

161107 戸建住宅も維持管理費用の準備を

11月に入り秋晴れの日が多く朝晩の冷え込みも一段と感じ、冬を迎える前の季節となりました。

さて、住宅の適切な維持管理費についてどのようにお考えでしょうか？

2009年9月から新築10年の瑕疵担保責任が義務となりましたが、既に7年経過しました。

最近「良い家を建てて長く安心して快適に住む」のは当たり前になり、平成になってからの住宅は、新築後10年前後では住宅瑕疵担保保証対象の瑕疵を除いては、性能も上がり経年劣化はほとんど見られず、設備機器の更新が主な維持管理になっています。

しかし築20年近くなると着実に経年劣化も認められ、修繕やリフォームが必要な部分が出てきます。

又20年経過するとライフステージ、スタイルも変わる時期になり、順調に動いていた電化製品が15年を超えると突然故障したりします。

私事ですが、築15年ごろから風呂場・洗面所の水漏れに始まり、ベランダの防水が切れて室内に雨漏れがみられ、その都度修繕や簡単なリフォームを実施しましたが、築20年目には外壁タイルの目地が緩み、タイルが落下しました。

費用の点で先送りしていましたが、これをきっかけに思い腰を上げて外壁の補修を含めた全面塗装をいたしました。

費用はその都度手持ちの貯金や保険を崩し調達しましたが、住宅の維持管理費を目的に貯金をしていたのではないため、足場を組んだ外壁全面塗装の費用は、予定外の出費に四苦八苦するとともに、病気等で思わぬ出費が無いことを祈っていました。

アットホーム(株)様調べの一戸建て修繕の実態調査によると、平均築年数35.8年間に使った自宅修繕費は平均556万円(年平均すると年平均15万円)、築45～50年では600～750万円(年平均15万円)でした。

回答者495名の内49名(約1割)が修繕費の積立を実施、毎月積み立てるべきと回答は、過半の53.5%でした。

私は教育資金を貯蓄していましたが、生涯の3大資金のあと二つ 住宅資金と老後資金の計画を若い時から持つことが必要と痛感しました。

是非とも「思い立ったら吉日」修繕費用準備の未だの方は、戸建住宅も修繕積立を貯金、なり、保険なり信託で準備されることをお勧め申し上げます。

大切な家に安心して快適に住み続け世代を超えて住み継ぐことのできる住宅は、不動産としても価値が評価されます。

併せて 日頃の点検や維持管理を積み重ね「登録住宅いえかるて」に記録を残していきましょう。

- ※ 維持保全計画、点検の実施についてご質問、ご不明の点は、事務局までお問合せ下さい。
- ※ お住まいのご質問や相談は電話かメールでお寄せ下さい。
- ※ 当支援センターのブログも是非ご覧下さい。 <http://hwskouhou.blog81.fc2.com/>
- ※ 空き家や留守宅について管理や活用のご相談お待ち申し上げます。
- ※ 「住宅所有者 ID」をお忘れの方や、不明の方は info@holsc.or.jp へメールでお問い合わせをお願い申し上げます。
登録住宅の説明はHP「 <http://www.holsc.or.jp> 」をご覧ください。
- ※ 「登録住宅いえかるて」についてご質問や資料をご希望の方、「担当の点検登録店」がご不明の方は info@holsc.or.jp へメールをお願い致します。
- ※ 自治会や子供会等へ住まいの出前講座をお受けしています。イベント企画にご利用下さい。
- ※ このメールマガジンをご希望、又は不要の場合は、 info@holsc.or.jp へご連絡をお願い致します。

+++++

一般社団法人 住宅長期支援センター

<http://www.holsc.or.jp>

TEL : 06-6941-8336 FAX : 06-6941-8337

〒540-0012 大阪府中央区谷町 1-7-4 MF 天満橋ビル 5 階

+++++