



家づくりの基礎知識

～失敗しない家づくりのために～

株式会社住まい工務店

2014年1月発行



はじめに

私たち株式会社 住まい工務店では、「人と自然との共生」をテーマに、地域に根差し50年近く建築業務に携わってきました。時代のニーズを創造していく企業として、お客様のライフスタイルや自然との調和を大切にされた空間づくりをご提案しております。夢や感性が融合した、機能する生活空間をご提供するために、高度な建築技術を駆使し、さまざまな提案を行い、建築を通じて心豊かなまちづくりを創造してまいります。

株式会社 住まい工務店

代表取締役社長 □□ □□

【失敗しない家づくり】

家づくりでは「土地選び」や「工法」、「資金計画」など、考える事は沢山あります。失敗しない家づくりのため、ひとつひとつをしっかりと理解して検討する事が大切です。そこで、家づくりを始める前に知っておいてほしい『基礎知識』を本冊子にまとめましたので是非ご活用ください。

本冊子が少しでもお役に立てれば幸いです。



家づくりを始める前に



土地の選び方

土地探しから始める場合は、暮らしたい地区の不動産会社に仲介してもらおうか、工務店や設計事務所に相談する方法があります。工務店は一般的には立地が悪い場所や形状が特殊な場合でも土地条件を考慮した家づくりをご提案します。予算や広さなどを決め、その条件に合った土地を探しましょう。



工法を決定

家の基本構造となる大切な部分です。工法によって依頼先が変わってきます。日本ではおおまかに下記の種類の工法があります。それぞれのメリット、デメリットなどを検討し、決定します。
【住宅の工法の種類】 在来工法（木造軸組工法）／ツーバイフォー工法／軽量鉄骨（プレハブ）工法／鉄筋コンクリート（RC）造



依頼先を選択

工務店、設計事務所、ハウスメーカーなどから選びます。それぞれに技術や工法が違います。決定した工法の依頼先を選び、見積もりを取ります。見積もりを依頼する時は、「敷地の条件」、「希望の予算」、「住みたい家」の概要などを提示します。「住みたい家」については家族構成なども細かく伝えましょう。



資金計画

自己資金を把握し、住宅金融支援機構や年金、財形、自治体などの公的融資及び会社融資や銀行など、ご自身の返済能力に合わせて有利な組み合わせで、住宅資金作りを計画しましょう。資金計画については、すまい給付金や住宅ローン減税など住宅取得者の金利負担の軽減を図るための制度もありますのでご相談ください。※すまい給付金とは、住宅ローン減税とあわせて消費税率引き上げによる負担の軽減を図るものです。

イメージプランニングのポイント



機能性

家づくりではどうしてもデザイン性ばかりを重視しがちですが、本来は住まいの住み心地や安全性を左右する「機能性」が重要となります。

検討すべき機能は主に健康・快適性、気密性、高遮音性などが挙げられます。



安全性

住宅の安全性を考える上で、まず地震や火災など万一の災害への対策が重要となります。

また、シックハウス対策として健康に配慮した安全な建材も注目を集めています。



デザイン

ひと口にデザインと言っても、和風や洋風、シンプルモダンなど多岐にわたります。ご家族のライフスタイルや好みに応じてお選びください。

注意点としては、デザインにとらわれ過ぎてさまざまな生活動線をないがしろにしないよう気をつけましょう。



生活のしやすさ

家の中での生活動線をスムーズにする事で、日常生活のしやすさ暮らしやすさといった快適性が大幅に向上します。

具体的には、キッチンや洗濯、ゴミ処理の動線が挙げられます。

土地選びのポイント

公示価格 (基準日:平成25年1月1日) (単位:価格 円/m²・対前年比 %・地積 m²)

標準地 番号	標準地 所在地	25年価格	24年価格	対前 年比	地積	前面道路の状況	用途容積率 (標準容積率・最大容積率)
1	〇〇〇1-219-4	462,000	465,000	-0.6%	230	西 2.4m区道	1住居 60/100
2	〇〇〇22	800,000	805,000	-0.6%	290	南西 6m区道	1住居 60/300
3	〇〇〇32-1	464,000	500,000	-7.2%	322	南東 5.6m区道	1中専 60/300
4	〇〇〇6-8	629,000	650,000	-3.2%	201	北 3m区道	1中専 60/300
5	〇〇〇4-22-30	543,000	547,000	-0.7%	161	東 6m区道	1住居 60/300
6	〇〇〇4-696	556,000	558,000	-0.4%	192	南西 5.2m区道	1中専 60/300
7	〇〇〇4-1880	414,000	-	-	175	西 5.3m区道	1低専 50/100
8	〇〇〇3-456-12	757,000	758,000	-0.1%	413	北 4.5m区道	1低専 60/150
9	〇〇〇2-35-5	543,000	533,000	1.9%	130	東 3.8m区道	1中専 60/200
10	〇〇〇35-5	753,000	756,000	-0.4%	115	北 4.1m区道	1中専 60/300
11	〇〇〇3-159-6	477,000	479,000	-0.4%	314	西 5.1m区道	1低専 50/100
12	〇〇〇523-6	601,000	606,000	-0.8%	197	南西 6m区道	2住居 60/400
13	〇〇〇6-439-6	590,000	601,000	-1.8%	212	西 6m区道	1住居 60/300
14	〇〇〇15-6	605,000	607,000	-0.3%	236	北東 3.1m区道	1中専 60/300
15	〇〇〇72-1	543,000	544,000	-0.2%	230	南東 4m区道	1中専 60/300
16	上落合1-517-8	445,000	448,000	-0.7%	250	北 3m区道	1住居 60/300
17	東田原町1-192-32内	567,000	569,000	-0.4%	205	北 3.7m区道	1中専 60/300
18	新藤1-20-9	690,000	693,000	-0.4%	132	東 3.6m区道、南側道	1中専 60/300
19	藤久井町34-58	558,000	560,000	-0.4%	146	北西 4m区道、北東側道	1中専 60/300

適正価格

土地の価格は一般的に、実勢価格（時価）・公示価格・路線価が取り上げられます。

- 実勢価格（時価）：不動産業者
- 公示価格：国土交通省（役場・ホームページで公開）
- 路線価：国税庁（役場・ホームページで公開）



地盤調査

建物を建てるには基礎が大切です。地盤調査とは、地盤の性質の把握を目的とした調査です。

新しく開発された土地の多くは、業者によって地盤調査されているのでしっかりと確認しておきましょう。調査されていないければ、ご自身で地盤調査を業者へ依頼する事もできます。



土地境界

土地境界を巡るトラブルは非常に多く聞かれます。境界標識・地積測量図・登記の確認は確認しておきましょう。

隣家の間取りや窓の位置を考慮する事もトラブルを未然に防ぐために有効です。また、越境問題がありながら売買しているケースもあるので事前にしっかりと確認しておきましょう。



周辺環境

立地も土地選びの重要なポイントです。日常の暮らしに大きく影響するので慎重に見極めましょう。

まずは生活の利便性なら都市部、子育てを優先するなら郊外とおおよそのエリアを決める事で土地選びも比較的スムーズに進める事ができます。

工法の種類



日本の代表的な工法は、在来工法（木造軸組工法）／ツーバイフォー工法（木造枠組壁工法）／プレハブ工法（軽量鉄骨造）などがあります。それぞれの工法には耐火・耐震・耐久性などといった特徴（長所・短所）があるので、自分に合った工法を選ぶ事が大切です。

- 在来工法：長所／和風建築に最適、増改築しやすい 短所／工期が長い、高コスト
- ツーバイフォー工法：長所／耐火・耐震、工期が短い 短所／増改築にくい、間取りに制限がある
- プレハブ工法：長所／低コスト、工期が短い 短所／増改築にくい、間取りに制限がある

資金計画



理想の家を追い求め過ぎて、予算を大幅に超えてしまうケースが多く見受けられます。住宅にかかる費用だけでなく、当面の生活費も計算した上で、しっかりとした資金計画を立てましょう。

- 本体工事費（仮設工事、基礎工事、内装・外装工事、電気工事など）
- 別途工事費（冷暖房工事、外構工事、家具取り付けなど）
- 諸費用（設計・監理、地鎮祭、上棟式、登記、保険、印紙、融資関係など）

地域密着・きめ細かいアフターサービス

お気軽にご相談ください



株式会社 住まい工務店

株式会社 住まい工務店では、お客様にとってかけがえのない空間に「安心」や「こだわり」「思い」が映し出されるよう、地域密着でお客様のお話をよく聞きコミュニケーションを重視する姿勢を貫いております。

また、家が完成した後もしっかりとアフターサービスを行い、末長い安心をお届けします。

どんな些細な事でもかまいません。家づくりで気になる事があればお気軽にご相談ください。

※住宅瑕疵担保保険、住宅完成保証、地盤保証といった3つの安心の保証体制に加え、工事中の事故や、火災、台風などの損害に対する補償を行う、工事総合補償制度に加入しています。



項目	内容
◎会社名	住まい工務店
◎所在地	〒000-0000 〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇号
◎電話/FAX番号	000-000-0000 (代表) / FAX: 000-000-0000
◎代表者	代表取締役社長 □□ □□
◎設立年月日	◎設立年月日
◎従業員数	000名(0000年00月現在数)
◎事業内容一般建設業	一般建設業 (建築工事/建設工事の設計・監理/その他付帯する一切の業務)

ホームページでは実績を多数紹介しております。
また、お客様からいただいた嬉しいお声も掲載しておりますので、是非ご覧ください。

WEBSITE : <http://ds-b.jp/>



住まい工務店

家づくりの基礎知識

〒000-0000

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇〇〇〇〇

Tel:000-0000-0000

Fax:000-0000-0000

Email:〇〇〇〇〇@〇〇〇〇.〇〇

<http://〇〇〇〇〇.〇〇>

