

### 失敗しない家づくりのプロセス すすめ方とは・Vol.2

前号からの続きになります。**3. 建設会社を検討する**  
建設会社を選ぶのにあまり多くの雑多な情報をもとに判断すると逆に分らなくなります。家が完成するまでには様々な部材・設備が組み合わされ施工されて行きますが大量生産される工業製品が殆どで独自の物だけで建設している会社はありません。つまりそういう建物はどこで建てても変わらないという事です。性能表示制度を利用すると大手ハウスメーカーも工務店も同じようなものが出来ます。しかし実際に注文住宅を建てている人の7割以上が地元の工務店に依頼しているのが現状です。技術の差を自慢している会社(企業)よりも近隣で実際に建てている事例を見せてもらい、入居されている人の意見を聞いてみましょう！いかに顧客の身近にいて味方になってくれる会社であるかどうか、社長や社員とウマが合うかを見極めるのが本当のコツだと思います。また、入居の後にも更に専門的なメンテナンスや補修を重ねていく必要があります。その意味ではその住宅を建てた建設会社との付き合いは、かかりつけの医者のようなものです。近くにて新築だけではなくリフォームの相談も乗ってくれる会社を選び、長い付き合いが出来るかです。

#### 4. 建物プランを検討する

いよいよ新しい家の間取りを作る手順となります。せっかくの機会ですので一生懸命に考え、検討することを楽しみましょう！そして、間取りの可能性は無限にあります。小さなヒントも生かしながら自分らしい家を組み上げていきます。しかし、紙の上の図面や模型でどんなに検討しても、実際に生活し暮らしていくのと違いがあります。細やかに決め込むことよりも、自由に変えることが出来る余地を残すことがプランを検討するときのコツです。

# 快適住まいの家学

#### 5. 見積りを検討する

間取りと同時に見積り金額を検討していきます。当初の予算に収まるようであれば住宅取がは現実のものになります。金額と引渡し日を定めて請負工事契約の締結になります。2009年10月に住宅瑕疵担保履行法が施行されて、全ての住宅建設会社は、構造体や雨漏り等の重大な瑕疵に対して10年間の瑕疵担保責任が義務付けられています。この法律の下では大手メーカーも工務店も変わりありません。そのため、建設会社は瑕疵担保保険に加入するか、供託金を預けなければなりません。この金額は見積りの中に通常含まれるものです。

各社見積り様式が異なりますので含まれているものがないものが判り易いとよいです。後回しにされ易い外構工事費もしっかり組み込みます。直接工事費ではありませんが登記費用や火災保険も入れて、入居して生活が始まる時まで必要となる全体金額をつかむことがコツになります。※予算配分を検討した際より具体的に且つ抜け落ちているものがないかチェックします！

#### 6. 住まい方を考える

住まい方を考えるのが最後のプロセスになるのが、ちょっと不思議と思われるかもしれませんが、家づくりはつくることを楽しみますが、家は長く暮らし続けることを楽しみにしていきます。長く暮らしていくうちには、家族の構成も変わったり、自分の体の調子も変わったりします。更には環境が変化し考え方も変わります。モノに対するこだわりも変わってくるかもしれません。その時期に合わせた暮らし方を見つめながら、住まい方を考えていくことが、いつまでも資産価値を高め住まいを維持していくこととなります。住まい方のプロセスには終わりが無いということになります。



## 気にならないうち



1階/20.5坪 2階/10.8坪 TOTAL/31.3坪

### 棟木を眺めながら暮らす

家の中心であるリビング・ダイニングに少し大きめの吹抜けを設ける。その上には棟木が見えています。上棟時の記憶を思い出します。平屋でもない2階建てでもない、小屋裏利用の2階建てだからこそ感じる事ができる空間の変化があります。



#### キーワード「ゼロエネルギーリフォーム」

古くなった住まいをパック料金でフルリフォームする会社の方とある集まにて話を聞くことが出来ました。ゼロエネルギーリフォームもパック料金で販売するようです。フルリフォームは標準パックが1400万円で、そこにゼロエネルギーをオプションとして考えています。オール電化・太陽光発電・蓄電池・HEMSをセットして400万円で計画されています。

これまでにリフォームされた方がどの位ローン組んでいるか聞いてみると、殆どの方が現金だそうでビックリです！年齢層をうかがうと、50才代以降の方が中心で建て替えるまでの資金は出せないが、自分たちの老後安心して暮らせるようにフルリフォームを多いうで販売を考慮しているようです。ゼロエネルギーリフォームは太陽光発電や蓄電池を活用することによって実質の光熱費をゼロにすることが出来ます。約毎月2万円かかっている光熱費がゼロになりますので、1年間で24万円の光熱費が浮くこととなります。400万円の投資で24万円の収益ということになりますので利回りに換算すると6%になります。銀行の定期預金金利が0.025%程度、400万円預けていても年間利息は千円ほどです。蓄電池の寿命が気になる場所がありますが充分元が取れる良い提案になると思います。恐らく断熱性能が高い建物やガスと併用を電化にすると、更に利回りが良くなるものと思われま。リフォームに限らず新築の際にも応用できますので広めて行きたいと思ひます。

**400万円の投資  
6%の利回り**

て暮らせる  
フォームを  
多いうで  
ルギーリフ  
商品として

#### キーワード「ガーデンセラピー」

ガーデンセラピー(庭での癒し)が最近注目されています。リフォームでも新築でも庭は住宅と一体的に設計デザインされる方が理想的です。例えば庭で食事を楽しむという「庭ご飯」ができる、そんなひと時を日本人は皆な憧れを持っている暮らし方です。庭で心地よい風に吹かれながらおしゃべりを弾ませダイニングと連動したテラスポーチ(小屋根がついた空間)でちょっとした「庭ご飯」は誰でも満ち足りた気分になります。この「庭ご飯」こそ現代のストレス社会の健康づくりに大きく貢献します。家族と共に食事をし自然の時間や自然の力を一緒に頂き楽しい会話も一緒に食す。

いい住宅環境は当たり前日本の今時鎖的で緑に狭いからとか管理が大変とか言い訳して、まるで病院にでもいるかのような、電気仕掛けの建物の中で閉じこもっているように感じます。それが病気やストレス、また家族の絆が薄い原因になっているのではと思います。フロントファサードが綺麗な住宅で、しっかりプライベートガーデン取り込み庭暮らしをどのように楽しむかを、海外の住宅では上手に実現しています。自然と繋がる「5番目の部屋」として私達の生活に素晴らしい暮らし方を教えてくれる場所になります。狭い庭でも何らかの工夫でプライバシー保ち緑を持ち込みたいです。季節の花木・香りのする木・ハーブや宿根草・アーチ状にしたつるバラなど、緑豊かな暮らしには夢が広がります。そんな中で「庭ご飯」が楽しめたら最高です！

**家づくり庭づくり**

こんな素晴らしい環境は海外でなっていますの住宅は閉居されず、