

家づくりで絶対に**失敗したくない**、**後悔したくない**人へ

---

# 「家づくりで2000万円以上 得する裏技」 【完全ガイドブック】

---

99%の日本人が知らない**驚愕の事実**を  
公開します！

AI HOME（株式会社みやこ住建）  
代表取締役 仲西 真一

# はじめに

---

こんにちは、AIHOME の仲西です。

「35年間で2386万円得する家」

「20年後に、購入時より高い価格で売れる家」

があると云ったら驚きますか？

「そんなバカな話、ある訳がない！」

これがほとんどの人の感覚だと思います。

今の日本の常識では、家(建物)の資産価値は、購入時が最高で、10年で50%、15年で20%、20年も経てば資産価値はゼロ(0)になります。

20年後に購入より高い価格で売れるなんて、常識では考えられません。

「35年間で2386万円得する家」

「20年後に、購入時より高い価格で売れる家」

というと、

例えば、新築時に2000万円で購入した家が、35年後に2200万円で売却できるのです。

35年間で2386万円得して、さらに売却で2200万円入ってくるのです。

つまり、2386万円+2200万円=4586万円得するという話です。

「こんな夢物語のような話が、ある訳がない！」

全ての人がそう思うはずですが。

しかし、これが現実に存在するのです。

今日は、そんな家についてお話しします。

# 家はランニングコストで選ぶ時代

## 12人に1人は住宅ローンで破綻する

フラット 35などを扱う住宅金融支援機構が公表しているデータに基づく、貸出債権のうち「リスク管理債権」に分類されているのは平成 21 年時点で 8.49%です。

つまり、8.49%の人が返済に途中で行き詰っているということです。

フラット 35 で住宅ローンを組んだ人のうち 12 人に 1 人が返済に途中で行き詰っているということです。

調査時点で一番新しいのが令和元年のデータで、リスク管理債権率は 3.20%です。

超低金利が続いているためか、リスク管理債権率は年々数値が下がってきています。(ローン破綻率が下がってきている)

### 【住宅金融支援機構のリスク管理債権率(ローン破綻率)】

令和元年(2019 年)	3.20%
平成 30 年(2018 年)	3.49%
平成 29 年(2017 年)	3.94%
平成 28 年(2016 年)	4.52%
平成 27 年(2015 年)	5.12%
平成 26 年(2014 年)	5.87%
平成 25 年(2013 年)	6.67%
平成 24 年(2012 年)	7.47%
平成 23 年(2011 年)	7.80%
平成 22 年(2010 年)	8.48%
平成 21 年(2009 年)	8.49%

今はなんとか超低金利が続いているので、ローン破綻率が 3%程度ですが、住宅ローンの金利が上がると、ローン破綻率も 8%、10%・・・と簡単に上がります。

住宅ローンの金利は、今はたまたま低いで、諸外国のように金利がどんどん上がっていく可能性も高いです。

また、住宅ローンの限度額は、以前は年収の6倍まででしたが、今は10倍まで借りられます。

「住宅金融支援機構 フラット35 利用者調査」によると、住宅ローンの年収倍率は7.4倍(2020年)です。年々、上昇しています。

年収の6倍以上で借りている人は、ローン返済の負担がかなり重いはずで、収入減少、ローン金利の上昇、電気代の上昇などちょっとした変化で、返済できなくなることもあります。

今後、家を購入した後に、あなたが毎月支払うお金は、家に関係するものは、住宅ローンだけではありません。

光熱費、メンテナンス費などもかなりかかります。

とくに、電気代やメンテナンス費は、どんな家をつくるかによって大きく変わってきます。

家づくりを考える際は、住宅ローンだけではなく、光熱費やメンテナンス費なども含めた、ランニングコストで考えることが重要です。

## 資金計画を営業マン任せにはいけない チェックすべき5つのポイント

家を持つことは通過点であり、暮らしてからの経費も考えて家づくりすることが重要です。

暮らし始めてからの毎月の光熱費、メンテナンス費、固定資産税、ガソリン代、教育費、医療費、食事代、保険料などの費用を考えてください。

収入も今まで同様に増えていくとは限りません。

ここで重要になってくるのが、資金計画です。

あなたは、未来のあらゆるリスクを想定した  
資金計画をしていますか？

資金計画を営業マン任せにはいけません。

営業マンにとって重要なことは、あなたの将来ではなく、  
あなたがいくらまで住宅ローンを組めるかです。

つまり、あなたからいくらの上上を得られるかです。

ですので、資金計画を営業マン任せにはいけません。  
あなた自身でしっかりチェックすべきです。

あなたが特に気を付けるべきポイントは、  
下記の5つです。

- ①家の省エネ性能
- ②家の寿命
- ③家のメンテナンス
- ④家の地震対策
- ⑤家の健康性能

どのような家を作るかによって、毎月のランニングコストが  
大きく変わってきます。

資金計画を考える上で、とても重要なポイントです。

### ①家の省エネ性能

家の省エネ性能により、毎月の電気代は大きく変わります。

ただでさえ、電気代は高騰しています。

月の電気代が10万円を超えるような事例もたくさんあります。

一方、太陽光発電と蓄電池を活用し、電気代が一切かからない家もあります。

電気代がかからないどころか、逆に売電収入が毎月何万円も入ってくる家もあります。

## ②家の寿命

日本の住宅の寿命は 32.1 年で、  
世界の先進国の中でも非常に短命です。

世界の家の平均寿命はどうかと言うと、  
フランスやドイツ、アメリカは 60 年以上、なんと、イギリスは 80 年以上とされています。  
日本の 2 倍以上の寿命です。

もし、普通の家を建てると 30 年程度で新しい家に建て替えなくては  
いけない可能性が高いです。

実際、大手ハウスメーカーで家を建てて、20 年ちょっと住んで、  
家を新しく建て直すという人はたくさんいます。

寿命が 30 年の家と  
寿命が 60 年の家を比較すると、

建築費が 2500 万円だと仮定し、60 年間で計算すると、

寿命が 30 年の家は、2 回建てる必要があります。  
 $2500 \text{ 万円} \times 2 = 5000 \text{ 万円}$

寿命が 60 年の家は、1 回建てる必要があります。  
 $2500 \text{ 万円} \times 1 = 2500 \text{ 万円}$

あなたが購入する家がどのくらいの寿命があるのかも  
重要なポイントです。

人生 100 年時代です。  
家の寿命はとても重要なチェックポイントです。

## ③家のメンテナンス

建てる家によって、メンテナンス費用が大きく違ってきます。

普通の家をつくると、10年程度で外壁リフォーム、屋根リフォームなどにも必要になります。

大手ハウスメーカーの空調システムの交換で、300万円以上かかるものもあります。

一方、ほぼメンテナンス費がかからない家もあります。

外壁や屋根のリフォームは不要、空調システムの交換も量販店で売っている普通のエアコンを買う程度ということもあります。

家づくりの際には、どの程度のメンテナンス費がかかるかもしっかり確認する必要があります。

#### ④家の地震対策

世界のマグニチュード 6.0 以上の地震の約 2 割が起こっているとされる地震多発国の日本には、北海道から九州まで、わかっているだけでも約 2,000 もの活断層があります。このうち、近い将来大きな地震を起こす可能性が高い活断層が複数指摘されています。どこで、いつ大きな地震が起きてもおかしくないのです。

なかでも、関東から九州の広い範囲で強い揺れと高い津波が発生するとされる南海トラフ地震と、首都中枢機能への影響が懸念される首都直下地震は、今後 30 年以内に発生する確率が 70% と高い数字で予想されています。

今後、30 年、50 年と考えていくと、大きな地震が来る前提で家づくりを考えるべきです。

どの会社も「地震に強い家」と言っていますが、詳しく見ると、とても地震に強いと言える家ばかりではないです。

多くの場合が、耐震等級が〇級だから、地震に強いと言っているにすぎません。

地震で家が倒れるのは論外ですが、倒れなくても、家の中がぐちゃぐちゃで使い物にならない場合や、ケガする場合があります。

一方、地震が起こっているにもかかわらず、家の中で揺れさえ感じない家もあります。

前者は、様々な修繕費などで多くのお金が必要になります。

後者は、地震が起こっても、一切お金が必要ないです。

家づくりの際には、地震に強い、弱いではなく、

どんな構造での地震対策をする家なのかなどもしっかり確認してください。

## ⑤家の健康性能

日本の家の断熱性能は、先進国で最低と言っても過言ではありません。

欧米はもちろんのこと、韓国や中国からも大きく遅れています。

ヨーロッパでは、30年前の住宅で、中国や韓国の一般的な新築住宅での基準である「断熱等級6」は、日本の新築住宅の1%未満しかありません。

日本の断熱性能は他国と比べるのも  
恥ずかしくなるぐらい遅れています。

その証拠に、日本の冬の平均室温は10°Cで、  
調査した10か国の中で最低です。

1位はロシアで24°C、  
2位はアメリカで20°C

日本だけ、けた違いに寒いのです。

この室温の低さが、健康に非常に悪い影響を与えます。

世界保健機構（WHO）は2018年に、冬の住宅で健康を守るための室温として、最低でも全室「18°C以上」あるべきという強い勧告を出しました。

日本の室温が10°Cは、健康リスクが大きすぎて人が住んではいけない家なのです。

室温が12°C未満の家に住んでいる人は、室温が18°C以上の家に住んでいる人に比べて、

- ・心臓病のリスクが2.2倍以上
- ・高血圧になるのが6.7倍
- ・総コレステロール値が基準範囲を超える人が1.9倍
- ・喘息の子供が2倍

など健康に悪影響を及ぼします。

75歳以上の日本人がヒートショックで亡くなる割合が、

アメリカの 29 倍(女性)

ドイツの 26 倍(女性)

韓国の 4 倍(女性)

です。

日本で普通に家づくりをすると、  
このような健康に悪影響を及ぼし、寿命さえ縮めるような家になります。

一方、欧米のような断熱性能を持ち、  
カビ、花粉、ウイルスなど一切ないきれいな空気が循環する健康で快適な家もあります。

家づくりの際には、健康にどのような影響を与える家なのか  
などもしっかり確認してください。

## あなたは「Aさん」と「Bさん」 どちらの家を選ぶ？

どんな家をつくるかで生活は大きく変わります。

建てる家によっては、予想以上に様々なお金が必要になり、家族での外食も旅行も我慢し、食費、娯楽費、教育費なども切り詰めなくてはいけない、苦しい生活になる場合もあります。

一方、予想以上にお金がかからず、毎日楽しい生活を送れる場合もあります。

あなたは「Aさん」と「Bさん」  
どちらの家を選びますか？

### 【Aさんの家】

(毎月)

住宅ローン：10万円、電気代 5万円、売電収入 0円  
=月の支払い 15万円(10+5)

(不定期)

数年単位で、交換修理やリフォームで数百万単位のお金がかかる

(20年後の売却)

家(建物)の価値はゼロで、買い手が見つからない・・・

### 【Bさんの家】

(毎月)

住宅ローン：11万円、電気代 0円、売電収入 1万円  
=月の支払い 10万円(11-1)

(不定期)

修理、リフォームはほぼ必要なし。

(20年後の売却)

建築時より高い価格で売れる

大手ハウスメーカーや地域の工務店で家を建てると、  
ほとんどが「Aさんの家」になります。

とにかくランニングコストがかかり、  
生活が苦しくなる家です。

日本で家を購入する人の95%以上が  
Aさんと同じような家になります。

一方、Bさんの家は、購入者の未来、日本の未来を考えつくった家です。

- ・エネルギーの高騰や地震などの災害があっても困らない家
- ・電気を100%自給自足できる家
- ・快適で健康に良い家
- ・負債ではなく、資産としての価値がある家

このような考えで建てた家です。

# 「35年間で2386万円得する家」 「20年後に、購入時より高い価格で売れる家」

先ほど、紹介したBさんの家は、  
冒頭でお話した、

「35年間で2386万円得する家」  
「20年後に、購入時より高い価格で売れる家」

です。

ほとんどの人が「あり得ない」というようなことを実現した家です。

当社では「Smart2030」と呼んでいます。

特徴として、

- ・電気を買わない家  
→省エネ性能の高いパッシブ設計で再エネ自給率100%を実現
- ・ヒートショック、花粉症などを発症しない  
健康な暮らしを維持できる家
- ・地震などの災害から家族の命を守る家
- ・60年保証で未来永劫に再流通できる資産価値の高い家

などがあります。

「Smart2030」で建てた家は、  
効率のよい太陽光発電システムと蓄電池を活用し、効率的に電気を利用します。

その結果、

- ・月33,200円の電気代が無料になります。
- ・EV車を利用し、自宅で充電するので、  
燃料費 月10,463円が無料になります。

・余った電気を売ることによって、月 13,136 円の収入が得られます。

合計すると、月 56,799 円の得になります。

これが毎月毎月です。

これにより、

「35 年間で 2386 万円得する家」になり、

「20 年後に、購入時より高い価格で売れる家」になります。

このレポートをお送りしたメールアドレスに、  
今回の内容の全貌をまとめた動画をお送りしました。

もし興味がある方は、そちらの動画もご覧ください。

# 住宅会社10社を比較 おすすめは？

「家を建てたいが、どの会社でどのような家を建てればよいのかわからない。」  
「一生の中で1位、2位を争う高い買い物なので、絶対に失敗したくない！」

という悩みを解決するためには、

私が話した

「35年間で2386万円得する家」  
「20年後に、購入時より高い価格で売れる家」

を実現する「Smart2030」以外にも、  
良さそうに見える会社は何社もあると思います。

たくさんの会社の中からどの会社を選べばよいのか、  
わかりやすいように比較表を作りました。

デザイン性、断熱性、壁内結露など14個の項目を、

○(良い)2点、  
△(普通)1点、  
×(悪い)0点

で評価した点数をつけ、合計点を「評価」に記載しました。

こちらの評点はあくまでも私の主観でみています。

私は建築のプロとして、厳しく採点させて頂きました。

会社名	デザイン性	断熱性	壁内結露	気密性	耐震性	制震性	光熱費	保証期間	価格	太陽光発電	蓄電池	防災性能	換気システム	コスバ	評価
一〇工務店	○	○	○	○	○	×	×	○	×	○	○	×	×	×	16
セ〇〇イハウス	△	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	○	×	×	11
ミ〇〇ホーム	△	×	×	×	○	△	×	○	×	○	○	×	×	×	10
タ〇ホーム	○	△	×	△	△	×	△	○	△	△	×	×	×	△	11
イ〇〇ホーム	○	○	△	△	○	△	△	△	△	○	△	×	×	△	16
ライフデザイン〇〇ヤ	○	△	△	△	△	×	×	△	△	△	×	×	×	△	10
地元不動産会社住宅部	△	△	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	6
地元ローコスト工務店	△	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	5
地元設計事務所	○	△	○	△	△	△	△	×	×	△	△	×	×	×	11
AIHOME みやこ住建	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	28

	○	△	×
評価	2	1	0

## 各社のメリットとデメリット

では、それぞれの会社を見ていきます。

### 16点「一〇工務店」。

「家は性能」と言うだけあって断熱、気密共に○(2点)の評価ですが、海外で壁パネル作成して日本に搬入してるので輸送コストがかかります。

全館床暖房で光熱費などにお金がかかります。

外張り断熱の上にタイル貼りなので、地震で壁がずり落ちたことがあるらしいです。その写真をセ〇〇イハウスが撮ってお客様に見せていたそうです。

また、トップクラスの断熱性能なのに全館床暖房を標準にしています。

「なぜ？」と思いませんか？

会社のトップの方の話では、日本人は「床暖房」という言葉に弱いらしいです。

高断熱の家の説明をするよりも全館床暖房と言った方がバカな営業マンでも高額で家が売れるようです。

ちなみに、その床暖房を稼働させるのは1年目だけで、2年目からは光熱費が高くつきすぎて使えないらしいです！もったいない余計な設備ですね！

## 16点「イ〇〇ホーム」。

実際の建物を見ると北側外壁にカビの様な黒ずみがほぼ全棟に見られるので、壁内結露が予想されます。

換気システムのフィルターのダクトが基礎に大きな穴をあけているので基礎の強度不足と雨漏りが心配です。

蓄電池はいいんですがV2Hとの相性が悪い蓄電池を採用しているのでこれからはEV車の電気を家に供給できないものは買う意味がないです。

## 11点「セ〇〇イハウス」。

大手なので安心感がありますが、ブランド志向の方向けの家です。

実際に住んでる方に聞くと、寒さと暑さは半端ないって皆さん言われます。

鉄骨なので結露はします。木造もありますが木造なら木造専門の会社の方がいいですよ。自由設計は×、高価格の割に性能は×、私的に良いところが見当たらないです！

## 11点「タ〇ホーム」。

ローコストビルダーのイメージが強いですが断熱性、気密性など高性能住宅を目指されたので、いい家だと思いますが、オプションになっているのでお値打ちには買えないと思います。

## 11点「地元設計事務所」。

設計が本業なので建材メーカーさんとのコスト交渉が出来ていないからどうしても家が高くなります。

特殊建築物の設計以外は兼業工務店がお得です。

見積を見てビックリ、断りにくくならないうちに金額(予算)をハッキリ伝えることが重要です。

住宅ローンの相談も難しいかもしれません。

10点「ライフデザイン〇〇ヤ」。

太陽光発電システムプレゼントするとウソをついて契約をしようとしてたらしいです。

予算を下げたいのと相談したら「太陽光を止めましょうか」と言われたらしいです。

家の性能より、お客様を騙そうとする対応が怖いですね！

そのお客様は弊社で契約いただいて、太陽光も蓄電池も付けていただきました

6点 「地元不動産会社住宅部」。

5点 「地元ローコスト工務店（不動産部）」。

建築条件付きの土地(土地を売ってあげるから家を建ててね)という立ち位置なので、家の性能よりもそのエリアに住めたら家は何でもいいという方にはベストかもしれません。

35年の住宅ローンを組んで家を購入するとしたら、最先端とは言わないまでもそこそこ未来を見据えた提案をしてくれないと、困りますよね？

今、家(土地)が売ればそれで良い、みたいな会社だとお客様の未来が見えていないので時代遅れの家を買うかもしれないので気を付けてください。

## 結局、どの会社を選べばよいの？

最後に、

「結局、どの会社を選べばよいのか？」  
についてお話しします。

もし、あなたが〇〇会社で建てた家というブランドが欲しいのであれば、欲しいブランドの会社で建てるのが良いと思います。

そうではなく、

「何よりも大切な健康と命、そしてお金を守れる家をつくりたい」

具体的には、

「35年間で2386万円得する家」

「20年後に、購入時より高い価格で売れる家」

- ・電気を買わない家  
→省エネ性能の高いパッシブ設計で再エネ自給率100%を実現
- ・ヒートショック、花粉症などを発症しない健康な暮らしを維持できる家
- ・地震などの災害から家族の命を守る家
- ・60年保証で未来永劫に再流通できる資産価値の高い家

のような超高性能な家を手に入れたい  
と思うのであれば、

比較表の全14項目で、○を獲得した

**28点 「AIHOME (株)みやこ住建」。**

を選ぶことをおすすめします。

AIHOME (株)みやこ住建の「Smart2030」で建てた家は、  
効率のよい太陽光発電システムと蓄電池を活用し、  
効率的に電気を利用します。

その結果、

- ・月33,200円の電気代が無料になります。
- ・EV車を利用し、自宅で充電するので、  
燃料費 月10,463円が無料になります。
- ・余った電気を売ることによって、月13,136円の収入が得られます。

合計すると、月56,799円の得になります。

これが毎月毎月です。

これにより、

「35年間で2386万円得する家」

になり、

「20年後に、購入時より高い価格で売れる家」  
になります。

このレポートをお送りしたメールアドレスに、  
今回の内容の全貌をまとめた動画をお送りしました。

もし興味がある方は、そちらの動画もご覧ください。

会社名	デザイン性	断熱性	壁内結露	気密性	耐震性	制震性	光熱費	保証期間	価格	太陽光発電	蓄電池	防災性能	換気システム	コスバ	評価
一〇工務店	○	○	○	○	○	×	×	○	×	○	○	×	×	×	16
セ〇〇イハウス	△	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	○	×	×	11
ミ〇〇ホーム	△	×	×	×	○	△	×	○	×	○	○	×	×	×	10
タ〇ホーム	○	△	×	△	△	×	△	○	△	△	×	×	×	△	11
イ〇〇ホーム	○	○	△	△	○	△	△	△	△	○	△	×	×	△	16
ライフデザイン〇〇ヤ	○	△	△	△	△	×	×	△	△	△	×	×	×	△	10
地元不動産会社住宅部	△	△	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	6
地元ローコスト工務店	△	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	5
地元設計事務所	○	△	○	△	△	△	△	×	×	△	△	×	×	×	11
AIHOME みやこ住建	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	28

	○	△	×
評価	2	1	0

# レポートの特典

ここまで読み続けてくれたお礼として、

**「レポートの特典」を用意しました。**



-----  
家づくりで絶対に失敗したくない人は必見！

リスクゼロで 2000 万円以上得する

「無料勉強会」

をプレゼントします。  
-----

あなたは

「高い買い物なので、絶対に失敗したくない！」

しかし、

「どの会社を選べばよいのかわからない・・・」

と悩んでいませんか？

もし、答えが YES なのであれば

「35 年間で 2386 万円得する家」

「20 年後に、購入時より高い価格で売れる家」

の秘密など、

価値ある情報を無料で手に入れられる

「無料勉強会」

にご参加ください。

場所は、ご近所のショールームや会議室で行います。

日時は、あなたのご都合を伺い調整します

無理な売り込みや

強引な営業などは一切ないので

ご安心ください。

ただし、限定5名のみです。

次回の募集は未定です。

今回の提案に興味ある方は、

下記から「無料の勉強会」に申し込んでください。

優先的に、無料の勉強会に参加できます。

■ 「無料の勉強会」の参加申込はこちらです。

<https://ritamarketing.co.jp/ie2-study-meeting/>

# 著者プロフィール

株式会社みやこ住建 代表取締役

仲西 真一



大工からスタートして 30 年以上家づくりに従事。職人から下請会社、元請会社として様々な家づくりを経験し、「家族の健康を守れる家」の大切さを実感。

家づくりのプロとして、確かな目で見極めた設備や構造、デザイン、コストバランスを兼ね備えた提案力が強み。

「株式会社みやこ住建二級建築士事務所 管理建築士」「二級建築士」「二級建築施工管理技士」「風水建築士」「開運家相診断士」「古民家鑑定士 1 級」「岡山県北初のグラスウールマイスター」「ファイナンシャル・プランニング技能士 (FP)」「既存住宅状況調査技術者 (ホームインスペクター) 住宅診断士」「大工歴 30 年現場を知り尽くした実績」「大手ハウスメーカーの大工での施工経験 5 年」「足場主任」「小型移動式クレーン免許」「玉掛け作業員免許」