

建てたら終わりで
大丈夫？

安心な暮らしと！ おうちの資産価値を守る8つのポイント



おうちは建てて終わりではありません。
定期的にお手入れをして、安心して快適な暮らしができる状態を
維持していくことが大切です。
安心で快適な暮らしをしていくために
知っておきたいポイントをお伝えします。

将来の資産価値を守るために

～維持・管理の重要性～

永く快適な暮らしを続けるために、維持・管理がとても大切です。

断熱性や耐震性など、性能が高いおうちであればあるほど長持ちしますが、性能の高いおうちであっても、より永く快適性を保つためには都度メンテナンスをしていくことが必要になります。これから念願のマイホームを手に入れることとなりますが、万が一おうちを売却しなければいけなくなった時、おうちの適切な維持・管理や情報管理をできていないと、資産としての価値が低下してしまう恐れがあります。定期点検を継続的に実施し、情報管理や維持管理を徹底して実施している住宅会社でおうちづくりをすることがポイントです。

長期修繕計画



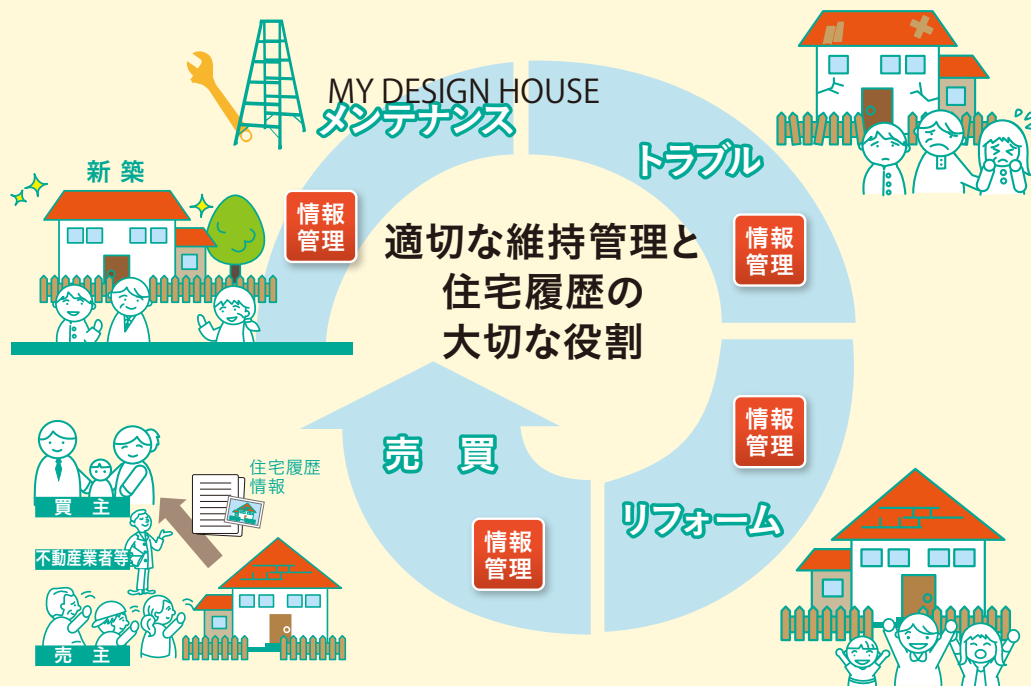
定期点検



住宅履歴管理



アフターメンテナンス



住宅履歴情報って？

図面、契約書、写真など、おうちに関するあらゆる情報のことを住宅履歴情報といいます。この情報があるかないかで、メンテナンス時に必要な時間やコストが変わってきます。

また、昨今では自身の住宅履歴情報をインターネットで見ることができるようにしている住宅会社がほとんどです。おうちができていく過程の記念写真など、大切な情報や思い出をいつでもどこでも確認することができます。



豆知識

宅建業法の改正(宅地建物取引業法)

2018年より新しい宅建業法がスタート。実はこの新法は、おうちの資産価値に大きく関係します。中古住宅売買時に、住宅の図面情報や維持管理状況の明示が求められることになるのです。

新築時の住宅履歴情報保管

適切な維持・管理

維持管理状況の情報管理

これら3つを実施できていなければ、おうちの資産価値が低下してしまう可能性があります。万が一の売却のことまで視野に入れて、おうちづくりをできるパートナーを見つけてみましょう。

2 長期修繕計画の作成 ～まずは計画を立てましょう～

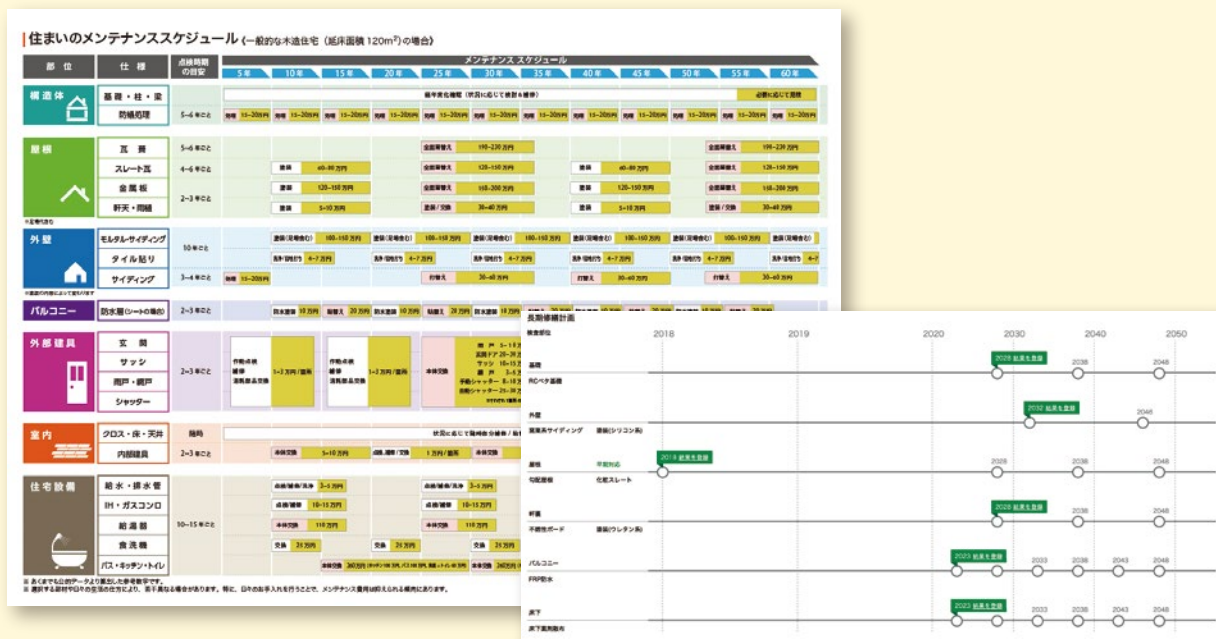
住宅は建てて終わりではありません。

どんなに性能の良い家を建てたとしても、メンテナンスをしていかなければ傷んでしまいます。そのため、定期的に状況を確認して、必要な補修、交換などをしていく必要があります。

家によって使用している部材が違うので、メンテナンスをするタイミングや必要な費用も様々です。本当に安心した生活をしていくためには、住み始める前に長期修繕計画を作成し、それに基づいてメンテナンスを実行していく必要があります。

計画なくして、適切なメンテナンスがされることはありません。

お引き渡しの際に、あなたのおうちの住宅の長期修繕計画を作成してくれる住宅会社で家づくりをすると安心です。



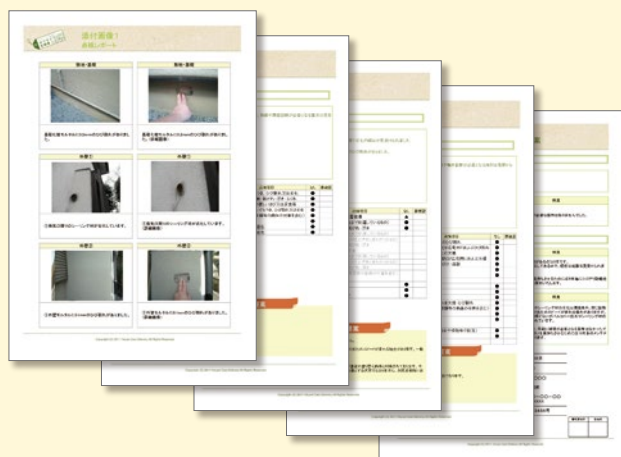
3 定期点検の実施 ～第三者機関による点検が大事～

安心して生活していくためには、定期的に住宅の状況を確認する定期点検が必要です。

定期点検のタイミングは住宅会社によって様々ですが、最初の10年以内は最低3回以上、10年目以降も数年に1度定期的に点検を実施していく必要があります。

点検の時に必要な補修があった場合は、補修をお願いしましょう。放っておくと傷みや故障につながります。

なお、定期点検は第三者機関におこなってもらうことが大事です。客観的に住宅に問題ないか点検することで、本当に安心した暮らしが手に入ります。住宅の点検に関する資格を取得した第三者機関の検査員が点検を実施してくれるかどうか、安心して快適な生活が続けていく大事なポイントです。



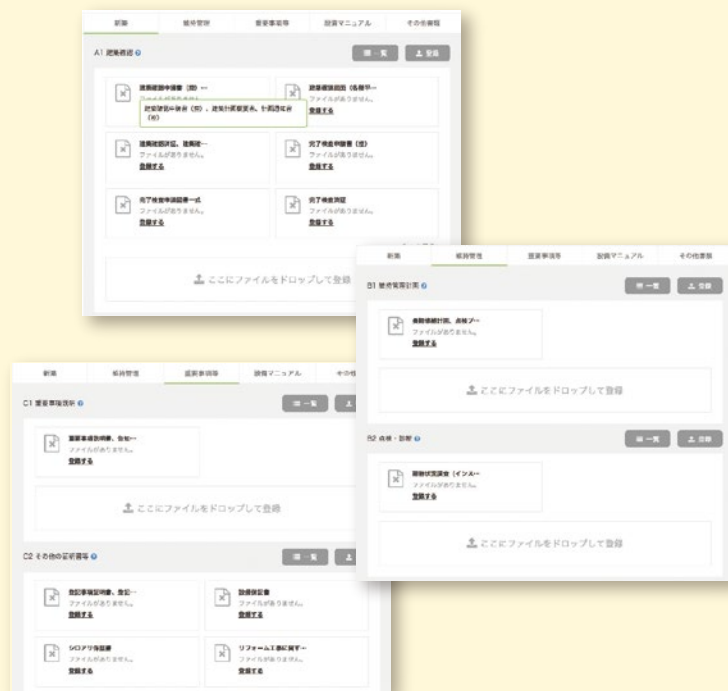
4

住宅履歴情報の管理

～クラウド管理なら安心～

住宅の情報をしっかり残しておくことも大事です。住宅の図面や契約書、点検やメンテナンスの履歴など、あらゆる住宅に関わる情報が残っていることで、適切なタイミングや価格、工期で補修やリフォームを実行できます。また、この情報が無い場合、万が一住宅を売却することになった時に、査定の価格が下がってしまう可能性があります。

なお、住宅の情報は災害によって消失してしまうことも発生しますので、クラウドのシステムで管理してくれる会社で家づくりをすることをおすすめします。



5

万が一のトラブルに備える

～大切なことはメンテナンス費用の準備～

マンションでは当たり前の修繕積立金。しかし、戸建住宅では修繕積立金の制度はありません。お金がかからないからラッキーだと言えるのでしょうか？そうではありません。

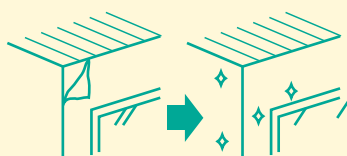
ひとつのおうちに30年間で発生するメンテナンス費用は総額800万円～1,000万円とされています。これは、大規模なリフォーム工事から小さな部品の交換まで、あらゆるおうちのメンテナンスにかかる費用の総額です。

実は、よくある住んでからのお困りごとの1つが、「リフォーム工事時にお金がない」ということなのです。

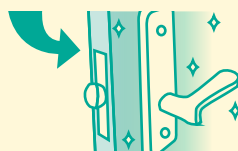
リフォームのためだけに預金することはなかなか難しいですが、本当に必要な時に困ることのないよう、工夫して預金しておくといいですね。

お引渡しの際、適切なメンテナンスのタイミングや費用等の計画を作っておくと、より安心に暮らすことができます。

小規模修繕・部品交換



クロスのめくれ
補修やドアハンドルの交換など



COST 数千円～数万円

中規模・大規模リフォーム工事



※約500万円の断熱リフォーム工事

COST 数十万円～数千万円

6

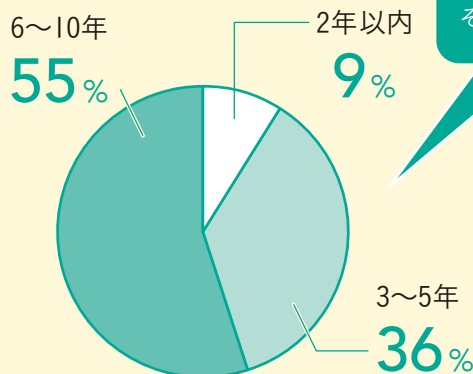
設備機器の性能を維持する保証制度

～メーカー保証の落とし穴～

おうちには様々な設備機器が備わっています。システムバス・システムキッチン・洗浄トイレ…通常、これらの設備機器には性能維持のために、製造メーカーによる保証がついています。メーカーによりますが、保証期間は約1～2年で、この期間内に不具合が発生した場合に、修理や交換をしてもらえます。

しかし、故障はすぐに起こるでしょうか？右図のデータにあるように、メーカーによる保証期間が終了した2年目以降に故障することがほとんどです。そのため、保証期間終了後の故障は当然ですが自己負担になります。メーカーの保証期間が終了した時のことも考慮して、修理費用の準備や保証を延長するサービスへの加入なども検討しておくといいですね。

新築から10年間の
住宅設備機器の故障全体のうち
メーカー保証終了後の割合



メーカー保証期間は

1～2年

それ以降の故障は自己負担

7

シロアリからおうちを守る

～定期的な再防蟻工事の必要性～

住宅に使用される木材はシロアリの格好の食材となります。特に、家を支える土台、柱といった構造材は、湿気の多い日本では特に、シロアリ被害が拡大しやすいと言われています。構造材がシロアリに食べられてしまったら倒壊の危険性も出てくるので大問題ですね。

必ず新築工事の際には防蟻工事を行ってもらいましょう。また、ひとたび防蟻を行った住宅であっても数年以上経過している場合は、定期的な点検と工事が必要になってきます。おうちを建てたあとも、シロアリ対策を実施してくれる住宅会社を選ぶことがポイントです。



8

安心・安全・快適な住まいを「ずーっと」守るサポート体制

～住宅会社が倒産しても大丈夫？～

Point 1～7を抑えても、住宅会社や担当者が変わらずサポートしてくれるのか、不安に思われる方もいらっしゃるかもしれません。何か起きた時に、どこに問い合わせればいいかわからない、今受けているサービスが、30年後も、50年後も変わらずあるか保証がない、そういった状況は不安ですね？

住宅会社が責任をもって、あなたの資産を守り続けていく姿勢を見極めることも大事なポイントです。



快適な暮らしを続けていくための チェックポイント

快適な暮らしを続けていくためにも、
住み始めた後のことまで考えておきましょう。
おうちづくりをするパートナーを決める前に、今一度ご確認ください。

CHECK

住宅履歴情報の管理がされる状態になっていますか？

CHECK

アフターメンテナンスに関して何をしてもらえるか
把握できていますか？

CHECK

リフォーム工事にかかる費用まで考慮して準備ができていますか？

CHECK

設備機器のメーカーによる保証が終了した後の
準備はできていますか？

CHECK

住宅会社が倒産しても、あなたのおうちを
守ってくれる制度は整っていますか？

CHECK

シロアリからおうちを守る準備はできていますか？

CHECK

ご自宅のメンテナンス計画は準備できていますか？

CHECK

引き渡しの時に、長期修繕計画を作成してもらえますか？

CHECK

第三者による定期点検は実施してもらえますか？

【 一般社団法人 住宅不動産資産価値保全保証協会 】

土地の価値（地盤、ロケーション、地域緑化などの観点）と建物の価値（家歴、断熱、構造などの観点）
を一体的に捉え、情報の開示ならびに品質保証サービスなどを通して、住宅不動産の資産価値を保
全・保証する活動を行っています。