

## 家づくりお役立ち情報

# 家づくりのパートナー（依頼先）はどんな人がいるの？



## 家づくりのパートナーを探そう！

家づくりは、パートナー（依頼先）によって様々な特徴があります。コストやデザイン性、発注の仕組みなど特徴をおさえて、あなたにピッタリのパートナーを探しましょう。ここでは、代表的な家づくりの依頼先と、その特徴についてご紹介します。

### 地元工務店



特定の地域やエリアを対象に、設計と施工を行うのが「地元工務店」です。地元業者ならではのきめ細やかな対応やアドバイス、アフターサービス等が期待出来ます。また、ちょっとした家づくりの問題や、小規模な増改築などに対応可能なのも強みです。

#### こんな人にオススメ！

- 家づくりの課題に対して気軽に相談に乗ってほしい！
- 地元業者ならではの知恵や技を活かした家づくりがしたい！
- しっかりとしたアフターサービスを受けたい！

### 建築家



建築家が他の依頼先と異なる最大の点は、設計と工事の監理を専門に行うことです。そのため、他の依頼先では出来ないようなオーダーメイドの家づくりが可能になります。工事監理では、第三者の立場から工事を厳しくチェックするため、施工の品質確保が可能となります。

#### こんな人にオススメ！

- 専門家ならではの発想力のあるデザインにしたい！
- 手間を惜しまず、理想の家を実現したい！
- 敷地や世帯の特性を最大限に活かした家をつくりたい！

### ハウスメーカー



最もポピュラーな依頼先の一つである「ハウスメーカー」は、テレビCMや広告、住宅展示場などで目にする機会も多いはず。住宅を商品化し、営業から設計、部材の製造・調達、工事、アフターケアまで、一連のサービスを受けられるのが特徴です。

#### こんな人にオススメ！

- 手間をなるべく抑えたい！
- 短期間で家を建てたい！
- 実際、どんな建物になるかモデルハウスを見て検討したい！

# 家づくりパートナーの特徴比較

依頼先の特徴を「デザイン性」、「工事」、「コスト・費用」、「アフターサービス」の観点から比較すると、以下の表のようになります。一概にこの通りとは言えませんが、一般的にこのような傾向にあることを把握し、パートナー探しに役立ててください。

	デザイン性	工事	コスト・費用	アフターサービス
地元工務店	<ul style="list-style-type: none"> <li>●話がしやすいので施主の思っていることが伝えやすい。</li> <li>●得手不得手がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●設計施工の担当者が直接施行管理する機会が多いので、やり取りが早く確実に反映される。</li> <li>●職人さんの技量によって、住宅の出来が変わることもある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●経費率が低く、コストが少なめ。</li> <li>●見積もり項目に「〇〇一式」が多く、追加工事が発生した際に、明細が不明になりがち。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●近くにあるので、すぐに駆けつけてもらえる。</li> </ul>
建築家	<ul style="list-style-type: none"> <li>●設計の自由度が高い。</li> <li>●話し合いを重ねてオリジナルのプランが出来る。</li> <li>●建築家によって作風は様々なので、相性が大事になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築家が厳しく監理する。</li> <li>●変更・追加工事に適応力が高いが、現場との調整によって、工期が変更になることもある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工事費に関してコストダウンが得意。</li> <li>●工事費以外に設計・監理料が必要になる（工事費の10%が目安）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大きな修繕の相談でも心強い。</li> </ul>
ハウスメーカー	<ul style="list-style-type: none"> <li>●数種類のデザインプランから選択するのが一般的。</li> <li>●モデルハウスで、実際にどんな空間ができるのか確認をすることができる。</li> <li>●規格化された建材を利用するので、プランの自由度が少ない。</li> <li>●変形敷地など特殊な敷地での設計が困難な場合もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工期が短い。</li> <li>●マニュアルが確立しているため、工期中の融通が利きにくい場合もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●資材が大量に規格生産されているため、良い資材を安く使用することが可能。</li> <li>●工事費に加えてメーカーの営業費や研究開発費が入るため割高になる場合がある。</li> <li>●特別な要望がある場合は割高になる場合がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●会社によっては、しっかりとしたアフターサービス体制が確立されている。</li> <li>●営業担当者とサポート担当者が変わる。</li> </ul>

# 家づくりの資金計画ワークシート



## 家づくりに必要な お金について知ろう！

家づくりは一生に一度の大きな買い物です。初めに家づくりにどのくらいのお金が掛けられるのか、お金の知識をしっかりと身に付けておきましょう。

ここでは、一般的な家づくりの資金計画の考え方や、家づくりに掛かるお金についてご紹介します！

### ステップ1 今あるお金を確認しよう！

まずは、頭金となるお金がいくらあるのかを確認します。不動産の下取りや有価証券等も含めて検討してみましょう。

$$\begin{array}{l} \text{預金等} \\ \text{万円} \end{array} + \begin{array}{l} \text{その他(不動産等)} \\ \text{万円} \end{array} = \begin{array}{l} \text{自己資金(頭金)} \\ \text{万円} \end{array} \dots\dots \textcircled{1}$$

### ステップ2 借りられるお金を確認しよう！

次に、金融機関から借りるお金を試算してみましょう。自分の人生設計に合わせて返済期間などを検討しましょう。

$$\begin{array}{l} \text{毎月の返済可能な額} \\ \text{万円} \end{array} \times 12 \text{ か月} + \begin{array}{l} \text{ボーナス返済額(年)} \\ \text{万円} \end{array} = \begin{array}{l} \text{年間の借入額} \\ \text{万円} \end{array} \dots\dots \textcircled{2}$$

$$\begin{array}{l} \text{年間の借入額} \\ \text{万円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{返済期間} \\ \text{年} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{利息} \\ \text{万円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{年} \\ \text{年} \end{array} \times \% = \begin{array}{l} \text{借入総額(元金)} \\ \text{万円} \end{array} \dots\dots \textcircled{4}$$

### ステップ3 総予算を出してみよう！

家づくりの総予算は、「自己資金」と「借入総額」を合わせた額です。ここから、どこにいくら掛けられるのか検討します。

$$\begin{array}{l} \text{自己資金(頭金)} \\ \text{万円} \end{array} \textcircled{1} + \begin{array}{l} \text{借入総額} \\ \text{万円} \end{array} \textcircled{4} = \begin{array}{l} \text{家づくり総予算} \\ \text{万円} \end{array} \textcircled{5} \dots\dots$$

### ステップ4 土地・建物に使える予算を確認しよう！

家づくり総予算から、各種税金や引越し費用、家具・電化製品等の諸費用を除いた額が土地・建物に使える予算です。

$$\begin{array}{l} \text{家づくり総予算} \\ \text{万円} \end{array} \textcircled{5} \times 85\% \text{ (※1)} = \begin{array}{l} \text{土地・建物の予算} \\ \text{万円} \end{array} \textcircled{6} \dots\dots$$

### ステップ5 土地代として確保する予算を確認しよう！

おおよその土地の予算を試算してみましょう。立地によって土地の単価は大きく異なるので、場所選びが重要なポイントです。

$$\begin{array}{l} \text{希望の土地の広さ} \\ \text{坪} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{希望する土地の坪単価} \\ \text{万円/坪} \end{array} = \begin{array}{l} \text{土地の予算} \\ \text{万円} \end{array} \textcircled{7} \dots\dots$$

### ステップ6 建物づくりにかけられる予算を出してみよう！

最終的に建物にはどのくらいの費用が掛けられるのでしょうか。これらを参考に賢く機能的な建物を検討してみましょう。

$$\begin{array}{l} \text{土地・建物の予算} \\ \text{万円} \end{array} \textcircled{6} - \begin{array}{l} \text{土地代の予算} \\ \text{万円} \end{array} \textcircled{7} = \begin{array}{l} \text{建物の予算(※2)} \\ \text{万円} \end{array}$$

※1 一般的に、家づくりにかかる総予算の10～15%が税金や引越し費用などの諸費用として掛かるとされています。詳しくは、P61の「建物以外に掛かる費用も知っておこう!」をご覧ください。

※2 建物の予算の中には、設計監理料、建物解体費、測量費、調査費など個別に発生する費用を含みます。

## 家づくり予算シュミレーション

ここでは、下の条件の家族を想定し、実際に家づくりの資金計画をシュミレーションしてみます。

- 毎月の返済可能額：10万円
- ボーナス時の返済：年間50万円
- 利子固定型（2.5%）
- 25年返済

よし、いくら使えるか計算してみよう！



### ■自己資金

$$400 \text{ 万円 (預金)} + 200 \text{ 万円 (親からの援助)} = 600 \text{ 万円} \dots ①$$

### ■借入金

$$10 \text{ 万円} \times 12 \text{ か月} + 50 \text{ 万円} = 170 \text{ 万円} \dots ②$$

$$② \times ③ \text{ 25年} - \frac{② \times ③ \text{ 25年} \times 2.5\%}{\text{利息}} = 4,144 \text{ 万円} \dots ④$$

### ■予算総額

$$① + ④ = 600 \text{ 万円} + 4,144 \text{ 万円} = \boxed{4,744 \text{ 万円}} \dots ⑤$$

家づくり総予算

### ■土地・建物に使える予算

$$⑤ \text{ 4,744 万円} \times 85\% = 4,032 \text{ 万円} \dots ⑥$$

### ■土地代として確保する予算

$$50 \text{ 坪} \times 35 \text{ 万円/坪} = 1,750 \text{ 万円} \dots ⑦$$

### ■建物づくりに掛けられる予算

$$⑥ \text{ 4,032 万円} - ⑦ \text{ 1,750 万円} = \boxed{2,282 \text{ 万円}}$$

建物づくりに掛けられる予算

この予算で良い家をつくるゾ！

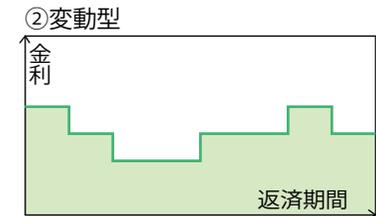


## 住宅ローンの金利タイプとは？

住宅ローンでお金を借りる際には、利子に相当する分を負担する必要があります。金利のタイプは「固定型」と「変動型」の二つに分けることができます。それぞれの特徴を把握し、自分に合ったタイプを選びましょう。



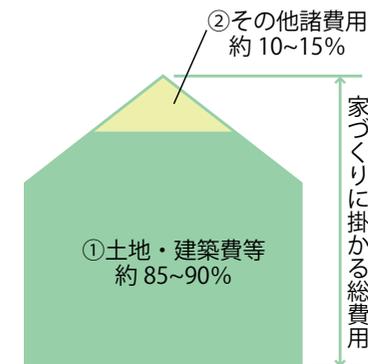
利率が一定のタイプ。返済計画が立てやすい反面、金利設定がやや高い傾向にあります。



一定期間ごとに利率が見直されるタイプ。返済計画が立てにくい反面、金利設定が低い傾向にあるため、返済額を抑えることができます。

## 建物以外に掛かる費用も知っておこう！

建物本体以外に掛かる費用も、しっかりと押さえておきたいポイントの一つ。建物を建てる際に掛かる費用は、大きく「①土地・建築費等」に掛かる費用と、引越しや税金、不動産登記等に掛る「②その他諸費用」に分類できます。家づくりの前後も見据え、必要な費用をしっかりと整理しておきましょう。



### ①土地・建築費等

- 土地取得費
- 基礎、大工、内装、設備工事費 など
- 外構工事費
- 電気、ガス、上下水の引込工事費 など

### ②その他諸費用

- 各種税金（不動産取得税、登録免許税）
- 引越し費、上棟式等の式典費
- 家具、電化製品等の費用 など

### ※別途、掛かる場合のある費用

- 設計監理料（建築家に依頼する場合）
- 建物解体・伐採費（建て替えの場合）
- 敷地測量費、地盤調査・改良工事費

※詳しくは、金融機関にご相談下さい。

# おトクな家づくり情報を手に入れよう！

身近なところにも、家づくりに役立つ制度はたくさん用意されています。家づくりに対する補助金や助成金は、主に国や地方自治体などの行政が行っています。これらの制度には実施期間や予算などが決められている場合が多く、制度の内容は随時変わっていきますので、ホームページなどでこまめにチェックするように心がけましょう。



## 家づくりに役立つ制度を知ろう！

家づくりには、様々な補助制度が用意されているのをご存知ですか？  
ここでは、家づくりに役立つ情報の入手方法や、制度の内容などをご紹介します。お得な制度を活用して、経済的に家づくりをしましょう！

### おトクな情報があるかも！？家づくりに役立つ情報サイト

#### 八潮市が公売する宅地情報や助成制度を活用しよう！

市の公売する宅地や、市が実施する各種補助・助成制度について知りたい時は、我が八潮市のホームページへ。住まいに関するイベント等の情報も掲載されています。

##### ■八潮市ホームページ

<http://www.city.yashio.lg.jp/>

ホーム > 市民生活便利帳 > 暮らし > 住まい



#### マイホームの取得からその後のライフプランサポートまで！気軽に相談してみよう！

長期固定金利ローン「フラット35」に代表される住宅ローンの情報が充実しているサイト。また、住宅ローンシミュレーションでは、簡単に借入金額を試算することができます。

##### ■住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）ホームページ

<http://www.jhf.go.jp/>



#### 上級者向け！日本の住宅事情をのぞいてみよう！

住宅に関する補助事業や法改正、国の施策に関する情報まで。日本の家づくり動向を知ることができる、家づくり上級者向けのサイトです。

##### ■国土交通省 住宅局ホームページ

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/>

国土交通省ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅

#### 県が主催する住まいの相談窓口も！頼りになります！

県の実施する住宅ローン優遇制度や、住宅に対する表彰制度、相談窓口等の情報が掲載されています。

##### ■埼玉県 住宅課ホームページ

<http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/>

ホーム > 組織でさがす > 住宅課

# 長

## 期優良住宅の認定を受けておトクに家づくり！！

長持ちする住宅を建てることは、長期的な視点で見ると、資金面・環境面などで様々なメリットが生まれることから、優遇制度が設けられています。ここでは、「長期優良住宅」という住宅の認定制度を例に、そのポイントについてご紹介します。

長持ち  
+  
おトク

### 長持ち+おトク「長期優良住宅制度」とは？

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に則って、一定の基準（下表参照）を満たした住宅は「長期優良住宅」として認定されます。認定された住宅には、税制の優遇や住宅ローンの優遇など、資金面に関する様々な支援メニューが用意されています。せっかく家を建てるのであれば、長いスパンで考えて長持ちする住宅を、お得に建てるのも一つの手段かもしれません。

#### ■基準項目

- ✓ 劣化対策
- ✓ 耐震性
- ✓ 維持管理・更新の容易性
- ✓ 可変性
- ✓ バリアフリー性
- ✓ 省エネルギー性
- ✓ 居住環境
- ✓ 住戸面積
- ✓ 維持保全計画
- ✓ 住宅履歴の整理

「長期優良住宅」として認定！



#### ■資金面でのメリット

##### ■メリット1 税金の特例措置が受けられる！

###### ■住宅ローン減税

一般住宅で500万円の最大控除が受けられます。加えて、長期優良住宅の場合は、最大600万円までの控除があります。

###### ■投資型減税

ローンを利用しない人を対象として長期優良住宅にするための性能強化費用相当分の10%相当額がその年の所得税から控除されます。

###### ■その他各種税金の軽減

「登録免許税」「不動産取得税」「固定資産税」などの負担も軽減されます。



##### ■メリット2 住宅ローンの供給支援が受けられる！

###### ■フラット50の創設

民間金融機関が最長50年の住宅ローンを供給できるように、住宅金融支援機構が支援をしています。

###### ■フラット35Sの拡充

住宅金融支援機構が支援する「優良住宅取得支援制度（フラット35S）」を活用することで、20年間金利が0.3%優遇されます。

支援内容は、実施年度によって異なる場合があります。

国土交通省ホームページ、住宅金融支援機構のホームページもチェックしてみましょう！



###### ■国土交通省（長期優良住宅関連）

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

国土交通省ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > 長期優良住宅法関連情報

###### ■住宅金融支援機構

<http://www.jhf.go.jp/>

※詳しくは、八潮市「都市デザイン部 開発建築課 建築指導係」までお気軽にお問い合わせください。



## バリアフリーで人にやさしい家づくりを

長く住み続けることで、年齢や生活スタイルの変化などに伴い、家の中で思わぬ事故が起きてしまうことがあります。こうした事態を未然に防ぐためには、子どもやお年寄り、体の不自由な方など、誰もが使いやすい家づくりをすることが重要です。ここでは、バリアフリーに配慮した家を建てる際の、代表的なポイントをご紹介します。



## 人と環境にやさしい家づくり手法について知ろう！

家づくりで大切なのは、コストやデザインだけではなく、誰でも使いやすい空間や、環境にやさしい家にする事で、家に対する愛着もより一層増しますよね。

ここでは、人や環境にやさしい家づくりの考え方についてご紹介します！

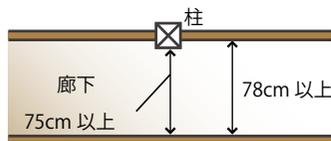
### バリアフリーで配慮すべきポイントの例

#### 1 段差の解消

- 生活空間の床は、段差の無い構造となっていますか？（玄関の出入口、バルコニー、浴室等を除く）

#### 2 廊下の幅

- 廊下の幅は、車いす等が通れる十分な幅（78cm以上）となっていますか？



#### 3 出入口の幅

- 出入口の幅は、車いす等が通れる十分な幅が確保されていますか？（75cm以上）

#### 4 浴室の広さ

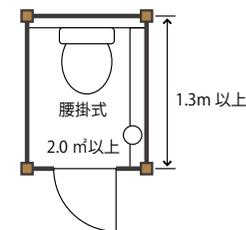
- 浴室は十分な広さが確保されていますか？（短辺の長さが1.3m以上、面積が2.0㎡以上）

#### 5 手すりの設置

- 階段、トイレ、浴室、玄関、脱衣室等には手すりが設けられていますか？
- バルコニーや2階以上の窓等には転落防止措置が施されていますか？

#### 6 トイレ

- トイレは十分な広さが確保されていますか？（長辺の長さが1.3m以上かつ面積が2.0㎡以上）
- 誰でも使いやすいよう、腰掛式のトイレとなっていますか？



#### 7 寝室の広さ

- 寝室は十分な広さが確保されていますか？（9㎡以上）

#### 8 部屋の配置

- 寝室とトイレ、浴室は同じ階に配置されていますか？

#### 9 階段の形状

- 階段の形状や蹴込みの長さは適切なものとなっていますか？



※住宅金融支援機構『バリアフリー性に関する基準（高齢者等配慮対策等級3）の概要』より作成

# 環

## 環境配慮が自慢の家づくりのススメ

「環境配慮の住宅」というと、特別な省エネ設備の導入など、敷居が高いように思われがちですが、実は「自然エネルギー」をうまく活用することで、簡単に環境に配慮した家づくりを実践することが出来ます。そんな、自然エネルギーを活用した家づくりのポイントを紹介します！

### 自然エネルギーの活用ポイント紹介！

#### 1 上下の通風を確保しよう！

暖められた空気は、上に昇っていく性質があります。下から上に抜ける通風を確保することで、夏場は室内を涼しくしてくれます。

#### 2 素材で熱を上手にコントロール！

木材などは、「温まりやすく、冷めやすい」性質があります。逆に、コンクリートや漆喰などの素材は、「暖まりにくく、冷めにくい」性質があります。素材をうまく組み合わせ、夏は涼しく、冬は暖かい家を作りましょう。

#### 3 太陽光の向きや角度を考えよう！

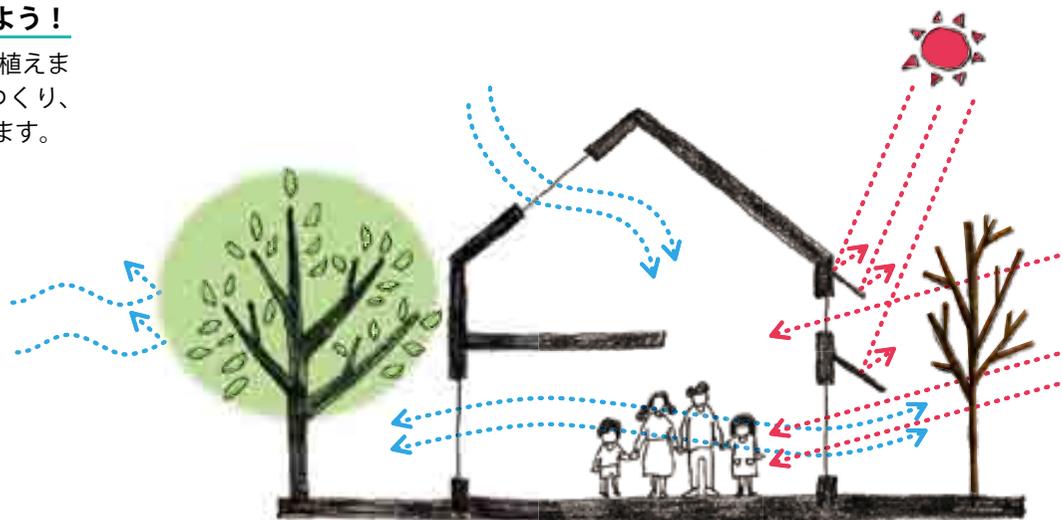
太陽光の角度は、夏場と冬場で変化します。太陽高度の高い夏場は日射を遮り、太陽高度の低い冬場は屋内に日射を取り込めるよう、庇や開口部の大きさ・配置で工夫しましょう。

#### 4 北側には常緑樹を植えよう！

北側には「常緑樹」を植えましょう。夏場は木陰をつくり、冬場は北風を遮ってくれます。

#### 5 風向きを考えよう！

自然風を活用することで、夏場は部屋を涼しくし、冬場は遮ることで部屋を暖かく保つことができます。地域や敷地の風向きを調べて、通風の確保・遮蔽に役立てましょう。



#### 6 南側には落葉樹を！

家の南側に落葉樹を植えることで、夏場は日射を遮蔽し、冬場は葉が落ちて日射を通すことが出来ます。

