

ニュースレター 12月

2022. 12. 1発行



今月は築年数別リフォーム！築10年～25年超まで家はこうして劣化するをお届けします。



HPのお問合せはこちらから

築10年では既に遅いリフォーム、築20年目で1,000万円近くの差が！？など、築年数別に家の劣化の実例と、リフォームのポイントをご紹介します。

1、家を建てたら終わりじゃない！築10年～25年超のリフォームのポイントは？



家を建てるのは人生の一大事業。だからこそ家を建てるのが目標になり、建った瞬間がゴール！と感じる人が多いのです。しかし家はそこからが始まりです。建った瞬間から、経年劣化という新しいスタートを切ります。リフォームの相談を受けている時によく聞く言葉が、「家を建てたら終わりだと思っていたのに……」というセリフです。

家は、木、樹脂、金属など様々な材料が使われていて、それぞれが別個のスピードで劣化をします。これらのメンテナンスのタイミングを上手に見極めて、適宜お手入れをしていくことが、効率的に我が家を長持ちさせるコツです。

タイミングを逃してしまうと、後になって多額の補修費用が掛かったり、せっかく大金を掛けて建てた大切な財産である家の価値が下がったりしてしまうことも。しかしそうは言っても、それぞれの材料が異なるスピードで劣化するので、そのタイミングを見極めるのは難しく、またそんなにいつもメンテナンスばかりしていたら、お金と手間が掛かって仕方ないというも本音のところ。

今回は、築年数別に、よく見かける家の劣化の実例と、その時々々のリフォームのチェックポイントをご紹介します。

2、築10年前後の家の劣化の実例

● 築10年前後で見られる劣化

- 外壁の汚れ、コケなどの付着
- 外部木部や鉄部の腐食
- サイディングの目地の縮み、劣化
- サッシまわりのシーリングの縮み、劣化
- スレート屋根の塗装の傷み
- 屋上やバルコニーの防水の劣化
- シロアリ被害の開始
- 全自動給湯器の故障
- 浴室に面した洗面所、床下地の腐食 など



築10年では既に遅い屋外の木部のお手入れ。南側と北側で劣化速度が違うので、よく状態をチェックして。

3、築10年前後のリフォームのポイント

築10年程度まで何も手を入れないでいると、はっきり劣化がわかるのが屋外の木部や鉄部です。表面だけでなく中まで腐食しているケースも少なくありません。

表面だけなら塗り替えだけで済むものが、腐食が進んでしまうと修繕に多額の費用が掛かってしまいます。早めにチェックし、お手入れをしておきましょう。

築10年目は、屋根、外壁、床下など、大切な構造部分の点検やメンテナンスの時期です。またそろそろ屋上やベランダの防水工事の保証が切れる時期でもあります。

この時期にお手入れをさぼると、築20年目で大きな差が出ることを覚えておきましょう。

また、新築時にチェックシートを設計者や施工会社に作成してもらい、一緒にチェックするのもよいでしょう。

4、築15年～築20年前後の家の劣化の実例



この時期は修理だけでなく、暮らしのグレードアップのためのリフォームをしたくなる時期。

● 築15年～築20年前後で見られる劣化

- スレート屋根の劣化、内部腐食、雨漏り
- 外壁ヒビ、継ぎ目の劣化、内部浸水による腐食
- 屋根瓦のズレ、漆喰の落ち
- 床下の湿気、シロアリによる土台の腐食
- 全自動給湯器の寿命
- 網戸のゆがみ、サッシの戸車の劣化
- 内装の汚れ・傷が目立つようになる
- 水まわりの汚れ・傷が目立つようになる など

5、築15年～築20年前後の家のリフォームのポイント

築20年ほどの一戸建て浴室を解体してみると、土台や窓台が既に腐食しているケースが少なくありません。この時期で怖いのが、一見キレイだからと放置しておく事。外壁の細かいヒビ割れから水を吸い込んで内部が腐食していたケースもあります。まだまだ大丈夫と思っていても見えない部分で進行している可能性があることを覚えておきましょう。

またこの時期は、住んでいる人の生活スタイルの変化が起きる時期と重なり、そろそろ新しいキッチンが欲しい、間取りを変えたいなどの要望が生まれてくる頃です。このタイミングがリフォーム適齢期と言っているでしょう。

6、築25年超の家の劣化の実例

● 築25年超で見られる劣化

- これまでの全ての劣化が更に加速
- サッシ本体の劣化
- 配管の劣化
- 基礎にクラック など



劣化がひどく、建て替えに必要な費用の7割以上かかってしまうようなリフォームになるのであれば、建て替えを選択することをお勧めします。

8、一戸建てのメンテナンス費用は自分で積み立てる必要がある

マンションにあって一戸建てに無いものが、修繕積立金です。マンションなら定期的に集金され、自動的に積み立てられますが、一戸建ての場合は自分で積み立てる必要があります。

家は必ず劣化していくことを忘れずに、メンテナンスや修理のための費用として、リフォームのための積み立て貯金をしておきましょう。

その際には、「5年おきの点検・簡易なメンテナンス費用」と「築10年おきに行なう大型リフォームのための費用」を見積もっておくといいたいでしょう。

こまめなお手入れをすることは、結果的には我が家を長持ちさせ、長い目で見れば費用的にもお得です。

7、築25年超の家のリフォームのポイント

建て替えかリフォームかで悩むのがこの時期です。ここまでどんなお手入れをしてきたか、構造部分の劣化の進み具合によって、この先の進む方向が変わります。劣化を放置してきた家と、メンテナンスをきちんと行ってきた家では、ここでのリフォームで1,000万円近くの差が出ることもあります。特に構造部分の劣化が進めば、補修費用は、メンテナンス費用とは比較にならないほど、大きなお金が掛かることを覚えておきましょう。

株式会社 渡辺組

本社 海津市海津町高須町720-1
0584-53-0174

リフォーム 海津市海津町馬目371-3 (コーポ日新1F)
0120-202-988

E-mail: info@watanabegumi-kaizu.com
URL: http://www.watanabegumi-kaizu.com/

土木建築
リフォーム

*毎月皆様の暮らしのお役立ち情報をお届けしています。何かお気付きの事や知りたい事などございましたらいつでもご遠慮なくお申し付け下さい。皆様のご意見ご感想を元にお役に立てれば幸いです。