マイホーム検討2

•••

一生に一度の家づくりで失敗しないために
2022年5月7日(土)

最初に考えること

①情報収集
・ホームページ
・Youtube
・Instagram
・雑誌
・知人紹介　　等

一番大事なこと

②家族でどんな家に住みたいか
・コンセプト
・外構計画
・家の構造
・家の性能
・家のデザイン

③予算、スケジュール
・いくら出せるか
・いつまでに建て替えたいか

④ハウスメーカー・工務店の選定
・展示場
・カタログ
・実例見学会
・詳細な情報収集

⑤各社の提案を検討
・土地調査
・間取り、見積もり

（住友林業、一条工務店）

⑥契約
・ハウスメーカー決定
・契約金の支払い
・後戻り出来ない

日本の住宅事情をどこまで知っているか？

日本の中古住宅市場は規模が小さい。海外では中古住宅市場の方が、新築住宅より市場規模が大きい。

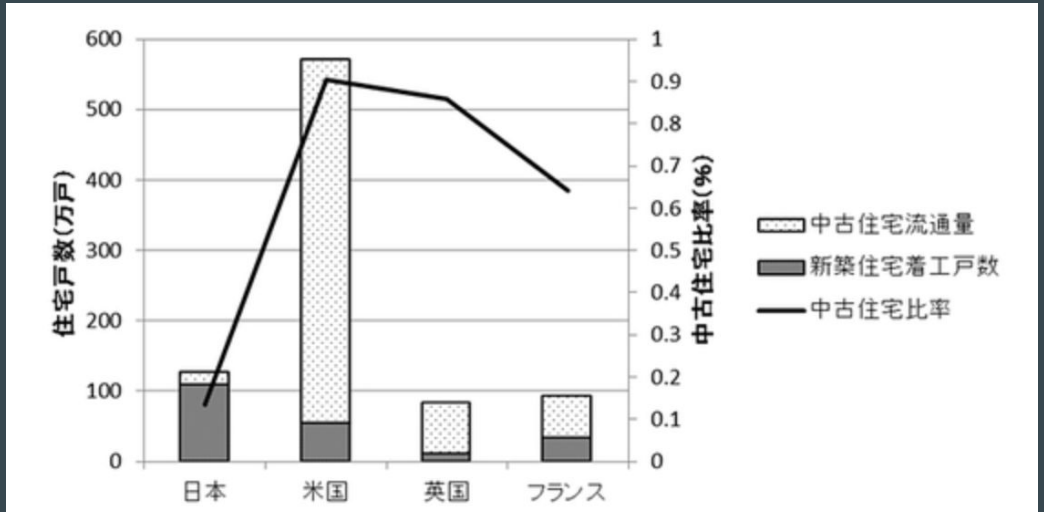
理由は、日本の住宅は長く住めないから。

長く住めないのは地震だけのせいではない。高温多湿、シロアリの被害など、自然環境によるところも大きい。

断熱気密の性能が悪いと、家が湿気を貯めこんでしまい、カビやシロアリの被害で劣化しやすい。

日本の住宅は、海外と比較すると、断熱気密の性能が悪いから、次第に劣化して、家が長持ちしないのである。

では、そもそも、住宅の性能、断熱機密とは？



［図表1］全住宅流通量に占める既存住宅流通戸数の国際比較

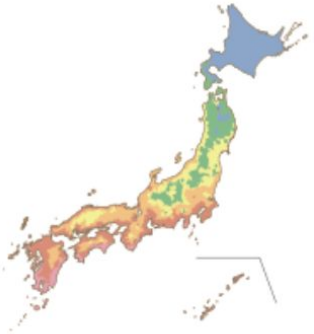
注１）国土交通省資料による
注２）各国とも2018年の数値

住宅の性能は、断熱（Ua値）・気密（C値）

これを知らずに家を建ててはいけない。
断熱（Ua値）：言葉の通り
気密（C値）：隙間が少ない

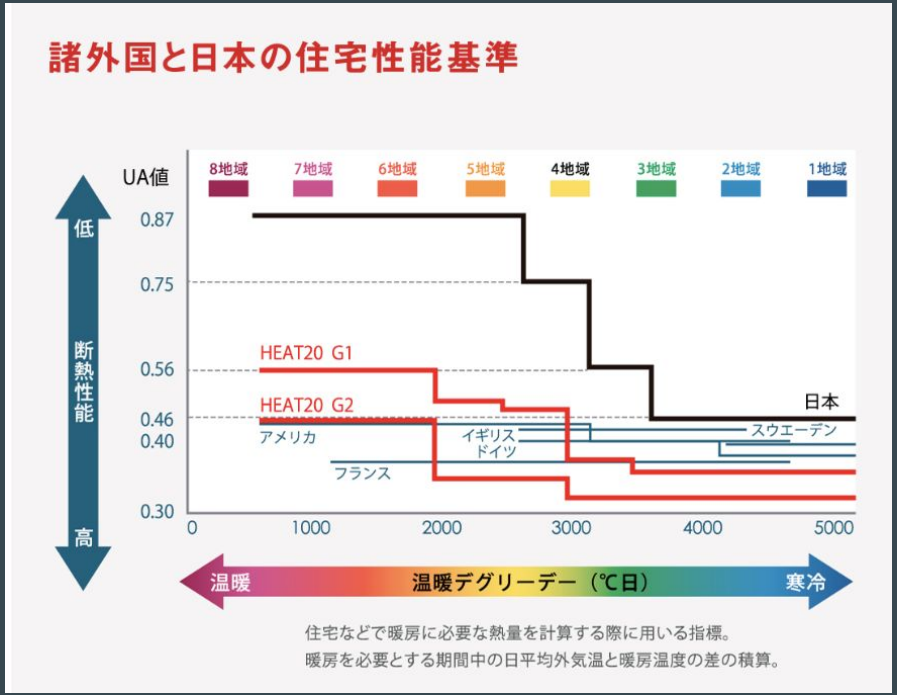
神奈川県伊勢原市は「6地域」に属する。
改正省エネ法で求められるUa値「0.87」である。
世界基準（HEAT20 G2）ではUa値「0.46」である。
C値は低ければ低い方がよく「1.0」以下とすべきである。

■改正省エネ法（平成25年基準）の地域区分



改正省エネ法（平成25年基準）		次世代省エネ基準（平成11年基準）		
地域区分（代表地名）	UA値	地域区分	Q値	C値
1・2地域（北海道）	0.46	Ⅰ地域	1.6	2.0
3地域（青森・岩手・秋田）	0.56	Ⅱ地域	1.9	2.0
4地域（宮城・新潟・長野）	0.75	Ⅲ地域	2.4	5.0
5地域（茨城・群馬・埼玉）	0.87	Ⅳ地域	2.7	5.0
6地域（東京・大阪・神戸）	0.87			
7地域（宮崎・鹿児島）	0.87	Ⅴ地域	2.7	5.0
8地域（沖縄）	—	Ⅵ地域	3.7	5.0

長持ちする住宅が世界の常識であり、それが正しい姿である。
日本も近い将来、世界基準の住宅を作ることが常識となる。



家の性能は、どうでも良くない

・車を買う時、燃費を気にしないですか？

・パソコンを買う時、スペックを気にしないですか？

・ゴルフクラブを買う時、飛距離を気にしないですか？

・スーツを買う時、良い生地を使っているか、気にしないですか？

・ラーメンを食べに行くとき、より美味しい店を選ばないですか？

・スーパーでお肉を買う時、安くて（予算に合わせて）、その中で美味しいお肉を探さないですか？

・子供を大学に通わせるなら、良い大学に行かせたくないですか？

家も同じです。より頑丈で長持ちする、住み心地が良い（＝性能が良い）家に、住みたくないですか？

コンセプトは、パッシブデザイン

これからの家づくりにおいて、過去の常識で新築の暮らしをイメージしてはいけない
健康で長生きするための家を作りたい
そのために必要なのが、パッシブデザインを取り入れた家である
・家中どの部屋も温度が一定に保たれている
・温度差が少ないと、体への負担が少なく、ヒートショックの防止、風邪を引きにくい、健康に良い
・床暖房は不要、かけ布団も不要、年間を通してタオルケットや毛布だけで足りる
・風通しも良く、夏でも窓を開けるだけで気持ちよく生活できる
・たとえば、市販のエアコン1台で家全体の空調をコントロールできてしまう

パッシブデザインとは、住んでいる地域の特性を最大限生かす設計のこと
夏の日射遮蔽、冬の日射取得、風通しを計算し、電気を使わない省エネな暮らしを実現する

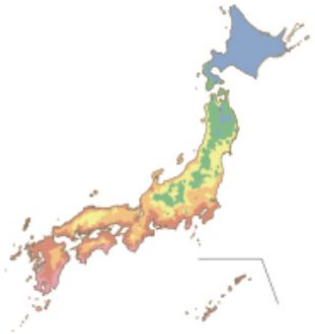
電気代は今後も上昇する、理由は燃料費の高騰、再エネ賦課金の増額、物価上昇による
・過去の家の光熱費：月々45,000円　→　年間540,000円　※電気30,000円、ガス7,000円、灯油8,000円
・将来の家の光熱費：月々20,000円　→　年間240,000円　※年間300,000円もお得

パッシブデザインの前提は、断熱性能、気密性能が担保されていること。

これからの家に求めるべき条件は？

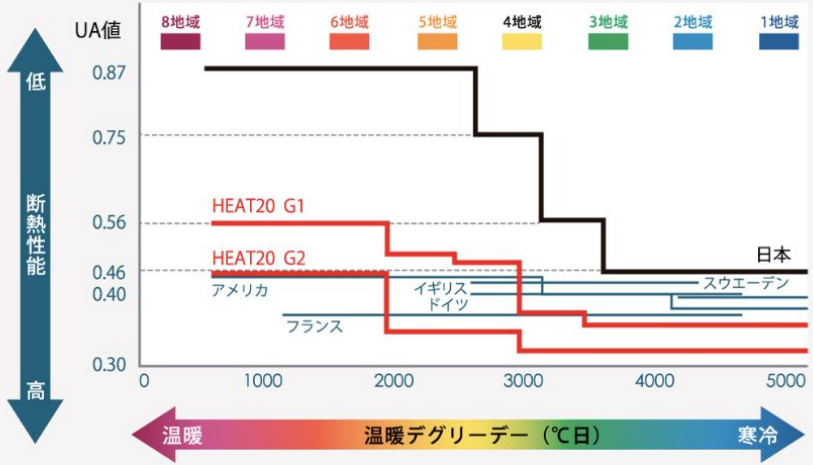
耐震性能：**耐震等級3**　※構造計算（許容応力度計算）
断熱（Ua値）：**0.46 以下**　※世界基準（HEAT20 G2）
気密（C値）：**1.0 以下**　※必ず現場で気密測定を実施
設計：**パッシブデザイン**

■改正省エネ法（平成25年基準）の地域区分



改正省エネ法（平成25年基準）		次世代省エネ基準（平成11年基準）		
地域区分（代表地名）	UA値	地域区分	Q値	C値
1・2地域（北海道）	0.46	Ⅰ地域	1.6	2.0
3地域（青森・岩手・秋田）	0.56	Ⅱ地域	1.9	2.0
4地域（宮城・新潟・長野）	0.75	Ⅲ地域	2.4	5.0
5地域（茨城・群馬・埼玉）	0.87	Ⅳ地域	2.7	5.0
6地域（東京・大阪・神戸）	0.87			
7地域（宮崎・鹿児島）	0.87	Ⅴ地域	2.7	5.0
8地域（沖縄）	—	Ⅵ地域	3.7	5.0

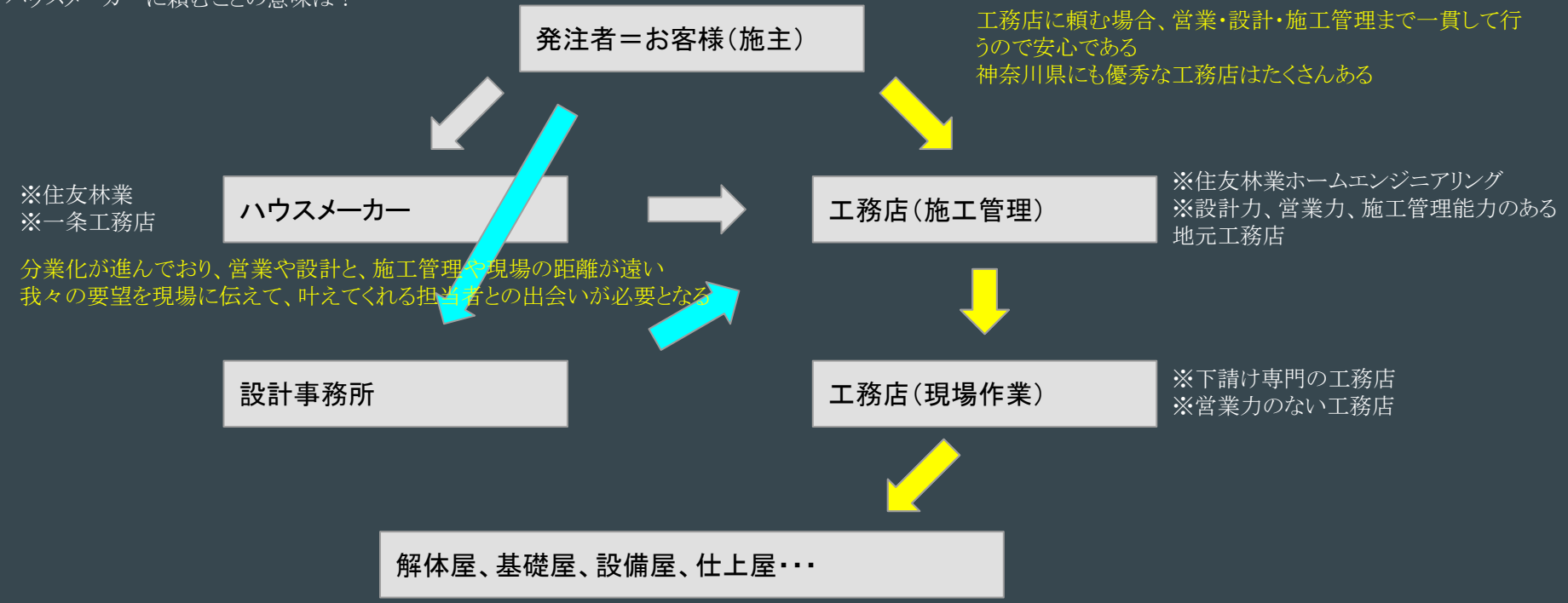
諸外国と日本の住宅性能基準



住宅などで暖房に必要な熱量を計算する際に用いる指標。
暖房を必要とする期間中の日平均外気温と暖房温度の差の積算。

ハウスメーカー・工務店の選定　前提知識

業界の構造を理解しておく必要がある。
ハウスメーカーに頼むことの意味は？



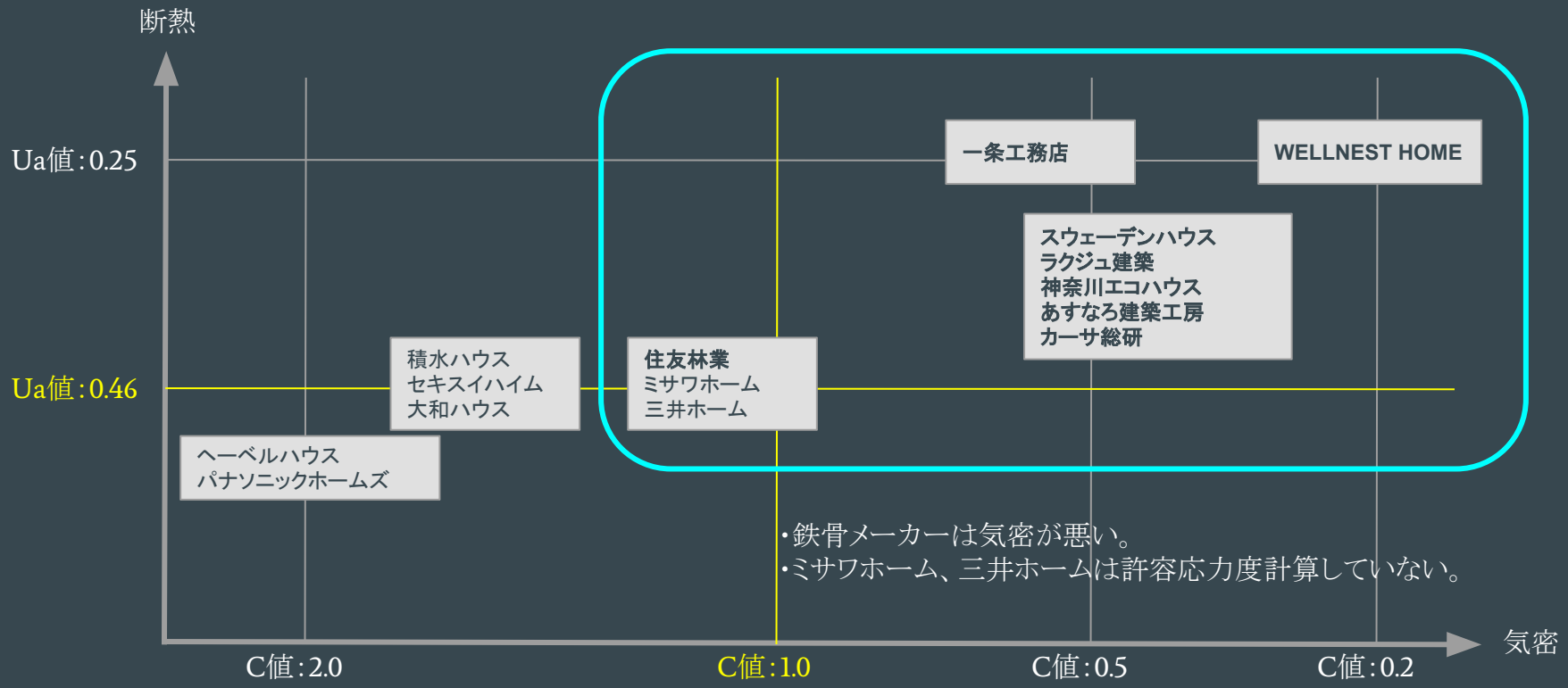
ハウスメーカー・工務店の選定　鉄骨か木造か？

鉄骨の特徴
・構造計算が建築法上、必須である。（耐震性能が保証されている）
・断熱性能は良い（断熱材次第）
・気密性能は悪く、隙間ができやすい。
・間取りは自由である。

木造の特徴
・木造2階建ての場合、構造計算は建築法上、必要ない。（壁量計算など簡易計算で良いため）
　→構造計算（許容応力度計算）しないハウスメーカーは除外すべき
　→構造計算（許容応力度計算）をしていれば良く、工法は関係ない
・断熱性能は良い（断熱材次第）
・気密性能は施工次第
　→気密測定をしていないハウスメーカー、工務店は除外すべき
　→気密測定をしているハウスメーカー、工務店はC値：1.0以下を守っている
・間取りは自由である。

◆結論
木造で構造計算（許容応力度計算）、気密測定をしているハウスメーカー・工務店を選ぶ

ハウスメーカー・工務店の性能を調べてみた



ハウスメーカー・工務店の選定

【必須条件】
・耐震強度：許容応力度で構造計算して等級3
・断熱気密：Ua値：0.46以下　C値：1.0以下
・設計思想：パッシブデザイン

	住友林業	一条工務店	ラクジュ建築	神奈川エコハウス	あすなろ建築工房
耐震強度	等級3　※WINX	等級3　※許容応力	等級3　※許容応力	等級3　※許容応力	等級3　※許容応力
断熱気密	Ua値：0.41 C値：1.6～2.0 ※気密測定なし	Ua値：0.25 C値：0.59	Ua値：0.2～0.4 C値：0.2～0.6	Ua値：0.2～0.4 C値：0.3～0.7	Ua値：0.2～0.4 C値：0.2～0.6
設計思想	涼温房	性能が上て	パッシブデザイン	パッシブデザイン	パッシブデザイン
オープン工法	×	○	○	○	○
デザイン	○	×	○	○	○
総合評価（5点）	3点	3点	**5点**	**5点**	**5点**

※一条工務店は設計思想が合わない
※住友林業は普段から気密測定を実施していないため、どんなに設計が良くても現場の工務が気密施工できる保証はない
※住友林業は、オープン工法（在来、2x4、2x6）でなく、クローズド工法（BF）を用いており、他社でのリフォーム・改築が難しい

今後の進め方

①情報収集
・ホームページ
・Youtube
・Instagram
・雑誌
・知人紹介　　等

②家族でどんな家に住みたいか
・健康で長く住める家
・高耐震
・高断熱
・高気密
・パッシブデザイン

条件これだけ！

③予算
・5月
・我々の本当の予算は？
・どのプランでいくか？
・住まい方の相談会に行く

プロに聞こう！

④工務店選び
・5月～6月
・ラクジュ建築、神奈川エコハウス、あすなろ工房、カーサ総研
・モデルハウス見学
・HP / Youtube

これで最後！

⑤工務店を決定
・6月
・あいみつ取らない
・デザインが好きか
・コンセプトが合うか
・アフターサービス

信じて任せる！

⑥契約
・7月
・契約金の支払い
・土地調査
・間取り設計
・内装の打ち合わせ

まずは、各工務店のHPをよく読むこと

・ラクジュ建築　※ここで家づくりのプランと予算の相談をする
https://www.lakuju.jp/

・神奈川エコハウス
https://www.k-ecohouse.co.jp/

・あすなろ建築工房
https://www.asunaro-studio.com/

・カーサ総研
https://www.suruga-style.com/

いずれの会社も神奈川県を施工エリアとする工務店である。正直、どこに頼んでも良い家が建つと考えている。あとは、自分の目で確かめて、一番良いところで家づくりを始めれば良いと考えている。**価格は、こちらから提示した予算に収まるよう、いい感じに提案してくれる。**そういう優秀な工務店しか選んでいない。

それでは、今後の予定を確認させてください

空いてるところに、住まい方の相談会、モデルハウス見学会を勝手に入れていきます。

日	月	火	水	木	金	土
5/1	5/2	5/3 住友林業	5/4	5/5 一条工務店	5/6	5/7
5/8	5/9 住友林業	5/10	5/11	5/12	5/13	5/14 ○
5/15	5/16 ○	5/17	5/18	5/19	5/20	5/21 ○
5/22	5/23 ○	5/24	5/25	5/26	5/27	5/28 ○
5/29	5/30 ○	5/31	6/1	6/2	6/3	6/4 ○
6/5	6/6 ○	6/7	6/8	6/9	6/10	6/11 ○
6/12	6/13 ○	6/14	6/15	6/16	6/17	6/18 ○
6/19	6/20 ○	6/21	6/22	6/23	6/24	6/25 ○
6/26	6/27 ○	6/28	6/29	6/30	7/1	7/2 契約