

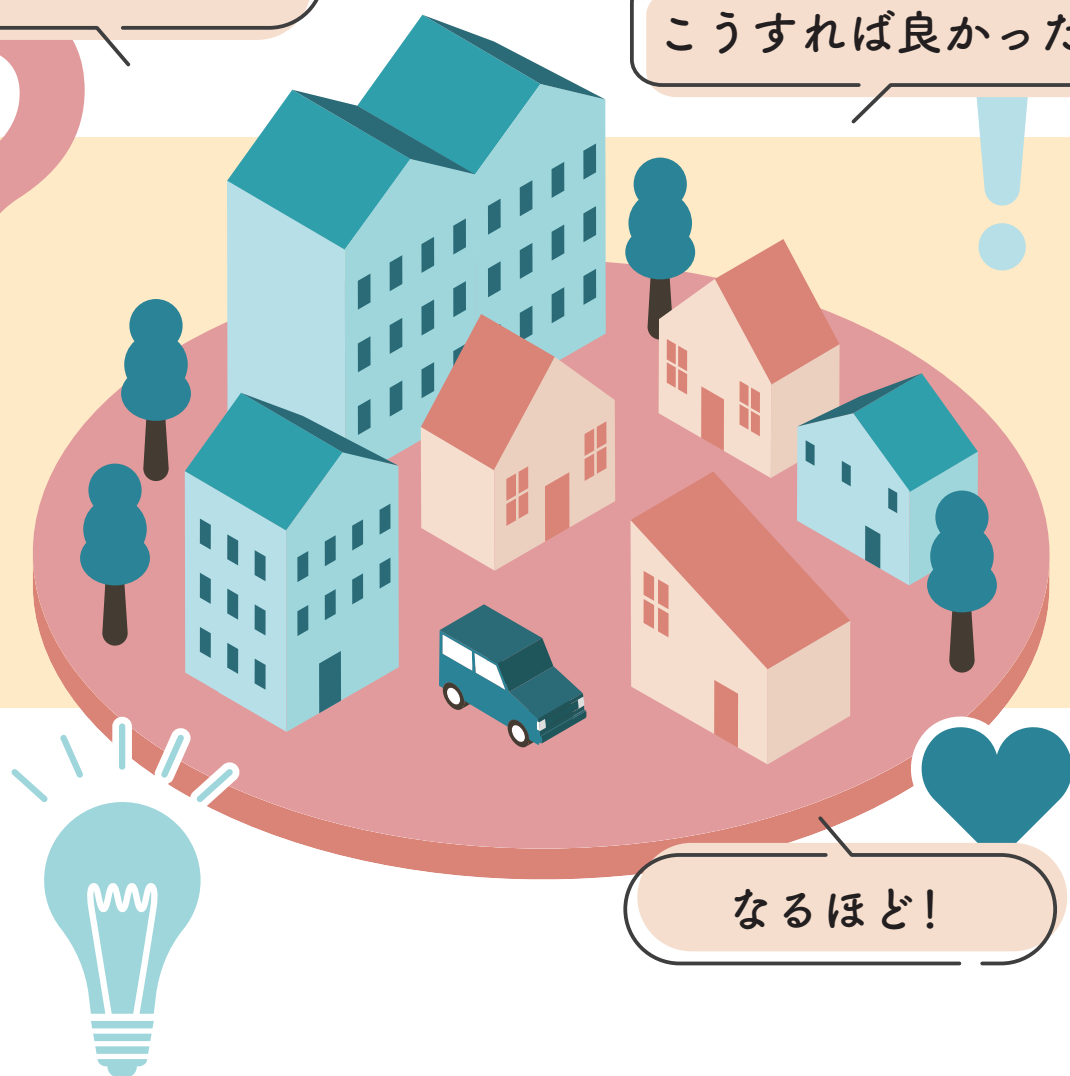


はじめての家づくり

実際にあった失敗例と
重要キーワード **25** 選！

どういう意味？

こうすれば良かった！



なるほど！

注文住宅は、外観や間取りなどを一から考えることができ、自分や家族の理想を形にできる楽しみがあります。しかし、よく分からない部分もそのまま話を進めてしまい、「あのときこうしておけば」と後で悔やむことも少なくないようです。ここでは、「はじめての家づくり」で役立つよう、実際にあった失敗例と、それに関連する重要なキーワードをまとめました。これを参考に、理想の家づくりの第一歩を踏み出しましょう！

step
01

何から始めたらいい？ 家づくりの流れとは？

step
02

敷地や土地について

step
03

間取りや設備について

step
04

構造や工法について

step
05

住宅性能について

step
06

契約やお金について

何から始めたらいい？家づくりの流れとは？

まずは家づくりの流れを大まかに把握しましょう。注文住宅は土地を購入した後、建築を依頼する会社を数社に絞り、プランニング・見積もりを比較して、依頼先を決めるまでに3カ月ほど。契約してから引き渡しまでに約5カ月という例をあげるハウスメーカーもあります。例えば、子どもの入学を控えて「この時期までに新しい家に引っ越したい！」といった時間的な制約は、失敗を招く要因にもなりかねません。家を建てるときは十分な検討期間を確保するため、ゆとりをもって計画的に準備していきましょう。



家づくりの流れ

1

全体の資金計画と建物の規模感をつかむ

2

土地を探す・土地を購入する

3

ハウスメーカーなど依頼先の候補にコンタクトをとる

4

各社と相談しながら基本となる間取りの方向性を考える

5

依頼先を決めて建築請負契約を結ぶ

6

敷地調査・地盤調査を行う

7

間取りや設備の詳細、インテリアなどを決める

8

住宅ローンの本審査を受ける

9

建物の着工

10

竣工後、引き渡し・入居

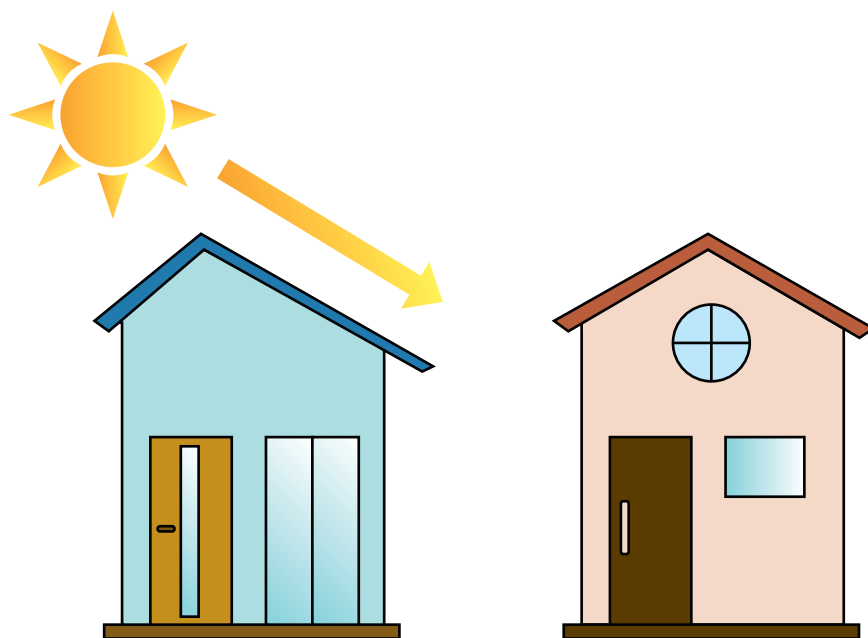
それでは、「家づくりの流れ」を踏まえて、家づくりの失敗例と重要キーワードを紹介します。

**失敗例**

土地の建築制限で、家を希望の高さにできないなど妥協することが多かった。

建築物は建築基準法などの法律に基づいて建てられます。このため、土地によって建てられる建物の広さ・高さなどの建築制限があり、自分の土地だからといって自由に家を建てられるとは限りません。

建築制限の目的は、住む人や周囲の人の快適な暮らし、万一のときの安全性の確保などですが、時には「規制で2階建ての建物の一部を低くしなくてはならず、最初の外観イメージと少し違ってしまった。室内の天井も一部が低くなり、住み心地にも影響している」などの失敗につながる場合があります。



失敗例

住み始めて、冬に半日以上が日影になるなど、部屋の暗さ・寒さを実感した。

失敗例

駐車場だった南側の隣地に木造3階建ての家が建ち、日当たりが悪くなった。

いずれも日当たりの問題で、前者は「4時間日照（太陽の高度が一年で最も低くなる冬至日に4時間以上の日照を確保）」の条件はクリアしているものの、「**住んでみたら、日当たりの悪い部屋の暗さ・寒さが自分たちの予想以上だった**」というケース。

地域で異なりますが、東京では冬至日の日の出から日の入りまで9時間45分程度で、4時間日照はその半分以上の日照しか確保されません。最近は自宅で過ごす時間も長く、日当たりの悪さは気になりやすいポイント。敷地調査で日当たりの悪い部屋が分かったら、間取りの見直しも考えましょう。

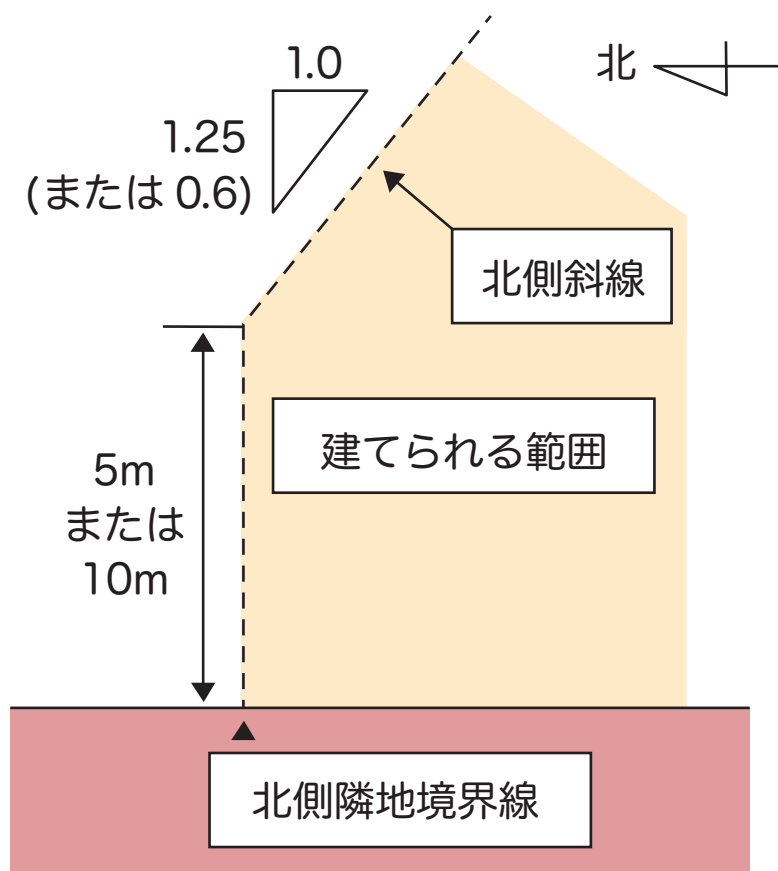
一方、後者は**入居した後で隣地に新たな家が建ち、自宅の日当たりが悪くなった**というケース。家を建てる前に隣地の将来まで予測するのは困難ですが、例えば隣地が空き地や駐車場などの場合、将来、日当たりが悪くなることも考えて2階にリビングを設けるといったプランも選択肢になります。

！ <重要キーワード>

①【北側斜線制限】

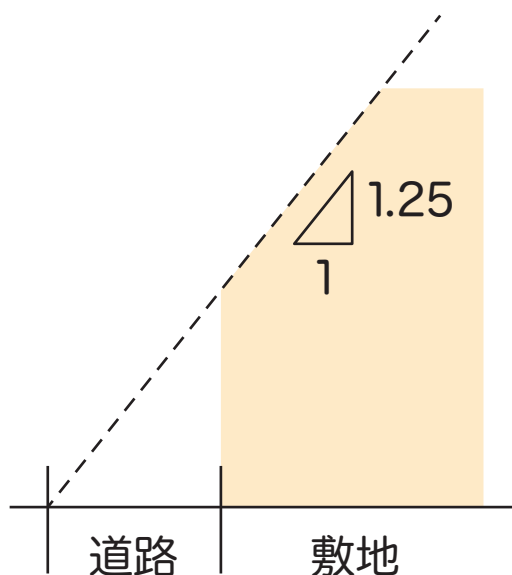
建築基準法により、新たに建てる家の北側（隣接する建物・土地にとっての南側）の環境を良好に保つために設けられた制限。第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、田園住居地域に適用されます。

敷地の真北方向の隣地境界線から、5m（低層住居専用地域および田園住居地域の場合）または10m（中高層住居専用地域の場合）の高さを起点として、所定の勾配で上向きに斜線を引き、家の高さはその斜線を超えないようにします。勾配は建築基準法では「1：1.25」ですが、自治体による高さ制限では第一種高度地区が「1：0.6」などさらに厳しい制限もあります。

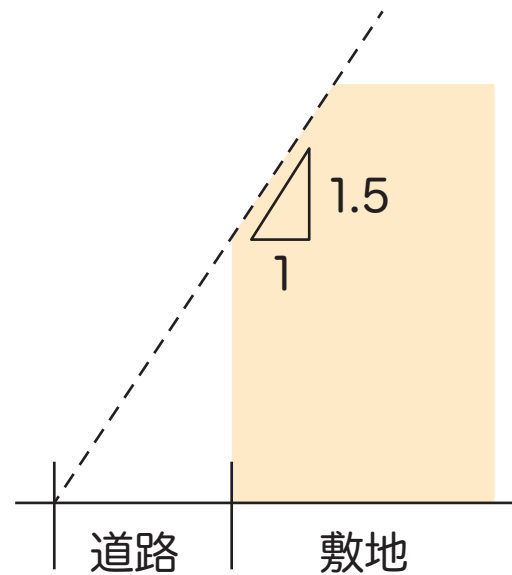


2 【道路斜線制限】

建築基準法による家の高さ制限の一つで、道路上の日当たりや採光、風通しの確保などが目的。土地の前面道路（敷地に2m以上接する建築基準法で認定された道路）の反対側の境界線を起点として、所定の勾配で上向きに斜線を引き、家の高さはその斜線を超えないようにします。起点の高さは道路中心線と同じ高さとし、勾配は住居系の用途地域では「1:1.25」、商業系の用途地域では「1:1.5」です。なお、道路から離して建物を建てた（セットバック）ことによる道路斜線制限の緩和もあります。



住居系
用途地域

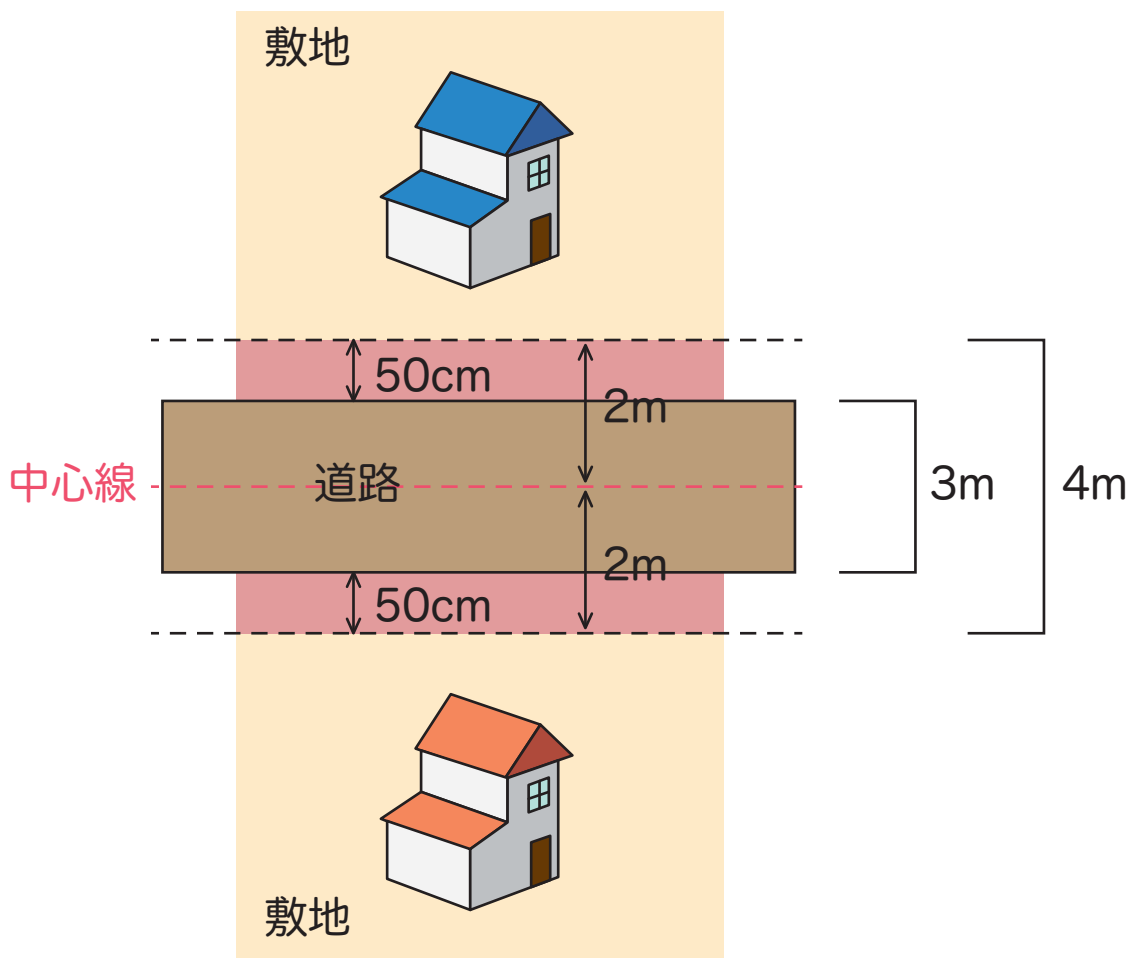


商業系の
用途地域

3

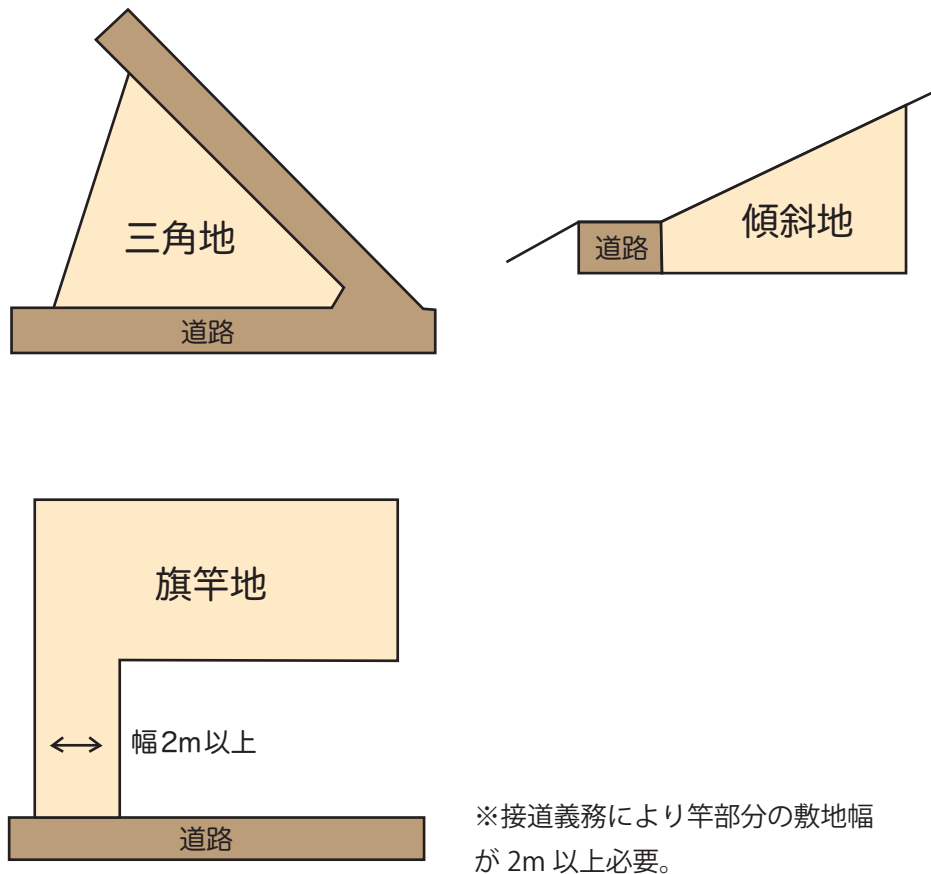
現在の建築基準法では、幅員 4m以上の道路と 2m以上接する敷地でないと家は建てられません（都市計画法の都市計画区域、準都市計画区域の場合）。しかし現行法以前に建てられた家の中には、接している道路の幅が狭すぎて、この決まりを満たさないものがあります。

これを特例として認めるのが建築基準法の42条2項で、そうした道路を「2項道路」や「みなし道路」と呼びます。2項道路と接する土地に新たに家を建てる場合、道路の中心線から所定の距離を離して建物を建てる（セットバック）必要があります。例えば下図のように、幅員3mの道路に接する場合は道路の境界線から50cmずつセットバックする必要があります。



4 【変形敷地（旗竿敷地・狭小地なども含む）】

一般的に住宅に向くとされる、正方形や長方形といった形が整った土地以外の敷地の総称。変形敷地は家を建てるには不利なことが多いため、土地価格は安い傾向にあります。一方、土地に合わせた設計・施工が必要なので、建築費用が高くなる可能性があります。四角形ではない敷地、長方形でも幅あるいは奥行きが非常に長く使いづらいと思われる敷地、傾斜地などが変形敷地の代表例です。また、道路に接した部分が細く、奥にまとまった土地がある変形敷地は「旗竿敷地（旗竿地）」と呼ばれます。このほか狭小地も家が建てにくいという点では変形敷地の一つといえます。



主な変形敷地

5【建蔽(ぺい)率・容積率】

建築基準法により、新たに建てる家の建築面積を制限するのが「建ぺい率」で、日当たりや風通しの確保、防災などを目的としています。**敷地面積に対する建築面積の割合（建ぺい率＝建築面積 ÷ 敷地面積 × 100）**を指します。

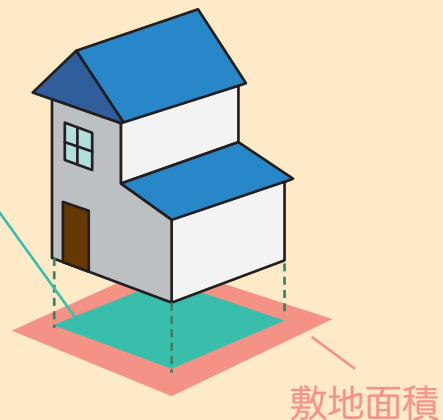
用途地域の違いや建物の構造に応じて上限は異なり、また、同じ用途地域でも自治体ごとの建ぺい率の違い、緩和条件の有無などもあるため、購入を考えている土地に適用される制限は、事前に不動産会社や自治体に確認しておきましょう。

建ぺい率

敷地面積に対する
建築面積の割合

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

建築面積



敷地面積

容積率も建築基準法による制限で、用途地域をもとに、新たに建てる家の延べ床面積の上限を決めるもので、敷地面積に対する延べ床面積の割合（容積率＝延べ床面積 ÷ 敷地面積 × 100）を指します。建物の規模や住む人の人口を調整し、地域のインフラ性能、周辺環境とのバランスを維持することなどが主な目的。なお、ポーチやバルコニー、ウッドデッキなどは、基本的には延べ床面積に含まれません。ロフトや出窓も一定の条件を満たせば含まれません。

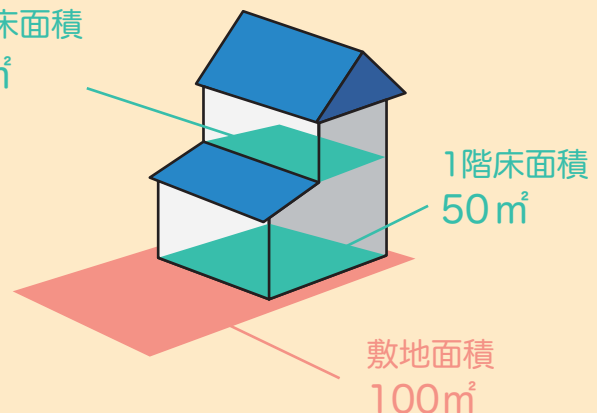
容積率

敷地面積に対する
延べ床面積の割合

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$75\% = (50 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2) \div 100 \text{ m}^2 \times 100$$

2階床面積
25[㎡]



敷地面積
100[㎡]

**失敗例**

リビングやキッチンなどのスペースを広くとったため、収納スペースが足りなかった。

予算や土地の広さに制約がある中で、自分たちが描く暮らしのイメージを形にしていくには、希望に優先順位をつけることが大切です。しかし、広いリビングやキッチンにこだわって、収納スペースを減らし過ぎたことで、あとあと収納が不足するといった失敗につながることも。

一般的に一戸建ての収納スペースは延べ床面積の10%程度といわれますが、考えるのを後回しにした結果、5～6%くらいになっている家も多いそう。家族によって物の多さ・少なさに差はあるものの、まずは10%を一つの目安に収納スペースを確保するようにしましょう。収納計画のポイントは、「しまう」ことだけではなく「しまった物の使いやすさ」を考えること。使う場所の近くに収納場所を設けるなど、取り出しやすく、片付けやすい収納が原則です。

失敗例

キッチンの上に2階のトイレがあり、料理中やリビングでくつろぐときに排水の音がする。

失敗例

2階の浴室が、屋外の給湯器から遠いため、冬場は湯水が出るまで時間がかかる。

意外と盲点なのが設備の配置による失敗。基本になるのは室内の「ゾーニング」と「動線」の考慮ですが、水回りの工事をまとめるため、1階のキッチンの上に2階のトイレを配置すると、上記のような失敗も起こります。

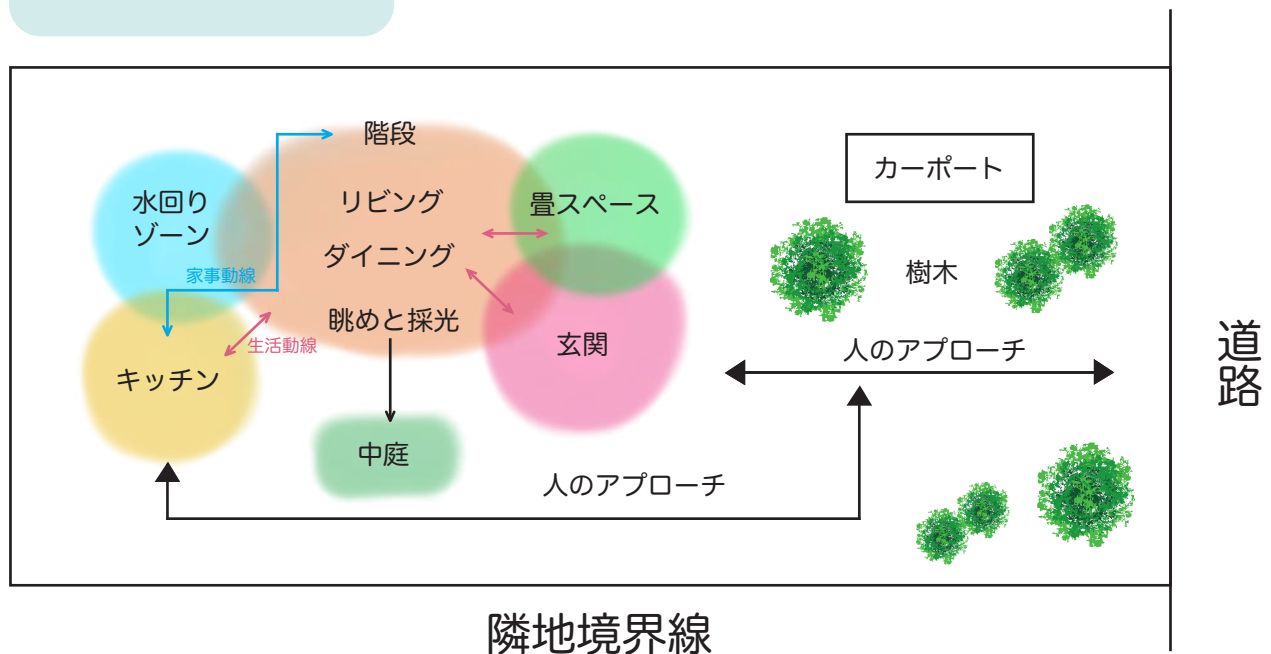
また、門扉や塀などの配置を考える外構計画には、エアコンの室外機、給湯器の配置も含まれます。給湯器は安全性やメンテナンス性を考慮して配置され、一戸建てでは1階の水回りに近い屋外などが一般的ですが、2階に浴室を設けた場合、給湯器からの距離が遠く、**「水が温まりにくい冬場は、湯水が出るまで時間がかかるのがストレス」**といった失敗も聞かれます。それぞれの位置は、間取りと外構計画を並行して考えることで調整できるでしょう。

！＜重要キーワード＞

⑥【ゾーニングと動線】

ゾーニングは、敷地や家の内部を用途・テーマごとに大まかに分けて、敷地の使い方や間取りを考えていくやり方。敷地内の建物駐車場・庭の位置などを考える外部のゾーニングと、家の内部のゾーニングがあります。内部はパブリック（玄関、リビング、ダイニングなど）、プライベート（寝室、子ども部屋など）、水回りといったゾーンに分け、それぞれの配置や大きさを考えることで、使いやすく居心地のよい間取りが作りやすくなります。

ゾーニング図



中庭をコの字型に囲むことをイメージしたゾーニング

また、動線は家の中を人が動く経路のことで、家事を中心とした家事動線、食事、トイレなどの動きを考えた生活動線が代表的です。こうした動線を考えて各ゾーンを配置することで、使いやすい間取りが目指せます。

7【ウォークインクローゼット】

人が立って歩けるほどの広さを確保した収納スペース。多くの場合、衣類が収納しやすいよう内部にハンガーパイプや棚などが設置されています。衣類のほか帽子やアクセサリーなどをまとめて収納することもできるので管理しやすく、衣替えが不要になることも多いでしょう。

ただし、ウォークインクローゼットは収納スペースにクローゼット内を歩くスペースが加わり、2～4帖ほどの広さになるといわれるため、設置する場所を十分考える必要があります。

8【ロフト】

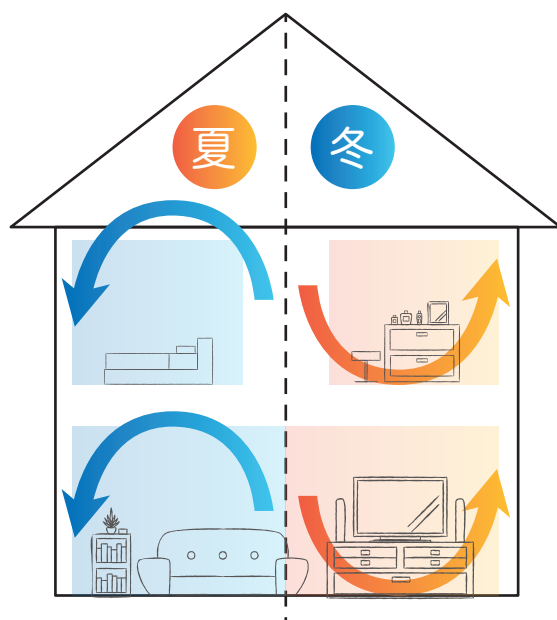
部屋の上部の一部を2層にして設けた空間のことです。建築基準法では居室ではなく「小屋裏物置等」とされ、延べ床面積に含まれない、居室に必要な採光や換気の条件を満たさなくていい、など居室とは扱いが異なります。このほか、天井高は1.4m以下、床面積は直下の階の2分の1未満といった制限もあります。

ロフトは収納スペースや子どもの遊び場など多目的に使えますが、採光や換気が不十分だと快適性が保てないため、人が長時間いるような利用を考えるなら採光・換気に配慮しておきましょう。また、ロフトは天井に近く、暑い空気も上部に集まりやすいため、夏は想像以上に暑くなる点にも注意が必要です。

9【全館空調】

全館空調とは、家全体の冷暖房を一括で管理する仕組みのこと。エアコンなどによる居室ごとの調節ではなく、洗面室、トイレ、廊下など家の各所の温度までまとめてコントロールすることで、どこにいても快適に過ごせ、急に寒い場所に移動したときに起きやすいヒートショックのリスクも軽減できます。

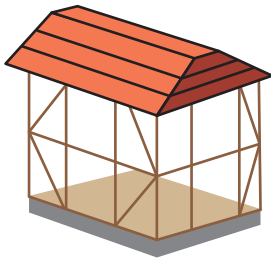
冷暖房に加え、換気も家全体で24時間行うことが多く、外気中の花粉やハウスダストの微粒子をフィルターで取り除いて取り込むなど高性能です。



10【外構計画】

外構は門、塀、土間コンクリート、カーポートなど家の外に作られる構造物全般のこと。同じように家の外にある物を指すエクステリアは、主に家の外の装飾物を意味し、門扉、照明などが含まれます。ただ、実際には外構とエクステリアをまとめて考え、外構工事をすることも多いでしょう。

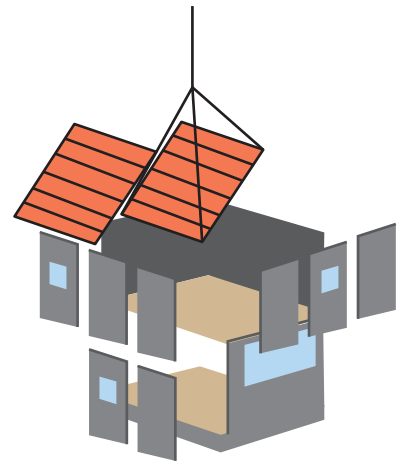
加えて、室外機、給湯器、屋外用のコンセントや水道の蛇口など、屋外に置かれる設備の配置を考えるのも外構計画に含まれます。外や庭から見えないところに配置するといったデザイン的な配慮のほか、室内のお湯の出方への影響など利便性にも注意する必要があります。



木造軸組工法
(在来工法)



2×4 工法
(木造枠組壁工法)



軽量鉄骨造
(プレハブ工法)

失敗例

依頼した会社の間取りプランに制限が多く、こちらの希望が生かせない点があった。

失敗例

建てた後からリフォームしづらい工法だと分かった。

依頼した会社によって、間取りプランの調整・変更にどの程度対応してくれるかは違ってきます。それは、建材を規格化して品質の安定化を図る、採用している構造・工法に由来するなど、会社ごとに理由があるためです。

また、構造・工法によっては柱や壁の位置があまり動かせず、「子どもが独立したらリフォームしようと思っていたが、強度が保てないので小規模な改装しかできない」などの制約が出てくることもあります。

事前に会社ごとの特徴や得意分野、採用する工法を調べて、担当者に間取り変更がどの程度可能か、変更した際の耐震性や費用はどうかなども確認しておきましょう。

失敗例

室内の広さやすっきりした外観に期待して「軒の出」をなくしたが、
外壁が汚れやすく、軒と壁のつなぎ目に雨漏りが発生した。

最近では都市部を中心に、軒の出がまったくない家、または数十 cm 程度のごく短い軒の家が増えています。それには、隣の家と近いことに加え、スッキリした外観にしたい、あるいは建てられる床面積に少し余裕があるので軒を短くして室内を広げたい、などの希望もあるようです。

しかし、軒は室内に入る日差しを和らげるほか、外壁の上部にかかる日光や雨をさえぎり、外壁の汚れを防ぐ、屋根と壁とのつなぎ目から雨の侵入を防ぐ、など家を保護する役割も持っています。なので、上記のような失敗を防ぐためにも、最初に汚れや雨漏りの対策を考えた上で検討しましょう。

！ <重要キーワード>

11 【木造軸組工法（在来工法）】

日本古来の建て方による伝統工法、それを発展させた在来工法の総称です。伝統工法が金物を使わずに家を組み上げるのに対し、在来工法は木材の結合に金物を使う、柱と柱の間に斜めに筋交いを入れるなど、西洋建築の考えも取り入れています。

柱、梁（はり）、筋交いにより建物を支えるため、他の工法より設計や間取りの自由度が高いのが特徴。建てた後の増築、リフォームにも柔軟に対応しやすい工法といえます。

一方で、現場で木材同士を組み合わせて構造を作ることから、他の工法に比べて工期が長くなりがちです。

12 【2×4 工法（木造枠組壁工法）】

2×4（ツーバイフォー）工法は、木材で作った枠組みに構造用面材を取り付け、専用の金具などで床、壁、天井として組み立てる工法。構造用面材は高い耐震性を生む板状の建材で、これを頑丈な六面体（箱形）にすることで、耐震・耐風にも優れています。システム化された工法により、木造軸組工法に比べて工期が短く、職人による品質のばらつきが出にくいなども特徴です。

しかし、壁の量と配置バランスで建物を支える構造は、壁に大開口部（大きな窓など）を設けたり、壁の位置を移動したりするなどの対応が難しく、間取り変更の柔軟性に乏しいといえます。増築やリフォームにも向いていません。

13 【鉄筋コンクリート壁式構造】

コンクリートを鉄筋で補強する鉄筋コンクリート造（RC造）のうち、柱や梁を設けず、壁や床という面で建物を支える構造を鉄筋コンクリート壁式構造と呼びます。低層住宅（1階～4階建て）に向き、室内に柱や梁がないため全体的にすっきりとした空間になります。家具を置く場所の自由度も高くなります。面で建物を支えることで耐震性・耐火性に優れていますが、木造や鉄骨造に比べて工期が長くなります。

また、この構造では部屋や窓の位置がある程度制限され、大きな窓なども作りにくくなります。建物を支える壁の移動も難しいことから、間取り変更の自由度は低めです。

14 【鉄筋コンクリートラーメン構造】

コンクリートを鉄筋で補強する鉄筋コンクリート造（RC造）のうち、鉄骨の柱や梁をしっかりと剛接合し、その枠組みで建物を支える構造をラーメン構造と呼びます。（ラーメンはドイツ語で枠組みの意味）耐力壁がなく壁が自由に動かせるため、間取りの自由度が高いのが特徴で、大きな開口部を設けることもできます。また、リフォームでの間取り変更にも柔軟に対応できます。

この構造は太い柱や梁が室内に突き出すことが多いのですが、最近はハウスメーカーなどで室内がすっきりしたラーメン構造の建物が作れるようになっていました。

ただし、木造軸組工法や2×4工法に比べて工期が長く、基礎工事にコストがかかるので、全体予算に注意が必要です。

15 【軽量鉄骨造（プレハブ工法）】

鉄骨で家の骨組みを作る鉄骨造のうち、厚さ3～5mm程度の軽量形鋼を用いる構造（厚さ6mm以上の鋼材を使ったものは「重量鉄骨造」）。耐久力があり、設計の自由度が比較的高く、大きな窓など広い開口部を作ることもできます。

こうした軽量鉄骨造の工法によく用いられるのが「プレハブ工法」です。プレハブ工法は工場で作った部材を現場で組み立てるため、品質の安定性が望め、工期も短いことなどが特徴。

ただ、部材がメーカー独自のパネルなどに規格化されていることもあり、変形地や狭小地には向きません。加えて、間取りの変更やリフォームがしにくいケースも考えられます。

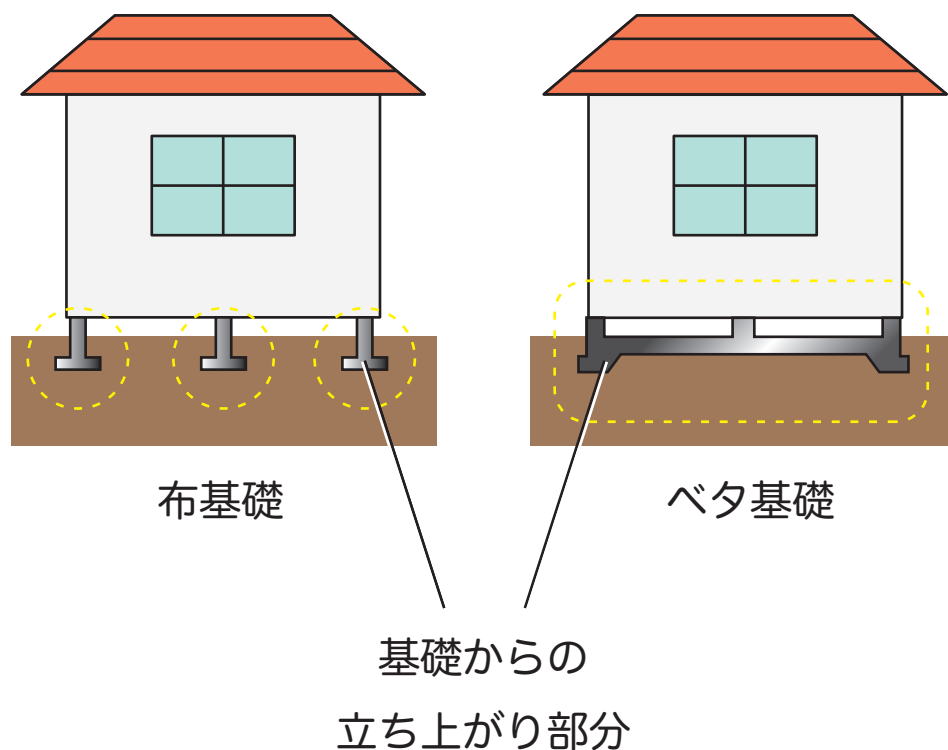
なので、将来リフォームをする可能性があるようなら、最初に建てる時から間取りや柱、耐力壁の位置などをメーカーとよく相談しておくことが大切です。

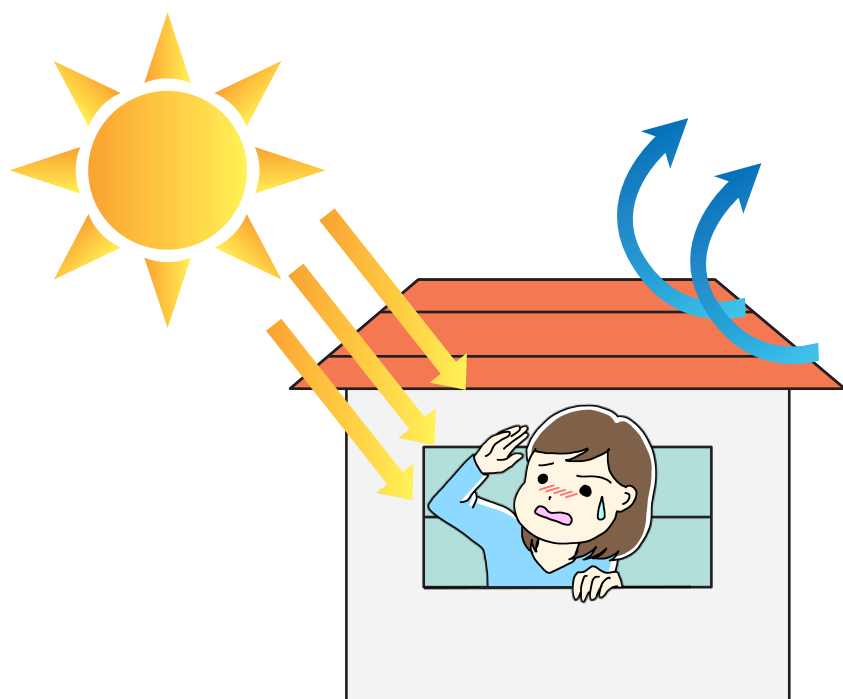
16【地盤調査・基礎工事】

施工会社と建築請負契約を結んだ後、地盤調査が行われます。家を建てる地盤の強度を調べるのが目的で、地耐力（建物の荷重に耐える力と地盤沈下に対する抵抗力）、水はけなども調査します。強度が不足している場合は、地盤改良により強度を確保する必要があります。なお、工事費は施主（発注者）の負担になるため、そうした費用も想定して全体予算を考えましょう。

地盤改良工事の後は基礎工事に移ります。一般的に基礎には「布基礎」と「ベタ基礎」があり、どちらも立ち上がり部分（地盤面から基礎の一番上までの高さ）の各所に埋め込んだアンカーボルトで、上に載る土台とつながります。

「布基礎」と「ベタ基礎」にはそれぞれ向き・不向きがあり、どちらかが優れているというわけではありません。地盤の強さ・地域による気候などの違い・コストといった観点を総合して選ぶといいでしょう。





失敗例

窓の大きさや位置が悪く、外からの風が家の中に入りにくい。
夏の西日が当たるとエアコンを使っても室内が暑い。

外の風を取り入れて室内の暑さを逃がすよう、うまく家の中に風の流れを作るのが通風計画で、これは自然な換気にも役立ってくれます。一般的に2つの開口部が対面する配置は空気の流れがスムーズとされ、外壁に面した部屋では窓と廊下への出口などがそれぞれ開口部に相当します。また、低い位置から外の風を取り込み、上部の窓から外に出すという立体的な通風も考えられます。

外部の風向きなども参考に窓の大きさや位置を決めることも必要で、通風計画をあまり意識せずに家を建てると、上記のような失敗が起こる場合があります。断熱性や気密性を気にする人は多いと思いますが、通風計画をしっかりと考えることで室内の快適性は高まります。

失敗例

より高い住宅性能を求めたことで、かなり予算オーバーになった。

住宅性能としては、安全性や快適性に関わる耐震性、耐久性、気密性・断熱性、防犯性などのほか、長く住み続けるにはメンテナンス性やバリアフリーへの取り組みといった点も考慮しましょう。しかし、「せっかく家を建てるなら」と、すべてにより高い性能を求めていくと、それぞれ費用が上乗せされ、上記のような失敗に陥りがちです。

例えば、「品確法」という法律による「住宅性能表示制度」では、10分野で住宅性能を評価しますが、すべての分野で最高の性能を目指す必要はありません。自分たちの希望と性能を高めるための費用を考慮して、重要と思う性能を優先するといいでしょう。

！ <重要キーワード>

17【品確法・住宅性能表示制度】

「品確法」は 2000 年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の略称で、住宅品質確保促進法とも呼ばれます。この法律は良質な住宅を選び、長く安心して住めるようにするため

- ・新築住宅の基本構造部分の瑕疵担保責任（かしたんぽせきにん）期間を「10 年間義務化」する

- ・さまざまな住宅の性能を分かりやすく表示する「住宅性能表示制度」を制定する

- ・トラブルを迅速に解決するための「指定住宅紛争処理機関」を整備する

ことを目的としています。

「住宅性能表示制度」はさまざまな住宅の性能を分かりやすく表示する制度で、新築住宅の場合は性能表示項目として、地震や火災に対する強さ、耐久性、メンテナンス性、省エネ対策などの 10 分野（32 項目）があります。

※瑕疵担保責任は 2020 年の改正民法で契約不適合責任に変更されましたが、品確法では改正後も「瑕疵担保責任」を使うとしています。

18【長期優良住宅】

長期にわたり良好な状態で住めるような優良な住宅を指します。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）」により、所定の性能を持つ住宅は、行政庁に申請すると「認定長期優良住宅」の認定が受けられます。新築一戸建の場合は、数世代にわたり使用できる劣化対策、耐震性、点検・清掃・補修・更新など維持管理が容易なこと、省エネルギー性の 4 項目となっています。

19【高気密・高断熱（外断熱・内断熱）】

高気密は、家の密閉性を高めて屋外の空気や湿気を室内に入りにくくした構造のこと（完全密閉ではなく適切に換気を行います）。高断熱は外気の温度の影響を極力減らし、室内の暖かさ・涼しさをなるべく外に逃がさないようにします。断熱の方法としては、家の外側を断熱材で覆って断熱層を作る「外断熱」、天井や柱と柱の間などに断熱材を入れる「内断熱」があります。高気密・高断熱の家は快適性がアップし、省エネ性能も高まる一方、気密性、断熱性が十分でないと壁の中などが内部結露する原因にもなります。

20【健康住宅】

明確な定義はありませんが、例えばホルムアルデヒド、トルエンやキシレンなどの揮発性有機化合物、有機リン系の化学物質などを含まない（または少ない）建材や接着剤、塗装剤を使って建てた住宅などとはこう呼ばれます。自然素材住宅、天然素材住宅などの呼び方もあります。また、一般の住宅でもシックハウス症候群への対策として、建築基準法で2種類の化学物質に対する規制、換気装置の義務づけが行われ、品確法では化学物質の表示が義務化されています。

**失敗例**

別途工事の費用の確認が曖昧なまま契約し、実際にはかなりの追加費用が必要になった。

注文住宅では、土地や建物本体の費用以外に、別途工事（付帯工事ともいいます）の費用、諸費用などが必要です。別途工事費は電気設備をはじめとした各種の設備、インテリア、外構・エクステリア、植栽などの費用で、諸費用は土地の購入、建築から入居までにかかるさまざまな費用の総称です。

これらの費用は一般的に「本体工事費 7 割、別途工事費 2 割、諸費用 1 割」程度といわれ、別途工事の費用もすぐに用意できる金額ではありません。このため、依頼した会社からの見積もりで別途工事費の確認が曖昧なまま契約してしまうと、上記のような失敗も起こります。

失敗例

古家付き土地を購入したが、周囲のブロック塀の補修などに予想外の費用がかかった。

希望に合った土地が見つからないときは、ほぼ経済的に価値がない古い家が建った土地、「古家付き土地」の購入も考えられます。この場合、建物や塀などは購入後に撤去しますが、予想外の費用がかかるケースもあるようです。

予想外のトラブルで失敗とはいえないものの、古家付き土地が更地の土地より安い価格設定なのは、こうした解体・撤去費用を買主が負担する前提があるためです。加えて、たいていの売主は古家付き土地の家に対して「契約不適合責任の免責」を条件に販売しています。古家付き土地の購入は、予想外の費用がかかる可能性も考えて判断しましょう。



<重要キーワード>

21【工事請負契約約款】

注文住宅の工事を担う会社との契約に必要な書類の一つ。工事請負契約では約款（やっかん）のほかに、「工事請負契約書」「見積書」「設計図書」が必要です。このうち契約書には発注者・請負者の氏名、工事の詳細、費用の額と支払方法、工事の着手・完了の時期などが記載されます。約款は契約書に載せきれない、より詳細な決め事をまとめたもの。工事中や引き渡し後に問題が起きたときの解決方法も書かれているので、難しい内容ですが読んで理解するようにしましょう。



22【瑕疵担保責任（契約不適合責任）】

注文住宅の瑕疵とは、引き渡された建物・土地の種類または品質に関して契約の内容に適合しないことで、瑕疵担保責任は瑕疵の責任を売主が負うことを指します。2020年の民法改正で瑕疵担保責任は契約不適合責任となり、責任の対象、契約解除の条件など、買主の権利をより保護する方向で変更が加えられました。

23【建築確認済証・検査済証】

注文住宅の完成までにはいくつかの公的な審査・検査が義務づけられています。工事を行う前に、建築計画が建築基準法などの規定に適合しているかどうかの審査を受けるのが建築確認で、該当する自治体の建築主事や指定確認検査機関に申請し、合格すると建築確認済証が発行されます。申請を行う義務があるのは施主（発注者）で、これがないと工事に着工できません。また、完成した家が法令に適合しているかを検査するのが完了検査で、これに合格して交付されるのが検査済証です。

24【不動産取得税】

土地や建物を購入したとき、注文住宅など新築の不動産を取得したとき、既存の建物を増改築したときなどにかかる地方税のこと。贈与で得た不動産も対象ですが、相続の場合は課税されません。一定の条件を満たす住宅には不動産取得税の軽減措置がありますが、措置を受けるには不動産を取得した日から所定の期間内に各都道府県税事務所などへの申告が必要となっています。

25【登記費用・諸経費】

登記とは、土地や建物ごとの権利関係（所在・面積・所有者・担保の有無など）を多くの人に知らせるため、法務局にある登記簿への記載を申請することで、そのために必要な費用が登記費用です。法務局に登録する際の収入印紙代（登録免許税）だけでなく、申請のために専門家に依頼する費用なども登記費用に含むのが一般的です。

諸経費には土地を購入する際に土地の代金以外にかかる各種の費用、登記費用も含め建築時にかかる費用、住宅ローンの手続きの費用などがあります。

失敗しない家づくりのためにはプロとの二人三脚が大切



ここで紹介した失敗例やキーワードは家づくりの重要なポイントですが、あくまで一例に過ぎません。実際に家づくりを始めると、「ハウスメーカーの担当者との間で、平均して700 くらいの質疑応答があり、選択肢から選んだり、可否を決めたりといった判断をすることになる」と専門家はいます。

例えば、外観の雰囲気、建物の構造や工法、敷地内での建物の配置、さまざまな間取りプラン、浴室の大きさや設置するバスタブ、キッチンのシンクなどの設備、床・壁・天井の仕上げ材、インテリア、外構・エクステリアなど、夢のマイホームに向けて考えていくことは限りなくありそうです。

それぞれ「どんな家にしようか」とイメージしながら決めていくのは、一生に一度かもしれない楽しい経験でしょう。とはいえ、なるべく失敗のない判断をしたいもの。それにはやはりプロの力を借りるのが一番です。早めに候補となる会社をいくつかに絞り、それぞれの意見を聞きながら最終的に依頼する会社を決めて、じっくり相談しながら進めていきましょう。

監修

佐川 旭

All About「家を建てる」ガイド。1951 年福島県生まれ。一級建築士、インテリアプランナー。(株)佐川旭建築研究所 代表取締役。住宅だけでなく、公共建築や街づくりまで手がけ、間取り博士とよばれるベテラン建築家。用と美を兼ね備えた作品を得意としている。住宅(これまで 200 軒以上を設計)、街づくり、公共建築などを中心に講演・雑誌執筆活動をする傍らテレビにも出演。

<https://allabout.co.jp/gm/gp/334/profile/>

<http://www.ie-o-tateru.com/>

間取り相談 | ご相談



土地探し相談サービス

