

HOUSE MAINTENANCE BOOK

保存版 わが家の「住まいメンテナンス読本」



変化に合わせて手を加えながら、大切に住み継ぐ住まい

積水化学工業株式会社

住宅カンパニー

www.sekisuiheim-owner.jp

本カタログ掲載の商品・部品・部材の色柄や色調などは、印刷のため実物とは多少異なる場合があります。
また改良を目的として、予告なく仕様などを変更する場合がありますので、ご了承ください。

- 在庫・納期につきましては、商品により異なりますので、随時納期確認をお願いします。
- 本カタログ表示サイズは製品により実物と多少の誤差を生じることがありますのでご了承ください。

40039
2022.06・15000-05

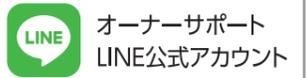
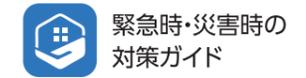
時を経ても、続く価値を。
SEKISUI HEIM
Unit Technology for the Future

将来にわたって、安心して快適にお住まいいただくために。

適切なメンテナンスで、住まいの大切な価値をお守りします。

住まいをいつまでも快適な状態に保つには、継続したメンテナンスや暮らしの変化に合わせたリフォームが不可欠です。そこで私たちセキスイハイムグループでは、60年にわたる長期サポートシステムをベースに、住まいと暮らしに関する様々なお手伝いをさせていただいております。お客様の大切な「わが家」が、将来にわたり長く価値あるものであり続けるために。日頃のお手入れと今後、必要になるメンテナンスの内容やおすすりリフォームなどをご紹介します。

便利なお役立ち情報を配信中！



CONTENTS

60年・長期サポートシステム	4
定期診断について	6
メンテナンスのポイントと時期の目安	8
メンテナンススケジュール	10

築年数別・メンテナンスとおすすめリフォーム

10-20年目の主なメンテナンス	12
10-20年目のおすすめリフォーム	14
20-30年目の主なメンテナンス	16
20-30年目のおすすめリフォーム	18
30年目以降の主なメンテナンス	20
30年目以降のおすすめリフォーム	21

お手入れのポイントと困ったときは

日々のお手入れ	22
年に数回のお手入れ・点検	23
季節別のお手入れ	24
こんなときには...	26
オーナーサポートWEBサイト	27
地震・停電が起こったときは	27

時を経ても、続く価値を。

Unit Technology for the Future

住まいの価値を維持し、磨き続けるための さまざまなサポートをご提供します。

セキスイファミエスは、良好な状態を維持するための定期的なお住まいの診断をはじめ、ご家族のライフステージ、建物変化に合わせたメンテナンスやリフォームもお手伝いします。

暮らしの変化に
住まいをフィットさせる

リフォーム

ご家族のライフステージや最新設備などの進化・変化に合わせ、より安心で快適にお住まいいただけるリフォームをご提案します。



「続く価値」の
ベースをつくる・支える

点検・診断

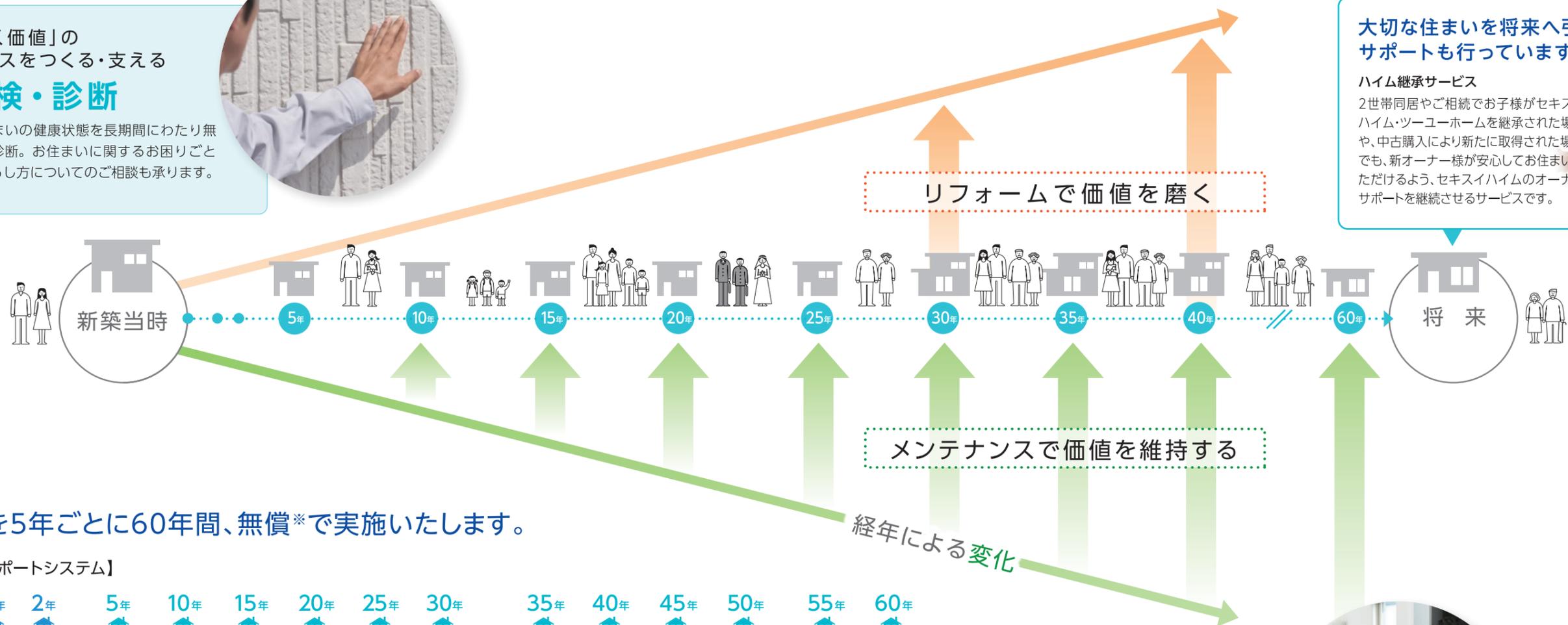
お住まいの健康状態を長期間にわたり無償で診断。お住まいに関するお困りごとや暮らし方についてのご相談も承ります。



大切な住まいを将来へ引き継ぐ
サポートも行っています。

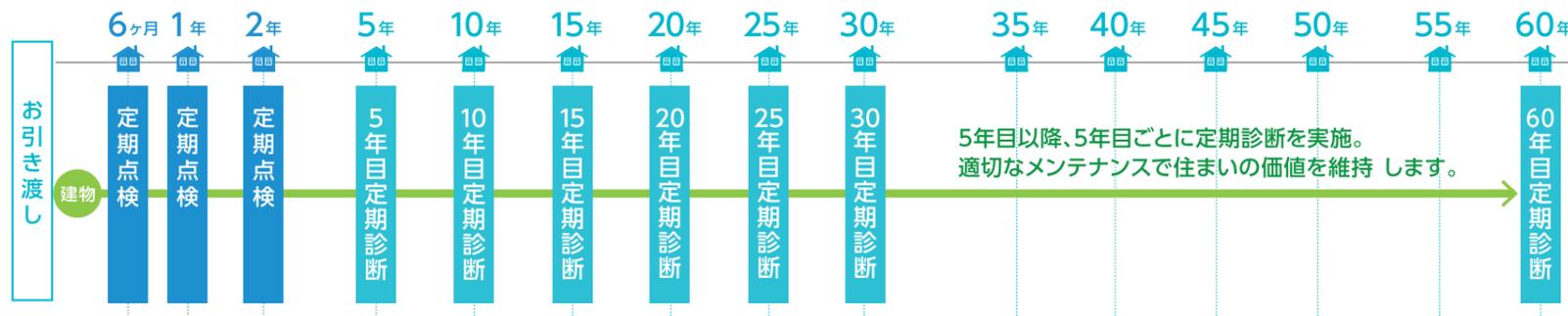
ハイム継承サービス

2世帯同居やご相続でお子様やセキスイハイム・ツーユーホームを継承された場合や、中古購入により新たに取得された場合でも、新オーナー様が安心してお住まいいただけるよう、セキスイハイムのオーナーサポートを継続させるサービスです。



定期診断を5年ごとに60年間、無償*で実施いたします。

【60年・長期サポートシステム】



経年による住まいの
変化に対処する

メンテナンス

セキスイハイムの建物を深く理解したメンテナンスのプロフェッショナルが、必要な修繕・メンテナンスを的確に実施します。



*定期点検・定期診断は、保証書のアフターサービス基準に則り実施します。また、「定期診断」とは弊社からご案内を行い、お客様のお申込みにより建物や設備の診断をするシステムです。保証対象以外のメンテナンス工事は有償となります。実際の点検・診断時期は前後することがあります。

「住まいの健康診断」を通じて、 変化する暮らしをこまめに サポートいたします。

定期診断では建物の傷みや不具合への対処方法だけでなく、ご家族の将来を考えた提案など、長期にわたってより快適にお住まいいただくためのアドバイスをしています。

定期診断箇所の概要

診断は独自のマニュアルに基づき、チェックシートに添って不具合状況を確認します。

内装

室内の雨漏れや、開口部の開閉等を確認します。

サンタリー・トイレ

設備の状態から、漏水の発生がないかなどを確認します。

浴室

浴室の床や壁、浴槽、水栓の劣化、換気扇の作動などを確認します。

キッチン

キッチン本体に加え、換気扇の作動や収納扉の開閉も確認します。

ガス・水道・電気

漏水などを確認し、状況に応じて専門業者の手配をご提案します。

給湯器・排水桝

ガス、石油、エコキュートなど、種類別に作動を確認します。

床下

点検口から床下にもぐり、腐朽やシロアリ被害を目視で確認。給排水管からの漏水も確認します。

屋根まわり

屋根本体の劣化を確認するほか、庇や軒樋など周辺部位も確認します。

バルコニー

漏水につながる現象や手すりの安全性を確認します。

外壁

外壁の種類に合わせて、ルーペや触診で目地や下地を細かく確認します。

開口部

雨戸やシャッターの破損や作動を確認します。

玄関まわり

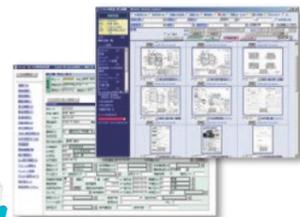
ドア本体はもちろん、土間や天板、軒天も確認対象となります。

基礎

地盤が傾いていないか、構造上に有害なクラックが発生していないか確認します。

住まいのカルテをしっかりと管理し、適切なサポートに活かします。

設計図面や使用部材、修繕履歴等は、邸ごとにすべて記録し保存。メンテナンス時の貴重な情報になります。



健康診断を医師が行うように、 住まいも“プロの目”で診断します。

住宅診断は、誰にでもできるわけではありません。セキスイハイムを熟知した「ホームドクター」*が、お客様ご自身では気付かない細部まで、プロの視点から診断します。

*「ホームドクター」は定期診断を行う担当者の本カタログ上での呼称であり、職種名ではありません。

専門トレーニング
を受けた
担当者

診断内容は
邸ごとに
一元管理

邸別の報告書で
丁寧に結果を
ご報告



定期チェックは、長期優良住宅の認定条件です。

国の定める「長期優良住宅」の認定を受けた住宅は税制やローン金利などの優遇対象となりますが、認定の基準の一つに挙げられているのが、「建築時から定期的な点検・補修等に関する計画を策定していること」。計画に従ってメンテナンスを行わない場合、最悪のケースでは認定の取り消しにより優遇措置の返還を求められることがあるのでご注意ください。



優良ストック住宅
「スムストック」に認定されるには、
3つの条件が必要です。

1. 住宅履歴
住宅履歴データベースを保有していること

2. 長期点検・補修制度
50年以上のメンテナンスプログラムを備えていること

3. 耐震性能
新耐震基準レベルの耐震性能を保有していること

ご入居後の定期点検やメンテナンスは、セキスイファミエスがお手伝いします。

建物のお困りごと以外に、こんなご相談も承ります。

最近足腰が弱って、
2階への昇り降り
が大変...



加齢に配慮したバリアフリーメニューも充実しています。

そろそろ
二世帯同居
にしたいな



両世帯のご意見を汲んだ増改築プランをご提案します。

子どもが独立。
住替えも
考えています



減築リフォームや住替えに伴うご自宅の売却もしっかりサポート。

住まいには、いつ、どんな お手入れやメンテナンスが 必要になるでしょう？

住まいのメンテナンス時期と主な内容をあらかじめ把握しておけば、メンテナンスが必要な時になって急に慌てることもありません。まずは、建物全体にいつ・どのような対応が必要になるのか、代表的な例をご確認ください。



屋根まわり

フラット屋根系

● **ボルト有折版**
(1983年以前に建てられた家)
素材保護のための塗り替え
7年～10年ごと

● **ボルトレス折版**
(1983年以降に建てられた家)
素材保護のための塗り替え
10年～15年ごと

● **ステンレス折版**
診断時に確認



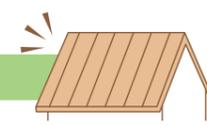
勾配屋根系

● **セメント瓦**
美観上の塗り替え **10年～15年ごと**、葺き替え **30年～**

● **金属瓦**
美観上・素材保護のための塗り替え **10年～15年ごと**
鋼板屋根の葺き替え **30年～**

● **スレート瓦**
美観上の塗り替え **10年～15年ごと**、葺き替え **30年～**

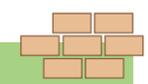
● **長尺鋼板瓦(プレーゲル)**
葺き替え **20年～**



外 壁

● **外壁パネル(タイル除く)**
塗り替え **10年～20年ごと**

● **外壁目地**
10年目から診断した上で問題があれば補修。
目地交換などは外壁塗装と同時に実施。



バルコニーまわり

● **排水口**
落ち葉やゴミなど詰まり具合の点検を実施。

● **床 部**
泥や付着物の処理を行い、必要に応じて部分補修(コーキング)を実施。
外壁塗装する場合は同時に実施。

● **防水シート**
防水シートの重ね張り **15年ごと**

● **手すり格子**
スチール仕様は**7年～10年ごと**に塗装。
20年以降アルミ製へ交換。



外部建具

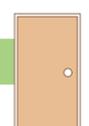
● **サッシ**
戸車の交換 **10年ごと**(プラスチック製戸車)

● **網 戸**
戸車の交換や網の張り替えを実施。

● **雨 戸**
美観上の塗り替えは外壁塗装と同時に実施。

● **シャッター**
美観上の塗り替えは外壁塗装と同時に実施。

● **玄関ドア**
ドアクローザーの交換 **10年ごと**



設 備

● **キッチン設備**
部品交換 **10年ごと**、取り替え **15年～**

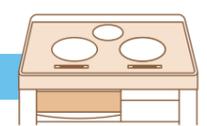
● **給湯器**
部品交換 **5年ごと**、取り替え **10年～**

● **トイレ**
部品交換 **5年ごと**、取り替え **20年～**

● **浴室**
部品交換 **5年ごと**、取り替え **20年～**

● **洗面**
部品交換 **5年ごと**、取り替え **20年～**

● **空調機器(全般)、換気設備、照明器具**
部品交換 **5年ごと**、取り替え **10年～**



※メンテナンス時期についてはあくまでも目安であり、建築時期、周辺環境、建物タイプにより異なります。

適切な時期に必要な場所を。住まいを末長く サポートするメンテナンススケジュール。

対象部位		建築経過年数									
		初回	1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	
定期点検● / 定期診断○		●	●	●	○	○	○	○	○	○	
建物		メンテナンススケジュール									
構造	基礎・構造体	○				○	5年ごとの定期診断で確認します。	○		○	
屋根	勾配屋根材	セメント瓦(ブルック)				再塗装★	(建築時期により異なります)			葺き替え★	
		スレート瓦・金属瓦				再塗装★	(建築時期により異なります)			葺き替え★	
		陶器瓦								葺き替え★	
		長尺鋼板瓦(プレーゲル)						葺き替え★			
	ルーフィング									張替え★	
	陸屋根材	塩ビ鋼板折版 塩ビ鋼板庇				再塗装★		再塗装★			交換★
		ステンレス鋼板折版	○				5年ごとの定期診断で確認します。				○
		防水シート				張替え又は重ね張り★	(建築時期により異なります)		張替え又は重ね張り★	(建築時期により異なります)	
		アルミ製庇				再塗装★	(部材により異なります)			再塗装★	(部材により異なります)
	外壁	外壁材	アルミ 下地塗装仕上げ			再塗装★		再塗装★			再塗装★
シンセライト(SFCボード) 下地塗装仕上げ					再塗装★	(建築時期により異なります)		再塗装★	(建築時期により異なります)		
タイル仕上げ				洗浄★					洗浄★		
乾式目地材									交換★		
バルコニー	床防水材	塩ビ鋼板			再塗装★		再塗装★			交換★	
		ステンレス鋼板	○			5年ごとの定期診断で確認します。				○	
	防水シート				張替え又は重ね張り★	(建築時期により異なります)		張替え又は重ね張り★	(建築時期により異なります)		
床仕上材				美観上張替え					美観上張替え		
開口	開口部品(戸車・クローザー)				部品交換		部品交換			部品交換	
	開口付帯(雨戸・シャッター)				再塗装★					交換★	
共通	各部コーキング(防水充填材) ※隠蔽部を除く				コーキング打替え★					コーキング打替え★	
設備	排水管		洗浄		洗浄		洗浄		洗浄		
防蟻	防蟻処理				再防蟻処理		再防蟻処理		再防蟻処理		

※こちらはメンテナンススケジュールの一例です。建築時期や立地条件により「塗り替え」や「交換」に最適な時期は異なる場合があります。設備類についても使用頻度やお手入れ状況などで「交換」の時期が異なる場合があります。タイル目地のメンテナンスサイクルにつきましては30年前後の目安となります。注)★印のメンテナンスは足場設置が必要となります。

対象部位		建築経過年数										
		初回	1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年		
定期点検● / 定期診断○		●	●	●	○	○	○	○	○	○		
設備		メンテナンススケジュール										
キッチン	本体・浄水器・ガスコンロ IH・レンジフード				部品交換		部品交換		交換		部品交換	部品交換
浴室	本体・扉・照明・鏡				部品交換		部品交換		交換		部品交換	部品交換
	換気扇				部品交換		交換		部品交換		交換	部品交換
洗面	本体・水栓・鏡				部品交換		部品交換		交換		部品交換	部品交換
トイレ	便器・タンク				部品交換		部品交換		交換		部品交換	部品交換
	温水洗浄便座				部品交換		交換		部品交換		交換	部品交換
給水器具	混合水栓				部品交換		交換		部品交換		交換	部品交換
	給湯器				部品交換		交換		部品交換		交換	部品交換
	冷暖房設備				部品交換		交換		部品交換		交換	部品交換
	照明器具				部品交換		交換		部品交換		交換	部品交換
	太陽光発電システム				売電ターミナル交換		パワーコン交換		売電ターミナル交換			システム交換

内装		メンテナンススケジュール		
壁クロス・天井クロス		補修・張替え	補修・張替え	補修・張替え
畳		表替え	表替え	表替え
フローリング		部分補修	張替え	部分補修
カーペット・クッションフロア		張替え	張替え	張替え
襖・障子		張替え	張替え	張替え
室内建具		部品交換	部品交換	部品交換

これらの工事内容はプログラム発行時点の技術による内容を記載しており、メンテナンスサイクルは新築時と同程度の仕様で再塗装、交換などを行ったと仮定したものです。

＜その他ご注意事項＞

①本「メンテナンススケジュール」は、足場の設置などを考慮し、屋根、外壁の塗装やコーキング工事などをできる限り同時に行えるように設定しています。従って各部のメンテナンス目安が「お手入れ読本」の記載内容と異なる場合があります。また、立地条件や使用頻度およびお手入れ状況などにより、前後することがあります。メンテナンス、交換などの詳細は、それぞれの定期点検／診断にて最終的に判断してご案内いたします。②「お手入れ読本(住まいの健康診断)」、「取扱説明書」は大切に保管してください。お客様ご自身でできる日常のお手入れ、消耗品の交換、困った時の対応などが記載されています。早め早めのごまめなお手入れはメンテナンス時期を延ばすことにも繋がります。是非、実践してください。③少量の水漏れ・異音・異臭・作動の状況など少しでも異常を感じた際は、そのままにせずセキスイファミエスへご相談ください。④「設備メンテナンス」、「内装メンテナンス」は使い方、暮らし方によって大きく左右されます。本スケジュールは一般的な目安を表示しております。⑤ホームエレベーター、浄化槽は法律によって維持管理が義務づけられています。維持管理契約を結び、保守点検を行ってください。⑥各部位には保証期間があります。保証期間満了後もセキスイファミエスがサポートいたします(メンテナンス費用は有償でのご対応となります)。詳しくは、保証書をご覧ください。セキスイファミエスへお問い合わせください。

10年～20年目の主なメンテナンス

※建物タイプや形状により異なります。

屋根まわり

✓ 下地保護のための塗り替えが必要

屋根は普段はお手入れをする必要はありませんが、定期的な塗り替えは必須です。セメント瓦やスレート瓦・金属瓦は15年前後、塩ビ鋼板は8～12年が目安。鋼板は鉄ですから、放っておくとサビが出て、下地が傷んでしまうこともあります。庇や軒天も、同じタイミングで塗装を行います。

外壁

✓ 傷みを放置せず早めの塗装を

塗り替えの適切な時期を逃すと下地まで劣化が進み、せっかく塗装しても長持ちしません。良好な状態をより長く維持する秘訣は、下地が傷む前の早い段階で塗り替えを行うことです。セキスイファミエスは定期診断時に外壁の状態を確認し、最適な塗装の時期をご案内いたします。



バルコニーまわり

✓ 防水シートは15年目頃がお手入れの目安

バルコニーは、床仕上げ材とその下の防水層の2層構造でできています。床仕上げ材が傷んでも防水層があるので雨漏りはしませんが、その防水シートも劣化が進むので、診断を行った上で張り替えをおすすめします。なお、床仕上げ材も美観が気になる場合は交換をおすすめします。



開口

✓ サッシ部品や雨戸、シャッターの取り換えを

戸車やクローザーなどのサッシ部品は10年前後が交換タイミング。その際に、サッシを断熱性や防犯性の高い最新仕様へ。また、雨戸の表面の経年変化が目立つ場合は塗装を行います。

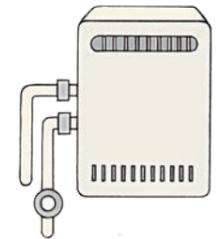


※建物タイプや形状により異なります。

設備

✓ 給湯や冷暖房設備の交換を

設備の耐用年数はメーカーによって異なりますが、年数を過ぎて使用していると、思わぬ事故につながる危険があります。また、設備の仕様も年々グレードアップしますので、最新式にお取替えいただいたほうが、光熱費などの節約にもなります。



10年を目安に交換が必要な設備

浴室換気扇・給湯器・トイレ用換気扇(パイプファン)・冷暖房設備・照明器具など

✓ キッチンやお風呂の使い勝手はいかがですか?

水まわり設備そのものは、この時期はまだ交換を検討する必要はありません。劣化してくる部品もありますので、不具合が気になったらすぐにセキスイファミエスまでお問い合わせください。



内装

✓ 床や壁の傷や汚れが気になったら

新築から10年ほどたつと、お子様が小さな頃につけてしまった傷や落書きあとがそのまま残っていたり、ご家族の趣味が変わって模様替えをしたくなったり、インテリアにも手を入れたい時期。床材や壁紙を張り替えて、美観を取り戻すとともに気分も新たにしてみたいはいかがでしょうか。



その他

✓ 防蟻保証は10年間。その後は再処理を

木質系のツーユーシリーズではすべての住宅に、鉄骨系のハイムシリーズでは任意で、シロアリ対策である『防蟻処理』を建築時に施工しています。初期保証は10年間。以降は、再処理工事のたびに5年間の保証となります。

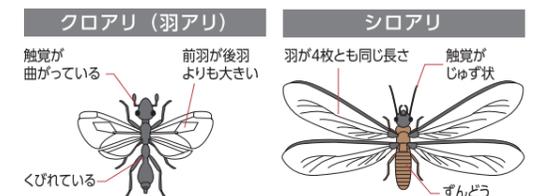
※施工した建物より保証期間内にシロアリが発生した場合、無料で駆除処理を実施します。
※万が一シロアリによる損害が生じ、修復が必要な場合、限度額の範囲内で修復費をお支払いします。
※その他補償内容等については営業担当にお問い合わせください。

シロアリの被害例



シロアリの見分け方

触覚の形状、色、羽の形、胸と腹のくびれなど、特徴の違いを把握しましょう。



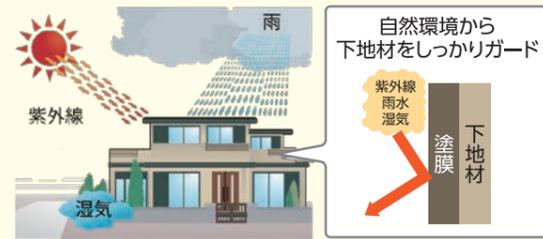
10年～20年目のおすすりリフォーム

※建物タイプや形状により異なります。

屋根・外壁

☑ 再塗装で外壁をリフレッシュ

塗装は、住まいの美観だけでなく建物を保護する役割があります。太陽からの紫外線、雨水、湿気などの自然環境から、外壁や屋根の下地材を守っていますので、最適な時期に再塗装が必要です。



☑ メンテナンスが軽減できるタイル外壁をご検討ください

定期的な塗り替えが必要な塗装外壁に比べ、タイル外壁はメンテナンスの負担を抑えられることがメリット。たとえば20年以上経過しても、タイルの汚れを洗浄するだけで美観を維持*。将来を考えて、タイル外壁への交換もご検討ください。

※ガスケット(目地)は劣化時の交換が必要になります。



バルコニーまわり

☑ バルコニーの防水補強に防水シートを重ね貼り

防水シートが破れてからでは、雨漏りの心配があるうえ工事も大掛かりになってしまいます。そうなる前に、古くなった既存の防水シートの上から新しいシートを重ね貼りしましょう。貼り替えに比べて短い工期で、防水機能を強化することができます。

開口

☑ サッシ交換で窓の断熱性をアップ

熱の出入りが最も多い窓こそ、住まいを快適にするキーアイテム。断熱性能に優れたサッシに交換すれば、快適な室温、結露や騒音の減少、そして省エネな暮らしを実現します。



アルミ樹脂複合サッシ (遮熱高断熱ペアガラス)

優れた耐久性と断熱性、遮音性も発揮。結露しにくく、カビの発生も抑えます。

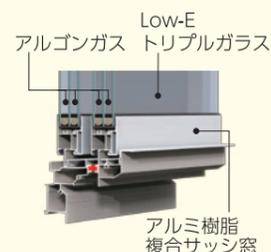
※仕様の詳細は画像と異なる場合があります。



高断熱アルミ樹脂複合サッシ (遮熱高断熱トリプルガラス)

3枚ガラスの複層構造。居室内の断熱気密性や遮音性、省エネ性をハイレベルで実現。

※仕様の詳細は画像と異なる場合があります。



※建物タイプや形状により異なります。

設備

☑ 省エネで環境にも家計にも優しい「エコキュート」

エコキュートはヒートポンプで大気中の熱を汲み上げることにより、電気エネルギーの3倍以上の熱エネルギーを得ることができます。

※主に深夜電力でお湯を沸かしますが、お湯の使用量によっては昼の時間帯も沸かせます。



☑ 少ないガス量で効率よくお湯を沸かす「エコジョーズ」

エコジョーズは、少ないガス量でお湯を沸かす省エネ性の高い給湯器です。今まで使わずに捨てられていた排気熱を有効に再利用し、効率良くお湯を沸かすことができます。ガス給湯器は使う分だけ沸かす瞬間式のため、放熱ロスやお湯が余るといったムダがありません。お湯切れの心配もなくパワフルに給湯するので、使いたい時にいつでも快適に使えます。



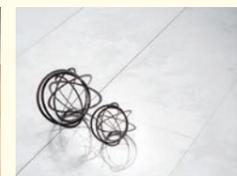
内装

☑ 床材・壁紙を貼り替えて気分を一新しましょう

フローリングの傷、壁紙の変色など、時の経過とともに老朽化は否めません。床材、壁紙を貼り替えるだけで気分は一新。無垢材のフローリングや床暖房を設置することも可能です。



フローリング



大理石調フローリング



タイルカーペット



タイル

20年～30年目の主なメンテナンス

※建物タイプや形状により異なります。

屋根まわり

✓ 再塗装だけでなく、屋根材のリニューアルもご検討を

屋根材の状態によっては、再塗装だけでなくリニューアルをおすすめしています。勾配屋根にはセメント系屋根材や金属系屋根材等、フラット屋根には金属系屋根材が使われており、屋根材の違いによって工法が異なりますので、お客様のお住まいごとに最適なリニューアルプランをご提案いたします。



外壁

✓ 目地にも気を配りましょう

診断時問題があると判断した場合は、外壁目地を補修します。もし20年目で2度目の再塗装を行うのであれば、同じタイミングで目地の交換も実施するのがよいでしょう。

バルコニーまわり

✓ 手すり格子の交換を

バルコニーの手すり壁は、外壁と同じように雨水によるシミや、カビ・コケなどがつきやすいところです。手すりがスチール製の場合、錆がひどくなると安全上の問題にもつながりかねません。7～10年おきに再塗装を行いますが、20年を経過したらアルミ製へ交換するのがよいでしょう。鋼製バルコニーの場合も、リニューアルをご検討ください。



✓ バルコニーの床仕上げ材は傷んでいませんか?

タイル板が破損した場合、破片でケガをしたり、バルコニーの下地を傷つける恐れがありますので、すぐに破損部分を除去し、新しい床材にリニューアルを。樹脂タイプの場合は美観上、気になりだしたらお取替えをご検討ください。

✓ 防水シートの貼り替え、重ね貼り

防水シートの劣化は雨漏りなどの原因になりますので、定期的に貼り替えや重ね貼りを。点検はセキスイファミエスにお任せください。

開口

✓ 木製ドアの劣化が気になるなら

木製ドアは日頃からこまめにお手入れをすることで重厚感や味わい深さが出てきます。しかし、玄関ドアは住まいの顔。汚れや傷みがひどくなり美観上気になる場合は、ドア本体を交換することをおすすめします。(断熱性や防犯性に優れたドアもございます。)



※建物タイプや形状により異なります。

設備

✓ 水まわり全体を見直す時期です

キッチンや浴室などの水まわり機器は、一般的に20年が交換タイミングと言われています。部分的な修理で済ませる場合もありますが、最新機器は水道光熱費が以前のものと比べて少なく済みます。20年を過ぎたら一度機器類の交換や水まわり全体のリニューアルをご検討ください。



〈設備のリニューアル例〉



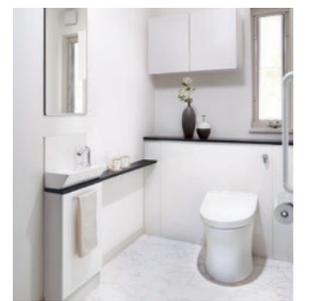
丈夫で使いやすいシステムキッチン



体への負担が少ない加齢配慮のバスルーム



家事もはかどるサニタリー



広々清潔なトイレ

詳細はP.19へ

内装

✓ 内装のお手入れに加えて…

メンテナンスという視点だけなら、日ごろのお手入れや壁紙・床材の貼り替えを適宜行うことできれいな内装を十分維持できます。20年目を過ぎてからは、暮らし方や家族形態にも変化が出てくることでしょう。定期診断の際には、メンテナンスのお悩みに加えて間取り変更等についても是非ご相談ください。



内装の修繕だけでなく、キッチンをオープンなプランに変更して開放感あるLDKに。



20年～30年目のおすすりリフォーム

※建物タイプや形状により異なります。

外壁

磁器タイル外壁で高級感ある外観に

セキスイハイム・ツーユーホームの住宅専用開発された、リフォーム用タイル外壁は、塗り替えが不要。耐久性が高く将来的なメンテナンス費用も軽減できます。

パラペットの交換・化粧胴差の交換も同時に

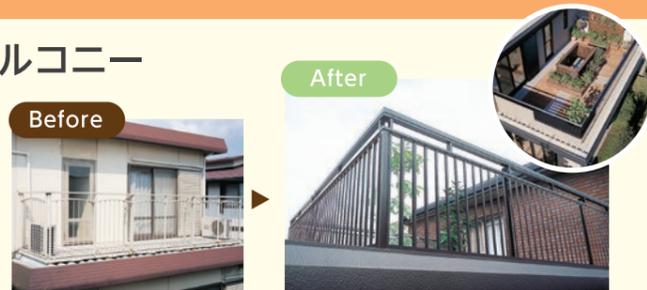
外壁のリニューアルに合わせてパラペットや化粧胴差もアルミ製のものへ交換することで、より一層美しい外観へとリニューアルすることができます。



バルコニーまわり

メンテナンスが容易なアルミ製バルコニー

スチール製の場合、錆による劣化を防止するために定期的に再塗装が必要です。軽量で丈夫なアルミ製のバルコニーに交換すると、安心して使用できる上、錆止め塗装のメンテナンスも不要です。



その他

玄関まわりの防犯性を高めましょう

現在の玄関ドアは1つのドアに2つ以上の錠が付いている2ロックが主流。最新の防犯設備が搭載されていれば、泥棒に狙われにくくなります。玄関ドア交換の工事期間はわずか一日なので、手軽にリフォームすることができます。



ディンプルキー
120億通りもの鍵違いを生み、不正な開錠を防止します。



ポケットキー
携帯器をポケットなどに入れたまま軽く揺することで、受信器のボタンのみで施錠可能です。携帯器のボタンでも施錠できます。
※アルミ製引戸、及び防火タイプでは採用不可



2ロック防犯ドア



カメラ付きインターフォン



センサーライト、防犯カメラなど

窓からの侵入対策を強化

防犯合わせガラス

2枚のガラスの間に中間膜が入っている「防犯合わせガラス」に交換することにより、ドライバーやボールによる「ガラス破り」の発生を抑制します。



面格子

アルミニウム合金押出形材の面格子。リベットで強固に取り付けるため、ネジ山がなく外から容易には外せない構造です。狙われやすい小窓からの侵入も抑制します。



※建物タイプや形状により異なります。

設備

快適で清潔なバスタイムを実現してくれるユニットバス

温かさが持続する保温仕様

時間が経っても湯温が下がりにくい高断熱浴槽。追い炊きなどの光熱費を削減できます。



お手入れをラクにするカタチ

排水口やドアまわりなど、浴室の細部まで洗いやすく汚れにくい形状にすることでお風呂掃除にかかる手間と時間を軽減できます。



※「エイジレスプラウドバス」の仕様例です。

安全で使いやすい工夫が盛り込まれた最新のシステムキッチン※

※メーカーにより仕様は異なります。



自動でお掃除するレンジフード

月一回の自動洗浄で、10年間フィルター交換が不要です。



汚れ落ちのよいシンク

セラミック系特殊コーティングでしつこい汚れも簡単きれいに。



安全で快適なIHクッキングヒーター

火を使わずに安全、パワフル。調理面が平らでお手入れも簡単。



安全性を高めたSiセンサーガスコンロ

万が一火を消し忘れても、安全機能が作動し自動で消火。

清潔で経済的、環境にもやさしい超節水トイレ

家庭の中でトイレは最も水を使う場所のひとつ。水道料金が値上げ傾向にある現在、一回の洗浄水量が少なく済む節水トイレに注目です。



壁付手すり

将来に備えて手すりを設置しておくことで安心です。

内装

使わなくなった部屋を改装して有効活用しましょう

使わなくなった子ども部屋を趣味の部屋にする、収納スペースを拡大する、など空き部屋の活用方法は無限に広がります。



使わなくなっている和室を、家族が帰省した際のゲストルーム兼将来の寝室に。



子ども部屋を趣味の空間に。



収納を拡大。

30年目以降の主なメンテナンス

※建物タイプや形状により異なります。

屋根まわり

✓ 屋根の葺き替え時期です

屋根をリニューアルする際には、下地の防水シートも合わせて交換しますので、美観向上だけでなく、住まい全体の保護につながります。軽量化と耐衝撃性に優れた屋根材への葺き替えをご検討ください。

外壁

✓ メンテナンスが軽減できる外装メニューをご検討下さい

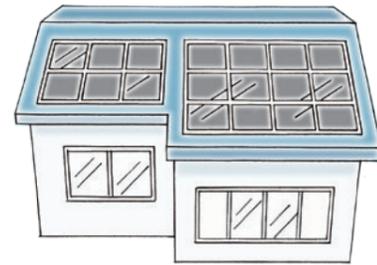
外壁塗装が2回目以降になりますと、下地材と塗料の重ね塗りによる密着性が重要です。必要に応じて専門スタッフによる調査を行い、最適な外装メニューをご提案させていただきます。



設備

✓ 太陽光発電システムの交換をおすすめします

太陽光発電システムは、設置から30年程度でパネルの発電効率が減衰してきます。ちょうど屋根の葺き替え時期と同じタイミングになりますので、合わせて最新仕様に交換されることをおすすめします。



✓ 玄関ポーチやシャッターの交換を

玄関ドアや雨戸・シャッターは、30年目が交換時期。電動シャッターや採光通風シャッターなど、最新の仕様にアップグレードしましょう。また、玄関の庇やタイルにも傷やひび、劣化が見られる場合は、玄関ポーチをまるごと交換することもお勧めです。車椅子でも利用できるアプローチにしたり、手すりを設けるなど、バリアフリーにも配慮しましょう。



30年目以降のおすすめリフォーム

※建物タイプや形状により異なります。

屋根まわり

✓ 勾配屋根のお住まいには… 軽量で丈夫な瓦に葺き替え

セメント瓦(ブルック)は厚みのある平面形状セメント瓦、スタンダードな洋風セメント瓦に葺き替え。どちらも自然石の味わいを再現し、重厚感と高級感を演出。軽量かつ耐衝撃性に優れ、地震対策にも有効です。

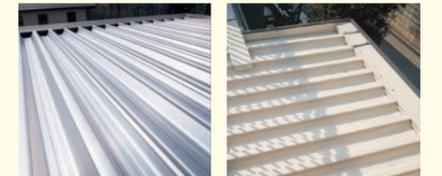


平面形状セメント瓦

洋風セメント瓦

✓ フラット屋根のお住まいには… 屋根材を最新の折版に葺き直し

錆が発生しにくいボルトレス折版に葺き直すことで、耐久性の向上だけでなく、雨音の発生も抑制します。またステンレス折版に交換することでメンテナンス費用を軽減できます。



ステンレス鋼板折版

塩ビ鋼板折版

✓ パラペットの交換、 化粧胴差の交換で美観が向上

既存のパラペットを取り外し、美しいアルミ製のパラペットに交換。同時に化粧胴差もアルミ製のものに統一することで、より一層美観アップを図ることができます。



アルミ製パラペット

アルミ製化粧胴差
(塗装外壁用)

内装

✓ 健康維持や介護への対策も必要です

健康を維持し介護を予防するためには、暮らしの器である住まいの環境を早めに整えることがとても重要です。手すりや段差解消といったバリアフリー化はもちろん、「プラス快適ファクトリー」など温熱環境に配慮したメニューも多数ご用意しています。



✓ 2人暮らしに最適なワンフロアリフォーム

お子様が独立し、ご夫婦2人暮らしになったら、ダイニングキッチンや浴室、寝室といった生活に必要な部分を1階にまとめるワンフロア化がおすすめです。



お手入れのポイントと 困ったときは

快適なお住まいを維持するためには、プロによる定期診断に加え、ご入居者様ご自身で行う毎日のお手入れが不可欠。また、トラブルの際の対応策を把握しておくことも大切です。

詳しくは「お手入れ読本」でご確認ください

こちらで紹介しているのは代表的なポイントになります。詳しい内容や手順は、お手入れ読本に記載してありますのでそちらをご覧ください。

HPからもご覧いただけます。

<https://www.sekisuiheim-owner.jp/maintenance/dokuhon/>



日々のお手入れ

■ バルコニーは排水口もお忘れなく

バルコニーの床を掃除する際は、あわせて排水口のお手入れも行いましょう。ごみが溜まるとバルコニーに雨水があふれてしまうこともあります。落ち葉除けのストレーナを外したら、向きを間違えないようはめてください。



■ 窓のお掃除と一緒に開閉確認も

窓は週に一度のハタキ掛けと月に一度の水拭きが理想的。開閉がスムーズでない場合は、レールの溝の汚れや戸車の劣化が考えられます。年に一度は潤滑剤を吹きつけておきましょう。

■ レンジフードやグリルまわり、排水口もこまめに掃除を

つい掃除を後回しにしてしまう換気扇ですが、1か月以内の汚れなら洗剤でサッと落とせるので月に一度はお掃除を。グリルの汚れは出火の原因にもなるので、特に要注意です。キッチンの排水口は週に1度、部品を外してお掃除しましょう。ぬめりがつきにくい銅製の部品もおすすめです。



■ 浴室の排水口は2か所ともお掃除を

エイジレスバスの場合、排水口は洗い場と出入口側の2か所にありますので、忘れずにお掃除しましょう。出入口側の排水口を掃除する際は、スノコ(グレーチング)下の排水口も一緒に掃除しましょう。

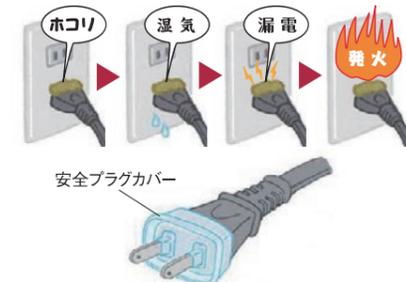


※建物タイプや形状により異なります。

■ コンセント掃除は火災防止にも

コンセント火災(トラッキング)は、プラグとコンセントの間にホコリや湿気が溜まることで起こります。長時間差し込んだままで使用すると、火災につながることも。安全プラグカバーなどで対策を行いましょう。冷蔵庫や洗濯機は特に要注意です。

コンセント火災(トラッキング)は、こうして発生します



年に数回のお手入れ・点検

■ 一年に一度は雑排水・汚水桝を点検

屋外の雑排水・汚水桝は、浴室やキッチン、洗面室の排水が流れ込むため油分や石鹸カスが附着しやすい箇所です。蓋を開けてホースなどで水を流し、排水状態を確認してください。

■ 半年に一度のワックスがけでフローリングを美しく

普段は乾拭きで十分ですが、半年おき、できれば2~3ヶ月おきにワックスがけをしましょう。ワックスが表面に膜をつくり、汚れや傷を防ぎます。傷がついてしまった場合はクレヨンタイプの補修材などを塗って直します。

※ワックス不要のフローリングもございますのでご注意ください。



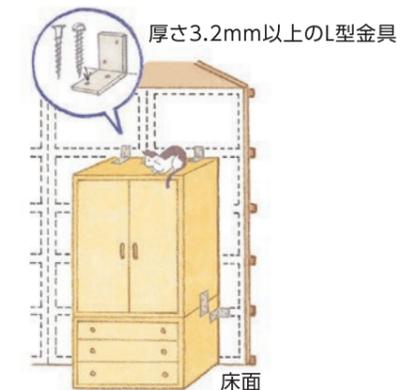
ワックスは、床に直接振りかけると板のすき間に入ってしまうので、雑巾かモップにつけて塗る。



板目に沿って、表面を軽くなでるように塗り広げる。

■ 大型家具の地震対策も万全に

本棚や食器棚などは、上部をL型金具で壁の下地材に固定すると地震などによる前倒れを防ぐことができます。ピアノや冷蔵庫などの大型家具も固定が必要ですが、ご自身でできない場合は無理せずセキスイファミエスにご相談ください。



■ 火災警報器の点検

住宅用火災警報器は電池が切れると作動しなくなります。定期的に点検ボタンを押すなどして作動確認を行ってください。未設置の方は、ファミエス担当者にご相談ください。



■ 外壁は季節ごとに水洗いを

外壁は小まめにお手入れする必要はありませんが、季節ごとにホースで水をかけながら洗車用の柔らかいブラシやスポンジでほこりや泥を洗い流します。カビやコケが生えている場合はカビ取り剤などをお使いください。外壁近くの植え込みは小まめに刈り込んだり、物を置かないようにして、普段から風通しをよくしておきましょう。

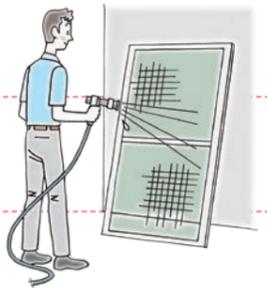


季節別のお手入れ

春
1月
2月
3月
4月
5月

ホコリや花粉を洗い流して
心地よい春風を迎え入れましょう

風が強まる春先は、土ぼこりや黄砂で窓ガラスやレールが驚くほど汚れてしまいます。また、エアコンのフィルターや本体にも汚れが蓄積。暖房を使わなくなったら、点検も兼ねてしっかりお掃除しておきましょう。



- 窓まわりのホコリ掃除**
風が強い春先は、窓も汚れがち。
- 網戸の掃除・洗浄**
ホコリを洗い流してスッキリと。
- 網戸の張り替え**
傷んだ網戸は夏前に張り替えを。
- エアコンの点検・掃除**
暑くなる前に点検＆お掃除を。

夏
6月
7月
8月

こまめな湿気対策でカビやにおいをスッキリ

油断しているとすぐカビが発生する梅雨時期。湿気がこもりやすい浴室や押入・下駄箱などの収納は、いつも以上にカビ予防を心がけましょう。また、夏場はダニの繁殖期。効果的な駆除法でダニ退治も欠かさずに。

梅雨や台風前は雨水桝をきれいに

梅雨時期や台風の季節は、雨水桝に砂や泥、落ち葉などのごみが溜まりやすくなります。大量に溜まると排水不良の原因にもなりますので、シーズン前には蓋を開けてゴミばさみなどでごみを取り除いておきましょう。



- 浴室排水口の掃除**
徹底掃除で詰まりや悪臭を予防。
- キッチン排水口の掃除**
排水口も排水管もスッキリと。
- 玄関ドアクローザーの調整**
夏は閉まる速度が速くなります。
〔お手入れ読本〕参照
- 浴槽・シャワーの掃除**
ピカピカお風呂で気持ちよく。

秋
9月
10月
11月

秋晴れの日はお掃除に最適!
台風に向けて外回りのメンテナンスも

湿気の少ない秋は、フローリングなど木部のお手入れに最適な季節。台風シーズンの前には雨戸やシャッターの開閉やバルコニーの排水をチェックし、万が一に備えましょう。



- 雨戸・シャッターのメンテナンス**
台風シーズンに備えて点検を。
- バルコニーの掃除**
台風前に床や排水口をキレイに。
- フローリングのワックスがけ**
湿気の少ない秋晴れの日が最適。
- 照明器具のお手入れ**
秋の夜長を迎える前にキレイに。
- エアコンの点検・掃除**
春同様、シーズン前に点検を。
- トイレの徹底掃除**
年に一度、臭いの元を徹底掃除。
- 障子の張り替え**
時間があるときにお早めに。
〔お手入れ読本〕参照

冬
12月

普段手の届かない場所はこの時期に。
冬場の結露対策もお忘れなく

大掃除のある冬場は、レンジ周りや換気扇など普段念入りにお手入れできない箇所を集中的に片付けましょう。冬の大敵・結露が発生したら、スクイージーなどで朝のうちにこまめに拭き取りましょう。



- レンジまわりの掃除**
たまった油汚れは暮れのうちに。
- キッチン換気扇の掃除**
年に一度は分解してお掃除を。
- 玄関（ドア・たたき）の掃除**
お正月前はちょっと念入りに。
- 和室（畳・白木）の掃除**
キレイな和室で清々しい新年を。
- カーテンの洗濯**
年に一度は洗ってキレイに。
- 玄関ドアクローザーの調整**
冬は閉まる速度が遅くなります。
〔お手入れ読本〕参照
- 結露対策**
換気・通気で結露を防止。

※建物タイプや形状により異なります。

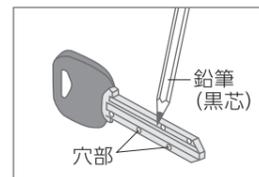
こんなときには・・・

■ 雨樋から雨水が溢れてきたら

雨水の溢れは、軒樋の落とし口付近に落ち葉やごみが溜まって起こります。軒カバーを外し、軒樋に溜まったゴミや落ち葉を取り除く必要があります。雨樋は高い位置にありますので、ご自身で無理せずセキスイファミエスにご連絡ください。

■ 玄関ドアの調子が悪い時は

開閉時にキーキーという音がする場合は、蝶番の心棒にシリコン系潤滑剤を差してください。閉まりが悪い場合はラッチボルトに差してください。鍵がスムーズに回らない場合は鍵を鉛筆でなぞるように黒く塗り、数回抜き差ししてください。



■ ガラスの破損やシャッターの故障はすぐに連絡を

窓ガラスが割れたり、電動シャッターが動かなくなったら、早急にセキスイファミエスへご連絡ください。シャッターの開閉が必要な場合は手動で行うことができますので、取扱説明書をご確認ください。

■ 食器洗い乾燥機などが故障したら

使用年月が経過すると、IH調理器や食器洗い乾燥機などのキッチン設備にも不備が出始めます。少しでも「おかしいな」と感じたり、リモコンの故障表示が点灯する場合は、取扱説明書を確認するかセキスイファミエスへご相談ください。

※特定保守製品(ビルトイン食器洗い機・浴室用電気乾燥機・石油給湯器等)は安全に使用するための目安(設計標準使用期間)が設けられています。所有者登録を行い、必要な点検を受けましょう。

■ トイレのトラブルが発生したら

レバーを回しても水が出ない

【原因】チェーンが切れたり、外れたりしている
▶タンクのふたを外し、チェーンを繋ぎ直す。

止水栓から水漏れる

【原因】止水栓の裏側にある袋ナットのゆるみ
▶止水栓のバルブを閉め、裏側にある袋ナットを水漏れが止まるまでレンチなどで締める。

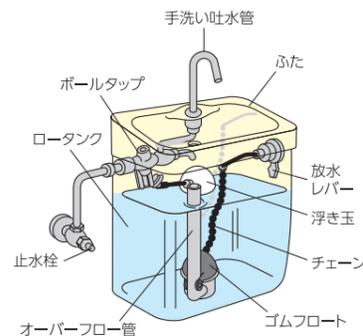
水が止まらない

【原因1】レバーの作動不良
▶接続部に防錆剤を吹き付けてから動かしてみる。

【原因2】チェーンのからみ
▶からんだチェーンを元に戻す。

【原因3】ゴムフロートの外れ
▶ゴムフロートをきちんと取り付ける。

【原因4】ゴムフロートの摩耗や破損
▶新しいゴムフロートを取り寄せ、交換する。



■ 隠れた水漏れにご注意を

水道料金が極端に増えているときは、水漏れが考えられます。家の水栓をすべて締めた状態で水道メーターを確認し、もしパイロットや針が回っていたら、セキスイファミエスか水道局にご連絡ください。

■ 給湯器やエアコンの調子が悪くなったら

まずは機器の取扱説明書を読みながら、不具合原因の点検と処置を行ってください。それでも原因や対策がわからない場合は、メーカーや品番をお確かめの上、セキスイファミエスへご連絡を。場合によっては修理するよりも交換のほうが経済的な場合もあります。

■ シロアリの疑いは早めに対処

シロアリは人の目につきにくい場所から侵入するため発見が遅れがちになります。万が一シロアリの疑いがある場合はセキスイファミエスへご連絡をお願いします。

さらに詳しいお手入れ情報は、 オーナーサポートWEBサイトへ



新築年を入力して、我が家に
最適なお手入れ情報が探せます。

建物タイプと築年数別の「お手入れ読本」を
ダウンロードしていただけます。



<https://www.sekisuiheim-owner.jp/maintenance/dokuhon/>



部位別のメンテナンス方法を
動画でわかりやすくご紹介。

サッシの建付けの確認や戸車の調整など、
初めてではわかりにくいメンテナンスを
動画やイラストでご紹介しています。



<https://www.sekisuiheim-owner.jp/maintenance/>

純正の住宅部品を
お求めいただけます。

住宅部品やお手入れ用の便利アイテム等
を、カタログ通販またはオンラインでお
求めいただけます。



<https://www.sekisuiheim-owner.jp/support/partscatalog/>

地震・停電が起こったときは

地震などで急な停電が起こっても、太陽光発電システムを搭載しているご家庭では引き続き電気を使うことができます。また、停電で止まった設備機器は、停電終了とともに復旧させる必要が。いざというときに慌てないよう、あらかじめ手順などを確認しておきましょう。

発生時の機器の取り扱いや
その後の点検については、
下記ページもご覧ください。



<https://www.sekisuiheim-owner.jp/saigai/>

詳しくは「セーフティガイド」または
各機器の取扱説明書をご確認ください。

細かな操作方法や手順を記載した
専用パンフレットがございます。
あわせてご確認ください。



HPでもご案内しています。

<https://www.sekisuiheim-owner.jp/saigai/>

万が一に
備えて……

オーナー様専用の保険をご用意しています。

セキスイハイムでは、建物だけではなく家財のことも考えた総合的な特別プランをご用意しています。ご希望の方は担当者までお問い合わせください。

Point 1
日常リスクもカバー

Point 2
家財も補償対象

Point 3
地震による火災も

