

メンテナンスの周期

住宅は必ず一定の周期でメンテナンスが必要になり、怠ると美観を損ねてしまうばかりか、住まいの耐久性や使い勝手に支障が出てきます。

しかし施主は適切なメンテナンス時期を知りません。メンテナンスの一覧表を作成して渡すことで、施主自身にメンテナンスへの関心をもってもらうと同時に適切なメンテナンス時期を示してあげることが大切です（図 2-1-1）。

●メンテナンス周期は 5 年単位

住宅のメンテナンス周期は、およそ 5 年単位でやってきます。メンテナンスの間隔は箇所によって 5 年ごと、10 年ごと、15 年ごとと長ささまざまです。

●5～10年の間に必要なメンテナンス

屋根や外壁は普段見えない箇所なので、5 年～10 年の間に傷や痛みがないかチェックしておくといいです。

また、外部の木部と鉄部の塗り替えは 5 年ごと、床下の防蟻^{ほうぎ}処理は 5 年～10 年保証が一般的です。住宅の内部においては、水栓のパッキンなどの劣化が考えられますので、早めのメンテナンスを提案しましょう。

●10～20年の間に必要なメンテナンス

10 年を過ぎると、サッシやシャッターを含めた外装に不具合や劣化が出てきます。外壁・屋根・バルコニーにおいては、直射日光が当たる場合が多いので傷みも早く、コーキング（気密性や防水性のために隙間をふさぐ目地材やパテ）の打ち替えや屋根の塗り替え、バルコニーの防水といったところのメンテナンスが必要になります。

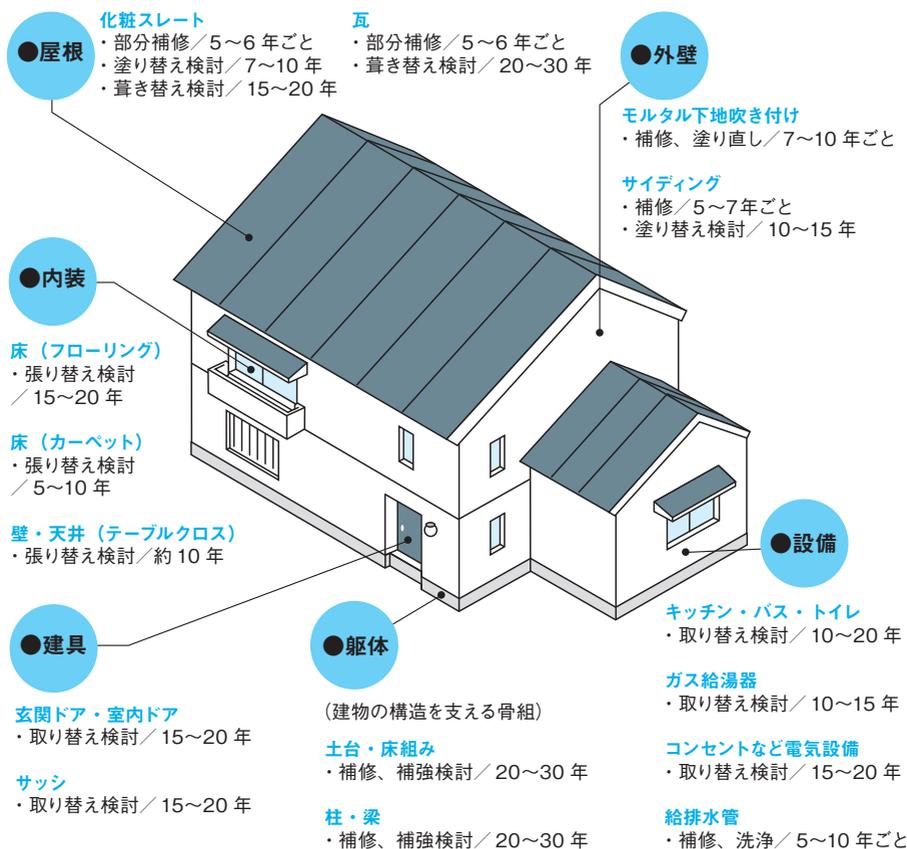
内装もビニールクロスやフローリングは 10～15 年ぐらいで劣化が目立ってきますし、設備機器はおおむね 15～20 年程度が取り替え時期となります。また、畳の部屋がある場合は、畳の交換・張り替え時です。

● 20～30年の間に必要なメンテナンス

外装の塗替えやサイディング（板状外壁材）、屋根の取り替えなど一気にメンテナンスが必要になる時期です。内装もユニットバスやキッチンの交換など大きめのメンテナンスが必要となります。

また、この頃になると住んでいる人のライフスタイルや家族構成も変わってきて、家の中の段差、廊下や浴室の寒さが気になったりと暮らしに不都合を感じることも出てきます。外装や内装、機器の老朽化といったタイミングで、思い切って住まい全体のリフォームを提案してみるのもよいでしょう。

図 2-1-1 知っておきたいメンテナンスの周期



住まい全体をリフォームする人もいれば、予算に合わせてと部分的に行う人もいます（表 2-2-1）。工事範囲によって、費用は大きく違ってきます。

●工事費のしくみ

リフォームの工事費を構成する要素は、大きく材料費と施工費に分けられます。材料費はキッチンやユニットバスなどの設備機器、フローリングやドアといった建具にかかる費用、施工費はつまり人件費で、施工する職人にかかる費用です。

キッチンのリフォームを考えたとき、位置を変えずに機器交換のみを行えば、ほとんど内装費用はかからず、機器代と取り付け費程度ですみますが、壁付け式から対面式へとスタイルも変えらるとなると、設備業者、電気業者、内装業者など入る職人も増え、費用もぐんと上がります。また、施工費は同じ程度でも、選んだ素材や仕様によって工事費に差が生じることもあります。たとえば、システムキッチンの場合、同じサイズでも 30～200 万円ぐらいのものまで幅があります。この差は、おもに材料費の違いから生まれます。キャビネットの扉や天板（ワークトップ）の素材、水栓やコンロ、レンジフードのグレード、食器洗い乾燥機、浄水器といったオプションの有無など、さまざまな要素が費用に影響してきます。

このように工事費は、材料面でのグレードの違いと工事にかかる手間の両面から変動します。予算オーバーなどでコストの調整をしたい時は、材料のグレードを検討したり、施工の手間や段取りを再度見直してみるとよいでしょう。

●工事費の請求時期

リフォーム工事費は一度にまとめた請求にはなりません。回数や時期は会社によって異なりますが、小規模リフォームでも着工前に 2 分の 1 程度を請求し、工事が完了してから残りの金額を請求します。大規模になると、契

約時、着工時、竣工（工事の完了）後の3回程度になります。工事の途中で請求する場合もあり、その場合は4回になります（図2-2-1）。着工時や途中での請求は、調達する資材や材料費、職人への支払いなどのため、いわば前金的な意味合いがあります。

表 2-2-1 おもなリフォーム費用の目安

| リフォーム箇所 | 床暖房 | トイレ | 浴室・洗面室 | LDK | キッチン |
|---------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 内容例 | 12畳のリビングに電気式床暖房を設置 | 便器・便座を交換し、内装を一新 | システムバスと洗面台を交換し、内装を一新 | キッチン交換と、LDK30㎡程度の内装を一新 | 位置を変えずにキッチンのみを交換 |
| 目安 | 100～150万円 | 50～80万円 | 150～200万円 | 250～300万円 | 80～100万円 |
| リフォーム箇所 | 内窓の設置 | 壁面収納 | 壁紙の張り替え | 床の張り替え | 塗り壁にする |
| 内容例 | 既存サッシ1カ所の内側に内窓（2枚）を設置 | 幅3.5m、天井まである収納を設置 | 6畳の部屋の壁と天井のビニールクロスを張り替え | 6畳の部屋のカーペットをフローリングに張り替え | 6畳の部屋の壁と天井を珪藻土で仕上げる |
| 目安 | 7～10万円 | 50～100万円 | 5～6万円 | 10～15万円 | 15～20万円 |
| リフォーム箇所 | 全面リフォーム（一戸建て） | 全面リフォーム（マンション） | 外装 | 耐震補強 | 和室→洋室 |
| 内容例 | 木造一戸建て（延床面積30坪程度）、耐震補強や断熱も含む | 60-70㎡のマンションの全面リフォーム（間取り変更含む） | 一戸建て（延床面積30坪程度）の家の屋根・外壁の張り替え | 木造一戸建て（延床面積30坪程度の耐震補強 | 6畳の和室を洋室に変え、収納も設置 |
| 目安 | 1,000～1,500万円 | 600～800万円 | 100～150万円 | 130～150万円 | 70～100万円 |

一戸建ては周囲環境、マンションは階数によっても多少金額が変わります。

図 2-2-1 工事費請求回数例

