

# 共同住宅の再生のための技術について

(第4回勉強会での委員からの宿題)

戸建て住宅の修繕時期・費用について

# 1 戸建て住宅の修繕について

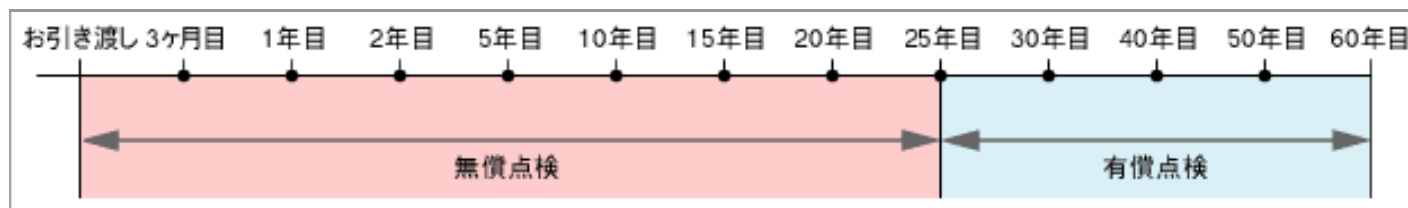
戸建て住宅では点検結果に基づき補修することが一般的であり、定期点検、補修、補修した場合の保証をパッケージで提供する事業者も多い。長期優良住宅制度でも、定期的な点検計画を定めることが認定基準とされている。

## 事例 戸建て住宅の定期点検・保証の例（大手住宅メーカー）

### 60年間定期点検

60年間住まいを見守りつづけるため、60年にわたる点検とメンテナンスのプログラムを設定しています。お引渡し後、3ヶ月・1年・2年・5年・10年・15年・20年・25年(注1)までの無償点検に加え、30年・40年・50年・60年までの有償点検で、お客様の住まいをサポートします。家族構成の変化に伴うリフォームやメンテナンスに至るまで、専門スタッフが責任をもって対応いたします。

(注1)長期優良住宅の認定を受けない住まいは、25年目の無償点検は実施いたしません。



### 構造躯体と防水の30年保証システム<sup>(注2)</sup>

10年間保証に加え、竣工から一定期間ごとに防腐・防蟻処理などの有料メンテナンス工事を当社で実施していただいた場合、構造躯体および防水保証期間を最長20年延長する制度が「30年保証システム」です。

(注2)長期優良住宅の認定を受けない住まいは最長20年保証となります。

# (参考) 長期優良住宅制度における定期点検

## 事例 長期優良住宅の維持保全計画・・・定期点検する部位・時期を定める

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた良好な住宅の普及を促進する制度。

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする者は、所管行政庁に長期優良住宅建築等計画の認定を求めることができる。認定を受けた長期優良住宅には税の特例措置等が講じられる。

長期優良住宅建築等計画には、長期に使用するための構造とした住宅の構造及び設備の計画のほか、定期点検する部位・時期を定めた維持保全の計画を定める。

### 長期優良住宅の建築等計画に定める事項

長期に使用するための構造及び設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・劣化対策</li> <li>・耐震性</li> <li>・省エネルギー</li> <li>・維持管理・更新の容易性等</li> <li>・可変性</li> </ul>
居住環境等への配慮	
住戸面積	
維持保全計画	

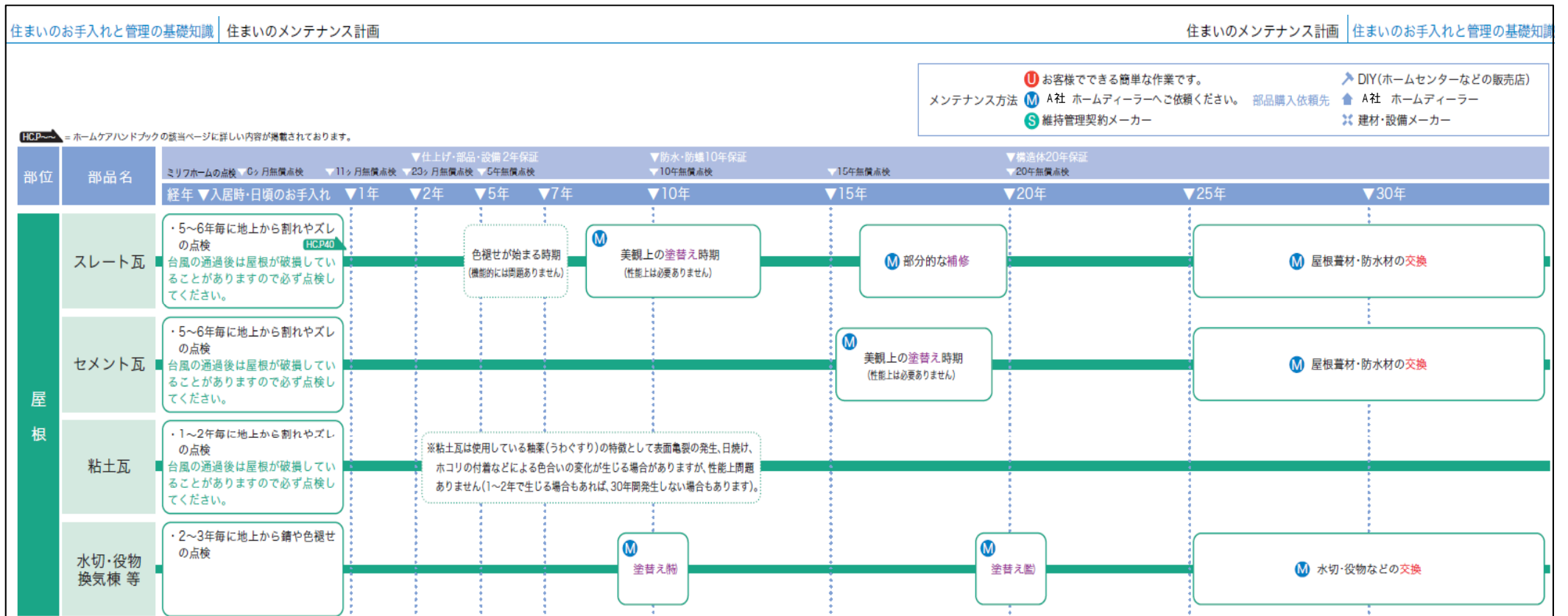
### 維持保全計画の例

維持保全計画 (30年間)						
		点検部位	主な点検項目	点検の時期 (建築工事完了後より)	定期的な 手入れ等	更新・取替の 時期、内容
構造 躯体	基礎	コンクリート 基礎立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆び、蟻道、等	5、10、15、20、25、30年★	—	建替え時に更新
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	5、10、15、20、25、30年★	5年で防 腐・防蟻 処理	建替え時に更新
	床組	大引き、床束、根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、等	5、10、15、20 (取替)、25、30年	5年で防 腐・防蟻 処理	20年で全面取替を検討
	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、等	10、20、30年★		建替え時に更新
	小屋組	たる木、もや、棟木、小屋づか	雨漏り等の跡、小屋組の接合部のわれ	10、20、30年★		建替え時に更新
屋	屋根	瓦ふき、	ずれ、はがれ、浮き、われ、雨漏り、変形、等	5、10、15、20 (葺替)		20年で全面葺き替えを検討

## 2 戸建て住宅における修繕時期の目安の提示、修繕に備えた資金の積立

戸建て住宅供給事業者の中には、修繕等の時期の目安を示すものや、修繕に備えた資金の積み立てを制度化する例も見られる。

### 事例 修繕・交換時期の目安を示した事例（大手住宅メーカー）



# (事例) 修繕に備えた資金の積立て

## 事例 修繕に備えた資金の積立てを制度化した事例（大手住宅メーカー）

### 修繕費用準備プラン

生命保険で建物の「修繕積立」資金準備の一助にもなります。

将来にわたって、快適に住み続けるためには、建物のメンテナンスが大切です。  
無理なく修繕費を確保するため生命保険の活用は有効です。

生命保険活用のメリット

- ① 万一の場合は死亡保険金が支払われます。
- ② 修繕時には、契約者貸付で費用を賄うこともできます。  
また、解約した場合は解約返戻金を修繕費用に充てることができます。
- ③ 道族が受け取る死亡保険金には、一定の相続税非課税枠があります。

死亡保険金の非課税範囲（相続税法第12条）500万円×法定相続人数

※税務上の取扱いについては、2011年8月施行中の税制によります。  
今後の税制改正によって変更となる場合がありますのでご注意ください。

**○ 積立利率変動型終身保険（低解約返戻金型）**

引受保険会社: .....生命保険株式会社

死亡保険金  
**184.2万円**

払込保険料

解約返戻金

解約返戻金

40歳

50歳

月払保険料 **1万円**

**○ 10年点検でのメンテナンス費用例**  
(標準的なプラン/外壁160㎡、床130㎡、屋根140㎡の場合)

**【有機塗装の場合】**  
● 外壁塗装+外壁コーキング打ち替え+屋根塗装  
総費用: **200万円程度**

**【タイル仕様の場合】**  
● 外壁コーキングカット+屋根塗装  
総費用: **100万円程度**

**解約返戻金**

11年後 **120.9万円** (返戻率100.7%)  
15年後 **126.9万円** (返戻率105.7%)

4