

自慢できる家造り

PRESENCE'S NEWS LETTER

2019年

5月号

Vol. 54

PRESENCE'S
NEWS LETTER

いつも「自慢できる家造り」をご愛読いただき、ありがとうございます。
「住まい」はとても大切な「資産」だと思います。不動産の資産価値は土地・建物の両方が合わさって出来るものだと思います。詳しくは、下記をご覧ください。

代表 森下



ポイントは3つ!!

- ①交通面での利便性…駅やバス停までのアクセスの良さ
- ②生活面での利便性…スーパーやコンビニへの近さ
- ③環境面での安全性…公園や施設・校区などへの近さ&治安の良さ

この3つのポイントを抑えておけば
土地の価値は下がりにくい

上田



今月号では、プレゼンスがどのような点を重視しているかを話していきます。

これからの資産価値は土地の価値だけでなく、建物の品質も快適な居住性価値となります。

プレゼンスでは土地の利便性だけではなく、10年後、20年後の建物の価値を高水準で維持していくことが重要と考え、どんな素材であれば修繕を行いやすいか、修繕コストはいくらかかるのかも検討した素材選びをしています。

今月のテーマ

住宅の外壁材

分譲住宅やローコストハウスメーカーでよく使われる

窯業系サイディングの説明

窯業とは 陶磁器や瓦などの製造過程で窯（かま）を使用するため窯業と呼ばれます。
サイディングとは セメント質と繊維質を混ぜ合わせて作られた板状の外壁材の総称です。
つまり、窯業サイディングとは「高熱処理して作った板状の外壁材」という事です。

外観のイメージ



日本の住宅メーカーの約80% (特に分譲住宅やローコストハウスメーカー) が採用しています。

なぜ? 他社の分譲住宅やローコストハウスメーカーによく使われるの?

それは、「コストが安い、工期が早い、カラーバリエーションが豊富、耐火性も良い」という理由です。

東久保



では、メンテナンスは?

※耐用年数は販売元メーカーカタログ参照

シーリング(目地材)の耐用年数は約7~8年

7~8年目頃にはシーリング(目地材)が劣化して打ち直しが必要となります。
工事費は約60万円~ (足場工事費含む)

防水の耐用年数は約12~13年

約12~13年後には防水効果が薄れますので塗替え工事が必要となります。その際、新築時にきれいだっただった外壁材のデザインは単色になってしまいます。
工事費は約100万円~ (足場工事費・シーリング費含む)

サイディングの劣化(はがれ)

外壁の劣化による雨漏りで木が腐朽

約30年でサイディングが劣化しますので、貼り替えが必要となります。

シーリングの劣化や防水の耐用年数が過ぎると雨漏りが原因で家を傷めてしまいますので、早めのメンテナンスが必要です!



PRESENCE'S
NEWS LETTER

プレゼンスの標準外壁は

ALC (旭化成ヘーベルパワーボード)

全ての物件に採用しています。

ALCとは (Autoclaved (高温高圧蒸気養生された) Lightweight aerated (軽量気泡) Concrete (コンクリート)) の頭文字をとって名づけられたものです。

「高温高圧で蒸気養生された軽量気泡コンクリート」の意味を持ちます。



ALCはヨーロッパで約100年に及ぶ歴史を持った外壁材です。そして、約40年前に日本で大型ビル建築の外壁材に求められる耐久性や防火性などALCの優れた性能を木造住宅専用に開発されたのが旭化成の「ヘーベルパワーボード」です。

ヘーベルパワーボードは **耐久 防火 防災 遮音 断熱** に優れた外壁材
建物の資産価値を守る為、プレゼンスは標準外壁材として採用しています。

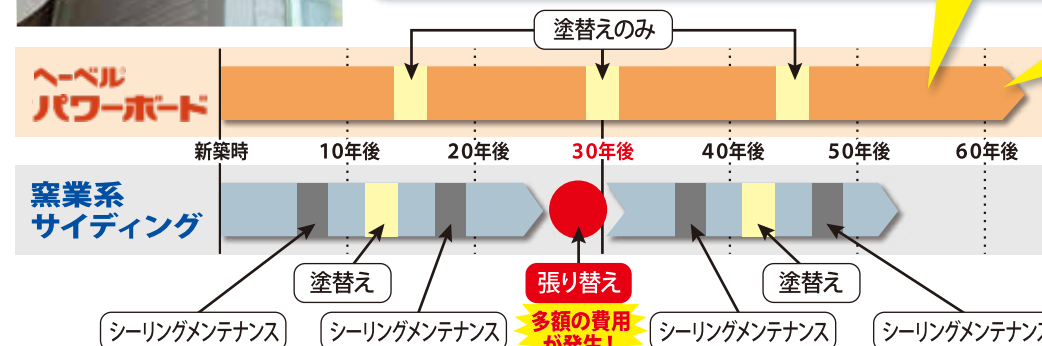


メンテナンス比較

防水耐用年数は約15年

約15年後は防水効果が薄れますので塗替え工事が必要となります。
工事費は約100万円~ (足場工事費・シーリング費含む)

パワーボードは、張り替えを前提としていないロングライフ外壁材です。基材には、約60年以上の耐久性があります。定期的なメンテナンスを行うことで、新築同様の状態を維持できます。



メーカー10年保証付!
シーリングまで保証するのはヘーベルパワーボードだけ!

メンテナンスの期間が長いのが嬉しいですね!



35坪の住宅を例に、ヘーベルパワーボードと窯業系サイディングのランニングコストを比べてみましょう!

ヘーベルパワーボード
新築時 / パワーボード施工費...約260万円
15年目 / 塗替え工事費...約100万円
30年目 / 塗替え工事費...約100万円
築30年でメンテナンス費用は **約200万円**

VS

窯業系サイディング
新築時 / サイディング施工費...約180万円
7~8年目 / メンテナンス費...約60万円
11~13年目 / 塗替え工事費...約100万円
17~18年目 / メンテナンス費...約60万円
30年目 / 張り替え工事費...約320万円
築30年でメンテナンス費用は **約540万円**

30年目の差額がなんと約340万円も!
新築時の工事費を加算しても約260万円もの差!

初期費用はパワーボードの方が高いけど、将来を考えるとどちらが良いでしょうか?!



新春 お年玉プレゼントの当選者様訪問

[ディズニー ホットサンドメーカー]
西区 ジョージ様

いつもニュースレターを読ませて頂いております。新春のお掃除の記事を読んで、年末のお掃除がばってやりましたが...洗面の排水(トラップ)とは、驚きました!掃除に挑戦してみたいと思います。今後ともよろしくお願いします。



株式会社プレゼンス 0120-219-117 プレゼンス 検索

info@presence-net.jp
<https://presence-net.jp/>