



ナゴヤハウジングセンター

日進梅森会場 日進市梅森町西田面15番地 TEL: 052-805-8422(代)  
春日井会場 春日井市西山村二丁目8番地の1 TEL: 0568-57-2355(代)  
一宮会場 一宮市丹陽町五日市場字本地28番地 TEL: 0586-76-7808(代)  
半田会場 半田市榎下町7番 TEL: 0569-32-3660(代)  
とよたハウジングガーデン 豊田市秋葉町四丁目75番 TEL: 0565-37-7588(代)

詳しい情報は [ナゴヤハウジングセンター](#) 検索



## 住まいづくり スタディノート

書き込みながら、楽しく学べる。

ナゴヤハウジングセンター

**ナゴヤハウジングセンターは、**

**住まいづくりをはじめる**

**あなたを応援します。**

「住まいづくりのプロとして、もっと皆様のお手伝いができないだろうか。」

そんな思いから、ナゴヤハウジングセンターはこのノートをつくりました。

家を建てる時は、想像以上に決めることが多いもの。

なにから手をつければいいかわからない、という方も多いのではないでしょうか。

このノートは住まいづくりの流れに沿った構成になっており、

書き込みをしていくと、情報を整理しながら住まいづくりを進めることができます。

モデルハウスで相談をする時も、

ノートを活用すれば会話がスムーズになるはず。

家は、人生最大の買い物とよくいわれます。

後悔のないようにしてほしいから、ぜひこのノートを使い、

ナゴヤハウジングセンターの住宅展示場へお越しください。

少しでも、あなたの住まいづくりのお手伝いができれば幸いです。



住まいの総合コンシェルジュ はじめくん

## 準備期間（1～3ヵ月目）

## 1 住まいのイメージづくり

理想の住まいについて家族の要望をまとめ、イメージをふくらませる。

## 2 情報収集

インターネットや雑誌、住宅展示場へ行くなどして、自分に合った住まいづくりの方法を探す。

## 3 資金計画

銀行や住宅金融支援機構への相談や、インターネットを活用するなどして、年収や返済額などから必要資金や住宅ローンの借入可能額を確認する。

## 4 土地探し

不動産会社に希望する地域や広さ、予算などを伝え、土地を探してもらう。

## 5 見積依頼

気になる会社からプランの提案を受け、見積もりを依頼する。



## 住まいづくりの方法いろいろ

case 1 ハウスマーカーに一括依頼

case 2 工務店に一括依頼

case 3 設計を設計事務所、工事を施工会社に依頼

case 4 不動産会社に依頼

## プランの決定（4～7ヵ月目）

## 6 土地と設計依頼先の決定

建築する土地を決め、プランや見積もりなどから設計の依頼先を決め、契約。

## 7 地盤の調査

地盤調査を行い、建物の建築に必要な地盤の補強工事などを決める。

## 8 設計図面の作成

依頼先と打ち合わせを重ね、平面プランや建物外観などを決める。また、キッチンやバスなどの設備、コンセントや照明の位置などプラン詳細を決め、建築確認申請を行う。

## 9 住宅ローン申込

金融機関に住宅ローンを申し込む。

## 10 工事施工会社の決定

設計事務所に設計を依頼した場合は、建築工事を請け負う施工会社を決め、契約。

## 工事から引き渡し（8～12ヵ月目）

## 11 建築工事

確認済証が交付されたら工事に着手。

- 近隣へのあいさつ
- 地縄張り（建物位置などの確認）立会い
- 上棟式
- 建築確認の中間検査、完了検査
- 竣工検査立会い

## 12 引き渡し

工事が完了したら各種手続きを行い、建物が引き渡される。

- 鍵、保証書などの受け取り
- 融資金の受け取り、つなぎ資金の精算
- 建物の表示、保存登記、抵当権設定
- 電気、ガス、水道の手配、引っ越し



予定日を  
記入しよう！

本日の日付

年

( )

ナゴヤハウジングセンター  
住宅展示場への来場予定日

年	月	日	( )	<input type="checkbox"/> 日進梅森	<input type="checkbox"/> 春日井	<input type="checkbox"/> 一宮
				<input type="checkbox"/> 半田	<input type="checkbox"/> とよた	
年	月	日	( )	<input type="checkbox"/> 日進梅森	<input type="checkbox"/> 春日井	<input type="checkbox"/> 一宮
				<input type="checkbox"/> 半田	<input type="checkbox"/> とよた	
年	月	日	( )	<input type="checkbox"/> 日進梅森	<input type="checkbox"/> 春日井	<input type="checkbox"/> 一宮
				<input type="checkbox"/> 半田	<input type="checkbox"/> とよた	

ナゴヤハウジングセンター  
住まいづくり相談会またはセミナー参加予定日

年	月	日	( )	<input type="checkbox"/> 日進梅森	<input type="checkbox"/> 春日井	<input type="checkbox"/> 一宮
				<input type="checkbox"/> 半田	<input type="checkbox"/> とよた	
年	月	日	( )	<input type="checkbox"/> 日進梅森	<input type="checkbox"/> 春日井	<input type="checkbox"/> 一宮
				<input type="checkbox"/> 半田	<input type="checkbox"/> とよた	
年	月	日	( )	<input type="checkbox"/> 日進梅森	<input type="checkbox"/> 春日井	<input type="checkbox"/> 一宮
				<input type="checkbox"/> 半田	<input type="checkbox"/> とよた	

申込・契約  
予定日

着工予定日

入居予定日

年

年

年

( )

( )

( )

## 住まいのイメージづくり

次に、どんな住まいをつくりたいのか、家族みんな

の声をまとめましょう。はじめにイメージを統一しておくと、住まいづくりがよりスムーズに！



家族みんなで書き込もう！

### わが家で大切にしたいことベスト3



1位				
2位				
3位				

#### ～この表の使い方～

家族一人ひとりの「住まいづくりで  
大切にしたいこと」を確認し合うため  
の表になります。それぞれのベスト3  
を書き込み、それを元に家族会議  
をして、理想の住まいのイメージ  
をまとめていきましょう。

(記入例)

	パパ	ママ	さくら	ゆうと
1位	耐震性	広いキッチン	屋根裏部屋が 欲しい！	ほくの部屋
2位	書斎が 欲しい	床暖房	友だちをいはい 呼びたい！	犬を飼いたい
3位	やったりでえう	静かな地域	レ・クの壁	アーチ型ドア

## 住宅展示場 見学のポイント

百聞は一見にしかず！住宅展示場へモデル

ハウスを見に行きましょう。住まいづくりの実感が沸いてきて、ワクワクしてくるはず！

#### 住宅展示場に持っていくといいもの



#### オススメの回り方

1 まずは  
インフォメーションで  
場内マップや  
資料を手に入れよう！

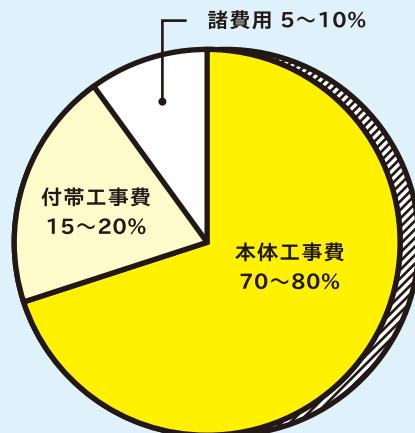
2 次に場内をぐるっと  
回ってみよう。  
気になる外観の  
モデルハウスがあ  
つたらチェックを！

3 場内のことが  
だいたい分かったら、  
いよいよ  
モデルハウスへ！

4 一日おつかれさまでした！  
帰る前に、気になる  
ハウスメーカーのパンフレットを  
インフォメーションで  
もらうことをお忘れなく！

ぜひ何度も来場してくださいね。  
いっしょに住まいづくりの  
勉強をしていきましょう！





## 住まいづくりにかかる総予算

住まいづくりには本体工事費のほかに、地盤改良や外構工事費などの「付帯工事費」、ローン保証料などの「諸費用」が必要となります。まずは、いくら用意でき、いくらなら返済できるかという「総予算」を算出しましょう。

※土地代は別途必要

下の表で計算して書き込もう！ ►

総予算

万円

あなたの年収から、年間返済額を求めましょう。

年収 万円	$\times 0.3 =$	① 年間返済額 万円
----------	----------------	---------------

※1 返済負担額は仮に年収の30%としています。

返済年数を選び、100万円あたりの毎月返済額を決めましょう。

返済年数 ② 毎月返済額	<input checked="" type="checkbox"/> 15年 6,029円	<input checked="" type="checkbox"/> 20年 4,644円	<input checked="" type="checkbox"/> 25年 3,814円	<input checked="" type="checkbox"/> 30年 3,263円	<input checked="" type="checkbox"/> 35年 2,870円
-----------------	--	--	--	--	--

※100万円あたりの毎月返済額は金利1.10%で算出しています。(端数は四捨五入)

年間返済額と100万円あたりの毎月返済額を使い、ローン借入可能額を求めます。

③ 年間返済額 万円	$\div 12\text{カ月} \div$	④ 100万円あたりの毎月返済額 円	$\times 100\text{万円} =$	⑤ ローン借入可能額 万円
---------------	-------------------------	-----------------------	-------------------------	------------------

ローン借入可能額に自己資金を足したものがあなたの総予算になります。

⑥ ローン借入可能額 万円	$+$	自己資金 万円	$=$	総予算 万円
------------------	-----	------------	-----	-----------

## 諸費用の内訳・税金について 知っておこう！

不動産を取得・所有する際に、登記費用や税金などさまざまなお金が必要となります。余裕を持って資金計画を考えましょう。



### 諸費用

#### 登記費用

登記を司法書士に依頼する場合は、司法書士へ支払う手数料(報酬)などがある。

#### 固定資産税相当額清算金

通常日割計算した固定資産税相当額を清算する場合もある。

#### 仲介手数料

不動産会社を通して家の売買をする場合に、その報酬として支払う。400万円を超える場合、売買の仲介報酬は成約価格の3%+6万円が上限額となる。(消費税相当額別途)

#### ローン関係

ローン保証料、ローン手数料、火災保険料。

\* そのほか、引っ越し費用や駐車場使用料など。

### 税金

#### 不動産取得税

不動産取得の際にかかる県税。

#### 登録免許税

不動産に関する登記(変更、抹消などを含む)の際にかかる国税。

#### 印紙税

契約書などに印紙を貼付消印して納付する国税。契約書に記載された金額に応じて税額が決められる。

#### 固定資産税

土地、家屋などの不動産を所有している時にかかる市町村税。

#### 都市計画税

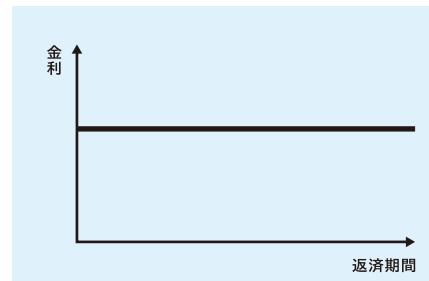
都市計画区域内(市街化区域内)に不動産を所有している時にかかる市町村税。

## 代表的な金利タイプは、この3つ！

固定金利タイプ

### 全期間固定金利型

借入れた時の金利が、全期間変わらないタイプ



#### メリット

- 借入れ時に返済期間全体の返済額を確定できる
- 借入れ後に市場金利が上昇しても返済額は増加しない

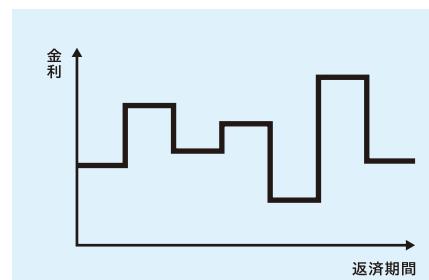
#### デメリット

- 借入れ後に市場金利が低下しても返済額は減少しない

変動金利タイプ

### 変動金利型

金融情勢の変化に伴い、返済の途中でも定期的に金利が変動するタイプ



#### メリット

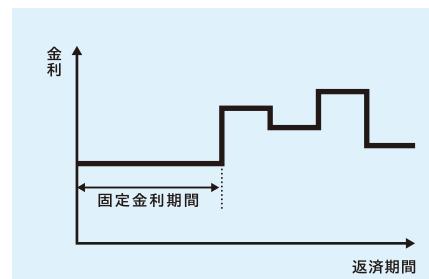
- 借入れ後に金利が低下すると返済額が減少する

#### デメリット

- 借入れ後に金利が上昇すると返済額が増加する
- また、金利が急上昇した場合、未払い利息が発生する場合がある
- 借入れ時に将来の返済額が確定しないので、返済計画が立てにくい

### 固定金利期間選択型

「当初〇年間〇%」など、一定期間に固定金利が適用されるタイプ



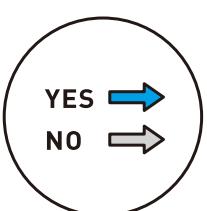
#### メリット

- 固定金利期間中は、返済額を確定できる
- 固定金利期間終了後に金利が低下すると、返済額が減少する

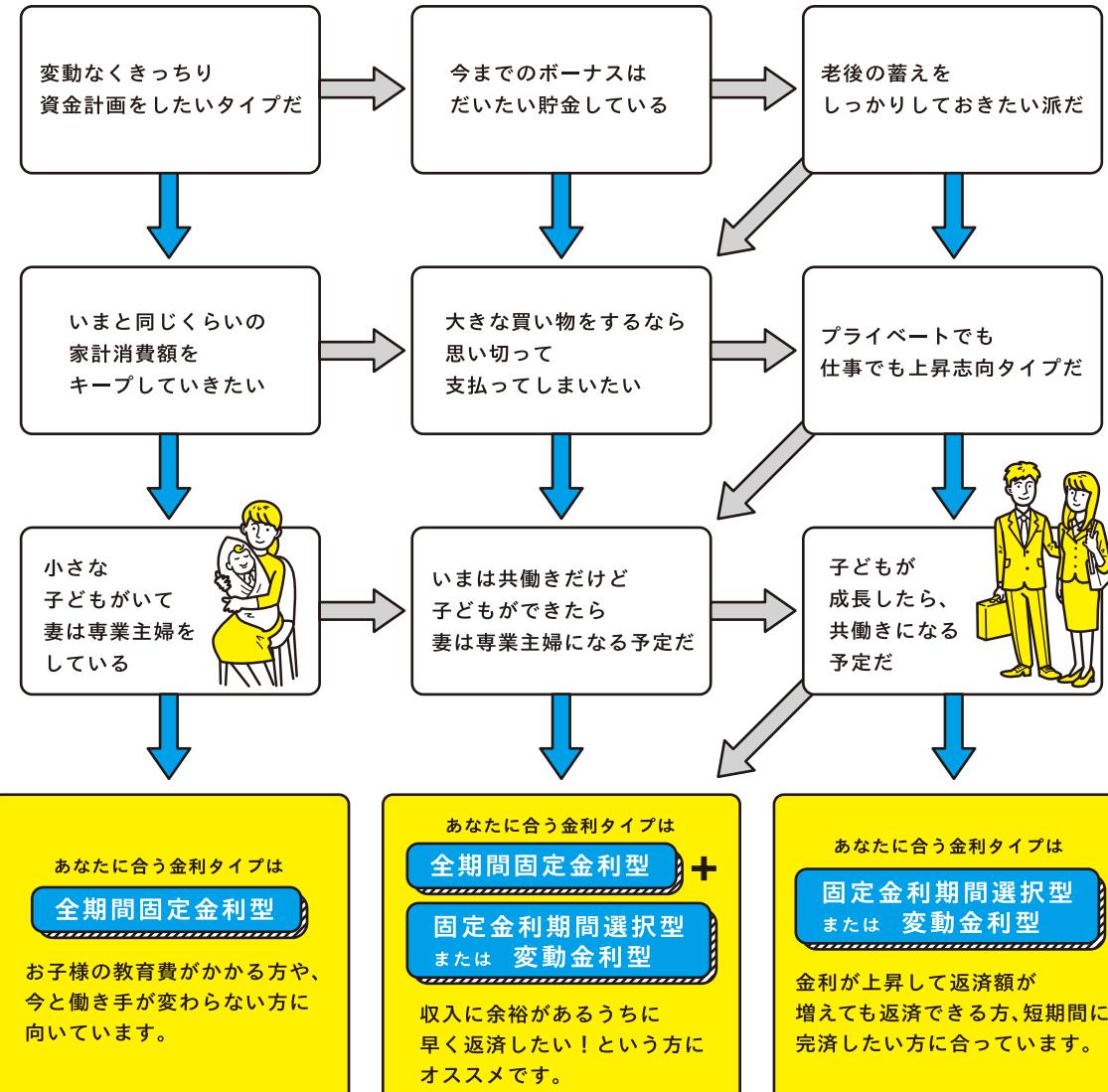
#### デメリット

- 固定金利期間終了後に金利が上昇すると、返済額が増加する
- 借入れ時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので、返済計画が立てにくい

## ライフプランでわかる！ あなたにピッタリの金利タイプ診断



### スタート！



※この診断は、あくまで参考程度にご覧ください。

住宅ローンシミュレーション ホームページで、借入れ可能額や返済額を計算できます。

詳しくはこちらにアクセス

フラット35サイト <http://www.flat35.com>

## 敷地や敷地周辺をチェックしよう！

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 日当たり    | <input checked="" type="checkbox"/> 盛土・切土 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 風向き・風通し | <input checked="" type="checkbox"/> がけ    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 騒音      | <input checked="" type="checkbox"/> 排水    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 人通り・車通り | <input checked="" type="checkbox"/> 治安    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 地盤      |   |



土地が低く、海や川が近いところでは水害に対する注意が必要です。

また、活断層の有無や液状化の可能性はハザードマップなどで調べることができます。

詳しくはこちらにアクセス

ハザードマップポータルサイト  
<http://disaportal.gsi.go.jp/> (国土交通省ホームページ)

### 知っておきたい用語集

#### 用途地域

市街化区域内では、用途の混在を防ぐため建築できる建物の用途や規模が制限されている。

#### 高さ制限

用途地域によって、境界からの前面道路や隣地境界からの距離、日影による高さ制限がある。

#### 建ぺい率

敷地面積に対する建築面積割合。  
敷地内にある程度の空き地を確保するために定められている。

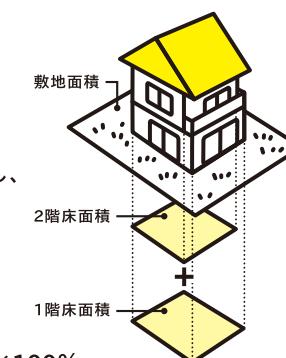


$$\text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100\%$$

#### 容積率

敷地面積に対する延床面積の割合。  
建築物の密集を規制し、日照や通風など街全体の環境を整えるために定められている。

$$\text{延床面積} \div \text{敷地面積} \times 100\%$$



## 5つのポイントから、周辺環境をチェックしよう！

### POINT 1 自然

街路樹など、緑を大切にした街づくりがされているか見てみよう。  
お子様のいるご家庭は、近くに公園があるかどうかもチェック！

- 街並みに統一感があるか  街路樹など緑は豊富か  子どもが遊ぶのに安全な公園があるか

### POINT 2 交通

最寄り駅やバス停の場所、始発・終電時間、乗り換えのしやすさなどの確認を。  
また、ラッシュ時の混雑度を事前に体験しておこう！

- 電車やバスのダイヤはどうなっているか  道路のラッシュ時の混雑度はどうか  
 始発・終電や終バスの時間は何時か

### POINT 3 教育・文化

保育園や学校の雰囲気は近所の人に聞くのがオススメ！  
通園・通学ルートは、実際に歩いてみて危険がないか確認を。

- 地区内の保育施設、学校の評判はいいか  図書館や美術館などの文化施設があるか  
 通園・通学ルートは安全か

### POINT 4 ショッピング

コンビニはもちろん、銀行や市役所などが近くにあるか確認を！  
最寄りのスーパーは営業時間や品揃えもチェックしよう。

- コンビニは近くにあるか  銀行などの公共施設は近くにあるか  スーパーは近くにあるか

### POINT 5 医療

いつ起こるかわからない病気やケガ。  
もしもに備えて総合病院をはじめ、内科・小児科・外科など個人医院も調べておこう。

- 総合病院、救急病院が近くにあるか  小児科や歯科などが近くにあるか  
 往診してくれる医院はあるか

見学日 年　月　日（　）	メーカー名	担当者名
商品名	天井高 m	通風
商品価格標準費用 万円	標準工期 カ月	住宅性能表示制度の適用
モデルハウス仕様 万円	断熱	間取りの特徴
延床面積 m <sup>2</sup>	気密	担当者の印象
工法・構造	防音・遮音	このメーカーの良かったところ

見学日 年　月　日（　）	メーカー名	担当者名
商品名	天井高 m	通風
商品価格標準費用 万円	標準工期 カ月	住宅性能表示制度の適用
モデルハウス仕様 万円	断熱	間取りの特徴
延床面積 m <sup>2</sup>	気密	担当者の印象
工法・構造	防音・遮音	このメーカーの良かったところ

見学日 年　月　日（　）	メーカー名	担当者名
商品名	天井高 m	通風
商品価格標準費用 万円	標準工期 カ月	住宅性能表示制度の適用
モデルハウス仕様 万円	断熱	間取りの特徴
延床面積 m <sup>2</sup>	気密	担当者の印象
工法・構造	防音・遮音	このメーカーの良かったところ

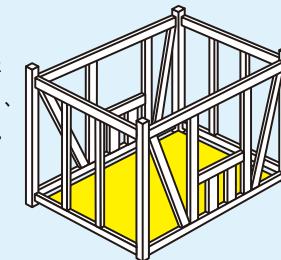
## さまざまな工法・構造

※図はイメージです。※工期は規模や仕様によって異なる場合があります。

### 木造軸組工法

**木造**  
日本ではもっとも一般的な工法。柱(縦軸)と梁(横軸)で骨組みをつくり、筋かい(斜軸)で補強する。

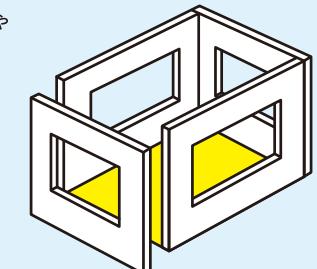
**Check!**  
間取りの自由度が高い



### 木造枠組壁工法（ツーバイフォー工法、パネル工法など）

2×4インチの部材やパネルで床や壁などの面を構成。

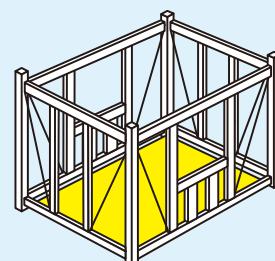
**Check!**  
耐震性、断熱、気密性に優れている工期が比較的短い



### 軽量鉄骨工法

**鉄骨**  
土台・柱・梁などに軽量鉄骨を使用し、筋交いなどの替わりに鉄骨プレースを軸組みに挿入した構造。

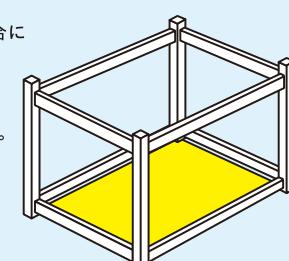
**Check!**  
工期が比較的短い



### 重量鉄骨工法

建物が高層・大規模の場合に用いられる工法。強度があるので、柱の本数を少なくすることができます。

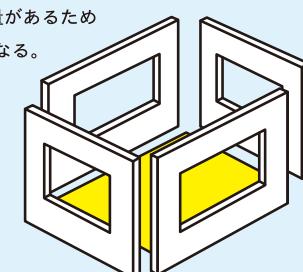
**Check!**  
大空間を確保できる



### コンクリート系プレハブ工法

**鉄筋コンクリート**  
工場でつくられたコンクリートパネルを現場で組み立てる壁式工法。コンクリートの重量があるため基礎工事が重要になる。

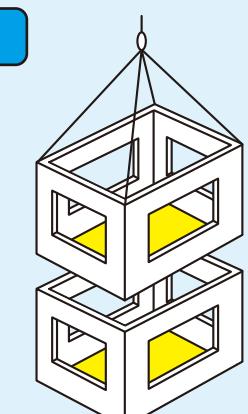
**Check!**  
耐火性・耐震性などに優れている



### ユニット工法

工場でつくり、耐震のチェックをしたユニットを現場で連結させ完成させる。

**Check!**  
工期が短い



その他

ここまでおつかれさまでした！今まで決めてきたことをカタチにしていきます。夢のマイホームまで、あと一歩。最後まで気を抜かずに頑張りましょう！

<b>1</b> <b>打ち合わせ・着工</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> 完成までのスケジュールを確認 <input checked="" type="checkbox"/> 地鎮祭の打ち合わせ	..... ..... .....
<b>2</b> <b>地縄張り</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> 境界の位置を境界杭などで確認 <input checked="" type="checkbox"/> 設計図と一致しているか確認	..... ..... .....
<b>3</b> <b>基礎工事</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋の太さや本数を図面と見比べる	..... ..... .....
<b>4</b> <b>上棟式</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> 上棟式の打ち合わせ	..... ..... .....
<b>5</b> <b>屋根工事</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> 屋根瓦の素材や色は合っているか <input checked="" type="checkbox"/> 屋根の防水は大丈夫か	..... ..... .....

<b>6</b> <b>外壁工事</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> 外壁材は図面と同じか <input checked="" type="checkbox"/> 窓の位置や断熱材を確認	..... ..... .....
<b>7</b> <b>内部・設備工事</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> キッチンやトイレなどの設備が希望通りか <input checked="" type="checkbox"/> コンセントやスイッチの位置や数は希望通りか	..... ..... .....
<b>8</b> <b>仕上げ工事</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> ドアや窓、収納などの使い勝手を確認	..... ..... .....
<b>9</b> <b>竣工</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> 仕上げの際に、キズや汚れはないか <input checked="" type="checkbox"/> 建物内外の片づけは終わっているか	..... ..... .....
<b>10</b> <b>引き渡し</b>	年　月　日（　） <input checked="" type="checkbox"/> 工事全体で不備がないか確認 <input checked="" type="checkbox"/> 保証書や取扱説明書、鍵を受け取る	..... ..... .....

いま注目されています！  
住まいづくりの

# トレンド

ゼッヂ  
**ZEH** (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

住宅の高断熱化・高効率設備により省エネ性能を上げ、太陽光発電などによりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量がプラスマイナス「ゼロ」になる住宅のこと。

## 長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた、優良な住宅のこと。「長期優良住宅」に認定されるとメンテナンスやその記録を保存する必要があります。

## 健康住宅

人が健康に住み続けることのできる住まいのこと。シックハウス症候群や害虫被害にあわないよう、化学物質対策やカビ・ダニ対策などを行い、長く健やかに暮らせる住まいの実現を目指します。

## スマートキー

鍵をポケットやカバンに入れたまま、ドアに近づくだけで解錠できる「スマートキー」。ボタンを押すタイプやキー設定をしたスマホをかざすタイプもあります。※メーカーによって仕様が異なります。

## 新築だからできる防犯対策



理想の住まいができるても、空き巣などに入られたらせっかくの新生活が台無しに。被害にあわないためにも、狙われにくい環境づくりを心掛けましょう！

### 侵入に時間のかかる窓やドアにしよう！

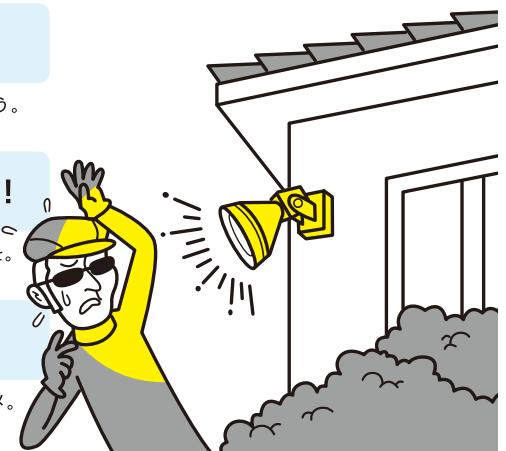
防犯ガラスやシャッターなどで開口部を強化し、侵入しにくくしましょう。

### 不審者が入りにくい&姿が目立つように設計！

光や音で警告するライトの設置や、仕切り戸で立ち入りできない工夫を。

### 不在時に侵入されないよう用心を！

録画できるインターホンや、人を感知すると点灯するライトの活用がオススメ。



知っていたら、役に立つかも！？  
住まいづくりの

# まめ知識

① あなたはわかる？

**瑕疵**ってなんて読むの？

① この数字ってどんな意味？

国土交通大臣(?)××号

住まいづくりをはじめると出会うことになる、この難しい用語。これは『かし』と読み、簡単に言うと「欠陥」という意味合いです。厳密には「契約内容と引渡し結果が異なっている」場合なども『瑕疵』とされています。契約書の中によく出てくる言葉なので、正しい読み方と意味を覚えておきましょう。

これは宅建業者の免許証番号。( )内の数字は免許の更新回数※で、数字が大きいほど営業年数が長いということを表しています。業務実績を判断する目安になりますが、合併などで新社名になる場合は(1)に戻るので、ご注意を。不動産広告などに記載されているので、ぜひチェックしてみてくださいね。

※5年に1回。1996年4月以前は3年ごとの更新

## 住まいづくりのしきたり

### 地鎮祭

建築工事開始前に、工事の無事を祈って土地の神様に祈願する行事のこと。神主様をお招きして、神様へのお供え物をし、お祓いなどを行います。また、日程は吉日とされている「大安」、「友引」、「先勝」の午前中、「先負」の午後がよいとされています。



### 上棟式

家の土台が出来上がり、棟木を取り付ける時にあります。本来、棟木が上がったことを感謝する儀式ですが、現在では工事に関わった職人さんをもてなす「お祝い」の意味合いが強くなっています。必ず行わないといけないことではありませんが、職人さんをねぎらう気持ちで行うとよいでしょう。

ハウスメーカーによっては段取りをすべて仕切ってくれるところも。一度相談してみましょう！

※作法は地域によって異なります。

## MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---