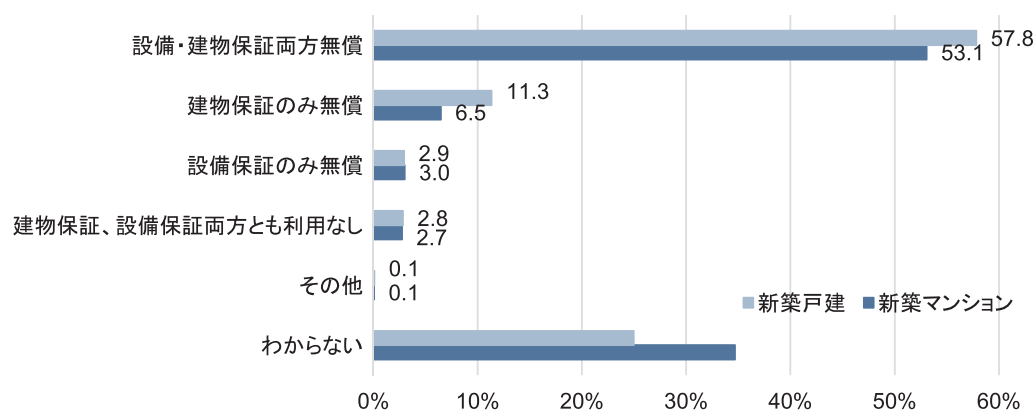


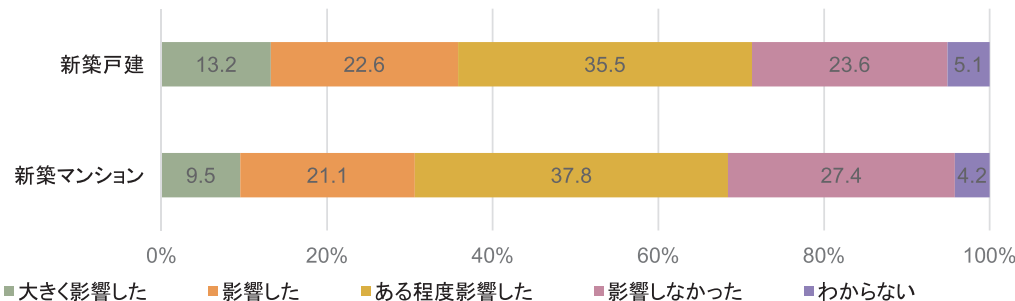
KITAKEI-Report

No.180
August2024発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町 3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
<https://www.kitakei.jp/>

新築戸建の選定 保証サービスが影響と 70%以上回答



【図1】「現在お住まいの住宅には、ハウスメーカー、工務店、不動産会社等の保証サービス（建物保証、設備保証）が付いていましたか？」（N=5000、単一回答）



【図2】「ハウスメーカー、工務店、不動産会社等の選定または購入物件を決めるにあたり、保証サービスはどの程度影響を与えましたか？」（N=3462、単一回答）

（一財）住宅保証支援機構は、「令和5年度住宅取得者に対する保証・アフターサービスに関する認知度と潜在的な需要に関するWEBアンケート調査」を実施しました。調査対象は2019～2023年の間に新築住宅・中古住宅を取得した全国20～69歳の8496件（新築住宅取得者5000件、中古住宅取得者3496件）、調査期間が昨年10月27日～11月15日となっています。

まず「現在お住まいの住宅を建築、または購入する時に、検討または重視した項目を教えてください」と質問（複数回答）。購入の決め手は、新築、中古住宅とも「価格」、「立地の利便性」、「広さ」が主要な理由となっています。新築戸建では、「価

格」が一番の決め手でしたが、新築マンションでは「立地の利便性」が最も高くなりました。

次に「現在お住まいの住宅には、ハウスメーカー、工務店、不動産会社等の保証サービス（建物保証、設備保証）が付いていましたか？」と質問（単一回答）。新築戸建の場合、「設備・建物保証両方無償」が57.8%、「建物保証のみ無償」が11.3%、「設備保証のみ無償」が2.9%で、建物・設備両方、いずれかの保証が付いていたと回

答した人の割合は70%を超えていました。新築マンションでは、「設備・建物保証両方無償」が53.1%、「建物保証のみ無償」が6.5%、「設備保証のみ無償」が3.0%で、60%を超えました【図1】。

建物保証を利用した理由では、「引渡後、問題が起きた時に安心」、「保証期間が長くて安心」、「保証額や保証内容の水準が十分だと思った」、「ハウスメーカー、工務店、不動産会社等に勧められた」などの順で多くなっています。設備保証を利用した理由では、「生活に必要な設備について保証が付いて安心」、「保証期間が長くて安心」、「保証金額や保証内容の水準が十分と思った」、「定期点検がある」、「駆け付けサービス等があった」などの

Report

順で多くなりました。

「ハウスメーカー、工務店、不動産会社等の選定または購入物件を決めるにあたり、保証サービスはどの程度影響を与えましたか？」と質問（単一回答）。新築戸建の場合、「大きく影響した」（13.2%）、「影響した」（22.6%）、「ある程度影響した」（35.5%）で、合計 71.3% が影響したと回答しました。新築マンションでは、「大きく影響した」（9.5%）、「影響した」（21.1%）、「ある程度影響した」（37.8%）で、合計 68.4% が影響したと回答しています【図2】。

また、「新築後または住宅購入後5年間のうちに不具合が起こったと回答した人が挙げた不具合事象とその箇所（部位）」（最大3つまで）を質問

（複数回答）。新築住宅では、「内壁、床」の「汚れ、きず」が約 10% と最も多く、次いで「内壁、床」の「剥がれ、ひび割れ」（約 7%）、「窓、ドア、建具、内壁」の「汚れ、きず」（約 5%）の順になりました。

最後に「住宅を建築、または購入した場合の保証やアフターサービスに関して、現行の法律に基づく 10 年の義務保証以外にどのようなものがあるか」と（最大3つまで）を質問（複数回答）。求める保証としては、新築戸建では、「保証期間を延長」、「内装・外装に関する保証」、「電気・ガス・給排水衛生等の保証」等の順でした。これに対し、新築マンションでは「保証期間を延長」の次に「電気・ガス・給排水衛生等の保証」となりました。

バルコニーの防水施工には細心の注意が必要

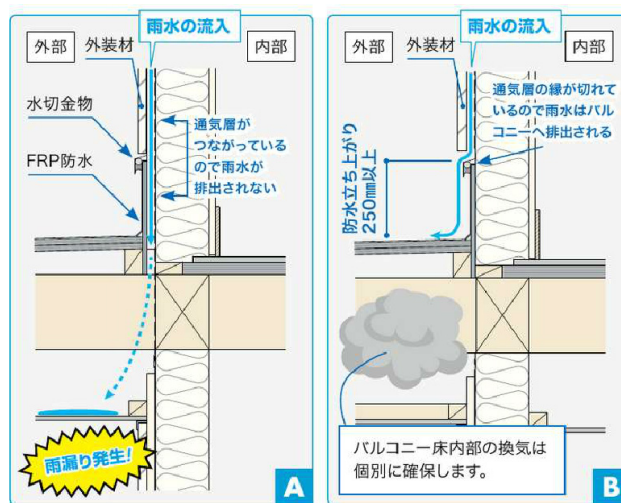
木造住宅において、漏水や結露リスクが懸念される部位としてバルコニーと外壁の取合い部分が挙げられます。例えば国土交通省国土技術政策総合研究所（国総研）による共同研究成果報告書「木造住宅の耐久性向上に関わる建物外皮の構造・仕様とその評価に関する研究」（国総研資料第 975 号）では、木造住宅外壁の劣化対策重点部位の推奨納まり図（案）の中で、バルコニーについて注意点などが記述されています。

バルコニーは、建物構造と一体化した「構造一体型バルコニー」、バルコニー本体が予め工場生産された製品を外壁に取付けた「既製品後付バルコニー」に大別されます。さらに、構造一体型バルコニーは、外壁から持出して設けられる「キャンティバルコニー（跳ね出し型）」、下階の屋根に相当して設けられる「ルーフバルコニー（階上型）」に別けられます。

漏水リスクに注意すべき箇所が多いのは、「構造一体型バルコニー」で、外壁と取合い部の防水、バルコニーの劣化抑制に不可欠な排水排湿措置を信頼のおける方法で施すことが大切。特に「ルーフバルコニー」は、直下が居室であることが多く不具合を生じると被害が大きくなりやすく、居室の上であるため、室内で発生する水蒸気の対策にも配慮が必要です。

木造住宅の雨漏り被害の事例が多いバルコニー部分は、構造的に複雑な納まりとなっています。そのため、雨水の浸入をどのように防ぐかという

ルーフバルコニーでの不具合例と注意点



出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所（国総研）
共同研究成果報告書「木造住宅の耐久性向上に関わる建物外皮の構造・仕様とその評価に関する研究」

観点で各部位の納まりを考える必要があります。

今でも多いバルコニーの納まりとして、外壁が通気構法であり通気層を形成している例が挙げられます。透湿防水シートも両サイドから折り返し、最後に鞍掛けシートも施工されています。しかし、天端には養生と笠木のすわりをよくするためサイディングの裏張りが施されていて、外壁材の上部で通気層を塞いでしまうことがあります。

防水面では、外部からの雨水の浸入は少なくありませんが、一般的にサイディングの裏張りには保水性があり一旦入った水分が滞留しやすくなるた

Report

め湿潤状態になるおそれがあります。それだけではなく通気層を塞いでしまうため木材の水分や釘孔から浸入した水分を外気に排出できないという弊害が起きてしまうのです。

手すり壁上部はサイディングの裏張りは使わないようにし、通気層が外気へ連通する必要があります。雨水の浸入を極力防ぎながら通気機能を持たせた専用部材などを使用することにより、通気層内の乾燥を促すことが大切となります。

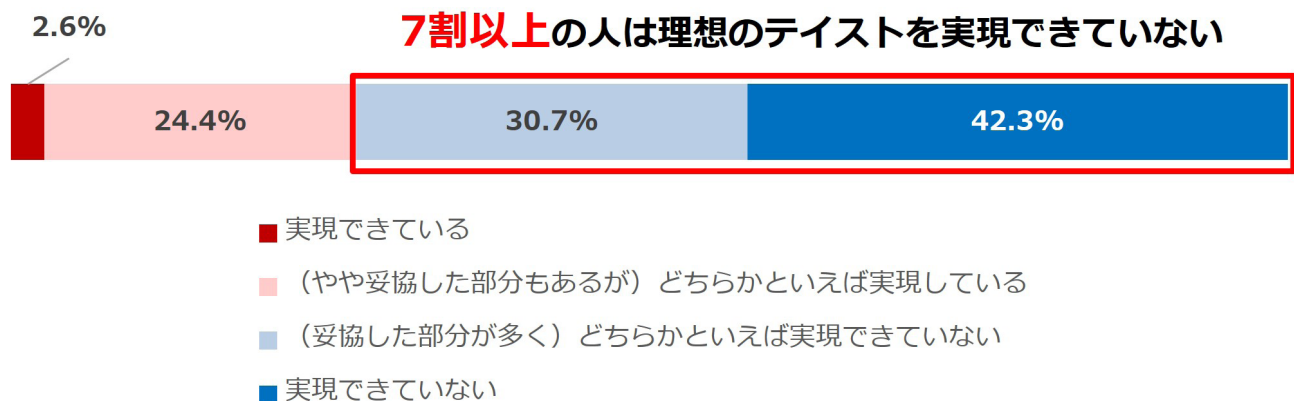
通気のことを重視して雨水の処理がうまくいかないケースも。1階の居室上部がバルコニーになっている場合、居室上部が天井空間になるため小屋裏換気が必要です。その小屋裏の空気を2階の通気層と連動させて換気させようとした納まりで

は、2階の通気層に雨水が浸入した時に直下の天井まで雨水が滴下してしまうため1階天井部分に雨漏りが発生してしまいます(A)。

これを解決するには、2階の通気層と1階の小屋裏空間とは縁を切り、2階の通気層はバルコニー部分より取り入れ、雨水はバルコニーに流すようにする必要があります(B)。しかし、1階の小屋裏空間の換気を個別に考えなければならないが、プランによっては換気口を設けられないケースもあります。その場合は、バルコニーの手すり壁を通じた通気経路なども考えなければなりません。

このような施工方法は、様々な事例を基に確立されたもの。工務店は細心の注意を払い、施工する必要があるといえるでしょう。

自宅のインテリア 7割以上、理想を実現できていない



(株)一条工務店は「自宅のインテリアに関する意識調査 2024」を実施し、その結果を7月1日に発表しました。調査対象は全国の男女 766 人、調査期間が5月11～19日となっています。

まず、「自宅のインテリアは、理想のテイストを実現できていますか？」と質問。「実現できていない」と回答した人が4割以上で、「(妥協した部分が多く) どちらかといえば実現できていない」と合わせると、7割以上の人が理想のテイストを実現できていないことが分かりました。

次に、「自宅のインテリアで悩んでいることや困っていることは何ですか？」と質問(複数回答)。

「生活感が出てしまう」(50.0%)という回答が最も多く、「物が多い」(42.3%)、「色やテイストの統一感がない」(30.0%)が続きました。加えて、「インテリアを選ぶときに参考にするものはどれですか？」と質問(複数回答)。「Instagram」(47.4%)が最も多く、「雑誌」(34.2%)、「インテリアショッ

プ」(29.8%)が続きました。

さらに、「ご自宅のインテリアで重視することは何ですか？」と質問(複数回答)。「居心地の良さ」(70.0%)が最も多く、続いて「使いやすく機能的なこと」(67.9%)が挙げられました。

また、「自宅に取り入れてみたい理想の床の色はどれですか？」と質問。1位は「ライトブラウン」(19.8%)、2位が「アイボリー」(13.8%)、3位が「ベージュ」(13.1%)となりました。

加えて、「自宅に取り入れてみたい壁紙のテイストはありますか？」と質問。1位は「単色(白以外の色)」(38.0%)、2位が「木目調」(27.9%)、3位が「塗り壁風」(20.9%)でした。

さらに、「キッチンの理想の色」について質問。1位は「ホワイト系」(40.2%)、2位が「ブラウン系」(18.4%)、3位が「木目調」(12.4%)となり、「ホワイト系」の人気の高さがうかがえる結果となりました。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www.sprout-univ.com

環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE こちよい住環境	ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために	素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 長く使ってほしいから



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド

抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウイルスガードコート シリーズ

