

住宅リフォーム工事实施判断の基準

既存住宅の外装、内装、建具、水廻り及びその他の各部位につき、取替等(※)を実施した日からの経過年数、補修等(※)を実施した日からの経過年数又はその状況のいずれかが、それぞれ次の表に掲げる耐用年数に係る判定基準、メンテ年数に係る判定基準又は不具合事象等に係る判定基準に該当する場合は、リフォーム工事（取替・補修等）を実施し、又はリフォームの提案を行うものとする。

ただし、築年数が5年以下の場合等、一定の要件を満たす場合はこの限りではない。

※〔取替等とは新たな部材、設備などを用いて新品同様の性能を確保する施工〕  
 〔補修等とは不具合箇所について、性能及び美観を回復するための施工〕

部位			判定基準		
			耐用年数	メンテ年数	不具合事象等
外装	屋根	瓦	30年	20年	著しいずれ、ひび割れ、欠損、著しい変色
		スレート	30年	15年	著しいずれ、ひび割れ、欠損、著しい変色
		金属(鋼板)	30年	15年	著しいずれ、ひび割れ、著しい変色
		金属(ステンレス)	30年	15年	著しいずれ、ひび割れ、著しい変色
		シート防水等	30年	15年	著しいずれ、ひび割れ、著しい変色
		雨樋	30年	15年	著しいずれ、ひび割れ、著しい変色
		軒裏	30年	15年	著しい割れ、シーリングの劣化がある、著しい変色
	外壁	モルタル	40年	15年	著しいひび割れ、欠損、著しい変色
		タイル	40年	15年	著しい割れ、目地の劣化、著しい汚れ、著しい変色
		サイディング(金属)	40年	15年	著しい劣化、ひび割れ、シーリングの劣化、著しい汚れ、著しい変色
		サイディング(窯業)	40年	15年	著しい劣化、ひび割れ、シーリングの劣化、著しい汚れ、著しい変色
		ALC	50年	15年	著しい割れ、目地の劣化、著しい汚れ、著しい変色
		打放しコンクリート(表面塗装等)	65年	15年	著しいひび割れ、欠損、目地の劣化、著しい汚れ、著しい変色
		シーリング	30年	15年	著しいシーリングの劣化、著しい汚れ、著しい変色
バルコニー	FRP 防水など	30年	15年	著しい劣化、著しい汚れ、著しい変色	
内装	内装	天井	20年	10年	著しいカビ、剥がれ、著しい汚れ、生活臭（ペット臭、タバコなど）
		壁	20年	10年	著しいカビ、剥がれ、著しい汚れ、生活臭（ペット臭、タバコなど）
		床	20年	10年	著しい損傷、剥がれ、著しい汚れ、生活臭（ペット臭、タバコなど）
建具	室内	木製扉・枠等	25年	10年	開閉不良、部材損傷、著しい汚れ、著しい変色
		ふすま・障子枠	20年	10年	開閉不良、部材損傷、著しい汚れ、著しい変色
	室外	玄関・勝手口	30年	15年	開閉不良、部材損傷、著しい汚れ、著しい変色
		サッシ	30年	15年	開閉不良、部材損傷、著しい汚れ、著しい変色
		網戸（金属枠）	30年	15年	開閉不良、部材損傷、著しい汚れ、著しい変色
		シャッター	30年	15年	開閉不良、部材損傷、著しい汚れ、著しい変色

水廻り部分	浴室	ユニットバス	30年	10年	浴槽・洗い場のシーリング劣化、割れ、排水溝のつまり、配管の劣化、著しい汚れ、カビ、著しい変色
		---タイル仕上げ--- (現場施工)	30年	10年	著しいタイル割れ、シーリング劣化、排水溝のつまり、著しい汚れ、カビ、著しい変色
		浴室換気乾燥機	20年	10年	作動不良、風力不足、異音、著しい汚れ、カビ、著しい変色
	便所	便座・手洗い	30年	10年	便器・水タンクの水漏れ、割れ、配管の劣化、著しい汚れ、カビ、著しい生活臭、著しい変色
		シャワートイレ	10年	10年	作動不良、便座温度、温水不良、著しい変色
	キッチンユニット	本体	30年	10年	著しい劣化、水漏れ、割れ、さび、シーリング劣化、著しい生活臭、著しい変色
		加熱器 (コンロ等)	10年	10年	着火不良、部品欠損、著しい汚れ、さび
		食器洗浄機	10年	10年	作動不良、水漏れ、著しい汚れ、カビ、著しい変色
	洗面設備	本体	30年	10年	著しい劣化、水漏れ、割れ、配管の劣化、シーリング劣化、著しい汚れ、カビ、著しい生活臭、著しい変色
	その他	設備	給湯器	10年	10年
換気扇			20年	15年	作動不良、風力不足、異音、著しい変色
コンセント・スイッチ			20年	15年	作動不良、損傷、著しい変色