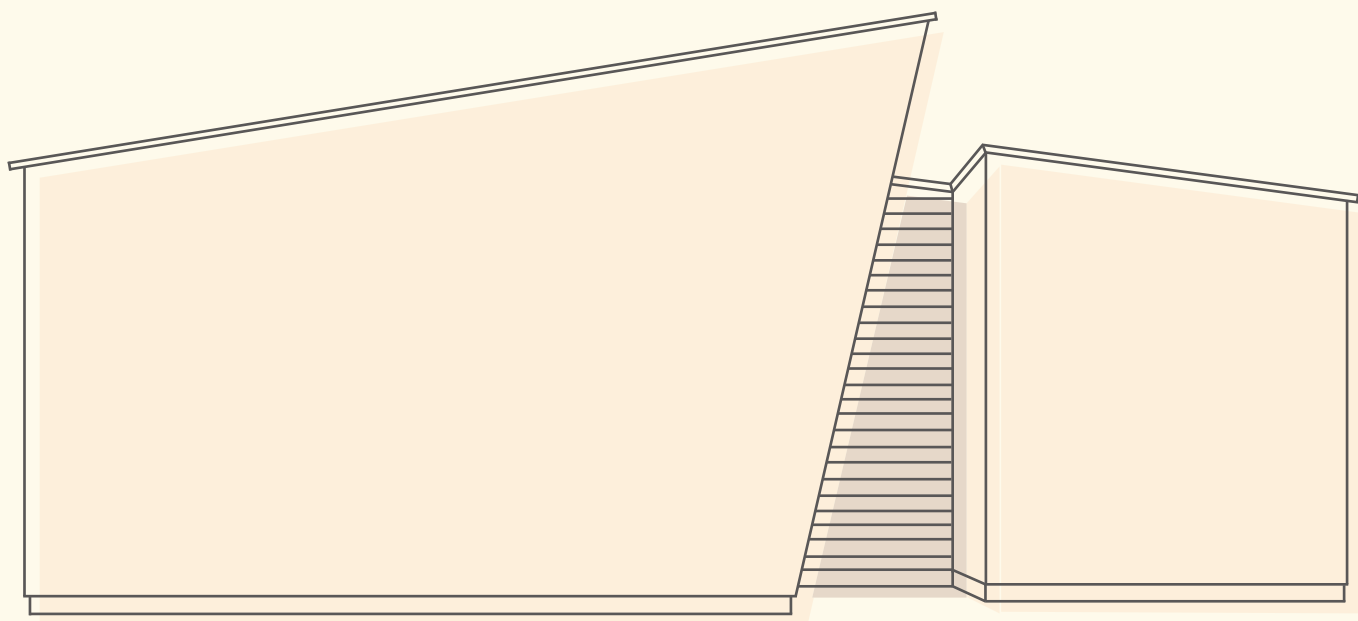
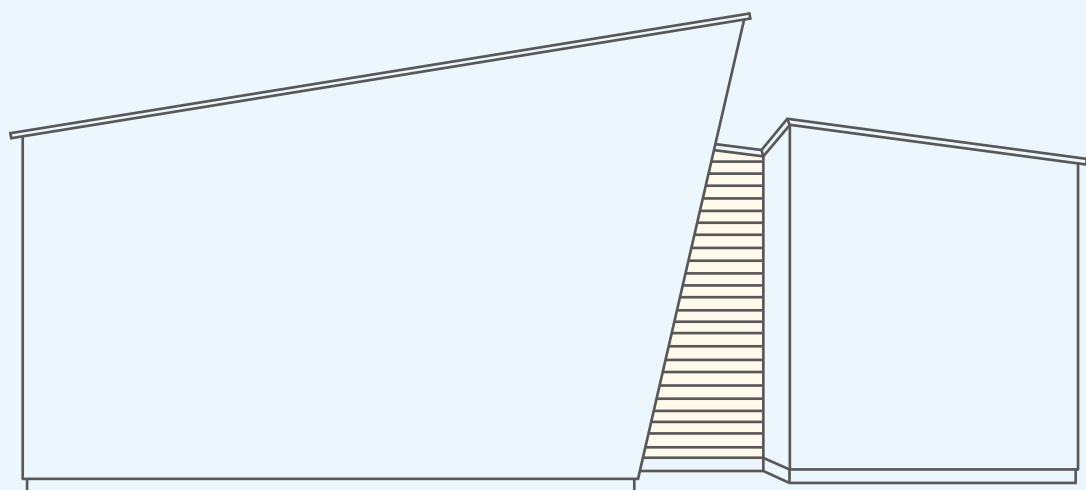


これからの
家づくり
17の新常識



これからの家づくり

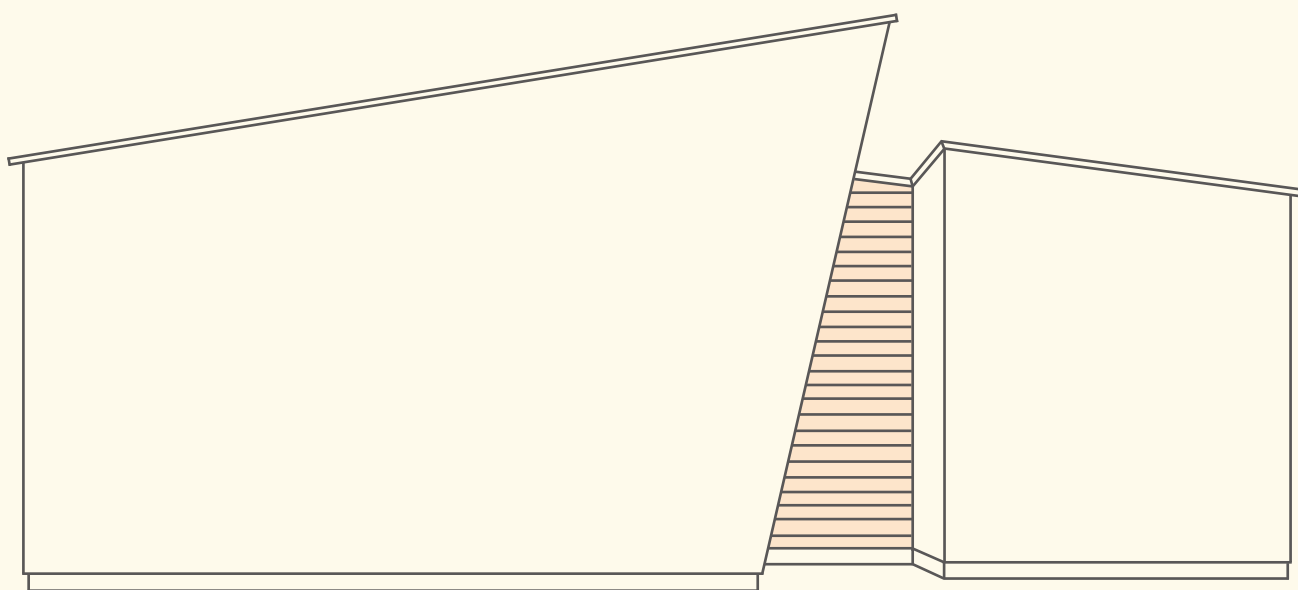
17
の新常識



SIMPLE NOTE

これからの家づくり

17の新常識



S I M P L E N O T E

「これからの家づくり新常識」

プロローグ

2020年に発生したコロナウイルスによる経済的な大混乱を防ぐべく、世界中の中央銀行が市場にたくさんのお金を放出したこと、そして流通にも多大なる支障が出たことで

2021年から2022年にかけて驚異的なインフレが起こり、原材料の多くを輸入に頼る建築業界もその影響を大きく受け、コロナ前と比較するとなんと20%ほど建築費が高騰しました。

金額に換算すると300万円～500万円ほどの値上がりであり、これを35年ローンに換算すると毎月1万円～1.5万円ほどの負担増です。

もちろん、ピーク時に比べて木材価格が落ち着きつつあることから、他の材料の値上がりがしばらく続いたとしても大きく建築費が上がることはなさそうな気はしていますが、とはいえ、一旦上がってしまった原材料価格や人件費は

そう簡単には安くないと思うので、これから家を建てる方は、
建築費はこのまま高止まりした状態が続くことを前提として
家づくりの計画を立てざるを得ないというのが現実だと思います。

そんなわけで、この小冊子ではこんな状況下でも
これから先ずっとお金の不安なく暮らし続けるためには
どのように家づくりをすべきなのかについて
順を追ってお伝えしていきたいと思います。

個人的には、

1. マイホームがあることで、暮らしが格段に豊かになること。

2. マイホームがあることで、

もしものことが起こったとしても家族を守ってあげられること。

3. マイホームがあることで、

今後さらに高騰する電気料金の心配をしなくてよくなること。

この3つの理由から

マイホームを持った方がいいと思っているのですが、

その持ち方次第でこれからの人生が大きく変わる

と言っても過言ではないので、

より良い方向に進んでいただくために

ぜひ最後までお付き合いいただければと思います。

第1章 家づくりを進める前に

本格的に家づくりを進めるにあたり、

真っ先にやるのが「資金計画」です。

資金計画とは、どのように資金調達を行い、

その調達した資金を土地、家、外構、その他諸々の経費に

それぞれいくらずつ振り分けていくのかを決めていく作業です。

例えば、あなたが家づくりのために貯めたお金が200万円あり、

家を建てるにあたり親御さんが300万円贈与してくれるとしたら

あなたが準備出来る自己資金は500万円ということになり、

あなたが払っていきそうな額から逆算した借入額が3400万円だとしたら、

あなたの総予算は3900万円ということになりますよね。

そして、まずはここから家を建てるにあたり必要になるであろう

諸々の経費を差し引いていきます。

銀行に支払う費用、火災保険や地震保険料、土地や建物に必要な登記代、

地盤改良費用、新居に必要な家電製品や家具代、地鎮祭や引越し、

ネット回線工事といった費用ですね。

仮にこれらに合計 350 万円必要だとしたら

先程の 3900 万円から 350 万円を差し引いた 3550 万円が

土地、家、庭にかけられる予算ということですね。

ゆえ、この 3550 万円を住む地域やどんな家を建てたいのか

といったことをお聞きしながら

土地、家、庭にそれぞれいくらずつ振り分けるべきなのかを決めていくのが

資金計画の大まかな流れになります。

分かりやすく 1 つ例に出してみると、

住む地域の土地の平均価格が坪あたり 15 万円だとして、

平屋を建てたいのでそれに必要な土地が 60 坪だとしたら
土地代に 900 万円ぐらいの予算を割り、
土地取得のための経費に土地価格の約 10%の 90 万円を割り、
その広さで必要な庭の予算が坪 2 万円だとしたら
庭に必要な予算は 120 万円ということになるので、
3550 万円から土地代 900 万円と土地取得経費 90 万円と
庭の予算 120 万円を差し引いた 2440 万円が家にかかる予算
ということになる感じでしょうか。

これから家を建てる方は家づくりを経験したことがないので、
いきなり資金計画と言われてもいまいちピンとこないかもしれませんが、
具体的な数字を出したことでざっくりとイメージしていただけたでしょうか？

これが資金計画というやつであり、
この計画をどのような手順で立てるのかで
今後の暮らしが大きく変わる可能性があるため、
個人的には資金計画は家づくりの最重要項目だと考えています。

ゆえ、まずはしっかりと資金計画の手順を

頭に入れておいていただければと思います。

この手順を間違えてしまうと大幅に予算オーバーする可能性が高まり、

後から大変なことになってしまいますからね。

では、資金計画の話はここまでにして、

次は資金計画をする前にやっておくべきこと

についてお伝えしていきたいと思います。

第2章 資金計画の前にすべきこと

ここ1、2年で建築費が300万円～500万円ほど上がってしまったため、

これから家を建てる方は単純にその分予算が上がるのですが、

とはいえ、インフレは食料品や日用品といった

日常生活に密接したものにも大きな影を落としているため、

単純に上がった分だけ返済負担を上げるという選択を取るのは

かなり勇気がいることだと思います。

インフレによって今後所得が上がっていく可能性があるとしても、
実際に所得に反映されるまではけっこうなタイムラグがあるでしょうし、
今後も社会保険や税金などが上がり続けていくのは間違いなさそうですしね。

そんなわけで、ここからはこれから家を建てる方に
資金計画を立てる前にやってもらいたいことについて
お伝えしていきたいと思います。

これらを知り、かつ実行するかどうかで
今後、金銭的にも気持ち的にも大きな差が生まれることは間違いないので、
まずは知識を頭に入れてください。

家を持ちながらも
金銭的にも気持ち的にも十分なゆとりを持っていただくためには、
まずは家計を見直すことによって

「貯蓄資金」を少しでも多くつくらなければいけません。

そして、その「貯蓄資金」の大部分を
分散しつつ長期にわたってコツコツと積み立ていかなければいけません。

つまり、家計の見直しによって出来た「貯蓄資金」の多くを

無難に銀行に預けるのではなく

「長期積立投資」に回すべきだということです。

長期積立投資に回す理由は、長期間になればなるほど

お金が雪だるま式に増える「複利」の力が最大化していくから。

かつ、短期的、中期的にはアップダウンを繰り返す株式市場も、

過去のデータを見る限り長期的に見れば右肩上がりで進んでいくので、

目先の動きを気にせず積み立て方式で買い続けていけば、

自然とお金が増えていくような仕組みになっているから。

そして、なによりその増える割合が、

過去のデータが実証しているように

0.001%（普通預金金利）や0.01%（定期預金金利）という

銀行の預金金利はもちろん、

1%前後の住宅ローン金利よりも圧倒的に高いからですね。

過去のデータをもとに平均的に見積もると年率 6%~7%、
弱気にその半分として見積もっても年率 3%ぐらいの割合では
毎年平均でお金が増えていくのではと個人的には考えています。

仮に、今後 40 年間、毎月 5 万円ずっと貯蓄していくとして、
これが銀行であれば元本の 2400 万円に毛が生えた程度にしかありませんが、
年利 3%ずつ増えていくとしたら元本の 2400 万円が 4000 万円に、
年利 6%ずつ増えていくとしたら元本の 2400 万円が 6000 万円にも
なる可能性があるのが長期積立投資の真骨頂ですからね。

これだけの資金余力が確保出来るとしたら、
たとえ私たちが老後を迎える時、
年金が減ってしまうかもしれないとしても
そこまで不安を感じることもないのではないのでしょうか。

また、長期積立投資を継続することによって
金銭的にも気持ち的にもゆとりが手に入るとしたら、
これからの働き方にも大きな違いが生まれてくるのではないかと考えています。

この手段を知り実行していれば、
今後確実に減っていく年金に怯えながら暮らすこともなければ、
年金支給を目前にした時点で、
安心して仕事を辞めることが出来るでしょうし、
その後も気ままに仕事と遊びを楽しみながら暮らせるでしょうしね。

そんなわけで、お金が増える可能性があるこの「長期積立投資」を
絶え間なく継続していただくために
まずはその資金を出来るだけ多くつくってもらう必要があるというわけですね。

現在は、国が推奨する「つみたてNISA」という制度があり、
増えた分に通常かかる約20%の税金も免除されるため、
その分さらにお金が増えるわけですしね。

では、この「貯蓄資金」を少しでも多くつくるためには
一体何をどうすればいいのか？

もちろん、夫婦で協力して働き所得を上げることが大前提ではありますが、

まずは、いらない保険は全て解約すること。

そして、住宅ローンの返済を最大限長くすること。

最後に、家づくりのコストを少しでも抑えられるような家の建て方を知ること。

大きく分けるとこの3つなので、

次からはこれら1つ1つについて詳しくお伝えしていきたいと思います。

第3章 家を建てる必要じゃなくなるもの

家づくりに取り掛かると決めたら

現在入っている生命保険を見直すことをオススメしています。

理由は、住宅ローン金利の中には

もしものことが起こった時のために生命保険料が含まれているからです。

つまり、住宅ローンの名義人にもしものことが起こった場合、

生命保険会社から銀行に全額繰り上げ返済が実行されることで

ローンの残債がゼロになり経済的な負担が大きく減るというわけですね。

もちろん、もしものことが起こった場合、

収入が激減してしまうのも事実なので、

「そうは言っても・・・」と思ってしまうかもしれません。

しかし少々辛辣なことを申し上げると、

保険料や車の維持費、食費や生活費などの負担も大幅に減るし、

それに加えて遺族年金も支給されるため、

もしものことが起こっても、

これまで通り奥さんが仕事を続けることさえ出来れば、

実は生活は苦しくならないどころか

むしろ楽になるかもしれないのが良くも悪くも現実です。

ゆえ、家を建てることと決めたら

すぐさま生命保険の見直しに取り掛かって欲しいと思っている次第です。

また、銀行にお金を預けていても全くお金が増えないことから

「貯蓄性」という機能を重視して

生命保険に入っている方も多くいらっしゃると思いますが、

これも全て見直してもいいのではないのでしょうか。

理由は、今後数十年にも渡ってお金を預けていくにもかかわらず
わずか 20%程度しかお金が増えないからです。

つまり、保険会社にお金を預けるよりも、
自分自身で長期積立投資をしていった方が
過去の歴史を見る限りお金がより増える可能性が高く、
そっちを優先したほうが良いからというわけですね。

しかも、保険で増えた分には課税がされるのに対し、

「つみたて NISA」を利用しつつ

長期積立投資をしていった分には一切課税がされませんしね。

要は手取りベースで考えるとさらに差が開くというわけですね。

そんなわけでもしもの時のことや将来に備えて入っている生命保険は

家を建てるタイミングで全て見直し、

その浮いた資金を「長期積立投資」に回していただきたいと思っている次第です。

✓ 生命保険は全て解約しても問題ないのか？

とはいえ、いきなり全ての生命保険を全て解約するとなると、

保険会社の方から猛反対を受けるでしょうし、

全力で繋ぎ止めようとされるでしょう。

また、自分自身も不安を感じると思います。

しかし、冷静に考えてみると、

「保険」が持つ最大のメリットである「死亡保証」が必要である期間というのは、
子供たちが親から巣立っていくまでの期間だけではないでしょうか。

子供たちが自分で働きお金を稼ぎ出した途端、

保証は必要なくなるのではないのでしょうか。

あなたのパートナーだって自分が生活していく分ぐらいなら

問題なく稼ぐことが出来るでしょうしね。

そんなわけで、全てを解約するのが不安だという方には、

子供たちが巣立っていくまでの期間だけ、
保険料が安い掛け捨ての「定期保険」に入っておくことをオススメしています。

考えようによれば、その期間何も起こらなければ、
掛け金をドブに捨てるようなものとも捉えられますが、
毎月 1,500 円を 20 年入ったとしても合計支払額は 36 万円なので、
その金額でもしもの時に備えられると考えれば悪くないのではないのでしょうか。

というわけなので、家を建てる時には以上のような要素を踏まえつつ
現在入っている生命保険に積極的にメスを入れていただけたらと思います。

第4章 いりそうで実はいらぬもの

生命保険の仲間に「学資保険」と「医療保険」がありますが、
この2つも生命保険同様に思い切って見直してもいい保険だと思います。

学資保険に関しては、20年近くもお金を運用するにもかかわらず
金利が低過ぎて全くお金が増えないから。

そして医療保険に関しては、

そもそも日本人は問答無用で「国民健康保険」という

ものすごく手厚い医療保険に加入しているからです。

✓学資保険<長期積立投資

結論から申し上げますと、

現在の学資保険は以前の学資保険のようにお金が増えず、

増えるとしても銀行の預金程度なのでそもそも入る必要がありません。

ゆえ、子供たちの大学への進学費を学資保険で賄う

という考えは早々に捨てていただいても問題ないと考えています。

では、大学の進学費用はどうすればいいのか？

子供が生まれたばかりやまだ子供が小さいのであれば、

大学卒業までの期間で考えると 20 年前後の期間があるので、

学資保険にかけようと思っていた分を

そっくりそのまま長期積立投資に回していただくのがいいかと思います。

とはいえ、20年後思っていたように増えていないという状況も考えられますし、
積み立てを開始した時期が遅いと運用期間がまだまだ短いため
思っていたように増えていないという状況も考えられるので、
こんな場合は、増えていない資産を切り崩さずに
「奨学金」という手段を使っただけのほうがいいと思います。

もちろん、奨学金はローンであり子供に借金を背負わせることになるため
利用してはいけないという意見もあります。

しかし、奨学金は金利も低いし、
返済が始まるのも子供たちが大学を卒業してからであるため、
子供たちに払わせるのではなく自分たちで払っていてもいいわけですしね。
子供たちが働きだせば、子供たちにお金がかからなくなるので
親も家計に若干のゆとりが生まれますしね。

そんなわけで、この学資保険に回そうと思っていた資金は
そっくりそのまま「長期積立投資」に回していただきたいと考えています。

✓ 不足分を賄うために必要なのが医療保険

医療保険に関しても、

我が国では全員が「国民健康保険」という手厚い医療保険に

問答無用で加入しているため最低限しか入る必要がありません。

国民健康保険があることによって

私たちは医療費の 30%しか負担しなくていいし、

それに加えて高額療養費制度を利用出来るため、

大病を患ったとしても病院に支払う費用は十数万円程度で済みますからね。

ゆえ、医療保険では

高額療養費制度では賄えないことにだけ備えておくのでいいのではないか

というのが個人的な考え方です。

そして、見直すことによって若干でも浮いた医療保険の掛け金も

学資保険同様「長期積立投資」に回していただきたいと考えています。

保険だと病気や怪我の時にしかお金がおりてこないのに対し、
いつでも出し入れ出来る場所にお金を貯めていっておけば、
病気や怪我以外の用途にもお金を使うことが出来ますしね。

というわけなので、家を建てる機会に
現在入っている保険を全て見直してみただければと思います。
そして、ここで浮いてきた資金を
ぜひ「長期積立投資」に回すようにしてください。

第5章 明るい老後を迎えるための2つのシナリオ

ここまで「長期積立投資」に回す資金を少しでも増やすために、
家計の固定費である生命保険の見直しについてお伝えしましたが、
もう1つの固定費となる
住宅ローン返済の額を抑える方法について言及する前に、
老後資金の見解についてお伝えしていきたいと思います。

老後なんて、まだまだ遠い未来なので現実味を帯びて考えにくいものですが、
老後のことまで考えた上で資金計画を立てておかないと
今後ただただ不安を感じながら過ごすことになりかねないので、
家を建てながらも安心して過ごし続けていただくために
必要な知識だと考えていただければ幸いです。

冒頭でも少し触れましたが、
弊社が「長期積立投資」を強くオススメする理由は、
これが年金だけでは賅いきれない
老後資金を補填する最良の手段だと考えているからです。

✓老後 2000 万円問題は本当なのか？

数年前、麻生大臣が年金だけでは老後資金が 2000 万円ほど足りない
という発言をして物議を醸し出したことがありますが、
国のデータによれば、一般的な家庭の年金支給額と
退職後の夫婦の生活費を差し引いてみるとマイナスになってしまう上、
この数字の中には住居費やゆとり費（旅行や趣味、子や孫への援助金）

などは含まれていないため、それらを合わせると

あながちこの話は間違いではないぐらい家計が大赤字になってしまいます。

一般的な家庭の年金支給額が月額約 21 万円なのに対し、

退職後の最低生活費が月額約 22.5 万円で、

これに住居費とゆとり費が加算されると、

85 歳ぐらいまで生きることを前提とすると

支出は月平均 35 万円ぐらい必要だと言われているからです。

この数字を元に計算してみると、

毎月 14 万円×12 ヶ月×20 年=3360 万円ほど老後資金が足りない

ということになってしまうわけですね。

ゆえ、なんらかの方法でこの不足分を補填していかないといけないのですが、

個人的にはその最良の方法が銀行預金ではなく、また貯蓄性の保険でもなく、

「長期積立投資」だと考えています。

理由は、これから仕事を辞めるまでのものすごく長い間、

「複利」効果を利用しながらお金を運用し続けていくことによって

銀行や保険よりも圧倒的にお金を増やすことが出来る可能性が高いからです。

「複利」とは、

元本に利息を加えた額にさらに利息がかかるようになる計算方式のことで、

期間が長くなればなるほどその恩恵が雪だるま式に膨らんでいくのが特徴です。

仮に毎年 10 万円ずつ積立し、それを年率 5% ずつ増えていくとしたら、

1 年目: $10 \text{ 万円} \times 5\% = 5,000 \text{ 円}$

2 年目: $(10 \text{ 万円} + 5,000 \text{ 円}) + 10 \text{ 万円} = 20 \text{ 万 } 5,000 \text{ 円} \times 5\% = 10,250 \text{ 円}$

3 年目: $(205,000 \text{ 円} + 10,250 \text{ 円}) + 10 \text{ 万円} = 315,250 \text{ 円} \times 5\% = 15,763 \text{ 円}$

という風に、増えていく割合が年々大きくなるというイメージですね。

ゆえ、基本的には複利効果を最大化出来るこの「長期積立投資」を

老後資金づくりのメインシナリオに考えていただきたいと考えています。

✓ 老後資金のサブシナリオ

とはいえ、家計の状況によったら

たとえば保険を見直し、かつ住宅ローン返済の負担を減らしたとしても

十分な資金を長期積立投資に回せないという方もいらっしゃると思います。

ゆえ、その状況が濃厚な方には

出来るだけ長く働き続けてくださいとお伝えさせていただいています。

理由は、単純に働き続ければ安定収入が入ってくるから。

そして、安定収入があることで年金支給を遅らせることが出来れば、

年金額を増やすことが出来るからです。

年金は 65 歳から受け取ることが出来ますが、

支給率は 1 ヶ月遅らせるごとに 0.7% 上乗せされるため、

65 歳から受ける年金額を 1 とすれば

70 歳まで遅らせるとしたら 1.42 倍になり、

限界の 75 歳まで遅らせるとしたら 1.84 倍になるという感じですね。

具体的な数字で示すと、

通常 65 歳から受け取ることが出来る国民年金の額が約 13 万円なので、
70 歳に遅らせると約 18.5 万円、75 歳まで遅らせると約 24 万円になり、
これに厚生年金の上乗せ分が支給されることになるというわけですね。

仮に夫婦そろって働き続けていけたとしたら

おそらく毎月 35 万円を超える年金になるのではないのでしょうか。

これが、弊社が考える老後の不足資金を補填するサブシナリオです。

ただ、このシナリオにはずっと健康であることと、

いつ死ぬか分からないから貰えるものは早く貰っておきたい

と考えてしまう心理的な壁の 2 つの障壁があるため、

あくまで「サブシナリオ」の枠にとどめておいて欲しいんですけどね。

とはいえ、この 2 つのシナリオさえ知っていれば

安心して家づくりを進めることが出来ると思うので、

ぜひ覚えておいていただけたらと思います。

では再び本題に戻り、毎月の返済負担を抑えるための

具体的な手段についてお伝えしていきたいと思います。

第6章 住宅ローンの返済期間

ウッドショックを皮切りに 300 万円～500 万円も上がってしまった建築代は住宅ローンに組み込まざるを得ないという方がほとんどだと思いますが、
とはいえ、そうなれば毎月 10,000 円～15,000 円ほど返済負担が上がります。

もちろん、インフレによって企業の業績が上がり続け、
給料が上がっていく見込みがあるとしたら
これもまた「致し方無い」と思えるのかもしれませんが、
大多数派の意見としては
とてもじゃないけどそうは思えないのではないのでしょうか？

このままいい感じでインフレが続き、
それが賃金上昇に反映されるとしてもそれはすぐではなく、
団塊の世代が一斉に退職を迎える 2030 年ぐらいじゃないか？
とも言われていますしね。

それに、普段の生活に密接している食料品や日用品も軒並み高くなっているし、
今後は、所得税はもちろん、
消費税に至っても増税される可能性が高まってきていますしね。

そんなわけで、住宅ローンの返済負担を上げないようにするための
2つの方法についてここからはお伝えしていきたいと思いますが、
その1つ目の方法はとってもシンプルで

「住宅ローンの返済期間を長くする」ということです。

(もう1つの方法である家づくりの予算を抑えることについては後述します)

具体的には返済期間を35年ではなく40年で設定するということなのですが、
そうすれば単純に毎月の返済負担が10,000円ほど抑えられます。

とはいえ、そうなれば住宅ローンに縛られる期間がよりいっそう長くなるため、
その期間ずっと働き続けられるのかと不安に思われるかもしれません。
また、期間が長くなればなるほど利息を余分に払うことにもなるため、
繰上げ返済をすることで返済期間を短くしていくべきじゃないか

と思われるかもしれませんが。

✓住宅ローン期間が長くても問題ない理由

複利効果を最大に活かした「長期積立投資」をするつもりがない方は、
先程申し上げた不安を払拭するために少々負担が増えるとしても
返済期間を少しでも短くした方がいいし、
繰上げ返済をすることによって利息の負担を軽減した方がいいと思います。

銀行への預金や貯蓄性の生命保険によって増えるお金より
住宅ローンの利息の方が圧倒的に多いからです。

一方で「積立投資」を住宅ローン期間と同じ 40 年ずっとやり続けるとしたら、
住宅ローン利息の数倍お金が増えている可能性がかなり高い確率であるのは、
過去のデータを見ても火を見るより明らかです。

「投資をする」ということは

「世界経済の成長に投資をする」ということなのですが、

世界の人口はこれまでずっと増え続けてきて、
それに連動して経済は右肩上がりに成長してきたし、
今後も世界の人口は増え続けていくと言われており、
そうなれば経済はきっと右肩上がりに成長するからです。

ゆえ、返済期間を長くすることで返済負担を少しでも軽減し、
「長期積立投資」がしやすい状況を作っていただきたいと考えている次第です。

そして、返済期間を延ばしても問題がないもう1つの理由が
住宅ローンを借りている期間中ずっと
「団体信用生命保険」という生命保険が掛かっているからです。

つまり、返済期間を短くすることは
その分、保険期間が短くなるということだし、
繰上げ返済によって返済期間を短くしていくということは、
保険を早々に解約しようとしているということでもあるため、
わざわざそんなことをする必要はない（=保証を放棄する必要がない）
というわけですね。

そんなわけで、これから家を建てる方は
返済期間を長くすることで返済負担を少しでも抑えていただき、
生まれた余剰資金を全て「長期積立投資」に回していただければと思います。

では、せっかく住宅ローンのことについてお伝えさせていただいたので、
ここからは住宅ローン商品についてお伝えしていきたいと思います。

第7章 住宅ローンの背景と今後の動向

住宅ローンの商品は、
大きく「変動型」と「固定型」の2つに分けられます。

変動型商品とは、ネット銀行の主力商品である「変動金利」や、
地方銀行が取り扱っている「3年固定」や「5年固定」などの
最初の短い期間だけ金利が固定されている商品です。

そして固定型商品とは「フラット35」という商品のよう
最後までずっと金利が決まっている商品や、

地方銀行が取り扱う「10年固定」という

最初の固定期間が少し長めの10年で設定されている商品です。

それぞれの特徴としては、

「変動型」は固定型に比べて金利が安いという利点がある一方で、

金利に連動して返済額が変わるというリスクを持っていて、

「固定型」の中でも全期間固定型の商品は、

ずっと返済が一定であり安心感を得られやすいという利点はあるものの、

変動型に比べて金利が高いことから余分に利息を払う可能性が高い

というリスクを持っているという感じでしょうか。

では、これらを考慮した上でこれから家を建てる予定の方は

一体どちらの商品を選んだほうがいいのでしょうか。

✓今後の金利の動向予測

2022年の12月に日本銀行が「長期金利」を利上げしましたが、

この影響を受けるのは固定型の住宅ローンだけであり、

変動型の住宅ローンはこの影響をほとんど受けません。

変動型の住宅ローンが影響を受けるのは、

銀行が信用力の高い優良な企業に融資をする際に適用される

「短期プライムレート」と呼ばれる返済期間が1年以内の金利だからです。

そして、現在の状況を見る限りこの「短期プライムレート」は

かなり先まで上がる可能性が極めて低いとされています。

今後日本でインフレが順調に進んだとしても、

それが賃金上昇につながるのは団塊の世代が一斉退職する

2030年頃だと言われているし、

実際そこから短期金利が上昇するまでは

さらにタイムラグがあると言われているからです。

つまり、日本の景気が今後良くなっていくとしても、

変動型の住宅ローンを左右する短期金利が上昇するまでは

まだ十数年かかる可能性が高いため

「変動金利はかなり先まで上がらない」というわけですね。

これが専門家たちの見立てです。

そしてその可能性が極めて高いとしたら、

「元利均等払い」という返済方式が一般的である住宅ローンでは、

変動金利を選んでおいた方が利息の払いを圧縮出来る可能性が高くなります。

✓ 住宅ローンの隠れた真実

住宅ローンの返済方式には「元利均等払い」と呼ばれる

返済額が一定で利息と元本の比率が変化していくタイプと、

「元金均等払い」と呼ばれる元金の額がずっと一定で

利息の額だけが変化していくタイプの2種類があるのですが、

元金均等払いは最初のうち返済額が高くなり過ぎることから、

ほとんどの方が「元利均等払い」で住宅ローンを組みます。

ですが、この元利均等払いは

貸す側にとっては非常に有利な返済方式であるものの、

逆に借りる側にとっては決して有利な返済方式ではありません。

最初のうちは元本比率が低く逆に利息比率が高いからです。

イメージとしては35年返済であるにもかかわらず

最初の10年だけで半分近くの利息を収めることになるという感じでしょうか。

ゆえ、少しでも利息の過払いを防ぐためにも

少しでも金利が安い変動金利を選んでおいた方がいいというわけですね。

利息の払いが少ないということは元本の減りが早いということでもあり、

元本が小さくなっていけば仮に十数年後、短期金利が上昇し

住宅ローン金利がグンと上がるような事態になってとしても、

返済負担が大幅に上がるというリスクも軽減出来るわけですからね。

これが「変動型」の住宅ローンを推す方たちの意見ですが、

いかがでしたでしょうか？

この他、変動型の住宅ローンは融資を受ける際にかかる手数料も安く、

その分家づくりの予算が抑えられるか、家や土地に余分にお金がかけられる、
というメリットもあるのですが、これも大きな要素となると思います。

では、変動型についての話はここまでにして

続いては固定型についてお伝えしていきたいと思います。

第8章 「合理性」と「安定」のどちらを選択するか？

2022 年末の日本銀行による「長期金利」の利上げによって、

これに連動して金利が決まる全期間固定型の「フラット 35」や、

メガバンクの「10 年固定」の住宅ローンなどが軒並み上昇しました。

またメガバンクに遅れて地方銀行も、「全期間固定」はもちろん

「10 年固定」の住宅ローンも金利が上がるのではないのでしょうか。

これを受けて、スマホで金利の比較が簡単に出来る現在は、

据え置きどころか激化する競争に負けんばかりに

ネット銀行が戦略的に金利を下げている変動型の住宅ローンとの金利差が

さらに拡大します変動金利を選ぶ人たちが増えていくことが予想されます。

1980年代後半に巻き起こった「バブル経済」が再来すれば

変動型の金利が大幅に上昇する流れになりますが、

その可能性は限りなくゼロに近いと言われてはいますしね。

そんなわけで、ますます変動型に押され気味となる固定型の住宅ローンですが、

個人的には金利が上がったとはいえ、まだまだ低水準で推移していることから

ずっと変わらない安心感が得られる固定型も選ぶ価値があると考えています。

理由としては、

当面の間、短期金利が上がらない可能性が高いことには同意しますが、

その意見も現在時点での意見であり、

それは今後の流れ次第で変化することだって十分あり得ること。

そして、仮にそう遠くない未来に短期金利が上昇することになり、

その影響を受けて変動型の住宅ローンが上昇することになれば、

返済負担が上がり少なからず家計に影響を与えてしまうこと。

かつ、そんな状況になってから固定型に乗り換えるのでは遅いこと、です。

短期金利が上がる頃には、

長期金利はかなり高い状態まで上がっている可能性が高いからです。

また、住宅ローンを借り換えするとなれば、

再度、団体信用生命保険に加入し直すことになるのですが、

年齢を重ねるごとに加入出来なくなるような病気を発症する可能性も

上がっていくというのも少し引っ掛かるところです。

さらに、家を建てると同時に、住宅ローンの返済期間と同じ期間

「つみたて NISA」を利用しつつ「長期積立投資」をやり続けることが

これから家を建てる方にとって必須項目だとお伝えしましたが、

多少金利が高くとも返済負担がずっと変わらない

固定型の住宅ローンを選んでおいていただく方が、

継続して安定した資金をここに投じていただきやすいというのも

理由の 1 つです。

変動型のローンは途中で返済金額が変わる可能性が高く、

場合によったら「長期積立投資」が断絶する可能性すら考えられますからね。
そんな状況になるぐらいなら、家計が安定しやすい固定型の住宅ローンを選んでおいた方がいいんじゃないか、というわけですね。

ただし、固定型の住宅ローン変動型の住宅ローンに比べて金利が高く、返済負担を上げないためにはその分借入額を減らさないといけないし、かつ、住宅ローン借り入れ時に銀行に払う手数料も余分にかかるため、その分さらに土地や家にかかる予算を縮小しないといけないというデメリットもあります。

ゆえ、どちらかという固定型の住宅ローンを選びたいなとお考えの方は、これらを踏まえた上で家づくりの予算計画を立てないといけないということを忘れないようにしていただければと思います。

では、続いては住宅ローン返済とは直接的に関係ないのですが、家計と密接な関係がある「電気料金」についてお伝えしていきたいと思います。
いつか終わりがあがる「住宅ローン」よりも厄介なのが死ぬまで払い続けられないといけないこの「電気料金」であり、

その負担軽減対策が出来るのが「一戸建て」の強みでもあるので、

次章も飛ばさず読んでいただければと思います。

第9章 電気料金の嘘と真実

2022年の10月をもって四国電力が燃料調整費の上限を撤廃したことにより、

オール電化住宅の方は11月から電気料金が一気に20%以上跳ね上がりました。

(ガスと電気併用の方は2023年4月より電気料金単価が値上がりし、

2023年5月からオール電化住宅同様に燃料調整費の上限が撤廃されます)

これまで毎月の平均電気代が約10,000円だった世帯なら

約2,000円～2,500円の値上がりで、

約40,000円だった世帯なら約8,000～10,000円もの値上がりです。

これを受けて、これまで無頓着だった電気料金を

意識するようになった方も多いのではないかと思います、

電気料金は今後もさらに高くなっていくと噂されているため、

これから家を建てる方は電気料金を抑える対策をしなければいけません。

いつか終わりがあある住宅ローンとは違って

電気料金は生きている限りずっとかかり続ける費用ですからね。

どれだけ住宅ローンの利息を抑えることが出来たとしても、

電気料金に対する知識が乏しいままでは

抑えた利息を上回る出費を強いられかねませんし、

電気料金という「ランニングコスト」を抑えられるかどうかは、

安定した「長期積立投資」にも直結してくる話ですしね。

✓ 「高断熱高気密」だけは解決策にはならない

まず理解しておいていただきたいことが、

家の断熱や気密を強化することは「快適な暮らし」には大きく寄与するものの、

新築の家同士で比較する場合

電気料金の節約にはそこまで寄与しないということです。

国が発表しているデータによると、家庭の消費電力の割合の中で

冷暖房が締める割合はわずか 28%しかないからです。

割合としては給湯器と同じ比率です。

1年中休みなく使用する給湯器に対し、

冷暖房は使用する期間が1年のうち半分ぐらいなので、

そう考えると信憑性の高い数字ではないでしょうか。

仮に毎月の平均電気代が毎月15,000円だとしたら、

冷暖房が締める費用は月平均4,200円ぐらいだということですね。

そして、たとえ超高性能住宅にしたとしても

冬の暖房の使用をなくすことは不可能なので、

ずいぶんとお金をかけて高性能化したとしても

節約出来る電気代はせいぜい20%~30%ぐらいのものではないでしょうか。

つまり、毎月平均1000円前後ぐらいが

高断熱高気密化によって節約出来る電気料金だということですね。

✓電気料金を抑えるたった一つの手段

家の性能を強化すれば、多少の電気料金の節約をしつつ

より快適な暮らしを手に入れることが出来ますが、

そうしたからと言って給湯器や冷蔵庫、そして照明器具や

その他全ての家電製品の電気料金を節約出来るわけではありません。

ゆえ、電気料金の根本的な解決策は「太陽光発電の設置」しかありません。

太陽光発電を設置すれば、

発電している間は電力会社から電気を買わなくてよくなるからです。

かつ、同時に「蓄電池」を設置した方がいいかもしれません。

蓄電池を設置すれば、昼間の余剰電気を貯めておくことが出来るため、

発電しない夜も電力会社から電気を買う必要がなくなるからです。

現在、オール電化住宅の電気料金は基本料金が高く

それが、電気料金が落ちにくい原因なのですが、

昼も夜も電気を買わなくていいようにすれば、

基本料金がなく使用量に応じて請求が来るプランに変更出来ますしね。

そんなわけで、家を建てると同時に「太陽光発電」と「蓄電池」の設置を前向きに検討いただきたいと考えている次第です。

自給自足でまかなう分ぐらいの容量ならほぼ全てのお家で設置可能ですし、これらを設置することによって家づくりのコストは上がるものの、長期的な視点で考えると、それを帳消しにするぐらい電気料金が抑えられるはずなので、

家を建てる時には必ずこの話もお聞きするようにしてください。

では、次からは本題に戻って、コストを抑えながら住みやすい家を建てる方法についてお伝えしていきたいと思います。

第10章 ローコスト住宅が結果的に割高になる理由

資材価格の高騰によって

コロナ前に比べてずいぶん建築費が上がってしまったのですが、

それに加えて住宅性能の更なる強化、

太陽光発電はもちろん蓄電池の設置の標準化、

さらに、インスタグラムの影響による商品のグレードアップなどによって

銀行からの借入額がどんどん増えていっているのが家づくりの現実です。

もちろん、住宅性能の強化と太陽光発電・蓄電池の設置は、

長期的に見ると、上がった建築費を打ち消すどころか

お釣りが返ってくるぐらい電気料金を削減してくれるはずなので、

結果的に毎月の負担は低くなると考えられるのですが、

とはいえ、その分借入額が増えてしまうのは紛れもない事実なので

少しでも家づくりにかかるイニシャルコスト（初期費用）を

抑えるための工夫をしなければいけません。

ゆえ、ここからは家づくりにかかるコストを落とすための方法について

お伝えしていきたいと思います。

これを実現するためには建築費を削減するだけでは到底無理で、

土地と外構（庭の工事）にかかるコストをも削減する必要があるのですが、

ここで難しいのがローコスト住宅の考え方に寄ってしまうと

建築費は幾分抑えられるものの、

その分土地や外構に莫大なコストが必要となり、

総額で考えると却って高い買い物をする結果になってしまうということです。

✓ ローコスト住宅の盲点

ローコスト住宅とは、家のコストを最小限にするために

施工面積が抑えられるような間取りの工夫をしているお家です。

家を真四角にするとか、総二階建てにするとか（1・2階の面積が同じ家）、

凸凹にならないよう間取りをつくる、といった工夫ですね。

この結果、確かに家のコストは大なり小なり抑えることが出来ます。

しかし、こういった要素を取り入れたお家に共通していることが、

「家の外周面だけにしか窓がつけられない」ということなのですが、

これが土地や外構にかかるコストを大幅に跳ね上げてしまう原因となります。

土地代が高くなる理由は、

基本、日当たりがいい土地じゃないと家の中が真っ暗になってしまうため、

価格が最も割高に設定されている南向きの土地を買わないといけなくなるか、
あるいは南向き以外の土地である場合、
隣家との間に十分なスペースを確保しないといけないので
その分、余分に土地を買わないといけなくなるからです。

そしてこの結果、外構工事までも高くなってしまいます。
南向きの土地に南向きに大きな窓をつくってしまうと、
外から家の中が丸見えになるため、
目隠しや塀や植栽によって全力で防がないといけなくなるからです。

また、丸見えの位置につくったウッドデッキを
有効活用出来るようにするためには、
ウッドデッキにまでも目隠しを設置しないといけなくなるからです。

その上、家の窓には目隠しのためのカーテンが必要になるし、
防犯のことや、台風の時に備えてシャッターも必要になるので、
相当なオプション追加工事がかかってしまいますしね。

つまり、南向きの土地は土地代が割高になるだけでなく、
同時に外構工事代も割高になり、
かつ、割安に抑えられたはずの建築代までも結果的に高くなる。
結果、家づくりのコストが最も上がってしまうというわけです。

これから家を建てる方はこういった現実を知らないことから、
みんなそろって日当たりがいい南向きの土地を探そうとしてしまうため、
南向きの土地に人気集中しなかなか土地が見つからなくなるし、
見つかったとしても絶対に値引きなんてしてもらえないし、
すぐに売れてしまうことから即決を迫られるでしょうね。

そんなわけで、こういった悪い循環から抜け出してもらうために
正しい間取りの作り方について知っていただきたいと思っている次第です。
では、ここからは設計の考え方についてお伝えしていきたいと思います。

第 1 1 章 設計の大原則

一般的に、家の間取りは

建てる人の要望によって全てが決まると考えられていますが、

どれだけ多くの情報をお客様から引き出せたとしても、

それだけで住みやすい家をつくることは出来ません。

理由は、要望を引き出せば引き出すほど

その要望を叶えることだけに必死にならざるを得なくなり、

その土地に合わせた間取りをつくりづらくなってしまうから。

つまり、本当に住みやすい家をつくるためには、

本来周辺環境の状況を加味した上で（周りの家との兼ね合いを考えながら）

要望をお聞きし、その要望の1つ1つがその土地にマッチしているかを

確認しながら間取りをつくるべきなのに、要望を聞き過ぎてしまうと、

要望を実現するだけでいっぱいいっぱいになり

そこまで考えられなくなってしまうというわけですね。

要望を聞き過ぎると予算が跳ね上がりやすく、

予算とのバランスが取りにくくなるという困った悩みも発生しますしね。

基本、要望は「プラス」の要素ばかりで「マイナス」の要素はありませんからね！

というわけで、ここからは住みやすい家を

予算を抑えながら建てる方法についてお伝えしていきたいと思います。

ヒアリングでお客様から要望を引き出し過ぎてしまって

図面と予算の収集がつかなくなっているという事態に加え、

家づくりにはなんとなく受け入れてしまっている

「固定概念」というものがたくさんあり、

それがさらに「いい間取りづくり」の邪魔をすることになるので、

その固定概念を打破すべく正しい設計の知識をつけていただければと思います。

✓間取りは土地に合わせて考える

間取りを考える上で最も大事な要素であると言っても

過言ではないことがこれです。

例えば、日当たりが良い南向きの土地に家を建てるとしたら、

南向きに部屋をつくり南向きに大きな窓をつくるのが

設計では当たり前とされているのですが、

間取りを見る際に気を付けなければいけないことが

「周りから自分の家がどのように見えるのか？」ということです。

南向きの土地ということは、南に道路があるということであり、

それは中から外の様子がよく見えるということであり、

道行く人や車からも家の中の様子がよく見えるということでもありますからね。

リビングからの続きでつくったウッドデッキも然りです。

これが想像出来ていないと、

間違いなく思っていたものとは違う家が仕上がってしまいます。

レースカーテンだけではあまりに丸見えが気になるとしたら、

遮光カーテンまで閉めることになり、家の中に光が入ってこなくなるし、

以降ずっとカーテンが開けられない。

丸見えなのが気恥ずかしくてウッドデッキを全く使えない。

いかがでしょうか？

「言われてみると確かに・・・」と置いていただけたかもしれませんが、
実際にそんな家に住んだことがないことから
こんなこと想像もつかなかったのではないのでしょうか。
まるで神のように崇められる「南向きの土地」にも
こんな想定外のデメリットがあるなんて
思ってもみなかったのではないのでしょうか。

✓土地にマッチしない固定概念

また「部屋は南向きでつくるべきだ」という代表的な固定概念は
南向きの土地に限らず、その他の土地でも
設計士の頭を悩ます困った要望となります。
日当たりが悪そうな土地で1階の一番南にリビングを配置すれば、
冬場ほとんど光が入ってこないため
「暗いわ」「寒いわ」という家になりやすいからです。

別の場所で採光を確保しようにも、大きな窓をつくれればつくるほど

隣との距離が近いとカーテンを開けることが出来なくなりますしね。

南にリビングを配置したことによって水回りが北に配置されることになれば、

脱衣室が寒くジメジメしやすくなるし、

室内干しで洗濯物を干してもなかなか乾かないでしょうしね。

いかがですか？

自分が住む家がこんな家になってしまうとしたら最悪な気分になりますよね・・・

そんなわけで、家づくりをする時は、

なんとなく当たり前だと受け入れてしまっている固定概念というものを

あらかじめ打破していただくことが初めの一步だと考えている次第です。

固定概念がなくなれば、

劇的に色んなことが柔軟に考えられるようになりますからね。

では、ここからは「南向きが一番いい」という

最も強固な固定概念をなくしていただくために、

「光」の考え方についてお伝えしていきたいと思います。

第12章 2種類の光

光には「直射光」と「天空光」があり、

「直射光」だけで採光計画を考えてしまう方が多くいらっしゃるのですが、

どんな天気の日でも安定した明るさを室内に届けるためには、

「天空光」をふんだんに取り入れる必要があります。

理由は、大気層を通過して直接地上に届く「直射光」は、

熱が高く、明るく眩しい上、天候に大きく左右されるからです。

明るく眩し過ぎるとなると、また家の中に熱が入り過ぎるとなると、

それを遮るためにカーテンが必要になり、

それによって光が遮断されてしまい採光計画が大きく崩れることになるし、

直射光を主な採光手段にすれば、周囲から家の中が丸見えになることから、

曇りや雨の日でもカーテンが開けられなくなり、

よりいっそう暗い家になってしまいますしね。

そんなわけで、空気中の塵や水蒸気などで乱反射した光である

「天空光」の存在を知っていただいた上で

間取りの計画を立てることをオススメしています。

ちなみに「直射光」信者を脱却し、

天空光をふんだんに取り入れた住まいづくりさえ出来れば、

付けるのが当たり前だと思われているカーテンが必要なくなり、

曇りの日はおろか、たとえ雨が降っているとしても、

照明なしで過ごすことが出来るようになります。

✓間違った採光計画

建売住宅の広告を見ると、

「全室南向き日当たり良好」という文言がよく入っているし、

建売住宅に限らず注文住宅でもそのようなお家がたくさん建っていますが、

まず考えていただきたいことが、

「そもそも全ての居室を南向きでつくる必要があるのか？」ということです。

例えば、寝室。

この部屋は陽が沈んでから陽が上り始めるまでの間に

使う部屋ではないでしょうか。

ゆえ、日当たりをそんなに重視する部屋ではありませんよね？

続いて子供部屋はいかがでしょうか。

デスクワークをする時を想像してみてください。

朝から夕方まで厳しい日差しが差し込んでくる所で

集中して仕事ができるでしょうか？

難しいですね。

ということは、子供たちだってそんな所で集中して勉強なんて出来ませんよね。

そして、集中するためにきっと遮光カーテンを閉め切り、

眩しい光線と熱い熱が入ってこないようにしつつ、

照明で光の調整をすることになるでしょう。

この他、玄関や玄関ホール、そして廊下や階段なども明るくはしたいものの、

かといってそれが「直射光」である必要は全くありませんよね。

一方で「脱衣室」や「キッチン」などは、居住スペースを南向きでつくることで直射光が入ってきにくい場所に追いやられがちになっているのですが、本当にそれでいいのでしょうか？

光が差し込まない薄暗いキッチンで、
天気の日なのに照明をつけながら料理をつくったり後片付けをしたりする。
熱も入ってこなければ風通しも全然良くない
寒くてジメジメとした脱衣室で着替えをしたり洗濯物を干したりする。

こんな暮らしを手に入れたいなんて全く思いませんよね？

程よく日差しが差し込む明るく清々しいキッチンで
料理をつくったり後片付けをしたいし、
程よく日差しが差し込み、風通しも良い明るくカラッとした脱衣室で
着替えをしたり洗濯物を干したいですね。

こうやって考えてみると

「なるほど。確かにそうかも。」と書いていただけたと思いますが、
残念なことに多くの住まいがこのような設計にはなっていません。
もちろん、その理由は「直射光」だけで採光計画を立ててしまったからです。

では、どうすればいいのか？

というわけで、

ここからは「直射光」だけに頼らず「天空光」をふんだんに利用した
間取りの考え方についてお伝えしていきたいと思います。

第13章 固定概念から解放された間取りづくり

「部屋は南向きであるべきだ」という固定概念に縛られていると、

土地がよほど広くない限り（80坪以上ぐらいの感覚でしょうか）

必然的に2階建ての家を建てざるを得なくなります。

たとえ、その土地が平屋を建てるに十分な広さがあるとしても、です。

（50坪～60坪ぐらいの感覚です）

南に家が建っている土地で

1階につくる部屋の中に安定的に光を届けるためには、

十分な距離を確保する必要があるからです。

結果、余分に出来た土地にも外構工事を施さないといけなくなり、

その分、外構工事費用が高くなります。

プライバシーや景観を守るために目隠しや、植栽、フェンスなどの工事も

確実に必要となるので、なかなかコストアップになるでしょうね。

他方、直射光だけでなく天空光を使うことを前提として間取りを考えれば、

これまで平屋なんて絶対に無理だと考えていた土地にも、

平屋を建てる事が出来るようになります。

直射光だけに頼らず天空光を活用出来れば、

南に建つお家との間に採光のために距離を開ける必要がなくなるからです。

例えば、間口12m×奥行15mの北向き約55坪の土地には、

2階建ての家しか建たないと考えられがちですが、

採光確保のために必要だと考えられていたスペースにも家が建てられるのなら、

実は普通に4人家族が充分ゆったり暮らすことが出来る

平屋のお家を建てる事が出来ます。

空が見える明るく広々としたリビングダイニングキッチンに、

それぞれの部屋と充分過ぎるぐらいの収納があり、

室内干しが出来るほどゆったりとした

自然光がたっぷりと差し込む脱衣スペースがある平屋を、です。

✓55坪の土地に建つ平屋とは？

この土地で設計する場合、

リビングダイニングキッチンは南ではなくあえて北に配置します。

北に配置すれば必然的に南に建つ家との間に十分な距離が生まれるからです。

そしてリビングダイニングキッチンの南側に外スペースをつくれます。

過ごす時間が圧倒的に長いリビングダイニングキッチンに

直射光をふんだんに取り入れるためです。

これがいわゆる「中庭」と呼ばれるスペースなのですが、

「中庭」をつくることによって家の中心から光を採ることが出来、
家全体に満遍なく光が届けやすくなります。

「中庭」をつくれれば、南に建つ家からだけじゃなく東に建つ家からも、
そして西に建つ家からも十分な距離を保つことが出来るからです。

また、敷地の南に配置した部屋には南から光は入らないものの、

「中庭」に面する北に窓をつくれれば

天空光と南の壁に反射した光が家の中に入ってくるため、

直射光に比べて安定した採光が確保出来るし、

天空光は眩しくないためとっても過ごしやすい空間をつくる事が出来ます。

以上のような理由から、

外周面に採光のための大きな窓をつくる必要がなくなるというわけですね。

言い換えると外周面は風を通すだけの小窓だけで充分だということになります。

結果、周りから家の中を見られる心配がいらなくなり、

そのためのカーテンが入らなくなるし、

家族のプライバシーがしっかりと担保されます。

かつ、「中庭」には台風時に直風が当たらないことから、

何か飛んできた時に備えてシャッターをつける必要もなくなります。

✓得られる数々のメリット

このように固定概念に縛られず、

土地に合わせて間取りをつくることが出来れば、

今も今後もずっと住みやすい平屋を手に入れやすくなると同時に、

平屋の懸念点であるプライバシー性と防犯性の低さを解消することも出来ます。

また、耐震面でも重心が低い平屋を建てれば、

地震や台風の強風の影響も受けにくくなり、

今後ずっと安心して暮らしやすくなります。

さらに、土地の日当たりを気にする必要もなくなることから、

土地の予算を落とすことが出来ると同時に

日当たりで諦めていた土地なども候補地として名乗りを挙げやすくなります。

無駄に広い土地を買う必要もなくなることから

さらに土地代を抑えることも出来るし、

土地面積が小さくなれば外構工事費用も抑えられますしね。

プライバシーを担保したり、防犯性を高めるための塀や植栽、目隠し

といった工事も全くと言っていい程いらなくなりますしね。

そんなわけで、

土地の周辺環境を加味した上で要望をしっかりと精査すべきだし、

その上で間取りをつくるべきであると考えている次第です。

ただ、平屋を建てるとなると少しばかりコストアップしてしまうし、

土地が持つ問題の解決手段が「中庭」であるとしたら、

施工面積が増えることからさらにコストアップしてしまうので、

ここからは、コストを上げずに平屋を建てるために

知っておいていただきたいことについてお伝えしていきたいと思います。

第14章 合理的に考える力を身につける

家づくりのコストを下げるための一般的な手段は、
家の施工面積を抑えることによって家をローコスト化することなのですが、
この手法は、家を安く出来たとしても
土地にかかるコストと外構にかかるコストをダブルで大幅に上げてしまうため、
家づくり全体のコストを落とすためのベターな方法にはなり得ません。

他方、前章でお伝えしたような間取りのつくり方を知っていれば、
家のコストは上がってしまうものの、土地と外構にかかるコストを
ダブルで大幅に下げることが出来るため、
結果的に家づくり全体のコストを抑えることが出来ます。
住みやすさも格段にアップさせながら。

ゆえ、後者の選択肢を、家を建てる方には知っておいてもらいたいのですが、
とはいえ、出来れば家のコストも上げないようにしたいと
お考えになるが当たり前だと思うので、
ここからは家のコストを抑える方法についてお伝えしていきたいと思います。

家のコストは、使う材料や性能、面積や形など様々な要素に左右されますが、
使う材料を妥協してもそう大してコストは落ちないし、
性能に関しては国が定める基準に従わないといけないため
上げることは出来ても落とすことは出来ません。

これに対し、面積に関しては削ればそれ相応にコストも削れるし、
冷静に考えていくと削ることが出来そうなスペースが割とたくさんあるし、
それを削ったとて住みやすさや使いやすさが劣化する可能性も0に等しいため、
家のコストを落とすにあたっては、
なくても問題がないスペースを削ることが最良の手段だと考えています。

✓合理的に考えていくことが大事

家の面積を削る上で大事なことが合理的に考えていくことです。
面積を削れば当然家が小さくなるのですが、
ここで邪魔になってくる感情が「家は〇〇坪はなければ！」という
なんとなくのイメージです。

これがある限り面積カットはかなり難しいのですが、

1つ1つ冷静に考えていく合理的な思考が出来るようになると

案外なくとも問題がないものがけっこうたくさん出てきます。

まずは「廊下」。

ただ通るだけの廊下も部屋や収納と同じようにコストがかかるわけですが、

そもそもこれが欲しいという方は限りなく少ないのではないのでしょうか。

廊下が出来れば、廊下が空気の循環を遮断してしまうため

家全体に冷暖房が行き届きにくくなり温度差が生まれる原因となりますしね。

そもそも廊下のドアは閉める習性が人にはありますからね。

「高断熱高气密化」している理由は、

家全体の温度差を限りなくゼロに等しくするためでもあるので、

その観点から考えても現在の家づくりでは

いかに廊下を削ることが出来るが家づくりの大きな鍵となります。

続いて「階段」です。

もちろん、市内中心部のように土地面積が 40 坪未満になれば、

必然的に上に階を重ねていかざるを得ないのですが、

正味の話、ここ徳島ではほとんどの方がこの対象にならないと思います。

つまり、ほとんどの方が「平屋」を建てる事が出来るというわけですね。

そして、2 階建てではなく「平屋」にすることが出来れば、

実は「廊下」を限りなくゼロに近づけやすくなるし、

上下階の温度差もなくせることから家全体に冷暖房が行き届きやすくなり、

家の中の温度差をより小さくすることが出来ます。

2 階をなくすことが出来ればトイレの数も 1 つにすることが出来ますしね。

いかがでしたか？

反論がある方もいらっしゃると思いますが、

ここまでお伝えしたスペースは別段なくても支障がないのではないのでしょうか。

そして、これらがなくなることによって

平屋が 2 階建てと変わらない価格で建てられるとしたら

前向きに検討してもいいんじゃないか、

と置いていただけただけなのではないでしょうか。

では、ここからは平屋を2階建てよりも安く建てられるようにするために、
これ以外のスペースについて考えていきたいと思います。

第15章 生活をイメージしながら考える

2階建てで、かつそれぞれの部屋を全て2階につくるとなると、
1階にはリビングダイニングキッチン以外にもう1つ部屋が必要となります。

子供たちが小さいうちは、子供たちの荷物置き場として機能するし、
親御さんが泊まりにきた時には寝どころとして機能すると考えられるからです。
また、やがて老後を迎え階段を上がるのが億劫になった時には、
そこを寝室として使えるからです。

他方、平屋を建てるとしたら、

この多目的ルームをつくらなくても別段問題ないのではないのでしょうか。

理由は、子供部屋も寝室も収納も

全てリビングダイニングキッチンと同じフロアに存在するからです。

つまり、子供たちの荷物置き場は自分の部屋でいいし、

親御さんが泊まることがあったとしても子供部屋で使ってもらえばいいし、

(泊まるとしても子供がまだ部屋を使っていない小さいうちだけだからです)

階段が億劫になることもないからです。

収納だって2階建てに比べると必要な場所に充分あるでしょうしね。

そんなわけで、平屋にすれば

この「客間」的存在の多目的ルームをカットすることが出来ると考えています。

つまり、平屋にすれば

6帖（3坪）前後の面積をカット出来るというわけですね。

価格に換算するとざっと200万円ぐらいです。

また、インスタの影響を受けてか、

ここ数年「ランドリールーム」と言われる

いわゆる洗濯物のためだけの部屋をご希望される方が増えていますが、

これもコストに直結するため

本当に必要なのかどうかを冷静に考えた方がいいと考えています。

というのも、今やリビングダイニングキッチンは
昔の家のように仕切りをつくらず一体となっていて、
かつキッチンが対面式になっていることが多いのですが、
これはこうなっている方が「ながら作業」がしやすいからです。

キッチンで料理や洗い物をしながらダイニングで勉強する子供を見る。

リビングで遊ぶ子供を見ながらリビングで洗濯物をたたむ。

リビングで遊ぶ子供を見ながら中庭で洗濯物を干す。

共働きが当たり前となっている今は、

この「ながら作業」がどの家庭でも当たり前ではないでしょうか。

忙しく時間が足りない日々の中で

少しでも家族団欒の時間を増やしてくれる役割を果たしてくれるのが

この広々としたリビングダイニングキッチンですからね。

ゆえ、そんなに使用時間が長くない部屋をつくるために

100万円以上のコストをかけるのは勿体無いと考えている次第です。

✓寝室の広さの算出方法

ハウスメーカーの展示場や住宅会社のモデルハウスなどを見学すると、

見栄えを考えてか寝室が無闇矢鱈に広くつくられています。

それどころか、寝室に書斎のようなコーナーすら設けられています。

ですが、正味の話をするとう寝室に広さは必要ないのではないのでしょうか。

寝るギリギリまでリビングで過ごすでしょうし、

起きたらすぐにリビングに行くからです。

要するに、寝室は実質「寝る時」だけしか使わないからです。

また、寝室の近くには必ずといっていいほど大型収納をつくると思いますが、

こうする理由は、寝室になんやかんやと荷物を起きたくないから

ではないのでしょうか。

今は昔のようにタンスもなければ

お母さん専用の化粧ドレッサーを持ち込む人も皆無でしょうしね。

かつ、テレビも薄型になったため場所を取らなくなったし、

スマホがあればそもそも寝室にテレビをつける必要すらありませんしね。

そんなわけで、

寝室は必要最低限の広さでつくるのがベターじゃないかと考えている次第です。

具体的には、置くベッドのサイズと個数が分かれば

それに見合う広さにするという感じです。

仮にセミダブルベッドを2台並べて置くとしたら、

1.2m×2.0m が2台並ぶのでベッドに必要な寸法が2.4m×2.0m、

これを置くのに丁度いい広さは3.51m×2.6mの内寸がある

6帖という感じです。

もちろん、これでは狭いなと感じられた方は広げていただくしかないので、

広げれば当然コストも上がることになるので、

それも考慮した上でご判断いただければと思います。

第16章 位置と広さと数量と

「子供のために」という想いは、家を建てる大きな原動力の一つだと思いますが、
とはいえ、子供は遅かれ早かれ家を出ていくことから、
子育て期間中のことだけじゃなく、子供が巣立った後まで考えた上で
間取りをつくっておいた方がいいのではないのでしょうか。

内装や設備は比較的簡単に換えられますが、
使い勝手が悪くなったからといって
間取りの変更をしようとしてもそう簡単には出来ませんしね。

そんなわけで、子供部屋に関してはそれぞれの想いもあると思いますが、
最も合理的に考えた方がいいスペースだというのが個人的な意見です。

まず考えていただきたいことが、
子供部屋を2階につくるのが本当に正解なのかどうかということです。
子供部屋を2階につくった場合、子供が小さいうち（中学生になるまで）
自分の部屋を全くと言っていいほど使うことがないからです。

子供に限らず家族みんな 1 日の大半を過ごすのは

リビングダイニングキッチンだし、

子供たちが小さいうちはお母さんの近くから離れないでしょうし、

寝るのも親と一緒にですからね。

結果、リビングやダイニングが

子供たちのオモチャや服で散乱していくのではないのでしょうか。

そして、1 階にリビングとは別部屋か十分な収納が確保出来ていない場合、

子供のものを片付ける収納ボックスをリビングに置かざるを得なくなり、

生活感があふれてしまう上、

狭苦しく掃除もしにくいリビングになってしまうのではないのでしょうか。

以上のようなことが想定されることから、

子供部屋の位置を最初から 2 階に指定してしまうのはどうか

と考えている次第です。

子供部屋を 1 階につくっておけば、

自分の荷物は全て自分の部屋に片付けられるでしょうし、

親御さんが泊まりに来た時なんかもここを使ってもらえるし、
やがて子供たちが出て行った後も何かと使い勝手がいいでしょうね。

要するに、子供部屋は2階よりも1階につくっておいた方が
使える幅が大なり小なり広がるだろうし、
ライフスタイルの変化に応じて使い分けがしやすい、というわけです。

✓コストに直結する広さと数量

続いて考えていただきたいことが「広さ」と「数」についてです。

広さに関しては、寝室同様何を置く予定なのか？から

算出するのでいいのではないのでしょうか。

仮に部屋とは別でクローゼットがあり、

置くものがシングルベッドと机だけであれば、

内寸で2.6m×2.6mある4.5帖という広さで充分だと思います。

ハウスメーカーの住宅展示場や住宅会社のモデルハウスなどは、

6帖でつくっている場合が多いのですが、

たとえば思春期を迎えたとしても部屋に籠りつきりにならずに

寝る寸前までリビングで一緒に過ごすことが多いと思うので、

子供部屋に関してはそんなに広くつくる必要はなく、

「自分の部屋がある」ということだけで充分だという認識でいいと思います。

冒頭でも申し上げましたが、遅かれ早かれ子供は家を出ていくでしょうし、

その後の利用用途を考えてみても4.5帖もあれば充分でしょうしね。

数に関しても、必ずしも子供の人数に合わせて

つくる（つくっておく）必要はないかもしれません。

子供が自分の部屋を使い出すのは中学生になってからの可能性が高いし、

高校卒業と同時に家を出ていくとしたら

1人で部屋を使う期間は最大6年なので、

兄弟姉妹の年齢差によっては使う時期が被らない可能性もあるからです。

そんなわけで、子供部屋は必ずしも人数分つくる必要はないし、

つくらないといけないとしても

4.5 帖という広さのまま増やすのではなく、

3.75 帖とか 3 帖という広さにすることを

検討した方がいいのではないかと考えています。

面積を広げれば広げるほど確実に家のコストは上がってってしまいますしね。

いかがでしたか？

もちろん、子供部屋も寝室同様に

予算的にゆとりがあるのであれば全然広げていただいても問題ないので、

この意見も参考にさせていただきつつ考えてみていただければと思います。

第 17 章 面積の鍵を握る「収納」

「収納はたくさん欲しい」と家を建てる誰もがお考えになりますが、

かといって床面積を増やせば、それはコストアップに直結するため、

安易に床面積を増やすという手段を選択すべきではありません。

また、床面積を増やすにしても、

利便性の良さから人気が高い「回遊動線」をつくってしまうと、

本来の収納力を半減させる可能性があるため

その良し悪しを理解しておくことも大事な要素となってきます。

そんなわけで、ここからはコストを上げることなく

よりたくさんの収納をつくる方法についてお伝えしていきたいと思います。

いわば、この知識は図面を読み解く力でもありますので、

間取りを描いてもらうまでにぜひ身に付けておいてください。

まず、収納を考える上で必ず知っておいた方がいいことが、

収納は「床面積」ではなく「壁面積」で考えないといけないということです。

例えば、間口 91cm × 奥行き 91cm の収納と

間口 182cm × 奥行き 45.5cm の収納は、床面積は全く同じであるものの、

棚の枚数が同じだとしたら、単純にモノが置ける量が 2 倍違います。

間口の広さが違うからです。

もちろん、間口が 91cm の収納は、

間口は半分であるものの奥行きが 2 倍あることから

奥に詰めて物を置くようにすれば、

間口 1m82cm の収納と同じだけモノが置けるということになります。

しかし、その収納は確実に使いにくいのではないのでしょうか。

奥のものを取り出すために、いちいち手前のモノを取り出さないといけないし、

再び元の位置に戻す時も一手間作業が増えることになるからです。

かつ、奥には滅多に取り出さないモノを置くようになると思いますが、

結果、奥にあるモノを忘れてしまい

滅多に使わないモノなのにまた同じモノを買うことになり、

どんどん家の中にモノが蓄積されていく

という悪循環を産む原因となるのではないのでしょうか。

ゆえ、単純に床面積を広げるのではなく

いかに壁面を有効活用出来るかまで考えながら

収納はつくるべきだというわけですね。

なんといっても収納で最も大切なことは、

「いかに管理がしやすいのか」ですからね。

とりわけ、リビング周辺は細々したモノが多くなることから、
管理がしやすい収納をつくっておかないとそれが散らかる原因につながるし、
ストレスの原因にもなりますしね。

✓行き過ぎた利便性

家の中をグルグルと回れる「回遊動線」は
利便性がアップすることから非常に人気があるのですが、
実は「収納量が低下する」という大きなデメリットを秘めています。
収納量が低下する理由は、
通り抜け動線にするということは「=収納の壁が減る」ということだからです。

例えば、3帖のウォークインクローゼットをつくったとして、
この収納を通り抜けにせずどん詰まりの収納にした場合、
合計約 5.5m 分の壁を利用することが出来るのですが、
この部屋を通り抜け出来るようにしたら、
使える壁の量が半分以下の 2.6m にまで減ってしまいます。

廊下をつくることによって2方向の壁が使いえなくなるからです。

結果、いざ暮らし出してみると

思っていたよりもモノが収まらず困ったという状況に陥ってしまいます。

そして、それでは片付かないからと、結局、通り道にモノを置いてしまい

通り抜け出来なくなってしまうなんてことも珍しい話ではないと思います。

そんなわけで、

過度な最短動線を追求する必要もないのではと思っている次第です。

ここ徳島では、ほとんどのエリアで平屋を建てる事が出来るし、

平屋にすればそれだけで洗濯動線も短くなれば、

片付けや掃除だって楽になりますしね。

というわけなので、間取りを見る時には、

「いかに壁を有効活用出来ているか？」を見るようにして下さい。

この図面の見方が出来るようになれば、

「収納が足りないかも？」という不安を払拭しやすくなり、

結果余計なコストを払う必要がなくなるし、

いざ暮らし出してみたら全く収納が足りなかったなんていう

最悪の事態を引き起こすこともきっとなくなるはずですから。

エピローグ

これまで17章にわたって家づくりに失敗しないための知識を

お伝えさせていただきましたが、いかがだったでしょうか？

知っていることもあれば、初めて聞くようなこともあったと思いますが、

この小冊子でお伝えさせていただいた内容をご理解いただき、

かつ実行していただきさえすれば、

建築費、電気料金、金利が全て上昇している厳しい状況下でも

きっと先行きに不安を感じることなく

楽しんで家づくりをしていただけるのではないかと考えています。

もし、これから家づくりをするにあたって予算のことや資金計画のこと、

また土地選びのことや家づくりのことについて分からないことや

詳しく知りたいことがあれば、お気軽にご相談いただければと思います。

もちろん、いつでも相談に乗らせていただきます。

それでは、あなたの家づくりが成功することを心より願っております。

そして、あなたに再びお会い出来ることを楽しみにしております！

SIMPLE Inc. 代表取締役

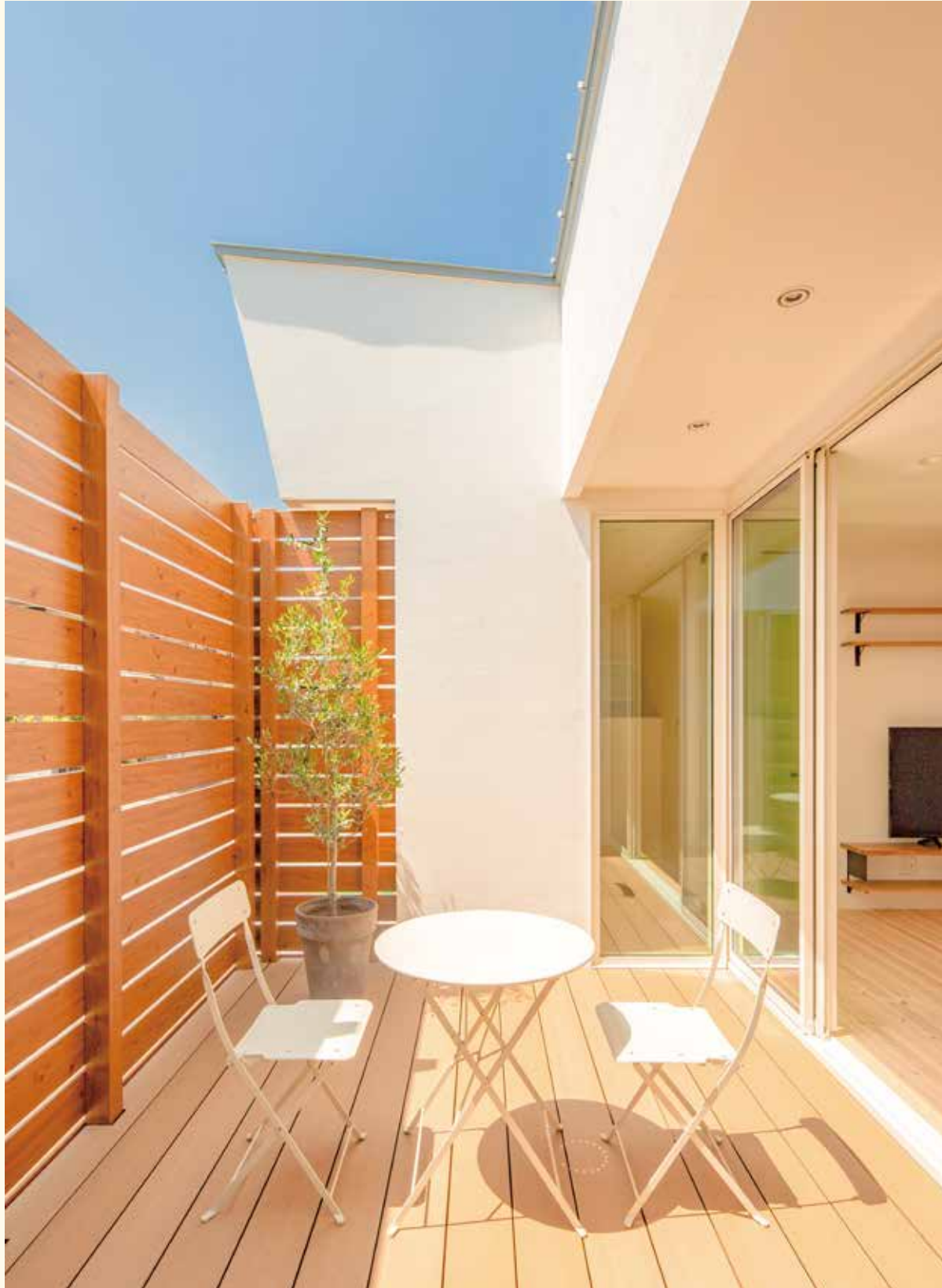
住宅アドバイザー 高根慶雄

資金計画から始める 家づくり



資金計画から始める
家づくり

S I M P L E N O T E



資金計画から始める
家づくり

