



住宅寺子屋

2015.12.5(土)~12.6(日)

家づくりのあたらしい視点



しおはら まさき

塩原 真貴 略歴

- 1973年生まれ 松本市出身 現在42歳
- 1992年 松本深志高校 卒業 高校野球球児(^_^)/
- 1997年 千葉工科大学工業デザイン学科卒業
- 同年 長野市内の工務店（設計事務所併設）に入社
ポスト&ビームと呼ばれるログハウスを中心に、店舗や住宅を、
2年間ほど大工経験の後、現場監督として住宅建築に係る
- 2000年 二級建築士資格取得 現場監督と設計とを兼務
- 2006年 一級建築士資格取得
- 2011年 工務店の倒産の後、個人事業主として設計事務所を設立
「しおはら住宅デザイン設計」
- 2014年 坂田木材・坂田専務と共に株式会社Rebornを設立 現在に至る

現在、築8年になる自宅に、娘二人（小6・小4）、妻と共に長野市稲田で暮らしています



家を建てられる人は、

実は、

ラッキーなのです



みなさんすんなり家を建てていると思われがちですが、

- ・ もう何年も土地を探している人、
 - ・ 家族や両親など家庭環境の事情が解決しない人、
 - ・ 情報量は玄人並だが、誰を信じていいのかわからず、いざ決める段になっても決断ができない人、
 - ・ 建てても手放さなくてはならなくなってしまった人、
 - ・ 毎日の生活がパツンパツンになってしまっている人、
- などなど、いろいろな方の姿をこれまで見て参りました。



家づくりにおいて、
まず最初に抑えておかなければならないのは、

- ① **動機**をはっきりさせる。なぜ家を建てようとするのか
- ② 家族、特に配偶者の**同意**がある。夫婦仲が悪くない
- ③ **資金計画**ができており、それが現実的なものである
- ④ 家づくりのために、**時間**を確保する



その後資金計画や自身のイメージや希望に沿った、
具体的な家づくりのプランニングが始まります

資金計画中や、土地探しの間、自身のイメージや希望をはっきりさせるため、できるだけ**たくさんの人と話しましょう**。住宅展示場やいろいろな工務店の見学会に行くだけでなく、周りにいる人たちすべての人たちの声が参考になります。

現代はインターネットや本などで、簡単に情報を得られますが、そもそも作り手（売り手側）の都合による情報がほとんどです。あまり多くをインプットすると中毒になりますのでご注意ください。



プランニングのポイントは大きく分けて、

- ① **安全性**～耐震強度、防火、シックハウス
- ② **快適性**～断熱性能、暖冷房、広さ、換気
- ③ **耐久性**～使用材料、可変性、点検容易性
- ④ **経済性**～建物価格、ランニングコスト、メンテナンスコスト



耐震性



- どうすれば耐震性の高い家をつくれるのか？
- どの時点で建物の耐震性は決まるのか？
- “地盤” というものについて



快適性



- ・ いまどきの家はすべて暖かいのか？
- ・ 建てる前にランニングコストをはっきりさせるべき
- ・ 信州は日射が豊富だが・・・
- ・ 暖房はいったい何がよいのか？



- 深夜電力を用いた暖房器具、給湯機器は・・・
- 灯油（原油）はいつ枯渇するのか？
- 発送電分離で電気は安くなるのか？
- 日本のエネルギー事情
- 自然エネルギーは産業として



「ゼロエネ」
は本当か？



ゼロエネ【ゼロエネルギー】住宅とは？

その家で消費するエネルギーを、
その家にワンセットで設置した設備機器で産み出し、

金額的に賄うこと

- ・ 太陽光発電パネル（ソーラーパネル）
- ・ ガス（水素）発電＋バッテリー

※パッシブハウスとは？



建物価格



家の価格＝建物本体価格＋設計費＋諸経費＋消費税

諸経費＝瑕疵担保責任保険、工事保険、労災、現場管理費、各種申請手数料

土地代、仲介手数料、登記費用、抵当権設定費用

家電製品、雑貨、引越し、近隣あいさつ

建物登記費用、抵当権設定費用、地鎮祭、上棟式、完成祝

税金～消費税、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税

住宅ローン融資金額が使える金額ではない～金利、火災保険、保証料

照明器具やカーテン類、外部設備配管工事費などは注意が必要

別途外構工事、地盤改良工事費がかかることも



住宅建築主



元請け建築業者



従業員、その家族



総計40社ほどの取引業者



職人



その家族、市中、そして自分、税金

