様の最善
家づくり計画

「持ち家成功占い」誰も教えてくれない 最も安全にマイホームが建てられる 5分間チェック！

家のことは何もわからないのでよろしくお願いします
ハナさん悪いけど家を建てるとき学んだことを教えてあげて

〈これから家を建てるめぐみさん夫婦〉 〈先に建てて失敗した姉夫婦のEさん〉

私たちが学んだ成功の最善方法をステップ0からやってみましょう!

〈家造りに成功したハナちゃん一家〉

ステップ0 現在の使い捨て金額を知ろう!

①アパート家賃
月々　　万円

②光熱費
月々　　万円

月々の合計
月々　　万円

1年間の使い捨て
(①+②)×12　年間　　万円

ステップ0 記入日：　月　日

ステップ1 悩み・不安を解決しよう!

トピックス

		不安なことに☑してください	イシンホームの解決策	解決ページ
キッチン・水まわり	□	キッチンが片付かない。掃除も苦手。	収納量が断トツに多く、掃除も簡単なキッチンで解決。	テP14~ HP128~
	□	仕事が忙しい。家事も大変で、子育てに自信がない。	家事が圧倒的に楽で、自主的にお手伝いをする子育てデザインで解決。	テP20~ HP16~
健康・最先端技術	□	PM2.5、花粉などの健康被害が心配。	アレルギー対策の特殊換気システムで解決。	テP26~ マP66~
	□	ソーラーはどこが儲かるの？いつまで発電するの？	誰でもわかるソーラー発電比較表で解決。	テP32・33・50 マP40~
	□	ソーラーと蓄電池住宅が欲しいけど、よくわからない。	最先端のソーラー+蓄電池付き住宅で解決。	テP31~ HP20~
デザイン	□	お金をかけずに綺麗なデザイン・インテリアの家が欲しい。	ローン0円~1/2のガレージ付き標準デザインで解決。	テP40~ HP8~
収納	□	家の収納が少ない。カーポートもない。どうするの？	収納力20倍のゲートガレージで解決。	テP44~ HP30~
設備	□	どの住宅会社の標準装備が一番多いの？性能は？	各社標準装備比較表をチェックして解決。	テP60~ マP45~
不安なこと・困っていることランキング				
第1位	□	ローンが払えるか？	安全な支払いと収入計画を行い、標準装備が多い家を建てると解決。	テP88~ マP45~
第2位	□	家のプランと月々の支払い額がわからないから不安。	月々の支払い額、売電収入がわかるプラン集で解決。	テP69~ HP151~
第3位	□	いつ建てたらお得なのかわからない。	消費税10%、売電価格が下がる前の今が建てどき。	テP96~ HP74~
第4位	□	どんな会社の住宅を選べばいいのかよくわからない。	マンガ本と標準装備比較表で解決。	テP60~ マP45~
第5位	□	建物以外のオプションが増えていくって本当？契約後の追加工事が増えないか心配。	各社標準装備比較表をチェックして解決。	テP60~ マP45~

その他もっと知りたいこと(ご記入ください) □

テ 設計&デザイン&パーツ　H HEIG自由設計辞典　マ マンガ 苦しいローンと楽しいローン

ステップ1 記入日：　月　日

ステップ2 学習と実現ステップ ～ 総予算を決めて予算配分をしよう ～

基本 作業① 「年収によって住宅資金をいくら借入できるか？」の学習

(注)これを知らないと、マイホーム取得が遅くなって使い捨てのアパートが増える。

まずは自分たちの年収からどれだけ借りられるか確かめよう

初期：総予算の出し方

参考　現在の家賃(　　万円)＋月々の電気・光熱費(　　万円)＝月々の合計支払額(　　万円)

本人資金　　万円
資金援助　　万円　＝Ⓐ自己資金　　万円

年収別 借入可能額と支払額(○印)　※家族収入合算

年 収(世帯合算)	Ⓑ借入可能額	Ⓒ月々の返済額
300万円	2000万円	5.5万円
400万円	2700万円	7.4万円
500万円	3300万円	9.1万円
600万円	4000万円	11.0万円
700万円	4700万円	12.9万円
800万円	5400万円	14.8万円
900万円	6000万円	16.4万円
1000万円	6700万円	18.3万円
1200万円	8100万円	22.2万円
1500万円	10100万円	27.6万円

マイホーム総予算Ⓐ+Ⓑ　　万円
書籍：HEIG自由設計、設計&デザイン&パーツを参照

Ⓒ月々の返済額　　万円　Ⓓ月々の電気・光熱費(一般住宅は約2万円) 0.7万円
Ⓔ月々の売電収入(ステップ3、または下の目安を参考に)　　万円　月々のⒸ+Ⓓ−Ⓔ実質支払額　　万円

目安：3.3kW=1.1万円/月・4.0kW=1.3万円/月・5.0kW=1.6万円/月

①現在の家賃・光熱費と比較して、無理な返済にならないように決めてください。②月々の返済額は金利0.6%、返済期間35年間、ボーナス払い無しで計算しています。③金利が上がる可能性が高い場合は、フラット35の記入例を使ってください。(頭金が10%必要です)

アニメをチェック!

作業② 住宅資金の安全な総予算の配分計画

(注)予算配分せず、土地購入または設計をするとオーバーローンで失敗する。

予算オーバーを防ぐコツは最初に予算配分を決めること!

中級：安全な予算配分

			月々の支払い(万円)	予算配分の記入例
コツ	①概略で決めること ②建物予算と諸費用を先に決めて、買える土地を選ぶことも可能			
Ⓐ	土地取得費 □土地がある □土地なし ※詳しくはこの本をご覧下さい。	万円		土地取得費 500万円
Ⓑ	建物本体価格(税込) ステップ3のプラン、又は、HEIG辞典プラン集のを参考にして下さい。	万円		2,383万円
	付帯費用 ※平均250~400万円(概算)	概算 約　万円		概算 約 250
	オプション追加変更金額 ※HEIG辞典などの標準装備比較を参考にして、オプション・追加変更・予算を入れてください。(イシンホームに標準的から含まれています。)	概算 約　万円 ぐらいかかる		概算 約 50万円 ぐらいかかる
	別途工事 ※入居後に必要なガレージ・カーテン・照明など	万円		0万円
Ⓒ	建物費用合計(Ⓐ+Ⓑ)	万円		2,933万円
Ⓓ	外構工事	万円		0万円
Ⓔ	諸費用・税金 ※わからない場合は120~150万円	万円		150万円
Ⓕ	旧家解体費	万円		0万円
	合　計(税込) (Ⓒ+Ⓓ+Ⓔ+Ⓕ)	万円		3,333万円
	Ⓖ月々の支払額	万円		9.1万円
	Ⓗ月々の売電収入 □10年 □20年	万円		3.9万円
	月々の実質支払額は (Ⓖ−Ⓗ)	万円です		5.2万円です
	さらに、蓄電池などの経済効果	円		4,000円

トピックスⒶ　トピックスⒷ　トピックスⒸ　土地トピックス　補助金トピックス

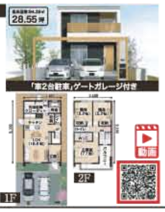
ステップ2 記入日：　月　日

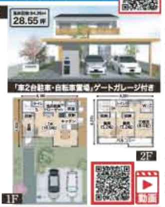
月々実質支払い額の計算の仕方(35年 金利0.6%の場合)

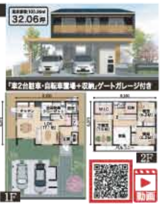
借入金100万円当りの概算＝月々0.27万円	月々の売電収入	月々の実質支払額(差引)
(計算例)借入金2500万円 25×0.27=6.75万円 −	3.9万円 ＝	2.85万円

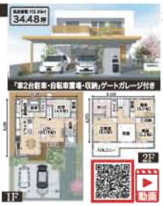
ステップ3 参考プランを元に建物価格を決めよう!

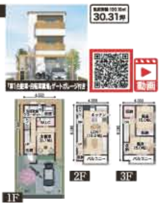
トピックス

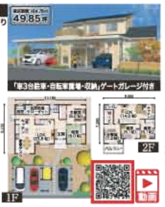

「車2台駐車」ゲートガレージ付き
2F
1F
動画


「車2台駐車・自転車置場」ゲートガレージ付き
2F
1F
動画


「車2台駐車・自転車置場+収納」ゲートガレージ付き
2F
1F
動画


「車2台駐車・自転車置場・収納」ゲートガレージ付き
2F
1F
動画


「車1台駐車・自転車置場」ゲートガレージ付き
2F
3F
1F
動画


「車3台駐車・自転車置場・収納」ゲートガレージ付き
2F
1F
動画

	間取り	坪数	建物本体価格(税込)	月々の支払い(税込)	太陽光発電搭載量	売電収入(10年間余剰)	当初10年間(差引) 月々実質
参考プラン①	狭小地3LDK	28.55坪	1,861万円	5.1万円	7.56kW	月々2.4万円	2.7万円
参考プラン②	3LDK	28.55坪	2,149万円	5.9万円	11.76kW	月々3.9万円	2.0万円
参考プラン③	3LDK	32.06坪	2,311万円	6.4万円	11.76kW	月々4.0万円	2.4万円
参考プラン④	4LDK	34.48坪	2,487万円	6.8万円	11.76kW	月々3.8万円	3.0万円
参考プラン⑤	3階建3LDK	30.31坪	1,965万円	5.4万円	6.72kW	月々2.2万円	3.2万円
参考プラン⑥	二世帯5LDK 2階LDK有り	49.85坪	3,076万円	8.4万円	11.76kW	月々3.9万円	4.5万円

注：売電収入は地域によって電力買取制度(20年全量、10年余剰など)が異なります。詳しくは担当者にご確認ください。

Ⓚ グッドデザイン! 美しい外観、内観

美しい家ね!
イシンホームならあなた好みの家が建てられるわ
参考本

Ⓛ 知らないと損! 各ここまで違う標準装備比べ！イシンホームはすべてが高いランクの家です。

何も言わなくても全部入っているから10年間で600万円以上得なんだ!

		イシンホーム(木造軸組パネル)	A社(軽量プレハブ)	B社(軽量ユニット)	C社(軽量プレハブ)	D社(木質パネル)	E社(木造)	F社(軽量プレハブ)	G社(軽量プレハブ)	H社(2×4)	I社(軽量ユニット)	J社(木質パネル)
	太陽光なしなら 40~46万円	太陽光パネル含む 59~78万円	74.4万円	60.0万円	65.5万円	67.4万円	74.6万円	67.3万円	72.0万円	64.7万円	67.4万円	66.7万円
発電収益	超大容量太陽光発電システム	○	×	△	△	×	×	×	×	×	△	[illegible]
	太陽光発電付きガレージ・門	○ ※プランによる	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
耐震構造	ハイブリッド桧柱・強い赤王者梁	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	減震ブレーキ工法	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	耐震金物工法	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
外壁	雨水で汚れを落とすセルフクリーニング外壁	○	○	×	○	○	×	○	○	×	○	×
一般的に別途工事	全室LED照明	○	△	△	×	×	×	△	×	×	[illegible]	[illegible]
	カーテン全室	○	○	○	×	×	×	×	×	×	[illegible]	[illegible]
健康	PM2.5対策+花粉除去 アレルノンフィルター(全一般)	○	△	○	○	△	△	△	△	△	[illegible]	[illegible]
	床が冷えない基礎断熱換気システム	○	×	×	×	×	×	×	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	1階無垢木材の床	○	△	×	×	×	○	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
建築家デザイン	HEIGデザイン階段	○ ※プランによる	○	○	×	×	×	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	HEIGバルコニー手摺	○	×	×	×	×	×	×	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
高[illegible]	屋根 外反射断熱	○	×	×	×	×	×	[illegible]	[illegible]	[illegible]	×	×
	壁断熱材	発泡ウレタン吹付け	グラスウール	グラスウール	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	外壁 外反射断熱	○	○	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]熱 Low-Eガラス	○	○	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]脂サッシ	○	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]断熱	○	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]ブリッド エコ工法	○	△	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

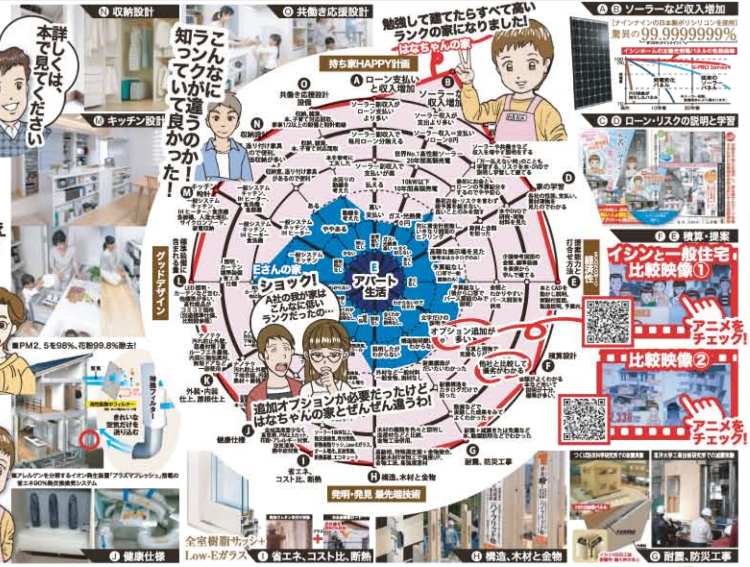
えー!各社こんなに違うの!? 聞いてて良かった。追加工事費も少なくてすむのね!

詳しくは、本で見てください

えー!? こんなに違うの…よその営業は何も教えてくれなかったわ…

そうよ!勉強していないと本当に損よ! 住宅会社によって標準装備の量と質は全く違います。詳しくはこの本のP45を見てください。

参考本


Ⓝ 収納設計
Ⓞ 共働き応援設計
Ⓜ キッチン設計
こんなにランクが違うのか!知っていて良かった!
勉強して建てたらすべて高いランクの家になりました!
はなちゃんの家
持ち家HAPPY計画
Ⓐ ローン支払いと収入増加
Ⓑ ソーラーなど収入増加
Ⓒ Ⓓ ローン・リスクの説明と学習
Ⓓ 家の学習
Ⓔ 提案能力と打合せ方法
Ⓕ 積算設計
Ⓖ 耐震、防災工事
Ⓗ 構造、木材と金物
Ⓘ 省エネ、コスト比、断熱
Ⓙ 健康仕様
Ⓚ 外装・内装仕上、屋根仕上
Ⓛ 標準装備に含まれる量
グッドデザイン
Eさんの家
ショック!
A社の我が家はこんなに低いランクだったの…
E アパート生活
オプション追加が多い
他社と比較して優劣がわかる
追加オプションが必要だったけどはなちゃんの家とぜんぜん違うわ!
発明・発見 最先端技術
Ⓐ Ⓑ ソーラーなど収入増加
[ナインナインの日本製ポリシリコンを使用]
驚異の99.9999999%
イシンホームの太陽光発電パネルの性能比較
■PM2.5を98%、花粉99.8%除去!
高性能集中フィルター
きれいな空気だけを送り込む
■アレルゲンを分解するイオン発生装置「プラズマフレッシュ」搭載の省エネ90%熱交換換気システム
Ⓙ 健康仕様
全室樹脂サッシ+Low-Eガラス
Ⓘ 省エネ、コスト比、断熱
Ⓗ 構造、木材と金物
Ⓖ 耐震、防災工事
Ⓕ Ⓔ 積算・提案
イシンと一般住宅比較映像①
比較映像②
アニメをチェック!

家造りのプロが惚れこんだ家！

―プロの職人たちの声―

大工棟梁 皆木さん

「イシンは材料がスゴイ！」とプロの職人仲間では有名です。

桧の柱、地震の減震装置、耐震パネル、樹脂サッシ…、本当に良い材料だけをふんだんに使っています。

ここまで良い材料を見えないところまで惜しげも無く使っている会社は他にありませんね。嬉しくて、やる気が出ます！

木材工場 森田さん

イシンの柱は価格が高い高級桧柱。こんなランクの高い材料を標準で使っているのは、イシンしかない！

クロス職人 岸田さん

断熱性が凄い！真冬の建築現場に入ったら、他社の家と暖かさの違いに驚きました。

サッシ窓 吉原さん

日本では10軒に1軒しか使われていない、断熱サッシが標準です！

女性設計スタッフ

標準装備が圧倒的だから、女性からの口コミと紹介が多いんです。

以前、設計事務所に勤めていたけど、ここまで材料に詳しい会社は無かったです。また、年度によって違うけど、最も補助金の額が多いランクの家ですね！普通ではオプションの造り付け家具などが、イシンでは最初から付いているので、女性からの口コミと紹介が多いんです。

誠実に本で学習して建てるシステムに納得！安心!!

―学習して建てた方の声―

HEIG実例辞典が我が家の宝物です！

HEIG実例辞典には豊富な間取りはもちろん、たくさんの標準装備や、希望する天然無垢材を使った家のイメージも掲載されていて参考になりました。折り目をたくさんつけ、何度も読み返したので、ちょっと傷んでしまいましたが、我が家の宝物です。

鹿児島県 Tさん

「土地さがし本」が本当に勉強になりました。

住みたかった地域に、安い土地がありましたが、どう見てもダメな土地でした。でもこの本を読んで営業さんに相談したおかげで、その土地の良さがわかりました。

営業さんがその敷地にCGで図面を描いてくれたんです。建てた時のイメージが明確になって安心して購入できました。

岡山県 Kさん

もらった本がすごく勉強になりました。ローン返済の不安がなくなりました。

自営業なのでローンの返済が不安でしたが、太陽光発電があるので不安よりも嬉しいほうが大きいです。

見学会でもらったたくさんの本が、すごく勉強になりました。すべて理に適っていて、本の通りになっていると思います。家を建てたい人がいたら、まずイシンホームの本を勧めたいです。

岡山県 Mさん

毎日、現場報告があるので安心！

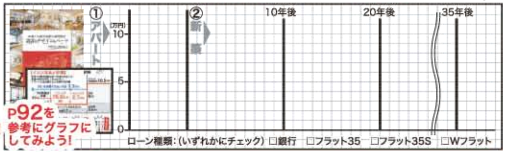
毎日送られてくる実況報告がもう嬉しくって！とても安心できました。

平日は仕事しているので、なかなか現場に行くことができませんでした。でも毎日、動画や写真を詳細に撮って送ってくれるので、現場に来たような感じがします。進捗状況がよくわかるので助かってます。安心ですね。

岡山県 Oさん

ステップ4 月々の支払いを比べてみよう!

①現在の家賃+光熱費を記入する。 ②計画中の家の実質支払額を記入する。(月々の支払い−ソーラーなどの収入)(光熱費目安0.7万円/月)



ローン種類：(いずれかにチェック) □銀行 □フラット35 □フラット35S □Wフラット

ステップ5 銀行「仮」申込み

仮申込日　年　月　日

本申し込みではなく、仮申し込みです。安心して申し込んでください。ステップ5に進む前に、銀行の審査をして進めましょう。もし、借り入れできない場合、先に進めません。

銀行名：

事前審査必要書類を確認 □ 事前審査には、運転免許証、健康保険証、所得証明書等が必要です。詳しくは別紙で説明します。

ステップ6 判　定(仮申し込み結果)

□ 結果、建てられる
月々の支払い(　　万円)

今、家を建てますか？(どちらかに○) は い ・ いいえ
いいえに○をされた方理由は？ □今の家賃に比べ高い □その他
いつ頃建てたいですか？ □6ヶ月後 □1年後 □わからない

□ 結果、建てられない

ステップ7 ご契約

契約

ご契約日　年　月　日

ステップ8 契約後もしなければならないことが色々あります

経産省電力申込書作成(　月　日)➡銀行借入(　月　日)➡色決め(　月　日)
➡確認申請(　月　日)➡着　工(　月　日)➡上　棟(　月　日)➡工　事

夢が叶った!勉強して建てて良かったわ!

やっと完成!入居!!

ご希望の入居日　年　月　日

しく、より良い住宅の探究を喜びとする仲間　イシンホーム住宅研究会　日本全国240社。あなたの街のイシンホームをWEBで検索! www.2910.co.jp 検索

株式会社 福重設計グループ　フリーダイヤル 0120-10-2910
(社)高知県宅地建物取引業協会会員〈仲介〉 高知県知事免許(8)第1734号
1級建築士事務所知事登録第71号
DesiEst HOUSE イシンホーム高知東