



LINE登録者限定プレゼント

絶対に失敗しない家づくり戦略 賢い夫婦のための 成功10大特典

住宅会社選び、予算、間取り、性能——家づくりで迷わないために、最初に読むべき判断基準とかおり木工房が誇る技術・数値の全てをこの一冊に。

かおり木工房

静岡市葵区瀬名川1-27-53 | 松尾式エコハウス採用工務店

施工エリア

静岡市・焼津市・藤枝市

INTRODUCTION

はじめに | 家づくりで一番怖いのは、「知らないまま進めること」です

この資料は、家づくりを始める前に知っておきたい「判断の基準」を整理するためのものです。売り込みではなく、後悔を減らすための考え方と、かおり木工房が実践する数値・技術の根拠をお渡します。

家づくりは人生で最も大きな買い物の一つです。だからこそ、本来は慎重に、丁寧に、順番を守って進めるべきものです。しかし実際には「なんとなく」で始めてしまう方が多くいます。外観が好みだった。モデルハウスが素敵だった。今ならお得だと言われた。土地がなくなると焦った……。

こうした感覚が悪いわけではありません。ですが本当に大切なのは建てる瞬間の高揚感ではなく、**住み始めてから何年も続く暮らしの質**です。冬の朝、寒くてつらくないか。夏の夜、二階が暑すぎないか。住宅ローンが暮らしを圧迫していないか。年齢を重ねても安心して住めるか——これらは住み始めてから毎日効いてきます。

多くの後悔は建てた後に突然起きるものではありません。建てる前の考え方や決める順番の中に、すでに原因が潜んでいます。

この資料では、①家づくりで後悔しないための考え方（前半7章）と、②かおり木工房の技術・性能の根拠（後半10大特典）を一冊にまとめました。読み終える頃には、自分たちの暮らしを基準に納得して選べる状態を目指しています。

CONTENTS

目次

1. 家づくりで失敗する人の共通点	04
2. 絶対に失敗しない人が最初に決めていること	05
3. 間取りより先に考えるべき「予算設計」	06
4. 本当に削ってはいけないもの	07
5. 間取りで後悔しないための考え方	08
6. 良い住宅会社を見抜く方法	09
7. 絶対に失敗しない家づくり 7つの結論	10
———— 10大特典 ————	
特 ₁ 松尾式エコハウス 完全解説ガイド	11
特 ₂ 光熱費シミュレーション比較表	12

特 ₃ 耐震等級の真実～等級3との違い	13
特 ₄ 失敗しない土地探しチェックリスト（静岡版）	14
特 ₅ 賢いコミコミ価格の読み方ガイド	15
特 ₆ 優良工務店を見極める「魔法の質問」集	16
特 ₇ コーチパネル採用の理由と建材比較	17
特 ₈ エアコン1台全館空調 仕組みと設計	18
特 ₉ 家づくり完全ロードマップ（かおり木工房版）	19
特 ₁₀ 社長直通 個別相談チケット（初回無料）	20

家づくりで失敗しないために最初に必要なのは、知識量よりも「決める順番」です。この冊子では、その順番をわかりやすく整理していきます。

CHAPTER 1

家づくりで失敗する人の共通点

家づくりで後悔した人の原因は驚くほど似ています。それは**判断の軸を持たないまま、流れで決めてしまった**ことです。人は慣れていない判断を迫られると、心理的な影響を強く受けます。

損失回避バイアス

「今月中ならこの価格」と言われると「得したい」より「逃したくない」が先に立ちます。

アンカリング効果

最初に見た価格や間取りが無意識の基準になり、本来の優先順位が見えにくくなります。

演出効果

広く・明るいモデルハウスの印象が「なんとなく良い会社」に変わってしまいます。

最初に必要なのは、知識を詰め込むことではなく「流れに乗って決めない」ことです。焦らない。雰囲気だけで決めない。自分たちの暮らしにとって何が必要かを先に決める。これが後悔を防ぐ最初の一步です。

後悔しやすい判断パターン

- 「今だけのキャンペーン」で契約を急いだ
- モデルハウスの雰囲気だけで会社を決めた
- 営業担当者が「感じ良かった」だけで判断した
- 他社との比較をせずに契約してしまった

CHAPTER 2

絶対に失敗しない人が最初に決めていること

家づくりを成功させる人には共通点があります。間取りや土地を見る前に、「**自分たちは何のために家を作るのか**」をはっきりさせていることです。

5W1Hで整理すると優先順位が見えやすくなります

- **When** | いつの暮らしを重視するか。今か・5年後か・老後か。
- **Where** | どこで最も快適に過ごしたいか。LDKか・寝室か・洗面か。
- **Who** | 誰にとって使いやすい家か。夫婦か・子どもか・親か。
- **What** | 何を叶えたいか。快適性・家事ラク・安心感・健康・将来性。
- **Why** | なぜ家を建てたいか。今の住まいの不満は何か。
- **How** | どうやって実現するか。性能か・間取りか・予算配分か。

絶対に失敗しない人は、最初から全部知っているのではなく、自分たちにとって大事なものを先に言語化しています。

目的が明確だと、家づくりの判断がぶれません。逆に目的が曖昧だと「全部欲しい」になり、全部中途半端になります。「共働きでも家事が回りやすい家にしたい」「冬の寒さに悩まない家にしたい」——ここが明確かどうかで、その後の打ち合わせの質が変わります。

CHAPTER 3

間取りより先に考えるべき「予算設計」

大事なのは予算を「**いくら借りられるか**」ではなく「**いくらなら安心して暮らせるか**」で考えることです。住んでからじわじわ苦しくなるのが最も怖いパターンです。

① 総予算

土地・建物・外構・諸費用・家具家電まで含めた全体の上限。この数字を先に決めます。

② 建物予算

総予算の中から建物に使える明確な額。コミコミ価格で確認することが重要です。

③ 暮らし予算（最重要）

建てた後に残しておくべき生活の余白。教育費・車の買い替え・想定外の出費に対応できる資金です。ここがないと「家は建ったのに暮らしが苦しい」になります。

◆ かおり木工房のコミコミ価格とは

住み始めるまでに必要な全費用（建物・外構・照明・エアコン・諸費用）を最初から提示します。「別途」が多い見積もりは、必ず総額で比較してください。「本体2,500万円」のつもりが実際には3,500万円以上になるケースが頻繁に起きています。

予算は、家を建てるための数字ではなく、家を建てた後の家族の暮らしを守るための設計です。

CHAPTER 4

本当に削ってはいけないもの

家づくりには後から変えやすいものと変えにくいものがあります。この違いを知らずに予算調整すると、住んでから大きな後悔につながります。

後から変えやすいもの

- 照明・カーテン・アクセントクロス
- 家具・家電・小物
- 外構の一部（植栽など）

後から変えにくいもの ▲

- 断熱・気密性能
- 窓の考え方・日射対策
- 換気・空調設計
- 耐震構造・間取りの大枠

毎朝起きたとき寒くない。脱衣所が極寒でない。夏の二階がムワツとしない。結露しない。空気がよどまない。これらは派手ではないが、暮らしの満足度を毎日左右します。

豪華さではなく暮らしの質にお金を使う。これが「この家にして良かった」と何年後も思える差になります。

◆ 断熱・気密にかけた費用は光熱費で回収できる

UA値0.46・C値0.5以下の高性能住宅は、一般住宅と比べて光熱費が年間約19万円以上安くなる試算です。30年で570万円以上の差となり、性能への投資は確実に回収されます。

CHAPTER 5

間取りで後悔しないための考え方

間取りの本質は部屋の名前や広さではありません。本当に大事なのは**家の中でどう動くか**です。図面を見るだけでなく、そこで暮らす一日を再現することが必要です。

朝起きる→顔を洗う→着替える→朝食→出勤・登校→帰宅→手を洗う→荷物を置く→洗濯→料理→片付け→入浴→就寝。この流れを書き出すと、どこで渋滞し・どこで散らかり・どこで面倒が起きるかが見えてきます。

かおり木工房が特に重視する動線設計

- **帰宅→手洗い動線**：玄関から洗面台が近く、外の汚れをすぐ落とせる
- **キッチン動線**：冷蔵庫・シンク・コンロが三角形に収まる
- **洗濯動線**：洗う・干す・畳む・しまうが同一エリアで完結
- **子ども見守り**：LDKからどの部屋も死角が少ない配置

間取りとは、部屋の配置ではなく、暮らしの設計です。見た目が良い図面が、暮らしやすい図面とは限りません。

間取りで後悔しやすいポイント

- 洗面・脱衣室が1室で朝の渋滞が起きる（洗面・脱衣分離が理想）
- 玄関収納が小さくランドセル・上着が床に散乱する
- 2階トイレがなく夜中の動線が不便
- 将来的な家族構成の変化（子の独立・介護）を想定していない

良い住宅会社を見抜く方法

良い住宅会社を見抜くために最初に見たいのは**考え方に一貫性があるかどうか**です。なぜその断熱仕様なのか。なぜその換気方式なのか。なぜその価格なのか——質問したとき理由がきちんと返ってくる会社は信頼できます。

◎ 良い会社の特徴

- 数字と根拠で話してくれる
- デメリットも正直に話してくれる
- 決断を急がせない
- C値・UA値を明示できる
- 施工中の写真報告が標準

▲ 要注意な会社の特徴

- メリットしか話さない
- 質問への答えが曖昧
- 「今月中に」と急がせる
- 「感覚で大丈夫」と数値を出さない
- 気密測定を嫌がる

◆ かおり木工房が必ず答えられる質問

「C値は？」「UA値は何等級？」「気密測定は全棟やりますか？」「石油ストーブを使っていいですか？」これら全てに数値と根拠で答えます。

家づくりで大切なのは、話がうまい会社を選ぶことではなく、判断材料をきちんと渡してくれる会社を選ぶことです。

絶対に失敗しない家づくり戦略 7つの結論

1. 何を建てるかより、なぜ建てるかを先に決める

家の形より先に、暮らしの目的を明確にすること。

2. 借りられる額ではなく、安心して暮らせる額で考える

住宅ローンの額だけでなく、暮らしの余白まで含めて考えること。

3. 見えるものより、住み心地に効くものを優先する

断熱・気密・日射・換気・空調など、後から変えにくい部分を優先すること。

4. 間取りは部屋ではなく、動きで考える

朝・帰宅後・洗濯・料理・片付けまで含めて考えること。

5. 住宅会社は印象ではなく、根拠で選ぶ

なぜその提案なのか・なぜその仕様なのかを説明できる会社を選ぶ。

6. 比較は価格だけでしない

思想・標準仕様・提案力・見積もりの透明性・担当者の姿勢まで含めて比較する。

7. 焦って決めない

順番を守って進めることが、結果的に後悔を大きく減らします。

ここからは、かおり木工房の技術・性能の根拠をまとめた「10大特典」です。

特典 01

松尾式エコハウス 完全解説ガイド

建築家・松尾和也先生が提唱する高断熱高気密設計の思想。「ちょうどいい家」を合言葉に、過剰な設備に頼らずパッシブ設計（自然エネルギーの最大活用）で快適さと省エネを両立させます。

松尾式の3大原則

断熱と気密を「数値で」管理する

1

C値を全棟測定。かおり木工房の目標はC値0.5以下（一般住宅平均は2～5）。UA値0.46W/m²K以下（ZEH基準超え）。数値で証明しない断熱工事は「自己申告」に過ぎません。

パッシブ設計で「タダの熱」を使い切る

2

南面に大きな窓を配置して冬の日射を最大限取り込み、軒の出を計算して夏の日射を遮断。エアコン1台で足りる家は、設計の段階で勝負が決まっています。

UA値と日射取得・遮蔽を同時に設計する

3

南向き窓＝日射取得型（冬の太陽を無料の暖房に）。東西北の窓＝日射遮蔽型（夏の西日・北風を防ぐ）。静岡では南面の軒の出1,000mm前後が目安。

◆ C値とUA値の基準

C値：住宅の隙間の合計面積（cm²）÷床面積（m²）。小さいほど高気密。目標0.5以下。 | UA値：外皮平均熱貫流率。小さいほど断熱性能が高い。目標0.46W/m²K以下（等級6超）。

特典 02

光熱費シミュレーション比較表

「高性能な家は高い」は半分正解・半分誤りです。30年間の光熱費まで含めると、高断熱住宅のほうが大幅に安くなります。（モデルケース：4人家族・35坪・静岡市内）

項目	一般的な住宅	かおり木工房（松尾式）
UA値	0.87 W/m ² K（等級4）	0.40 W/m ² K（等級6超）
C値	2～5 cm ² /m ²	0.5以下
月平均光熱費	約28,000円	約12,000円
年間光熱費	約336,000円	約144,000円
30年光熱費合計	約10,080,000円	約4,320,000円
差額（30年）	▲ 5,760,000円 かおり木工房の方がお得	
30年修繕費	+結露・カビ修繕費あり	なし（気密管理のため）

▲ 「安い家」の落とし穴

建物本体価格が安くても、30年間の光熱費・修繕費・医療費（ヒートショック予防）を合算すると、高性能な家のほうが生涯コストは大幅に安くなります。「初期費用だけで比べる」のは危険です。

特典 03

耐震等級の真実 ～等級3との違い

「耐震等級3で十分ですよな？」——いいえ、かおり木工房はその「先」を目指しています。2016年熊本地震では耐震等級3の住宅でも損傷が発生したケースが報告されました（国土技術政策総合研究所データ）。繰り返す余震に耐え続けるためには、等級3を大幅に上回る構造が必要です。

等級	基準・特徴
等級1	建築基準法の最低基準。数百年に一度の地震（震度6強～7）で倒壊しないレベル
等級2	等級1の1.25倍。学校・病院の基準
等級3	等級1の1.5倍。現在の最高等級
等級7相当	かおり木工房の目標。等級3の約2倍超の水平力に耐える設計

コーチパネル（高耐力壁パネル）の性能比較

種類	壁倍率	特徴
筋交い（たすき）	4.0倍	コスト低いが点で力を受け偏心しやすい
構造用合板（9mm）	2.5倍	面で受けるため粘り強い
コーチパネル（標準）	5.0倍超	面全体で地震力を受け止め変形を抑制。かおり木工房標準採用

◆ 剛床工法との組み合わせ

コーチパネルと剛床工法を組み合わせることで、水平方向のねじれも抑制。繰り返す余震にも強い構造を実現します。

特典 04

失敗しない土地探しチェックリスト（静岡版）

不動産情報サイトだけでは分からない「現地確認のポイント」をまとめました。気になる土地を見つけたら、このリストを持って現地へ。

基本確認項目 ☐ ハザードマップ3点（洪水・土砂・液状化） ☐ 南面の採光（冬至の太陽高度で日影確認） ☐ 道路幅員4m未満はセットバック注意 ☐ 上下水道の引込状況（未引込は50～150万円追加） ☐ 高低差・擁壁の有無（数百万円の追加も） ☐ 境界標（四隅の杭）の確認	静岡エリア特有の注意点 ☐ 安倍川・大井川・藁科川周辺の氾濫リスク ☐ 静岡は日照時間全国トップ級→西日対策が必須 ☐ 葵区山間部の冬の北風対策 ☐ 駿河湾沿岸部の軟弱地盤（地盤改良費確認） ☐ 用途地域・建ぺい率・容積率の確認 ☐ 農地転用の有無（時間・費用がかかる）
---	--

▲「眺望が良い土地」の罠

丘の上や高台は眺望は良いですが、上下水道の引込費用が高く、冬の北風をまともに受ける立地では断熱設計に追加コストが必要になるケースがあります。必ず設計者と一緒に現地確認してください。

特典 05

賢いコミコミ価格の読み方ガイド

かおり木工房は「コミコミ価格」を採用。住み始めるまでに必要な全費用を最初から提示します。多くの見積もりに潜む「別途」を徹底的に排除します。

▲よくある見積もりのからくり

多くの見積もりは「本体工事費のみ」。付帯工事費（100～300万円）・設計申請費（50～100万円）・照明エアコン（50～100万円）・ローン諸費用（50～100万円）が「別途」になっています。「本体2,500万円」のつもりが実際には3,500万円以上というケースが頻繁に起きています。

コミコミ価格に含まれるべき項目

建物本体工事費	構造・断熱・気密・内外装・住宅設備全て
付帯工事費	屋外給排水・電気引込・地盤改良・仮設工事
設計・確認申請費	設計料・各種行政申請費・住宅性能評価費
照明・エアコン設置費	全室の照明器具・エアコン本体と設置費
外構基本工事	玄関アプローチ・駐車スペース基本整備
諸費用	ローン手数料・登記費用・火災保険・地鎮祭費

◆確認の一言

見積書を受け取ったら必ず「これは引越して生活できる状態までの総額ですか？」と聞いてください。

特典 06

優良工務店を見極める「魔法の質問」集

展示場・見学会でこの質問をぶつけると、会社の本質が分かります。社長が「同業他社に聞かれたら正直答えてにくい質問リスト」を公開します。

「気密測定（C値）は全棟やりますか？」

- 1 最重要の質問。「やっていない」「意味ない」は断熱の素人。C値を測定しない＝隙間がどこにあるか把握していないということ。

「UA値（断熱等性能等級）は何等級ですか？」

2 等級6以上（UA値0.46W/m²K以下）が高性能住宅の目安。等級4（0.87）基準は時代遅れです。

「施工中の写真は撮って報告してくれますか？」

- 3 壁を閉じる前の断熱・気密施工状態を施主が確認できるか。写真報告が標準の会社は手抜きが物理的にできない仕組みです。

「石油ストーブは使っていますか？」

- 4 高断熱高気密に詳しい会社なら、石油ストーブが内部結露・カビの原因になることを説明してくれます。「どっちでも大丈夫」は要注意。

「御社の家の『弱点』は何ですか？」

- 5 自社の課題を正直に語る会社が信頼できます。「弱点はない」という会社は、都合の悪いことを隠している可能性があります。

特典 07

コーチパネル採用の理由と建材比較

構造耐力壁の比較

種類	壁倍率
筋交い（たすき）	4.0倍
構造用合板9mm	2.5倍
コーチパネル	5.0倍超

断熱材の使い分け

- 高性能グラスウール 16K 105mm：壁充填断熱。密度・厚みを必ず指定
- 吹付け硬質ウレタン（現場発泡）：隙間ができにくく気密確保しやすい
- 屋根断熱 200mm以上：熱は上に逃げるため壁より厚く確保

窓の選び方（方角別）

方角	ガラス種類	理由
南側	日射取得型 Low-E	冬の太陽熱を室内に取り込む「無料の暖房」
東・西・北	日射遮蔽型 Low-E	夏の西日・冬の冷気を防ぐ「無料の遮熱」
共通	樹脂（オール樹脂）サッシ	アルミの熱伝導率の1/1000。結露しにくい

◆ アルミサッシが「熱の特急券」な理由

アルミの熱伝導率は樹脂の約1,000倍。冬に冷たくなるアルミサッシは外の寒さをそのまま室内に運び込み、足元の冷気（コールドドラフト）の原因になります。

特典 08

エアコン1台全館空調 仕組みと設計のコツ

「エアコン1台で家全体が暖かく・涼しくなる」——高断熱高気密住宅だからこそ実現できる仕組みです。高額な専用システムは不要です。

全館空調が成立する3条件

- **断熱**：UA値0.46W/m²K以下。外に熱が逃げにくい箱
- **気密**：C値1.0以下。隙間から冷気が侵入しない
- **換気**：24時間換気（第一種熱交換換気が理想）で新鮮空気を常に循環

かおり木工房の仕組み

- 床下空間と小屋裏空間をエアコンの空気通路（チャンバー）として活用
- 冬：床下で暖めた空気がガラリ（床の通気口）から各部屋へ
- 夏：小屋裏から冷気を各部屋へ届ける

▲ なぜ石油ストーブはNGなのか

石油1リットル燃焼で約1.1リットルの水蒸気が室内に放出。高気密住宅ではこれにより壁内結露が起き、柱の腐朽・シロアリ発生の原因になります。かおり木工房の家ではエアコンのみを推奨します。

電気代の目安（静岡市・35坪・4人家族）

冬（12～2月） エアコン24時間稼働で月6,000～9,000円程度

夏（7～9月）

除湿運転で月5,000～8,000円程度

年間合計目安

電気代・ガス代合計で年間12～15万円（一般住宅の約半額）

特典 09

家づくり完全ロードマップ（かおり木工房版）

スタートから引越しまでの流れです。（標準期間：約12～14ヶ月）

1

ステップ1（1～2ヶ月目） 情報収集・資金計画

動画視聴・資料請求 → 住宅ローン仮審査 → 総予算の確定（コミコミ総額） → 土地あり／なしの確認

2

ステップ2（2～4ヶ月目） 土地探し・初期打合せ

土地探し（不動産会社同行可） → 要望ヒアリング → 性能グレード確認 → 概算見積もり提示

3

ステップ3（4～6ヶ月目） 設計・仕様決定・本契約

間取りプラン提案 → 断熱・気密・耐震計画の確認 → 設備・建材の選定 → コミコミ価格確定 → 本契約

4

ステップ4（6～9ヶ月目） 着工・建築

地鎮祭・着工 → 基礎工事・上棟 → 気密測定①（壁閉じ前・施主立会い可）

5

ステップ5（9～12ヶ月目） 仕上げ・引き渡し

内外装仕上げ工事 → 設備設置 → 気密測定②（C値証明書発行） → 完了検査・引き渡し

6

ステップ6（引越し後） アフターフォロー

エアコン・換気の使い方レクチャー → 1ヶ月後・6ヶ月後点検 → OBオーナー会参加

◆ 気密測定は2回実施

壁を閉じる前と完成後の2回。C値が基準を超えた場合は壁を開けてやり直します。「数値で証明する」姿勢が品質保証です。

特典 10

社長直通 個別相談チケット（初回無料）

プレミアム特典チケット

社長直通 個別相談 60分 無料

「動画を見てから、会いに来てほしい。」

こんなご相談をお受けします

- 「間取りプランのセカンドオピニオン」
- 「この土地、どう設計しますか？」
- 「松尾式は予算内で建てられますか？」
- 「耐震等級7って何が違うの？」
- 「他社の見積もりを比較してほしい」

ご利用方法

- 下記の社長直通番号にお電話ください
（「HP見た」とお伝えください）
- ご都合の良い日時をお伝えください（対面・オンライン選択可）
- 間取り図や見積書があれば事前にお送りいただくとより具体的に対応できます

かおり木工房

賢い夫婦がやっぱり選んだ注文住宅専門工務店

〒 静岡市葵区瀬名川1-27-53

代表：054-261-2807（10時～17時）

社長直通：090-6587-4713

（「HP見た」とお伝えください）

施工エリア：静岡市・焼津市・藤枝市