

Requirement-SPEC定義表

Requirement								
管理No	L1	L2	L3	L4	L5		具体的要求事項	
10000	1. 目的・目標・前提条件（事業要求事項・描くToBe像）							
11000	1.解決したい主要課題							
11000	家族のライフステージと将来の課題							
11001			子供の成長と教育				長女が中学に入る3年後という大きな節目を控え、学習環境を考慮した家づくりが課題とされています。また、家が持つ空間や音響、色彩感覚を通じて、子供の幼少期に家に対する感覚を伝えたいという思いもあります。	
11002			老後の生活				将来の親の介護の可能性や、自分たちが年を取った時のことを考慮した家づくりが必要です。具体的には、1階を老後のメインの生活空間にすることや、1階のトイレを車いすに対応できるようにすることが課題として挙げられています。また、老後を見据えて、2階の窓掃除が楽な設計や、車寄せの段差をなくすることも重要視されています。	
11200	ライフスタイルと自己実現							
11201			人生の時間の質向上				家づくりをきっかけに、これまであまっていた「人生でやりたいこと」を明確にし、対話を通じて人生をより有意義に過ごすための指針を再構築することが課題です。	
11202			趣味と自己資産の活用				自分たちの資産となる家で、気兼ねなく趣味を楽しむことが課題です。具体的には、高気密住宅にすることでピアノの騒音を気にせず子供たちがのびのびと過ごせるようにしたり、ガレージで車やバイクのメンテナンス、溶接や工作ができるスペースを確保したりすることが挙げられています。また、妻は静かに読書を楽しめる空間を求めています。	
11203			働き方の多様化				夫は、今後の勤務条件の変化に備え、出張の起点となる新幹線の駅への利便性を確保したいと考えています。また、ワークスペースについては、夫はWEB会議に対応できるオープンな空間を、妻は来客時にさっと隠せる空間を求めています。	
11300	快適な居住空間と機能性							
11301			プライバシーの確保と安全				外からの視線を遮り、守られた空間にすることが課題です。具体的には、窓を高い位置に設置したり、外構に縦格子の柵を設けて防犯性を高めたりすることが挙げられています。	
11302			メンテナンス性と利便性				メンテナンスの手間を減らすことが課題です。特に、老後の負担を減らすため、2階の窓掃除が楽な設計や、屋根や外壁の耐久性・メンテナンス性の確認が重視されています。また、雨の日に濡れずに荷物の出し入れができるガレージや車寄せも必要とされています。	
11303			室内環境の整備				快適な室内環境を確保することが課題です。断熱等級6以上、耐震等級3を目標とし、新鮮な空気が確保できる空調や、吸湿・音響効果のある内壁材を使用したいという要望もあります。	
11400	災害への備え							
11401			地震・シロアリ対策				耐震等級3の確保とシロアリ対策が重要視されています。	
11402			電力・水源の確保				災害時を想定し、蓄電池や小型発電機につなげられる第2電源の設計が求められています。また、雨水タンクを設置し、水やりや非常時の水源として活用することも検討されています。	
12000	2.PJ目的達成のシナリオ							
12100	計画時							
12101			この段階では、プロジェクトの全体像を固めるために、綿密な計画を立てることが重要です。					
12101			緻密なプランニング:				家族のライフスタイルや必要なスペースを考慮した計画を立てます。	
12102			専門家への相談:				建築家、設計士、施工業者と協力して、専門的なアドバイスを受けましょう。	
12103			現地調査:				土地の状況、日照、風通しを確認し、最適な配置を検討します。	
12104			予算の明確化:				予算を設定し、それに合ったプランを立てます。	
12200	引合い・契約時							
12200			このステップでは、予算や品質、今後のメンテナンスまで考慮した業者や土地を選定します。					
12201			予算:				総予算を超えない一次調達コストと、最低限のライフサイクルコストを目指します。	
12202			土地の選定:				地域の安定性を最優先に、価格、土地の広さ、駅やスーパー、図書館、医療機関への利便性を考慮して土地を選びます。	
12203			設計士の選定:				押し付けではなく、こちらの話を聞いて提案してくれる設計士を探します。	
12204			建築会社の選定:				適正価格だけでなく、第三者検査や施工ログの納品など、品質メソッドが整っている工務店を探します。	
12205			設備:				贅沢な仕様は避け、食器洗い機などの補用品の長期供給やメンテナンス性についても確認します。	
12206			構造と耐震性能:				断熱等級6以上、耐震等級3（計算書による）を目指します。シロアリ対策や、躯体そのものの健全性維持の原理も確認します。	
12300	設計中							
12300			具体的な設計を進める段階で、機能性や快適性を追求します。					
12301			空調:				新鮮な空気が確保できるかを確認します。	
12302			ニーズの確認:				要求事項の反映漏れがないか、満足度を再度確認します。	
12303			断熱材と防音材:				使用する断熱材の等級と防音材を確認します。	
12304			配管と配線:				電設管の余裕、太陽電池の配線口、第二電源系統の設計を行います。	
12305			空調システム:				エアコンやヒーターの配置、ロケットストーブの導入も検討します。	
12306			セキュリティ設備:				インターホンやカメラの配線メンテナンスを考慮して設計します。	
12400	施工中							
12400			工事の進行中に、計画通りに進んでいるかを確認し、品質を確保します。					
12401			監査・検査:				第三者検査機関を導入します。	
12402			窓とドアの施工:				断熱材の窓や、外側が簡単に拭ける窓の設計を確認します。	
12403			屋根材と外壁材:				耐久性とメンテナンス性を確認します。	
12404			内装材:				無垢材の床材や、吸湿・音響効果のある漆喰や珪藻土の内壁材の施工を確認します。	
12405			雨どいと排水システム:				高所のメンテナンスのしやすさや、排水の流れを確認します。	
12500	完成検査							
12500			引渡し前に、すべての設備が問題なく動作するかを確認します。					
12501			機器の動作確認:				コンロ、食器洗い機、エアコン、ヒーターなどの動作を確認します。	
12502			水回りの動作確認:				トイレ、洗面台、シンクの水流を確認します。	
12503			セキュリティ設備の確認:				防犯カメラやインターホン、スマートロックの動作を確認します。	
12504			配線と配管のチェック:				電気設備と配管の水漏れがないか最終確認します。	
12505			仕上がりの確認:				内外装の最終チェックや、塗装、仕上げを確認します。	
12600	引っ越し							
12600			このステップでは、家族への負担を最小限に抑えながら、スムーズな引っ越しを目指します。					
12601			実施時期:				子供の転校が発生しないタイミングを最良とします。	
12602			実施計画:				非生活必需品やバイク・自転車などを先行して運び込み、居住・住所変更のタイミングでピアノなどの大物を運びます。	

Requirement-SPEC定義表

Requirement						具体的要求事項
管理No	L1	L2	L3	L4	L5	
20000	2. 拘束条件 (PESTEL; 政治/キャッシュフロー/社会情勢・風土/技術/実行環境/法・規格によるもの)					
21000	1. 政治的な要因・条件 (Political factors)					
21100	好機 (チャンス/活用すべき事項/機会)					
21101			住宅ローン減税			<p>好機活用に必要なアクション: 以下の項目を考慮する必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトへの影響: プロジェクトの目的の一つに**「自己の資産となるので、好きな事が出来る」**という項目があり、建築コストを抑えつつも、質の高い家を建てる方針が示されています。住宅ローン減税を活用することで、初期費用を抑えながら、より高い省エネ性能を持つ住宅の建築が可能になります。 ・現状: **「断熱等級6以上、耐震等級は計算書として3等級とする」**と記載されていることから、高い省エネ性能の住宅を計画していると考えられます。このプロジェクトは、住宅ローン減税の優遇を受けられる可能性が高いです。 ・活用アクション: プロジェクトの設計・施工段階で、住宅ローン減税の要件を満たすよう、専門家と連携して進めるべきです。
21102			補助金・助成金制度			<p>好機活用に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトへの影響: プロジェクトの目的である**「自己の資産となるので、好きな事が出来る」**や**「一次調達コストと、ライフサイクルコスト最低を目指す」**に直結する項目です。補助金を活用することで、初期投資を抑えつつ、高性能な設備を導入することが可能になります。プロジェクトの計画段階で、雨水タンクの利用や非常時発電のための蓄電器・小型発電機の導入が検討されていますが、これらに関する補助金制度も活用できる可能性があります。 ・現状: 計画書には、「断熱等級6以上、耐震等級は計算書として3等級とする」という記載があり、国の補助金制度の要件を満たす可能性があります。 ・活用アクション: プロジェクトの計画段階で、国や自治体の最新の補助金・助成金情報を調査し、活用できる制度を洗い出す必要があります。
21103			長期優良住宅認定制度			<p>好機活用に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトへの影響: 「一生の流れで、人生局面ごとに重要視するものを盛り込みたい」というプロジェクトの目的と合致しています。長期優良住宅として認定を受けることで、将来的な資産価値の維持や、ライフサイクルコストの削減が期待できます。 ・現状: 「断熱等級6以上、耐震等級は計算書として3等級」など、長期優良住宅の認定基準を満たすための要件を既に考慮しています。 ・活用アクション: 認定申請の手続きをプロジェクトに組み込む必要があります。申請には、専門的な知識が必要となるため、建築会社や設計士と連携し、必要な書類作成や手続きを進める必要があります。
21200	脅威 (課題/問題)					
21201			建築基準法や関連法の改正			<p>脅威対策に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトへの影響: 法改正のタイミングによっては、プロジェクトの計画変更や、追加コストの発生が懸念されます。特に、2025年以降に引き渡しとなる場合、省エネ基準適合義務化への対応が必須となります。 ・現状: 計画書では、「断熱等級6以上」と、既に省エネ基準を上回る性能を目指しています。これにより、2025年の義務化にも対応できると考えられます。しかし、断熱材の等級など、今後基準が厳しくなる可能性も考慮する必要があります。 ・対策アクション: プロジェクトの計画段階から、最新の建築基準法や関連法の動向を常に把握しておく必要があります。特に、法改正の猶予期間や経過措置を考慮し、スケジュールに余裕を持たせるべきです。
21202			消費税率の変動			<p>脅威対策に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトへの影響: プロジェクトの目的である**「総予算を超えない一次調達コストと、ライフサイクルコスト最低を目指す」**に直接影響します。消費税率が変動すれば、予算計画の大幅な見直しが必要となる可能性があります。 ・現状: 予算は明確に設定する方針が示されています。 ・対策アクション: 消費税率の変動リスクを考慮し、「引合い・契約時」において、消費税率の変動に関する特約を結ぶことを検討すべきです。また、プロジェクトの完了時期を計画する際には、消費税率の変動が予測される時期を避けることも重要です。
21203			地域の条例や規制			<p>脅威対策に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトへの影響: 「神戸市近辺の地域で、一軒家を建てる」ことが計画されています。そのため、神戸市や周辺自治体の条例や規制に準拠する必要があります。これらの条例や規制が、プロジェクトの設計や予算に影響を与える可能性があります。 ・現状: 土地の選定方針として**「地域の安定性」**が最も高い優先度となっています。このことから、地域の規制や条例を考慮していると考えられます。 ・対策アクション: 土地探しと同時に、候補地の自治体の条例や規制を詳細に調査する必要があります。特に、「建ぺい率」や「容積率」、「高さ制限」、**「外観のデザイン」**に関する規制を確認し、プロジェクトの計画に反映させる必要があります。

Requirement-SPEC定義表

Requirement							
管理No	L1	L2	L3	L4	L5		具体的要求事項
22000	2. 経済的な要因・条件 (Economic conditions)						
22100	好機 (チャンス/活用すべき事項/機会)						
22101			住宅ローン金利の動向			<p>現状: 日本の住宅ローン金利は、超低金利が続いており、変動金利型、固定金利型ともに歴史的に低い水準で推移しています。これは日本銀行の金融緩和政策が背景にあります。</p> <p>今後の動向: 日本銀行は金融緩和策の修正を示唆しており、将来的に金利が上昇する可能性が指摘されています。しかし、急激な上昇ではなく、緩やかな上昇にとどまる可能性が高いと考えられます。</p>	<p>好機活用に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の金融機関の住宅ローン金利を比較検討し、最も有利な条件を選択する。 金利上昇リスクを考慮し、変動金利型と固定金利型の割合や、借り換えの可能性も視野に入れる。 早めに資金計画を立て、可能であれば金利が低い現状のうちに契約を進めることを検討す
22102			住宅取得に関する補助金・優遇制度			<p>現状: 国や地方自治体では、住宅の省エネ性能向上や子育て世帯の住宅取得を支援するための補助金や税制優遇制度が多数存在します。例えば、住宅ローン減税や贈与税の非課税措置、ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) 補助金などがあります。</p> <p>今後の動向: 政府は2050年カーボンニュートラル目標の達成に向けて、省エネ性能の高い住宅への支援を強化する傾向にあります。また、子育て支援策の一環として、子育て世帯向けの住宅取得支援も継続される可能性があります。</p>	<p>好機活用に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> 国や神戸市の住宅関連の補助金・優遇制度について、最新情報を収集する。 省エネ性能の高い住宅 (断熱等級6以上など) を検討し、関連する補助金や税制優遇の適用を目指す。 建築会社や設計士と連携し、利用可能な制度について相談・確認を行う。
22103			物価上昇・インフレヘッジとしての不動産投資			<p>現状: 世界的な物価上昇傾向が続き、日本でもインフレの兆候が見られます。現金や預金の価値が相対的に目減りする中で、実物資産である不動産はインフレヘッジとしての価値が見直されています。</p> <p>今後の動向: 物価上昇は一時的なものとの見方もありますが、構造的な賃金上昇や円安の進行によっては、ある程度の物価高が継続する可能性も指摘されています。</p>	<p>好機活用に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期的な視点で資産形成を考え、マイホームが資産の一部としてインフレ耐性を持ちうることを認識する。 土地の選定において、地域の安定性を優先することで、将来的な資産価値の安定化を図る。 高気密住宅や耐久性の高い建材の使用を検討し、メンテナンスコストを抑えつつ資産価値を維持する。
22200	脅威 (課題/問題)						
22201			建築費の高騰			<p>現状: 世界的な資材価格の高騰 (ウッドショック、原油価格高騰など) や人件費の上昇により、建築費が大幅に上昇しています。また、円安の進行も輸入資材の価格上昇に拍車をかけています。</p> <p>今後の動向: 資材価格は一部で落ち着きを見せているものの、人件費の上昇や物流コストの増加は継続する可能性があり、建築費は高止まりするか、緩やかに上昇する傾向が続く可能性があります。</p>	<p>脅威対策に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> 詳細な予算設定を行い、予算内で実現可能なプランを慎重に検討する。 複数の建築会社から見積もりを取り、価格だけでなく、品質メソッドや施工ログの納品を確認するなど、適正価格と品質のバランスを見極める。 設備の贅沢仕様は避ける など、コストを抑える工夫をする。
22202			不動産価格の変動リスク			<p>現状: 住宅ローン金利の低さや都市部への人口集中などにより、一部の地域では不動産価格が高止まりしています。しかし、人口減少や金利上昇などの要因によっては、将来的に価格が変動するリスクがあります。</p> <p>今後の動向: 日本全体の人口減少や高齢化は不動産市場に影響を与える可能性があります。ただし、神戸市のような特定の地域や利便性の高い場所では、比較的安定した価格を維持する可能性も考えられます。</p>	<p>脅威対策に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地の選定において、地域の安定性を最優先する。 長期的な視点で、資産価値が維持されやすい立地や建物の品質を重視する。 将来的な売却や賃貸の可能性も視野に入れ、市場動向を定期的に確認する。
22203			予期せぬ出費・維持費の増加			<p>現状: 住宅取得後には、固定資産税や都市計画税などの税金、火災保険料、修繕費、メンテナンス費用など、予期せぬ出費や維持費が発生します。特に築年数が経過すると、大規模な修繕が必要になる場合もあります。</p> <p>今後の動向: 物価上昇やエネルギー価格の変動により、維持費 (光熱費など) が増加する可能性があります。また、新築時からの適切なメンテナンスを怠ると、将来的に修繕費用が膨らむリスクがあります。</p>	<p>脅威対策に必要なアクション:</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅取得時に、建築費だけでなく、引越し費用や各種税金、保険料、将来のメンテナンス費用まで含めた総予算を明確にする。 耐久性やメンテナンス性の高い屋根材や外壁材、配管・配線などを検討する。 補用品の長期供給やメンテナンス性について確認する。 雨水貯蔵の検討や非常時発電設備の導入 など、ランニングコスト削減や災害対策も考慮する。
23000	3. 社会文化的な要因・条件 (Sociocultural forces)						
23100	好機 (チャンス/活用すべき事項/機会)						
23101			住宅の長期資産価値維持			<p>現状</p> <ul style="list-style-type: none"> 家は人生で最も高価な買い物であり、資産価値の維持が強く求められている。 住宅の資産価値を高めるため、時代に合わせて住宅を作り変え、柔軟に流動化させる仕組みづくりが求められている。 日本の住宅は、諸外国に比べて寿命が短い傾向にあり、資産価値が維持されにくいという課題がある。 中古住宅市場が発展途上であり、新築中心の文化が根強い。 国を挙げて空き家問題が深刻化しており、空き家数を減らし、既存住宅を有効活用する流れが加速している。 <p>今後の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震等級3の義務化は進んでいないが、ZEH水準 (断熱等級5) が2030年に義務化予定であるなど、住宅性能の基準は今後も引き上げられると見られている。 多くの工務店が耐震等級3の家を推奨するなど、耐震性への意識は高まっている。 断熱等級5や6などの高性能住宅は、国の補助金制度の対象となるケースが多く、取得を後押しする動きがある。 	<p>好機活用に必要なアクション</p> <ul style="list-style-type: none"> プロジェクトの定義書にあるように、断熱等級6以上、耐震等級3を計算書として取得することで、将来にわたる住宅の資産価値維持を目指す。 第三者検査や施工ログの納品を求めると、適正な価格だけでなく品質メソッドを重視した建築会社を選定する。 将来的なメンテナンスを見据え、耐久性の高い屋根材や外壁材、高所でもメンテナンスしやすい雨どいや窓の設計を計画に盛り込む。
23200	脅威 (課題/問題)						
23201			親の介護と仕事の両立			<p>現状</p> <ul style="list-style-type: none"> 日本は高齢化が急速に進展しており、親の介護が必要となる可能性が高い。 要介護度が高くなるほど、介護にかかる時間も長くなり、同居の介護者の負担が大きくなる。 国の施設化政策により、居宅や地域での家族の介護負担が増加している傾向がある。 多くの企業が介護休業や介護休暇などの「仕事と介護の両立支援制度」を設けているが、これらの制度の利用には一定の条件がある。 <p>今後の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 少子高齢化の進展に伴い、介護の担い手不足や介護サービス需要の増大が予測される。 介護サービスの多様化やテクノロジーの活用が進み、家族の介護負担を軽減するサービスや製品が増加する可能性がある。 	<p>脅威対策に必要なアクション</p> <ul style="list-style-type: none"> プロジェクトの目的にあるように、親の介護の可能性を考慮した家づくりを行う。 1階は将来的に車椅子でも対応できるよう、バリアフリーを考慮した設計とする。 夫婦のワークスペースを確保することで、在宅での仕事と介護の両立を可能にする。 親が生活する可能性のある和室は、将来的にベッドが置けるように計画しておく。
23202			深刻化する空き家問題			<p>現状</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢化が進む日本では、金銭・手続き上の負担などから空き家数が増加している。 2033年には全住宅の3戸に1戸が空き家になるという民間予測もある。 空き家の増加は、治安や景観の悪化、資産価値の低下、住民流出などの問題を引き起こす。 相続した子供が遠方に住んでいる、兄弟間の意見がまとまらないなど、空き家を利活用できないケースが多い。 <p>今後の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家問題は地方だけでなく、今後は大都市圏にも拡大していくと見られている。 国や自治体が空き家対策を強化し、所有者への管理責任を求めたり、利活用を促したりする動きが加速する可能性がある。 	<p>脅威対策に必要なアクション</p> <ul style="list-style-type: none"> 「ライフサイクルコスト最低を目指す」というプロジェクトの戦略方針に沿い、長期的なメンテナンス費用を抑える計画を立てる。 耐久性やメンテナンス性の高い素材を選び、日常的な点検清掃や計画的な修繕を行う。 将来的に売却や賃貸に出すことも視野に入れ、資産価値が維持できるような住宅性能 (耐震、断熱) や設計を追求する。 住宅ローン完済後も、メンテナンス費用を考慮した家計計画を立て、積立を行う。
23203							
23204							

Requirement-SPEC定義表

Requirement						具体的要求事項
管理No	L1	L2	L3	L4	L5	
24000	4. 技術変化の要因・条件 (Technological factors)					
24100	好機 (チャンス/活用すべき事項/機会)					
24101			太陽光発電システムと蓄電池の組み合わせ	現状: 太陽光発電システムは、屋根に設置して発電し、電気代の削減に貢献します。初期費用は依然として高めですが、補助金制度が普及しています。蓄電池は、夜間や停電時に電力を供給でき、自家消費率を高める役割を果たします。 今後の動向: 発電効率は向上し続け、蓄電池の価格は下落傾向にあります。今後は、AIが電力需要を予測して充電を制御する「スマート蓄電システム」や、電気自動車 (EV) を蓄電池として活用する「V2H (Vehicle-to-Home)」技術の普及が進むでしょう。	好機活用に必要なアクション: ・太陽光発電システムと蓄電池をセットで導入し、非常時の電源確保と光熱費削減を目指す。 ・将来的なV2H導入も視野に入れ、ガレージにEV充電用の200Vコンセントを設ける。 ・「今後の勤務条件変化にも強い」という目的に合わせ、テレワークの電気消費増に対応できるよう、蓄電池の容量も検討する。	
24102			住宅の高断熱・高气密化技術	現状: 断熱材の性能向上やサッシの多層化 (二重、三重ガラス)、断熱サッシの導入により、住宅の断熱・高气密性能は飛躍的に向上しています。これにより、冷暖房効率が向上し、光熱費削減に繋がります。 今後の動向: 断熱性能はさらに進化し、ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) やLCCM住宅 (ライフサイクルカーボンマイナス住宅) といった、より省エネルギーな住宅が一般的になるでしょう。	好機活用に必要なアクション: ・「断熱等級6以上」という目標に加え、窓や玄関ドアの断熱性能にもこだわる。 ・高气密住宅に対応した計画換気システムを導入し、「新鮮な空気が担保できるか」というニーズを満たす。	
24103			住宅設備や建材の多様化とデジタル化	現状: 住宅設備は、より省エネでメンテナンスが簡単な製品が増えています。また、キッチンやトイレといった水回りの機器は、清掃性が向上したり、AIアシスタントを搭載したりするなど、機能が多様化しています。 今後の動向: 3Dプリンターによる住宅部材の製造や、プレハブ工法、IoT機器との連携が進み、より個人のライフスタイルに合わせたカスタマイズが容易になるでしょう。	好機活用に必要なアクション: ・「食洗機の補用品の長期供給」など、将来的なメンテナンスを考慮した製品を選定する。 ・「一生の流れで、人生局面ごとに重要視するものを盛り込みたい」という目的に合わせ、将来の家族構成やライフステージの変化にも柔軟に対応できる設備や間取りを検討する。	
24200	脅威 (課題/問題)					
24201			スマートホーム化に伴うセキュリティリスク	現状: スマートロックや防犯カメラ、インターホンといったIoT機器は、スマートフォンと連携して便利に使える一方、サイバー攻撃やプライバシー侵害のリスクを抱えています。 今後の動向: ハッキング技術の高度化に伴い、家庭内のIoT機器を狙ったサイバー犯罪が増加する可能性があります。メーカーによるセキュリティ対策の強化が求められますが、ユーザー側でも適切な設定や管理が不可欠となります。	脅威対策に必要なアクション: ・IoT機器の導入前に、メーカーのセキュリティ対策やソフトウェアアップデートの頻度を確認する。 ・初期設定のままにせず、パスワードを複雑なものに変更する。 ・信頼できるメーカーの製品を選定し、専門家のアドバイスも参考にしながら、セキュリティシステム全体を構築する。	
24202			建設資材の価格変動	現状: 世界的な物流の停滞や円安、資材の需要増加により、木材や金属、建材などの価格が高騰しています。これにより、当初の予算をオーバーするリスクがあります。 今後の動向: 国際情勢や為替変動によっては、今後も価格の高騰や不安定な供給状況が続く可能性があります。	脅威対策に必要なアクション: ・計画段階で資材の価格動向を定期的に確認し、予算に余裕を持たせる。 ・契約時に、資材価格の変動リスクをどう分担するか、建設会社と明確な合意書を交わす。 ・代替となる資材の選択肢も事前に検討しておく。	
25000	5. 実行環境の要因・条件 (Environmental factors)					
25100	好機 (チャンス/活用すべき事項/機会)					
25101			住宅関連補助金制度	現状: 2025年度には、高性能省エネ住宅の建築を支援する「子育てグリーン住宅支援事業」が新設されました。この制度では、特に高い省エネ性能を持つ住宅 (GX志向型住宅など) に対し、最大160万円の補助金が交付されます。また、ZEH水準住宅に対する補助金制度も継続しています。 今後の動向: 省エネ性能の高い住宅への支援は、脱炭素社会の実現に向けてさらに強化される傾向にあります。	好機活用に必要なアクション: プロジェクトの目的として設定している「高气密住宅」の仕様を、断熱等級5や6などの高い省エネ基準に適合させ、補助金の受給条件を満たせるよう、設計・建築会社と詳細な計画を立てる必要があります。	
25102			高断熱化・省エネ化の推進	現状: 2025年4月から、新築住宅はすべて省エネ基準への適合が義務化されます。これにより、これまで最高等級だった断熱等級4が最低基準となります。 今後の動向: 2030年には、ZEH水準である断熱等級5が最低基準になると見込まれています。	好機活用に必要なアクション: 義務化される基準を上回る断熱性能 (断熱等級5以上) を積極的に導入することで、将来的なランニングコストを削減し、快適な住環境を実現できます。また、補助金も活用しやすくなります。	
25200	脅威 (課題/問題)					
25201			資材価格の高騰	現状: 建築資材の価格は、ウッドショックやアイアンショック、円安の影響により、近年上昇傾向にあります。 今後の動向: 2025年以降も価格の値下がり期待しづらい状況です。	脅威対策に必要なアクション: プロジェクト予算の総額を明確に定めたうえで、資材価格の変動を考慮した余裕のある資金計画を立て、早い段階で建築会社や工務店と契約を結び、資材の確保と価格を確定することが重要です。	
25202			住宅ローン金利の動向	現状: 過去の歴史的に低金利水準は金融政策によって維持されてきましたが、近年は変動金利が上昇傾向にあります。 今後の動向: 今後も金利は徐々に上がる傾向にあるため、注意が必要です。	脅威対策に必要なアクション: 金利上昇に備え、長期固定金利のプランを検討したり、変動金利を選択する場合は返済額の変動リスクを許容できるか十分にシミュレーションすることが必要です。	
25203			2025年からの省エネ基準適合義務化	現状: 2025年4月以降、すべての新築住宅に省エネ基準への適合が義務付けられます。これにより、建築確認の際の審査が厳格化され、手続きや提出書類が増える可能性があります。 今後の動向: 審査の厳格化は、住宅の質を確保する一方で、建築コストの上昇や工期の長期化につながる可能性があります。	脅威対策に必要なアクション: 義務化される基準や必要な手続きについて、設計士や建築会社と事前に綿密に情報共有し、計画に織り込んでおく必要があります。また、計画している「断熱等級6以上」の目標に合致するかどうか、設計段階で確認計算を行うことが必須です。	
26000	6. 法律、規格、規制的な要因・条件 (Legal/regulatory conditions)					
26100	好機 (チャンス/活用すべき事項/機会)					
26200	脅威 (課題/問題)					