

DIY不動産の手引き



はじめに

日頃より、当社管理物件をご愛顧いただき、誠にありがとうございます。
この「DIY不動産の手引き」はDIY不動産において、お客様にあらかじめ知っておいていただきことをまとめたものですので、必ずお読みください。

【目次】

- ① 壁・天井について
- ② 床について
- ③ キッチン設備について
- ④ お風呂・トイレ・洗面化粧台について
- ⑤ 電気設備について
- ⑥ 主な禁止事項
- ⑦ 注意事項

① 壁・天井について

●DIY不動産でできること

- ・壁や天井のクロス・塗装は、お好みの色や素材に変更することができます。
- ・押入れをクローゼットに変更したり、作り付けの家具を壁等に設置することができます。
- ・和室の襖や鴨居等を撤去して、2部屋を1部屋にすることができます。

●注意事項

- ・電気配線用のBOXを天井や壁で塞ぐことがないように、点検口を設けてください。
- ・間仕切り等を変更される場合は、電気配線等の埋設物がある場合がありますので、ご注意ください。また、火災感知器等の消防設備についても次のことが想定されますので専門業者にお問合せください。
 - ①消防設備の配線が隣接住戸とつながっている場合があります。
 - ②火災感知器等の増設や移設が必要となる場合があります。
 - ③消防設備を変更する場合は、専門業者による施工が必要となる場合があります。
- ・自動火災警報器（住宅用火災警報器を含む）について、作業を行うため外した場合には、必ず元の位置に再設置してください。

② 床について

●DIY不動産でできること

- ・既存の床の上に、お好みの色や素材の新しい床を増張り※することができます。※増張りとは、既存の床の上に新たに床材を貼ること
- ・畳をフローリングに変更することができます。

●注意事項

・床のDIYについて

集合住宅では、床の遮音性能や防振効果には配慮が必要です。そのため、床のDIYを行う際は、以下の条件をお守りください。

①、畳をフローリングにする場合

施工後のフローリングは、コンクリートスラブ 130mmにおいて L-45 以上の遮音性能を有するもの（性能が確認できるカタログ等をご提出いただきます。）とし、きしみ音の発生しない仕様としてください。

②、床材を変更する場合

新たに工作する床材については、L-45 以上の遮音性能を有するもの（性能が確認できるカタログ等をご提出いただきます。）とし、きしみ音の発生しない仕様としてください。

（参考）フローリング及び床材の遮音性能について

- ・「L-45」とは、固体音を遮断する衝撃音性能（足音など上階の衝撃音が下階で聞える大きさを示す数値）を表したものです。
L値は、数値が小さいほど高い性能を表します。

③ キッチン設備

●DIY不動産でできること

- ・流し台や水栓等を取り替えることができます。
- ・ビルトインコンロ、組込み型ガスオーブンレンジ、食器洗乾燥機浄水器等を取り付けることができます。

●注意事項

- ・キッチン設備をなくしてしまうことはできません。
- ・ガス設備について
ビルトインコンロ、組込み型ガスオーブンレンジなどのガス設備は、ガス消費量との関係で設置できない場合がありますので、事前にガス事業者等に確認をお願い致します。
また、ガス栓やガス配管の工事は、ガス事業者による施工をお願い致します。
- ・給水設備について
給湯設備の改修を行う場合は、水漏れの危険性がありますので、専門業者による施工をお願い致します。
- ・排水設備について
ディスポージャーについては、共用部の回収が必要となりますので、設置することができません。
また、排水容量に上限があるため、お選びの排水設備によっては設置できない場合があります。なお、排水設備の改修を行う場合は、水漏れの危険性がありますので、専門業者による施工をお願い致します。
- ・換気扇設備について
ガス消費量大きい設備を配置する場合、換気設備の排気能力が不足することがあります。その場合には、換気設備の改修が必要となります。
- ・電気設備について
⑤電気設備の「●注意事項」の該当する項目をお守りください。

- ・IHクッキングヒーターについて
電気容量に上限があるため、IHクッキングヒーターに変更できない場合があります。

④ お風呂・トイレ・洗面化粧台

●DIY不動産でできること

- ・お風呂については、浴槽や水栓の取替えができます。
- ・トイレについては、便器※の取替え、温水洗浄便座等を取り付けることができます。
※ロータンクの容量（洗浄水量）は、9ℓ以上必要です。
- ・洗面台については、シャンプードレッサーの取付や、洗面器をお好きなものに取り替えていただくことができます。

●注意事項

- ・お風呂、トイレ、洗面化粧台をなくしてしまうことはできません。
- ・ガス設備・給水設備・排水設備について
③キッチン設備の「ご注意いただきたいこと」の該当する項目をお守りください。特に、風呂釜や給湯器の取替等を行う場合は、ガス設備、給水設備、電気設備の工事が必要となる場合がありますのでご注意ください。
- ・電気設備について
⑤電気設備の「ご注意いただきたいこと」の該当する項目をお守りください。

⑤ 電気設備

●DIY不動産でできること

- ・照明器具は、お好みのものに取り替えることができます。

- ・エアコンやIHクッキングヒーター等の専用コンセントを増設することができます。

●注意事項

- ・電気容量料について

最大契約容量を超える電気容量に変更する工事を行うことはできません。
また、当社でも最大契約容量を増やす工事は行いません。

- ・照明器具について

照明器具は、引掛けシーリングの本体引掛穴を利用した場合は5kg以下、取付金具の両側フックを利用した場合は10kg以下のものを使用できます。

- ・コンセント設備・電気配線について

コンセント設備や電気配線などの電気設備を改修する場合は、法令で定められている有資格者による施工が必要となります。

また、コンセント設備は、浴室内など漏電の危険性がある場合には設置できません。

- ・テレビ設備について

隣接する住戸のテレビが見られなくなる場合があるため、テレビコンセントを移動又は撤去する場合は、専門業者での調査を行ってください。

- ・電話設備について

1住宅1回線の配線となっており、回線数を増やすことについては、電話事業者にご確認をお願い致します。

- ・インターホン設備について

消防用設備の機能を併せ持っている場合があるため、取替を行う場合は、当社にお問合せください。

主な禁止事項

- 建築基準法や消防法など、法令に違反することはできません。
 - ・ 換気設備や消防設備を撤去するなどの、法令に違反する行為を伴うDIYを行うことはできません。
 - ・ 設備機器の設置、使用に当たっては、関係法令を遵守してください。
- 躯体（コンクリート部分）は、建物の構造上、非常に重要な部分です。この部分は、削ったり、撤去したり、手を加えることはできません。
- 共用部分でDIYを行うことはできません。
 - ・ 玄関ドアや廊下、バルコニーといった共用部分でDIYを行うことはできません。
 - ・ 電気、ガス、水道の各メーターを取替え又は増設することはできません。
- 「F☆☆☆☆」表示の製品以外は、使用できません。
 - ・ 合板、壁紙、接着剤、塗料等を使用する場合は、シックハウスの原因となるホルムアルデヒドの発散が少ない「F☆☆☆☆」表示の製品以外は使用できません。
 - ・ キッチン流し台、吊戸、作り付け家具、洗面化粧台にも「F☆☆☆☆」表示の製品又はホルムアルデヒドを発散しない製品以外は使用できません。
- 他の入居者様の迷惑になるようなDIYを行うことはできません。
 - ・ 床を遮音性の低いものに変更するなど、他の入居者様の迷惑となるようなDIYを行うことはできません。

注意事項

- ・別表1.【事前申請を要さないD I Y項目】に記載のないD I Yの施工に当たっては、事前に当社への申請及びこの申請に対する当社の承諾が必要となります。
- ・このD I Y住宅の手引き及び当社が定める基準等をお守りいただき、D I Y施工部分について買取請求権及び有益費償還請求権を放棄していただくことで、原状回復義務が免除され、これを残置することができます。
- ・D I Yの施工に当たっては、お客様ご自身の責任において、騒音や振動に十分ご配慮いただくとともに、お怪我のないようくれぐれもご注意ください。
- ・近隣住宅にお住いの方々には、あらかじめD I Yの施工内容や施工時間等について、お客様から十分にご説明頂き、ご理解を得た上でD I Y施工してください。
なお、D I Yの施工を行える時間帯は、午前9時から午後6時までとします。
- ・消防設備、電気、電話、ガス、給水、排水設備など、法令上又は安全管理上、専門業者等による施工が必要となるものについては、必ず専門業者等に依頼してください。不適切に施工された場合は、感電、ガス漏れ、漏水などの大事故につながるおそれがあります。
- ・住戸内又はベランダにある管（給水管・排水管・ガス管等）で、上階から下階に貫通している管は共用部分となり、D I Yを行うことはできません。特に排水管は、上階の住戸のための排水管もありますので、ご注意ください。
- ・当社は、お客様が施工されるD I Yに関しての住戸内の事前調査及び確認は行いません。調査等が必要な場合は、お客様のご負担で専門業者等にご依頼いただきますようお願い致します。
- ・D I Yで使用する材料・器具類の規格や施工方法等については、J I S

規格等と同等又は関係法令に準拠するものとしてください。

- ・ 光配線、CATV配線等の導入など、共用部分の改修を伴うDIYや共用部分を個人使用することはできません。
- ・ コンセントに差し込むだけなど、造作を伴わずに容易に取付や取外しができる機器等（冷蔵庫・テレビ・照明器具・ガスコンロ・瞬間湯沸器・浄水器・エアコン本体及び室外機）は、残置することができません。
- ・ DIYで発生した廃棄物等の処分については、お客様のご負担により各行政（都・市）の定める方法に従って処理してください。

【お問合せ先】

名 称：株式会社エスエストラスト
住 所：東京都八王子市横山町 3-12 豊和ビル2F

電話番号：042 - 644 - 6663

営業時間：9：30 ～ 18：30

別表1.【事前申請を要さないD I Y項目】

D I Y 内容	施工例
●壁紙クロス張替	室内やトイレなどの壁紙を好きな壁紙に貼り替えることができます。
●漆喰・珪藻土	室内やトイレの壁などに漆喰や珪藻土を塗ることができます。
●ペンキ等による塗装	キッチン扉やドア、壁紙などを好きな色に塗装することができます。
●シート貼り	キッチン扉やドアなどに好きな色や模様のシートを貼ることができます。
●飾り棚設置	室内やトイレに小物を置ける棚を設置することができます。

上記表以外のD I Yについては、当社への事前申請が必要となります。