

24 省エネルギーのリフォーム



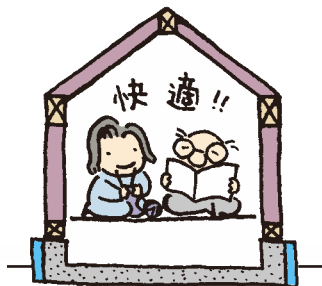
サクちゃん家



冬は冷えてね。
困っているの。
「省エネ基準」っていうのが
あるそうですよ。

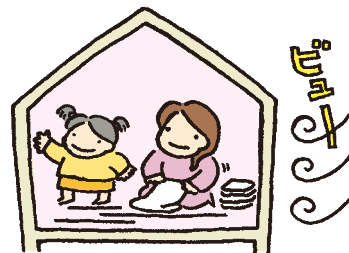
省エネルギー対策

断熱する部分



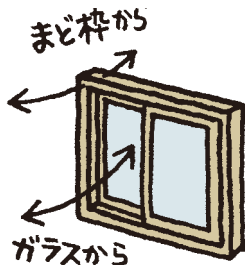
壁や屋根などの内部や外部に断熱材を入れます。

気密性



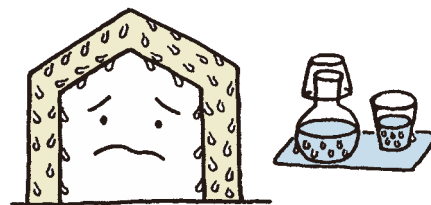
熱を逃がさない(冬)入れない(夏)ことは室内の温度の変化を少なくするのに有効です。

開口部の断熱



ガラス部分はもちろんサッシ枠からも熱が逃げたり(冬)入ったり(夏)しますから、ペアガラスにしたり、断熱サッシにしたりします。

結露対策

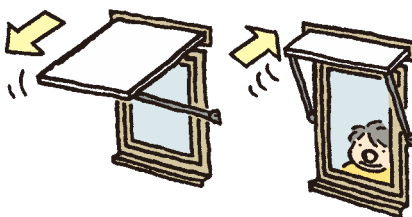


壁の中や室内側に水滴となってしまう「結露」は、カビなどの原因になったりします。透湿防水シートなどを使って対応します。

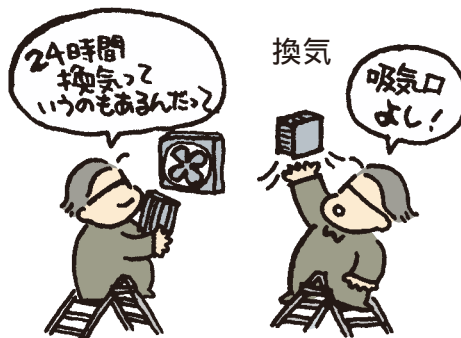
省エネ向上!



日射しゃへい



わかりやすい例としてひさしを出したり(夏)引っ込めたり(冬)する方法もあります。

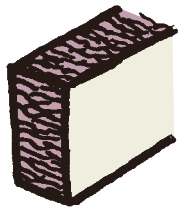


できるだけ換気を行っておくことで気密性や結露対策を補います。

断熱材の種類

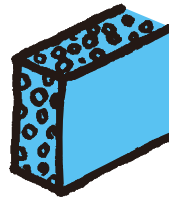
大きく分けて3タイプの断熱材があります。
以下はその比較です。

無機繊維系断熱材



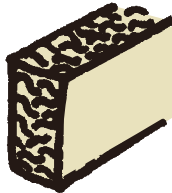
グラスウール
ロックウール

発泡プラスチック系断熱材



ビーズ法ポリスチレンフォーム
押出法ポリスチレンフォーム
硬質ウレタンフォーム
ポリエチレンフォーム
フェノールフォーム

木質繊維系断熱材



セルローズファイバー
インシュレーションボード

断熱材の工事の方法



充てん断熱工法

主にガラス繊維などの繊維系断熱材を用い、柱やはりなどの構造体の間に充てんする工法で最も一般的な工法。



外張り断熱工法

ボード状の断熱材を構造体の外側に張っていく工法。

断熱サッシについて

省エネルギーを目指して高气密高断熱をより効率よく実現するために、サッシなどの開口部の断熱が開発されてきました。夏季・冬季にペアガラスだけではサッシの枠から熱が逃げていました。断熱サッシはこの問題を解決すべく開発されてきました。

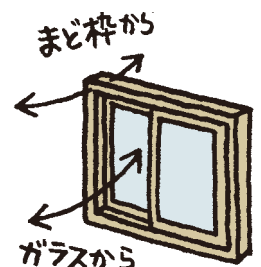
夏季は植物や庇、遮蔽グッズなどで直射日光をさえぎるとさらに効果的で涼しさが増し、エアコンの使用電力節約になります。



CASBEE™

[CASBEE (キャスビー)] という「健康で快適な質の高い生活を省エネ・省資源で実現させるためにつくられた評価基準」があります。

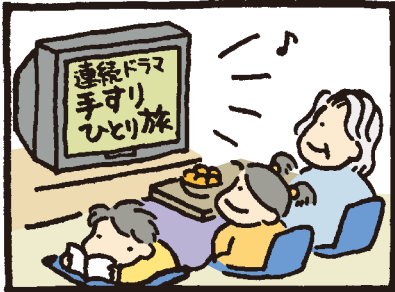
[CASBEE (キャスビー)] では「次世代省エネ基準」を最高の基準として位置づけています。高气密高断熱の「次世代省エネ基準」は断熱や住まい方などを方向付けています。



25 バリアフリーのリフォーム



サクちゃん家



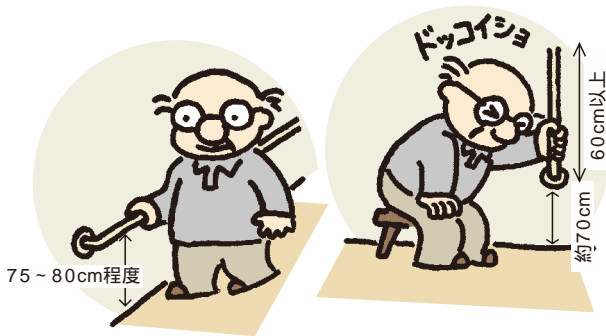
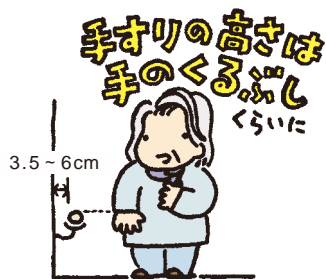
歳をとると家の中でも
転びやすくなりますよね。
段差とか手すりとかが
気になってきます。
補助金制度もあります。

歳をとったり、病気や怪我などで身体の機能が低下すると家の中の日常生活でも転倒などの思わぬ事故にあったりします。住み慣れた住まいの中で安心して暮らすための高齢者等の生活への配慮の度合を「バリアフリー」と言います。くつずりなどの段差の解消や手すりの設置、出入り口や通路の幅を広げるなど、現状の使い勝手を確認し、各部位ごとのバリアフリー性能を設定していくことが有効です。

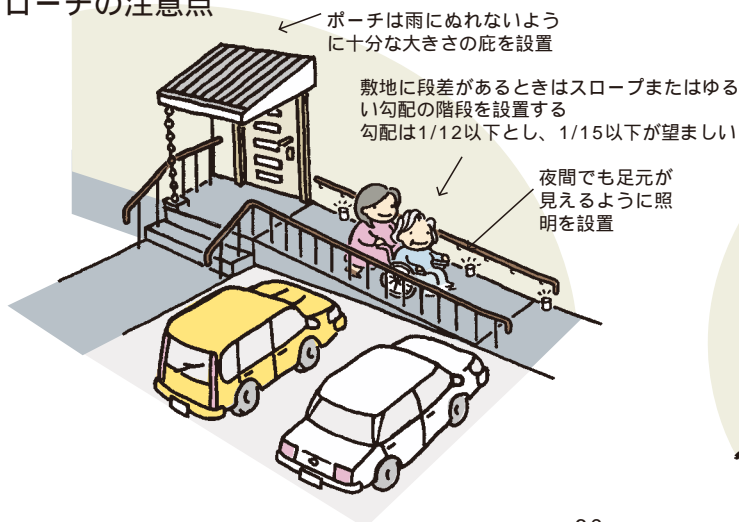
家の内外それぞれの場面での注意点を紹介しておきます。各家庭の状況にあわせてどこまでバリアフリー化するか検討してみてください。



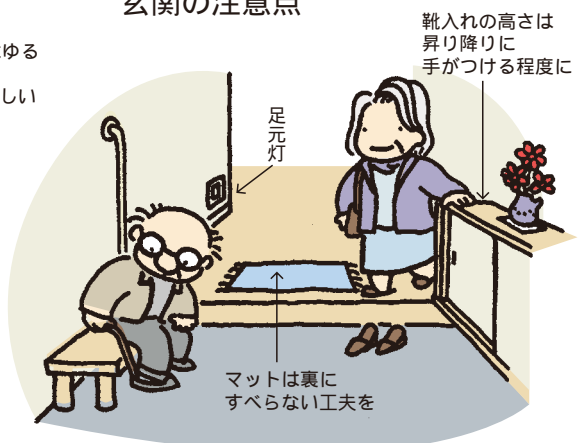
手すりの取り付け位置



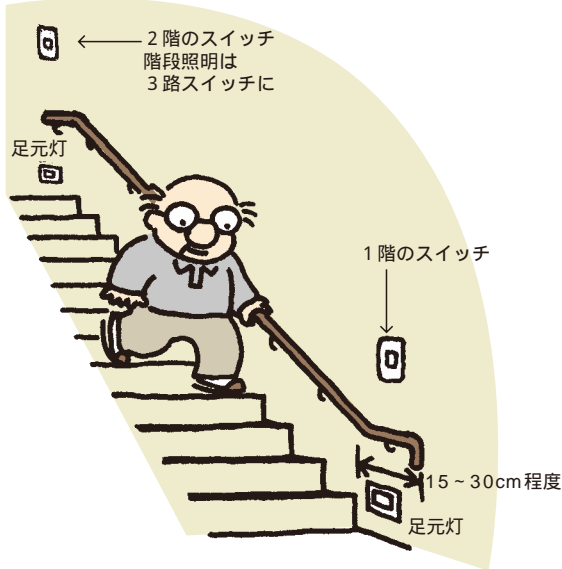
アプローチの注意点



玄関の注意点



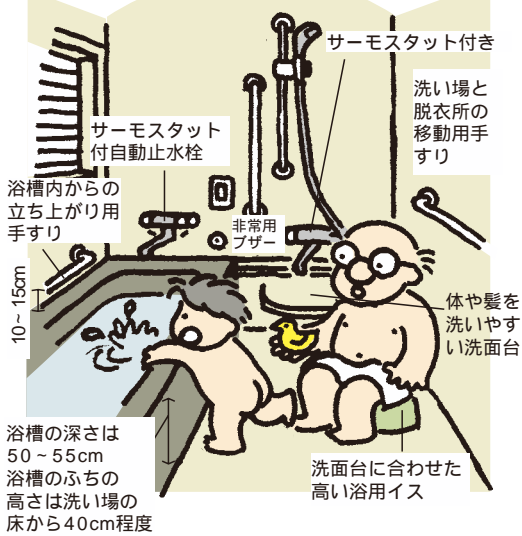
階段の注意点



戸袋に手が入らないように！



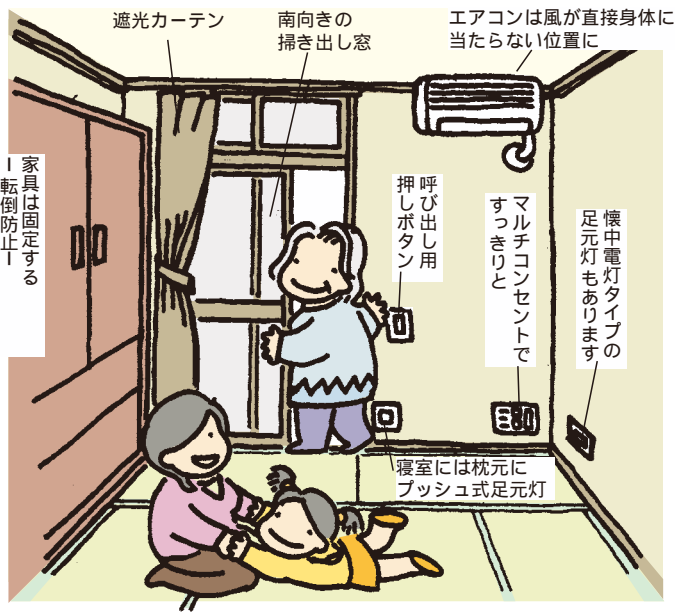
浴室の注意点



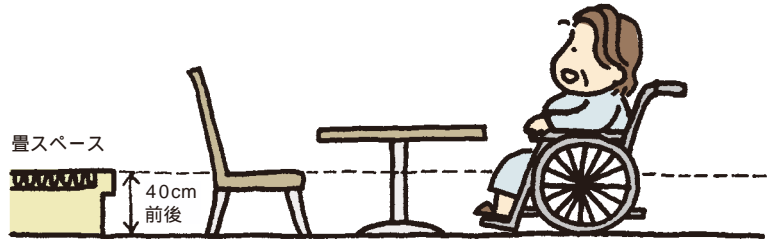
トイレの注意点



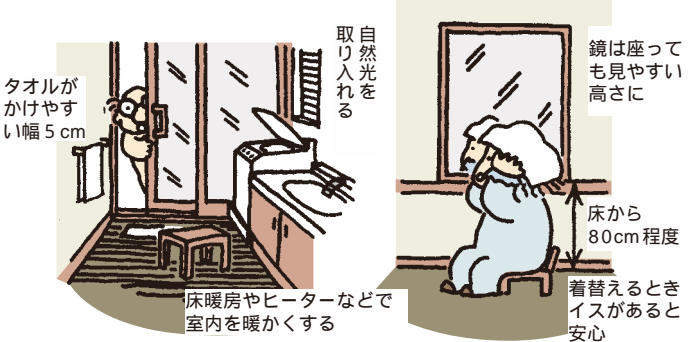
リビング・寝室の注意点



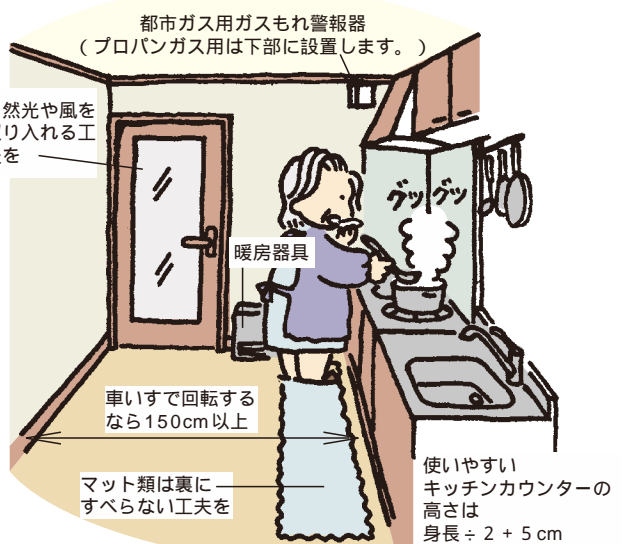
車椅子と家具の高さ



洗面所の注意点



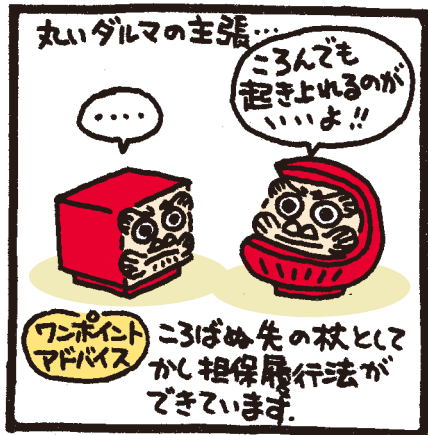
台所の注意点





26 住宅瑕疵担保履行法

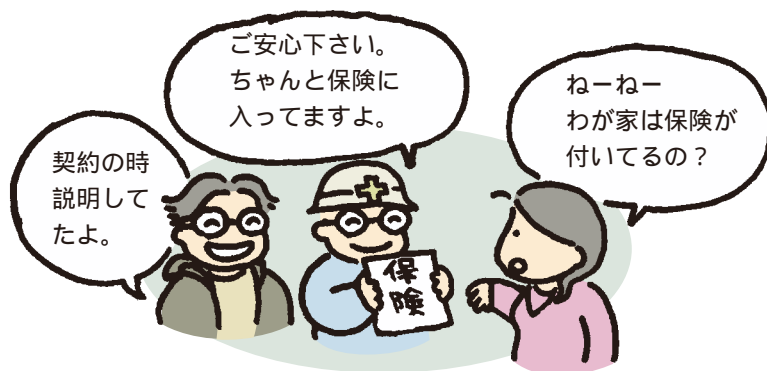
サクちゃん家



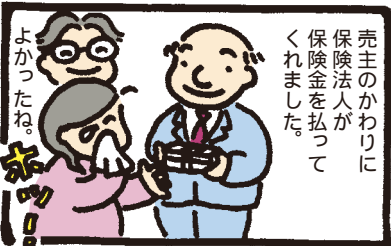
耐震偽装問題の教訓から
新しい制度が法律化しました。
以下はその概要です。



新築住宅の発注者や買主を保護するため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が平成21年10月1日に本格施行され、新築住宅の請負人や売主に10年間の瑕疵担保責任に対する資力確保措置（保険への加入または保証金の供託）が義務づけられます。

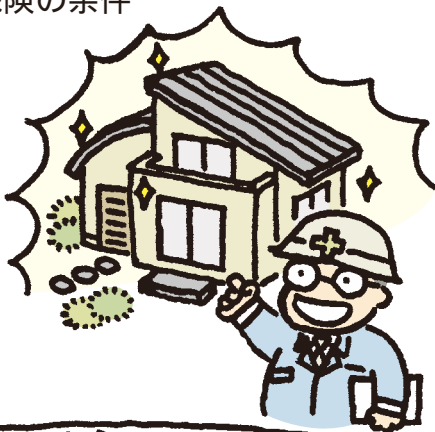


ケース1



保険法人のかわりに
供託所（法務局）が払って
くれる場合もあります。

保険の条件



新築に限る!
10年間!



保険法人（現場検査があります）



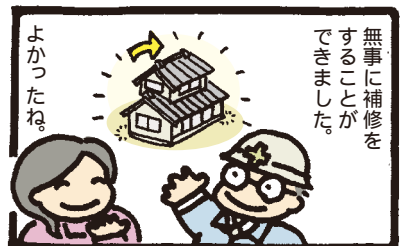
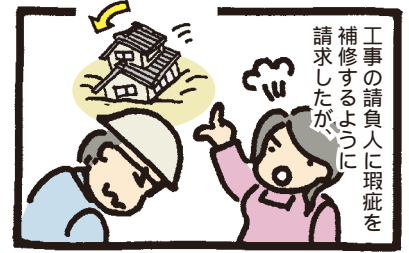
新築住宅の請負人または
売主が保険契約を結
び、瑕疵（欠陥）が判
明した場合、その補修
費用を補てんします。
請負人または売主が倒
産した場合、発注者又
は買主に保険金を支
払ってくれます。

供託所（法務局）



新築住宅の請負人又は
売主が倒産した場合、
発注者又は買主からの
請求により、必要な
金額を還付してくれます。

ケース2



保険加入のためには
着工前の申し込みが必要です！

保険契約を締結した住宅の紛争処理について



保険に加入している新築住宅において請負
人（売主）と発注者（買主）との間で紛争
が生じた場合、弁護士会に紛争処理手続
（あっせん・調停・仲裁）をお願いできます。

約1万円程度
の負担があり
ます



チェックリスト



ライフプラン

将来のイベントは？

氏名	5年後	10年後	15年後	20年後	25年後	30年後		

やりたいことは？

氏名	

やるべきことは？

氏名	

資金計画は？

働き方と時期は？

家族の夢は？

どんな家がいいですか？

家族の趣味は？



資金計画

自己資金はどれくらいですか？（一般的には住宅価格の3割程度）

頭金をいくらに設定しますか？（住宅価格の2割が目安）

年間収入はどうなっていますか？

年間返済額をいくらにしますか？（年間収入の20～25%以内が一応の目安）

返済方法はどのようにしますか？（長期固定金利型ローンか短期変動金利型ローンか？・・・）

工事費をいくらにしますか？

設計料と監理料はどれくらい？

水道（ガス・電気）の引き込み工事費の見積りは？

どんな助成・融資がありますか？（ぐんま住まいの相談センター 電話 027-210-6634）

諸費用

融資手数料	
保証料	
団体信用生命保険料	
火災保険料 地震保険料	
仲介手数料	
印紙税	
登録免許税	
登記手数料	
不動産取得税	
固定資産税・都市計画税	

(サクちゃん家の場合)



ライフプラン

将来のイベントは？

氏名	5年後	10年後	20年後	25年後	30年後
ケンイチ(父さん)37歳	・犬を飼う	・ツーリング	・ツーリング (日本一周)	・定年	・孫と遊ぶ
マユ(母さん)35歳	・アルバイト を始める		・趣味の料理 の本を出版		・孫と遊ぶ
サク(本人)8歳	・中学生	・大学生	・結婚	・出産	
ショウちゃん(弟)6歳	・小学生	・高校生	・社会人	・結婚	

やりたいことは？

氏名	
ケンイチ(父さん)37歳	・愛車でツーリング(日本一周)
マユ(母さん)35歳	・家庭菜園を作りたい。将来は趣味の料理本を出版したい。
サク(本人)8歳	・犬を飼いたい。
ショウちゃん(弟)6歳	・鉄道模型で遊びたい。

やるべきことは？

氏名	
ケンイチ(父さん)37歳	健康で、一生懸命働くこと。
マユ(母さん)35歳	おいしい料理を一杯作ること。
サク(本人)8歳	勉強したり遊んだり、笑顔で元気にいること。
ショウちゃん(弟)6歳	元気に遊ぶこと。

働き方と時期？

氏名	5年後	10年後	20年後	25年後	30年後
ケンイチ(父さん)37歳	・会社勤務	・会社勤務	・会社勤務	・定年、転職	
マユ(母さん)35歳	・パート	・パート	・パート		
サク(本人)8歳					・パート
ショウちゃん(弟)6歳			・会社勤務	・会社勤務	・会社勤務

どんな家がいいですか？

氏名	
ケンイチ(父さん)37歳	家族の笑顔が絶えない家、でも書斎とバイクのガレージが欲しい。
マユ(母さん)35歳	広いキッチンと家族で楽しく居られる明るいリビングが欲しい。
サク(本人)8歳	お友達も呼べる勉強部屋が欲しいな。
ショウちゃん(弟)6歳	鉄道模型を広げる大きなお部屋。

家族の趣味は？

氏名	
ケンイチ(父さん)37歳	まずはバイク、ツーリングで日本一周が夢です。
マユ(母さん)35歳	料理が得意です。家族が末永く健康でいられることが一番の夢です。
サク(本人)8歳	マユお母さんのようになることが夢です。
ショウちゃん(弟)6歳	お母さんのケーキを食べて鉄道模型で遊ぶこと。

(サクちゃん家の場合)

資金計画

土地代	1,020万円 (60坪×17万円)	住宅	2,400万円 (40坪×60万円/坪)	諸費用	300万円	
					計	3,720万円

自己資金はどれくらいですか？ (一般的には住宅価格の3割程度)

自己資金	お父さんの貯金等	1,000万円
"	お母さんの貯金	500万円
融資	銀行などから	2,200万円

頭金をいくりに設定しますか？ (住宅の2割が目安)

お父さん・お母さんのお金	1,200万円
--------------	---------

年間収入はどうなっていますか？

お父さんのお金	600万円		
お母さんのお金	100万円	計	700万円

年間返済額はいくりにしますか？ (年収の20~25%以内が一応の目安)

138万円/年 (借入金 2,200万円 返済総額 3,430万円)	年収の約	2割程度
借入条件 (借入金 2,200万円 フラット35利用 25年返済 金利3.69%)		

返済方法はどのようにしますか？ (長期固定か短期変動か？・・・)

長期固定 (フラット35利用)

工事費をいくりにしますか？

住宅	2,400万円 (住宅延面積40坪×建築費60万円/坪)
----	------------------------------

設計量と監理料はどれくらい？

設計・監理料	240万円 (住宅工事費2,400万円×10%)
--------	--------------------------

水道の引き込み工事費の見積は？

接道している道路からの工事が必要となり、敷地から離れた道路の向こう側に水道管があれば、工事の距離が長くなるため費用はかさみます。40万円~100万円程度考えました。

どんな助成・融資がありますか？ (ぐんま住まいの相談センター 電話：027-210-6634)

前橋市の場合	勤労者住宅資金制度	生ゴミ堆肥化促進補助
	合併処理浄化槽設置補助	生け垣設置補助
	太陽光発電設備設置補助	等です

諸費用 (詳しくは金融機関・税務署・市町村役場へお問合せください)

融資手数料	3万円 (金融機関等により違いがあります)
保証会社保証料	40万円 (2千万円借入程度の場合の目安です)
団体信用生命保険料	5.6万円 (25年 2千万円 元利均等割等での借入の場合の目安です)
火災保険料	任意
地震保険料	任意
仲介手数料	38.43万円 (土地代1,020万円×3.15% + 63,000円)
印紙税	2万円 (ローン契約) 1.5万円 (工事請負契約)
登録免許税	住宅 2.16万円 ((住宅評価額1,440万円)×0.15%) 0.4% 0.15% 土地 0万円 (15.3万円 (土地価格1,020万円×1/2×3%) - 控除額 154,200円 (45,000円 154,275円 (住宅面積200㎡×51,400円 /坪×1/2×3%) 大きい金額)
登記手数料	約10万円程度 (登記報酬8万円+証明書1万円が目安です)
不動産取得税	住宅 7.2万円 ((固定資産税評価額1,440万円 (住宅価格(税込)×0.6と 仮定)2,400万円 - 控除額1,200万円)×3%) 土地 0万円 (15.3万円 (土地価格1,020万円×1/2×3%) - 控除額 154,200円 (45,000円 154,275円 (住宅面積200㎡×51,400円 /坪×1/2×3%) 大きい金額)
固定資産税 (毎年)	住宅 10.99万円 (課税標準額1,440万円とし、1,310万円 (120㎡分) ×1/2×1.4% + 130万円 (120㎡超)×1.4%) 土地 2.38万円 (土地価格 = 課税標準額1,020万円×1/6×1.4%)
都市計画税 (毎年)	土地 1万円 (土地価格 = 課税標準額1,020万円×1/3×0.3%)

課税標準額 = 土地・住宅価格の0.6掛けと仮定しました。



敷地の調査と購入

不動産の問い合わせ先は？

建築士の問い合わせ先は？

敷地物件のチェックを！

敷地の実測図はありますか？（なかったら必ずつくりましょう！）

上下水道はどうなっていますか？（上水道引込み工事費や浄化槽工事費等が必要ですか？）

上水道は？	
-------	--

下水道は？	
-------	--

用途地域などの法的な制限はありませんか？（建築士に問い合わせしてみてください。）

地盤の調査は済んでいますか？（なかったら必ず調査しましょう。）

地名は？（「池」「沼」などのチェックを！）

境界線はハッキリしていますか？（境界確認申請をする方法などもあります。）

敷地の環境はどうなっていますか？（擁壁などの工事費は必要ではありませんか？）

遺跡の発掘が必要な地域かどうか？（役所などに発掘期間などを問い合わせてください）

学校までの距離は？

スーパーまでの距離は？

公園は近くにありますか？

病院は近くにありますか？

郵便局や銀行との距離は？

方位は？

日照は？（周辺にさえぎるものはありますか？）

風通しは？（周辺にさえぎるものはありますか？）

騒音についてはどうですか？（周辺の状況は？）

契約のときのチェック

重要事項説明書はチェックしましたか？

売買契約書はよく読みましたか？

口約束の部分はないでしょうか？

不明な点は専門家に問い合わせましたか？