



Shin-Ôsaka Construction Co., Ltd
失敗事例から学ぶ家づくり成功の秘けつ



失敗事例をもとに、知っておいて頂きたい、考えていただきたい知識や必要事項を伝授致します。

「失敗事例」から学ぶ
家づくり成功の秘けつ

〇はじめに～本書の上手な読み方

あなたは新しく建てる家にどんな夢を描いていますか？ あなたが納得のいく家を完成させるには、たくさんの知識と知恵が必要です。

家は一生に一度あるかないかの大きな買い物です。何十年ものローンを組んで手に入れる、もつとも高価なお買い物です。

「何度も打ち合わせしたはずなのに、どうしてこうなってしまったのだろう」「この間取りは使い勝手が悪い。わが家には向いていない」数百万円、数千万円単位の大きな買い物をした後に、こんな後悔をしたくないものです。

そのために、失敗事例をもとに、知っておいていただきたい、考えていただきたい知識や必要事項をこの冊子にまとめました。

今よりずっと住みやすい、家族みんながこの家を気に入っている——そんな家づくりのために、この冊子が参考になれば幸いです。

あなたの家づくりが満足のいくものになるよう、心より願っております。



株式会社 新大阪建設
小林 洋之

目次

○はじめに～本書の上手な読み方	・・・ 4
○目次	・・・ 6
○チラシの安い坪単価に惹かれて…	・・・ 8
○予期せぬ費用を計算に入れていなかった	・・・10
○5年後、子供が私立高に進学で家計が火の車	・・・14
○モデルハウスと完成した家の落差にがっかり	・・・16
○お得なはずのキャンペーンで高い買い物	・・・18
○申込金が戻らない	・・・20
○「自由設計」でコストがどんどんふくらんで…	・・・21
○契約後に知ったオプション工事費用！	・・・24
○現場で部材を決めることにして思わぬ費用が……	・・・25
○人感センサーが人以外のものを感知して作動！	・・・26

目次

○クロスの色合いがイメージと違う	・・・28
○結露しないと聞いていたのに、結露が生じた	・・・30
○窓を開けたらお隣さんと鉢合わせ	・・・32
○頼んでいないのに、大黒柱が…	・・・33
○収納にだいぶ空きができてしまった	・・・34
○クロスにひびが入った、床なりがする	・・・36
○電気代、水道代が予想以上にかかる	・・・37
○玄関先からトイレの便座がまる見え	・・・38
○「何のために家を建てたのだろう」と後悔	・・・39
○懂れて取り付けた食洗機が水切りかごに	・・・42
○交通量の少ない静かな土地だと思っていたら、 車の抜け道になっていた	・・・43
○省エネ住宅が梅雨にはカビだらけに！	・・・44
○吹き抜けのあるおしゃれな空間で暑い思い…	・・・45

○チラシの安い坪単価に惹かれて…

週末になると新聞に折り込まれる大量のチラシ。その中で、素敵な家がたくさん掲載されている住宅会社のチラシがひととき目をひきます。そこには、坪単価といった住宅の価格も載っています。ある人は、チラシに掲載されていた坪単価30万円という数字に引かれて、A社を選びました。

50坪の家が完成し、引越しをした後のことです。しばらくして親しくなった隣家の奥さんにお茶に招かれました。そこで、話題が家族のことから、家を建てた時の坪単価の話に。隣家ではB社に依頼し、坪単価35万円だったということでしたが、よくよく聞いてみると、すべてコミコミ。わが家は、坪単価は安いものの、設計料(150万円)、カーテン(50万円)、照明(60万円)、収納工事(90万円)がオプション工事。ちなみに、A社とB社は、ほとんど、まったく同じ仕上がりの家を建築する住宅会社です。

A社 50坪×35万円=1,750万円

B社 50坪×30万円+150万円+50万円

+60万円+90万円=1,850万円

B社の場合、坪単価は安いものの、オプション工事を加算すると、A社より100万円高くなります。

実は、住宅の価格表示には特定の決まりはないのです。その価格の中にどんな部材が含まれるか、どんな仕様になっていないといけないという決まりはありません。そのため、住宅会社はそれぞれ自分の会社に合わせた価格を表示するのです。

価格表示のカラクリを知らないと、見かけの値段にまどわされてしまうこととなります。チラシの価格だけを比較すると、坪単価の安いほうがお得に感じられますが、その中に何が含まれるかよく調べないと、高い買い物をするることとなります。それに気がつくのが引き渡しの後、ということでは、取り返しがつきません。くれぐれも、見かけの値段につられて住宅会社を選ばないように気をつけましょう。

○予期せぬ費用を計算に入れていなかった

我が家を手に入れて入居したものの、当初の計画よりローン返済額がかさんでしまった。月々の返済が大変——こういう人は、最終的な金額を知らないで、家づくりに走ってしまった人です。

家づくりは想像以上にお金がかかります。しかも、その費用は、家を建てる人すべてにかかるわけではなく、かかる人とかからない人がいるのです。想定外の費用として考えられるのが次の費用です。

■地盤改良費用

地盤が弱い土地にそのまま家を建てる、家が傾いたりする可能性があります。弱い地盤はそれなりのお金をかけて改良しましょう。そうすることによって、長い将来、安心して住める家になるのです。

■税金

本体工事費用、付帯工事費用には5%の消費税がかかります。土地の売買自体に消費税はかかりませんが、土地の売買に関わる仲介手数料には消費税がかかります。また、登録免許税、印紙税、不動産取得税、固定資産税も考慮に入れておかなければなりません。これらの費用は、家の大きさ、土地の価格によって変わってきます。

■保証料

金融機関で融資を受ける人は忘れてならない費用です。融資を受ける時にはこの保証料が必要で、借入額によって異なります。金利が低い金融機関でも、保証料が高い場合もあります。借り入れをする時に、どのくらいの保証料がかかるのかを必ず確認することが大切です。

■保険料

ローンを借り入れした人に、万が一のことがあった時に保障を得る保険です。団体信用生命保険などがその代表です。火事や地震に備える火災保険料、地震保険料なども必要です。一般に、家づくりでの保険料は、あくまで借り入れ金額分のみを指します。

■土地の仲介手数料

不動産屋から直接、土地を購入する場合には、仲介手数料はかかりません(その不動産屋が売主の場合)。しかし、不動産屋を仲介として土地を売主から購入する時には仲介手数料が必要です。

■仮住まい費用

賃貸から引っ越す人は必要ありませんが、建替え工事で家づくりをする人は、工事をする間に住む場所を用意しなければなりません。住む物件によっては、家賃のほかにも敷金や礼金がかかることも想定しなければなりません。

■引越し費用

多くの人は引越しの業者に依頼しなければならないでしょう。その費用も資金計画の中に入れておかなければなりません。建替える人は、仮住まいへの引越し、新築した家への引越しと2回引越ししなければなりません。また、大きな家具やピアノ、タイヤなどは、倉庫を借りて預けることも考える必要があるかもしれません。

■家具、電化製品の費用

家が新しくなると、家具もそれに合わせて新しくしたくなるものです。また、テレビや冷蔵庫、洗濯機などをこの機会に買い換える人は少なくありません。

■地鎮祭などの費用

昨今、上棟式や新築祝いをする人は珍しくなってきました。しかし、地鎮祭を行う人はまだまだ少なくありません。お供え物や神主さんへのお礼の費用も頭に入れておいてください。

家づくりには 相定外の費用が



〇おわりに～迷わずに“相談”を

家づくりは夢がふくらみます。でも、その前に必要な知識を身につけてください。この冊子で取り上げた「失敗事例」を知っておくのと知らないのでは、費用にも、出来上がりの満足感も違ってくるでしょう。また、疑問や不安があるのなら、迷わずに、当社にご相談ください。わからないことは、すぐに解決することが成功する家づくりの第一歩です。“すぐに相談に乗ってくれる”、“適切なアドバイスをしてくれる”、よいパートナーとの出会いも家づくりでは大切なポイントです。

●著者プロフィール

株式会社 新大阪建設
代表取締役 小林洋之

材料の仕入れから設計・デザイン、建築、アフターフォローまで一貫したシステムを構築し、適正価格でご提案致します。お客様との出会い、そして笑顔を大切にしたい…。その気持ちを胸にこれからの住まいづくりで皆様にお応えしたいと考えます。



失敗事例から学ぶ 家づくり成功の秘けつ

平成24年2月14日 初版第1刷発行

発行: 株式会社 新大阪建設
〒546-0035 大阪府大阪市東住吉区山坂5丁目19-2
URL <http://www.shinosaka.co.jp>

失敗事例から学ぶ 家づくり成功の秘けつ

家づくりのご質問・ご相談にお応えします

お問い合わせ・ご相談はこちら

0120-957-988

info@shinosaka.co.jp

定休日曜以外の
AM 10:00 ~ PM 18:00

