



まえがき

# 1

## なぜ、公平な住宅購入アドバイスをもらえる機会はほとんどないのか？

マイホームを購入したいと思ったとき、みなさんはどこから情報を集めますか？ 多くの人は、住宅会社や不動産会社から集めると思います。

しかし、初めてマイホームを購入する方には、そこに大きな落とし穴があります。実は、公平にマイホーム購入のアドバイスができる住宅事業者（住宅会社、不動産会社、建売・マンション販売会社、リフォーム会社等）は少ないのが実状です。

なぜなら、住宅会社や不動産会社は立場上、売るためのセールストーク、つまり売り手都合によるアドバイスをしがちだからです。決して彼らを悪く言うつもりはありません。営利企業として事業を継続し営業マンとその家族を養うために、自社商品のメリットを伝えてセールスするのは当然でしょう。

また、最近各地に無料の住宅相談所ができており、公平なアドバイスを受けられると思う方もいるかもしれませんが。たしかに自ら建築や販売をしないという点では、住宅事業者ではありませんが、彼らは成約した住宅事業者からの紹介料で運営しているので、立場は限りなく売

り手の側になります。

一口にマイホームと言っても、建売分譲住宅、注文住宅、中古住宅、マンションなど、さまざまな形があります。

モデルハウスや内覧会などで実物を見ることで、住宅の空間、内装、設備、周りの住環境など直接的な情報が多く得られます。実際に住んだ時の様子がイメージしやすいので、必ず購入前には見学してみてください。

ただ、現地で情報を得るにあたって、気をつけたいポイントがあります。その情報が本当に「偏りのない客観的な情報」なのかどうかです。

当然、それぞれのモデルハウスや内覧会には、住宅会社や不動産会社の営業マンがいます。マンションを販売する営業マンは「利便性が高く、資産価値が落ちにくいから」と戸建てよりもマンションを勧めてきます。また、戸建て住宅を建築する住宅会社の営業マンは「間取りや設備を自由に選べ、庭も広くのびのび暮らせるから」と戸建ての注文住宅が一番良いと言うはずで

ずです。インターネットでマイホームの購入について検索しても、情報の出どころが住宅会社や不動産会社があったということがよくあります。ネット上は偏った情報に溢れています。モデルハウスや内覧会、そしてインターネットの情報も、発信者の立場を意識したら情報の真偽や発信者の意図が見えてきます。

マイホームは、人生で最大の買い物です。細心の注意を払い、偏りのない情報を集めて客観的に判断することが何よりも大切です。

自己紹介が遅れました、筆者は、理想の暮らしを実現する住宅購入コンサルタントの草野芳史と申します。

これまでに建設コンサルタント、電力会社傘下の家づくりコンサルタント、デザイナー住宅のプロデュースなど、建設業界で30年の実績を重ねてきました。

現在は独立し、住宅・不動産の販売や仲介、建築をしない相談専門の住宅購入コンサルタント・ファイナンシャルプランナーとして活動しております。

多くのコンサルタントは住宅事業者からの紹介料や、生命保険などの住宅以外の商品の販売で売上を立てていますが、筆者はご相談者からのコンサルティング料を主な収入としている、業界でも非常に珍しい存在です。

住宅コンサルティンク歴20年、ファイナンシャルプランナー歴13年のキャリアを活かし、建築や不動産、ファイナンシャルプランニングなど多面的な視点から、理想のマイホームを購入されたいご相談者のサポートをしています。

最大の強みは、特定の住宅事業者に属していないことから、忖度なしでマイホームを購入したい人のメリットだけを考えた中立なアドバイスができることです。

本書では、読者のみなさんが理想のマイホームを購入するための考え方や方法のエッセンスを、ありのままにお伝えします。

特に、「トラブルの多い」「お金」「品質」「契約」というマイホーム購入の最重要ポイントを中心に、初めてマイホームを購入する方でもわかりやすく読めるように書きました。

本書が、「マイホーム購入を考えているけれど、何から始めればいいのかわからない」と悩まれている方にとって安心できるバイブルとなれば、本当に嬉しい限りです。

## 2

# 失敗しない住宅購入の3つのポイントは「お金」「品質」「契約」

これまでに、筆者は2000組以上のマイホーム購入希望者の相談をお受けしてきました。長年の経験を通して得た結論は、マイホーム購入時のトラブルは先に挙げた「お金」「品質」「契約」の3つに集約されるということです。わたしはこれを「マイホーム購入の三大トラブル」と呼んでいます。

では、どんなトラブルに陥ってしまうのでしょうか？ それぞれのトラブルについて、代表的な事例を紹介しながら説明します。

## ■「お金」のトラブル

### ① 予算オーバーしてしまう

マイホームの購入は、多くの方が初めてで経験が無いにもかかわらず、価格は数千万円と高額になります。人は高額の買い物になると、日常の感覚が麻痺し、予算に関して甘くなりがちなので要注意です。見積り時に見落としがあり、後になって追加オプション

で予算が数百万円アップするケースも多く見られます。

② 住宅ローンの返済で困る

理想のマイホームにこだわって予算をオーバーした時、「銀行が貸してくれると言っているから」と住宅ローンの借り入れを増やしたものの、配偶者が産休や育休に入って世帯収入が下がったり、子どもが高校や大学に進学して教育費の負担がかさんだりして、ローンが途中で支払えなくなることもあります。

■ 「品質」のトラブル

① 事前の建物のイメージと実物が違う

事前に見学したモデルハウスと、完成した建物のイメージが大きく違うこともあります。「思っていた出来と何か違う」と思っても、施工後に修正する場合には、追加費用がかかります。例えば、キッチンや内装のグレードが低く、理想のイメージよりも貧相に感じるなど、品質のトラブルは少なくありません。

② 不具合や欠陥が見つかる

雨漏り、外壁のひび割れ、家の傾きといった建物の不具合や欠陥も、大きなトラブルになります。欠陥とまではいなくても、断熱性能が低く、「実際に住んでみたら思ったより寒かった」というケースもあります。

## ■「契約」のトラブル

### ① 工期が遅れる

原因はじつにさまざまです。「工程の見通しが甘かった」「部材が入ってこず、工事が中断した」というケースもあります。特に3月は新年度の引越シーズンを押さえていることから、通常より工事が重なり、職人や建材の手配が難しくなります。そのため工期が遅れて子どもの入学に間に合わなくなり、近くにアパートを借りる、遠距離の送迎が発生するなどして出費が高<sup>かさ</sup>むケースもあります。

### ② 違約金が発生する

こだわりを持っている要望に対して、契約前は営業マンが「できる」と言っていたのに、実際に契約をして詳細な打ち合わせが始まったら「できない」と言われた。そこで解約を申し出たら、違約金を請求されたというケースもあります。

以上のような三大トラブルが起きてしまう最大の原因は、完璧なマイホームを目指すがあまり、より「安く」「早く」「良いもの」を手に入れたいとの思いが強くなることです。

これら3つの要素は、どれもマイホーム購入では大事なものです。でも、すべてを高望みするのはさすがに無理です。例えば、予算が少ないので金額を下げるために、「設備や内装のグレードを抑える」「工期を繁忙期からずらす」といった工夫でバランスをとれば、トラブルを



回避できる可能性があります。つまり、3つの要素のうち、通せる無理は1つまでです。

しかし、「安く」「早く」「良いもの」という3つの要素全てを満たそうとすると無理が重なってしまい、どこかに綻び（＝トラブル）が出てしまうのです。理想を追い求めることは大切ですが、3つの要素のバランスを顧みず無理難題を押し付けると、心ある住宅事業者には手を引かれるリスクがあります。そんな時、無理な条件を飲んでくれる住宅事業者が現れるとすがりつきたくなくなるかもしれませんが、「無理難題であることを理解していない」「目先の契約が欲しい」「契約さえしてしまえば後からどうにでもなると考えている」といった危険な住宅事業者である可能性もあり、自らトラブルを引き寄せかねません。

このように「安く」「早く」「良いもの」の3つの要素のバランスを意識することで、三大トラブルは回避できるようになります。

本書では、失敗原因の90%を占める三大トラブルを回避するための本質的な考え方を、多くの実例を交えて解説します。本書を読み終わった頃には、事前にトラブルのポイントを押さえたうえで、安心してマイホーム購入を進めることができるでしょう。

※本書では、次のように定義しています。

「住宅事業者」 ↓住宅会社、不動産会社、建売販売会社、マンション販売会社、リフォーム会社等のこと。

「住宅会社」 ↓主に注文住宅を建築する会社。大手ハウスメーカー、地元工務店、建築家のこと。

# 目次

まえがき

## 第1章 後悔しない住宅購入の法則【入門編】

購入の法則①	無知は最大1000万円の損を生む	2
購入の法則②	「家づくり本音会議」をする、しない、では大違い！	5
購入の法則③	「焦るな」「鵜呑みにするな」「前のめりになるな」	10
購入の法則④	家の買い時はいつがベストなのか？	13
購入の法則⑤	30年後の家族の暮らしを考えて購入せよ	16
購入の法則⑥	不動産投資とマイホーム購入は似て非なるもの	19
購入の法則⑦	本当にあった怖い営業マンの話	21

購入の法則⑧ 優先順位さえ押さえれば怖くない ……………

27

## 第2章 後悔しない住宅購入の法則【基礎知識編】

購入の法則⑨ 住宅の種類によって最適な戦略・戦術は異なる ……………

32

購入の法則⑩ 「お金」「品質」「契約」は三大トラブルと心得よ ……………

35

購入の法則⑪ 成功STEP1 暮らし方を明確にするための情報収集 ……………

38

購入の法則⑫ 成功STEP2 家への要望・条件は理想の暮らしから逆算する ……………

41

購入の法則⑬ 成功STEP3 適正予算額は家計から逆算する ……………

43

購入の法則⑭ 成功STEP4 予算と要望から優先順位をつける ……………

46

購入の法則⑮ 成功STEP5 スケジュールと行動計画を決める ……………

48

購入の法則⑯ 成功STEP6 希望の住宅に合わせた行動をする ……………

52

購入の法則⑰ 成功STEP7 決断に迫られた時は原点に立ち戻る ……………

54

## 第3章 後悔しない住宅購入の法則【お金編】

購入の法則⑱ 「低金利神話」は本当に崩壊しないのか? ……………

58

購入の法則 19	「毎月のローン返済額は家賃並み」で大丈夫か？	60
購入の法則 20	家計診断で適正な予算額をシミュレーションしよう	
	——人生の三大資金とは教育資金、住宅資金、老後資金	63
購入の法則 21	意外と知らない住宅ローンの隠れた3つの効果効能	67
購入の法則 22	住宅ローンをたくさん借りたほうがトクをする？	70
購入の法則 23	おトクな住宅ローン選びの3ステップ	75
購入の法則 24	変動金利と固定金利は損得で選ぶな！	80
購入の法則 25	住宅ローンの「保証料無料」の甘いワナ	85
購入の法則 26	夫婦二人でローンを借りる時の注意点①離婚・減税	90
購入の法則 27	夫婦二人でローンを借りる時の注意点②団信（団体信用生命保険）	92
<b>第4章 後悔しない住宅購入の法則【品質編】</b>		
購入の法則 28	求めるマイホームによって住宅事業者は変わる	96
購入の法則 29	耐震、断熱にこだわるなら、それが得意な会社を選べ	100
購入の法則 30	ローコスト住宅会社の限界を見極める！	104
購入の法則 31	坪単価だけで購入する人の落とし穴	107

## 第5章 後悔しない住宅購入の法則【契約編】

購入の法則 ③ <sup>2</sup>	丁寧な施工をする会社の見分け方	.....	118
購入の法則 ③ <sup>3</sup>	建築士にホームインスペクション（第三者検査）を依頼すべし	.....	114
購入の法則 ③ <sup>4</sup>	営業力があり過ぎる会社は品質トラブルが多い!?	.....	114
購入の法則 ③ <sup>5</sup>	契約前に押さえるべき5つのポイント	.....	125
	——仮契約という契約は存在しない	.....	125
購入の法則 ③ <sup>6</sup>	資料① 図面（契約前に間取りを固めるべき理由）	.....	128
購入の法則 ③ <sup>7</sup>	資料② 見積り（見積書は明細まで確認すべし）	.....	131
購入の法則 ③ <sup>8</sup>	資料③ 仕上げる表（契約前に設備と内外装のグレードを確認すべし）	.....	131
購入の法則 ③ <sup>9</sup>	資料④ 資金計画書（本体工事以外の付帯工事と諸費用の中身を 確認すべし）	.....	134
購入の法則 ④ <sup>0</sup>	資料⑤ スケジュール（完成時期の確認はマスト！ 工程表を出してもらえ）	.....	138
購入の法則 ④ <sup>1</sup>	要注意！住宅の名義によっては贈与税が数百万円	.....	141
購入の法則 ④ <sup>2</sup>	契約前に予め契約書を確認し、不明点を質問せよ	.....	144

## 第6章 後悔しない住宅購入の法則【落とし穴回避編】

購入の法則④③	営業マンを敵対視してもメリットはない	150
購入の法則④④	スペックを求めすぎた人の末路	153
購入の法則④⑤	家族の一人に任せ過ぎると後でモメる原因に	157
購入の法則④⑥	不自然に価格が安い住宅にはワケがある	160
購入の法則④⑦	衝動買いに注意！ 値引きキャンペーンは常套手段	164
購入の法則④⑧	有名住宅会社の「直営」と「フランチャイズ」	167

## 第7章 後悔しない住宅購入の法則【家族の絆編】

購入の法則⑤①	マイホームは幸せに暮らすための手段	172
購入の法則⑤②	「暮らしの器」づくりが家族の絆を深める	175
購入の法則⑤③	マイホーム購入の極意は「彼を知り、己を知れば、百戦あやうからず」	177

補足章 住宅購入で成功した人たち【事例編】

事例①	あえて多額の住宅ローンを組み1000万円コスト削減	180
事例②	建築家の設計した住宅で時間がゆっくり流れるライフスタイルを実現	186
事例③	大人の趣味を楽しめる終の棲家を手に入れた母子	188
事例④	築100年の古民家をリノベーションして趣味のプラモデル部屋を作成	190

あとがき	.....	193
------	-------	-----