

久保田建築 住まいづくりの提案

住まいづくりは、楽しい事である反面、多くの難しい事柄にも対処していかなければなりません。

当社では住まいづくりの計画から保守点検までトータルに住まいづくりにかかわってきました。

計画から完成、保守までの流れを説明させていただき、その中で予想される問題点を提案いたします。

住まいづくりの基本は・・・

安心安全であり、心地よく家族が暮らせる住宅であると実感し、次の住み手に住み継がれていく住宅へと、

誠心誠意、心と技をこめて造ります。

< 住まいづくりの流れ >

情報を集める ⇒	資金計画 ⇒	プランニング ⇒	発注から契約まで ⇒	工事着手から竣工まで⇒	引渡し・アフターサービス
一番関心のある事は何ですか	計画の総工費の目安を立てる	どんな暮らし方を希望されますか	お客様の心地良い暮らしの実現	安全と品質を第一に仕事をする	安心安全な暮らしをサポート
<input type="checkbox"/> 安心・安全 ※説① <input type="checkbox"/> 冬の暖房・夏の採涼※説② <input type="checkbox"/> 省エネルギー ※説③ <input type="checkbox"/> コスト・予算 <input type="checkbox"/> 建物の維持・管理 <input type="checkbox"/> 業者選定 ※説④ <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 工事費の考え方 ※説⑤ <input type="checkbox"/> 住宅建築にかかる税※説⑥ <input type="checkbox"/> 住宅取得の減税 ※説⑦	<input type="checkbox"/> 敷地の条件を良く読取る (調査) ※説⑧ <input type="checkbox"/> 家族の暮らしの希望を聞く <input type="checkbox"/> 計画書を提案 <input type="checkbox"/> 具体的なプランを提案 <input type="checkbox"/> パース模型作り、訂正を繰り返し 打合せを行う ※説⑨ <input type="checkbox"/> プラン全体イメージの決定 <input type="checkbox"/> 細部の要望を聞く <input type="checkbox"/> 本設計の作成作業	<input type="checkbox"/> 設計図を基に見積金額を計算 <input type="checkbox"/> 関係業者の有無 ※説⑩ <input type="checkbox"/> 見積り明細提出、説明 <input type="checkbox"/> 予算との照合、訂正 <input type="checkbox"/> 図面の訂正確認作業 <input type="checkbox"/> 見積り再提出 <input type="checkbox"/> お客様、業者合意の上、 契約を交換する ※説⑪	<input type="checkbox"/> 建物位置の確認 <input type="checkbox"/> 各工程における立会い (地祭り) <input type="checkbox"/> 棟上 ※説⑫ <input type="checkbox"/> 中間検査の上、工事完了 (全体、内外共クリーニング) <input type="checkbox"/> お客様立会検査 <input type="checkbox"/> 市、及び保証会社検査 (保証住宅の場合) <input type="checkbox"/> 登記、各保険	<input type="checkbox"/> 引渡し(鍵) <input type="checkbox"/> 住宅の特徴、保守の説明 <input type="checkbox"/> 「住まいの管理手帳」の進呈 <input type="checkbox"/> 住宅設備、住宅機械の 取扱い説明 <input type="checkbox"/> 当社のアフターサービス 定期点検の説明 ※説⑬ <input type="checkbox"/> 引越し <input type="checkbox"/> アフターメンテナンス <input type="checkbox"/> 定期点検の実施

詳しくは、(株)久保田建築 TEL : 0120-34-2720 へお気軽にお問い合わせください。

< 住まいづくりの流れ ※説明No. >

※説① 安心安全	※説① 安心安全	※説② 冬の暖房夏の採涼	※説③ 省エネルギー	※説④ 業者の選定	※説⑤ 工事費の考え方
<p><安心></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 住いは永久的に完全無欠な事はありません。特に当地域は季節風も強く厳しい時期があります。H21年10月より国の新法【住宅瑕疵(かし)担保覆行法】が、新築住宅の引渡しに義務付けられます。 ■ 当社では別紙要項によりトラブル発生時の対応について、契約時にお客様と約束を交わして対応に努めて参ります。 ■ アフターサービスは引渡し後2年間、6ヶ月単位で現場担当者がその後5年毎に30年まで定期点検を実施いたします。 ■ 当社の現場代理人、代表者、大工社員が対応いたします。 ■ 地域の工務店ならではのスピーディな対応ができます。(クレームは当日対応) 	<p><安全></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 敷地条件を精査し、地盤の耐力を調査し地盤に適した地業を実施いたします。 ■ 周辺の住宅の状況を確認し、湿度、白蟻等の情報を住いの計画に生かします。 ■ 市への提出書類【確認申請書】の中で安全チェックをしています。 ■ 室内使用材はできるかぎり、自然材または安心して使える材料を選定しています。 ■ 初期手入れの期間が長く対応できる外部材を選定。 ■ お客様がトータルに安心、安全快適に暮して頂ける住いを提案していきます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 冬の暖房効果、熱ロスを押えるために断熱は省エネルギー基準に基づいて実施し特に高気密高断熱は標準仕様とはしていませんが、お客様の要望があれば取り入れます。 ■ 当社では太陽の熱エネルギーをダイレクトに取込んだ、OMソーラーの住いを提案させて頂き、床暖房、お湯取り(4月～10月)採涼(夏)換気の仕組みを利用した住いを上越地域で、H7年より取組み、34棟の実施があります。特に大湯中央土地区画整理組合地内には、10棟のOMソーラーの住いがあります。 ■ 夏の採涼は地域の風の流れ、日照等を住いのプランニングに生かして、風通しの良い住いを提案しています。エアコン、OMソーラーは補助と考えています。 	<p><基本は地域特性を生かしたプランニング></p> <p>上越地域の各メーカー省エネ住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ メーカー/商品・・・手法 ■ フクビ/エアサイクル・・・外断熱法、通気(夏冬切替え) ■ カネガフチ/ソーラーサーキット・・・外断熱法、二重通気(夏冬切替え) ■ 工務店/OMソーラー・・・太陽熱ダイレクト利用、床暖房、給湯、採冷、換気 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅は長く地域に住み続けて生活する中で、多くの関連業者との知り合いができます。住い本来の目的を理解し、お客様の事を大切に仕事をする町医生的な業者を選択する事がベストかと思えます。自分の目で見て、業者の情報を集め判断する事が大切です。 	<p>一般に住宅工事費には下記の項目が入ってきます。</p> <p><住宅本体価格></p> <p>流し台、吊戸棚、浴室関係、洗面台、ガステーブル、下足入れ、照明器具、給湯用ボイラー、浄化槽、換気扇(計画共)、火災報知機、雨水排水</p> <p><別途工事となるもの></p> <p>エアコン器具(配線は本体工事に入ります)、カーテン、食器棚、境界、土留等の工事、テラス等のコンクリート床工事設計、申請料は、設計事務所依頼を直接お客様からされる場合は話合いの中で、決めさせていただきます。5～10%位</p>

※説⑥ 住宅新築時にかかる税	※説⑦ 減税	※説⑧ 敷地条件を読取る	※説⑨ パース模型作り	※説⑩ 関係者の有無	※説⑪ 契約	※説⑫ 地祭り棟上げ
<ul style="list-style-type: none"> ■ 固定資産税(住宅)・・・評価により市町村で決められた基準があります。 ■ 固定資産税(土地)・・・住宅を建てた場合、減額となります。 ■ 不動産取得税・・・一定面積以下は控除が受けられます。 ■ 印紙税・・・契約、登記 <p>※贈与税・・・建物の登記の時に注意</p>	<p>住宅取得減税</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 借入残高に対して、控除があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 敷地周囲の建物の状況、かぜの方向、日当たり ■ 敷地周囲の建物の状況、隣家のプランニング調査、開口位置の調査 ■ 敷地周囲の建物の状況、樹木の状況、周辺環境 ■ 地盤調査、地耐力 ■ 湿気、水位、土地の経歴既存土地又は造成地か ■ 遠景、大切にしたいもの 	<ul style="list-style-type: none"> ■ プランニングが決定段階に入る頃、建物のイメージを確認するため1/100模型と敷地の外構を含めた模型を作ります。 また、室内のイメージを描いてもらうために室内主要のパースを書きます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基本的には施工会社が全て責任を持つために全面的に作業を一任させて頂きますが、施主様の今までの繋がりが、仕事の希望がある時は見積の範囲でお願いする事もできます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 工事金額が合意できた後、契約書を交じます。支払いの内容、工事期間等の明記をすると共に責任分担の内容を明記いたします。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 工事中は、お茶菓子等は必要ありません。地祭り、棟上げは工事予定表を提出させて頂き、その中で事前打合せをさせていただきます。