

# 家づくり 出発進行 特別編2



# 最初に

私の所には、家づくりを考えている人が沢山いらっしゃいます。その中でも、同じ間違いや勘違いをされて大変な想いをされながら家づくりをされている方が少なくありません。そして、その間違いや勘違いは皆で繰り返しされています。そのような間違いをおこさないように毎月読まれているのが「今月の目」です。とても勉強になっているというご感想も何度もいただきました。

そこで、この内容をあらためて読んでいただきたいと思い私の著書「家づくり出発進行」の特別編として電子書籍化したのがこの本です。記事は以前書かれたものですが、紙面では書ききれなかった内容まで加筆修正して新たに書き上げました。

ePubの形式になっていますので、iPadやiPhone等、様々な携帯機器でも快適にお読みいただくことができます。

また、毎月「今月の目」は毎月ご希望者に配布しております。

ご希望の方は、当社ホームページ・電話・FAXにより「今月の目が読みたい」と、お申し付けください。

## 連絡先

ホームページ：<http://www.shome.co.jp/>

電話番号： 028-621-6606

FAX番号： 028-621-6616

## 注意点

ePubの形式で作成していますので、表示形式がビューアーにより変わります。そのため、表等形が崩れて表示されてしまう事が有ります。

この電子書籍内の文章は、いかなる事が有ろうと複製やコピー、撮影による使用も含め、許可を無くでの使用等は禁止致します。ご遠慮下さい。

# 著者紹介

一級建築士  
宅地建物取引主任者

エスホーム  
株式会社 スペースショップ 代表取締役社長

1967年3月25日生まれ  
栃木県宇都宮市在住



日本大学大学院 生産工学部 建築工学科 修了

大学院を修了後、住宅メーカーや大手リフォーム会社に勤務。

今まで1000棟以上の家を見る事により、現在の家づくりについて様々な問題点を感じる。

本当に、お施主様に合った家づくりとはどのような事なのか、そのような家づくりが本当にお施主様を幸せに出来るのか、それらを追求しながら家づくりをすすめている。

最近、お家を建てさせていただく事で、人を幸せに出来ると言う事を実感している。

著書：「家づくり出発進行」

発売：星雲社 発行：日本建築出版社

エスホーム  
株式会社 スペースショップ  
〒320-0072 栃木県宇都宮市若草4-24-26  
電話：028-621-6606  
FAX：028-621-6616  
ホームページ：<http://www.shome.co.jp/>

Eメール：[mail@shome.co.jp](mailto:mail@shome.co.jp)

# 目次

1. 洗面脱衣所が寒い場合には、 6
2. 柱や梁の木が割れたら、瑕疵？ 8
3. 3.5寸柱と4寸柱、どちらが強い？ 10
4. 金利が上がると、支払が変わる？ 12
5. 中古住宅を購入する時のポイント 13
6. 外断熱は暖かくなりにくい？ 14
7. 見学会では色々な質問を受けます 16
  - 木造と鉄骨造の違いは？ 16
  - サッシの気密性能は？ 16
  - プランを考えるのは楽しい？ 17
  - メーターモジュールはどうですか？ 18
  - 次世代省エネ基準とは？ 19
8. 建物の大規模な実験とは？ 21
9. 「日経ホームビルダー」にタマホーム社長のインタビュー記事が載りました。広告通り、25.8万円で建っているのでしょうか、 23
10. 建築中のお家の近くで火事！ 26
11. 食器洗い機は汚れる？ 29

12.いつが建て頃？	31
13.設計事務所に設計を依頼	33
設計事務所に頼む際のポイント	33
14.ヒートショックにショック！	34
知らなかった真実	34
15.質問にお答えします??	36
確認申請で、構造計算はやっているのよね？	36
材料はムクが良い？集成材が良い？	36
工務店と住宅メーカー違いは？	37
オプションは割高？	37
なぜ、外張り断熱なの？	38
16.あなたの土地が危ない！	40
まず、自分の土地を再確認してください。	40
17.これは、困った、	42
18.200万円得する7つの質問	44
19.家づくりの前に読むべき本とは？	46

# 洗面脱衣所が寒い場合には、

さて、ずいぶん寒くなってきましたが、お風呂に入るとき、脱衣所の暖房はどうされていますか？あるお客様に伺ったのですが、ブログにこのように書かれていたそうです。

あ、  
か、  
った、  
よー



「脱衣所の暖房は、お風呂のドアを開けておくと暖かくていいですよ！」

要するに、お風呂の暖気で脱衣所を暖めようというのです。この方法は、正しいのでしょうか？解答から言いますと、

## お風呂の暖気で脱衣所を暖めるのは絶対にやめて下さい

理由は、一般的に脱衣所はお風呂の湿気に耐えられるようになっていないからです。ブレーカーが脱衣所にある家はもっと危険です。錆びてブレーカーが正常に動かなくなる事も考えられます。壁のクロスが剥がれたり、カビが生えます。洗面台も合板のような物で出来ている商品も多いので、ふやけることもあるでしょう。

理想的な空気の流れは、

廊下 -> 脱衣所 -> お風呂 -> 換気扇 -> 外

として、湿気を外部に逃がしてあげることです。

もちろん、家の中にある程度の湿度は必要ですが、過剰な湿度は家のいたるところを痛める事になるので注意が必要です。このような理由から、私が建てる家では基本的に脱衣所には換気扇をつけておりません。

また、最近ではお風呂と脱衣所の間にあるドアの換気框が閉められなくなっています。ようするに、脱衣所の換気扇を回すと、お風呂の湿気の多くが脱衣所に来てしまう事になるのです。これは、24時間換気とお風呂の換気扇を共有する事が多くなったためと思いますが、この事をTOTOの担当に

話したら驚いていました。メーカーとしても、この使用方法を考えていないのでしょうか。

では、脱衣所を暖めるにはどうすれば良いのでしょうか？できれば電気ヒーターのような物を使用するのが一番良いのかも知れません。

## **下地材**

洗面脱衣所の壁下地には、強化石膏ボードや耐水合板が使用されている。

## **ブレーカー**

湿度に弱いはずなのに、なぜか洗面脱衣所についていることが多い。最近ではカバー付になりデザインも良くなったので、湿気等の無い所に付ける事をお勧めする。

# 柱や梁の木が割れたら、瑕疵？

あなたは、自分の家の柱や梁が割れたらどう思いますか？

欠陥住宅？手抜き？実際に柱が割れた事が大きな問題となり、裁判で争われました。この裁判は建築雑誌でも取り上げられ、工務店や材木屋さんの多くは注目していた事でしょう。その理由は、木は乾燥すれば割れる、木が割れると言う事は建築屋さんから言わせると当たり前の事だからなのです。

この裁判は4年程争われ、構造材（木材）の割れについて東京高等裁判所から判決が出ました。その判決は、

**「グリーン材の割れは木材の欠陥とは見なされない。」**

でした。この判決、どう思われますか？

簡単に言うと、木の柱や梁は割る、ということが認められたということです。

今回の事案は、お施主様が

- ①住み始めてからビシッ、バシッと音がする。
- ②揺れを感じる

という事でした。

それを工務店が補修し、問題の原因を木材（グリーン材だった：グリーン材とは乾燥がされていない生に近い木）の割れと決めつけ、構造材を納品した材木屋に補修費用を請求したのです。

ここで、裁判に提出された東京大学名誉教授・農学博士や社団法人全国木材組合連合会、の意見書を見ると、

**心持ちの木材であれば、乾燥して割れるのは通常現象**

**強度試験結果では、割れの大きい材程、曲げ強度が大きい**

**木材に割れが生じたからと言って、構造上の理由で補修工事を行う事は、通常あり得ない。**

という事が書かれていました。割れても心配ないと言う事です。

このグリーン材は今でも多く使われていますが、主要構造部には、少なくとも乾燥材を使っているか、または集成材を使用しているかを確認したほう

が良いでしょう。また、乾燥材でも割れが無いとは言えないので、同じ判決が出たかもと言っていました。

昔の家は、ほとんどで木の割れる音がしていました。でも、木の割れを見ると、我々も心配になりますね。

平成16年の裁判では、ドイツ製集成材の19本の柱が剥離したと言う事が争われました。判決は私個人としては理解出来ない内容でした。この場合の判決は、剥離しても通常有すべき安全性を欠いているとは認められない。だったそうです。材木屋としては、すぐに交換すべきだと思います。私もこんな材木屋からは絶対に買いません。



## 構造材

木材等、柱・梁等を構成している材料。

## 瑕疵

建物における問題・標準的な施工をしても出て来た問題

## グリーン材

乾燥させていない木材・割れやすい・強度にばらつき多い

## 乾燥材・KD材

乾燥させた木材・比較的割れにくい・強度にばらつき多い

## 集成材

木材の悪い部分を取り除いて貼付けた木材・強度や品質が安定している  
割れにくい

## 3.5寸柱と4寸柱、どちらが強い？

「見学会で、柱の太さはどのくらいですか？」という質問を良くいただきます。皆さん、家の強度について心配しているのですね。でも、柱を太くしただけでは家は強くなりません。

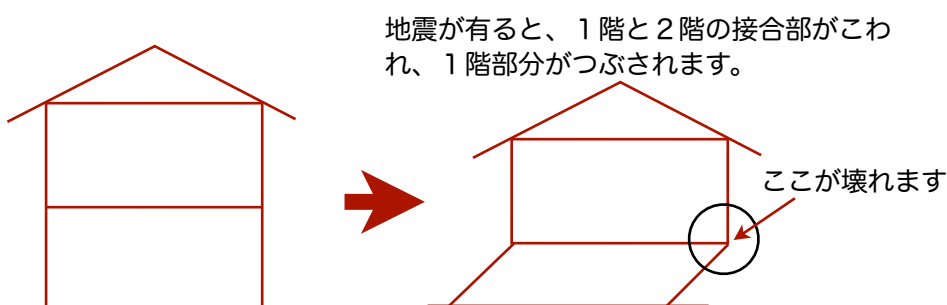
それは、地震等で家が倒れる場合、柱が折れるイメージが有りますが最初から単純に柱が折れるわけではないからです。実際には、柱と梁の接合部が破綻し家の2階部分がスライドするように倒れることが多いようです。

そのため家の強度には柱の太さも大切ですが、構造体力壁がどのように使用されているかということが、柱の太さ以上に大切なのです。

最近では、構造体力壁は筋交いと面材の2種類が多く使われています。筋交いは、梁と柱をつっかえ棒のような形で支えます。面材は、柱と梁・土台を構造用合板や同等の板で支えます。強度自体は、一長一短があり、どちらが強いとは一概には言えないようです。

また、構造耐力壁の配置は、法律上で4分割法を使用するか、偏心率を求め、バランスよく配置する事が定められています。これは、いくら家を強くするつもりで補強しても、バランスが悪いとその補強が全く役に立たず、逆に家を壊してしまう事も有るためなのです。

また、私が重要視しているのに質問された事が無い事が有ります。それは**梁の太さ**です。柱を太くして見かけだけ強くしても、梁を細くすればコストが落とせます。でも、それでは強い家にはなりません。梁の太さをきちんと考えないと、2階の床が微妙に振動して音が響きやすくなる等、柱以上に実生活に問題が起きやすいので注意が必要です。



### **3.5寸柱**

105×105角の柱

### **4寸柱**

120×120角の柱

### **4分割法**

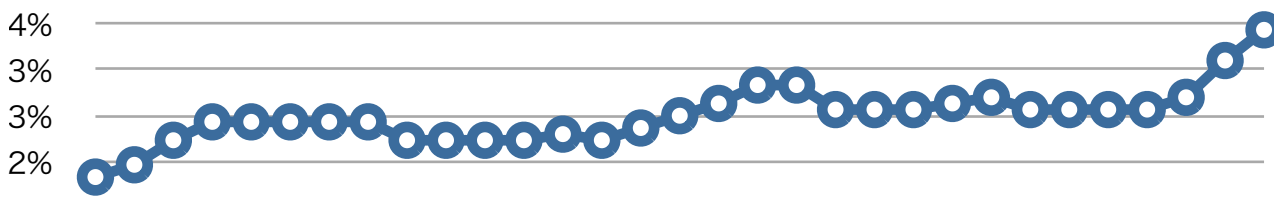
簡易的に構造耐力壁のバランスを確認する方法

### **偏心率**

コンピューターを用い、バランスを確認する。こちらが望ましいが、一般住宅ではあまり普及していない。

# 金利が上がると、支払が変わる？

さて、今回のトピックは金利です。お恥ずかしい話、銀行の金利の載っているホームページを見て、間違いと思って電話をして確認してしまったくらい、2ヶ月で金利が上がった事が有るのです。下のグラフがその時から2年程前からのデータになりますが、最近を表す右側の伸びが今までにはなかった程大きい事が分かります。



さて、この年の5月の金利が2.9%でした。7月が3.45%まで上がりました。それでは、実際に借入した場合、どのくらいの差が生じるのでしょうか？下の表がその計算結果です。

金利	2.90%	3.45%	差額
毎月返済額	¥75,858	¥82,080	¥6,222
総返済額	31,860,452	34,473,508	¥2,613,055

借入額2000万円 35年返済 ボーナス無し

なんと、同じ金額を借りて、同じように返済しようとしても、2ヶ月前の人と比べて6000円以上も毎月多く返済をしなくてはなりません。総額で考えると、260万円以上も支払わなくてははいけないのです。

本来、これだけ金利が上がったりすれば、もっとTVとかでニュースになってもおかしく無いと思うのですが、この時は静かなうちにこのようになってしまいました。とても恐ろしい事です。

でも、慌てたりしないで下さいね。慌てて家を建てても良い事は有りません。このような時ほど、じっくりと構えて、しっかりとした資金計画を考えての家づくりが必要なのです。

# 中古住宅を購入する時のポイント

以前、東北で地震がありました。大きな地震があったのに、建物の倒壊とかは少なかったように思います。何しろ驚いたのは、道路が300mも移動していたと言う事。あれほどの大規模な地殻変動はなかなか有りませんね。

寒冷地での地震は少なく有りません。新潟の地震を思い出す方も少なくないでしょう。新潟の地震と共通している事、それは住宅の被害が意外に少ないと言う事です。

理由は幾つか挙げられます。

まずは、雪国は温暖な地域よりも頑丈に出来ていると言う事。雪が載っても壊れないように、関東の家等よりもしっかりできていますし、屋根も軽く作ります。北海道の家等は1mの雪が積もってもびくともしないそうです。

もう一つは、むやみな構造補強をしていない事。阪神大震災で分かった事は、構造補強や増改築をした家も壊れている、と言う事です。なぜ壊れるのかと言うと、バランスの良い補強をしていないからです。柱と梁だけ補強して基礎を補強しないと、基礎に力が集中して壊れてしまいます。バランスを取らずに柱や梁を補強しても、力は弱い所に行ってしまう壊れます。

**特に注意していただきたいのは、昭和56年以前に建てられた家である場合です。**

これは、この年以降構造計算が変わり、この年以前の建物は、倒壊する可能性がとても高い事が分かっているためです。

建築年を知るには、市役所の建築指導課で確認申請の書類を見たり、法務局で謄本を取る事により分かります。曖昧な方は、この機会に必ず確認して下さいね。あなたの命に関わるかもしれません。

## 建築確認上の耐震強度

昭和56年6月1日から計算が変わり、それ以降の建物は強度が強くなっています。阪神大震災でも、それ以前と以後の建物の被害状況がずいぶん違っていたと言われていいますので、ご注意ください。

# 外断熱は暖かくなりにくい？

日経アーキテクチャーに外断熱に付いての説明が載っていました。タイトルは「外断熱は暖かくなりにくい？」確かに外断熱の家は寒いと言われる事が有ります。それはどのような時でしょうか？



雑誌によると、「外断熱は基本的に全室暖房を継続的に行わないと暖房効果を発揮しにくいのですが、建て主が暖房を継続的に行わない「間欠暖房」を実施していたりすると、暖房効果が低くなります。」とっています。

そうですね、外断熱は建物内部の下地や柱、梁に蓄熱され温度の安定化がとても高くなる効果もある工法です。特にRC(鉄筋コンクリート)工法ですとこのような事が起こりやすくなるとも言われています。

では、木造ではどうでしょうか？当社では外断熱を標準としていますのでお客様の意見を多く聞くのですが、比べて寒いと言う事は聞きません。

でも、寒い時は有ります。春先です。外が暖かくなった場合、断熱性能が高いので建物内部がその暖かさに追いつかず、外気温よりも気温が低くなってしまいます。その分暖房を付ければ良いかも知れませんが、それももったいないですよ。素直に空気を通してお部屋を暖めても良いかも知れません。

どんなに性能が良い物でも、きちんとした使い方をしなければ良い結果は生まれません。ただ家を建てるだけでなく、使用方法もしっかりと学びましょう。

外断熱の欠点としては、重い外壁材が使えない事です。外壁材と柱を直接留める事が出来ないからです。一般的なサイディングは問題有りませんので、神経質になる事は無いでしょう。

一番普及している断熱方法は内断熱と言います。北海道等の寒冷地等でも多く使用されています。内断熱工法の最大のメリットはコストが安い事。施工が簡単な事。ただし欠点も多く、しっかりとした工事をしないと内部結露を起こし建物を痛めてしまいます。

内断熱を採用する場合、出来れば天井裏は外断熱の工法を採用すると良いでしょう。天井裏の断熱は、グラスウール天井裏に敷くだけなんです。これでは隙間だらけで効いているとは思えないためです。

防火に関しては、外断熱の方が内断熱より弱いと言っていますが、ネオマフォームのような火にも強い断熱材も開発されています。外張断熱工法促進協議会が、外断熱と内断熱の比較を載せていますので、右に掲載します。参考にして下さい。

## 日経アーキテクチャー

専門家向け建築関係の雑誌の一つで、オフィスやマンション、住宅まで建築全般を網羅している。通販のみでの販売で、書店では販売されていない。

## 外断熱工法

外断熱工法とは、構造躯体（柱・梁）の外側に断熱層を設置する工法の事。魔法瓶のように冷暖房効果が高まる断熱層を構築できる。

## 内断熱工法

柱や梁の間に断熱材を入れる工法。工事が簡単で一番普及している。

# 見学会では色々な質問を受けます

## 木造と鉄骨造の違いは？

以前は鉄骨の方が性能的に高いイメージが有ったのですが、その差はほとんど無くなってきています。木造は、価格が比較的安く、断熱性能も上げやすい構造です。リフォーム等もしやすいので、将来的には安心ですね。鉄骨はしっかりしたイメージは有りますし、事実間違いではありません。極端に大きな部屋を作ったりする際には比較的対応しやすいです。

でも、一番大切なことは家を造ってくれる人の気持ちです。強度が心配であれば、どれだけ余裕を持って設計しているのか？断熱が心配であればどのような工法と材料を使っているのか？設計者の考え方一つで、木造の家も鉄骨の家も、良くも悪くもなってしまいます。建築会社の人がどれだけあなたの事を考えてくれるか、それが一番大切ですよ。

## 木造

柱、梁等の主要構造部に木を使用します。木にも種類が有り、無垢と集成に分かれます。無垢の柱には、ヒノキ、杉等が使用されます。集成材の柱にはSPFが使用されます。

## 鉄骨造

一般住宅では軽量鉄骨が使用されます。軽量鉄骨、はビルや倉庫で使う鉄骨と

## サッシの気密性能は？

「アルミサッシの引違いは気密が悪いよね、やっぱり樹脂サッシの方がいいよね！」

そうですね。それでは、サッシの気密はどのような基準があるのでしょうか？JIS基準を見てみると4つに分かれています。A1～A4まであり、A4が最高等級となっています。

当社で多く使用しているトステムにこのところを聞いてみました。現在使用しているサッシには大きく分けて3種類あります。アングル樹脂サッシ、アルミ樹脂複合サッシ、樹脂サッシです。その中に、引き違いや滑り出し等沢山の種類があります。それでは、これらのサッシの等級はJISで言う所のどれに当たるのでしょうか？

答えは簡単なので表にもする必要がありませんでした。全部A-4等級だそうです。最高等級に対応しているわけですね。引き違いも最高等級の気密性能を持っているそうです。別なメーカーで、シャノンと言う樹脂サッシのメーカーがありますが、ここのサッシもA-4等級です。ただし、厳密に言うと引き違いは構造上多少気密性は悪いそうで、縦滑りとかの方が気密は良くなるそうですが、一般的な使用方法で気になるレベルでは無いでしょう。

### **アングル樹脂サッシ**

建具本体はアルミで出来ているのですが、建具の枠の一部が樹脂で出来ています。

### **アルミ樹脂複合サッシ**

建具の室内側が樹脂で出来ていて、外側がアルミで出来ています。

### **樹脂サッシ**

建具の本体も、枠もすべて樹脂で出来ています。アルミサッシより枠が太くなっています。断熱性能が良く、寒冷地ではほとんどこれが使われています。

## **プランを考えるのは楽しい？**

「プランを考えるのって、楽しいでしょう！！！」

よく言われる言葉です。正直に申し上げますと、私は黙ってしまう事が有ります。う〜ん、と言う感じです。もちろん楽しいと言えば楽しいのです。でも、私の考えたプランで、あなたがこの後数十年も生活する、私は家相や風水等の事を細かく言うつもりはありませんが、やはりしっかりしたプラン

を作らないといけない、お客様が気づいていない事も私が気付いてアドバイスをしていかななくてはならないのです。

そのように考えると、楽しみよりもプレッシャーの方が強いのかも知れません。そして、あなたが悩む以上に私が悩まなくては、いけないのだとも考えています。何しろ大きい買い物です。大きな借金もします。その事を私の気持ちの中に置いて、いつまでも笑顔のある家を造れるように、プランの作成をしています。

## メーターモジュールはどうですか？

ずいぶん前から言われていたメーターモジュール、一時期程の話題は無くなりましたが、一部メーカーが採用しています。これは、家の基準単位を今一番普及している尺モジュール（910mm角）では無くて1m角にしようという考えです。それだけ居室も廊下も広くすることができます。国の方でも推進していました。

結果は、ほとんど普及していません。これは、部屋を広くしたくても、最終的な建物の大きさは変わらないからです。材料も、今だに流通している材料のほとんどは尺モジュール用です。メーターモジュール用は高く、コストに跳ね返ります。

では、なぜ皆さんはメーターモジュールに興味を持つのでしょうか？話を聞くと、居室とかではなくて廊下や階段を広く取りたいという事らしいのです。これは、尺モジュールでも出来るのでお考えの場合には設計者にしっかりと伝えましょう。尺モジュールの中に1m幅の廊下も作れるのです。

建築会社でメーターモジュールを強く進めるのはどのような会社だと思いますか？ローコストをうたうフランチャイズの会社が多いのです。何故か？広告上の坪単価を安く表示できるというのが理由です。実際作ると安くはないのが欠点です。

## メーターモジュール

1mが基準

## 尺モジュール

0.91mが基準

## 尺とメートル

メートルは長さで尺の約1.1倍、面積で1.2倍の大きさになります。30坪の家が36坪になるわけです。でも、費用が30坪と36坪で同じわけ有りませんね。ケンペイ・容積率の緩和も有りません。

## 次世代省エネ基準とは？

今普及している基準の上の基準が次世代省エネです。基本的には国が定めています。今の基準に比べ断熱材を倍以上入れますので、夏は涼しくて、冬は暖かく快適に過ごせるでしょう。気になる方がいても当然です。でも、次世代に対応させるには、断熱材を増やさなければ行けませんから、材料費も手間代もかかります。数十万円のUPになるでしょう。

また、国が作る基準は細かい建築仕様には対応していません。単純な計算で複雑なお家の材料を決めています。ですから、数字上では性能があまり良く無いように見えても相当な性能を出してくれるような外張り断熱もあります。事実、私がこの事を担当部署へ質問した所、「そんな細かい所まで考えられない。」と簡単に言われてしまいました。

この事からわかる事実は、一見性能が良いお家でも、実際にはそれほどの性能が出ない可能性があると事です。断熱材を押し込むだけでは暖かくて涼しい家にはならないかも知れませんから。

もう一つ、忘れていただきたい事とは断熱材を厚くするだけでは快適にはならないという事。きちんとした空調設備や換気設備が必要です。断熱材を入れただけでは、暖かい家にはなりません。何らかの暖房は必要です。

## 次世代省エネ基準

現在多く採用されている断熱基準の、以下の量の断熱材が必要です。

屋根：3.3倍

壁 : 2.1 倍

床 : 2.5 倍

サッシ・玄関ドアも変わります。

# 建物の大規模な実験とは？

次は少しショックな報告です。

「建築基準法にあわせて作れば、安心！、大きいビルならなおさら安心！」と、お思いのあなた。実験でそれが覆されてしまいました。TVで見た事のある方も多いかも知れません。

最近の建築業界では実大振動実験が行われています。今回の実験は、4階建ての鉄骨で、建築基準法ぎりぎりの建物（ただしほぼ真四角なシンプルな形）に、阪神大震災の揺れを加えました。問題無く揺れて、そのままの形で残る事を予想しての実験だったはずですが結果は、、、1階部分の柱が座屈（折れ曲がる事）しました。1階にある6本の柱が同時に折れ曲がったそうです。

次に住宅です。築31年の住宅（見るからにバランスの悪そう）な家を2棟実験施設に移築しました。1棟はそのまま、もう1棟は耐震補強をしました。耐震補強は建築基準法の1.84倍です。結果は、移築しただけの昔のままのお家は崩壊、耐震補強した建物は崩れはしなかったものの、「大破」に近い損傷を受けました。これは、建物自体の経年劣化による悪影響のようです。これは予想通りですね。

ちなみに、阪神大震災では多くの古い木造住宅が壊れました。これにはある共通点があったようです。それは、リフォームされていた家が多かった事。耐震補強とかをしても、それがあだとなりかえって建物をバランス悪くして壊してしまったようです。鳥取の地震では、古い建物も新しい建物も倒壊率が変わらなかった事からもこのような事が考えられるようです。ただし、地震についてはとても難しく、揺れかた等要素が複雑なので一概には言えませんので注意して下さい。

地震の実験で壊れなかった建物があります。どんな建物か分かりますか？実は耐力壁等ほとんどない、現在ではなかなか認可さえ取るのが大変な建物です。柱と梁だけで出来ています。基礎もありません。屋根は重い瓦！なんと、昔の住宅なんです。それも伝統工法（要するに100年くらい前の家）で建てられたお家なんです。多少の損傷はあったようですが、実験前から破

壊はしないだろうと考えていたようです。それにしても、昔の技術ってすごいですね。

## 実大振動実験

実物の建物を建て、実際に機械的に揺らす実験です。今回の実験は兵庫耐震工学研究センターにある世界最大の実験装置でおこなわれました。1200tまで載せられます。

## 伝統工法

戦前の建物です。現在のように筋交いや構造面等無く、梁や柱の組み合わせだけでほとんどもたせています。基礎も無く、玉石の上に束（柱のようなもの）を乗せています。この玉石と束が免震構造となっているようです。

## 建築確認上の耐震強度

昭和56年6月1日から計算が変わり、それ以降の建物は強度が強くなっています。阪神大震災でも、それ以前と以後の建物の被害状況がずいぶん違っていたと言われていいますので、ご注意ください。



# タマホームの25.8万円は本当か？

あのローコストで急成長した会社「タマホーム」。ローコストで売っている会社ですが、実際はどうなのでしょう。本当に安く家が建てられるのでしょうか？とても興味ある記事が社長の玉木さんのインタビューとともに載りましたので報告します。

タマホームが設立されたのは1998年、九州の福岡だそうです。それから10年で完工7600棟、売上1290億、全国制覇とアメリカ、中国進出を狙うまで急成長した会社、それがタマホームです。

ここの売りは、徹底した価格、広告では25.8万円だそうです。なぜ、25.8万円と言う金額を出しているのか、それは、坪50万円が相場時代に、半額にして24.8万円を出そうと考えた事が原点だそうです。

それでは、実際に建てた販売金額は幾らくらいになっているのでしょうか？知りたいですね。それが、この表です！！記事に載っていたすべてを掲載しました。安い部分だけ外したのではずるになってしまいます。

金額	面積	坪単価
4000万円	50坪	80.0万円
2000万円	45坪	44.4万円
1480万円	35坪	42.0万円
2600万円	45坪	57.8万円
3000万円	40坪	75.0万円
2000万円	44坪	45.4万円

価格については、仕様やこの金額の中に入っている内容までは書いてありませんので詳しくはわかりませんが、せめて30万円台に入っているのかと思っていました。これではどこの会社とも変わらないかなという印象です。

社長は「元々の価格が安いので、オプションに目が行く。看板商品の単価は上げたくない。庶民の味方ですから。」と語っています。

建てた感想は、私が思っているよりは良いようです。と言うのも、建築業界ではクレームもNo1と有名だからです。これだけ急成長しているのですからひずみも少なくないでしょう。

### ★タマホームで建てた理由

- 「営業の対応が良い」
- 「設備が良い」
- 「設備が良い・営業が信用出来そう」
- 「コストが予算内」
- 「資金計画分かりやすい」
- 「コスト等を考え十分と判断」
- 「部屋数・設備が良い。営業も良い」
- 「坪単価が安い」

比較した会社：平均3社

### ★満足した所

- 80点「見た目と質」
- 70点「質・材料・設備良い」
- 86点「暖かい」
- 40点「予算内での2世帯」
- 90点「建物良い」
- 95点「装備・アフター」
- 80点「営業・工務の対応。最新設備」
- 60点「特殊な形での努力」

### ★タマホームの不満は？

- 「終わったら安くはない。オプション多い」
- 「トラブル対応が遅い」
- 「施主が現場監督しなければならなかった」
- 「営業が無責任。期限内に完成せず、その後も修正多い」
- 「自由設計でなく、それを先に言わない」
- 「もう少し提案が欲しい」
- 「自分から関わらないと、状況すらつかめない」
- 「4年目で標準装備の壊れあり」

参照：「日経ホームビルダー」

# 建築中のお家の近くで火事！

私が宇都宮の家でくつろいでいた10時45分頃、携帯が鳴りました。そこからは叫び声。『火事だよ！あんたの分譲地の方で燃えているよ！すごい炎だよ！』

そこで思い出したのがWebカメラ！（工事現場に設置してある、インターネットを利用したカメラ）。そうだ、あそこならば見えるはず。急いでコンピューターからカメラを見る事にしました。そこで見た映像は想像を超えていました。建てている家が真っ赤になっているんです。

急いで車を走らせました。宇都宮環状線を走っている最中に電話が鳴りました。「お宅の建築途中の建物から煙が出始まっているよ！」

鹿沼街道を走り、高速道路を超えるあたりからうっすらと鹿沼の方の空が赤くなっています。その色が近づいて行くにつれ濃くなっていきました。

## 午後11時15分頃：現場へ到着

燃えている場所は分譲地南側の材木屋でした。昔から有る製材工場で燃える物がいっぱい山ずみになっていた場所です。やられた！でも、私の家は燃えていない。よかった〜〜〜、。見物人が多くいる中、私は一番被害の及びそうな建物の外観を急いで確認しました。特に問題はなさそうです。そこで、すかさず足場を登りました。建築途中の建物なので、外壁の下地のみ。防湿シートが解け始めている事が確認できましたが燃えてはいない様子。煙の出ていたと言う屋根に着いた時にも、材木からヤニが出ていましたが、燃えたり焦げたりしていない事が確認できました。ただし、2階の窓ガラスが1枚割れていました。



この時の現場の熱さと言ったらものすごかったです。25m以上はなれていたと思いますが、熱くて顔を手で覆いました。

火事現場に一番近いお家のお客様もいらっしゃいました。心配そうに見ています。

### 午後11時半頃：始まらない消火活動

水が出ないというので消火活動がまだ始まりません。水が出るようになったのはしばらくしてから。でも、消防の人も私の建物にもかけてくれて、少しほっとしました。



ここは当社の分譲地内なので、私のお客様も多くいます。皆さん心配して出てこられていました。皆さん落ち着いて行動されていてずいぶんと安心させていただきました。

消火活動の最中にはすごい水蒸気が出ていました。私にとってラッキーだったのは、風向きが私の建物とは逆だった事。というのも、煙が逆の方向へ行ってくれたので火の粉をかぶる事も煤ける事も有りませんでした。

### 深夜2時頃：火も弱くなり急に寒くなりだしました。

消防士の方が延焼を食い止めるようにがんばっている事がよくわかりました。でも、私の建物近くの火はなかなか消しません。どうも消防士が寒いので暖を取っている様子。う～～ん、早く消してほしい！



お客様が帰った後も私一人でしばらく残りました。その後、火事場の周りを一周したのですが、驚いたことに消火のためにまいた水が道路の上で凍っていて、足下がすごく悪なっていたのです。

この頃残っている火は、少しだけ。もう問題は無いと思い家に帰りました。家に着いたのは4時過ぎでした。

### 次の日、朝一番で現場に

私の建物は元気にそこに建っていました。構造材等の大きな被害は無い事が確認できました。これは、火災に強い断熱材のネオマフォームが家を守ってくれたのだと思います。

消防車が来て放水をしていました。材木が山づみになっていたのに、中までは消えなかったのでしょうか。

### 今回の火事で確認できた事が2つ有りました。

- 1、Webカメラで、離れた場所からリアルタイムの現場が確認できた。
- 2、ネオマフォームを使用したのに、延焼が食い止められた。

この2つは、事故が起きた際に迅速な行動をとり、家を守るという意味でとても大きかったと思います。

- 3、火災保険に入っていて本当に良かった。

火災の場合、**出火元からはまったく補償されません**。実際に、出火元の人には挨拶にも来ませんでした。火災とはそういう物なのだそうです。火災の際には自分で守らなくてははいけません。火災保険には必ず入っておきましょう。



# 食器洗い機は汚れる？

私のお勧めの台所用品、それは食器洗い機。これはいいです。毎晩食器洗いをしている私もおお助かり。「洗はなくては、、、」という精神的なプレッシャーも少し減ります。ひどい汚れには多少水で流しますが、こびり付いたご飯粒もとれますし、コップもピカピカになります。

と、皆さんに言っていて疑問に思う事。それは、

「食器洗い機って、汚れるの？」

そうですね、心配になりますね。お皿から落ちた汚れがこびり付いていたのでは清潔ではないし、安心して使えませんね。

そこで、今回特別に、といたしますかあなたの疑問を解決するために私の家の食器洗い機を大公開します。

ドンドン！！

なぜか少し恥ずかしかったりします。

## 食器洗い機の手前

白い針金の部分に食器を挟みます。真ん中あたりの白い部分にはお箸やスプーンを入れます。汚れはどこにも見えませんね。



## 食器洗い機の奥側

下に有る銀色の部分に食器から落ちたご飯粒等がたまりやすくなります。洗濯機と同じで中は汚れません。洗濯機のようにドラムの裏が無いので、カビが生える部分も無いようです。



## 食器洗い機の全景

この中で60～70度くらいのお湯を噴水状に勢い良く出して洗います。高温で洗うのでカビ等も発生しにくいと思います。洗っている時は熱い蒸気が前面に出るので注意しましょう。



## 食器洗い機のコツ！

食器を洗うのは、タイマーで11時以降の夜にしましょう。深夜料金で割安になります。

# いつが建て頃？

お子さんが、大きくなった時の悩みです。

「今は夫婦2人暮らし、家を建て替えようか迷っています。もう60だし、どうしたら良いのでしょうか？」

お子様のために建て替える事も多いのですが、それ以上に多いのが、50歳以上でご夫婦2人のために建て替えを希望される方。でも、今の家でとりあえず不自由はしていないし、このまま今の家でもいいかな？という考えです。それぞれのメリットとデメリットを考えてみましょう。



## 家を建てなかった場合

**メリット**：お金を使いませんので、旅行や遊びに使う事が出来ますね。お孫さんにオモチャを買ったりも。

**デメリット**：今まで通りの寒い家に住まなくてははいけません。ストーブ用の灯油を運んだり。リビングは暖かくても、お風呂やトイレ等温度差が大きいとヒートショック等で倒れ、障害が残る可能性が有ります。20年もすると補修も必要ですので、いずれにせよリフォーム代で300万円から700万円、またはそれ以上必要でしょう。

## 家を建てた場合

**メリット**：これからの生活に合った家に暮らす事が出来ます。冬は暖かくて夏は涼しい。設備も新しく気持ちいい。友達やお孫さんも喜んで遊びに来てくれます。環境が良くなるので、長生き出来るかもしれません。

**デメリット**：大きな費用がかかりますので、その後の生活には若干の我慢が必要かもしれません。でも、光熱費等は下がる可能性が大きいです。

この内容をどのように評価するかはあなた次第ですが、出来れば60歳前半には建て替える事をお勧めします。と言いますのも、建て替えの際には仮住まいや引っ越し等、精神的にも体力的にも大変な事が有りますので、まだ余裕が少しでもある時にお勧めしたいのです。

# 設計事務所に設計を依頼

最近、デザイン性の良い家を求めるため、設計事務所へ設計を依頼する方が増えていきます。確かに雑誌等で見える家はカッコいいですね。でも、安心して住める家を求めるにはカッコよさだけでは危険です。幾つかの注意点がありますので、一緒に考えてみましょう。

実を言うと、一番難しいのはそれぞれの契約かもしれません。設計事務所に依頼する場合、基本的にあなたは設計士と、工務店の2社と契約を結ぶ事になります。さて、住み始めてから不具合が出ました。明らかに設計ミスです。1500万円もかけて建てた家です。設計事務所に払った設計料は100万円でしたが補修するには500万円かかります。さて、この補修はどちらがしてくれるのでしょうか？工務店は設計通りにやったと言うでしょう。設計事務所は100万円しかもらっていないので、それ以上の保証は出来ないと言い張ります。400万円は誰が払うの？という事が発生します。この事は、弁護士に聞くととても難しい内容だそうです。

施工を入札で決める方もいるそうです。私のように施工を大切に考えている人からすると考えられない方法です。色々な職人と付き合う程、施工の出来に差が大きい事を知っているからです。同じ材料と同じレシピで料理を作ったら、あなたと私では、同じ料理でも少しずつ味も見た目も異なりますね。何人もの料理人が作っても違いが出るでしょう。建築もそれと同じです。工務店は、まず設計士にどこが良いか相談しましょう。その中から、実際の工事現場を見せてもらって、良い工務店を選びましょう。そこから価格の交渉です！

設計事務所に頼む場合には、ほんとにいい人に当たればとても良い建物が出来ます。でも、それを見極めることはとても難しいです。20年、30年も住む家です。本当にそれだけ、それ以上もつように設計されているのか、本当に住みやすい、使いやすいのか、デザインだけではなく、もう一度落ち着いて考えましょう。

最後に、雑誌等に紹介されている家は、構造や法律等で疑問が有る家も少なくありません。見た目にとらわれず、その点をきちんと説明してもらって下さいね。

## 設計事務所に頼む際のポイント

- 1、見た目だけにとらわれず、構造的に無理が無いのか、雨漏れが心配ないか、出来れば別な人に見てもらおう！
- 2、設計事務所と、工務店の契約を再確認して、責任の分担をはっきりしてもらいましょう。

# ヒートショックにショック！

## 知らなかった真実

寒くなった昨今、家の中では意外なところで事故が起きています。それも、年間1万4000人（東京都老人総合研究所の前川佳史さんより）もの被害者が出ているといます。その原因は何？、段差でつまずいた？、階段から落ちた？、それ以外の原因、それは寒さ！！

この事を知ったとき、大学の仙台出身の友達が夜にトイレで倒れる人が多いという事を言っていた事を思い出しました。まさにこれだ。これをヒートショックと呼んでいます。



暖かい部屋から寒い廊下へ出ると血管が収縮し血圧が急上昇します。ブルブルと震る事がありますね。特に高齢者は血管がもろくなっているうえ血圧の上昇が大きく、脳出血等を起こしやすいので、結果として脱衣室や浴室、トイレで倒れるという事になるので注意が必要です。

逆の原因でも同じようなことが起きます。入浴等で急に体を温めると、血管が広がって血圧が低下し、さらに発汗作用で血液粘度が上昇します。今度は脳梗塞や心筋梗塞、失神等を起こしてしまうのです。

ヒートショックを防ぐには、快適な生活をするのが、こつです！

どのようにすればヒートショックを避ける事が出来るのかを説明しますと、

脱衣所と浴室を暖めて下さい。脱衣所は小型のヒーターを使用すると良いです。（私は小型の石油ファンヒーターを使っています。）

浴室は、浴槽のフタを開けておき浴室を暖めておく。シャワーで浴室を暖めるのも効果的です。現在のユニットバスであれば暖房機が着いているので（住宅メーカーによって違いますが、、）それを使用してください。湯温

も高すぎないように40～41度程度にしてください。適温で時間をかけて入浴した方が、体には良いようです。

トイレでは、脱衣所と同じように小型の暖房機を使用しましょう。トイレを冷やす原因は換気扇にもあります。換気扇を回していない時に、フタが閉まり外部の冷気が入らないような換気扇を使用しましょう。暖房便座の熱源と合わせ、少しはひんやり感がやらわぎます。

私の家は、中古の家をリフォームして住んでいます。断熱材は、壁もグラスウールが100mm入っているのでそれほど悪くないはずでした。窓ガラスはペアに交換しました。それでも寒いです。特に廊下・トイレの寒さは格別です。高齢な方にはお勧めできない家ですね。

私が建てさせていただいた妻の実家は外貼り断熱で、蓄熱暖房機を24時間動かしているから寒くはないとの事です。こういう事を経験すると、リフォームを専門でやっていた私にとってここに限界を感じてしまいますね。見学会をした家も、新しい家はとても快適。床で子供が寝転んでいるのを見た時に、断熱と蓄熱暖房機の効果を感じた。あの家は快適だけではなく、長生きできる家なのかもしれないですね。

# 質問にお答えします??

## 確認申請で、構造計算はやっているのよね？

話題になった姉齒問題から早くも数年が経とうとしています。確認申請の内容は厳しくなりました。特に木造3階建て以上の構造計算が必要な建物は大変です。

さて、木造2階建てですが、確認申請レベルでは厳密な構造計算書の図面添付は必要ないので、構造計算はしていない可能性が高いです。

私は壁量安全率・偏心率・壁心率などの構造計算をして、確認申請書に添付しています。これらを行うと、建物の揺れがバランス良くなり地震などに対してより強くなるのです。

実査に頼む際には、どのような考えで構造を考えているのか、良く聞いてみて下さいね。

## 材料はムクが良い？集成材が良い？

木造住宅では、構造材に大きく分けて2種類あります。それが「無垢」と「集成」です。10年くらい前はまだ集成材が高くてムクがほとんどだったのですが、現在では集成材の方が安くなっているというのは時代の変化ですね。

### 集成材とは？

は何と言っても品質が安定している事です。特に構造計算をした場合には、この事は大切です。

多くの方が心配している事は接着剤におけるシックハウスと、接着剤が剥がれるのではないかと言う事。この2つの点については「JAS」認定になっているのでほぼ心配はないかと思えます。材料は、海外から輸入した物を日本で加工している場合が多いです。

## 無垢の材料は？

ムクの場合、製材して人工乾燥をした物を使用します。日本産で産地もはっきりとしますので安心感が有ります。杉や檜が多いです。

私の心配は、ムクは反り（そり）が有る事。最近のドアなどの建材は精度が高くなっているのに、反りについていけず音鳴りや擦りが生じてしまいます。梁などは乾燥して割れるので、新築後1～2年は夜などに「パキッ、パキッ、」と言う音がするので心配する人がいます。

車や、電化製品のように今の時代だからとムクの家に高性能を求める事は難しいです。でも、ヒノキはシロアリも出にくいし、構造もすごくキレイに見えますので、良く考えて選んでくださいね。

グリーン材と言うのも有りますが、乾燥していない木材なので使用しない方が無難です。店舗等、予算の限られた時には使用しているようです。

## 工務店と住宅メーカー違いは？

意外に難しい質問です。工務店にも住宅メーカーにも特に規定は有りませんのでそれぞれの会社が自分は住宅メーカーだと言えばそうなってしまいますから。工務店と言っているにも、年間100棟くらい有る場合も有りますし、住宅メーカーと言っているにも小さい会社の場合も有ります。ただし、工務店というと、ある建設会社や住宅メーカーの下請けをしている場合が有ります。

## オプションは割高？

こんな質問が有りました。

お客様：「1階に寝室を付けたいのですが、2階床の防音はどうですか？」

私：「それでは、少し防音マット等で対策をしたほうが良いかも知れませんね？」

お客様：「それはオプションだね。高くなりそうだね」

私が建てているお家の床の仕様は、合板24ミリの上にフローア-12ミリをひいています。特に音がうるさいと言うクレームは今まで無かった事と、「床はしっかりしているので安心した」というご意見もいただいていますのでこの仕様を標準にしています。

今回のように1階に寝室が有り、その上が子供部屋の時などは防音対策をお勧めしています。寝室への音の響き方と、リビングへの音の響き方を同じには考えられません。

ローコスト系の住宅メーカーでは、最初の基本金額は安くて、あれを付けたりこれを付けたり（シャッター、網戸、収納、2階トイレまで）で値段が上がってしまい、他社とほとんど変わらないか、余計高くなってしまおうと言う事が多いようなので、注意が必要な場合も少なく無いようです。

あなたの要望を取り入れていく事は当然ですが、要望はお客様によってまちまちです。しっかりとあなたの要望を伝えて下さいね。

## 今話題の外張り断熱はどう？

私は外張り断熱を標準で採用しています。それも旭化成のネオマフォームを使用しています。研究されている方は良くご存知だと思いますが、ネオマを使用した外張り断熱の家は安くても坪50万円を下らない事がほとんどです。それを当社では40万円台で販売することに成功しています。

採用の理由は、私がリフォームをして一番の限界を感じたところ、それが断熱性能を上げる事だったためです。基礎が壊れても、構造を補強する事でもたいていの工事は出来ましたが、この部分、断熱だけは私が満足できる工事が出来ませんでした。お客様は喜んでくれましたが、その工事に私としては納得出来なかったのです。現在でも断熱性能を上げるリフォーム方法はほとんど研究されていません。とても難しい問題なのです。

外張り断熱だとリフォームする際の心配もしている方もいらっしゃいましたが、特に難しい事は有りませんのでご心配なく。

注意が必要な断熱方法は、最近増えている細かい断熱材を吹込む方法（ブローイング）です。少しでも壁や天井をいじると断熱材がこぼれてきてしまいますし、点検やメンテナンスもしにくく、解体の際にも近所に飛んでしまうなど問題が有るので、当社では採用していません。

壁の中で発泡する断熱工法も気密が取れたりしていいのですが、後で配線（コンセントやLANケーブル）を増やしたりが難しいと言う欠点があります。

当社でも予算の関係からグラスウール100ミリ等を使用する場合も有りますが、この部分だけはおすすめしたいのです。

# あなたの土地が危ない！

## まず、自分の土地を再確認してください。

土地についての相談を受けていると、数十年の間気が付かなかった問題が突然現れる事が有ります。その一つが、面積が登記している面積より小さかった、と言う問題です。

その方は、登記面積が大きかったので、その分の固定資産税も払わされていきました。残念ながら、税金に付いても時効が成立してしまうので全額は戻ってきません。なんて言ったって後で転売する時の価値が全く違ってしまいます。私の知っている話でも、100坪程小さかったという話を聞いた事も有ります。この場合、どのように解決すれば良いのでしょうか。

最初は、売り主への交渉になるでしょう。仲介が入っていれば、その人にも相談しましょう。でも、土地は何十年も持つ物ですね。その時大切な事はやはり時効についてです。簡単に説明すると、相手または、あなたも知っていたら20年（悪意）。相手または、あなたも知っていなかった（気がつかなかった）ら10年（善意）で権利が無くなりますと言う法律です。この法律が有る限り、時間が経ってしまうと希望通りの解決は難しくなります。

## どうすれば、このような事が防げるのでしょうか？

1、購入した時の測量図を探してください。登記して有るかも知れないので、法務局へ行っても良いでしょう。

2、自分の境界のポイント（土地の角）がどこかを確認します。

自分の土地の大きさをメジャーで良いので測り、合っているか確認します。測量図には、すべての寸法が入っていないので、縮尺に注意して定規で測ってください。

私のお勧めは、測量屋さんに頼んで、境界協定を取り、測量図をきちんと登記する事です。費用は30～40万円ほどかかりますが、将来的にはそれ以上の価値を生み出すでしょう。

家を建てる時、土地の事については無頓着になって、何とかなるとお思いの方も少なくありません。しかし、この事を解決しないと家がまともに建たなくなる事もありえる問題で、解決する事に時間がかかる場合も少なくありません。早めに手を打っておいたほうが良いでしょう。

お友達にも話してあげてくださいね。なかなか話せない問題として困っているかも知れません。土地の問題からお友達を救ってあげましょう。

### **登記面積**

各地方の法務局に、土地は地番（住所のような物）と持ち主と権利関係、そして面積が記録されています。その記録の事を登記と読んでいます。その中の面積が登記面積です。

### **善意**

知らなかったこと事。良い事という意味ではありません。

### **悪意**

知っている事。悪い事という意味ではありません。

### **境界協定**

隣地の方や、道路管理者と、自分の土地はどこまでか話しあい、取り決める事。測量図を作り、法務局への登記もします。

# これは、困った、

さて、新聞記事を見てください。権威のある日本経済新聞の一つ、日経産業新聞の記事です。簡単に書きますと、「すごい被害が有った2004年の地震の時に半壊してしまい建て直ししましたが、中越沖地震でも半壊してしまいました。『住人は怒りを乗り越え、木造に対して半ばあきれ気味』と言うコメントを長岡市役所の人が出した。構造計算しただけで家は強くはならないので免震設備が必要です。でも、コストがまだ高いんです。」という内容です。

これは困りました。私自身の認識では、性能保証からの報告できちんと建てた家はほとんど被害が無かったと思っていたからです。

納得出来なかった私は、初めて日経産業新聞へ電話をしてしまいました。そこでの話は、「担当がないので、良くわかりません。もし、知りたければ長岡市の方へも電話してください。」という事でした。

そこで、今度は長岡市役所へ電話しました。住宅関係の阿部課長からお話をいただきました。

「それらの建物や耐震補強した建物についてはほとんど被害が有りませんでした。この記事のコメントも誰が言ったのか良く調べなければ解りません。現在、耐震性の件については非常に力を入れています。安心して下さい。」と言うような事を、力を込めて説明していただきました。また、長岡市長自身が一級建築士である事や、耐震補強の試験などこれから行う予定が有る事なども教えていただきました。

もう一度、日経産業新聞へ電話をしました。「性能保証？、何ですかそれ？そういうのが有るんですか。ぶっちゃけ、細かい事は解らないで書いてあるんですよ。」



建築業界の常識は、残念ながら日本経済新聞社において非常識だったようです。それにしても、もう少し調査と知識を得てから記事にして欲しいものです。

長岡市役所の阿部課長、お忙しいとこと本当に丁寧なお話、ありがとうございました。

# 200万円得する7つの質問

「色々な住宅会社を見ているのだけれど、どの会社の人も良い事ばかり言うので、何を信じたら良いか分からなくなった」と言う方には、しっかりと読んでいただきたい内容です。

聞くだけで200万円得する7つの質問をお教えするという事は、営業マンにとっては耳の痛い話でも有るので、当社は他の会社から嫌われてしまうかも知れない内容をお届けします。

ではまず、あなた様は営業さんには2つのタイプの人間がいる事をご存知ですか？少しだけ紹介しましょう。

**Aタイプ**：色々な事を知っていて、あなたなら〇〇がお勧めですよ！という言い方の営業さん。

**Bタイプ**：勉強不足で、そのことしか知らず「絶対にお勧めです」を繰り返す営業さん。

それぞれに悪意は有りません。お施主さまが選べばいい事です。でも気を付けなくてはいけない事が有ります。それは、ほとんどの方は、「まあ、そこまで言うなら・・・」と中途半端に納得してしまう事です。（納得するほうが楽ですので。）

無理やり納得させられると、その反動は家を建てた後にやってきます。家を建てた後にチラシを見たり、見学会に行ったりということで、後悔を取り戻そうとします。でも、その時はもう手遅れです。

そこで「家作りの素人でも分かる！プロへの7つの質問」を用意しました。なぜこの質問を？など細かい説明はここでは割愛しますが、なかなかパワフルな質問です。

家づくりは、良いパートナーに巡り会うかどうかで大きく変わります。良いパートナーに巡り合えるよう心からお祈りいたします。

## 家づくりの素人でも分かる！プロへの7つの質問

1. あなたの会社の弱点はどこですか？その弱点について、どう考えますか？
2. あなたは仕事が楽しいですか？なぜ、住宅の営業をしているのですか？
3. 御社の住宅はおいくらですか？なぜ、その価格なのですか。あなたなら建てますか？
4. その土地をなぜ勧めたのですか？どんな人に勧めましたか？あなたなら買いますか？
5. あなたに家づくりをお任せすると、どんなメリットが有りますか？
6. 営業の方から見て、家づくりに成功する人は、どんな人ですか？
7. 上司（会社）をどう思いますか？

# 家づくりの前に読むべき本とは？

家づくりをはじめの前にはどのように勉強すべきなのでしょう？まずは本を読む事だと思います。本を読むだけであれば後で営業さんとかにしつこく訪問されたり、電話をされたりする事もありません。それでは、どんな本を読めば良いのでしょうか？ここに1冊の本を紹介させていただきます。それが「家づくり出発進行」です。

「家づくり出発進行」はこの電子書籍を書いた一級建築士・西村 寛が書いた本です。

この本には、「安心して家づくりをすすめる順番とは？」、「自分が欲しいお家の間取りの作り方は？」、「安くて希望にあう土地の探し方は？」、「実際に工事が始まったらどうすれば良い？」、「新しいお家に住み始めてからの、住宅メーカーとの付き合い方は？」など、西村が多くの方と家づくりをして来て得た、安心して出来る家づくりに付いて書いてあります。

多くの方に読まれ、「わかりやすかった。」「不安だった家づくりをすすめようと思った。」等々、多くの感想をいただいています。

著者である西村の元に来た、「家づくりに疲れた人に、安心出来る家づくりを知って欲しい」という気持ちからこの本は書かれました。ぜひあなたもこの本をお読みになって、住んでからも安心の家づくりをすすめて下さい。

タイトル：「家づくり出発進行」

発売：星雲社

発行：日本建築出版社

価格：1365円（税込み）

全国書店・楽天ブックス・amazonにて好評発売中！

[アマゾンを表示](#)

[楽天ブックスを表示](#)

