

リフォームについて いろいろ知りたい!



初めてリフォームをするとき、様々な疑問をお持ちのはずです。ここでは、リフォームを検討するときに知っておきたい、基礎的な情報についてご紹介します。

どんなリフォームがあるの?

より長く住みたい ~メンテナンス~

年月がたち、傷みが出てきた屋根や外壁などを、より長持ちするように修繕・改修するリフォーム。



より使いやすい住まいにしたい ~ライフステージの変化への対応~

家族構成や暮らし方の変化などに伴って、また将来の暮らし方を見据えて増改築や間取りの変更を行うリフォーム。



より安心・快適に住みたい ~グレードアップ(性能向上)*~

耐震・省エネ・バリアフリー・防犯等の性能を高めるリフォームや水回り設備等を便利なものにするリフォーム。



*性能向上について詳しくはP21へ >>>

みんなが知りたい情報は?

「費用の目安」「事業者選びの目安」「工期・手順・チェックポイント等の情報」が求められています。最近では、こうした情報を書籍やインターネットなどで入手出来るようになってきています。

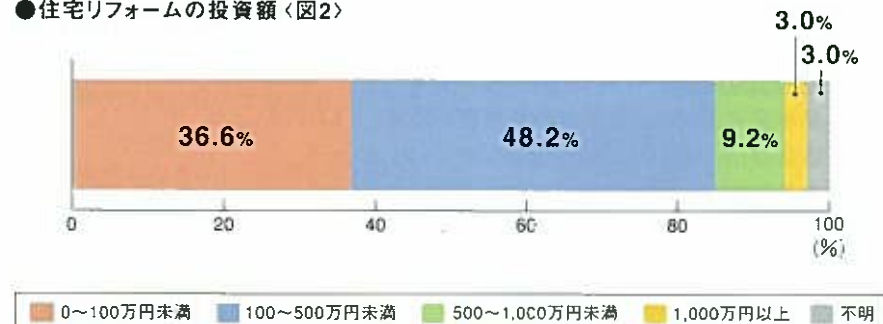
●不足している情報の種類や内容(3つ程度以内で回答) <図1>



どれくらいお金をかけているの?

リフォーム費用は、なかには1,000万円以上かけるケースもありますが、全体の80%超が500万円未満、35%超が100万円未満です。

●住宅リフォームの投資額 <図2>



(図1) (図2) (資料) (社)住宅リフォーム推進協議会「平成20年度インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査」

実際にリフォームを進めるには、 どうしたらいいの？



リフォームを進めていく上で基本となる5つの手順とその手順毎のポイントや必要な知識についてご紹介します。

手順 1 情報収集によって リフォームのイメージを固めましょう。

- ▼ ●リフォームの必要な部分を洗い出しましょう。
- ▼ ●必要な情報を収集しましょう。
- ▼ ●予算の目安をつけておきましょう。
- ▼ ●住まいの図面などを探しておきましょう。
- ▼ ●リフォームのイメージを固めましょう。

詳しくはP6へ>>>



手順 2 リフォーム事業者を 決めましょう。

まず、始めに 候補を選びましょう。(3~5社程度)

- ▼ ●事業者候補を選ぶ5つのポイント。

詳しくはP10へ>>>

候補の中から 事業者を決めましょう。

- ▼ ●事業者候補から提案書や見積書を提出してもらいましょう。
- ▼ ●金額だけではなく内容も含めてチェックしましょう。
- ▼ ●見積りチェックシステムを活用しましょう。
- ▼ ●施工体制や保証内容などを確認しましょう。
- ▼ ●事業者の概要や実績を確かめましょう。
- ▼ ●納得いくまで確認・検討しましょう。

詳しくはP12へ>>>



手順 3 必ず契約書を 取り交わしましょう。

- ▼ ●小さな工事でも必ず契約書を取り交わしましょう。
- ▼ ●契約の段階で再度最終的な見積りを取っておきましょう。
- ▼ ●引き渡しの期日などの工期についてもきちんと確認しましょう。
- ▼ ●詳しくはP14へ>>>



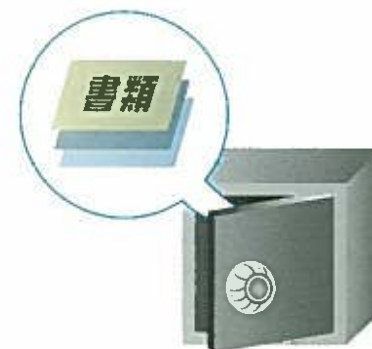
手順 4 契約通りに工事が進んでいるか 確認しましょう。

- ▼ ●工事を始める前に注意しておくことがあります。
- ▼ ●工程表をもとに進行状況や工事内容を確認しましょう。
- ▼ ●工事中に工事内容を変更する場合は、内容を記録しておきましょう。
- ▼ ●詳しくはP18へ>>>



手順 5 工事が終わったら、 仕上がりや書類を確認しましょう。

- ▼ ●引き渡し時には事業者と仕上りをチェックしましょう。
- ▼ ●書類はきちんと保管しておきましょう。
- ▼ ●詳しくはP20へ>>>



住宅エコポイント

1. 対象となる工事

A 窓の断熱改修

改修後の窓が、省エネ基準（平成11年基準）に規定する断熱性能に適合するよう行う、①内窓の設置、②外窓の交換、③ガラス交換、の工事



B 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

外壁、屋根・天井又は床の部位ごとに、一定量以上の断熱材（ノンフロンのものに限る）を用いる断熱改修工事



C バリアフリー改修

A又はBの断熱改修工事と一体的に行う、①手すりの設置、②段差解消、③廊下幅等の拡張、のバリアフリー改修工事



※各工事内容ごとのポイント数を合算して、一戸あたり300,000ポイントが上限となります（バリアフリー改修は450,000ポイントが上限）。

2. 対象となる工事の期間

ポイントの発行対象となる工事の期間平成22年1月1日～平成22年12月31日に着手したもので平成22年1月28日以降に工事が完了したものです。

ポイント発行の申請期限

平成23年3月31日まで

3. ポイントの交換

住宅エコポイントは、さまざまな商品等と交換したり、追加工事代金への充当（即時交換）ができます。

ポイントの交換期限

平成25年3月31日まで

▶ 詳しくは住宅エコポイント事務局にお問い合わせください。

0570-064-717 受付時間：9:00～17:00（土・日・祝日含む）

【ホームページ】 <http://jutaku.eco-points.jp/>

※住宅エコポイント事務局のホームページから、申請書類のダウンロード、申請窓口や交換商品の検索等を行うことができます。

リフォームの減税・融資・補助

減税について

- 耐震改修促進税制
- バリアフリー改修促進税制
- 省エネ改修促進税制

時期・要件を満たす各種改修工事を行った場合の所得税の控除、固定資産税の減額、贈与税の非課税措置があります。



▶ 詳しくは「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」をご参照ください。

（社）住宅リフォーム推進協議会のホームページ（<http://www.j-reform.com/>）からもご覧いただけます。

融資について

- 地方公共団体や金融機関では、リフォーム用の融資制度が用意されているところもあります。
- 必要に応じてそれぞれの窓口に問い合わせて、融資の条件、返済方法、金利などについて事前によく説明を受け、無理のない融資を受けましょう。



補助制度等について

- 耐震やバリアフリー改修などの補助制度を設けている地方公共団体もあります。
- 介護保険では、介護のための住宅改修に用意された費用支給制度があります。手すりの取り付けや段差の解消など、体の不自由な人が住まいを暮らしやすくするためのリフォームが対象で、限度額は20万円（自己負担1割を含む）です。



※融資、補助制度について詳しくは、都道府県・市町村に設けられたリフォーム相談窓口（P7参照）等へお問い合わせください。

リフォームについて、他の人はどんな相談をしているの？



リフォームに参考になるポイントについてQ&A形式でご紹介します。

Q リフォームで注意しなくてはならない法規制などは？

A. 建築基準法や区分所有法など関連する法律がいくつかあります。

増築や大規模なリフォーム等を行う際には、建築基準法にもとづき地方公共団体などへ建築確認申請が必要となる場合があります。

なお、家を建てた後に建築基準が強化された場合には、「既存不適格建築物」となり、リフォームの際に併せて現行の基準を満たすような改善が必要になる場合があります。

築後年数の経った家を大規模にリフォームする際には注意しましょう。

また、マンションでは区分所有法にもとづき、共用部分と専有部分に分かれており、専有部分についても、管理規約や使用細則などでリフォーム可能な範囲や使用できる材料などが定められている場合があります。

このほかガスや電気工事に関する法令もありますので、注意が必要です。細かなことは、事業者を確認し、対応してもらいましょう。



Q サッシの出窓から雨漏り。保証対象外と言われ補修費用の負担を求められた。

A. 保証対象外かどうか保証書などを見て確認しましょう。

雨漏りの原因をよく調べて、本当に保証対象外なのかどうか保証書などを見て確認してはどうでしょうか。保証対象外だとしても、雨漏りの原因が施工上の瑕疵(かし)であれば、施工業者に請負契約上の瑕疵担保責任を問うことができる場合があります。詳細については、弁護士等の専門家に相談してください。



Q 太陽光パネル(太陽電池モジュール)を取り付けた。発電効果は得られているが、2階天井に黒いシミができた。

A. 専門家に依頼して、原因箇所をよく調べてもらいましょう。

取り付け業者や建築士等に依頼し、屋根に太陽光パネル(太陽電池モジュール)やパワーコンディショナー(太陽電池から直流電力を家庭で使える交流電力に変換する機器)の取り付け方法が適切であったか、またそれらの取り付けが雨漏りを生じさせ、壁クロスの黒いシミの原因になっていないか、調査をする必要があります。その上で、雨漏りでないとするれば、住まい方の変化による結露の可能性もあります。温度差の変化により結露が生じると、どんどん不具合が進んでしまうことがあります。結露の場合には、換気口を開けることが必要と考えられます。

調査した結果、工事に起因して不具合が生じたといえれば、保証期間中は原則として無償補修の対象になると考えられます。

なお、国土交通省は、平成22年5月17日、太陽光発電パネルの住宅への施工上の留意点について、「既存住宅売買及びリフォーム工事における瑕疵担保責任保険施工・検査基準(住宅用太陽電池モジュール設置工事編)」として取りまとめました。

詳しくは、http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000158.htmlをご覧ください。



Q マンションの床仕上げを変えたいが？

A. 管理規約を調べ、防音性能にも配慮しましょう。

マンションの床材としては、フローリング、カーペット、畳が一般的です。リフォーム事業者と相談する前にまず、お住まいのマンションの管理規約を調べ、あらかじめ使用可能な床材、管理組合の許可が必要か否か等をチェックしておきましょう。

なお、マンションでは音の問題でトラブルになることもあります。防音床にするにはコンクリートスラブ(床板)の厚さをチェックし、床構造(二重床、直床)とセットで床材を選定しましょう。

