

G-Jumper

80歳後半までのお家のメンテナンスについて

～死ぬまでの残り40年をどうやって乗り切るか～

背景

ダイワハウスの15年点検にて外壁シーリングの劣化、胴差の浮き、屋根のシーリングの劣化が確認された。保障を継続するためには、足場を組んだメンテナンス工事が必要との事なので、これを機会に今後のメンテナンスについて検証することにした。

確認項目

1. ダイワハウス以外のメーカで保守工事が可能か？
2. ダイワハウスの保障について
3. 最適なメンテナンスプランとダイワハウスの保障費用

1. ダイワハウス以外のメーカーで保守工事が可能か？

ダイワハウス以外のメーカーを検討すると言った際に、ダイワから、以下2点の苦言を呈された

- ① 胴差の浮きは、決まった個所以外にネジを打つと鉄骨に当たったり、ボードが割れるので、ダイワ以外にやらないで下さい

⇒シーリング部に金具があり、それにビスを増し打ちするとの事だがシーリングを外さないと分からないので、施工時に確認する。
屋根屋さんの見解では、このくらいの浮きであれば、そのままで良いのでは、との事

※胴差の浮きは、言われたり、押したりすると分かるレベル。

少し浮いているが今の状態のまま、シーリングすれば大丈夫と判断

<検証結果>

シーリングを剥がして金具があれば、増し打ち。

金具がなければ、そのままシーリングを行っても問題ない。

1. ダイワハウス以外のメーカーで保守工事が可能か？

②ダイワハウスの外壁材（DCウォール）は特別なので、ダイワ以外で塗装しないで下さい。

⇒ダイワハウスのXEVOに採用されているDCウォールには、XEコートという親水コートがされている。

塗装屋さん、屋根屋さん共にシーラをしっかりと選べば大丈夫との事。
ネットで調べてみても、塗料メーカー各社から親水コート対応のシーラが発売されていた。

エスケー化研：水性ハイブリッドシーラー
日本ペイント：水性パーフェクトシーラー

<検証結果>

難付着サイディングボード用のシーラを使えば、問題はない

<結論>

ダイワハウス以外でも工事は可能。

2. ダイワハウスの保障について

ダイワハウスでメンテナンスを行うと保障が受けられる。

保障内容：「構造耐力上主要な部分」および「雨水の浸入を防止する部分」

- ・15年経過して見えない瑕疵がある可能性は低い。経年劣化する部分は、有償メンテナンスで補修しているので、結局は保障延長工事に瑕疵があった場合の保障になっている。
- ・工事の保障であれば、他のメーカーでも塗膜の保障をしている
- ・ダイワハウスでは、保障するような案件は発生した事がないとの事。
※営業が担当するエリアでは、保証延長工事をみんな実施している為、保障した事がないらしい・・・。
- ・家でも今まで15年間一度も保障を利用したことは無い。

嘘か本当か、
私が第一号になりそう。。。。

⇒だれも使用した事がない保障であり、工事保障だけであれば、各メーカーも保障しているので、ダイワハウスの保障にこだわる必要はない。

<結論>

ダイワハウスの保障はなくても問題ないが、漠然とした安心感はある

3. 最適なメンテナンスプランとダイワハウスの保障費用

漠然とした安心を得られるダイワハウスの保障費用を算出

【費用算出方法】

今後40年の費用をダイワハウス、屋根屋さん、塗装屋さんで比較し最適なメンテナンスプランを算出すると共に、その差額からダイワハウスの保障費用を算出する。

現在、建築後15年、年齢は46歳。

残りの人生約40年を安心して過ごす為に必要なメンテナンスを洗い出し、今後の資金計画を建てる

3. 最適なメンテナンスプランとダイワハウスの保障費用

<ダイワハウスの40年間のプラン>

ダイワハウスでは、屋根塗装、外壁塗装を建築後20年で実施する事で10年の保証延長。その後も10年ごとにメンテナンス工事が必要

保障をずっと維持するためには、建築後15年目、30年目、その後は10年ごとに有料メンテナンスが必要。

(1回目の工事は15年目にシーリング工事と同時に実施することで保障期間が15年になる。)



ダイワの営業さんは、15年目と30年目にメンテナンスを実施と言っていたが、保証システムと合っていないので、保証システムのプランで算出

3. 最適なメンテナンスプランとダイワハウスの保障費用

<ダイワハウスの40年間のプラン>

ダイワのAQサポートに従い、屋根と外壁の塗装を今年と15年後と25年後に実施して、残りの5年は保証なしのまま惰性で過ごす。

屋根の塗料：シリコン系塗料
外壁の塗料：フッ素系塗料

塗装の耐久性
シリコン系 < フッ素系 < 無機系

今年のメンテナンスとしては、今年（46歳）、2回目（61歳）、3回目（71歳）の計3回実施する。

屋根と外壁塗装の初回の工事は約300万円/回 2回目以降は、230万円
有償点検が2回で10万円

<ダイワハウスでのメンテナンス費用>

300万円 + 230万円 × 2回 + 10万円 = 770万円

3. 最適なメンテナンスプランとダイワハウスの保障費用

<塗装屋さんの40年間のプラン>

20年～24年もつ塗料で、2回塗装する事により40年大丈夫だと思います。
昔と違ってルーフィングシートも進化していますから・・・。

屋根の塗料：無機系塗料

外壁の塗料：無機成分配合のフッ素系塗装

塗装の耐久性

シリコン系 < フッ素系 < 無機系

今後のメンテナンスとしては

今年（46歳）、2回目（66歳）の計2回実施する。

屋根と外壁塗装の1回目の工事は、約200万円

2回目は、シーリングが無くなって 約170万円

<塗装屋さんでのメンテナンス費用>

200万円 + 170万円 = 370万円

3. 最適なメンテナンスプランとダイワハウスの保障費用

<屋根屋さんの40年間のプラン>

塗装でも大丈夫かも知れないが、ちょっと心配。カバー工法で屋根を2重にしてみました方が安心だと思います。

今まだメンテしなくても大丈夫。5年後にカバー工法と外壁塗装をしましょう。外壁は、塗装後20年後に再度、塗装が必要です。

屋根：カバー工法
外壁の塗料：無機系

塗装の耐久性
シリコン系 < フッ素系 < 無機系

今後のメンテナンスとしては

5年後（51歳）、2回目（71歳）の計2回実施する。

1回目の工事 カバー工法は、130万円 外壁塗装が110万円

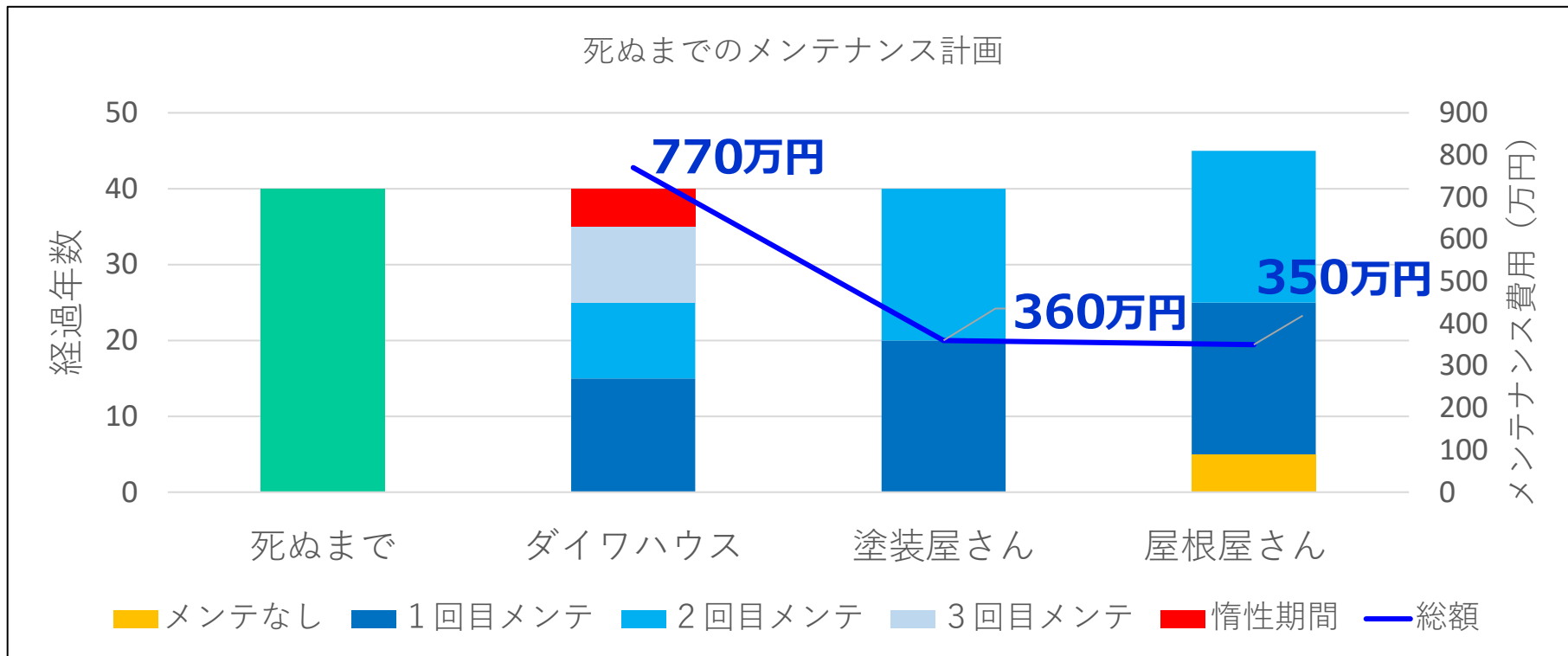
2回目の工事 屋根と外壁塗装が 120万円

<塗装屋さんでのメンテナンス費用>

240万円 + 120万円 = 360万円

3. 最適なメンテナンスプランとダイワハウスの保障費用

<まとめ>



<結論>

ダイワハウスの保障 漠然とした安心の費用は 約400万円

(ダイワの費用が770万円 塗装屋さん、屋根屋さんの費用が350万円 差額約400万円以上)

最適なプランとして屋根屋さんプランを第一候補として進める

(一番安心感があり耐久年数が長い)

メンテナンスを5年後にしたい理由。

<リスクは若いうちに>

今であれば、何かあっても対応できるが、80後半でのトラブルはきつい。

80歳後半で屋根、外壁の塗装の耐久性がなくなり、惰性期間に入るので、この期間をなるべく遅くしたい。

<太陽光パネル・蓄電池の進化>

■ 太陽光パネルは、今後P型からN型に主力がシフトして行っている。

N型のパネルは、P型に比べて、高温時に発電量の損失が少ないことや、低照度下でも相対的に発電量が多い。また、初年度劣化が50%低く、年次経年劣化が11%低いのが特徴です。

太陽光パネルは、主力がN型に移行する事により、曇りや夏の暑い時期でも多く発電し、経年劣化も少なくなる。また、問題のコストも下がる傾向である。

■ 蓄電池は、自動車のEV化に伴い、大きく進化する可能性あり。

経済産業省の地蓄電池政策では、家庭用蓄電システム：2030年度に、7万円/kWh（工事費込み）を見込んでいる。また、これを制御するシステムもエコキュートとの連携やAI化が進むと考えられる。

蓄電池は、自動車のEV化による飛躍的な電池の進化・コストダウンが期待され、制御システムもAI化が進み、より効率的な運用になる可能性がある。

最後に太陽光電池もなるべく老後に寄与するようにしたい。

太陽光発電比較

G-Jumper

		ソーラーフロンティア	シャープ	パナソニック	長州産業	Qセルズ	カナディアンソーラ
パネル	型式	SFC410-108B	NU-375KH	VBM410FJ03N	CS-348G81	Q.PEAK DUO M-G11S	CS6R-410MS
	サイズ	1,722x1,134x30	1,755×1,038×40	1,722×1,134×35	1616×1054×40	1,134 × 1,722 × 30	1722 × 1134 × 30
	重さ	21.2 kg	21.5kg	21.5kg	18.8kg	21.1 kg	21.3 kg
	出力	410W	375W	410W	3 4 8 W	415W	410W
	効率	21.00%	20.60%	21.00%	20.40%	21.30%	21.00%
	出力保障	20年 80%	20年 80%	25年 72%	25年 7 2 %	25年 85%	25年 85%
パワーコン	型式	SPC2-OM55			SSITL55B4CS	HQJP-RA55-3	CSP55G4J
	効率	0.965		96.50%	96.50%	96.50%	0.965
	機器保障	10年 有償15年	10年 有償15年	15年	15年	15年	15年
自然災害		なし	なし	有償10年	なし	有償10年	有償10年
特徴					施工保障 10年		積雪荷重 5400Pa

G-Jumper

太陽光発電比較

G-Jumper

		ソーラーフロンティア	シャープ	パナソニック	長州産業	Qセルズ	カナディアンソーラ
パネル	型式	SFC410-108B	NU-375KH	VBM410FJ03N	CS-348G81	Q.PEAK DUO M-G11S	CS6R-410MS
	サイズ	1,722x1,134x30	1,755×1,038×40	1,722×1,134×35	1616×1054×40	1,134 × 1,722 × 30	1722 × 1134 × 30
	重さ	21.2 kg	21.5kg	21.5kg	18.8kg	21.1 kg	21.3 kg
	出力	410W	375W	410W	3 4 8 W	415W	410W
	効率	21.00%	20.60%	21.00%	20.40%	21.30%	21.00%
	出力保障	20年 80%	20年 80%	25年 72%	25年 7 2 %	25年 85%	25年 85%
パワーコン	型式	SPC2-OM55			SSITL55B4CS	HQJP-RA55-3	CSP55G4J
	効率	0.965		96.50%	96.50%	96.50%	0.965
	機器保障	10年 有償15年	10年 有償15年	15年	15年	15年	15年
自然災害		なし	なし	有償10年	なし	有償10年	有償10年
特徴					施工保障 10年		積雪荷重 5400Pa