

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

家を考え始めた人、必読！

泣いた！ 笑った！
アラフィフ夫婦の
家づくり奮闘記

いつたい
何から？
どうしたら？

新築？
中古？
戸建て？
リノベ？
お金や
ローンは？





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、何かあつたら引っ越せる自由さが好きでしたが、そうすると、ただどんどん年をとって、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？ という不安のほうが年々大きくなってきました。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よう。でもくにぞうも、そんなにきつ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、また立ち消えになつたりしてました。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うろしてたら、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つたのに、一軒家を建てるまでを書いています。

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	
考え方始める、	
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	
モーデルハウスに宿泊、できず	26
ふたりとも、症状が	27
自然素材のモーデルハウスへ	30
ここにしたい、と気持ちは盛り上がる	
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ーデルルームへ	36
ついにモーデルルームを見る	
37	

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	
海外のモーデルハウス、いい感じ	20
ただただ疲れたく	23
モーデルハウスに宿泊、できず	26
ふたりとも、症状が	27
自然素材のモーデルハウスへ	30
ここにしたい、と気持ちは盛り上がる	
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ーデルルームへ	36
ついにモーデルルームを見る	
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 構造に何かあつた時、マンションのほうが問題が大きくなる 64

その7 管理組合 65

その8 できてないものを買う 68

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

その他、小さい慣れそなこと (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ふこと 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 70

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

スタイルッシュな工務店に連絡してみる

80

- 完成見学会で、対応にがっかり 80
気乗りしないが、工務店に打ち合わせに
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
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

90

83

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 124

周りをリサーチ 129

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 157

ついにこの目で土地を見る 159

M工務店の完成見学会へ 162

中古一軒家の中を見せてもらう 162

今の中古の担当者と会って申し込み 165

ローランのこととか 167

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、遅い夕ご飯 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



くにぞうから見た
家づくりのアドバイス

212

番外編

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。
家ができるまでを早足に

- | | | |
|-----------------|-------|-----|
| 家の打ち合わせ、みっちり長時間 | | 216 |
| はてしない計測、 | | |
| はてしないショールーム巡り | | 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 |

できあがつたわが家を
ご紹介します
おわりに

241

254

トラブル、そして話し合い
S銀行のTさんに最後のご挨拶
我が家が自分達のものとなる
私が読んだ、お勧めの家づくり体験本
238
230
236



〔登場人物の紹介〕



くにぞう

予備校講師、1960年生まれ。
住宅の新建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「みえそう」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れ、「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、けつ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、これもけつこう前に建築済み。

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、老人になつ

て、友達はいるにせよ、どこ近所付き合いなし、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。やつぱり何か起きた時にどこ近所を誰も知らず、助け合えなかつたら、孤独だらうし、困るだらうし、イヤだと思つた自分がいた。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、そこからさつ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、土地や家も余つてきて、徐々に安く手に入るんじやないかということ。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つた。

しかし！　あれこれ迷つてる間に、自分達はどんどん年をとつ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

である私。そして考へてばかりじゃ、返すのも遅くなるし、こんな年でローンを組めるのかも、どんどん気になつてくる。

人生の大きな決断に、あらゆる矛盾した考へが、あつちこつ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（二）のセリフ、くにぞうと家探しの間に死ぬほど言つた……）。でも決め手となつたのは、やはり老後に賃貸でずっと払い続けるのは厳しいんじゃないかという不安感。

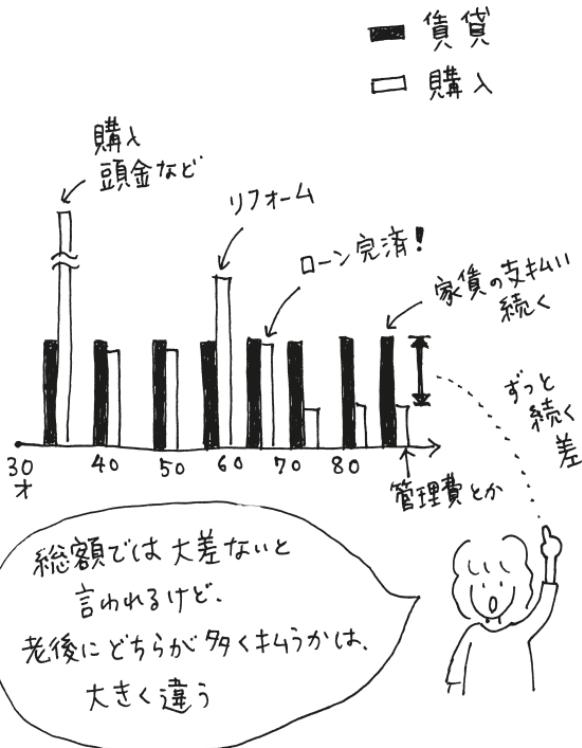
お金の面では、よく賃貸と持ち家とではどちらがお得か、みたいな試算がネットにもたくさんあつて、だいたいが「同じくらい」となつてゐる（家族構成や収入も違うし、いつもよくわからないのだけど）。

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つかり貯金をしておけるのか、つ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、どっちが得か…。



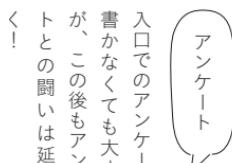
突発的に、住宅展示場へ

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つて、急に自分達の家のことで、何か見に行こうかといふ話になる。そして「あ、そういうえば2、3駅先に住宅展示場があつたかも」と私が思いつき、ふらあつと行つてみると、

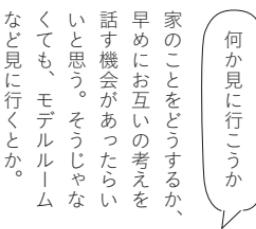
電話で問い合わせると、50棟くらいある大きなところらしい。特に予約などはいらないようだつた。「すごいねー。こんななりゆきで、生まれて初めての

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つてしまつるので、「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つたけど、「あ、大丈夫です……」みたいな。なーんだ、いいのか。



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鬭いは延々続く!



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。もらつた地図に沿つて、まづ一周してみると、家の前に、呼び込みのスースの人が立つ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ふので、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、後ろからスースの人に声をかけられ（今思うと、絶対そういう作戦だつただろう）、ギクッとしたけど、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つた。そして2月下旬とはいえ、暖かい日だつたし、私達が「冷えとり」で下半身が厚着なこともあり、けつこう暑く感じた。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、体の冷えをとつ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『す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。鉄筋と木造ではどつ
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
つ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
回と繰り広げられたことがわかる（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、電卓をぱっと胸ポケットから出して「それでしたら、○
千万くらい借りられると思います」と。電卓が出ると、すぐこわくなつた。
「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つてくる営業さん。2階にはこの近くの地図も壁に張つて
あつて、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
準法に沿つてつくられ、
「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
基づいているそうだ。



ちょっとずつ
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、さつと室内を見ると、そこそこ正直に答える、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つて、はーはーしてしまう。

くにぞうと歩きながら、「すごかつたね」「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。

またぐるぐる回つていくと、家の前で「野菜の詰め放題」とか、いろんなプレゼントを掲げている展示もある。「ぜひ見ていてください」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、名前を知つてゐる海外のモデルハウスがあり、入つてみると、さつきのむつとするような暑さとは違つて、ちょうどよく、きれいな空氣。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、ほつとする。

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。キッチンは、いろん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つておき、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、さつきと同じ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。さつ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棟目も見せてもらつたら、かなりのセレブ仕様。珪藻土や大理石もふんだんに使つてある。うつとりだけど、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（品質確保法）」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れば、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つてあるので、「この家はいくらでできたんですね？」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？」のほうが近いかと。

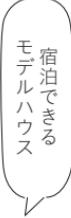
に必要なことだけ答えてくれ、さつきとは全然違う安心感がある。やっぱり人や会社によつて、こんなに違うんだね。

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つたら、というのと、あとふたり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。ただ家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。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、「まつたくよく知らないので、あちこち散歩してみようと思つて。○○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

泊まれる家があつたら、泊まってみるとといが、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る気がする。



がもう2500万に下がつて、上物が2500万で、合計5000万くらい、とかつていう話をされた。

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てないから、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」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、別の新し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、まだ立つておられたので、会釈。

展示場を出て、ふたりつきりになつて、はあ―――――。
心底、はあ――――――――――――――――。

分譲地

今思ふと、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、土地だけを売ってくれるわけではなかつたのだ。

初めて長時間説明してくれた人が「いい人でよかつた」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、全般的にもう、はーはー言い、とにかくはらべこで、何か食べることに。まさかこんなことになると思わなかつたので、朝パンを一枚食べたりで、もう3時半。最後には自分のおなかが、ゴーッと鳴つてゐるのを聞いた。

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、めちゃくちやおいしかつた。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。

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

夜。友達の実家（二両親が建て直された）の、海外メーカーのHPを探してみる。前に伺つたことがあつて、とてもかわいいおうちなのだ。でも土地の案内はしてないみたい。

今日のとどつちがいいんだろう（この時は、もうこの海外の2社から選べばいいくらいに思つてた私だが、そんな簡単に決まるわけはないのだつた……）。

営業さん

その会社に決めたら、展示場で偶然会つ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、名刺をもらつたりもした（必要なら、こっちから連絡できる）。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つてみるともいいかも。