



家

を
Talk of money applied to
the after built a house

建てた後にかかる
お金の話し

**誰も教えてくれない家を建てた後に
かかるお金の話**

～目次～

はじめに

第1章 夢から覚めた現実

第2章 家の基本性能を上げる

第3章 家を売る事も考える

最後に

～はじめに～

『あなた様がもしも、今から家を建てるとしたら予算はいくらぐらいで
お考えですか？』

私がこう質問すると多くのお客様は

「2000万円で建てたいです。」

「全部で3500万円に収まるようにしてください。」

などと言われる方がほとんどでした。

あなた様が建築会社に予算をきっちり伝えることで、

良心的な会社であれば、

その予算内で収まる資金計画をしてくれるでしょう。

しかし、本当に、それだけで家を建てるか、

判断していいと思いますか？

そこには多くの方が、見落としてしまう事があります。

それは何か・・・

それは、

「家を建てた後にかかるお金の話」です。

見落としてしまう理由は、はっきりしています。

「誰も詳しく教えてくれない」からです。

この話は、建築会社や担当の営業マンが、

本来説明すべき内容です。

でも、しません。

「家を建てた後にかかるお金の話をすると、

お客さんが家を買ってくれなくなる」

と知っているからです。

どう思われますか？

これは建築会社、その営業マンの都合です。

実際、その為に多くの方が、

本当は絶対に知っておかないといけない事を知らないのです。

家は建てて終わりではありません。

建てた後にもお金がかかります。

これは逃れようのない現実です。

多くの方が、小さいお子様を抱えながら新築を建てられます。

その場合、一番養育費にお金がかかる時期と、

家のメンテナンスに大きな費用がいる時期が、

丁度重なってしまうのです。

学資保険を利用して、

お子様のために貯蓄されている方はいらっしゃるけども、

家のメンテナンス費を計画的に貯金する方は

ほとんどいないでしょう。

『○○』にいくら費用がかかるかという具体的な情報が、

あまりにも少ないですから・・・

私は、あなた様に、**家を建てた後にかかるお金**について

しっかり知って頂きたく、私を知る限りの情報を公開します。

さらに可能な限り、そのお金を安くできる方法をお伝えします。

この冊子が、あなた様の家づくりの今後にお役に立てればと思います。

(株)カンプロ クオホーム 事業部長 瀬崎 英仁

第1章 *First chapter* 夢から覚めた現実

まず、あなた様を夢から覚ますことから始めなければなりません。

家は建てた後にもお金がかかります。

あなた様はどこか住宅会社で、

資金計画をすでにされているかもしれません。

『月々〇〇円の返済で、〇〇年で完済。』

『これなら、十分に今のお給料でやり繰りできる。』

家を建てる前に、返済シミュレーションすることは大変重要な事です。

ところで、その資金計画に家のメンテナンス費は含まれていますか？

家のメンテナンス費は思った以上にお金がかかります。

『家を建てた後15年たったら、メンテナンス費に
いくらくらいかかるとおもいますか？』

これは、ある住宅関連のイベント来場者の方々に、
実際に聞いた質問です。

結果から先に申し上げますと、一番多かった回答は、

『10万円以下』でした。

これが、一般的なユーザー様の知識なのかと、
かなり驚いた事を記憶しています。

現実には、桁が一つ違います。

10万円以下の費用では、何もできません。

では、具体的にどのような箇所に、どれだけの費用が必要なのかを、
順にお伝えします。

まず、メンテナンス費とは、少し意味合いが違うのですが、

『地盤補強費』

についてお話しします。

現在は、地盤調査を実施し、

その調査結果にもとづいて、適切な補強を行わないと、

建物に保険をつける事ができなくなっています。

簡単に言いますと、しっかりした地盤でないと、

家を建ててはいけないと言う事です。

あなた様の買った土地が、軟弱な土地だった場合、

あなた様が、余分に費用をかけて地盤補強をしなければ

家は建てられないのです。

費用は、80万円～120万円かかります。

土地は、あなた様を買うまでは、地盤調査できません。

つまり、買った後でないと、

補強が必要な地盤かどうかわからないのです。

建て替えの方はどうしようもありませんが、

今から土地を探す方なら、

軟弱地盤を避ける方法がいくつかあります。

絶対ではありませんが、知っておいて損にはなりません。

方法.1 目当ての土地の近くの電柱を見る

電柱がまっすぐに立っているかを確認して下さい。

電柱が斜めに倒れている。

倒れた電柱を他の電柱で補強している。

このような場合、その辺りの地盤が弱い可能性が高いです。

方法.2 古地図を参考にする

古地図は、図書館や役所の情報公開コーナーで見ることができます。

今は、何も無い土地だけど、

明治時代には、沼地や、大きな川だったということがあります。

方法.3 ジオダスで検索する

「ジオダス」と検索することで、

フリーの地盤情報サイトにつながります。

過去に地盤調査を行った土地の調査結果を知ることができます。

方法.4 近くの土地の調査結果を集める

分譲地を購入予定の方は必ず実施して下さい。

その土地の近所の方、知り合いの不動産屋さん、とにかく声をかけて、

地盤補強工事を行っていたかを確認して下さい。

かなりの確率で、あなた様が希望されている土地も同じ結果が出ます。

面倒くさがったり、恥ずかしがったりしている場合ではありませんよ。

それで、100万円もの無駄な費用を

払わなくてよくなる可能性があるのですから。

それだけ注意して選んだ土地でも、

補強が必要という結果が出てしまったら？

まだ、手はあります。

方法.5 地盤セカンドオピニオンに再調査を依頼する

地盤セカンドオピニオンは、

地盤調査データを詳しく分析して、

本当に補強が必要かを判断する会社です。

保証等に多少不安はありますが、試してみる価値は十分あります。

『地盤補強費』についてはこれくらいにしましょう。

次に、お伝えするのは、

『ベランダの防水塗料にかかるメンテナンス費用』です。

- どの部屋からも布団を干せるように
大きなベランダを南面いっぱいに設置したプラン
- 外観を意識した、玄関ポーチの上部に設置された
日の当たらない1坪程度のベランダ

どちらも最近人気のプランです。

しかし、このプランの設計者は、

防水塗料のメンテナンス費の事まで、

お施主様にご理解頂いているのでしょうか？

一般的に、ベランダの防水は

F R P 防水という工法が用いられます。

施工性が良く、継ぎ目を必要としないので、信頼性も高い工法です。

ただ、紫外線に弱いため、だいたい10年を目途に

定期的なメンテナンスが必要になります。

メンテナンスしないで放置しておくと、

雨漏りから甚大な被害に発展してしまいます。

必ず、必要になってくるメンテナンス費とお考え下さい。

メンテナンスの手順は、一度古い保護塗料を

すべて削り落してから行いますので、

ベランダにあるものはすべて動かす必要があります。

もの置きなどを置いている場合はもちろん、

エアコンの室外機などもその対象になります。

では、費用的にはどれくらいかかるのでしょうか？

まず、防水工事の費用です。

畳4帖ぐらいのベランダで約10万円ほどです。

面積が大きければ大きいほど、それだけ費用もあがります。

防水工事の他に、室外機の移動費などもかかります。

動かす室外機の台数が多ければ、それだけ費用もあがります。

材料はほとんどいらず、電気業者の人件費ですので、

8000円くらいでしょうか？

キリのいい数字として、10万円くらいかかる

と記憶しておいた方が良いでしょう。

これが、10年ごとです。

この話は他ではあまり聞けない話です。

ローコスト住宅の多くは、

ベランダを坪単価の面積に入れて計算します。

どういうことかと言いますと、

坪単価25万8千円で価格表示している場合だと、

一坪の大きさのベランダを設置すると

25万8千円かかるという事です。

ベランダを設置する費用と、

室内の床や壁を仕上げる費用が同じはずはありません。

ベランダの方が、同じ面積なら、

安くできるに決まっています。

つまり、大きいベランダを提案すればするほど、

利益が大きくなるのです。

さらに、将来的なリフォームまで受注できたと考えると、

さらに儲けが期待できます。

もう、おわかりでしょう。

ベランダのメンテナンス費について説明が少ないのは当然なのです。

お金のかかる話ばかりで、申し訳ありません。

少し、いい情報をお伝えします。

実は、**メンテナンス費を減らす方法**が

3つあります。

提案.1 ベランダを設置しない

現実的ではないと、お怒りになりますか？

私は本気でお話しております。

実際に私の家にはベランダがありません。

洗濯機は1階にあるのに、洗濯物を干すために、

毎日、2階まであがるのは、大変ではないですか？

おじいさん、おばあさんになっても、それを続けられますか？

1階に洗濯物を干すと、道路から丸見えになってしまう？

それならば、見えないように目隠しをつけるなど、

外構にお金をかけたらどうですか？

この小冊子をここまで読んで頂いたあなた様は、

ベランダの設置にかかる費用、

その後、メンテナンス費として継続的にかかる費用、

すべてご存じのはずです。

あなた様が外構にかけてもいいと思う予算が、上がっていませんか？

家を建てた後にかかるベランダ防水のメンテナンス費を知っていれば、

外構にお金がかかっても、ベランダをつけるより、結果的に安くあがる。

そういう考えが生まれるのです。

このような考え方を多くの方に持ってもらいたい！！

私がこの小冊子を書くことを決めた大きな理由です。

「そうは言っても、やっぱりベランダが欲しい。」

あなた様はそう思われるかもしれません。

そこで、もう一つのご提案です。

提案.2 金属防水工法を採用する

日本防水工業会の保証がついた

27万棟の施工実績がある信頼できる工法です。

保証は10年ですが、

20年以上ノーメンテナンスで、問題がおきていません。

また、ハイグレードタイプはなんと30年の保証付です。

価格自体は、FRP防水の1.5倍程度です。

残念ながら、FRP工法のように広く使われていないので、

対応できない住宅業者もあります。

提案.3 FRPの防水層を保護する

FRP工法の場合でも、ホームセンターで売っているベランダ用の

グリーンマットなどを敷きつめて、

直射日光が保護層に当たるのを防ぐことで、

メンテナンス時期を遅らせることができます。

もし、5年遅らせる事ができれば、

30年間のメンテナンス回数が2回になります。

費用対効果は十分と言えます。

次に、

『外壁にかかるメンテナンス費』

についてお話しします。

これが、最も高額な費用になります。

現在、最も広く使われている外壁材は窯業系サイディングようぎょうけいです。

ハウスメーカーの家の外壁も

ほぼ窯業系サイディングが施工されています。

デザインが豊富な事、施工性が良い事などの長所があります。

窯業系サイディングで、最も劣化の早い箇所は

どこかご存知でしょうか？

答えを先に言いますと、

サイディングのつなぎ目に使用する

「コーキング部分」です。

コーキング材は、弾力性があり、水をはねかえし、

振動を吸収してくれます。

しかし、経年劣化で、硬くなってくると、

振動を吸収できなくなり、裂け、

そこから雨水の浸入が始まってしまいます。

そうすると、再度コーキング処理をする必要が出てきます。

この時期がメンテナンスのタイミングです。

日照条件にもよりますが、通常、

新築して、およそ10年後が、その時期です。

(FRP防水工法のベランダのメンテナンス時期と

重なってしまうのです。・・・)

メンテナンスするためには、足場を組む必要があります。

もしカーポートや、テラスなどが邪魔をして

足場を組むことができない場合、部分的な解体作業が発生します。

足場がしっかり組めたら、いよいよコーキング工事です。

この作業はすべて手作業です。

いったん古いコーキングを除去して、

新たに新しいコーキング材を打設します。

費用はかなり幅があります。

足場費用がだいたい15万円くらい、

それにコーキング工事で、

合計50万円～100万円くらい見ておいたほうがよいでしょう。

(大手ハウスメーカーの場合、こういったメンテナンス工事の場合も
下請け、孫請けと、中間マージンが発生し、すべて割高になります。
その事も知っておいて下さい。)

コーキングメンテナンスが終わったからといって、
安心してはいけません。

外壁自体のメンテナンスも必要です。

コーキングは、放置すると、雨漏りに直結しますので、
メンテナンスは避けられません。

一方、外壁材それ自体のメンテナンスは、
色褪せや汚れ等、主に美観を保つための工事ですので、
いずれは工事する必要がありますが、緊急性はありません。

ただ、色褪せ、古びていく家を見る事は、

家造りに携わるものとして非常に淋しいものです・・・

メンテナンスの時期は、グレードにもよりますが、

10年～15年ぐらいの間です。

参考までに、外壁材のメンテナンスとして

再塗装した場合は、

80万円～100万円ぐらいの、費用がかかります。

これに、足場費用や、エアコンの外部配管移設費がプラスされるので、

さらに20万円程、見ておく必要があります。

かなりの高額な費用です。

ここでも費用を安くする方法があります。

劇的に安くする方法もございますので、続けてお読み下さい。

方法.1 外壁とコーキングのメンテナンス時期を合わせる

窯業系サイディングと、コーキング、

いずれのメンテナンスにも足場工事が必要です。

これを同時期に行うことで、足場工事金額約20万を削減できます。

最近の窯業系サイディングは、

塗料の耐久性を高めたものや、汚れを自分で落とす機能など、

色褪せも15年～20年くらいは

ほとんど気にならないものも多く出てきています。

まず、こういった

少しグレードの高いサイディングを選ぶ。

もしくは、

汚れが目立たない黒や、グレーなどの色柄を選ぶ。

それに加えて、高耐久のコーキング材を選ぶ。

費用は、30万円くらいあがりますが、

普通、10年程度と言われている寿命が、30年～40年まで伸びます。

この組み合わせで、初期費用が多少上がっても、

メンテナンス費はかなり削減可能です。

方法.2 窯業系サイディングではなく、 塗り壁や、吹き付け塗装を選択する

塗り壁は、窯業系サイディングに比べて高価なイメージがあります。

塗り壁にもいろいろな工法があるのですが、

私は、メンテナンスや、保証の理由から、

無地のサイディングを施工し、そのサイディングの上に塗装する

という工法が一番リスクの少ない方法です。

(詳しく知りたい方は『モエン大壁工法』で検索して見てください。)

実際、耐久性の高い塗料を選ぶと、

たしかに80万円～100万円くらい価格はあがるのですが、

その分、見た目の高級感が違いますし、汚れもつきにくいです。

また、あまり知られていないのですが、

下地サイディングの継ぎ目はコーキングではなくパテを使います。

このパテは弾力性に富み、コーキングに比べ、高耐久です。

つまり、雨漏りがおこるような緊急性を伴うメンテナンス時期を遅らせることができるのです。

また、透湿性の高い断熱材に直接、

同じく透湿性の高い漆喰などの材料で仕上げる工法もあります。

室内の湿気を外部に逃がす作りになっているため、

こちらもお薦めです。

この工法だと、パテさえも必要ありませんので、

汚れさえ定期的に落とせば、大変息の長い商品になります。

ただし、設計・施工はかなり専門的な知識が必要ですので、

採用される場合は、十分に下調べが必要です。

方法.3 コーキングを使わない窯業系サイディング

窯業系サイディングの、凹凸感、質感を好む方には、

コーキングを必要としない商品もあります。

旭トステムの商品 『ガーディナル』です。

まだまだ数が少ないので、高価ですが、

今後、量産されてくれば価格も下がってくるでしょう。

メーカーとしても、普及を望んでいますので、

値引き交渉の余地があります。

コーキング自体、ほとんどありませんので、

当然、メンテナンス費も発生しません。

25年～30年経ったところに、

基本的に、外壁材の再塗装をすればいいだけです。

メンテナンス費は大幅に削減できますが、ネックになるのが、初期費用。

一般的な窯業系サイディングに比べ、

やはり、100万円程高くなりますが、

中には、驚く程、安く仕入れる事ができる業者もあるようです。

一度、見積もり依頼する価値は十分にあります。

実際、私共の会社でも一昔前に比べて、

かなり安く仕入れることができていますので、本当です。

順を追って、お伝えしてきたメンテナンス費も

次が最後になります。

最後は『**屋根材のメンテナンス費**』です。

屋根に使われる材料は

「陶器」「鋼板」「スレート(カラーベスト)」

などがあります。

屋根部分も時間の経過とともに劣化していきます。

屋根材の種類によってメンテナンス時期も変わります。

メンテナンス費を抑えるには、耐久性の高い「瓦」が一番です。

しかし、瓦の代名詞となっている「陶器瓦」には

「重い」という耐震上の欠点があります。

屋根を軽くするのは、耐震設計の基本です。

阪神淡路大震災で問題視された一つとして

家が倒壊した原因に

「瓦の重量が家に負担をかけたために倒壊した。」

という事実があります。

そのため、震災以降はスレート瓦(カラーベスト)

という軽い屋根材が主流になりました。

ただ、カラーベストには

「色落ち」と「耐久性」という陶器瓦にはない欠点があり、

メンテナンス費という視点から見ると、

おすすめできない部分もありました。

しかし、近年になって、カラーベストの耐久性は著しく向上しています。

『グラスサコート』というシリーズは

30年経った後でも、色褪せがほとんどない

という実験データがあります。

今や、カラーベストだから、長持ちしない

という認識は改めないといけません。

それでも、カラーベストではなく、

瓦にこだわる方には、

KMEWの『ルーガ』

富士スレートの『エアルフ』

など、ハイブリッド瓦という、

高耐久でありながら、軽量な瓦をご紹介します。

これらの屋根材を使用することで、

耐震性を保ちながら、瓦の外観が実現できます。

商品自体の単価はあがるのですが、

材料自体が陶器瓦に比べて軽量になり、施工性が増すため、

陶器瓦と同じ価格で施工している屋根業者も多いようです。

一度、建築会社に聞いてみて下さい。

メンテナンスの時期は、20年～30年後で、
費用は60万円～100万円くらいになります。

いかがですか？

家を建てた後にかかるメンテナンス費が

おおよそ、イメージできましたか？

商品選びの際に、少し工夫することで、

費用を安くできることがわかって頂けたと思います。

第2章 Chapter 2 家の基本性能を上げる

家を建てた後にかかるお金は、メンテナンス費だけではありません。

光熱費もその一つです。

ハイツから2階建の新築に引っ越しされた方が、

電気代にびっくりすることはよくある話です。

2013年5月の時点で、関西電力は

平均9.75%の電気代値上げをしました。

今後、エネルギー政策がどうなるかはわかりませんが、

少しでも電気代を必要としない家を建てるのが、

将来的なメリットになることは間違いありません。

電気代を下げるのに有効な方法が、

家の断熱性能をあげて、冷暖房費を削減する事です。

皆さんは家の断熱性能を

数値で表せられることをご存知ですか？

それには、「Q値」「C値」という二つの数値を使います。

Q値 = 家からどのくらい熱が逃げるか？

C値 = 家にどのくらいの間があるのか？

を表します。

すなわち、

Q値が低ければ、**家から熱が逃げにくい**（高断熱）

C値が低ければ、**家に隙間が少ない**（高气密）

Q値もC値も「数値が低い方が性能の高い家」

と言う事を覚えておいて下さい。

高气密、高断熱という言葉聞いたことがあると思います。

それは、地域事に設定されたQ値C値の基準値を

下回っているかどうかで決まるんですね。

関西では・・・

Q値の基準値は**2.7以下**。

C値の基準値は**5.0以下**。

に設定されています。

この数字を下回っていると

「高気密、高断熱」と言えるわけです。

では、次にQ値、C値が、具体的にどのように

冷暖房費に関係してくるかをお話します。

Q値が「4」の家を「2」にすると冷暖房費が半分になります。

「1」だと4分の1になります。

実際には、このように単純な計算にはなりませんが、

考え方の目安としては間違っていない。

Q値は、性能の高い断熱材を使用する事や、断熱材の厚みを増す事、

また、サッシの性能を高くすることで、

数値は良くなっていきます。

実は、窓を少なくすることでも、効果があります。

必要のない窓は設置しないという選択が、省エネにつながるのです。

Q値は、間取りと仕様が決めれば、計算できます。

あなた様がこれから支払う事になる冷暖房費に直結する数字ですので、

お目当ての建築会社のQ値は確認しておいたほうが良いでしょう。

ハウスメーカーの家は高いだけあって、

どのメーカーのQ値も大変優れています。

一方、ローコスト系の住宅会社には、

自分たちの販売している住宅の

Q値さえ知らない営業マンもたくさんいます。

今後、電気代がもっと上がれば、

このQ値の差があたえる影響はどんどん大きくなります。

単純に、坪単価だけを比較して、

安い住宅会社を探す時代は終わったのです。

すでにヨーロッパでは、

家の燃費表示(光熱費)をしないと、

家を販売することも、賃貸として貸し出すこともできません。

ヨーロッパの人達は、家賃だけでなく、

燃費表示を見て、住む家を探します。

少し考えれば、当たり前のことだと思いませんか？

次は、C値です。

これは、先にもお伝えしましたが、

家に隙間がどれくらいあるかという数値です。

いくらQ値が優れた住宅でも、C値が悪ければ、
性能を十分に発揮できません。

Q値とC値の関係を簡単に例えてみます。

あなた様はすごく暖かいダウンジャケットを手にいれました。

羽毛が、爆発するんじゃないかというぐらい

ギッシリつまったダウンジャケットです。

厚みも相当なもので、痩せてるあなた様が来ても、

少し太っているように見える感じです。

しかし、このダウンジャケットは不良品でした。

正面のファスナーがつぶれてしまって前を閉める事ができないのです。

風が吹くと、体の中にまで、冷たい風が入ってきて凍えそうです・・・

もうおわかりですね。

Q値も大事なのですが、C値も同じくらい大事なのです。

薄いナイロンジャケット一枚でも暖かい事や、

ビニールハウスの中でなら、冬にでも野菜が収穫できる事は、

すべてC値の重要性を示しています。

これは、私の個人的な意見ですが、

C値が1.0以下でないと、Q値がいくら優れていても、

隙間から熱が逃げてしまい、冷暖房費削減という効果は

あまり期待できないと考えています。

先に、ハウスメーカーの家のQ値をほめましたが、

実は、一条工務店や、スウェーデンハウスなどの

極一部のメーカーを除いて、

C値は、決して良い数値ではありません。

これは、断熱性能を示す一つの数値として、

性能評価制度の中にある「温熱等級」の評価基準に

C値が含まれていないからではと考えられます。

「温熱等級」の最高等級は4ですが、
これはC値がいくら悪くても取る事ができるのです。
ですので、C値が悪いハウスメーカーは、
カタログにも、ホームページにも、一切、
C値に関する話は出てきません。

(「温熱等級4取得」という言葉が出てきます。)

少し、話が難しくなってきましたかね。
もう少しでこの話も終わりますので、がんばって下さい。
C値はQ値のように計算では出すことはできません。
断熱材の施工を終えた時点で、実際に、
現場に計測器を持ち込み、半日かけて計測します。
これを気密測定と言います。

気密測定によって、断熱工事の精度がはっきりと数字で表れます。

「グラスウール」という断熱材があります。

価格の割に断熱材自体の性能が高いので、

Q値を安価で良くする事ができ、

ローコスト系の住宅会社は、好んでこの断熱材を使用しています。

ですが、私はお薦めしません。

気密測定をすれば、はっきりわかります。

C値が悪すぎるのです。

グラスウールで、C値1.0を切るのには、

本当にしっかりした気密施工技術が必要です。

北海道などの寒い地域で実績のある工務店では、

グラスウールでも1.0を実際下回る技術を持っています。

しかし、関西など、温暖な地域では、

気密性という考え方そのものが、まだまだ未成熟なため、

なかなかそのレベルの技術を持った工務店はないのが実情です。

現在、気密施工が容易な断熱材としては、

「現場発泡ウレタン」があります。

この断熱材は現場で吹き付けて施工しますので、

C値が比較的簡単に1.0を切ります。

グラスウールよりは、少々初期費用がアップしますが、

気密が良くなる事によって冷暖房費が節約できるので、

5年もあれば逆転するのではないのでしょうか？

今後、電気代が上がれば、

その時期は、もっと早くなるかもしれません。

もちろん、グラスウールでも気密施工が可能であれば

充分おススメ出来る断熱材です。

次に、断熱材と同じくらい、冷暖房費に影響するのが

サッシの性能 です。

サッシは大きく 4 種類あります。

- ・ **アルミサッシ**
- ・ **アルミ樹脂複合サッシ**
- ・ **樹脂サッシ**
- ・ **木製サッシ**

後になるほど、性能が高くなるのですが、

木製サッシは、価格が高いこと、手入れが非常に大変という問題があり、

平成 27 年 3 月 31 日以降、すでに日本全体の

省エネルギー基準の底上げが確定していますので、

私としては、**アルミ樹脂複合サッシ**、

もしくは、少し先を見て、**樹脂サッシ**をお薦めします。

次は、ガラスです。

ガラスも Q 値に影響します。

サッシに入れているガラスは大きく分けて4種類あります。

- ・ 短板一枚ガラス
- ・ ペアガラス
- ・ ペアガラス (LoW-E ガラス)
- ・ ペアガラス (アルゴンガス封入 LoW-E ガラス)

性能的にはアルゴンガス封入 Low-E ガラスが一番です。

しかし、断熱性能は大変高いのですが、

まだ価格が高すぎるという欠点があります。

Low-E ガラスはガラス面にある薄い金属膜により、

紫外線、赤外線を反射する機能があります。

これにより夏の日差しを軽減し、温度上昇を防ぐ事ができます。

夏のガラス越しの温度上昇については

「真夏の日光の下に置いた車の中」

をイメージするとわかりやすいかもしれません。

Q値をかなり改善してくれますし、価格的にも手頃です。

以上をまとめると、最低限の基準サッシとして

「樹脂複合サッシ もしくは

樹脂サッシ+ペアガラス (LoW-E ガラス)」 がお薦めです。

Q値やC値などの数値を比べ、

冷暖房費まで想像しながら、住宅会社を見ると、

また違った見方ができてきます。

建築会社の中には、

窓のグレードで、年間どれくらい光熱費に影響があるかを

シミュレーションできる技術を保有しているところもあります。

費用対効果を確認しながら、サッシのグレードUPを検討できるので、

安心できます。

では、冷暖房費に関連した話をもう少し続けさせていただきます。

実は、Q値C値以外にも、冷房費に影響することがあるのです。

それは**風通し**です。

Q値C値が優れた家は、

エアコン一台で家全体を冷房することができます。

これまでは、それで十分でしたが、この先はわかりません。

その一台のエアコンを動かす電気代を

気にしなくてはいけない時代が来るかもしれないのです。

風通しを緻密に計算して窓の位置を設計した住宅は、

夏にエアコンなしで過ごすことができます。

実際に、そのような家が何件も建っています。

過去の地域データを元に、

風向や風量をシミュレーションしてくれる建築会社があります。

「その窓に風は入りますか？」

「窓から入った風の抜け道はありますか？」

少し気に掛けるだけで、冷暖房費の節約になります。

お目当ての建築会社に相談されてみるのもいいと思います。

最後に、もう一つ、

冷暖房費を下げる方法をお伝えしてこの章を終わります。

無垢の床+珪藻土けいそうどを使ってみる

自然素材を売りにしている住宅会社の基本仕様です。

床が、杉や、パインの無垢フローリング、壁が珪藻土塗り

シックハウス対策や、足触り、だけではありません。

調湿性に優れていますので、夏のじめじめした湿気を改善してくれます。

体感温度で、2度程低く感じるができますので、

冷暖房費削減に、十分役に立ちます。

床材は厚いほど、効果が期待できますし、

珪藻土は、商品によって調湿性に大きく幅があります。

見た目だけでなく、冷暖房費の削減という視点で

商品を選ぶ事も忘れないで下さい。

家の基本性能を上げるメリットを感じとって頂けましたか？

次に、今流行の太陽光発電についても触れてみたいと思います。

もしかしたら、あなた様も検討されているかもしれません。

しかし、もう一度よく考えて下さい。

太陽光パネルは家を建てた後でも、乗せることができます。

後で乗せても、費用は変わりません。

しかし、家の基本性能を高める事は、

建てた後では非常に難しい工事になります。

せっかく太陽光パネルは発電してエネルギーを作ってくれても、

光熱費がかかる家を建ててしまっは、

いくら売電してもキリがありません。

かなり築年数のたった家に、太陽光パネルが載っているのを見ると、

悲しくなります。

おそらく元をとることなく、終わるでしょう・・・

熱をしっかりと遮る窓の性能、きっちりした気密施工、十分な断熱処理、

それらが、十分なレベルをクリアしたのち、

太陽光パネルを乗せて下さい。

まだまだパネルの発電効率はあがっていきますし、

パネル自体の価格も下がってくるでしょう。

売電価格が下がるから、早く載せたいなんて考えは、危険です。

また、老後の貯蓄のために、

できるだけ多くパネルを乗せたいという考えも

危険です。

いつまでも、国が電気を買収してくれる保証はありません。

もし、買取制度自体がなくなってしまうと、

どれだけ発電しても、自分の家で使う電気以外は、

すべて無駄になってしまいます。

欲を出さずに、

自分の家の電気代がまかなえる量だけのパネルを乗せておく方が、

リスクのない選択なのかもしれません。

それを判断するには、

もう少し国のエネルギー政策を見て置く必要があります。

太陽光パネルはいつでも乗せる事ができます。

それならば、

太陽光パネルを乗せる費用を、

あなた様の家の基本性能をあげる費用に替えてみませんか？

第3章 3rd Chapter 家を売ることも考える

これから家を建てようというあなた様に、

家を売る時の話をする方はいないでしょう。

これも、誰も教えてくれない話です。

しかし、長い人生何があるかわかりません。

転勤、引っ越し、離婚、近隣トラブル、住宅ローン破産・・・・

少し考えるだけでも、いろいろ可能性が浮かんできます。

もしもに備えて、

少しでも高い価格で売ることができるように、準備することが大事です。

私その方法をいくつかお話します。

この話が役に立たないことを望みますが、知っておいて損のない話です。

地盤補強の方法に注意

あなた様を買われた土地が運悪く、地盤補強が必要と判断された場合、

おそらく、地盤調査会社は、

コンクリート杭か、鋼管杭を使った補強方法を提案してくるでしょう。

しかし、この補強方法には問題があります。

地盤を補強するという意味においては、全く問題ありません。

問題になるのは、あなた様がその家を手放す場合です。

2003年1月1日に適用された土地評価に関する方針で、

土地の鑑定時に、

「土壌汚染」や、「埋設物」の有無をチェックし、もし発見されれば、

土壌汚染の浄化費用や、埋設物の撤去費用を差し引いて

算定されることになりました。

大型物件を中心にすでに適用が開始されています。

つまり、コンクリート杭や鋼管杭の撤去費用分が

土地評価から差し引かれてしまうのです。

まだ、大型物件のみの適用ですが、

今後、戸建て住宅にも適用される可能性が十分あります。

では、どのように補強すればよいかをお伝えします。

砕石杭で補強する

天然砕石パイル工法という砕石杭を利用した補強方法があります。

東日本大震災以降、液状化に対する有効な補強方法として

関東を中心に急速に広まっています。

天然の砕石しか使用しないため、将来撤去の必要がありません。

また、コンクリートのように劣化しないし、

鋼管のように錆びる事也没有ありません。

そのため、半永久的に、地盤を補強し続けることができます。

補強費も、他の補強方法とほとんど変わりません。

「地盤補強は、天然砕石パイル工法」

と頭の片隅に残しておいてください。

資産価値を高める

中古住宅を買う立場に立って見ると、

その家の耐震性や、断熱性能などの情報が欲しいはずです。

逆に考えると、

耐震性や、断熱性能がはっきりとわかる家は、

売れやすいという事です。

はっきりわかるという事は、

公的な性能を示す資料を用意しなくてはなりません。

「いい腕の大工が建てた」 とか、

「近所の方に暖かいと評判の家」 などの情報は役に立ちません。

ここで必要なのは、

『性能評価書』『長期優良住宅認定書』などの、

公的な性能を示す資料です。

どちらかの書類があれば、確実に家の売値は上がります。

国の政策がその方向に向いていますので、間違いありません。

お薦めしたいのは、長期優良住宅認定書を取る方です。

長期優良住宅の認定を受けた住宅は、税制の優遇があります。

- ・ **固定資産税半額の優遇が2年間延長。(通常は3年間)**
- ・ **不動産取得税の優遇**
- ・ **登録免許税の優遇**
- ・ **贈与税の優遇**

認定を受けるためには、

それに対応した住宅性能が必要ですが、

これまで私がお薦めしてきた仕様でしたら、軽くクリアしています。

他に必要なものは、申請に伴う書類作成費です。

この費用が、一般的に20万円くらいかかるのですが、

その費用は、税制優遇ですべてまかなえてしまうんですね。

「性能評価書」を取る場合、この税制優遇がないため、

それにかかる費用は、すべて負担しなくてはならないのです。

ぜひ、長期優良住宅の認定を取って下さい。

いまだに、長期優良住宅は、取っても意味がない

という事を話している住宅会社もありますが、

完全に時代をはき違えています。

国の政策は、中古住宅市場の拡大です。

もはや日本は、作って、壊してという時代ではありません。

いかに、自分の家の資産価値を高めるかが、重要になってくるのです。

～最後に～

いかがでしたか？

多少私の偏見も入っているかも知れません。

しかし私が今まで約300棟以上の

家づくりで感じた事を正直に書いてみました。

親戚から、外装のコーキングが剥がれて落ちてきたので、

コーキングを打ち直す見積もりをして欲しいと頼まれ、

ほとんど利益のない見積もりを提示したのですが、

それでも、価格を見て、びっくりされていました。

他社で建てた築13年の家でした。

今では、その会社は廃業してありません。

『この費用が、10年ごとにずっと続くのか…』と、

かなりショックを受けていたようでした。

①勉強しないで家を建てると、早くて10年後には、
100万円以上のメンテナンス費がかかる。

②電気代は、近い将来、
今の3倍になる可能性がある。

③電気代にも消費税がかかる、
消費税はまだまだ上がっていく。

この①②③を、考えて家作りをした方と、

何も考えずに家作りをした方との差は、

30年後には、一体、どれくらいの差になって現れるのでしょうか？

最後になりました。

私が、この小冊子で最もお伝えしたかった事は、

「家にかかるお金は何十年という長い単位で考える。」

ということです。

『安物買いの銭失い』という言葉がありますが、

家づくりでもそれは当てはまります。

高いものが必ずしも良いとは限りませんが、

長く使えるものは大変価値があります。

特に『家』のように何十年と使い続けるものには、

この考え方が大変重要です。

坪単価の安さだけに目を奪われず、

建てた後の事まで考えた家づくりを目指して下さい。

家を建てるのが人生のゴールではありません。

家を建て終わってからのほうが長いのです。

あなた様の家づくりが成功されます事を祈念致します。

株式会社 カンプロ クオホーム事業部
本社所在地：西宮市津門飯田町3番26
姫路支店：揖保郡太子町鷗158-1
web site : <http://quohome.com/>
FreeDial : 0120-072-780

クオホーム事業部 **瀬崎 英仁**
1級建築士
住環境福祉コーディネーター
インテリアコーディネーター

クオホーム
Quohome

平成 25 年 10 月 22 日改定