

家を建ててから
かかるお金の話
知っていますか



--- 目次 ---

はじめに

1・安心して暮らせること

- ◎ 安心して暮らすとは？
- ◎ 大切なこと、災害に強い家
- ◎ 建てる前からわかる光熱費のこと

2・健康に暮らせること

- ◎ 夏涼しく冬暖かい家にする
- ◎ 具体的な基準について

3・いつまでも続く暮らし

- ◎ 多様に変化する家にしましょう
- ◎ 教えてくれないメンテナンスのこと

4・生涯コストを比べましょう

- ◎ 生涯コストを比べましょう

おわりに

はじめに

これを読んでくださっているということは、

家を建てようと考えておられる、あるいはすでに計画が進行中でしょうか。

家を建てることは、とてもお金のかかることです。

誰もが少しでも安く建てたいと考えます。

当たり前のことです。

「いくらで建てたいですか？」

うちへ来られたお客様にお聞きします。

「2500万円くらいで」

よく聞く金額です。

2500万円の家。

うちでは建てられません。

いえ、正確に言うと建てられるのですが、**2500万で建つ家がお客様にとって幸せな暮らしをもたらしてくれない事を、家づくりのプロである私は知っているから、建てないのです。**

ハウスメーカーや住宅会社を選ぶ際、何を基準に比較されていますか？

ホームページなどを見て性能や仕様を比較しようにも、どの会社も自社の良いところや、独自の工法、独自のデータでうたっているので比較する基準がわかりづらい。

正直、私でもわからない所があります。

そこで簡単なのが「価格」で比較する事。

私が住んでいる滋賀県彦根市近辺で、土地・建物のセットで売られている建売住宅なら、40坪の土地が1000万、家が2000万、合計3000万で買えます。

その家はあなたの一生を2000万円で守ってくれると思いますか？

TVでコマーシャルしているような有名ハウスメーカーで建てるなら、
一般的な大きさの家で 4000 万円位かかります。

その家は 4000 万円分の幸せな暮らしを約束してくれますか？

自分が属している業界のことを悪く言うのは気が引けるのですが、
実際のところ住宅会社の多くは「売る為」「売れる為」なら、
極論どんな家でも良いのです。

買ってもらえるように少しでも安く見せたい。

CM やモデルハウスの見せ方で“良さそう”に見せて、
少しでも高く売りたい。

ほんとは建ててからお金がたくさんかかることは黙っていよう。

その方が、建ててからメンテナンスとして工事代金が入るからね。

これが本音です。もちろん口が裂けても言いませんが（笑）

知らないうちにそんな家を建ててしまわないためにも、

ぜひこれを読んでから住宅会社選びをして欲しいと思うのです。

話を戻しましょう。

マルトでは2500万円の家は建てません。

どうして建てないのかを、お客様に本音で話させていただきます。

まず、私の考える“家（住まい）”の定義をお伝えします。

「家族がいつまでも安心して健康に暮らすこと」

これが私の考える家の定義です。

いつまでも安心して暮らせること。

いつまでも健康で暮らせること。

よく聞くありふれた言葉ですが、家に落とし込んで考えると、

実は奥の深い言葉になります。

その意味をお客様にお話しします。

多くのお客様は私の話を聞いて頂くと、概ね納得して、

もう少し予算を増やすことを検討して下さいます。

そのお話をここに書くことによって、
これを読んで下さるあなたに、一生に一度の家づくり、
本来あるべき家づくりとはどういう事なのかを知って頂き、
後悔のない家を建て、家族での素晴らしい暮らしが訪れることを期待し
ています。

株式会社マルト お客様担当 澤田^{としのり}藤司徳

令和5年8月記



1・安心して暮らせること



◎ 「安心して暮らす」の安心とは何でしょうか。

冒頭でも触れましたが、家を建てるにはたくさんのお金がかかります。

多くの人にとって人生最大の買い物になるでしょう。

頑張ってローンを組んで、住宅会社と打合せを繰り返し、

紆余曲折を経てようやく完成した我が家。

キレイに仕上がり、準備万端で引っ越ししたのに、

何故か住めない、なんて事もあるんです。

これをお読みのあなたに、ちょっとお聞きします。

家に使われる素材についてどの程度ご存じですか？

総合展示場と言われる、たくさんのハウスメーカーがモデルハウスを建てている所を見に行かれた事はありませんか？

外壁はレンガや塗り壁に見えるサイディング。

室内の壁はおしゃれなビニールクロス。

床はホンモノの木に見えるピッカピカ、カッチカチのフローリング。

すべて新建材といわれるものです。

住宅業界では、骨組み（構造材）以外で、内部外部問わず家の骨格を担う部材の事を総称して、建てる為の材料 = 建材 なんて言い方をしますが、昔はもちろん自然界にある物を加工して使っておりましたが、この新建材はそのままの意味で新しい建材です。

自然に作られた物ではない、いわゆる「工業製品」で、均一で狂いの無い素材ですから、新品の時はとても美しいものです。

但し、残念ながら均一で美しく固く狂いの無い素材である事が、住む方にとって障害となる事があるのです。

新築病ってお聞きになった事ありますか？

ひと頃よりは少なくなりましたが、**別名シックハウス症候群と言われ、家に使われる新建材から出る成分によって、目や鼻への異常やひどい時には呼吸困難になったりする病気**です。

アレルギー性のものでですから、今まで大丈夫だった人が突然発症する事もあります。

無垢の木や自然素材を使った家ではどうでしょうか。

自然界にある物を使って作りますから、そもそも科学的な物が含まれておりませんし、**無垢の木からは、フィトンチッドと言われる香り成分がリラックス効果を生み、香りが心を落ち着かせます。**

よほどのアレルギー体質の方で無い限り、

新築病になる事はありません。

ではなぜ多くの住宅会社は、無垢の木や自然素材を使わずに、
新建材を使って家を建てるのでしょうか。

新建材とは先にも申しましたが、工場で作られる工業製品です。

一定の品質で同じものが一度にたくさん出来ます。

一定の品質ですから腕が良かろうが悪かろうが、どんな職人でもそこそ
この家が作れます。

ハウスメーカーや大きな工務店は、均一の品質で効率よく家を建てたい
と考えていますからうってつけです。

また“建てた時だけ”美しい家を建てたいので、無垢材を使うというチョ
イスはまずありません。

ローコスト住宅の会社は、品質以前にコストが合わないので無垢材を使
う事はありません。

ローコスト住宅の特徴である、同じ品質の同じ間取りの同じデザインの、たくさんの“同じ”がある家ですから、新建材を採用するしかなく、おかげで簡単にたくさんの家が建てられるのです。

すると驚くような安い家を提供できたりします。

(これがローコスト住宅の仕組み)

安いですから利益は少なそうに思えますが、とにかく手間がかからずすぐに建てられるので、実は結構儲かります。

「うちはローコストですから儲け無しでやってるんですよ」

何て言葉は全くのウソ。

でなければ、モデルハウスやカタログやCMにあれだけお金をかける事は出来ません。

家族が安全で気持ちの良い空間で暮らしたいと思うのであれば、安価で最初だけ美しい新建材ではなく、**もう少しだけ予算を工面して、無垢材や自然素材を使った家にする事を強くお勧めします。**

それが安心して暮らせる家につながるのです。

ハウスメーカーだけでなく住宅会社全般に言える事ですが、そういった自然素材を頭から否定する住宅会社は、手間のかからない家、最初だけ美しく最初だけクレームの来ない家を建てたい会社と違って間違ありません。

逆に新建材がメインの会社であっても、メリットデメリットをきちんと話してくれる会社は、家の仕様はともかくとして、いい会社（営業さん）なのかもしれません。

とはいえ、普段無垢材を使ってない方は、無垢材のことを誤解していることが多く見受けられますので、無垢の木の事や自然素材の事をもっと知りたい方は弊社のホームページで確かめてください。

◎大切なこと、災害に強い家

私の知る限り、また歴史を振り返ってみても、最近の日本では今までに無かったような大きな災害が増えてきたように思います。

確かに大地震は昔からありましたし、巨大台風も来ましたが、大雨での災害や、大雪、竜巻、夏の高温等、明らかに数十年前とは違う環境になってきたように思います。

30 年以内に起こると想定されている東南海地震や、熊本のような想定されていない場所での突然の大地震を考えると、

「ここだけは大丈夫」

ではなく

「ここでも起こるんだ」

と考えておいた方が間違いないと思います。

もし大地震があった時、あなたの家は無事に建っていますか？

もし大地震があった時、あなたの家はあなたとあなたの家族の命を守れますか？

ライフラインが全て断たれても、避難所に行かなくて済む方法があるのを知っていますか？

あなたが商談している住宅会社はそんな、“いざ”、を考えて家づくりをしていますか？

災害時に倒壊する家では、長生きとか健康どころではありません。

とにかく、**何をおいても地震に強くなければ、家族の、自分の、地域の、環境の未来など考える事が出来ないのです。**

詳しくは、私からも説明できますし、他の住宅会社さんからお聞きになってもいいでしょう。

まず、家の基本は耐震等級3（最高等級）にすることです。

必要ないとか、等級3相当です、という会社はどうかと思います。

でも、それだけではダメです。

何がダメなのか。

実は同じ耐震等級であっても、その算出方法によっては（ちなみに等級1は計算が必要ない。怖い。）都合よく等級3が取れます。

等級3には変わりありませんが、是非「許容応力度計算」という計算方法で構造計算してもらって下さい。

同じ等級3でも、地震に対する強さが違ってきます。

壁量計算と言われる耐力壁の量が満たされているかの確認をする方法でも耐震等級3は取得できるのですが、この計算方法はあくまでタテヨコの壁の量が充分であるかの確認をするだけで、建物にかかる屋根材や壁材や積雪などの荷重・地震や強風による荷重や地面の耐力まで想定し計算されている訳ではありません。

事実、計算すると許容応力度計算で設計された耐震等級2の家と、壁量計算による等級3では、前者の方が地震に強いという結果になります。

住宅会社の担当さんに聞いてください。

私の家の等級は何ですか？

耐震等級3相当です！

と答えられたら、その会社との契約は見送りましょう。

耐震等級3です！

という返事をもらったら、次は

どんな構造計算方法ですか？

是非、今お話をされている住宅会社に確認してください。

◎建てる前からわかる、光熱費のこと

家の性能によって光熱費は驚くほど変わります。

性能の良い家についての詳細は、次の健康に暮らせる家で触れることに
して、ここでは光熱費についてお話しします。

よくゼロエネルギー住宅とか、光熱費ゼロの家とか目にしますが、本当にちゃんと作られているのか大変気になる所です。

家の性能を上げてそう謳っている場合はいいのですが、たくさんの太陽光パネルを載せてそう謳っている会社も見受けられます。

たくさんの太陽光パネルを載せる事で数字上、光熱費ゼロになる家で、実は家の性能自体はそこまで良くない。

もっと怖いのはちゃんと計画したゼロエネルギーの家でも、施工がしっかりされてなければ、ゼロエネルギーの家にはなりません。

それでもゼロエネの家とは言えてしまいます。

とんちみたいですね（苦笑）

完成後にゼロエネかどうかは、誰に報告する訳でもありません。

計画段階でゼロになるよう作られ、その仕様通りの物が納品され、とりあえず施工されていれば、結果がどうであってもゼロエネの家になるのです。

実際の数値の報告も検査もありませんし、仮にゼロエネになってなくても工務店にお咎めもありません。

「お客様の使い方に問題があるのでは？」で終わる話です。

恐いですね。

ゼロエネにするには太陽光発電はもちろん必須ですが、それよりも何よりも、ゼロエネルギーとなるような断熱性能を、しっかりとした施工で計画通りに出す事の方が本当は重要なのです。

家の性能を上げ、施工をしっかりやれば、太陽光パネルを載せなくてもオール電化で年間の電気代を 12 万～15 万程度に抑えることが可能です

一方、そこで手を抜くと、昨今の値上がりで冬場の電気代が 1 か月 5 万円という事もよくよく聞く話です。

性能の高いキッチリとした施工の家にするには、やはりそれなりに建築時のコストはかかりますが、生涯の長いスパンで見た時には実はお得になるのです。

光熱費と合わせてどんな結果になるのかは最後のシュミレーションで確認しましょう。

2・健康で暮らせること



◎夏涼しく、冬暖かい家にする

有名な吉田兼好の徒然草の一節に「家の作りやうは、夏をむねとすべし。冬は、いかなる所にも住まる。暑き比（ころ）わろき住居（すまひ）は、堪へ難き事なり」と読まれています。

意味は「冬の寒さは我慢できるけど、夏の暑さの方は耐え難い。

家は夏の暮らしを基本として建てよう」と言った感じです。

昔から日本の家は、夏の暑さを考えた家づくりなんですね。

でも本当にそれが正しいのでしょうか？

ヒートショックってご存知ですか？

住宅の中での温度差が起因とされる心筋梗塞や脳卒中（ヒートショック）で亡くなる人数が、交通事故で亡くなる人数の約4～5倍ある事を。

道路より家の中の方が危険だなんて、それで健康に暮らすことが出来ていると言えますか？

吉田兼好に習ってきた訳ではないですが、とにかく古き良き日本の家は、風通しを考えた夏向きの家造りになっています。

断熱材も気密工事もない時代、冬の寒さは着込む・火をおこす事で何とかクリア出来ましたが、エアコンもない夏は服を脱ぐにも限界がありますから、夏向きの家になった事は至極当然なのかもしれません。

住環境の変化は、特に戦争以降に大きく変わりました。

戦争に負けた日本は焼け野原。

日本は「何でも良いから家を建てろ」の時代に突入します。

質はどうでも良い、とにかく作れ！

それなら、誰でも買える簡単に作れる安い家が良い。

土壁より簡単で安価な断熱材が出来た！

施工も簡単！

じゃ、それを使おう！

こんな会話がされたかどうかはともかく、戦後から現在まで、ものすごいスピードで家づくりが行われてきました。

恥ずかしながら私も今の家づくりにたどりつくまでは、それが正しい事、常識として教わってきましたので、疑うこともなくそうした家を建てておりました。

その家はどんな家なのか、もう少しわかりやすく説明しましょう。

そうした家とは、ペラッペラの断熱材を適当に突っ込んだ家で、リビングだけにエアコンをガンガン効かせ、床暖房にファンヒーターも使う南国仕様。

一方、廊下や脱衣室は極寒の北国仕様のままです。

これを人間に例えると、真冬にほぼ素っ裸で、からだ中のあちこちにホッカイロを貼って歩いているようなものです。

家の中での移動が南国から北国への移動並みの温度差ですから、そりゃ心臓も止まるでしょう。

それに比べ、しっかりと断熱や気密工事をした家は、ヒートテックを下に着て洋服を着、さらにダウンジャケットを羽織って歩いているようなものです。冷え性の方はともかく、これならホッカイロ不要です。

健康で暮らすという事は、健康寿命を延ばす事と私は考えています。

例えばヒートショックが原因で70歳で倒れ、90歳で死ぬまでの20年間を、薬や機械に頼ったほぼ寝たきりの生涯ではなく、年相応の体力の衰えやガタがきても、健康で暮らした80年の生涯の方が“健康で暮らせた寿命”は10年長くなります。

ヒートショックを防ぐことが健康寿命を伸ばす、健康で暮らす事のポイントになります。

それをするにはまず断熱工事。

ここで手を抜くと、健康な暮らしは得られません。

ここで手を抜く工務店は、選択肢から外してOKです。

もう1点、健康に暮らすポイント。

小春日和の日に愛犬と公園までお散歩したとします。

ウールの洋服で出かけるのと、サウナスーツを着て出かけるのを想像して下さい。

ウールの洋服は、少し汗ばんでも湿気を逃がしてくれるので、気持ちよく散歩ができます。

一方サウナスーツはどうでしょうか。

ダイエット目的ならOKですが、間違いなく大汗かいてます。

日常着にはなりませんよね。

家も同じです。

土で出来た壁や無垢の木の床はウールの洋服と同じ。

石油由来の新建材で出来た家は、呼吸をしてくれません。

ビニールクロスの壁や複合フローリングの床はサウナスーツと同じです

夏はじめっとして冬は冷たい。

だからエアコンや床暖房と言った高価でデカイ能力の設備機器にまるまる頼って生活するのです。

最近ではどの住宅会社のホームページや広告を見ても、

「夏涼しく、冬暖かい家」と書いてあります。

でも、残念なことに実際はそうでない家がほとんどです。

そうであったとしても、すごく光熱費を使って「夏涼しく、冬暖かい家」になるというだけで、先にも書きました、ハダカでホッカイロです。

なぜそんなことになってしまうのでしょうか。

◎具体的な基準について

夏涼しく、冬暖かい家にするには、高い断熱性能と高い気密の家にする
ことが必須です。イメージではなく基準値を知ってください。

高断熱とは文字通り熱を断つ、熱を伝えわりにくくすることですね。高
気密とは気密の高い家のことで、簡単に言うと家に隙間がないこと
です。

少し前までは、断熱性能を表すのはQ値（キュー値）が使われていま
したが、現在ではUA値（ユーエー値）という家全体の外部に面している
面積（外皮面積）に対して、どれくらいの熱量が外に逃げているかを表
した数値が使われています。

また、気密性能を表すのは、C値（シー値）が使われています。

これらの値は小さいほど性能がよく、性能が良いということは、熱の移
動が少ないという意味になりますので、少ない光熱費で夏涼しく冬暖か
く暮らせるということです。

Q 値や UA 値は計算で求められるのですが、

C 値は計測しないと出ません。

C 値が悪いということは家に隙間がたくさんあるということなので、いくら断熱性能を良くしても意味がありません。

吹雪の中、前ファスナーの壊れた分厚いダウンジャケットを着ているようなものです。

C 値を計測依頼して、快く実施してくれる住宅会社もしくは当たり前のようになに計測している会社を選んでください。（計測が初めから見積もりに入っている会社もあります）

渋る会社や必要ないという会社はリストから外しましょう。

C 値の目安としては最低 1.0 以下、出来れば 0.5 以下といったところでしょうか。

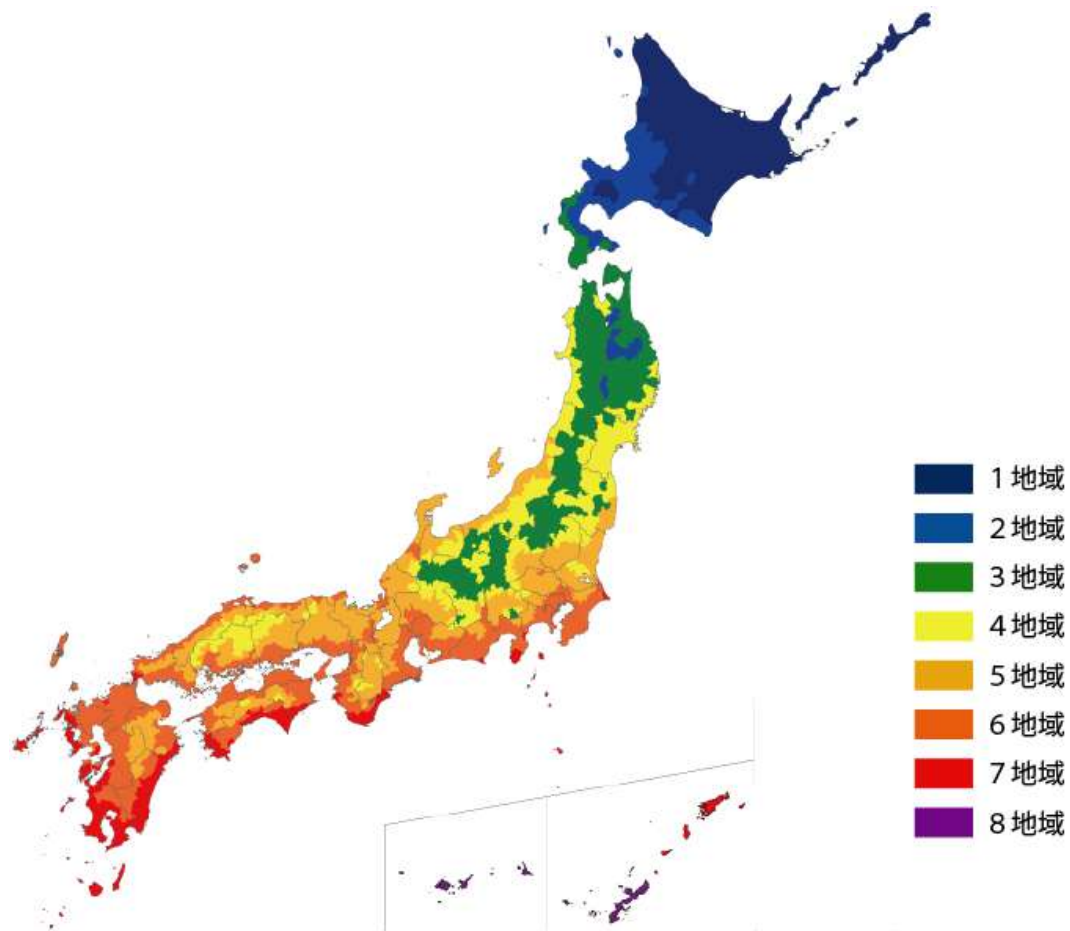
これ位の数値があれば今の住宅の必須である 24 時間換気も計画通りに動くでしょうし、エアコンなどの冷暖房も効率よく動かせるでしょう。

実は大手ハウスメーカーでこの数値を公表しているところは多くはありません。特に軽量鉄骨系の家ではC値を低く抑えるのが難しいからだと思います。(最近では施主が希望すれば測定をしてもらえるところもあるようです)

ではUA値はどのくらいの数値を目指すのがよいのでしょうか？

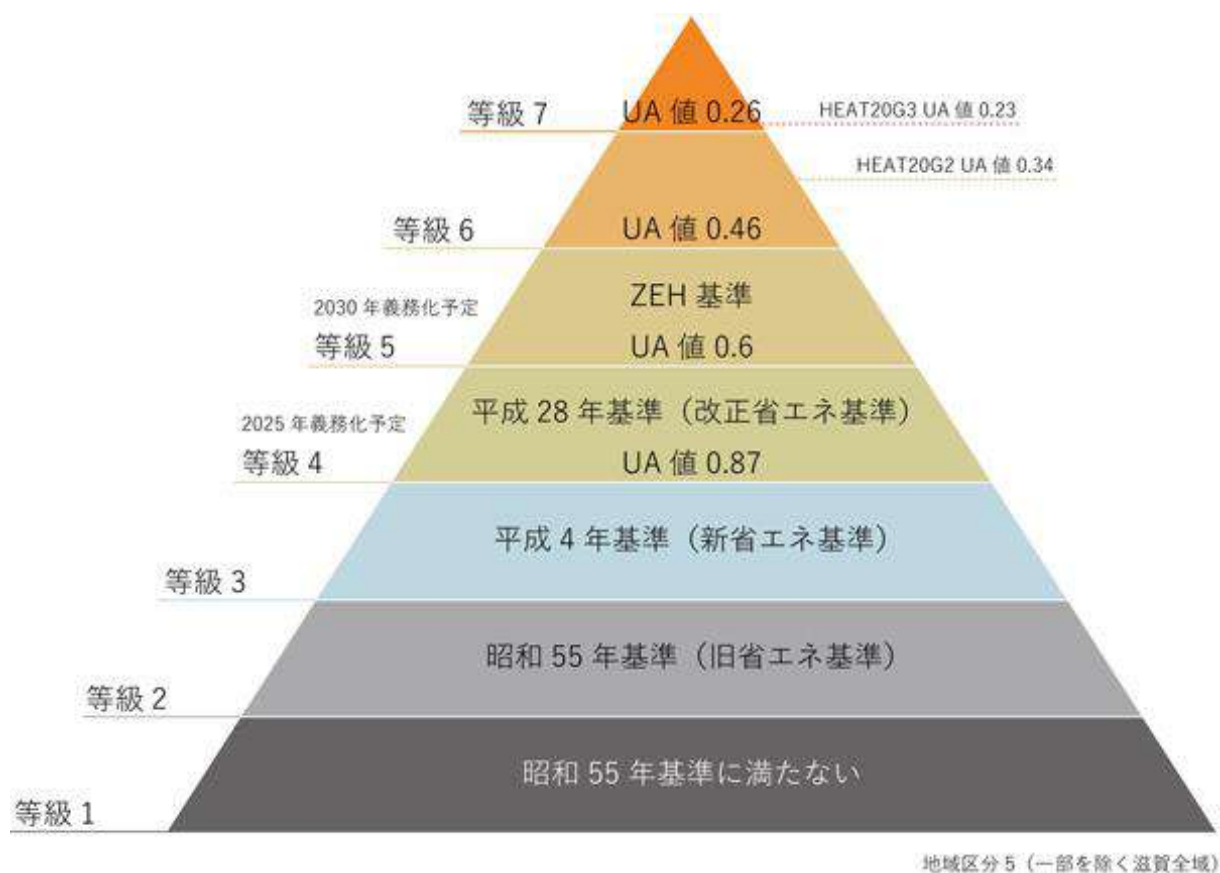
望ましい基準値は地域によって変わってきます。

下図参照：地域区分



ここでは、2022年に新たに設けられた基準で、弊社のある滋賀県東部の5地域を基準として考察します。

UA値の基準値は様々あります。



数字が低いほど高い性能になります。

等級4は改正省エネ基準とありますが、0.87ではとても省エネと云えないレベルです。

等級5 = ZEH基準の0.6でも正直良いとは言えません。

この数値で 2022 年までは最高断熱等級 4 と謳っていた会社のなんと多かったことか！

ぶっちゃけ、夏暑く冬寒い家でしょう。

最低でも断熱等級 6 の家にしないと、光熱費を抑えながら夏涼しく冬暖かい家にする事は出来ないと考えます。(出来れば HEAT20 の G2 レベル、UA 値で言うと 0.3~0.4 に限りなく近くしたいところ)

では、どうやってそんな家にするのか。

適正なボリュームの断熱材をきちんとした施工で入れているのかがポイントです。

断熱材の性能に良し悪しはなく、設計した性能の物を採用すれば数字通りの断熱性能になると思われているのではありませんか？

それは大きな間違いです。

その断熱材の厚みを削ることなく施工されているか。

窓廻りや貫通部など細かなスキマにもしっかり詰め込んであるか。

施工がしっかりされていないと、設計通りの性能の家にはなりません。

現場吹付などに比べてグラスウールは安価なためよく使われる断熱材ですが、きちんとした施工がなされていないと全くと言ってよいほど意味がありません。

動画配信などで、現場の施工状況を発信されている会社様が多数ありますが、よく見ていただくと断熱材の入れ方がヒドイ会社様が結構あります。注意してみてください。

弊社ではグラスウールですと屋根に 300mm、壁に 105mm、床には廃棄古紙を利用した断熱材の 80mm を入れて、概ね U A 値 0.4 前後の能力が出るような断熱計画をしています。

施工については、下記の写真をご覧ください。

スキマ無く入れる事、気密漏れしないようしっかりとしたテープ処理など、施工には十分注意してやっております。



断熱も気密も施工が命。

どんな高性能の断熱材でもキッチリ入って無ければ意味はありません。

また、**U A 値を上げるには窓のガラスの選定も大事です。**

よくお客様から「ペアガラスですか？」と聞かれますが、単なるペアガラスではダメ。熱を伝えにくくする不活性ガスを注入し、日射を遮断、あるいは通してくれるLOW-Eガラスの適材適所の採用は必須です。

より高い性能を求めるには、トリプルガラス等の採用も検討したいところ
です。

また、ガラスだけ性能良くても、窓サッシ（ガラスを囲う枠の部分）の
性能を上げなければ無意味といっても過言ではありません。

サッシには古くから使われているアルミサッシがありますが、私の知り
うる限り、アルミ製のサッシでは、希望する高断熱の家を手に入れる事
は出来ません。

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

下へ行くほど性能が上がるのですが、アルミ樹脂複合サッシでも高い性
能の断熱サッシでなければ、ほぼアウトですね。

今、あなたが検討している住宅会社があるならば、

「サッシはどんな種類ですか？熱貫流率も教えてください」と聞いて下さい。(熱貫流率とは熱の移動の大きさを、小さいほど性能が高い)

かなり専門的ですから、すぐには答えられないかもしれませんが、そこは許してあげて下さい。(私も含めて)

不活性ガス入りLOW-Eガラスを入れて、熱貫流率が1点台ならOKです。2点台なら、その工務店に何故そのサッシを使うのか聞いて下さい。

もしかしたら、それでも高断熱の家になるウルトラ技があるかもしれません。

余談が過ぎましたが、**基本は樹脂サッシ以上を採用**して頂く方が良いでしょうね。アルミは熱伝導率が97%と非常に熱を伝え安いという致命的な欠点を持っています。樹脂はアルミに比べると1/1000の熱伝導率です。お鍋は鉄やステンレスと言った熱伝導率の良い素材で出来ていますが、取っ手はどうなっていますか？お鍋のフタのつまみは？

そういう事です。

但し、最近ではアルミ樹脂複合サッシでも樹脂サッシと同等の性能の物も出てきましたので、とにかくさっきの質問です。

「熱貫流率はいくつ？」

実はそういう意味では木製サッシが見た目も性能もお勧めではあるのですが、残念ながら価格がまだ高いので、現状では高性能アルミ樹脂複合サッシか樹脂サッシにはしておきたい所です。

また、むやみに大きな窓をたくさんつけるのはいかがかと思います。これだけ性能を上げて、やはり窓から入ってくる熱量が一番多いのです。絶対お勧めしませんが、究極に性能を上げたければ窓無しにする事です。もう一度言います、絶対お勧めしませんが（苦笑）

ですので、窓からの熱の侵入（夏の暑さ）や逃げ（冬の寒さ）を考えながら、窓の大きさや数の検討も重要になってきます。

ここまで読んでこられると何となく気付かれましたか？

安い理由は、先の事を見越した素材選びをしていない。

安い理由は、安価な新建材を使う。

安い理由は、断熱材の施工が悪く、厚みも薄い。

安い理由は、気密や断熱を気にせず手間ヒマかかる施工はしない。

安い理由は、窓やガラスを安いレベルのものにする

価格だけで家を比較すると、せっかく建てようとしている家はこんな家になるかもしれないのです。

家を建てる時には、目先の価格だけでなく、30年後・50年後・100年後を見越して考えてみて下さい。

結果、あなたのご希望の金額より上がるかもしれません。

でも生涯かかるお金を計算すれば、その方がお得になるという事をほとんどの方は知りません。

もう少しお金をかけて頂ければ、家族が快適に健康で安全に暮らす家が建てられます。

こちらではあまり深くは触れませんでした。エネルギーをそれだけ使わないという点で環境にとっても良いということも大切です。

そうは言っても、いくらでもお金をかけられるわけではなく、また家を建ててから節約節約なんて暮らしはしたくないですね。

4のシュミレーションで具体的に家を建てる時の金額の差が、メンテナンスや光熱費で建てた後50年でどれだけ違ってくるのかを説明しますので、確認してみてください

3・そんな暮らしがいつまでも



今までお話しした、安全だったり健康だったりの環境を整えば、その環境でいつまでも暮らしていきたいですね。

その環境を整える（建築する）にはそれ相応のお金もかかりますし、ほとんどの方が、恐らく一生に一度のお買い物。

それだけのお金をかけた家ですから、5年や10年で住みづらくなったり、不具合が出てメンテナンスが必要となりお金がかかるような家はいやですね。

また家を建てるタイミングは往々にして子供が小さいときです。

ということは家のローンを払いながら、子供の教育費も用意しなくては
いけないということです。

たくさんのお金をかけて建てた家。

これ以上お金をかけずに長く住み続けたいですね。

では、長く住める家とはどんな家でしょうか？

◎多様に変化する家にしましょう

家族に合わせた暮らし方、家族の変化に対応する暮らしが出来る間取り
もポイントです。

例えば、あなたはまだ働き盛りの 30 代だとして下さい。

当然足腰もしっかりしています。世間一般の家づくりの感覚でいくと、
何故か寝室やウォークインクローゼットは 2 階になります。

若いあなたは、何の疑問も浮かばないはずで。

寢室の横にウォークインクローゼットがあれば便利！

ぐらいに感じられているのではないのでしょうか？

歳をとり、あなたは70才を過ぎました。まだまだ元気だとは言うものの体力の衰えや体にガタが来ている頃かと思います。

その状態で、眠るために毎日2階まで上り下りしますか？

仮に、1階に和室があればそこで眠る事はできます。

でも、服を着替えるのはどうしますか？

朝起きて、着替える時はまた2階へ上らなくてははいけない。

洗濯をされるのが奥様であれば、奥様に至っては畳んだ服を2階まで持ってあがらなければなりません。

それでも2階に寝ますか？

1階がベストではないですか？

残念ながら1階に寝室やW I Cを持ってくると、かなり1階の面積が増えるので、小さな土地の場合やご予算的に厳しい時（一般的に1階の面積が増えると家の金額は上がります）には難しい時もあります。

ただ、将来1階での生活になる事を想定して間取りを考えておけば、大きなリフォームやそれこそ建て替えをする事ありませんので、かかるコストも各段に変わってきます。

将来の事を想定し、ある程度対応出来るような間取りの検討はやっておいた方が間違いありません。

大きなLDKは誰もが希望されるのですが、敷地や予算に限りがある場合は、ちょっと立ち止まって、本当に必要なものはLDKの大きさなのか、その後の暮らしなのか、考えることも大切かもしれません。

◎ 教えてくれないメンテナンスにかかるお金のこと

建てた後にお金をかけたくない。

もちろんですね。

でも残念ながら完全にゼロにする事は出来ません。

車も家電製品も、メンテナンスしながら使うものです。

家もそうです。

長く安心して暮らしていくにはメンテナンスは必要です。

家の相談をすると、どんな住宅会社でもお金の話をしてくれます。

建築予算のこと。

かかる諸経費のこと。

ローンのこと。

ここまではどんな会社でも話してくれるでしょう。

では、メンテナンス費用について話してくれましたか？

光熱費などのランニングコストはどうですか？

一生で家にかかる費用について話してくれましたか？

ほとんどの住宅会社は話してくれないと思います。

何故か？

話したら契約が取れなくなるからです。

なぜ、契約が取れなくなるか？

その費用を伝えると相当の金額になるので、「この会社は高いな」と思われ、逃げられるのではないかと不安になってしまうから。

その会社が提案している家は、メンテナンス工事が頻繁におこり、その都度費用が発生するから、話せないのです。

また、家の性能が悪いため光熱費（ランニングコスト）が高くなってしまふから、話せないのです。

具体的な例をあげましょう。

一番わかりやすい所と言うと、屋根材や外壁材。

先にも話した新建材を使う住宅会社が多くあります。

高耐久な物ではなく、品質の落ちるランクの材で建てると 10 年でメンテナンス工事が必要になります。

しかも、下手したら 3 桁になるような価格のメンテナンス費用がかかるような素材です。

お子さんが小学校入学を機に家を建てたとすると、大学や専門学校進学
の時期と重なりますね。

関西圏の私立理系大学で年間 150 万が学費の相場でしょうか。

そのタイミングで同じくらいの金額のかかるメンテナンス工事が発生します。

窯業系サイディングですとつなぎ目に使用するコーキングが劣化し、硬化するのが 10 年程度です。放置しておくと裂けてしまい雨水の侵入が始まります。

サイディング本体はこの時点では雨水進入を防ぐという意味の性能とい

う点では大丈夫ですが、見た目の劣化は始まっています。この見た目の劣化はサイディング本体を守る保護も兼ねていますから、早めに対応しないと本体そのものに致命的な問題が発生してしまいます。

かかる費用などについては後で改めて説明しますが、ここで気を付けたいことがあります。

“長期保証”という名の大手住宅会社が儲かるシステムです。

大手ハウスメーカーやパワービルダーと言われる大型の工務店で建てた場合、初めての接客時に30年保証や60年保証といった、「地場の工務店にはそんな保証ないでしょ？」と自社の手厚い保証を説明されます。

確かに読んでみると大変手厚い保証のように見えます。

ほとどの会社も数年毎の定期点検を無料で行ってくれます。

しかも保証が60年！

実際にその通りなら、本当に素晴らしい取り組みだと思います。

今もし、その資料をお持ちなら、よーく目を凝らしてみてください。

恐らくちいさな字で「保証の延長には、定期点検にて必要と判断された有償のメンテナンス工事を行う事で更なる延長が出来る」と必ず書いてあります。

わかりやすく言うと、

住宅会社側の自社基準で長期保証を続けるには、「問題あり」と思った部分があれば、お客様からメンテナンス費用を出してもらい手直し工事する事で次の年度まで保証を延長する事が出来る。

これでもまだ真意は伝わりにくいですね。

もっとわかりやすく説明しましょう

定期的な会社の収入源だから、壊れていようがなかろうが素人にはわからんのがから問題あるって事にして（=自社基準）、高い見積りして工事をしてもらおう（=有償のメンテナンス）。

保証が無くなるよって言うたら断る事出来ないでしょ。（=保証の延長）って意味です。

ちょっとひどい書き方しましたが、事実はそういう事です。

ネットなどで定期点検について検索して頂くと、高額なメンテナンス工
事の見積りが来たが延長保証を付けたかったので、止む無くやった。

というような体験談も見受けられます。

実際、私の妻の実家も某ハウスメーカーで建てたのですが「保証を延長
するには塗り替え工事は当社で無くてはダメです」と言われました。

「他社さんが施工した時点で弊社の保証は無くなります。また弊社の塗
料は他所と違う特殊な塗料で持ちが違いますし、他社の塗料では弊社の
外装に塗ると劣化も早いので、弊社でやる方が良いですよ」

と、有り得ないようなウソと有り得ない金額の費用でちゃっかり塗り替
え工事をやってくれました。

しっかりと義理の両親に説明したので2度目はありません。苦笑

どんな方も長く住み続ける為に保証は欲しいでしょうし、無料点検と言
われるとついついOKにしてしまいガチですが、タダほど怖い物はあり

ません。

必ずその裏にはカラクリがあります。

それを拒み、他社で頼むと長期保証は切れまじ、今後その会社の保証も無いとなると、ハウスメーカーやパワービルダーの大企業としての安心を選んだお客様は不安になるため、メンテナンス工事を依頼するので

長期保証という縛りで、定期的にお金を吸い上げる悪しきシステムです

ではそんな目に合わないにはどうすれば良いか。

建てる時に長く持つ素材を選べばいいのです。

例えば木の外壁。

100年以上も家財を守る蔵や、合掌造りなどの外観を思い出して下さい。あの古美の味わいを良しと思える方なら、50年以上メンテナンスなしで暮らせます。

どうしても退色が嫌で塗り直しをすることになっても、木ですから特殊な塗料はいりません。〇〇ハウス専用木材塗料などありません（あったとしてもそれはOEM商品です）

例えば、そとん壁。（九州のシラス台地から取れる土）

汚れが目立ちにくい色を選ぶ、たまには自分で高圧洗浄する、をすればメンテナンス費用はかかりません。かかるお金としたら休みの日に頑張っ
て壁を洗ったお父さんへのビール代ぐらいでしょうか

もちろん、どちらも窯業系サイディングよりは建築時のコストはかかります。ですが、住んでから30年、50年という生涯コストで見ると、実は格段に安くなるのです。

詳細な内容と金額は後で説明します。

ここまで外装材、特にサイディングのメンテナンス問題を上げましたが、最近、窯業系サイディングでも30年の塗膜の変色・退色保証のついた高耐久のものも出てきました。

もし、今あなたが窯業系サイディングを勧められているなら、どんなサイディングなのか質問してください。また、このメンテナンスのお話や、もっと長持ちする素材は無いのか質問してください。

きちんと答えない会社は家を安く売って、メンテナンス工事で儲ける気か、もしくは売りっぱなしの会社です。

リストから外しましょう。

次に設備機器。

こちらはどんなに私達が頑張っても 30 年も持たず事が出来ない寿命があります。

選ぶポイントとしては、なるべくシンプルな機能のものを、取り換えやすい場所に設置すること。

それが住んでからお金がかからないポイントです。

大手ハウスメーカーのオリジナルの素晴らしい機能がついた設備も、十

数年すれば故障したり壊れたりします。それが家の壁や天井に埋まってしまっていると修理も大変ですし、ましてや取り換えの時は、同じ物があるのかどうかもわかりません。

極端な話ですが、食洗器はビルトインよりも据え置き型の方が安価ですし、交換も簡単です。キッチンカウンターにでーんと座ってるのはちょっと鬱陶しいですが・・・

タンクレストイレは、見た目はカッコいいです。

最近では便器の性能 100 年なんて商品も出ております。

ただ、残念ながら温水暖房便座部分が壊れると、結局トイレごとの交換になります。

一体型トイレの最大の欠点です。（最近では対応商品も出てきたようです）

便器は 100 年でも便座は 10 年しかもたない。

結局 10 年で交換になります。

そう考えると、昔ながらの便器と機能部分が分かれたタイプの方が、機能部分だけの交換で済むということです。

とはいえせつかくの新しい家ですから、このあたりの判断はお任せすることになります。

大切なのは設備機器を選定するときに、そういった目を持っておくことです。

まだあります。

20年から30年も経つと、更に室内の壁や床もリフォーム時期となることが多いようです。

一方、無垢の木や土を使った建物はどうでしょう。

もちろん新建材と同じく確かに古くはなります。しかし、汚くなる訳ではありません。色が剥げたり、新築の時とは違う色に変色しますが「みすばらしい」という感じにもなりません。

古いお寺や神社、築100年を超えるような田舎の家を思い出してください

い。

あなたは、その家に入って「安っぽい」とか「みすぼらしい」と感じましたか？

古さに美しさや“味”を感じられたのではないのでしょうか。

無垢の木や土といった素材は、傷は付きますし変色もしますが、30年経ってリフォームしなくてはいけないような状態にはなりません。

新建材の家は年数が経つと、それはただの劣化。

無垢の木や自然素材の家は、年月が経つにつれ、むしろその傷や汚れが古美の味わいとなっていくのです。

それを良しと思える、感じられるお客様ならば、一般のお家に比べると格段のメンテナンスがかからない家になりますよ。

これもいつまでも暮らしていけるポイントです。

4・生涯コストを比べましょう



家づくりを考えている今、あなたには色々な夢があるでしょう。

シンプルモダンなデザインの外観にしたい。

アイランドキッチンがいいな。

イングリッシュガーデンのようなお庭が欲しい。

ホームシアターを造って映画三昧。

お化粧も出来る大きなタイル貼り洗面化粧台。

もちろん、その夢も叶えましょう。

ただ、それは次のフェーズ。

まず一番には、家族が安心して安全で健康に長く暮らせる性能を確保し、そこから予算の許す限り、希望を取り込んでいくのが、正しい家づくりの考え方だと思います。

- ・体に安心な素材を使う事
- ・災害に強い家にする事
- ・高断熱、高気密の家である事
- ・将来も見据えた間取りにする事
- ・長持ちする素材である事

この5点を抑えてあれば、まずはOK。

それではローコストで建てた場合と、生涯コストを比べてみましょう。

◎生涯コストを比べる

30歳夫婦に子供1人。もうすぐ2人目が生まれます。

この機会に家を建てると仮定しましょう。

次の表は弊社の仕様で建てた場合と、ローコスト住宅の比較です

生涯コスト 一覧		価格設定は令和元年基準		単位：万円	
	高性能な住宅		性能の低い住宅		
A. 建築費用					
土地	1,000		1,000		
建築費	3,000		1,800		
諸経費	300		300		
合計	4,300		3,100		
差額	1,200				
B. 家にかかる経費					
上下水道	480	0.8万×12か月×50年	480	0.8万×12か月×50年	
電気代（オール電化）	515	10.3万×50年	1,200	24万×50年	
屋根	0	瓦の為無し	150	カラーベスト塗り替え 50万×3	
外壁メンテナンス	20	足場×1回	60	足場20万×3回	
	20	メンテナンス×1回	300	サイディング塗り替え 100万×3回	
	5	高圧洗浄×1回	0	高圧洗浄はしない	
キッチンコンロ交換	30	15万×2回	30	15万×2回	
食洗器交換	40	20万×2回	40	20万×2回	
キッチン交換	100	1回	100	1回	
トイレ便座交換	20	10万×2回	20	10万×2回	
ユニットバス交換	50	1回	50	1回	
洗面台交換	20	1回	20	1回	
照明器具	20	数回	20	数回	
給湯器	105	35万×3回	105	35万×3回	
クロス張替え	30	1回	1,500	大規模改修を想定 間取り変更、断熱改修など	
内部塗り壁補修	10				
エアコン交換	40	20万×2回（2台）	80	40万×2回（4台）	
想定外修繕、交換	200		200		
家経費合計（50年）	1,705		4,355		
差額	2,650				
C. ローン利息額					
フラット35で算出	1,177	金利10年1.31、残り1.56	924	金利全期間 1.56	
差額	253				
生涯コスト	7,182		8,379		
差額	50年で1197万もお得になります。（¥239,400/年）				

建築費を含め金額の設定が4年前（令和元年）で現状よりも安いのですが、どれくらいの差が出るのかは実感して頂けると思います。

弊社の仕様（高性能）で建てる家を3000万としましょう。

土地 1000万 + 3000万 + 諸経費 300万 = 4500万

建物は長期優良住宅で耐震等級3、UA値は0.4台でC値は0.5程度と仮定します。外装は長持ちする素材という事で、屋根は瓦、外壁はそとん壁に焼杉にします。

一方、特にこだわりのないローコスト住宅（総合的に性能が低い住宅）を建てたとしましょう。初期投資として、土地に1000万、建物が1800万 諸経費300万の合計で 3100万円とします。

建物を耐震等級1、UA値は省エネ基準の0.87でC値は1.0以上とします。長期優良住宅仕様ではありません。

間取りは決められたプランが基本の、チョイス型。

屋根はカラーベスト、外壁は低耐久のサイディング、窓はアルミ・樹脂

複合のペアガラス、内装では床は新建材の複合フローリング、他はすべてビニールクロス仕上げ、とします。

これらの条件で 50 年間の維持管理にかかる費用を比べると、

建築費は弊社仕様の高性能の家ほうが 1200 万高いですね。

電気代は UA 値や C 値の性能で大きく変わります

高性能の家は弊社お客様のオール電化での実測値です

ローコストの方は平成 28 年、総務省・統計局データです

弊社の最近の実績では UA 値 0.4 以下 C 値 0.5 以下ですので、さらに使用するエネルギーは少なくなります。

これらに関係してエアコンの台数が違ってきます。

高性能の家は少ない台数で賄えるよう間取りも考えます。

ローコストではそもそもが各部屋 1 台の考え方で作られます

瓦の耐久年数は 50 年～70 年なので 0 円。

外装のそとん壁は汚れさえ気にならなければメンテナンス費用はかかりません。但し、たまには壁に物がぶつかって穴空いたとか、「かなり汚れたから、一度洗ってくれないか？」なんて要望が1回あると仮定しました。

ローコストの方は屋根、外壁共にメンテナンスを3回（15年ごと）行います

さすがに設備機器はどちらの家であっても壊れます。

弊社では基本的に交換が簡単で、出来るだけ安価にすむような設備機器の選定をしています。とはいえですが、50年だと複数回壊れる事は覚悟しておかなければなりません。

ここまでで

高性能の家の50年分の経費は、光熱費も含めて1705万円。

ローコストの家の50年分の経費は、光熱費も含めて4355万円。

最初に建築費で1200万も開きがあった家ですが、ローコスト住宅のメンテナンスコストと比べて建築後にかかるお金が**2650万円も安く**なるのが高性能な家なのです。

ここでもう少し補足説明をします。

実はローコスト住宅のメンテナンスの内訳の中では「大規模改修」を1500万円で想定しています。

一般的なローコスト住宅では、断熱性能や耐震性能は低い為、断熱改修や耐震改修などが発生する可能性や、規格型の間取りの為、家族構成の変化や家族の成長（老後）まで想定した間取り変更の対応が出来ていない建物であると想定されます。

よって大規模改修があると考えました。

実際、弊社にリフォーム依頼される家の多くは築30～40年程度の家が多く、やはり根本的な改修が必要とされる家ばかりですので、令和5年の今では2000万円でも厳しいぐらいのリフォームがほとんどです。

日本の家の建て替え寿命は平均30年と言われています。

ローコストで建てる家は長く暮らすことを前提にはしていませんので、あなたが70歳、80歳になったころには建て替えも視野に入れたほうが良いかもしれません。

最後に、こんな声が聞こえてきます

「ローン額が違うから総支払い額が変わるハズ！」

「ローコスト住宅の方が払う金利額は少ないハズだ！」

おっしゃるとおり！

現在の金利は、この辺りで一番低金利で貸してくれる銀行さんですと 0.4%ですが、経済状況により変動する可能性がありますので、フラット 35 で算出しましょう。

このフラット 35 はかなり高い金利ではありますが、35 年間の金利が変わる事がないので、将来の計画を立てる上では非常に計算しやすいです。

めちゃくちゃ高いですけど（苦笑）

どちらも自己資金無しで土地・建物・諸費用全てを借りるフルローンとします。（いくつかの条件があるのですが、今回は無視します）

フラット 35 の金利は現状（2020 年 5 月）概ね 1.56%です。

弊社オススメ物件は高性能になりますので、10年間は金利が0.25優遇されますので、1.31になります。

ローコスト住宅から比べると、余分な支払い（利息）は
 $1,177\text{万} - 924\text{万} = 253\text{万}$ になります。

50年間のローンも含めた金額が以下になります。

高性能な住宅の場合、 $4300\text{万} + 1705\text{万} + 1177\text{万} = \mathbf{7182\text{万円が生涯コスト}}$ となります。

ローコスト住宅は $3100\text{万} + 4355\text{万} + 924\text{万} = \mathbf{8379\text{万円が生涯コスト}}$ となります。

1197万円の差（年間239,400円）もの差がつく事になります。

建築価格が弊社と同じ程度のハウスメーカーでは、外壁や内部に使用する材料の違いから、その差はもっと大きくなります。

これだけの金額差があれば、子供の教育資金や老後の備えもかなり変わ

ってきますね。

また、家を建てる時の安さを重視したせいで、安いローンではあるものの、ローンを払いながら、教育費や老後の生活費を準備し、多額のメンテナンス費用も 30 年とか 50 年後に用意するのが可能ですか？

出来る方もいるでしょう。

自信もおありと思います。

でも、これだけの事実がわかっているなら、性能・価格の低い家にする理由はありますか。

今まであえて触れませんでしたし計算にも入れていませんが、**長期優良住宅には、税制優遇や補助金がありますし、耐震等級 3 の家は地震保険が半額になったり、沢山の優遇措置があります。**その分は当然、プラスのメリットになります。

ここまで読まれたあなたは、安だけのローコスト住宅、性能を疎かにしているカッコ良い家を建てますか？

おわりに

少し、強めな内容になっていたと思います。

ネガティブな部分だけを掘り起こし書いているのでは？と思われる方もいらっしゃるでしょう。

ここまで書いていながらですが、決してハウスメーカーやローコスト住宅、性能を疎かにした住宅を否定するものではありません。

家にお金はかけずに趣味にお金を使う。

ファッションのように家を住み替えていく。

これは本当に価値観の違いですから、上記のような家が良いと思われる方が悪いと言いたい訳ではなく、そういう家に住むのはここまで書いたようなリスクがある事を理解した上で、建てて頂ければそれでよいと思っています。

自分で言うのもへんですが、私は普通の人間です。何なら聖人君主とは対極の、ちょっと悪い方の人間だと思います（苦笑）

ただ、その私からみても、今の建築業界には闇が多く、法に触れるギリギリのグレーな営業手法や建築をしている会社が多いと感じております。

私も会社の経営者ですし、自らの暮らしもありますから、当然仕事が欲しいのは事実です。

ただそれよりも、これを読んでいただくあなたが、言葉巧みに勘違いや騙され、間違った選択をして一生不幸な暮らしになる事の方が嫌ですから、すこし強めの内容で説明させて頂きました。

恐らく、ほとんどの方が一生に1度の家づくりになります。

また、その家はあなただけでなく、世代を超えて子や孫にまで受け継がれていく家であり、家族の営み・繋がりが延々と続く場所になる物と思っています。

私はそういう場所だからこそ、無垢の木の心地よさを暮らしの中に取り入れたい。

健康で暮らして欲しいから素材や性能にこだわりたい。

弊社にご依頼頂いたお客様が災害で困り果てる、もしくは亡くなるよう

な家にはしたくない。と常に思っております。

このような考えで家を建てている住宅会社は探せば全国にあります。(ほとんどが地場の小さな工務店ですが)

この冊子があなたの家づくりへの一助になり、良い住宅会社と出会われることを節に願っております。

最後までお読み頂きありがとうございました。



株式会社マルト

所在地 滋賀県犬上郡多賀町中川原 139-6

WEB <https://www.maruto-s.com/>

TEL 0749-48-0313

常務取締役 澤田藤司徳



近江の森と樹を活かす家づくり
株式会社 **マルト**