

家と人生



正しい家を手に入れる！

伊澤多喜男

．．．．人と家と幸せ．．．．

家を手に入れる！あなたに！！

目 次

- 求めよさらば与えられん．．．．思い立ったが吉日！ P 4
- 家を手に入れる心構え．．．あなたの決心がものをいう！ P 5
- 先ず、あなた自身を知る・現実の話・お金．．一歩前進！ P 8
- 資金をどうする！いくらお金が借りられるかの計算式！ P10
- ポイントー長く借りて短く返す．．．中途返済が可能！ P13
- 月の返済額の計算式！ P16
- もう少し借りたいが．．連帯保証人・連帯債務者 P17
- 銀行裏話というか？ここが合否を決める機関！ P20
- あなたの理想の家は？・マンション・戸建て住宅・新築・中古 P23
- マンションをお望みの方ー細かい話ですが！ P25
- 一戸建て建売住宅（中古も含む）ー細かい話ですが！ P28
- 新築住宅．．．土地探しーどこに家を建てる！ P 30
- ① 展示場の〇〇ハウスがいい！ーというあなた！ P 31
- ② 街で見かけたあんな家がいい！ーのあなた！ P36
- ③ 夢の家はこんなものとスケッチがある！ーのあなた！！ P39

④ 特別何もない場合・ただ漠然と家が・これが普通かも！	P43
● 良い住まいの条件・・・幸せ家族の必須事項！	P45
◎ マンションの場合	P46
◎ 一戸建ての建売住宅（中古建て住宅）	P49
✻ 木造在来工法	✻ 木造枠組壁工法
✻ 軽量鉄骨造	✻ 重量鉄骨造
◎ 新築一戸建て住宅	P57
● 敷地と道路と敷地に対する建物位置の解説	P61
① 東南の角敷地 ② 西南の角敷地 ③ 南道路の敷地 ④ 北東の角敷地 ④－1 北西の角敷地 ④－2 道路が東南角敷地 ⑤ 東道路の敷地 ⑤－1 旗状敷地・突っ込み道路 ⑥ 北道路の敷地 ⑦ 西道路の敷地	
● 重要なポイントのまとめ	P67
● 終わりに「家造りは幸せづくり」です	P71

はじめに

「家を手に入れる」これは夢のある大きな行為です。自分の家をもって豊かな人生を、と誰もが描く人生設計、そんな夢を現実にするに

は、あなたのその想像力と住まいをゲットしようという強い意志力にかかっています。あなた次第なのです。そして手に入れた住宅は必ずや、あなたに大きな変革をもたらします。良くも悪くも大きな変化をもたらすのです。吉と出るか凶と出るかは、これが現実です。あなたの決断と正しい選択が必要です。新しい家がもたらす変化は幸せに満ちたものでなければなりません。幸せいっぱいの住まいを手にするには、どうすればいいのでしょうか？

●求めよ、さらば与えられん・・・思い立ったが吉日！

あなたは、自分の家がほしいと思った時に、どうするのでしょうか？家を手に入れるという事は、普通の人であれば、一生に一度の大事業です。家族を持ち家長として頑張るあなたは、出来れば家族水入らずの住まいを手にし、その家での豊かな生活を想像する、遠い未来の事ではなく、近未来の家族の在り方を思ってください。そうすれば、この本によって、あなたのなすべきことを知り、必ずやただの家ではなく、幸せに満たされた家を手にすることでしょう。家を手に入れて、不幸になる人もいますのです。間違った家を手にしてしまう人、何がそうさせてしまうのでしょうか？残念ですが、そのような人もいますのです。単なる新建材に包まれた、ただの新しい家、「まさか、こんな

ことになるなんて！」という後悔の無いように、あなたはしっかりと、求めるべきことを学ばなければなりません。

「家を手に入れるという事は、幸せをつかむこと！」なのです。一生に一度の買い物ならば、この本に出合ったことで、必ずや幸せに包まれた家を手にすることでしょう。

●家を手に入れる心構え・・・あなたの決心がものをいう！

先ず、何故、家を手に入れようとしてしているのか、あなたの心に聞いてみましょう。なんとなく「家が欲しいなあ！」って心にわいたら、それは神のお告げととらえましょう。今のその貧弱なアパートでの生活から抜け出す強い決意さえあれば、いつでも、夢の家が手に入るのです。考えてみてください。毎月支払っているアパート代に多少のプラスをすれば、更新時期を気にしたり、壁の傷を気にしたりという気遣い生活もなければ、何よりその貧弱な空間からあなたの望む住まいを手に入れられるのです。思い立ったが吉日、この本をよく読んで、実行してください。明るい未来が待っています。

ちょっと、現実の話をしましょう。この国では、休日や祝日には必ずって言うほど、どこかにお出かけになりますよね。それって、住ん

でる家が休日にゆったり過ごせない家だからなのです。アパート生活の方は仕方ないにしても、新居の方までもお出かけ、しかも、人込みに。これって、粗悪な家の反動なのです。あなたは休日にはご自宅で愛する家族とのんびり過ごせる家、そう、癒しの空間を手に入れましょう。一生に一度の大事なのですから、緊張感をもって、事に当たることをお勧めします。あなたは必ず吉と出る家を手に入れなければいけないのです。〇〇モールに集まる人々全員とは言いませんが、おおむね、大した用もないのに人込みに、が多いのでは、と思います。つまり、ゆったり、のんびり家族で休日を過ごす、これをご自宅で、なのです。新居なのにこの様な家を手に入れられなかったという事なのです。間違った買い物は一生付きまといますので、これから記す正しい買い方を学んでください。

家を手に入れる理由は、あなたの家族のためです。もしも、お子さんが我が家という存在に気付く年齢ならベストの時期です。我が家というステータスに包まれた時間を過ごせるのです。成長期を幸せな空間に包まれた人生経験を過ごせるのです。勿論、あなたと伴侶もその住まいにて、子育てに奮闘するのですが、それ自体も充実したあなたの人生の一部になるのです。大袈裟に言えば子を育て、また、あ

あなたの子が、という繰り返しが人生のミッションなのです。どうせ一生という時間を過ごすなら、充実した生活を送りながら終わりたい、それがあなたに与えられたテーマです。人は皆、幸せになることを約束されて生まれてきます。そのための空間が住まいなのではないでしょうか。「家を手に入れる！」この行為はあなたの家族全員が豊かな人生を送るための共通事項です。そう、あなたの意識は家族を主体にした家を考えなければいけません。誰のための家か、あなた一人のものでなく、家族のものだ、という意識を強く持って臨むべきと思います。その時に家長としての責任感や必ずや、という勇気が湧いてきます。人は人のためになることで、モチベーションが高まるのです。まして、家族の事となれば、さらにです。マザーテレサは「家族を本当に愛するならば、世界に争いごととは起きない」と言っています。ならば、愛する家族を包み込む家を、手に入れようではありませんか。生きる土俵の最小単位は**家族**であり、その**族長**としてのあなたは**その決断**をしなければなりません。

人生はあなたにとって順風満帆ばかりではなく、いろいろあつての人生なのです。山あり谷あり、平坦な道ばかりとは限りません。そんな日常生活を家族で乗り越えられる住まいが、あなたの理想の家

なのです。どんなことに会っても、最後には皆が笑顔でいられる住まいでなければなりません。もう一度言います、「あなたは家族のために家を手に入れる！」あなたのためではなく家族のためです。

●まず、あなた自身を知る・現実の話・・・お金・・・一歩前進！

あなたは、属性という言葉に耳にしたことがあるでしょうか？夢の家を掴むには、先立つものがが必要です。これが、現実です。預金が全く無い、それでも、家は手に入ります。安心してください。日本の住宅政策は世界に類を見ない低金利で住宅取得のためにお金を貸してくれます。ただし、物価高の昨今は家自体の高騰で、ここがどうしても手に負えないところなのですが、では、落ち着くの待って、などとネガティブな気持ちではいけないのです。失礼ながら、そのような方は一生夢の住まいは手に入りません。なんだかんだと、へ理屈こねて、その場を回避し、結果、ずるずる過ごした年月に焦りが生じ、もたらしものは、凶の詰まった家を引き当てる。貧乏くじを引き当てる。あなたのお近くにもいるでしょう。新居なのに、が鳴り声が聞こえてきたりしますよね。祝福されない家、焦りの結果がもたらしします。

思い立ったが吉日、神のお告げはあなたに勇気と行動力をもたら

します。行動しようと決心したら、すべて、ポジティブに考えましょう。ネガティブ志向は、結局貧乏くじを引く方と心得てください。あなたの回りにもそういう人がいるはずです。いつの時代もそれ乗り越えて、頑張った人のみが夢を現実にするのです。頑張りの究極が幸せな生活、というご褒美を与えて下さるのです。ですから、頑張った分、幸せ感も倍増することを想像してください。あなたは、この時節の波にくじけず、先に進みましょう。あなたは自分の収入で、いくらお金が借りられるか？試したことがありますか？ここからは、おざっぱな話になりますが、当たらずも遠からずの話と思って聞いてください。あなたの年収が〇〇万とします。年齢が35才、伴侶があって、おひとりの子持ち、三人家族とします。何故家族か？一人より家族がいる方が属性評価は高くなります。そう、この属性と言うものが評価の対象になります。ローンを組むときに、いやというほど自分の社会的な評価をこれによって知らされるのですが、とにかくそんなことより、あなたはいくらお金を、という事に進みましょう。仕事は三年以上の勤続年数（一般の銀行の裁量＊フラット35ではそれ以下でもあり得ます）が必要になります。転職でも先の勤め先の勤続を入れての三年以上です。住宅ローンはそれぞれの銀行によりそれ

ぞれの金利設定をしていて、その金利は**変動金利**と**固定金利**の二通りです。変動金利には何年固定というサイクルで数種類があり、もしも、そのような話の段階まで進めたら、変動、固定などあなた自身が選択しなければなりません。この時点ではまだ、この様なものがあると、認識してください。また、**フラット 35** という 35 年間固定で政府の指定金融機関の貸し付けもあります。ローンは **35 年が最長貸付期間** と思って下さい。では、あなたはいくら借りられるか、大まかに計算してみましょう。

●資金をどうする！いくらお金が借りられるかの計算式!!

$$\text{〇〇万（年収）} \times 20\% \sim 25\% \sim 30\% \sim 35\% \times 35 \text{ 年} = \text{〇〇〇万}$$

ここの 20%~35% は各金融機関の判断によります。あなたが金融機関に借り入れの申し込みをすると、ここであなたの属性がチェックされ、悲しいかな現実の個人評価みたいなことで、このパーセントは表示されませんが、内々にこのような計算による借入額と返済利率が表示されることになります。余談になりますが、**当初銀行がオープン** にしている金利などは全く当てになりません。あなたの属性評価が高ければ多く借りられ、金利は公開表示されている金利より低い

金利をゲットできます。例えば有名大企業にお勤めの方や公務員で高収入、貯金もあり、車のローンなどや他に借金がないとなると標榜している金利の半分程度になったりします。この反対が地方の無名中小企業の勤めで低収入、預金無し、車のローンありですと標榜している金利より高く、この計算で最低の 20%程度を採用されて満額回答にならないこともあるのです。それでも〇〇〇万円借りられるのですから、その範囲内で考えれば、手に入れることが可能です。その〇〇〇万円に金利が付き 35 年なら、35 年返済することになります。

それと、車などその他のローンがある人は、そのローンはない方がいいのですが、近未来に必ず家をとという思いなら、それまでにローンを返済しておく、属性の評価は上がります。少し時間はかかりますが、確実に他のローンの返済は返せるものなら返してから、住宅ローンを申し込んだ方が借入額も多くなりますので、**他のローンは返した方が良く念頭においてください。**ただし、車のローンがあったから住宅ローンは無理という事ではありません。月々の返済に絡んできますので、その分借入額が下がります。この国の銀行では、個人評価ではなく、借りる人の属性がものをいう世界です。多少は個人のキャラクターも影響するかもしれませんが、安定した高収入者には多く

貸して金利は安く、低収入の人には少ししか貸さないで金利は高く
という何とも悲しい現実があります。資本主義経済の原理なのでは
しょうか？それでも、頭に置いておくの良いこととして、フラット 35
の金利は少し高めですが、この様な極端な差別はなく、高収入者と低
収入者の勿論借入額の差は出ますが、金利などの差別はありません。
さすが、国の事業ということで、これまでの差別はないようです。さ
て、あなたの今の環境を自己評価して、先の計算式でやってみましょ
う。先ず年収〇〇万、次にこのパーセントは 20%～35%（自己評価）
個人企業～地方の中小企業～上場企業～公務員・有名大企業の並び
で選択、35 年はあなたが 80 才までに 35 年以上あれば 35 年を適用
できます。なければ、その差の年代を採用します。俺は 35 年も払い
続けたくないよ、という方は勿論お望みの年数返済が可能です。ここ
では 35 年最長で計算して、おおよその総借入額をだして、その額に
対して金利を想定し計算すると返済総額が出ますので、それをお望
みの年数や返済月数で割ればおおよその年、月の返済額が出ますし、
月々の返済が大丈夫と思えば、短くすればいいと思います。月々の返
済額は当初の借入額に金利をプラスしたものの返済になり、返済期
間が長いほど、同じ借入額に対して短い返済期間より返済額が多く

なります。固定金利の利率と最長 35 年返済および 30 年返済の金利による月別返済額を表にしましたので 15 ページを参照して下さい。

●ポイントー長く借りて短く返す・・・中途返済が可能・・・

返済期間が短ければ月々の返済は当然高くなります。あなたの月収が低くなることはないにしても、目いっぱいよりは日々の生活にゆとりがあった方がいいに決まっていますよね。ローンは中途返済が可能ですので、まとまったお金が入ったならその分充当して、毎月の支払いを低くするか、返済年数を短くするか、その時点で銀行と相談してどちらかを取れば良いのです。ローンの返済期間は途中で、苦しいから長くしてください、という事が出来ないのです。長く借りて短く返す、これを心得てください。

では、早速、やってみましょう。あなたの勤め先は謙虚に中下くらいを取って 25 % で計算してみましょう。最後の 35 は年数です。あなたが 80 歳までには、この場合 35 才ですから $80-35=45$ ですから最長借入期間 35 年をかけることでアバウトですが、おおむねの借入額を計算できます。80 歳まで 35 年以下ですとその差の年をかけることになります。先の計算式に数値を入れて計算してください。出ましたよね。〇〇〇万！その額が概ね、あなたが家を手に入れるための

資金という事になります。「あじゃー！こりゃだめだ！」とがっかりするか、「へ～って？おれってすてたもんじゃないな！」と思うかはあなたの家に関する金銭感覚によりますよね。それと借りたからには、返さねば、ということで、月々いくらの返済になるの？

*** 15 ページの金利表を見てください！（元利均等返済で 1000 万に対する 35 年間と 30 年間の月払いの金額を、金利別に表示）しています。**

*** 月々の返済はいくらなんだろうか？・・・ゆとりの返済を！**

あなたの属性で金利何%ゲット？これは、実際ローンの申し込みをしてみないとわからないのです。あなたの属性で判断されるのです。ですから、ここでは、銀行が標榜しているローン金利の前後か、あるいは自己評価でその下か、上かを判断して選択してください。安全を見るなら高い金利を選択しておけば、実際には楽になるでしょう。次ページの金利表からあなたの予想の金利を選択し、次に〇〇ページの計算式に即して算出して見てください。

金利表

35 年間（420 回）金利による月払い返済表（1000 万に対して）

融資名	返済方法	金 利	返済期間	借入額	内ボーナス	月 払	ボーナス払
基本融資	元利均等	0.500%	35 年	1,000 万		25,958 円	
基本融資	元利均等	0.700%	35 年	1,000 万		26,852 円	
基本融資	元利均等	0.800%	35 年	1,000 万		27,306 円	
基本融資	元利均等	0.900%	35 年	1,000 万		27,764 円	
基本融資	元利均等	1.000%	35 年	1,000 万		28,228 円	
基本融資	元利均等	1.200%	35 年	1,000 万		29,170 円	
基本融資	元利均等	1.500%	35 年	1,000 万		30,618 円	
基本融資	元利均等	1.800%	35 年	1,000 万		32,109 円	
基本融資	元利均等	2.000%	35 年	1,000 万		33,126 円	
基本融資	元利均等	2.100%	35 年	1,000 万		33,641 円	

30 年間（360 回）金利による月払い返済表（1000 万に対して）

融資名	返済方法	金 利	返済期間	借入額	内ボーナス	月 払	ボーナス払
基本融資	元利均等	0.500%	30 年	1,000 万		29,918 円	
基本融資	元利均等	0.700%	30 年	1,000 万		30,804 円	
基本融資	元利均等	0.800%	30 年	1,000 万		31,253 円	
基本融資	元利均等	0.900%	30 年	1,000 万		31,706 円	
基本融資	元利均等	1.000%	30 年	1,000 万		32,163 円	
基本融資	元利均等	1.200%	30 年	1,000 万		33,090 円	
基本融資	元利均等	1.500%	30 年	1,000 万		34,512 円	
基本融資	元利均等	1.800%	30 年	1,000 万		35,969 円	
基本融資	元利均等	2.000%	30 年	1,000 万		36,961 円	
基本融資	元利均等	2.100%	30 年	1,000 万		37,464 円	

では、金利表からあなたの予想借入額〇〇〇万に金利表の月額返

済額の数値を掛けて月々の返済額を出してみましょう。

●月の返済額の計算式

例えば、金利 1%で、35 年返済では表から 28.228 円／月ですから

$$\text{〇〇〇万（予想借入額）} \div 1000 \text{ 万} = \text{〇. 〇〇 倍}$$

$$\text{〇. 〇〇 倍} \times 28.228 \text{ 円／月} = \text{〇〇〇. 〇〇〇円／月}$$

月々の返済額がこれになります。いかがですか？

「う～ん、ちょっとな～・・・」というあなたは引き続きお読みになってください。「うん、いける！」というあなたは 20 ページに進んでください。

〇〇〇万の借入じゃあ、というあなたでも、ネバーギブアップ！

あなたの奥様がパートで働いている。あるいは、正規雇用として働いている、つまり、何らかの形で、奥様に年収があるのであれば、幸いもう少し借り入れが、多くなります。正規雇用であれば、もう心配はなくなります。パートから順次話します。これも 3 年継続しているなら、申し分ないのですが、それ以下でも話してみる価値はあります。ここで、おおざっぱに計算した借入額より多く借りたいならば、住宅ローンの相談時（事前相談ができます）にあなたと奥様の源泉徴収票を提示し、あなたの収入と奥様の収入を合わせて審査していただく

ようにしてください。相談をしたから申し込みをしなければならないという事ではないのです。相談は無料ですから、いろいろな銀行に行っての相談も可能です。銀行でもフラット 35 でも事前相談（仮申し込み）次にあなたはこれだけ借りられ金利はこれですと、提示され、うん！いけると思って、次にあなたや奥様の資料を提出して本申し込みになるのですが、これが、実際の申し込みになり、金利の確定や、銀行手数料などが本決まりとして提示されます。そこで、あなたが、これで OK ですと、返事をして初めて**金消契約**というお金の貸し借りの契約を結び、あなたの口座にお金が振り込まれるのですが、この口座は家を手に入れるための支払いのためだけに利用するので、あなたの自由になりません。銀行側から直接販売会社や工事店なり、その他諸費用としてのお金も銀行側から支払われることになります。

ですから、**金消契約前までは、やめますという事が可能なのです**。本契約という申し込みの結果の後でもやめることができるという事を心してください。それなので、いろいろな銀行に当たってみるといいのですが、実は、これには裏があります。この裏は追って、記しますので、ここでは先に進みましょう。

●もう少し借入額を増やしたい・・・連帯保証人・連帯債務者・・・

仮にパートで年収 100 万得ていれば、あなたの年収にプラスと判断していただけます。合算が満額かは銀行の裁量によりますが、おおむね、プラスになるはずです。ここで、話がわき道にそれますが、お金を借りるという事は、その借入額を返さねばなりません。本人はもちろんですが、もしも、あなたが払えなくなったときに、パートとして上乘せしていただいたら、奥様が**連帯保証人**という立場になり、あなたに代わって返済しなければならない可能性が出てきます。月々の返済をです。ですから、パートとしての分だけではないという事を認識してください。リスクがあります。このようなことも、必ず、契約時には確かめてください。あなたに、もしものことが起きたら、奥様に**どういう影響が起きるか**は、きちんと聞くことを念頭においてください。自分の技量より多めに借りられるのですが、甘くはないと頭に置くこと。この場合、**住宅ローン減税はあなたのみの対象**になります。奥様は対象外です。住宅ローン減税については、後ほどわかりやすく説明します。**団体信用生命保険**（もしも、あなたが死んだら、借金を肩代わりしてくれる保険、以後**団信**表記）もあなたのみの加入になります。奥様は入れません。**団信は必ず入ってください**。あなたにもしものことがあっても、これに入っていれば、借金を肩代わりして

いただけるのです。**家族に家を残せる**のですから、必ず入ってください。家族愛というものです。それに、銀行によっては、**疾病保険を売りにしている住宅ローン**もあり、近年では、多くの銀行がこの疾病保険を売りにしてきています。あなたが、もしも、〇〇ガンになったら、返済を免除します、という有難いローンです。これも入るといいでしょう。人生何が起きるか分かりません。保険は精神安定剤として利用しましょう。話を戻します。

奥様が正規雇用で年収がきちんとある場合はどうでしょうか。あなたがもう一声で、予定額になるんだけど、ということで、奥様の分をパートの方と同じように差し出すという事が出来ます。その時にあなたの分に奥様の年収の一部で事足りてしまう場合、パートの方と同じように連帯保証人という手で借入れを起こす場合と、どうせなら二で割ってそれぞれでローンを組むこともできます。夫婦でそれぞれのローンを組むと連帯保証人ではなく、**連帯債務者**という形になります。要するにあなたの住宅ローン契約書に奥様が連帯債務者として記入されます。メリットとしてはローン減税があなたと奥様の二人に適用されます。デメリットとして銀行では団信があなたのみで奥様は入れません。ただしフラット 35 では奥様も入れま

す。この連帯債務者契約では登記簿に所有権者としてお二人が記載されます。遅くなりましたが、連帯保証人の場合には奥様は登記簿上に表記されません。また、借入額を二分してそれぞれで契約することもできます。これをペアローンと言います。契約書が二通になりそれぞれの登記になります。登記簿がそれぞれの名で存在することになります。この国では、そういう事で手続きが煩雑になるデメリットがあり、住宅ローンとしてはあまり採用されてはいないのが現状と思われます。一軒の家をお二人が別々に持つという事になり、それぞれの権利もそれぞれ持つことになります。何かはっきりしていいようにも思えるのですが、多分、日本人向きではないのかもしれませんが。私のお客様ではこのタイプでの借り入れは無いです。世間でもあまり聞いたことがないので、登記識別情報通知（旧権利証）を一戸の家に別々持つことがネックになっているのかもしれません。

●銀行裏話というか、ここが合否を決める機関

先ほどの銀行の裏の話。あなたを審査するのは、銀行でなく、〇〇信用保証協会という属性を審査する機関が日本には存在しています。まず、あなたが銀行に住宅ローンを申し込みに行くと、事前申請と称するアバウトな話から始まり、次に本申し込みに進むのですが、この

事前審査の時点では、銀行の裁量での話で、あなたの借入額や金利などをアバウトで話します。次に、あなたが、では、先に進みたいという事であれば、本申し込みに移るのですが、諸々の必要書類（後記）を提出し、その提出書類が〇〇信用保証協会という組織に送られ、その機関があなたの属性価値をお金で示します。〇〇〇万円貸す代わりに、この方（あなた）の保証料として〇〇万円必要です。つまり、あなたにお金を〇〇〇万円貸しますが、担保として〇〇万円が必要という事になります。銀行がお金を貸す代わりに、もしも、あなたが返せなくなった時にはこの保証期間が支払う仕組みになっています。厳密に言うと、このお金（保証料）も必要になるのですが、この保証料は金利に上乗せして 35 年間払いで返すことができます。勿論、一括払いで、その分を自前のお金で払うこともできます。また、諸費用として借入総額から差し引いてもいいのです。どちらかを選ぶことになります。一般的には金利に上乗せが多いと思います。ここで、重要なことを、お話しします。銀行は多種にわたりありますが、地域によっては、その県の保証協会と提携したりしていますので、あなたが A 銀行と B 銀行に比較検討しようと思ひ申し込みをしても、両銀行の提携信用保証協会が同じだと、比較にならないのです。あなたの書

いた申込書が同じ保証協会に届くという、漫画じみた話になります。

昨今、銀行側の自前の保証協会を持つようにはなっていますが、この様なことがあることを心してください。それからローン減税はこの様な仕組みになっています。大枠の話、あなたが納めた税金が、借入額のローン残高の 0.7%が 13 年間戻りますので、年末調整にて申請することになります。この仕組みは、毎年と言っても過言でないくらい、詳細が変更されており、その詳細につきましては、住宅ローン減税とネット検索して確認することをお勧めいたします。現在は、省エネ基準の等級や長期優良住宅といった審査基準を満たすと、借入額の最高額がその基準により決められており、あなたの手にする住宅が、どの基準を満たしているかで、戻ってくる金額が変わることを念頭に置きましょう。

※ まとめ

- ▼ ご主人単独ローン
 - ▼ ご主人契約で奥様連帯保証人ローン
 - ▼ ご主人契約で奥様連帯債務者ローン
 - ▼ ご主人、奥様別々契約のペアローン
- の 4 通りと心得ましょう。

ここまでで、あなたがいくらお金を動かせるかが、分かりましたよね。

では、あなたのお金でどんな家が手に入るのでしょうか？

●あなたの理想の家は？・・・マンション・戸建て住宅・新築・中古

あなたが日頃頭に描いている家はどんなものなのでしょうか？あなたの現在の職場に大きく左右されるのが住まいの場所ですよね。例えばの話、都心の職場ですぐ近くに居を構えたい、これって残念ですが、かなりの無理を覚悟しなければ、出来ませんよね。生まれ育ちがラッキーにもそういうところなら、建て替えという事で戸建ても可能でしょうが、土地から手に入れての戸建ては不可能でしょう。勿論、お金に糸目を付けないならば、まあ、可能な方もいるかもしれません。手が届いたにしても、窮屈なマンションでしょう。おおざっぱな話ですが、都会（東京など）の中心から円を描いて同心円の外になればなるほど、土地、建物は安くなっていきます。要は中心地から離れれば離れるほど、土地の価格は下がります。都会より地方は格段安くなっているのですが、地方でも大きな町の中心から、という法則はおおむね即しています。ですから、その土地に建物を作り、住まいとして利用するのであれば、当然、マンションでも戸建てでも、地方になればなるほど、安くなると考えていいのです。そのため同じ金額でも住

まいの広さは都会よりは地方に行くほど広くなります。タワーマンションだって都会に作るから価値があるので、仮に田園に作ったら、どうなるのでしょうか。億万じゃ売れませんよね。億万なら大きな敷地に大きな邸宅が作れますから。そっちに価値を見出すでしょう。多分、ゴーストタワーマンションになるでしょう。ですから、あなたの使えるお金は有効に使いましょう。あなたの住む場所を想定して夢を描くのです。都心へのアクセスが多少、あるいは、ずい分かかるにしても、それを計りにかけて、夢の住まいを現実近づけるためには、通勤圏かどうかをあなた自身の事なのですから。それと必ず家族の意見を鑑みて、ここに住まいをと場所選定を行ってください。そこが終の棲家と覚悟が必要です。そうしたら、次に想っていたあなたの戸建ては、あるいはマンションは、その辺ではいくらで売っているのかを、ネットという便利なものがありますので、検索して下さい。売りマンション、売り戸建て、あるいは売り土地、〇〇市と入れて検索するとたくさん出てきますから、規模に応じての金額が表示されますので、あなたの先の借り入れられる額と照らし合わせて下さい。ここに売り土地と入れたあなたは新築派ですので、**30 ページ・新築に進んでください。**

どうですか、あなたの希望のエリアの様子がお分かりになるでしょう。ここで、お金の話に戻します。

●マンションをお望みの方ー細かい話ですが！

あなたが仮に先の予定額とぴったりの住まいが見つかったとしましょう。それが、マンションの場合（中古物件も含む）、借入額の予想〇〇〇万円全額がそれぞれのの販売価格に使えないのです。マンションでは、建物の一部を利用することでの買い物ですが、その売買時にはあなたのものになる手続きとして、販売会社が建て主でない場合には、販売手数料3%、登記手数料、お金を借りての支払いですと抵当権設定費用、が諸費用として掛かってきます。それに火災保険、地震保険なども諸費用としてみることができます。すべてに言えることなのですが、お金を借りる住宅ローンはそのお金を貸すローン会社がお金を貸すときに手数料を銀行側がとる仕組みになっています。それに加えて、信用保証料というものがかかります。フラット35もです。各銀行で手数料は一定していません、個別に設定していますので、あなたはいくら借りられます、と言われた金額の全額が家を取得する費用として使えないことを認識しなければなりません。借りられる金額から銀行の手数を引いた額になることを頭におい

て下さい。

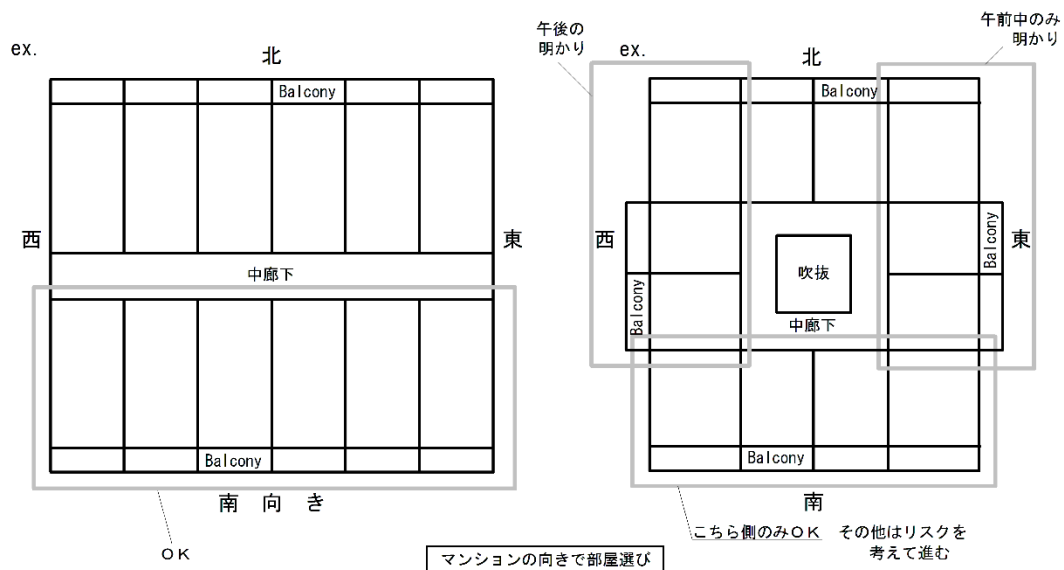
この差し引かれた金額から諸費用としての不動産売買手数料、登記費用、抵当権設定費用、火災保険料などを差し引いた残りの額がマンションや一戸建ての売買価格に充てられるのです。つまり、家を手に入れる際には、このような諸費用が掛かり、これを自前の貯えで払ってもいいし、借入額の中から利用する場合には、 $\text{借入額} - \text{銀行手数料} - \text{諸費用} = \text{建物の費用}$ になり借入全額が建物の費用に使えないことを認識して下さい。

まれにマンションの建て主が直接分譲マンションとして売り出す場合は、不動産の売買手数料3%がなく登記費用、抵当権設定費用、火災保険、地震保険の諸費用のみになることもあります。ですからマンションの場合、建て主が直売りか、販売会社が入るか、で手数料がある無しになることを頭に置きましょう。ただ、大概が建て主会社と販売会社が組んでいますので、一般的には売買手数料の3%は見ておいた方がいいでしょう。

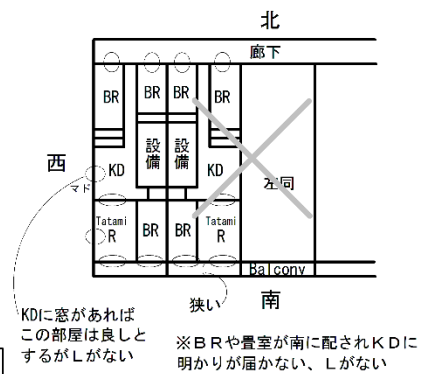
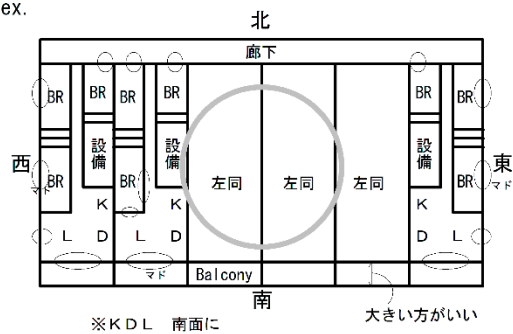
また、中古マンションの場合には、固定資産税を1月1日起算日として、手に入れた日から残りの日にちを、 $\text{固定資産税額} \times \text{〇〇日} / 365 \text{ 日}$ というように計算して、その額を売主にお渡しすることにな

ります。なぜかと言いますと、その年の**固定資産税は1月1日に所有していた人が納める義務**となっている、そのため売主側にあなたが、その分をお渡しして売主側が納めることになります。この金額は住宅ローンには含めることはできません。

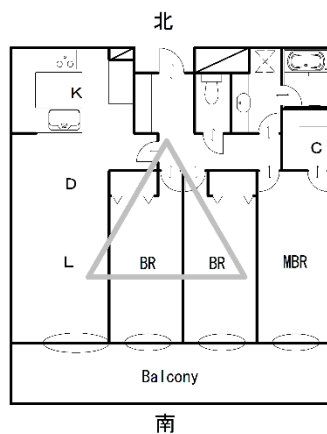
※まとめ－不動産の手数料・所有権の登記費用・抵当権設定費用・火災保険料（地震保険）・銀行の手数料・信用保証金…固定資産税の清算金（借入できません）－諸費用として10%程度を考えておく！



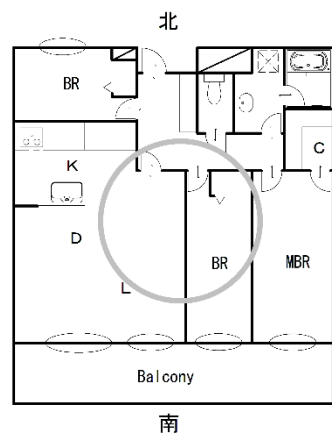
ex.



ex.



※KDLを優先する



● 一戸建て建売住宅（中古建ても含む）—細かい話ですが！

では、一戸建て建売住宅（中古建ても含む）の場合はどうでしょうか。

建売業者が分譲地を開発し直接建売住宅を建て販売する場合には販売手数料3%が無いのです。ただし、販売会社などが入っている場合には手数料3%が必要です。その他、土地と建物を所有することにな

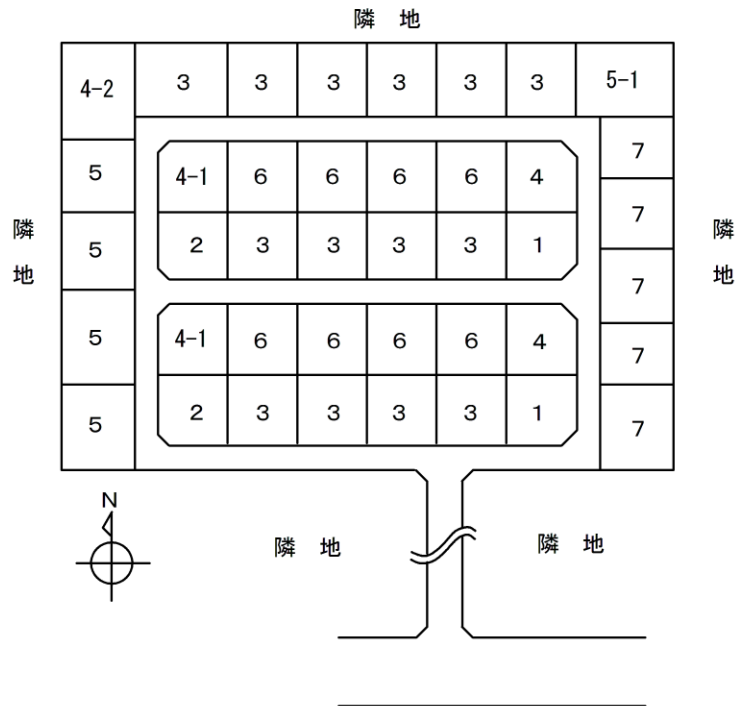
り、土地と建物の登記費用（表示登記、保存登記）・所有権設定費用
およびその借入額に対しての抵当権設定費用、火災保険料、地震保険
料などが土地と建物の別々に諸費用として掛かってきます。これを
借入額に含むとなると、借入額からマンションの時と同じく、マイナ
スした残りの分を一戸建て建売住宅の費用に充てることになります。

借入額－銀行手数料－諸費用＝土地と建物の費用（一戸建ての住宅）

借りられる額全額を建物の費用に充てられないことを理解してくだ
さい。また、中古建ての場合には、中古マンションと同様にその年の
1月1日を起算とした固定資産税の納付額を手に入れる日で清算し
て売主にその金額をお渡し、あなたの代わりに払ってもらうことに
なります。中古マンションと同じやり方になります。

※まとめ－不動産手数料・抵当権設定費用・銀行手数料・信用保証
料・所有権登記費用・表示登記費用/保存登記費用（売り建ての場合）・
火災保険料（地震保険）・・・固定資産税清算金－諸費用として 10%
強は考えておく！

ex. 分譲地(戸建売の敷地)の選択順



● 新築住宅・・・土地探し—どこに家を建てる！

これから、土地を探してそこに想った家を造る。出来ている建物を手に入れるのとは、だいぶ違いがあります。あなたの手に入れようとする意志と覚悟と行動力が必要になります。新居を造るには、いったいどうすればいいのか？順を追って説明します。

先ず、ご自身の予想借入額が土地の購入と新築の建物に届きそうと思ったなら、その建てようとしている地域を調べましょう。つまり

土地代と新築費用に振り分けが必要ですよね。あなたの携帯から売り土地〇〇市といれて検索します。売り土地には家を建てるための分譲地（水道、下水の引き込み済み）、（水道、下水が前面道路までのもの）、単独の売り土地（更地になっている）、（中古住宅が付いている土地）など色々売り出されています。土地の価格は便利でちゃんと区画されている分譲地で水道、下水付が高く、中古で不便なところが安くなっていきます。ここで、その土地の価格をおおむね〇〇〇円と予想したら（借入額－A 諸費用－銀行手数料など）－（〇〇〇円＋B 諸費用）＝新築費用（工事費）

A 諸費用－建物の登記費用（保存登記、表示登記）、抵当権設定費用、火災保険費用、建築設計料（工事費とは別の場合）

B 諸費用－土地の売買手数料 3%、登記費用、抵当権設定費用、土地の地目が農地の場合には宅地に転用する申請費用（農地法第 5 条の申請費用）

ずらずら書きましたが、あ～！こんなめんどくさいのか～！って本当に全部こんなことやるのかよ？ってさ、自分でやろうとするとこれを皆クリアしなければ、先に進めないのです。日本って本当に面倒くさい国ですよ。いいのか悪いのかは分かりませんが、これが

あって、きちんとした手続きを踏めば、間違いも少ないという考え方
なのでは、と思います。これに銀行が実際、借入額を実行する際には
建物の**建築確認済証（建築してよいという許可証）**が必要になります。
では、あなたはどうしますか？ここで諦めますか。いやいや、ど
うして、夢の家、幸せを手に入れるためには、最初に言ったように強
い意志が必要なのですよ！何故って、あなたの家は家族の愛の巣な
のですから。ここまで来たら手に入れなければいけません。では、ど
うすればよいか？ここからが、新築の場合の本筋です。これまでの面
倒くさい手続きは頭の隅に追いやって、次に進みましょう。これを自
分でする必要はなく、次の流れの中でやってもらえます。安心してく
ださい。

・家を造る—あなたの意中の住まいは

① 展示場の〇〇ハウスがいい、②街で見かけたあんな家がいい

③夢の家はこんなものとスケッチがある、④特別何にもない

以上の①から④までのあなたはどれ？

① 展示場の〇〇ハウスがいい！—というあなた！！

〇〇市に売り土地が見つかった、これはいいかも、という事でお気

に召している住宅メーカーにいくのですが、出来れば、その**売り土地の近くの展示場の〇〇ハウス**に行きましょう。あなたが今住んでいる近くの展示場でもいいのですが、〇〇市の敷地については、近くの展示場にある〇〇ハウスの担当者やスタッフの方がその土地を必ず見てその土地に合った家を提案しますので、お近くの〇〇ハウスをお勧めします。

ですから、そこの担当者に、売り土地の情報を伝え（チラシやネット情報）その土地に家を建てたいという申し出をします。あなたは〇〇ハウスには何度か足を運んで、この会社の内容をあなたなりに分かったので、決めたのですよね。いきなりではなく、モデルハウスを内覧し玄関などでサインなどをすると、〇〇ハウスは勝手にあなたを顧客としてランク付けをします。真剣にいろいろ質問すれば、見込み客として捉えられていますので、必ず、先に、疑問を聞き出しましょう。必ず聞き出す質問事項は後ほど、都度記します。

ということで、担当者があなたの希望土地をあなたに代わって、いろいろとやって頂けます。ですから、この土地の件は担当者と不動産屋との話になり、土地はすぐにあなたがキープしたければ、その〇〇ハウスが**買付証明書（だれだれが買いますという意思表示書）**を不動産

屋に送り、敷地確保をしたうえで、家の設計に取り掛かることとなりますので、まずは、〇〇市の近くの〇〇ハウスに出かけましょう。その際に必ず土地の情報を持参します。その土地についての詳細な条件を担当者が手に入れますので、まずは土地情報を伝えてください。

*** ポイント**

▼一買付証明書にサインするという事はその土地を必ず買いますという意思表示です。これを販売している不動産屋は土地の売買契約書の作成にかかりますので、買付証明書を提出する際は、住宅ローン特約条項付き（住宅ローンが通らなかった場合には契約を白紙にする）でお願いしてください。

▼一土地売買契約書の中に契約期間の期限の項目があります、不動産屋はあなたと〇〇ハウスがいつまでも長々と打ち合わせされることを良しとしません。そのため期限を設けます。不動産屋は早くお金にしたい、買うあなたはじっくりやりたいという事で相反する期限になり、大手不動産屋ではその期限が短い場合があります、期限を超すと、ペナルティになる場合があります。契約期間の期限はできるだけ長くとりか無記入とすることを念頭においてください。

〇〇ハウスの担当者が設計、住宅ローン申込、建築確認申請、金消契

約、までの期間を把握していますので、この**期間は担当者**と相談して**決めることを心して下さい**。

さて、土地の情報を与えて、その土地の詳細がわかると、あなたがその土地にどんな家を欲しがっているかを担当者と相談になります。ここで、今までは、営業職の方が応対していたはずなのですが、家のことについては、設計士の資格をもった者にバトンタッチされる場合もあります。これはその会社によるやり方なので、そのまま担当者が間取り図などをあなたの要望を聞いて作成する会社や、設計担当者が出てくる場合もあることを頭に置きましょう。あなたの頭にはおよそその建物費用があるはずなので希望の家はいくらかかるかをおおむね把握するようにします。先に**質問事項**と記しましたが、設計をしていただく相手に坪（3.3 m²）あたりの費用を聞いて、希望価格から逆算して希望の住まいの大きさ（総面積）を算出し設計をしていただくようにしましょう。その希望の家の工事価格などが分かり次第、住宅ローンの申し込みをすることになりますが、あなたのお付き合いのある銀行やそのほかの銀行などと、あなたの〇〇ハウスがお付き合いしている銀行など、ローン会社を選んで申し込みができます。一般的な話ですが、この場合、〇〇ハウスの取引銀行が一番担当

者としてはやりやすい筈なので、そこに申し込むことになると思います。私はここの銀行という事であれば、そちらでも申し込みもできます。申込時の資料はあなたが取得するものと、設計図や工事費用の記載されたものが申込時には必ず必要になりますので、担当者が代行して申込するのであれば、あなたの必要提出書類を担当者にお渡しすることになります。銀行に申し込みをしますと、おおむねあなたの仕事は、銀行とのやり取りになり銀行の流れに沿って進めば、最後の金消契約という借入額が動かせる段階になります。この動かせる状態になった時に土地契約の決済や〇〇ハウスの着工金の入金などをします。

*ポイント

▼ 住宅ローンの申し込み時にあなたが準備するもの(銀行による)
—あなたの収入を証明するもの ・源泉徴収票・所得証明書—住民票(家族が記載されているもの)・奥様が保証人の時、奥様の収入を証明するもの・同上

② 街で見かけたあんな家がいい！—のあなた！！

あなたはその家を訪ねる勇気がありますか？ 工事中の物件なら工事現場に建築確認看板が必ず掲げてあり、そこに設計者、工事会社、監

督者などが表記されています。昨今は、ネットからその工事会社や設計者、設計事務所などを検索でき、おおむね会社の概要やら住所など調べられます。問題は建って数年経過、さあ、どうしましょうか？直接、訪ねる方法、これは今どきのご時世だと難しいのですが、あなたならできます。必ず、奥様とお二人で訪ねてください。二人です。

最初に自分をしっかり伝えて訪問の理由をすぐに話すこと。手土産も忘れずに！聞き出すことは、なんていう会社で建てた？設計事務所は？特徴的な建物は、建築設計事務所の関りが多いのです。名前とできれば所在地を聞けば、ネット検索できますよね。後は直接、会社なり事務所なり、電話するのですが、その所有者が設計が良かったというのであれば、先に設計事務所に電話することをお勧めします。電話の後に面談になるかと思いますが、仮の話、事務所なら（会社の時も同じ）、その際、必ずその事務所の他の作品を見せていただき、この時は写真などになるかと思いますが、その掲載されていた建物の住所などをお聞きして、現物をもう一度見てください。その事務所の建物に対する思い入れがなんとなく分る筈です。最初の面談では、本筋にはいかないで、他の作品を色々を見せていただきながら、その事務所の特徴をつかむようにしましょう。その時点で確認することとし

て、次のポイントを聞き出しましょう。また、昨今の事情ですと、すんなり訪問というわけにもいかない時世ですよ。残念なことに気に入った家に訪問できなかった場合、通りすがりに写真を撮ることぐらいできますよね！あなたは③のスケッチを写真に置き換えて先に進んでください。

* ポイント

▼一どこそこの町に気に入った土地があるのだが、買付証明書や土地売買の手続きをしていただけるのか？

▼一住宅ローンは御社、御事務所では代行しているのか？また、取引銀行があって、その銀行での申し込みなどしていただけるのか？

もしも、土地売買の手続きなどをしていないという事なら、あなたが直接申し込みをしなければなりません。そこで、この会社、事務所では設計から着工までとその間の住宅ローンの期間でどのくらいかかるかを決めて、不動産屋に住宅ローン特約条項と期間の事を伝えなければなりません。

では、住宅ローンも代行無しならどうしましょう。あなたなら、銀行に直接行って申込することをお勧めいたします。先の資料をもって、住宅ローン課（ローンセンター）に出向いてください。まず、思いの

銀行に電話して、住宅ローンの相談という事で、相談の予約を取ってください。いきなりよりも予約を取った方がいいのです。ローン相談は土曜日や日曜日にやっているところが多いです。事前という話なのですが、銀行の担当者は事細かく教えて下さります。その際には先に表記した資料をお持ちしてください。その相談は、あなたの持参した資料のおかげで、スタートラインから数段進むのです。その後は、次に何をという指示が担当者からありますので、流れに任せましょう。その間に設計図やその工事費を算出して貰うのです。

事務所との相談はあなたの思いの家をあのような家のデザインでと、遠慮なく希望を述べて設計に取り込んで頂くようにしましょう。

折角訪ねて行ったお宅からの情報で、たどり着いた事務所、それと拝見した他の作品もまずまずならば、あなたの思いを沢山ぶっつけてみたらいいと思います。特徴のあるプランを提示してくれる筈です。設計事務所の肩を持つわけではありませんが、それが出来るのが設計事務所ですから。

③ 夢の家はこんなものとスケッチがある！ーのあなた！！

▼あなたの夢のスケッチはどこかのメーカーに似ている場合、

先ずは、あなたのスケッチをもって①のように展示場のメーカーに

行ってください。土地の目星をつけて、その担当者に土地の情報を与え、詳細を取得していただき、その土地（敷地）にあなたのスケッチを落とし込んでいただく設計をしてもらうのです。メーカーはここまでの作業については、無料が多いのですが、まれに費用がかかるメーカーもありますので、**最初に無料か有料か聞いてください**。もしも、そのデザインがいまいちだなと感じたら、遠慮なく何回でも設計してもらう事をお勧めいたします。極端な話、数メーカーに同じ条件で、話をもっていくこともできます。その中からあなたの最良と思うメーカーを選んでもいいのです。住宅メーカーは、売り物件をシリーズ化していて、〇〇〇〇と名付をしています。建物のランク付けなのですが、坪単価により上中下があり、あなたの予算ではこのシリーズのものと判断され、それに即したプランになるのです。どこまであなたのスケッチに近づけるかはメーカーの裁量、技量なのですが、自由設計に制限があることを認識しましょう。その他の進行は①と同じです。

▼なんかの雑誌で見えてそれが頭にあり描いたスケッチの場合、雑誌を持っていてこれと同じような、の話なら、雑誌に掲載された建築設計事務所に声をかけることをお勧めいたします。今は、メールと

いう便利なツールで情報交換ができますので、全国津々浦々、どこでも設計ができます。つまりメールで設計図のやり取りもします。建築場所も支持された場所の情報を設計事務所側で詳細を取得し、先に進めます。設計事務所によっては、土地売買の手続きや、住宅ローンの申請代行などもやっている事務所もあります。もしも、土地売買、住宅ローンは、あなたがやるように、という事であれば、②の方法で先に進んでください。

雑誌がない、イメージだけが残っていて、のスケッチではどうするか、設計事務所選びをしましょう。これもまた、携帯から順を追って説明いたします。**あなたの希望土地の所在市町村の建築設計事務所**を検索しましょう。数社でてきましたよね、なんとなくでいいですかずらずら見て、ここならとその設計事務所に入ってみましょう。ホームページを持っている事務所なら、必ず作品を掲載しているので、事務所の住宅の様式（洋風、和風、現代風）から得意そうな傾向を見つけましょう。ここで注意、建築設計事務所は一級、二級、など建築士の設計できる範囲がありますが、一級では上限、下限は無いので、公共建築物のような建物から住宅まで幅広く設計はできます。が、住まいに関しては住まいを主流に設計しているか、を認識する必要があ

ります。マンションを得意としている設計事務所は同じ住まいですが、一戸建ての住宅は苦手です。これが現実なのです。こういう検索を繰り返して、何か所かの事務所をピックアップしてください。見つからなければ、市町村から隣の町、そして、県単位と拡大して、あなたのここがいいという事務所を見つけるのです。数事務所を見つけたら、まず電話して設計の話にのっていただけるかと、条件をお話して、**最初は必ず事務所に出向くなり、面談することをお勧めいたします。**事務所を尋ねれば、その雰囲気がかかりますし、その設計士の人格をも判断できるのです。そして、その事務所には過去の作品集があるはずですので、その現場を教えていただき、必ずいくつかの建物を見てください。その設計事務所の傾向が素人なりにも感じられるはずです。設計事務所の物件から判断して、この事務所という具合にすすみます。ですから、何件かの事務所をその事務所の過去の作品から一か所に絞り込むのです。**先ずは、その事務所の作品の現物を見ること！最初の訪問時にはスケッチなどは提示しないこと！**どの事務所に決めるかは、作品を見てからすることを忘れないように！この事務所と決めてから、あなたの建てたい土地情報やあなたの描いたスケッチなど具体的な話に入るようにしましょう。ここからは、

先に記した②と同じ進行になります。38 ページの＊ポイントを参考にしてください。

▼どこにもないアイディアで完全オリジナルの場合、

あなたは、独特の感性をお持ちなので、あなたのアイディアを具現化できる設計士を探さなければなりません。建築は、三次元の世界で構成されています。そういう事をどうでもいいから、という異次元の感性をお持ちの設計士は数少ないと思います。あなたのオリジナルに似た物件を雑誌なり、ネットから探して、その設計をした人にアプローチすることをお勧めいたします。住宅雑誌では無理かもしれませんが、世界の珍しい建築などの特別なサイトからでも見つかるかもしれません。ただし、住宅レベルで他国の設計士はまず無理でしょう。ここからは、現実の話、漫画に出てくるような家でなく、X,Y,Z 方向の力関係で三次元の構成の独自性ならば、先の▼なんかの雑誌が頭に残っていて描いたスケッチを参考にして設計士を探すことから始めましょう。面白いアイディアだねとのってくれる設計士はいると思います。その後の行動は 40 ページの▼と同じ進行になります。

④ 特別何もない場合・・・ただ漠然と、家が、・・・これが普通・・・

あなたは、よきご主人であり、家族思いの俗にいういい人です。現

実主義者ですから間違いさえなければ、確実に幸せをつかめるでしょう。何故なら、多くの人が、そんなものなのです。ただ漠然と霧に包まれた住まいは、あなたの奥様やお子様が霧を抜けさせ、ついには理想のという結果にたどり着きます。あなたは、生まれ育った家が今日のあなたを作っていて、いい環境に恵まれた人と思います。そういう生活をしてきた人は、今置かれている狭小でキツキツの生活でさえ、仮の宿として受け入れる人なのです。こういう事で、一念発起するとあなたが、金糸元であるにもかかわらず、主役を家族に譲り家族の思いに応えようとするあなたは、家族優先で事を進めれば、必ず幸せに包まれた家を手にすることでしょう。

まずは、家族で展示場歩きなどしてください。あなたにこれだというものがないとしても、お子さんや、奥様はこの家のここが気に入ったという思いを見つけることでしょう。それに家具屋さんなどにもいくことをお勧めします。家族の団欒スペースとか LDK など展示場のモデルハウス以上の雰囲気味わえます。また、あの家はという気にかかっていた家があるなら、そのいい家を先の方法でお尋ねするのもいいです。住まいは奥様を中心としての考え方がベストなのです。家に長くいる居る人は奥様、各部屋を行き来するのも奥様、その家の

間取りは、奥様の動線で決めたら最良です。そこにお子様やご主人が加われる空間を見出すといいでしょう。ですから、先ずは、展示場や、街中の素敵な家を見つけたり、家具屋さんの団欒スペースやダイニングコーナーやら訪ね歩いて、奥様やお子様がいいといった家を、今度はじっくり見ることから始めるといいです。その中から、先の①、②、③を選択し、先に進んでください。特に①のメーカーのここがいいという場合、他の展示場（ほかの町の）の、モデルハウスも見ることをお勧めいたします。そして、このメーカーで行こうという決心がついたら、奥様の意見を先に担当者に話してそれを取り入れて先に進むことを進言します。それから①の項目に準じてください。町のあの家が気になるのという場合には②に記した通り、お二人で訪ねる、という事でそのあとは②、③を参考にして、行動しましょう。

*** ポイントーまたお金の話・・・諸費用・・・**

先にずらずらと諸費用を表記しましたが、あなたの望みの住まいによってや、お借入れする金額でも諸費用は大きく変わります。ですが、お借入れする金額の 5%～10%強くらいは諸費用が掛かると概算として心しましょう。

● 良い住まいの条件・・・幸せ家族の必須事項・・・

ここからは、どんな住まいがあなたに良いか、とても大切なことをお話しします。吉と出る家の掴み方を学びましょう。

◎ マンションの場合

マンションは日本では共同住宅というジャンルです。タワーマンションであろうと低層の高級マンションであろうと、そんなでもないただのマンションでも共同住宅です。昭和の高度経済成長期に高島平に建てられた公団住宅は入居者をくじ引きで選択するという大盛況な建物だったのです。当時、共同住宅のステイタスな団地が、今は、昔という環境になってしまっています。時代の進歩の結果です。何故この話を出したかは、今日のタワーマンションとて、多少の構造耐力の進化で耐久性などは上がったにせよ、その建物は共同住宅だという事です。マンションの〇〇号室を手に入れるという事は、その建物の一部を利用することと認識しなければなりません。区分所有という権利です。ですから、共同生活を行う如くのルールが存在します。自分のものとして手に入れても、修繕積立金や管理費という使用料も付いてきます。先ずこのことを頭に置きましょう。では、マンションの選び方を説明します。第一にマンションの向きが南向きであることを是とします。あなたは、必ずマンションの方位を確認しなけれ

ばいけません。ネットの間取り図に方位が記されていない場合には、それ時点でアウトです。あなたは、必ず南に向いて建っているのを条件としてください。東向きでも、勿論、西向き、北向きはだめです。高級なマンションやタワーマンションで自分の金額では東向きや北向きの部屋なら手に入るのだが、という場合でも、そのマンションは手に入れてはいけないのです。ランクを下げてでも南向きを手に入れてください。私たち人間は、太陽の恩恵無しでは生きていけないのです。ステイタスを手に入れるのではなく、幸せの詰まった空間を手に入れなければいけません。それには光が差し込まない部屋には神の祝福はないと思った方がいいのです。そういう部屋に住んでいる方を見てください。その方たちが証明しています。凶の家はあなたは絶対掴んではいけません。ステイタスで家を手に入れてはいけないのです。明かりは最低限の条件です。ですから、マンションの部屋割りとして東南の角部屋、これが最高の位置です。次に西南の角部屋、ただし、東側や、西側に必ず窓がある事、次が通常の南向き部屋になります。この順で、あなたの費用で手に入る部屋を見つけるのですが、便利さが優先などと考えるはいけません。27 ページ参照して下さい。マンションの間取り図を見ていて、お気づきになるかと思いますが、お

安いマンションは南面間口が狭いのです。あなたの今お住まいのアパートと変わらない間口だったら、少し郊外に目を向けて、**都心から離れれば離れるほど、同じ金額なら間口が大きくなるのと床面積も大きくなります。**土地の価値が下がる分、建物に反映されるのです。

どっちを取るかは、あなたの考え次第ですが、何度も言いますが、南面の部屋を必ず選択してください。例えば、都心で2LDKなら郊外は3LDKという具合です。それに、あなたの金額では間口が狭い部屋しか手に入らないという場合、南面に1室しか部屋がないというときには、**南面の部屋はLDを優先すること、個室や寝室ではいけません。**皆が集まる部屋LDは、南面の明るい部屋とすべきです。そしてLDの前には必ずバルコニーがあり、その奥行きは大きければ大きいほどいいのです。最低でも半間（アパート仕様）以上の奥行のあるバルコニー付きを選びましょう。これはとても大切なことです。

外の空気に触れる、私たちは自然界の一生物です。太陽の恩恵もさることながら、少し広めのバルコニーなら植物や屋外用のテーブルや椅子を置いて半戸外を楽しみましょう。そこにLDが繋がっている、これがいいのです。ですから、個室は北側からの明かりでいいのです。子供の学習や、両親の睡眠は、落ち着いた空間でいいと解釈しましよ

う。南面は必ずLDを選択してください。高級なマンションはLDKと個室が南面していたりしますが、例えば、3LDKで南面に3室とLDの4部屋がすべて南面している場合、間口を4部屋縦割するのですが、LDの部屋は縦長になりKは北側に配され南からの光が届かない場合があります。折角高級マンションを手に入れるあなたなら、LDの間口を広くして、ひとつの個室を北側に配置するような工夫されたマンションを選びましょう。キッチンとて家族の会話が聞こえ少しでも明かりが入る距離が正解です。どうせなら、個室よりもLDを優先する工夫のある高級マンションをと、心してください。LDは南に広く開放されている空間と認識する必要があります。28ページを参照してください。

◎ 一戸建ての建売住宅（中古建て住宅）

建売住宅は数戸のものから数十戸ていどと、住宅メーカーなどの大規模な分譲建売住宅まであります。小規模の建売をメインとして成長している建売業者の作るお住まいは、はっきり言って、貧弱です。それでも、そのような家を手にしなければならないあなたに、貧弱な中でも許されるもの、はどんな住まいなのでしょう？狭小敷地に軒を連ね隣の家の窓に手が届きそうなキツキツな家、そういう家は

安かろう悪かろう、なのですが、一戸建てという響きは心地よいもの
なんでしょう。どこの町に言っても、そこここに、ありますよね。建
売業者の何がいけないかというと、職人（実際工事をやる人）さんの
質が低いのです。これが現実です。何故かかというと、キツキツ建売は
割安感を売りとしています。売値を安く設定しなければ売れないの
で、工事費は当然圧縮されます。その仕事をする職人さんは安く買い
たたかれるのですから、ここまでという、仕事をしますよね。ここは
こうしてあげたいのだけれど、まあいいや、という仕事になる事を前
提にして、覚悟を決めなければなりません。当然、安く設定しないと
売れませんから、こま切れに土地を区切って、出来るだけ棟数を詰め
込む、という売り方です。土地は先に手に入っていますが、お金はか
かっていますし、分譲にもお金、それを回収しなければなりませんか
ら、建築工事費を安くという設定は仕方なく出てくるのかもしれま
せん。道路も法規制ぎりぎりの4m、今時4メートル道路では車自体
が大型化していて、走りながらのすれ違いは無理な幅でしょうが、そ
れでも、安く作るには、という理屈になります。キツキツ建売全部が
そうだという断言はできませんが、まあそんなもんだという理解の
上で、買う必要があると思います。あまり、期待がおおきいと手に入

れた後の失望感があなたの人生を凶に変えてしまう恐れがあります。建売住宅は十分このことを心すべしと言っておきます。ではどうすれば、そんな中でも、我慢できる家を見つけることができるのでしょうか。最近の木造系住宅も鉄骨系住宅も外壁がサイディングというセメント系の板に表面加工したものが主流です。ですから、外観からは、構造の違いなどは見た目では判断できないのが実情です。販売資料には必ず、〇〇木造住宅とか鉄骨住宅と記されていて、かつ木造でも在来工法（日本の伝統工法を簡略化した工法）とか枠組壁工法（ツーバイ工法）と工法を表記しています。鉄骨系も軽量鉄骨と重量鉄骨の表記があります。それぞれの工法に良い点、悪い点がありますので、頭に入れてください。ここで、少し構造を知りましょう。

✳ 木造在来工法—広く普及しておりどこの地域にも工事店があり、柱と梁の組み合わせで設計自由度は高いのですが、伝統の仕口や組手を簡略化した代用が金物になったため、金物と木の相性の良しあしが、強度に関わって、近年の耐力壁志向では、耐力壁を如何に強固なものにするかが、テーマになっている。それと、職人さんの腕次第で良しあしが決まると言っても過言でないので、工事店の取り組みが重要なポイントになる。先に記した耐力壁がいまいち確定してい

ない、在来工法も外回りは構造用合板を利用すべきだと思います。私事ですが在来工法では、外回りはたとえ筋交いがあっても全体を構造用合板でくるむことをやってもらっています。工事店や大工さんからはこれはすごいと好評なので、**構造用合板の打ち付けをリクエスト**してください。ダメという工事店は避ければいいと思います。

✻ **木造枠組壁工法**—ツーバイフォー工法と呼ばれる輸入工法です。べた基礎を標準として床を先ず建物全体に敷き詰め、その上にフレーム（ツーバイフォー材）と構造用合板を釘打ちした壁を立て起こしていき箱状の空間を作るという工法です。耐震性に優れていると言われています。マッチ箱のようなものと理解してください。この工法は日本では新しい工法ですので、比較的に職人さんの腕次第でどうのこうのという事は少ないのです。先に裁断されたキット材を組み立てていくやり方ですので、技術力の差で云々は少ないと思われます。**建物全体が構造用合板でくるまれる**ので、木造としては強度は強いものと言えます。利点は構造用合板でくるまれている上に 20 mm のモルタル塗りをし吹付仕上げをするという壁は準耐火構造として認定されており、全体をモルタルで覆うということはシームレスを造りますので、気密性が高まりプラスアルファの効果があると思われ

ます。このメーカーは自社開発製品の防水紙やラス網、モルタルを利用しており、そこを売りにしていると思われます。ただし他のメーカーではモルタルの外壁はほとんど見当たりませんので、モルタルでという事であればこのメーカーにやってもらう事をお勧めします。

今日、枠組み壁工法も広く出回り、外壁はサイディングが主流で在来と出来上がりは区別が付きません。構造図や確認申請書での在来か枠組みかの確認が必要になります。

✳ 軽量鉄骨造—C形（リップ溝形鋼）の鉄骨材を主体として建物の形を軸組で作るその柱（C形鋼）と梁（C形鋼）で構成された外周りを少し厚めのコンクリート版（50mm程度）で外壁としている。各鉄骨系住宅メーカーで、それぞれ耐力壁の工夫があり、そのことを特徴として売りにしているメーカーもある。鉄骨で構成されているのだが、内部はその構造体（鉄骨の柱や梁）に木片を絡ませて、それに石膏ボードなどの内装材を打ち付けているので、その木と鉄骨の取り合いがネックになっている。鉄でできているから、一見強そうに見えるが、同じ震度の揺れは鉄骨造の造りの方が揺れる。柱と梁の耐震壁にブレースを施していて、このブレースに代わる工夫をしているメーカーもある。ただし、揺れの限界は木造の在来工法より上になっ

ている。揺れるが、壊れない。鉄は一見燃えにくいとされていますが、軽量鉄骨では火には弱く、いったん燃え盛ってしまったら、ぐにゃぐにゃに焼け落ちることを頭においてください。設計の自由度は低いのでメーカーのシリーズものを提案されると思っていた方が良いでしょう。

✳ 重量鉄骨造—構造が柱は鉄の鋼管で梁がH形鋼の鉄骨でラーメン構造というビルの工事現場で見受けられる、あの構造を住宅に取り入れた工法です。重量鉄骨造とうたってはいますが、実際、ビルディング(鋼管やH型鋼の肉厚が厚い)に使われているものではなく、その一手手前の鉄骨です。構造材の肉厚が薄いもので、住宅程度の規模には扱いやすくできていて、先に記したようにラーメン構造の軸組に壁や屋根を施したもののなのです。壁などを例にとりますと、その住宅メーカーが得意としている軽量気泡コンクリートで、住宅用に開発した肉厚の少し厚い(75mm程度)ものなどを利用して壁などを構成しています。このレベルのものは、利点として**壁自体の断熱性能や、構造の強度など、現在の耐震基準や省エネ、特に耐火性能は造っていく過程で得られる性能**なので、特別なことを細工しなくてもいいのです。欠点は割高、高額なことと、設計に自由性が低いこと、

最も、一部のメーカーしか扱っていないので、それを手に入れるためなら、という選択しかないのです、都会の狭小敷地で耐火が要求されるような場所なら良いと思います。それと、内装の下地と鉄骨構造との取り合いが、軽量鉄骨造と同じく、ネックなので木造のようなしっかりとした内装に仕上げるのが、少し難しいことを念頭に置きましょう。いくつかの工法を知ったうえで、あなたは現実どこのどんな家を手に入れるのかは、建売の場合はギャンブルみたいなものになります。次の事を心して進みましょう。

***ポイントーここからは、とっても大切な選択、一生一度の経験と言っても過言ではありません。**あなたの使える費用とその価値はあなたの家族に本当の幸せをもたらすのか、慎重に行動をしましょう。そのポイントをお話しします。

必ず、**内覧を家族ですること**。その際、営業マンが同行しますが、その前で、ここが気に入った、とかという誉め言葉は慎むのです。もしもその物件が意中のもので、買おうという意思があったにしても、まずは、いまいちの部分を営業マンには尋ねましょう。一つ貸しを作るのです。その営業マンは痛いところを突かれたと思っていますので、其のところを減額でという頭に切り替えます。いろいろ言い訳がま

しいことをすらすら言いますが、そんなことは忘れていいのです。

出来れば、二三の疑問を投げかけて、それに対して、一生懸命回答してくれるような人なら、その方で良しとすればいいのです。何か、逃げ言葉やぶっきらぼうの方でしたら、他の営業マンに代わってもらった方がいいと思います。それと、営業から、この物件は人気で、という急がせの言葉がありますが、これは常套手段と心得てください。

仮にそれで意中の物件を逃しても、次を探せという神のご指示と解釈して、望めば必ずや良い物件にたどり着きます。まずは、焦らず一呼吸して、家族の意見をまとめてからサインはするようにしましょう！営業マンの言いなりではだめです。最後に「**私はこれだけのお金しかないのでいくらか、まけてもらわないと手に入らないのですが、いかがでしょうか？**」これを伝えましょう。お金が足りていても、出来ているものを買うのですから、車と同じ手に入れ方で良いのです。

*** 一戸建ての選ぶポイントー30 ページの ex.分譲地の選択順**を参考にしてください。この分譲地（60 坪以上）の図面は道路と敷地の関係を示しています。①，②，～⑦の順番で示しています。東南の角が一番なのですが、あなたの懐具合で⑦しか買えないよな、となっても、61 ページの⑦西道路の敷地を見てください。敷地を上手に利用すれ

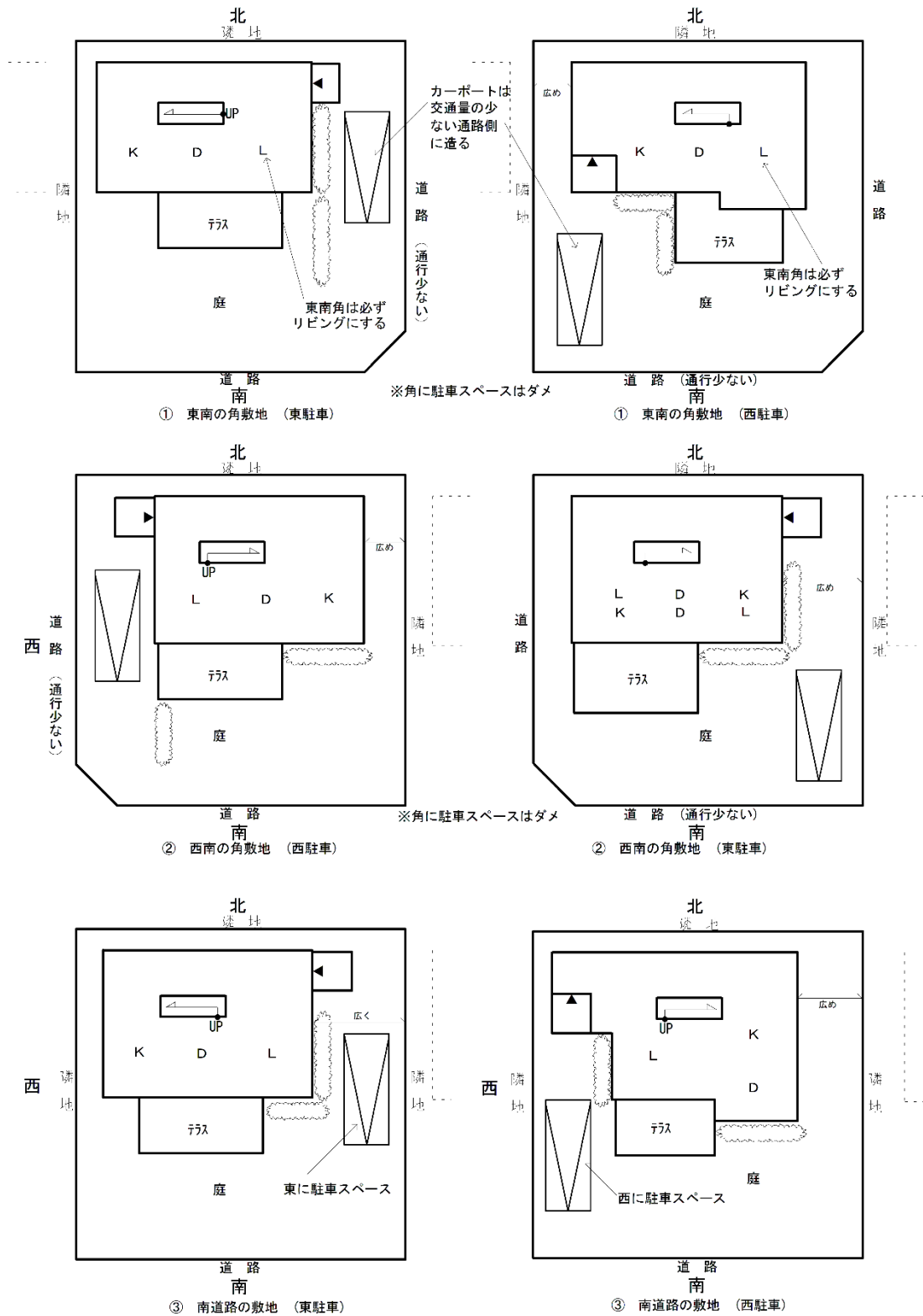
ば 60 坪程度の敷地でもこのような家ができるのです。住めば都と言いますが、敷地をどのように利用するかは、開発業者、建築業者の能力ですが、**59 ページの敷地に対する家の配置と LDK** を参考に選ぶといいと思います。ですから、この順番で仮に 3 を手に入れようとしているなら、59 ページの③南道路の敷地を参考にして家を選んでください。それで、肝心の家はというと、構造や省エネにつながる断熱性能といった基本的なことはクリアーしているという前提で、**新築一戸建て住宅の章に①～⑦の間取り解説をしていますので参照してください。**

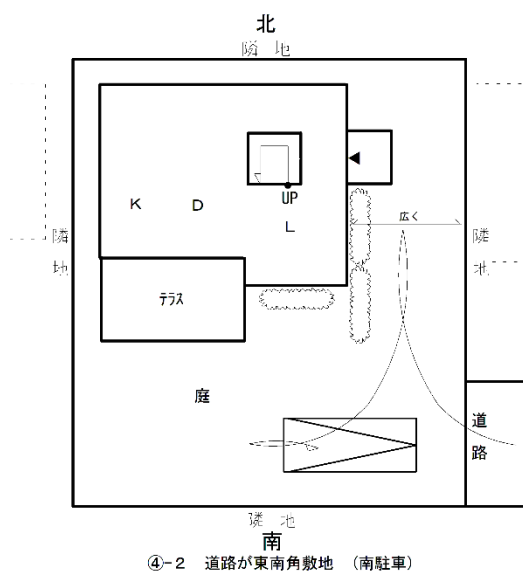
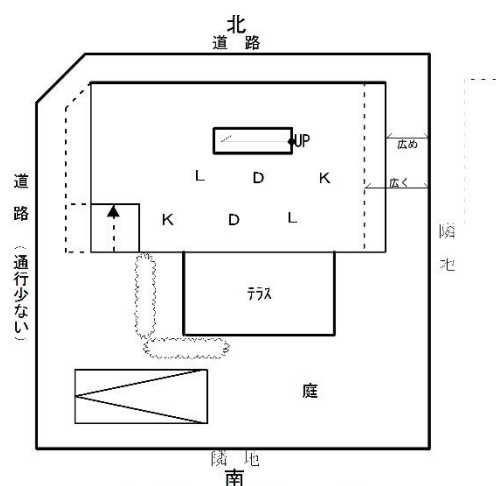
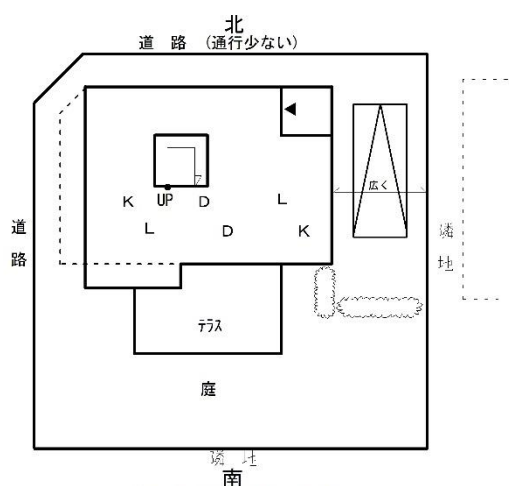
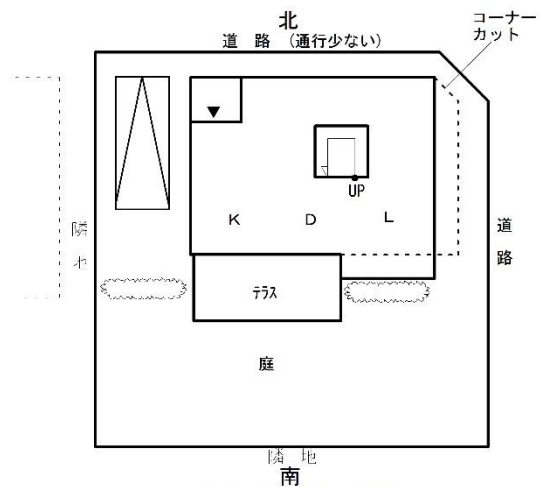
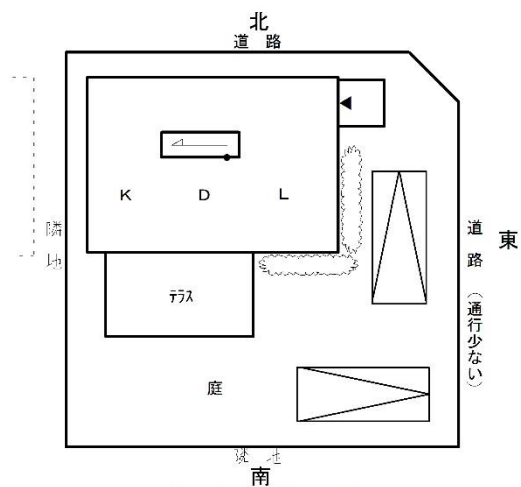
◎ **新築一戸建て住宅（土地選びから建築工事まで）**

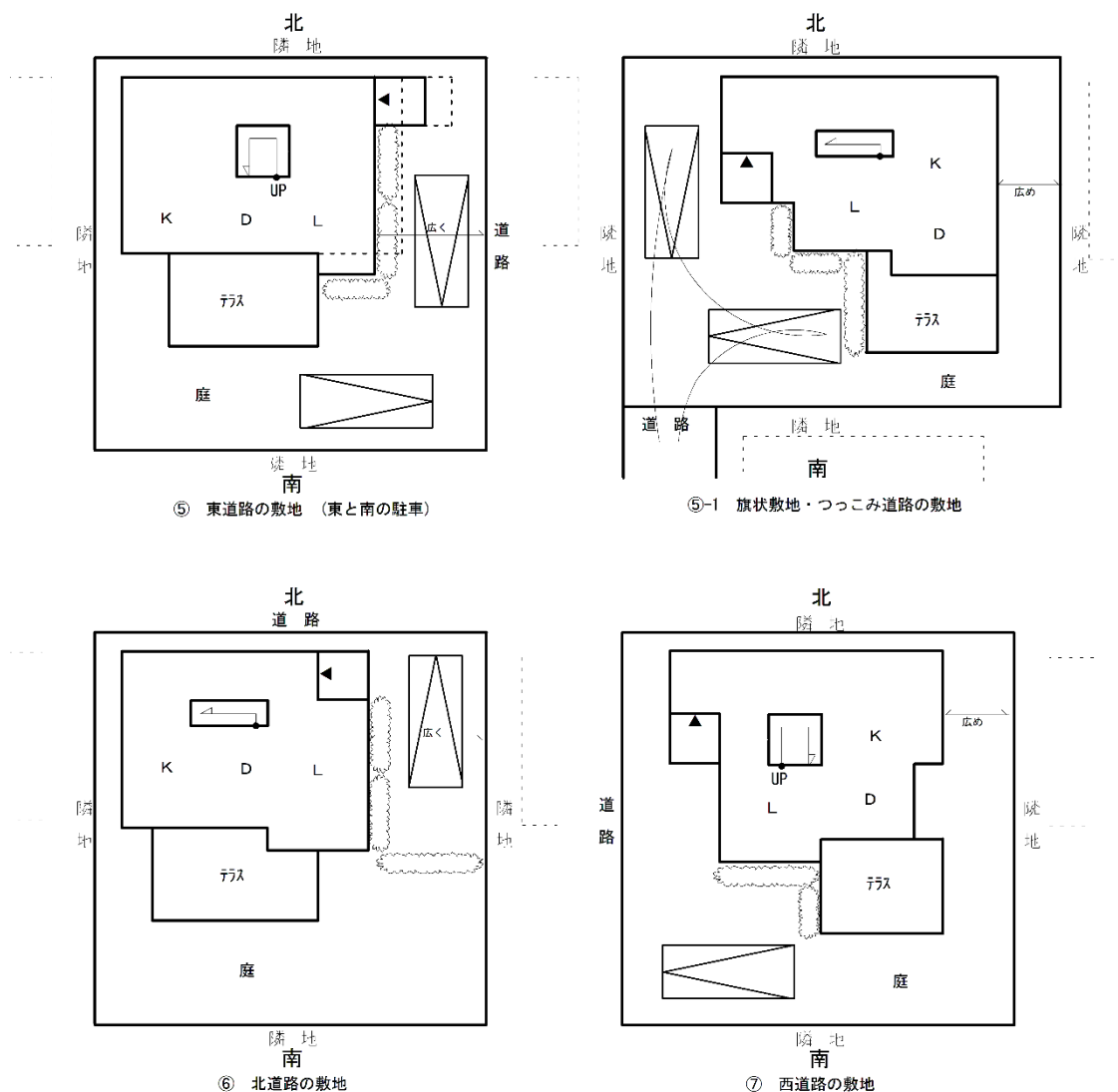
本来、家を手にするということは、単なる家族の生活の場の確保だけでなく、そこで繰り広げられる生活が、安全、快適、幸福といった人生の道をさらに豊かなものにしていく環境を掴むことなのです。あなたの決意は必ずや夢の実現に向けて突き進むでしょう。ですから、あなたの間違いのない選択と、これから起きる様々な場面で、この本があなたの手助けになると確信いたします。次の順序で進みましょう。まず土地探しは、**30 ページの分譲地を参考**に、別に分譲地である必要はないのです。先に家が建っていて、古びた家が建っている敷地で

も、解体費用を借り入れ額に含むこともできますので、①角地～③南道路の敷地を優先に選んでください。家が造りやすいのと、太陽の恩恵を沢山手に入れ易いのです。何度も言いますが、太陽あつての人類なのです。ここは、大切な土地選びのポイントです。④～⑦しか手に入らなかった方も、土地の利用は、建物の配置で大きく変わりますので、これを参考にして下さい。車社会の今日に、出し入れをスムーズにと、そのスペースと玄関の入り口、そして、LDK の位置は土地の神様に喜ばれる使い方をしなければならないのです。多くの家が、この単純な組み合わせを忘れています。設計者側には、あなたの求めようとしている敷地に必ず、駐車スペース、玄関、建物の LDK の位置を①～⑦の項目を参考にすることを進言してください。59 ページの敷地に対する家の配置と LDK を参照してください。次からは敷地（60 坪程度以上）と道路付けによる土地活用と建物の関係をそれぞれの敷地①～⑦についてのポイントを順に表記しています。

● 敷地に対する家の配置とLDK - 敷地は60坪(200㎡)以上として







● 敷地と道路と敷地に対する建物位置の解説

① 東南の角敷地

東南角敷地は東道路と南道路に接する敷地、十字路の東南角地も同じ条件です。両方向の道路に囲まれた太陽の恩恵を最大限手に入れられる敷地です。先ず、**駐車スペース**をどこにするか？二方向の道路

で、**通行量の少ない道路側を選択**してください。東側駐車場の場合は道路に平行の位置とし、角から少しでも離れていた方が良いでしょう。南道路側駐車場の場合は道路と直角の位置とします。**車から玄関へ、**で図のごとく**の位置に玄関を配置**する、当たり前ですが動線としてベストなのです。さて、**建物のリビングL（以後L表示）は必ず東南の角として両方向からの明かりを取り入れる事**。これ際守れば、おおむね合格です。テラスを大きめに作り戸外の癒し空間として利用することをお勧めいたします。**ポイントとして角の隅切り部を駐車スペースにしてはダメ**です。出し入れのストレスは生活にマイナスになるのです。

② 西南の角敷地

西南の角敷地は西道路と南道路に接した敷地、十字路の西南角地も同じ条件です。先ず、駐車スペースを東にの場合、図は建物と隣地の離隔を広めと表記していますが、**ここが4 m以上取ればLは図ではK（キッチン）としていますが、Lでも良いのです**。何故西角にLとしたかは、**ここがこのプランで一番明るい部屋**なのです。ですから、西道路沿いに駐車スペースの場合、Lは西角にセットしましょう。ただし、西駐車でも東に4 m以上の空きがあるなら、東角をLにして

も良いのです。ここも**角の駐車スペースはダメ**です。駐車場の選択は交通量の少ない方を選んで下さい。焦らずに出し入れできることが精神衛生上良いのです。

③ 南道路の敷地

南に道路が接している敷地で、これが一般的には多いのですが、駐車スペースにより大きく建物のプランが変わりますので、注意しましょう。**駐車スペースは南道路から直角に出入りで、東か西を選択**する事をお勧めいたします。**東駐車**でその幅を広く（4 m以上）取れば**Lを東南角に配置**して下さい。西駐車を選択した場合、敷地の幅にもありますが、建物と隣地の離隔が狭くなる傾向があり、これを避けて**隣地との離隔を確保し、その分奥行を大きくしてLDKを配**することを頭においてください。図のように配すればKDにも明かりが取れるのです。大きくない敷地だと隣との空気が狭いほど余計窮屈な家になるのです。この離隔は出来る限り広くとるようにして下さい。**ポイントとして道路沿いに平行に駐車はダメ**です。理由は庭が取れなくなり家の品格が落ちるのです。庭が庭木や植栽で囲われる家造りを目指しましょう。それが、豊かさというものです。

④ 北東の角敷地

北東の角敷地は北道路と東道路に接した敷地で、十字路の北東角地も同じ条件です。東に駐車の場合はできるだけ**建物を西北側に寄せる**ことで、南と東の空きを大きくするように努めるべき、そこで、Lが生きてきます。北道路の敷地の場合、前の家の日陰になることを頭に置かねばなりません。前の家との離隔は6mが最低ラインです。これは前の家が二階建てを想定した場合です。北西駐車の場合は北道路に直角入りで、あまり車の余裕をとることができませんが、必ずバックで入れられる最小限として、東を空けるようにしましょう。ただし、隅切りの分、形状として家の形を隅切りに平行(コーナーカット)に出来るなら、東道路にギリギリまで寄せることができ、その分南に張り出した空間を東に持っていくこともできます。**建物の角を道路隅切りに合わせて、コーナーカットに設計して貰えばこの隅切り分も有効に使えます。**Lは図面位置が最適です。これは崩さない方が良いでしょう。

④—1 北西の角敷地

北西の角敷地は北道路と西道路に接した敷地で、十字路の北西角の敷地も同じ条件です。西南駐車**で建物を出来るだけ、西北にコーナーカットで寄せられれば、東を空けてLを東南角にもってきてもいい**

のです。北東駐車は駐車スペースを出来るだけ広くして、コーナーカットが適用できれば、東南角に L とすべきです。北西の角敷地はなんとなく駐車や家のプランがいろいろできそうに見えますが、採光量の優位性のみです。それをどのように利用するかは、建物の位置によりますので、東を広く開けることを念頭に置きましょう。ここも角地に駐車はダメです。

④ー2 道路が東南敷地

道路付けが東南角に接し図のごとくのような敷地の場合、南北に敷地が長い時には建物を敷地に合わせて縦長にしても東を出来るだけ空けて計画してください。図のように建物を配すれば車の出し入れにはストレス軽減となり、しかも東南の空きが増すことにより、賢い土地の活用になります。当然 L は東南の角に配することとします。

⑤ 東道路の敷地

東側に道路が接している敷地の場合、駐車スペースを道路沿いか、南側に置くかの選択ができます。南側の駐車の場合、建物を東西方向に長くして、南の空きを少しでも大きくするという考えも良いのです。道路の分、日照、採光の優位性がありますので、もっと明るくという考えの人は南を空けることに注視しましょう。この場合、玄関を東南

角にもってきてしまうと L が活きません。近くにという考えはダメなのです。後ほど記しますが、図のごとく的位置に必ずしてください。ただし、L を東南角にセットして玄関をもう少し南に配することはできます。この位置が絶対ではないことを理解してください。

⑤ー1 旗状敷地・つっこみ道路

この形状の敷地は車の出し入れを如何にスムーズにできるかを優先しなければなりません。このような土地を手に入れようとしている人は、先ずあなたの車の最小回転半径（4m～6m）を知って、図面のように入り口からの回転を重視してその分のスペースには建物を避けることから計画しましょう。この図では L は西南角に配しましたが、東の空きと南の空きが充分なら東南角を L とすべきです。ですが、玄関の位置はこの図面の位置が正解です。あくまでも LDK を優先することを念頭に置きましょう。

⑥ 北道路の敷地

北側に道路が接している敷地の場合、必ず、駐車スペースは敷地の東北に道路から直角にバックにての出入りとするのです。この位置に駐車すると、自然に建物は西北に一杯寄せて配置することになり、もしも LDK の間取りで窮屈が生じた場合、その分を南に張り出す、と

いう工夫をして下さい。この図のようにすると、Lは東南からの採光を期待できますので、駐車はここで決まりなのです。他は考えてはいけません。土地の有効活用は一石二鳥が最低と思って取り組んでください。玄関は図のごとく、でっぱりではなく、東壁からひっこめた間取りとすべきです。これさえ守れば合格です。

⑦ 西道路の敷地

西側の道路に敷地が接している場合は、これも必ず西南の駐車スペースとして道路から直角入りとすべきです。西南が開けていますのでLは図面の位置辺りと認識してください。西南の角が建物の採光量が一番なのです。この場合、西日がという人は図面の東南角Dの位置にLを持ってきてもいいのです。西日云々は、壁の性能とサッシの性能によるのです。あなたが造ろうとしている建物は開口部や壁、屋根といった外回りの部分の断熱性能を高めれば、家の生活環境を高めますので、設計者、施工会社にはこれを強く進言してください。

● 重要なポイントのまとめ

- ・土地選びはあなたが描いている家とよくマッチングするかを検討しなければなりません。先の解説から、自分の描いている家と道路付けの関係を学んでから探すことを勧めます。くれぐれも安い土地だ

からと、幹線道路や交通量が多い道路沿いは、駐車だけでなく、騒音やら、何かとストレスを増幅する要素がいっぱいなので、住宅の敷地には適さないです。そこを、一番注意してかかってください。

・敷地の駐車場ー日常生活上、出し入れにストレスの少ない位置にすべきです。各図の駐車的位置は建物と駐車場の取り合いに最適な位置と、このストレスが最も少ない位置として、考えています。そして、必ず、駐車スペースと庭はフェンスや生垣などで縁を切る。

・玄関ーその駐車場から近くに、と考えますが、図面のように、少し離れた場所のものもありますが、家のLDKを優先するがための位置になっています。玄関を駐車場の近くという思いで、建物の東南の角や、西南の角、あるいは南道路だからと南の中央に位置させてはいけません。ただし、敷地が大きくLDKなどに影響しない場合は別です。この解説(土地と建物の関係)した図面(60坪強程度)のようにLDKを優先して玄関はその次と心してください。方位という厄介なものがあり、辰巳の方向が玄関に良いとされて、多くの家がこれに沿う形をとっています。家の大きさにもよりますが、表記した建物ですと概ね東南の角(一番太陽の恩恵を受ける空間)になり、そこを玄関にすると、最高の場所が玄関という最悪の建物になるのです。ですから、

このような方位優先の家は凶になることを念頭にしてください。

・LDKが家の肝心かなめ！

先ずリビングLは建物の東南の角（Lは明るく！）とすべきです。

これを基本として間取りを考えるようにしてください。この解説の各項目のように、Lを重視してDKをつなげれば良いのです。この

時、必ず東の壁に窓を、南の壁には大きめの窓（吐き出し窓など）そこからテラス（屋外用テーブルや椅子が置ける大きさ）に出て、という流れにします。基本はL、東南角、ですが、東南角だといまいち明

るさがいう場合にはLは西南角としてください。この場合でも西壁に窓をつける事、角を利用するという事は両面からの明かりを入れないと、角を利用する意味がないのです。西日が気になるのであれば、高窓（高い位置に長方形の窓など）にしたりと工夫はいかように

もできるのです。必ず、両側に窓を作る（Lは明るく！）ことを心掛けましょう。

・バルコニーー今や二階にバルコニーのない家を見つけるのは大変なくらいどこの家にもついています。が、その機能がはっきりしません。洗濯物を干す場所、これが正解でしょう。何んとも悲しいスペースですよね。あなたは、バルコニーをつけるなら、必ず、最低

でもロッキングチェアが置ける大きさを要求してください。出来れば屋外用テーブルとチェアが置ければよいのです。物干しとして作るような、貧弱な考えではいけません。人目が気になるという事であれば、手すりを壁手すり

(ブラインド) として、高さ (法規で $H=1100$ 以上) を少し高め ($H=1250$ 以上) にして、通りからの視線を遮る工夫をすればいいのです。アルミの手すりや透明の樹脂板を張り付けたようなものは、町の中ではどうかなというものです。私は使ったことはありません。必ず壁手すりとして、人の視線をその高さにより遮る作りにします。それに広さは広ければいいのです。どうせなら屋外用のソファがおけるような広さを作りましょう。

*ここで一息つくお話、いまや、住宅建築は法規により省エネが標準となり外壁の断熱性能や開口部、窓なども、そして屋根と外回りはすべて、断熱性能を高める基準となっています。ひと頃の建物とは一枚も二枚も上であり、西日などはそんなに気にする程のものではなくなりつつあるのです。断熱性能の最高級の部資材で作ることもできる社会になっています。完全魔法瓶のような家も造ろうと思えば、造れるのです。勿論、コストが高いのと、この様な建物は、室内の環

境を人工的に作らなければならず、冬の日向ぼっこはできないのです。超高断熱仕様のサッシでは、窓からの日差しは明かりのみで、熱は入ってきません。これって、どんなものなんでしょうか？壁はいいとしても、窓はほどほどにしないと、・・・ですから、この断熱性能もどこかで、線引きする必要があります。部所により性能の最高級が良いというものでもないという事を頭に入れましょう。

- 終わりに「家造りは幸せづくり」です。あなたは、必ず家族のために一生一度の大勝負に挑むのですから、真剣にならざるを得ません。あなたの住まいは、家族を幸せにし、お互いの絆をより強固なものにし、今よりもっと豊かで幸せな生活をもたらすものでなければなりません。住まいは、良くも悪くも、家族の生活を大きく変えるものです。あなたの人生が、その住まいによって、左右されると言っても過言ではありません。本当にいい家と出会えたならば、その家とよりよい関係が築け、生活に彩を添え、あなたとあなたの家族は幸せな人生を歩むことになるでしょう。「正しい家を手に入れる」これを心してください。最後までお読み頂き有難うございました。あなたに神の祝福がありますように！

伊澤多喜男