

# 家づくり魔法のノート

～家づくりはむずかしい？よく分からないからまず聞こう！～

気を付けたい「8つの鍵」となること  
成功する家づくりのマスターキーを手に入れる



いい家づくり研究所  
中沢 達浩監修

## 「家づくり魔法のノート」

PDF 版(以下、本冊子と表記)は、著作権法で保護されている著作物です。

本冊子の著作権に関しましては、著作権の放棄はしておりません。法律で保護されています。

★ 本冊子の著作権は中沢 達浩にあります。

### 【推奨環境】

このレポート上に書かれているURL はクリックできます。  
できない場合は最新のAdobeReader をダウンロードしてください。(無料)

<http://www.adobe.co.jp/products/acrobat/readstep2.html>

発行者の事前許可なく本冊子の一部、または全てを印刷物、電子ファイル、テープレコーダ、ビデオ、CD、DVD、WEBサイトのあらゆるデータ蓄積手段により、複製、流用、転載、転売(オークションを含む)などすることを禁止いたします。

書面による事前許可を得ずして出版及び電子メディア等の配信により、一般公開並びに転売してはならないものとします。

このような行為が発覚した場合は法的手段を取らざるを得ませんのでご了承下さい。

本冊子の使用をご希望の場合は、下記へご連絡くださいますようお願いいたします。  
ご連絡先メールアドレス : [bf-naka@tbk.t-com.ne.jp](mailto:bf-naka@tbk.t-com.ne.jp)

私の家づくりをご覧になるには、ひっそりと見て頂くことが出来ます。

### ■ メルマガ 【今まで 200 を超えるマガジンを発行】

登録サイト

↳ <http://form1.fc2.com/form/?id=321157>

### ■ ブログ 【家づくりの出来事をご紹介】

ご覧になるには

↳ <http://bfaa.blog64.fc2.com/>

### ■ HP 【動画を使って今までの家づくりと家づくりを始めたきっかけをご紹介】

ご覧になるには

↳ <http://seieihouse.web.fc2.com/index.html>

メール相談 [seiei@tbk.t-com.ne.jp](mailto:seiei@tbk.t-com.ne.jp)

## 目 次

住宅展示場は こう活用する

営業マンにだまされないぞ!!

住宅ローン比較検討ノート

あなたは間違っているかも!? 家づくり勉強会

理想の土地を手に入れる3ヶ条

現場見学会に行く?行かない?

現場見学会の見方 (すべてがわかる)

家に何を求めるのか?



## 住宅展示場は こう活用する

Q. 住宅展示場はいつ行きますか？

A. 一番初めに検討するとき

約 62.3%の方が最初の手がかりとして住宅展示場に行くそうです。

この方法はまったく無駄。

無駄と言うより「迷い」に行くようなもの。

「山を知らない初心者が軽装でエベレスト登山を敢行するようなもの」

あなたは住宅展示場の本当の姿を知らなすぎる!!

→ 展示場レポート 2009 を参考にしてください

住宅展示場に行くときには、ある程度知識を得た後のほうが本当に良くわかる。

本当の意味で「いい家」をつくりたいと思っているのなら、

間違った見方をしないほうがいい。

後々困るのはあなたの家族です。

結果的に……

「家づくりを断念する事」になった人もいます。

住宅展示場は知識を得た後に広さ、大きさ等細かい所をチェックするために活用しよう。

それ以外の事

→ 展示場レポート 2009 を見てね!



## 営業マンにだまされないぞ!!

「営業マンにだまされないように！」

なんて……。

営業マンが詐欺師みたいないい方はよくない！

たしかによくないですね。

だましてるわけではないのです。れっきとした立派な職業ですから。

「家を販売」するには営業マンは必要です。

- 形がすでに出来上がっているものを装飾する程度の家を手に入れたい
- なんでもいいから住めればいい
- 家なんて……

……等

アパートの延長線程度に思っているならばいいでしょう。

でも、もしあなたが

「家をつくりたい」

「ず〜っと長いこと、大切な家と共に生きていきたい」

そのように少しでも思っているのなら、少し違ってくるかもしれません。

もちろん営業マンにも情熱をもって家の事を手伝ってくださる方もいれば  
そうでもない方もいます。

一概に営業マンが騙すとは言えません。

ノルマ達成をしないとイケないだけなのかもしれません。

ですから営業マンが悪いわけではありません。

営業マンは家を売る仕事を全うしている、騙しているのではない。

少しでも「家をつくりたい」と思っているのなら、あなたが行く所を変えればいいのです。



家をつくる事の意味レポートを見てね！



# 住宅ローン比較検討ノート

住宅ローンは本当に様々あります。

ここではその比較ができるようにまとめて書いておけるようにしました。

銀行名	TEL	担当	金利			団信		含まれるもの		その他の特徴
			3年	5年	10年	有	無	+α	++α	
	手数料	借換の場合	中入れに費用			保証料 借る金		実行時季	つなぎ	
	お金を出せる時		申し込み 返答期間		本申し込み		契約方法		固定期間外の 金利引き下げ%	
	最高	%契約時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							
	最高	%中間時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							
	最高	%完了時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							
銀行名	TEL	担当	金利			団信		含まれるもの		その他の特徴
			3年	5年	10年	有	無	+α	++α	
	手数料	借換の場合	中入れに費用			保証料 借る金		実行時季	つなぎ	
	お金を出せる時		申し込み 返答期間		本申し込み		契約方法		固定期間外の 金利引き下げ%	
	最高	%契約時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							
	最高	%中間時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							
	最高	%完了時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							
銀行名	TEL	担当	金利			団信		含まれるもの		その他の特徴
			3年	5年	10年	有	無	+α	++α	
	手数料	借換の場合	中入れに費用			保証料 借る金		実行時季	つなぎ	
	お金を出せる時		申し込み 返答期間		本申し込み		契約方法		固定期間外の 金利引き下げ%	
	最高	%契約時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							
	最高	%中間時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							
	最高	%完了時	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NO							

銀行によって違いがあるのは金利だけじゃない。

融資額も違う、団信保証も違う、その後のサービスも違う。



賢い住宅ローンの法則を見てね！



## あなたは間違っているかも!? 家づくり勉強会

「何軒行ってもいい家が見つからない！」

ほとんど困り、家づくりを断念する人もいる程、「家」の勉強方法はむずかしい様子。

そもそも「家の勉強」をする事自体が間違っているかも？

「どんな家があるのか？」という事は、とても大切ですし、会社の違いがそのまま家の違いになり、いつのまにか「迷路」に迷い込む方が後を絶たない…「家づくり迷路」

そんな家づくりの迷路で道案内ができる唯一の案内人、それはあなた以外誰もいません。

○ちょっとだけ、勉強法を披露（過去の家づくり経験者に学ぶ）

まずは本屋さんの雑誌コーナーへ行き

- 自分の手に入れたい家を物色する
  - 町へ出て自分好みの家を見つけてデジカメで「パシャ」
- 】 デザインの方向性
- 現場見学会（家をつくっている途中）へ出かける
  - 家をつくっている途中を見せてもらい、説明を受ける
- 】 家の性能を知る
- 家をつくった建て主さんと話す
  - 家をつくった建て主さんの直筆の声を見る
  - 家をつくった建て主さんのハガキ、手紙がきているかチェック
- 】 家づくり後の満足度チェック
- どんな人が家を設計するのか
  - 設計する人と直接話せるのか
  - どんな人が実際に家をつくっているのか
- 】 家づくりと自分の理想がマッチ？

家は勉強するのではなく、自分自身がどんな生活をしたいのか？

そしてどんな家に住みたいか、それが明確でないとつukれない。



本当に家がつくれるのか？レポートを見てね！



## 理想の土地を手に入れる3ヶ条

土地の選び方はそれぞれ、日当たり通勤、生活時間、趣味……etc  
多くの条件を重ねれば重ねるほど人気も上がるし、価格も上がる。  
土地の「掘り出し物件」ほとんど期待はできません……。

### 1. 要条件を出して、順位分けをする（条件は具体的に時間、距離……）

ex…学校が近い（何分以内）、駅が近い、会社が近い、  
日当たりが良い（冬場〇時～〇時まで）

### 2. 価格（相場）を知る

場所によりおおよその土地価格は決まっています。上・下をはずした価格を知り  
高すぎたり安すぎたりした場合は、その理由を知っておくこと。

### 3. 自分自身で見に行き、近所の人話を聞く

人の話（業者）も必要だが、自分の目で確かめるのが一番。  
3日以内に見に行き、近所の人に話を聞く。そして確認する。

話の聞き方、ポイントは？

プロが教える土地選びレポートを見てね

#### 追記

自分で確かめて「OK」ならば家づくりの専門家に聞くこと。  
あなたの気付かない事を教えてくれるはずです。  
自分で確かめて「NG」ならば必ず紹介者に連絡すること。  
次の物件を紹介してほしいければ、必ず連絡しましょう。  
礼儀のいい人には、良い土地が必ずめぐって来ます。

土地選びは1日にしてならず!! 足を運んで土地を見る。  
自分で確かめて、家づくりのプロに相談する。

プロが教える土地選びレポートで詳しく解説



## 現場見学会に行く？行かない？

「信じられない！現場見学会に行かないなんて!!」

実際に建てている家を見に行かないほど「損」なことはないです。

立体的に見ることができ、部屋の大きさ（8帖とか10帖）が確認できます。

15帖と言われて「パッ！」と感覚的に広さをイメージできる人はいませんよ！

### ●見学会の種類と見方（簡単に）

#### ●完成見学会

展示場では知り得ない家づくりがそこにはあります。仕上げも違えば、外観も様々、ただ見に行くのではなく、実際に建てている家を見ることは、本当の意味でその会社の家を知ることになります。また、建て主さんやOBさんがいる場合には、「どんな理由、どんな建て方、他にはなかったのか」など、いろいろ質問して聞き出すのがポイント！建て主さんは結構話をしたがつているものです。

#### ●構造見学会

「完成見学会よりも重要!!」必見です。お金を出すポイント、価値を知ることができます。これを行っていない会社の性能を住宅展示場だけで知ろうとする方がまちがっています。構造見学会ができない会社はできない理由があると思っていた方がいいです。（詳しくは「本当に家がつくれるのか？」レポートで）

#### ●その他のイベント見学会

〇〇ショーは必ず住所や名前を書きます。サインや握手をする際、書かないとできないことは普通にあります。

住宅設備メーカーのショールームを訪れるのはいいですが、開催会社はそのメーカーとは限らないのです。

完成、構造見学会、両方を見て初めてその家の事が分かる。

見学会には参加する意味大ありです。



くわしくは本当に家がつくれるレポートで



## 現場見学会の見方（すべてがわかる）

住宅展示場やモデルルームは参考例です。実際、あなたの手に入れられる家は、見学会の方がより近いはず。タイプ（仕様）がいくつもある会社では、タイプごとにモデルをつくっている方がめずらしいくらいです。

また、色々な家を見られるのは、見学会以外ありません。知り合いの家を見て回るのも大切です。大いに役立つヒントがたくさんあるのが見学会です。

### 見学会では…

一般的な話よりも、その家のより具体的な事が聞けます。

- 断熱材は何を使用している？
- 窓はなぜこのタイプ？
- 柱はどうしてこれにしたのか？
- メンテナンスはどうでしたか？……等

詳しく知ることができます。

一番良いのは、建て主さんやOBさんがいて話を聞けることです。

家づくりは、たくさんの会社から一社に決めなければいけない。その労力は並大抵のことでありませんので、自分で多くを回る前に、家づくりの先輩から色々と話を伺ったほうが、どの方よりも、あなたに近い答えが見つかります。

ただし、専門的なこととなると、ちょっと分からなくなる場合もありますので、そんな時は近くのスタッフを呼んでもらい、説明を聞くのがいいでしょうね。

しかし、建て主さんやOBさんは意外とあなたより詳しいことを知っていたり、新人スタッフよりも分かりやすく説明してくれたりもします。

それほどまでによく勉強して、経験している人が多いのです。

逆に言うと……

そこまで知って家づくりをしているので、多くのことがあなたにとってプラスになること間違いなしです。

そうそう、建て主さんやOBさんに「ところでこれでおいくらですか？」は失礼な質問です。それは聞かないほうがいいです。即退場ですよ！



## 家に何を求めるのか？

「家は何のために手に入れるのか？」

大きなテーマです。

家に求めるものが違えば当然、出来上がりも大きく左右されます。

料理でいうと……

小麦粉を使った料理

ホットケーキもできれば、うどんもできる、具材を変えればてんぷらも……

と色々あるように、

求めるものによってそのでき方が大きく左右されてしまうのは当然。

「いや～暖かくて快適で、できれば3LDKくらい？」

うん～ん……。

ちょっときびしいかもしれないですね。

### 家を考えるということは、生活全体を考えるということ

- 休日はどんな風に過ごしたいか？
- 毎日をどんな風に過ごしたいか？
- 今の悩みは何？
- 夏は？冬は？どんな風に過ごしたい？

そう、様々なことを考えながら、家づくりを進める。

ちょっと気が重いですか？

そんなことはありませんよ！

的確な質問は、よりの確な答えを出すこと知ってますか？

答えを考えるより、より具体的に質問することが大切です。

そこには専門的な知識などまったく必要ありません。

どのくらいの金額が必要なのかも大いに大切ですが、

それを正確にするにも

どんな生活を今後のぞむのか？

それの方がとても大切になってきますね。

家を手に入れることによって、“わくわく”する毎日があったり、

“ドキドキ”する体験があったり……

悩みや不安を取り除ければどんなに素晴らしいでしょう。

それにはまず、自分の求めていることを知る方がいいですね。

その方法を詳しく知るには



家をつくることの意味レポートを見てね！



## 家づくりに最適

家づくりをご覧になるには、ひっそりと見て頂くことができます。

- メルマガ 【今まで 200 を超えるマガジンを発行】  
登録サイト ⇒ <http://form1.fc2.com/form/?id=321157>
- ブログ 【家づくりの出来事をご紹介】  
ご覧になるには ⇒ <http://bfaa.blog64.fc2.com/>
- HP 【動画を使って今までの家づくりと家づくりを始めたきっかけをご紹介】  
ご覧になるには ⇒ <http://seieihouse.web.fc2.com/index.html>

メール相談 [seiei@tbk.t-com.ne.jp](mailto:seiei@tbk.t-com.ne.jp)

最後まで **[家づくり魔法のノート]** をご覧頂き

ありがとうございます。

このレポートは読むだけでは無く、ご活用頂けて始めて効果が出てきます。

あなたの家づくりが成功する事を、心より望んでいます。



中沢達浩