

住まいづくりの 教科書

あなたの
『理想のマイホーム』
のために





Step 1

家づくりの まる分かりガイド

～理想の住まいづくりを～



みんな気になるお金と土地の問題。
ここでは家づくりの大まかな流れと、
そのときにかかるお金をレクチャーします。
敷地選びのポイントも、分かり易く解説いたします。

最初の一步を踏み出す前に、基本を押さえておきましょう。





家づくりロードマップ

家づくりには長い時間がかかります。土地探しから設計・施工の依頼選び、住宅ローンの審査などやらなければいけないこともたくさん。全体のスケジュールをざっくり把握し、計画的に進めていきましょう！

01 条件整理

家づくりをスタートする前に整理しておきたいのが、マイホームの条件。まずは“理想の暮らし”をイメージしてみよう。具体的な条件を整理して優先順位を決めることが重要。

例…学校が近い、公共交通機関が近い、三階建てにしたい
対面キッチンが欲しい、リビングを広くしたい、平屋がいい etc...

02 資金計画

頭金にあてられる貯蓄がいくらあるかをチェック！
土地を購入する場合は希望する地域の相場も調べよう。

家づくりの資金計画では

『土地+建物+諸費用+(修繕費)』を考える必要がある。貯蓄が足りないようなら、いつまでにいくら貯められるかを計画しよう。

03 情報収集

希望エリア内での土地・物件価格がいくらぐらいなのか、相場観をつかむのが最初の一步。設定した条件や予算をもとに、情報収集を進めよう。

ポータルサイトで実際に売買された土地や建物の相場を検索したり、注文住宅を建てた人の体験などを参考にしたりするのもおすすめ。

04 依頼先選び

土地から探す場合、土地選びが得意な業者を選ぶのも賢い選択。それぞれの業者に強みがあるので、自分の希望の条件を満たしてくれるところを選択するのも良い。

土地と建物を別々の業者に分けると予算の取り合いになり、調整に苦労することもあるので、まとめて住宅会社をお願いするのが吉。



05 土地の見学

希望の条件に合いそうな土地が見つかったら、見学に行こう。
理想の暮らしが出来るかどうかなど、様々な観点から見極めたい。
その土地で希望する家が建てられるのかもチェックが必要。
(建ぺい率や容積率や建築条件など)

06 住宅ローンの仮審査

実際に購入をする前に返済能力をチェックする為に、
仮審査に申し込む。
事前にチェックしておくことで資金計画も立てやすくなる。
土地の引き渡しから家が完成するまでの間、つなぎ融資が必要になる場合が多い。

07 土地の購入 設計・施工会社を決める

土地の購入手続きをしたあと、工務店、設計事務所、施工会社を決める。決める際は、見積もりやライフプランニングなどを出してもらい、信頼できるかをチェック。
また、施工実績を慎重に検討することも大事。

最近では土地探しから施工までしてくれる住宅メーカーが多い。

08 売買契約

土地購入の申込みをして重要事項の説明を受けた後、売買契約を結ぶ最近の主流として土地探しを一緒にしてくれる住宅会社が多い。

また、住宅会社が土地を所有していることもあり、ネットに載っていない情報を持っていたりする。
土地を購入してからというより、建物と一緒に土地を購入するパターンも増えてきている。

09 工事請負契約

設計・施工会社や不動産会社と一緒に建物のプランニング。
プランが確定したところで、設計契約や工事請負契約を結ぶ。
内容をきちんと理解し、わからないところや不明な点がなくなるまで質問や確認をしておこう。



10 住宅ローン 本審査・契約

土地の売買契約後に住宅ローンの本審査を申し込む。

11 土地の引き渡し

注文住宅の場合、土地の購入費用や着手金や、土地調査費用など建築会社に関する費用は着工時に発生するが、住宅ローンが融資されるのは**建物の引き渡し後**。

工事中の支払いについては住宅ローンとは別につなぎ融資を受けるか現金を用意する必要がある。

12 着工

建築確認済証の交付を受け、いよいよ工事が始まる。

フラット35や住宅性能表示制度、長期優良住宅認定制度を申し込む場合は、建築確認申請の時点で行う必要があるので要注意。

着工前に近隣住民へのあいさつもしておくベスト。

13 建物の完成・引き渡し

建物が完成したら、建築基準法に沿っているか確認する**完了検査**と**住宅性能表示検査**が行われる。

引渡し前にすみずみ仕上がりをチェック。

やし直し工事がある場合は費用負担について施工会社としっかり確認を

14 住宅ローンの返済がスタート

引き渡し後、住宅ローン融資が実行されるので、つなぎ融資がある場合には、入金された住宅ローンでつなぎ融資を完済する。

住宅ローンの返済がスタート。

15 引っ越し

新生活に必要な家具や備品を買い揃えて、いよいよ引っ越し。

引っ越しには工事中に迷惑をかけたお詫びを兼ねて、ご近所さんに挨拶をするのがベター。

財布の紐は緩みやすいので予算オーバーには気を付けて。

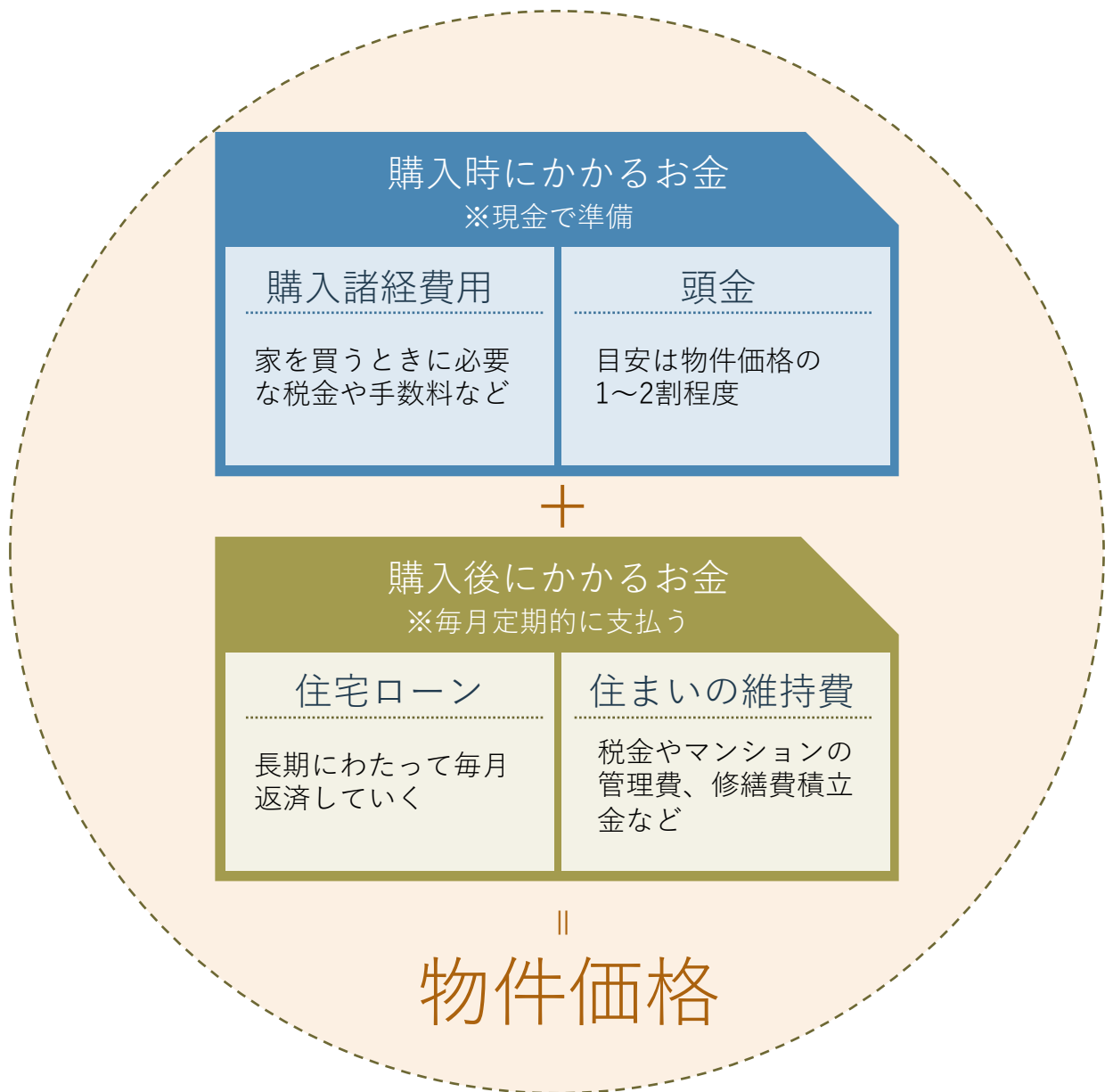


家づくりマネープラン

住宅は『人生でいちばん大きな買い物』とよく言われます。
マイホーム購入はゴールではなく、スタート。そこから始まる新たな生活を充実させるためにも
我が家のマネープランにしっかり取り組みましょう！

家づくりの予算は？

家を購入する際、単に『物件価格』だけを考えがちだが、
購入手続きにかかる諸経費や購入後にかかってくる固定費などもある。
まずは購入に必要なお金の全体像をきちんと把握しよう。





住宅購入に関わる諸費用

具体的にどのようなお金がどれくらいかかってくるのか
もっと詳しく見ていこう。

購入前にかかるお金

●頭金

頭金は、物件価格のうち、購入時に「現金で支払う分」のこと。
頭金が0円でも住宅ローンを組むことは可能だが、その分住宅ローンの
借り入れが増え、毎月の返済額が高くなる。

●不動産購入取得に関わるお金

申込証拠金

2～10万

※購入代金の一部

新築マンション等の「購入申込」
時に不動産会社に支払うお金。申
し込みを撤回する場合は返金され、
契約に至る場合は手付金の一部と
なる。中古や新築問わず不要な
ケースもある。

手付金

購入代金の5～10%が一般的

※購入代金の一部

売買契約時に支払うお金で、契約
を破棄する場合は返金されない。
これより多くなるケースもある。
最終的に代金の一部に充てられる

仲介手数料

『物件価格の3.3%+6万6000円』が上限。

※消費税が10%の場合

中古物件や一部の新築一戸建てなど、仲介会社を通して物件を
購入する場合、仲介会社に払う手数料。

固定資産税 都市計画税

1月1日の不動産所有者に対し
てかかる税金。日割り金額を
売り主に支払うことが多い。

印紙税

契約に応じて変わる

買主とかわす売買契約書に印
紙を貼る形で支払われる税金。

不動産所得税

不動産を取得した時に
一度だけ支払う税金。

登記費用

不動産登記、抵当権設定登記の
際に必要な登録免許税や、司法
書士に依頼する場合の報酬。



●ローン契約に関わるお金

印紙税

契約に応じて変わる

買主とかわす売買契約書に印紙を貼る形で支払われる税金。

ローン借入費用

金融機関や、ローン商品によって異なる

事務手数料、ローン保証料、団体信用生命保険特約料、火災保険料などが必要になる。

●その他の費用

修繕積立基金

20～40万円台

新築マンションを購入する際に支払うお金。
地域や物件、住戸の広さによって、金額に差が出る。

水道負担金

一戸建てを購入する場合など、新たに水道を利用する際に必要になる場合がある。自治体によって、必要かどうかや金額も異なる。

引っ越し費用

現在の住まいから新居に引越すための費用。間に仮住まいの期間が発生するなら、その分の費用も必要になる。

家具購入費用

新居の購入にあたっては、家具や家電などを新たに購入したり、買い替えたりするケースが多い。

購入後にかかるお金

●住宅ローン返済

住宅ローンの返済は、家を買った後、返済終了まで毎月行わなければならない。

(住宅ローンの種類や仕組みなどは次のページへ)

●住まいの維持・管理費用

家を買うと住宅ローンの返済以外にも、住まいを維持管理していくためのお金がかかる。特にマンションを購入する場合には、毎月管理費などを払うことになるので注意が必要だ。



住宅ローン

住宅を購入する際に、現金で一括で払うのは難しいですね。
そんな時に手助けをしてくれるのが『住宅ローン』です。
その『住宅ローン』にはどんな種類があるのか、詳しく見ていきましょう！

住宅ローンとは？

住宅ローンとは、その名の通り、住宅を買ったり改築したりするために金融機関から借りるお金のことです。ローンは金融機関からの借金の為当然利息がかかります。

したがって住宅ローンを組む際には自分自身のライフプランに合わせて慎重に検討するところが大切です。

住宅ローンの種類

住宅ローンには大きく分けて、民間融資、公的融資、協調融資という3つの種類があります。

それぞれの特徴を確認しながら、自分に合った種類を選びましょう。

● 民間融資

銀行ローンを主体とする『民間融資』。

所定の条件を満たす場合に店頭金利よりも低い金利が適用されるものなど、魅力的な商品も登場している。

選択肢が多く、条件に合わせて自由に選べるのが特徴。

● 公的融資

自治体などの公的機関による公的融資には財形融資と自治体融資がある。

財形融資…財形貯蓄を1年以上続けていて、貯蓄の残高が50万円以上ある人が受けられる融資のこと。融資額は、財形貯蓄の残高の10倍の額以内で、最高4000万までとされている。

自治体融資…全国の都道府県、市町村などの地方自治体が行う融資。
(ただ、すべての自治体が実施しているとは限らないので注意が必要)

● 協調融資(フラット35)

フラット35は民間融資と公的融資の中間に位置する。

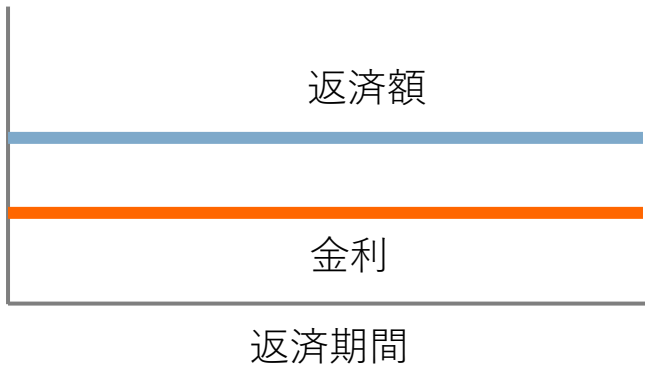
借入時に決められた金利がずっと適用される『長期固定金利』が特徴で、一定基準に適合する住宅の購入、建築に利用できる。

窓口になるのは民間金融機関で金融機関によって金利が異なる。

住宅ローン金利の種類

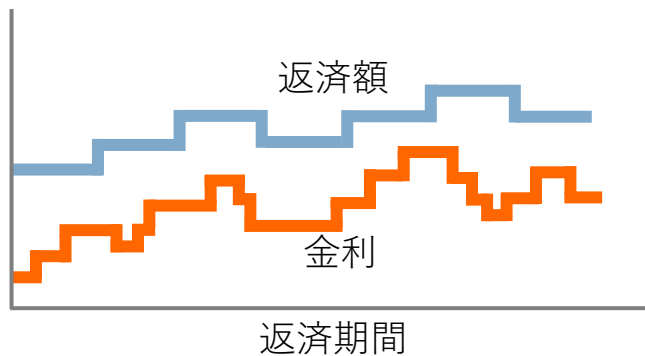
住宅ローンの金利は主に、**固定金利型**・**変動金利型**・**固定期間選択型**に分けられます。それぞれのメリット、デメリットがあるので自分に合った金利タイプを選ぶことが大切です。

固定金利



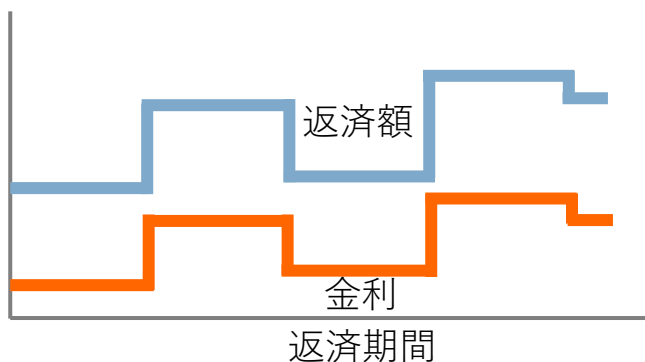
借入期間中の金利がずっと固定される商品。借入期間中に金利が変動したとしても、住宅ローンの返済額は借入当初の予定から変わりません。

変動金利型



半年ごとに金利が見直され、その金利の動きをもとに5年ごとに返済額が見直されるタイプです。ただし、金利の変動に伴って返済額が上昇する場合でも、従来の返済額の1.25倍までという上限が定められています。

固定期間選択型



3年間、5年間などというように一定期間は金利が固定されていて、その期間が終了した時点で、再度金利を設定し（固定期間を選択するか変動金利とするか）、その金利によって返済額が見直されるタイプです

借りられる資金の目安は？

購入可能な物件価格を考えるうえでポイントとなるのが「借入可能額」。金融機関から融資限度額まで目いっぱい借りればより高額な物件にも手が届くが、「借りられる額と返せる額は違う」という点に気を付けるように。

●返済額の目安



一年間の返済可能額は年収×25%で計算しておく目安になる。ただし、借りられるだけ借りてしまうとその後の返済が苦しくなる。生活費やマイホームの維持費も考慮することが大切。

●年収と金利から見た借入可能額

		金利					
		0.5%	0.7%	1%	1.2%	1.5%	2%
年収	400万円	3852万円	3742万円	3542万円	3482万円	3266万円	3018万円
	450万円	4333万円	4189万円	3985万円	3856万円	3674万円	3396万円
	500万円	4815万円	4655万円	4428万円	4285万円	4082万円	3773万円
	550万円	5296万円	5120万円	4870万円	4713万円	4490万円	4150万円
	600万円	5778万円	5586万円	5313万円	5142万円	4899万円	4528万円
	650万円	6259万円	6501万円	5756万円	5570万円	5307万円	4905万円
	700万円	6741万円	6517万円	6199万円	5999万円	5715万円	5282万円
	750万円	7704万円	6982万円	6642万円	6427万円	6123万円	5660万円
	800万円	7223万円	7488万円	7085万円	6856万円	6532万円	6037万円
	900万円	8667万円	8379万円	7970万円	7713万円	7348万円	6792万円
	1000万円	9630万円	9310万円	8856万円	8570万円	8156万円	7546万円



住宅資金贈与の非課税の特例

父母・祖父母からの直系尊属から資金提供を受けて、住宅を新築・増改築等をした場合に贈与税が一定額まで非課税になる制度を**住宅所得等資金の非課税制度**といいます。

しかし、非課税となるのは令和4年1月1日から 令和5年12月31日までに贈与された資金です。

● 非課税制度を受ける条件

贈与する人	自分の親、祖父母
贈与を受ける人	満18歳以上の子、孫 (合計所得金額200万円以下)
住宅の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・自分の居住用で床面積50㎡以上240㎡以下 ・中古住宅は新築後20年以内(耐火住宅は25年以内)、または一定の耐震基準に適合するなど

● 非課税制度を利用する時のポイント

非課税制度を利用するには贈与税の申告が必要

住宅資金贈与の非課税制度を利用する場合には、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までに、贈与税の申告書に戸籍謄本などの所定の書類をそろえて税務署に申告します。

相続時精算課税制度も併用できる

相続時精算課税制度とは、贈与した資金に贈与税を課すのではなく、相続時に相続税の課税対象とすることで、2500万円までの贈与に贈与税がかからなくなる制度。住宅資金贈与の非課税制度と併用することで、贈与税の非課税枠をさらに拡大できます。

小規模宅地等の特例を受けられなくなる点に注意

小規模宅地等の特例とは、亡くなった人が居住していた土地が一定の要件を満たす場合に、相続税計算時の評価額を最大80%減額してもらえる制度です。

住宅資金贈与の非課税制度の利用にかかわらず、マイホームを購入すると小規模宅地等の特例の要件を満たさなくなります。その結果、贈与した人が亡くなった時に相続税の課税対象となる自宅の土地の評価額が上がり、相続税の負担が増える可能性があります。



● 非課税制度の仕組みと限度額

資金を贈与された場合は、たとえ親族からの贈与であっても贈与税の対象となり、贈与額から基礎控除額である110万円が差し引かれた金額に対して、**贈与税**がかかります。

非課税となる贈与額は、以下のように住宅の契約を結んだ年月日や住宅の性能、適用される消費税などによって変わります。

契約の締結日	質の高い住宅※	左記以外の住宅
2022年1月1日～2023年12月31日	1,000万円	500万円

※また、上記の表のうち質の高い住宅とは、以下の基準いずれかを満たした、高性能な住宅を指します。

- ① 断熱等性能等級4若しくは一次エネルギー消費量等級4以上であること
- ② 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上若しくは免震建築物であること
- ③ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上であること

つまり、耐震性能や断熱性能、バリアフリー性能が高いほど、非課税枠が増える仕組みとなっているのです。



知って得する支援制度

住宅を取得する際、補助金や税制控除などの支援制度を利用できます。これらの制度は事前申請が必要なものが多いので、きちんと調べてうまく活用しましょう。

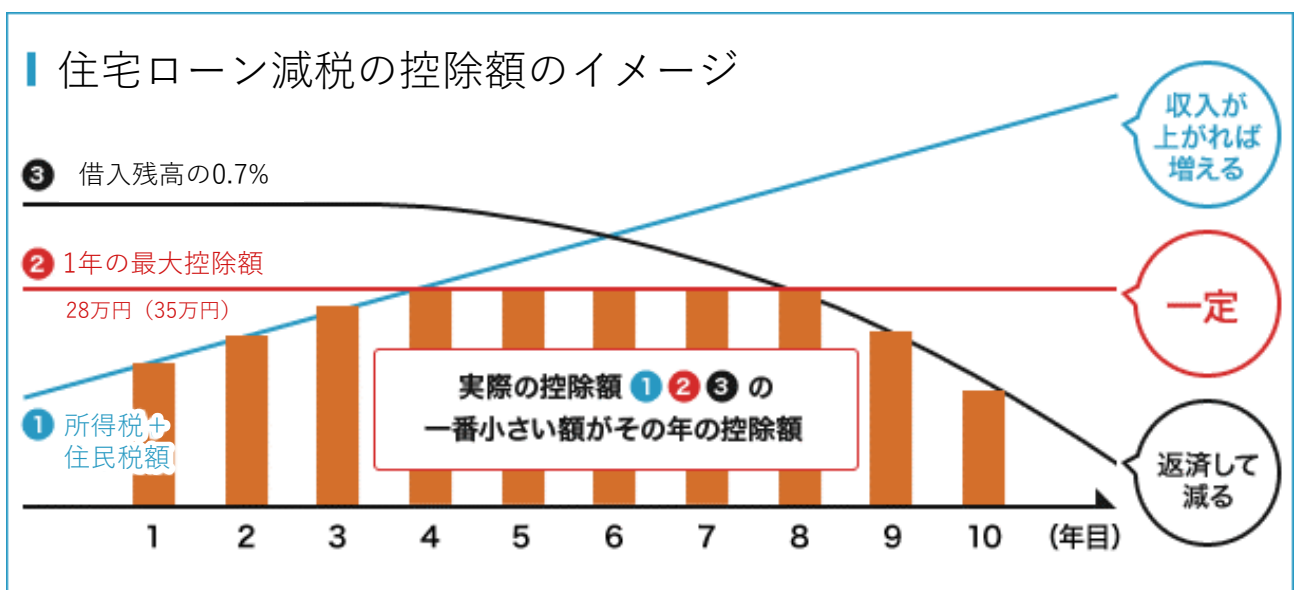
住宅ローン減税とは？

住宅ローン減税制度は、住宅ローンを借入れて住宅を取得する場合に、**取得者の金利負担の軽減を図るための制度**です。

購入から10~13年目まで「毎年末の住宅ローン残高の0.7%」が所得税の額から控除されます。

Point

- ① 毎年の住宅ローン残高の0.7%を10~13年間、所得税から控除
- ② 所得税で控除しきれない分は住民税からも一部控除
- ③ 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請



注 あくまで3つの額の最も小さい額が控除対象になることをわかりやすく表現したイメージです。

●対象住宅

住宅ローン減税は、**新築住宅だけでなく中古住宅も対象**となります。また、増築や一定規模以上の修繕、省エネ・バリアフリー改修なども100万円以上の工事費の場合は、住宅ローン減税の対象となります。ただし、省エネやバリアフリーの場合は、別のリフォーム減税（特定増改築等住宅借入金等特別控除）の方が有利な場合がありますので、よくご確認ください。

(リフォーム減税との重複利用はできません。)



こどもみらい住宅支援事業とは？

こどもみらい住宅支援事業は、子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、**子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減**を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る事業です。

●対象となる条件（注文・新築分譲の場合）

子育て世帯または若者夫婦世帯のいずれかである

- ① 子育て世帯とは、申請時点において、2003年4月2日以降に出生した子を有する世帯です。
- ② 若者夫婦世帯とは、申請時点において夫婦であり、いずれかが1981年4月2日以降に生まれた世帯です。

こどもみらい住宅事業者と工事請負契約、そして事業者が補助金申請を代行する

●受けられる給付額

住宅性能	給付額
ZEH住宅	100万円
高い省エネ性能を有する住宅	80万円



土地探しの基礎知識

理想のおうちを建てるためにも、土地選びから失敗したくない。
土地探しを始めるにあたって直面する問題など
Q&A形式にしています。一緒に解決していきましょう！

? まず、何から始めたらいいの？

! “希望の整理”が重要！

まずは希望の整理をしましょう。
立地、広さ、予算、地形や日当たり
学区内かどうか、交通の便や周辺環境など。
いくつも条件があると思います。
その中で妥協出来るもの、出来ないものは何か
ご家族でも話し合い、希望の順序を決めましょう。

? 土地探しはどこに相談すればいいの？

! 工務店などに相談するのもおすすめ！

土地探しの際、相談する窓口として、多くの方が不動産会社を思い浮かべるはず。
もちろんそれも選択肢のひとつですが、ハウスメーカーや工務店などに相談するのもおすすめです。
ハウスメーカー、工務店などに相談することで以下のようなメリットが生まれます。

- ・希望通りの建物が建てられる土地を探してくれる
- ・土地購入後に必要な地盤補強なども考慮してくれる
- ・最新の土地情報を持つ場合が多い etc...

他にもインターネットで土地情報を検索したり、自分の足で希望エリアを歩いて探すなど、様々な方法があります。
理想のおうちを建てるためにも自分に合った方法で土地を見つけていきましょう！



? 土地を探すときに注意すべきことは？

! 「土地さえあればいい」は間違い！

「土地さえあればどこにどんな家を建ててもいい」というわけじゃありません。家を建てれる場所や条件があります。「市街化調整区域」と呼ばれる、市街化を抑制すべきエリアには建物を建てる事が出来ません。

また、^{さらち}更地ではなく住宅が建ったままの場合は住宅の取り壊し費用が掛かる場合もあるので注意が必要です。

! 地盤の確認は必ずしましょう。

日本は地震が多いうえに、初夏には梅雨で地盤が緩みがちです。そのため、大雨による浸水の恐れも土地選びでは懸念しておくべきポイントです。

埋め立て地は地盤が緩くて沈下しやすい傾向にあります。また、地下水が通っている土地も災害の影響を受けやすく要注意です。

仮に軟弱な地盤の土地であっても補強工事をする事で地震などの災害に耐え得ることもできる可能性があるため、そこは家づくりのプロに相談しましょう。

万一に備え、災害に耐えられる地盤を選ぶことが得策です。

? 建ぺい率とか容積率って何？

! どちらも土地に関する割合のことです

不動産会社の広告でよく目にする、建ぺい率や容積率。聴きなれない言葉ですね。

建ぺい率…土地の面積のうち、建築物を建てる事が出来る割合のこと。

容積率…土地の面積に対してどのくらいの敷地面積まで建築物を建てる事が出来るかの割合を示したもの。



? 人気があるのはどんな土地？

! 区画や日当たりの良さがポイント！

角地

角地が売りに出されるとすぐに買い手がつくと言えます。なぜなら、角地は左右隣接建物が片方になり、住んでいるときの開放感がかなり優れているからです。また、建ぺい率が増えるという利点もあります。

整形地

整形地とは形が整った土地のことで、比較的どんな形の家でも建てやすい土地の形のことを言います。形が整っていることで有効活用部分が増えます。

日当たり

例えば、南向きなどの日当たりの良い土地だと高い建物の近くであっても日照問題で悩まされることも少ない為、人気の土地になります。

しかし人によっては陽が入りすぎてカーテンを閉めがちになってしまうケースもあるので必ずしも南向きの土地が良いというわけではないので注意しましょう。

学区内や駅から近い土地も人気の土地になります。自分の希望エリアと予算を照らし合わせて決めていきましょう！

? 土地の価格はどうやって決まるの？

! 条件によって変わってきます

基本的に土地の価格は「1坪当たり〇〇万円」のように、坪単価で表示されます。

ひとつ前のQ&Aで紹介したように、人気の土地である角地、整形地、日当たりのよい土地、の条件に当てはまると土地の価格が上がっていきます。

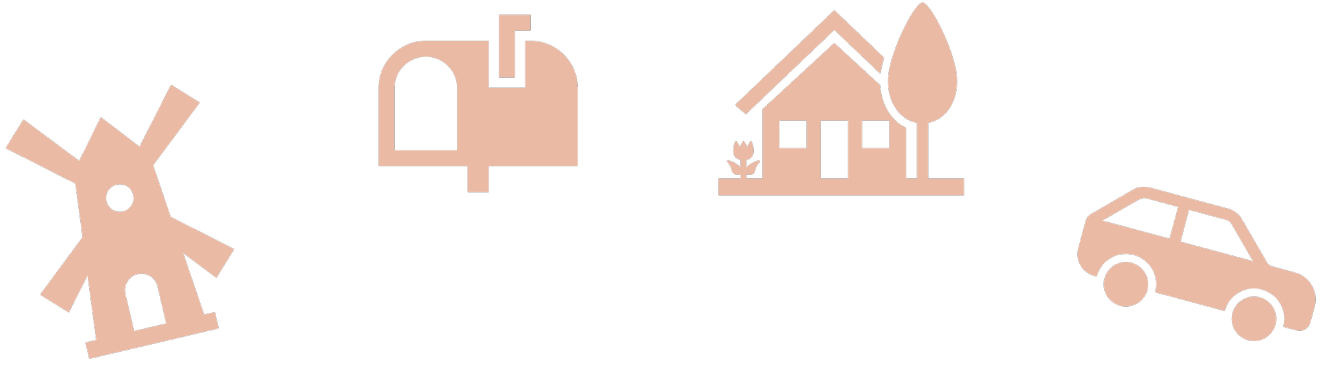
また、利便性や特性によっても値段が変わってくるので一緒に土地を探してくれているプロに聞いてみるのが一番良いでしょう。



Step 2

家づくりの パートナー選び

～理想の住まいづくりを～



理想の家を建てるうえで避けて通れないのが
『パートナー選び』です。
思い描く理想やライフスタイルを設計・施工者に伝え、
話し合いながら理想の家を建てていく。

そのためにもまずは住まいづくりにおいて自分が
何に重点を置いているか整理しましょう！





住みたい家への第一歩

パートナーを選ぶ前に、まずは作りたい家の“優先順位”
について整理する必要があります。
それによってもあなたに合ったパートナーが変わってくるからです。

あなたのタイプは？

家づくりにおいて何を重視しているか、それは人によって異なります。
外観で決める人もいれば、性能を一番に考える人もいます。
大まかに4つのタイプに分けることができます。
この章ではその“4つのタイプ”について紹介していきます。

外観重視

性能重視

予算重視

間取り重視

外観重視…やっぱり見た目が重要！

性能重視…長く住むから、高性能住宅がいい。

予算重視…なるべく安く良い家を建てたい方

間取り重視…子供部屋や書斎が欲しいなどの希望がある方

次のページからこの4つのタイプについてより詳しく解説します



●外観重視

外観も多くの種類があります。

今回は『洋風』、『和風』、『モダン』、『平屋』をご紹介します。



洋風

かわいい雰囲気です。明るい色の瓦や外壁で、家全体を明るく開放的な雰囲気にしてくれます。天井が高く大きい壁が特徴的です。

和風

いぐさ わら
藁草や、藁などを用いた日本の伝統的な建築です。自然素材を多く使うため、高い断熱性と保温性を発揮できます。そのため夏は涼しく冬は暖かく過ごすことができます。



モダン

モダンスタイルにも和風モダンや洋風モダンなど、様々な種類があります。それぞれのスタイルに共通するのは、余計な装飾のないシンプルなデザインであることです。

平屋

2階や3階がない分、天井を高く取れて開放的な空間が作りやすかったり、1階で生活が完結するので高齢になっても暮らしやすいです。





●性能重視

家の性能

断熱性、気密性、耐震性、省エネ性、防火性、防犯性など。これらに優れた住宅のことを、高機能住宅といいます。

例えば、高气密・高断熱住宅では、外の暑さや寒さの影響を抑え、家の中の温度を保つため、快適に過ごすことができます。

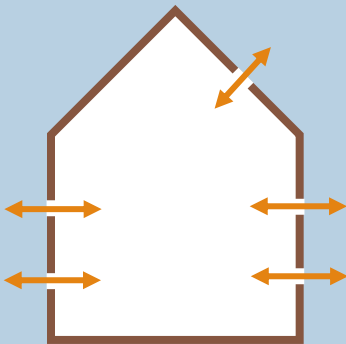
例)

気密性の高い家



- ・隙間が少ない為、室内の快適を保てる。
- ・計画的換気が行える

気密性の低い家



- ・隙間が多い為、室内の快適を保てない
- ・計画的換気が行えない

また、日本は地震大国と呼ばれるほど地震が多い国なので地震に強いことは住まいに欠かせない要素となってきます。高性能住宅であれば、耐震・耐久性に優れた構造で、地震や台風に強く安心です。

●予算重視

家を建てるための費用

家を建てるには建物代だけでなく土地代、工事費、諸経費など多くの費用が掛かります。

<<<詳しくは、Part1.家づくりのまる分かりガイド『家づくりマネープラン』(p.8)へ

予算を重視するのであれば、土地探しの段階から妥協できるポイント、譲れないポイントなどを整理しながら慎重に進めていくことが大切です。



●間取り重視

理想の家に理想の間取りはつきものです。
また、住宅の作り方によって間取りの考え方が変わってきます。

注文住宅

おうちのオーダーメイド。自由設計のため
世界に一つだけのマイホームを作ることが出来る。

規格型住宅

あらかじめ仕様や間取り、外観が決められている住宅の
ことで、プランニングの手間が省けるため、打合せが短縮される。

建売住宅

決まった仕様、間取りで建築した建物とその土地と一緒に販売する
住宅(分譲住宅)。

注文住宅は特に自由度が高く、自分の理想により近づけることが
出来ますが、実際に住むまで気づかない失敗も起こりがちです。

間取りの失敗例

①収納

- ・リビングなどに収納が少なく、物が散らかってしまう
- ・収納の奥行きが思ったより狭くて使いにくい

②広さ

- ・玄関が思ったよりも狭くて困る
- ・客間で一部屋作ったけど、年に数回しか使わなかった。
だったらほかの部屋をもっと広くすればよかった。

③明るさ・温度

- ・明るいほうがよく、南向きになるように家を建てたが、
日が当たりすぎて暑い。

④配線

- ・ほしい場所にコンセントがない、コンセントの数が足りない
- ・家具を置くとコンセントが使えなくなった

『外観重視』、『性能重視』、『予算重視』、『間取り重視』
あなたにピッタリのタイプは見つかりましたか？
自分のタイプがわかったらいいよパートナー選びスタートです。



家づくりのパートナー

理想とする住まいを作るためには
ハウスメーカー、工務店、建築家、などの家づくりのパートナーを
選ぶ必要があります。
この章ではそれぞれのパートナーの特徴をまとめています。

1

ハウスメーカー



ハウスメーカーとは？

ある作り方、あるデザイン、ある寸法の住宅を国から一括して許認可を受けてその範囲で住宅を建てる会社のこと。

メリット

コスト削減が可能。

規格化によって、一棟一棟の住宅の許可を簡略化でき、あらかじめ部材を大量に仕入れ・前加工することが出来るため、大幅なコストダウンが可能になる。

短期間で家を建てられる。

実際に建てるのは地元の提携工務店で、そのハウスメーカーの『作り方』に慣れているため、工事も効率よく進む。細かい仕様は安宅締め決まっているため、部屋のレイアウトが決まれば、あとは短期間で家を建てる事が出来る。

デメリット

設計の自由度が大幅に制限される。

ハウスメーカーは許認可を受け住宅を建てる為、認可されていない範囲での希望がある場合対応できず、対応したとしても建材を特注してまた個別の許認可が必要になるためその分急にコストが上がってしまう。



家づくりのパートナー

理想とする住まいを作るためには
ハウスメーカー、工務店、建築家、などの家づくりのパートナーを
選ぶ必要があります。
この章ではそれぞれのパートナーの特徴をまとめています。



2 工務店

工務店とは？

一般的に建築工事に関わる業者を総括する立場の会社のこと。
中小規模の企業が多く、新築工事以外にもリフォームなど幅広い建築工事を手掛けていることもある。

メリット

コストが原価に近い

工務店の多くが中小企業で、経営のための諸経費が少なく済んでいるため、原価に限りなく近い工事費で住宅を建てることができる。

比較的安心で安全な住宅設計。

設計について^{かし}瑕疵を出さないことが重視される傾向がある。

難しい土地でも対応できる。

工務店は、ハウスメーカーから断られた難しい土地の家づくりを担うことが多いため、複雑な条件を持つ土地の家づくりも原価に近い価格で対応することが出来る。

デメリット

設計の自由度は担当者次第。

工務店の設計は安全を心掛ける傾向があるため、デザインが保守的になる傾向がある。



家づくりのパートナー

理想とする住まいを作るためには
ハウスメーカー、工務店、建築家、などの家づくりのパートナーを
選ぶ必要があります。
この章ではそれぞれのパートナーの特徴をまとめています。

3

建築家(建築設計事務所)



建築家とは？

建築物の立案、設計、作図、工事監理などの
設計業務を行う人のこと。

メリット

自由に个性化的なデザイン住宅

企業側や施工側の都合である規格化や、使い
易い部材というのとは関係なく、限りなく自
由に設計を行うことが出来る。

難しい土地の場合コストが安く抑えら
れることがある。

狭小地や傾斜地等の複雑な条件の土地の場合、
ハウスメーカーや工務店では実現できないよ
うな住みやすい住宅をその設計料で提案して
くれることが期待できる。

細やかな設計監理。

設計監理とは図面と工事が適合してるかを確
認すること。

設計事務所の建築士は、設計監理についても
時間をかけて行うことが出来る。

デメリット

設計料が比較的高い。

設計事務所の報酬は、設計管理費として支払う
ことになるため、予算に限りがある場合は工事
費も含め早めに打ち合わせしておくべき。



住まいづくりの教科書

はいかがでしたか？

ietteでは

資金計画

ライフプラン相談

注文住宅・建売住宅

住宅会社選び

など、住まいづくりに関するご相談を承っております！

ライフプラン無料作成
キャンペーン中

優良提携住宅会社**30社超**！！
あなたに最適な住宅会社がきっと見つかります！



TEL : 096-240-2830

〒861-4133

熊本市南区島町4丁目1-55 イオンタウン西熊本C地区内