

失敗しない！

家づくり

読本





# はじめに

---

家づくりは「戦い」だという人がいます。また、家づくりは「ゲーム」だという人もいます。いずれも当たって、当たっていないものです。楽しみながら、ときには全力をあげて真剣に取り組まなければならないのが家づくりといえましょう。家族全員の夢を実現するときだけに、あまり深刻にならず、楽しみながら間違いのない家づくりをしたいものです。

そのためにはまず、家づくりは一人ではできないという認識が必要でしょう。家づくりは、多くの人が関わる共同作業であり、そのチームワークが何よりも大切です。

といって、初めて家づくりをしようとする人にとって、すぐには自分を中心としたチームづくりは難しいものです。どうしても、いままでにできあがっているチームの力を借りなければなりません。そのチームのリーダーとして、また、一員として自分の家づくりを進めていきます。そのためには、どんな知恵が必要なのでしょう。

ここでは、家づくりのプロの集団と一緒にあって、失敗しない家づくりを進めていくためのポイントを集めてみました。いろは...48文字から始まるタイトルで、これだけはおさえておきたい知恵をご紹介します。解説と合わせてご一読ください。そして、いろはがるた のように、タイトルになっている“成句”を、失敗しない家づくりの知恵としてご活用ください。

# INDEX

## 家づくりのいろは----- 5

い	家づくり 情報いろいろ入手して -----	6
ろ	論より証拠のモデルハウス -----	7
は	始めに知ろう ハウスメーカーの企業力 -----	8
に	二度三度 後悔なしの見積りチェック -----	9
ほ	本当の予算伝えて 最適プラン -----	10
へ	平気のつもりで口出しは 工期や費用が狂うもと -----	11
と	土地も探せる ハウスメーカー -----	12
ち	知識より わが家の希望を明確に -----	13
り	隣人へ 着工前に早めのあいさつ -----	14
ぬ	ぬかりなく 予算に入れよう外構工事 -----	15
る	類は友 大事にしたいフィーリング -----	16
を	大きな買い物家づくり こだわりをもって 目的もって ---	17
わ	忘れてはならない ライフサイクルコスト -----	18
か	肝心な 着工までの打ち合わせ -----	19
よ	良いプラン メモで伝える希望から -----	20
た	建物の一部に計画 車のスペース -----	21
れ	冷静に判断しよう 住んでる人の住みごち ----	22
そ	外から見えない構造体 建築現場で確かめる ----	23
つ	付き合いは 住んでからも続くもの -----	24
ね	念のため 進行具合を現場でチェック -----	25
な	内容をよく確かめよう 安い家は詳しく検討 ----	26
ら	楽に進める家づくり 契約内容しっかりチェック -----	27
む	無理のない 生活できるゾーニング -----	28



う	嬉しさをぐっとおさえて 完成チェック -----	29
み	いい営業マン 生活提案もしてくれる -----	30
の	残す家具 処分する家具 きちんと決めて -----	31
お	置く位置をよく考えて エアコン室外機 -----	32
く	苦勞なく 息切れしないローンを組もう -----	33
や	安いなと 早とちりしない坪単価 -----	34
ま	まかすだけではなくて 参加して -----	35
け	契約からが家づくり 車を買うのと違います ----	36
ふ	フローリング わが家に合うかを確かめて -----	37
こ	これだけは 譲りたくないポイント決めよう ----	38
ゑ	遠慮せず 家族みんなで激論会 -----	39
て	適したキッチン選ぶコツ 使いやすさと機能性 --	40
あ	あるだけ欲しい収納部 部屋を大きく使うため --	41
さ	避けたい同居の食い違い 納得いくまで話し合う -----	42
き	聞いて安心 モデルハウスの特別仕様 -----	43
ゆ	ゆったり憩うかもてなしか リビングルームの使い方 ----	44
め	目一杯建てるには 建ぺい率と容積率を確かめる ---	45
み	見積の一式金額 詳しい内容聞き出そう -----	46
し	資料請求 説明にくる営業マン対応も考えて ----	47
え	選ぶなら 多くの面で頼れるメーカー -----	48
ひ	広さから ベッドにするか ふとんにするか -----	49
も	もう少し貯めてからより 先決速攻も -----	50
せ	成長に 目配り 気配り 思いやり -----	51
す	住まい勝手 平面図で見る訓練を -----	52
ん	運ではない 良い家づくりは協同作業 -----	53

# 家づくりの

家づくりのステップごとに、頭文字を色分けしています。

**い**ろは **に**は **あ**  
家づくり情報いろいろ入手して 論より証拠のモデルハウス 始めに知ろうハウスメーカーの企業力 二層三層後悔なしの見取りチェック 本当の予算伝えて最適プラン 平気のつもり口出しは工期や費用が狂うもと

**と**ちりぬる **を**わ  
土地も探せるハウスメーカー 知識よりわが家の希望を明確に 隣人へ着工前に早めのあいさつ ぬかりなく予算に入れよう外機工事 期は友大勢にしたいファイリング 大きな買い物づくりこだわりをもって目的もって 忘れてはならないライフサイクルコスト

**か**よたれそ **つ**ね  
所々着工までの打ち合わせ 良いプランメモで伝える希望から 建物の一部に計画車のスペース 冷静に判断しよう住んでる人の住みごころ 積当り自信があつての見学舎 建築現場で確かめる 付き合いは住んでからも続くもの 急のため 進捗員会を現場でチェック

**な**らむう **の**お  
内容をよく確かめよう安い家は詳しく検討 案に進める家づくり契約内容しっかりチェック 無理のない生活できるソーニング 箱しさをくつとおさえて完成チェック いい営業マン生活提案もしてくれる 残す家具 処分する家具きちんと決めて 置く位置をよく考えてエアコン室外機

**く**せま **ふ**こえ  
苦労なく息切れしないローンを組もう 安いと早とちりしない坪単価 まかすだけではなくて参加して 契約からの家づくり車を買うのと違います フローリング わが家に合うかを確認 これだけは譲りたくないポイント決めて 遠慮せず 家族みんなで協議

**そ**あ **き**ゆめ **み**  
通したキッチン選ぶコツ使いやすさと機能性 あるだけ欲しい収納部部屋を大きく使うため 避けたい部屋の臭い強い納めいくまで話し合う 聞いて安心 モデルハウスの特別仕様 ゆったりゆわくもてなしかリビングルームの使い活 目一杯建てるため 建べい率と管埋率を確認 見積の一式金額詳しい内容問を出そう

**し**え **む**せ **す**わ  
資料請求 説明にくる営業マン対応も考えて 選ぶなら多くの面で勝れるメーカー 広さからベッドにするかふとんにするか もう少し貯めてからより先決選択も 成長に 目配り 家配り 思いやり 住まい 勝手 平面図で見える訓練を 遅ではない 良い家づくりは協同作業



## 家づくり 情報いろいろ入手して



一般に、家づくりは、10年先、20年先の生活を見越して計画しなければなりません。それをわずか1年足らずの短期間でやろうというのです。まず、家づくりのための情報を集めること。情報は多いに越したことはありませんが、あまりに多すぎるとかえって混乱してしまいます。

情報収集には、主に3つの方法があります。印刷物で集める方法。新聞や雑誌、書籍、カタログなどです。最近では、住宅メーカーのインターネットのホームページでのPRも充実してきました。次は、実物を観察して検討すること。モデルハウスを見る、実際に建てられた住宅を見る、特に、建築中の現場の観察も忘れてはなりません。

そして、口コミ。実際に住んでいる人の意見を聞いてみるのが最良です。知り合いに、最近、家づくりをした方がいればいいのですが、住宅メーカーなどが紹介してくれることもあります。

## 3

## 論より証拠の モデルハウス



建てたい家のイメージづくりに役立つのがモデルハウスですが、どうしてもよく見せることを重視して建てられることから、ざっとみるだけでは自分の家づくりの参考にならないこともあります。遠慮しないで、いろいろな説明や提案をしてもらいましょう。判断するのは自分たちです。短時間で、たくさんの検討材料を集めることができます。

体験・確認する点はたくさんあります。天井、出窓、各開口部、キッチンカウンターなどの高さ、キッチンの通路や廊下の広さ、各室のつながり具合、部屋と廊下や玄関とホールの段差、階段の幅や勾配などがありますが、ふだんの自分たちの動きを思い出しながらいろいろな箇所をチェックしてみるのがいいようです。

モデルハウスの見学は、1ヵ所だけではなく、2ヵ所以上見て回ると、1ヵ所だけ見たのでは気がつかなかった点が見えてきます。

## は 始めに知ろう ハウスメーカーの企業力



家づくりに際して、ハウスメーカーに頼むメリットは、まず、予算に大幅なズレが生じる心配がないことです。契約後にも、詳細の打ち合わせで変更箇所があれば追加契約してから着工します。設計と施工がシステムで整備されているため、施工費用の予測がしやすく予算的な狂いが少ない点です。

高品質な部材や部品が市場価格よりかなり安く手に入るというメリットもあります。規格の部材や部品を大量生産することで、コストダウンがはかれるのがその理由。自社工場で生産・加工し、合理的な生産体制と品質管理していますから、すぐれたものを安く供給できるわけです。

ハウスメーカーの長期保証制度も大きなメリットです。長く、安心して住めること。命と財産を守ってくれる住宅には、まず、何よりも先に考えたいことですね。



## 二度三度 後悔なしの見積りチェック



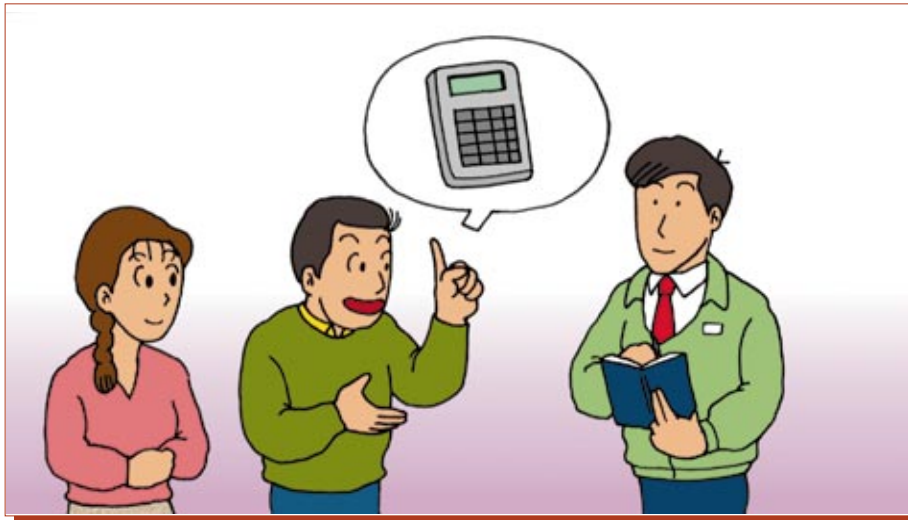
見積書は素人にはわかりにくいもの。とはいっても、敬遠していたのでは、あとで困ることがあります。なぜなら、契約する前の段階で、公式の書類として残るのは見積書だからです。

見積書の内容をきちんとチェックせず、家が建ってから、希望通りになっていないとクレームをつけても、見積書に記載された通りであれば、後の祭りということになってしまいます。

見積書の内容説明を、ひと通り営業マンにしてもらうことです。そして、自分のわかるところ、たとえば設備の仕様などは、希望が通っているのかを質問するのがいいでしょう。このときにカタログの写真、ショールーム、モデルハウスなどで確認するのがより確実です。見積書の説明と確認を頼んだとき、いやがらずに内容説明がきちんとできる営業マンなら、まず安心といっていいいでしょう。

ほ

## 本当の予算伝えて 最適プラン



詳細な資金計画を立てるための打ち合わせ段階では、家を作る予算の上限と下限を、営業マンにはっきり伝えることが大事です。この範囲内で、と遠慮せずにいましょう。

その予算内でできないというのなら、理由を納得できるまで聞くことです。ちゃんとした理由を説明できる営業マンなら安心といえます。納得できたら、予算額を増やす算段をしなければなりません。

この段階で大切なのは、選んだメーカーに対して、本当の予算をいうこと。相手を疑って予算を少なくいうと、それに見合うプランしか提案しないのが当たり前です。家づくりは営業マンとの協同作業なのですから、スムーズに進めるためには、腹を割って話し合うほうが得策です。自分で選んだメーカーと営業マンなのですから、ある程度ゲタを預ける気持ちが必要です。



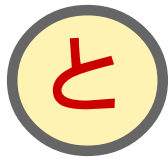
## 平気のつもりの口出しは 工期や費用が狂うもと



設計の打ち合わせは、着工前に、じっくりやっておくことをおすすめします。それをやっておかずに、工事が始まってから現場であれこれと口を出すという人も少なくありませんが、作業の進行を妨げることになるもの。途中での変更は、やむを得ない場合もありますが、内容によってはできないこともあり、できても、手間も費用もかさむ結果になります。

ですから、打ち合わせには、納得できるまで十分時間をかけ、着工後の変更や追加を極力なくすようにしたいものです。

ですが、建物の形ができあがりつつある現場を見ると、いろいろなところが気になるものでしょう。だからといっても、現場の職人さんに直接指示するのはやめたほうが賢明です。しっかりしたメーカーは、きちんと整備された施工システムで、職人さんに指示しているもの。希望や疑問は営業マンか工事担当者に伝えましょう。



## 土地も探せる ハウスメーカー



これから土地を探してから家を建てる場合、予算をはじめ、通勤・通学の便などの環境条件、地盤、土質、地形などの自然的条件、建築基準法、都市計画法といった法的条件ほかのさまざまな要素を考慮しなければなりません。新聞やチラシなどから不動産の情報を集め、不動産屋さんに行くという方法もありますが、もっとラクに土地を探せる方法があります。

それはハウスメーカーに頼むこと。家を建てるのがハウスメーカーの本業ですが、土地の情報も豊富にストックしています。その中から、希望する条件に合った土地を探し出すことも割と簡単にできるのです。

家を建てるのが本業だけに、「建てられる土地」の情報もあります。水道や下水道、ガスの配管のほか、交通手段や生活施設、教育施設、金融機関などの情報も得られますし、自然的条件や法的条件もチェックできるもの。土地だけ売るのではないからこそといえます。

ち

## 知識より わが家の希望を明確に

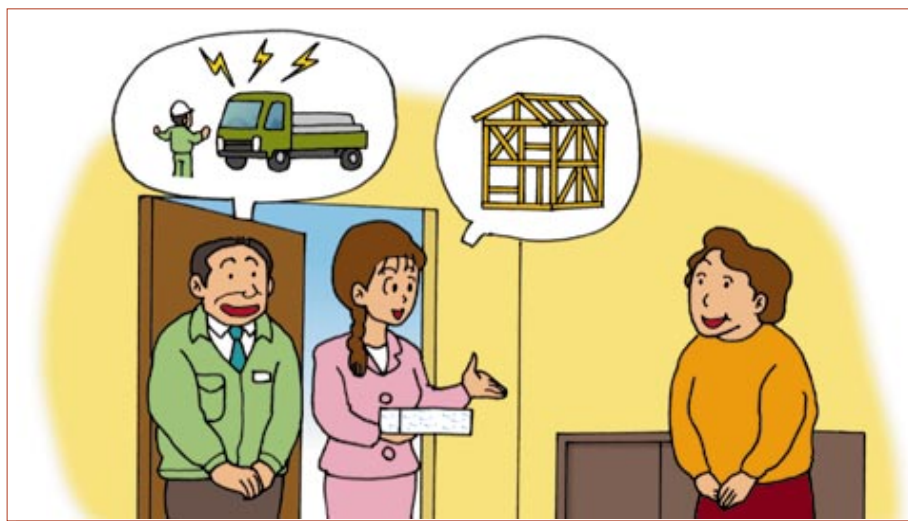


家を建てる前に、住まいに関する雑誌や専門書で勉強し、多くのモデルハウスも見学して知識を豊富にしておくのもよいことですが、知識がたくさんあるばかりに、実際に建てるとなると、あれもこれもと考え、結局は何をどうしたいのか混乱しがちになるケースが多くみられます。

ある程度の知識があるほうが、営業マンと話をしやすいということもありますが、知りすぎて専門家顔負けの場合、経験豊富なプロである営業マンや設計者も提案しづらくなってしまいます。あまり知識に頼って主張しすぎると、何もアドバイスがないこともありえます。

家づくりの議論を楽しむのではなく、家づくりそのものを楽しみましょう。議論ではなく、自分が強調したいところや譲れない点をはっきりさせて、その希望を的確に伝えさえすればいいのです。あとはプロの仕事なのでから。

## り 隣人へ 着工前に 早めのあいさつ



建築工事が始まると、車がひんぱんに出入りし、職人さんたちの威勢のいいかけ声が響いたりというのは、現場の隣近所の人たちには気になるものです。仮住まい先に引っ越す前、早めに隣近所にあいさつをして、工事のことや留守をすることをお伝えしておきます。

そして、工事が始まる2～3日前には、メーカーの営業マンや工事責任者と一緒に向こう3軒両隣をはじめ、迷惑をかけそうなお宅にすべてあいさつしておくことです。どんな工事をするのか、どのくらいの期間なのかを具体的に説明するようにしましょう。

菓子折りやタオルなどの手土産を配りながらあいさつして回ります。お留守の場合は、日を変えて必ずあいさつすることをお忘れなく。工事が終わったときも、完成したことを報告するとともにお詫びと感謝に訪問しましょう。

ぬ

## ぬかりなく 予算に入れよう外構工事



門や塀などの工事を外構工事といいます。家を建てる時に忘れがちなのが、この外構工事です。建物が完成しても、門や塀ができていなければ、住んで住めないことはありませんが、問題が残ります。エアコンの室外機がじゃまになったり、自転車の置き場に困ったり、道路や隣の家から家の中が丸見えということになりかねません。

家が完成しそうになってから、門や塀の工事を考える人も多いようですが、それでは遅すぎます。外構工事も必ず予算の中に入れておくことが非常に大切です。

予算を含めてトータル提案をしてくれるハウスメーカー、営業マンを選ぶようにしましょう。工事予定もきちんと段取りができているかチェックしなければなりません。家そのものの工事の支障にならず、しかも、家の引き渡し時に外構工事ができていることが理想です。



## 類は友 大事にしたい フィーリング



家づくりは、ハウスメーカーと契約するのだから、営業マンとのフィーリングが合うかどうかは関係ないと思いがちですが、それは大きな間違い。建て主との打ち合わせや相談、建て主に代わってのいろいろな手続きなどを実際に行うのは、営業マンなのです。

設計や施工といった他のセクションに建て主の意向を伝えるのもしかりです。契約を結んだときから、営業マンと2人3脚で家づくりをする、といっても過言ではありません。その営業マンとのフィーリングが合わないと、家づくりを進めるうえで、苦勞することになります。

フィーリングが合う営業マンなら、予算以上の価値を生むような提案もしてくれるものです。お追従する必要はありませんが、ちょっと気になることがあっても、よく話し合えば心がぐっと近づきます。たまには、趣味のはなしなどをしてみるのもよいでしょう。

を

## 大きな買い物家づくり こだわりをもって目的をもって



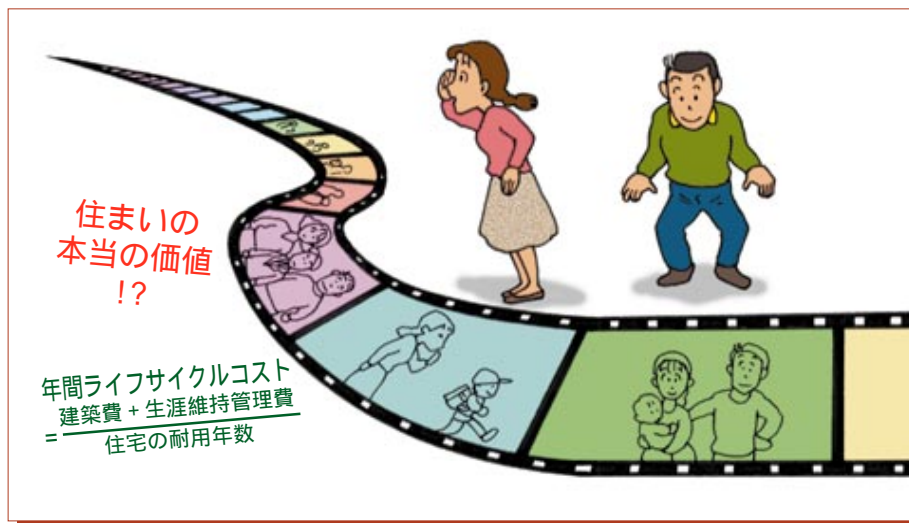
家を建てるには、お金も時間も労力もかかります。本当に大きな買い物です。だからこそ、目的やこだわりをもって建てるべきです。自分や家族がどんなライフスタイルをもち、どんなふうに暮らしたいのかということ。それがはっきりしていないと、流行や他人の言葉などに左右されて、結局は住みづらい家になってしまいます。

家族が集う、大勢の来客をもてなす、家族各人のプライベートな時間を大切にするなど、暮らし方はそれぞれの家庭で違うものです。朝起きてから夜眠るまで自分たちがどんなふうに生活しているのかを見つめ直してみてください。その生活スタイルを営業マンに伝えましょう。

そうすると、日常の生活習慣や各自の好み、個性もはっきりつかめるもの。それが自分の家族ならではのこだわりです。結局、自分たち家族自身が住む家なのですから。



## 忘れてはならない ライフサイクルコスト



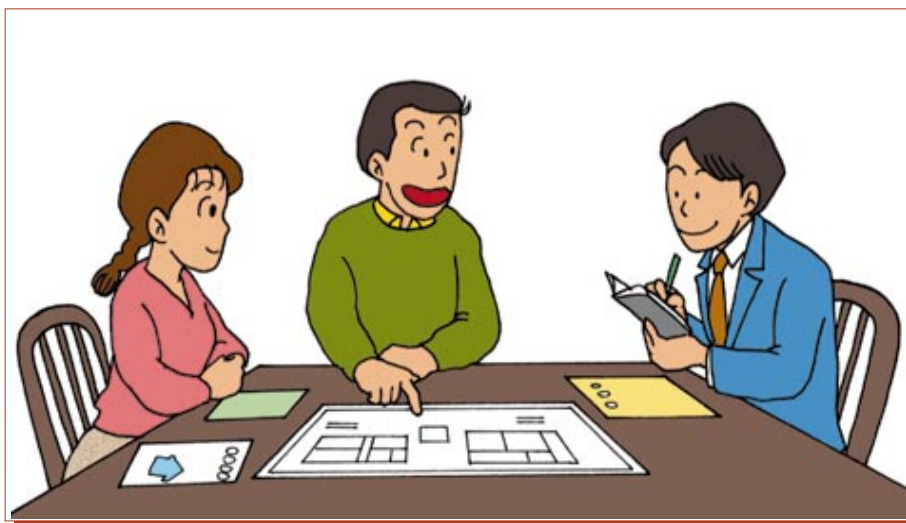
住宅は、家族と一緒に生き続ける生活の器です。50年先、60年先までも長く住めるようにしたいもの。住まいの価値は、最初の建築費を含めて、その後、快適に住みつづけるための費用も含めて考えることが必要です。たとえば、建築費を安く押さえても、その後の維持管理のための費用が多ければ、その住宅は、結局高い買い物になってしまいます。

建築費を含めて、住まいの一生にかかる総費用を、耐用年数で割った「年間ライフサイクルコスト」が住まいの本当の価値を決める大切な判断基準になります。

これから先、家族の生活がどう変わるか予測できないものがありますが、生活のためのコストをできる限り押さえるようにしておくことは重要なポイントです。維持管理にできるだけ手をかけないで住むということは、省資源にもなり、地球環境にやさしい住まい方です。



## 肝心な 着工までの打ち合わせ



メーカーの候補を2～3社に絞り込んでラフプランの作成を依頼し、メーカーを決定して実施設計と本見積もり依頼、契約などを経て着工するまでのおよそ2～3カ月の間に、設計についての打ち合わせを行います。

内容は、各室のつながり具合や窓の高さや位置、家具の配置、コンセントの位置や数などなど、間取り、設備、エクステリア、インテリアまで多岐にわたります。ひとつひとつを検討してますが、ここで手を抜くと、自分の希望や要望が伝わらず、後々まで不満を持ち越すことになりかねません。

細かく打ち合わせして納得のいくプランを引き出すことができれば、あとは要所要所でチェックするだけでいいのですから、結局はラクができることとなります。忙しい仕事のためなどで、打ち合わせできる時間は少なくなりやすく、密度の高いものにしたいですね。



## 良いプラン メモで伝える希望から



家づくりのプランは、自分と家族がこの先どのように住んでいくのかを考えることから始まります。そのためには、家族全員の意見や希望をある程度まとめていかねばなりません。間取り、部屋数、部屋ごとの機能、明るさ、広さ、プライバシー確保など、家族各自がいろいろな考えをもっているはずで、それをとりまとめ、整理して営業マンに伝えることで、プランを提案してもらうようにします。

いくら記憶力がいいといっても、すぐその場で営業マンに伝えられるとは限りません。時間がたつほどに忘れて、多少違って伝えたりすることもあるもの。そうすると、プランにも響いてきます。

それを防ぐのがメモです。ただし、メモをそのまま営業マンに渡すのではなく、その中から要点を拾いあげて整理し、コピーして渡すようにします。いった、いわないの行き違いも防げます。

容量オーバーのため  
以降のページは省略させていただきます。  
ご覧になりたい場合は、  
ご連絡ください。

(株) クリエイティブスタッフ