

# 住宅で資産を つくるための必読本

資産を作る家の  
知識を知らずに  
本当に  
大丈夫ですか



生涯住宅コストが

# 1000 万円変わる

次の質問で**3つ以上該当**があれば、読むべき！

- 家賃を払うのがもったいない
- 今払っている光熱費がわからない
- 家を建てるコストは安い方が良い
- もう結露をふくのはいやだ
- 資産運用に興味がある
- 本当に長持ちする家に住みたい



## 賃貸住宅と持ち家



### 手狭になる賃貸アパート

結婚をした直後は、多くの方は賃貸住宅で新しい生活をスタートされると思います。二人暮らしだったときに借りた賃貸は、家族が増えることと手狭になり、お隣さんに気をつかうようになり、また、子供ができると改めて気づく、カビや結露・・・新しい住まいに夢を抱くのは当然でしょう。

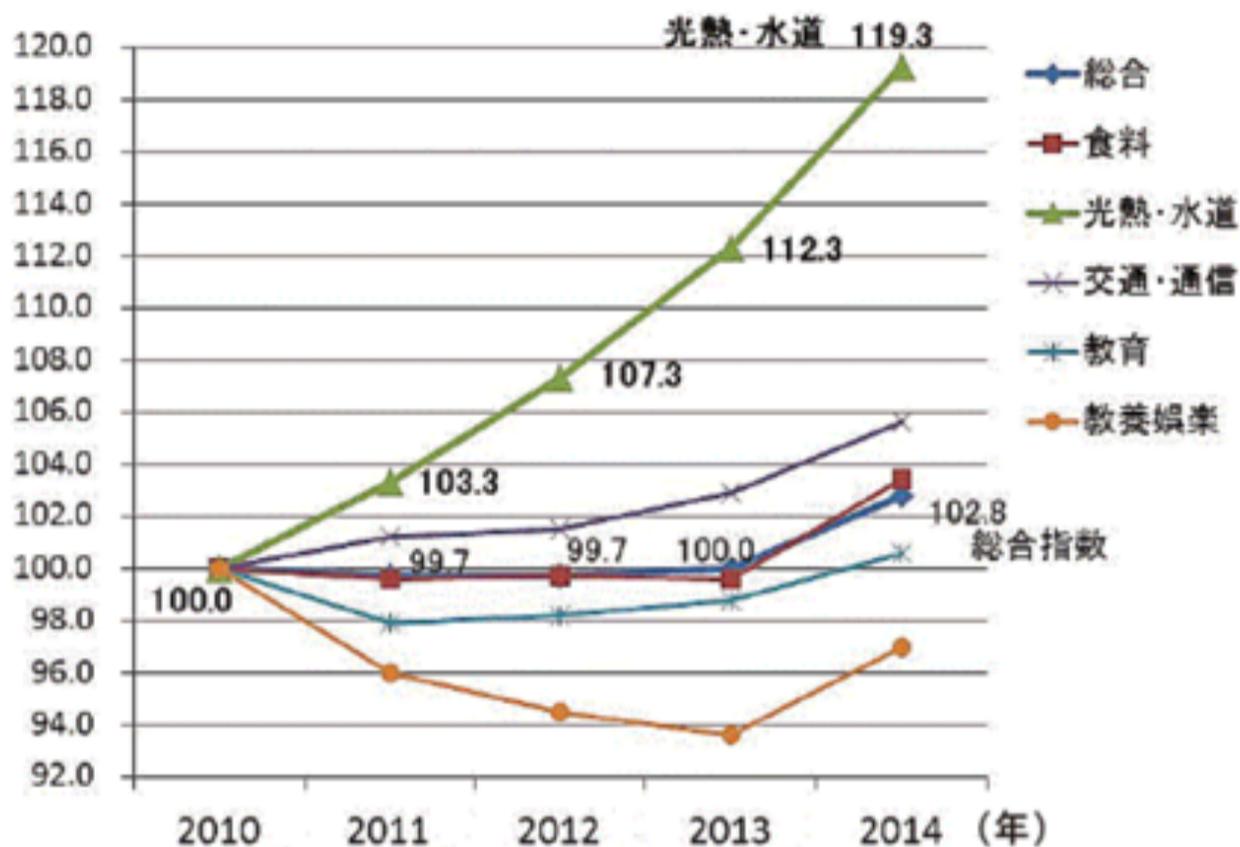
この新しい住まいの選択肢には、2つあります。もう少し広い賃貸住宅、もしくは気兼ねのない一戸建て住宅。広島エリアは土地が高いため、通勤の便利な都市部であれば賃貸。こだわりの一戸建てであれば、郊外へ。この考えの間で揺れ動く方が多いでしょう。

まずは分かりやすいのがお金の話ですよね。賃貸と持ち家を比べてみましょう。

広島で土地付きの建売住宅を購入する場合、郊外の物件であれば、2500万円からあります。2500万円を金利1.5%、35年ローンだとすると、月々76,000円・・・賃貸住宅と同じ費用で、持ち家が手に入る計算になります。

家賃と住宅ローンの比較としては、マイホームも夢ではないのですが、  
実はそれだけで、判断はできないのです。住まいに関わるお金は光熱費もあります。

【第132-1-1】主な費目における近年の消費者物価指数の推移



(出典) 総務省「消費者物価指数年報 平成26年」を基に作成

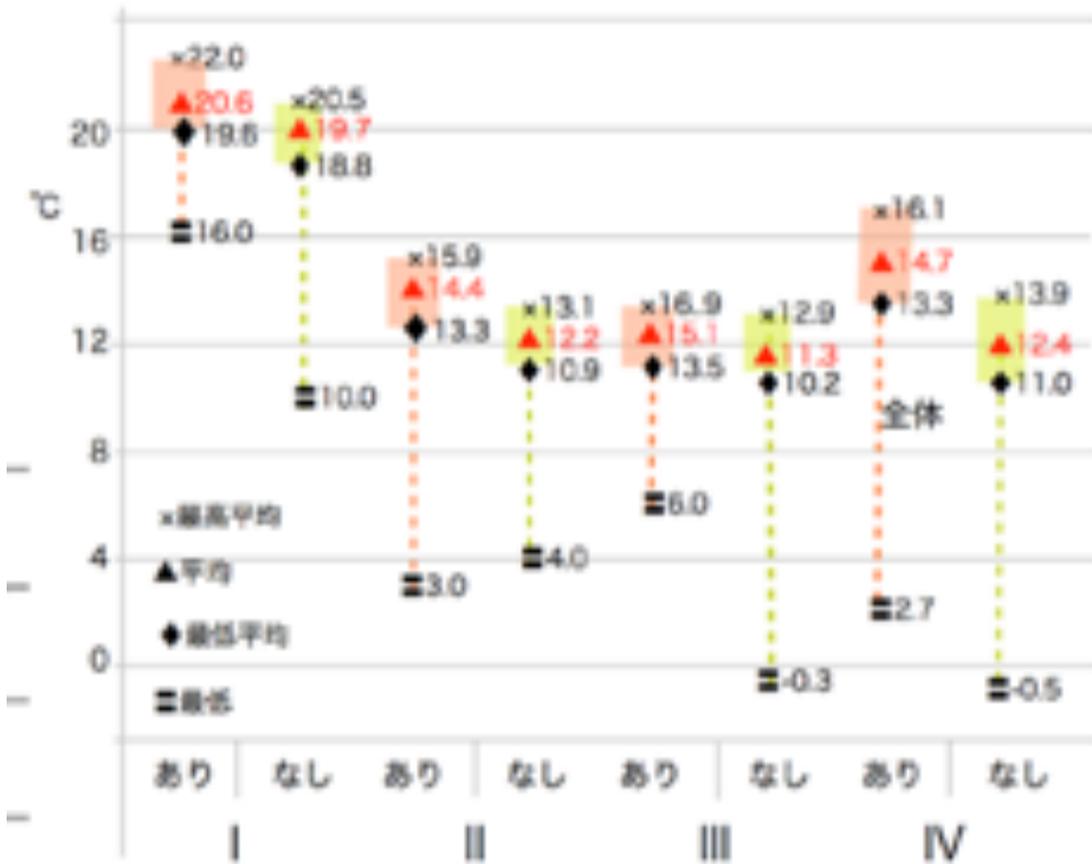
2010年以降の統計では、光熱費は天井知らずで、上昇し続けています。  
ですが、「光熱費が高いな。」と思われる方は少ないと思います。  
スーパーマーケットで買う食材・衣類・娯楽などはその都度、金額を確認して支払いますが、  
光熱費はほとんどの方は、引き落としにしていますし、最近はポイントなども付き、  
毎月いくら光熱費を支払っているか知らない方も多いです。

光熱費の上昇はいつの間にか忍び寄り、皆さんの家計を圧迫して  
いくのは、避けられません。。



## 光熱費の単価は変えられないが、使うのはコントロールできる

電気代やガス代は販売会社が値段を決めるので、それを消費者がコントロールすることはできません。しかし、使うことは自身で制限をかけることができます。つまり「節電・節約」です。日本人らしいエコ活動である「もったいない精神」にもつながるので多くの人々が、この我慢を行ってきました。結果寒さ暑さを我慢するのが日本の家の価値感となっています。

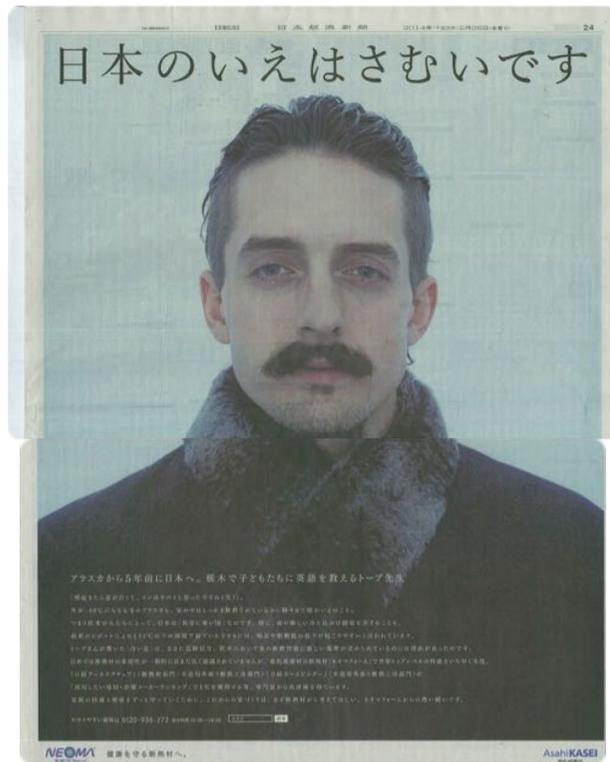


木造戸建住宅の地域別・暖房の有無による脱衣室温度 グラフ4

上記グラフは住宅研究家の南雄三氏が全国の住宅関係者に「洗面所の温度を計測しろ！」と号令がかかり、集計されたものです。下のI～IVは地域を表しており、I地域は北海道、IV地域は広島をなどの温暖な地域になります。

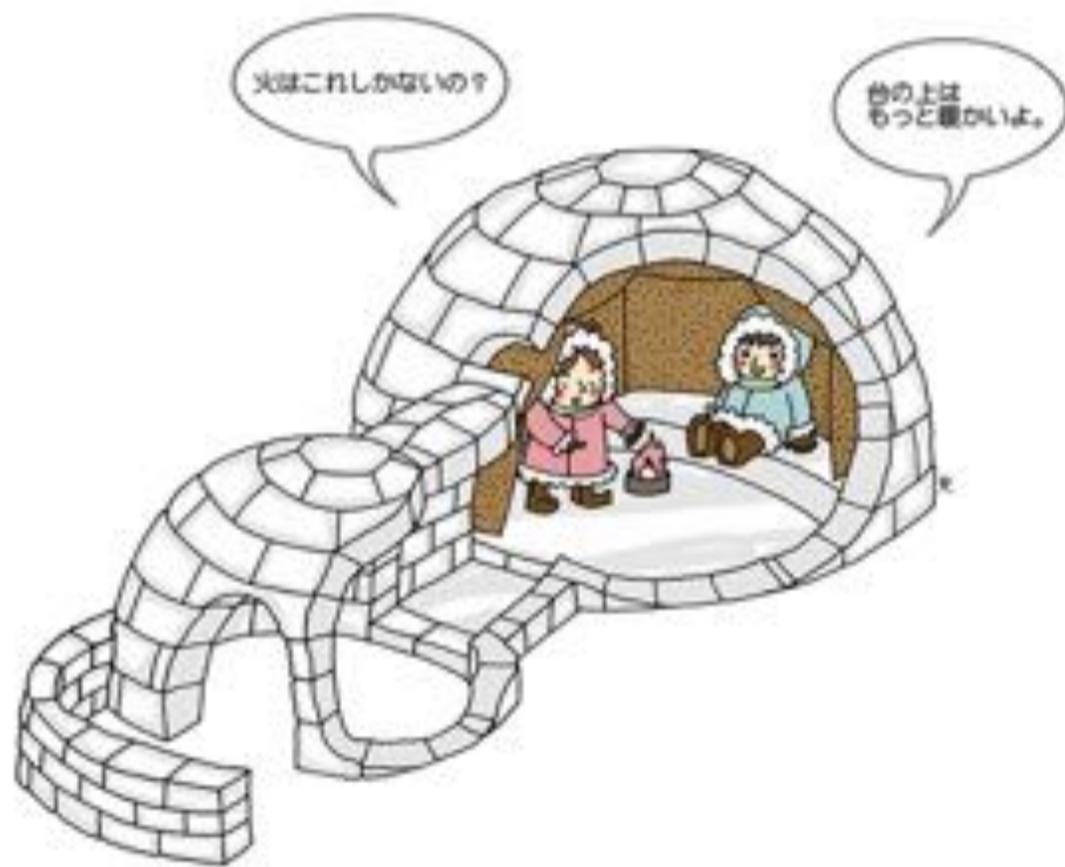
寒さが厳しい北海道では洗面所は当たり前前に20℃ありますが、東北エリアより南に行けば行くほど、洗面所の温度は下がっていきます。この調査の最低気温は-0.5℃と、いつの時代かと疑いたくなります。

## 極寒の国民も辟易する日本の家の寒さ



左記は断熱材メーカーが出した新聞の広告です。彼はアイスランド出身者ですが、日本の家は寒すぎると嘆いています。寒さが厳しい国にとって、家の暖かさは命を守る当然の権利ですが、日本の温暖地では昼間の気温が上がることから、冬の室内の暖かさは無頓着に住宅作られてきました。

ちなみに氷でできたエスキモーの家は室温が13°Cあるそうです。前ページで解説した広島エリアの洗面所室温は12.4°Cなので、私たちはエスキモーの家より寒い場所で裸になっていることになります。



涙ぐましい「もったいない精神」ですが、室温は人の基礎体温に大きく影響します。

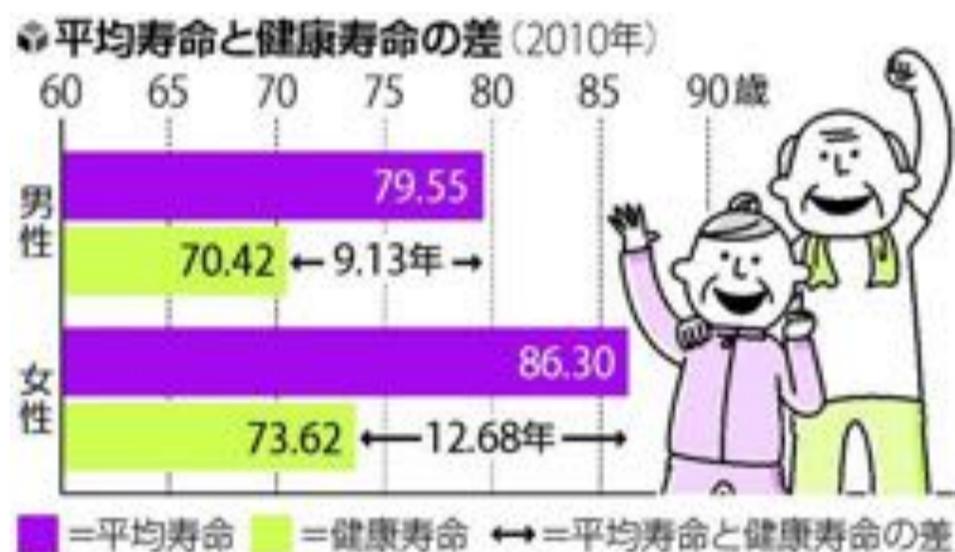
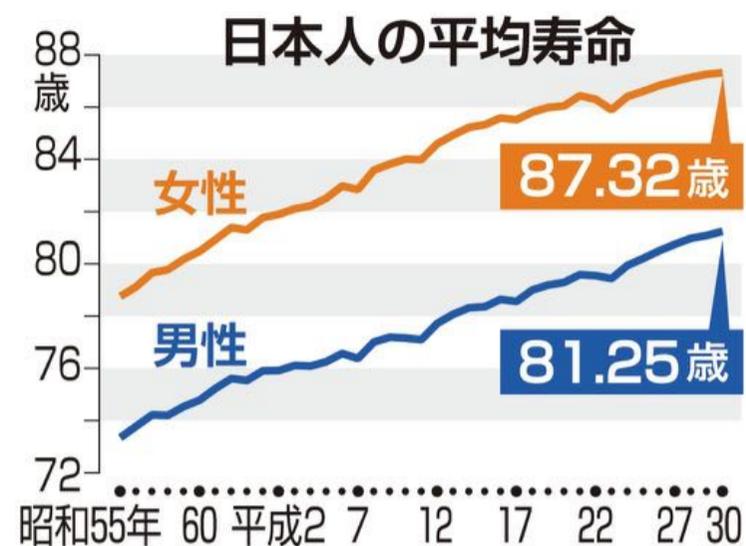
つまり「寒さ」は私たちの健康を蝕んでいきます。

ローコスト住宅とはいえど、数千万円のお金を欠けてつくる家が「寒さを我慢し、冬になれば、必ず風邪を引く住まい」になっていることはとても悲しいことです。

## がむしゃらに働いた後、寝たきりの老後生活

「健康寿命」という言葉を皆さんご存知でしょうか？

平均寿命は日本の医療の発達により、年々伸びており、日本人は長生きができる幸せな国であると言えますが、「健康寿命」を見ると決して幸せとは言えません。



健康寿命は寝たきりにならず、元気で過ごせる年齢のことを指します。これを見ると平均寿命との差が男女とも10年もあることがわかります。

勤勉な日本人は一生懸命働き、さあ幸せな老後と思った矢先にくたびれた血管に寒い家が襲いかかるという悲しい現実があります。

## 家族の健康と守り、資産を形成する住宅

ファイナンシャルプランにおいて、資産形成は大きなテーマです。

収入が毎年増えていく優良企業にお勤めの方は資産形成を計画的に行っていくことができますが、多くの人は限られた収入の中で、支出とのバランスを考えていく必要があります。



収入から投資を行い運用していくことも、資産形成の一つでもあります。家庭も会社経営と同じ視点で考えると、売上をいきなり投資する経営者をまずいないでしょう。

経営者が考えるのは支出を抑えること、つまり経費を削減を考えます。同じ収入だとしても毎月の支出を抑えることができれば、安定的に経営＝生活をおこない、老後に向けて、安定的な資産形成を行うことができます。

ここで大切なポイントがあります。

「住宅ローンと光熱費」のどちらにお金を払うかということです。

どちらも住宅に関わる毎月支払う費用ですが、住宅ローンは最長で35年で低金利かつ全期間固定もありますが、光熱費は一生支払い続け、上昇し続ける費用になります。

ご賢明な方であれば、答えはお分かりいただけると思います。



光熱費ではなく住宅ローンを多く支払うことを決めた次は。

初期コストが高くても、50年以上支払う光熱費を安くしようと決断された方には次の選択が待ち構えています。



今、何かと話題の太陽光発電やエアコンなどのエコ設備か、断熱材や高性能窓かです。

選択するためのキーワードは「壊れないもの」です。太陽光発電やエアコンは設備です。

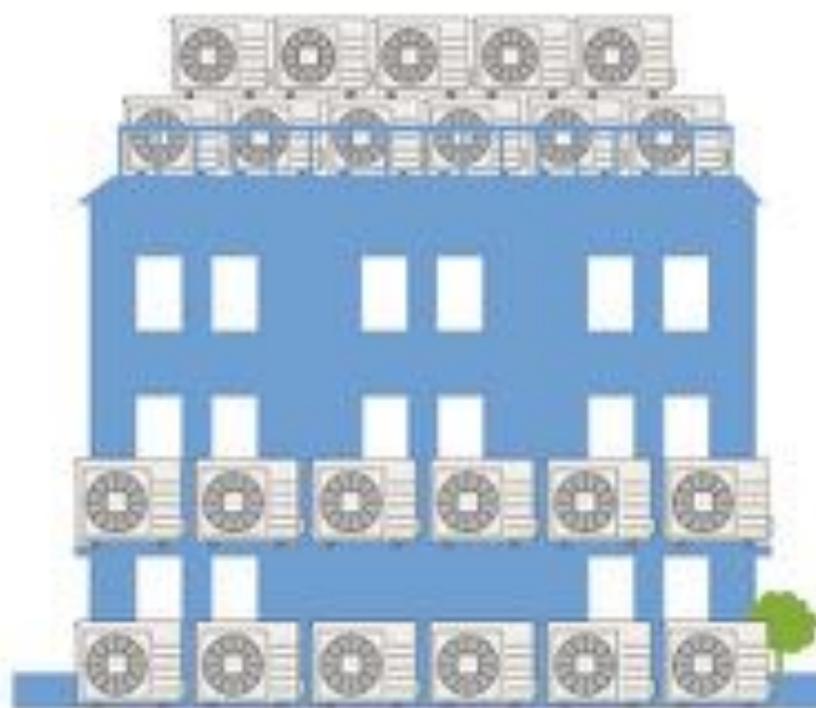
どんな最新の設備であろうと、15年～20年で必ず壊れます。しかし、断熱材や窓は適切な施工を行えば、15年でパタッと壊れることはありません。

加えて、エアコンなどは停電時は使うことができず、役に立ちませんが、断熱材や高性能窓は家を暖かくまたは涼しく保ってくれます。

また、高性能住宅の本当の良さは設備機器が少なくなることにもあります。

住宅展示場の裏には多くの室外機が並んでいますが、適切な設計を行えば、1台～2台のエアコンで十分な冷暖房が可能になります。

当然、少ない太陽光発電パネルでゼロ・エネルギーにもなります。



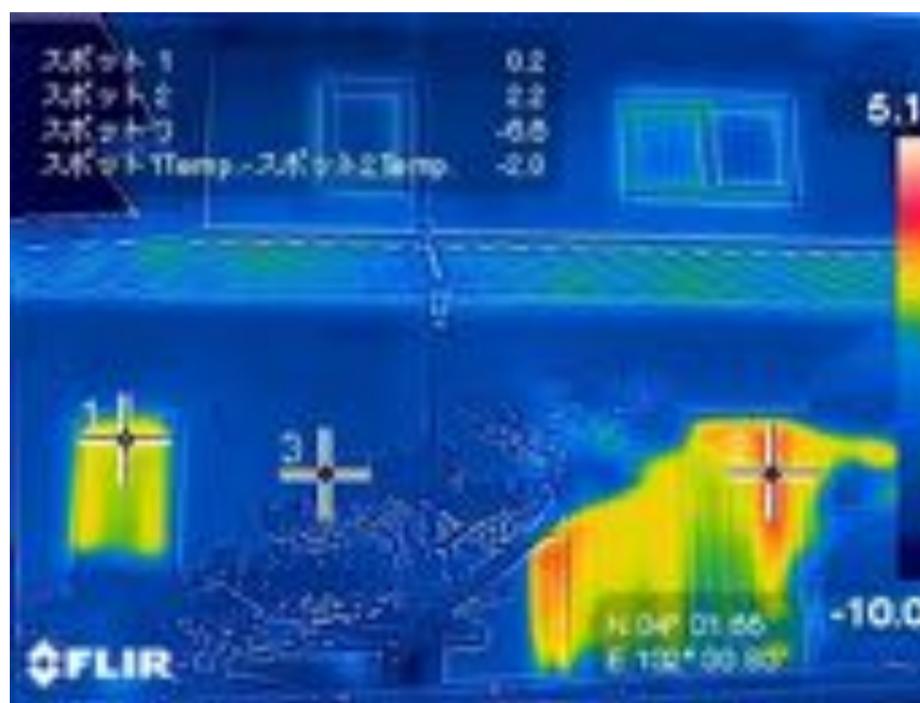
## 高性能住宅と低性能住宅の違い

文字でいろいろとご説明しても、なぜ高性能住宅が重要かをお伝えすることは難しいところがあります。

そこである事例をご紹介します。

ゼロエネ改修住宅(築30年)

隣家



樹脂ペアガラス、発泡ウレタン( $\lambda$  0.038)

アルミシングル、断熱不明

上記左の写真は築30年の住宅をゼロ・エネルギー住宅にリノベーションした住宅で、右の写真は同じ日に撮影した隣家のサーモ画像です。1月15日に撮影しましたが、リノベーションをした住宅は熱（エネルギー）があまり漏れていませんが、隣家は1階の至るところから、エネルギーが漏れていて、はっきり違いがお分かりいただけると思います。

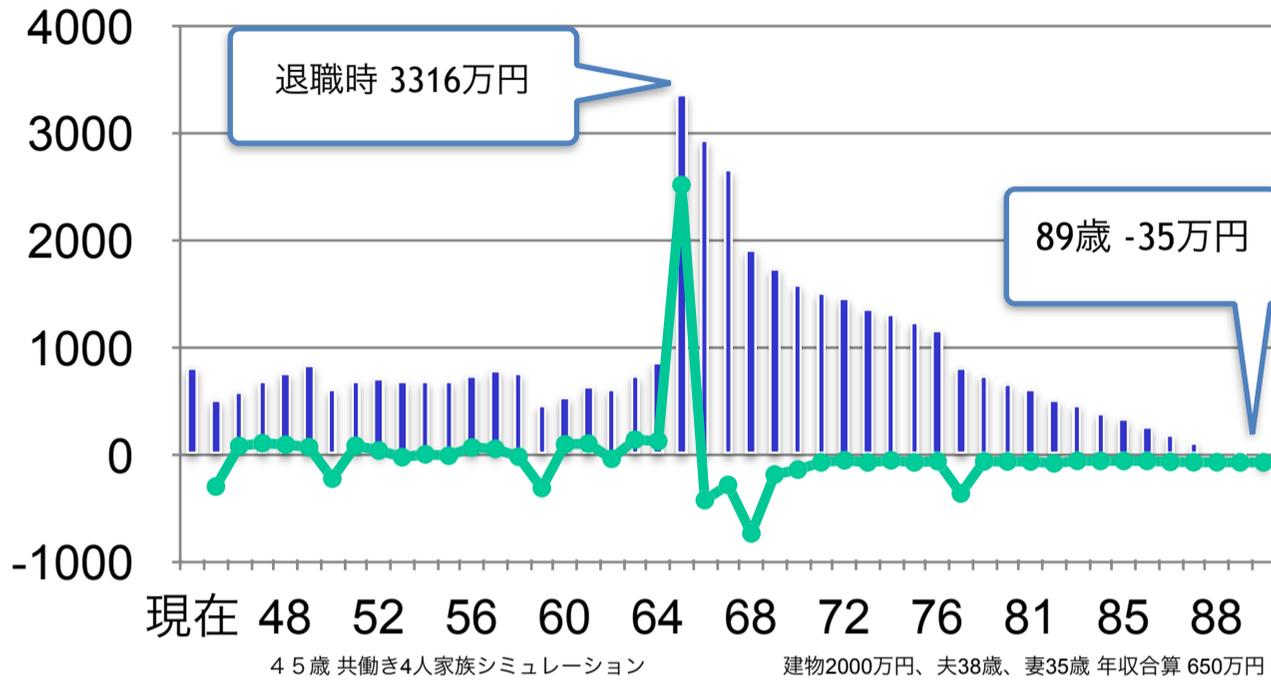
皆さんが一生懸命働いて、お金を稼ぎ、家に変えると建物性能が悪いため、たくさん暖房をつけないと、暖かくならないので、あちこちに暖房をつけますが、どんどん家の外に熱は逃げていき、実は家だけではなく建物の外を暖めていることになっています。

この写真を見ていただければ、博打的な投資を行うより先に、自分の家に投資することが賢い選択だと理解していただけたのではないのでしょうか？

## 資産形成をしていく高性能住宅

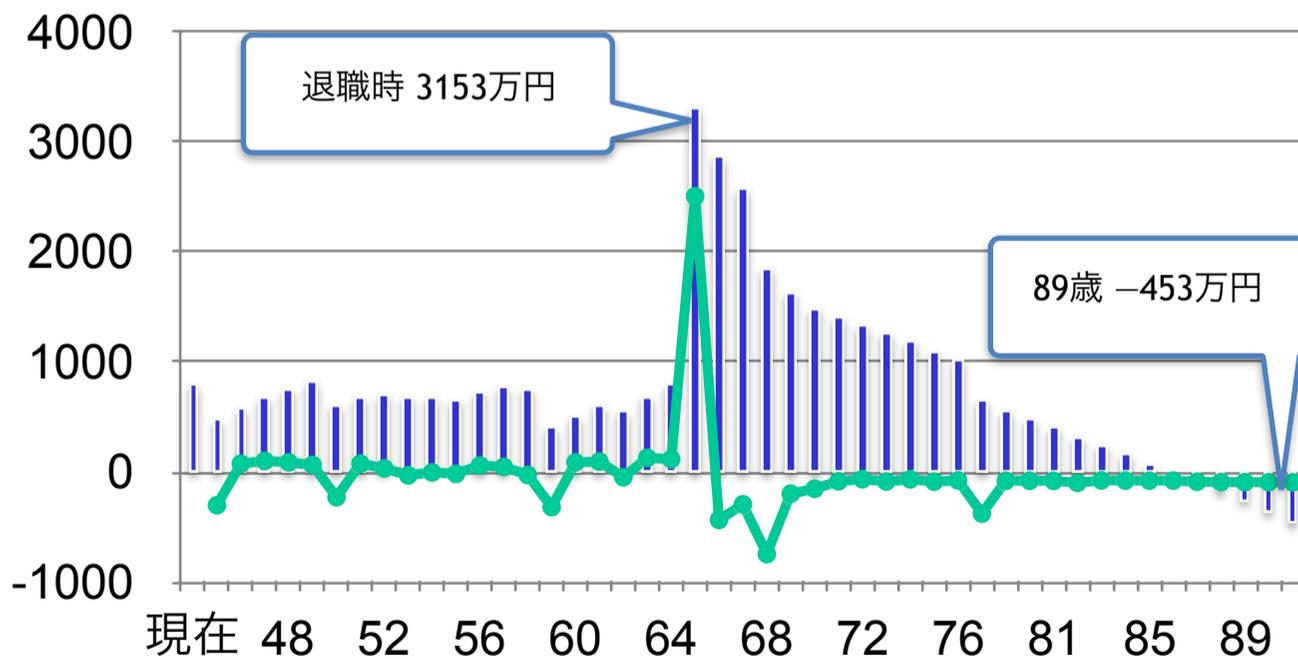
あくまでもシミュレーションではありますが、3つのライフシミュレーションをご覧ください。青い棒グラフは預貯金、緑の折れ線グラフはその年の収支を表しています。

### ライフシミュレーション1 省エネ基準レベル 光熱費上昇率 1%



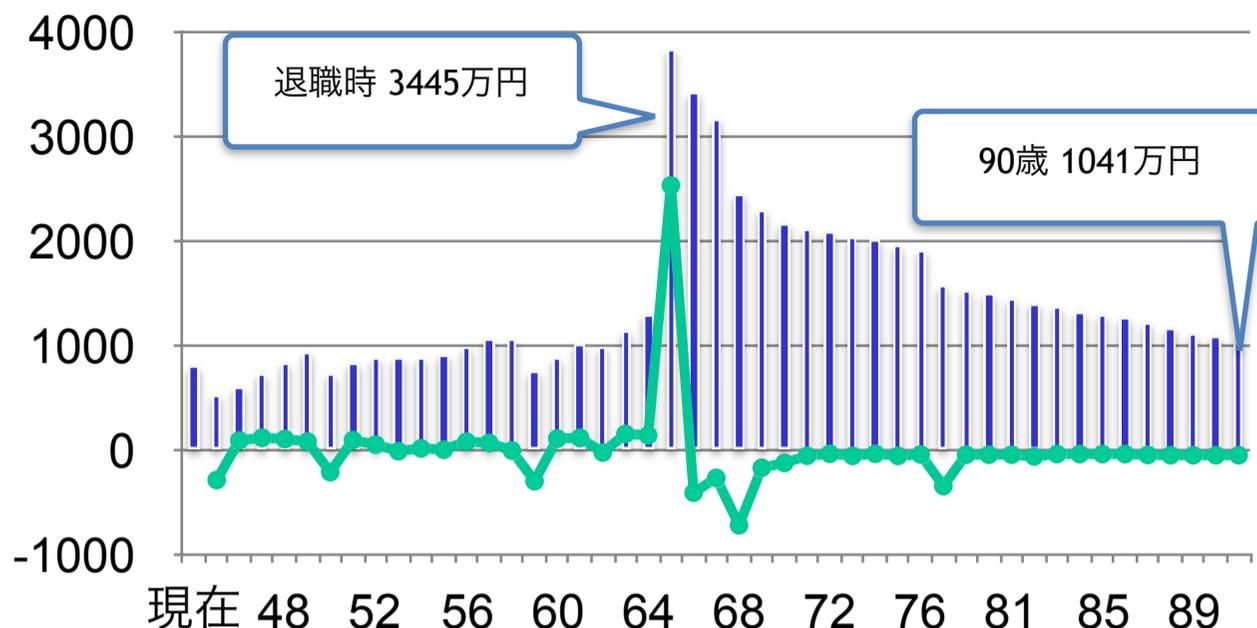
上記のシミュレーションは国が推奨する省エネ基準の住宅を建てて、光熱費上昇率が1%の場合で、89歳で預貯金がマイナスに転じます。

### ライフシミュレーション2 省エネ基準レベル 光熱費上昇率 2%



続いて、光熱費上昇率が2%になると、89歳で453万円の赤字となり、不安な老後を過ごすこととなります。

### ライフシミュレーション 3 Ua値 0.30w/m2K 光熱費上昇率 2%



建物の性能をあげると、光熱費が上昇しても、安心した老後を過ごせることがわかります。

シミュレーション2との差額が1500万円となっています。

投資信託などを駆使しても、なかなかここまでの資産形成ができる商品はありません。

よって、まずは光熱費を削減することにより、支出を減らし資産運用を考えることが一番簡単な資産形成になります。

この後に太陽光発電などのエネルギーを自家消費する選択を行えば、より大きな資産をつくるのが可能になります。

住宅取得には「選択するための知識」がとても大切になります。

## 災害に強い住宅という選択

最近、大規模な災害が頻発するようになりました。

いくら高性能住宅をつくったとしても、毎年のように来る災害に簡単に壊れるような住宅で



あれば、資産形成どころか負の財産となってしまいます。



土砂災害に関しては、建設地が重要になります。

広島であれば、簡単にお住まいのエリア、購入を検討しているエリアの土砂災害のリスクを調べることができますので、一度は確認してみてください。

<https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>

台風と地震に関しては耐震性た耐風性の高い構造にすることでリスクを軽減することが可能です。耐震等級3を取得すると、地震保険が半分になるメリットもありますので、ぜひ、等級3を取得してください。



## 未来の子供たちに誇れる社会を残す

家を建てられる方は、地球環境まで考えられてる方は少ないかもしれません。

しかし、これまでお話してきたことは、地球環境を守ることにつながります。

光熱費を抑えることができる高性能住宅で、災害に強い住宅は省エネルギー＝二酸化炭素削減につながり、地球温暖化を防止し、ゴミも削減することができます。

今、日本では自分たちの世代だけが住む家をつくる感覚ですが、長耐久な住まいは私たちの子供たちや孫たちが住むことも可能になり、

数世代に渡り住めば住宅コストを子供たちが負担しなくても良い社会になります。

自分たちも安心して暮らせ、そして未来にも誇れる社会をつくりましょう。

