

〇〇さま

この度は住まいと暮らしの健康診断をご依頼いただきましてありがとうございます。

先日お住まいのマンションを拝見させていただきましたが、築 26 年とは思えないくらいエントランスも共有部分もきれいでした。大規模修繕の2回目が予定されている段階ということで、マンション全体も管理が行き届いているように感じられました。

お住まいの中はマンションならではの収納問題などありますが、工夫して暮らしを楽しまれているのが伝わりました。お子様が独立されて空いているお部屋があり、現在の間取りとご夫婦のライフスタイルが合わなくなっているとのこと、使い方の難しいスペースがあるようにも見受けられました。

築年数からすると設備機器や内装材などの老朽化は年々進んでおります。修繕管理をしながらこれからも安心して暮らせる「健康な住まいと暮らしやすさ」を目指したリフォーム計画について、処方箋としてアドバイスをお伝えいたします。今後の住まいの管理と快適な暮らしのお役に立てれば幸いです。

#### ❖ 住まいの健康診断 処方箋

##### 設備機器の老朽化について

築年数が 26 年経過しておりますので、水回りの設備機器(キッチン・トイレ・洗面台・浴槽)の交換時期になっております。配管も老朽化しますので一緒に交換しておかれると集合住宅では特に今後安心です。

設備機器は各メーカーとも年々デザインだけでなくお手入れのしやすさなどの機能面が向上しております。

発注してから1か月程度かかるものもございます。ショールームを見学して方向性を決めてからのお見積りとなりますので、まずはリフォーム計画のはじめにご家族でショールーム見学に行かれるのも良いと思います。

設備機器交換のタイミングで内装も貼り替えをされることをお勧めいたします。

##### 家具について

婚礼ダンスが和室の中で場所をとっています。リビングのすぐ横にある便利な和室が物置部屋となっています。洋室をご夫婦それぞれの部屋としてご使用の場合は、部屋についているクローゼットを主に使い、婚礼ダンスを手放すことも視野にいれられると、和室を広く多目的に使うことができます。ご両親やお子様の一時滞在部屋として、奥様のご趣味の着物の着付け場所としてなど一部屋フリースペースがあると何かと便利です。

また、長年ご使用になられた 3 人掛けソファを少しコンパクトなサイズにされることでリビングが広くなり動線にゆとりができます。

リフォームのタイミングで食器棚やテレビボードを作りつけることができます。梁と梁の間に隙間なく作れたり、必要な大きさに作ることができます。壁や天井に固定するので耐震面も安全になります。

これから 30 年住まうことを考えて一部買い替えなどもご検討されてはいかがでしょうか。

## 内装インテリアについて

壁紙は汚れや部分的にはがれたりと老朽化が目立ちました。壁紙はこれまで一度も貼り替えをされていないので、ちょうど貼り替え時期と思われます。

床フローリングも一部キズや窓下の日焼けしている箇所もありました。床材は既存のフローリングの上に貼れるデザイン性の高くお掃除の楽なフロアタイルもございます。床は面積が広いいため色や素材感を変えるとインテリアの印象が大きく変わります。

カーテンも日焼けをしていました。窓装飾を変えるだけでもお部屋の中がパッと明るくなりますよ。

## 照明・配線について

照明はこれまでは1部屋1灯の形が多かったのですが今は多灯使いが主流。時間帯や使い方に合わせて色を変えることもできます。お住まいすべての電球がLEDになっているか確認されても良いですね。LEDは長時間電球の交換も不要で省エネにもつながります。

家の中で増えているのが便利家電、キッチンでは調理家電が増えています。不足しているコンセントは壁紙を貼り替えるタイミングで増設も移設も可能です。たこ足配線にならないように、どこでどんな家電を使うか各部屋のコンセントの位置を見直してみる良いタイミングだと思います。

## ❖収納健康診断 処方箋

物では〇〇さま同様、洋服や本の収納に困っている方が多くいらっしゃいます。マンション特有の収納スペースが足りない・必要な場所に無いという理由で、あちこちに収納する「点在型」になりがちです。着替えや身支度がサッとできると気分が良いですね。また、お部屋ではキッチン収納をなんとかしたいという方が多いです。ご夫婦二人の暮らしになり食生活は変わられたと思います。食材は量より質へ、食品ストックも量が減りますし、食器も少なくともよくなったのではないのでしょうか。

リフォームは「探しやすい・取り出しやすい・収めやすい」収納の形をつくる絶好のチャンスです。

① 断捨離 今後の暮らしに必要なものを選びこれまでの持ち物をリセットする

② 種類ごとにまとめて量を把握する

③ 便利な場所と収め方とを計画する

暮らし方を変えるタイミングが快適収納生活に変える Goodタイミングです。

簡単ではございますが LDK の家具と物のレイアウト図を添付いたしますのでご参考になさってください。

今後リフォームをご計画であれば添付のリフォーム計画の目安もご参考になさってください。

これからのご家族との暮らしを考えたいうえで、今後どのようなリフォームをされるか検討される良いタイミングだと思います。ご家族でしっかり話し合って計画を立てられることをお勧めいたします。

何かご不明点などございましたら遠慮なくご連絡ください。

## リフォーム計画の目安

参考資料

### ① 修繕のためのリフォーム

今後老朽化が進む個所が水回り設備の他、内装や窓装飾や建具の建付けなどがあげられます。

キッチン・洗面台・お風呂などの設備は使用頻度が高く湿気の多い場所ですので、汚れ・不具合・使い勝手がよくないなどの理由で交換時期がやってくることを想定しておきましょう。

水回り設備のリフォームは築 15 年～25 年で行う方が大半です。丁寧に使われている場合は 40 年近く経過しても使用可能な場合もありますが、今後どこかの時点で取り替えが必要になるでしょう。

使い勝手や性能や素材は現在の設備機器が断然優れています。

水回り交換に合わせてほとんどのケースで同時にその部屋の内装もリフォームをします。

交換時に内装を傷つける場合が多く、共に老朽化しているためです。そのあたりも予測しておかれるといでしょう。

#### 小規模修繕 5 年～15 年

給湯器・エアコン・室外機などの電化製品の交換（電化製品の耐用年数は 10 年ですがあくまで目安です）

内装材（天井や壁）補修 建具の建付け調整 畳の表替え 窓装飾の交換

トイレ・洗面・浴室・キッチンの水漏れやパッキン交換などの補修

防蟻処理 外壁クラック修繕 など

#### 大規模修繕 15 年～30 年

屋根・雨樋・外壁の交換や塗装（最近メンテナンスフリー素材も多いので仕様によります）

給排水やトイレ・洗面台・浴室・キッチンなどの水回り設備交換 共に内装材の張り替え

住宅診断（インスペクション）や耐震診断を受けられる方もいらっしゃいます

### ② 快適性のためのリフォーム

50 歳以上のご家庭では家族構成やライフスタイルの変化に伴う間取り変更のご要望が多くなります。

家の老朽化と重なり設備交換と共に間取り変更などの大規模リフォームをされる方が多いのはこのためです。その際、老後を考えてバリアフリー化や手すりの設置、断熱リフォームや耐震工事を一緒にされる場合もあります。これから 20 年 30 年元気で楽しく暮らせるように快適性を求めるリフォームです。

#### 小規模リフォーム・模様替え

手すりの設置 段差解消リフォーム 押入れやクローゼットリフォーム 家具の耐震補強

断捨離 家具レイアウト変更 部屋の使い方変更 モノの配置変更 収納用品や収納家具購入

#### 大規模リフォーム

間取り変更と共に配線変更 壁面収納家具工事や大型家具（ソファ・ベッドなど）の買い替え

断熱材工事として 玄関ドア交換や窓リフォーム（暑さ・寒さはドアや窓から侵入するため）、床下断熱工事