

フリー  
ダム

DIGITAL  
CONCEPT  
CATALOG

#16 注文住宅で失敗しない  
ためのポイント

フリーダムは  
全てが自由な家づくりの

**注文住宅** を手がけています。

## 注文住宅とは？

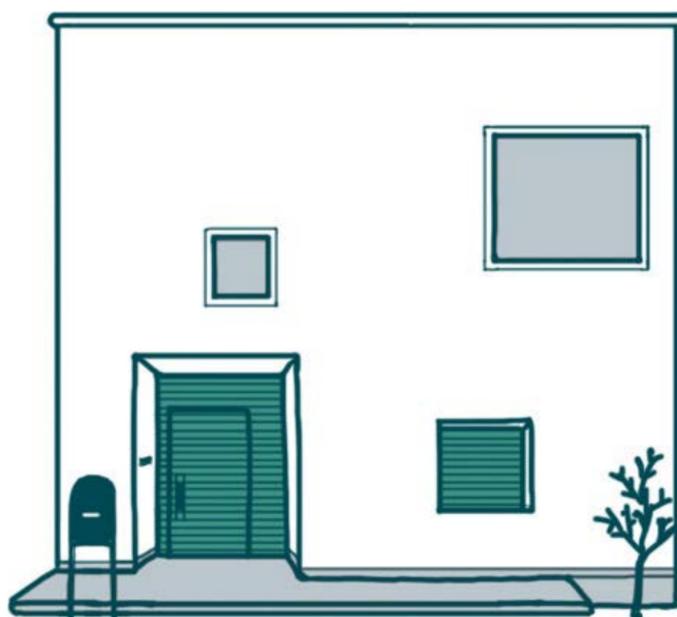
建売住宅と注文住宅の違い

フリー  
ダム



### 建売住宅

- ✓ 土地付きの建物を買う
- ✓ 4人暮らし 3LDK が基本
- ✓ 建物が未完成の場合でもすでに決められた間取り
- ✓ 設備建材は限られる
- ✓ 価格がわかりやすい



### 注文住宅

- ✓ 土地を買って建物を建てる
- ✓ 暮らしに合わせた大きさ
- ✓ 収納を増やしたりリビングを広くしたり間取りをカスタマイズできる
- ✓ 設備建材は原則自由に選べる
- ✓ 要望に合わせた価格細部は実際に設計してわかる

フリーダムでは

# 各専門家がチームで

家づくりをサポートします。



## コンサルタント

土地の選定や、資金計画に基づいたローンをご提案



## 設計者

お客様のご要望に合わせた設計プランをご提案



## FP(ファイナンシャルプランナー)

老後までの資金シミュレーションによる、最適な資金計画をご提案

家づくりは設計だけでできるものではなく、土地探しや資金計画も重要です。フリーダムでは、コンサルタント、設計者、ファイナンシャルプランナーと、充実したフォローアップ体制で家づくりをサポートしています。

注文住宅を検討している方へ  
今回は、陥りやすい事例別に、  
気をつけるべき大事なポイント  
をご紹介します。

---

土地探し

資金計画

プラン検討

住み替え



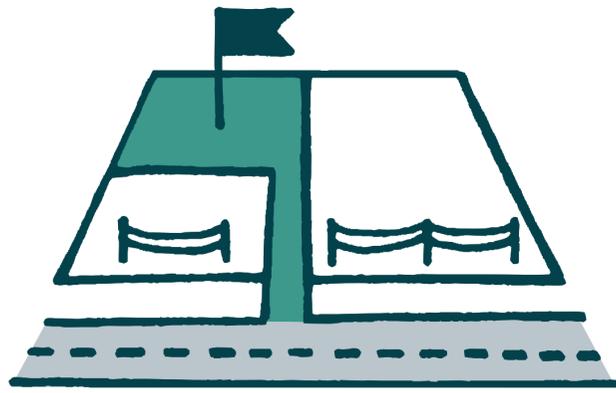
注文住宅で

陥りやすい事例別に

気をつけるべき

『大切なポイント』

例えば  
こんなとき



土地探し

## 事例

# 注文住宅で家づくりをするため 不動産屋に勧められたまま 土地を購入



## その結果

いざ建物の相談をしたら  
購入した土地に制限があり、  
思うように家を建てられなかった

制限により  
床面積が  
思うように  
取れない

瑕疵（欠陥）  
が発見され  
工事が必要



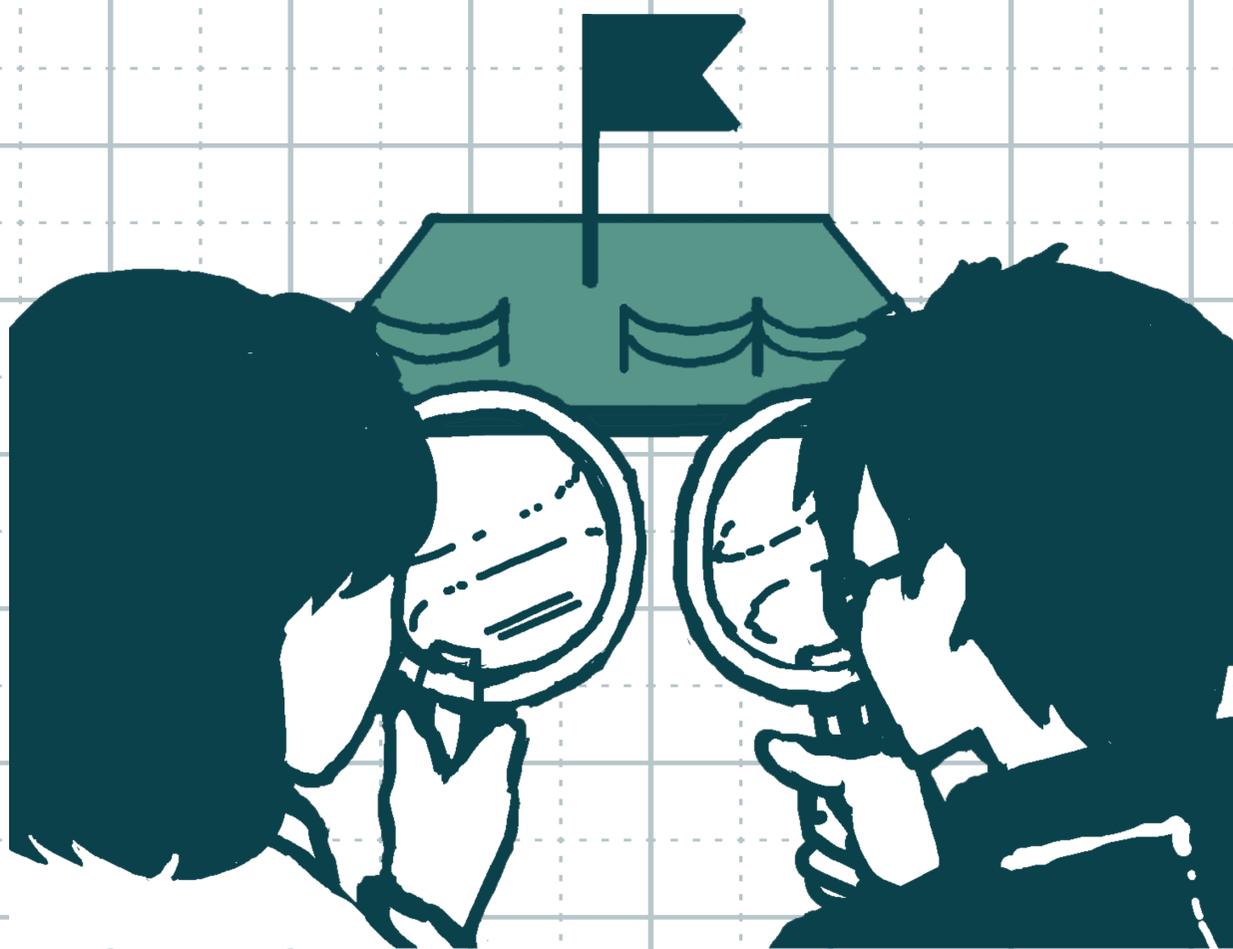
# CHECK POINT

## 土地探しでの 大事なポイント

**不動産目線と**

**設計の目線で**

土地をチェックすることが  
大事です。



不動産屋は土地を売ることがゴールであるため、建物を建てるための、設計の目線を持っていません。そのため、いざ注文住宅を建てようとしたら想定通りの家づくりができない場合も少なくありません。

**フリーダムでは、  
コンサルタントと設計者が  
土地探しから設計まで  
一貫してご提案します。**



**コンサルタント**



**設計者**

フリーダムでは、土地のプロと設計のプロ双方でご提案することで、両方の目線でチェックする体制が整っています。また、土地購入前に、お客様の理想の暮らしができるプランを描く事も可能ですので、安心して家づくりを進めることができます。

例えば  
こんなとき



資金計画

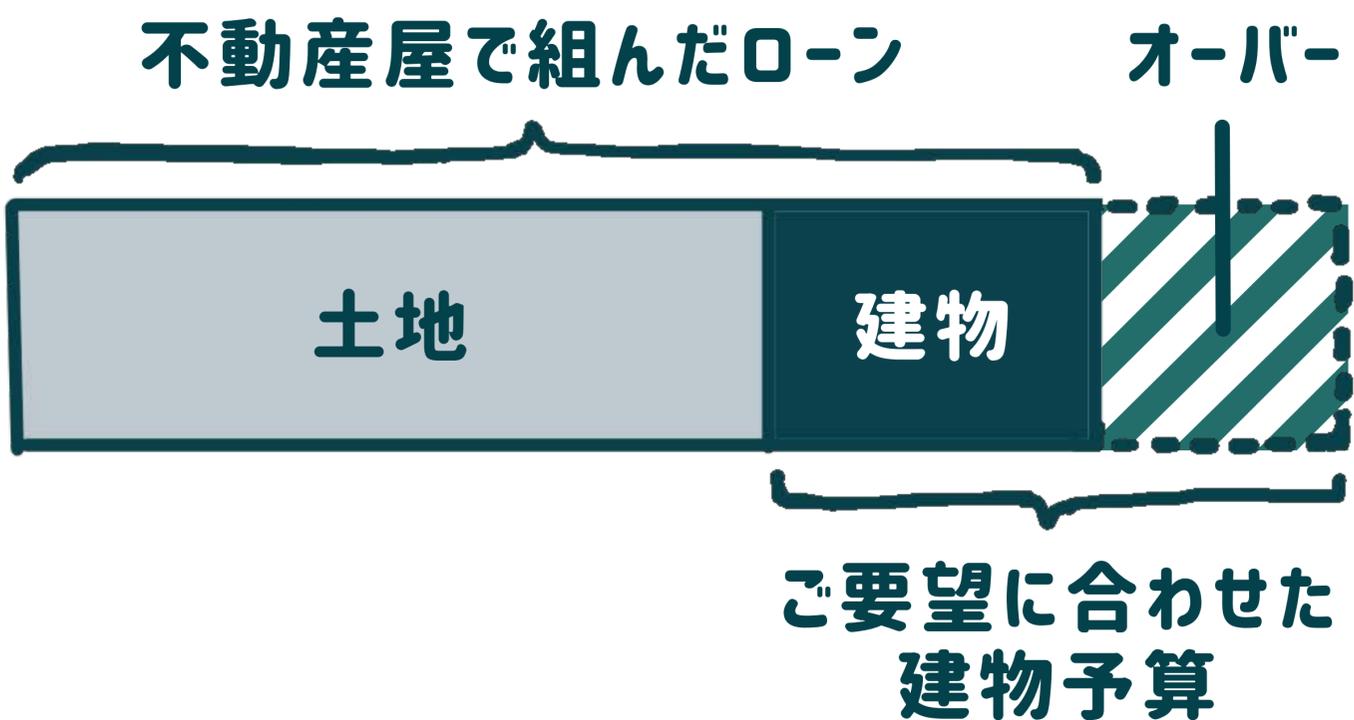
## 事例

# 注文住宅で家づくりをするため 不動産屋で土地を購入



## その結果

いざ建物の相談したら  
不動産屋で組んでいた  
ローンでは足りず  
希望の建物が建てられなかった



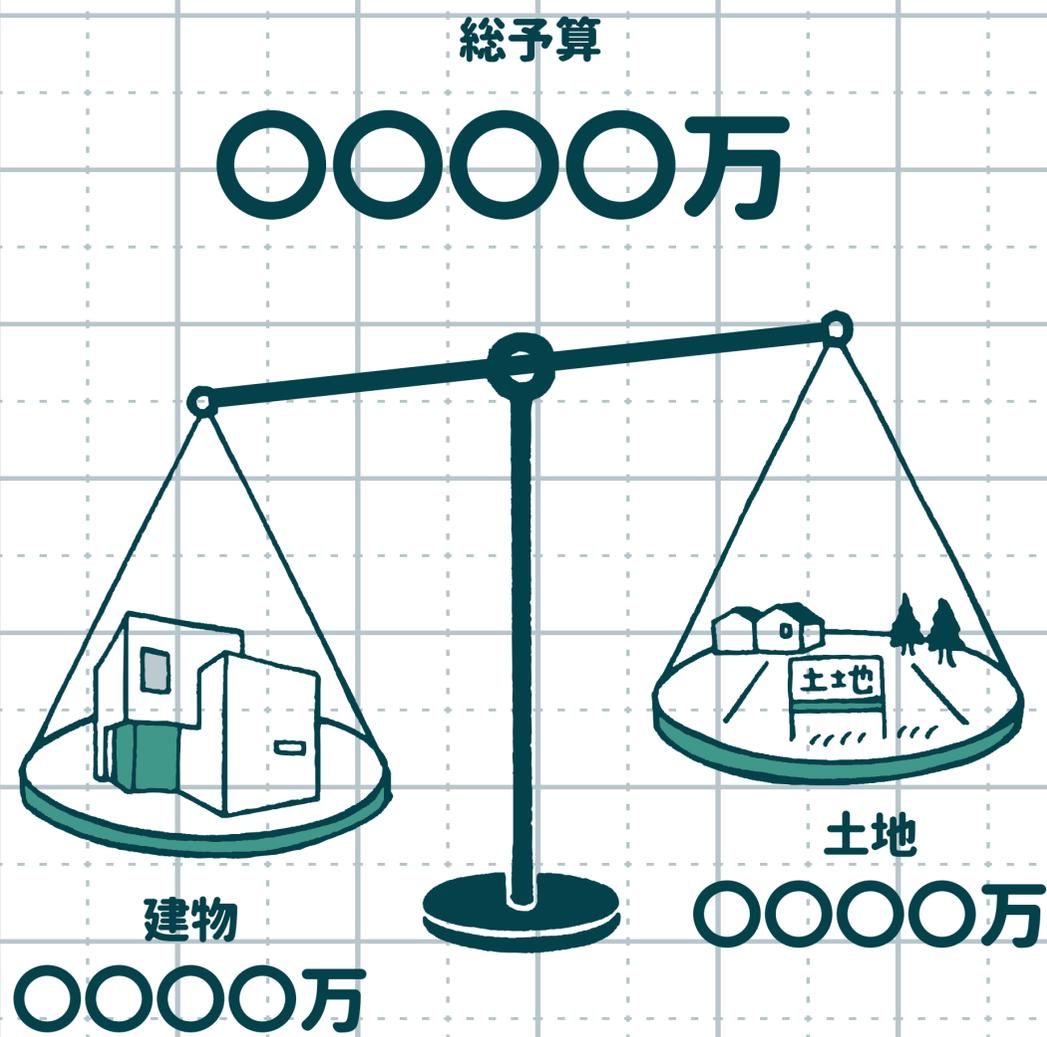
# CHECK POINT

## 資金計画での 大事なポイント

**土地購入前に**

**希望の土地にプランが入るか**

**全体の資金感を掴むことが大事。**



お客様の思い描いた理想の暮らしを叶えるためには、土地の購入前に、理想のプランがその土地にきちんと入ることと、予算のすり合わせが必要です。そのために、第一として、希望の建物と土地の資金感を掴むことが大事です。

フリーダムなら

土地と建物を一緒に検討できるため

「理想の暮らしを叶える家づくり」

全体の総予算がわかります。

資金計画を  
サポート



コンサルタント



FP(ファイナンシャル  
プランナー)

土地と建物の費用のバランスは、ご要望によって変わります。そのため、フリーダムでは設計まで見据えて、土地探しから一貫してご提案しています。

また、外部のプロのFPが第三者の立場から、老後までの資金シミュレーションを踏まえた、最適な資金計画をご提案する事も可能です。

# フリーダム独自開発の 土地探しツール「ランディ」なら 家づくりの資金計画まで見据えた 土地探しができます。

ランディ

Landiについて 土地を探す 無料会員登録

地図 航空写真

この土地に120.9㎡の家を建てた場合

土地価格	+	土地諸費用(概算)	+	建物価格	+	建物諸費用(概算)
2980万円		約298万円		約2066万円		約680万円

= 合計約 **6024** 万円  
(土地価格 + 土地諸費用 + 建物価格 + 建物諸費用)

頭金800万円 借入金額5224万円として

月々返済 約 <b>9.9</b> 万円	ボーナス時加算 約 <b>14.9</b> 万円
----------------------	--------------------------

•借入期間 35年 支払金利 0.5% (変動金利) で計算

販売価格 2980万円 (坪単価63万円) 所在地 埼玉県さいたま市浦和区洲ヶ崎2丁目

選んだ土地に家を建てた場合のだいたいの予算がわかる

その土地で建てた場合の予算感など家づくりに必要な情報を掲載しているため、「ランディ」を使うことによって家づくりの優先順位を整理することができます。

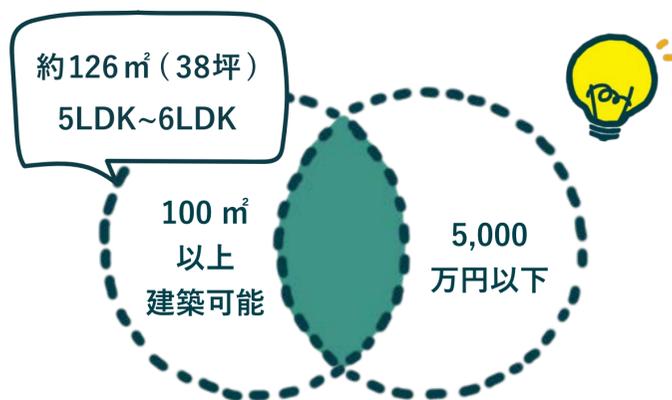
接客時にID発行しています

# ランディの機能をご紹介します

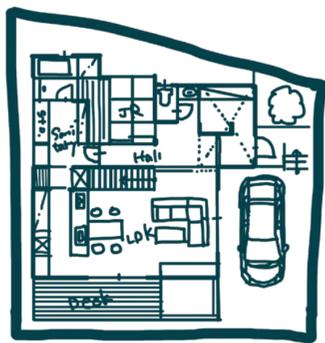
## 01 「非公開情報」まで探せる!



## 02 建築可能な床面積の情報を掲載!



## 03 建築可能な床面積に合わせたプランを掲載!



フリーダム  
が描いた  
間取り!

## 04 地図上で「直感的に」探せる!



## 05 小学校・中学校の学区表示が可能!



## 06 値下がり情報などをリアルタイムにお届け!



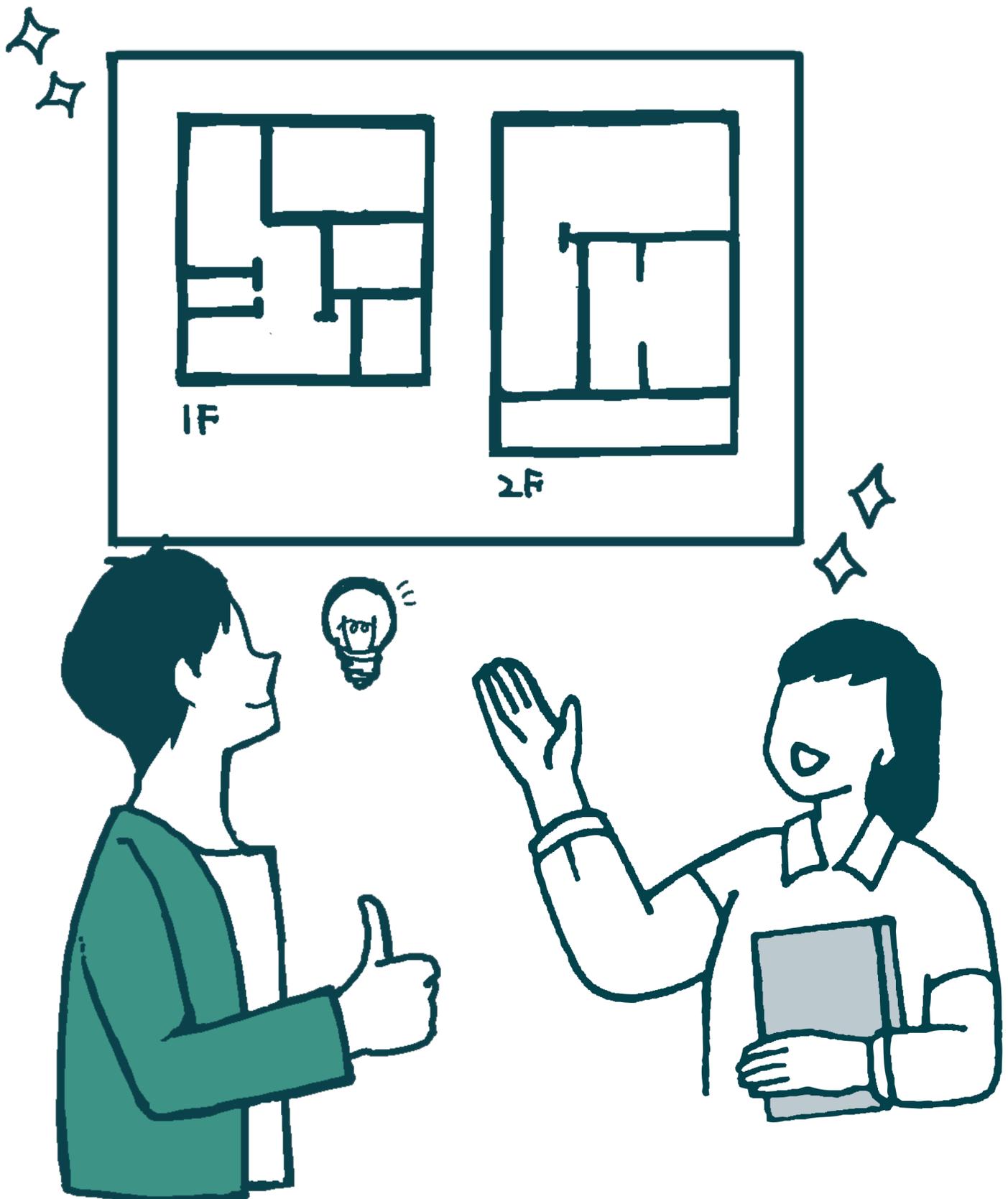
例えば  
こんなとき



プラン検討

## 事例

プランの相談をし、  
図面上で見たときに  
なんとなく良いと思い契約



## その結果

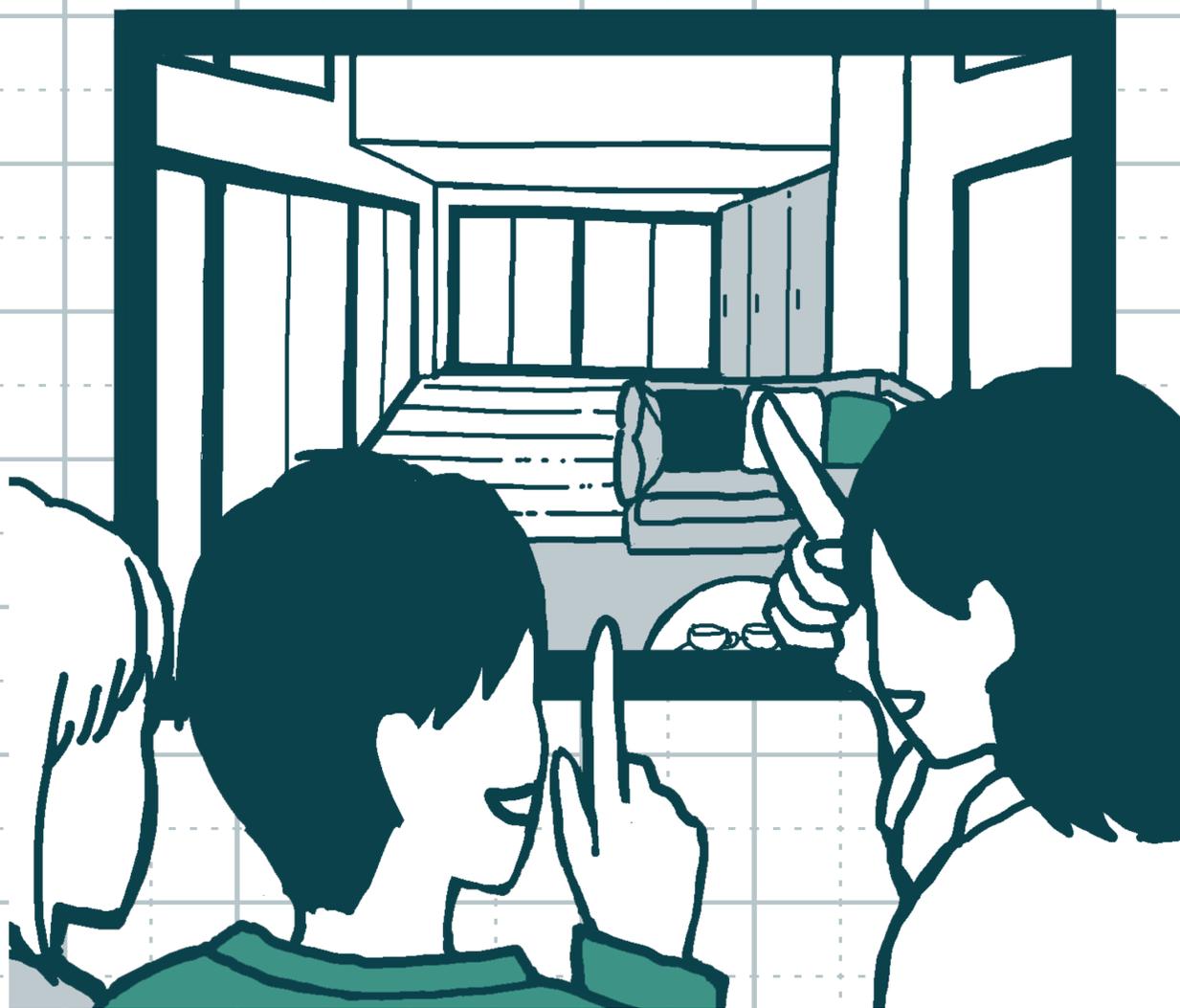
実際に住んでみたら  
図面上では広く感じたところが  
思ったより狭く感じるなど  
想像とギャップがあった



## CHECK POINT

### プラン検討・詳細設計での 大事なポイント

この世にない、  
オリジナルの建物を作る  
注文住宅では担当者との  
イメージの共有が大事。



注文住宅は、既製品の購入ではありません。  
まだ世の中に存在しないものをお客様と設計者がイ  
メージを語り合いつくり上げます。そのため、イメー  
ジの具体的な共有が重要となります。

フリーダムなら  
3次元モデルで  
建物のご提案をします。

ミエール



3次元モデル（ミエール）や動画・VRを用いてご提案いたします。空間イメージを共有しながら「ここをもう少し広くしたら」といった、設計案の細部の検討を、わかりやすく進めていきます。

ミエールの事例を見る



例えば  
こんなとき



住み替え

家族構成の変化や  
在宅勤務など  
ライフスタイルの変化により  
部屋数を増やしたく、  
住み替えを検討

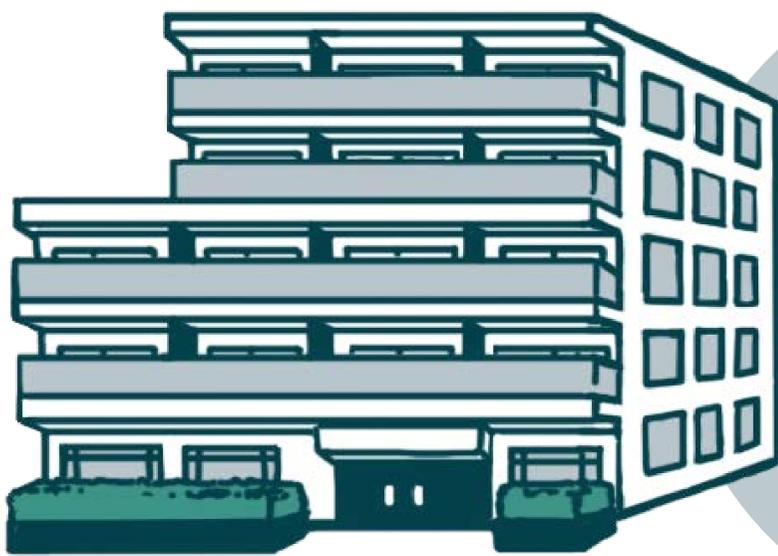
子供部屋

ワークスペース

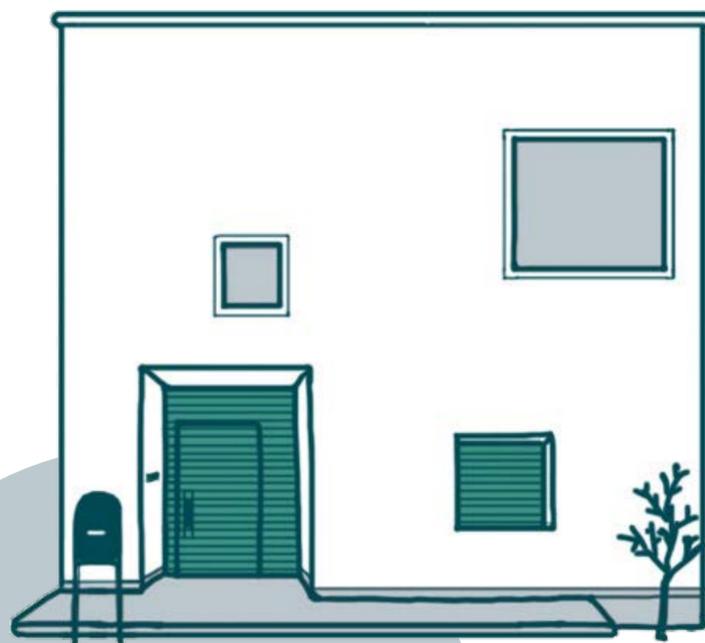


## その結果

今の住まいのローンが  
残っており、  
新たにローンが組めるのが  
不安でなかなか踏み出せない



残債



新しいローン

# CHECK POINT

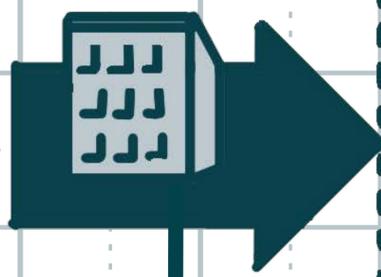
## 住み替えでの 大事なポイント

**売却しなくてもローンが組めるのか**  
**売却しないとローンが組めないのか**  
を見極めることが大切。

売却しないで  
ローンを組む



売却して  
ローンを組む



今の  
住まいの  
ローン



**フリーダムなら  
コンサルタントが  
優位なタイミングをアドバイスし、  
売却の手伝いもできます。**

**売却  
タイミング**

**売却  
のお手伝い**



**コンサルタント**

フリーダムでは、ローンに詳しいコンサルタントがお客様にとって優位な売却タイミングをご提案いたします。優位なタイミングを知ることによって、家づくり全体のスケジュール感も掴むことができます。また、売却する場合には、フリーダムで売却のお手伝いをすることも可能です。

フリーダムでは  
注文住宅のスペシャリストが、  
**お客様本位のご提案**

---

をいたします。

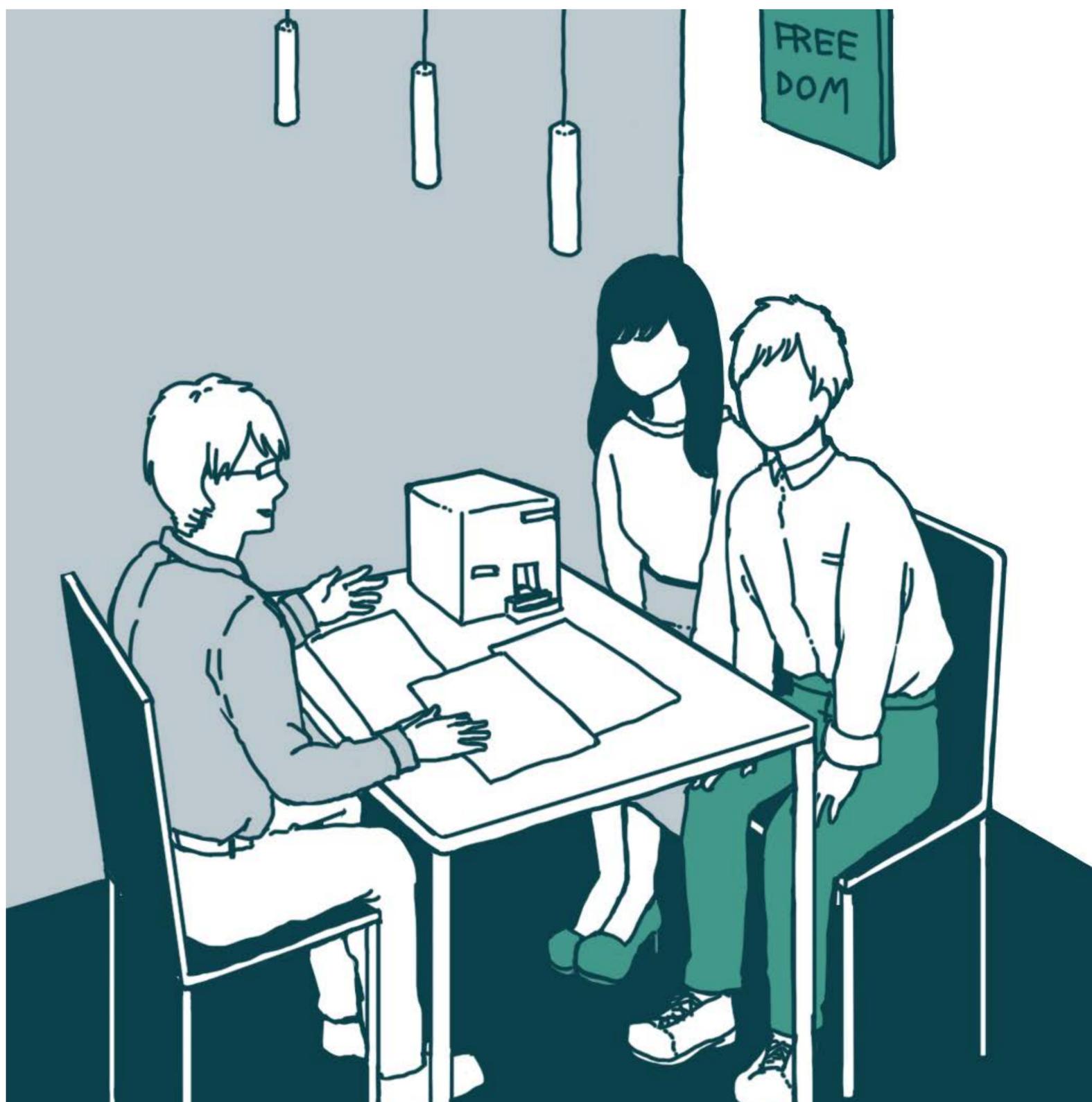
---



フリーダムが目指しているのは、お客様本位の家づくりです。「標準仕様がないからできません」「その納まりでは保証が効きません」のような供給側の利益や効率を優先した事は言いません。

フリーダムは、お客様の暮らしの夢を実現するため、お客様にとっての最適な答えを一緒に探します。

フリーダムは、はじめから  
「できない」とは言わず、  
チャレンジしていきます。  
私たちと家づくりを始めませんか？



ご予約はこちら



雑誌掲載時に

インタビューした様子を掲載しています。

フリーダムに  
聞いてみよう。



LiVES2019年6月号

フリーダムの不動産

コンサルタントと設計者に聞きました。

どんな土地も良い土地に化ける可能性がある。

都心の不動産探しと住まいづくり

記事を読む



# DIGITAL CATALOG

## 「お客様の声」

フリーダムで建てた方へインタビューした生の声を掲載しています。



### #11 Aさん邸

丁寧に積み上げた想いが、ご家族を繋ぐ住まい。

# スタディスペース

# 家族の気配を感じられる

記事を読む ▶



### #13 伏見さん邸

居心地に深みを増していく豊かな住まい。

# 収納 # 趣味と暮らし

# 籠れるリビング

記事を読む ▶

約40例の

写真、間取り、価格などを

# 紹介する **住宅作品集** を

無料でお届け。

**CASE495**  
**舞台の家**

施工場所 愛知県常滑市  
坪単価 62万円  
建築費合計 3,000万円+設計費(13~15%)

豊かな自然に包まれる心地よい土地を舞台にして、素晴らしいロケーションを活かすべく計画された住宅。5mの全開口となるサッシを設けると、夏と冬になるLDKが、室内と外の境いなく、自然の中に佇む「舞台」のような感じに代わります。断熱材や気密性能、地中蓄熱式暖房の採用にもこだわり、四季を楽しめるこだわりの空間を実現しました。

The house has planned to make use of a great location where the land enveloped by rich nature. To open the sash which is 5m of length at LDK, the space changes its character from room to stage in nature. To live comfortably in each of 4 seasons, improve its performance of adiabaticity and airtightness.

**01**

01 | 舞台 - 中庭のある住宅




LDK・テラス

**CASE480**  
**大屋根の垂木の家**

施工場所 千葉県市原市  
坪単価 非公開  
建築費合計 2,824万円+設計費(13~15%)

玄関から連続する垂木によって構成された住宅。構造を可能な限りそのままの形で残すことで、居住空間に自然と馴染む構造美を創出しました。建物の南側には大きな開口部を設けて、LDKに日一杯の採光を取り入れています。合わせて、外部からの視線を遮るために、道路側にはルーバーを設置。プライバシーを確保しつつ、リビングから外を見た際に、圧迫感のない広がりある空間を実現しました。

Layouting the rafters continuously from entrance to inside to show the structure beauty. The wide windows have arranged to the wall along the street, so that plenty of daylight shine in. On the other hand, louver has installed in front of the house to block the glance of pedestrians. This house has managed both of open feeling and privacy.

**05**

05 | 大屋根の垂木の家



018 CASE495 | 舞台の家



外観



リビング・ダイニング




082 CASE480 | 大屋根の垂木の家

083 CASE480 | 大屋根の垂木の家

年間約 30,000 人が  
手にする住宅作品集を  
**取り寄せる**



通常の設計事務所の年間住宅設計実績が

5棟程に対し、フリーダムでは年間

約400棟(2020年度実績)の設計を

手がけています。

たくさんの注文住宅に携わってきたから

こそ、あらゆる事例において様々な解決

ノウハウを持っています。

注文住宅を進める上で、決断を求められ

ることが多くあります。

その時々で決断を悩むこともあると思い

ますので、家づくりのパートナーとして、

ぜひフリーダムにご相談ください。

フリーダムで  
理想の住まいを  
叶えませんか？



## 家づくり無料相談会

水曜日を除く毎日開催！

10：00～21：00まで。所要約2時間。

土地探しの相談をする

建物の相談をする

オンラインで相談をする

FREEDOM ARCHITECTS