

マイホーム維持管理の目安【一戸建て(木造住宅)】

以下の表は、木造一戸建て住宅の標準的な保全計画の目安をまとめたものです。また、点検部位ごとの日頃のお手入れ時に注意する点などもポイントとして紹介していますので参考にご覧ください。なお、各点検部位は、その材質によって点検時期や点検内容が異なりますので、ご自宅の状況に合わせて参照してください。

	点検部位	主な点検項目	点検時期の目安	取替えの目安	
屋 外 部 分	●地盤 POINT 擁壁の水抜き孔が詰まると敷地内の湿気が長期間抜けないことで、建物の劣化を早めたり、シロアリの発生原因にもなるので注意しましょう。				
	地盤	ひび割れ、沈下、ゆるみ	4～5年ごと	—	
	擁壁	ひび割れ、亀裂、水抜き孔の詰まり、はらみ			
	●基礎 POINT コンクリート基礎本体の大きなひび割れは、基礎の構造耐力に影響するため、大きなひび割れを見つけたら専門業者に相談しましょう(幅5mm以上のひび割れが目安)。床下の換気は木部の腐朽防止上重要です。床下換気孔まわりに物を置いてふさいだりしないよう注意してください。特に浴室、洗面所など水まわりの床下は湿りがちなため、換気を心掛けましょう。				
	基礎 (コンクリート基礎立上り)	ひび割れ、蟻道、不同沈下、換気不良、欠損、さび	5～6年ごと	—	
	●外壁 POINT 外壁の表面には、雨水による泥はね、ほこりなどの軽い汚れ、あるいは湿度の高い条件の下ではカビやコケ、藻などが付着することもあります。表面に長く付着していると、塗装の劣化を早めますので、なるべく早く落とすことを心掛けましょう。				
	モルタル壁	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、はがれ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討	
	タイル貼り壁	汚れ、割れ、はがれ			
	サイディング壁(窯業系)	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、シーリングの劣化	3～4年ごと		
	金属板サイディング壁(金属系)	汚れ、さび、変形、ゆるみ	2～3年ごと		15～20年位で全面補修を検討(3～5年ごとに塗替え)
	●屋根 POINT 特に日常的な手入れは必要ありませんが、台風や強風の後は浮き上がったたり、ガタついたりしているところがないか点検しましょう。ただし、屋根に上がることは、転落事故などがあり大変危険です。修理などは必ず専門業者に依頼しましょう。				
	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと	20～30年位で全面葺替えを検討	
	屋根用化粧スレート葺き	色あせ、色落ち、ずれ、割れ、さび	4～6年ごと	15～30年位で全面葺替えを検討	
	金属板葺き	色あせ、色落ち、さび、浮き	2～3年ごと	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)	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)	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ	15～20年位で全面取替えを検討			
●バルコニー・濡れ縁 POINT 常に風雨にさらされているため、破損や腐食を受けやすい部位です。頻繁に雑巾がけ等をして汚れやほこりを溜めないよう心掛けましょう。					
木部	腐朽、破損、蟻害、床の沈み	1～2年ごと	15～20年位で全面取替えを検討(2～3年ごとに塗替え)		
鉄部	さび、破損、手すりのぐらつき	2～3年ごと	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	腐食、破損	3～5年ごと	15～20年位で全面取替えを検討		
軀 体 部 分	●床組、軸組、小屋組等 POINT 土台や床組については、地盤面に近いため、最も腐朽やシロアリ等の被害を受けやすい部位です。木部の乾燥を維持するためには、床下の換気を良好に保つことが大切です。軸組や小屋組については、仕上材で覆われていることが多く、外観から点検することは難しいため、普段の生活において床が傾斜しているように感じることはないか、建具の建付けが重くなってきてはいないかなどに注意しましょう。				
	土台、床組	腐朽、さび、蟻害、床の沈み、きしみ	4～5年ごと	土台以外は20～30年位で全面取替えを検討(5～10年で防腐・防蟻再処理)	
	柱、はり	腐朽、破損、蟻害、割れ、傾斜、変形	10～15年ごと	—	
	壁(室内側)	割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、さび			
	天井、小屋組	腐朽、さび、はがれ、たわみ、雨漏り、蟻害、割れ			
	階段	沈み、腐朽、さび、蟻害、割れ			
●その他 POINT 【門・塀について】ブロック塀は、ひび割れや仕上材のはがれ、傾きなどがあると地震時に倒壊や損傷の危険が高まります。定期的に点検し、気になる点は専門業者に相談しましょう。					
郵便受け	固定不良、破損、腐食、変形	1年ごと	10～25年位で全面取替えを検討		
門・塀	傾き、はがれ、ひび割れ		—		
警報装置	機能不良、破損		12～18年位で全面取替えを検討		
防犯装置					

	点検部位	主な点検項目	点検時期の目安	取替えの目安	
屋内部分	●床仕上	POINT 【板張り床について】 木材は、激しい乾湿の繰り返しなどがあると、表面に細かいひびや、反りやすき間などが生じるおそれがあります。お手入れにあたっては、なるべく水を使わないことを心掛けましょう。			
	板張り床	きしみ、反り、汚れ	随時	状況に応じて検討	
	カーペット床	カビ、ダニ、汚れ	1～2年ごとに本格的クリーニング	6～10年で敷き替えを検討	
	たたみ床	凸凹、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し 2～3年で裏返し	12～25年で全面取替えを検討	
	ビニル系の床	はがれ(めくれ)、汚れ、劣化による割れ	随時	状況に応じて検討	
	玄関床	タイル等の汚れ・割れ、はがれ			
	●壁仕上	POINT 【ビニルクロス貼り壁について】 普段は表面の汚れをはたき、掃除機などでむらなく掃除します。ビニルクロスは水拭きができ、汚れが比較的簡単に落とすことができますが、貼り合わせ部分に水が入るとはがれの原因になりますので、水拭きは固く絞った雑巾などで注意して行いましょう。			
	ビニルクロス貼り壁	カビ、はがれ、汚れ	随時	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				
繊維壁・砂壁	はがれ、汚れ				
●天井仕上	POINT 天井は部屋の暖まった空気が上昇する際にほこりやすすを運び付着させるため、汚れやすい部位です。定期的な汚れをはいたり、掃除機などで掃除するようにしましょう。				
和室天井 (化粧合板目透し貼り)	シミ、汚れ	随時	状況に応じて検討		
洋室天井 (ビニルクロス・クロス貼り)					
建具	●外部建具	POINT 屋外に面しているため、ほこりや汚れがつきやすい部位です。放っておくと損傷の原因になりますので、こまめに掃除しましょう。雨や強風の後は汚れがひどくなります。特に、扉の下部は水はねや泥はねで汚れやすいので、念入りに拭き取りましょう。			
	玄関建具	すき間、開閉不良、腐食、付属金物の異常	2～3年ごと	15～30年位で取替えを検討 (建付調整は随時)	
	アルミサッシ				
	雨戸・網戸				
	窓枠・戸袋等の木部				腐朽、雨漏り、コーキング不良
	●内部建具	POINT 内部建具は、使用によるゆがみや、温度や湿度の変化などにより木材のサイズが変化することがあります。それにより、開閉しにくくなったり、扉が重くなったり、きしみ音がしたりなどの不具合が起こることがあるため、建付調整は随時行うようにしましょう。			
	木製建具	すき間、開閉不良、取付金物の異常	2～3年ごと	10～20年位で取替えを検討 (建付調整は随時)	
	ふすま、障子	すき間、開閉不良、破損、汚れ	1～3年ごとに張替え		
	設備	●給排水設備	POINT 【排水管について】 排水管内に排水中の脂肪分などが付着することにより、排水の流れが妨げられ、そこに異物が入るとゴミや毛髪、糸くずなどがからみ、つまりの原因となります。日頃より、つまりの原因となる異物が配水管に入らないよう、キッチンシンクや浴室排水口のまわりはきれいにしておきましょう。		
		給水管	水漏れ、赤水	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
水栓器具		水漏れ、パッキングの摩耗、プラスチック部の腐食	10～15年位で取替えを検討 (3～5年でパッキング交換)		
排水管、トラップ		水漏れ、つまり、悪臭	15～20年位で全面取替えを検討		
キッチンシンク、洗面設備		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		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		POINT 浴室のメンテナンスは、「カビ」を防止することが重要です。カビを防止するためには「乾燥させる」、「人間の皮脂等(カビの好む栄養分)を取り除く」が必要です。入浴後に壁や床にお湯をかけ皮脂等を流したり、水滴をタオルで拭くなどのケアをしましょう。			
タイル仕上		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	1年ごと	10～15年位で全面取替えを検討	
ユニットバス		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		POINT ガス漏れ警報器は必ず設置し、月に1回は正常に作動するか点検しましょう。また、ガス器具は点検を受けたものを使い、常に正しい炎で使用できるよう、こまめにお手入れをしましょう。			
ガス管	ガス漏れ、劣化、管の老化	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討		
給湯器	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	POINT スイッチまわりやプラグとコンセントの間などにほこりが入ると、作動不良や破損、または火災の原因になります。こまめに掃除するように心掛けましょう。				
換気設備(換気扇)	作動不良	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討		
TV受信設備(アンテナ等)	固定不良、さび、破損、変形		12～18年位で全面取替えを検討		
電気設備(コンセント等)	作動不良、破損		15～20年位で全面取替えを検討		

(注) 「点検時期の目安」および「取替えの目安」は、建物の立地条件、使用状況及び日常の点検やお手入れの程度によって変わってきます。本表に掲げている数値は、大体の目安を示したものです。