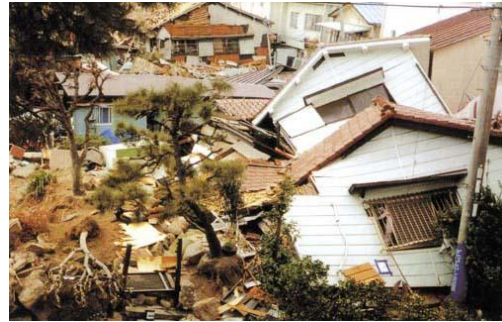


# これを知らないとせつかく苦勞して建てたマイホームが . . .



日本の住宅の平均寿命は 26 年くらいだとある調査で言われています。

確かに 20 年過ぎたあたりから床がブカブカしてクロスもはがれ、汚れてしまいます。

## 突然ですが長持ちする家の作り方知っていますか？

これからはやはり長持ちする家づくりが重要になってきます。

そこで長持ちする家の作り方なんですが、ポイントは3つあります。

一つ目。

## ◎地震に強い家にする。

当たり前と言えば当たり前ですが、実際は、建築基準法ぎりぎりの耐震性能で建てられている家がほとんどです。

やはり最高等級の耐震性能で作るべきです。



二つ目。

## ◎シロアリに喰われない家 にすること。

シロアリに喰われたら新築でもひとたまりもありません。

3~4年で崩れてしまった家もあります。

シロアリが住めない床下環境にする対策が必要です。また薬剤の農薬散布は、健康にも悪いし、万が一シロアリ被害にあった時も、修理交換は実費になる場合が多いのが特徴です。

シロアリ消毒をする場合はどのような保証になっているのか確認してください。

万が一シロアリから食われた場合、再消毒の保証など何の意味もありません。

保険金で修理修復ができるようになっているのか確認です。



三つ目。

## ◎湿気対策を十分にすること。

土台や柱が腐るのは腐朽菌によるものです。

腐朽菌が発生しなければ木材が腐ることはありません。

床下の結露、壁の中の結露、屋根裏、家の中の結露が発生しないように湿気対策が必要です。

特に床下と壁の中、小屋裏結露（内部結露）は構造体が腐るので最悪です。雨漏りや配管の漏れはトラブル発生から比較的早く見つかりますが、内部結露は発見が遅れ見つかったときには致命的な腐朽が進み大掛かりな補修が必要になります。

以上のように、長持ちする家づくりは

**1・地震に強い家 2・シロアリに強い家 3・湿気に強い家**

この3大ポイントを最優先でつくれば長持ちする家になります。

逆にこの対策が取られていない場合は非常に危険です。

まとめ

このようなことは、施主さん目線の家づくりをしている業者には当たり前のことです。

価格、デザイン、依頼先の信頼性はもちろん大事ですがこの3大ポイントも忘れないようにしてください。

建築業者でこの3大ポイントの対策をやっていないところ完全ではないところ、あやふやなところは、依頼先として不適合建築業者です。

契約の前にぜひ確かめてください。

# 業者別価格表

サンプルプラン 床面積 111 m<sup>2</sup> (33 坪)



## サンプル間取りの家を建築会社別に建築費を比較

住宅産業新聞という業界新聞より抜粋 2008 年度大手ハウスメーカーの坪単価(平均)

ハウスメーカー	ハウスメーカーの 平均坪単価(万円)	ハウスメーカーの 建築価格	ハウスメーカーの 平均床面積
1 位 <a href="#">三井ホーム</a>	82.9	2735 万円	42.2
2 位 <a href="#">ヘーベルハウス</a>	80.0	2640 万円	38.3
3 位 <a href="#">住友林業</a>	75.0	2475 万円	42.4
4 位 <a href="#">セキスイハイム</a>	74.3	2451 万円	39.7
5 位 <a href="#">積水ハウス</a>	73.0	2409 万円	43.3
6 位 <a href="#">ダイワハウス</a>	71.8	2369 万円	41.2
7 位 <a href="#">ミサワホーム</a>	69.5	2293 万円	38.0
8 位 <a href="#">パナホーム</a>	68.9	2273 万円	41.5
9 位 <a href="#">エスバイエル</a>	61.7	2036 万円	41.3
大手 9 社の平均坪単価	73.0	2409 万円	40.8
その他住宅会社	坪単価	建築価格	
<a href="#">スウェーデンハウス</a>	80.3	2649 万円	
<a href="#">一条工務店</a>	65.2	2151 万円	
<a href="#">東日本ハウス</a>	55.0	1815 万円	
<a href="#">ユニバーサルホーム</a>	50.0	1650 万円	
<a href="#">タマホーム</a>	45.3	1494 万円	
<a href="#">エスバイエルネット販売</a>	40.0	1320 万円	

ハウスメーカーと同程度の仕様を工務店又は大工で建てた場合

その他施工店	平均坪単価(佐賀県)	建築価格
一般工務店	52.4	1792 万円
大工施工店	43.3	1429 万円

同じサンプル間取りの家でも建築会社により建築費はバラバラです。安いところで1429万円高いところで2735万円。

このように違くと建築費用の適正価格とはいくらかわかりません。材料や品質など一概に比較できない部分もありますがその辺は無視しますが、建築価格とはこのようなものなのです。

## 工事費削減戦略

可能な限り少ない費用で最大限のいい家をつくる方法をお教えします。

安い材料を使うとか、凸凹のない真四角な箱のような2階建てを作るとかそのような、ありふれたことではありません。

今までにない究極な方法です（笑）

究極ですよ。

しかも、その方法は至ってカンタンです。

その方法とは、ハウスメーカーや建築会社、工務店に家づくりを依頼しないことです。

なんだ～そんなことかと思いましたか？

それとも建築業者に依頼しないでどこに依頼するんだと思いました

か？

あなたがどう思おうと、これ以外少ない費用でいい家を建てる方法はありません。

ではどこに家づくりをいらいするのでしょうか？

それは腕のいい性格もいい大工さんに工事の施工だけをお願いするのです。

昔で言う棟梁ですね。大工工事の他基礎工事や屋根工事などの工事を仕切ってくれる人のことです。

この大工さんに工事の施工を依頼すればいいのです。

建築会社に依頼しないで大工さんに依頼すると最大 1000 万円位安くできます。

100 万円じゃなく 1000 万円ですよ。

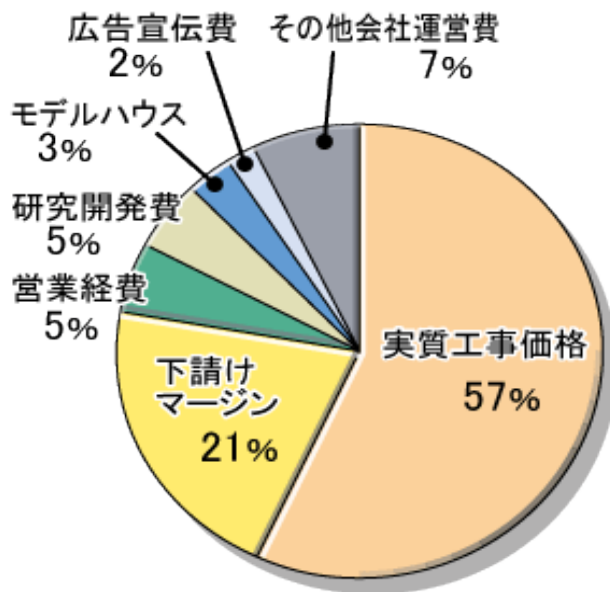
同じ家が 1000 万円も安く作れる大工さんに家づくりを依頼しない手はありません。

なぜ大工さんがそんなに安くつくれるのでしょうか？

そのわけは建築会社のようにムダ金をたくさん工事費に上乗せしていないからです。



## 大手ハウスメーカー建築費内訳



ハウスメーカーを筆頭に建築会社、工務店での家づくりは工事費にムダ金が多く上乗せされています。

モデルハウス維持費、広告宣伝費、下請構造による中間マージン、高く売るための不要な研究開発費、大人数の営業マンの給料、社員の給料、挙句の果ては株主への配当、会社の運営費、利益、ちょっと考えただけでも、大手企業中小企業の差こそあれこれくらいあります。

これは建築会社にとっては必要な費用で他人からとやかく言われる筋合いのものではないんですが、施主にとっては家づくりには関係ないムダ金なんです。

良く考えてみてください。

あなたが顔も姿形も知らない赤の他人のために 1000 万円近い

ムダ金を払う余裕はありますか？

「このシステムキッチン欲しいけど、建築会社の間接マージンに 300 万円払うから安いのにするわ」

「このサッシを使えば健康に快適に暮らすことが出来るけど、建築会社の広告宣伝費や株主さんの配当、社長の給料に 500 万円払うから寒くても我慢するわ」

なんて言いますか？

### 大手ハウスメーカー平均年収ランキング

	平均年収(万円)	平均年齢	平均勤続年数	平均入社年齢
セキスイハイム	880	42	18.3	23.7
住友林業	776	38.9	11.8	27.1
ミサワホーム	748	41.5	15.6	25.9
ダイワハウス	713	37.5	12.9	24.6
積水ハウス	700	37.7	13.9	23.8
三井ホーム	674	37.2	12.1	25.1
パナホーム	655	39.1	15.2	23.9
アーネストワン	457	33.4	3.2	30.2

\* 年収は千円台四捨五入 日経BP社調べ 2009・9発表

へーハウスメーカーの社員さん結構もらっていますね

それに比べて大工さん安すぎ！大工さんの年収は多くて 400 万円行かないですからね。

平均年収と労働時間の推移



このような工事費にズッシリと上乗せされていた、ムダな費用をスッキリそぎ落とした家づくりの方法が腕のいい大工さんとの家づくりなんです。

これは 100%保証します。

ちなみにハウスメーカーも工務店の家づくりも実際に工事現場で働いているのは大工さんです。

この大工にそれ相応の賃金を払えばいい仕事をしてくれます。

逆にハウスメーカーや工務店、ローコスト住宅のように、生かさず殺さず的な賃金で仕事をさせるから欠陥住宅や、施工についてのトラブルが増えるのです。

可能な限り少ない費用で最大限のいい家をつくるには大工さんとの家づくりが全てなんです。

ちなみにアメリカをはじめ住宅先進国では年間に何万棟も家をつくるビッグハウスメーカーはないそうです。

施工の大工さんとその現場を監理する建築士とがチームを組んでの家づくりが基本だとか。

ま～これが本当ですけどね。

残念なことに日本の家づくりはお金儲けの手段になってしまいました。

※ムダな費用 1000 万というのは、ハウスメーカーと地域の工務店が建てる家の平均価格の価格差から算出しています。

ハウスメーカーと大工さんが工事する家で比較するとこの差はもっと出ます。

私自身も建築会社を経営していたので分かるんです。

如何にムダな費用を工事費の他に上乗せしなければ利益がでる経営はできないということ。

しかしそれは経営側の都合です。

施主には関係ないことです。

工事費の他に最大で 1000 万円以上のムダ金を上乗せする今の家づくりが良いはずありません。

新しいカタチの家づくりをしていく時代が来ているのです。

今までの建築会社の設計施工一括請負の弊害が、品質は普通、価格は高いという施主にとってはメリットがない家づくりになっているのです。

設計施工一括請負をするからムダな費用も多くかかります。

「改めよう工事費に上乘せするムダ金と、設計施工の一括請負」

## 大工施工店との家づくり

いい家づくりもしくは失敗しない家づくりには建築業者の存在は大きく関係してきます。

依頼先を間違っただけに多額の住宅ローンを負わされ自己破産、家族離散した人も多いのです。

今も欠陥住宅の問題はありますし、裁判中も多いのです。

まかり間違えは地獄を見る家づくりですので、失敗は許されません。

同じ家なら安く建てたいし、同じ工事費なら、品質の高い家、住み心地のいい家がいいし、同じような依頼先なら希望や要望をしっかりと聞いてくれるところが良いに決まっています。

しかしここが難しいところで、同じ家なら安く建てることできる

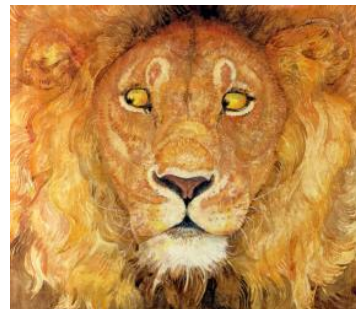
依頼先同じ工事費なら品質が高い家をつくることのできる依頼先、そして業者の都合ではなく、施主の都合で施主の希望や要望をしっかり聞いてくれる依頼先。このような施主にとっては、この上ない依頼先は何度も言いますが、どこなんでしょうか？

残念ながらこのような施主にとって都合のいい依頼先はそう簡単に見つかるものではありません。

しかし、見つからないといって、見つけることが簡単なハウスメーカーや、家づくりより商売が好きな金儲け主義の建築会社や工務店に電話をし打ち合わせを始めたらいけません。

それをしたら「ライオンににらまれたねずみ状態です」(笑)

ライオンはすきさえあればねずみを喰らおうとしています。



なにも家づくりの情報、基礎知識を持たないでいったらこの上ない危険がまっています。

全ての建築会社がライオンだとはいいません。

中にはウサギのような、やさしい建築会社があるかも知れません。

しかし、あなたにとって一番いい依頼先は、仲間のようなねずみの建築会社なのです。たとえば変になりましたが・・・

そのことを忘れてはいけません。

建築業者主導はこれと同じです。

施主主導の家づくりをしない限り、「可能な限り少ない費用で最大限のいい家」をつくるのは不可能です。

では施主のことを一番に考えてくれる建築会社はどこに～となるわけですが・・・

ここで発想の転換です。

施主にとって都合のいい建築会社が見つからないなら施主自ら、施主の都合のいい建築業者に変えればいいと思いませんか？

そのようなことができるのでしょうか？

それができるんです。

その方法はいたって簡単です。

普通の施主さんは家づくりを考え始めたらハウスメーカーのモデルハウスや工務店の見学会とかに最初行きますよね。

そこで気に入った建築会社を数社選びプランやら見積もりやらを出してもらおうのですがその初めてのプランや見積もりはあなたの要望

や希望はほとんど入っていないのです。

建築会社があなたの少ない情報の中から推測して、建築会社の都合のいいプランや見積もりを出しているんですね。

そして、施主であるあなたは、ここをもう少し、この金額はどうにかならないの？

など建築会社にお問い合わせする立場になっていくのです。

お問い合わせする立場とお問い合わせされる立場。

あなたはどちらがいいですか？

やはりお問い合わせされる立場がいいんです。

建築会社からこれで契約してくださいませんか。

でも内容が大事です。

何をお問い合わせされるかです。

見た目は、お客さんの要望を聞き、あなたのためのプランや見積もりを作るふりをしていますが、腹の中は「契約をとればこっちのもの」というやからがおおいのです。

このような中、建築業者に頼むプランや見積もりがベストなわけがありません。

間取り外観全て希望通りにしました。いかがです？聞かれ見積書を



見ると予算をはるかにオーバーしている。

このようなことが日常茶飯事です。

もう建築会社は当てにしないでください。

施主が建築会社を変えましょう。

じゃどうしたらいいのか？

その方法は、あなた自身が間取りを考え、その間取りの家がいくらかかるのかを計算するのです。自分で間取りを考えることができないなら、請負工事をしない建築士に間取りを考えてもらってもかまいません。まず間取りとそれにかかる建築費用がわからなければ建築会社との話し合いはできません。

施主にとって都合のいい間取りと見積もりが建築会社に打ち合わせに行く前に必要な書類になるわけです。

施主の要望や希望がしっかり入った図面と見積もりこれさえあれば後は、この図面とこの工事費で施工してくれる施工店を探せば、万事上手くいきます。

何もない状態で、ハウスメーカーや建築会社、工務店に行くから無駄な費用まで入った割高な建築費で、標準的な家しかつukれないのです。

足元を見られるんです。

施主と建築士が作った間取りとあなたが作った工事見積もり書をハウスメーカーや建築会社、工務店にもって行きこういしましょう。

あなたは「この金額でこの図面の家をつくってもらえますか？」

と言いましょう。

建築会社「ハイ分かりました。ぜひ作らせてください」

あなたは帰り際に大きな声で「やったー」といいましょう（笑）



### 正しい家作りプロセス

- 1・間取りをつくる。
- 2・建築費を出す。（工事原価）
- 3・施工店を探す。
- 4・探した施工店と話し合い契約する。

まとめ

この方法で家づくりをやると建築価格は数百万単位で下がります。  
今までの家づくりが如何に無駄な費用が多かったのかが分かります。

しかし注意点が2つあります。。

1・間取りを自分で作れないなら、いい建築士を探すこと、その建築士が間取り外観はもちろん、使用材料や工事価格、建築のあらゆることに対して精通しているならなおいいです。

もちろんそれにかかる費用も安いこと。

2・いい施工店を探すこと。一般的な建築会社は施工だけを請け負うことはあまり良い顔しないと思います。なぜなら利益が取れないからです。

しかし、現場で働く大工施工店や大工さんは、利益や無駄な費用を数百万も取る考えがないのでしっかりした工事を適正な価格でやってくれます。

以上のように、家づくりで失敗しないためには、間取り図と適正な工事見積もりを最初につくり、それをもって施工店に行く。

ただこれだけです。

あなたも簡単にできます。

「この金額でこの家をつくってください」これがポイントです。

ただ、この方法はハウスメーカーで絶対家を建てたいという人には役に立たないかもしれません。なぜならあなたが建ててくださいとハウスメーカーにお願いする立場になってしまうからです。あくまでもこのプランとその金額で工事をあなたが発注しなければいけません。

この教材を全て読んでもわからないことがあると思います。

この教材を読み、実際に実践して欲しいと思いますのでメールでの質問をお受けいたします。

以下のメールアドレスまで質問を簡潔にまとめてお送りください。

毎月、多くの方々から質問のメール等を頂いていますので時間がかかると思いますが必ずお返事しますのでよろしくお願ひします。

[info@kenchiku-support.jp](mailto:info@kenchiku-support.jp)