

工務店で家を建てるとは？

よい依頼先と出会う事が家作り成功のキーポイント。
自分にぴったりの依頼先を見つけて、
家族みんながナットクできる我が家を建てよう！



- Point 1 家族みんなのリクエストを柔軟に聞き入れてくれる
- Point 2 予算に合わせてコストにめりはりを効かせた家づくり
- Point 3 地域に密着しているからきめ細かく対応してくれる
- Point 4 工務店の特色を生かしてオリジナリティあふれる家に

地域密着型、自由設計、きめ細かな提案…など、かゆいところに手が届く！

工務店の最大の特徴は、地域に密着して小回りのきく営業を行っているところ。
使う建材や設備などを決めて商品化しているところは少なく、家づくりは自由設計が進められるのが一般的だ。
だから家族みんなのリクエストにも柔軟に対応してくれるのはもちろん、その敷地の条件や周辺の環境に合わせた家づくりが可能。
その地域の気候風土や交通事情など、地元を知り尽くした会社ならではのきめ細かな提案が期待できる。

コミュニケーション&入居後のフォローなど、頼りにしています！

ひと口に工務店と言っても、その規模や形態はさまざまだが、基本的には設計・施工からアフターサービスまでその会社で一貫して行うところがほとんど。そのため、最初から同じ担当者が窓口となることが多く、コミュニケーションが取りやすいというメリットもある。
また、会社が近くにあると、入居後のフォローや修繕などにもきめ細かく対応してもらえて、何かと頼りになるという声も多いようだ。

個性的な住宅でオンリーワンのマイホームを目指そう！

少人数で運営されていることの多い工務店は、個性的な会社が多いのも特徴。
社長のアイデアがデザインや性能に反映されやすく、注文住宅ならではのオリジナリティあふれる家づくりが期待できる。
地元での経験や実績、近所での評判のほか、近所の施工例や現場見学会などに行くと参考になるだろう

工務店で家を建てるときの進め方や費用は？

複数の会社から見積もりをとってから、1社に絞ろう！

家づくりの進め方は、工務店でもハウスメーカーでも基本的にはほとんど変わらない。
複数の依頼先候補があれば、同じ条件でラフプランと概算見積もりを出してもらい、比較検討をする。
1社に絞ったらプランの詳細を詰め、実施設計と詳細見積もりを出してもらい、契約、着工…と進んでいくのが一般的だ。費用も依頼先にもよるが、着工時に「着手金」、上棟時に「中間金」、竣工時に「最終金(残金)」と大きく3回に分けて支払うことが多い。家づくりの進め方、費用とも、依頼先会社によって異なるので、詳しいことは事前に確認してから進めよう。

注文住宅の場合、検討し始めてから竣工までに期間がかかる。では、具体的に、どういう時期(段階)に何をすればよいのかを、負担費用とともに説明しよう。

潜在期 (計画段階)	検討期 (検討)	着工準備期 (契約)	工事期 (着工)	竣工後 (完成・引渡し)
「どんな家を建てたいのか？」を家族で話し合う。雑誌やネットなどを使って情報収集したり、住宅展示場に見学へ。 また、収入に応じて土地・建物の総予算を決め、ローン返済額など資金計画も検討	土地と建築依頼先を同時に探し始める。数社にプラン・相見積もりを依頼し、1社に絞り込む。実施設計・詳細見積もりが完成。融資を申し込む	工務店と契約を結び、建築確認申請の手続きを行なう。申請受理後、地鎮祭を行い、家づくりの無事を工事関係者で祈る	いよいよ、着工！ 土工事→基礎工事→棟上げ→断熱工事→設備工事→仕上げ工事→外構工事と進められていく	建物が完成したら、施主立ち会いのもと、竣工検査を行い、その後引き渡しを受ける。不動産登記完了後、住宅ローン融資実行。月々の返済が始まる。工務店とは定期点検・アフターサービスなどで付き合いはまだ続く

雑誌・書籍購入費、展示場見学などの交通費



潜在期

13.6カ月

●情報収集・イメージ固め

住宅雑誌などを使って情報収集し、住宅展示場、ショールームへGO!

●資金計画を立てる

自分の今の生活と将来を見据え、どれだけ家づくりにまわせるか、どのローンを利用するかなどを検討しよう。別途工事や諸費用も忘れずに。

●相見積もりを依頼する

資料や展示場見学などの印象をもとに依頼先候補を3~4社に絞り込み、同じ希望、予算を伝えてプランと見積もりを依頼しよう。

●敷地・地盤調査を依頼する

依頼先候補の会社がプランニングの基礎資料とするために、敷地の測量、法的制限のチェック、周辺状況の調査および地盤調査をしてくれる。

●プラン・見積もりを比較する

上がってきた各社のプラン、見積もりを比べる。あなたの希望が初めて形になるワクワクする瞬間。金額だけにとらわれず、冷静に見比べよう。

●別途工事費・諸費用の内容と費用を確認

当初の見積もりは本体工事だけというケースが多いから、それに含まれない別途工事費と諸費用も概算で出してもらい、およその金額を把握しておく。

●住宅性能表示を利用するか検討

必要に応じてプラン・見積もりの修正を各社に依頼。納得がいくものが上がったならその会社に絞って、今度は1社とじっくり打ち合わせをしよう。プランの細部を詰め、材料を選択、予算の調整も行なう。

●実施設計・詳細見積もりが完成

ここまでのプランは基本設計(ラフプラン)で、見積もりも概算。それを詳細な図面を揃えた設計図書にし、見積もりの数字も確定する。

●融資の申し込みを行なう

申し込みをしても融資がすぐに実行されるわけではないので、支払い時期に合わせられるかどうかを確認しておこう。「つなぎ融資」が必要になることも。

●住宅性能表示制度利用の場合は手続きをする

依頼先を通して、住宅性能評価機関に利用を申し込み

敷地・地盤調査費

敷地調査費は無料になるケースもあるが、地盤調査費は5~10万円が必要になることが多い。

検討期

5.7カ月



住宅性能表示制度の利用料

申し込んで評価書が出る前に支払う。依頼先に工事費と一緒に払うケースもある。料金は設計・建築評価を合わせて14万円(例)。

契約の印紙税

契約金額1000万円超、5000万円以下は1万5000円。

建築確認申請費用



申請は依頼先が代行してくれるが、手続き費用5~20万円程度が必要。

着手金の支払い

建築費の10%ぐらいを着手金として支払う(契約内容による)。

●建築確認申請の手続きを行なう

設計が法律に合致しているかどうかの審査のため役所に申請。これが通らないと着工できない。依頼先会社が代行。

●建築確認申請の受理

●外構工事の契約

外構工事の見積もりを後回しにすると、予算オーバーになることも。本体工事と並行して見積もり、契約をしておけば予算配分もうまくいく。

●最終打ち合わせ

フローリングや壁紙の色・柄、照明器具の選択など、まだ決めていなかった事項を最終的に打ち合わせて決める。費用に影響しないように注意!

●地鎮祭

家づくりの無事を祈って、神主に敷地のお祓いをしてもらう。工事関係者も参加。この時期に近隣への挨拶もすませておこう。

着工準備期

5.0カ月

●地鎮祭の費用●

祭壇をつくる費用、神主さんへの謝礼。
謝礼は地域によって相場が異なるが、3~6万円とい
ったケースが多い。

●中間金の支払い(1)●

第1回中間金として建築費の30%程度を支払う。

●上棟式の費用●

司法書士代行費用や登録免許税、その他費用を精
算する。

●中間金の支払い(2)●

上棟時に第2回中間金として建築費の30%程度を支
払う。



●最終金(残金)の支払い●

残金を精算し、引き渡し証、保証書、検査済み証な
どを受け取る。
融資の実行が間に合わないとき「つなぎ融資」を
利用。その際、手数料などが4万5000円程度かか
る。

●別途工事費の支払い●

外構・造園など建築の依頼先以外への支払いも行
なう。

●登記、ローン関連費用(印紙税、火災保険など)

司法書士代行費用や登録免許税、その他費用を精
算する。

●融資実行・つなぎ融資の返済●

●不動産取得税●

●固定資産税・都市計画税(完成の翌年から)●

●解体・地盤補強工事(必要な場合)

建て替えの場合は、古い家の解体工事から始め、
地盤対策が必要な場合はその工事を行なう。

●着工

建物の位置決めをする地縄張りからスタート、土工
事、基礎工事へと進む。
いよいよ建設開始!

●棟上げ

躯体の骨組みができ、屋根の最上部に棟木を上げ
ることを棟上げといい、工事関係者と一緒の上棟式
を行なう。

●中間検査

自治体によっては役所の中間検査が行なわれる。

●断熱・設備・仕上げ工事など

骨組みが完成したら、断熱材を取り付け、電気配線
など設備工事、内外装工事へと進んでいく。自分で
もせっせと足を運んで出来栄をチェック。
コンセント・スイッチの位置、希望と違う設備が入っ
ていたりしないかなどを見ておこう。

●外構工事

門扉・フェンスを取り付けたり、駐車場をつくる外ま
わりの工事。ときこは建物の竣工より延びることもあ
る。

●竣工

●竣工検査

施主が立ち会って、建物の内外部をチェックする。
問題箇所が見つかったら、それを直すための工事を
後日行なう。

●工事完了届け・検査済み証交付

役所が完了検査を行なって、建築確認の届出通り
であることを確認して、検査済み証が交付される。

●引き渡し

竣工検査で修正依頼をした箇所がきちんと直ってい
るかをよく確認して、引き渡しを受ける。
最終金(残金)の支払いも行なう。

●入居

●登記手続き

標示登記、保存登記、抵当権設定登記を司法書士
などに依頼して行なう。

●融資契約・融資実行

●定期点検・アフターサービス

依頼先のシステムに基づいて、点検してもらう。
何か修理の必要があれば、その都度来てもらって
直してもらう。保証の範囲なら無料。

工期

5.1カ月

竣工後

STEP 1

予算を正しく見極める

住宅購入に回せるお金はいくら？ 手元に残すお金を忘れずに

予算に余力をつけない。最初にしっかり計算しよう

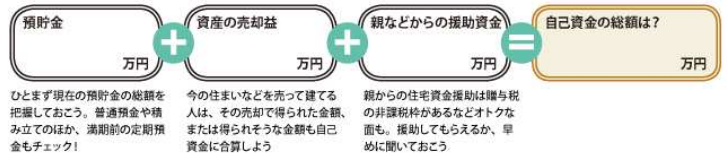
「引越しや税金など、入居までにかかるすべての費用を総予算でまかなう、という強い意志が予算オーバーを防ぎます」と梶井さん。予算以外にも使えるお金があると思う、建物などにもっとお金をかけたくなったり、つい使いがち。その結果、お金が足りない！という事態にも。住宅購入の予算と、手元に残しておくお金を分けて計算しておこう。

総予算についての基本的な考え方

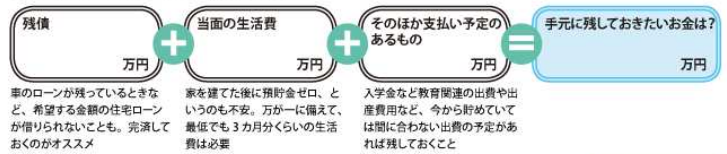


「住宅購入に回せる」お金を計算しよう

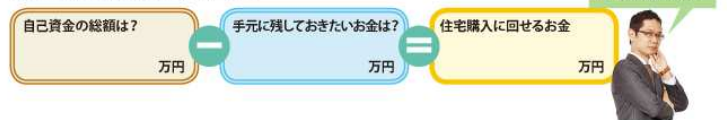
自己資金の総額を計算しよう



手元に残しておきたいお金を計算しよう



あなたの住宅購入に回せるお金は？



ローンで借り入れできる額を計算しよう

毎月返済額と返済期間から借りられる額の目安が分かる

返済期間は定年までが理想。また毎月の返済額は、年収に対し住宅ローン返済の上限を約25～30%に。その安心ラインを基準に、早見表でチェックしよう。



年収に対する毎月返済可能額は？

$$\text{年収 (万円)} \times 0.25 \div 12 \text{ カ月} = \text{月々の支払可能額 (万円)}$$

(25%で計算)

借りられる額を早見表でチェック！

毎月返済額・金利	5万円		6万円		7万円		8万円		9万円		10万円	
	2%	3%	2%	3%	2%	3%	2%	3%	2%	3%	2%	3%
25年	1179 万円	1054 万円	1415 万円	1265 万円	1651 万円	1476 万円	1887 万円	1687 万円	2123 万円	1897 万円	2359 万円	2108 万円
30年	1352 万円	1185 万円	1623 万円	1423 万円	1893 万円	1660 万円	2164 万円	1897 万円	2434 万円	2134 万円	2705 万円	2371 万円
35年	1509 万円	1299 万円	1811 万円	1559 万円	2113 万円	1818 万円	2415 万円	2078 万円	2716 万円	2338 万円	3018 万円	2598 万円

※元利均等方式、全期間固定金利、ボーナス時加算なしの場合で試算

もしボーナス払いもできるなら借り入れできるお金はもっと増える。たとえば、A(月7万円、金利3%、35年返済)に1回5万円(年2回)支払い追加すると、借り入れ可能額は2037万円になり約219万円も多く借りられる

金利1%の違いで、借りられる額も大きく変わります。借入予定のローンの金利に、近いほうを参考にしましょう

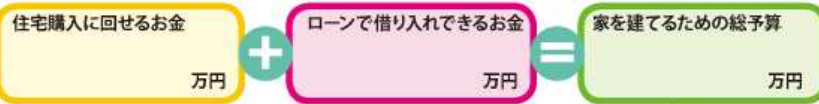
ローンで借り入れできるお金
万円

あなたが家を建てるための総予算は……



この金額があなたの総予算！ 諸費用も全部含めて考えよう

「この金額以外にも使っていていいと考えたりせず、引越し・家具なども含めて全費用をこれで収める、という覚悟を決めよう。そうすれば予算オーバーを防げるはず」(梶井さん)



この金額で土地も建物も諸費用もすべて収めましょう