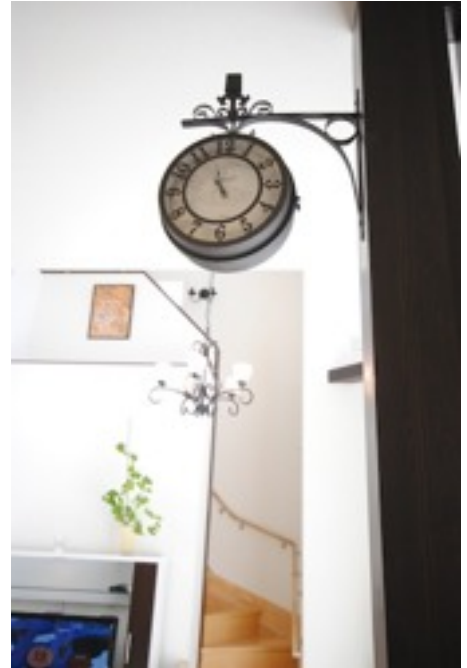
見学会に来た事が有る方で、こんなパネルに疑問を持った方はいらっしゃるのではないのでしょうか？

「2年後に建てると、お家が7坪も小さくなるって本当ですか？」

あなたはこの言葉をどう思いますか？そんな事無いよ！はい、家づくりのプロでも、この文章をきちんと説明出来る人は少ないです。でも、仮にあなたがこんな事を経験すると、現実になります。

ご夫婦で、5万円のアパートに住んでいました。子供も2人。そろそろ家が欲しいな。おっ！良い土地と家が見つかったぞ。借入は2500万円で何とかかなりそうだな。でも、2年位貯金しようかな？

だれもがこのような考えを持ちます。さて、この人は今建てた方が良いでしょうか？2年後に建てた方が良いでしょうか？



現在の金利を1.5%とします。毎月の返済額は約76,500円。返済総額は約3,215万円になります。ここで仮に2年後の金利が0.5%上がり、2%になったとしましょう。その際の返済額は約82,800円、返済総額は約3,478万円になります。たった0.5%の金利の差ですが、返済総額は約263万円も上がってしまっているのです。その上、アパート代が120万円かかっています。と言う事は、合計で383万円も多く支払わなくてはいけなくなるのです。お家の坪単価をザックリで45万円にすると、8.5坪もの大きさになります。

この人は真面目に毎月2.5万円づつ貯金しました。2年で60万円も溜まった！と喜んでいました。でも、金利の変動に付いてはまったく考えていませんでした。金利が上がると、60万円溜まっても323万円は多く支払っている事になるのです。

家づくりを考えている方のほとんどの人は金利の変動まで見ていません。でも、これはとても大事なのです。ですので私は、数年前からの金利動向を青いグラフとして書いているのです。

もちろんこのモデルは、自宅に住んでいる方等には単純には当てはまりません。2年後に金利が0.5%上がるとも限りません。でも、0.5%の金利は簡単な事で動きます。現在でも、5年固定と10年固定の差が0.5%です。とても現実的な話なのです。

今回は少し難しかったかも知れませんが、とてもあなたにとって大切な事です。もっと詳しく知りたい方は、ご連絡下さい。

資金計画モデル

現在と2年後の2つの金利を見比べてみました。

アパート代：5万円
2年分：120万円
返済期間：35年
借入額：2500万円

金利1：1.5%
返済額：約7.6万円
返済総額：約3,215万円

金利2：2.0%
返済額：約8.2万円
返済総額：約3,478万円

差額：約263万円
差額+アパート代=約383万円
2年での毎月分：約16万円

この計算は解りやすく簡略化しています。
誤差等が生じていますのでご了承下さい。

工事中の火事は怖い

2009年12月に工事中のマンションが火災に遭うと言う事件がありました。あまり報道もされていないので、知らない人も多いはず。私も知りませんでした。残念ながらお一人亡くなっているような激しい火災だったようです。

火災が起きたのは、建物の仕上げの頃。工事もほとんど完成していたようです。燃えた原因は、断熱材への引火でした。壁面にむき出しになっていたウレタン製の断熱材に火花が燃え移ったのではないかと。工事中の消防設備等は完成した時よりは少ないはずですから、消火活動もなかなか難しいのかも知れません。

以前から私のブログを読んでいる方は記憶に有るかも知れません。北京オリンピックの際に、同じようにビルが丸ごと1棟燃えました。北京のテレビ局です。規模も大きく、消化中に消防士が一人亡くなっています。やはりこの時も断熱材が原因と言われています。その工法は外張り断熱。当社と同じ断熱方法を採用しています。

でも、使っている断熱材が違います。今回燃えた材料は緑色の断熱材で、少し燃えやすいようです。それを外壁側に縦に貼っていくのです。横でしたらそんなに燃え広がらなかったかも知れませんが、縦張りでは一気に燃え広がったのでしょう。80%が燃えたとかと言われていますが、ほぼ全焼ですね。断熱材の火事って本当に怖いんです。

ではどうすれば火に強い建物を外張り断熱で建てるのでしょうか？まずは基本構造。木造では現場で火花が散る工事もほとんど無いので、まずは工事中も安心です。次に火に強い断熱材。お勧めでは旭化成が製造しているネオマフォームです。断熱性能の高い製品で、耐火性がとても強いと言われています。メーカーの人に聞いた所、ヤカンの取っ手に付いている黒い部



分を膨らませたようなものなのだから。確かにヤカンの取ってはなかなか燃えませんか。

ネオマフォームは、プロが採用したい「戸建て住宅用外張り断熱工法」で1位を獲得しています。(日経アーキテクチャ2010-927号)安くは無いですが、気がついた時に断熱材を交換するのはとても手間と費用がかかります。安心出来る材料を使用したいですね。

私は、建築途中のお家のそばで材木屋が燃えた経験があります。寒い冬の夜11時頃。燃えたのが材木屋さんだったのでその熱はすごく、窓ガラスにひびが入り、断熱材が少し影響を受けました。しかし、外断熱の性能からか、構造躯体への影響は有りませんでした。

火事が起きると、

火事が起きた時の責任は、もちろん火を出した人が負うのは当たり前のような気がしますが、現実とは違います。隣の家が燃えて火をもらっても、隣の人が保証する必要は無いようです。私が火事の影響を受けた時は、出火元の人とは挨拶にも来ませんでした。では、火事をもらってしまった時の補修費用はどうするかというと、自分で負担するしかありません。だからこそ、しっかりと火災保険に入っておく必要があるのです。

両親と子供家族

さて、家づくりでとても注意しなくてはいけない事、それは自分の両親、もしくは子供家族との関係です。ケンカしてしまったと言う事を聞く事が少なくありません。私はそんな事を望んでいませんので、お打ち合わせ中にも何度も「ご両親のご意見はどうですか？」などと質問をさせていただく事があります。今回は、家づくりをする際の、家族間での心構えやトラブル回避方法をお伝えします。

この問題は2世帯住宅に多く発生すると言われています。最近では経済的な不安からか若いご夫婦でも2世帯を希望する方が増えているのでなおさらです。その中でも問題が発生しやすいのはご両親と息子さん夫婦が同居のパターンです。テレビドラマにもなるような嫁姑問題が発生します。実は、最近では姑さんがお嫁さんに気苦労をさせたく無いと考える方が増えて来ており、その気持ちを間取りに反映するようになりました。ですので、嫁姑問題はそれほど問題にはならないようです。



予想以上に深刻なのは父親と息子さんがケンカしてしまう事です。父親にとっては、息子はいつまでも自分の子供、なんです。でも、その息子さんは家庭を持った、家族を守らなくてはならない1人の立派な男なのです。私がお主人からよく言われるのは、「大丈夫、オレが息子に言えば何とかなるから！」という言葉。確かにほとんどの事は何とかなるのかも知れません。でも、家づくりは家族づくりです。その時だけはお父さんの意見よりも息子さんは自分の家族を守る為の意見の方が重要視されるのは、仕方ない、と思えます。それだけあなたの息子さんはリッチな大人であり、一人前の男になったのだ！と理解してやって下さい。

この問題は両親から息子さんが援助を受ける場合にも同様におこります。「援助するんだから私の話を聞け！」というパターン。援助はうれしいです

が、それ以上になってしまう事もあるようです。思ったようなお家が建てられない、というのも考えものです。

両親との付き合い方で、とてもうまく行っているパターン、それは奥様方の両親との生活です。奥様の両親の自宅の近くに新しい家を建てる、奥様の親御さんと一緒に住む、援助を受ける。この場合、奥様へのストレスも有りませんし、子供の面倒も見てくれるので夫婦としても助かるようです。

さて、話は変わりますが私は仕事に関して父に相談しません。父は会社の会長ですが、事務所に来た事は2度くらい、2階に上がったのも1度だけです。それでもおかげさまで会社は成長しています。なぜか？それは自分にいい緊張感を作れるからなのです。ここで父の意見を聞こうとすると甘えが出てうまくいかなくなる、自分で考えて行動する事が大切だ、私はそう考えています。

2世帯住宅

ご両親、若夫婦とその子供が住むお家。そこに祖父母が入ると3世帯となる。基本的な間取りの考えとして、玄関・キッチン・お風呂・トイレを共有するタイプと、まったく別にするタイプが有る。全く別にすると工事費用はかかるが、掃除の分担等家族間でもめる事が少ない。また、完全別の2世帯は、固定資産税が軽減される。

暑いと出てくるのは？

家づくりにも暑さは見逃せません。と言っても今回は断熱のお話をするわけではありません。暑い、というか温暖化になってくると活動するのは何でしょうか？虫です。家に危険な虫と言うと白蟻を思い浮かべる方も多いでしょうが、白蟻以外にも危険な虫がいます。木食い虫です。この虫も白蟻と同じように木を食べてしまいます。白蟻と木食い虫の違いは、白蟻は土から登ってきます。木食い虫は飛んでくるのです。木食い虫の被害は白蟻ほど多く無いのですがそれでも増えています。

最近の家は、網戸も有るし中に木食い虫が飛んでくる事は少ないでしょう。でも、工事中は？窓も開けっ放しだし、防ぎようも有りません。工事中に虫が家の中に飛んで来て壁に卵を産みます。それが次の年の5～6月くらいに孵化する。その繰り返しでいつの間にか家の中に虫が増えてきます。昔、ラワン虫と言われていたのもその一種です。



それらを防ぐ為に開発された商品に防虫合板というものがあります。防虫合板とは、薬品を染み込ませて虫に強くした合板です。効果は5年ほどですが、虫に対する保証も付いています。薬品と言っても蚊取り線香等に使われている「合成ピレスロイド」と呼ばれる物です。蚊取り線香にも使用されているくらいですから比較的安全と言えるでしょう。

木食い虫

米粒くらいの小さな虫で、5～6月頃に孵化をして活動し始める。木を食べるので家の中に入り込む事が有る。竹林が近くに有る時は注意した方が良いでしょう。壁等に直径1mm程の穴があったら要注意。

今回はもう一つのお話です。建材メーカーの体制が大きく変わっています。それは、ピーク時に比べ半減している着工戸数に対応する為メーカーが統廃合を繰り返しているのです。その中で大きい出来事を紹介します。

それは、サッシの大手トステム、給排水の大手INAX、キッチンの大手サンウェーブが、住生活グループとして統合されます。ただし、この3社同じ種類の製品を作っていました。特にキッチンやユニットバスです。そこで、トステムはサッシや建材等に特化、INAXはお風呂、トイレ、タイル等に特化、サンウェーブはキッチン等に特化します。それぞれの工場も大幅に変えるようです。でもここで一つ問題があります。あなたにとって3つの会社から選ぶことができたキッチンやユニットバスが1つの会社からしか選べなくなるのです。もちろん他にも色々な会社はありますが、それぞれが特徴を持った良い製品を作っていました。それが無くなってしまうというのは寂しい話です。各メーカーの効率が上がるので価格が落ちればいいのですが、今までが厳しかったのでそこまでは難しそうです。いい意味で各メーカーが競争するような業界になって欲しいですね。

住生活グループ

トステムを筆頭に、数多くの建材会社をまとめる持ち株会社。トステム・新日軽・INAX・サンウェーブ・アイフルホーム・フィアスホーム・ERA・旭トステム・ビバホーム・ジャパンホームシールド等と多数の会社を持っている。

こんな事が許されるの？

まず一つは、土地探しの件です。ある土地をお客様が見つめました。当社でもその土地を確認。不動産屋さんへ当社からも連絡をして、お客様が不動産やさんに直接会い、詳しい説明を受ける事となりました。まあ、ここまでは自然な流れです。その不動産屋さんで有ったこととは、、、

説明を聞いているうちに、変な感じを受けたそうです。それは、なぜか別な建築屋さんがある。それも、その土地をしきりに褒める。そして最後に不動産屋がいった言葉は、

「この建築屋さんで建てて欲しい、建築条件付です！」

ということだったらしいのです。このお客さまは当社で建てる決めていただいていたし、私共でも確認していたのに、行ったら建築会社を紹介された。と言うわけで、帰りの車の中ではご夫婦で怒っていたそうです。なぜ、こんな事を不動産屋がしたのか、それは不明ですが、自分の利益の事を考えていたとしか思えません。建築会社から紹介料でももらおうとしていたのでしょうか？

もう一つ、おかしいことが有りました。それは、不動産屋さんを紹介された建築会社と契約しました。契約金が10万円です。なぜか、土地の方もすすまず、確認申請も契約からずいぶんと待たされている。そこで当社に話をいただきました。

でも、そのお客さまが契約した建築会社にその時に言われたことは、「契約を解除したときには、300万円請求します。」ということだったらしいのです。10万円しか払っておらず、建築会社もほとんど何もしていないのが明らかなのに、こんな事を言っているのか、消費者保護の観点から非常に疑問です。

本来は、10万円を手放せば契約は解除出来たはずで、私から言わせれば、脅迫に近いです。この会社、日本でも超大手の住宅会社の関連子会社です。結構大きい会社です。でも、今年になってこのような問題を聞いたのは

2回目。その関連の親会社は、ここ数年で建築士が何人も処分されています。

私の頼んでいる工事会社がこんな事をしたら、2度と私は頼みません。即、ブラックリストへ載せます。これらの事は、それ程悪質なのです。でも、一般のお客さまは知りません。建築会社と話し合う方法さえ分からないのだと思います。このようなことに巻き込まれ無いように会社選びは気をつけて下さい。どこの段階で幾らかかるのか、しっかりと確認をして下さい。こんな事をいわれて怖がりながら家づくりをしても、いい家など絶対にできませんから。

技術の進歩はすごい！

冬になると、建築業者がびくびくする事があります。それは、凍結です。昔は、寒い日の朝には、「水道管が破裂した！」と言う電話が鳴り水道屋さんと一緒にお客様のうちへ伺うなんていうこともありましたが、最近はこのような事が無くなっています。何故でしょう？

まずは、水道管が変わったのです。以前は塩ビ管（水）や銅管（お湯）が使用されていました。保温材が巻いてあっても凍結してしまうことがありました。最近では、新しい樹脂管を使用しているので、まず凍ることはありません。家全体が暖かくなったということも大きな理由の一つでしょう。それと同時に、配管するときにヘッダー工法と言う途中に接続部分が無い工法を用いています。以前はあった複雑な接続も、ヘッダー工法では1本の配管で済んでしまうのです。



それでも、凍結することがありますので注意が必要です。この凍結する場所と言うのは、給湯器の中です。通常の通りに使っていれば問題ないのですが、長期で家をあけるためにブレーカーを落としてしまうと凍ってしまいます。なぜかと言えば、給湯器は温度センサーが付いていて、寒くなると自動で凍らないようにする機能を持っているのです。ですがこの機能は、電源が入っていないと作動しません。そこでブレーカーを切らないでおくことが重要なのです。ブレーカーを落とした場合、必ず水抜きをしましょう。

参考までに、水道メーターの止水栓についてワンポイントアドバイスです。止水栓を、最後まで止めると、何が起こるかご存じですか？なんと、水漏れをおこします。それも、けっこうな量です。お客様から「大変だ〜〜、水漏れを起こしているぞ〜〜！！！」とお電話をいただいたこともあります。さて、この水漏れ、なぜ起こっているのでしょうか？それは、家の中の水を抜くためなのです。水が漏れているのではなくて、家の中

の水を抜いているんですね。そうすれば家の中の水が凍ったり、悪くなることも無いわけです。ですから、この水漏れはある程度時間が過ぎると止まります。

たかが水道配管ですが、色々な工夫や仕掛けがあり、けっこう面白いんですよ。

ヘッダー工法

水道配管をヘッダーと言う特別な金物で接続する方法。水漏れの危険が少なく、万が一の事故の際にも交換が容易に出来る。腐ったり錆びたりもしないので、清潔さも保てる。排水でも同じようなシステムがあるが、逆に複雑になり普及していない。

水道メーター

株式会社ニッコクが有名。TVでおなじみの御法川 法男（芸名：みの もんた）が社長を務める。

制度が変わる時には注意！

2010年は、建築に関する制度が大きく変わりました。今までは、建築業者向けが多かったのですが、建て主への影響も大きかったです。参考までに、どのような事が有ったのか、ココに書いておきます。2011年にも対応している部分もありますよ。

エコキュートの補助金は国から3万円くらい出ていたのですが、無くなるかも知れません。毎年言われています。

次に、太陽光発電の補助金も変わります。減る、又は無くなる方向です。ただし、太陽光発電については、制度の見直しのような感じで別の方法で補助金が出るようです。

もう一つ、大きな話題が住宅版エコポイントです。さすがに高額商品だけあって、30万円分つきます。しかしながらただでは付けてくれません。断熱に関する工事が非常に厳しくなります。どの位の断熱性能が必要かという、天井・壁・床について倍以上の性能を持たせなくてははいけません。申請手間もかかるので、25～30万円分くらいの追加は考えておいた方が良いでしょう。どんな商品が手に出来るのか、確認してから使用するかどうかは決めた方が良いでしょう。

最近人気が下がっていた「フラット35」ですが、大きな手加えられています。名前も少し変わって「フラット35S」。「S」にすると金利優遇が受けられます。2つのタイプがあり、1つは当初10年間、年1%の金利が引き下げられます。もう一つ、20年タイプというのもあり、当初10年間の年1%の金利引き下げに加え、11年面から20年目まで0.3%もの金利が引き下げられるのです。大きいですね。

仮に、借入2500万円、金利2.85%、35年返済とすると、

	返済総額	無しとの差	10年との差
優遇なし	¥39,535,363		
10年	¥36,884,273	¥2,651,090	
20年	¥36,328,173	¥3,207,190	¥556,100

となっています。「S」に対応するための追加工事は、ほとんどエコポイントと同じなので、両方が同時に使用できる事になると、20年では今までと比べ350万円位得することになるので、魅力的です。

このように、様々な制度を利用すると、お得感が出ます。でも、毎年のようにこのシステムは変わりますので、よく調べて下さいね。

住宅版エコポイント

家電版と同じように、色々な商品がもらえます。申請や商品がもらえるのは、完成後。特別な申請が必要で、申請費用も必要。

フラット35

金利が35年間変わらないため、支払計画が立てやすく安心と言うのがフラット35。数年前の金利が上がりそうなときに人気が出たが、最近は金利も下がり始め使用する人は減っていた。

またも偽装問題！

建材では偽装問題が発覚する事がたまにあります。本当に懲りませんね。今回は窓です。断熱が高性能と言われる樹脂サッシです。その中の、準防火地域等に使う防火窓の性能が十分では無かったようです。防火窓の場合、実際に火を当てて20分は火が窓の隙間から入って来ないと言う検証を行います。この時に、今回のサッシメーカーは製品とは違う部品を一部に使用したらしいです。この事は社長も知っていたとか。

このサッシメーカーの商品は当社でも販売をしていました。でも、私がお客様にあまりおすすめしていなかったので実際の販売実績は0でした。なぜ、私はこのメーカーの商品をお客様におすすめしなかったのでしょうか。それは、窓に使っている金物が貧弱に見えたからです。樹脂サッシは、アルミよりも柔らかいので枠等が太くなり重くなります。その割には金物が貧弱だったのです。本当にこれで大丈夫なのか？メーカーに問い合わせたこともありましたが、調整出来るので、万が一緩んでも特に問題は無いとの事。それでも、私はその説明に納得ができませんでした。

当社には、樹脂サッシを希望するお客様もいらっしゃいましたが、その事を説明するとほとんどのお客様は嫌な顔をされました。皆さん、大手が造っているんだから大丈夫だろうと考えられていたのでしょうか。でも、現実とは違っていました。

何か物を造るとき、そこには作り手の気持ちが入ります。コンピューターを使用して造ったデータも大切ですが、経験から得た感も大切なのです。私もものづくりは大好きです。でも、今回のように社長まで偽装にかかわって来たとなると、そのメーカーの物造りに対する気持ち自体、疑われても仕方がありません。

今回の対象棟数は5500棟にものぼるそうです。また、こんな事で規制が厳しくならないか、それがコストアップにつながり、健全なお客様に迷惑がいかないか、心配です。

樹脂サッシ

北海道などの寒冷地のほとんどの住宅に、使用されている高断熱高気密サッシ。気密性も高い。樹脂自体の断熱性は高いものの、樹脂の強度がアルミほど無いので、枠が太くなったりしているため通常のサッシとは若干使用方法が違ってくる。最大手はシャノンで今回の偽装問題でも最大手

お家を見せてもらう時のテクニック！

お家選びの方法で一番大切なことは何だと思いますか？

展示場めぐり？、インターネットで調べる？、本を読む？、いろいろありますが一番大切にして欲しい事、それは住宅見学会です。

理由は、実際に住む人の為に建てられた家々がその会社を一番表現するからです。

私どもプロも、新しい職人や業者を選ぶとき、まずは建物を見ます。そうするとだいたい職人の性格と品質がわかるのです。

この事をお客様に話すと、9割りの人から、「家なんか見たって、どれも一緒にわからないよ！」という言葉が返ってきます。



そこで、今回は見学会のポイントをお伝えします。

1、しつこい説明は聞かなくてはいけないか？

営業が付いて面倒くさい、そのような方は説明はいらないと言って下さい。そして、ゆっくり納得出来るまで見て下さい。いっても聞いてくれない所はしつこい営業が後で待っているので要注意です。

2、片付けはきちんとされているか？

腕のいい職人は、片付けもきちんとします。敷地周辺の柵や養生がきちんとされていても、きたない現場の会社は問題有りです。

3、説明にきちんと答えてくれるか？

あなたは素人です。建築については全く知らなくて当たり前です。簡単な事から超専門的な事まで、聞いてみましょう。注意点は、専門用語を使う人が詳しいとは思わないで下さい。お客さん想いの人は、一般の人が分かりにくい専門用語はあえて使いません。

4、最低3棟（できれば3社）は見る

建物の善し悪しを判断出来るように、最低3棟は見て下さい。ほとんどの方は、そこで、「あっ！」と気づきがあります。

5、説明を受けた人と相性が良いか？

この点はとても大切です。多くの会社では、最初に話した人があなたの担当になります。その瞬間に一生お付き合いするかもしれない人が決まるのです。家は、人が作ります。どんなに良い材料を使っても、大きい会社でもいい家になるとは限らないのです。

6、お金に付いても聞いてみる

せっかくいい建物でも、安い見積が出て、しっかりとした資金計画の知識が無い会社では、ローンの最終返済額に100万円単位の差が出てしまうこともあります。

以上の事に気をつけて、お家を見せてもらって下さい。

アンケート

見学会場はお客様からお借りしているので誰でも見ていいというわけにはいきません。そのため 見学会場ではアンケートを求められる事もあります。ただし会社によってはその日に自宅まで来るということもあるそうですので、心配でしたら本当に必要かどうか聞いて下さい。

触っていいの？

見学会場の設備や建具には触ってみる事も大切です。その使用感を体験して下さいね。ただし、手袋を用意されている場合には、手袋を利用しましょう。

子供は？

お子様も一緒に見学会場へ行きましょう。お子様は正直です。感想を聞いてみるといいですよ。でも、走り回ったり、お家の中を汚したりしないように注意はしてあげて下さいね。

白蟻が出た！

見学会で質問の多い事、それは白蟻。

熱心な方も多いので改めて説明をさせていただきます。

白蟻は、北海道の北を除き全国に分布しており、主にイエシロアリ、ヤマトシロアリがいます。木の中を食べながら進ため、柱の表面をみただけでは発見しにくいので困ります。

では、なぜ白蟻は木の中を進むのでしょうか？それは、白蟻が明るさを嫌うからのようです。明るさを嫌うので、土に直接接した木や断熱材があるとその内部を食べながら上へ進みます。また、基礎のようなコンクリート部分は蟻道という土やフンで固めたトンネルを造って移動します。

最近の住宅では基礎パッキンと言う基礎から土台を浮かす工法が多くなってきました。これは、床下に全面的に光をいれるのでそれだけで白蟻を防ぐ効果が期待出来ます。また、土台を乾燥させるので、白蟻が好む湿った土台や材木にもなりにくくなります。最近の家は床下が土ではなくコンクリートになり、鋼製金物で床を上げている場合が多いので、白蟻の発生率を下げています。



高断熱をうたっている基礎断熱では、断熱材を伝わって構造上重要な木材に達する例が報告されているので注意が必要です。白蟻対応した断熱材も発売はされていますが、白蟻がまったく穴を開けないのでは無く、少し開けて中で死んでしまいます。次の白蟻はその屍を越えて行くらしいので、時間が経つと木材がやられていたと言う事も有るようです。

白蟻対策は、一般的に新築工事の上棟後に防蟻処理という薬剤を木部に塗る工事を行います。塗る場所は地面から1mの高さまで。最近の防蟻材は、2003年のシックハウス規制で変わり、保証が5年となりました（以前は1

0年)。この防蟻処理は住んでからも定期的に施した方が安心です。天然系も有るようですが、毒性が強い物や匂いがきつい物も有るので注意が必要です。

白蟻を呼んでしまう家の一部として、ウッドデッキが有ります。特に、木を直接土に付けるような事は絶対にしてはいけません。木が腐ると同時に、白蟻を呼びます。ウッドデッキの下の部分には、四角いコンクリートのブロックを置いて下さい。また、暖炉用の薪を家の横に置く事も危険です。

最近、乾燥した木でも食べてしまう、「アメリカカンザイシロアリ」という外来種も発見されています。強力なので、心配なら専門家に早めに相談して下さい。

今回の内容は、日経ホームビルダー2008.7 2008.8を参考に作成しています。もし、この記事をお読みにになりたい方は、ショールームまでお越し下さい。

近所で白蟻が出たと言う話も聞きました。そのような際には、あなたも自分の家を早めに防蟻処理しておきましょう。

最近の住宅メーカー

住宅メーカーの事について書こうと思います。と言いますのも、お客様からこのような事をされたとか、「こんな事は出来ない」と言われたとか、「本当の所、どうなの？」という質問をいただく事が少なく無いからです。

まずは、予算が合わないお客様。2000万円の予算を伝えたのに、2500万円の予算を言って来た。その上、頼んでもいない太陽光発電も付いてきた。太陽光発電は良いと思いますし、罪は無いのですが、すこしおかしいような気がしますね。

お客様にとって、絶対に超えられない条件とは何でしょうか？ほしい設備ですか？気に入ったプランでしょうか？私が絶対的な条件と思っている事、それは予算です。その範囲内で、出来るだけのご要望をお家に入れていく、それが住宅メーカーの使命だと思います。もちろん完全に予算内に収まるかと言えば難しい事も少なくは有りません。でも、最大限の努力を本当にしているのか、きちんと価格アップの説明をしているのか、疑問です。

お家の使いやすさは大きさや豪華さと比例しません。お金をかけなくても工夫次第で良い家はつくれる、私はそう確信しています。



もう一つは、「小さい家は作れますか？」という質問です。小さい家っていっても30坪位を考えているようです。もちろん出来まし、実際に建てています。では、なぜこのような質問が出てくるのでしょうか？それは、最近の住宅メーカーの価格の構造に有るようです。話をうかがうと、様々な設備が付いてあるように書いてあるチラシや広告を見て展示場に足を運んで話を聞いて見ると、それらの設備は何坪以上にしか付いていない！と言われるらしいのです。小さい家だからとオプションとして付けようとする、高かったりもするようです。実際には、「大きな建物の方がお得ですよ！」と、必要以上に大きいお家をすすめられているようですよ。家が大きくなれば、坪単価が安くなり

ます。だから安い家、だそうです。でも、家は大きくなっているので総額は高くなっているんですが？これも、おかしいですね。

この2つの事を見てわかる事は、住宅メーカーが自分の都合に合わせてお客様に必要以上の商品を販売しようとしているという事です。今のような経済状況なので、売上が落ちている分価格を少しでもあげようとしているのかも知れませんが、私からすればもう少し考えたほうがよいのではと思います。

大切にあなたのお金を使ってくれる住宅メーカーを選んで下さいね。

広告の価格

広告の価格表示には規格がありません。様々な住宅メーカーが、自分の都合の良いように表示していたりもします。事実、坪26.8万円と表示しておきながら、実際には坪40万円が普通ですと社長自身が言っている大手の住宅メーカーもあるくらいです。

一番怪しいのは、本体とは別の諸経費です。こちらに工事費用をのせて本体価格を安く見せているようです。価格を比べるには、しっかりと諸経費まで見て、考えて下さいね。

建築会社の正しい選び方

家を建てる時にあなたにとって一番難しいのは、間取りでも、資金計画でもなく、建築会社選びかも知れません。特に、最近では住宅メーカーの大型倒産や、ご自分の会社の状況を考えてご両親が心配されている方も少ないようです。

ただし、今の時期だからこそ家を建てようという方が少なく無い事も事実です。実際に、当社の見への来場者はまったく減っていません。その理由は、金利が安かったり、税金が優遇されたりすることをチャンスと考えているからです。どれだけ得になるかというと数百万円にもなることも珍しく無いようです。

では、このような時期の会社選びは、どのようにすればよいと思われますか？「大きな会社だから安心だろう、展示場が有るなら安心だろう。」そう思われるかも知れません。そうでしょうか？

私のような経営者の立場から言えば、まったくそのようには考えられません。一番会社がかけてはいけない費用は固定費。それが人件費や展示場の運営費なのです。今のような時期は、大きな会社ほど負担が大きく資金繰りが難しくなってきます。残念ながら、大きな会社ほど安心とは言えない時代なのです。

また、間取りについても大切です。最近、大手と契約した方のご意見や図面を見せていただく機会がありました。共通しているご意見は、お客様の意見がなかなか取り入れられなかったとのこと。何か言うと200万円アップと言われたとか。もっと、真剣に話を聞いてくれる会社はいっぱいあります。「営業マンが良い人だったから、会社が大きいし、展示場も有るし、テレビでCM流しているし、キムタク大好きだし、」という家選び、本当に正しいのでしょうか？

最後に、それではどうすれば安心していい家を建てる事が出来るのでしょうか？一番は会社のトップと話をしてみることかもしれません。お家の事はもちろんですが、会社の経営に付いて聞く事もいいでしょう。また、長く住

めばメンテナンスやリフォームも必要です。建築会社の保証以外にも補修しやすい造りになっていると将来楽ですよ。

金利と返済総額

金利が1%上がると、返済総額はどのくらい増えるのでしょうか？

借入：2500万円 返済期間：35年

金利：2% 返済総額：3470万円

金利：3% 返済総額：4040万円

差額： 570万円 にもなるのです。

これを35年返済すると毎年16万円も多く支払うことになります。



建売り住宅は安い？

「建売りは安いですね、」

というご意見をいただいたことがあります。そうですね。建売りは安く見えますね。でも、実際にはどうでしょうか？確かにお得な建売りも有る事は確かです。見栄えも、そこそこ、出来上がりが確認出来るのは安心出来ますね。

ただし、私の経験から言えば建売りの方が安いという事はあまり無いように思います。事実、今まで建てさせていただいたお客様でも、隣の建売り分譲のお家よりもずっと安く建てさせていただいた事もあります。



では、建売りと注文住宅では何が違うのでしょうか？それは、あなたの要望がしっかりと入れられるかどうかです。注文住宅では部屋の数？日当りは？他、色々なあなたの要望が入ります。その分、あなたにとってとても使いやすくなると同時に、ムダも無くなるのです。ここが一番大切な所です。どんなに大きくても、ムダばかりでは建築費も当然かかり、光熱費も掃除も大変です。注文住宅なら土地も選択する範囲が広がりますし、打ち合わせが多いですから、担当営業や工事の人と仲良くなれるのも良いでしょう。

なんて言っても、注文住宅は自分の家が出来て行く家庭を見れます。基礎はどうなっているの？骨組みはどう？こんなに太い梁を使っているんだ！とか楽しみもいっぱいです。大工さんや職人さんとお話をして、、、色々なイベントが有って注文住宅は出来上がります。そうして出来上がったお家、とうぜん思い入れが全く違いますよね。本当に、自分の家になるのです。

それでは、中古住宅はどうでしょうか？私も以前中古住宅を販売していましたが、最近ではやめました。中古住宅販売をやめた理由の一つは、他の人が建てたお家を安心して提供出来ないとも思ったからです。何しろ中身がわ

かりませんからメンテナンスも心配です。販売はしても、他社が作った建物に対してどれだけの保証をするかという事が難しいのは理解していただけると思います。それに、自分で作ったお家は、いつまでも心の中に残っていますから。大手中古住宅販売会社も以前１０年保証を付けましたが、問題が起きすぎてすぐにやめてしまったようです。

お家選びには様々な方法があります。それぞれメリット・デメリットがありますので、しっかりとそれを理解して決めて下さいね。一見安そうに見えても、後で改修すると、思った以上に費用がかかるものです。

注文住宅

お客様のご要望を最初から聞いて、それにあった間取りを作成し、建築する。ムダのない使いやすいお家が作れる。安くも出来るが、作り方によっては高くなってしまう。

建売り住宅

土地付きで、完成した建物。完成状態を見て決める事が出来る。間取り等の要望は一切入れられない。

中古住宅

主に、１０年や２０年経った家が多い。少し安いが、お家のメンテナンスをしている人は少ないので、思わぬ出費が必要な場合がある。

フライパンでケンカに！！



左のフライパンをご存知ですか？インターネットで人気の「COOKPAD」のオリジナルフライパンです。ケーキが焼けて、鍋のように深い、揚げ物が出来て、ガラス付きのフタもある、デザインもかわいい。ところがこのフライパンで私と妻はちょっとしたケンカになりました。（フライパンで殴り合った事を期待した方、残念ですがそうではありません。）ケンカの理由は、揚げ物と天ぷらです。

IHは温度センサーが付いていて、自動で油の温度を180度に保つ機能がありとても便利です。天ぷらや揚げ物をするために専用の鍋も付いています。しかし、このフライパンのように、揚げ物が出来ると書かれていたら、あなたはどのように考えますか？妻は、IHに付いてきた専用鍋と同じように使えると勘違いしていたのですが、この考えは大きな間違いです。

最近火を使わないIHでも油が燃えて火事になるという事故が増えています。その理由は、インターネットやTVで油を少なくして揚げ物をすると言われ、油の使用量が少なくて良いよという報道があったからなのです。実際には、少ない油で揚げ物や天ぷらをする、温度の上昇に温度センサーが付いていけなくて、発火する事になります。妻はその事を知らなかったのです。ケンカした夜に妻はインターネットでさっそく調べ、私の言っていた事が正しかった事を理解したようでした。

このフライパンや類似品を使用して、または少量の油で揚げ物や天ぷらをする場合には、自分で油の温度を確認しながら火力を手動で調整してください。

一番怖いのは、インターネットや報道、広告を信用してすべて正しいとってしまう事です。書き込みをした人が問題無かったからと言って、あなたにとって問題が無いとは限らないのです。設備も多様化しています。新しい物を使う場合にはもう一度説明書を見たり、その製品のメーカーに相談して下さい。基本的に、専用の物が付いていたらそれを使用する事。何か特別な理由があるのですから。

COOKPAD

料理のレシピを紹介しているホームページ。レシピ数は59万点にもなります。

<http://cookpad.com/>

IH

電気で加熱する調理器具。火を使用しないので安全。ガスよりも火力が強く、温度調節もしやすく出来ている。

最高の打ち合わせとは？

お気づきの方もいらっしゃるかもしれませんが、この本ではほとんど技術的な事を書いていません。それは、多くの人が技術的な事よりも、本当のお家選びをどのようにしていいのか迷っていると感じるからです。そのような事を考えながら、今回はあなたにとってお家づくりのお打ち合わせはどのようにすれば良いのかを考えてみました。

「他の会社は、打ち合わせしたその日にプランが出来て、1週間後には見積が出来たけれど、出来ますか？」

というような事を当社の社員が言われました。確かに、打ち合わせしてすぐに間取りが出来て、見積が出てくればあなたにとっては良いように感じるかも知れません。出来ない事はありません。でも、本当にそれで良いのでしょうか？



間取りは、1～2時間で簡単に出来る物ではありません。もちろん、作れと言えば作れます。でも、間取りには答えがありません。あなたにとっての最高のお家がそんなに簡単にできるのでしょうか？

当社の社員の動きは確かにそんなに早くはありません。私が疲れるほど遅い時もあります。なぜ、その遅さを私がゆるしていると思いますか？それは、社員の打ち合わせがとても丁寧だからです。お客様の事を真剣に考え、色々な話をして（時には雑談の方が長い時もありますが）、あなたのことを社員自身で理解して、好きになる、そのようになって打ち合わせをしている事が私には良く分かるからなのです。好きな人には最高のお家を建てて欲しいと思う、そう言う社員なのです。単純に家を造る仕事をしているだけとは、違うのです。

売上だけを考えたら、打ち合わせを簡略化してもっとスピーディーに進める事は出来るでしょう。社員もその方が楽なはずです。でも、そのようにしたら社員の良さが半減してしまいます。社員がなぜお客様からあれだけ信頼されているのか、好かれているのか、あなたには理解出来なくなってしまうでしょう。

丁寧な仕事は特別な人しかできません。ですが、仕事の速いけれどとても丁寧な仕事をすると言う人はなかなかいませんし、それなりの仕事の人に丁寧な仕事をするように言ってもなかなかできません。あなたは、仕事の速い人と、ゆっくりでもあなたのことを一生懸命考えながら丁寧に仕事をする人、どちらを選びますか？

間取り

お家の大まかな形を作る事をいいます。担当や設計士がヒアリング（希望を聞く事）をしてあなたの間取りを作ります。正解が無いパズルのようです。

見積

建物の価格を出してもらいます。最初は概算見積りと言って、詳細は省いた大まかな見積を出して予算の確認をします。最終的に間取りが決まった段階で詳細見積を出し、予算を決定します。

坪単価と返済方法

日経トレンディの2009年11月号の特集は住宅関連でした。特に、価格と返済方法について面白いデータが乗っていたのでお知らせします。

一番題材にしているのは坪単価。タマホームが言っている25.8万円で家は本当に建つのか？実際に見積を依頼して出てきた金額を掲載しています。今回比較対象とされた住宅メーカーは、アキュラホームとエス・バイ・エルの2社。他に大手メーカー（メーカー名は不明）とされています。ちなみに、タマホームと大手住宅メーカーは取材依頼を辞退という事で、



記者が一般客としてプランを発注。住宅に関する依頼はほぼ同条件としています。2つのプランを作成していますが、今回は価格の安い方について説明します。

まず目につくのは、同じ条件で依頼しているはずなのに、出来てきたお家の面積がずいぶん違う事に驚かされます。一番小さい家と大きい家で10坪以上の差があります。先に書いた「小さい家は出来ますか？」という不思議な質問。でも、必要以上に大きな家を薦める会社が多いのだとか。実感します。理由は、大きいほど坪単価を安く見せることができるから、最終金額が大きくなっても大きな家を薦めるようです。今回の4社の中で一番小さい家は30坪を切っていました。30坪を切ると坪単価が急激に上がることもあるので割高に思われることもあります。でも、総額は一番安い。この会社は、私がプロの目で見れば一番お客様の事を考えていると感じます。

次に付帯工事。ここが入って初めて家になります。今回の調査では、一番安くて144万円（エス・バイ・エル）、高い会社は406万円（タマホーム）。当社の付帯工事費は0円です。すべてコミコミです。広告宣伝の坪単価は、この付帯工事費を増やす事で極端に下げているのです。建築業界の悪い癖で、坪単価を解り難くしています。

一番気になる坪単価はどうでしょうか。一番小さい家を設計した会社は、坪50万円を超えてしまいました。大手メーカーは76.3万円です。エスバイエルは41.5万円、タマホームは41万円だったそうです。エスバイエルとタマホームは両者とも38坪くらいの大きな家なのでこのくらいの数字が出せるのでしょうか。実際には、工事が始まってからの追加が必要だったという話も聞きますので、良く確認して下さいね。

延べ床面積

今回の日経トレンディではこのように表現しているが、施工面積の事を呼んでいるらしい。

坪単価の基準になる面積。一般に坪単価を求める面積は、実際に工事をする施工面積が用いられる。法律上の床面積とは違い、バルコニーや吹き抜け等も含まれる。この計算方法にも決まりが無い。

今回の参考図面から面積を計算したが、面積が合わない会社もあった。私が間違ったのか、小さい家を大きく見せることにより、坪単価を下げるという建築業界のテクニックの一つを使用しているのか、わからなかった。

変動金利がお徳？

前回に引き続き、日経トレンディ 2009年11月号の特集から返済方法についてお知らせします。

実は、2009年秋頃に変動金利の利用率が50%を越えました。逆に、以前多かった3年固定の利用率が入れ替わるように減っています。この現象は、サブプライム問題以前と以後で考え方が大きく変わったということの現れです。変動金利はどのような時に使われるかと言うと、景気が悪く金利の上昇が見込まれない時です。その前



までは、そろそろ景気も上向きにと思い35年固定のフラット等が人気がありました。それは、景気が良くなって金利の上昇が有ると思っているからでした。サブプライム問題が発生し、日本だけではなく世界の経済が怪しくなり出した。それで多くの人が景気は当分良くならない、金利が上がることは先だと考えるようになったようです。

でも、この考えは地方によって違うようです。首都圏や近畿では変動金利が人気があり、中京ではそれほど使われていないのです。では栃木県は？変動金利はあまり使用されていないようです。銀行でも、勧める話を聞いたことはありません。

実際に、計算すると変動金利と固定金利はどちらがお得なのでしょうか？

3000万円の借入で、
30年間の返済を計算、
変動金利は1.075%、
10年固定は2.1%で計算しています。

ここでの結果は、金利上昇が年間0.15%でも変動金利が有利となっています。ただし、1年に1度ずつ50万円の繰り上げ返済をすると、その差はちじ

まります。ここで注意していただきたいのは、過去を見ると、1ヶ月で0.2%も金利が上がることも珍しく無いということ。雑誌を鵜呑みにすると危険です。

それとはまた違い、日経トレンディnet(インターネット版8月)でも

3000万円の借入、
35年返済
変動金利1.475%、
10年固定金利2.25%、

で計算されています。答えを書くと、6年後から0.5%ずつ10年目まで金利が上昇すると、10年固定の方が良いと言っています。最初の1~6年目に0.5%ずつ金利が上がったとしても、変動金利は10年後の元金残高が多く残り、とても効率が悪くなります。バブル崩壊から15年間低金利が続いていますが、これから35年間、ずっと今の状況が続くという考えは楽観的かも知れません。

さてあなたは、金利は固定が良いのか?変動が良いのか?どちらだと思いますか?

変動金利

金利の見直しを短期で行う。金利が低いので毎月の返済額は少ないが、数年後に高くなる可能性があり、リスクが大きい。

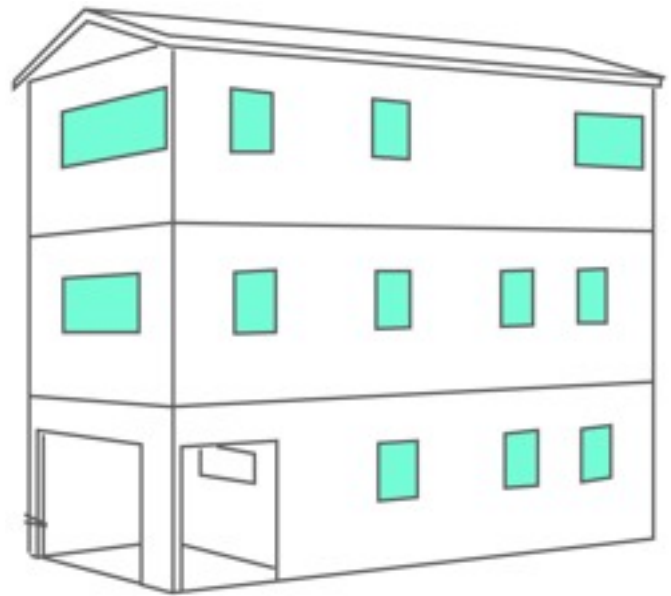
固定金利

一定期間、金利の見直しを行わない。その期間が、3年、5年、10年、35年と長くなっている。金利が上昇しても、この期間の返済金額は変わらないので、リスクが少ない。

壊れる家は？

3階建ての家の実大振動実験で、3階建ての家が倒壊し話題になりました。実大振動実験とは、実際に試験場に実際の建物を造って地震の震動をさせるという、ダイナミックな実験です。

今回の実験は2棟同じ形の建物を強度を変えて建てたのです。強い建物Aと、弱い建物Bです。強い建物Aは、建築基準法の1.44倍の強度を持たせています。建物Aの強度には計算以上の余裕があるので、建物Aは残るだろうという予想の元、AとBの建物に規定強度で使用する人工地震波の1.8倍の強さを与えて実物大のお家の振動実験がされました。



壊れてたのは、弱い建物B、、、と思っていたら強い建物Aが倒壊、弱い建物Bが残ってしまいました。強い建物Aは、長期優良住宅に対応した強度まで持っていたのですが、それが倒壊したのです。

テレビや新聞でも「『長期優良住宅』の基準を満たす住宅が倒壊」（日本経済新聞）と報道されました。防災科学技術研究所や木を活かす建築推進協議会が公式見解を出すと言う、ちょっとした騒ぎになってしまいました。

それにしても実験はともかく、この建物の構造は問題だと思います。写真は載せられないので、絵にしました。みていただければわかると思いますが、1階部分の一つの角がまるっきりの解放となっています。このような形は、阪神大震災の時にも壊れた率は高かったはず。それをあえて、余裕があるので実験を行ったというのは、構造屋の自信過剰だと思います。私は、2階建てでも、こういう構造は危ないですよと言っています。

計算だけでは、うまくいかない良い例のひとつです。あなたも、自分の家の間取りを考えるときには、建物の角には壁をつくる事を心がけてくださいね。

建築基準法の強度

建築基準法上の強度で家を建てると、阪神大震災にあっても外壁にヒビが入る程度とされています。長期優良住宅は、その1.25倍の強さを持つように指定されています。エスホームの家は、法定基準の1.5倍の筋交が入っています。

弱い建物が残った

弱い建物が残った理由は、基礎と建物が別れてしまったためです。強い建物は、基礎に揺さぶられるように壊れたことになります。建物が残っても、基礎と建物が別れた場合、倒壊とみなします。

家づくりの前に読むべき本とは？

家づくりをはじめる前にはどのように勉強すべきなのでしょう？まずは本を読む事だと思います。本を読むだけであれば後で営業さんとかにしつこく訪問されたり、電話をされたりする事も有りません。それでは、どんな本を読めば良いのでしょうか？ここに1冊の本を紹介させていただきます。それが「家づくり出発進行」です。

「家づくり出発進行」はこの電子書籍を書いた一級建築士・西村 寛が書いた本です。

この本には、「安心して家づくりをすすめる順番とは？」、「自分が欲しいお家の間取りの作り方は？」「安くて希望にあう土地の探し方は？」「実際に工事が始まったらずれば良い？」「新しいお家に住み始めてからの、住宅メーカーとの付き合い方は？」など、西村が多くの方と家づくりをして来て得た、安心して出来る家づくりに付いて書いてあります。

多くの方に読まれ、「わかりやすかった。」「不安だった家づくりをすすめようと思った。」等々、多くの感想をいただいています。

著者である西村の元に来た、「家づくりに疲れた人に、安心出来る家づくりを知って欲しい」という気持ちからこの本は書かれました。ぜひあなたもこの本をお読みになって、住んでからも安心の家づくりをすすめて下さい。



タイトル：「家づくり出発進行」

発売：星雲社

発行：日本建築出版社

価格：1365円（税込み）

全国書店・楽天ブックス・amazonにて好評発売中！

[アマゾンを表示](#)

[楽天ブックスを表示](#)

