に の巻

入念な計画で家づくりのスケジュール

人生最大の買い物である家づくり。予算計画をはじめ、多数の申請・許可など準備することは無数にあります。家族のライフプランも併せ、スタートから完成まで全体を見渡した段取りを立てておきましょう。

家のイメージをまとめる　1〜2ヵ月

住宅展示場や雑誌を見たり、実際に建てた人の話を聞くなどして、情報をできるだけたくさん集めましょう。そこから自分が欲しい家を具体化していきます。

家は一生の買い物。この先二十年、三十年と支払いを続けていくことになります。子どもの教育費をはじめ、家族の動きを考慮に入れながら予算を組み、無理のないローン計画を立てましょう。そのためには「いくら借りられるか」ではなく「いくらなら返せるか」で考えることが大切です。目安としては、夫婦の年収の三〜四倍までといわれています。また、予算のうち二〜三割は別途工事費、引っ越し、諸手続の費用になります。

なお、融資には場合によって特典や融資額の差などがあるので、ここでも情報収集は必要です。また、住宅取得にかかる税金も予算に組み込んでおきましょう。

資金計画を立てる　1〜2ヵ月

業者を絞り込む（メーカー・工務店、設計士など）　1〜2ヵ月

業者に関する主なチェックポイントは次の通りです。

①頼むのはメーカー？ 工務店？ 設計士？
それぞれのメリット、デメリットが異なります。

②希望するような住宅を得意とするか
実物や写真・図面などで、過去の作品を見せてもらうのが一番です。建てた家にお邪魔して、建て主さんなどにお話を伺えばなお良いでしょう。新しい家がきれいですてきに見えるのは当たり前ですから、あえて何年か経った家を見せてもらうのもおすすめです。

③予算内でやってもらえるか
予算は重要度の高い条件ですが、予算を抑えるために粗悪な素材を使ったり、「追加工事」として後から請求される可能性がないか、確認しましょう。

④きちんと話し合いができる相手かどうか
相手は住宅のプロであなたは素人。だからこそ、いろいろ質問したり相談したりすることが大切。家づくりの主役はあくまでも建てる人であり、会話がなければ生活スタイルや趣味などについて、設計者はわかりません。希望や条件をよく理解し、適切なアドバイスをしてくれる（もちろん「NO」も言ってくれる）相手を見つけること。ウデも大切ですが、言いたいことを言えない相手では希望の家はできません。

業者を数社に絞ったら、おおまかなプランで見積もりをもらいましょう。必ず、同じ条件、間取りを提示することが大事。出てきたプランも数字も各社バラバラでは比較のしようがありません。また、どの相談までが無料で、どの段階からどれくらいの料金がかかるのか、事前に確認しましょう。

見積もり依頼　1〜2ヵ月

予算だけでなく、間取りなどのプランづくりも慎重に行いましょう。ここであなたの希望・好み、ライフスタイルほか、伝えるべきことはしっかり伝えましょう。

設計　1〜2ヵ月

前出の見積もりより実際に近い数字が出てきます。ほとんどの場合、前の見積もりよりも金額が大きくなっていることが多いものです。予算オーバーになってしまったら、どこにどれくらいの金額がかかっているのかをよく見て、削れる箇所を検討しましょう。

見積もり

日本では、法の定めにより、好き勝手に住宅を建てることは許されません。建築確認では、建ぺい率、容積率のほか、日照、採光、建物の構造などについて基準が守られているかどうかを確認します。

また、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の融資を受ける場合は、機構が定める基準について、検査機関による設計検査を受けます。この二つは別のものですが同時に申請します。必要書類の作成や手続きなどは業者が代行してくれます。民間ローンの場合は、後者の手続きは必要ありません。

二件の通知書が交付されたら業者と契約します。見積もりを見て決めたとはいえ、その通りにいくとは限りませんし、新たな希望も出てきます。プランについても、金額についても、再検討、打ち合わせを重ねて具体化していきましょう。ここでは、残金精算のタイミングも忘れずに確認を。

建築確認申請・住宅金融支援機構融資申し込み　1〜2ヵ月

着工の前に「地鎮祭」を行います。地鎮祭のときに近所へのあいさつまわりを済ませてもよいでしょう。

骨組みと屋根が出来上がった状態をいいます。通常、この段階で「上棟式（家の無事完成を祈願する神事）」を行います。

住宅金融支援機構が定める基準に違反していないかどうか、検査機関に中間現場検査の申請を行い、検査を受けます。時期的には屋根工事が完了するところですが、建て主はもちろん、業者にも立ち会ってもらうことをおすすめします。

工事請負契約業者決定・契約

建て主が仕上がりを検査するものです。業者立ち会いのもとで、当初の計画と違っているところはないか、壁や建具、ガラスにひびが入っていたりしないかなどをチェック。必要に応じて直してもらいます。追加工事が出た場合は、金額や仕上がり日の確認（文書で）も忘れずに。すべての工事が終了後、検査機関に竣工現場検査の申請を行います。検査に合格すると交付される「適合証明書」を金融機関に提出し、資金の受け取りとなります。

着工

役所の検査が終わると「検査済証」が交付されます。

棟上げ

物件の引き渡しまでに融資金が間に合わない場合は、融資金を受け取るまでの間、住宅ローンを申し込んだ金融機関から一時的にお金を借りる「つなぎ融資」を利用するなどして、残金を用意しなければなりません。

中間現場検査

（役所の中間検査）

竣工検査

自分の権利を主張するための裏付けとして登記は大変重要な意味を持っており、入居から一カ月以内に複数の登記が必要です。

完了検査申請書の提出と役所の完了検査　2〜6ヵ月

残金の精算

（引き渡し）

登記

（確定申告）