



とくしま
住まいづくりガイドブック



目次

1. これだけは知っておこう！家づくりのQ&A

事前準備

いざ家づくり

その他

1. 家が欲しい！何から手をつけたら良いの？
2. 住宅の工法の違いって？
3. スケジュールの目安
4. 建築費以外にかかる費用って？
5. いろいろな優遇措置が受けられる制度があるそうですが？
6. 家づくりは誰に頼めばいい？
7. 住宅の性能って？
8. 住宅の値段(建築費)って、どうやって決まるの？
9. 見積書はどう見ればいい？
10. 住宅の建築に必要な審査や検査についておしえてください
11. 工事が始まってから気をつけることは？
12. 住宅のメンテナンスって必要なの？
13. 中古住宅の購入も選択肢のひとつ…？

2. もっと知りたい！相談先リスト&補助金



1. 家が欲しい! 何から手をつけたら良いの?

家づくりは楽しくてワクワクするものですが、多くの費用や時間も必要とする人生の一大プロジェクトでもあります。建てたあとに「こんなはずではなかった!」と後悔することのないように、まず、しっかりと事前に家づくりの基礎知識を勉強しておきましょう。家を建てた知人から話を聞くなどの情報収集や、好みのインテリア写真の切り抜きなども役に立ちます。

また、多くの人が部屋数や間取り、部屋の大きさなど具体的に検討することから始めがちですが、その前に、理想の暮らしを考えるとともに、現在の暮らしを振り返り、将来の生活を想像することから始めてみましょう。

◆ どんな暮らしがしたいのか

“どんな家が欲しいのか”ではなく“どんな暮らしがしたいのか”から考えてみましょう。住まい方は人それぞれです。家族間でも理想の住まい方は違うかもしれません。まずは、家族それぞれがどんなふうに暮らしたいか、ゆっくり話し合ってみましょう。



- たとえば…
- 親戚や友達を呼んで大勢でわいわい楽しみたい
 - 料理は家族で一緒につくりたい
 - 自然素材の無垢(むく)の木の床でごろごろしたい
 - 朝ご飯は朝日のあたるダイニングで食べたい
 - 終の棲家(ついのすみか)にしたい
 - お風呂上がりはデッキで夕涼みしたい
 - とにかく片付けがしやすい家にしたい
 - ひとりになれる場所が欲しい etc.

要望はたくさんあっても構いません。話し合っていくうちに整理されていくこともあるでしょう。

◆ 一日のタイムスケジュールを考えてみる

朝起きて、朝ご飯をつくって食べる、家族を送り出す、出かける準備をする、仕事に出かける。自分と家族の一日のスケジュールを思い描いてみましょう。

そして、平日だけでなく休日の時間の過ごし方も。そしてその過ごし方を新しい家での暮らしに当てはめてみましょう。具体的なイメージを想像することで、快適に過ごせたり、逆にストレスを感じそうな事柄を発見できるはずです。

◆ 将来の生活を想像する

これから建てる家での生活は、何十年も続きます。その間には、家族構成や生活パターン、身体の状態も変わっていきます。その変化に対応できる家であるかどうか、想像力をはたらかせて考えてみましょう。5年ごと、10年ごと、また子どもの進学や退職などのライフイベントごとに変化する生活パターンを想定して家づくりを検討することも大切なポイントです。



Hint!

「子どもが二人だから、子ども部屋も二つ必要」といった要望をよく聞きます。本当にそうでしょうか? 将来の家族の姿が見通せないときは、用途を限定しない空間をつくっておくことも有効です。子どもが小さいときは一緒に遊べる大空間に、個室が必要な時期は簡易の間仕切りを設置して子ども部屋に、そして将来は夫婦の趣味の部屋に、とライフステージごとに用途が変更できる空間があれば、生活の変化に柔軟に対応することも可能です。



1. 家が欲しい! 何から手をつけたら良いの?

家づくりは楽しくてワクワクするものですが、多くの費用や時間も必要とする人生の一大プロジェクトでもあります。建てたあとに「こんなはずではなかった!」と後悔することのないように、まず、しっかりと事前に家づくりの基礎知識を勉強しておきましょう。家を建てた知人から話を聞くなどの情報収集や、好みのインテリア写真の切り抜きなども役に立ちます。

また、多くの人が部屋数や間取り、部屋の大きさなど具体的に検討することから始めがちですが、その前に、理想の暮らしを考えるとともに、現在の暮らしを振り返り、将来の生活を想像することから始めてみましょう。

◆ どんな暮らしがしたいのか

“どんな家が欲しいのか”ではなく“どんな暮らしがしたいのか”から考えてみましょう。住まい方は人それぞれです。家族間でも理想の住まい方は違うかもしれません。まずは、家族それぞれがどんなふうに暮らしたいか、ゆっくり話し合ってみましょう。



- たとえば…
- 親戚や友達を呼んで大勢でわいわい楽しみたい
 - 料理は家族で一緒につくりたい
 - 自然素材の無垢(むく)の木の床でごろごろしたい
 - 朝ご飯は朝日のあたるダイニングで食べたい
 - 終の棲家(ついのすみか)にしたい
 - お風呂上がりはデッキで夕涼みしたい
 - とにかく片付けがしやすい家にしたい
 - ひとりになれる場所が欲しい etc.

要望はたくさんあっても構いません。話し合っていくうちに整理されていくこともあるでしょう。

◆ 一日のタイムスケジュールを考えてみる

朝起きて、朝ご飯をつくって食べる、家族を送り出す、出かける準備をする、仕事に出かける。自分と家族の一日のスケジュールを思い描いてみましょう。

そして、平日だけでなく休日の時間の過ごし方も。そしてその過ごし方を新しい家での暮らしに当てはめてみましょう。具体的なイメージを想像することで、快適に過ごせたり、逆にストレスを感じそうな事柄を発見できるはずです。

◆ 将来の生活を想像する

これから建てる家での生活は、何十年も続きます。その間には、家族構成や生活パターン、身体の状態も変わっていきます。その変化に対応できる家であるかどうか、想像力をはたらかせて考えてみましょう。5年ごと、10年ごと、また子どもの進学や退職などのライフイベントごとに変化する生活パターンを想定して家づくりを検討することも大切なポイントです。



Hint!

「子どもが二人だから、子ども部屋も二つ必要」といった要望をよく聞きます。本当にそうでしょうか? 将来の家族の姿が見通せないときは、用途を限定しない空間をつくっておくことも有効です。子どもが小さいときは一緒に遊べる大空間に、個室が必要な時期は簡易の間仕切りを設置して子ども部屋に、そして将来は夫婦の趣味の部屋に、とライフステージごとに用途が変更できる空間があれば、生活の変化に柔軟に対応することも可能です。



2. 住宅の工法の違いって？

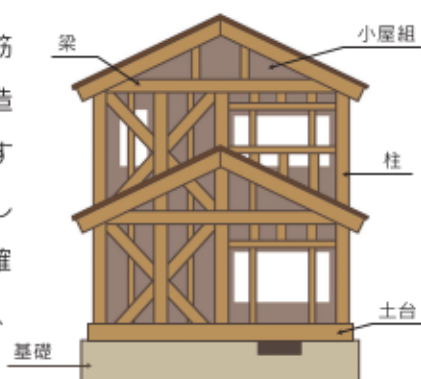
住宅の『工法』とは、建物の骨組みを組み立てる材料と方法を示すものです。現代の日本には多くの工法がありますが、住宅に主に採用される工法には大きく分けて3つ、「木造(W)」「鉄骨造(S)」「鉄筋コンクリート造(RC)」があります。工法の違いによって、住宅の強さや性能に違いがあるでしょう。それぞれの特徴と、メリット・デメリットについて紹介します。

◆ 木造(W)

建物の骨組み(柱・梁・壁・小屋組みなど)を木材でつくったものを木造といいます。豊かな山林に恵まれた日本では、古くから木造建築が発達してきました。木材は強度に比して軽いため施工性がよく、コストも鉄骨造や鉄筋コンクリート造よりも安いという利点があります。そのため、住宅の工法としては木造がもっとも多く採用されています。ここでは、木造住宅の代表的な二つの工法について説明します。

・木造軸組工法(在来工法)

古くから日本で発達してきた工法で、在来工法とも呼ばれています。鉄筋コンクリートの基礎の上に柱を建て、梁(はり)を水平に組んで骨組みを造り、この骨組みで垂直荷重を支えます。地震などの横揺れには、筋交い(すじかい・垂直部材)や火打ち(ひうち・水平部材)といった斜め部材で抵抗します。斜め部材の代わりに合板などの面材を柱梁に釘打ちして耐震性を確保する方法もあります。木造軸組工法の特徴は、間取りの自由度が高く、将来の改造にも柔軟に対応できるという利点が挙げられます。

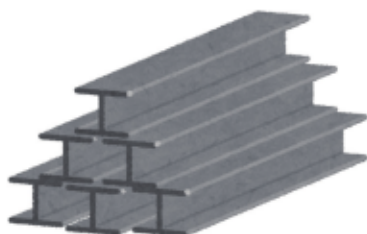


・木造枠組み壁工法(ツーバイフォー)

戦後、海外から輸入された工法です。木質の面材と規格化された角材(2×4インチ)を組み合わせてパネルを造り、このパネルで床・壁・天井を組み立てて家を造ります。ツーバイフォーという呼称は、この規格材の大きさを指すもので、角材の種類によって2×6や2×8といったものもあります。軸組工法が線で荷重を支えるのに対して、壁工法は面で支える構造となっています。耐震性が高く強固な工法ですが、間取りの自由度や将来の間取り変更などが制限を受ける場合もあります。

◆ 鉄骨造(S)

名前のとおり、柱や梁の構造材に鉄(または鋼材)を使用した工法です。鉄骨の種類によって重量鉄骨造と軽量鉄骨(厚さ6mm未満)造があり、住宅や低層の賃貸アパートに多く採用されるのは軽量鉄骨造です。工期が短いプレハブ住宅(工場であらかじめ部材を製作し現場で組み立てる工法)ではこの軽量鉄骨が多く利用されています。耐震性に優れた工法ですが、断熱性能がやや劣り将来の増改築が難しい場合もあります。



◆ 鉄筋コンクリート造(RC)

圧縮力(押しつぶす力)に抵抗するコンクリートと、引張力(引っ張る力)に抵抗する鉄筋とを組み合わせ、双方の弱点を補いあうことで高強度の構造となるのが鉄筋コンクリート造(RC)です。現場で鉄筋を組み、型枠の中にコンクリートを流し込んで造るため、一般に工期は長くなります。間取りの自由度が高く、地下や屋上利用も可能であることがこの工法のメリットです。耐震性・防火性・遮音性にも優れた構造ですが、一方で間取り変更などのリフォームは制限されます。気密性が高いため結露への対策なども必要です。また建物自体の重量が重いので地盤に強度が求められ、大掛かりな地盤改良が必要になることも。建設費が高額になることもデメリットといえるでしょう。



◆ どの工法をえらばいいの？



ここまで、代表的な3つの工法についてそれぞれメリット・デメリットを見てきました。ただし、構造の強さやさまざまな性能は適切な設計と施工、耐久性は適切なメンテナンスを行うことで高めることができます。どの工法をえらぶべきかは、あなたが「どんな家に住みたいか」「どんな暮らしがしたいか」「将来を見据えた生活設計と資金計画」を見極めてその優先度を整理し、またそれぞれの工法の違いを理解して、あなたの理想の家づくりを実現できる工法と施工者を見つけることが大切です。

環境にやさしい家とは？

鉄やコンクリートに比べて木材は環境負荷の小さい材料(製造時のエネルギーが小さい)と言われています。では木造の住宅はすべてが環境負荷の小さいものと言えるのでしょうか？いいえ、そうではありません。遠い場所で伐採された木材は、多くの化石燃料を燃やして得られたエネルギーを使って輸送されています。つまり木材そのものは環境負荷の小さい材料でも、船による輸送時に大量のCO₂を大気中に放出しているのです。本当に環境に負荷をかけない家づくりとは、自分の暮らす地域で伐採された木材を使うこと。そうすることで山の保全にもつながり、わたしたちの暮らす環境も守ることが出来るのです。


日本は先進国の中ではフィンランド、スウェーデンに次いで世界第3位の森林国です(国土面積の7割弱が森林)。森林は計画伐採・植林など適切な管理をすれば持続可能な大切な資源。徳島県も全国有数の林産県で、良質な杉や桧がたくさん生産されています。県内の豊富な森林資源を活用して、本当の意味でエコな家づくりをしませんか。

Hint!



3.スケジュールの目安

家を建てたいと思ってから、実際に家が完成するまでのおおまかなスケジュールを確認しましょう。家づくりの期間は、依頼先によっても違ってきます。ここでは一般的な木造住宅を設計事務所に依頼する場合を例にまとめてみました。

	スケジュール	内 容	手 続 き 等	
延べ約1年9カ月	約6カ月	<ul style="list-style-type: none"> ・要望の整理 ・情報収集 ・基本構想 基本計画 ・資金計画 ・建設地を決める ・相談に行く ・依頼先を決定 	<ul style="list-style-type: none"> ・どんな家に住みたいか具体的に考える ・家族で話し合う ・雑誌やインターネット・家を建てた知人などから情報を集める ・気に入った外観やインテリアの写真などがあればスクラップしておく ・予算を立てる ・ローンの比較などお金に関する情報収集 ・土地から探す場合は不動産会社などに依頼する ・設計事務所や工務店に相談に行く ・依頼する設計事務所を選択する 	 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン仮審査 ・不動産売買契約 ・設計、監理契約
	約7カ月	<ul style="list-style-type: none"> ・基本設計 ・予算調整 	<ul style="list-style-type: none"> ・要望を設計者に伝え、建物の概要を決めていく ・具体的な間取りや仕上げ・住宅設備などを決める ・計画・予算に納得できたら実施設計に入る 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計料1回目支払
		<ul style="list-style-type: none"> ・実施設計 ・見積もり ・施工会社を決定 ・住宅ローン申込 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工や行政手続きに必要な詳細な図面を作成する ・実施図面に従って工事見積もりを行う (2~3社に相見積もりを依頼することも) ・見積書、契約書をよく確認して施工会社と契約する ・図面等の必要書類を揃えて融資の審査、申込をする 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計料2回目支払 ・工事請負契約 ・確認申請(行政手続)
	約6カ月~7カ月	<ul style="list-style-type: none"> ・地鎮祭 ・地盤調査 ・工事着手 ・上棟式 ・竣工 ・融資実行 ・登記手続き等 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の無事や建物の安全・繁栄を祈願する(任意) ・地盤調査を行う→結果によっては改良工事を行う ・柱や梁の組み立てが完了したことを祝う(任意) ・工事の進行に伴い仕上材の色など詳細を決める ・施工会社による検査、監理者による検査などを経て、必要があれば手直し工事を行う ・実際に口座に融資金額が振り込まれる ・登記関連費用が必要になる 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事費一回目支払 ・中間検査(行政手続) ・工事費中間金支払 ・完了検査(行政手続) ・監理料支払
約1カ月	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工検査 ・引き渡し ・引っ越し 	<ul style="list-style-type: none"> ・施主立ち合いで最終的な検査を行う ・住宅設備の使用説明などを受け、鍵を受け取る ・カーテン・家具などを搬入する ・引っ越し、近隣挨拶、新生活スタート 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事費最終支払 	

家づくりに掛かる期間は、依頼先によって変わってきます。例に挙げた設計事務所に依頼するケースが一般には最も時間が掛かりますが、敷地の条件が厳しい場合や細かい要望が多く、他にないこだわりのある家づくりを希望する場合は設計事務所に依頼するのが良いでしょう。費用を抑えたい場合は、間接経費の少ない地元工務店に、資金計画や土地探しなども一貫して任せたい場合はハウスメーカーが向いています。

Hint!

設計に関する用語解説

- **基本構想・基本計画とは**
プランに対しての考え方・方向性を確認する作業です。建築主がどのような生活がしたいか、どんな家を望んでいるか等の要望をしっかりとヒアリングします。建設予定地について法律等の条件も調査し、要望した内容の建物が建築可能かどうか、計画プランを作成、提示します。プランに対しての考え方・方向性を確認する作業です。
- **基本設計とは**
建物の概要を決めるのが基本設計です。基本計画プランをもとに、間取りや仕様など基本的な打ち合わせをし、図面化して建築主に提示します。間取りや外観、敷地における配置などを決めます。建築費の概算も行います。設計作業の中でもっとも重要な部分であるといえます。
- **実施設計とは**
詳細な見積もりや施工に必要な図面を作成するのが実施設計です。確認申請に必要な各種図面や計算書も作成します。構造や細かい仕上げなども図面に表記され、この図面をもとに工事が実施されます。必要があれば、構造設計や設備設計を専門の設計事務所に委託することもあります。



4. 建築費以外にかかる費用って？

家づくりにかかる必要は、建築費だけではありません。税金・ローンの費用、竣工後のメンテナンス費用も必要です。教育費、老後の資金等も考慮し、将来困らないように無理のないバランスのとれた資金計画をたてましょう。ここでは、税金とローンについて解説します。

◆ 土地や住宅を取得した時にだけかかる税金

不動産取得税(県税)	土地・住宅の所有権を取得した時(取得した60日以内に申告)
印紙税	課税文書にかかります。(不動産取引、住宅ローン、設計監理報酬、建設工事の請負に関する契約書などに貼られる収入印紙代)
登録免許税(国税)	土地・住宅を法務局に登録する時に課税されます。
消費税	住宅の取得価格などにかかります。(土地代にはかかりません)
贈与税(国税)	現金等の財産を無償でもらった時に課税されます。

◆ 所有している間ずっとかかる税金

固定資産税(市町村税)	毎年1月1日現在で土地や住宅を所有している人に課税されます。
都市計画税(市町村税)	毎年1月1日現在で、市街化区域内に土地や住宅を所有している人に課税される場合があります。

※ 税率が変動したり、軽減措置、特例などがある税金もあります。
詳しい内容は、税務署・県税局・市町村窓口で相談しましょう。
参考ホームページ ■ 国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp/>



◆ 一般的な住宅ローン契約時に必要な費用

住宅ローン契約印紙代	住宅ローン契約書に貼付する印紙代
抵当権設定手続き料	抵当権設定の為に登記に関わる費用 (借入時に土地、住宅完成時に建物の登記費用が必要になります。)
融資手数料	金融機関に支払う手数料
保証料	保証人を保証会社とした場合の費用
団体信用生命保険料	融資契約者が死亡等した場合の生命保険料
特約火災保険料	住宅に付ける火災保険料
特約地震保険料	地震などで生じた火災も含めた損害に対する保険の保険料

※ 金融機関によって内容が異なる場合もあります。
■ 住宅ローン商品は、ネット銀行、都市銀行、地方銀行など様々な金利、プランがあります。
■ 一定の条件を満たせば低金利で利用できるローンもあります。また、金利体系(固定型・固定期間選択型・変動型)によって総返済額は異なります。自分のライフスタイルにあったローンを検討しましょう。
■ 減税措置や給付金など国の支援策もあります。自分で調べたり理解できない場合は、税理士やファイナンシャルプランナーなどの専門家に相談しましょう。

参考ホームページ ■ 住宅金融支援機構(フラット35) <https://www.jhf.go.jp/index.html>
■ 国土交通省(住宅・建築) <http://www.mlit.go.jp>

5. いろいろな優遇措置を受けられる制度があるそうですが？

良質な住宅の普及を目的として、一定の基準を満たした住宅に対して新築時や取得時に税金や金利の優遇を受けられる様々な制度があります。ここでは3つの制度を紹介します。

ただし、基準を満たす為には建築工費が上がるが多々あります。自分が求める家の性能を見極めて費用対効果を検討して必要な制度を活用することが肝心です。

◆ 長期優良住宅

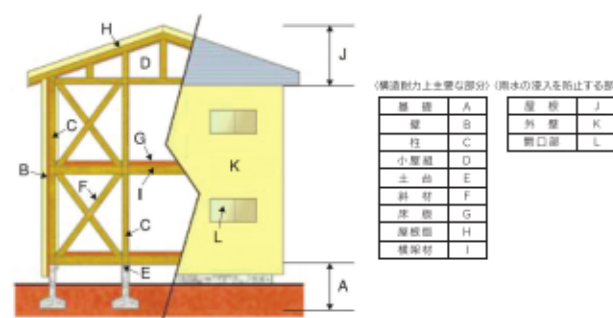
従来のつくっては壊す「スクラップ&ビルド」型の社会から、『良いものをつくって、きちんと手入れをして長く大切に使う』ストック活用型の社会への転換を目指して創設された制度。構造や設備に耐久性が高くメンテナンスがしやすい工夫がされていること、一定以上の床面積を有していること、居住環境への配慮がされていること、維持保全の計画がきちんと定められていること、などの基準を満たし認定を受けると、各種の優遇措置が受けられます。

◆ 低炭素建物認定制度

二酸化炭素の排出量が少ない、つまり省エネルギーに配慮した住宅であると認定された住宅。認定されるには、住宅の断熱性能・一次エネルギー消費量(暖房・冷房・給湯・換気・照明などのエネルギー消費)について基準をクリアしていることと、省エネルギーについての対策(節水対策や太陽光発電などの再生可能エネルギーの利用等)を二つ以上講じていることが条件となります。

◆ 住宅性能表示制度

良質な住宅を安心して消費者が取得できるようにするために制定された法律『住宅の品質確保の促進等の法律(品確法)』により、住宅の性能の表示の方法や評価の基準がルール化され、住宅の性能が専門家でなくても分かりやすく、比較しやすくなりました。第三者機関による住宅性能評価書の交付を受けた住宅は、高い資産評価を受けやすくなります。また、住宅に関するトラブルが生じた際には、指定紛争処理機関に紛争処理を申請することができ、1万円の手数料で弁護士などの専門家による調停や仲裁を受けることができます。



Hint!
※『品確法』では、そのほか新築住宅の基本構造部分の瑕疵担保責任期間を「10年間義務化」することも定められており、①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分について、引き渡しから10年間の保証が受けられます。

	所得税(ローン)減税	登録免許税	不動産取得税	フラット35Sローン
	最大控除額	所有権保存登記	課税標準控除額	金利優遇期間
一般住宅	400万円	0.15%	1,200万円	5年間
長期優良住宅	500万円	0.1%	1,200万円	10年間
低炭素住宅	500万円	0.1%	1,200万円	10年間

※税以外に長期優良住宅・性能表示制度の認定住宅では、地震保険料の割引を受けることができます。

6. 家づくりは、誰に頼めばいい？

自分の住まいを託すパートナーは、大きく分けて3つ、「設計優先型」「工務店主導型」「総合パッケージ型」があります。疑問に思うことや、不安なことを質問でき、誠実な対応をしてくれるパートナーを選びましょう。そして、しっかりと信頼関係を築いていきましょう。

設計優先型

建築士（国家資格者）に設計を依頼します。個性的なデザインや機能にこだわった家づくり、狭小地、傾斜地、変形地など条件の悪い土地にも対応できます。多様な要望もふまえ、プロとしての提案をしてくれます。施工者とは独立した立場で、設計・工事監理を行います。建築費とは別に設計監理料が必要です。



設計事務所

工務店主導型

実際に家をつくってくれる業者です。現場監督をします。地元工務店や大工さんの中には建築士の資格を持ち設計図作成、確認申請等書類作成、手続きも自社でする人もいますが外部の建築士に依頼する工務店もあります。地域に密着し、連絡がとりやすくメンテナンスにすぐ対応してくれます。



地元工務店・大工

総合パッケージ型

各社それぞれ独自の工法や標準仕様商品をセールスポイントとしています。規格商品が多いので、見積提示・変更が早く金額がわかりやすいです。営業担当の人が、窓口となることが多いです。モデルハウスなどがあり家のイメージがつかみやすいです。設計図作成、確認申請等書類作成・手続き・検査（工事監理）等会社内で行います。



ハウスメーカー

※パートナーによって、作成される設計図の種類が異なります。

仮契約を結ぶところもあります。事前にキャンセルした場合の有料・無料の範囲、条件を確認しておきましょう。

Hint!

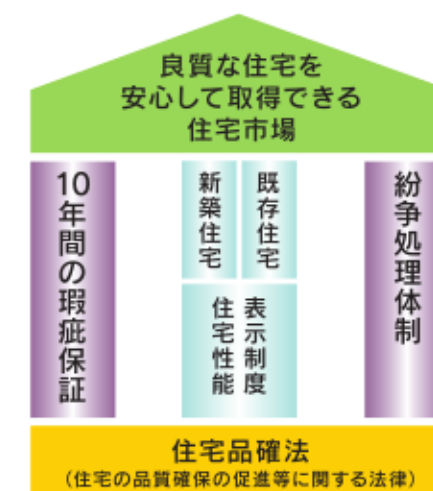
家を所有している間は、建てたときのパートナーと一緒にメンテナンスをするのが理想的です。なぜなら建物のことをよく知っているからです。新しく依頼したりリフォーム業者に「重要な部材を切られた!」というようなこともあります。資産価値を下げない為にも、長くお付き合いできるパートナーかどうかよく考えましょう。

- Facebookやホームページを開設している建築士・大工さんもいます。徳島・設計事務所・建築士・大工・工務店…、色んな条件で検索をしてみましょう。
- 徳島県のホームページでは、「あっぱれ棟梁コンクール」「徳島県木の家コンクール」の受賞者のプロフィール等を公開しています。大工さん・建築士探しの参考にしてみましょう。徳島県（建築・住宅）<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokata/kurashi/kenchiku/2014021700571>

7. 住宅の性能って？

住宅に必要とされる性能には、安全性に関する性能、経済性に関する性能、住環境に関する性能の、大きく分けて3つの分野があります。

しかし、住宅の性能は外見や間取り図などの簡単な図面からは判断し難いもの。そこで一般の消費者でも客観的に住宅の性能を知ることが出来、住宅を取得しようとする際に容易に比較検討できるように、性能の表示方法や評価基準に共通のルールが設けられています。『住宅の品質確保の促進等に関する法律』（品確法）に基づく“住宅性能表示制度”では、住宅の性能を第三者機関が客観的に評価して、その結果を住宅性能評価書として交付します。



1. 安全性に関する性能

- 構造の安定性 …… 地震・暴風・積雪などの外力に対しての構造の強さ
- 火災時の安全性 …… 周辺火災の延焼防止性、火災時の感知のし易さ等
- 防犯性 …… 開口部の侵入防止対策、周囲からの見通しの良さ等
- 高齢者や身体が不自由な …… 移動時の安全性、介助のし易さ人への配慮

2. 経済性に関する性能

- 劣化の軽減に対する性能 …… 使用される材料が腐朽したり白蟻被害を軽減するための対策など
- 維持管理や更新の配慮 …… 設備機器や配管の清掃や点検や修理などのし易さ

3. 快適な住環境に関する性能

- 温熱環境・エネルギー消費量 …… 外壁・窓などの断熱性能、冷暖房や給湯などの省エネルギー性能など
- 音環境 …… 共同住宅の壁や床、また住宅の窓の遮音性能
- 光・視環境 …… 窓等の開口部からの日照・採光・通風などの効果
- 空気環境 …… 内装や天井裏の建材の制限（シックハウス対策）や換気性能

Hint!

住宅性能表示制度の評価を受けるためには申請が必要となり、コストと時間がかかります。また、性能が高い住宅が居住者にとって良い住宅であるとは限りません。生活の仕方や地域の気候・風土、デザインや使い勝手など、住む人にとって本当に必要な住宅・性能を見極めて選択することが重要です。評価書の交付を必要としない場合は、重視したい住宅の性能などについて個別に設計者や施工会社に相談して、自分のライフスタイルに合った性能を選ぶことも可能です。

8.住宅の値段(建築費)って、どうやって決まるの？

坪単価はあくまでも目安。家の形や構法、住宅設備のグレード、壁や床仕上げの種類などによって、建築費は大きく違ってきます。住宅の建築には大きく分けて本体工事費+附帯工事費+諸経費の3つの費用が必要です。一般に広告などで目にする“〇〇万円の家”や“坪単価〇〇円”などの価格は、このうち本体工事について書かれていることが多く、総費用はこれらの価格より高くなります。また本体価格に含まれる工事種別は建設会社やハウスメーカーによって異なることもあり、建築費を“坪単価”で単純に比較することは難しいのが現状です。さらに、建築費を安くする為に必要な機能まで削っている場合もあり、工事内容まできちんと確認する必要があります。

1. 本体工事に含まれる主な工事

- 仮設工事 …… 工事期間中に必要な一時的な設備や工事(足場や仮設電気、水道、職人用トイレなど)
- 基礎工事 …… 家を支える基礎を造るために必要な工事
- 木工事 …… 柱や梁(はり)などの構造材や内部仕上げに必要な木材の加工、組立、取り付けの工事
- 設備工事 …… 風呂、キッチン、トイレ、冷暖房設備や上下水道の配管など
- 電気工事 …… 照明、コンセント、通信等の配線工事や器具の取付工事など

2. 附帯工事に含まれる主な工事

- 解体工事 …… 建替えの場合に必要。既存建物の除却工事
- 地盤調査 …… 地盤の強度(地震に耐えられる地盤かどうか)の調査
- 地盤改良工事 …… 地盤の強度が足りない場合に行われる補強工事
- 外構工事 …… 駐車場やアプローチなど、外回りの工事
- カーテン工事 …… カーテンやブラインドなど、窓廻りの工事

3. 諸経費に含まれる主な費用

- 引き込み手数料 …… 水道、電気、通信などのライフラインの敷地内引き込み
- 会社経費 …… 工事保険などの現場経費や事務経費など、工事費の10%程度

4. その他の費用

- 各種保険料(火災保険、地震保険など) ▪ 各種手数料(検査手数料、登記手数料など)
- 各種税金(不動産取得税、登録免許税、印紙税など) ▪ 祭祀費用(地鎮祭、上棟式など)
- 仮住まい、引っ越し代、家具購入費など

Hint!

住宅の価格構成は、一般的なモノの価格とは違う特殊な構造となっています。建築工事には多くの工程があり、それぞれの工程ごとに数多くの専門工業者が関わっています。大きな住宅メーカーであっても職人を直接雇用せず、工種ごとに専門業者との工事契約によって工事を行います。工務店やハウスメーカーの業務は、各業者やコストをコントロールしてひとつの家を造り上げるプロジェクトリーダーのような役割といえるでしょう。

また、設計事務所に設計を委託すると、工事費とは別に工事費の10~15%の設計監理料(規模や難易度によって決定される)が必要になります。一見高くなりそうですが、条件に応じた適切な設計・業者選定・見積もりの査定などを行うことで、結果的に低コストとなる場合もあります。



9.見積はどう見ればいい？

見積書を見たとき、まず内容よりも大きな文字の総工事費の金額だけに気を取られがちです。高額な値引きや格安な金額の場合は、それが適正なものか一度立ち止まって冷静な判断をしましょう。建築士に見積りチェックを依頼している方以外は、自分でチェックする必要があります。図面と照らし合わせながら、内訳内容もしっかりと確認し、工事が始まってから、「〇〇は含まれていると思っていた!」とか「違うもの・仕様が入っていた!」とか後々、トラブルにならないようにしっかりチェックしましょう。

ここでは、一般的な木造住宅の見積内訳内容を紹介します。住宅のプランづくりから完成するまでにたくさんの職人が仕事をしてくれています。参考に工事に関わる職種を記載しました。



- 仮設工事 …… 外部足場や仮設トイレ、養生ネット、工事中の仮設電気や水道等の費用(足場職人などが関わります)
- 土工・基礎工事 …… 基礎をつくるための整地やコンクリート工事、土間、犬走(いぬばしり)等の費用(型枠職人、鉄筋工などが関わります)
- 木工事 …… 構造用木材、造作材(仕上材や取付材等)の費用(大工、製材所の職人などが関わります)
- 屋根工事 …… 屋根材、下地材、防水材等の費用(瓦職人、金属屋根の場合は板金(ばんきん)職人などが関わります)
- 外装工事 …… 外壁材等の費用(サイディングの場合はメーカーの職人、板張りの場合は大工が関わります)
- 防水・塗装工事 …… ベランダの防水、外壁の防水シート、サッシまわりのシーリング等の費用(防水職人、シーリング職人、塗装職人などが関わります)
- 左官・タイル工事 …… 塗壁仕上、土間仕上、タイル仕上げ等の費用(左官職人、タイル職人などが関わります)
- 建具工事 …… アルミサッシ、ガラス工事、木製建具等の費用(サッシ職人、ガラス職人、建具職人などが関わります)
- 内装工事 …… 天井、壁、床、下地材、仕上げ材・断熱材等の費用(クロス貼り職人、大工などが関わります)
- 設備工事 …… トイレ、風呂(ユニットバス)、キッチン、換気扇等の費用(既製品の場合は、各メーカーの職人などが関わります)
- 給排水工事 …… 水道の引き込み、水回りの給排水工事等の費用(水道職人等が関わります)
- 電気工事 …… 電気の引き込み、室内配線等の費用(電気職人等が関わります)

※空調工事、カーテン工事、外構工事等については、見積に入っていないことが多いので注意しましょう。



現場監督です!
統括するのが、

家づくりは、多くの職種・職人が関わります。これらを統括し、工事の安全・品質確保、日程・予算管理、検査を行う人が現場監督です。

10.住宅の建築に必要な審査や検査についておしえてください

着工前から完成までに、法に定められた審査・検査を受ける必要があります。建築基準法には、国民の生命・健康・財産を守ることを目的として、建築物の敷地・構造・設備・用途に関する最低基準が定められています。この基準がきちんと守られているかどうかを確認するために行政又は指定確認検査機関の審査や検査を受けます。申請手続きは主に設計者（建築士）が代行し、それぞれの審査や検査には、建築物の規模によって定められた手数料が掛かります。



◆ 確認申請

建築しようとする建築物が、建築基準法や各種関係規定に適合しているかどうかの審査を受けます。審査に合格すると『確認済証』が交付されます。この確認済証が交付されなければ、建築に取り掛かることはできません。

◆ 中間検査

徳島県では、建築しようとする建築物が木造及び混構造で木造部分が50㎡を越えるものについては、条例で定められた特定の工程が終了した時点で中間検査を受ける必要があります。この検査に合格しなければ次の工程に取り掛かることはできません。

◆ 完了検査

工事が完了した時点で、建築物が設計図書（設計図や文書）通りに施工されているかどうかを検査します。検査に合格すると『検査済証』が発行されます。この検査済証は、融資を受ける際や、増改築をする時、また転売をする場合などに必要となる重要な文書ですので、大切に保管しておく必要があります。



◆ 法定検査以外の検査

瑕疵担保責任保険（住宅を購入する消費者を保護する目的で事業者の加入が義務づけられた保険制度）の加入時や、長期優良住宅などの各種公的認定を受ける場合は、それぞれに定められた基準を満たしていることを確認する検査を受ける必要があります。

Hint!

都市計画区域（都市の実態や将来の計画を勘案して、一体の都市地域となるべき区域を県が指定するもの）以外の区域では確認申請が不要とされていますが、建築基準法を守らなくても良いということではありません。前述のように、建築基準法はあなたの生命・健康・財産を守るための最低基準ですから、必ず基準をクリアする必要があります。

※注 都市計画区域には、市街化区域・市街化調整区域・区域区分非設定区域があります。詳しくはお住まいの市町村にお問い合わせください。徳島県の都市計画マップ（概略図）は、以下のURLにて公開されています。
<https://maps.pref.tokushima.lg.jp/toshikeikaku/>

11.工事が始まってから気をつけることは？

建築確認申請書の確認済証が交付されれば、いよいよ着工です。図面や工程表に基づいて適切に工事が行われているかどうか気になるところですが、建築主だからといって我が物顔で現場を歩き回ったり必要以上に工事を急かしたりはよくありません。工事中や完成時に気をつけるべきことを確認しておきましょう。

◆ 近隣トラブルを防ぐには

工事中は工事ともなう騒音や振動が発生したり、工事車両の出入りなど、隣り近所へ迷惑をかけることもあります。引っ越し後の近所づきあいをスムーズにするためにも着工前にはひとこと近隣へ挨拶をしておきましょう。出来れば施工会社と一緒に出向き、工事の内容や期間、また何かあった場合に備えて施工会社の連絡先などを伝えておくといでしょう。

◆ 工事現場にはどれぐらいの頻度で行く？

工事の進捗状況は気になるものです。ただし、あまりに頻繁に工事現場に出入りすると工事の邪魔になったり、事故の原因になることも。見学の際は現場監督や監理者（設計者）に一言伝えておくか、作業が一段落する休憩時間（昼休みや午前10時と午後3時の小休憩時）などに行くのがよいでしょう。また、大工さんなどへの差し入れに悩むこともありますが、あくまでも心遣いですからあまり気を遣いすぎないようにしましょう。



◆ 着工後に変更はできる？

着工後の変更は、工事の進み具合や工事内容によってできる場合とできない場合がありますので、まずは現場監督や監理者（設計者）に相談することが必要です。変更の内容や理由を整理して伝えるようにしましょう。変更が可能な場合であっても、内容によっては工事費の追加が発生したり工事期間が延伸したりする場合がありますので、見積もりの提出や工程表の修正が必要になることもあります。また混乱を避けるために、工事の変更や苦情は現場の職人さんに直接言わず、必ず現場監督か監理者に伝えるようにしましょう。

◆ 引き渡し時の注意事項は？

引き渡しに先立って、建築主・監理者・施工者の三者立会いのもとで竣工検査が行われます。竣工検査では、設計図どおりに施工されているかどうかの確認はもちろんですが、以下のような項目についても検査を行い、不具合があれば手直しをしてもらいます。

- 建物内外の傷や汚れ
 - キッチンなどの給水や排水に問題はないか
 - 照明器具の点灯は正常か
 - 収納部の棚やパイプのがたつき
 - 床の傾きや軋み
 - スイッチ・コンセントの位置や数
 - 引き戸、ドア、シャッターの開閉動作
 - その他
- 竣工検査を経て問題がなければ、取扱説明書・保証書・検査済証・竣工図（完成図）等と鍵を受け取り、引き渡しとなります。

Hint!

竣工図（完成図）は、工中に変更された箇所などが訂正されたもので完成時の建物の状態を表現した図面です。メンテナンスや増改築の際に役立ちますが、法で定められた図面ではないため、あらかじめ契約時に竣工図の作成が含まれているか確認しておきましょう。

12. 住宅のメンテナンスって、必要なの？

マイホームを長持ちさせるためには、適切なメンテナンスが必要です。使用頻度だけでなく、手入れの有無によっても劣化の速度に違いがでます。場所によっては放置しておくことで住宅全体の劣化を招くこととなります。不具合が出てから考えようと思っていると、大掛かりな修繕が必要となる場合もありますので、気になる箇所があれば早めに対策しましょう。メンテナンスには自分でできるものから専門業者に依頼する必要があるものまで、さまざまなものがありますので、それぞれのメンテナンス方法を前もって知っておくとよいでしょう。

◆自分でできる普段の手入れ

● **フローリング** …… フローリングとは、木質系の床材の総称で大きく分けて2つの種類があります。それぞれお手入れの方法が異なりますので、まず自分の家のフローリングの種類を見極めましょう。

・ **複合フローリング** …… 合板などの板材を複数重ね合わせ、表層に化粧材を貼ったもので表面にツヤがあります。掃除機や乾いたモップ・雑巾でホコリを取り除き、半年に1度くらいの頻度でワックスをかけるときれいな状態を維持できます。その際は、水性樹脂系のワックスを選びましょう。また最近ではワックス不要のフローリングも販売されていますので、確認が必要です。

・ **無垢フローリング** …… 1枚の板でつくられたもの。杉や桧などの柔らかい素材のものは傷つきやすいので、掃除機よりも箒（ほうき）や乾いたモップ・雑巾での掃除がおすすめです。汚れが気になるときはよく絞った雑巾で水拭きし、乾燥させます。基本ワックスがけは必要ありません。

● **たたみ** …… 掃除機や雑巾がけをする際は、必ずたたみの目に沿って。カビやダニの発生を防ぐために、天気のよい低湿度の日には窓を開けて風を通しましょう。

● **壁紙** …… ビニルクロスは意外と汚れがつきやすい素材です。モップなどでホコリを落としたあと、強く絞った雑巾で水拭きします。ひどい汚れの場合は、薄めた中性洗剤で拭いた後、水拭きを。ただし、和紙や布などの素材の壁紙は水拭きできないので注意しましょう。

● **塗り壁** …… 珪藻土や漆喰（しっくい）などの塗り壁は、ハタキなどで軽く叩いてホコリを落とし、ひどい汚れは消しゴムや細番手のサンドペーパーでこすり落とします。

● **排水管** …… 排水トラップはこまめに掃除します。月に1度程度、50℃前後のお湯をシンクにためて一気に流すと油汚れが固まるのを防ぐのに効果的です。

● **浴室換気扇** …… 見落としがちな浴室の換気扇は、3ヶ月に1度程度、カバーを外して羽の掃除を。使い古しの歯ブラシなどでホコリを落とし、ひどい汚れは中性洗剤を染みこませた雑巾で拭き取ります。安全のためブレーカーを落として行いましょう。

◆専門業者に依頼するメンテナンス

専門業者に依頼する必要がある大掛かりなメンテナンスをまとめました。メンテナンスの予定を立てて、計画的に費用の積み立てを行いましょ。



部 位	メンテナンスサイン	タイミング	費用の目安
外 壁	手で触ると、白い粉がつく 雨の跡がシミになる 苔が生える ひびやめくれがある	塗替え：10年 張替え：30年	80万円～160万円 150万円～250万円
シーリング	端の部分が切れる 押すと弾力がない	7～10年	20万円前後
屋 根 (金属)	苔や藻が生える ズレ、割れがある 色あせ、サビ、雨漏り	塗替え：10年 張替え：30年	25万円～ 65万円 100万円～200万円
バルコニー 屋上	ひび割れ、塗膜のはがれ 水たまり 雨漏り	塗替え：7～10年 防水層補修：20年	5万円～10万円 10万円～20万円
雨 樋	詰まり、小さな割れ、穴 大きな割れ	掃除：適時 部分張替え：10年 全取替：20年	5千円～ 2万円 1万円～ 3万円 15万円～40万円
水廻り	機器の不具合・機能の古さ	15年～25年	

※ 外壁・屋根などの改修工事には足場が必要となり、費用が20万円前後掛かります。このため足場が必要な工事はまとめて行うことが経済的です。



Hint!
見落としがちなメンテナンスに防蟻処理があります。防蟻の薬剤は5年程度で効果を失うため、再処理が必要です。また白蟻は湿気を好みますので、床下の風通しにも気を配りましょう。下記HPも参考にしてください。

■ 日本しろあり対策協議会 <https://www.hakutaikyo.or.jp>

13. 中古住宅の購入も選択肢のひとつ…？

近年では、住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家が増加しています。そこで、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会に移行することが重要であるとして、政府も既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進めています。その結果、新しい住まいを選ぶ際、中古住宅を選択肢に入れるという人も増えてきました。中古住宅購入のメリット・デメリット、また中古住宅購入を検討する際の注意点について考えてみましょう。

◆ メリット

- 価格が安い（新築住宅に比べ、平均で3割ほど安くなる場合が多い）
- 実際の建物を見られるため、入居後の暮らし方が想像しやすい
- 新築入居時ほど建物に対して汚れや、傷をつけたら…などの気をつかわなくてもよい
- 地球環境にやさしい（新たな廃棄物を出さない）

◆ デメリット

- 間取りや形など思い通りのものではない
- 設備が古い場合がある（修繕に費用が掛かる）
- 築年数によっては住宅ローンが組めない場合がある（築20年以内）
- 家の履歴が気になる。（構造強度・使用材料・メンテナンス履歴・住まれ方等）



◆ 購入の際の注意点

- 気になる物件があれば現地に足を運び、立地や周辺的环境などもしっかりチェックしましょう。
- 設備などの修繕が必要かどうか、またどれだけの費用が掛かるか確認しましょう。
- リフォームで、外装・内装や水廻りの修繕等により新築のように仕上げることもできます。不動産業者・工務店等にリフォーム・リノベーション事例などを見せてもらいましょう。
- 売買契約の前には、必ず「重要事項の説明」を受けましょう。
- 不動産業者が仲介した売買には仲介手数料が掛かります。多くの場合、現金での支払いとなりますので、準備が必要です。（売り主さんへの手付け金が必要な場合も）
- 中古住宅であっても、新築住宅と同様に、保険加入、住宅ローン控除等を受けられる物件もあります。以下のホームページにも詳しい情報がありますので参考にしてみましょう。



- 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会 <http://www.j-reform.com/>
- 一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協 <https://www.kashihoken.or.jp/>

Hint!

重要事項の説明とは、不動産取引の前段階において物件に関する重要な事柄の説明を有資格者がすること。法律で義務づけられています。不動産取引は専門的な内容を多く含むため、きちんと説明を受けて、分からないことは納得できるまでとことん質問しましょう。説明に納得ができ、契約を結んでもよいと決めたら、重要事項説明書に記名押印して書類を取り交わします。

◆ 中古住宅の探し方

気になる中古住宅があれば、内覧を申し込み、自分の目で確かめてみましょう。

■ 不動産業者に問い合わせる

不動産業者のホームページで探るか、希望する条件の中古住宅があるか問い合わせしてみましょう。特に、住みたい地域が決まっている場合は、地元の不動産業者であれば、その地域の住宅事情に精通しているはずですので、合わせて、周辺環境の特性も教えてもらいましょう。

■ 空き家バンクで調べる

市町村役場などが、売却や賃貸を希望する所有者から申し込まれた空き家の物件情報をインターネットや窓口を通して、購入や賃貸の活用希望者に情報提供を行っています。

インターネットに掲載していない場合もあるので、市町村役場の窓口にご相談してみましょう。掘り出し物件があるかもしれません。

- 徳島県内の市町村空き家バンク関連ページ
<https://www.tokushima-akiya.jp/akiyabank/>
- とくしま回帰空き家情報バンク
<https://tokushima36000.akiya-at-home.jp/>



◆ 中古住宅もDIYで自分好みに変身?!

DIYとは、「Do It Yourself」の略で、自らが修繕したり作ったりすることを指します。自ら中古住宅の壁紙を貼り替えたり、床を塗り替えたりと、自分好みにリノベーションし、コストを抑えつつ、自分らしい住まいを選択する方も増えています。その際に、賃貸物件の場合は、貸主との契約内容をよく確認することが必要です。原状回復義務が伴う場合は、退去する際に、借りた時の状態に戻さなければなりません。契約前に貸主とよく話合つか、既に契約している場合は、契約書を確認してみましょう。また、建物の構造に関わる部分や、水回りなどは専門家などに相談しながら行いましょう。

Hint!

中古住宅を購入する際には、既存住宅状況調査をおこなっているか、聞いてみましょう!! 既存住宅状況調査（インスペクション）とは、中古住宅の構造耐力上主要な部分（基礎、柱、梁など）と雨水の侵入を防止する部分（屋根、外壁、小屋組みなど）に劣化事象があるかどうかを、建築の専門家（既存住宅状況調査技術者）が行う調査です。（破壊検査、瑕疵の有無の判断、建築基準法令への適合性の判断等は含みません。）

建物の現在の状態を正確に知ることができると、購入する際の一つの判断材料として役割を担っています。

もっと知りたい! 相談先リスト & 補助金



「もっと詳しい話が聞きたい」「具体的な相談事がある」という場合は相談事の内容によって下記各団体のウェブサイト参照していただくか、電話にてご相談ください。それぞれの団体では無料相談会等を開催している場合もあります。

詳細はそれぞれの団体に直接お問い合わせください。

相談内容	相談先名	連絡先
住まい全般	徳島県住宅供給公社 「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター	☎ 088-666-3124 https://www.tokushima-jk.jp
建築全般	公益社団法人 徳島県建築士会	☎ 088-653-7570 http://www.toku-sikai.com
耐震診断 改修	一般社団法人 徳島県建築士事務所協会	☎ 088-652-5862 http://tokushima-aaf.or.jp
土地に関する 手続き	徳島県土地家屋調査士会	☎ 088-626-3585 http://tokucho.sakura.ne.jp/
不動産取引	公益社団法人 徳島県宅地建物取引業協会	☎ 088-625-0318 https://www.tokushima-takken.jp
住宅ローン	住宅金融支援機構 (フラット35ダイヤル)	☎ 0120-0860-35 https://www.jhf.go.jp/
リフォーム	一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会	☎ 0570-016-100 http://www.j-reform.com/
木材全般	徳島県木材協同組合連合会	☎ 088-662-2521 http://awa-kenmokuren.com
しろあり 対策	徳島県しろあり対策協会	☎ 088-654-8119 https://www.tokushima-shiroari.jp

※ 各種補助金については、こちらのサイトが便利です!

地方公共団体における支援制度検索サイト <http://www.j-reform.com/reform-support/>

とくしま住まいづくりガイドブック

企画・編集 徳島県県土整備部住宅課
徳島県住宅供給公社
(公社) 徳島県建築士会
発行 徳島県住宅供給公社
2020年1月 発行

※本誌内容の無断使用・転載を禁止します。