



How to Select My Home

《特集》

理想を叶える家づくり

日本では長いことマイホームづくりといえば新築が主流で、
住宅はスクラップ&ビルトを繰り返してきました。

しかし、「良いものを作って、手入れをしながら永く大切に住む」という考えが根付き始めた昨今、
リフォームやリノベーションが注目を集めています。

中古住宅購入＋リフォームの場合にも住宅ローンが使いやすくなり、
住宅購入は新築のほか、中古戸建てや中古マンションなど、選択肢の幅が広がっています。
また、住まいの検討に入った時に考えておきたいこととして、収納やインテリアが挙げられます。

住まいをどのように見せて、どのようにしまうか。

すっきりと暮らすためには事前の計画が不可欠です。

今号は、理想を叶え思い通りの暮らしを実現するために必要な、
家づくりの選び方・作り方についてご紹介します。

撮影＝豊山 哲 Satoshi Tateyama

文＝中西 理恵 Rie Nakanishi



A建て替えorリノベーションどっちがお得?

リノベーションは、既存の構造をそのまま利用し生かすので、解体工事や基礎・躯体工事が不要。工期が短く、コスト面でもお得と言えるでしょう。また、すべての住宅が建て替え可能ではなく、「建築基準法で定められた幅員(幅)4m以上の道路に2m以上接した土地でなければ、原則として建て替えができない」などのさまざまな制約がありますが、リノベーションなら対応可能です。しかし一方、大きな構造の変更は困難であることや、工法によっては間取りに制約が生まれること、老朽化が激しい場合や欠陥がある場合は費用が高くなるなどのデメリットもあります。建て替えかりノベーションのどちらがお得かは、一概には言えないので、今の住まいの状態や今後の暮らし方、予算面など総合的に判断する必要があります。

②中古戸建と中古マンションならどっちを選ぶ?

中古戸建や中古マンションをリノベーションするときに注意しなければならないのは、建物の構造や法律によって工事内容に制限があることです。理想の住まいを叶えるためには、リノベーション向き物件を選ぶことが大切です。戸建てでは、プレハブ工法や2×4工法に注意しましょう。これらの工法は壁で建物を支えているため、壁を撤去することができず間取り変更が困難です。同様に、壁式構造のRC造戸建やマンションも間取り変更が困難です。戸建てなら木造軸組工法、マンションならラーメン構造の物件を選びましょう。また、マンションの場合管理規約の制約や、排水管の都合などで自由なリノベーションができない場合があります。一般的に防犯・セキュリティ・利便性が高い立地を重視するならマンション、静かさや環境を重視するなら戸建てと言われます。それぞれの特性を比較検討して、自分たちに合った選択をしましょう。

③建売のメリット

土地や周辺環境、家を気に入りさえすれば即購入・即入居でき、一気にマイホームの夢が叶います。また、土地・建物の価格が明確なので、資金計画も立てやすくローン相談もスムーズです。注文住宅に比べるとリーズナブルな価格で住宅購入できます。一方、既に出来上がっているので生活動線など、日々の暮らしに影響する点は妥協せずに気に入る物件を探しましょう。また、欠陥住宅を購入してしまわないために、アフターフォローがしっかりしていて安心できる住宅メーカー・施工業者を選びましょう。



How to Select My Home

マイホームの夢と理想の暮らしを叶える 住まいづくりの選び方

マイホームの購入を検討する際、戸建かマンションか、新築か中古かなど、さまざまな選択肢があります。

人によって、住まいに対して何を重要視するか

考え方もさまざまなので、一概に何が良いかとは言えません。

①中古リフォーム(リノベーション)と新築、どっちを選ぶ?

中古リフォームのメリットは、なんといっても価格の安さ。ほとんどの場合で、新築物件よりもリーズナブルな価格で手に入ります。また、街なかや駅近くなど利便性の高い好条件の家が手に入る可能性もあります。さらに既に実物があるので、昼夜の環境や日当たりなどの立地などがしっかりと確認できます。しかし、建物の築年数があり古く、土台や床組などに腐朽や蟻害があるなど予期せぬ損傷が見つかった場合想定外の補修費用がかかり、当初予算を超える場合なども…。耐震性については、「新耐震基準」適用の1981年(昭和56年)以降の物件を自安にすることもひとつの方考え方です。また、リフォームローンは住宅ローンよりも、返済期間が短い・融資額が少ない・金利が割なことが多いようです。一方新築は、すべてが新しく間取りも自由。耐震性や断熱性なども今現在の基準を満たしているので安心です。しかし土地から探す場合は郊外になってしまふケースも。エリアや利便性・価格に重きを置くか、多少郊外でも新しく希望通りの家を望むかで選択が分かれてしまうでしょう。

《マイホーム すごくく》



Start

1
マイホームづくりを決意する

建て替えの場合はAへ
新築の場合はBへ
リフォーム・リノベーションはCへ

2
更地にするための解体費用を見て金額にピックリ!!
A
解体して建てるならEへ
リフォーム・リノベーションならCへ

④解体費用に加え廃材の処分費用など、
更地にする費用も案外値が張ります。

⑤どのエリアにどのくらいの大きさの家を建てたいか、
土地と建物にかけられる予算はいくらかを整理しましょう。

ヤマサハウスがお手伝いしますので、ご相談ください。

3
どのエリアに住みたい?
B
決まっているならEへ
決まっていないならDへ

家づくり本格始動!
収納&インテリアについて検討開始!
→P.8へ

建築地決定!

3マス進む
建売分譲モデルにお気に入りを見発見!!

モデルハウスを見に行く

分譲地を紹介されて土地を見に行く

Custom Made Furniture

建築と一緒に考える造作家具の魅力

「造作」ぞうさく=大工工事でつくる、作り付け、の家具や棚、収納スペースのこと

新築・リノベーションをする際に、ぜひ考えておきたいのが作り付けの収納とインテリア。手持ちのものをどのようにしまうか、あらかじめ計画しておくことは、すきっと暮らすためには不可欠です。「造作家具」なら、設置場所や使う人などのサイズに、ぴったりの寸法で作ることができます。また、既製品ではなかなか見つからない、オリジナルの家具を作りつけることが可能。例えば収納を兼ねたリビングのベンチや、好みのデザインの洗面台やキッチン、手持ちのアイテムを綺麗に収納することができる棚など、アイデア次第で自分らしい暮らしにフィットするオンリーワンの家具が実現します。さらに、新築・リノベーションの際に同時に施工することによって、部屋全体のカラーや素材を揃えることができ、統一感のあるインテリアに仕上がります。既製品と比べると、作り付け家具は固定されるため、耐震面でも安心だと言えます。ただし、移動できないので、模様替えのしやすさという点ではデメリットとなります。しっかりと検討して、理想の暮らしを叶える空間を作りあげましょう。

オシャレでスッキリ! を叶える、造作のキッチン収納

毎日使うキッチンは、もっともこだわりたいところではないでしょうか。収納アイテムが多く、使い勝手も重要なキッチンを、自分好みにカスタマイズしましょう。



使う時はオープンに、普段は扉を閉めてすっきり見せることができるキッチン背面収納。見えると一気に生活感が出てしまう冷蔵庫も隠せます。奥行きのある家電製品は下の棚に、毎日使う皿やカップは浅めの奥行きの上段に収納できます。



こちらも隠せるタイプのキッチン背面収納。ゴミ箱の収納場所も確保した例です。



オープン棚の見えるキッチン収納。収納力のある下段と、上段の飾り棚で個性的なキッチンです。

みんなで使える、ダイニングのカウンターデスク

パソコンコーナーや子供の学習、家事など家族全員で使える造作カウンターも人気です。



まるで実際に設置した例。キッチンから目が届くので、お子様の勉強スペースとしても活躍します。

ダイニングに設置したカウンターデスクの例。棚があるので、小物も散らかりません。

Home Inspection

中古+リフォーム&リノベーション
成功の鍵はホームインスペクション!



ホームインスペクションとは

ホームインスペクションとは、住宅の一次検査(健康診断)のこと。住まいの品質をホームインスペクター(住宅診断士)と呼ばれる住宅の設計・施工に詳しい専門家が、第三者的な立場から住宅の状況、欠陥の有無を検査・診断するシステムです。ホームインスペクションは新築住宅でも、中古住宅でも、存在している建物の品質をチェックするためには大切なことです。新築(建売住宅など)の場合は、完成した建物の施工精度や不具合・施工ミスの有無をチェックし、物件購入の判断に活用したり、売主に補修を要求したりといった目的のために行います。中古住宅の場合では、劣化が築年数相応なのか、見た目以上に深刻な判断を行い、購入するのであればリフォームやリノベーションを行うための材料とします。ホームインスペクションは計器を使った目視により行うものなので、壁を壊したり穴をあけるようなことはありません。診断結果は報告書にまとめてお渡しし、二次検査の実施が望ましい部分についてはその旨をお伝えします。

ホームインスペクションの流れ

- ①お問い合わせ → ②サービスのご説明 → ③お申し込み → ④物件調査 → ⑤ご報告

診断内容

【戸建住宅】

- 建物外部…屋根・外壁・基礎など
- 建物内部…壁・柱・建具など
- 屋根裏…梁板・金物・雨漏りなど
- 床下…ひび割れ・水漏れ・シロアリなど
- 住宅設備…キッチン・トイレ・バスなど

※屋根裏及び床下は、点検口から目視可能な範囲での点検となります。

《オプション》●屋根裏詳細調査 ●床下詳細調査

※屋根裏、床下に調査員が進入してのより詳細な調査になります。(点検口がない、非常に狭いなど調査が不可能な場合もあります)

【マンション】

- 内覧会の同席
- 指摘事項チェック
- 《オプション》●報告書作成

基本プラン



ホームインスペクターが外観、建物内部、水回りなどを調査する基本的なプランです。

54,000円(税込)

- 外壁仕上げ材、基礎外部の状態の目視、触診、打診によるチェック
- 内装材の状態の目視、触診、打診によるチェック
- 玄関・浴室等のタイル部分の浮上り等のチェック
- 水回り(台所、トイレ、洗面所、浴室等)の水漏れ、排水状態のチェック

ホームインスペクションはいつ行うべき?

一般的な中古住宅の取引は、「物件見学」→「購入申込書の提出」→「売買契約締結」→「決済」→「引き渡し」→「入居」といった流れで進みますが、この中のどのタイミングで実施すべきなのでしょうか。

理想的なのは売買契約を締結する前の実施です。もし、欠陥や不具合が見つかったら、売主に修繕を依頼したり、修繕費用を売買価格から引いてもらったり、契約自体を見送ることもできます。

あなたの大切な住まいのために、ぜひホームインスペクションをご活用ください。

ヤマサハウスでは、内閣府認証NPO法人『日本ホームインスペクター協会』公認の
ホームインスペクターによる中立な診断を行っています。

くつろぎの空間を実現する掘りごたつ

和室の中心に設けた掘りごたつは、椅子に腰掛ける楽な姿勢でゆったりくつろげます。



さらに和室を小上がりにすると下に収納スペースも確保できます。

スペースを自由にコーディネート

同じ浴室横のスペースでも、造作家具によってまったく別の用途を持つ空間に



どちらも浴室横のスペースながら、写真上では収納棚やアイロン台、物干しを備えて家事室に。右は、カウンターと棚のあるドレッシングルームに。暮らしのかたちを造りで叶えています。

畳小上がりのダイニング

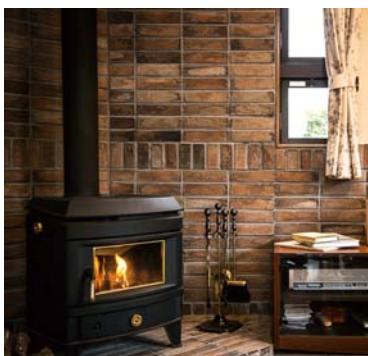
生活スタイルに合わせた畳小上がりのダイニング



畳の小上がりに、パソコンを置けるカウンター、壁の凹みを利用したテレビ台を作成。ライフスタイルに合わせた快適空間となっています。

憧れの暖炉も造作で叶う

暖炉で炎を楽しむインテリアはいかがですか？壁の仕上げで雰囲気はがらっと変わります。



炎のゆらぎは心を穏やかにさせ、家族の笑顔が集まる癒しの空間。薪ストーブやペレットストーブといった、憧れのアイテムも造作で叶えます。

ペレットストーブは燃料供給が薪ストーブに比べ比較的楽です。

空間を一体に見せるリビング収納

機能とインテリアを兼ね備えたこだわりのアイデア収納



キッチンカウンターの下にコレクションの焼酎が綺麗に並ぶ。ごちゃつきがちな飾り棚も、ジャストサイズですっきり見せることができ、既製品では実現できない仕様となっている。



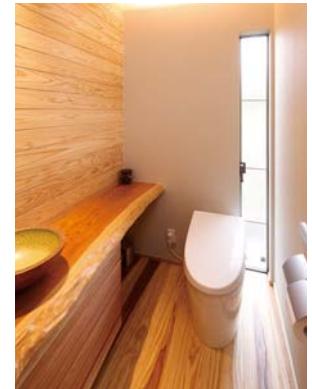
ロースタイルのリビングに、ベンチタイプの収納棚を設置しました。



壁をくりぬいた部分にTV機器を収納。空間を広く使えます。

手洗いカウンターでトイレ空間は変わる

狭いトイレ空間だからこそ素材の組み合わせで印象的に仕上げたい。



一枚板のカウンターと陶器の手洗いボウルで、和の雰囲気を演出。



杉板張りの壁と同色の木のカウンターを造作。黒のボウルがモダンな雰囲気に。



手洗いにタイルを組み合わせた例。水はねのお手入れがしやすいのも嬉しい特徴。

空間を有効活用できるのも造作の魅力

住まいの中でデッドスペースになりうる場所や、ちょっとした空間を有効活用するアイデア



リビングにおしゃれな飾り棚を。実は裏が洗面コーナーになっています。

