

失敗しない 家づくり

完全攻略ガイド

Building a home
that won't fail.
special note



(まっつん)
元ハウスメーカー現場監督

こんにちは、まっつんこと「松崎^{よして}巖昭」です。

まずは感謝の気持ちお伝えさせてください。

この【失敗しない家づくり～完全攻略ガイド～】をご購入いただきありがとうございます。

必ず皆さんの失敗しない家づくりのお力になれると
確信しておりますのでぜひご活用ください。

この攻略ガイドはこんな人におすすめです！

- 家づくりを何から始めて良いのか分からない
- 予算の決め方、支払い可能額が分からない
- 土地選びで失敗したくない
- 建築会社の営業マン選びを失敗したくない
- 1度の家づくりで後悔のない家を建てたい
- マイホームIQを高めたい

そんな方には、“最高の完全攻略ガイド”になると思います。

私は元々、ハウスメーカーの現場監督として従事しその後、IT企業を経て不動産会社に転職をし賃貸と売買の経験を積んできました。29歳の時に不動産業で個人事業主として独立をし31歳の時に会社を設立しました。不動産業界に入り16年以上、独立して13年が経過し、これまでの経験やノウハウが皆さんの失敗しない家づくりにお役に立てればと思っています。

最後に皆さんの家が完成し引き渡し後も「この営業マン、建築会社を選んでよかった!」と思えるような家づくりになる事を願っています。

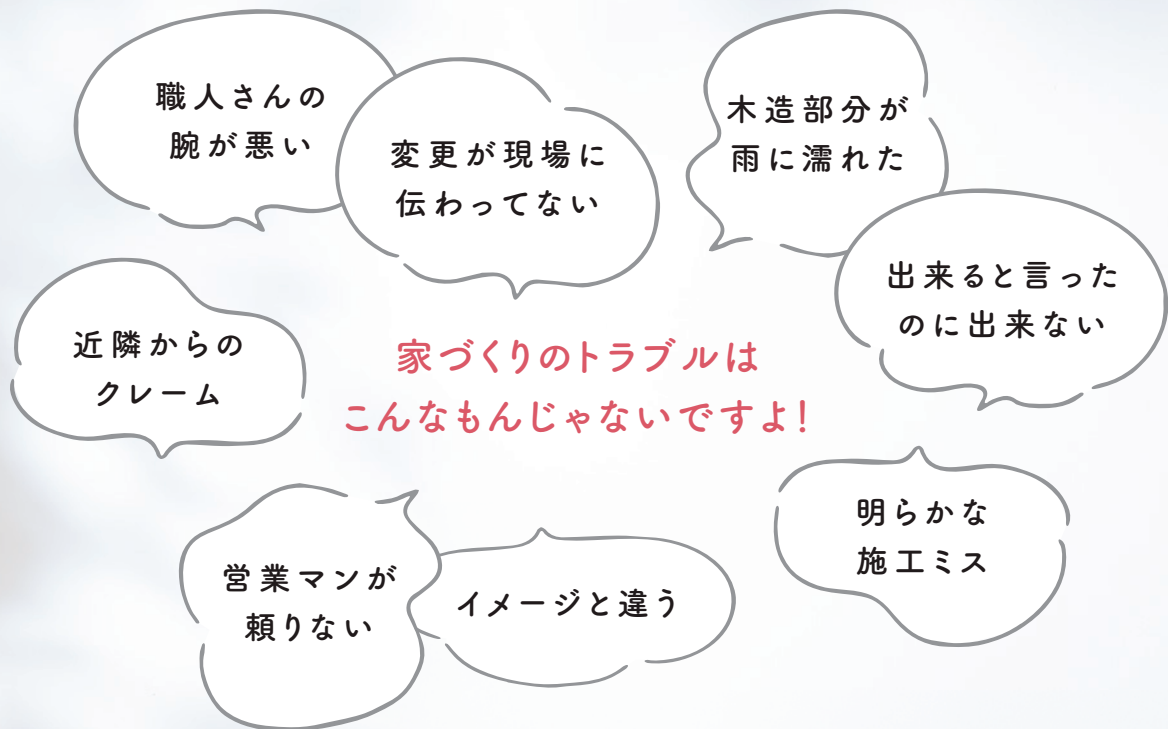
★有料コンテンツになりますので複製・転用利用等は固くお断りしています。

家づくりを失敗しないためには
いくつか抑えておきたいポイントがあります。

このポイントを抑えておけば家づくりを失敗しないでいける！
と言いたいところですが、1つも失敗や後悔なく家が完成
する事はほとんどありません。

しかし、この完全攻略ガイドによって少しでもその可能性を
低くする事は可能です。数千万円もする家づくりを誰しもが
失敗や後悔はしたくないと思っているはずです。

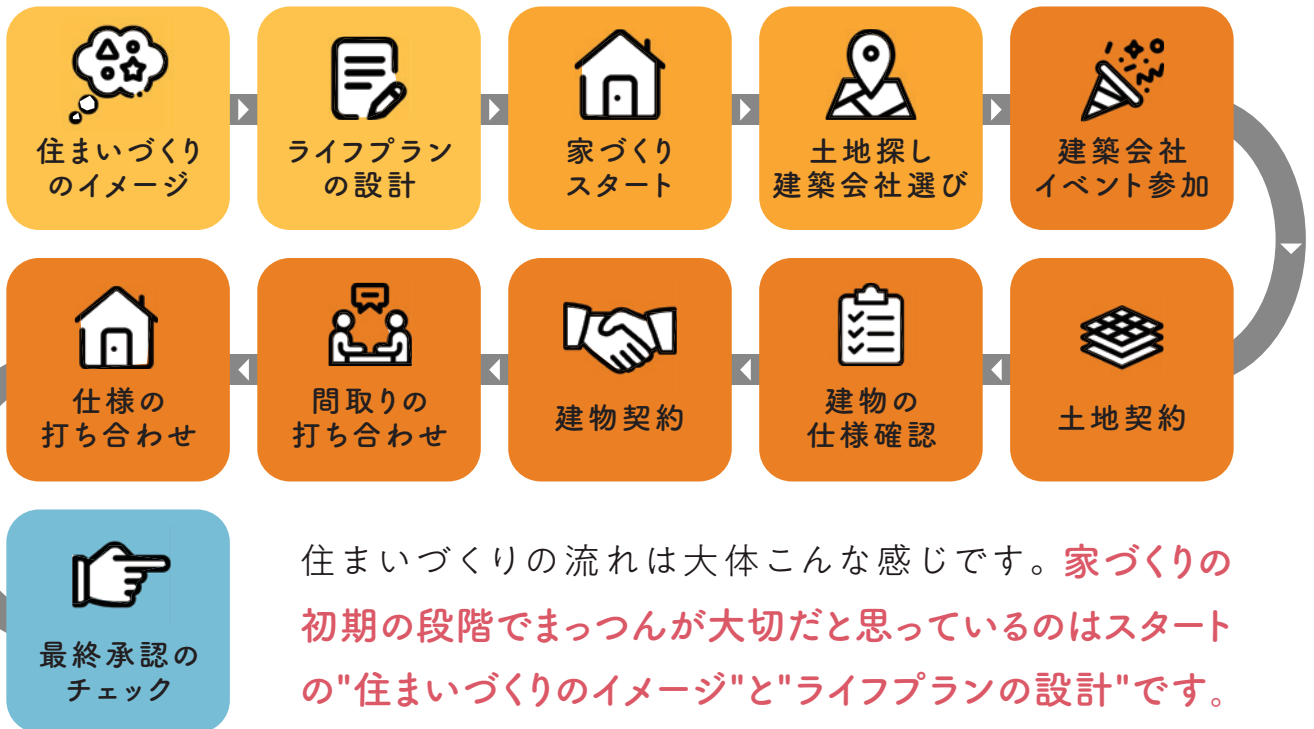
＼ 家づくりにはどんな問題が発生するんだろう？ ／



次のページから、
失敗しない家づくりが本格的に
勉強していきましょう！

家づくりの はじめの一步

🕒 住まいづくりのスケジュールを
まずは把握していこうね



! Check \

住まいづくりの流れは大体こんな感じです。家づくりの初期の段階でまっつんが大切だと思っているのはスタートの"住まいづくりのイメージ"と"ライフプランの設計"です。住まいづくりのイメージ、ここが固まっていないと迷走する可能性もある。自分達がどんな家づくりを目指しているのか？ 住みたいエリアはどこなのか？

まずは家づくりのマインドアップをしていきましょう。

そしてライフプランの設計です。皆さん予算を"今と同じ家賃"とか"営業マンに言われて"とかで決めていないだろうか？ **これは完全にアウトですよ。**

家づくりのはじめの一步

イメージ

予算

営業マン攻略編

住宅ローン編

土地建物編

土地契約

工事着工編

引き渡し

さて、ここからは
いよいよ工事が始まります。

建物の完成まで何日かかるのか!?
工事が着工したらどんな部分に気をつければいいのか?
現場にはどのくらいの頻度で行けばいいのか?
色々と疑問があると思いますが
まずは工事の大まかな流れを掴んでおこうね。



＼ しっかり覚えるわ /



住まいづくりの イメージを始めよう

マンションと戸建ての
それぞれのメリット・デメリット



まずは自分達のライフスタイルだとマンションがいいのか？戸建がいいのか？
はたまた建売や中古物件がいいのか？このマインドを少し整理していこう。

マンション？戸建て??
新築と中古・・・どれがいいのかわからない！



マンションと戸建て・・・新築と中古ではメリットデメリットは全然違う！
そして購入後の費用も変わってくる！税金に修繕費用・保証期間など。

まずは **マンション** のデメリットとメリットを確認していこう

○ merit

- 建築場所のロケーションが良い物件が多い
- 共有施設が充実している
- 防犯性が高い
- 耐用年数が高い
- 賃貸や売買に出しやすい

× demerit

- × 修繕積立金に管理費がかかるよ
- × 積立一時金が発生することがある
- × 管理費と修繕積立金は上昇する可能性大！

これが主に
マンションで発生する
金銭的なデメリット

check!

解説動画で、より詳しく解説しています！



次に

戸建のメリットとデメリットは？

新築
戸建

○ merit

- 完成していれば
すぐに入居できる
- 面倒な打ち合わせは不要
- ロケーションが良い物件が多い
- 注文住宅より安く購入できる

× demerit

- × 間取りの変更等はいできない
- × 設備のグレードは低い
- × 安全性・快適性の
数値が劣る事がある
- × 初期保証が短い可能性がある

中古
戸建

○ merit

- 新築に比べて価格が安価である
- 土地が大きい事もある
- 建物価値0円で購入できる事も

× demerit

- × リフォームが必要な可能性あり
- × 耐震性の不安
- × 建物瑕疵の存在
- × 修繕コストも要確認

最後に

注文住宅のメリットとデメリットは？

○ merit

- 自分好みにアレンジ可能
- 耐震性の高い建物の建築が可能
- 快適性の高い建物の建築が可能
- 長期保証が可能になる
- 工事過程をチェックできる

× demerit

- × 建売よりも価格が高い場合が多い
- × 完成までが長い
- × 打ち合わせなど労力がかかる
- × 見てから購入できない
- × 資金計画が難解

check!

解説動画で、より詳しく解説しています！



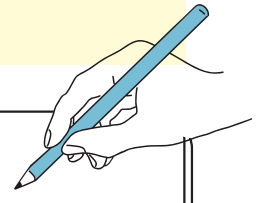
住まいづくりのイメージを始めよう

理想の建物の大きさは？

次に自分達のライフスタイルに合わせた建物の大きさはどのくらい必要かを考えていこう！

まずは理想の間取りはどんな感じかな？

- 居室は何部屋欲しい？
-
- LDKの広さはどのくらい欲しい？
-
- 現在の住まいの収納量は足りているのか？
-
- ウォークインクローゼット、シューズクローク・ファミリークロークは欲しいか？
-
- 洗面、脱衣は分けた方がいいのか？
-
- 駐車、自転車のスペースは何台分欲しい？
-
- 庭は広さはどのくらい欲しい？



どんな部屋がどのくらい欲しいのか？

■ LDK () 帖 ■ 主寝室 () 帖 ■ 和室 () 畳

■ 子供部屋 () 帖 × () 部屋 ■ 洋室 () 帖 × () 部屋

■ 洗面室 () 帖 ■ 脱衣室 () 帖 ■ WIC () 帖

■ ファミリークローゼット () 帖 ■ 納戸 () 帖

■ テレワークスペース () 帖 ■ シューズインクローゼット () 帖

■ 家事室 () 帖 ■ その他 () 帖 × () 部屋

家の外には何が必要ですか？

■ 駐車 () 台 × 駐輪 () 台

■ お庭でやりたいこと ()

住まいづくりの
イメージを始めよう

2

ロケーション 選び

理想の建物の大きさをイメージしたら次はロケーション選びです。

住みたい街や駅は決まっていますか？

一般的には現在住んでいるエリアの近くか勤務先への通勤時間を考慮してロケーションを決める人が多いです。お子さんの学区の問題がある人は学区の範囲と越境による登校が可能かどうかも行政に確認しておくといいです。

駅までの距離はどのくらい？

不動産の表記では徒歩20分を超えるとバス表記になります!徒歩表記は1分80mで計算されています。駅まで徒歩20分だったらバス10分の方が楽かもしれませんね。

住まいづくりの
イメージを始めよう

3

出口 は考える必要はあるのか？

"出口"って言われると何だろう??という感じですよ。

不動産で言う"出口"と言うのは将来的な売却や賃貸の可能性です。

将来、ご実家に帰る可能性がある人は家の売却や賃貸に出す事も考えておく必要があります。また、転勤がある人の場合も同様ですね。

その際にその家はスムーズに売却ができるでしょうか?または賃貸に出した時にすぐに借り手が、見つかるのか...上記の事も考える必要があればロケーション選びは慎重になる必要がありますね。

予算を 決めていこう



だいたいイメージが固まってきたところで予算決めです。



予算決めは、どの段階ですか？実は、不動産会社さんや建築会社の営業マンと決めるのはあまりお勧めできない。その理由を解説しますね。

予算決めのポイントは4つ！

- 今の家賃と同じは絶対にNG
- 借りれる額 = 支払える額ではない
- 購入するとかかる税金を考慮
- FPによるライフプランはマスト

重要！

重要なのは4つ目のライフプラン。

営業マンとの予算決めはなぜお勧めできないのかというと営業マンでは、日々の細かい生活費・耐久材・教育資金・老後資金までは分からないし考えてもいない。重要なのはマイホームを購入しても全ての支払いに対して問題なく教育資金や老後資金などその後の人生において無理がないか？と言う事です。

マイホーム購入のために節約生活しますか？

check!

解説動画で、より詳しく解説しています！



今の家賃と同じ は絶対にNG

今の家賃と同じ12万円で住宅ローンを借りよう!

こう言ったケースはよくあります。私も「予算はいくらで考えてますか?」と聞くと「今の家賃と同じ〇〇万円までと考えてます!」という人がいます。

実はこれは予算決めのNG要素の1つです。

マイホームを購入すると発生する支払いは住宅ローンだけではありません。

住宅ローン+固定資産税+修繕費用になります。

家賃=住宅ローンで設定してしまうと固定資産税と修繕費用が完全にオーバーになります…。

借りれる額 = 支払える額 ではない

営業マンから「この年収だと7000万円まで借りれるので予算を7000万円にしましょう!」

お客さん「そこまで借りれるのね!よかった」

これも完全にアウトです。**借りれる額と支払える額は全くの別物です。**

支払える額というのは住宅ローン+生活費+耐久消費財(家具家電、車等)+教育費+老後資金などを含めて支払える額です。ここまで不動産、住宅の営業マンは考えてくれませんし分かりません。

とりあえず売る事、建ててもらう事が営業マンの使命です。

営業マン攻略編



イメージも予算も確定したら
次は家づくりのパートナーの営業マン選びです。



営業マンは家づくりにおいて重要なキーパーソンになる事を覚えていきましょう。その理由も解説していきますのでマイホーム作りで優秀な営業マンを見つけられるようにしましょうね。そもそも営業マンによって家づくりが後悔に終わるか大満足につながるが左右されると言っても過言ではない。たった一人の営業マンによって大きく分かれてしまうのです。

えー営業マンによって家づくりの失敗するかしないかって
結構重要！営業マンの役割ってものすごく重要なんだね



営業マン 攻略編 1 ダメ営業マン 共通事項

不動産会社の営業マンも建築会社の営業マンもダメ営業マンの共通事項があります。これはどんな業界の営業マンでも共通です。

- 何でも否定する営業マン
- たくさん契約取る営業マンが優秀とは限らない
- 陰口を言う営業マン
- 契約後に豹変する営業マン
- 連絡が遅い営業マン
- 準備不足・段取りが悪い営業マン
- コミュニケーションが取れない営業マン
- 身だしなみが悪い営業マン
- メリットばかりでデメリットを話さない
- 調子の良い営業マン
- 知識が乏しい営業マン
- NGトーク満載の営業マン



解説動画で、より詳しく解説しています！



営業マン
攻略編

3

担当の 不動産営業マンは 優秀？ダメ？

○ 優秀な営業マン

- 周辺環境を調べて理解している
- 物件のデメリットもしっかり説明
- 言われそうな質問を予め用意してある
- 契約をせかさない(ゴリゴリじゃない)

× ダメ営業マン

- × 自分に都合のいい物件しか紹介しない
- × 物件の良し悪しが判断、説明ができない

営業マン
攻略編

4

担当の建築会社の 営業マンは 優秀？ダメ？

○ 優秀な営業マン

- 現地を必ず見に行ってくれる
- デメリットもしっかり説明
- 契約をせかさない(ゴリゴリじゃない)
- 契約後の打ち合わせも積極的に参加してくれる
- 契約がゴールじゃない

× ダメ営業マン

- × 強制1社検討
- × 土地建物同時契約
- × 空中契約
- × 見積もりを出すまでが遅い
- × ガッツリ値引き商法
- × 横柄な態度を取る

check!

解説動画で、より詳しく解説しています！





住宅ローン編



続いて住宅ローンについて勉強していこう！



住宅購入者の9割以上が現金での購入ではなく住宅ローン利用者です。借入額も高額になる住宅ローンですから金利が少し違うだけで100万円単位で支払い総額が変わります。

まずは基本中の基本、変動金利の基本的な仕組みを覚えていこう。変動金利の基本的な仕組みで覚えておきたいのは

5年ルールと125%ルール

金利の見直しは4月と10月

未払い利息

この3つは変動金利を借りる上で抑えておきたいポイントです。これらを理解して変動金利にするのか固定金利にするのか決めていこう！

住宅ローン編

1

民間金融機関

変動金利の仕組み編①

さて変動金利の基本的な仕組みを解説していくよ。

まずは5年ルールと125%ルールです。これは変動金利の基本中の基本です。絶対に覚えておいてください。

変動金利は、金利が変動する商品ですが金利が毎日・毎月変わるわけではありません。一般的には年に2回金利の見直しがあります。そして実際に金利が上がった時に返済額が変わるかと言うとそうではない。支払額が変わるのは5年に1回です。そして返済額が変わる際の金額のアップ上限幅は現在の支払額の125%まで。これが5年ルールと125%ルールです。

住宅ローン編

2

民間金融機関

変動金利の仕組み編②

変動金利の金利の見直しは一般的には年に2回。いつのタイミングで金利が見直しになるのだろうか?そして**未払い利息**とは?

変動金利の金利見直しのタイミングは年に2回。4月1日と10月1日です。このタイミングで金利が見直しされると7月と1月の支払いから返済額が変わります。未払い利息という言葉はあまり聞き慣れないですね。

未払い利息は5年ルールと125%ルールに関係してきます。仮に金利が上がり返済額が上がったとします。しかし返済額は5年間は変わらない。

5年間の間に金利が爆上がりして利息と元金のバランスが崩れると返済額以上の利息が発生してしまうと利息があと回しにされる。これが未払い利息です。

check!

解説動画で、より詳しく解説しています!



住宅ローン編

3

民間金融機関

変動金利の金利が上がる タイミング

変動金利の金利の見直しが年に2回あるのは説明したと思いますが、金利が上がるタイミングは予想がつくのでしょうか？

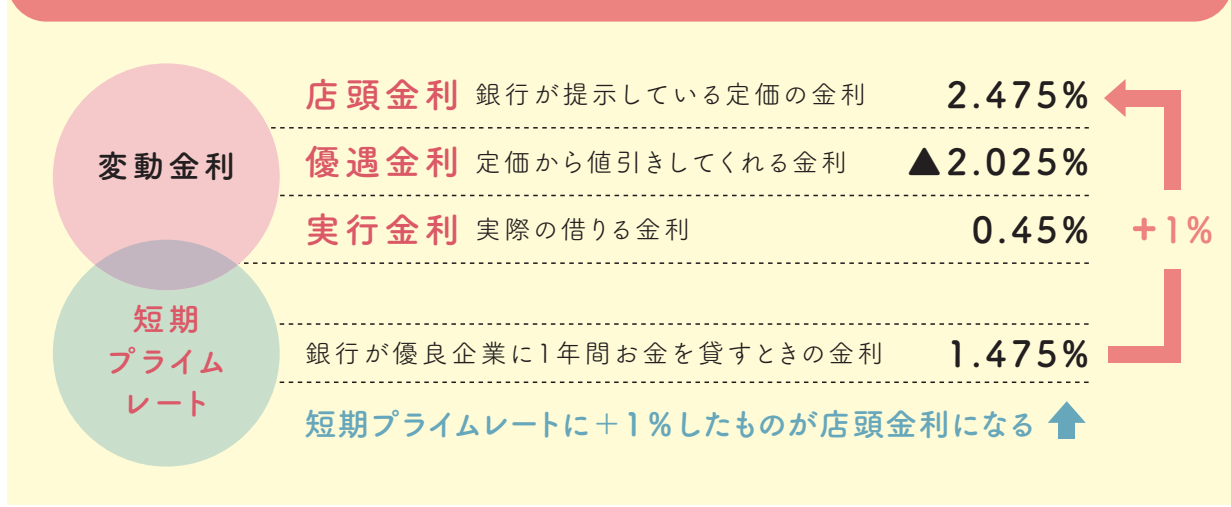
そもそも変動金利の金利の仕組みは

- 店頭金利
- 実行金利
- 優遇金利
- 短期プライムレート

4つを覚えておきましょう

この4つから皆さんが実際に借りる金利が決まっていきます。これを覚えておけば金利が上がるタイミングがある程度予想がついてきます。

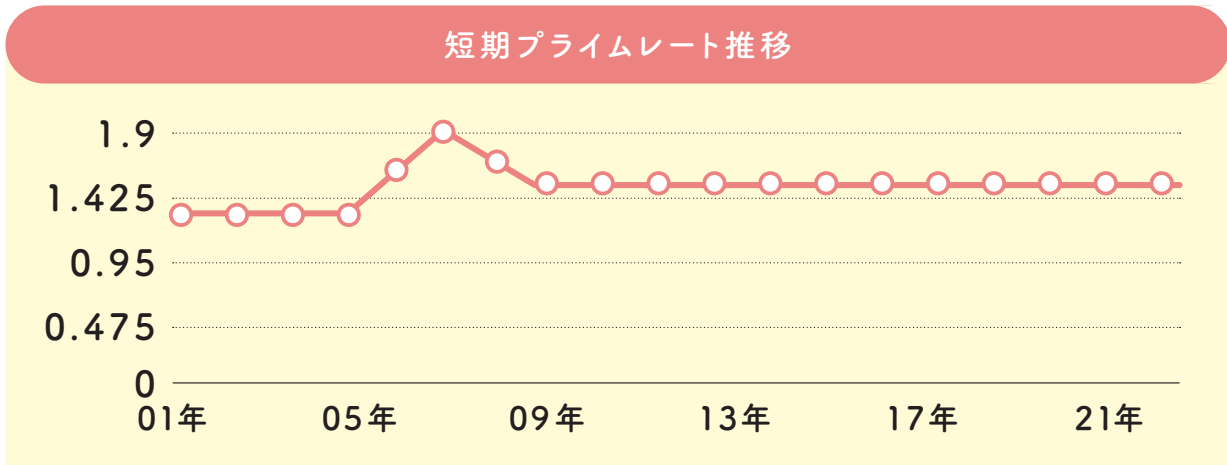
ご紹介した4つの金利の仕組みは下記です。



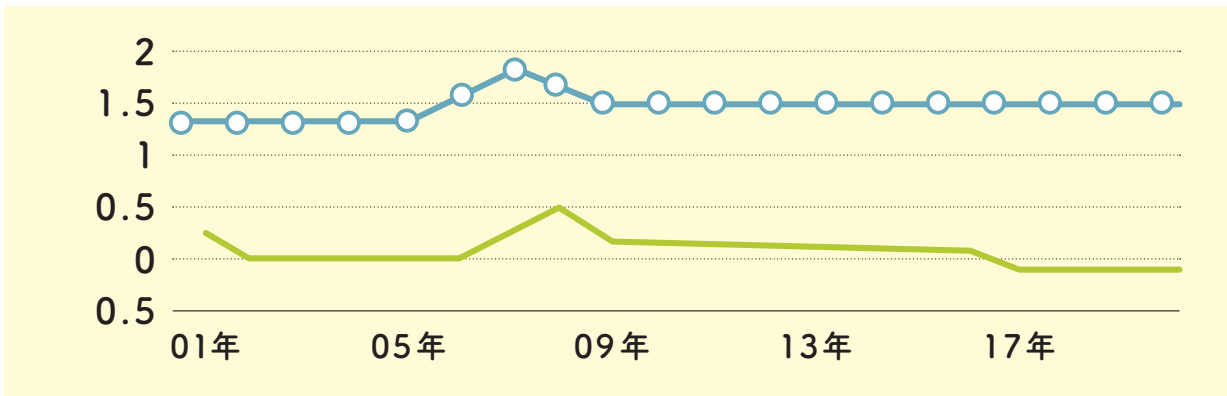
と言う事は、短期プライムレートが1.575%になったら店頭金利は2.575%になって、そこから優遇金利▲2.025%を受けて皆さんの金利が0.55%になるという仕組みですね。

check! 解説動画で、より詳しく解説しています!

短期プライムレートが金利上昇のポイントになる事は分かりましたので短期プライムレートの過去の推移を見てください。



2009年からずっと1.475%のままですね。ということは**変動金利はこの13年間金利が上がっていないと言う事です**。ただ、短期プライムレートを基準にしているとはいえ疑問があります。下の図を見てください。



この水色が短期プライムレート推移になる。2009年から1.475%です。という事は変動金利は13年間上昇していない!ただ疑問があります。実は2009年当時の変動金利の実行金利の最低値が1.075%とかでした。現在は0.3%台の銀行もありますよね?これが疑問なのです!13年前も今も短期プライムレートの金利は1.475%で変わりません。現在の変動金利が13年前よりも低いのであれば短期プライムレートの金利が下がっていない辻つまが合いませんよね?なのに変動金利の金利だけが下がっている…。変動金利は水色の短期プライムレートの基準と言われていますが、実際は緑色の線の影響を受けています。この緑色の線が「**無担保コールレート(オーバーナイト物)**」と言われている金利でこれが「**政策金利**」です。という事は変動金利は短期プライムレートの影響というよりは政策金利の影響を受けるのです。短期プライムレートに隠れて政策金利はゼロ金利政策により下がっていったのです。

ここまで変動金利の基本的なルールと仕組みのお話をしてきましたね。次に変動金利のリスクの可能性を考えていきましょう。変動金利には金利上昇リスクがある事は誰にでもわかりますが重要なのは**上昇リスクの可能性**です。

先ほどの解説で短期プライムレートよりも政策金利の影響を受けるとお話ししました。が裏を返せば政策金利が上がったら変動金利が上がるのではないか!?って思いますよね？



そうだよ！絶対に金利上がるよ！

しかし銀行にはこんな法律があり、それが「銀行法」です。その第一条にこんなことが書いてあります。「この法律は、銀行の業務の公共性にかんがみ、信用を維持し、預金者等の保護を確保するとともに金融の円滑を図るため、銀行の業務の健全かつ適切な運営を期し、もって**国民経済の健全な発展に資することを目的とする。**」

もし銀行が政策金利が上がったからといって変動金利の金利を上昇させたらどうなるのでしょうか？恐らく支払いが困難になる人が増えます。

そうなると住宅ローンにおいて焦げ付き（回収不能）が増えます。焦げ付きが増えると金融庁が銀行に対して住宅ローンが適切に融資されていたのか？と、なり適切ではないと判断されれば銀行は何らかしらの指示（業務停止、改善命令など）を受ける事になります。銀行にとっては避けたいところですが…。なので政策金利が上がったからといって銀行もすぐに金利を上げるのは難しいのです。↓

とはいえ金利がバブル期のように上がったと言うFPもいますが、正直乱暴すぎます！変動金利が8%だった今から30年以上前は今と時代背景が全然違います。

それを引き合いに出すのが乱暴という事です。

当時の住宅ローンのメインは**固定金利の時代**で住宅金融公庫（現在の住宅金融支援機構）です。当時の固定金利は4~5%で**変動金利が8%台です。変動金利よりも固定金利の方が金利が低かった**時代であり住宅ローンは住宅金融公庫で借りるとというのが主流でした。郵便局の定期貯金の利息が6%を超えていた時代です。今とは違いますよね？今は固定金利よりも変動金利の方が金利が低い時代です。その時代に戻ると思いませんか？正直私は戻らないと思います。なので変動金利が昔のような8%になったらとか言うのがナンセンスだと思っています。

でもアメリカは**利上げしていて住宅ローンの金利が上がっている**から日本も一緒に変動金利が上がるのでは？と言う人もいますがこれも全く違うと私は思っています。

アメリカは**中古市場が強く修繕を定期的に行い建物価値を保ち購入時と変わらない価格で売却できる可能性が高い国**です。なので売却した際のキャピタルゲイン（売却による利益）が得られるので住宅ローンの金利が4%台であっても家が売れます。日本は**経過年数により建物価値が0円になる国**です。比べても市場性が違うので意味がありません。

土地建物編

土地選び9つのチェックポイント



さあいよいよここからが本番です。土地探しをしていきましょう！
これを失敗してしまうと思わぬ後悔に繋がってしまう可能性があります。

土地選びのチェックポイントはこれ

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 希望条件 | <input checked="" type="checkbox"/> 越境物 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 必要面積 | <input checked="" type="checkbox"/> ハザード |
| <input checked="" type="checkbox"/> 地形 | <input checked="" type="checkbox"/> 道路の状況 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 土地と道路の高低差 | <input checked="" type="checkbox"/> 境界杭 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 擁壁に注意 | |



1つ1つ細かく説明していくよ

希望条件

まず初めに希望条件を確認していきましょう。まずはロケーションと土地建物の予算です。ロケーションに関しては1章でイメージを作ったと思います。予算に関しては2章でお話ししましたね。

もし忘れてしまった場合は、もう1度リマインドしてみましょうね。今回ロケーションに関してはもっと深掘りしていくよ。

- 各方位の道路の特徴
- 駅までの距離
- 周辺環境

この3つにフォーカスして話していきますね

希望条件① 北道路

北道路の特徴はなんですか?皆さん北道路と聞くと「やだ～」と思う人もいますが実際のところはどうなんですか?ちなみにまつんは北道路は嫌いではない。

北道路の特徴

- ✓ 価格が東西南北でいうと比較的安価
- ✓ 日当たり確保の為、南北の距離が長めに欲しい
- ✓ 南側のプライベートは確保しやすい
- ✓ 北側玄関になりやすいので家相を気にする人には合わないことも
- ✓ 日陰になりやすいのでシンボルツリーの種類は要検討



シンボルツリーは盲点だった!

check!

解説動画で、より詳しく解説しています!



希望条件② 東道路

続いて東道路です。東道路は建築士が間取りを作りやすいとも言います。

東道路の特徴

- ✓ 南側にLDKや居室を並べやすい
- ✓ 朝日（午前中）の確保はしやすい
- ✓ 東南玄関が作りやすい（家相で大吉）
- ✓ 午後は日が当たらない可能性もある
- ✓ 南側隣地との離れがどのくらい取れるかはポイント



朝日が入った方が気持ちがいいね

東道路はいいですよ～



check!

解説動画で、より詳しく解説しています！



希望条件 ③ 南道路

競争率の高い南道路はどんな感じでしょうか？

南道路の特徴

- 東西南北の中で価格が高くなりやすい
- 12時前後の日当りは確保しやすい
- 通行人からプライバシーの確保が必要
- 折角の南面が玄関が取られる可能性も
- 洗濯物は丸見え
- シンボルツリーなど植栽は育ちやすい



デメリットもあるけどやっぱり南道路

日当たりも確保しやすいですね



check!

解説動画で、より詳しく解説しています！



希望条件④ 西道路

西道路も北道路に比べると人気が高いように思えますが…

西道路の特徴

- 午前中の日当たり確保は難しい
- 日焼けしやすい（家具、床、カーテンなど）
- 価格は控えめ
- 日の当たる時間が長いので庇や窓の位置など間取り工夫が必要
- 植栽は日差しに強いもの



色々と考える必要がありそう

間取りで何とかできます



check!

解説動画で、より詳しく解説しています！



土地契約

チェックポイント



土地契約時の3つのチェックポイント



さあ気に入った土地が見つかったら次は土地契約です。契約をしないと他の人に取りられてしまいますからね。しかし、本当にこの土地でいいのだろうか…もっと他にもいい土地が出るのではないだろうか…と思うことはよくあります。

これを**マイホームブルー**と言います。

結婚と一緒にですね。「本当にこの人でいいのだろうか…」wただ1度契約をしてしまうと後戻りするのは難しくなる。契約後に後悔しないようにしないといけないですね。

契約の前に確認したいのは書類3つ

- 契約書
- 重要事項説明書
- 物件状況報告書

土地契約

1

重要事項説明書

契約書を読む前に行われるのが重要事項説明書の説明です。重要事項説明書は購入予定の物件の説明書だと思っていてください。その土地にはどんな制限があるのか?という事ですね。↓

出てくる制限は主に、建築基準法、都市計画法、建築協定等です。これらの制限により建築できる建物が変わってきます。とはいえ難しい言葉だらけですし何を言っているのかよくわからない事も多い。契約してから自分たちの理想の建物が建たない!とわかってあとの祭りになってしまう。

制限に関して皆さんの方でどんな建物が建つのか?という判断は難しいのでできれば建築会社さんも巻き込んでおくのがベストです。建築会社であればどんな建物が建てられるのかわかります。土地を購入してから建築会社を探すのではなく建築会社と一緒に土地を探すのがベストという事です。

重要事項説明書チェックポイント① 道路の種類

土地選びのチェックポイントでもお話ししましたがここでも道路の確認をしておきたいです。すでに接道している道路が公道なのか私道なのかはご存知だと思いますが、他の懸念点があるか確認しておきましょう。

幅員が4m以上ある公道であれば何も問題はないがそれ以外の時は詳細を知っておく必要があります。主に懸念点を確認しておく4mに満たない道路の場合はセットバックの必要があるので建築申請上の土地面積が減ります。という事は建築できる建物面積が減ります。

私道の場合は、持分を持っているのか?承諾書関係(通行と掘削)はあるのか?を確認しておくと共に私道に関して管理者が私道所有者や使用者だと言う事を覚えておこう。私道の修繕や補修は行政は行ってくれない。費用は**自分たちで支払う**必要があります。

check!

解説動画で、より詳しく解説しています!



重要事項説明書チェックポイント② 契約不適合責任

契約不適合責任とは簡単にいうと契約する目的物が契約の内容と異なることについて売主が責任を負うという。これは2020年4月1日に民法が改正されて今までの「**瑕疵担保責任**」が改められました。

前述した通り、契約不適合責任は契約した目的物が契約の内容と適合しない時は売主の責任において買主は売主に対して下記の請求ができます。

- 履行の追完請求
- 代金減額請求
- 損害賠償請求
- 契約の解除

基本的に契約時に説明を受けていない事は契約不適合に該当する可能性が高くなる。そんな時に気をつけたいのは、契約不適合責任の免責です。古家付の物件を購入する際は、建物について契約不適合責任を免責にするのは問題がないと思います。だって皆さん購入後建物を解体しますよね?なのに建物の雨漏れがあるとか言っても意味がないですからね。

ただ、土地に関しても契約不適合責任を免責にすると書かれている場合は注意してください。

重要事項説明書チェックポイント③ 特約

重要事項説明書には、特約があります。最終ページなどに追加で記載されている内容です。重要事項説明書も契約書もほとんどがフォーマットですが特約部分に個々の土地に対しての特約が記載されています。


この特約部分に先ほどの「**契約不適合責任の免責**」などの記載がされています。その他にも境界の復元や懸念事項など重要な事が記載されているので見逃すわけにはいかないのです。特約に関しては契約の前に事前に確認できると良いですね。

check!

解説動画で、より詳しく解説しています!



工事中の チェックポイント

 ここまで来たらいいよ工事着工!



工事中は何を見ればいいのか?工事中の手抜き工事やミスの発見を見つける為に1番の理想はホームインスペクションを依頼するのがベストです。私はインスペクション推奨派です。費用はかかりますが、これが1番ベストです。

インスペクションは、現場の施工状態をチェックして建築会社に是正の指示を出してくれますが工事の保証をしてくれるわけではありません。あくまで現場の事がわからないみなさんの代わりに現場をチェックするという立場です。

この章で紹介

1 必須アイテム

2 地鎮祭

3 基礎工事編

4 上棟編

5 竣工編

工事中チェック

1

必須アイテム

工事が始まったら活躍するグッズをご紹介します。



スケール



クラックスケール



水平器



マスキングテープ



懐中電灯

工事中チェック

2

地鎮祭

地鎮祭ってなに??と思う人もいますよね。地鎮祭って一体何をやるんでしょうか?地鎮祭とは新しく建物を建築する前に神主さん呼び「**工事の安全祈願**」と「**住む人の繁栄を祈願**」するのです。

日本人は古来からすべのものに八百万の神が宿ると思っていますからその土地を守っている氏神様に土地を利用する許可をもらうんですね。最近ではやらない人もいますが、私個人的にはやったほうが良いと思っています。スピリチュアルな事ではなくても単純に思い出になります。

地鎮祭の当日は大まかにこんな流れで進んでいきます。

- 1 降神の儀
- 2 祝詞奏上
- 3 四方祓い
- 4 鍬入れ・鋤入れの儀
- 5 玉串拝礼
- 6 昇神の儀



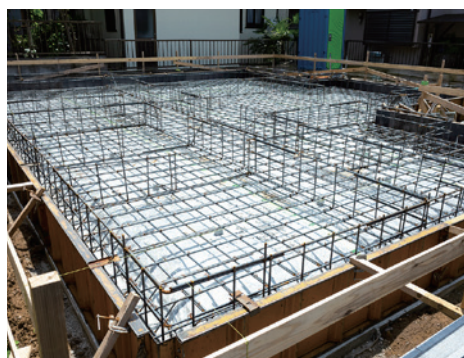
地鎮祭は
およそ20分
くらいだよ

基礎工事 配筋チェック

工事が着工すると、現場はどんどん進んでいきます。特に基礎工事に関しては進行も早いのもうコンクリート流し込んだの?と思うかもしれません。そんな基礎工事ですが、まずは基礎の骨組みになる配筋をチェックしてみましょう。

皆さんでもチェックできる簡単なポイント

- ☑ アンカーボルト
- ☑ 束ね鉄筋
- ☑ スリーブ開口の補強金
- ☑ 被り厚チェック

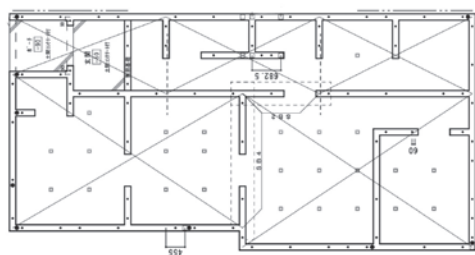


この4つです。これは見れば分かりますのでぜひ覚えてくださいね。基礎の配筋というのはこの状態のことだね。

配筋チェック① アンカーボルト

アンカーボルトとは、基礎と土台や柱をつなげる金物の事です。ここではアンカーボルトとホールダウン金物を覚えておきましょう。

アンカーボルトとホールダウン金物の数を確認してみましょう。これは建築会社さんからもらっている基礎伏図を見れば分かります。設置位置は●などで印がついていると思います。この図面を見ながら現地で数と位置を確認してみましょうね。



基礎伏図の
この●が
そうだね

配筋チェック② 束ね鉄筋

束ね鉄筋…なんだか専門的な言葉になってきましたね。ですが簡単です。字の如く、鉄筋が束ねられている部分です。こんな感じですね。

鉄筋を束ねすぎているとコンクリートとの付着部分が少なくなります。鉄筋は本来コンクリートに覆われてその力を発揮します。鉄筋とコンクリートはお互いのウィークポイント(弱い部分)を補う役目があります。コンクリートは圧縮には強いが引っ張りには弱い、鉄筋は圧縮には弱いが引っ張りには強い。2つが合わさることによって強度が出ます。

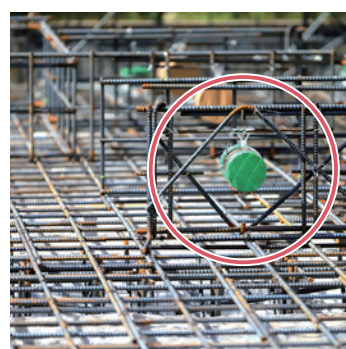
鉄筋がたくさん束ねられているとその部分にコンクリートではなく鉄筋ばかりが入っていることになります。その部分に荷重がかかり圧縮がかかったら鉄筋が多く入っている部分の基礎が強度不足になりますよね。



配筋チェック③ スリーブ開口の補強筋

スリーブ開口?ちょっと難しい言葉が出てきましたね。スリーブ開口等は建物の外から建物内へ通す給水管や排水管を通す先行の開口部です。

基礎が完成してから建物内へ配管を引き込むために基礎に穴を開けるのは大変ですし強度も心配です。間違って配筋がある部分を壊してしまっても大変です。なので先行して穴を開けておくのです。このスリーブというトイレトペーパーの芯のような筒ですが、これを入れるとその部分にコンクリートが入らないですよね?という事はコンクリートが他の部分よりも少なくなりますので荷重がかかった時に損傷しやすい。そのためにこのような補強金を基本的に入れておくのがベストです。ただしスリーブ経が小さいものは不要なケースもある。



配筋チェック④ 被り厚をチェック

また、難しい言葉が出てきましたね。被り厚…被り厚ってなんですか？これが配筋チェックの中で最も重要なのではないかとっても過言ではない。

前述しましたが、コンクリートは鉄筋と相まって強度を発揮します。そのための条件として鉄筋をしっかりとコンクリートで覆う必要があります。その覆うコンクリートの厚みを被り厚です。これは建築基準法で定められております。基礎の立ち上がり部分は4cm以上でベース部分は6cm以上これが確保できていないとどうなるかというと簡単に説明します。コンクリート内部に水分と炭酸ガスが流入し鉄筋を錆びらせ膨張させコンクリートの大きな損傷につながります。



工事中チェック

4

基礎工事 完成度チェック

配筋チェックが終わったら次は基礎完成度のチェックです。基礎は家を支える重要な部分です。足元の強度が悪ければ家の傾きなど重要な瑕疵(欠陥)につながっています。

基礎完成度チェックではこれを確認

☑ 養生期間

☑ アンカーボルトの数と傾き

☑ 配置

☑ ジャンカとクラック

基礎工事の1番最悪な状態はぶっ壊しです。重大な瑕疵により基礎を壊して作り直す。これが1番最悪なケースです。私が現場監督の時も他の担当者で1度だけ見ました。工期も遅れますし建築会社との信頼度も悪くなりますし1番気をつけたいですね。

引き渡し・アフター編

👍 建物の引き渡しも終わりついに引越し!

家づくりが成功したのか失敗だったのか…それは建物が完成しても終わらない。引き渡し後のアフターメンテナンスが悪ければ「あんな建築会社に依頼しなければよかった…」となってしまいますよね。

引越し後に確認した方がいいことはあるのか?引越し後だから確認できることもあるのです。不具合などは実際に住んでから発覚することもあります。

まずは。施主検査時に指摘した事が是正されているのか?これはしっかりと確認しておきましょう。もし是正されていないのであれば「点検時に言おう」ではなく事前に言っておいた方がいいです。そして1週間程度生活をしたら1度床下点検口を開けて床下の状況を見てみよう。過去には給排水管の繋ぎ忘れで水が漏れていたという事例もあるよ。



☑ 引越しの時に用意したいもの

※必要なものだけ揃えよう



隙間パテ



フレームカバ



防虫キャップ



冷蔵庫マット



食器棚・靴箱シート



洗濯機の台
(ふんばるマンなど)



家具の足に貼る滑り止め等



換気口フィルター

? よくある質問

Q 外壁の色は白か黒か？

汚れが目立つのはどうしても白!多少色が入れば汚れは目立ちにくくなるよ!
なので黒は汚れが目立ちにくい。

Q お風呂の窓は必要か？

何のための窓か考えてみよう!景色を見るため!夜だと何も見えないよ!
換気のため!浴室換気乾燥機かサーキュレーターでも十分乾くよ!

Q 屋根貸しの太陽光パネルはつけた方がいい？

屋根貸しの太陽光パネルは設置は無料だけど一定のルールがある。その
ルールが自分たちに大きなデメリットにならないければつけてもいいと思うよ。

Q 外構費用の追加がエグい

外構費用は建物の価格10%よりも土地の大きさに比例して高くなるので
土地の大きさ(坪)×5万円が最低ライン。これ以上に少ない時は要注意!

Q 土地がなかなか見つからない

自分の足で希望エリアを回ってみよう!開発看板や解体現場を見つけたら
担当の営業マンに調べてもらおうね!

Q サイディングは14mmよりも厚い方がいい？

サイディングは厚みがあればあるほどグレードが高いので耐久性や修繕
サイクルも長いのでメンテナンス費用が安く済む。追加費用と修繕費用を比較
しながら決めてみよう!

Q ホームインスペクターは入れた方がいいのか？

私はホームインスペクター推奨派です。みなさんが現地に行ってもわからないと思いますのでそれを代わりに見てくれるのがホームインスペクターです。ミスや手抜きを発見したいのであれば入れた方がいいです。

Q 断熱材はどれがおすすめ？

断熱材は一長一短あります。これが絶対に良い!というのはありませんのでメリットデメリットを聞いて判断するのがいいと思います。

Q 一種換気と三種換気どっちがいい？

換気の効率性能だけで言えば一種換気だと思います。ただ電気がかかるのと三種から一種への変更は40~50万円くらいかかるケースが多いです。

Q 木造住宅で雨に濡れてしまい大丈夫？

基本的には大丈夫なのですが、程度によります。反り、膨れ、などが発生している場合は交換してもらい濡れている程度であればしっかり乾かして規定の含水率に下がってから次の工程に進めるようにしましょう。

Q 建物の値引きってどのくらいしてくれるのか？

これは建築会社によります。全然値引きをしてくれない建築会社もあれば本体工事の5~10%くらい値引きをしてくれる会社もあります。

Q 職人さんへの差し入れは何かいい？

私はお茶程度で良いと思う人です。何を持っていくかではなくいつもお疲れ様です!という感謝の気持ちを持っていきましょう。

Q 現場は見に行った方がいいのか？

ぜひ、見に行ってください。見に行く事でミスの発見も早くなりますし家のイメージもしやすくなります。そして職人さんと仲良くなるといい事もあります。現場に行く時は1度現場監督に連絡してから見に行きましょうね。

Q 借金があっても住宅ローンは借りれるか？

借りれます。借金の種類にもよりますし借金がある事によっていきなり審査がダメという事ではありません。

最後に

最後まで【失敗しない家づくり～完全攻略ガイド～】をお読み頂きありがとうございました。

このガイドだけでは、まだまだ書ききれない事が多く
それだけ家づくりにはたくさんの情報や知識が必要になってきます。
私はこれを**マイホームIQ**と言っています。
家づくりは専門性も高く建築会社や不動産会社に良いようにされて
しまう事も多々あります。

そんな時に相談できる相手や家づくりのガイドがあれば1人でも
多く大きな失敗なく家づくりができるはずです！
そんな事を思いこの家づくりガイドは完成しました！

このガイドだけでなくインスタグラムなどでも家づくりに関する
情報を常に発信していますのでぜひ、参考にしてください。

また「**まっつんマイホームアカデミー**」では
週に1回のオンライングループコンサルで
個々の家づくりの状況に合わせたアドバイスをしています。

通常は数十万円する様な建築コンサルティングの内容をオンラインで
格安で完全カバーしています。こちらもぜひ覗いてみてください。
その他にもまっつんの方では下記のお手伝いもできます。

- 土地探しのお手伝い（一都三県）
- 建築会社の優秀な営業マンの紹介

Instagram



Twitter



Youtube

