

# うちのメンテナンス 何からはじめる？



2025年7月26日  
なごや住宅診断所  
所長 加藤大輔

## はじめまして

### 加藤大輔 Kato Daisuke

なごや住宅診断所所長  
住宅知識普及協会代表  
NPO法人日本ホームインスペクターズ協会 顧問

#### ■資格

二級建築士/宅地建物取引士  
JSHI 公認ホームインスペクター  
既存住宅状況調査技術者/インテリア  
コーディネーター/第2種電気工事士  
ファイナンシャルプランナー  
(2級FP技能士)



#### ■経歴

大手リフォーム会社や地域密着型のリフォーム店、リノベーションデザイン事務所に勤務。 リフォーム、リノベーションの提案・設計・施工をトータルに担当。

その後、数多くの既存住宅再生の現場を通じて得た経験をもとに、以前から考えていた既存住宅の価値再生及び中古住宅流通の活性化を目指し、ブルーホームズ株式会社において住宅診断（ホームインスペクション）を含む住宅コンサルティング部門「なごや住宅診断所」を立ち上げ現在に至る。

これまで調査した住宅はのべ2,000件を超え、2019年にはホームインスペクションの本場アメリカに渡り全米最大のインスペクター団体であるASHI (American Society of HomeInspectors) の研修を現地にて受ける。

またホームインスペクション普及のため各種セミナーに講師として登壇し、更にTVなど各種メディアにおいて取材協力を行う。現在は顧客から信頼される本物のホームインスペクター創出のため新たに専門的教育機関を設立し後進の育成にも努めている。



## 資産価値を保つためには

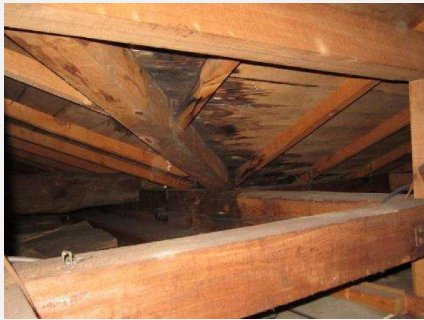
バランスの取れた**躯体**、適度な**メンテナンス**、十分な**掃清**、そして**環境**との適切な繋がりを保つことが重要です。さらに、定期的な**チェック**を受け、早期に**不具合**を発見し、適切な**補修**を受けることも大切です。

## 住まいの劣化・不具合の原因

- 1.経年劣化
- 2.自然災害
- 3.住まい方（使い方）
- 4.施工不良

# 最大の敵は「余分な水分・湿気」

## 1.雨漏り



## 2.漏水



## 3.結露



## 住まいの注意すべきチェックポイント



では実際に自宅資産を守るために  
必要なメンテナンスとは？



## 住まいに求める性能の変遷

1950年頃



雨風しのぐ

- 戦後
- バラック

1975年頃



寝食分離

- 高度経済成長
- 団塊世代

2000年頃



耐震性

- 阪神大震災
- 耐震偽造

2025年現在



省エネ性

- 東日本大震災
- 気候変動

※バリアフリー

## これから必要なメンテナンスとは



### 性能回復リフォーム

雨漏りした、トイレが流れない、給湯器が壊れた、外壁が剥がれてきたなど、劣化した性能を元に戻すリフォーム



### 性能向上リフォーム

新しい材料や技術を利用してこれまで以上の性能を加え、次世代に繋がる暮らしや価値観を手に入れるリフォーム



## 現代の住宅性能



参考：『ご注文は省エネ住宅ですか?』  
(建築物省エネ法特設ページ/国土交通省)



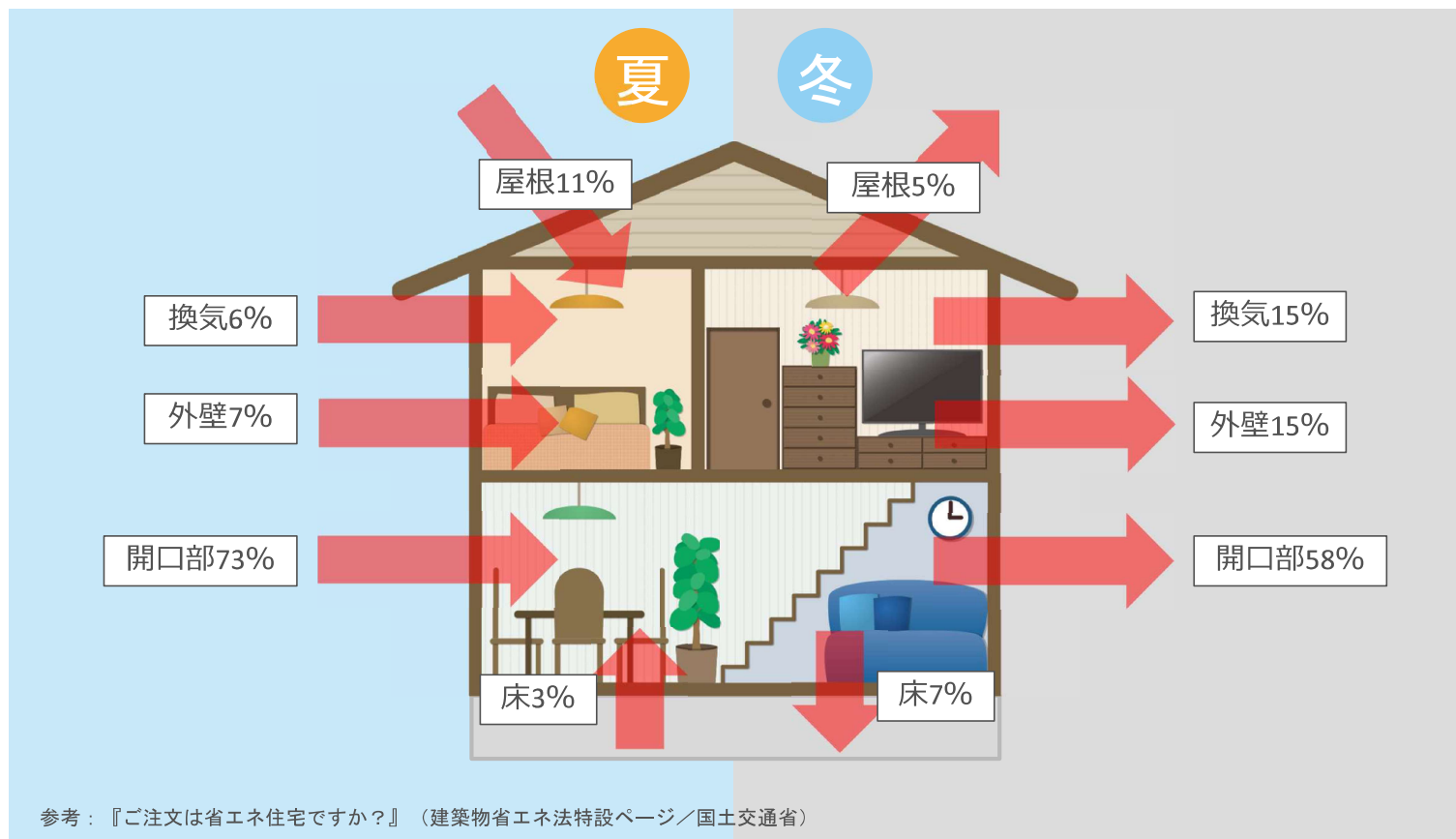
# 省エネ住宅へのポイント

- ①外皮（気密・断熱）性能を上げる
- ②一次エネルギー消費量をおさえる

## 断熱等性能等級の比較

| 等級   | 断熱等性能等級の内容          | UA値（6地域） | 備考                       |
|------|---------------------|----------|--------------------------|
| 等級 7 | HEAT20<br>G3相当      | 0.26     | 等級 4 比<br>エネルギー消費量 40% ↓ |
| 等級 6 | HEAT20<br>G2相当      | 0.46     | 等級 4 比<br>エネルギー消費量 30% ↓ |
| 等級 5 | ZEH基準相当             | 0.60     | 等級 4 比<br>エネルギー消費量 20% ↓ |
| 等級 4 | 次世代省エネ基準<br>（1999年） | 0.87     | ※2025年よりすべての新築<br>住宅に義務化 |
| 等級 3 | 新省エネ基準<br>（1992年）   | 1.54     |                          |
| 等級 2 | 旧省エネ基準<br>（1980年）   | 1.67     |                          |
| 等級 1 | 法規制なし               | —        |                          |

## ①外皮（断熱・気密）性能を上げる



## ①外皮（断熱・気密）性能を上げる

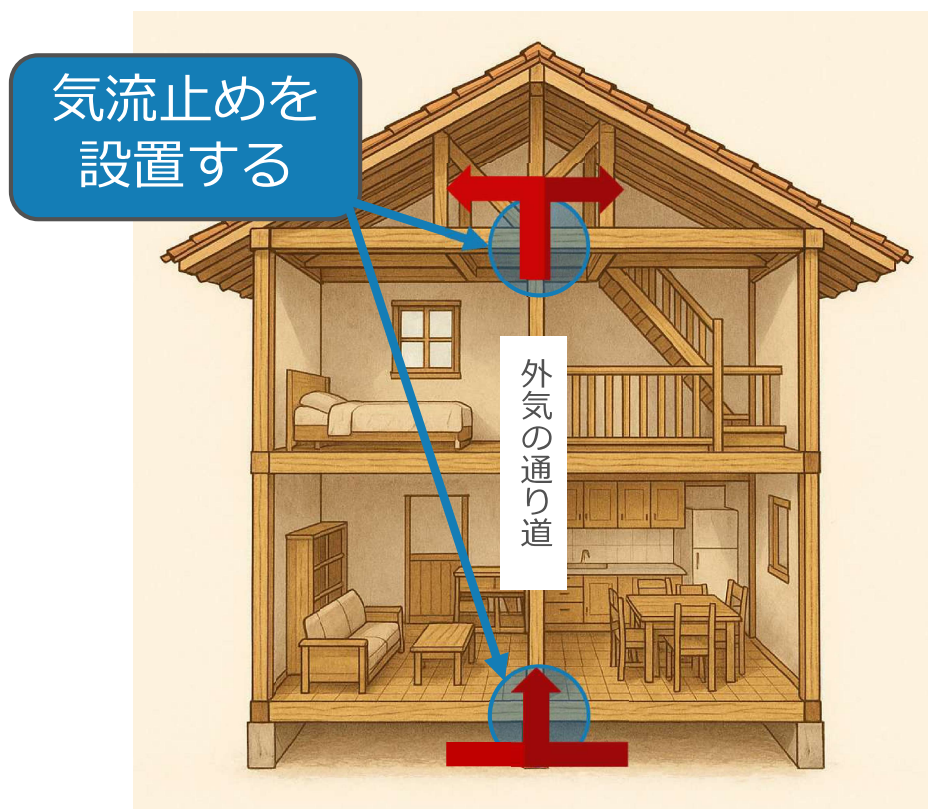
内窓設置

遮熱断熱塗装

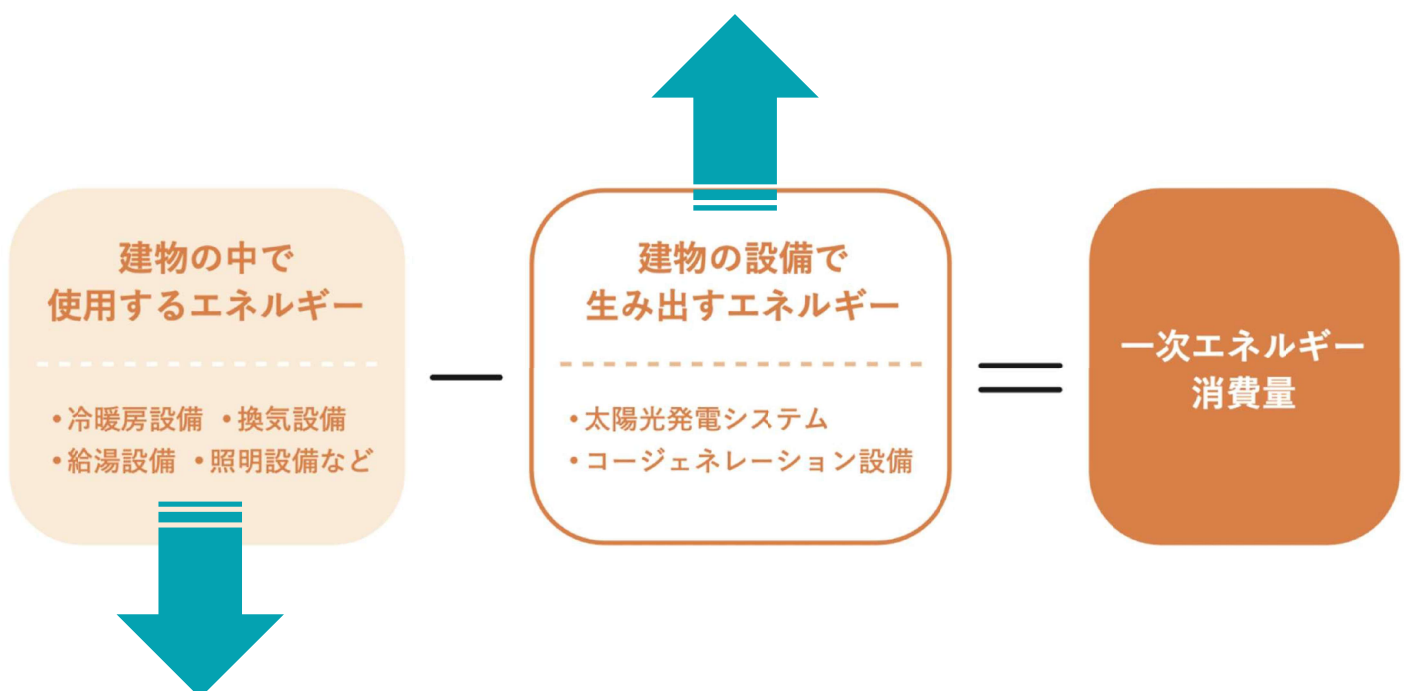
天井断熱材

外壁まるごと

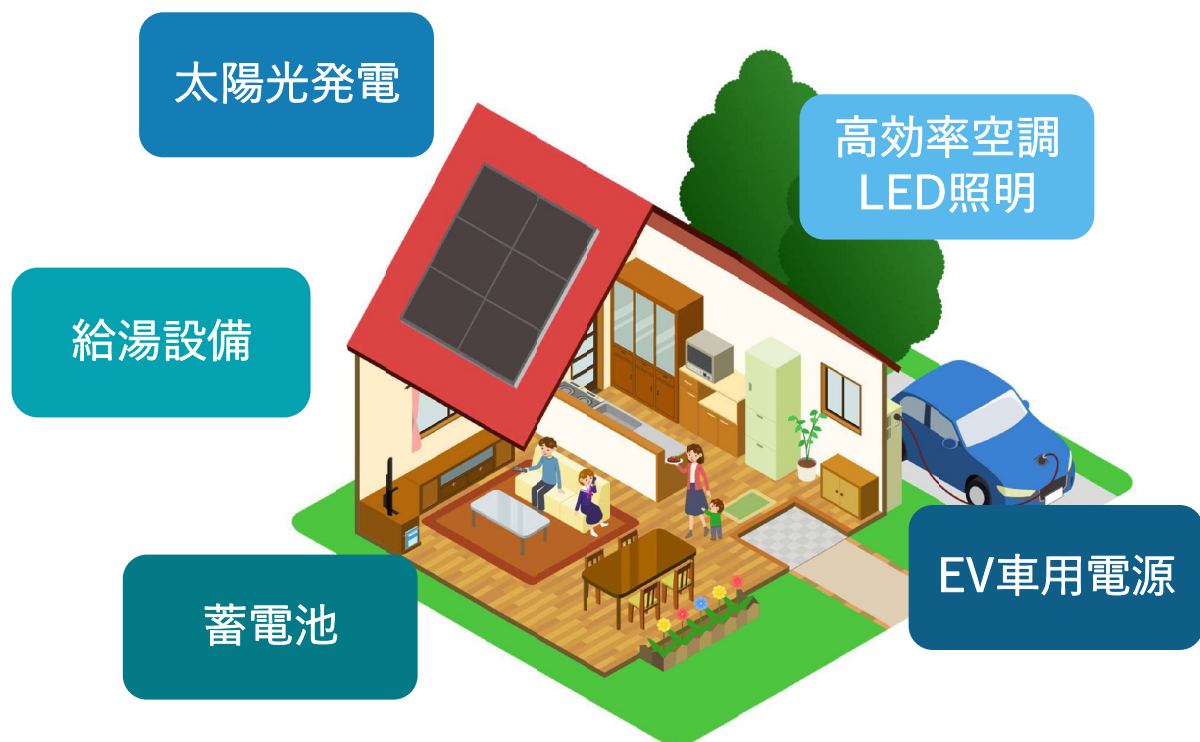
## ①外皮（断熱・気密）性能を上げる



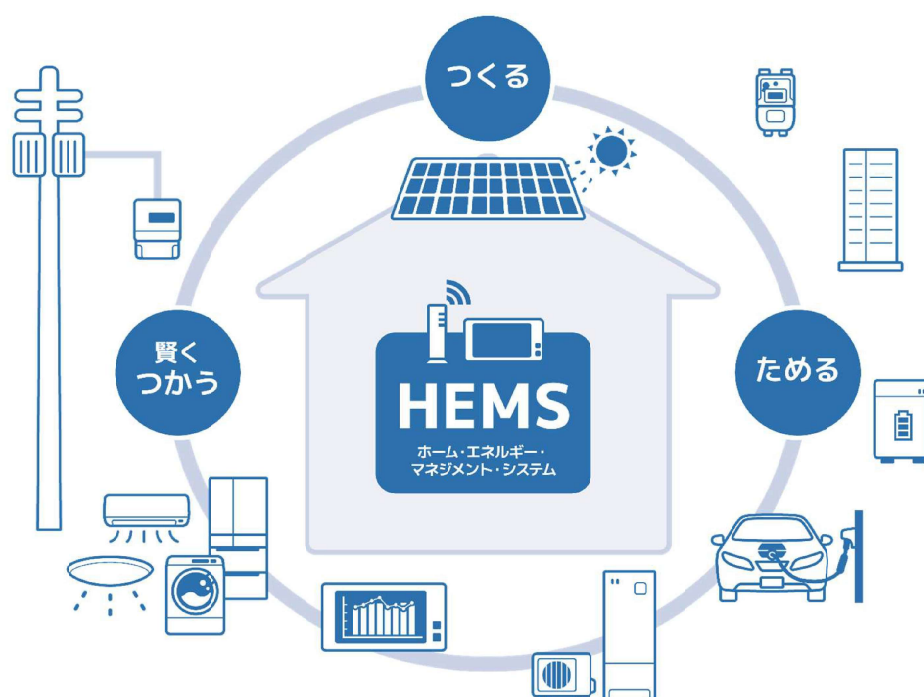
## ②一次エネルギー消費量をおさえる



## ②一次エネルギー消費量をおさえる



電気は「つくる」→「ためる」→「賢くつかう」時代へ



## 太陽光発電＋蓄電池 3つのメリット

- ① 自産・自消で電気代がおトク 
- ② 停電時でも電気を使える 
- ③ CO2排出がなく環境にやさしい 

「居は氣を移す」 孟子

---

住まいのコンディションは十軒十色  
大切なのは定期的なチェックと  
次世代に繋ぐ進化するメンテナンスです