

メンテナンスのつぼ

住まいにかかるお金は住宅ローンの支払いだけと思いませんか？住宅に使われている多くの設備は、ローンを支払い終える前に交換や修理が必要になります。

住まいとのお付き合いは、「建てるまで」ではなく「建ててから」が始まり。大切に長く暮らすことは、気持ちの面でもコストの面でもあなたを穏やかにしてくれるでしょう。

メンテナンスを想定した設計

配管を隠さない

住まいの寿命が尽きる前に確実に交換時期を迎えるのが、上下水道やガスなどの配管。これがどこをどう通っているかで工事の大小（＝費用の多寡）が決まります。できるだけ短く、できるだけシンプルに、そしてできるだけ隠さないでおくことが将来の工事費の節約になります。

流行ものを選ぶリスク

一時的な流行モノを採り入れると、数年後にはその品番がなくなっている可能性があります。例えば壁紙。一部だけ剥げたときでも、その品番がなくなっていたら一部屋丸ごと張り替えです。選ぶときに迷ったら、スタンダードなものを選択しておくのは、「無難」ではなく「賢い」ことです。

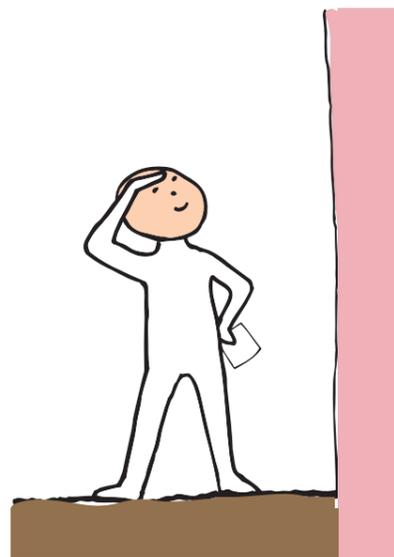
暮らしながらメンテナンス

大掃除で不具合を見つける

海岸部など塩害のある地域では、外壁やサッシの水洗いは寿命を伸ばすことに直結します。また、押し入れからは、文字どおり押し込んだ湿気の発生源が見つかるかも知れません。住まいを隅々まで手入れし、早期に不具合を発見することは、メンテナンスコストを下げるとともに快適な暮らしにつながります。

庭づくりは住まいを守る

庭づくりは住まいの不具合を見つける絶好の機会。外壁や雨樋などの老朽化や害虫などに早めに対処できれば、被害を小さくすることができます。



【住宅の点検・リフォーム時期の目安（代表的なもの）】

部位	点検時期の目安	取替え時期の目安	
水栓器具	1年ごと	10～15年位で取り替えを検討 (3～5年でパッキング交換)	
給水管・排水管		15～20年位で全面取り替えを検討	
キッチンシンク、洗面設備			
トイレ			
ガス管			
給湯器		10年位で取り替えを検討	
浴室		10～15年位で全面取り替えを検討	
屋根	瓦葺き	5～6年ごと	20～30年位で全面葺き替えを検討
	屋根用化粧スレート葺き	4～6年ごと	15～30年位で全面葺き替えを検討
	金属板葺き	2～3年ごと	10～15年位で全面葺き替えを検討 (3～5年ごとに塗り替え)
	雨どい（塩化ビニル製）		7～8年位で全面取り替えを検討
	軒裏（軒裏天井）		15～20年位で全面補修を検討
外壁	2～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討	

※住宅金融支援機構 「ホームページ」より

引き渡し時の注意

住まいの仕様がどうなっているのか、これが分からないとメンテナンスやリフォームの際に大きな手間とコストがかかります。以下の書類は必ず受け取ってください。ないと言われたら作ってもらってください。あなた自身がきちんと保管する必要があります。

- ・ 基礎と骨組（土台・柱・梁）の建物の構造がわかる図面
- ・ 完成時の図面（工事では設計時からの変更が必ずあるもの。完成時の図面(竣工図)は重要です)
- ・ 屋根、外壁、サッシ、床、壁、天井などの仕様（下地や仕上げ材のメーカー品番など）
- ・ 給排水等の配管図、電気設備等の配線図
- ・ 建物や設備などの保証書類



長期優良住宅はメンテナンスフリーではありません

長期優良住宅とは、住宅の寿命を延ばし、数世代に渡って使える住まいを目指したもので、一定の条件を満たした住宅として認定を受けることにより、住宅ローン減税や固定資産税などの優遇措置が受けられます。しかし、長期優良住宅は、間取りの変更や設備の更新などが行いやすい住宅であり、「メンテナンスが要らない住宅」ではありません。優良な住宅であり続けるためには、必要に応じて部品や設備の交換など、住まいながら次世代に引き継ぐための点検や維持管理が欠かせません。