

2025年（令和7年）10月5日

マンション管理セミナー

第4部

「マンショントラブルの解決法（リフォーム編）」

弁護士 風呂橋 誠

第1 はじめに

1, 分譲マンションストック数の推移（資料1）

国土交通省分譲マンションストック数の推移（2024（令和6）年末現在）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

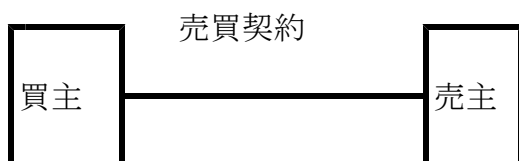
2, マンションの取得方法・専有部のリフォームの実施状況（資料2）

国土交通省 令和5年度マンション総合調査結果〔データ編〕

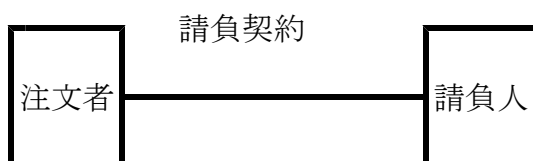
調査項目一覧（PDF形式）

第2 マンションの契約

1, 新築マンション・中古マンションの購入



2, リフォーム工事



第3 リフォーム工事

1, リフォーム工事とは

リ フ ォ ー ム：原状回復や一部の設備交換・改修

リノベーション：それ以上の大規模な用途変更や構造躯体工事を伴う場合

2, 中古マンションのリフォーム工事

防音対策のリフォーム

断熱リフォーム

水回り，内装材のリフォーム

第4 リフォーム工事のトラブル事例

1, 法律上の制限

2, 管理規約上の制限

3, 近隣への影響

4, 契約内容不適合

5, 追加変更代金請求

第5 トラブルの解決法

1, 原因調査・分析

2, 契約不適合責任

(1) 追完請求 (民法 562条)

①目的物の修補

②代替物の引渡し

③又は不足分の引渡しによる履行の追完

(2) 代金減額請求 (民法 563)

(3) 損害賠償請求 (民法 415条1項)

(4) 契約解除

3, 紛争解決の方法

①示談交渉

②民事調停 (簡易裁判所)

③民事訴訟 (簡易裁判所・地方裁判所)

④ADR (裁判外の紛争解決方法)

・建設工事紛争審査会 (県)

・住宅紛争審査会 (弁護士会)・・・リフォーム瑕疵保険 (資料3)

・弁護士会のあっせん・仲裁・はなしあいサポートセンター

第6 欠陥住宅相談窓口

1, 広島欠陥住宅研究会

<https://sites.google.com/view/hkjk/%E3%83%9B%E3%83%BC%E3%83%A0>

予備調査 資料4

2, 消費生活センター (市・県)

3, (財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター (住まいのダイヤル)

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

第7 リフォーム工事トラブル予防のために（参考）

- 1, 国土交通省・専有部分リフォームガイドライン作成マニュアル

<https://renewal.or.jp/wp-content/uploads/2024/05/b7611991a0b2b2b656e8e8feb07fd301-2.pdf>

- 2, マンション住戸内リフォームガイドライン（案）の作成（資料5）

- 3, リフォーム見積相談制度・追加費用チェックリスト（資料6）

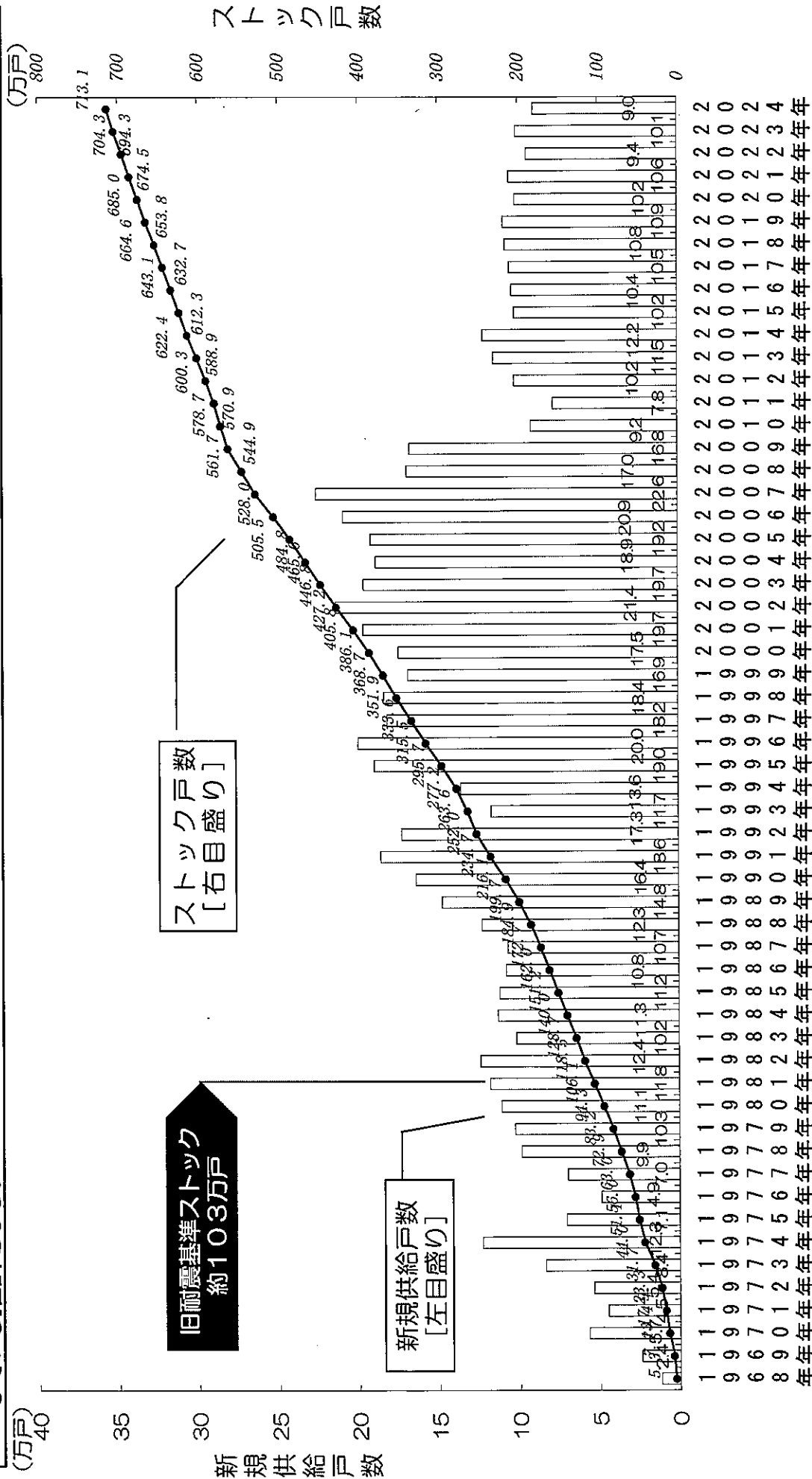
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/consumer/reform.html>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/dl_files/pricr-check-list.pdf

分譲マンションストック数の推移

○ 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）。

○ これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。

※ スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。

※ ここではマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。

※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

1 世帯主の年齢

(上段：回答数、下段：%)

	合計	20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	不明
全体	3,102 100.0	2 0.1	7 0.2	183 5.9	486 15.7	735 23.7	861 27.8	674 21.7	130 4.2	24 0.8

2 マンションの取得方法

(上段：回答数、下段：%)

	合計	新築で購入	中古で購入	再開発 (地権者等)	その他 (相続等)	不明
全体	3,102 100.0	1,842 59.4	1,180 38.0	9 0.3	48 1.5	23 0.7

3① マンションの取得時期

(上段：回答数、下段：%)

	合計	昭和49年以前	～昭和54年	～昭和59年	～平成元年	～平成6年	～平成11年	～平成16年	～平成21年	～平成26年	～令和元年	令和2年以降	不明
全体	3,102 100.0	17 0.5	59 1.9	104 3.4	138 4.4	228 7.4	361 11.6	428 13.8	475 15.3	400 12.9	464 15.0	330 10.6	98 3.2
地域別	北海道	155 100.0	-	2 1.3	4 2.6	12 7.7	20 12.9	15 9.7	20 12.9	29 18.7	13 8.4	25 16.1	13 8.4
	東北	331 100.0	-	2 0.6	3 0.9	12 3.6	23 6.9	35 10.6	58 17.5	64 19.3	49 14.8	48 14.5	15 4.5
	関東	827 100.0	10 1.2	26 3.1	48 5.8	46 5.6	62 7.5	94 11.4	98 11.9	123 14.9	100 12.1	110 13.3	20 2.4
	北陸・中部	558 100.0	1 0.2	7 1.3	16 2.9	19 3.4	42 7.5	71 12.7	85 15.2	94 16.8	62 11.1	83 14.9	10 1.8
	近畿	575 100.0	4 0.7	17 3.0	23 4.0	27 4.7	42 7.3	71 12.3	75 13.0	60 10.4	88 15.3	87 15.1	17 3.0
	中国・四国	388 100.0	2 0.5	-	3 0.8	9 2.3	20 5.2	40 10.3	57 14.7	69 17.8	50 12.9	78 20.1	12 3.1
	九州・沖縄	230 100.0	-	3 1.3	6 2.6	12 5.2	18 7.8	32 13.9	31 13.5	33 14.3	36 15.7	30 13.0	9 3.9
	不明	38 100.0	-	2 5.3	1 2.6	1 2.6	3 7.9	4 10.5	3 7.9	2 5.3	3 7.9	5 13.2	13 34.2
	東京圏	663 100.0	9 1.4	23 3.5	46 6.9	40 6.0	42 6.3	74 11.2	80 12.1	87 13.1	83 12.5	89 13.4	17 2.6
都市圏別	名古屋圏	176 100.0	-	6 3.4	11 6.3	8 4.5	17 9.7	22 12.5	20 11.4	19 10.8	22 12.5	24 13.6	3 1.7
	京阪神圏	437 100.0	4 0.9	15 3.4	18 4.1	19 4.3	32 7.3	58 13.3	54 12.4	39 8.9	66 15.1	71 16.2	14 3.2

3② マンションの完成年次

(上段：回答数、下段：%)

	合計	昭和49年以前	～昭和54年	～昭和59年	～平成元年	～平成6年	～平成11年	～平成16年	～平成21年	～平成26年	～令和元年	令和2年以降	不明
全体	3,102 100.0	133 4.3	178 5.7	247 8.0	212 6.8	350 11.3	440 14.2	427 13.8	448 14.4	206 6.6	211 6.8	129 4.2	121 3.9

4 入居前の居住形態

(上段：回答数、下段：%)

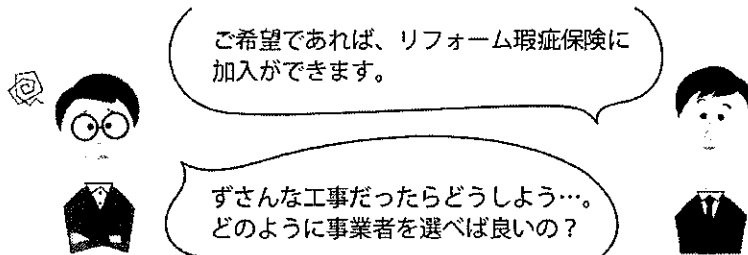
	合計	持ち家の分譲マンション	持ち家の一戸建て	賃貸の一戸建て (社宅・官舎等含む)	賃貸の共同住宅 (社宅・官舎等含む)	その他	不明
全体	3,102 100.0	789 25.4	438 14.1	184 5.9	1,542 49.7	125 4.0	24 0.8

5① 専有部のリフォームの実施状況（重複回答）

（上段：回答数、下段：％）

		合計	実施した	間取り の変更	設備の 変更	クロス・ フローリ ングの張 り替え	その他	実施して いない	不明
全体		3,102	1,545	288	1,095	1,042	207	1,535	22
			49.8	9.3	35.3	33.6	6.7	49.5	0.7
取得年次別	昭和49年以前	17	16	6	13	15	4	1	-
			94.1	35.3	76.5	88.2	23.5	5.9	-
	～昭和54年	59	51	13	37	44	7	8	-
			86.4	22.0	62.7	74.6	11.9	13.6	-
	～昭和59年	104	93	18	70	79	11	11	-
			89.4	17.3	67.3	76.0	10.6	10.6	-
	～平成元年	138	114	21	84	92	21	24	-
			82.6	15.2	60.9	66.7	15.2	17.4	-
	～平成6年	228	170	29	129	135	24	56	2
			74.6	12.7	56.6	59.2	10.5	24.6	0.9
	～平成11年	361	232	23	172	125	28	128	1
			64.3	6.4	47.6	34.6	7.8	35.5	0.3
	～平成16年	428	194	27	127	98	28	234	-
			45.3	6.3	29.7	22.9	6.5	54.7	-
完成年次別	～平成21年	475	170	30	125	87	24	302	3
			35.8	6.3	26.3	18.3	5.1	63.6	0.6
	～平成26年	400	144	33	97	104	13	254	2
			36.0	8.3	24.3	26.0	3.3	63.5	0.5
	～令和元年	464	178	40	127	130	22	286	-
			38.4	8.6	27.4	28.0	4.7	61.6	-
	令和2年以降	330	137	39	80	98	20	193	-
			41.5	11.8	24.2	29.7	6.1	58.5	-
	不明	98	46	9	34	35	5	38	14
			46.9	9.2	34.7	35.7	5.1	38.8	14.3
	昭和49年以前	133	106	37	83	88	15	27	-
			79.7	27.8	62.4	66.2	11.3	20.3	-
	～昭和54年	178	140	29	102	115	21	37	1
			78.7	16.3	57.3	64.6	11.8	20.8	0.6
	～昭和59年	247	195	45	153	158	25	51	1
			78.9	18.2	61.9	64.0	10.1	20.6	0.4
	～平成元年	212	164	37	124	127	22	47	1
			77.4	17.5	58.5	59.9	10.4	22.2	0.5
	～平成6年	350	232	37	168	170	32	117	1
			66.3	10.6	48.0	48.6	9.1	33.4	0.3
	～平成11年	440	260	28	186	140	33	179	1
			59.1	6.4	42.3	31.8	7.5	40.7	0.2
	～平成16年	427	191	32	124	102	28	235	1
			44.7	7.5	29.0	23.9	6.6	55.0	0.2
	～平成21年	448	128	16	89	59	13	316	4
			28.6	3.6	19.9	13.2	2.9	70.5	0.9
	～平成26年	206	33	6	12	24	3	173	-
			16.0	2.9	5.8	11.7	1.5	84.0	-
	～令和元年	211	18	5	8	11	5	193	-
			8.5	2.4	3.8	5.2	2.4	91.5	-
	令和2年以降	129	20	7	7	5	4	109	-
			15.5	5.4	5.4	3.9	3.1	84.5	-
	不明	121	58	9	39	43	6	51	12
			47.9	7.4	32.2	35.5	5.0	42.1	9.9

リフォームかし保険について



リフォーム見積相談制度

リフォームかし保険について

リフォーム事業者の検索について

無料専門家相談制度（弁護士や建築士との無料対面相談）

リフォーム瑕疵保険は、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度です。
住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受けます。

特徴その1 保険加入事業者は公開されます！

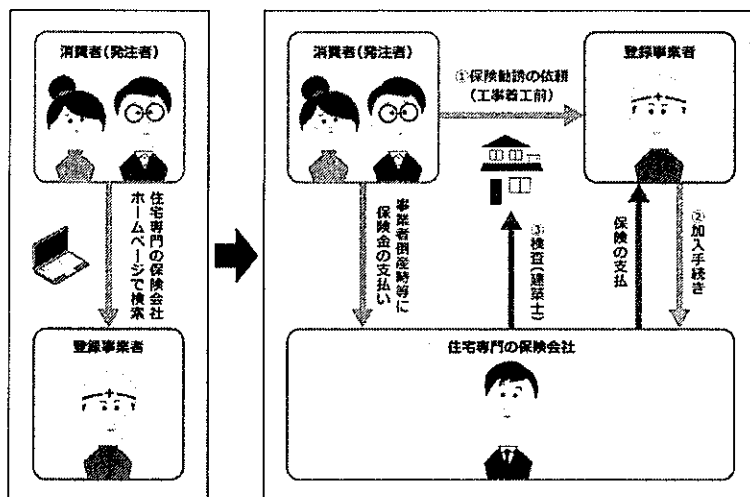
リフォームかし保険へ加入する事業者は保険法人へ事業者登録することが必要となります。保険法人では登録された事業者について、保険利用件数などの情報も公開します。保険への加入を希望する場合は、リフォーム事業者を登録事業者からお探しいただき、保険への加入を依頼してください。

 登録事業者等検索サイト[（一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ）](#)**特徴その2 リフォーム工事の質の高い施工が確保されます！**

リフォームかし保険では、リフォーム工事の施工中や工事完了後に、第三者検査員（建築士）による現場検査を行います。これにより、質の高い施工が確保されます。

特徴その3 万が一の時にも安心です！

リフォームかし保険では、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（事業者が倒産等の場合は発注者）に支払われ、無償で直してもらうことができます。



住宅瑕疵担保責任保険法人について

住宅瑕疵担保責任保険法人は、国土交通大臣が指定した住宅専門の保険会社です。現在、下記の5法人が指定されています。いずれも全国を対象に業務を行っており、事業者はこの中から自由に選択して保険契約を締結することができます。

- ☐ (株)住宅あんしん保証
- ☐ 住宅保証機構(株)
- ☐ (株)日本住宅保証検査機構
- ☐ (株)ハウスジーマン
- ☐ ハウスプラス住宅保証(株)

[ページの先頭に戻る](#)

住宅瑕疵担保履行法について

- ▶ [住宅瑕疵担保履行法について](#)
- ▶ [Q & A](#)
- ▶ [本法に関する検討会等](#)
- ▶ [住宅瑕疵担保責任保険法人](#)

住宅事業者の方向け情報

- ▶ [事業者の方向け情報TOP](#)
- ▶ [基準日届出](#)
- ▶ [関係書類のダウンロード](#)
- ▶ [保険法人](#)
- ▶ [保険商品](#)
- ▶ [保険の運用について](#)
- ▶ [インスペクション](#)
- ▶ [安心R住宅](#)
- ▶ [住宅に関する補助・税制](#)

消費者の方向け情報

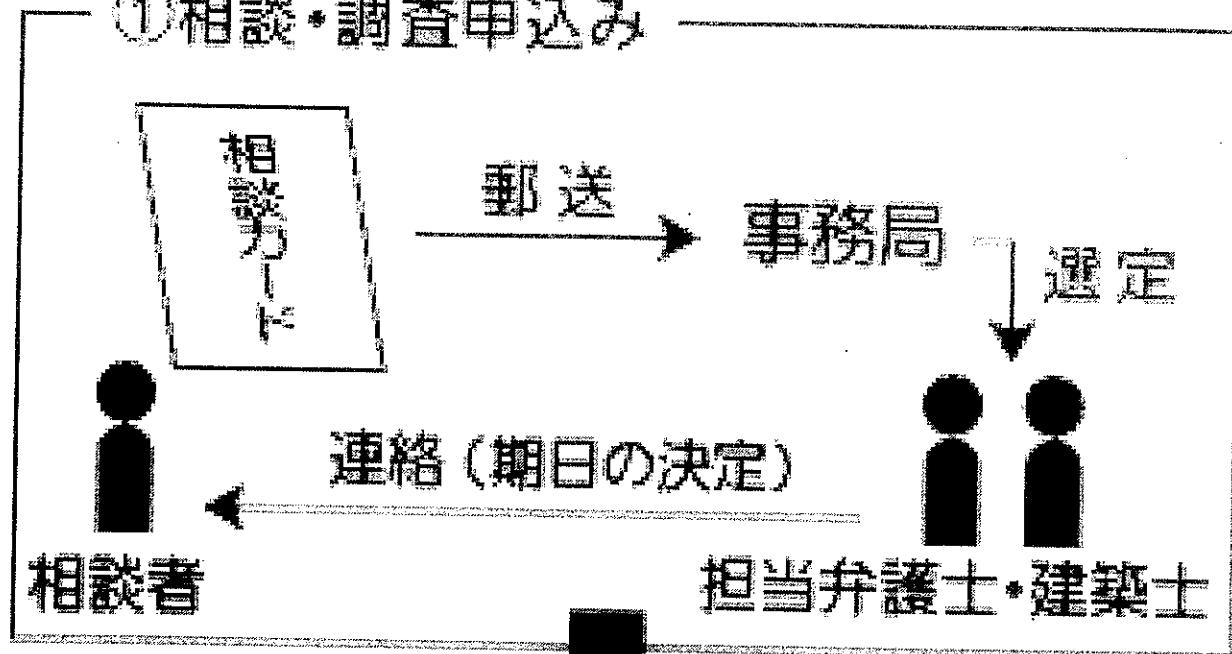
- ▶ [消費者の方向け情報TOP](#)
- ▶ [リフォームに関する制度](#)
- ▶ [既存住宅に関する制度](#)
- ▶ [新築住宅に関する法制度](#)
- ▶ [住宅紛争処理について](#)
- ▶ [住宅に関する補助・税制](#)
- ▶ [データ集](#)

国土交通省住宅局参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付

予備調査

建築士と弁護士がペアで訪問

①相談・調査申込み



②予備調査(2時間程度)



予備調査結果を検討し、
本格調査を希望する場合は再度、事務局へ連絡

相談を希望される方は、下記の説明をよくお読みいただき、ご了承いただいたうえでお申し込みください。

「相談カード」をプリントして所定事項をご記入のうえ（わかる範囲で結構ですが、氏名・住所・電話番号は必ずご記入ください）、下記の広島欠陥住宅研究会事務局・相談係へ郵送してください。

[相談カードPDFファイル](#)

※プリントできない方は、当会へ相談カードをご請求ください。

2 担当者選定

場所や内容に応じて調査を担当する弁護士と建築士を当会で選びます。

原則として、弁護士・建築士がペアで担当しますが、相談カードの内容を検討した上で、弁護士のみ、あるいは建築士をみの担当とさせていただきます。

3 現地相談・調査期日の調整

お申し込み後、概ね2週間以内に担当者が連絡いたしますので、調査にうかがう期日を相談して決めてください。

4 現地相談・調査

現地では、担当弁護士・建築士に客観的な事実をご説明ください。

契約書、土地・建物登記簿謄本、建物の図面、地盤調査の結果、不具合現象に気づいた時期、業者との交渉経緯などの資料があれば、予めご準備ください。

5 調査内容と費用

現地での相談・調査は、概ね2時間程度を目安に、目視（外観から見える範囲）を中心に行います。

欠陥かどうか、相手方に対してどのような責任追及が可能かなどを判断するためには、本格調査が不可欠ですので、初回の調査は、本格調査が必要か否かを判断するための「予備調査」となります。

予備調査の結果は後日、書類でご報告します。

- ・その上で本格調査や弁護士への事件依頼を希望される場合には、改めて当研究会事務局宛にその旨ご依頼ください。
- ・現地相談と調査の費用は、広島市内の場合、当会から何人であろうかとも1回3万円、集合住宅の調査は5万円（個人による専用部分のみの調査依頼の場合は3万円）で、交通費は原則無料です。市外の場合には、場所や交通手段に応じた往復交通費をいただきます。
- ・相談・調査費用等は、当日、担当者にお支払いください。
- ・予備調査後に、さらに本格調査や提訴等をご希望の方は、その内容に応じて別途費用がかかりますので、担当者にご相談ください。
- ・本格調査や提訴等については、個別の建築士・弁護士と直接契約をしていただくことになりますが、会所属の弁護士・建築士もサポートし、必要に応じて全国の弁護士・建築士の協力も得ながら、解決に努めます。

[予備調査報告書用紙PDFファイル](#)

[予備調査報告書用紙ワードファイル](#)

※広島県内だけでなく、中国四国地方のご相談を受け付けています。他地域の方は、お近くのネットにお問い合わせください（相談費用等は、各ネットによって異なります）。

各①の情報はリンクページから、または[欠陥住宅被害全国連絡協議会のホームページ](#)をご覧ください。

マンション住戸内リフォームガイドライン（案）の作成

1 専有部分のリフォームについて

専有部分のリフォームは、共有部分との取り合いの扱いや専有部分の給排水管等の不具合が他の区分所有者に与える影響が大きいなどの問題を抱えており、リフォームを実施する区分所有者が考慮すべきこと、管理組合がチェック等すべきこと及びリフォーム事業者が工事で行ってはならないこと等を明らかにし、安心してリフォームができる環境を整備することが望まれています。

検討は、一般社団法人マンションリフォーム推進協議会の協力をいただきながら進めることが出来た。また、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、ホームページからリフォームの情報を発信していることや建築の専門家が具体的見積もりの相談にも無料で応じてくれることがわかった。

以下は「マンション住戸内リフォームガイドライン（案）」の抜粋です。

（1）専有部分は勝手にリフォームできません

家族構成やライフスタイルの変化によって室内（専有部分）リフォームのニーズが高まっています。しかし、個人の財産である専有部分だからといって誰もが勝手に工事をしては、近隣住戸への迷惑や、建物の劣化にもつながりかねません。

そこで「管理組合同約」と「住戸等の模様替えおよび修繕等に関する協定」で工事前に必要な手続きを定めています。

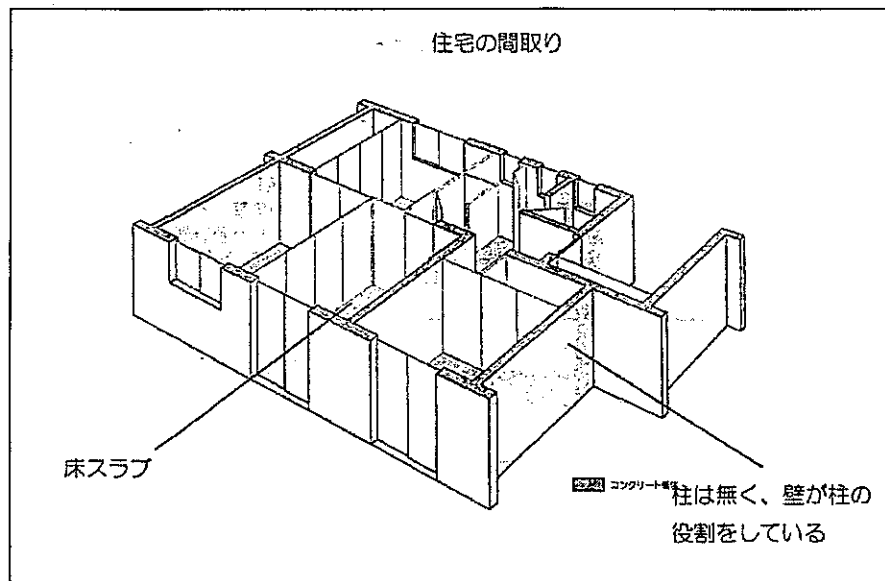
リフォーム工事業者は、団地の諸事情について十分に把握しているとは限りません。工事中に近隣住戸とトラブルになったり規約や協定・細則に違反する工事を行ったりして、後に組合員が自己負担で原状回復を行うことになるような、リフォームにまつわる紛争事例は非常に多いのです。

1）団地の建物の構造体

「構造体」とは、建物の根幹部分でその建物を支える最も重要な部分のことです。

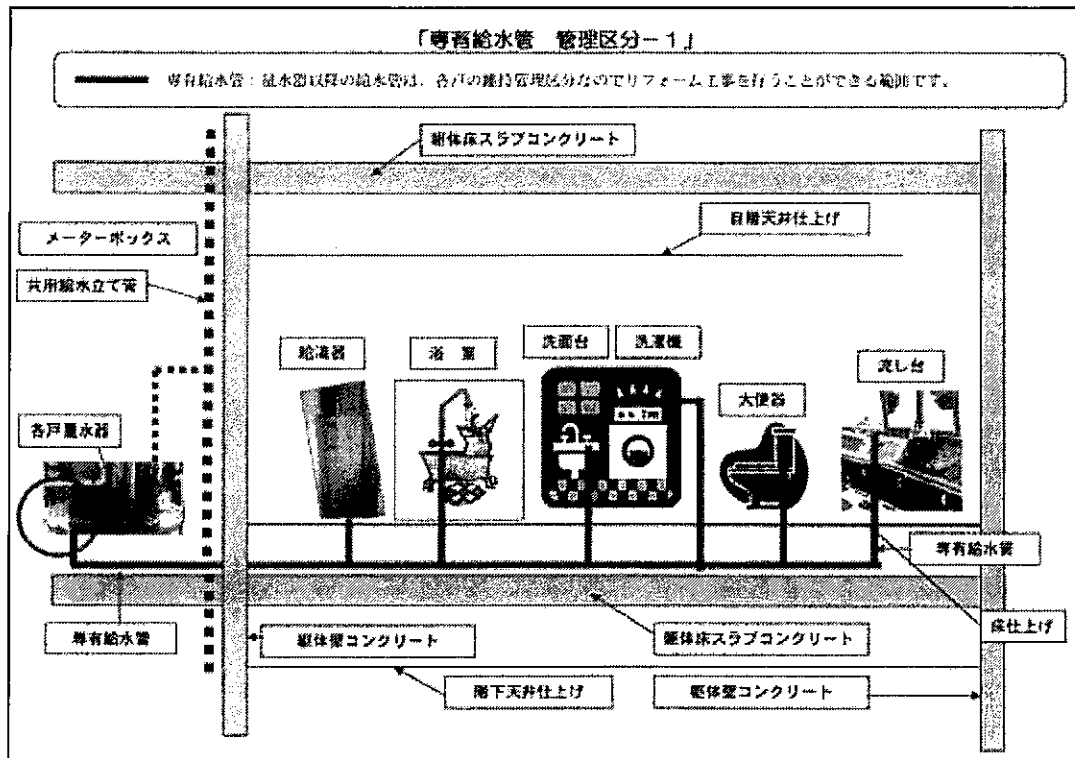
当団地の構造は、「鉄筋コンクリート造 壁式構造」です。

鉄筋コンクリート造は引張力と圧縮力に強いのが特徴です。壁式構造は、柱や梁がなく、「耐力壁」という壁を均等にバランスよく平面的に配置することで荷重を支えます。そのため、当団地では壁面への改造工事には制限を設けています。床スラブについても、壁面と同様に改造工事では注意が必要です。



5) 住戸内設備配管等の専有管理区分（リフォーム工事ができる範囲）

- ① 専有給水管：共用メータースペース内の量水器の二次側から住戸内各所の水栓までの給水管と器具類がリフォームできる範囲です。習志野香澄一丁目住宅では、2013年にエポキシ樹脂ライニング工法で10年保証の延命を図っています。リフォームで給水管工事を行った場合、新たな保証契約が必要です。



2 住宅リフォーム基準

この基準は、住宅のリフォームに際し、注意事項、リフォーム工事の申請の判断基準、仕様基準及び施工・作業の基準をより判りやすくしたものです。

1 基本的に禁止しているリフォーム工事について

- ① 共用部分及び専用使用部分に対する現状を変更すること。
- ② 建物の外観又は構造を変更すること。
- ③ 爆発物、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品の建物内への搬入を伴うこと。
- ④ 建物の保存に有害な行為、建物の管理又は使用に関し居住者の共同利益に反する行為を伴うこと。
- ⑤ 建築基準法等の法令に違反する工事やそれに準ずる工事を行うこと。(例：違法に室内を間仕切り、多人数の居住の用に供するための改修工事等)
- ⑥ 主要構造部(コンクリート造の雑壁・非耐力壁含む)への穿孔・切欠を行うこと。
※ 4-1(1)記載の工事以外は禁止
- ⑦ 3の「工事部位・工事内容毎の申請等の判断基準」で、禁止されている工事。

2 一般注意事項について

- ① リフォーム工事に必要な図面等は管理事務所に備えているので、必要に応じて閲覧・コピーする。
- ② 電気、ガス(給湯)設備の機器の新設、取替工事にあたっては、許容の容量を超えないよう厳守する。
電気容量：40A
給湯器：16号
- ③ 大型金庫等の重量物の設置や石張り工事等加重の増加を伴う工事については、建物の積載荷重を超えないよう留意する。(耐荷重の目安： $1800\text{N/m}^2 \approx 180\text{kg/m}^2$)
- ④ 水廻りの位置は、その排水についてメンテナンス性を考慮するとともに排水不良とならないよう、配管長さ及び排水勾配を無理のない計画となるよう留意する。
なお、既存の排水系統と異なる排水管の接続をしないこと。
- ⑤ バルコニー隔て板の周辺へのエアコン室外機の設置等は、避難路としての機能を妨げないよう留意する。
- ⑥ 工事中にコンクリート部分に著しいひび割れ等の損傷、異常(中性化、鉄筋の腐食、漏水・水漏れ)を発見した場合は、管理組合に報告する。

3 工事部位・工事内容毎の申請等の判断基準

禁止 …………… 当団地では禁止されている工事(禁止事項の禁止理由については、P29 禁止事項解説参照)

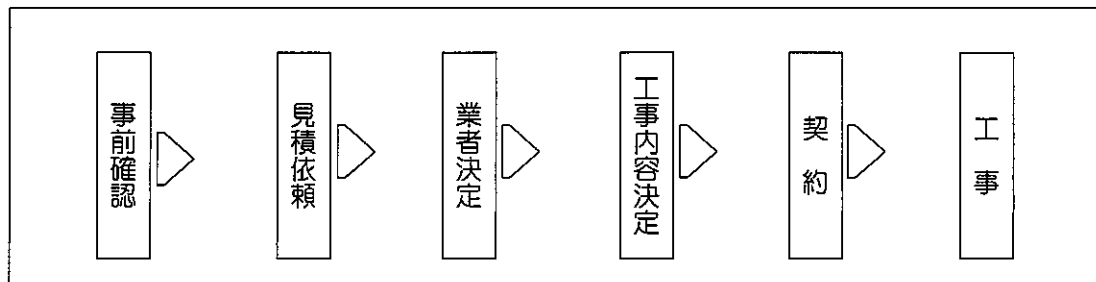
申請許可 …………… 申請し管理組合の承認許可を得る必要がある工事

届出報告 …………… 申請承認許可は必要ないが、管理組合へ届出報告を行う必要がある工事

届出不要 …………… 申請許可・届出報告の不要な工事

工事部位	工事内容	禁止	申請許可	届出報告	届出不要
間取り等 変更	水場周り(台所・洗面所・便所・浴室)の間取り位置変え	×			
	流し台セット(システムキッチン)の移動		○		
床	フローリングへ張替え(遮音等級L L-45(ΔLL-4)以上 ※用語解説参照 ※ただし1階を除く)		○		
	床暖房の設置		○		
	畳表の貼替え、取替え				○
	カーペットの張替え				○
	クッションフロア(OFシート)の張替え			○	
	その他床材の変更(コルク・タイル・大理石等) ※遮音性能の確保に留意		○		
壁	コンクリート壁面の撤去・穿孔・切欠	×			
	コンクリート以外の間仕切り壁の撤去・修繕・造作		○		
	外壁面への給湯器の取付け	×			
	コンクリート壁面に打ち込むビスの長さ 40mm 以下※ただし 30mm を超えるビスを打ち込む場合は要鉄筋探査		○		
	壁紙・クロスの貼替え・塗装の塗替え(仕上材は準不燃材以上)			○	
天井	コンクリート天井面への穿孔・切欠	×			
	コンクリート天井面に打ち込むビスの長さ 40mm 以下※ただし 30mm を超えるビスを打ち込む場合は要鉄筋探査		○		
	天井の造作		○		
	天井の塗装・クロス張替え(仕上材は準不燃材以上)			○	

4 リフォームの進め方



1. リフォーム事前確認

- (1) リフォームにかけられる予算を決めましょう。
リフォームの方法や設備・仕上げグレード等によって工事金額が変わります。
余裕をもって支払可能な予算を決めておきましょう。
- (2) 住宅の図面等があれば用意しておきましょう。
主要構造部や配管・配線の状況を確認しながら計画を立てます。
管理事務所で図面の閲覧・取得が可能ですので、用意しておきましょう。

2. リフォーム業者へ見積依頼

- (1) 見積を依頼するリフォーム業者を決めましょう。
リフォーム事例集などを見せてもらいましょう。リフォーム瑕疵保険の登録業者かどうか、保険加入の実績があるかどうかを工事を依頼する上では確認したいポイントです。
- (2) リフォーム予定の部屋などを調査してもらい、希望を伝えましょう。
見積や提案を受ける前に現地調査が必要になります。日常生活で不便を感じていることや変えたいと思うことなどは、その時に具体的に伝えましょう。
- (3) マンション住戸内リフォームガイドラインをリフォーム業者に確認してもらいましょう。
当団地の施工基準を満たしたリフォーム工事ができる能力のある業者かどうか、契約前に確認する必要がありますので、事前にマンション住戸内リフォームガイドラインと施工基準を見てもらい、対応可能かどうか確認しましょう。
- (4) リフォームでできることや概算費用(おおよその工事代金)を確認しましょう。
予算内でリフォームができるかを確認するために、リフォーム業者に見積を出してもらいましょう。金額や提案内容を比較するために、2社以上のリフォーム業者に依頼しましょう。
- (5) 金額だけではなく内容も含め確認しましょう。
リフォーム業者によって見積金額に大きく差が出てしまうことがあります。
見積内容が条件・希望にあっているか確認しましょう。

3. リフォーム業者選定のポイント

工事金額が500万円未満のリフォーム工事は、建設業の許可を得ていないリフォーム業者でも工事が出来ることから、このような業者に工事を任せている場合や、訪問販売のリフォーム業者へ工事を依頼すること多いと思います。

特に設備のリフォーム工事は時間が経過して不具合が出てくる場合があります。その際、施工した業者が存在しないという可能性もあります。

リフォーム業者の選定については、評判、規模、建設業許可を得ているか等で選定することをお勧めします。

また、公益社団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいのダイヤル 0570-016-100」で、リフォームの相談や見積チェックサービスの利用をお勧めします。

【リフォーム業者選定参考基準】

- ① 建設業の許可を受けているか
- ② リフォーム瑕疵保険の加入事業者であるか
 - ※ 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より加入事業者を検索できます。
- ③ 各種リフォーム事業者団体へ加入しているか
 - ※ 加入には所定の要件を備える必要があるため、信頼できる業者選びの目安となります。
 - 主な団体 ⇒ 一般財団法人 住まいづくりナビセンター
一般社団法人 ベターライフリフォーム協会
一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会
- ④ インターネット等で業者の評判を検索する(参考サイト:リフォーム評価ナビ)
- ⑤ 会社案内を取得する(各種登録・所在地・資本金・役員・取引先・業務実績などを確認)
- ⑥ 検討している業者の当団地での実績・トラブルの有無を管理事務所に確認する。
- ⑦ 資格者が施工を管理し資格者が官公庁の申請を行い、資格者が工事を行うのかの確認
 - リフォーム設計: 建築士、マンションリフォームマネジャー、リフォームアドバイザー
 - 施工管理者: 建築士、施工管理技士
 - 官公庁申請: 給水装置責任技術者、電気工事士等
 - 施工者: 配管技能士(衛生・冷媒他)、電気工事士、建築大工技能士、内装仕上げ施工技能者、壁装技能士、床仕上げ技能士等
 - ※ ガス配管は、ガス供給事業者の設計責任施工

4. リフォーム業者の決定

- (1) 提示されたリフォーム提案と概算費用(おおよその工事代金)を比較しましょう。
見積書や提案書の内容について、不明な点があれば、納得いくまで確認しましょう。
- (2) 工事中の体制やアフターサービス内容(保証期間)がしっかりしているか確認しましょう。現場の工事管理は誰が行うのか、工事完了後に不具合が生じた場合の補修対応等確認しましょう。
- (3) 業者決定にあたっては
工事金額だけではなく、担当者の説明の丁寧さやリフォーム実績、追加工事の発生する可能性も確認しましょう。

5. リフォーム内容の決定

- (1) 工事箇所などのグレードなどについてリフォーム内容の詳細を決定しましょう。
設備機器や内装仕上げのグレード(性能や品質)により金額が変わります。
 - (2) 工事中の居住環境について確認しましょう。
家財道具の取扱いや仮住まいの必要性、住みながら工事可能な有無等を確認しましょう。
3. 決定したリフォーム内容に対応した見積内訳書を作成してもらいましょう。
工事金額が予算の範囲内に収まるか確認するため、工事内容ごとに詳細な費用がわかる見積内訳書を作成してもらいましょう。

6. リフォームの契約

- (1) リフォーム内容が決まったら必ず契約書を取り交わしましょう。
契約書はリフォーム業者との約束事を書面にしたものです。工事の内容や金額の大小を問わず必ず契約書を取り交わすことが、トラブルなどの防止するためのポイントです。
- (2) 契約書類として、例えば以下のものを受け取りましょう。

請負契約書	契約者や契約金額、工期、支払方法などが明記されます。
請負契約約款	契約に関する約束事が明記されます。特に訪問販売業者との契約の際にはクーリングオフについて所定の内容が明記されます。
見積内訳書	契約金額の詳細な内容が記載された見積書には工事種目やリフォーム部位ごとの仕様、数量、面積、単価などが明記されます。※単位が一式ばかりの見積は修正してもらう。
設計図書	リフォーム後の間取りや形状がわかる設計図やリフォーム部分の仕上げ材の名称、品番の一覧表等です。設備配管図や電気

	の配線図も必要です。
打合せ記録	いつ何が決定されたかを記録したものです。打合せで決めた内容と工事の内容があっているかどうか確認できます。

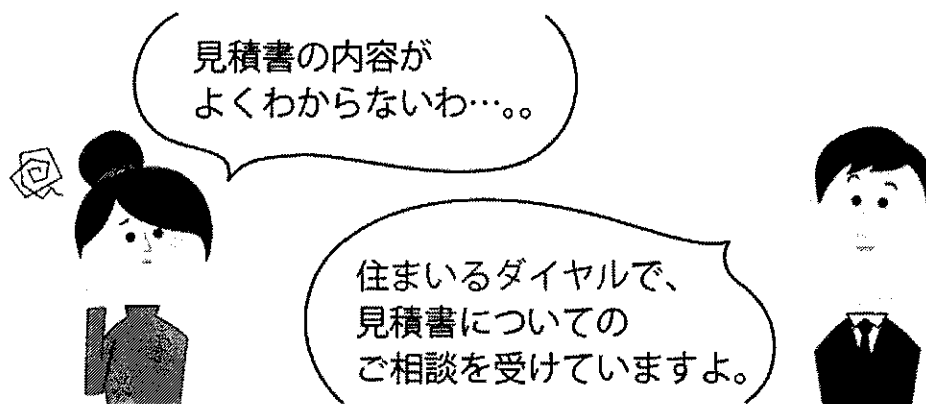
(3) 契約金額は予算より少ない金額にしましょう。

工事中に追加費用が発生する場合があります。契約金額は余裕をみておきましょう。

(4) リフォームかし（瑕疵）保険への加入有無を確認しましょう。

リフォームかし（瑕疵）保険を希望する場合、保険の加入申込は工事請負契約の前となります。加入申込については、リフォーム業者に事前確認しましょう。

リフォーム見積相談制度



☐ リフォーム見積チェックサービス（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）では、お考えのリフォームや事業者から提示された見積書に関する相談を無料でお受けいたします。

リフォーム見積チェックサービスについて

<相談内容>

①見積の項目・形式についてのご相談

- ・不明瞭な項目（一式工事、特別割引など）がないか。
- ・二重計上や不要な項目がないか

②見積金額についてのご相談

- ・見積書の金額が、一般的な相場と比較して特に高額な請求でないか。

③工事途中や追加費用についてのアドバイス等

- ・見積や図面に記載の工事内容が希望と合っているか。
- ・追加工事の費用負担について合意があるか など

見積の内容が、希望するリフォームと違っていたり、現場をよく確認せずに作成されている場合は、工事の面積や材料を正確に見積もれず、追加費用の請求につながる場合があります。

リフォームは、工事を始めてみないとわからないことも出てきますが、追加請求の際にトラブルとなることもありますので、トラブルを未然に防ぐために「 追加費用チェックリスト」をご活用ください。

リフォーム見積相談は住まいるダイヤルまで



電話相談窓口 **03-3556-5147**

電話受付時間：9時～17時（土日・祝日は、年末年始を除く）

固定電話からは、全国どこからでも内線直通で利用出来るようにサービスを提供。

※「住まいるダイヤル」は(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談窓口の愛称です。

追加費用チェックリスト

1. 契約前に確認すべきこと

- ☒ あなたが希望しているリフォーム工事の内容は、明確ですか。

希望している工事内容が不明確なまま見積もりを依頼したり、契約したりすることによって、後から工事の面積や材料の数量不足が生じたりして費用が発生する場合があります。

(例) 内容が不明確なままで工事を発注し、途中で追加を依頼したら当初の2倍以上の工事費を請求された。

- ☒ あなたが希望しているリフォーム工事の内容は、事業者に正確に伝わっていますか。
見積りに記載されている工事の項目を確認してみてください。

希望している工事内容と事業者が理解した工事内容が食い違って、希望していた工事が見積りにないことにより、最終的に追加工事として費用請求される場合があります。

(例) 工事途中で設備や建具の配置や内容が希望と異なることが判明し、追加費用を請求された。

- ☒ 事業者が現場を見て見積書を作成していますか。

現場を見ないで見積書を作成することによって、工事の面積や材料の数量に不足が生じたり、必要な工事が不足していて、追加工事として費用を請求される場合があります。

(例) 工事途中で今の住宅の状態ではそのまま設置できないことが判明。住宅の補修費用を追加請求された。

- ☒ 契約前に見積書の内容を確認しましたか。理解しましたか。

工事が完了してから工事内容と工事代金のバランスに疑問を感じ、工事代金の妥当性や減額について確認する相談事例があります。契約を結んだ段階で、工事代金も含めて合意していることになりますから、特別な事情が無い限り工事代金の減額は困難です。見積書の内容をよく確認し、納得してから契約を結びましょう。

(例) 工事完了後に工事内容と工事代金を照合すると工事代金が高いことに気付いた。

- ☒ 追加工事がどのような場合に発生するかを事業者を確認しましたか。

リフォームは工事を始めてみなければ分からない事象が十分考えられるので、契約段階において業者からどのような可能性があるのかをしっかりと説明を受けておいてください。予想外の高額な追加工事が発生した場合に、そもそもリフォームを行うことを考え直す必要がある場合があります。そうした場合には、どれくらいの費用がかかるのかを知っておくと安心です。

2. 工事中に確認すべきこと

- ☒ 工事中の変更について、費用負担等をよく確認しましたか。
文書に記録し、保存していますか。

既存のものに工事をするのでどうしても工事途中に変更することがあります。変更内容にともなう追加工事について、工事の内容はどのようなものか、費用はどれくらいか、誰がその費用を負担するのかといった事項について、事業者によく確認するとともに、文書にして記録し、保存しておきましょう。

(例) 古い住宅を200万円で賃貸用にリフォーム。

工事途中で設備の更新が必要になり、事業者のサービスだと思っていたら、工事完了時に140万円追加請求された。