

2017年12月1日

2018年3月16日変更

住宅リフォーム工事の実施判断基準

一般社団法人優良ストック住宅推進協議会

当団体では、安心R住宅を推進するにあたり、当団体の「住宅リフォーム工事の実施判断基準」を下記内容とし、良質な既存住宅流通を促進してまいります。

◆住宅リフォーム工事の実施判断基準

下記4項目を満たしたリフォーム工事を基準とする

項目
1. リフォーム工事等は、別表に定める住宅本体及び住宅設備の部位及び仕様に応じて、メンテナンスチェック基準又はリフォーム時期目安に該当する場合に行うものとする。なお、建築後極めて短い建築後5年以下の物件についてはこの限りでない。
2. なお、リフォーム工事レベルは以下の通り。 ① 会員各社制定のリフォーム施工基準にて、精度の高いリフォーム工事を実施 ② 建物をよく理解している自社もしくは自社グループがリフォーム工事を実施 ③ リフォームの仕様は、住宅の規模等を勘案したものであり、かつ現況と同等以上の仕様であること
3. 住宅リフォーム工事の実施判断基準の対象となる物件は履歴保持（新築、アフター、リフォーム履歴）していることが必要である。
4. 住宅リフォーム工事の実施判断基準の対象となる物件は定期点検を実施していることが必要である。

部位	仕様	メンテナンスチェック基準	リフォーム時期目安							
			5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年
構造体	基礎・架構体(柱・梁)	著しい基礎コンクリートのクラック、鉄筋の錆汁がある場合は、補修を行う	経年変化確認							
	防蟻処理	薬剤効果の低下(※専門業者によるチェック)がある場合は、再施工を行う	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工	再施工
屋根	粘土瓦	著しい瓦の割れ、ズレ・色褪せがある場合は補修を行う	葺替え							
	スレート瓦	著しい瓦の割れ、ズレ・色褪せがある場合は補修を行う	塗装	葺替え			塗装			
	鋼板屋根	著しい瓦のズレ・錆・色褪せがある場合は補修を行う	塗装	葺替え			塗装			
	化粧カバー、軒天、軒樋等	著しい錆、割れ、はずれ、ズレ、樋のつまりがある場合は補修を行う	塗装	塗装・交換			塗装			
外壁	塗装仕上げ	著しい塗装の色褪せ、ひび割れ、白亜化(チョーキング)、汚れがある場合は補修を行う	塗装	塗装・貼り替え			塗装			
	タイル仕上げ	タイルのひび、欠け、浮き、剥がれがある場合は補修を行う	タイル洗浄	タイル洗浄			タイル洗浄			
	目地シーリング	切れ、剥がれ、破断、膨れ、ひびがある場合は補修を行う	打替え	打替え			打替え			
	付属品(化粧カバー、縦樋等)	著しい錆、割れ、つなぎ目の外れ、ズレ、樋のつまりがある場合は補修を行う	塗装	塗装・交換			塗装			
バルコニー	防水層(シート防水、FRP)	シート防水：シートの傷・亀裂・ディスク(接着部)の浮き、FRP：仕上げ面の割れ、がある場合は補修を行う	増貼り	葺替え			増貼り			
外部建具	玄関、勝手口ドア	著しい塗装の劣化、錆、開閉不良がある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換		
	サッシ	著しい錆、開閉不良、タイト材、ビードの劣化がある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換		
	網戸	著しい開閉不良、破れがある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換		
	シャッター	著しい塗装の劣化、錆、開閉不良がある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換		
室内	内装仕上材(クロス、フローリング、畳、シート床材)	著しいスキマ、変色、割れがある場合は補修を行う	部分補修・貼替え	部分補修・貼替え	部分補修・貼替え	部分補修・貼替え	部分補修・貼替え	部分補修・貼替え		
	内部建具	著しい開閉不良、反りがある場合は補修を行う	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	本体交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換	補修・消耗部品交換		
本体設備	給水・給湯管	水漏れがある場合は補修を行う	補修	補修	補修・交換	補修	補修	補修		
	排水管	著しい異臭、つまりがある場合は補修を行う	高圧洗浄	高圧洗浄	高圧洗浄・交換	高圧洗浄	高圧洗浄	高圧洗浄		
	太陽光発電システム	著しい機能の低下(発電量の低下など)がある場合は補修を行う	周辺機器交換	周辺機器交換	本体交換	周辺機器交換	周辺機器交換	周辺機器交換		
	床暖房	著しい機能の低下(温度不良など)がある場合は補修を行う	部品交換	部品交換	本体交換	部品交換	部品交換	部品交換		

部位		メンテナンスチェック基準	リフォーム時期目安				
			5年	10年	15年	20年	～
キッチン	本体	著しい天板・キャビネットの傷、汚れがある場合は補修・交換を行う		交換			本体交換
	レンジフード	著しい汚れ、機能の低下がある場合は補修・交換を行う		交換			交換
	ガス・IHコンロ	著しい汚れ、機能の低下がある場合は補修・交換を行う		交換			交換
	(特)ビルトイン式 食器洗い乾燥機	著しい汚れ、機能の低下がある場合は補修・交換を行う		交換			交換
洗面	洗面台	著しいひび割れ、水漏れ、割れ、腐食、錆、汚れ、シーリング劣化がある場合は補修・交換を行う		交換			交換
浴室	バスユニット本体	著しいひび割れ、水漏れ、割れ、腐食、錆、汚れ、シーリング劣化がある場合は補修・交換を行う		シーリング打替え			バスユニット 本体交換
	換気扇	著しい汚れ、機能の低下がある場合は補修・交換を行う		部品交換			
	(特)浴室用電気乾燥機	著しい機能の低下、異音がある場合は補修・交換を行う		部品交換			
トイレ	便器・タンク	著しいひび割れ、水漏れ、割れ、腐食、錆、汚れ、がある場合は補修・交換を行う					本体交換
	温水洗浄便座	著しいひび割れ、水漏れ、割れ、腐食、錆、汚れ、がある場合は補修・交換を行う		部品交換			
給水器具	混合水栓	著しい機能低下、シャワーホースの傷、腐食、錆、汚れがある場合は補修・交換を行う		交換			交換
給湯器	ガス給湯器、石油給湯器 ICユニット、Iネーム	著しい機能低下、異音、水漏れがある場合は補修・交換を行う		本体交換			本体交換
設備機器	蓄電池	著しい機能低下（蓄電量の低下など）がある場合は補修・交換を行う		部品交換		本体交換	
	HEMS	著しい機能の低下（誤作動など）、作動不良がある場合は補修・交換を行う		交換			交換
	ホームエレベーター	専門業者による保守点検					本体交換

(特) 長期使用製品安全点検制度 特定保守製品