安心・快適
住宅リフォームハンドブック

安心・快適
住宅リフォームハンドブック

1 住まいのリフォームで実現できる暮らし P2

Story1～無理のない予算で、好みのデザインを実現する～
Story2～快適な温熱環境と、理想のライフスタイルを両立～
Story3～居住中のマンションをゆとりのある終の棲家に～
Story4～愛着ある生家を３世代同居に向け増改築～
これからは、リフォームをスタンダードに！

2 リフォームであなたらしい暮らしを P14

（１）これからのリフォームとは
（２）上手なリフォームの進め方
手順１ どんなリフォームをしたいか明らかにしましょう
手順２ あらかじめどのくらいの費用が必要か検討しましょう
手順３ リフォーム事業者を決めましょう
手順４ 契約する内容をしっかり確認しましょう
手順５ 工事が契約どおりに進んでいるか確認しましょう
手順６ 現場と書類の確認をしてリフォームの完了です

3 リフォームに関するトラブルとその対応方法 P30

（１）トラブルの代表的な事例
（２）トラブルの相談窓口

4 リフォームお役立ちファイル P42

4-1　リフォームに利用できる制度
4-2　リフォームに関する情報ボックス
（１）リフォーム見積のチェック
（２）事業者さがし
（３）リフォームに関する技術情報
（４）リフォーム事例情報

1 住まいのリフォームで実現できる暮らし

住まいと暮らしを見つめなおそう

ーこの家、もっと暮らしやすくなるの？ー
リフォームなら、その望みがかないます

「ちょっと、水まわりの古さが目立ってきた」
「子どもが独立したから、間取りを変えたい」
「耐震性は大丈夫か・・・」
「買った中古住宅を、好きなデザインにしたい」
お気に入りの我が家の、そんな悩みを解決して、
心地よく住み続けられるように改善する方法、
それがリフォームなのです。

リフォームは、近年、デザインも技術も多様になっています。
あなたも、思いどおりに住まいを改善して、
快適な暮らしを手に入れませんか？

どんなリフォームをすると、どのように暮らしが変わるのでしょうか？４つの家族をとり上げ、それぞれのリフォームの希望と実現した新たなライフスタイルについて紹介します。

Reform Story

Story 1 無理のない予算で、好みのデザインを実現する

- 共働きの新婚夫婦
- 利便性を重視して、中古マンションを購入
- 内装のデザインにこだわり
- 予算上、なるべくシンプルなデザインに

Aさん夫妻

Story 2 快適な温熱環境と、理想のライフスタイルを両立

- 夫婦＋小学生の子ども２人
- 近郊の人気路線沿いで中古一戸建てを購入
- 自宅で料理教室ができる間取りに
- 省エネを意識したリフォームも

Bさん家族

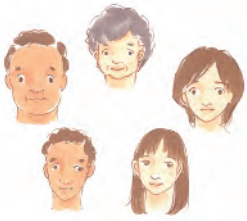
Story 3 居住中のマンションをゆとりのある終の棲家に

- 60 歳代の夫婦
- 築 30 年の居住マンションをリフォーム
- 夫婦でゆったり暮らせる間取りに変更
- 夫婦それぞれのホビースペースを確保

Cさん夫妻

Story 4 愛着ある生家を３世代同居に向け増改築

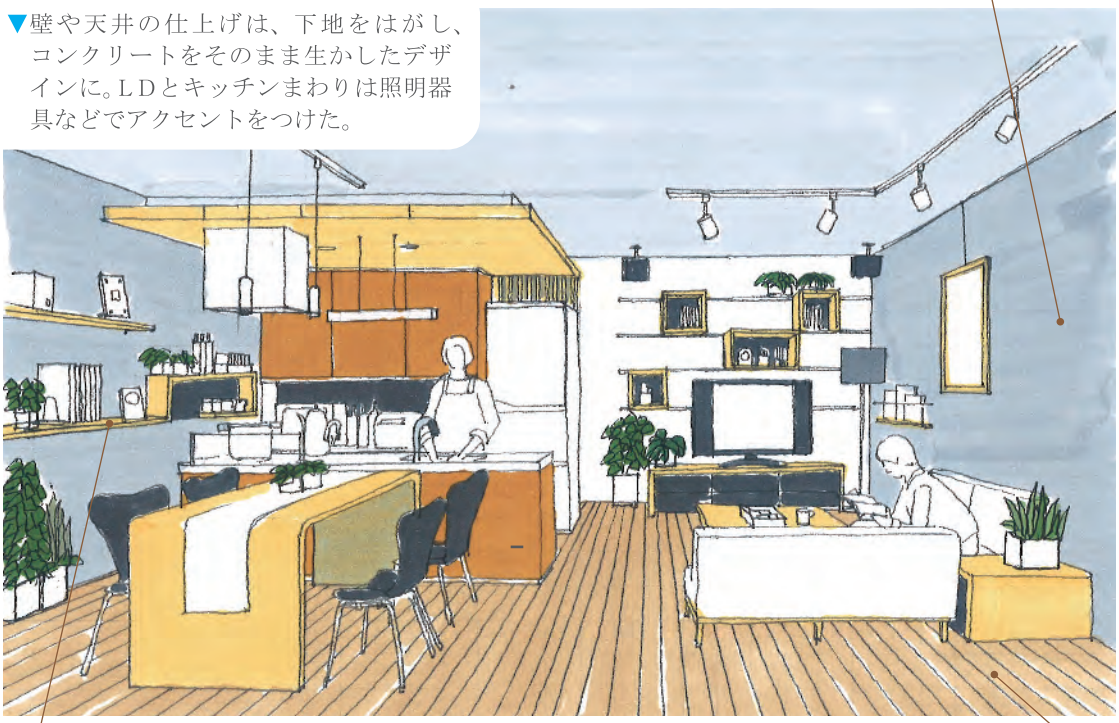
- 祖母＋長男夫婦＋中高生の子ども２人
- 愛着のある築 50 年の一戸建てを3世代同居住宅に
- リフォーム後も外観はもとの面影を残す
- 増改築とあわせ、耐震性・断熱性など基本性能を向上



Dさん家族

次のページから、各ストーリーを詳しく見ていきましょう →

▼壁や天井の仕上げは、下地をはがし、コンクリートをそのまま生かしたデザインに。LDとキッチンまわりは照明器具などでアクセントをつけた。



Story 1

中古マンション購入＆リフォーム

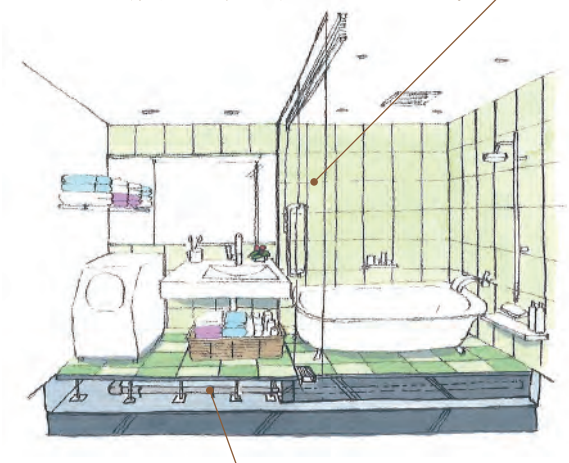
無理のない予算で、好みのデザインを実現する

Aさん夫妻　夫29歳＋妻27歳

結婚して間もないAさん夫妻。新居として、都心エリアにある築20年の中古マンションを購入し、全面リフォームすることに決めました。子どもが生まれても小さいうちは、ここに住むつもりです。

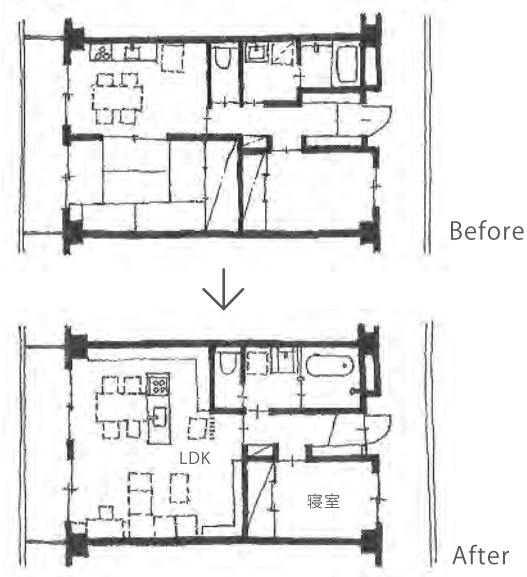
2人とも通勤しやすく、利便性の高い立地で希望価格帯の物件を選べたほか、中古マンションは手頃な値段で購入できるので、その分、リフォームと設計料に予算をまわせることも大きな魅力です。もともとインテリアデザインに興味があった夫は、自分好みのデザインを得意とする設計者に内装デザインを依頼し、物件の購入費用とリフォーム費用を一括して、ローンを組みました。

ガラスの間仕切りが、空間を広く感じさせる。



給排水管は、管理組合と相談の上、すべて新しいものに交換。

▲浴槽は一目惚れした海外製の置型を購入。サニタリーとの間は飛散防止ガラスとし、浴室はブラインドで目隠し可能に。



DATA

主要構造／鉄筋コンクリート造
建物築年数／約 20 年
床面積／約 57 ㎡

リフォームは個性を重視

予算が限られているため、リフォームのデザインはなるべくシンプルに抑えつつ、要所で個性を演出する方針にしました。その結果、壁や天井の仕上げは、下地をはがしたあとに現れたコンクリートをそのまま生かすなど、住戸を個性的なインテリアに変身させました。

また、どこか一か所はこだわりたいと考え、浴室には費用を惜しまず、間仕切り壁をガラスにするなどホテルのようなイメージに仕上げました。

「ガラス張りのお風呂は抵抗がありましたが、最近はリゾート気分に浸れて、気分転換にぴったり…と思っています」（妻）

＊リフォームで実現できたこと

○ありきたりでない
　個性を重視したデザイン

○内装のデザインを工夫して
　リフォーム費用を抑えた

○床下の給排水管を交換し
　水もれの心配を低減

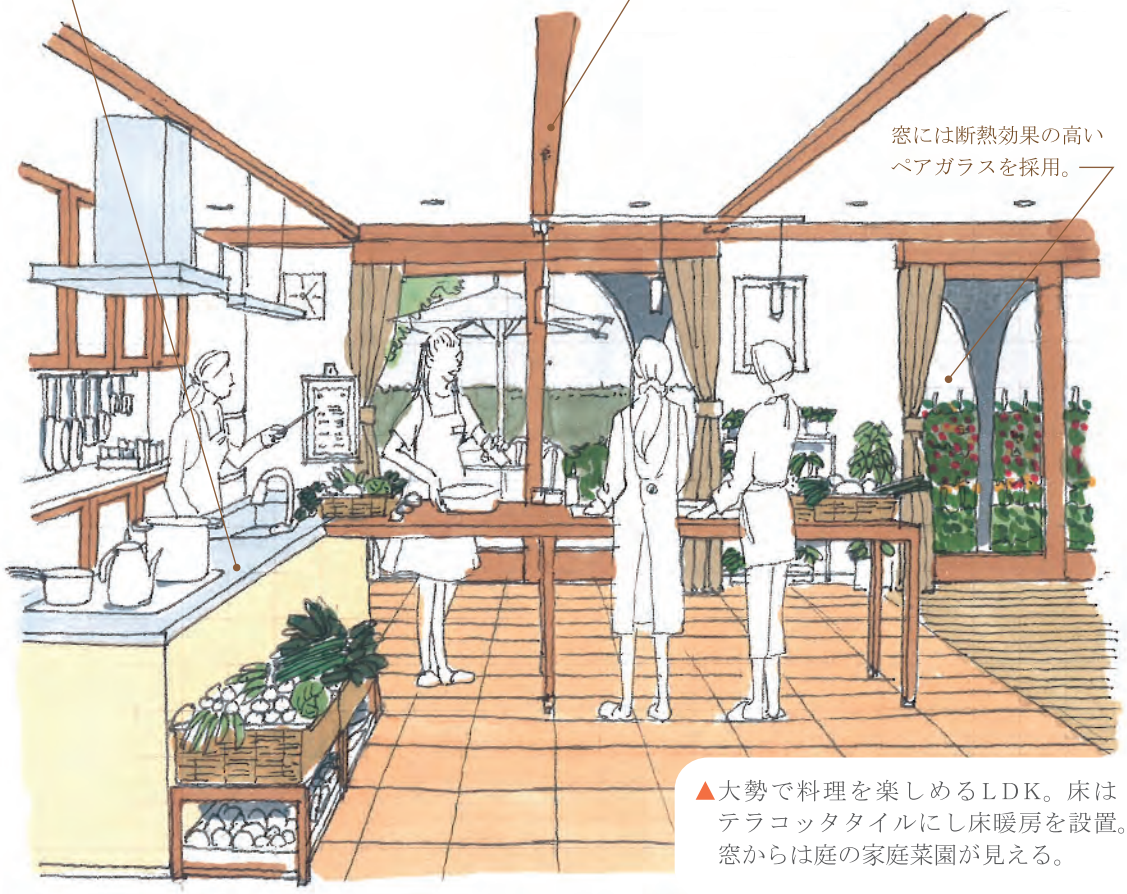
性能向上のポイント

○給排水管の交換により
　維持管理・更新の容易性を向上

料理を教えやすい、アイランドキッチン。

木や珪藻土（けいそうど）などの自然素材を使った内装。

窓には断熱効果の高い
ペアガラスを採用。



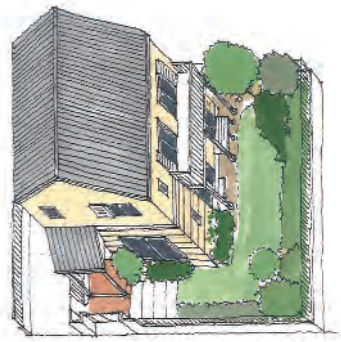
▲大勢で料理を楽しめるＬＤＫ。床はテラコッタタイルにし床暖房を設置。窓からは庭の家庭菜園が見える。

Story 2

中古一戸建て購入＆リフォーム

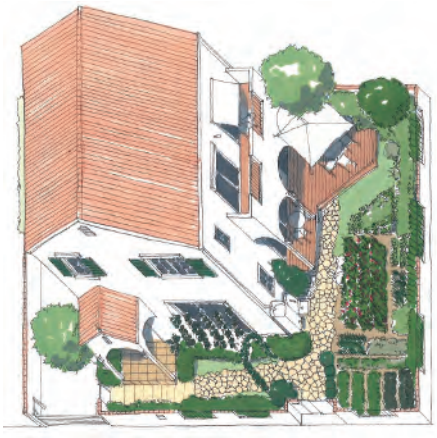
快適な温熱環境と、理想のライフスタイルを両立

Ｂさん家族　夫 42 歳＋妻 40 歳＋子ども 2 人



Before

傷みが目立つ外壁は白い塗り壁に変え、
オレンジ色の瓦に葺き替えた。



After

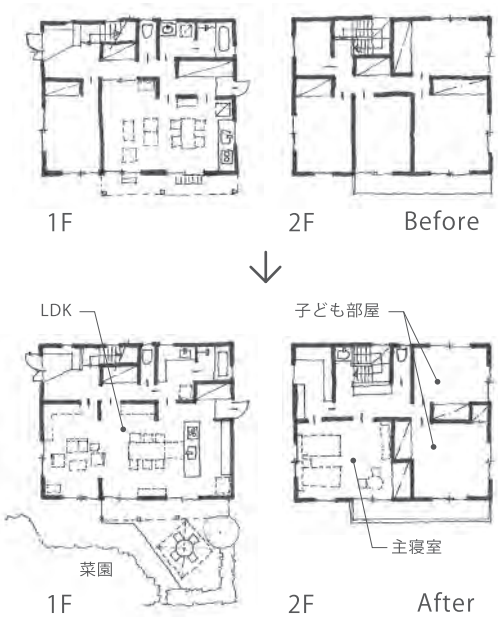
結婚してから賃貸マンション住まいだったＢさん夫妻。子どもが成長して住宅が手狭になってきたことを契機に、庭で育てた野菜を使って料理教室を開きたいという妻の夢がかなえられるように、一戸建てへの住み替えを決意しました。

物件選びは、耐震などに不安のないことを前提にして、夫の通勤しやすい都市近郊の人気沿線を対象に、新築建て売りから中古一戸建てなど、さまざまな物件を探しました。運よく、希望する立地条件と家族の要望を満たしている中古一戸建てに出会い、この物件を購入してリフォームすることに決めました。

１階は広いキッチンが主役

２階建ての１階部分は小さな部屋に別れていましたが、耐震性を確認したうえで間仕切り壁を取り払い、広々としたＬＤＫに変更しました。大型のアイランドキッチンを設け、日常の調理も、料理教室もこなせるようにしました。ＬＤＫに面する庭から光や風が十分に入って、生徒の皆さんには心地よいと評判です。住宅の外観は料理教室のイメージに通じるデザインを意識しました。

「断熱リフォームも行ったので、室内は年間を通じて適度な気温を保ちやすいですね。床暖房も入れたので、冬場も快適に過ごせます。子どもたちが、庭の野菜の収穫や料理を手伝ってくれるようになり嬉しい限りです」（妻）



DATA

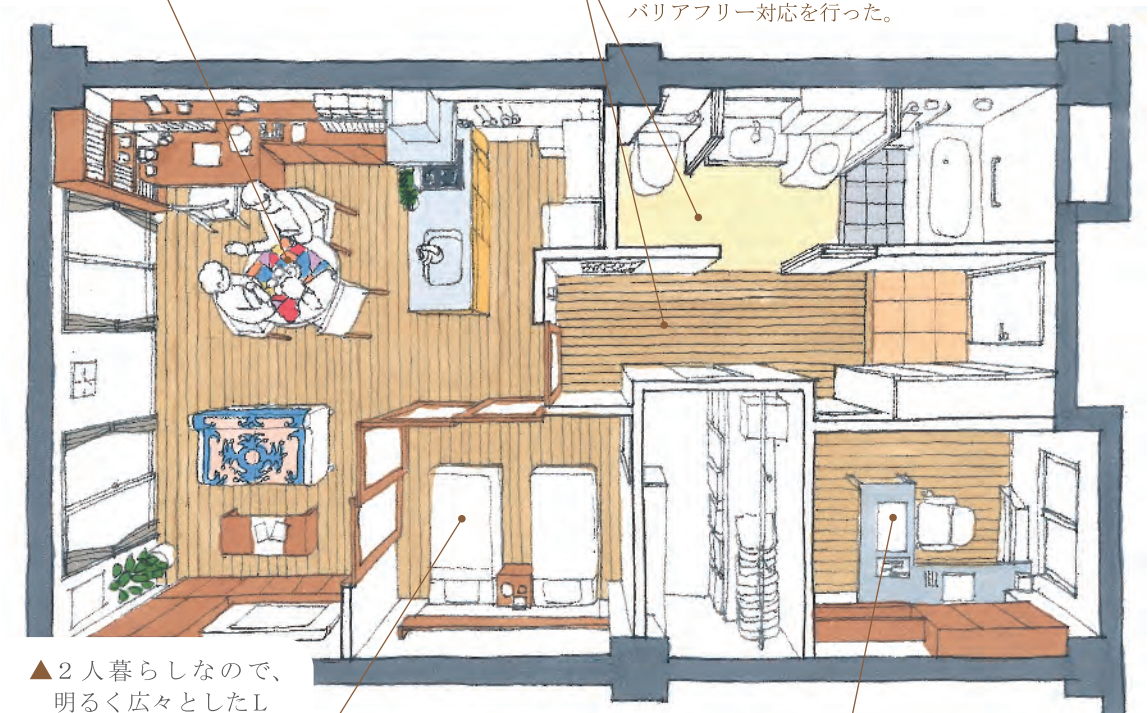
主要構造／在来木造
建物築年数／約 20 年
床面積／約 140 ㎡

＊リフォームで実現できたこと

○料理教室のできる広々としたＬＤＫ
○自然素材を使った内装
○おしゃれな外装
○家庭菜園

性能向上のポイント

○断熱リフォームを行い
　温熱環境を改善
○省エネのため
　高効率給湯機を設置



Story 3

所有マンション＆リフォーム

居住中のマンションをゆとりのある終の棲家に

Ｃさん夫妻　夫 65 歳 + 妻 60 歳

Ｃさん夫妻は、約30年前に新築分譲された今の住まいを購入しました。現在、子どもたちは独立し、近所に住宅を購入して住んでいます。一方、マンション内には友人も多く、良好なコミュニティができ上がっています。このため、住み慣れた場所で夫婦ふたりの生活を満喫しようと、今のマンションを終の棲家として全面リフォームすることにしました。

明確な要望はふたつありました。細かく分かれていた間取りを見直し、なるべく広い空間でゆったりと暮らせること。もうひとつは、夫婦がそれぞれに趣味の時間を楽しめるスペースをつくることでした。

また、いずれかの身体が動きにくくなったときや、介助が必要になったときも考えて、できる限り生活空間から段差をなくしたバリアフリー住宅にしました。

▲趣味の部屋はお気に入りの作品や
工具に囲まれた自分だけの空間。

DATA

主要構造／鉄筋コンクリート造
建物築年数／約 30 年
床面積／約 70 ㎡

＊リフォームで実現できたこと

○部屋数を減らしてＬＤＫを広く

○夫婦それぞれの
ホビースペースを確保

夫婦それぞれの趣味を堪能

住まいは、バルコニー側に広々としたＬＤＫを設けた伸びやかな空間になりました。寝室はＬＤＫに隣接していますが、近隣の妻の趣味仲間がよく遊びに来るため、引き戸で間仕切れるようにしました。

「夫は自分専用のホビールームで作業デスクに座り、棚に製作中のパーツを置いたり、完成した作品を飾ったりと自分の世界に浸っています」（妻）

性能向上のポイント

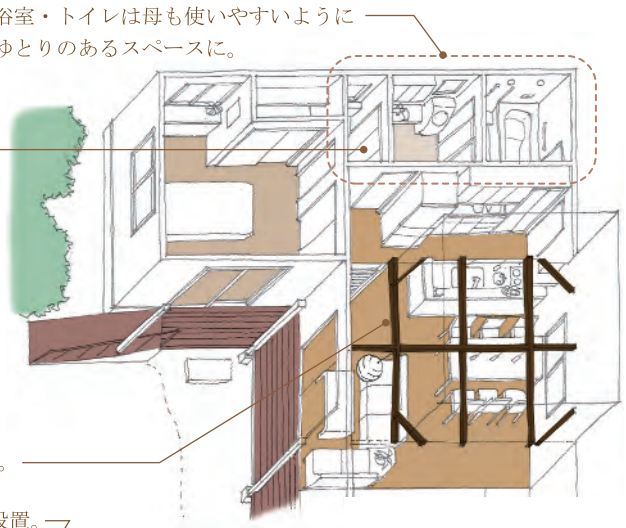
○全体の段差を解消するなど
高齢期の生活に配慮した
バリアフリーリフォーム

Story 4

所有一戸建て＆リフォーム

愛着ある生家を３世代同居に向け増改築

Ｄさん家族　夫の母＋夫 50 歳＋妻 45 歳＋子ども２人



▲ダイニングキッチンを広げてＬＤＫにした。開放的にすると同時に、２階の子ども部屋の気配を感じられるように上部を吹き抜けにした。

◀庭を中心にもとの一戸建てと増築部分をＬ字型に配置。それぞれをつなぐ縁側により、見守りやだんらんを実現。

Dさんは結婚を機に実家を離れて以来、家族で賃貸マンションに暮らしていました。しかし、父が他界したこともあって、長男であるDさんが実家に戻り、ひとりになった母と一緒に暮らすことにしました。

実家は築50年の木造一戸建て。父親が大工にも木材にもこだわって建てただけに、独特の趣があります。

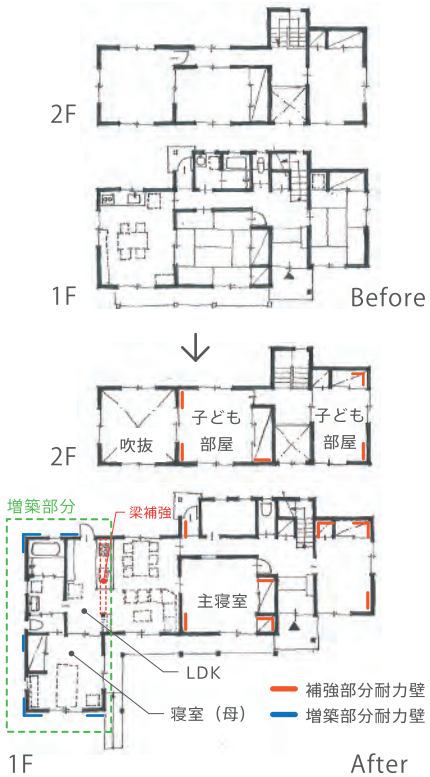
「当初は建て替えようと思っていましたが、あるとき、僕にはこの家に思い入れがあることに気づきました。そこで、できるだけこの家の面影を残しながら、３世代で同居できるように増改築しようと決めました」（Dさん）

趣を活かしつつ性能アップ

工務店とじっくり相談してプランをかためた結果、増改築にあわせて単に設備を変更するだけでなく、常に家族が母を見守れるように、家族それぞれの個室や水まわりの位置を工夫したプランにしました。

工事費はかさみましたが、貯金とリフォームローンを使ったほか、自治体の補助金などを活用して、耐震改修と断熱改修、バリアフリー改修を行いました。

梁などの構造体を受け継いだ“新居”は、昔のままの趣を醸し出します。「住み心地も快適です。思い出深い我が家をリフォームして住み継いでくれて嬉しい」とDさんの母は満足しています。



DATA

主要構造／在来木造
建物築年数／約 50 年
床面積／約 115 ㎡ →30 ㎡増築
（建築確認申請は p.19 参照）

＊リフォームで実現できたこと

◯思い出深い既存の構造体を生かしたデザイン

◯バリアフリーに徹した母の居住スペースを増築

◯家族がお互いの気配を感じられる見守りの空間

性能向上のポイント

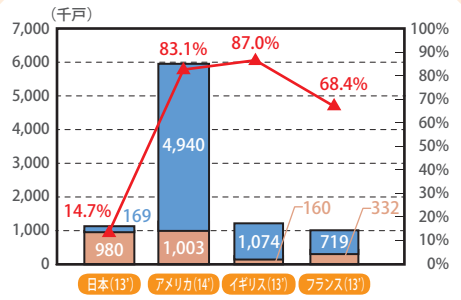
◯既存部分は耐震リフォーム（基礎・壁などの補強）と断熱リフォームをあわせて実施

これからは、リフォームをスタンダードに！

生涯支出に占める住居費を抑えるだけでなく、建物にかかわるCO2排出量を削減するなど環境にも貢献するリフォーム。これからの時代は、既存住宅を活かし大切に使うリフォームが、家を持とうとするとき、必ず思い浮かぶ選択肢になるでしょう。

その1

中古住宅を購入・リフォームしやすくする
「中古住宅・リフォームトータルプラン」とは？



中古住宅流通シェアの国際比較

既存取引／全体（既存＋新築）取引
既存住宅取引戸数
新築住宅着工戸数

［資料］
日本：総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成 26 年計）」（データは 2013 年）
アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、「National Association of REALTORS」（データは 2014 年）
イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」（データは 2013 年）
フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」「Conseil général de l'environnement et du développement」（データは 2013 年）

これまで、先進諸国に比べ我が国では新築が好まれ、住宅はスクラップアンドビルドを繰り返してきました。しかし、3000 万戸に上る持ち家ストックの中には、今後も使い続けられる性能を持つものが多いことがわかっています。

このため、平成 22 年に国が策定した新成長戦略のシナリオでは、ストック重視の住宅政策をより一層促進していく方針が盛り込まれ、平成 32 年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させることを目指すことになりました。

このような背景を受けて、国民の生涯支出を減らすとともに、住生活の向上をはかるべく、今ある既存住宅ストックを活用するための総合的な提案として「中古住宅・リフォームトータルプラン」（平成24年３月 国土交通省）が打ち出されました。

＜中古住宅・リフォームトータルプランの概要＞

1 中古住宅流通を促す市場の環境整備

- 中古住宅に関する情報提供の充実
- 中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供
  - ・宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供
  - ・中古住宅流通を契機としたリフォームの促進
- 中古住宅の品質の確保
  - ・インスペクションの普及促進（ガイドラインの策定）
  - ・住宅の性能評価・表示の充実・普及促進
- 定期借家制度の普及
- 中古住宅の売買におけるトラブルの解決
- 住宅の品質に応じた価格形成の促進

2 リフォーム市場の環境整備

- リフォームに関する情報の提供
  - ・リフォーム工事費用等に関する情報の提供
  - ・リフォーム事業者に関する情報の提供
  - ・リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知
  - ・リフォームによる効果・メリットの周知
- リフォーム工事におけるトラブルの解決
  - ・リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進
  - ・消費者支援制度の活用促進
  - ・紛争処理体制の整備
  - ・悪質リフォーム対策

3 既存住宅ストックの質の向上の促進

4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

5 住環境・街並みの整備

その2

家を長く快適に使い続けるために

期待される「長寿命化リフォーム」

平成18年の「住生活基本法」の施行、平成21年の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行にみられるように、住宅が長期にわたって良好な状態で使用されることが、住生活の向上や環境負荷の低減を図るうえで重要とされています。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、ストック時代に対応した新しいリフォームとして、住宅を長期に使用可能にする「長寿命化リフォーム」を推奨しています。

世帯、世代を超えて長く住み続けられる家

長寿命化リフォームは、「診断・企画・長寿命化リフォームを行うかの判断」「長寿命化リフォームの設計・工事」「長期にわたって定期的な点検､維持管理を行う」の3段階で進めます。

長寿命化リフォームを行うことが妥当と判断され､具体的な設計･工事を行う際には「耐震性能」「省エネルギー性能」「バリアフリー性能」などの基本性能の向上を考慮することが重要です。

このような長寿命化リフォームを行った住宅は、定期的な点検と維持管理、リフォームを行うことで、長期間、快適に住み続けることが可能となります。さらに、次の世代がまたその時代に合った長寿命化リフォームを実施し、継続的に維持管理をすることで、その住宅は長く住み続けられていくのです。

これが「長寿命化リフォーム」の考え方です。

＜長寿命化リフォームの進め方＞

1 診断・企画・長寿命化リフォームを行うかの判断

2 長寿命化リフォームの設計･工事

3 長期にわたって定期的な点検、維持管理を行う

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、次の冊子を発行しています。長寿命化リフォームを検討する際の参考にしてください。

『「長寿命化リフォーム」の提案』

2 リフォームで あなたらしい暮らしを

（1）これからのリフォームとは

●新築にこだわらない住まいづくり

最近ではライフスタイルや住まいに対するニーズの変化をリフォームにより手に入れる例も多くみられるようになってきました。

これは、個人が目指す住まいづくりを実現するために、新築にこだわらない多様な住まい方が選択される時代になってきたことの現れであるともいえます。

古い住宅だからといってあきらめたり建て替えたりしてしまうのではなく、住宅の状態を見極めて適切なリフォームを行うことは、自分の暮らしを豊かにしていく効果的な手段といえるでしょう。

●住宅も性能が問われる時代に…

近年では、地震に対する不安やエネルギー問題、高齢化の進展などから、耐震や省エネルギー、バリアフリーなど住宅の基本性能への関心が高まってきています。このような時代の要請などを受けて、リフォーム分野においても住宅の基本性能を向上させる「性能向上リフォーム」への関心も高まっています。

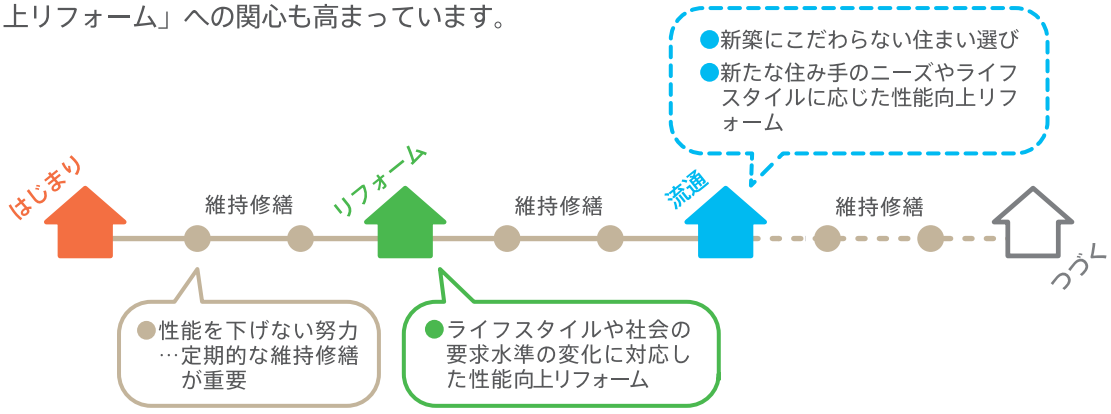
●「性能を維持」が「資産の維持」に…

住宅の性能には、築年数を経るにしたがって劣化していくものがあります。

このため、住宅に長く快適に住み続けていくためには、定期的な点検、維持修繕を行うことにより、住宅の性能を維持・回復させることが重要になります。

一方、住宅は本来社会的な資産として、次世代に受け継がれ、世代を超えて住み続けられることが望ましいといえます。

自分が思い描く暮らしを実現するためのリフォームにあわせて、現在の住宅に対する要求水準を満足する性能向上を含めたリフォームを行う。そして、向上させた性能を低下させない維持修繕の努力が、住まいの快適さだけでなく、住宅の資産価値を維持することにもつながるのです。



■性能向上リフォームとは？

リフォームを検討するときに考慮したい住宅の性能として、「耐震性能」、「省エネルギー性能」、「バリアフリー性能」などがあります。

このような住宅の基本的な性能を向上させていくリフォームを「性能向上リフォーム」といいます。

自分にあった暮らしを実現するリフォームを考えるとき、これらのリフォームを頭に入れておくと、リフォーム後の住まいがより快適になります。

耐震性能向上リフォーム

・・・Story4（p.10-11）

昭和 56 年より前に建てられた住宅は現行の耐震基準を満たしていないものもあり、耐震補強が必要な場合があります。

耐震性能を向上させるためには、基礎や壁を補強したり、耐力壁を増やすことなどが考えられます。

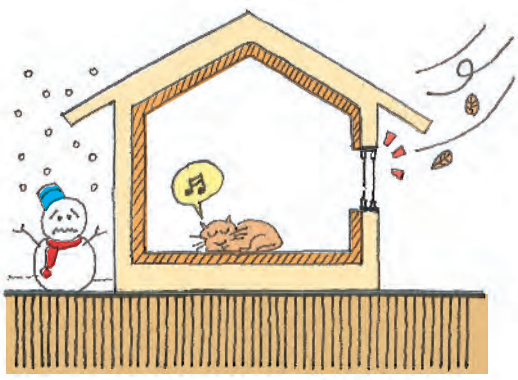
専門家に依頼して現在の住まいの耐震性能をしっかり把握してから、リフォームを計画しましょう。

省エネルギー性能向上リフォーム

・・・Story2（p.6-7）

断熱性・気密性の向上や日射を遮る対策、熱効率が高い設備への更新などをバランスよく計画することにより、住宅内におけるエネルギー消費を少なくすることができます。

これにより、冷暖房効率がよくなるため、小さなエネルギー消費で、快適、かつ、健康的な生活を実現できます。さらに、ヒートショック（急激な温度変化が体に及ぼす影響）の軽減も期待でき、高齢者にもやさしい住まいになります。



バリアフリー性能向上リフォーム

・・・Story3（p.8-9）

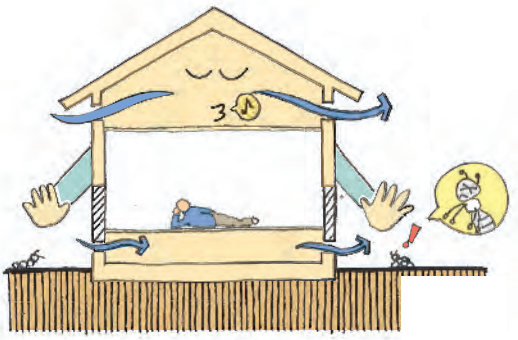
　バリアフリーは、すべての人にやさしい設計の考え方です。
　住み慣れた住まいで安心して長く暮らすためにも、段差の解消や手すりの設置、廊下の拡幅などリフォームにあわせて住まいのバリアフリー化を進めましょう。

耐久性能向上リフォーム（劣化対策、維持管理・更新の容易性）

・・・Story1（p.4-5）

●劣化対策

　長く安心して暮らせる住まいとしていくためには、住宅本体を長持ちさせる必要があります。
　木造戸建て住宅などの場合、柱や梁といった構造体を点検して、傷みがみられてきたところは早期に補修する必要があります。また、小屋裏や床下の換気がとれているかを確認するとともに、土台等の防蟻処理を適切に行うなど住宅本体を傷みにくくする工夫も必要です。



●維持管理・更新の容易性

　給排水管等の設備は、住宅本体よりも耐用年数が短いため、定期的な点検と、適切な更新が重要です。
　水まわりをリフォームする際には、劣化度合いに応じて給排水管等を交換するとともに、その後の点検・交換に役立つ点検口などを設けておくことが有効です。

（２）上手なリフォームの進め方

リフォームを進めていく上で基本となる６つの手順とその手順ごとのポイントや必要な知識についてご紹介します。

手順１ イメージをかためる

どんなリフォームをしたいか明らかにしましょう

1．「やりたいこと」をしっかり決める
2．建物診断による住まいの総点検
3．住まいの図面などを探しておく
4．優先順位を整理しておく
5．早めに専門家に相談することも

>> 詳しくは p.18 参照

手順２ 費用の目安をたてる

あらかじめどのくらいの費用が必要か検討しましょう

1．全体の予算の総枠を考える
2．助成制度なども有効に活用
3．ゆとりを持った資金計画にしておく

>> 詳しくは p.20 参照

手順３ 事業者を決定する

リフォーム事業者を決めましょう

1．事業者の候補を‘リストアップ’する
2．候補の中から‘事業者を決定’する

>> 詳しくは p.22 参照

手順４ 契約書を取り交わす

契約する内容をしっかり確認しましょう

1．必ず契約書を取り交わす
2．契約添付書類も重要

>> 詳しくは p.24 参照

手順５ 現場を確認する

工事が契約どおりに進んでいるか確認しましょう

1．工事前に注意しておくべきこと
2．契約どおりに進んでいるか確認する
3．追加や変更の工事は書面で確認する

>> 詳しくは p.27 参照

手順６ 工事の最終確認をする

現場と書類の確認をしてリフォームの完了です

1．事業者と現場の最終確認を行う
2．引き渡しの手続きを行う
3．書類を確認して保管する
4．完成後のメンテナンスも重要です

>> 詳しくは p.28 参照

手順1
イメージを
かためる

どんなリフォームをしたいか明らかにしましょう

1．「やりたいこと」をしっかり決める

○住まいは家族全員で使うものです。家族で住まいに対する不満や要望を話し合って、リフォームの必要な箇所を絞り込みましょう。
○要望の整理にあたっては、書籍やインターネットなどで事例を参考にしたり、ショールームなどで設備や機器に実際に触れたりしながら、実現したいリフォームのイメージを具体化していきます。

2．建物診断による住まいの総点検

○住宅は長く暮らしていくものです。リフォームを機に劣化しているところや不具合を直してしまうと効果的です。
○そのためには、日頃から気になっていることなど家族全員で住まいに関する不満や不具合を総点検することが重要です。

3．住まいの図面などを探しておく

○新築時や購入時の図面などを手元に用意しておきましょう。
○マンションの場合は、管理規約などでリフォーム範囲や使用材料などが定められていないかを確認しておきましょう。

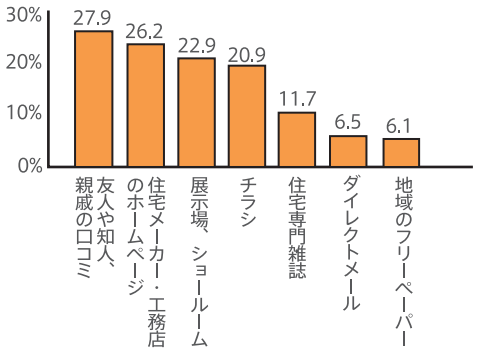
4．優先順位を整理しておく

○やりたいことのなかには、技術的な制約から実現できないものもあります。
○また、予算面から実現が難しい場合もありますので、あらかじめ優先順位を整理しておくとよいでしょう。

5．早めに専門家に相談することも

○現在のお住まいをリフォームする場合には、新築工事を依頼した工務店や設計事務所などに助言を求めることも有効です。
○一方、中古住宅を購入してリフォームする場合には、物件選びから設計、施工までを一貫して請け負う事業者もあります。
○早い時期に専門家に相談すると、効率的に検討が進められることもあります。

■リフォーム検討時の情報源



出典）中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために
日経ＢＰ社において行った調査（2010年10月実施）

住まいを総点検してみましょう

Point!

■住まいの自己診断

○基礎や外壁が傷んでないかは、日常の生活の中で気づくことも多いと思います。また、床や天井に点検口があれば、ふだんは見る機会がない場所も自分で点検することが可能です。

○その他、ふだんの住み心地として、すきま風や結露、建具の建て付け、赤水や設備の劣化などについて、家族全員でチェックしてみるとよいでしょう。

○家族で住まいの自己診断を行った上で、気になることがある場合には、専門家に建物診断を依頼するのもよいでしょう。

■専門家による建物診断

○リフォームを考える場合に、築年数が相当程度経過した住宅は、専門家に建物診断してもらうとよいでしょう。

○専門家による建物診断では、目視やヒアリングによる基本診断を半日程度で行い、必要に応じて機器等を用いた精密診断を依頼することもできます。

○中古住宅を購入する場合、どこまでリフォームするかを判断するためにも、建物診断を受けて住宅の状態を把握することが重要です。

○専門家に建物診断してもらうことで、リフォーム後も安心して暮らすことができます。

住宅タイプからみたリフォームの留意点

Point!

■戸建て住宅のリフォーム

○戸建て住宅は、一般に木造や鉄骨造などが多く、住み手のライフスタイルや住宅の状態に応じて、住宅の規模の増減や構造体に手を加えるリフォームも可能です。

○一定規模を超えるリフォームや工事内容によっては建築確認申請が必要になる場合があるので注意しましょう。

○建築確認申請が必要ない場合でも、リフォーム後の住宅が建築基準法等で定める基準に適合している必要がありますので、工事内容が法令を守ったものになっているかどうか確認することが必要です。

■共同住宅のリフォーム

○共同住宅（分譲マンション）では、原則として住戸専有部分が工事可能な範囲になりますので、工事内容は内装・設備の更新が中心となります。また、構造体や既存の配管との関係などから、所有者の判断だけでは壊せない壁があったり、水まわりの位置や大きさが変更できない場合もあります。

○マンションによっては管理組合への届け出や管理規約で工事内容等が制限される場合もあるので、工事内容を決める前に確認しましょう。

手順２
費用の目安
をたてる

あらかじめどのくらいの費用が必要か検討しましょう

１．全体の予算の総枠を考える

○暮らし方のイメージ整理とあわせて、書籍やインターネットなどから、費用の相場を把握しておくとよいでしょう。
○また、リフォームを機に家具やカーテン、照明器具などを新調する場合には、それなりの費用が必要になります。
○借入の可能性について確認し、自分たちでどのくらいの資金が確保できるのかの見通しをつけておくことが重要です。

２．助成制度なども有効に活用

○リフォーム工事向けの助成や税制優遇等の支援策を設けている地方公共団体もありますので、確認するとよいでしょう。
○ローンを活用する場合、金融機関にはリフォーム工事や中古住宅購入などを対象とした様々な金融商品があります。
○最近では、中古住宅を購入してリフォームを行う場合に有利な返済ができる「購入」と「リフォーム」の一体型ローンもあります。中古住宅の購入・リフォームを行う場合には、一体型ローンを利用できるかなど、あらかじめ金融機関に相談してみるとよいでしょう。

３．ゆとりを持った資金計画にしておく

○リフォーム工事は住みながら工事を進めていくことが一般的です。しかし、工事の内容や規模によっては、工事費の他に工事中の引っ越し・仮住まい費用などが生じる場合もあります。工事費以外の負担についても確認しておきましょう。
○工事の途中で新たな不具合などが見つかり、変更や追加工事を余儀なくされ、追加費用が生じる場合もあります。
○工事の内容やグレードの優先順位を整理しておくのとあわせて、ゆとりのある資金計画にしておきましょう。

リフォームの費用の目安

Information!

最近では、リフォームに関するコスト情報も整理されてきており、書籍も出版されています。

>> 詳しくは p.47 参照

■部位別リフォームの工事費の目安

リフォームの工事費は、工事範囲や材料のグレード、施工方法といった工事内容で大きく異なります。さらに、対象建物の建設時期や構造によって左右されることになります。

このように、リフォームの工事費は、個別物件ごとの条件によって異なりますが、ここでは、近年の相場などを参考にしながら、標準的な工事内容・グレードによる工事費を目安として紹介します。

住宅種別	工事内容	工事費の目安	工事概要等
戸建	屋根葺き材をカバー工法により改修	156～223万円	・工事概要：化粧スレート屋根を金属屋根にカバー工法により改修 ・屋根面積：101.0 ㎡（2 階屋根 85.0 ㎡、1 階屋根 16.0 ㎡） ・屋根勾配：4.5 寸 （処分費、運搬搬入費は別途）
	外壁の塗替え	67～95万円	・工事概要：モルタルリシン吹付を可とう形改修塗材シリコンへ塗替え （シリコン・ローラー仕上げ） ・建築面積：61.9 ㎡、外壁面積：125.0 ㎡
	システムキッチンの取替え	82～112万円	・工事概要：システムキッチンを同サイズで取替え、レイアウト変更なし。 タイル仕上げのキッチン回りの壁をキッチンパネルに変更 ・型　状：システムキッチン L 型 ・間口寸法：シンク側 2250 ㎜ × ガス側 1650 ㎜ （運搬搬入費は別途）
マンション	床材の変更	13～18万円	・工事概要：カーペットを防音フローリングへ変更。フローリングは、 LL-45 の遮音等級基準を満たしたものを選択。 ・床 面 積：11.8 ㎡ （処分費、運搬搬入費は別途）
	ユニットバスの取替え	62～85万円	・工事概要：新しいユニットバスに交換。 ・ユニットバス：1216 サイズ（1.2m×1.6m） （処分費、運搬搬入費、暖房乾燥機換気扇などの専用電源新設は別途）
	便器の取替え	22～29万円	・工事概要：洋式便器からタンク式温水洗浄便座付節水型洋式便器 ・リフォーム対象床面積：0.5 坪 （処分費、運搬搬入費は別途）

＊1　モデル住宅の面積：戸建住宅は建築面積 61.90 ㎡・延床面積 107.86 ㎡、マンションは延床面積 75.51 ㎡
＊2　リフォームの内容・仕様等、詳細については、下記ホームページを参照してください。

出典）公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページ
「住宅リフォーム見積チェックシステムの見積事例（2017 年時点）」より作成
（単価は、一般財団法人経済調査会の価格データを使用）
www.checkreform.jp/quotation_models/index.html

手順３
事業者を
決定する

リフォーム事業者を決めましょう

１．事業者の候補を‘リストアップ’する

○信頼できる事業者を選べるかによって、工事への満足度や工事期間中のトラブルの有無などが異なることもあります。
○メンテナンスなど、工事終了後も長くおつきあいが続くことが考えられますので、事業者は慎重に選んでいきましょう。

事業者候補を選ぶ５つのポイント

1 あなたの目指すリフォームに事業者の業務内容がマッチしているか

2 経験豊富で実績がある事業者か

3 建築士や増改築相談員、マンションリフォームマネジャーなどの資格者がいるか

4 事業者団体などへ加盟しているか
建設業許可等を得ているか

5 自宅からあまり遠くない事業者か
（車で1時間以内が目安）

●迷ったら、新築した際の設計者・工務店などに相談するのもよいでしょう。
●同様のリフォームをしたご近所の方などの話が参考になる場合もあるでしょう。

２．候補の中から‘事業者を決定’する

①複数の事業者に見積りを依頼する

○複数の事業者から見積りを取ることを「相見積り」といいます。工事の内容が具体的に決まっていたら、事業者候補に同じ条件で見積りを依頼しましょう。
○具体的な工事の内容が決まっていない場合は、設計・工事内容に関する提案書と見積書を提出してもらいましょう。
○あらかじめ「相見積りの依頼であること」、「無料で協力してもらえる範囲での依頼であること」などを明確に伝えましょう。
○最終的には、決定する事業者以外は、お断わりをすることになってしまいますが、相見積りに快く応じてくれることも、誠意ある事業者を選ぶ際のひとつのポイントといえます。

	A社	B社	C社	D社
金額	×	○	◎	△
工事内容	△	◎	○	○
施工体制	△	◎	×	○
保証内容	○	◎	○	△
実績	○	◎	×	○
総合	△	◎	△	○

②金額だけでなく内容も評価する

○同じ条件で依頼したつもりでも、相見積りの金額に大きく差が出てしまうこともあります。工事後のトラブルを避けるためにも、見積り内容が、条件・希望にあっているかチェックしましょう。

○工事内容がわかりにくく「□□工事一式」などと表示されているものは、明細を求めましょう。

③施工体制や保証内容などを確認する

○自社内で直接、施工や管理をするのか、瑕疵保険（p.44参照）への加入が可能な事業者か、アフターサービスが充実しているかなどの保証内容についても確認しましょう。

④事業者の概要や実績を確かめる

○会社案内をもらうなど事業者の概要、これまでの施工例を確認しましょう。

○候補が絞られてきたら、電話や文書のやりとりだけでなく、実際に事業所を訪ねてみて話を聞いてみるのも有効です。

⑤納得いくまで検討・確認し、事業者を決める

○慣れない作業かもしれませんが、わからないことがあれば、理解できるまで確認し、総合的に判断し、事業者を決定しましょう。

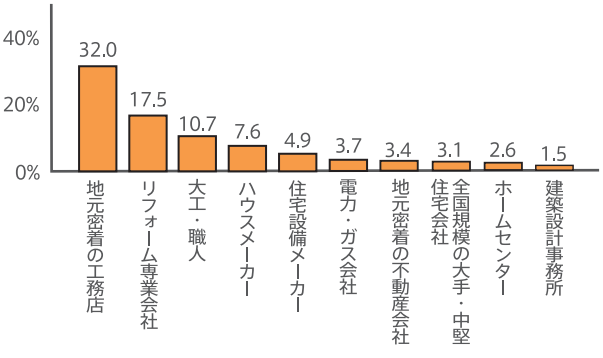
○最終的に選定した事業者の見積書・提案書・打ち合わせのメモなどは、整理して保管しておきましょう。

●見積りを取ったけど、見方がよくわからない場合には、住まいるダイヤルの「リフォーム見積チェックサービス」を活用するのもひとつの方法です。 >>詳しくはP46参照

リフォーム事業者選びの実態

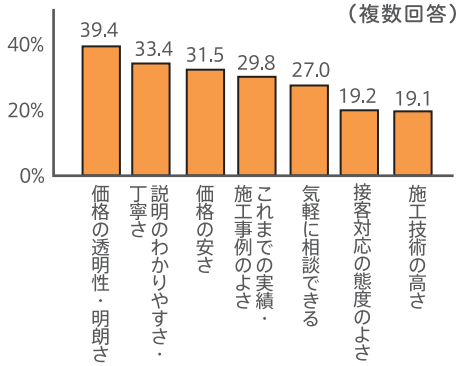
Information

■リフォームの依頼先



■リフォーム事業者の選定時の重視点

（複数回答）



出典）中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために日経ＢＰ社において行った調査（2010年10月実施）

手順４
契約書を
取り交わす

契約する内容を
しっかり確認しましょう

１．必ず契約書を取り交わす

○事業者を決定したら、契約を交わします。
○契約は、リフォームの内容や金額など、事業者との間で何を約束したかを明らかにするものです。
○口約束だけだと、後になってトラブルの原因にもなりかねませんので、どんなに小さな工事でも必ず書面で契約しましょう。

２．契約添付書類も重要

○通常、契約書には、金額の合計や工期など基本的な事項しか記載されていません。
○細かな内容については、契約書に添付される書類で確認することになります。
○一般に、契約書の添付書類としては、リフォームの内容を示す「設計図書・仕様書」、金額の内訳を示す「見積書」、万一トラブルが生じた場合や保証の責任などについてのルールを示す「請負契約約款」があります。
○契約書以外に、これらの書類の有無と内容について確認しましょう。
○見積書については、事業者選定の際の概算見積ではなく、固まった条件のもとでリフォームの予定箇所を詳しく見てもらい、最終的な見積書を取りましょう。
○工事範囲のとらえ方が事業者とくい違っていることによるトラブルもみられますので、契約の際にきちんと工事範囲と内容を確認しておきましょう。

住宅リフォーム工事
標準契約書式

比較的小規模なリフォーム工事であれば、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会で、工事に関する標準契約書式を作成しています。

＜書式の構成＞

- 請負契約書
- 注文書・請書
- 請負契約約款
- 打ち合わせシート
- 御見積書
- 仕上げ表
- 工事内容変更合意書
- 工事完了・同確認書

（協議会のホームページからダウンロードできます。）
www.j-reform.com/publish/shosiki.html

住宅リフォーム工事見積書の例

※これは工事請負契約書に添付される最終見積りをイメージしたものです。

❶ 住宅リフォーム工事見積書

見積書は小規模工事の場合でも必ず取りましょう。
事業者選定時の「概算」と契約段階の「最終」の2段階で見積りを取りましょう。

❷ 使用材料

希望した銘柄、仕様のものが使われているかを確認しましょう。

❸ 一式

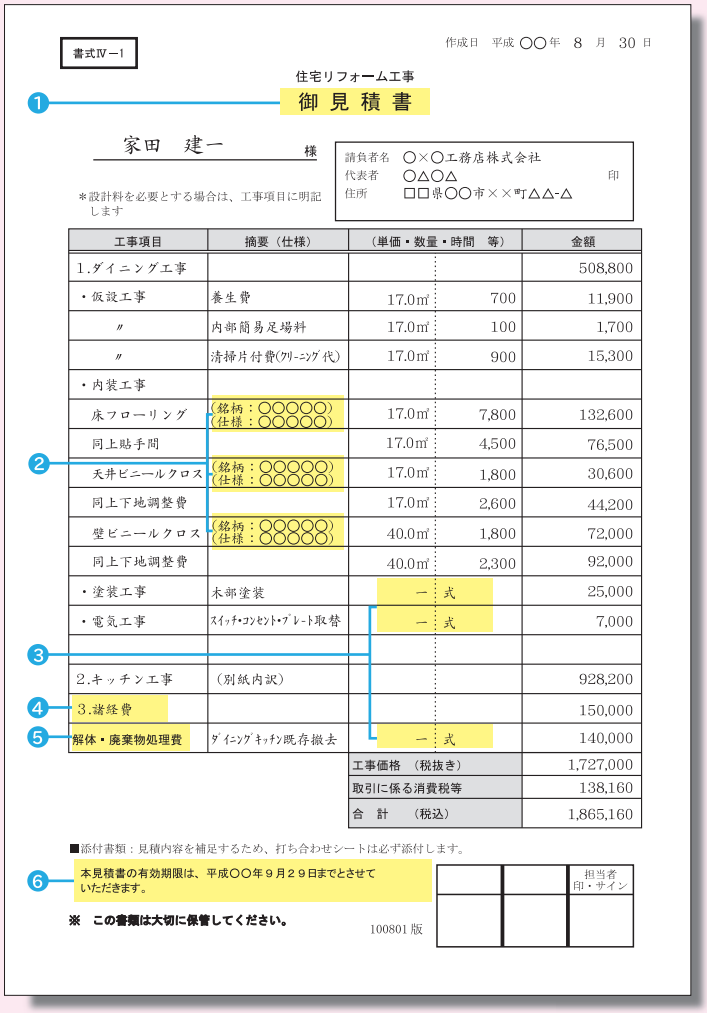
極端に高い金額が「一式」にされている場合や、数量や単価を出せるものが「一式」になっている場合は要注意です。きちんと明細を確認しましょう。

❹ 諸経費

諸経費としてどのようなものが含まれるのか、確認しましょう。

❺ 解体・廃棄物処理費

廃棄物の処理方法や処理費用がきちんと含まれているかを確認しておきましょう。



書式Ⅳ－1

作成日　平成 ○○年　8　月　30　日

住宅リフォーム工事

御 見 積 書

家田　建一　様

＊設計料を必要とする場合は、工事項目に明記します

請負者名　○×○工務店株式会社
代表者　○△○△　印
住所　□□県○○市××町△△-△

工事項目	摘要（仕様）	（単価・数量・時間　等）		金額
1.ダイニング工事				508,800
・仮設工事	養生費	17.0㎡	700	11,900
〃	内部簡易足場料	17.0㎡	100	1,700
〃	清掃片付費(ｸﾘｰﾆﾝｸﾞ代)	17.0㎡	900	15,300
・内装工事				
床フローリング	(銘柄：○○○○○) (仕様：○○○○○)	17.0㎡	7,800	132,600
同上貼手間		17.0㎡	4,500	76,500
天井ビニールクロス	(銘柄：○○○○○) (仕様：○○○○○)	17.0㎡	1,800	30,600
同上下地調整費		17.0㎡	2,600	44,200
壁ビニールクロス	(銘柄：○○○○○) (仕様：○○○○○)	40.0㎡	1,800	72,000
同上下地調整費		40.0㎡	2,300	92,000
・塗装工事	木部塗装	一	式	25,000
・電気工事	ｽｲｯﾁ･ｺﾝｾﾝﾄ･ﾌﾟﾚｰﾄ取替	一	式	7,000
2.キッチン工事	(別紙内訳)			928,200
3.諸経費				150,000
解体・廃棄物処理費	ﾀﾞｲﾆﾝｸﾞｷｯﾁﾝ既存撤去	一	式	140,000
		工事価格　(税抜き)		1,727,000
		取引に係る消費税等		138,160
		合　計　(税込)		1,865,160

■添付書類：見積内容を補足するため、打ち合わせシートは必ず添付します。

本見積書の有効期限は、平成○○年９月２９日までとさせていただきます。

※　この書類は大切に保管してください。

100801 版

		担当者印・サイン

❻ 有効期限

見積書の有効期限は、通常は１か月程度です。
あまり短い期間が書かれていたら、理由などを聞いて、確認しましょう。

※標準契約書式（一般社団法人住宅リフォーム推進協議会作成）をもとにモデルケースとして作成したものです。
必ずしも、それぞれの地域の実勢価格などを反映したものではありません。

住宅リフォーム工事請負契約書の例

❶ 住宅リフォーム工事請負契約書

発注が決まったら工事規模の大小に関係なく、必ず契約書を交しておきましょう。

❷ 工期

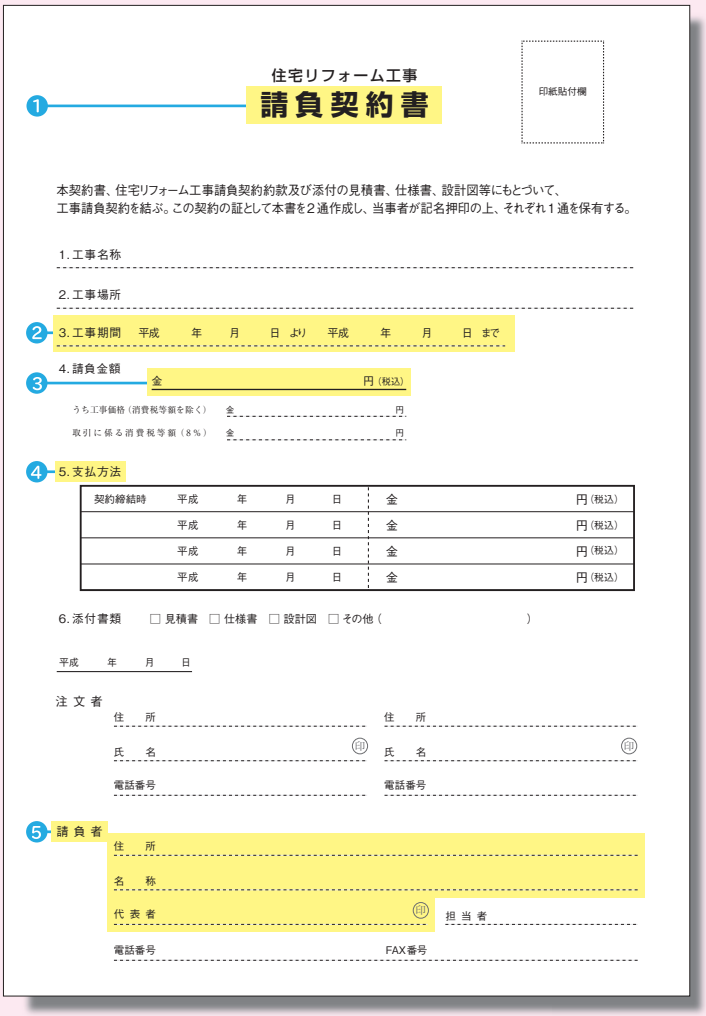
工事開始のどのくらい前から片付けなどの受け入れ準備が必要か確認しておきましょう。

❸ 請負金額

請負金額以外に、別途費用がかからないかを確認しておきましょう。

❹ 支払方法

数回（例：契約時・中間時・完成時）に分割して支払う場合は、出来高に応じた適切な支払条件となっているか、特に前払いする場合には、過度な前払い金となっていないか等を確認しましょう。



住宅リフォーム工事
請負契約書

印紙貼付欄

本契約書、住宅リフォーム工事請負契約約款及び添付の見積書、仕様書、設計図等にもとづいて、
工事請負契約を結ぶ。この契約の証として本書を2通作成し、当事者が記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

1. 工事名称
2. 工事場所
3. 工事期間　平成　年　月　日 より　平成　年　月　日 まで
4. 請負金額　金　円（税込）
うち工事価格（消費税等額を除く）　金　円
取引に係る消費税等額（8％）　金　円
5. 支払方法

契約締結時	平成　年　月　日	金	円（税込）
	平成　年　月　日	金	円（税込）
	平成　年　月　日	金	円（税込）
	平成　年　月　日	金	円（税込）

6. 添付書類　□ 見積書　□ 仕様書　□ 設計図　□ その他（　　）

平成　年　月　日

注文者
住所　　住所
氏名　㊞　　氏名　㊞
電話番号　　電話番号

請負者
住所
名称
代表者　㊞　　担当者
電話番号　　FAX番号

❺ 請負者

事業者の電話番号や所在地などはしっかりと確認しておきましょう。

❻ 住宅リフォーム工事／請負契約約款

見積書のほか、請負契約約款も必ず添付してもらうようにしましょう。

手順５
現場を
確認する

工事が契約どおりに進んでいるか確認しましょう

１．工事前に注意しておくべきこと

○工事にあたっては、工事部分の家財の片づけなど受け入れ準備が必要になります。
○水道・ガスの使用制限や工事期間中の仮住まいなどが必要になる場合もあります。
○工事車両・施工業者の出入りや騒音・ほこり・ゴミの発生など、ふだんの生活にはないことが生じますので、工事着工前には必ず近隣の方々へあいさつをしておきましょう。
○マンションの場合は管理組合に届け、共用部分の使用や材料の搬入方法などについて承認を得ておきます。

2. 契約どおりに進んでいるか確認する

○工事が始まったら、契約時に示された工程表に沿って工事が進められているか事業者の担当者から定期的に報告してもらいましょう。
○断熱改修や耐震補強など完成後には下地や仕上げで隠れてしまうところは、隠れる前に事業者の担当者立ち会いのもとで材料が入っているか確認しましょう。
○専門事業者が工事を進めている中、口を挟むのは気が進まないかもしれませんが、後になると手遅れになる場合もありますので、疑問に思ったら気兼ねなく担当者に相談しましょう。気になるところは写真を撮って保存しておくことも有効です。

３．追加や変更の工事は書面で確認する

○仕上げを撤去してみると、新たな不具合が見つかったり、図面どおりではなかったりなど、工事中に内容の変更や追加を余儀なくされる場合もあります。また、実際に工事を進めてみると、当初のイメージとは異なるため仕上げの色や設備の位置などを変更したくなる場合もあります。
○工事内容を変更するときは、現場の作業者へ直接依頼したりすることは控え、工事を契約した事業者の担当者に伝えるようにしましょう。
○工事内容の追加や変更の際には、追加費用の有無を確認しましょう。工事変更に伴い金額が変わる場合などには、再度見積書を出してもらって確認し、契約変更を行いましょう。
○工事の変更内容を書面や図面で明確にし、記録を残しておきましょう。

手順６
工事の最終確認をする

現場と書類の確認をして リフォームの完了です

１．事業者と現場の最終確認を行う

○工事完了時には、工事の仕上がりを事業者とともに現場で確認し、説明を受けましょう。特に設備機器の使い方などは、実演してもらって確認するのがよいでしょう。
○手直し工事が必要な場合は、補修内容の他、残金の支払い時期などについても相談しましょう。
○契約時に保証の取り決めをしている場合には、その内容に関する説明を受けておきましょう。
○暮らし始めてからわかることもあるので、不具合があった場合の連絡先を確かめておきましょう。

２．引き渡しの手続きを行う

○契約どおりに工事が完了したことを確認したら、引き渡しの手続き（工事完了・同確認書等）を行いましょう。

３．書類を確認して保管する

○契約書や図面のほか、設備機器の取扱説明書なども併せて整理して、大切に保管しておきましょう。
○保証の取り決めをしている場合には、保証書も交付してもらうようにしましょう。
○建築当時の図面などを含めて、必要なものを事業者に分類してもらってもよいでしょう。

４．完成後のメンテナンスも重要です

○せっかくリフォームした住宅ですので、より長く使い続けていけるよう定期的にメンテナンスしていくことが重要です。
○工事を依頼した事業者にアフターサービスの範囲や入居後のメンテナンスの目安などについて相談しておくとよいでしょう。

定期的な点検

Information

日常的な点検を行うことは、住まいを安全・快適・健康に保つことにつながり、それにより住まいの寿命や資産価値が大きく変わってきます。

また、住宅を長く使い続けるためには、定期的な点検を行って、住まいの状態をきちんと把握し、適切な処置（修繕･リフォーム）を心掛けることが重要です。

ここでは、節目ごとに行うことが望まれる標準的な点検内容を紹介します。

１年ごとの点検は住み手が主体で行うことが基本ですが、高いところや床下、設備など自分でできない場合は無理せず専門業者に依頼しましょう。

	１年ごとの点検 （住み手が主体）	５年ごとの中期点検 （専門家・業者の協力）	１０年ごとの総合点検 （専門家・業者の協力）
部位	●屋外（外壁･屋根･ベランダ） ●屋内（床・壁・天井） ●建具 ●設備（給排水・電気・ガス） ●その他（異臭･カビ･音･害虫）	●屋外（外壁・屋根・雨どい・軒裏・塗装） ●屋内（床・壁・天井） ●建具 ●設備（給排水・電気・ガス）	●屋外（基礎・土台） ●屋内（床組・柱・壁・天井・小屋組） ●その他（防水など）
目的	建物の傷みやすい部分の点検です。 床材や壁材の傷や反り、建具・金具の不良、雨漏りの形跡など日常生活の中で異変がないかを目でチェックします。	見えないところの異常の発見が目的です。 内外装や基本設備などを点検します。	建物の本体の維持が目的です。 建物の構造的な部分の計測、点検をします。
処置	簡単な処置は、自分で行う。 ただし、設備の異変や雨漏りは自分で判断・工事せず、早めに施工会社に頼みましょう。	見えないところの異常の発見や処置は、素人には難しいので、専門家や専門業者に依頼しましょう。	床の沈下や傾斜、壁・天井のたわみなどの計測は、信頼のおける専門家に依頼しましょう。

出典)『永く快適に住むためのわが家のリフォーム･クリニック』(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

3 リフォームに関するトラブルとその対応方法

適切な手順で進めることが大事

新たな暮らしを実現しようとリフォーム工事を行っても、リフォーム事業者との間でトラブルが生じてしまうと、その後の生活が快適で楽しいものにはなりません。

p.17にあるように、リフォーム工事を適切な手順で進めていけば、トラブルに巻き込まれる可能性は低くなります。

リフォーム事業者との信頼のもとでリフォーム工事を進めていくことは大切です。ただ、リフォーム事業者にすべてを任せきりにしてしまうと、あとでトラブルが生じる場合もあります。

リフォーム事業者とよくコミュニケーションをとって、発注者であるあなたが納得できるかたちで進めることがリフォーム成功へのカギです。

リフォームの手順《チェックリスト》

手順1 イメージをかためる
- □「やりたいこと」を決める
- □ 建物診断による住まいの総点検が必要か検討する
- □ 住まいの図面などを探す
- □ 優先順位を整理する
- □ 専門家に相談することも考える

手順2 費用の目安をたてる
- □ 全体の予算の総枠を決める
- □ 助成制度が利用できないか確かめる
- □ ゆとりを持った資金計画になっているか確認する

手順3 事業者を決定する
- □ 事業者の候補を‘リストアップ’する
  - □ あなたの目指すリフォームに事業者の業務内容がマッチしているか
  - □ 経験豊富で実績がある事業者か
  - □ 建築士や増改築相談員、マンションリフォームマネジャー等の資格者がいるか
  - □ 事業者団体などへ加盟しているか、建設業許可等を得ているか
  - □ 自宅からあまり遠くない事業者か
- □ 複数の候補の中から‘事業者を決定’する
  - □ 見積金額・工事内容が妥当か（相見積りをとり比較する）
  - □ 施工体制や保証内容が充実しているか
  - □ 事業者の概要や実績を確認する

手順4 契約書を取り交わす
- □ 内容を確認し、必ず書面で契約する
- □ 契約書に添付された書類も確認する
  - ・請負契約約款
  - ・設計図書・仕様書（仕上げ表）
  - ・見積書など

手順5 現場を確認する
- □ 工事前に注意することを確認する
- □ 工事が契約どおりに進んでいるかを確認する
- □ 追加や変更の工事が発生したら、書面で確認し、契約変更する
  - ・工事内容変更合意書

手順6 工事の最終確認をする
- □ 事業者と現場の最終確認を行う
  - ・手直し工事が必要な場合は、工事内容と残金の支払い時期などについて相談する
- □ 引き渡しの手続きを行う
  - ・工事完了・同確認書
- □ 書類を確認して保管する
  - ・契約書・図面・取扱説明書・保証書など
- □ アフターサービスの範囲やメンテナンスの目安などを確認する

（１）トラブルの代表的な事例

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル」に寄せられた相談事例から、リフォーム工事を巡って実際に起きたトラブル事例とそのようなトラブルが起こらないようにどのようなことに注意すればよいかを紹介します。

トラブル事例 1

ずさんな見積書で契約が心配

知り合いの事業者にリフォームを依頼しようと思い見積を依頼したら、現場も確認せずに一式の合計金額が記載された見積書しかくれません。図面もありません。

防止策と対応方法

- 見積書や図面は、請負契約において完成させる目的物について明確に約束するための重要な書類です。契約の際には、見積書の項目が発注者の意図どおり過不足なく記載されているか、図面どおり正確に書かれているかなど、慎重に検討することが必要です。それは同時に事業者の業務遂行能力について見きわめることにもなります。
- トラブルなくリフォームを行うためには、リフォーム事業者の選択が極めて重要です。知り合いだからなどと安心せず、２～３社から相見積りをとり、十分に比較検討した上で事業者を選択しましょう。
- 見積書のチェックには、住まいるダイヤルの「リフォーム見積チェックサービス」（p.46）を利用することもできます。

解　説

- リフォームにおいては、細目のない一式見積、現場を確認しないで作られた見積など、安易な見積で工事を始めてしまう例が少なくありません。中には契約書や見積書がなく口約束で工事を始めるケースもあります。これらはトラブルのもとです。できあがってみたら要望と全く異なっていたり、途中で多額の追加費用を請求されたりといったトラブルが起こることもあります。しかも工事内容を明確に約束した見積書や図面がないので、トラブルの解決が著しく困難となります。リフォーム工事の契約はくれぐれも慎重に行ってください。

トラブル事例 2

高すぎるとわかった訪問販売業者との契約を解除したい

突然自宅に来た訪問販売業者に外壁の塗替えを強く勧められ、見積書、契約書を作ってくれたので、その場で契約をしてしまいました。後日、他の専門の方に相談すると「明らかに高すぎる」と言われたので、契約を解除したいと思いますが、どうすればよいでしょうか。

防止策と対応方法

●訪問販売の場合、その場で契約する前に、そのリフォーム工事が本当に今すぐ必要なのかよく考えましょう。リフォーム工事の内容については、見積書・契約書の内容をよく確かめ、家族と相談してから契約することが大切です。

●訪問販売の場合、契約を解除したいときは、契約書を受領した日から８日間は無条件で契約の解除（クーリング･オフ）ができます（特定商取引に関する法律(以下「特商法」という。)９条１項)。

解　説

●訪問販売は不意打ち性が高く、消費者が冷静に判断できないまま契約をしてしまうおそれがあります。そこで、訪問販売で契約をした場合、法定の契約書面を受け取ってから８日以内であれば、特商法によってクーリング･オフができます。

●クーリング･オフは一方的に通知するものなので、後日のトラブルを防ぐために、書面で通知しなくてはなりません。クーリング･オフの書面は、ハガキに書く場合は両面コピーをとり特定記録郵便などの記録の残る方法で送付しましょう。できるだけ、配達証明付内容証明郵便を利用することをお勧めします。

リフォームの悪質な訪問販売に注意！

Point!

悪質な訪問販売によるリフォーム工事による被害が後を絶ちません。なかには巧妙な手口もみられますので、悪質訪問販売の手口に気をつけ、突然やってきた訪問販売業者などが契約を迫ってきても、焦って契約せずに、少しでもおかしいと思ったら、はっきりと断りましょう。

悪質な訪問販売の例

＊次々販売
…一度契約すると、同じ業者や別の業者から次々と不要な工事の契約を迫られる。

＊執拗な訪問営業
…頼みもしないのに突然やってきて、断っても何回も来訪し、執拗に契約を迫られる。

＊不必要なサービスの提供
…屋根の改修工事の訪問販売なのに、いま契約すれば玄関ドアの取り替えをサービスするなどと言って、契約を迫られる。

＊モニターになると大幅値引きをうたう勧誘
…いまなら期間中でモニターになれば費用は半額にすると虚偽の説明をし、実際は高額な契約を迫られる。

＊強引な契約方法
…今日中に契約したら半額、明日なら通常価格になると言われ長時間居座り契約を迫られる。

＊不安をあおる
…「無料で耐震診断をします」と言って家に上がり込み、「補修が必要ですよ。修理しないと地震のときに倒れますよ。」などと不安をあおられ、法外な額で契約を迫られる。

訪問販売で契約した場合、クーリング・オフが可能です！

Point!

訪問販売による自宅での契約は、法定の契約書面を受け取った日から 8 日間以内なら特商法によって契約の解除（クーリング・オフ）ができます。８日間以内であれば工事着手後でも解除できますが、手続が複雑になるため、クーリング・オフ期間中は工事に着手させないようにしましょう。

また、契約しないから帰ってほしいと伝えているのに、長時間にわたり居座られ、困って契約した場合などは、クーリング・オフ期間が過ぎても、消費者契約法により契約を取り消せることがあります。

※消費生活安心ガイドのホームページにクーリング・オフについての情報が掲載されています。
www.no-trouble.go.jp/#1233143716563

＜クーリング・オフの手続き方法＞

クーリング・オフは書面で行うことが重要です。ハガキで通知する場合は、「特定記録郵便」または「簡易書留」で送付し、ハガキの両面をコピーして保管しておきましょう。また郵便局で、文章の内容を証明できる「内容証明郵便」を利用するのが確実です。その際は、相手に配達したことを証明できる「配達証明」を付けておくとよいでしょう。

＊クーリング・オフの書類の例

通知書

私は、貴社と次のリフォーム工事契約をしましたが、解除します。

契約年月日　平成○○年○月○日
契約内容　△△△△工事
契約金額　金○○○万円

私が支払った金○○○万円は返金してください。

通知書送付日 → 平成○○年○月○日

事業者の住所 → 東京都港区○○4-5-6
事業者の会社名 → 株式会社□□リフォーム
（わかる場合は代表者名） → （○○ ○○殿）

契約者の住所 → 東京都千代田区○○1-2-3
契約者の氏名 → ○○ ○○

トラブル事例 3

工事予定日になっても着工してくれない

雨漏りがするので、リフォーム事業者と屋根を葺き替える契約を締結し、着工前に工事代金の半額を支払いました。しかし、リフォーム事業者は工事予定日になっても着工してくれません。他の事業者にお願いしたいので、契約を解除して支払った代金の返還を請求できるでしょうか。

防止策と対応方法

●まずは、リフォーム事業者に連絡をとって、事情を確かめましょう。

●契約書に工事予定日の記載があるにもかかわらず着工しない場合、契約内容どおりに着工しないことを理由に、契約を解除することができます（債務不履行解除・民法 541 条）。

●書面に、期限を区切ってその期限内に着工すること、期限内に着工されなかった場合は契約を解除することを明記し、リフォーム事業者に送付しましょう。

●契約を解除した場合は、既に支払った工事代金の返還を求めることもできます。

解　説

●ケースに応じて以下のような契約解除方法があります。

①訪問販売による解除（クーリング･オフ）

訪問販売により契約をした場合、契約書を受領した日から 8 日間は無条件でクーリング･オフができます。

※クーリング･オフの方法については p.33 参照

②契約違反を理由とする解除

契約どおりの工事を行ってくれない場合は、債務不履行となり契約を解除できる場合があります（債務不履行解除）。

③注文者と請負人の双方の合意による解除

契約を結び工事を開始しても、双方が合意すれば契約を解除することができます（合意解除）。

④注文者一方による解除

注文者は、リフォーム工事が不要になった場合、工事完成前に損害を賠償すれば、契約を解除できます（民法 641 条）。

●契約の解除はケースに応じていろいろあります。どうしても契約を解除したい場合は、損害賠償等の問題が絡むこともあるので、必要に応じて早期に法律の専門家に相談しましょう。

トラブル事例 4

バリアフリーのつもりが、段差が残った

居室の間取りを変え、内装を一新し、浴室などの水廻りを新しくするリフォームを行いました。せっかくリフォームするのだから、将来に備え完全にバリアフリーにしたいと事業者に依頼しました。ところが、完成してみると、廊下と居室の入り口に 1 センチほどの段差があり、また、脱衣室と浴室には５センチもの段差ができてしまいました。

防止策と対応方法

- このケースでは、一般によく使われるバリアフリーという言葉の理解に発注者と事業者の間に違いがあったことがトラブルの原因です。
- 発注者は、段差をすべてゼロにすることがバリアフリーと考えており、事業者も当然そう理解しているものと思っていました。一方で、事業者は、段差はできる限りないほうがよいとは考えていたようですが、技術的に段差をゼロに収めることが困難な箇所、あるいは段差をゼロにするために過大な工事となってしまうような箇所については、少しの段差は許容されるものと思っていました。
- こうしたコミュニケーション不足の問題を生じさせないためには、発注者は、自分の要望を遠慮せず、はっきりと事業者に伝えることが重要です。
- さらに、図面により確認することをお勧めします。

解　説

- バリアフリーにしたつもりがバリアフリーになっていないなど、そもそもリフォーム当初の目的を達成できないというトラブル事例が、リフォームにおいては意外と多くみられます。これは、事業者と発注者のいわゆる常識ギャップ、コミュニケーション不足に起因することが多いといえます。
- 工事を開始する前に、工事する箇所すべてについて、関係者全員で確認をするという工夫を行っている事業者もいるほどです。双方の誤解をなくすために注意しすぎるということはありません。

トラブル事例 5

工事範囲のくい違いから追加費用が必要と言われた

リビングの床、壁、天井を一新するリフォームを行ったところ、元の腰壁部分がそのまま残してあり、コンセントも古いままでした。コンセントも含め、全面新しくしてくれるものと思い込んでいたので、事業者に対応を求めると、工事のやり直しが必要で、多額の費用が追加になると言われてしまいました。

防止策と対応方法

- このケースでは、リフォームの工事範囲について、結果的にしっかりとした合意がなされていなかったことがトラブルの原因です。
- 図面や見積書において、工事箇所の面積や数量を記入しただけでは誤解を生みやすく、「腰壁を撤去するのか」「古いコンセント等の付帯施設をどうするのか」「下地の交換は行うのか」など誤解のないよう明確に記述されているかについて確認しておく必要があります。
- 請負契約を結ぶにあたって、ここはやってくれるはずといった消費者の思い込みから、工事範囲という概念が不足しがちです。請負契約書、図面、見積書等をよくチェックし、この契約に含まれるものは何か、また、何が別途工事となっているのかについて、契約前に事業者とよく確認しておきましょう。

解　説

- リフォームにおいて、工事範囲をめぐるトラブルは少なくありません。見積書や、図面があるからと安心していても、その記述にあいまいさがあると、誤解のもととなり、完成してから工事のやり直しと多額の追加費用が必要になるなど、ときに解決の難しいトラブルとなってしまいます。

こんな見積書に注意！

Point!

リフォーム工事において、あいまいな見積書のまま契約してトラブルになった事例や、口約束だけでリフォーム工事を依頼し契約書を取り交わしていない事例がみられます。

単価や数量が示せる工事内容なのに細目がなく「○○工事一式」とされた見積書・契約書、希望する工事内容と異なる見積書・契約書、現場を確認せずに作られた見積書・契約書などが追加請求等のトラブルを招いている例も多いようです。

ここでは、トラブルを発生しやすい見積書の注意点を紹介します。

1．工事期間が明記されていない

工事期間が明記されていないと、いつまでたっても工事が始まらなかったり、終わらなかったりするトラブルが生じます。工事期間が明確に示されているかを確認しましょう。（※）

2．支払条件が不明

見積書に支払条件（いつ、いくら支払うか）がきちんと記載されているか確認しましょう。支払時期としては、「前払い」「中間払い」「竣工払い」がありますが、全額前払いの場合は、工事途中で事業者が倒産した場合に返金されない可能性もありますので、注意が必要です。（※）

3．工事内容が不明確

見積書に「○○一式工事」と記載されているだけで工事の具体的な内容が明確でないことが原因で生じるトラブルが少なくありません。契約前に工事内容を明確にし、事業者との間できちんと確認しておくことが大切です。

4．単価･工事範囲の記載があいまい

どこをどれだけリフォームするか、単価はいくらかをきちんと確認しましょう。現場調査を行わずに見積書を作成した場合等に、実際の工事内容と数量が合わず、追加請求を受けるトラブルがみられますので、不明な点は図面等と照らし合わせて確認しましょう。

5．二重計上されている

同じ工事が項目名を変えて計上されていたり、使用しない材料の金額が計上されている見積書には注意しましょう。また、計算が間違っている場合もあるので、よく確認しましょう。

6．保証期間･内容が記載されていない

リフォーム工事の保証期間・内容を確認しましょう。保証期間が長期の場合は、期間中に事業者が倒産した場合にどう扱われるのかを確認しましょう。また、保証内容に関する記載がない場合は、事業者に確認しましょう。（※）

7．値引きの根拠が不明確

顧客に契約を促す目的で、過度な割引を行っている見積書がみられます。常識の範囲を超える値引きは、値引き前の単価等が市場単価に比べて高いこともありますので、根拠のわからない特別価格や決算値引をうたっている場合は、その内容をきちんと確認しましょう。

8．見積書に承諾欄等がある

通常、見積書に発注者が署名等を求められることはありません。安易に署名してしまうと、契約したものと事業者に主張される可能性があります。見積書に署名や捺印を求める承諾欄等がある場合は、どのような目的で署名等が必要なのかの説明を求めましょう。

（※）請負契約書で確認できる場合は、そちらでご確認ください。

トラブル事例 6

無償の追加工事と思ったら、費用を請求された

内装をリフォーム中に、リフォーム事業者から「対面キッチンにカウンターがあるといいですね。」と言われ、「そうですね。」と答えたところ、後日、事業者から「やっておきました。」と言われました。代金については説明がなかったので、無償だと思っていましたが、工事終了後、追加工事費用として20万円請求されました。無償でなければ頼むつもりはなかったのですが、支払わなければならないでしょうか。

防止策と対応方法

●リフォーム追加工事には契約が必要なので、両当事者の合意がなければ成立しません。合意の内容は、工事内容とその費用です。

●本件の場合、追加工事の合意が不十分又はなかったと考えられます。当時の追加工事に関する書面も作成していません。双方に確認不足があったといえるでしょう。追加工事費用については、よく話し合いをし、解決を図りましょう。今後の交渉方法については、トラブル相談窓口（p.40−41）でアドバイスを受けるのもひとつの方法です。

解　説

●工事中に現場で「このようにしたい」と話し合っているうちに、代金については何も話をしないまま工事が進んで、工事終了後、リフォーム事業者から追加工事代金を請求され、トラブルになるケースは多くあります。

●追加工事を依頼する際には、「リフォーム事業者と合意すること」「きちんと書面を残すこと」を忘れずに行いましょう。

追加工事を依頼するときのポイント

Point!

リフォーム事業者と合意すること

●追加工事とは、当初締結した契約時の仕様書・設計図面の設備、備品、工事範囲等を追加することです。契約時の仕様書・設計図面と異なる設備、備品、仕上げ等に変更することは、変更工事になります。

●追加・変更工事が生じる場合、有償となる場合はその費用について合意をしていなくてはなりません。工事内容とその費用については、両当事者でしっかり話し合い合意しましょう。

きちんと書面を残すこと

●工事の追加・変更内容について書面を残さないと、工事終了後に、「言った」「言わない」の争いになるおそれがあります。たとえ、無償のサービス工事として合意が成立しても、工事内容と無償である旨を書面で残しておきましょう。

●書面には、追加・変更工事の内容、費用、工期変更の有無を記して、両当事者が署名をしておくなど明確にしておきましょう。

トラブル事例 7

工事後の不具合に事業者が対応してくれない

リフォーム工事が終了して半年ほど経ったころ、天井にしみが生じ始め、葺き替えた屋根から雨漏りしているのではないかと心配になりました。工事の担当者に調べてくれるよう口頭で申し入れたのですが、なかなか対応してくれません。

防止策と対応方法

- リフォーム工事においては、工事が終わってから不具合が生じることもあります。こうしたときのために、契約書の保証内容、期間についてよく確認しておくことが必要です。
- 事業者がなかなか対応しない場合などは、保証期間内に、修補請求を行った証拠が残るように内容証明郵便を利用して文書で行うのがよいでしょう。
- 事業者の対応が十分でない場合は、今後の交渉や対応方法等について、「電話相談」や弁護士や建築士に専門的な助言を仰ぐための「専門家相談」を活用するのも有効です（p.40）。

解　説

- リフォーム工事に瑕疵があるとされた場合、請負者は瑕疵担保責任を負いますが、契約書に特約としてその期間を定めている場合や、保証についてその内容や期間を定めている場合は、それに従うことになります。
- 契約時に特に何も約束していないときは民法の定めによることになりますが、瑕疵担保責任により修補等を請求できるのは、引渡しから１年（民法 637 条）となっているので注意が必要です。
- あらかじめ事業者がリフォーム瑕疵保険（p.44）に加入していれば、補修費用を保険で賄えるので、事業者が対応しやすくなり、こうしたトラブルを少なくすることができます。

（２）トラブルの相談窓口

トラブルになりそうなとき、トラブルが生じてしまったときは、次の相談窓口に早めに相談しましょう。

Ⅰ. 住まいるダイヤル

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル」では、リフォーム全般に関して、トラブルや不安を抱える消費者等に対し、技術的な問題から法律的な問題まで電話相談を行っています。

Ⅱ. 全国の弁護士会での専門家相談

住宅リフォームを発注又は発注予定である消費者は、最寄りの弁護士会で、弁護士と建築士による対面相談（「専門家相談」）を利用することができます。予約制ですので、利用したい場合は、まずは「住まいるダイヤル」にお電話ください。

※１）「評価住宅」とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）」に基づく住宅性能表示制度を利用して建設住宅性能評価書が交付された住宅をいいます。

※２）「保険付き住宅」とは、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」による住宅瑕疵担保責任保険が付された新築住宅をいいます。

住まいるダイヤルホームページ
www.chord.or.jp

Ⅲ. 消費生活センター

消費生活センターは、消費者保護を目的とした都道府県・市町村（特別区を含む）の行政機関です。

消費生活全般に関する苦情や相談を受付け、問題解決のお手伝いをしています。

全国の消費生活センターの所在地や相談受付曜日・時間、相談専用電話番号等は、全国の情報が集まっている独立行政法人国民生活センターのホームページから調べることができます。

また、相談事例や判例等も見ることができます。

＊消費者ホットライン

消費者ホットライン

ゼロ・ゴー・ナナ・ゼロ　守ろうよ、みんなを

0570－064－370

最寄りの消費生活センター等の存在をご存知ない消費者に、お近くの消費生活相談窓口をご案内することにより、消費生活相談への最初の一歩をお手伝いするものです。

（独）国民生活センターホームページ
www.kokusen.go.jp/map/index.html

Ⅳ. 地方公共団体リフォーム相談窓口

お住まいの都道府県、市区町村において、情報提供が行えるようにリフォーム相談窓口が設置されています。

詳しくは、お住まいの都道府県、市区町村のホームページをご覧ください。

また、リフォネットのホームページから地方公共団体におけるリフォーム相談窓口の設置状況が確認できます。

リフォネットホームページ
www.refonet.jp/trsm/

4 リフォーム お役立ちファイル

4-1　リフォームに利用できる制度

リフォーム工事費用の負担を軽減する制度やリフォーム工事を安心して行うための制度など
リフォームを促進するための制度・環境が充実してきています。
これらの制度をうまく利用して、快適であなたらしい暮らしを実現させましょう。

減税・融資・補助制度

リフォーム工事費用の負担を軽減できる制度を利用することにより、リフォーム工事の内容をより充実させることも可能になります。

1. リフォームの減税制度

一定の条件を満たすリフォーム工事を行った場合に、次の税の優遇を受けることができる制度が用意されています。

所得税の控除 ／ 家屋の固定資産税の減額 ／ 贈与税の非課税措置

これらの税制特例を受けるためには所定の手続が必要になりますので、リフォーム工事を依頼した事業者等にご相談ください。

必要書類や記載例など各税制の詳しい情報は国土交通省等のホームページやお住まいの地域の税務署、市区町村にてご確認ください。

2. リフォームの融資制度

リフォーム工事費をローンの借入れで用意される場合は、独立行政法人住宅金融支援機構や民間の金融機関でリフォームローン商品が提供されていますので、リフォーム工事の資金計画を立てる際の参考にするとよいでしょう。

詳しくは、住宅金融支援機構又は各金融機関のホームページでご確認ください。

3. リフォームの補助制度

国や地方公共団体等により、リフォーム工事費用等の一部を補助する制度が用意されています。補助制度は変更になる場合がありますので、最新の情報をご確認の上、ご利用ください。

＊リフォームに対する主な補助制度　（平成 25 年 9 月現在）

制度名			対象	お問合せ先
住宅・建築物安全ストック形成事業			耐震診断・耐震改修	お住まいの市区町村
地方公共団体におけるリフォームに関する支援制度検索			一定の各種改修工事	お住まいの都道府県・市区町村
その他の制度	節電	住宅用太陽光発電導入支援補助金	太陽光発電設備の設置	（一社）太陽光発電協会 太陽光発電普及拡大センター
		エネルギー管理システム導入促進事業費補助金（HEMS）	エネルギー管理システムの導入	（一社）環境共創イニシアチブ
		定置用リチウムイオン蓄電池導入促進対策事業費補助金	リチウムイオン蓄電システムの導入	（一社）環境共創イニシアチブ
	介護	介護保険法に基づく住宅改修費の支給	要介護及び要支援の認定を受けた者等が行う一定の住宅改修	お住まいの市区町村

瑕疵（かし）保険

リフォーム工事に対する保険制度を利用することで、検査と保証がセットで受けられ、リフォーム後の住宅に安心して暮らすことができます。

リフォーム瑕疵保険 ～リフォーム時の検査と保証がセットで安心～

リフォーム工事の施工状況に対する建築士による検査と、万一、工事内容に欠陥があった場合の保証がセットになった保険制度（事業者が加入）です。

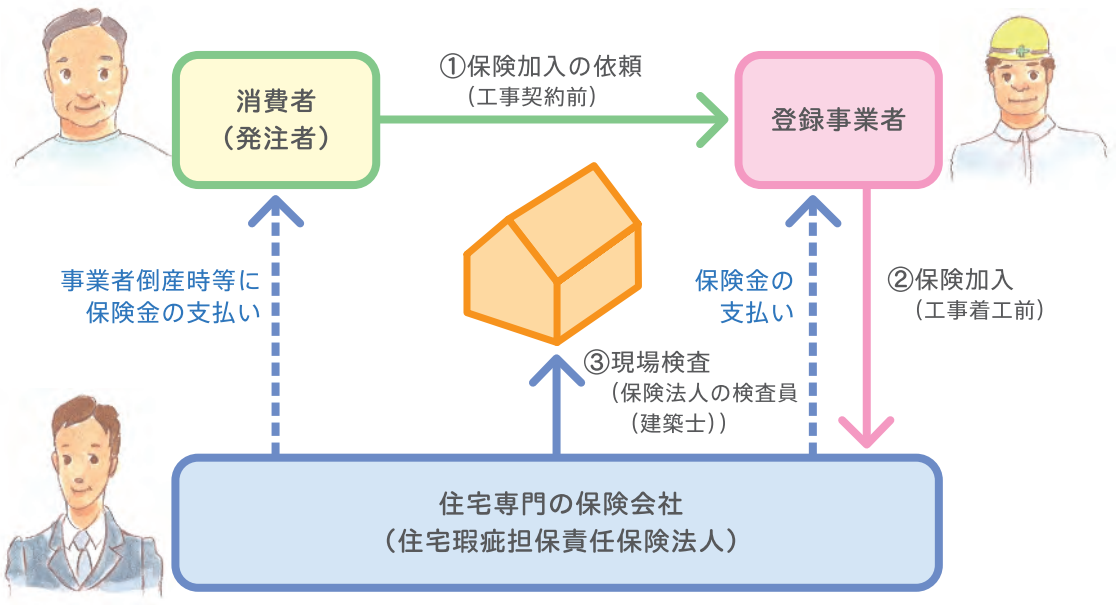
●第三者による検査が受けられます

保険に加入する際には、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が建築士による現場検査を行うので安心です。

●工事に欠陥があった場合、補修費用等が保険でカバーされます

後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金が事業者に支払われます。事業者が倒産している場合等は、消費者（工事の発注者）に対して直接保険金が支払われます。

加入手続きは事業者が行いますので、ご希望の場合は、工事契約前（工事着工前）に事業者と協議しましょう。



保険の対象となる工事

保険対象となる住宅であれば、リフォーム工事を行ったすべての部分が保険の対象となります。

保険期間（保証が受けられる期間）

保険対象部分	保険期間
構造耐力上主要な部分	5年間
雨水の浸入を防止する部分	5年間
上記以外のリフォーム工事実施部分	1年間

●中古住宅を購入してリフォームする場合には・・・

中古住宅を購入してリフォームする場合、リフォーム工事に対する保証が受けられる「リフォーム瑕疵保険」と、購入した中古住宅に欠陥が見つかった場合に補修費用等が保険金として支払われる「既存住宅売買瑕疵保険」がセットになった商品もあります。

これはリフォーム工事に関係しない部位の欠陥も保険の対象となりますので、その欠陥がリフォーム工事によるものか、売買時点ですでに生じていたのかに関係なく、円滑に補修することができます。

なお、これらがセットになった商品を取り扱っていない保険法人もありますので、詳しくは事業者にご相談ください。

リフォーム瑕疵保険を利用できる事業者を検索

Information!

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページにある『登録事業者等の検索サイト』で、国土交通大臣により指定された住宅瑕疵担保責任保険法人へ登録された事業者が工事の種類別、地域別に検索できます。

ここに登録されている事業者は、リフォーム瑕疵保険に加入することができる事業者で、各保険法人の定める一定の要件を満たした事業者です。

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ
www.kashihoken.or.jp/

住宅瑕疵担保責任保険法人

Information!

住宅瑕疵担保責任保険法人は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき国土交通大臣に指定された法人です。

いずれも全国を対象に保険業務を行っていますので、これらの中から事業者が自由に選択して保険契約を締結することになります。

なお、保険料は各社で異なりますので、各保険法人のホームページ等で確認してください。

＊住宅瑕疵担保責任保険法人一覧（平成25年9月現在）

●株式会社住宅あんしん保証	
www.j-anshin.co.jp	☎03-3562-8122
●住宅保証機構株式会社	
www.mamoris.jp	☎03-6435-8870
●株式会社日本住宅保証検査機構	
www.jio-kensa.co.jp	☎03-6861-9210
●株式会社ハウスジーメン	
www.house-gmen.com	☎03-5408-8486
●ハウスプラス住宅保証株式会社	
www.houseplus.co.jp	☎03-5962-3814

【参考ホームページ】住まいのあんしん総合支援サイト（国土交通省ホームページ内）
www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html

4-2　リフォームに関する情報ボックス

（1）リフォーム見積のチェック

リフォームを進めるうえで、どれくらいの費用がかかるか、事業者の見積金額が妥当か等の不安を感じたら、見積をチェックする仕組みや価格に関する情報を活用しましょう。

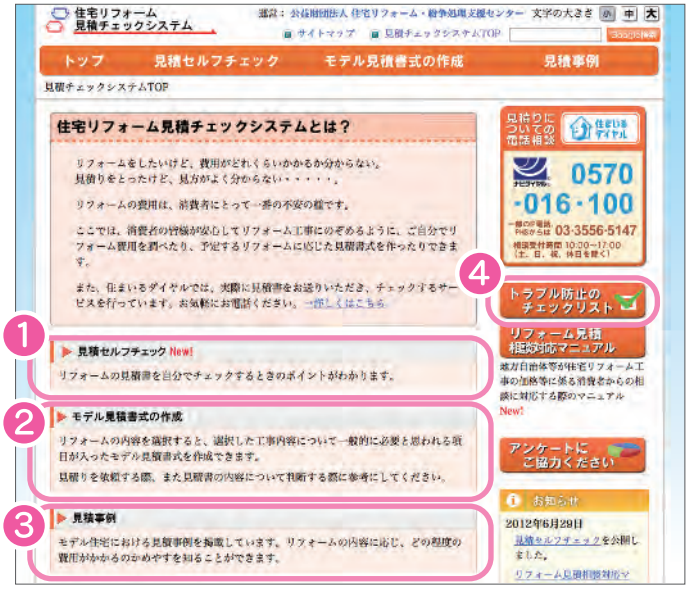
リフォームの見積をチェックする仕組み

1.　住宅リフォーム見積チェックシステム

www.checkreform.jp
運営主体：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

リフォームをお考えの方が安心してリフォーム工事にのぞめるように、自分でリフォーム費用を調べたり、予定するリフォーム工事に応じた見積書式を作ったりできるサイトがあります。

このサイトでは、「見積セルフチェック」と「モデル見積書式の作成」が利用できるほか、リフォーム工事内容別の「見積事例」や「トラブル防止のチェックリスト」をご覧になれます。



❶見積セルフチェック
…見積取得から契約までのセルフチェックの手順を示しています。また、要注意の見積書の例も紹介しています。

❷モデル見積書式の作成
…見積書を依頼する際等の参考書式が作成できます。

❸見積事例
…リフォーム工事費用、単価の目安を確認できます。

❹トラブル防止のチェックリスト
…追加請求のトラブルを防ぐための注意点がわかります。

2.　リフォーム見積チェックサービス

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル（p.40）」では、実際の見積書を送ると相談員がチェックしてくれる無料サービスを行っています。

このサービスでは、見積書や契約書、図面などを郵送やファックスで送ると、相談員による見積書の単価と市場価格等との照合、技術的観点からの契約書の記載内容などのチェック等を受けられます。また、事業者に確認するポイント、リフォームを進めるうえで注意するポイントなどについてのアドバイスも受けられます。

リフォームに関する価格情報

www.zai-keicho.or.jp
発行：一般財団法人経済調査会

一般財団法人経済調査会ではリフォームに関する価格情報をまとめた書籍を刊行しています。

解体や撤去、補修工事などリフォーム特有の単価、諸経費の解説なども充実していますので、リフォーム工事の見積書のチェックに役立ちます。

本書は、一般の書店で購入できます。図書館で閲覧できる場合もありますので、リフォーム工事の見積金額をチェックしたいときに利用するとよいでしょう。

積算資料ポケット版 ＜リフォーム編＞

リフォーム・増改築工事に必要な価格情報（部位別工事費・材料価格）や豊富なリフォーム実例、概算見積り方法、建材情報が掲載されています。

「性能向上リフォーム」が特集されており、耐震補強、ユニバーサルデザイン、省エネ・創エネの工事費や実例の掲載、インスペクションや住宅履歴情報といった周辺情報も詳しく紹介されています。

「設計・見積り実例」は、減築やマンション専有部のスケルトンリフォームなど、単価の掴みにくいリフォーム工事の実例が掲載され、見積書も詳細に紹介されています。

＜マンション修繕編＞

マンションの大規模修繕、維持管理に必要な日常点検・調査診断から建築工事・設備工事・外構工事までを網羅した価格情報が掲載されています。

近年要請が高まっている「マンション耐震改修」と大規模修繕提案に活用できる「実例に見る給水設備工事のコスト削減」が特集されています。

「見積り実例」は、断熱改修工事、給水排水管等の設備改修工事等の修繕計画や見積詳細に加えて、“居ながら施工”の工夫や、工事費の調達など、各種工事で起こりがちな問題点の解消例も掲載されています。

※これらの冊子は、毎年発行される予定です。

（２）事業者さがし

リフォーム事業者には、それぞれ得意分野があります。リフォームをどの事業者に依頼するかがリフォームを進めるうえで重要なポイントです。
ここでは、リフォーム事業者を選ぶ際に役立つＷＥＢサイトをいくつか紹介します。

地域住宅リフォーム推進協議会及び地方公共団体のリフォーム事業者登録制度例

住宅リフォーム事業者団体登録制度に基づく登録住宅リフォーム事業者団体　（平成 29 年 8 月時点）

登録番号	名称	登録年月日	URL
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会	平成 26 年 9 月 19 日	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会	平成 26 年 12 月 19 日	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	平成 27 年 3 月 20 日	http://www.mokutaikyo.com/
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	平成 27 年 4 月 16 日	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会	平成 27 年 5 月 18 日	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会	平成 27 年 5 月 18 日	http://www.nittoso.or.jp/
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会	平成 28 年 2 月 19 日	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会	平成 28 年 7 月 27 日	http://www.zenrikyo.or.jp/
9	一般社団法人　住生活リフォーム推進協会	平成 29 年 4 月 6 日	http://horp.jp/

地方公共団体において実施しているリフォーム事業者（団体）登録制度　（平成 27 年 8 月時点）

地方公共団体	実施団体（地方公共団体以外の場合）	制度名称	登録対象	ホームページアドレス
北海道	北海道住宅リフォーム推進協議会	北海道住宅リフォーム事業者登録制度	事業者	http://www.h-reformkyo.net/
岩手県	—	いわて木造住宅耐震改修事業者登録制度	事業者	https://www.pref.iwate.jp/kenchiku/saigai/mokuzou/008648.html
福島県	福島県耐震化・リフォーム等推進協議会	「安心事業者」登録制度	事業者	http://fukushima-taishinreform.jp/constructor/index.php
茨城県	茨城すまいづくり協議会	住宅リフォーム事業者登録制度	事業者	http://www/ibaraki-reform.com/
群馬県	群馬県ゆとりある住生活推進協議会	群馬県安心リフォーム事業者登録制度	事業者	http://www.gunma-jkk.or.jp/center/yutokyo/index.htm
神奈川県	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会	高齢者向け住宅改造施工業者登録制度	事業者	http://www.machikyo.or.jp/reform/builder/KS/
静岡県	ふじの国リフォーム支援センター	リフォームサポートメンバー登録制度	団　体	http://reform-mado.org/
大阪府	大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会	大阪府住宅リフォームマイスター制度	団体・事業者	http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/meister/index.html
兵庫県	—	住宅改修業者登録制度	事業者	http://web.pref.hyogo.lg.jp/wd27/wd27_000000032.html
山口県	山口県ゆとりある住生活推進協議会	やまぐち住宅リフォーム事業者登録制度	事業者	http://www.solasi.com/yutori/
徳島県	—	徳島県木造住宅耐震改修施工者等登録制度	事業者	http://www.pref.tokushima.jp/taishinka/mokuzou-taishin/index07.html
愛媛県	—	愛媛県木造住宅耐震改修事業者登録制度	事業者	http://www.pref.ehime.jp/h41000/5747/taishin/jigyousya_meibo.html
高知県	—	高知県木造住宅耐震化促進事業者登録制度	事業者	http://www.pref.kochi.lg.jp/jyuutaku/
神戸市	一般財団法人神戸すまいまちづくり公社	選定支援システム 建設業者戸建住宅リフォーム編	事業者	http://www.smilenet.kobe-sumai-machi.or.jp/partner/
京都市	京安心すまいセンター（京都市住宅供給公社）	京都市耐震改修促進ネットワーク会議	事業者	http://www.kyoto-jkosha.or.jp/sumai/taishin/network.html

住宅リフォーム推進協議会会員の事業者検索

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会の会員一覧をホームページでご覧になることができます。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会
会員一覧
www.j-reform.com/council/kaiin.html

また、会員の中には、リフォーム事業者を検索できるサイトを運営している団体もあります。

●リフォーム評価ナビ　refonavi.or.jp
運営主体：(一財) 住まいづくりナビセンター

リフォームに関する代表的な資格

Information

●増改築相談員

増改築相談員は、住宅建築について10年以上の実務経験と専門知識を持つ技能者等で、住宅リフォームに関する専門の研修・考査を修了し、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録した方です。

住宅リフォームについて、消費者からの相談に誠実に対応するとともに、消費者の要請に応じて、住宅リフォームの計画、見積りや施工を行います。

●マンションリフォームマネジャー

マンションリフォームマネジャーは、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する試験（学科・設計製図）に合格した方です。

主としてマンションの専有部分のリフォームにおいて、顧客の要望を実現するために、マンション特有の制約条件に配慮し、企画提案から工事完了まで円滑に実施されるよう必要なマネジメントを行います。

（３）リフォームに関する技術情報

リフォームに関する最新の技術情報が得られるホームページを紹介します。
ここで紹介する団体をはじめ、さまざまな団体、事業者がリフォームに関する情報をホームページや書籍、雑誌で発信しています。必要な情報を収集しましょう。

「性能向上リフォーム」に関する技術情報

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

www.j-reform.com

○大切なわが家に永く快適に住むためには、住まい手がわが家の状態をよく知り、適切な対策をとることが必要です。戸建住宅にお住まいの方に是非知っておいてほしい住宅やリフォームに関する基本知識を実際的に解説した「永く快適に住むための　わが家のリフォーム・クリニック」が発行されています。
○インターネットでもご覧になれますので、住宅の維持について知りたい、家を直したいと考えている方は参考にするとよいでしょう。

「耐震」に関する技術情報

一般財団法人 日本建築防災協会

www.kenchiku-bosai.or.jp

建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）に基づく、耐震診断基準と同等として認められている耐震診断基準を発行しており、ホームページでは木造住宅の耐震診断・耐震改修に関する技術情報、最新情報が得られます。

○『誰でもできるわが家の耐震診断』で簡易な耐震診断ができます。
○全国の耐震診断・耐震改修の相談窓口や耐震診断・耐震改修を行う事業者が掲載されています。
○木造住宅の耐震補強に関する技術も掲載されていますので、リフォームと同時に行う耐震改修の参考としてください。
○耐震診断・耐震改修に関する映像や一般の方から専門家向けのＱ＆Ａなど、様々な情報がご覧いただけます。

『誰でもできるわが家の耐震診断』（インターネットでもご利用できます）

『木造住宅の耐震改修の費用』

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

www.mokutaikyo.com

○当組合のホームページから耐震診断の内容や方法、耐震補強の事例等がご覧頂けます。また、耐震診断や耐震補強工事について、Ｑ＆Ａ形式で一般の方にもわかりやすいよう解説しています。
○組合が発行する『木造住宅 耐震百科』では、耐震改修について、一般消費者にわかりやすい基本的な内容から詳しい内容まで幅広く記載しています。

「省エネルギー」に関する技術情報

一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構

www.ibec.or.jp

○ホームページの「CASBEE 住まいの健康チェックリスト」から、普段の生活で健康を損なうことがあるかどうかチェックできます。「住まい方」で改善できることがあるかもしれません。
○省エネ関連の相談窓口として、サポートセンターを紹介しています。
○一般消費者の方がより健康で快適に暮らしていただくための冊子『健康維持増進住宅ガイドブック』を発行しています。
○木造住宅の省エネ改修から、太陽光等の自然エネルギー利用、冷暖房、給湯等の設備機器の選定や効率的な改修事例等について解説した『既存住宅の省エネ改修ガイドライン』を発行しています。

『健康維持増進住宅ガイドブック』

『既存住宅の省エネ改修ガイドライン』

「設備」に関する技術情報

一般社団法人 リビングアメニティ協会

www.alianet.org

○ホームページから住宅部品に関する最新情報が得られます。
○「アメニティ Cafe」で住宅部品別の情報が得られます。
○住宅部品の長期使用に関する点検・施工ガイドラインがダウンロードできます。
○「住宅部品の自主点検表」は、住宅の部位ごとに整理された劣化チェック項目を居住者が定期的に点検できるようになっています。
○「施工ガイドライン」は、建築事業者等が工事の工程ごとに適正な検査・確認を行えるように住宅の部位ごとにチェック項目が整理されています。

「バリアフリー」に関する技術情報

一般財団法人 高齢者住宅財団

www.koujuuzai.or.jp

○高齢者の住まいの改善や住宅改修に関する技術・プロセスを解説した『高齢者の住まいの改善に向けて』をホームページからダウンロードできます。
www.koujuuzai.or.jp/pdf/project_2011_02_01.pdf
○高齢者等が居住する住宅を設計する上で配慮すべき点について図を豊富に使い解説したマニュアル『高齢者が居住する住宅の設計マニュアル』を販売しています。
www.koujuuzai.or.jp/html/page05_01.html#01
○満 60 歳以上の方が、自宅のバリアフリー工事等を行うために住宅金融支援機構のリフォーム融資を利用する場合に、高齢者住宅財団が保証することにより、毎月の返済を利息のみとする『高齢者向け返済特例制度（バリアフリー工事）』を案内しています。 www.koujuuzai.or.jp/html/page02_03.html

『高齢者の住まいの改善に向けて』

『高齢者が居住する住宅の設計マニュアル』

（４）リフォーム事例情報

リフォームの実例が閲覧できるサイトを紹介します。
自分らしいリフォームの計画を立てる際の参考にしてください。

住まいのリフォームコンクール

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、毎年、「住まいのリフォームコンクール」を実施しています。このコンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募り、住まいとして優秀な事例について建築主（施主）・設計者･施工者を表彰し、これを消費者や事業者に広く紹介することにより、住宅リフォームの促進とその水準の向上を図ることを目的としたものです。

ホームページに、これまでに行われたリフォームコンクールの受賞作品が掲載されていますので、リフォームを計画する際の参考にするとよいでしょう。

www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターホームページ

マンション専有部リフォーム実例集

リビング・ダイニングやバスルームなどの「部位別」、子供の成長・独立や中古マンション購入などの「動機・目的別」にマンション専有部におけるリフォーム実例を検索できます。

希望するリフォームの部位、動機などにあわせて参考にするとよいでしょう。

www.repco.gr.jp/jitsurei/
一般社団法人マンションリフォーム推進協議会ホームページ

リフォーム事例集

一戸建て、マンション等の「建物の種類別」、一邸全面リフォーム、キッチン・ダイニング等の「リフォーム箇所別」、「都道府県別」にリフォーム事例を検索できます。

希望するリフォームの内容にあわせて参考にするとよいでしょう。

www.jerco.or.jp/ref_search/
一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会ホームページ

リノベーション住宅事例集

一戸建て、マンション等の「物件種別」、「エリア別」、家全体、水まわり、居室･その他、屋外の「リノベーション内容別」にリノベーション住宅事例を検索できます。

希望するリフォームの内容にあわせて参考にするとよいでしょう。

※同協議会では、中古住宅を現代のライフスタイルに合った住まいによみがえらせることを“リノベーション”と定義して推進しています。

www.renovation.or.jp/jirei-list/
一般社団法人リノベーション住宅推進協議会ホームページ

安心・快適
住宅リフォームハンドブック

平成 24 年 12 月　初版発行
平成 26 年　3 月　4 版発行
平成 28 年 11 月　4 版 7 刷発行
平成 29 年　9 月　5 版発行

発行

公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター
www.chord.or.jp/

〒102-0073
東京都千代田区九段北 4 丁目 1 番 7 号
九段センタービル 3 階
TEL：03-3261-4567
FAX：03-3261-9357

一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会
www.j-reform.com/

〒102-0071
東京都千代田区富士見 2-7-2
ステージビルディング 4 階
TEL：03-3556-5430
FAX：03-3261-7730

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会