

建てる前に
読む!

絶対に後悔しない

ハウスメーカー & 22社 工務店選び

本音徹底比較!!

ホームインスペクター
一級建築士

市村 博
市村 崇



検査実績2000棟超!
現場で見た生情報満載!!

裏情報満載!

22社本音評価

&
値引きの裏技

48ページ
袋とじ!

本では書き切れなかった
「住宅展示場は
ここを見る!」を
実際の展示場で動画解説!

特設HP
公開!



廣濟堂出版

すると、思った以上に反響が大きく、読者からの問い合わせやインスペクションの依頼がどんどん増えてきました。

それ以来、実際の現場で起こったことを紹介しながら、「家づくりの現場ではこんなことが起こっています。後悔しない家づくりをするには、どうしたらいいか」ということを本にまとめ、出版するというのをやってきたわけです。

そうこうしているうちに世間では、住宅の「手抜き工事」が問題になったり、大騒ぎになった耐震偽装事件、いわゆる「姉菌事件」が起こります。そういう流れの中で、家づくりはチェックが大切ということが徐々に認識されてきたこともあって、ホームインスペクターの存在がクローズアップされてきたのです。

ところで、皆さんがハウスメーカーで家を建てようと考えるとき、まず何をするでしょうか。ネットで検索したり、住宅展示場を訪問したりしますよね。今では、SUUMOカウンターのような斡旋窓口を訪ね、メーカーや工務店を紹介してもらう形も増えてきました。

そうやっていくつかの候補を絞り、各メーカーの営業担当の話を聞きながら、依頼先を決めていくパターンが多いと思います。

こうで多くの方の決め手になるのは、意外にも営業マンのようなんです。

つまり、営業マンの人柄が気に入ると、その人を信頼して家づくりを任せてしまう方が多い。そのことに私たちは驚くわけです。

もちろん、人には相性もありますし、信用できない営業マンに大切な家づくりを任せようという気持ちにはならないでしょう。だから、営業マンの印象で選ぶ方が多いのはわかるような気がしますし、それも一概に間違いとは言えない面もあるとは思いますが。

ただし、問題もあります。営業マンの仕事は契約までであって、実際に現場で家づくりをするのは営業マンではないということです。

ハウスメーカーに対する顧客満足度アンケートを見ると、一様に同じ傾向が見受けられます。営業段階での満足度はかなり高いのですが、そこから契約後着工までの仕事ぶりの満足度は30%減少、着工してからは50%減少、完成してからのアフター対応は70%減少という結果を多く見受けられます。

営業↓設計↓工事↓アフターと進むにつれて、満足度がどんどん減少していくのです。これが問題なんですね。

クライアント（家を建てる施主の皆さん）が、私たちのところへ相談にいらっしゃるタイミングは、多くの場合、「契約後」や「着工寸前」です。契約前に合意した内容と、契約後の実施内容に食い違いが出てきて、心配になって駆け込んでくるケースが多いんですね。

ハウスメーカーの営業マンは、なんとか早く契約をしてもらおうと、契約前に決めておく必要があることでも、「**契約してから詳細な打ち合わせをして、その段階でいくらでも変更可能です**」といった営業トークで契約を急^せかせます。

なぜなら、着工に至るまでに決めるべきことは膨大な量あるので、きちんとやっていたら相当な時間を必要とするからです。

満足度が契約後に減少するのは、詳細な決め事を打ち合わせしていくに従い、たいていはプランの変更が発生します。すると金額の変更が起きる。

そして、多くの場合、それによって金額がアップして、クライアントの負担が増えていく。**いくらいくらです。**

つまり、クライアントは、立場が強い契約前の段階で、時間をかけて詳細な内容を詰めておくべきなんです。

間取り一つ、仕様（例えばフローリング・内部ドア等の仕上げ材、キッチン等の住宅設備機器、照明器具、家具等々）一つに関しても時間をかけて細かいところまで決めておき、家づくりにかかる本当の総額を見積もり、検討した上で契約をすること。これが失敗しない家づくりのコツになるわけです。

契約前の段階で相談に来られるクライアントの皆さんの多くが、契約前にすべきことの多さに驚かれます。

実際、基本設計の段階で図面を拝見すると、駐車場に車は入るけどドアが開けられないとか、北側斜線規制の影響で2階の寝室の天井が一番低いところで1m20cmしかとれず、頭がつかえてしまつとか、笑い話ではなく、こういうことが挙げればきりがないほどあるんですね。

また、見積書も問題が発生しやすいポイントです。

大雑把な概算見積だったり、見積の根拠となる図面がなかったり、見積もっていない工事があるとか、こちらも枚挙にいとまなしといったところですよ。こういったチェックをおろそかにすると、必ず問題が生じます。

ですから、できれば契約前の早い段階で相談に来ていただきたいのですが、家を建てるのは一生に1、2度経験するかしないかですから、家づくりの現場でこうした問題がしょっちゅう起きていることをご存知ない方が多いんですね。

「テレビCMでよく見る有名なメーカーだから、間違いはない」と、思い込んでしまつ方も多いのですが、そんなことは絶対ないと断言できます。

なぜなら、ほとんどの場合、ハウスメーカー各社は家をつくっていません。実際に家をつくっているのは、下請けの工務店だったりするわけで、結局は、そうした人たちがきちんと仕事をしてくれるかどうかにかかっているわけです。

もちろん、メーカーにも現場担当者がいますが、掛け持ちでいくつもの現場を担当している

ため目が行き届かないことが多い。しかも、現場をきちんとコントロールし、問題が起これば的確な判断を下せるような人も多くはない。

驚かれるかもしれませんが、単純に、現場担当者の知識とスキルが不足しているから問題が発生する。発生しても問題解決できればいいのですが、それもできない。逆に言えば、工事担当が皆しっかりしていれば、私たちの出番はなくなるわけですね。(笑)

では、どうすればいいか？

皆さんが後悔のない、納得のいく家を建てたいと思うなら、ある程度建築の知識を身につけ、重要なポイントをチェックする以外にありません。

「そんなことを言っても、建築の勉強をしている時間もないし、どうすれば？」
そうですね。そうになると、やはりプロにインスペクションを依頼するのが一番確実な方法です。

ただし、今ではホームインスペクターを名乗る人やインスペクションを請け負う会社がたくさんありますが、これにもピンからキリまであることを覚えておいてください。

なかには、完成した家を見に行つてクレームを付け、値引き交渉をするだけといった悪徳弁護士さながらのケースもありますし、現場に2、3度顔を出して外から目視しただけで、高額を請求されるケースもあると聞きます。どうせ素人だから何をやっているのかわからないだろうという、モラルの欠片もない業者が実際にいますから要注意です。

また、私たちは主に、新築住宅を建てている現場を検査しますが、ホームインスペクターと呼ばれる人の多くは、欠陥住宅や中古住宅の診断、つまり「出来上がったもの」を調査する場合が多いようです。

ですから、インスペクションを依頼する場合は、何をどうチェックしてくれるのかをよく確認してからにすべきです。

さて、私たちはこれまでの本で、ハウスメーカーの評価を中心にしてきましたが、今回はそれに加え、首都圏を中心とした工務店の評価を加えたいと思います。

工務店はハウスメーカーに比べ知名度も低く、格下と見られがちですが、実際に家を建てている会社です。本書では気概を持って仕事をしている優良な工務店もたくさん紹介していきます。より多くの選択肢の中から、自分の目的やプランに合った依頼先を見つけることが、家づくりの重要なポイントです。そして、もう一つの重要ポイントが、工事のチェック。これについても、どこがポイントになるかを解説していきたいと思います。

この本を読んでいた皆さんが、的確な判断の下に依頼先を決め、現場のチェックもしつかりとして、満足度の高い家づくりをされることを願っています。

2017年6月吉日

市村 博

市村 崇

建てる前に読む！
絶対に後悔しないハウスメーカー＆工務店選び
22社本音徹底比較!!

はじめに 001

Chapter 1

家づくりの相談窓口ってどこがいい？

——住宅展示場、マッチングカウンター、ネット検索……その裏側

家づくりの相談窓口①

マッチングカウンター

018

マッチングカウンターという無料相談所

018

なぜ、無料なのか？

019

値引き率は低くなる可能性大

020

家づくりの相談窓口②

総合住宅展示場

022

モデルハウスは実物と違う！

022

「安い」と「デザイン」をウリにするメーカーは外す

024

第一優先は、優秀な営業マンに出会うこと

025

「アンケート記入」はしてはいけない！

026

家づくりの相談窓口③ ネットで資料請求

026

ポータルサイトも「無料」に注意

026

おすすめは、実体験者のリアル情報

027

依頼先はどこがいい？

——ハウスメーカー、工務店、それとも設計事務所？

ハウスメーカーってナンダ？

030

直販型とフランチャイズ型

030

工務店ってナンダ？

033

依頼先候補となる工務店とは？

033

建築家（設計事務所）ってナンダ？

035

大半の建築家は構造力学を知らない？

035

「本に載っていたから候補先を選んだー！」は正しいの？

037

建売ってナンダ？

040

土地探しから始める家づくり

——不動産チラシに騙されるな！

「土地探し」から始める人の要注意ポイント

土地と建物の予算配分を決めておく

不動産屋という商売

不動産業者は家づくりのことまで考えていない

不動産チラシの見方

「参考プラン」ってナンダ？

品質やアフターに不安あり

「建築条件付き売地」ってナンダ？

「間取りづくり」などはいかに上手なのか？

——依頼先別「間取り」の裏事情

「間取りづくり」には得意不得意がある

Chapter 8

家づくりのトレンドとその実態

— 耐震性能、ZEH、長期優良住宅ってナンダ？ —

「耐震性能」ってナンダ？

106

中古住宅の耐震診断って意味ある？

108

ZEH＝省エネの家ってナンダ？

116

「長期優良住宅」ってナンダ？

120

構造計算が不要な建物ってあるの？

120

Chapter 9

保証とメンテナンスはどっちが重要？

— 家の寿命はアフターで決まる！ —

アフターメンテナンスの大切さ

124

一般的なアフターメンテナンスとは？

124

第三者検査を謳っているカラクリ

130

誰も言わない、瑕疵担保履行法の問題点

134

袋とじ!

ハウスメーカー & 工務店22社

本音徹底比較!!

十 値引きの裏技

184

ハウスメーカー10社本音評価

- 旭化成ヘーベルハウス 150
- 住友林業 157
- 積水ハウス 147
- パナホーム 152
- ダイワハウス 149
- 三井ホーム 153
- ミサワホーム 155
- 一条工務店 158
- 住友不動産 161
- セキスイハイム 162

工務店12社本音評価

- ウイングホーム 164
- コトブキホームビルダー 166
- ベルクハウス 167
- カツマタ 169
- シンカ 170
- タマツク 172
- 丸清 174
- 武井工務店 175
- 興和アークビルド 176
- 高棟建設工業 178
- 匠陽 179
- 中鉢建設 181

ウイングホームも掲載されています！

22社
徹底比較

建てる前に読む！絶対に後悔にしない！

ハウスメーカー & 工務店選び

“ホームインスペクター”市村さん著書

- ☑ 家づくりの現場では実際にこんなことが起こっている
- ☑ 後悔しない家づくりをするにはどうしたらいいのか

建てる前に
読む！

絶対に後悔しない

ハウスメーカー & 22社 工務店選び

本音徹底比較!!

ホームインスペクター
一級建築士

市村 博
市村 崇



検査実績2000棟超!
現場で見た生情報満載!!

裏情報満載!

48ページ
袋とじ!

22社本音評価
&
値引きの裏技

廣済堂出版

「住宅展示場は
ここを見る！」を
実際の展示場で動画解説!

特設HP
公開!



郵送の資料請求でプレゼント
させていただきます。

(¥1,870 相当)

ホームインスペクター
市村崇さんについて

ここをクリック

無料
お申込み

