

家づくりのパートナーをご紹介します

Housing ナビ vol.4

今年こそ マイホームの夢を かなえませんか!!

特1典

提携ハウスメーカーでご契約いただくと
教職員生協組合員様だけの

教職員生協組合員 特別割引

(建物本体価格から)

特集

家づくりなんでも相談

後悔しない納得のすまいづくり

ほかにもたっぷり、おトクな特典!

写真:ヤマダ・エスバイエル ホーム

特2典

資料ご請求の方、もれなく

QUOカード
¥1,000分プレゼント

特3典

提携ハウスメーカーの
展示場等で「ご紹介カード」を提示すると

ご来場記念品プレゼント

特4典

ご利用した「ご紹介カード」を
教職員生協へ送付すると

ご成約お祝いキャンペーン
粗品プレゼント

提携ハウスメーカー



SXL ヤマダ・エスバイエル ホーム

Daiva House 大和ハウス工業

MISAWA 住まいを通じて生涯のおつきあい
ミサワホームセラミック

トヨタホーム東海株式会社

—信用と創造—
住友不動産

家は、性能。
一条工務店

TOYOTA HOME 富士湘南トヨタホーム株式会社

MISAWA 住まいを通じて生涯のおつきあい
ミサワホーム静岡

SEKISUI HOUSE 積水ハウス株式会社

木と生きる幸福
住友林業

納得の住まいづくり

「ああすれば良かった、こうすれば良かった」と後悔しないために。



「3回建てないと、満足する住まいはできない」とよく言われます。

しかし「人生の中で最大の買い物」である住まいづくりを3回も経験することは、よほど経済的に余裕のある人か、何らかの事情が生じた人でなければ、ないでしょう。それほど住まいづくりは、難しく大変なことであるといえます。

住まいづくりが、やっとの思いで実現し、いざ住み始めてみると「ここは、こうすれば良かった」とか、「こんなはずではなかった」と後悔することが少なくありません。また家族構成の変化に伴って「どうすれば良いのか」などの悩みが生じてきます。新しい住まいをつくる時には、いろいろな事を考えたつもりでも、実際には多くの方が、そうした状況に陥ります。

今回は、住まいづくりで後悔することがないようにするためには、どのようなことに気をつければよいのか、専門家相談に寄せられた代表的な事例を通してご紹介致します。

土地探し

東日本大震災以後、津波による災害を避けるために、海から遠い場所に人気が高まっているようですが、地盤のことも気を配る必要があります。「土地の価格が手ごろなため、購入して住宅を新築しようとしたが、地盤が悪く地盤改良に多額の費用が必要になった」といったケースがあります。地盤によっては地盤改良工事や杭打ち工事が必要になる場合もあり、せっかくの格安な土地が、結果的には建設コストが高いものになることもありますから、地盤が良いか、悪いかは十分調査してから購入しましょう。



また「山が近くにあり、自然豊かな土地であることが気に入って土地を購入し、住まいを建てたものの、朝日が当たる時間が遅く、逆に日が沈むのが早いため、日照時間が短かった」「湿気が多い地域のため北側の部屋や納戸の壁にカビが生えた」というケースもあります。

土地探しは住まいづくりの第一歩となります。地盤図で土の性質を確認して、実際に現地足を運び、時間をかけて状況を確認するほか、ご近所の方や古くからお住まいの方に、地盤のことや過去の災害時の状況などを聞いてみることも必要です。

間取り

住まいづくりの計画の中で、間取りのことを考えるのは楽しく、家族でじっくり話し合ったりするものですが、実際に住んでみると不便さなどを感じる点が出てきます。また、子供の成長や家族の高齢化などによって不都合なことも出てきます。



「玄関近くにトイレと浴室を設けたが、来客のときに出入りが出来ずに困った」「リビングルームを吹抜けの天井にしたことで、開放感のある広い部屋になったが、冷暖房のロスが大きく、光熱費が多くなる」「5人家族のため、朝のトイレ使用の時間が重なり困っている。2階にもトイレを造らなかったことを後悔している」「収納スペースを十分取ったつもりだったが、実際に引っ越ししてみるとスペースが足りず、部屋や廊下に段ボール箱を置くことになり、家の中が片付かない」「憧れの対面式キッチンにしたが、夫婦二人の生活には不向きだった」「高齢の父母の部屋を日当たりの良い2階に設けたが、食堂や浴室が1階にあるため、階段の上り下りに苦労している」「子供のプライバシーを考慮して鍵付きの子供部屋にしたら内側から鍵を掛けられて子供の管理が出来なくなった」等々…。

また「住まいを新築して大型の家具などを購入し部屋に収めようとしたところ、出入り口の幅や曲がり階段の幅が狭くて、部屋の中に運ぶことが出来なくて困った」というケースもあります。

二世帯住宅の建設でよく聞かれるのは「台所、浴室、洗面所、トイレなどのほか、玄関も別々に設けたため電気、ガス、水道などの光熱費が高み、結果的に使わなくなり、余分なスペースとなっただけでなく、工事費も高額となってしまった」というケースです。本当に必要なスペースであるのか、そして、将来的な家族構成の変化のことも考えて間取りを考えることが必要です。

近隣問題

住まいは、そのご家庭の生活の拠点となり、何十年と生活していくわけですから、当然、ご近所とのお付き合いも大切になります。何らかのトラブルが生じ、いがみあって生活していくのは非常に厳しい状況です。



特にお隣さんとのトラブルの中でよくあるのが、こんなケースです。敷地の有効利用を考えて隣地境界いっぱい住宅を新築したところ、隣家から民法の規定をもとに「暗くなるから建物を離してほしい、また、覗かれるから窓に目隠しを付けてほしい」と苦情が寄せられ、近所付き合いが悪くなった…。

建築基準法では敷地いっぱい建設しても、建蔽率などを満たしていれば違法建築にはなりませんが、民法では50cm以上離すことを求めています。ただし、民法は当事者間で納得すればよいこととなりますが、お隣りさんと何ら話ししないで建設しますと、後からトラブルになることもありますし、建ててから建物を移動することは困難であり、費用もかかります。

隣家への配慮という点では、エアコンの室外機や台所の換気扇の位置も気をつけなければいけません。

逆のケースもあります。敷地の南側が空地で日当たりのよい土地であったため南側いっぴいに新築したものの、3年後に3階建ての住宅が建てられ、日が当たらなくなっただけでなく、風通しも悪く、眺望も悪くなってしまいました。

お隣りが空地であっても将来的に何か建てられることを予想して計画を立てていかなければ後悔することに繋がります。

金銭的な問題

住まいづくりは、多額なお金が必要な事業です。それだけに「こんなはずではなかった」ということも起こりやすいものです。



「モデルハウスで見たエアコン、照明器具などの設備やカーテンなど、すべて含まれていると思っていたらオプションが多くあったため、予定外に出費が必要になった」「工事中に作り付け家具や床下、小屋裏収納などが欲しくなり、追加工事を頼んだところ、工事費が大幅な増額となった」「頑張って立派な住まいを造ったのはいいけど、後で固定資産税の額を見て驚いた。また、住まいの登記や税金、手続きなどの諸費用など、実際に住むまでにはいろいろな費用が必要となる事がわかった」といったケースがあります。

住まいづくりをされる方の約8割が住宅ローンを組んでいる状況にあります。住宅ローンには、大きく分けて「固定金利型」「変動金利型」「固定金利期間選択型」の3タイプがあります。どのタイプの住宅ローンが、そのご家庭に最適なのかは、それぞれの家族構成や収入状況、将来予測などによって異なるので一概に言えませんが、現状の低金利の状況下では、思った以上の金額を借り入れることができます。多くの金額を借り入れれば、多くの金額を返済していかなければなりません。「借りられる額と返せる額は違う」ということを十分考えた上でローンを組むことが重要です。

賃貸住宅に住んでいるのであれば、返済額が、その家賃とマイホームづくりのために積み立てている毎月の額の合計額以下であれば生活費への影響は少なくて済みます。せっかく手に入れたマイホームでの生活も、ローン返済に追われ「こんなはずではなかった」と後悔することにならないよう注意したいものです。

家 づくり なんでも相談



イラスト: Mao Hagiwara

まとめ

住まいづくりは、人生の最大の事業といえます。だからこそ慎重に計画を練り、進めて欲しいと願います。

現在の状況だけで計画を立てるのではなく、将来の家族構成や住まい周辺の環境の変化なども十分考えた上で、「本当に必要なものは何か」「家族の希望の優先順位はこれで良いのか」「この資金計画でいいのか」などを何度も見直してみてください。

特に住まいづくりは、初めて経験する方が大半です。このため住まいづくりは「分らないこと」「不安なこと」ばかりの中で進めていくことになりがちです。

分らないこと、不安なことをそのままにして計画を進めていくと「こんなはずではなかった」こととなります。

住まいづくりの計画は、十分に時間をかけて、家族全員で話し合い、また、住まいづくりを行った知人などの話を聞く、自分自身で調べてみる、専門家に相談して知恵を借りるなど、課題の一つひとつをクリアしながらまとめあげていくことが何よりも大切です。

ADVISER

一般財団法人
静岡県建築住宅まちづくりセンター
営業部 部長 齋藤 明氏



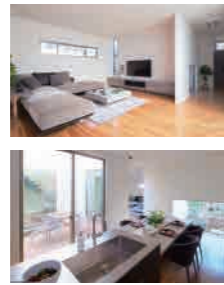
静岡教職員生協は

あなたの家づくりを応援します! 12社のハウスメーカーには魅力と個性がいっぱい!

H 新築 **R** リフォーム

毎週各社ではさまざまなイベントを開催しています。詳しくはQRコードから!!

SXL ヤマダ・エスパイエルホーム

ヤマダ・エスパイエルホームは「納得価格」と「永久保証」。ヤマダ電機グループの総合力を活かした高品質スマートハウスと住宅専門メーカーならではの快適な空間設計で伝統「小堀」の高級注文住宅を豊かな暮らしと共にお届けします。

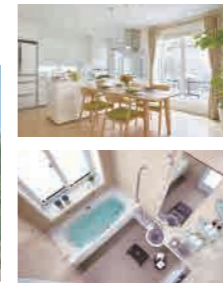
(株)ヤマダ・エスパイエルホーム
静岡営業所
☎054-257-0022
静岡市駿河区桃園町1-1(SBSマイホームセンター静岡住宅展示場内)
定休日/火曜・水曜



H R

特典
新築
3%OFF
(消費税別)
更に今年度中に
ご契約して頂けると
1万円/坪相当の
ヤマダポイントプレゼント

家は、性能。
一条工務店

「家は、性能。」こだわりの家づくりなら一条工務店にお任せ下さい。
一条工務店は「家は、性能。」をスローガンに、耐震・耐久・省エネ・健康など様々な性能にこだわることで、安全・安心で地球環境にも、お客様のお財布にもやさしい家づくりを実現します。

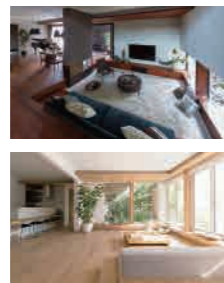
株式会社一条工務店
☎0120-447-812
静岡県浜松市西区大久保町1227-6
定休日/土曜・日曜(展示場は年末年始)HP/ <http://ichijo.co.jp/>



H

特典
注文住宅本体価格の
2%OFF
(消費税別)
(一部対象外タイプがあります)

大和ハウス工業

今後、発生が予想される巨大地震本震の後に繰り返し起こる強い余震...
そんな大きな揺れに何度も耐え続けるために、日本の住まいに求められるこれからの耐震性能を考えました。ダイワハウスの新たな技術「持続型耐震」が、日々の安心を守り続けます。

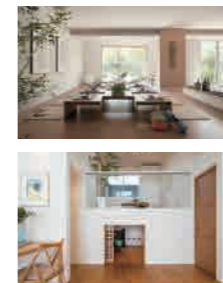
大和ハウス工業(株)静岡支店
☎054-284-4831
静岡市駿河区石田1丁目3番29号
定休日/火曜・水曜 営業時間/9時~18時



H R

特典
注文住宅(請負契約)
本体価格の
3%OFF
分譲住宅(売買契約)
本体価格の
3%OFF
(消費税別)

ミサワホーム静岡

戸建住宅からリフォーム、資産活用など、トータルにお手伝い致します。
ミサワホームは、グッドデザイン賞を連続受賞。業界第一のデザイン実績を誇ります。

(株)ミサワホーム静岡
☎0120-330-299
静岡市駿河区手越367番地
定休日/火曜・水曜 営業時間/10時~17時



H R

特典
新築
3%OFF
リフォーム
3%OFF
(消費税別)

ミサワホームセラミック



強靱な「鉄骨ラーメン構造」と「ニューセラミック」をハイブリッド。超高層ビルにも採用されている理想的な耐震構造に、独自の高性能外壁材「ニューセラミック」を採用した堅牢で美しい鉄骨住宅です。

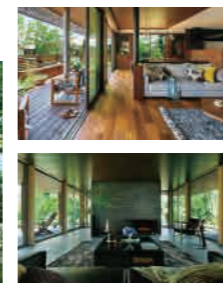
ミサワホームセラミック(株)静岡支店
☎0120-572-330
三島市文教町1-4843-1 東レシャンピニア三島ビル1F
定休日/第一日曜・火・水曜 営業時間/10時~17時



H R

特典
建物本体価格の
3%OFF
(消費税別)

積水ハウス株式会社

「人生になる家。」
生涯にわたって強く、美しく。その家は不動の風格、頼もしさで家族の成長を見つめ、支え続けます。最高の物語を、守り続けます。

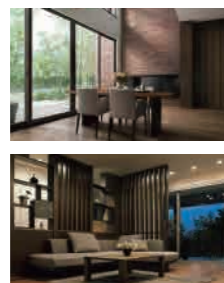
積水ハウス 静岡支店 静岡店
☎054-284-1201
静岡市駿河区稲川2丁目1-1(伊伝静岡駅前ビル6階)
定休日/火曜・水曜・祝日 営業時間/9時~18時



H

特典
建物本体価格の
3%OFF
(消費税別)

トヨタホーム東海株式会社

歳月に負けない高品質と優れた耐久性と耐震性。全館空調システム「スマート・エアーズ」を始めとした先進設備。それを支えるトヨタグループの企業力。ずっと、ここが、我が家。トヨタホームは60年長期保証。

トヨタホーム東海(株)
☎0120-144-617
浜松市東区西塚町303-7
定休日/水曜・木曜 営業時間/10時~17時



H R

特典
建物本体価格の
3%OFF
(消費税別)
来場プレゼント
オリジナルキャラクター
「チェックま」グッズプレゼント

住友不動産 注文住宅




群を抜くデザイン力、確かな技術力、羨望の高級設備・仕様、安心のトータルサポートが充実した住友不動産の高級注文住宅で、いつまでも暮らしたいと思える家を実現しませんか。

住友不動産(株)
注文住宅事業本部静岡事業所
静岡県内の4展示場でお待ちしております
お問い合わせは **すみふ** 注文住宅 **静岡** 検索



H

特典
建物本体価格の
3%OFF
(消費税別)
来場プレゼント
おそうじセット
お役立ちカタログ

住友不動産
「新築そっくりさん」




建物や家族の条件、それぞれの個別のお悩みに合わせてオーダーメイドの住まい作りを実現します。それが、住友不動産の「新築そっくりさん」です。

住友不動産(株) 担当: 三浦
☎054-268-1315
FAX054-256-2151
静岡市駿河区桃園町1-1
(SBSマイホームセンター静岡住宅展示場内)



R

無料サービス
随時建物診断実施中
診断無料

住友林業




木とともに歩んで320余年、1961年住友家の別子銅山開坑により始まり、自然と共生して森と木を育ててきた林業会社です。「木で癒す・木でくつろぐ」のテーマで「木」と住まいを知り尽くした経験・実績を活かして一般住宅から賃貸住宅、小規模から大規模なリフォーム(旧家・マンション)までトータルにご提案をいたします。また住宅の構造は「ビッグフレーム構法(BF構法)」で耐震性と大空間・大開口を両立した日本初の木質梁筋ラーメン構法の「強い木の家」です。

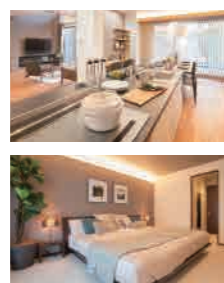
住友林業株式会社 法人営業グループ
☎0120-667-683
名古屋市中区栄1-19-30 マザックアートプラザ オフィス棟4階
定休日/日曜・水曜 営業時間/9時30分~17時年中無休対応



H R

特典
建築本体金額の
3%OFF
(新築・アパート)
請負工事価格の
3%OFF
(リフォーム)
(消費税別)

富士湘南トヨタホーム株式会社

富士湘南トヨタホームの「全員力」でおお客様の住まいづくりを完全サポート!
静岡県東部で注文住宅・分譲住宅を扱うハウスメーカー、富士湘南トヨタホームです。高品質な住まいだけでなく、理想の暮らし提案、土地探し、資金計画など、御殿場・裾野・三島・富士を中心に静岡で叶える「心地よい暮らしづくり」をお約束します。

富士湘南トヨタホーム(株)
営業部 営業企画室
☎0120-543-100 静岡県裾野市御宿1160-4
定休日/火・水曜日 営業時間/10:00~18:30



H R

特典
建物本体価格の
3%OFF
(消費税別)
来場プレゼント
オリジナルキャラクター
「チェックま」グッズプレゼント

アキュラホーム




全展示場キッズコーナー完備! 5年連続グッドデザイン賞受賞。
注文住宅なら適正価格のアキュラホーム。2015年キッズデザイン賞を受賞した家事ラクな住まい「ママ・マチュール」は展示場で体感頂けます。土地探しからお手伝い。小さなお子様も是非一緒にお越しください。

(株)アキュラホーム 浜松支店
☎053-445-6211
浜松市西区志都呂1-37-1
定休日/火曜・水曜
<http://www.aqura-hamamatsu.jp/>



H R

特典
注文住宅
3%OFF
連売住宅
1%OFF
(消費税別)

