

# ひこうき雲

## リフォームも、

## 国の基準で行う時代。

### 高性能住宅時代の正しいリフォームの考え方①

#### 住宅性能表示制度が リフォームにも適用。

今回は住宅性能表示制度についてご紹介いたします。

大切な住まいの寿命を延ばすためには、住まいのメンテナンスを定期的に行うことが重要ですが、どの部分がどれくらい傷んでいるのか、一般的にはなかなかわかりにくいものです。

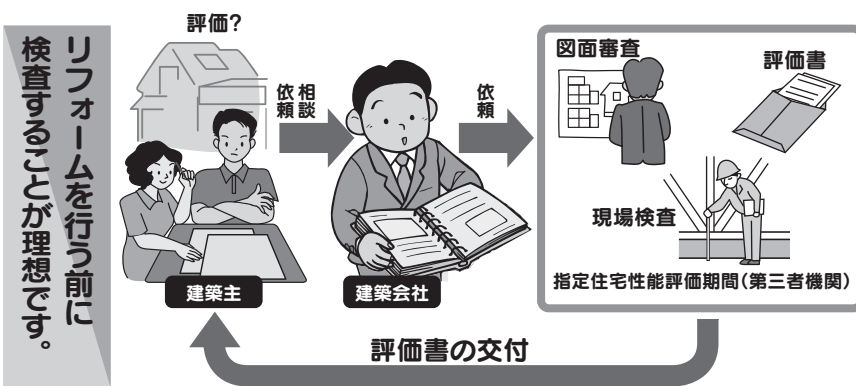
そこで「地震に対する強さ」「火災に対する安全性」など住宅が持っている性能や、住まいの傷み具合などを、1等級、2等級などの等級や、数値などでわかりやすく表示しようという制度で、誰でも活用することが可能です。「指定住宅性能評価機関」という専門機関に所属する「評価員」という資格を持つ建築の専門家がチェックするので、住宅の現状が適正に検査・評価されます。

この制度は「新築住宅」のみが対象とされてきましたが、平成

14年から「既存住宅」も対象として、本格的にスタートしました。そのためこの制度の事を知っている家を建てる時、売買する時、リフォームする時などにとっても役立ちます。

平成12年に住宅に関する新たな法律として施行された「品確法」(「住宅の品質確保の促進等に関する法律」)に基づいた制度で具体的には、外壁などの「ひび割れ」や床の「傾き」、壁や天井などの「漏水等のあと」などの住まいの傷み具合を実際に目で見て確認し、各部位ごとの現状を検査・判定します。また、傷み具合の状況を簡単に把握できるように、各部位の検査結果に基づいて、住宅全体の総合的な判定も行います。

検査・評価は、実際にリフォーム工事をを行う建設事業者ではなく、検査・評価だけを行う第三者で、しかも専門家の「評価員」が行いますので、客観的に信頼のできる評価が得られとても安心です。



リフォームを行う前に  
検査することが理想です。

リフォームを検討されている方には、実施する前にこの制度

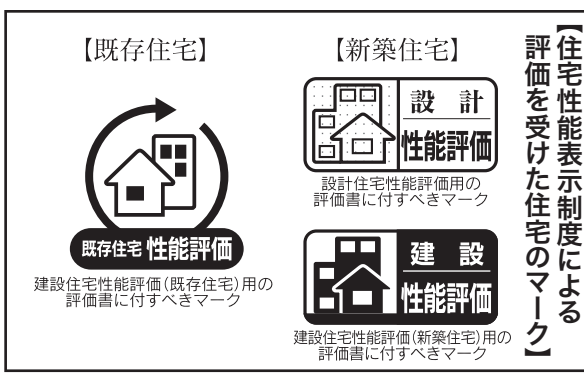
発行所  
株式会社 **松下孝建設**  
発行人 松下 孝行  
編集人 女鹿野 収

■本社  
〒891-0108  
鹿児島市中山1丁目14-29  
TEL 099-267-7594

■川内営業所  
〒895-0011  
薩摩川内市天辰町89-1  
TEL 0996-20-0500



を利用し、検査・評価を受けることをお勧めします。検査の結果、「基礎の仕上げ部分にひび割れが見つかった」とか、「屋根裏に雨漏りの跡が見つかった」など、住まいの損傷箇所や修理の必要な場所を正確に把握できるので、どこをリフォームすれば良いかの判断がしやすくなります。また、例えば「外壁の補修工事を考えていたが、検査の結果、屋根裏に雨漏りの跡が確認されたので、屋根の防水工事も併せて行う。」など、リフォームの計画を新たに変更し、適切な必要箇所のリフォームが可能になります。



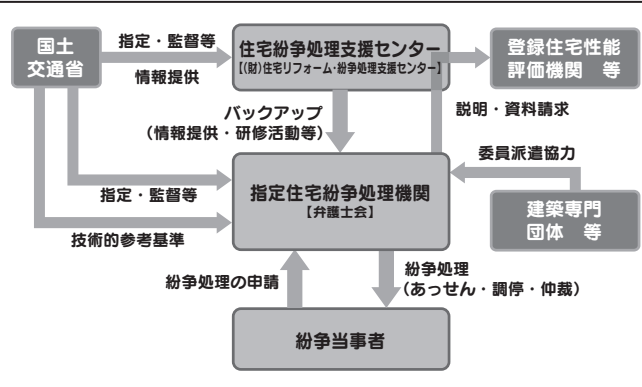
### 万が一のトラブルにも 安心の制度。

この制度を利用した住宅であれば、万が一トラブルが発生しても、スムーズな解決に向けたバックアップを受けることができます。

トラブルを解決するには紛争処理機関(弁護士会)にお願いす

る方法もありますが、裁判であれば弁護士の報酬など多額の費用がかかります。ところがこの制度を利用していると1万円の申請料で済みます。

また、裁判になると判決がでるまでに長期間必要になります。この制度を利用したリフォーム・住宅であれば、弁護士、建築士が紛争処理委員になり専門的で適正な判断をします。短期間でスムーズに解決することが出来ます。



### 「松下建設」は 登録評価員のいる会社です。

「松下建設」が所属するNPO法人「全国室内気候研究会」は「指定住宅性能評価機関」に登録された機関で「松下建設」は、登録評価員のいる会社です。自社物件を評価することは出来ませんが、皆様からのご相談に際し、適切にアドバイスすることも可能です。是非、専門家にお気軽にご相談下さい。

## 赤トンボ

▼空梅雨が予測されていたにもかかわらず、本年もまた水害の季節が始まっています。梅雨前線は大陸から九州の上に直接伸び、従来の日本列島を横に伸びる線からは、ほど遠い状態です。雨の降り方もまた東南アジアのスクール並みに激しく、日本の夏は確実に変化していることが実感されます。

▼参議院選挙も告示され、激しい選挙戦に突入しています。選挙後の消費税値上げが検討されているようです。地方税の値上げとダブルパンチ。これからは益々この様な家計費を直撃する税制の変化を覚悟しなければならぬようです。環境に配慮した環境税や燃料税など家計費を守るための防衛が重要になってきました。

その為に重要なことは、住宅経費が少なく済む住宅。補修経費のかからない住宅が必要になります。目先の安さに釣られて建ててしまうと大変なことになるります。

▼今回は、リフォームについて特集しています。リフォームも国の基準が制定され、松下建設では、現在、お建ていただいた施主の皆様を各戸、ご訪問しています。もしも不都合なことがございましたら何なりとご相談下さい。最善の努力でお応え致します。



# 外断熱・内断熱は「どこか」違うのか?



住宅の断熱工法には、大別すると内断熱工法と外断熱工法の2種類あります。書店でも内断熱派と外断熱派の書物が多く出回り、ますます素人には、どちらが優れているのか判らないというのが現状です。国土交通省の外郭団体の、住宅性能を研究し我が国の住宅性能の温熱環境の基準を決めている、(財)建築環境・省エネルギー機構の見解では、外断熱も内断熱も性能的には、変わりないという見解のようです。実際に施工をしている工務店も、外断熱を選択するか内断熱を選択するかには、それぞれのこだわりがあります。外断熱工法はウレタンやスチレンなどの、プラスチック系断熱材が登場してから始まった工法で、それ以前の断熱工法は、内断熱工法が主流でした。なぜ、外断熱が普及してきたのか、パネル工法とは何かそれぞれの特徴について整理してみましょう。

## 外断熱工法とは…

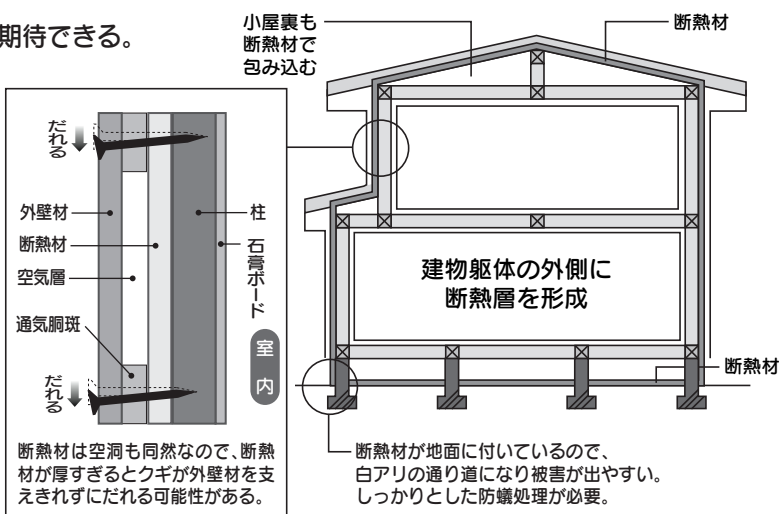


### 外断熱工法の利点

- 1・断熱材で住宅全体を包むため、高い断熱気密性能が期待できる。
- 2・熱橋(ねっきょう)となる金物類や木材も断熱材の内側に施工されるので、壁内結露が起きにくい。
- 3・プラスチック系断熱材だから、水を吸う心配が少なく、断熱性能の低下が起きにくい。
- 4・壁内空間を配管・配線や収納飾り棚に利用できる。

### 外断熱工法の欠点

外壁と構造材の間に断熱材が施工される為に、右図のように、地震があった場合や経年的な変化で壁材を支えられず下がってきてしまう可能性がある。そのため断熱材の厚さが制限されてしまう。また、断熱材同士のつぎ目にスキマが開くと性能が急激に落ちるので施工に注意が必要。断熱材が地面に近く、断熱材を好む白アリの被害にあう可能性があるため防蟻処理には注意が必要。



## 内断熱工法とは…

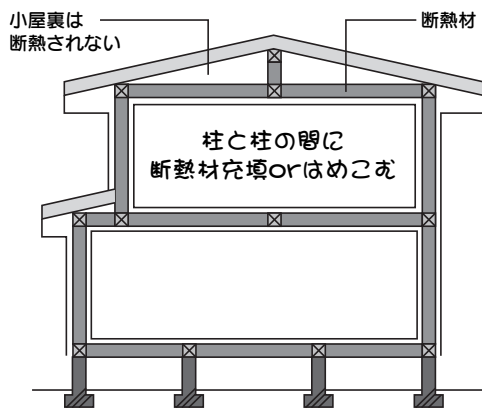


### 内断熱工法の利点

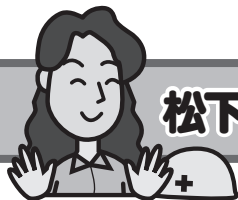
- 1・袋入り断熱材やボード断熱材など、断熱材を選ばない。
- 2・主に使用されているグラスウールなどの繊維系断熱材は価格が安い。
- 3・外壁の内側から断熱施工が可能で、リフォームに便利。
- 4・厚さが自由で、施工地域を選ばない。

### 内断熱工法の欠点

金物類や木材などが断熱材よりも断熱性能が低い為、同じ厚さの断熱材で比較した場合、断熱性が劣る。特に金物部分は熱の通り道になりやすく、結露する可能性が高いので施工に注意が必要。また、断熱材にグラスウールなどの繊維系断熱材を使用する場合は、壁内に湿気が入り込み内部結露が起きないように、施工に十分な注意が必要。



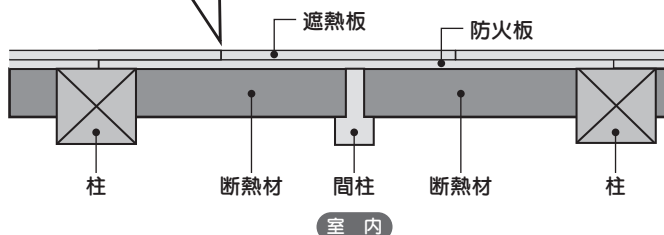
## 松下孝建設「エコ・ハートQ21」工法の利点



- 1・柱間にプラスチック系断熱材の硬質ウレタンフォームを入れるため断熱効果が高く、水や湿気に強い。
- 2・火山灰などで成型した防火板と断熱性能の高い遮熱板で住宅全体を外側からくるんでいる。
- 3・金物類の熱橋部もウレタンでしっかりガードするので熱を遮断し結露を防止できる。
- 4・柱間に断熱材をはめこむ工法なので施工が容易で早い。遮熱板にも断熱効果があるため内断熱と外断熱の両方の効果が期待できる。
- 5・プレカット工場生産されていて、精度が高く均一。

### 「エコ・ハートQ21」工法 (型式認定)

断熱材と一体形成の為、強度もあり、隙間も生じにくい。



本物とは、何か?

口先だけの高性能住宅に騙されたくないでください!

工法シリーズ

8

「松下孝建設」の住宅性能

「松下孝建設」の「エコ・ハートQ21」工法は「次世代省エネルギー基準適合住宅」評定及び、日本住宅性能表示制度の「省エネルギー対策等級4」の型式認定を取得している工法です。「フラット35」融資制度のS(スペシャル)を利用することが出来、「フラット35」よりもさらに0.3%金利が安くなります。

お施主様ご訪問

「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。

# お施主様ご訪問

## お施主様 F邸 (5人家族)「建設地」鹿児島市和田

### 奄美に赴任していた友達から「松下孝建設」を勧められました。

今回お伺いしたF邸は、公務員のご主人と奥様、それにかわいい三人のお子様がいるご家族でした。

「奄美に赴任していた友達から松下の住宅は良いよという話を聞きました。」という意外なお答え。

奥様の御実家の横に建てられたということで、F邸の横の木製デッキが家族交流の場になっているそうです。当日は残念ながらご主人は、ご主張中ということで奥様からお伺いしました。

「友達に家を建てようかなと思っているという話しをしたら、それだったら松下孝建設が良いよと勧めてくれたんです。その友達もまた、鹿児島に戻ったら住宅を建てることを計画中で、奄美大島で開催された松下さんの住宅見学会に参加してみ



▲奥様と三人のお子様。

て、あの暑い奄美でクーラー一台だけで全館冷房が可能な住宅で驚いたと話してくれました。それから主人とインターネットで調べたり、住宅見学会に参加したりして松下さんに建ててもらうことにしたんです。」

**結露が全くなくなったのに驚きました。**

新築されてみて以前とどんなところが違いますか?という質問に、

「結露が全くしなくなったのには驚きました。前に住んでいた住宅は、借家だったんですが結露がひどくて大変でした。それとカビ。それが全く無くなった、これには驚きでしたね。それに、静かですね。雨音も聞こえないくらい静かです。外の音が聞こえない分、子供の騒音も外に漏れないようですね。」

**住宅経費の違いに住宅性能の大切さを実感。**

他には、どんなことを感じられましたか?という質問に、「オール電化ということで電気が安くなったのには驚きました。まだ計算していませんが、以前住んでいた借家では、ガスと暖房に石油を使用していましたから、ガス・石油・電気を合計



▲リビングに繋がる本格的な和室。

すると相当の経費でしたが、この住宅では、電気料だけで以前の半分以上になつています。この住宅に住んでみて、住宅の性能が大切なのだと実感しました。松下さんの他にも様々な住宅を見て歩きましたが、この性能だけは住んでみないと判りませんね。両親も自分たちの住宅との違いに驚いています。友達に紹介されて、松下さんの住宅を見て、内部の造りも気に入ったので今この家に住んでいるのですが、デザイン性だけで決めていたら失敗したかもしれないと思っっています。」

**実家との間を木製デッキでうまく繋いでくれた。**

施工上で感じられたことをお聞きしてみますと、「両親の家との境に、木製デッキを造っていただいたことがとても良かったと思っっています。別々の棟でありながら繋がっているようで、家族みんながとても気に入っています。焼き肉パーティーなど、家族みんなが楽しめる野外に一部屋増えたようで、ご近所の皆さんも良いねえと言ってくれます。一階は、リビングから和室までオー

松下孝建設からの一言

F邸は、奥様のご両親の家がすぐ横にあり、両方の玄関の前が道になっていて、F邸の側面からはご両親の庭と直線に伸びる道路が見えて、とても明るい住宅でした。ご両親の住宅とは、文字通り「スーパの冷めない距離」にあり、理想的な家族環境でした。小学一年と年中組のお嬢様、それに一歳になる男の子。広々としたリビングいっぱいを使って伸び伸びと遊んでいました。この住宅は、「エコ・ハートQ21」工法の建物で、お友達が奄美大島で見学された住宅と同じ、粋タイプの住宅です。断熱・気密性能がしっかりしていることと開口部・窓の性能が優れているので結露の心配はありません。窓ガラスはすべて遮熱・高断熱ガラスを採用し、冬は内部の熱を逃がさないで、夏には太陽光を60%以上も遮断してくれます。残念ながら奄美大島の展示場は、借受期間が過ぎて現在は見学できませんが、機会があればまた展示場を建てたいと思っています。奄美大島の皆様も是非、松下孝建設で住宅をお建て下さい。



▲おもちゃ箱の中のような1歳の男の子

# 川内展示場は常時見学可能です!

いつでもお立ち寄り下さい。

**川内展示場** 完成現場見学会を開催しております。(ご連絡頂ければ平日でも御案内致します。)

薩摩川内市天辰町字89-1



リビングからキッチンを望む



リビングから和室を望む



2階居室



玄関



和室



## 特報

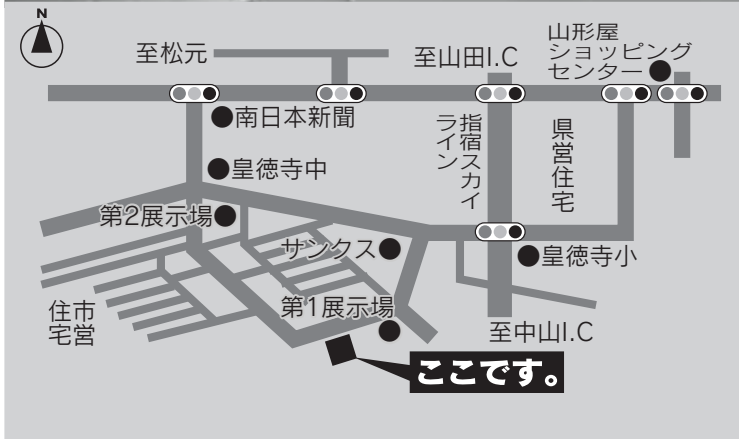
## 下記の展示場2棟を条件付で売却致します。

販売条件：1年間の内・外温湿度を測定して下さる方に、下記展示場をモニター価格でお譲りします。

### 南皇徳寺台展示場

◎モニター価格は現地で応談決定!

鹿児島市山田町字阿弥陀ヶ宇都1241-252



### 星ヶ峯みなみ台展示場

◎モニター価格は現地で応談決定!

鹿児島市星ヶ峯6丁目30-6

