

# リフォーム工事の実施判断基準

令和2年3月13日

一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会

当協会は良質な既存住宅流通促進の為、新築時からの計画的な維持保全工事がなされており、またその記録を保存している住宅を安心R住宅として流通させることを目的としています。認定にあたり下記内容を「住宅リフォーム工事実施判断基準」とします。

## 住宅リフォーム工事実施判断基準

- 別紙「住まいのメンテナンススケジュール」に則り通常の定期点検による修繕判断と等しい基準にて補修及び機器の交換を行う。
- 屋根、外壁、躯体補修は現状回復を原則とするが、塗装、耐震補強等についてはグレードアップ工事も可能とする
- 建具、サッシの交換については断熱性能の向上を図るものを基準とし、躯体そのものの気密、断熱性の向上も視野に入れるものとする
- 新築時からの住宅履歴情報の蓄積は基より、安心R住宅として流通した後に当リフォーム基準に則った工事はその後履歴を蓄積していくものとする

# 住まいのメンテナンススケジュール 《一般的な木造住宅（延床面積 120m<sup>2</sup>）場合》

部 位	仕 様	点検時期 の目安	メンテナンス スケジュール											
			5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	45年	50年	55年	60年
構造体	基礎・柱・梁		経年変化確認（状況に応じて検討＆補修）											必要に応じて見積
	防蟻処理	5~6年ごと	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円	処理 15~20万円
屋根	瓦 葺	5~6年ごと					全面葺替え 190~230万円							全面葺替え 190~230万円
	スレート瓦	4~6年ごと		塗装 60~80万円			全面葺替え 120~150万円		塗装 60~80万円					全面葺替え 120~150万円
	金属板	2~3年ごと		塗装 120~150万円			全面葺替え 150~200万円		塗装 120~150万円					全面葺替え 150~200万円
	軒天・雨樋			塗装 5~10万円			塗装/交換 30~40万円		塗装 5~10万円					塗装/交換 30~40万円
外壁	モルタル	10年ごと		塗装 100万円		塗装 100万円		塗装 100万円		塗装 100万円		塗装 100万円		塗装 100万円
	タイル貼り			洗浄/目地打ち 4~7万円		洗浄/目地打ち 4~7万円		洗浄/目地打ち 4~7万円		洗浄/目地打ち 4~7万円		洗浄/目地打ち 4~7万円		洗浄/目地打ち 4~7
	サイディング	3~4年ごと	処理 15~20万円				打替え 30~60万円		打替え 30~60万円				打替え 30~60万円	
バルコニー	防水層(シートの場合)	2~3年ごと		防水塗装 10万円	貼替え 20万円	防水塗装 10万円	貼替え 20万円	防水塗装 10万円	貼替え 20万円	防水塗装 10万円	貼替え 20万円	防水塗装 10万円	貼替え 20万円	
外部建具	玄関	2~3年ごと	作動点検 補修 消耗部品交換 1~3万円/箇所	作動点検 補修 消耗部品交換 1~3万円/箇所	本体交換 雨戸 5~10万円 玄関ドア 20~30万円 サッシ 10~15万円 網戸 3~5万円 手動シャッター 8~10万円 自動シャッター 25~30万円 ※それぞれ1箇所の価格	作動点検 補修 消耗部品交換 1~3万円/箇所	作動点検 補修 消耗部品交換 1~3万円/箇所	本体交換						
	サッシ													
	雨戸・網戸													
	シャッター													
室内	クロス・床・天井	随時	状況に応じて随時部分補修 / 貼替え											0.5万円 / 箇所
	内部建具	2~3年ごと	本体交換 5~10万円	点検/補修/交換 1万円 / 箇所	本体交換 5~10万円	点検/補修/交換 1万円 / 箇所	本体交換 5~10万円	点検/補修/交換 1万円 / 箇所	本体交換 5~10万円	点検/補修/交換 1万円 / 箇所	本体交換 5~10万円	点検/補修/交換 1万円 / 箇所		
住宅設備	給水・排水管	1年ごと	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	点検/補修/洗浄 3~5万円	
	IH		点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	点検/補修 10~15万円	
	給湯器		本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	本体交換 110万円	
	食洗機		交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	交換 50万円	
	バス・キッチン・トイレ		本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	本体交換 260万円	

※ あくまでも公的データより算出した参考数字です。  
 ※ 選択する部材や日々の生活の仕方により、若干異なる場合があります。特に、日々のお手入れを行うことで、メンテナンス費用は抑えられる傾向にあります。