

# マイホーム維持管理ガイドライン

| 点検部位  |                  | 点検時期の目安(主な点検項目)                       |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 取替えの目安                                |
|---|------------------|---------------------------------------|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------------------------|
|   |                  | 2年                                    | 4年 | 6年 | 8年 | 10年 | 12年 | 14年 | 16年 | 18年 | 20年 |                                       |
| 基礎<br>外壁<br>屋外部分<br>屋根<br>バルコニー・濡れ縁<br>躯体部分<br>外構・その他 | 基礎               | 5~6年ごと<br>(割れ、蟻道、不同沈下、換気不良)           |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
|   | モルタル壁            | 2~3年ごと<br>(汚れ、割れ、はがれ)                 |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 15~20年位で全面補修を検討                       |
|   | タイル貼り壁           | 2~3年ごと<br>(汚れ、割れ、はがれ)                 |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
|   | サイディング壁(窯業系)     | 3~4年ごと<br>(汚れ、色あせ、色落ち、割れ、シーリングの劣化)    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
|   | 金属板、サイディング壁(金属系) | 2~3年ごと<br>(汚れ、さび、変形、ゆるみ)              |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
|   | 瓦葺き              | 5~6年ごと<br>(すれ、割れ)                     |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 20~30年位で全面葺替えを検討                      |
|   | 屋根用化粧ストレート葺き     | 4~6年ごと<br>(色あせ、色落ち、すれ、割れ、さび)          |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 15~30年位で全面葺替えを検討                      |
|   | 金属板葺き            | 2~3年ごと<br>(色あせ、色落ち、さび、浮き)             |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 10~15年位で全面葺替えを検討(3~5年ごとに塗替え)          |
|   | 雨どい(塩化ビニル製)      | 2~3年ごと<br>(つまり、はずれ、ひび)                |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 7~8年位で全面取替えを検討                        |
|   | 軒裏(軒裏天井)         | 2~3年ごと<br>(腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ)            |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 15~20年位で全面補修を検討                       |
| バルコニー・濡れ縁   | 木部               | 1~2年ごと<br>(腐朽、破損、蟻害、床の沈み)             |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 15~20年位で全面取替えを検討(2~3年ごとに塗替え)          |
|   | 鉄部               | 2~3年ごと<br>(さび、破損、手すりのぐらつき)            |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 10~15年位で全面取替えを検討(3~5年ごとに塗替え)          |
|   | アルミ部             | 3~5年ごと<br>(腐食、破損)                     |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 20~30年位で全面取替えを検討                      |
| 躯体部分  | 土台、床組            | 4~5年ごと<br>(腐朽、さび、蟻害、床の沈み、きしみ)         |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 土台以外は20~30年位で全面取替えを検討(5~10年で防蟻・防蟻再処理) |
|   | 柱、はり             | 10~15年ごと<br>(腐朽、破損、蟻害、割れ、傾斜、変形)       |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
|   | 壁(室内側)           | 10~15年ごと<br>(割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、さび)    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
|   | 天井、小屋組           | 10~15年ごと<br>(腐朽、さび、はがれ、たわみ、雨漏り、蟻害、割れ) |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
|   | 階段               | 10~15年ごと<br>(沈み、腐朽、さび、蟻害、割れ)          |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
| 外構・その他  | 郵便受け             | 1年ごと<br>(固定不良、破損、腐食、変形)               |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 10~25年位で全面取替えを検討                      |
|   | 門・塀              | 1年ごと<br>(傾き、はがれ、ひび割れ)                 |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |
|   | 警報装置             | 1年ごと<br>(機能不良、破損)                     |    |    |    |     |     |     |     |     |     | 12~18年位で全面取替えを検討                      |
|   | 防犯装置             | 1年ごと<br>(機能不良、破損)                     |    |    |    |     |     |     |     |     |     |                                       |

※「点検時期の目安」および「取替えの目安」は、建物の立地条件、建設費、使用状況および日常の点検やお手入れの程度によって相当の差があります。ここに掲げている数値は、大体の目安を示したものです。

|                         | 点検部位           | 点検時期の目安(主な点検項目)                              |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 取替えの目安                          |                             |
|-------------------------|----------------|--|--------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                         |                | 1年   | 2年                                   | 3年 | 4年 | 5年 | 6年 | 7年 | 8年 | 9年 | 10年 |                                 |                             |
| 屋内部分                    | 床仕上            | 板張り床   | 随時<br>(きしみ、反り、汚れ)                    |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 | 状況に応じて検討                    |
|                         |                | カーペット床                                       | 1~2年ごとに本格的クリーニング<br>(カビ、ダニ、汚れ)       |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 | 6~10年で敷き替えを検討               |
|                         |                | たたみ床   | 年1~2度たたみ干し、2~3年で裏返し<br>(凹凸、ダニ、変色、汚れ) |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 | 裏返してから更に2~3年                |
|                         |                | ビニル系の床                                       | 随時<br>(はがれ(めくれ)、汚れ、劣化による割れ)          |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 | 状況に応じて検討                    |
|                         |                | 玄関床  | 随時<br>(タイル等の汚れ・割れ、はがれ)               |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
|                         | 壁仕上            | ビニールクロス貼り壁                                   | 随時<br>(カビ、はがれ、汚れ)                    |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 | 状況に応じて検討                    |
|                         |                | 織物クロス貼り壁                                     |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
|                         |                | 板張り壁・化粧合板張り壁                                 | 随時<br>(浮き、はがれ、変色、汚れ、割れ)              |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
|                         |                | 繊維壁・砂壁                                       | 随時<br>(はがれ、汚れ)                       |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
|                         | 天井仕上           | 和室天井<br>(化粧合板目透し貼り)                          | 随時                                   |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 | 状況に応じて検討                    |
| 洋室天井<br>(ビニールクロス・クロス貼り) |                | 随時<br>(シミ、汚れ)                                |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
| 建具                      | 外部建具           | 玄関建具   | 2~3年ごと<br>(すき間、開閉不良、腐食、付属金物の異常)      |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 | 15~30年位で取替えを検討<br>(建付調整は随時) |
|                         |                | アルミサッシ                                       |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
|                         |                | 雨戸・網戸  | 2~3年ごと<br>(さび、腐朽、建付不良)               |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
|                         | 窓枠、戸袋等の木部      | 2~3年ごと<br>(腐朽、雨漏り、コーキング不良)                   |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 建具取替えの際検討                       |                             |
|                         | 内部建具           | 木製建具   | 2~3年ごと<br>(すき間、開閉不良、取付金物の異常)         |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 | 10~20年位で取替えを検討<br>(建付調整は随時) |
|                         | ふすま、障子         | 1~3年ごとに張替え<br>(すき間、開閉不良、破損、汚れ)               |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
| 給排水設備                   | 給水管            | 1年ごと<br>(水漏れ、赤水)                             |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 15~20年位で全面取替え<br>を検討            |                             |
|                         | 水栓器具           | 1年ごと<br>(水漏れ、パッキンの摩耗、プラスチック部の腐食)             |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 10~15年位で取替えを検討<br>(3~5年でパッキン交換) |                             |
|                         | 排水管、トラップ       | 1年ごと<br>(水漏れ、つまり、悪臭)                         |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 15~20年位で全面取替え<br>を検討            |                             |
|                         | キッチンシンク、洗面設備   | 1年ごと<br>(水漏れ、割れ、腐食、換気不良、さび、シーリングの劣化、汚れ)      |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
|                         | トイレ            | 1年ごと<br>(便器・水洗タンクの水漏れ、悪臭、カビ、換気不良、金属部の青錆、つまり) |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
| 浴室                      | タイル仕上          | 1年ごと<br>(タイル等の割れ、汚れ、カビ、シーリングの劣化、排水口のつまり)     |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 10~15年位で全面取替え<br>を検討            |                             |
|                         | ユニットバス         | 1年ごと<br>(ジョイント部の割れ・すき間、汚れ、カビ、排水口のつまり)        |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     |                                 |                             |
| ガス設備                    | ガス管            | 1年ごと<br>(ガス漏れ、劣化、管の老化)                       |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 15~20年位で全面取替え<br>を検討            |                             |
|                         | 給湯器            | 1年ごと<br>(水漏れ、ガス漏れ、器具の異常)                     |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 10年位で取替えを検討                     |                             |
| その他                     | 換気設備(換気扇)      | 1年ごと<br>(作動不良)                               |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 15~20年位で全面取替え<br>を検討            |                             |
|                         | TV受信設備(アンテナなど) | 1年ごと<br>(固定不良、さび、破損、変形)                      |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 12~18年位で全面取替え<br>を検討            |                             |
|                         | 電気設備(コンセントなど)  | 1年ごと<br>(作動不良、破損)                            |                                      |    |    |    |    |    |    |    |     | 15~20年位で全面取替え<br>を検討            |                             |

「点検時期の目安」および「取替えの目安」は、建物の立地条件、建設費、使用状況および日常の点検やお手入れの程度によって相当の差があります。ここに掲げている数値は、大体の目安を示したものです。