

みんなのおうち情報誌

ハウリー

光熱費節約
省エネルギーフォーム



秋号

2024 [vol.7]

FREE

ご自由にお持ち
ください

CENTER REPORT 230

フリーペーパー「ハウリー」は、北海道建築指導センターが1968年から発行している季刊誌「センターレポート」の秋号として発行されるものです。

道内中古市場と物件の選び方

自分のこととして捉え 社会情勢や金利に敏感に！



志田 真郷さん

有限会社インフォメーション・システム キャビン 代表取締役
不動産マーケティング志田塾 塾長

中古住宅やリフォームへの関心が高まっています。不動産について総合的に研究し、タイムリーな情報の発信に努める志田真郷さんに市況と注意点をアドバイスしていただきました。

中古物件の価格指数 ナンバールーは北海道

—— 中古物件市場が好況です。

志田 そうですね。国土交通省が公表する不動産価格指数を見ると、不動産取引市場の動向がわかります。

左のグラフは、中古住宅と中古マンションの価格指数を基に、2011年を100として、全国、北海道、東北、九州・沖縄、東京の動向を私がグラフ化したものです。ちなみに、価格指数は成約物件の価格動向であって、価格そのものではありません。

また、中古物件市場を大きく動かしているのは、物件を買い取って転売する事業者です。買い取り事業者が強気で値段をつけると価格は上がり、売れなければ価格は下がります。

—— 北海道は中古住宅、中古マンション共に指数が高いですね。

志田 中古住宅は2019年に北海道が1位となり、中古マンションは2021年から北海道が1位を独走していました。コロナ禍で3年半ほど海外からの不動産投資がなくなり、国内需要のみで動いていた期間で、国内リゾート地に別荘や住宅を

求める需要と新幹線延伸や札幌オリピックへの期待感が重なったものと考えられます。

また、2022年夏以降の指数の上がり下がり、ロシアのウクライナ侵攻が影響しています。

—— 社会情勢のほかに、大きな影響を及ぼすものとして何がありますか。

志田 金融政策です。中でも金利の変更に住宅市場に大きく影響します。金利が上がると住宅ローンの支払額が増え、買える価格だった物件が買えなくなるケースが出てきます。

日本は長期間、基準金利をほとんど上げずに来ていましたが、わずかながら引き上げの方向に向かっていきます（7月25日現在）。

不動産購入時に限らず、普段から国の金融政策や金利の動向に関心を持つことをおすすめします。

リフォームに関する 補助金、助成金に注目

—— リフォームにあたって、資金面で注意すべきことは。

志田 国や地方公共団体は、リフォームに関する補助金や助成金の制度を数多く設けています。リフォーム事業者は、そのところを

アピールします。ネット検索すれば、ご自分で容易に調べられるので、ぜひチェックしてみてください。

なお、補助金等のバイアスがかかると需要が高まり、工事関係の人手不足、値上がり、施工の予定が立てにくいといったことが生じます。

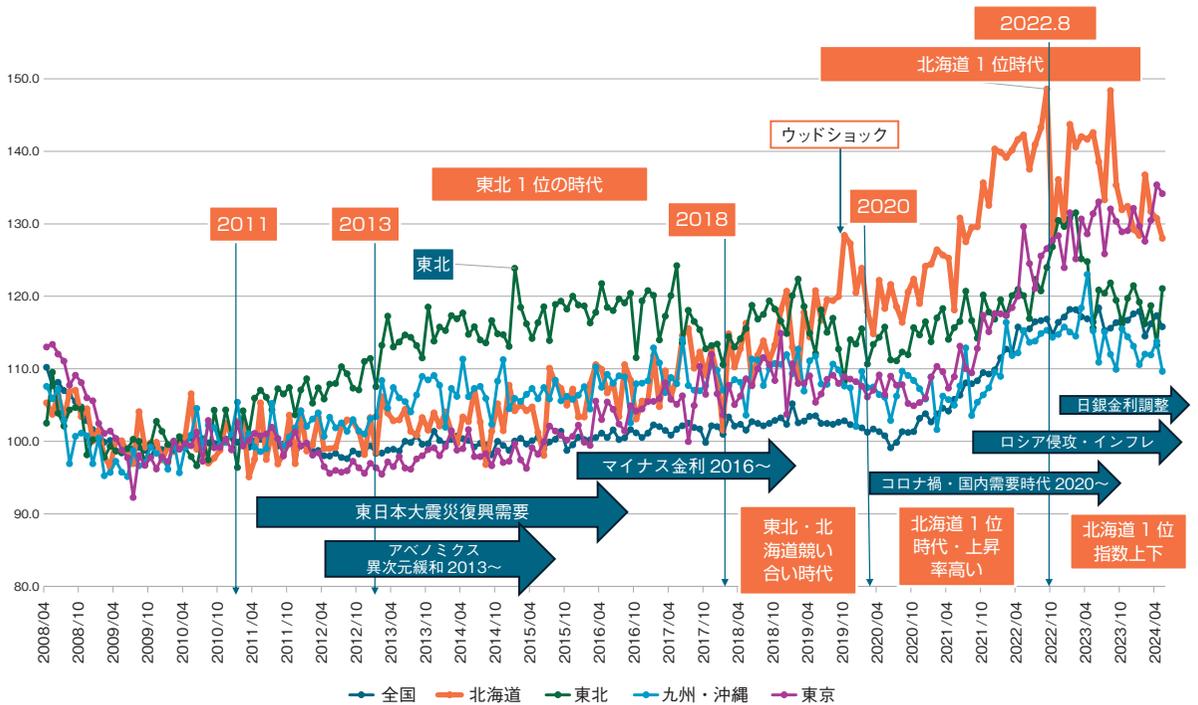
日本の木材価格は市場のつぶつきで下がり始めていますが、住宅設備関連が値上がりし、中でも水回りに関する価格は一時期の1.5倍ぐらいになっています。

エアコンなど半導体が使われている家電においては、値上がり、発注から施工までに日数を要する状況が続いているので、冷暖房機器であれば、オフシーズンに購入・施工するのも一つの方法です。

主体的に行動し 情報を集め検討を

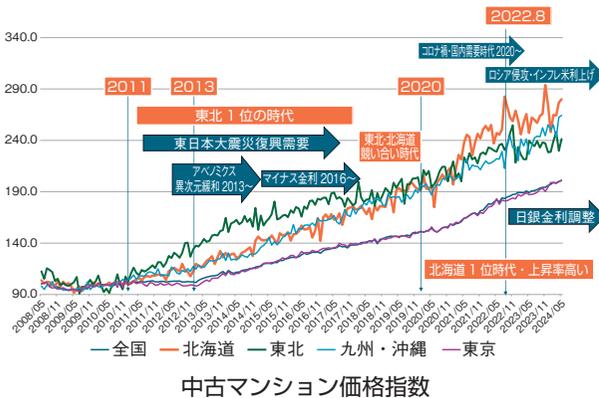
—— 中古物件を購入する際、押さえておくべきポイントは。

志田 住宅の塊かたまりは30年サイクルで変容します。同世代に向け一斉に販売された地域は、住人が同じように年を取り、人口が減って周辺商業施設も立ち行かなくなります。札幌市では、そうした地域の高齢者が病院や



中古住宅価格指数

※国土交通省が公表している中古住宅価格指数および中古マンション価格指数の一定期間の推移を把握するため、2011年を100としてグラフ化(提供:志田真郷さん)。



中古マンション価格指数

商業施設の多い中央区に移り住む現象が起きています。中古住宅を購入するときも、その地域の成り立ちを調べ、先を見通して情報を集める必要があります。札幌市は2017年に都市計画の大修整を行い、郊外の住宅の建ぺい率(※1)、容積率(※2)の最高限度が緩和されました。そうしたことから、隣地に大きな住宅が建つて、隣家との間が狭くなる。あるいは、1戸だったところに2戸建つて、隣家との間が狭くなるといったことが起きています。

備えあれば憂いなしで、不動産購入前に、その地域の建ぺい率・容積率の変化や近隣の建物がいづ建ったかを確認することをおすすめします。

既存の建物だけでなく、地域全体を見て、将来像を描くということですね。

志田 住宅購入は人生に関わる買い物ですから、環境を推定するためのデータ集めが必須です。不動産業者のあっせんを受けたときは、その地域の人口・世帯数・子ども数・世帯年齢構成の推移を示すデータを求めてください。総務省統計局のデータベースに入って、みずから情報を得ることも可能です。

一戸建てであれば、町内会の活動状況が地域環境の判断材料になります。除排雪体制の確認も大切です。マンションであれば、管理組合の取り組みを確認してください。公的機関が情報公開を行い、さまざまな情報が得られる状況ですから、事業者任せではなく、主体的に行動してプロの消費者を目指しましょう。

※1: 建築面積÷敷地面積×100(%) ※2: 延べ床面積÷敷地面積×100(%)

省エネルギーフォームで節約



あらや たかひで
新谷 孝秀さん

一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 副会長
株式会社アルティザン建築工房 代表取締役

断熱性、気密性を高めて 快適度を▲アップ 光熱費を▼ダウン

物価高騰で建築費や光熱費が上昇しています。
そこで、満足度の高いリフォームの実現に尽力する
新谷孝秀さんに、省エネルギーフォームの
ポイントとメリットを伺いました。

中古住宅を リノベーション

—— 中古住宅+リノベーションをコ
ンセプトに満足度の高いリフォーム
を推奨されていますね。

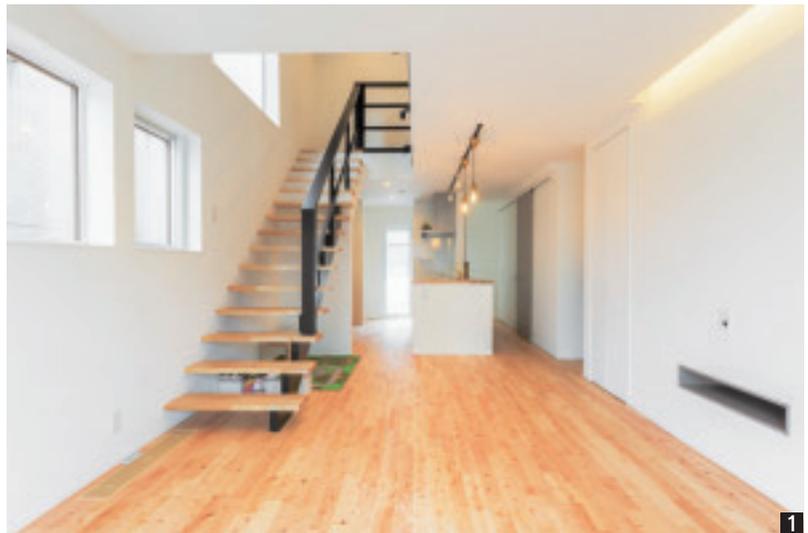
新谷 はい。住宅を改修する意味合
いでリフォームが用いられるのに対
し、改修にとどまらず、住宅の新た
な価値を引き出すことをリノベ
ーションと言います。耐震、断熱、気
密など住宅の基本性能を高めること
により、安全、安心、快適が増し、
省エネも実現できます。

—— 中古住宅の魅力は。
新谷 高い技術力をもつてすれば、
長期優良住宅認定基準を上回る性能
を持つ家を、新築より3割ほど安く
建てるができます。

—— 中古住宅+リノベーション例で
は、住宅性能がどのくらい高まって
いるか教えてください。

新谷 写真1、2は、築41年の木造
2階建て住宅のリノベーション例で
す。今後も活用できる既存の柱など
の部材をできるだけ生かしつつ間取
りを変更し、断熱・気密・耐震性能
を高めました。

壁はW断熱（外張り断熱+高性能



グラスウール、写真3)とし、床に
は基礎断熱にプラスチック発砲技術
を用いた断熱材を75mm、天井には天
井裏に吹き込む方式の断熱材を
400mm用いています。窓はリビ
ングの大きな窓も含め断熱・気密性の
高いトリプルガラスを採用しています。
ここまでやると、国土交通省が定
める断熱等性能等級6以上となりま



←充填断熱HGW16kg
105mm

←構造用合板

↑外張り断熱
(硬質ウレタンフォーム)75mm

リノベーションで採用した
壁のW断熱構造。

after▲
子育て世代のライフスタイルに配慮した
3LDK。1階に20・5畳のLDKを確保し、
通りに面する側に大きなトリプルガラスの
窓を設置。全館空調システムにより、各
室、冷暖房機器を置かず冷暖房ができる。



before▶
リノベーション前のリビング。

す。2025年4月から新築は等級4以上が義務化されますが、リノベーションでそれを上回る性能が得られるわけです。

熱の逃げやすさを示すUA値は0・24。数値が小さいほど断熱性能が高く、長期優良住宅の基準が0・4（北海道地域）と比べると、グレードの高さがわかりいただけるでしょう。

住宅の気密性を表すC値（相当隙間面積）は0・6。住宅の全隙間面積がはがき半分程度であることを示しています。ちなみに、次世代省エネルギー基準（北海道地域）のC値は、2以下となっています。

なお、耐震等級は3で、住宅性能表示制度で定められた中で最も高いレベルを確保しています。

エアコン1台で冷暖房 太陽光活用の利点も

——住宅の断熱・気密性能を向上させることでの省エネ効果は。

新谷 断熱・気密性能が高いと、冷暖房によるエネルギー消費を、ぐっと抑えることができます。この住宅では、高効率・省エネエアコン1台（写真4）で全館の冷暖房を行うこ



空調室に設置した14畳用エアコン1台＋ファンで全館冷暖房を行う空調システム。

とができ、ほぼ24度設定で夏も冬も快適に過ごすことができます。1年間の冷暖房費は、現在の電気料金換算で8万円程度です。

また、屋根貸しの太陽光パネル30枚を載せているので、屋根貸し料として昼間の電気が安く使え、年間約4万円ぐらいい得することになり、先の8万円マイナス4万円で、年間約4万円で冷暖房ができます。この太陽光パネルは15年経ったら施工主の所有になるところも見逃せません。

空調室に設置したエアコン1台＋ファンで全館冷暖房ができるのも大きな特色で、1階は温度調整した空気が床下を通って、床の空気孔から流れてくるようになっていきます。

他の冷暖房機器が不要なので、スペースがフルに使え、機器の更新費用も抑えられます。

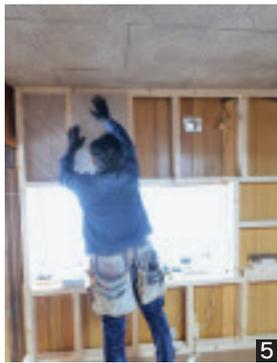
ひと部屋だけの 断熱改修工事も可能

——リビングなど、ひと部屋だけの

断熱改修工事もできるそうですね。新谷 ええ。室温が健康状態に影響を与えるのはご存じのとおりで、お年寄りや病気の方は、特に注意が必要ですよ。

礼文町では「高齢者ひと部屋断熱改修補助金制度」を創設し、その対象となるお宅の改修工事のサポートをさせていただきました。「いつもリビングで座っているけれど、床が冷たい」とのことので、床に断熱材を入れて作り直し、外壁に面している内壁にも下地を作って断熱材を入れ、窓も断熱・気密性の高いものになりました。

改修後、リビングのストーブを止めて30分後に、かつて7・7度だった箇所を計測すると23度になっていて、みなさん驚いていました。予算的に家全体は難しくても、ひと部屋なら費用負担が軽減されますから、寒さでお困りの方は、ぜひご検討ください。



ひと部屋断熱改修工事の様子。

優良事業者を証明する マークが目安に

——リフォーム事業者選びのポイント。

新谷 国土交通省の住宅リフォーム事業者団体登録制度により、登録された優良な団体とその構成員のリフォーム事業者だけが使用できるマークを有していれば安心です。

——日本住宅リフォーム産業協会（略称・ジェルコ）も、そのマークを有していますね。

新谷 ジェルコはリフォーム関連企業約500社が加盟する全国組織で、リフォーム工業会員は建設業許可に登録し、損害賠償保険に加入しているのので、万一、トラブルが生じても速やかに対応することができます。



住宅リフォーム事業者団体
国土交通大臣登録のマーク



(一社)日本住宅リフォーム
産業協会のマーク

写真協力・施工会社/株式会社アルティザン建築工房

住宅リフォームの疑問にわかりやすく回答

教えて! 住宅相談員さん

工事費用のトラブルを防ぐポイントは?

工事が終わりましたので
請求書をお持ちしました。

いろいろ変更しましたので、
その分の追加費用です。

え〜っ、契約したときより
高くなってっ!

全部含まれていると
思っていたのに…

依頼者

事業者

詳細がわからない見積書

御見積書		工事名: □△部浴室リフォーム工事		○○工務店	
名	称	呼称	数量	単価	金額
ユニットバス	1616サイズ	式	1		900,000
浴槽費		式	1		900,000

「一式」では詳細が不明です。
内容がわかるものを書面で
もらいましょう!

詳細がわかる見積書

御見積書		工事名: □△部浴室リフォーム工事		○○工務店	
名	称	呼称	数量	単価	金額
ユニットバス	□□社 ムムシリーズ 1616サイズ	式	1	900,000	定価9,000,000
浴槽	人造大理石 (アイボリー)	台	1	900,000	定価200,000
ドア	2枚引建戸	枚	1	900,000	定価200,000
浴槽水栓金物		個	1	90,000	定価20,000
シャワー水栓金物		個	1	90,000	定価20,000
手すり: 浴槽側 L=900 226 ホワイト		本	1	0	標準仕様
ユニットバス合計		式	1	900,000	定価9,000,000

項目ごとの定価、見積金額が
記載されているので、
変更や追加したときでも
工事金額の増減がわかります。

工事を依頼したら、その経過を**記録**しましょう。

依頼した内容を書面に反映されていることを確認してから、工事を進めてもらいましょう。

工事が完了したら…



- 契約した工事内容どおりの仕上がりになっているか、見積書や図面と照合しましょう。その時に記録が役に立ちます。



- 手直しや未完成部分がある場合は、その工事の実施時期を確認しましょう。



- 納得いく工事であれば、工事費の支払いをします。



工事内容をしっかり把握することで、
トラブルを防ぐことができます！



工事の規模にかかわらず



- ☑ 契約を交わしましょう。
- ☑ 工事内容がわかる見積書を作ってもらいましょう。
- ☑ できれば、工事範囲がわかるよう図面やスケッチを描いてもらいましょう。
- ☑ 自分で選んだ施工業者さんを信頼しましょう。

北海道建築指導センターの無料相談

北海道建築指導センターでは相談窓口を設け、住宅のことや住まい方に関するさまざまな相談に、一級建築士が親身になってお応えしています。法律相談では弁護士がご対応。家づくりの計画段階からご活用いただけます。

一般住宅相談 (電話・面談)

月～金曜日

全道の相談窓口 (札幌市) ☎ 011-222-6070

〈相談時間〉10時～16時 (1回の相談は30分程度)

地域の相談窓口 (旭川市) ☎ 0166-22-8894

〈相談時間〉10時～16時 (1回の相談は30分程度)

法律相談 (面談のみ)

毎月第2・4火曜日

法律相談窓口 (札幌市) ☎ 011-241-1893

〈相談時間〉13時～16時

- 法律相談は、札幌弁護士会の派遣弁護士が担当
- お電話での「事前予約」が必要です

一般住宅相談、法律相談ともに土・日・祝日・夏季休業日・年末年始はお休みです。

建てる前から



建てた後まで

北海道建築指導センターでは、 北海道の気候に適した、快適で安全な家づくりの “計画”から“建設後”まで、しっかりお手伝い

北の住まい情報のご提供

北国で暮らす道民の皆様役に立つ情報を住宅講座やホームページ、イベントなどで提供しています。
また、閲覧コーナーでは、住宅に関する資料を無料で提供中。

北方型住宅推進の業務

北海道がおすすめる住まいのスタンダード「北方型住宅」の普及促進や技術講習会を実施しています。また、家づくりに関する住宅履歴情報を保管する業務も行っています。

住宅瑕疵担保責任保険の 受付・検査

建ててからの安心をサポートする様々な保険の受付・検査を行っています（住宅瑕疵担保責任保険（まもりすまい保険）、リフォーム保険、既存住宅保険など）。

住宅相談窓口（無料）

家を建てる前から、リフォームのことまで「一般相談」と「法律相談」窓口を開設。電話または面談でご相談いただけます。

審査・検査業務

家を建てるための審査（建築確認検査）、住宅の性能をわかりやすく表示（住宅性能評価・長期優良住宅）、省エネな家かを判定（BELS評価・低炭素住宅）、住宅ローン（フラット35）適合審査など、様々な審査・検査を行っています。

エレベーター等 定期検査報告業務

エレベーター・エスカレーター等の安全を守るための定期検査報告の業務を通じて、建築物の安全・安心に取り組んでいます。



「昇降機等定期検査報告済証マーク」（一財）日本建築設備定期報告をしたエレベーターなどに昇降機センター制定このマークが貼ってあります。



北海道建築指導センターのマスコットキャラクター「ハウリー」は、エゾリスの女の子。北海道の建物の魅力を伝えながら、一緒に住まいを考えるお手伝いをしているよ。



一般財団法人
北海道建築指導センター

〒060-0003 札幌市中央区北3条西3丁目1番地 札幌北三条ビル8階
<https://hokkaido-ksc.or.jp>

代表 …………… TEL.011-241-1893

FAX.011-232-2870

住宅相談 …………… TEL.011-222-6070

交通機関

JR札幌駅から歩いて5分
地下鉄南北線さっぽろ駅から徒歩して3分

