

あおきみさんち、 家を買う。

青木美詠子

50代夫婦が、
土地探しから始めて、
自然素材でふたりの家を建てるまで



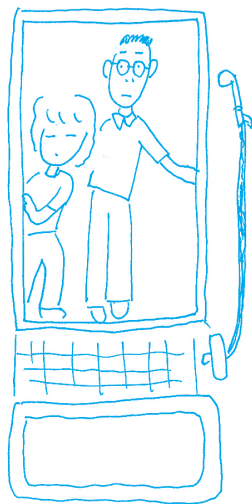
戸建て？
中古？
リノベ？
新築？
お金や
ローンは？



いったい
何から？
どうしたら？

泣いた！ 笑った！
アラフィフ夫婦の
家づくり奮闘記

家を
考え始めた人、
必読！



あ
お
き
み
さ
ん
ち
、
家
を
買
う
。

青
木
美
詠
子

はじめに

3つ上の夫と遅く（私が36歳になる少し前）に結婚してから、15年くらい同じ賃貸マンションで暮らしてました。子供はいなくて、夫婦ふたり暮らし。夫のくにぞう（あだ名）は、予備校の講師。私はフリーのコピーライターで、時々こうして本を書いたり。

ふたりとも賃貸の、責任の薄い、何かあったら引越せる自由さが好きでしたが、そうすると、ただどんな年をとって、ずっと家賃を払うのに自分達に何も残らなくていいのか、しかもずっと借り続けられるのか？ という不安のほう年々大きくなりました。貯金が膨大にある人ならともかく、年金をもらいながら、一生賃貸で払い続けられるのだろうか、とか。

とすると、やっぱり何かしら、家というものを買わねばいけないのでしょうか。でもくにぞうも、そんなにきっちり計画的に考える性格ではないから、時々ふらっと家の話をしては、また立ち消えになったりしてました。ふたりとも「どこかに定住すること」の重さ、巨額なお金がかからむ事柄から、なるべく目をそ

らしていたかったのだと思います。

そんなこんなで、仕事の忙しさにもかまけてうろろうしてたら、ふたりともアラフィフ（今現在、もうかなり超えてる）に！ 決定的に早く考えなければ、やばいんでは?! という状態でした。

この本には、そんなふたりが本腰を入れ、マンション、土地探しなどをへて、ついにはそんなつもりもなかったのに、一軒家を建てるまでを書いていきます。

建築の専門的な話ではないですが、迷いながら進む過程や、私なりの探し方、役立ちそうなこともたくさん盛り込みました。

最初、私も何ひとつわからず探し始めた時、体験者の本で「ほー、こんなことが！」というのが一番参考になり、励まされたので、今度は私の体験が少しでも力になればと思います。

大変なことは多いけど、必ず大きな思い出になる家探し。こんなことが味わえるのは、一生で今だけかもしれません。

あおきみさんち、家を買う。

目次

はじめに…………… 2

登場人物の紹介…………… 10

一章

考え始める、

家のこと…………… 11

マンションか、一軒家か、

リノベーションか。

あれこれ悩んで、

工務店を決めるまで



賃貸と持ち家、どちらがいいのか…………… 12

突発的に、住宅展示場へ…………… 16

なりゆきで典型的な日本のハウスメーカーへ…………… 17

海外のモデルハウス、いい感じ…………… 20

ただただ疲れた…………… 23

モデルハウスに宿泊、できず…………… 26

ふたりとも、症状が…………… 27

自然素材のモデルハウスへ…………… 30

ここにしたい、と気持ちは盛り上がる…………… 31

初めて構造見学会へ…………… 32

友達の実家に宿泊させてもらう…………… 34

新築マンションのモデルルームへ…………… 36

ついにモデルルームを見る…………… 37

どこに住むのか……………40

やはりマンションか……………42

団地のリノベーション見学会……………46

また別の工務店で、一軒家を買う？……………50

中古マンションを探し始める……………52

ペット可が条件に加わる……………53

自分達のマンションの条件……………54

マンションについて思うこと……………56

その1 管理費+修繕積立金のこと……………56

その2 マンションの間取り「外廊下があること」……………58

その3 マンションの間取り「窓のない部屋」……………60

その4 コンクリート造のマンションの暑さ……………62

その5 大規模修繕……………63

その6 構造に何かあった時、

マンションのほうの問題が大きくなる……………64

その7 管理組合……………65

その8 できてないものを買う

新築マンションの不確定さ……………65

その9 ガス乾燥機が使えないかも……………66

その10 その他、小さい慣れそうなこと

(宅配便、新聞配達)……………66

マンションのリノベーションについて
思うこと……………68

その1 耐震基準……………68

その2 配管の古さ……………69

その3 工事の騒音、周りへの配慮……………70

その4 ずっと先の建て直しの可能性……………72

一軒家について思うこと……………74

その1 たいそうな感じ……………74

その2 ご近所付き合い……………75

その3 お隣が近い場合の音の問題……………76

その4 家のメンテナンス、修繕費……………76

その5 災害の場合……………77

その6 値段が高い……………78

その7 土地が残る(これはメリット)……………78

スタイリッシュな工務店に
連絡してみる……………80

完成見学会で、対応にがつくり……………80

気乗りしないが、工務店に打ち合わせに……………83

土地探しについて尋ねる……………84

建築家は探さず……………86

ついにここにする工務店、発見……………88

漆喰の工務店からは、連絡なし……………89

話しやすいM工務店の構造見学会へ……………90

前に建てられた方のお宅を訪問……………90

この工務店で、一軒家を建てる……………94

番外編

友達とモデルルームへ……………96

コラム うまくいかない時、先に物を減らす……………100

2章

土地を探す日々……………101

歩いて歩いて、調べて……。

長かった土地探しの時代

土地探しの顛末……………102

地盤もあれこれ検索……………103

気温をチェック……………104

ヘリの騒音もチェック……………106

土地を偶然見つける時代……………110

番地を教えてもらう時代……………112

グーグルのストリートビューで見る時代……………114

大好きな地元に道路計画……………116

いろんな探し方	118
地元の不動産屋さんに電話	120
ずーっと前に進まない状態	122
決まりそうになると、ブルーに	124
東南角地で緑の多い土地、発見	124
M工務店さんに土地を見てもらう	127
周りをリサーチ	129
ダメじゃん！	130
あっちこっちへ珍道中	134
更地は小さく見える	136
土地探しで、ほんわか	138
分割された土地	140
友達にさとされる	144
初めての中古一軒家、発見	146
さらにもっと近くに道路が！	149



感じの悪い不動産屋さんへ	152
ついに今の土地を見つける	154
ふたりで大興奮	155
なぜか「土地発見」、「中古を見に」、「見学会」がほぼ同時	156
ついにこの目で土地を見る	157
M工務店の完成見学会へ	159
中古一軒家の中を見せてもらう	162
今の土地の担当者と会って申し込み	164
ローンのこととか	165
感慨深くなるふたり	167
振り返ったり、未来を考えたり	169
最後の空気チェック	172
友達に報告	173
ついに土地の申し込み書にサイン	174
その後、いろいろお断り	176
コラム 土地行脚のち、遅いタコ飯	180

3章

お金と

住宅ローンのこと……………181

50代からのローン計画と銀行選び。
並行して土地の契約など

どんぶり勘定で生きてきた……………182

金利をどうするか……………184

銀行を選んでいく……………186

建築予算を決める……………189

銀行にローンの話を聞きに行く……………192

次の銀行 あれ？……………194

もうひとつだけ、別の銀行へ……………197

ローンの審査に向けて……………198

ローンの事前審査、通る！……………200

土地契約に向けて、重要事項の説明……………202

手付金をおろしに……………203

土地の契約に出かける……………204

ローン本審査の申し込み手続きへ……………205

工務店さんと請負契約をする……………208

金消契約&融資実行……………210



番外編

くにぞうから見た

家づくりのアドバイス……………212

コラム 家族がなかよく住めるだけで……………214

4章

家が建つまで……………215

設計、建築、施工のトラブル。
家が建てるまでを早足に

家の打ち合わせ、みっちり長時間……………216

はてしない計測、

はてしないシヨールーム巡り……………218

家の解体、地盤調査……………220

地鎮祭、そして近所へご挨拶……………222

差し入れに悩む……………226

上棟、少しずつ家ができていく……………228

トラブル、そして話し合い……………230

S 銀行のTさんに最後のご挨拶……………236

家が自分達のものとなる……………238

私が読んだ、お勧めの家づくり体験本……………240

できあがったわが家を

ご紹介します……………241

おわりに……………254



「登場人物の紹介」



くにぞう

予備校講師、1960年生まれ。住宅の新材や排気ガスで目や喉、頭などが痛くなることが発覚。楽天的性格だが、気弱なところも多く、建築関係のやりとりは全般的に私が（金銭関係は担当してくれました）。



私

文筆業、1963年生まれ。「あおきみさん」と呼ばれることが多く、夫には「みえぞう」とも。すごく心配性で、人見知り。心配性だと大きな確認事が多すぎる一軒家の建築は、とても心臓によくないです……。

一章

考え始める、家のこと

マンションか、一軒家か、リノベーションか。
あれこれ悩んで、工務店を決めるまで

賃貸と持ち家、どちらがいいのか

私も、前々から家のことを早く考えないといけないなあ、とは思っていた。友達や姉弟が家を買った話を聞くにつけ、「すごいなあ。若いのにちゃんとしてるなあ」と思いながら。姉と弟はそれぞれ子供がふたりいて、けっこう前にきちんと家を構えている。くにぞうの実家は義弟の家族と6人で同居する家を、これもけっこう前に建築済み。

私達は仕事もあるし、田舎に帰ることは考えの中になくて、「まあ東京に住むんだろうなあ。でも高いよなあ」と思ったまま。さらにくにぞうは、何も考えてなさげ。自分から事を起こすタイプでもない。

そんな私達の気持ちの底には、「できれば一生賃貸のほうが、なんか気がラク」という思いがあったと思う。大学生の下宿の延長みたいな。

でも途中で、はたと、今はそんな自由がいいかもしれないけど、老人になっ

て、友達はいるにせよ、ご近所付き合いなし、なんて大丈夫？　という思いももたげてきた。

そして東日本大震災が起きる。やっぱり何か起きた時にご近所を誰も知らず、助け合えなかったら、孤独だろうし、困るだろうし、イヤだと思った自分がいた。関東でも、地震の可能性が常に言われてるし……。

一方で、真逆のことも。家を持つてると、そこからさっと動けるわけでもなく、災害で資産が失われる恐れもある。それなのに、そんな大きな買い物をしていいのだろうか……とか。

またまた違う観点からは、これから人口が減少するから、土地や家も余ってきて、徐々に安く手に入るんじゃないかということ。だからなんとなく先延ばしにして、下がる時代を待つてる感もあった。

しかし！　あれこれ迷ってる間に、自分達はどんな年をとっていくという現実にも、はたと気づく。考えてるうちに一生が終わりそう。

そんなある時、先輩に「50歳を過ぎたら、ローンがおりにくくなるから、早くしたほうがいいよ（ざっくりした話）」と言われ、くにぞうが50歳目前なの

であせる私。そして考えてるばかりじゃ、返すのも遅くなるし、こんな年で口
ーンを組めるのかも、どんどん気になってくる。

人生の大きな決断に、あらゆる矛盾した考えが、あっちこちから押し寄せ
る感じ（笑）。

ほんとにみんな、よく決断するなあ（このセリフ、くにぞうと家探しの間に
死ぬほど言った……）。でも決め手となったのは、やはり老後に賃貸ですつと
払い続けるのは厳しいんじゃないかという不安感。

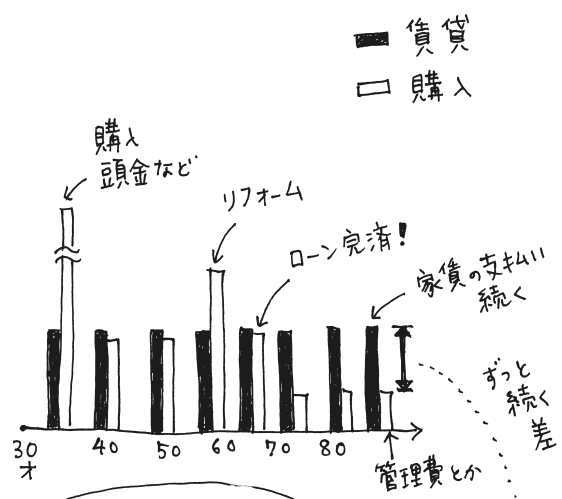
お金の面では、よく賃貸と持ち家とではどちらがお得か、みたいな試算がネ
ットにもたくさんあって、だいたい「同じくらい」となっている（家族構成
や収入も違うし、いつもよくわからないのだけど）。

だが賃貸派は、やはりかなり貯金をしておかないといけないようだ。また長
生きすればするほど、賃貸のほうが大変になるとか。それは、本当だろうなあ。
そしてそんな見えない将来のために、安心できるくらいしっかり貯金をしてお
けるのか、ってこともすごく不安に思う。

で、私達の場合、さまざまな長所短所を考え合わせても、やはり買ったほう
がいいという結論に。そうして、遅くに急に動き出したアラフィフ夫婦だった。

ざっくりすぎる用語解説

賃貸と購入は、どちらが得か...



総額では大差ないと
言われるけど。
老後にどちらが
多くかかるかは、
大きく違う



突発的に、住宅展示場へ

そんな日々の中、ふたりで散歩に出たある日のこと。歩きながら、今度友達が新築する家の話題になって、急に自分達の家のことで、何か見に行こうかという話になる。そして「あ、そういえば2、3駅先に住宅展示場があったかも」と私が思いつき、ふらあつと行ってみるようになった。

電話で問い合わせると、50棟くらいある大きなところらしい。特に予約などはいらないようだった。「すごいねー。こんななりゆきで、生まれて初めての住宅展示場」と私。

入口には受付があり、お姉さんにアンケート用紙を渡される。でもよく考えると、これは立派なリストになってしまうので、「書かないといけないんですか?」と聞いてみたら、書いてはほしそうだったけど、「あ、大丈夫です……」みたいな。なーんだ、いいのか。

何か見に行こうか

家のことをどうするか、早めにお互いの考えを話す機会があったらいいと思う。そうじゃなくても、モデルルームなど見に行くとか。

アンケート

入口でのアンケートは、書かなくても大丈夫。が、この後もアンケートとの調いは延々続く!

中はきれいな家が建ち並んでいて、ちょっとしたテーマパーク風。天気もよくて、ただ散歩するだけでもいいような街並みだ。もらった地図に沿って、まず一周してみることに。家の前に、呼び込みのスーツの人が立ってるところもあるが、がつりつかまりそうで、逆に全然入る気にならない。でもそうやって、延々ぐるぐる回るだけでは本当の散歩になってしまうので、どこかに入らないわけにはいかないのだ。

なりゆきで典型的な日本のハウスメーカーへ

そのうち「暖房をつけないのに、ひだまりのような温かさ」と書かれた黒板が。ふと立ち止まって見てたら、後ろからスーツの人に声をかけられ（今思うと、絶対そういう作戦だっただろう）、ギクツとしたけど、その温かさのしくみも知りたかったので、一緒に中へ。

室内は予想通り、ピカツと新築な感じで好みではなかった。そして2月下旬とはいえ、暖かい日だったし、私達が「冷えとり」で下半身が厚着なこともあり、けっこう暑く感じた。暖房はレンガを熱し、その熱でじわじわ温めるしく

冷えとり健康法

進藤義晴さんが考えられた、体の冷えをとって万病を予防する健康法。靴下の重ね履きでも知られる。私は20代で体調を崩した時に出会い、23年ほど続いている（くにぞうも）。詳しくは『ずばらな青木さんの冷えとり毎日』などを。

みだそう（後で調べたら、きっと「蓄熱暖房」。急な温度調整がしにくい、装置がかなり重い、などで、うちではそれ以上検討せず）。

建築の常識がないので、その営業さんにあれこれ質問。鉄筋と木造ではどっちが地震に強いかを聞くと、自慢げに「鉄のバットと木のバットだったら、どっちが折れやすいと思いますか」と言われた。そういうトークが、ここで何十回と繰り返されたことがわかる（もちろん営業さんのお勧めは、鉄筋）。

耐震のことも聞くと、これは最高の等級3だそう。ちなみに建売住宅だと等級1も多く、注文住宅とは全然違うと豪語されていた。

そして巧みなトークの技で今の家賃や、月収を聞いてくる。ふたりで目を合わせながら（答えていいのか、まあいいよ、みたいな）、くにぞうがだいたいのことを答えると、電卓をぱつと胸ポケットから出して「それでしたら、〇千万円くらい借りられると思います」と。電卓が出ると、すぐくこわくなった。「そうなんですか。でも、まだ全然考えてないので」と念を押す私。

そのうちに若夫婦が入ってきたが、私達のほうが見込みがありそうと見て、すかさずこちらに戻ってくる営業さん。2階にはこの近くの地図も壁に張ってあって、土地の案内もしてくれるそう。へー、そんなことも。

等級3

耐震等級には、3つのクラスがある。建築基準法に沿ってつくられ、数百年に一度の大地震でも倒壊・崩壊しないものが等級1。その1・25倍の強さが等級2で、1・5倍の強さが等級3。マンションの大半は等級1らしいが、それは「建築基準法のレベル（等級1）でも倒壊や崩壊が起きる例はほとんどない」という経験則にも基づいているようだ。



ちよとずう
次々聞いてくる...

営業さんは、この人達にローンが組めるのか、勤め先などを聞きたいのだと思う。はぐらかしつつ、さつと室内を見るか、そこそこ正直に答えても、最後のアンケート（連絡先）を断れば、大丈夫かと。

月収を聞いてくる

あまり長居するとあぶなそうなので、「ありがとうございました」と出ようとすると、やっぱり「アンケートを」と言われる。しかし「ほんとにまだ全然考えてないので、すいませんが!」と逃げ切った。外に出たら、いろんな説明で頭がいっぱいになって、はーはーしてしまふ。

くにぞうと歩きながら、「すごかったね」「内装は全然いいと思えないね」「すごくうまく聞いてくるよね」「借りられる金額まで、すぐ出すんだね」とか話した。

またぐるぐる回っていくと、家の前で「野菜の詰め放題」とか、いろんなブレゼントを掲げている展示もある。「ぜひ見ていってください」と言われると、絶対逃げたくなる。

海外のモデルハウス、いい感じ

しばらく歩くと、名前を知ってる海外のモデルハウスがあり、入ってみる。すると、さっきのむつとするような暑さとは違って、ちょうどよく、きれいな空気。わ、こんなに違うんだと驚く。2階から急いで下りてきた男の営業さん

も、口調が全然押しつけがましくなくて、ほっとする。

室内も素敵で、特に木製の窓がかわいく、テンションがあがりまくる私。

順々に室内を見回りながら、あれこれ質問する。キッチン、いろいろな会社のものを入れられるらしい。ペランダのウッドデッキは、やはり防腐の塗料を塗り直す必要あり。家屋のシロアリ対策は、建てる時に薬剤を塗っておき、また定期的に塗布をしてくれるとか。家の保証は10年。またこのメーカーでは、50年でメンテナンスの人が来て、アドバイスしてくれるそう。

耐震等級は、さっきと同じ3。会社全体で耐震の実験もされてるらしく、面で支える構造は地震に強いと言われていた。

「もし30坪の家を建てるとしたら」と尋ねてみると、2500万くらいからとさっき聞いたのと同じくらいかな。でも、きっと展示場ではどの会社も低めの値段を言うのだろうな。

同じ会社の2棟目も見せてもらった、かなりのセレブ仕様。珪藻土や大理石もふんだんに使っている。うっとりだけど、お高いに違いないので、値段は聞かないぞ。

しかしこの営業さんは、ぐいぐいこちらのことを聞いてもこないし、穏やか

保証は10年

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」という法律ができた2000年以降、すべての新築住宅の基本的な構造（柱や床など）に欠陥や雨漏りがあったら、売り主や、施工会社は無償で直す義務がある。その保証期間が10年だそう。

お高いに違いない

モデルハウスは素敵につくってあるので、この家はいくらでできたんですか？と聞くと、高い値段に。「〇坪くらいの家を建てるならいくらですか？」のほうに近いかと。

に必要なことだけ答えてくれ、さっきとは全然違う安心感がある。やっぱり人や会社によって、こんなに違うんだね。

だんだん営業さんとも打ち解けてきて、いろいろ話す。「こだわりは、どういう部分ですか？ おふたりの趣味とか」と聞かれ、くにぞうが「僕はクラシックを聴くので、オーディオルームがあったら、というのと、あとふたりで一緒に野球を観たりしますね」と言うと、「奥様、珍しいですね」と（ですよね）。この家は窓の防音性がものすごいので、オーディオが趣味の人も特に防音ルームを設けないそう。ただ家の中の音は反響しやすいらしいので、それを考慮した床下や天井の厚い詰め物も展示されていた。

またこの会社には宿泊できるモデルハウスもあると聞いた。この住宅展示場内ではなくて、普通の住宅地だそう。偶然だが、今住んでるとこの近く。おー、それはいいかも！ と思う。

また「地域には、こだわりはないんですか？」と聞かれ、「まったくよく知らないの、あちこち散歩してみようと思って。〇〇線とかもいいですけど」と言うと、その路線の分譲地で、24坪の家を建てるなら、土地が3000万の

宿泊できる
モデルハウス

泊まれる家があったら、泊まってみるといいが、まだまだ少ないと思うので、それ優先で探すのは難しそう。しかもそういう家（住宅展示場も含む）の維持コストは、その会社の建築価格に上乗せされている気がする。

がもう2500万に下がってて、上物が2500万で、合計5000万くらい、とかっていう話をされた。

ほーと思うが、急にそんなことを言われても、そんなケタ数の金額に慣れないから、いいのか、悪いのか、まったくわからない。

「最後にアンケートをよろしいですか」とほんとに遠慮した感じで言われる。ここはかなりの候補のように感じ、モデルハウスにも宿泊してみたいから、書くことにした。名刺ももらう。

ただただ疲れた

そして「この後はどうされますか？」と聞かれたので、「もう今日はこれくらいで」と言うと、別の近い出口まで案内してくださる（今思うと、もう他のモデルハウスに寄らないように？ 考えすぎ？）。振り向くと、まだ立っておられたので、会釈。

展示場を出て、ふたりつきりになって、はあ—————。
心底、はあ—————。

分譲地

今思うと、ハウスメーカーの案内してくれる土地って、「建築条件付き」の土地だったはず。ざっくり言うと、「このハウスメーカーで建てる」ことを条件に売られる土地。なので、土地だけ売ってくれるわけではなかったのだ。

初めて長時間説明してくれた人が「いい人でよかった」と何度も言うが、それでも知らない知識で頭がパンパンになり、金額の巨大さにクラクラし、全体的にもう、はーはー言い、とにかくはらぺこで、何か食べることに。まさかこんなことになると思わなかったので、朝パンを一枚食べたきりで、もう3時半。最後には自分のおなが、ごーっと鳴ってるのを聞いた。

デパートのお寿司屋で、にぎりのセット。ひと仕事終えた解放感からなのか、めちやくちやおいしかった。くにぞうは熱燗も。「初の住宅展示場記念だね。後で思い出になるね」とくにぞう。

営業さんの話になって、「最後は人柄で決めるんじゃない?」と言うと、「絶対そうだよ。この人ならって思うよね」とくにぞう。ひとしきり食べたら、だいぶ生き返ったので、本屋に行って住宅関連の本をたくさん買い込む。

夜。友達の実家（ご両親が建て直された）の、海外メーカーのHPを探してみる。前に伺ったことがあって、とてもかわいいうちなのだ。でも土地の案内はしてないみたい。

今日のとどっちがいいんだろう（この時は、もうこの海外の2社から選ばないくらいに思ってた私だが、そんな簡単に決まるわけではないのだった……）。

営業さん

その会社に決めたら、展示場で偶然会った営業さんが担当になるので、話が合わない人だと、アンケートは書いてはいけない説も。私は書かずに、名刺をもらったつもり（必要なら、こつちから連絡できる）。営業さんは、本当にいろんな人がいるので、同じメーカーでも、いい人に出会えるよう、違う曜日や別の展示場に行ってみるのもいいかも。