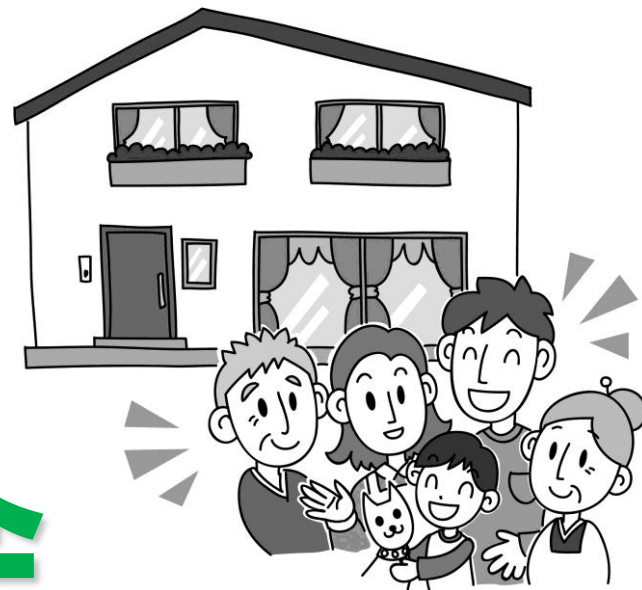


家づくり 無料勉強会

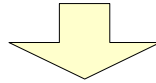


主催 : 家づくり感動大学

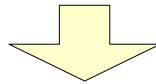
勉強会の主旨

- 家づくりは生涯をかけた一大事業です。
多額のローンを何十年も支払はなければなりません。

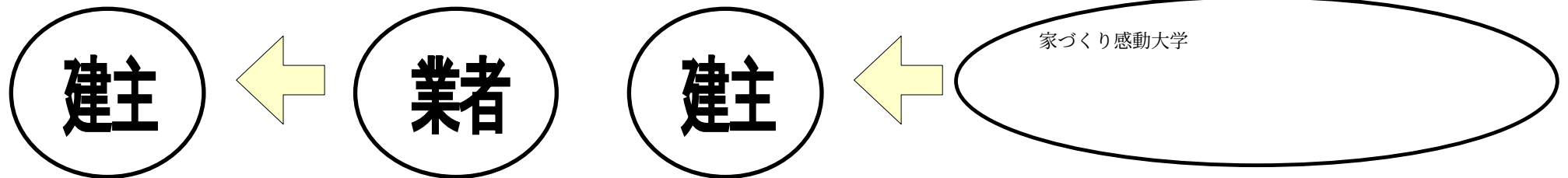
しかし



家や土地を買う時、誰に相談したらよいのでしょうか？



大体はメーカーの営業マンさんからの一方的な言葉しか知識を受ける機会がありません。



私達はボランティアで行っていますので、
みなさんへの営業や押売は一切行いません！！

個別相談会よくある相談例

Q 1. 今後の個別相談会は有料ですか？

A 1. 勉強会の一環ですのでボランティアとして無料で行います。

但し、真剣に生涯を見据えた失敗しない家づくりを考えている方のみお願いします。

例-1 〈生涯の資金計画〉 大体の方が年収から借入金額を決めてしまいアウトになってしまいますので返済できる金額を算出して借入金額を決めて行きましょう。→無料

例-2 〈プランニング相談〉

石岡市、Kさんはハウスメーカーと契約を行い300万円の契約金を支払ったがどうしてもプランが気に入らないので見て欲しいと相談に来られました。

気に入らない部分を添削して請負業者の設計士さんに直して貰う様にお薦めしました。

→無料

その後、何度か繰り返したがどうしても満足行く設計にならないので設計の部分だけ依頼できないかと相談→業務として行わなければならないので→有料

例-3 〈土地相談〉

つくば市Oさんは親からもらった土地（農振地域）に家を建てようとしたがハウスメーカーから建てられない旨伝えられた、と相談を受けた。

私達は日常業務として役所には良く行くので、状況を良く聞いて対処方法、このような手順で行えば建てられる事をお伝えしました。

→無料

その後（農振除外）の申請を作成して提出して欲しいとの事であればその部分は→有料

例-4 〈土地相談〉

つくば市Yさんは土地を検討しているが、価格や地盤が心配なので有料でコンサルして欲しい土地の状況や価格の相談は無料ですのでコンサル料を支払う必要はありません。

但し、地盤調査は業者さんに依頼しなければならないので地盤調査費用は有料です。

又、仲介業者として契約・価格交渉までして欲しいという場合は有料です。

例-5 〈契約上の相談〉

守谷市Iさんは、建築条件付土地建物で2,500万円の契約をし100万円を支払った。

その後、銀行融資の関係上3,000万円の契約書を作って欲しいと言われ契約書を作った2,500万円の土地は売ってしまったので3,000万円の土地にして欲しいと言われた解約を申し入れたが解約に応じてくれない。

かなり悪質なので、宅建協会と一緒に行き苦情の申し立てを行う。

宅建協会より業者方へ契約の解除と契約金の全額返還するよう、業務指導が出され

100万円は無事戻ってきた。→無料

今回の勉強会はみなさんが安心して家づくりを行う為の情報提供、相談の場です。

ボランティアとしておこなっていますの

皆様に売り込み・強引な営業などをする事はありません。

質問がありましたら、下記まで御連絡下さい。

NPO日本良質住宅協会

TEL：0299-26-6228

FAX：0299-26-9182

E-MAIL：npo.nice.house@gmail.com

NPO日本良質住宅協会 （相談メンバー）



一級建築士・宅建主任者
震災危険度判定士

伊藤 宏

伊藤宏一級建築士事務所 代表
建築設計 施工 / 経歴33年



弁護士

眞鍋 涼介

眞鍋 ・ 大関法律事務所



税理士 ・ 行政書士

和田 政彦

税理士法人 和田事務所代表



医学博士

島倉 秀也

医療法人社団健幸福会
龍ヶ崎大得ヘルシークリニック 院長



フィナンシャルプランナー

高野 雄記

AFP（日本FP協会認定）
2級ファイナンシャル・プランニング技能士（国家資格）
トータル・ライフ・コンサルタント（生命保険協会認定FP）
ソフトウェア開発技術者（国家資格）
MCP（マイクロソフト認定技術者） 他

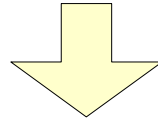
講演内容1



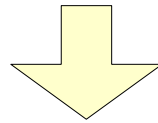
Q. まず、**何から**
はじめたら
いいの？

車を買う時いきなりベンツのショールームに行くのでしょうか？

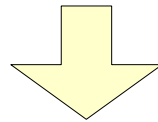
NO!



（自分の家計、予算に合った車を想定）

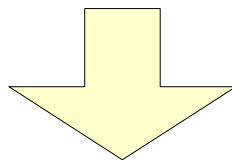


その車のショールーム見学



同等他社の車を見に行く。

なぜ!家を買う時だけベンツクラスの展示場を見に行くのでしょうか？



結果 ①商業ペースに乗せられる
②オーバーローを組んだり、土地選びから初めて
家の建て方が決まらない

※車や服なら自分の予算を把握しやすいが、家の場合多額で初めての経験なので何を基準に考えてよいか分からない。

資金計画の大切さ！

- 生涯設計(ライフプラン)
を見据えたマネープランと
住宅ローン。



Q. まず何から始めたらいいの？

＜資金計画＞予算を立てる

※ 次ページ資料参照



楽しい我が家の家計簿



氏名： _____

平成22年 月 日 現在

収入	項目	金額		参考
		現状	今後	
	年収			¥3,700,000
	月給			¥264,285
	手取り			¥223,571
	ボーナス			¥528,580
	その他収入			子供手当、家賃収入、妻収入等
	合計			

支出	項目	金額		参考
		現状	今後	
	食費			食料品・お酒 ¥30,000
	生活用品			ティッシュ・洗剤 ¥5,000
	光熱費			水道+ガス+電気 ¥15,000
	衣服・美容			¥10,000
	車・ガソリン			2台分 ¥20,000
	車・任意保険・車検・整備			月割 ¥26,000
	交際雑費（外食・新聞）			¥10,000
	生命・学資保険 医療			¥15,000
	お小遣い(夫・子)			¥20,000
	携帯電話費(夫・妻・子)			固定電話+家族3台 ¥15,000
	教育費（習い事等）			¥5,000
	家賃（ローン返済）			¥50,000
	生活費小計	¥0	¥0	¥221,000
	貯蓄			¥0
	固定資産税			¥15,000
	修繕積立金			¥5,000
	合計	¥0	¥0	¥20,000
	収入－支出			

タイヤやオイル
なども月割りで
入れましょう。

建築資金計画書

※ 次ページ資料参照

様 建築資金計画表

NPO日本良質住宅協会

[資金計画表] ご新築に際し、以下の金額が必要となります。

金額の単位：円

(A) 建築工事費用	13,650,000
標準本体工事	13,650,000
提案工事	
設計料・諸手続料	

(B) 付帯工事費用	1,900,000
冷暖房工事	200,000
地盤改良工事	
瑕疵保証保険、屋外給排水工事	1,700,000
設計申請	

(A) + (B)	15,550,000
消費税 (5%)	777,500

(C) 小 計 (A+B)	16,327,500
---------------	------------

(D) その他工事費用	792,500
照明器具	150,000
カーテン	100,000
外構・造園工事	500,000
消費税 (5%)	42,500

(E) 諸費用 (ご契約～着工まで)	225,000
契約時印紙代	15,000
水道納付(分担)金	210,000

(F) 諸費用 (～お引渡まで)	1,043,570
建物登記費用	266,900
プロパーローン諸費用	
機構融資諸費用	400,000
建物つなぎローン費用	
建物火災保険 (35年分)	376,670

(H) 諸費用合計 (E+F)	1,268,570
-----------------	-----------

(I) 土地取得費	63,000
土地購入費	0
仲介手数料	63,000
所有権移転費用	

必要資金合計 18,451,570 円

[資金内訳] 必要資金の手当て方法および借入返済計画 (試算) は以下のとおりです。

金額の単位：円

借入金	借入先		借入金額	(万円)		返済期間	毎月返済額	ボーナス返済額	返済期間	毎月返済額	ボーナス返済額
	借入年数	当初金利		毎月	ボーナス						
	フラット35		2,000	1,500	800	全期間	55,656	111,689			
	35年元利均等返済	2.750%									

借入金合計	20,000,000 円	当初毎月	55,656 円	当初ボーナス	111,689 円
-------	--------------	------	----------	--------	-----------

自己資金	-1,548,430 円
------	--------------

※段階金利の場合は返済額は変わりますのでご注意ください。

※火災保険・地震保険については、将来的に料率等の改正により保険料が変更になる場合があります。

※長期優良住宅の認定には、公的機関や第三者機関による審査への合格が必要となります。

《注意》上記の資金計画は概算の金額となります。実際の見積金額と差違が生じる場合があります。

勉資－1－6

生涯の資金計画書

年収400万 子供これから 頭金なし

借入2,500万

フラット35

金利2.75% (35年返済)

月々返済 ￥92,800

返済比率 27.84%

今後のキャッシュフロー

[illegible]

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

今後のキャッシュフロー

[illegible]

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

生涯の資金計画書

年収700万 子供3人 頭金1,500万

①借入3,500万

フラット35

金利2.75% (25年返済)

月々返済 ￥161,500

返済比率 27.68%

②借入1,500万

フラット35

金利2.75% (25年返済)

月々返済 ￥69,200

返済比率 11.86%

今後のキャッシュフロー

1 今後のキャッシュフロー		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
年齢	世帯主	① 37	38	39	⑧ 40	41	⑫ 42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	
	配偶者	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
	第1子	② 15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
	第2子	③ 11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
	第3子	④ 8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
収支項目	世帯主収入	⑤ 700	716	731	744	757	767	777	785	792	798	802	805	807	807	806	804	800	795	789	781	
	世帯主年金																					
	配偶者収入																					
	配偶者年金																					
	その他収入		31	31	31	31	16	16	16													
	収入合計	700	747	762	775	788	783	793	801	792	798	798	802	805	807	807	806	804	800	795	789	781
	生活費	360	360	360	360	396	396	396	396	357	357	357	357	357	300	300	300	234	234	234	234	
	支払保険料																					
	住宅関連費		1500																			
	住宅ローン		194	194	194	⑨ 194	⑭ 194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	
	子供関連費	115	128	141	141	⑩ 317	⑮ 261	261	261	296	214	214	390	154	154	154						
	税・社保	128	116	113	120	122	125	131	132	133	138	138	141	162	176	180	180	192	195	194	192	190
	その他借入金返済																					
	その他支出																					
	使途不明金																					
	主なイベント	支出合計	⑥ 603	⑦ 2298	808	815	⑩ 1029	976	982	983	980	903	906	1103	824	828	828	620	623	622	620	618
年間収支		⑥ 97	⑦ -155	-46	-40	⑩ -241	-193	-189	-182	-188	-105	-104	-298	-17	-21	-22	184	177	173	169	163	
家計口座残高		1597	47	2	-37	-278	⑮ -471	-660	-842	-1030	-1135	-1239	-1537	-1554	-1575	-1597	-1413	-1236	-1063	-894	-730	
運用資金残高						⑭																
金融資産合計		1597	47	2	-37	-278	-471	-660	-842	-1030	-1135	-1239	-1537	-1554	-1575	-1597	-1413	-1236	-1063	-894	-730	
住宅ローン残高			3041	3300	3195	3088	2978	2865	2748	2629	2506	2379	2249	2116	1978	1837	1692	1543	1390	1232	1071	
世帯主死亡保険金																						

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

借入 3500万円

今後のキャッシュフロー																						
1 今後のキャッシュフロー		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
年齢	世帯主	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	
	配偶者	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	
	第1子	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
	第2子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
	第3子	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
収 支 項 目																						
	世帯主収入	772	762	751	738	724	708	692	674	1,000												
	世帯主年金									294	294	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	
	配偶者収入																					
	配偶者年金											50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	その他収入																					
	収入合計	772	762	751	738	724	708	692	674	1,294	294	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305
	生活費	234	234	234	234	234	234	234	234	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211
	支払保険料																					
	住宅関連費																					
	住宅ローン	194	194	194	194	194	194															
	子供関連費																					
	税・社保	187	184	176	173	169	164	159	151	38	16	14	10	10	10	10	10	9	9	9	9	
	その他借入金返済																					
	その他支出																					
	使途不明金																					
	支出合計	615	612	604	601	597	592	393	385	249	227	225	221	221	221	221	221	221	220	220	220	220
	年間収支	157	150	147	137	127	116	299	289	1,045	67	80	84	84	84	84	84	84	85	85	85	85
	家計口座残高	-573	-422	-276	-138	-11	106	404	693	1,739	1,806	1,885	1,968	2,052	2,135	2,218	2,302	2,386	2,471	2,555	2,640	
	運用資金残高																					
	金融資産合計	-573	-422	-276	-138	-11	106	404	693	1,739	1,806	1,885	1,968	2,052	2,135	2,218	2,302	2,386	2,471	2,555	2,640	
	住宅ローン残高	904	733	557	377	191																
	世帯主死亡保険金																					
主なイベント									▼リタイア ▼(世) 退職 ▼(世) 公的年金		▼(配) 公的年金											

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

今後のキャッシュフロー

1 今後のキャッシュフロー		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
年齢	世帯主	① 37	38	39	40	④ 41	42	43	44	⑧ 45	46	47	⑬ 48	49	50	51	⑫ 52	53	54	55	56	
	配偶者	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
	第1子	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
	第2子	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
	第3子	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
収 支 項 目	世帯主収入	700	716	731	744	757	767	777	785	792	798	802	805	807	807	806	804	800	795	789	781	
	世帯主年金																					
	配偶者収入																					
	配偶者年金																					
	その他収入		31	31	31	31	16	16	16													
	収入合計	700	747	762	775	788	783	793	801	792	798	798	802	805	807	807	806	804	800	795	789	781
	生活費	360	360	360	360	396	396	396	396	357	357	357	357	357	300	300	300	234	234	234	234	
	支払保険料																					
	住宅関連費		1,500																			
	住宅ローン		83	83	83	⑥ 83	83	83	83	83	83	83	⑮ 83	83	83	83	83	83	83	83	83	
	子供関連費	115	128	141	141	⑦ 317	261	261	261	296	214	214	⑮ 390	154	154	154	154					
	税・社保	128	116	120	128	133	134	141	144	⑪ 149	154	156	167	176	180	180	192	195	194	192	190	
	その他借入金返済																					
	その他支出																					
	使途不明金																					
	支出合計	603	2,187	704	712	929	874	881	884	885	808	808	810	⑯ 997	713	717	717	663	512	511	509	507
	年間収支	97	② -1,440	58	63	③ -141	-91	-88	-83	⑫ -93	-10	-10	⑮ -8	⑮ -192	94	90	89	⑮ 141	288	284	280	274
家計口座残高	1,597	② 158	216	279	⑦ 138	46	-42	-125	⑫ -219	-230	-230	-238	⑮ -430	-336	-247	-158	⑮ 137	424	708	988	1,252	
運用資金残高																						
金融資産合計	1597	③ 158	216	279	138	46	-42	-125	-219	-230	-230	-238	-430	-336	-247	-158	⑮ 137	424	708	988	1,252	
住宅ローン残高		1,458	1,414	1,369	1,324	1,278	1,228	1,178	1,127	1,074	1,074	1,020	964	907	848	787	725	661	263	528	459	
世帯主死亡保険金																						

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

借入 1500万円

今後のキャッシュフロー

[illegible]

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

「資金計画とは」

- ①現在の家計の確認
- ②建築後の家計予測
- ③頭金の把握
- ④土地費用、建築費用、付帯費用、諸経費の把握
- ⑤ローンの金額の想定
- ⑥生涯の資金計画の確認
- ⑦家・土地にいくらかけられるか確定

講演内容2



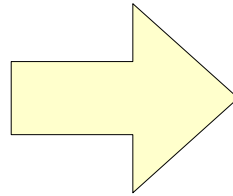
**Q. 200万円お得に
銀行融資をうけ
る方法とは…**

①ローンは金利交渉ができる。

借入：3,000万

35年ローン

0.1%値引きで



60万お得

※銀行マンにとってローンは商品です。
商品である以上値引きはあたりまえ！

給与振込・公共料金引落し

講演内容3

Q. さらに、**住宅ローン**
経費を150万
円お得にする
方法とは…



①保証料

各銀行によって数十万も違う。
無しの銀行もある。

②登記手数料

司法書士さんによって違う。
30万も安くなった人もいる。

③ローン手数料

まけてもらった人もいます。

④火災保険

銀行の言うがままになっていると
高い保険料を支払わされる。

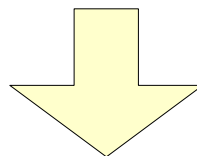
（銀行の方に私が言ったと言わないで下さい。）

講演内容4

Q. 希望の土地を
200万円安く
購入する方法
とは…



『土地選びの時、失敗する人』



×土地を探しながら何となく
契約してしまう人。

○土地の情報を集める行為と買う行為は
別々に行う。

売りに出ている土地

例－1

①地主→不動産業者→一般広告
＝（価格の底値を知れ）

②地主→不動産業者→不動産業者→一般広告
＝（広告に偽りがある時があるのでご注意）

③地主→一般広告
＝（値引はかなり可能）

土地の価格

『20万/坪の土地』と『18万/坪の土地』では
どっちが得か？

- ・ 土地の現状＝（地盤改良、車庫、外構工事、
土留、使いやすさ）
- ・ 給水、排水の引込設備状況＝（引込工事、負担金）
- ・ 法規＝（形状、どのくらいの面積が建てられるか、法令）
- ・ 建築の制限は＝（防火地域、調整区域〈ローンへ影響〉）
- ・ 防犯＝（廻りの塀や、目隠し）
- ・ 近隣の状態＝（湿気、見通し、歩道、通勤、通学）

買付証明

※ 次ページ資料参照

不動産買付確約書

確約日 平成 年 月 日

仲介会社 御中

不動産の表示

所在地							
土地	宅地	m ²					
建物	1階	m ²	2階	m ²	3階	m ²	合計 m ²

契約希望内容

売 買 希 望 価 格	金 万 円		
契 約 (希 望) 日	平 成	年	月 日
手 付 金	金 万 円		
決 済 (希 望) 日	平 成	年	月 日
残 金	金 万 円		
住 宅 ロ ー ン 特 約	金 万 円 承 認 (済 ・ 未) (期 日 平 成 年 月 日)		
仲 介 手 数 料	万 円 (法 定 仲 介 手 数 料 3 % + 6 万 円 税 別)		
支 払 方 法	契 約 時 万 円	決 済 時 万 円	
備 考 そ の 他 条 件 等			

契約条件

- ①上記条件を売主が合意することを、本確約書の成立条件とします。
②買付者は、別途売主と売買契約を締結するものとします。
③申込金は、売買契約時に手付金の一部に充当いたします。
④売主様への通知結果、2番手となることもありますのでご了承下さい。

買付者

住所			
氏名	(印)		
電話番号	— —		
勤務先		生年月日	年 月 日生
ご年収	万円	自己資金	万円

申込金預り証

金 _____ 円也 _____ 様

上記条件により確かにお預かり致しました。不成立の場合は全額速やかに返金します。

会社名 _____

住所 _____ 担当 _____

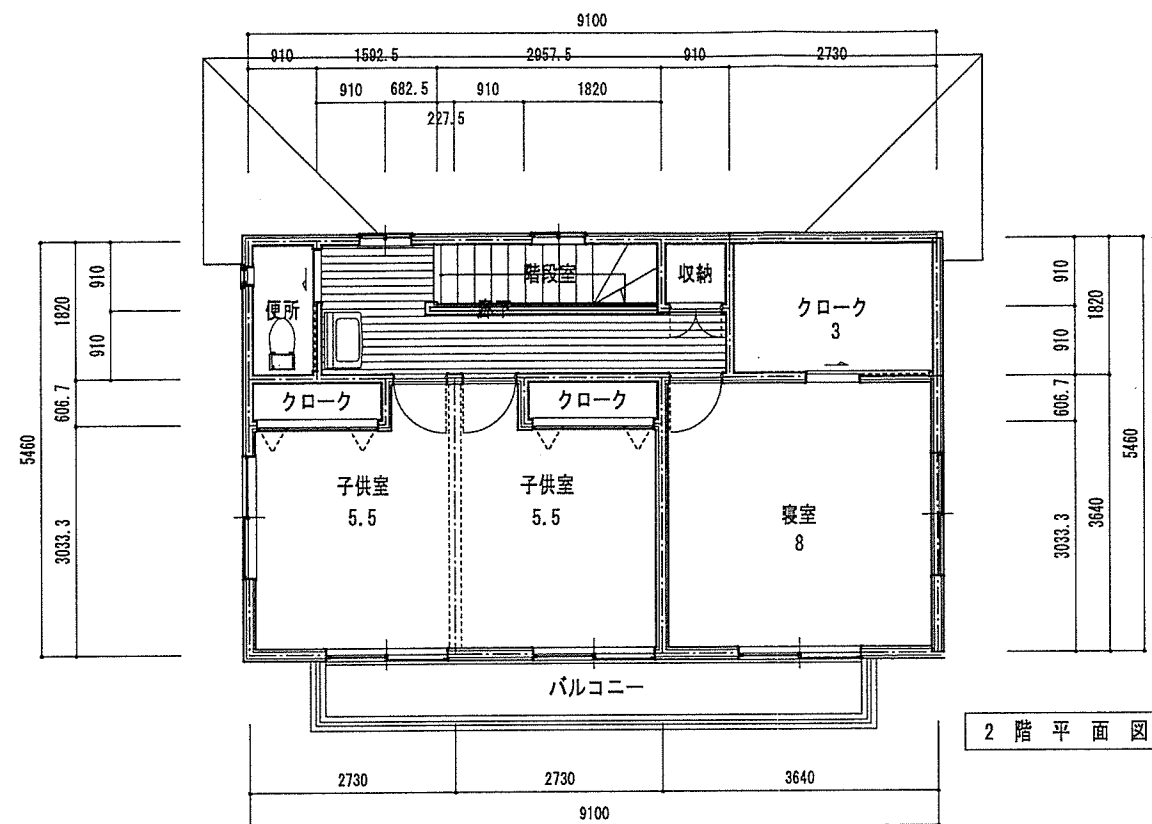
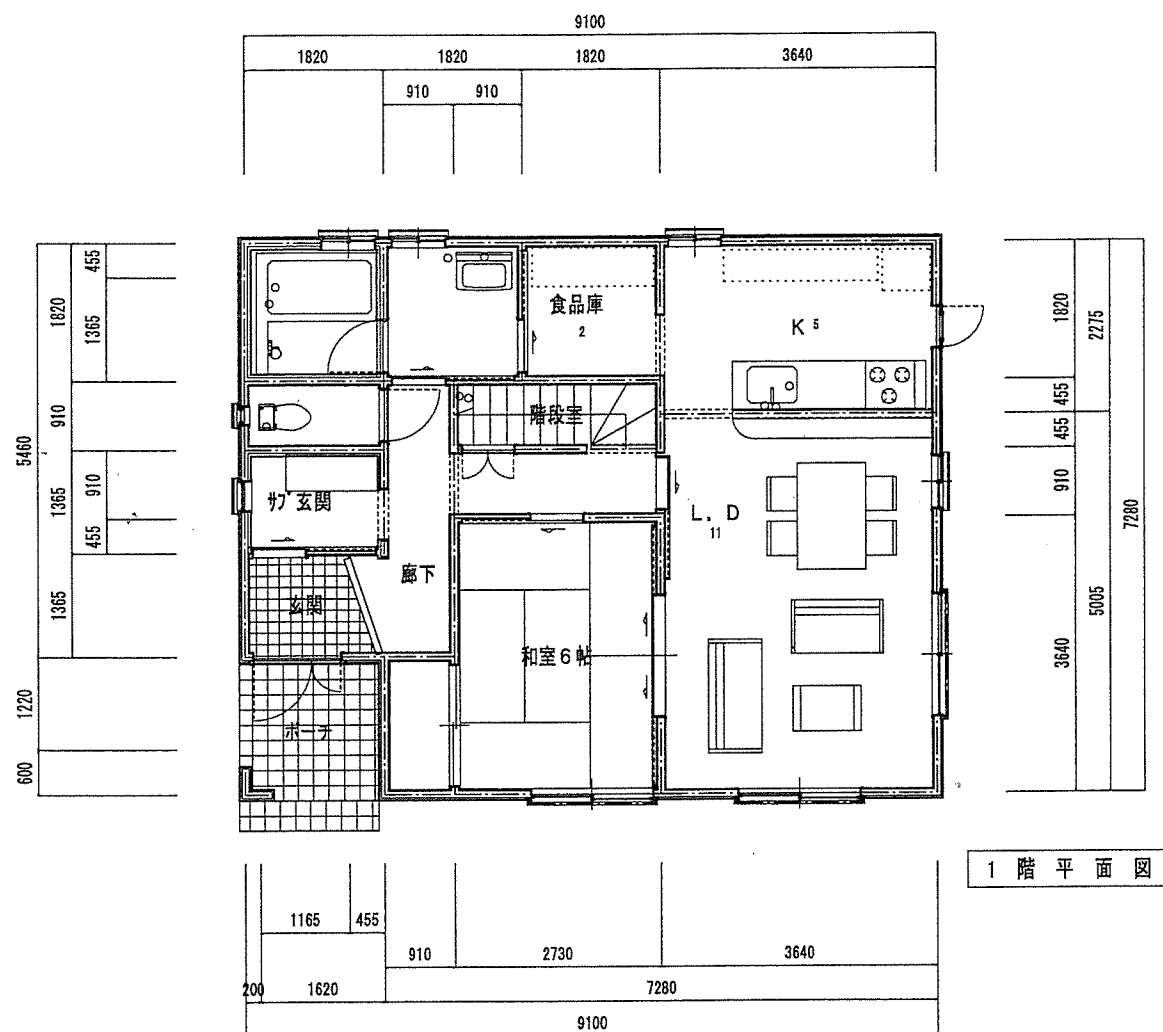
講演内容8



Q. 地震に、

「勝つ家」

「負ける家」



1 階 床 面 積 = 62.93 m²
 2 階 床 面 積 = 49.68 m²
 延 床 面 積 = 112.61 m² 34.12(坪)

像都市建設（株） 一級建築士事務所

茨城県知事登録 第A2209号 (1305)

建設大臣登録 第228394号 一級建築士 伊藤 宏

承認

検図

設計

製図

lto

訂正

備考

設計年月日

23.07.21

H

工事名称

野村 明弘 邸新築工事

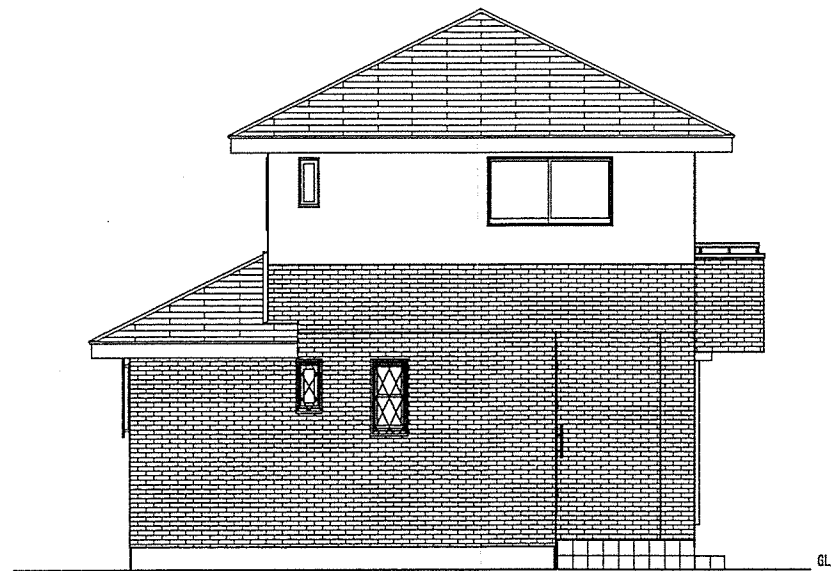
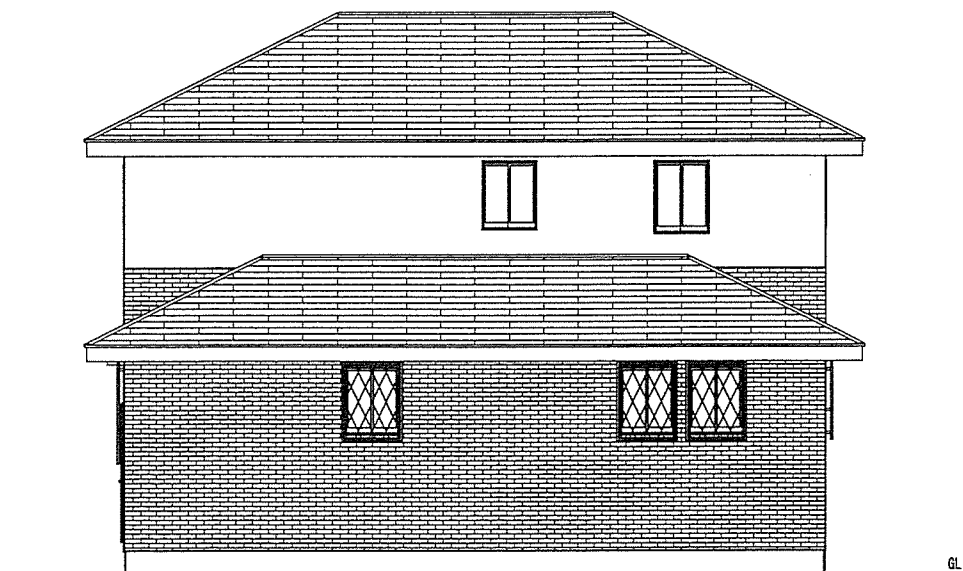
図面名称

平面図

縮尺

S=1: 100

図面番号



像都市建設（株） 一級建築士事務所

茨城県知事登録 第A2209号 (1305)

建設大臣登録 第228394号 一級建築士 伊藤 宏

承認

検図

設計

製図

訂正

備考

工事名称

図面番号

設計年月日

H

図面名称

縮尺

S=1:

精密耐震診断表 (II)

A	地盤・基礎	基礎	地盤	良い地盤	やや悪い	非常に悪い	1.000
		鉄筋コンクリート		1.0	0.8	0.7	
		無筋コンクリート		1.0	0.7	0.5	
		ひび割れのあるコンクリート造布基礎		0.7	0.5	0.3	
		その他の基礎 (玉石・石積・ブロック)		0.6	0.3	0.1	
B ・ C	建物の形・壁の配置	$Re \cdot x = 0.340 \rightarrow B \cdot C = 0.613$ $Re \cdot y = 0.280 \rightarrow B \cdot C = 0.698$				0.613	
D ・ E	筋かい・壁の割合	精密耐震診断 I	精密耐震診断 II			1.227	
		$D \cdot E = ((\sum \alpha \cdot Lb + \sum Lt \cdot \beta) / Lr + 0.25) / 1.5$ α : 耐力壁の倍率 β : 無開口壁の等価的な倍率 Lb : 個々の耐力壁の実長 (m) Lt : 個々の無開口壁の実長 (m) Lr : 所要有効壁長 (m) $D \cdot Ex = 1.725$ $D \cdot Ey = 1.227$ $x(LT/Lr) = \rightarrow D \cdot Ex =$ $y(LT/Lr) = \rightarrow D \cdot Ey =$					
F	老朽度	健全	1.0			0.900	
		老朽化している	0.9				
		腐ったり、白蟻に食われている	0.8				
結果	総合評点	判定		$A \times B \times C \times D \times E \times F$			
	1.5以上	安全です					
	1.0以上 ~ 1.5未満	一応安全です					
	0.7以上 ~ 1.0未満	やや危険です					
	0.7未満	大倒壊、大破壊の危険があります		0.677			
コメント							

[壁配置平面図]

【建物概要】

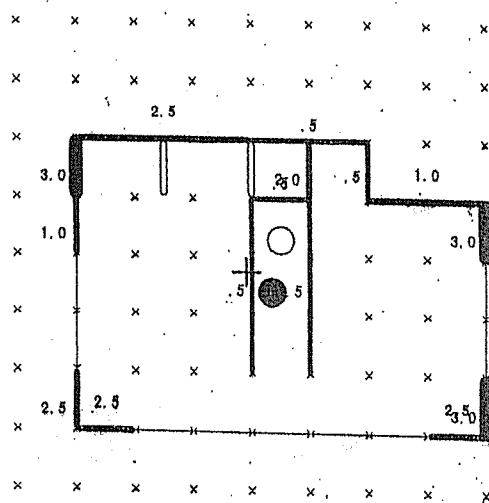
1999年10月05日

物件コード	0
物件名	見本
建築地	
備考	
階数	2
1階床面積	46.37㎡
2階床面積	27.33㎡

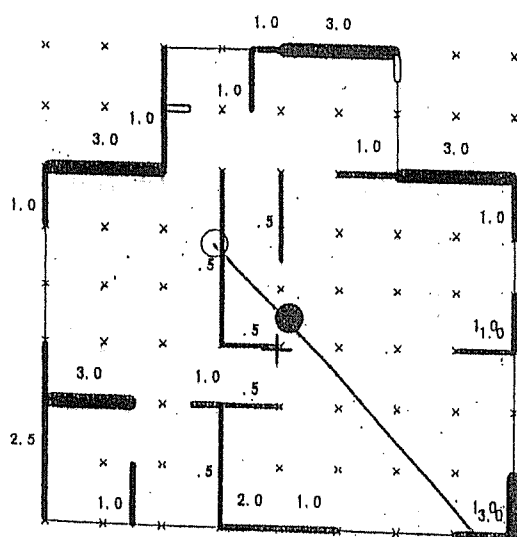
屋根	重い
地盤	良い・普通
風力	普通
屋根形状	切妻タイプ

【平面図】 S=1/120

凡例) ● 重心 ○ 剛心 + 壁心 ○ ホールダウン金物



2階平面図

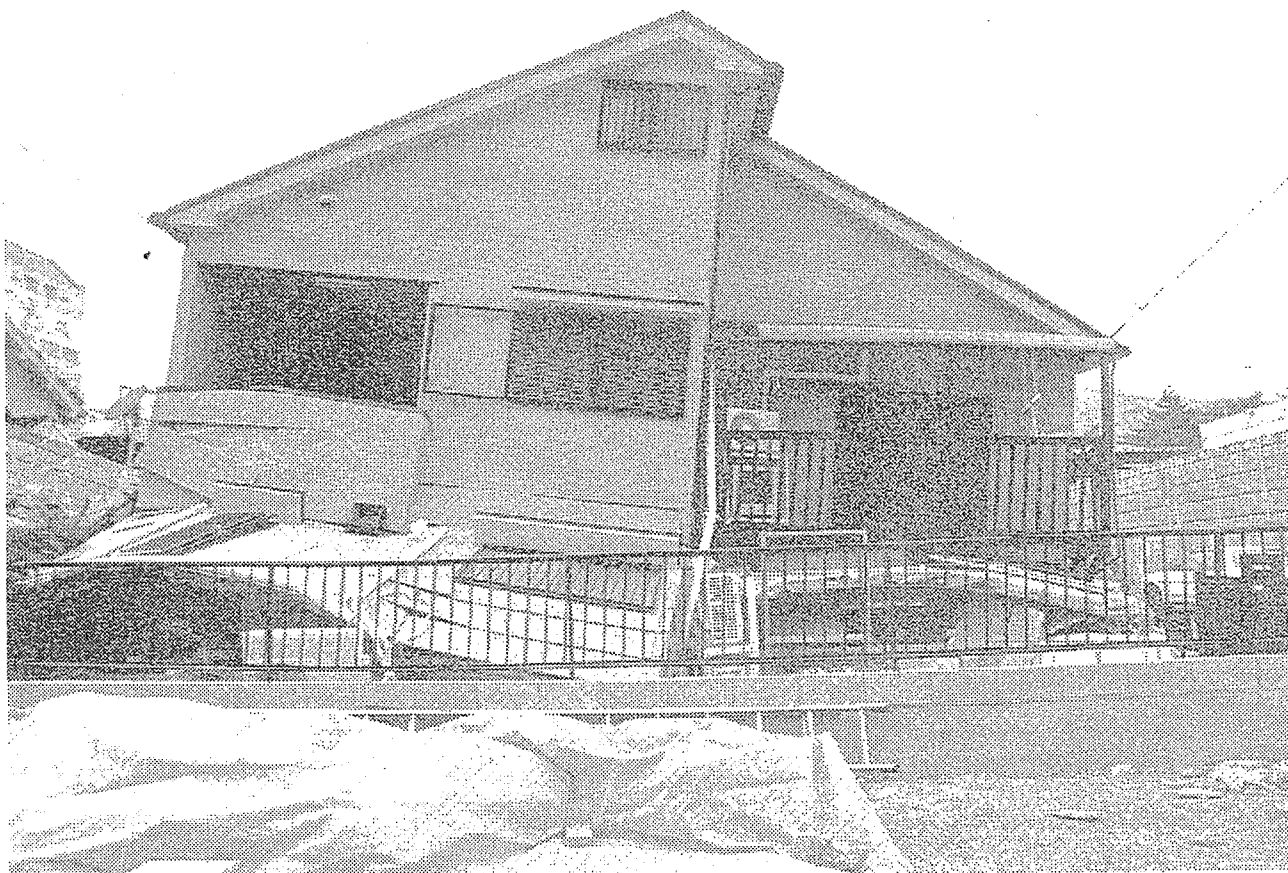


1階平面図

ねじれ方向を示す

直下型地震 阪神・淡路大震災で分かった事実①

証明 新しい家も倒壊する



完成わずか2ヶ月で震災にあい、倒壊。1階部分が完全に倒壊してしまっています。1階南側を18畳のリビングとし、間仕切壁がほとんどない状態が倒壊の原因と思われます。一般的に12畳以上の続き間があると、建物倒壊の危険性が高くなると言われています。

直下型地震 阪神・淡路大震災で分かった事実②

証明 強い直下型地震で13cm家が飛んだ

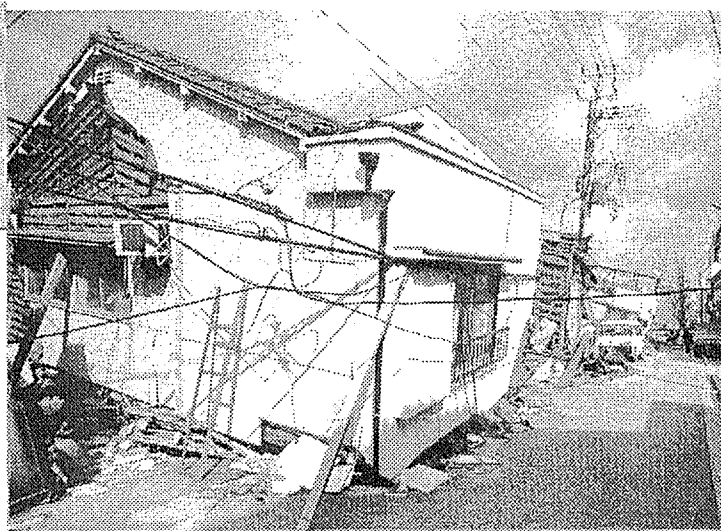
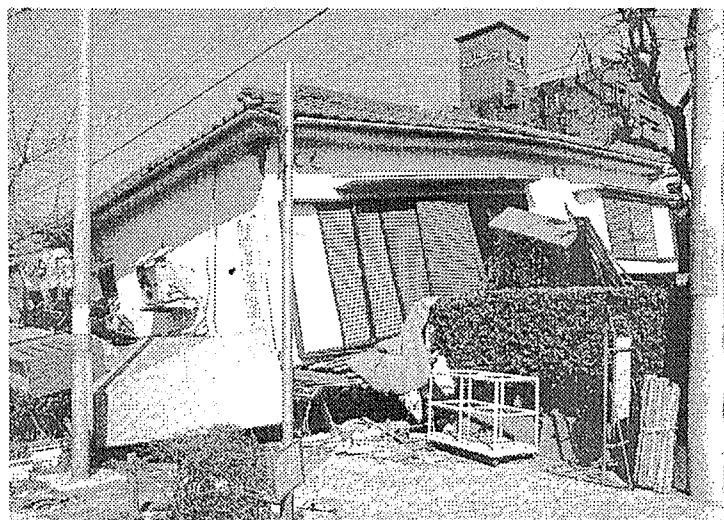


直下型地震の強い縦揺れで、建物全体が上へ飛びあがって地盤との間にねじれが生じたと考えられます。アンカーボルトのナットがないところを見ると、縦揺れにより12.5cm以上飛びあがったと思われます。最終的には布基礎と土台のズレが約50cmにも及んでいます。

阪神・淡路大震災での木造住宅倒壊の特徴②

特徴

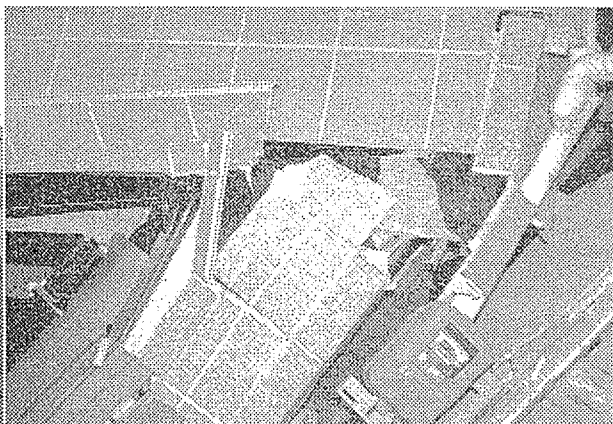
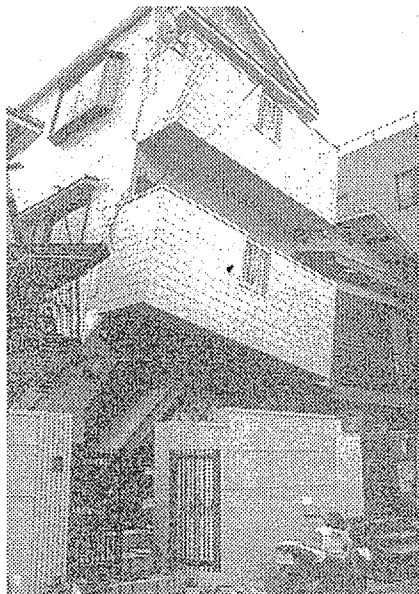
比較的新しい家は、1階だけが潰れ2階が落ちてくるような倒れ方が多かった。



直下型地震の強烈な突上げによる柱抜けとアンバランスな壁の配置によるネジレ現象が主な原因と考えられる

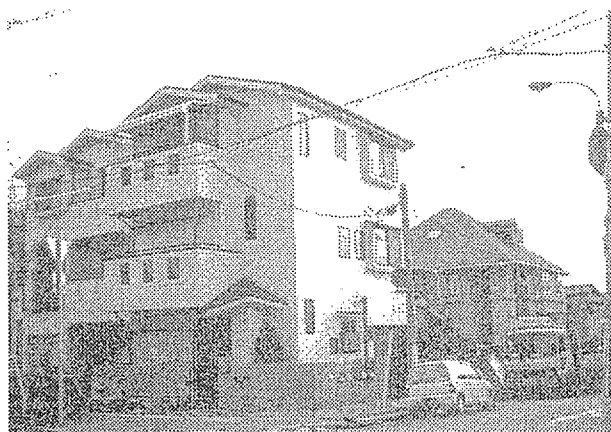
直下型地震 阪神・淡路大震災で分かった事実③

証明 ホールダウン金物を利用した家は強かった

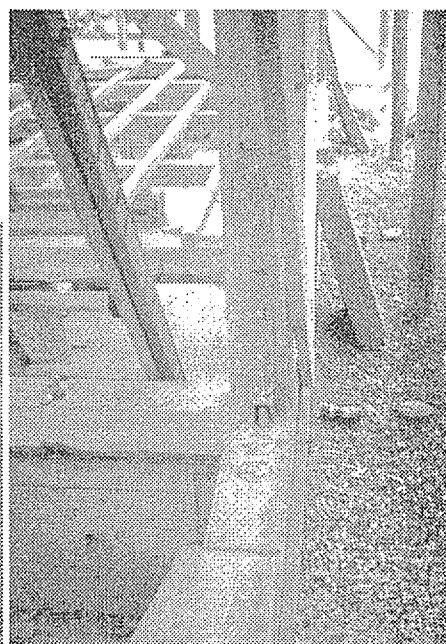


《A邸》

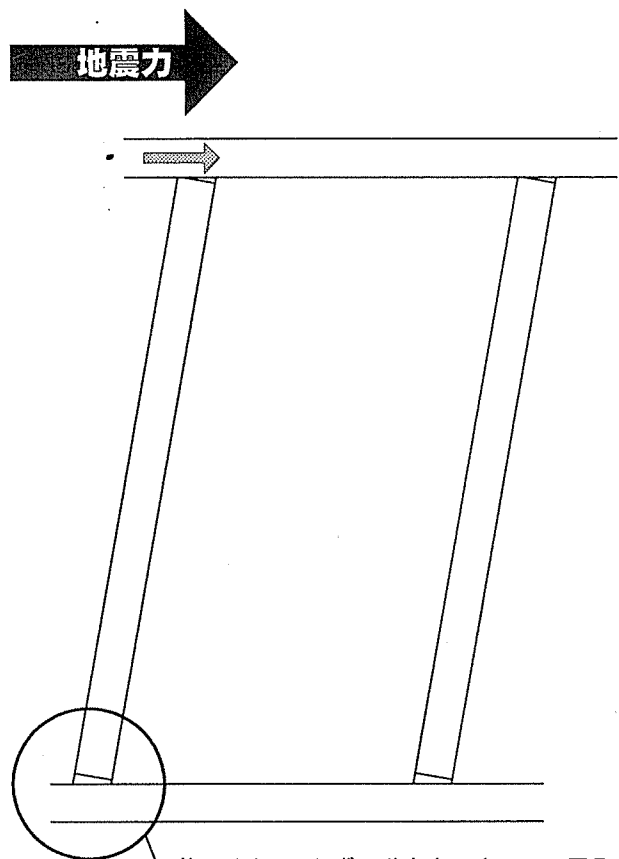
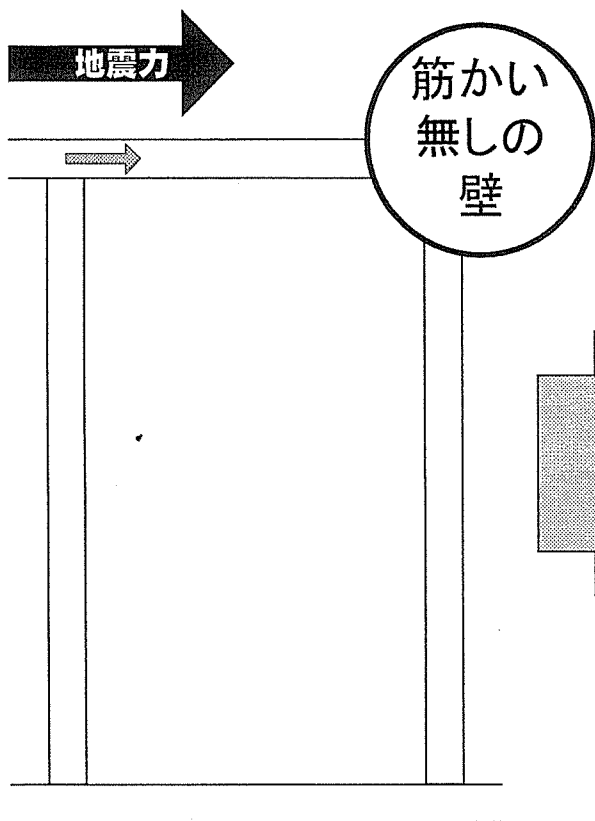
距離にして200メートルしか変わらない2つの建物ですが、ホールダウン金物を使用している家と使用しない家で大きな違いが出てしまいました。ただでさえ道路面の壁量が不足していたA邸は、3階建て住宅にもかかわらずホールダウン金物を使用しなかったために強い柱の引き抜けが生じ、もろくも倒壊に至ってしまいました。



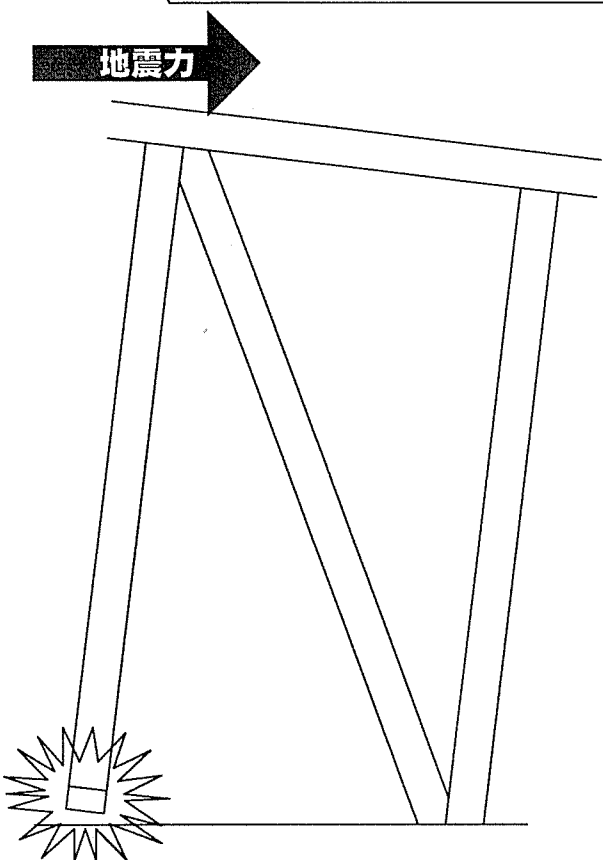
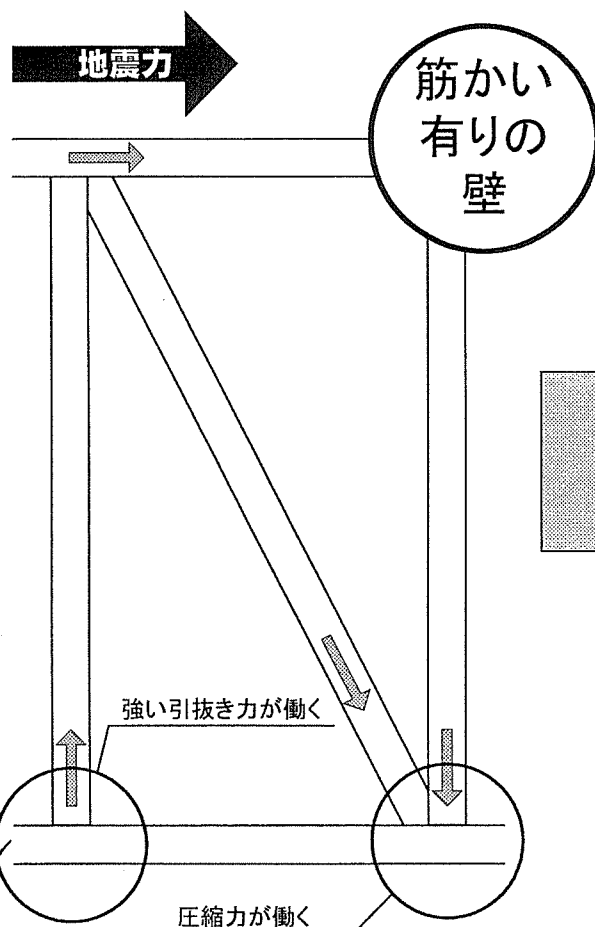
《B邸》



なぜホゾ抜けが起こるのか



抜けるまで至らずに逆方向の力で元に戻る



引き抜きにより接合部が破損、ホゾ抜けが起こる
一度抜けてしまったホゾは元に戻らない

阪神大震災では最大4tの引抜き力がかかったことが判明

休憩時間 10分



講演内容5

**Q. 契約で成功する人、
失敗して100万円
以上損する人の
違いとは…**

※個別相談で一番多いのは

『契約して頭金を払ってしまったが、
解約したいのでどうしたらよいですか？』

契約＝□約束でも契約は契約です！

- 仮申込
- 仮契約
- 設計契約
- 敷地調査費用

注意

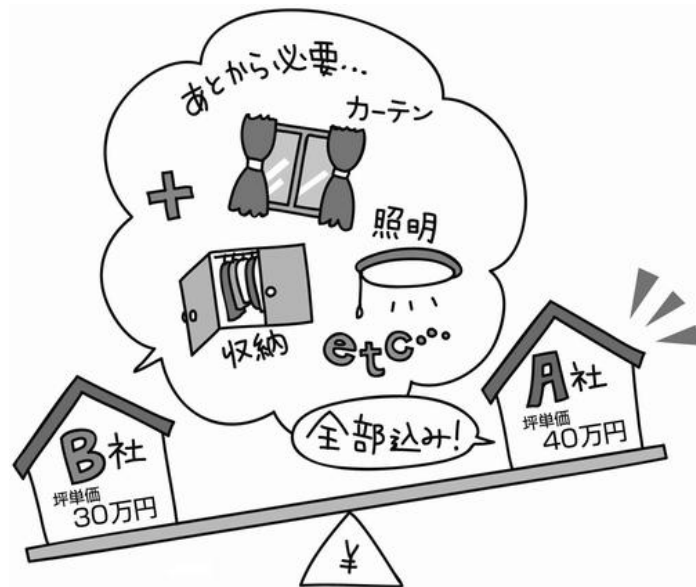
ルールに
乗せられるな！！

講演内容6



Q. 正しい**住宅会社**
の選び方とは…

講演内容7



Q. 住宅業界の
価格のカラクリ
を公開！

1) ウソのない会社

①金利＝変動など低い金利で返済計画してくる

営業マンがいる会社

(日本の平均金利は4%→生涯の資金計画を確らず行う)

②契約＝とにかく契約を迫る営業マンがいる会社

資金計画、仕様、プラン、建築に関わる

全部の費用が確認できた時点で契約、お金を払う

(それ以前は1円も払わない)

③価格＝チラシにウソがない事

2) ちゃんとした家を建ててくれる会社

①現場＝今建てている現場を見してみる

②保証＝かし保証、完成保証、アフター保証

最近確実でなくなってきているので注意

3) 建築会社の種類

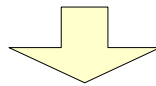
	価格	デザイン	安全性
①地元の大工さん	△	×	○
②大手ハウスメーカー	×	○	○
③中堅ハウスメーカー	×	○	△
④地元のビルダー工務店	○/△	○/△	△
⑤ローコスト系メーカー	△	△	△
⑥CMコンストラクション マネジメント	△	○	○

価格は鍋・釜・布団を持って引越した時に生活できる状態でいくらになりますか！

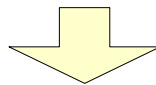
- 坪単価にごまかされるな！
- 坪単価には何の意味もない！

40万/坪の家と25万/坪の家でどちらが安いかわちゃんと説明できる人はいません。

40坪×25万=1,000万で住める家ができるのか？



×できません。



本当に安い会社でも	1,600万
ローコスト系と名乗る会社	1,800万
高い会社で	2,000万

くらいします。

建物価格＝建物現価（材料費、人件費）＋諸経費

大きく変わるのは『諸経費』＝

{	会社人件費
	一般経費
	宣伝広告費
	利益

- 材料・人件費はどの会社でも変わらない
大きく違うのは諸経費、特に宣伝広告費である。

建物の価格

- 建物本体の他に付帯工事費として必要なもの

①外部給排水工事

②設計費、地盤調査、保証費

③本管引込、負担金、浄化層

本体坪単価から除外して安く見せかけているもの

（注）基本価格にはバルコニー1間だけ、

基本プランの価格のみ

（仮設費、運搬費、廃材処理費）

別途工事として必要なもの

- 照明、エアコン、カーテンTVアンテナ、外構費

建主

コンストラクション マネジメント

施工業者



- ①生涯の資金計画
- ②建築計画 土地選び
- ③施工管理
- ④工程管理
- ⑤資金管理 コストダウン計画



次回以降の 無料勉強会・相談会の内容

①資金計画

（建設にかけられる費用の算出、生涯の資金計画）

②スケジュールリング・我が家の目標とこれからの進め方

（何の為に家を建てるのか、いつまでに何をすれば良いか）

③プランニング

（自分の家に必要な大きさ、デザイン、大事にしたい事、
苦痛に思っている事）

④土地探し

（買って良い土地、買わない方が良い土地を
実際の土地と資料を見ながら検証する）

⑤その他の相談

ご感想ご記入シート

今後も勉強会をより良いものにしていく為に、率直なご感想をお聞かせ下さい。

お名前	郵送先ご住所	電話番号

ご記入頂いた郵送先ご住所に関しては家づくりに必要情報等の郵送目的以外には一切使用しません。

☐ 今後、『家づくりに必要な情報等』は一切いりません。

ご感想	〈例〉家づくりを成功させるための一歩がわかり、さらにお得な融資の内容まで教えて頂き、ありがとうございました。
----------------	---

今後の無料家づくり勉強会無料相談を希望する方は

下記、チェック欄に✓して下さい。その他を希望の方は希望日を記入して下さい。

☐ ①資金計画	チェック	予定日	時間
☐ ②スケジュールリング		10月4日(土) 取手福祉会館	10:00~12:00
☐ ③プランニング		10月5日(日) 取手福祉会館	13:00~15:00
☐ ④土地探し		10月5日(日) 取手福祉会館	15:00~17:00
☐ ⑤その他の相談		月 日	
☐ ⑥実際に建てよう勉強会		月 日	

メール：	FAX：
------	------

家づくり無料勉強会



主催 : 家づくり感動大学