

住宅リフォーム ガイドブック

リフォームの進め方・ポイント・アイデアなどをご紹介します。
お得な制度を利用して、ステキなリフォームを!



リフォームで健康・快適な暮らし!



目次

PART 1 リフォームの進め方とポイント

P.3 ~

▶リフォームの進め方を知りたい方に

リフォームしたいと考えても、何から手を付ければ良いのかと迷うものです。段取り良くリフォームを進めるために押さえておきたいリフォーム全体の流れやポイントなどの情報を、マンガとともにご紹介します。

リフォームの進め方とポイント	4
マンガ	5

PART 2 リフォームで何ができる?

P.15 ~

▶リフォームのアイデアやヒント、実例を知りたい方に

リフォームには、修繕や間取り変更などの他に、安全で快適な住まいにするために建物自体の性能を高める工事もあります。皆様の思いをかたちにする際に役立つアイデアやヒント、リフォーム事例をご紹介します。

①メンテナンス	16
水まわり/外まわり	
②ライフスタイルに合わせる	18
清潔空間/ワークスペース設置/二世帯住宅/空き部屋活用/減築/住み継ぎリフォーム	
③住まいの性能向上	22
省エネ/耐震/バリアフリー/長期優良住宅化リフォーム	
④マンションリフォーム	32
知っておきたいリフォーム知識	34

既存住宅を購入してリフォームする際のポイント/リフォームの際は石綿(アスベスト)対策を!

PART 3 住宅リフォームの支援制度 知ってお得な制度!

P.35 ~

▶リフォームの支援制度について知りたい方に

国や地方公共団体で用意しているさまざまな支援制度をご紹介します。減税や補助、融資などお得な制度を上手に利用して、理想の暮らしを実現しましょう。

I. 減税制度	36
所得税の控除/固定資産税の減額/贈与税の非課税措置/登録免許税の特例措置/不動産取得税の軽減措置	
II. 補助制度	46
減税制度の留意点・減税制度と補助制度のQ&A	49
III. 融資制度	50
各支援制度等に関するお問い合わせ窓口一覧	裏表紙

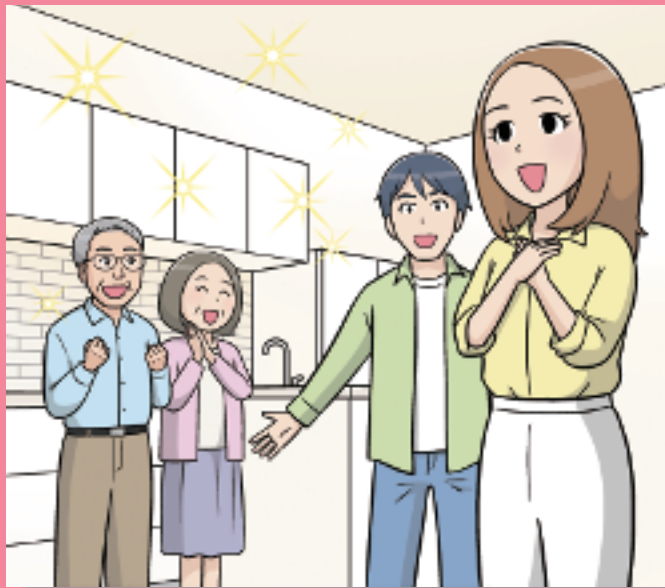
【PART 1】

\\ マンガでわかる //

リフォームの 進め方とポイント

リフォームで自分たちの夢を形にするには
どのように進めていけばよいのでしょうか。

失敗のないリフォームにするための
進め方や注意点、ポイント等をマンガで解説します。



ポイント

- リフォームを検討・実施する際に役立つ、全体の流れとポイントをマンガでご紹介しています。
- 実際にリフォームを進めていくにあたって知っておきたい大切な情報をご紹介します。
- リフォームの進め方とポイントを表(P.4)にまとめています。
リフォームを行う際にチェックリストとしてもご利用いただけます。

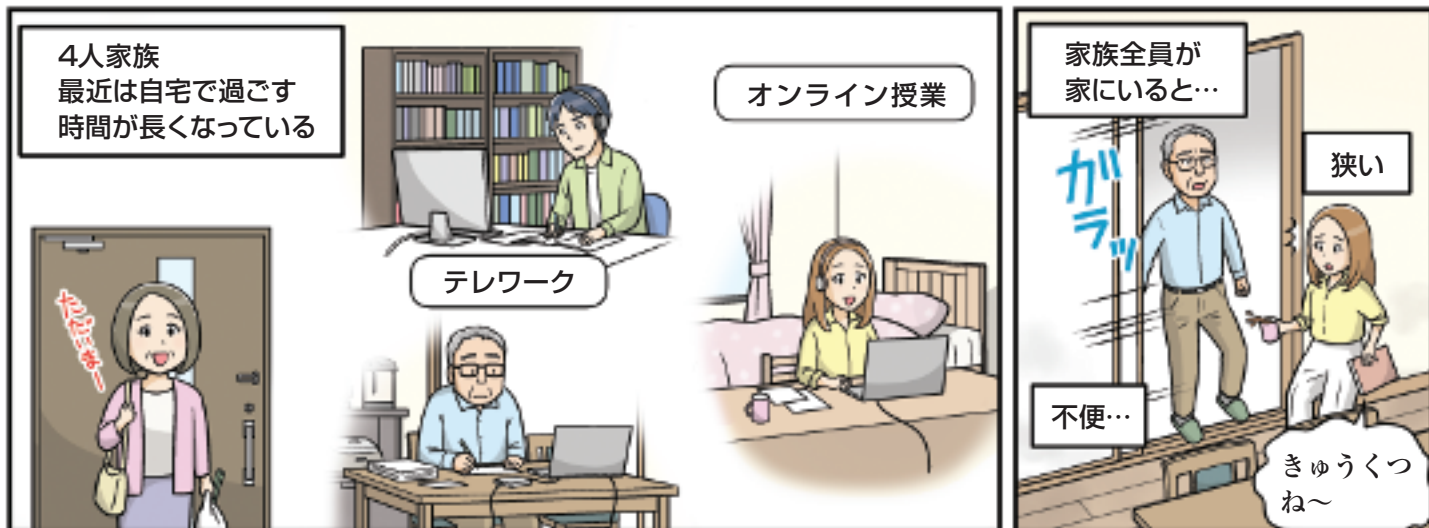
リフォームの 進め方とポイント

リフォームの進め方をご紹介します。準備から見積り依頼、工事、さらに工事後も含めた流れに沿ってポイントを押さえ、安心して満足のいくリフォームを実現しましょう。困ったとき、迷ったときには下記の相談先等をご活用ください。

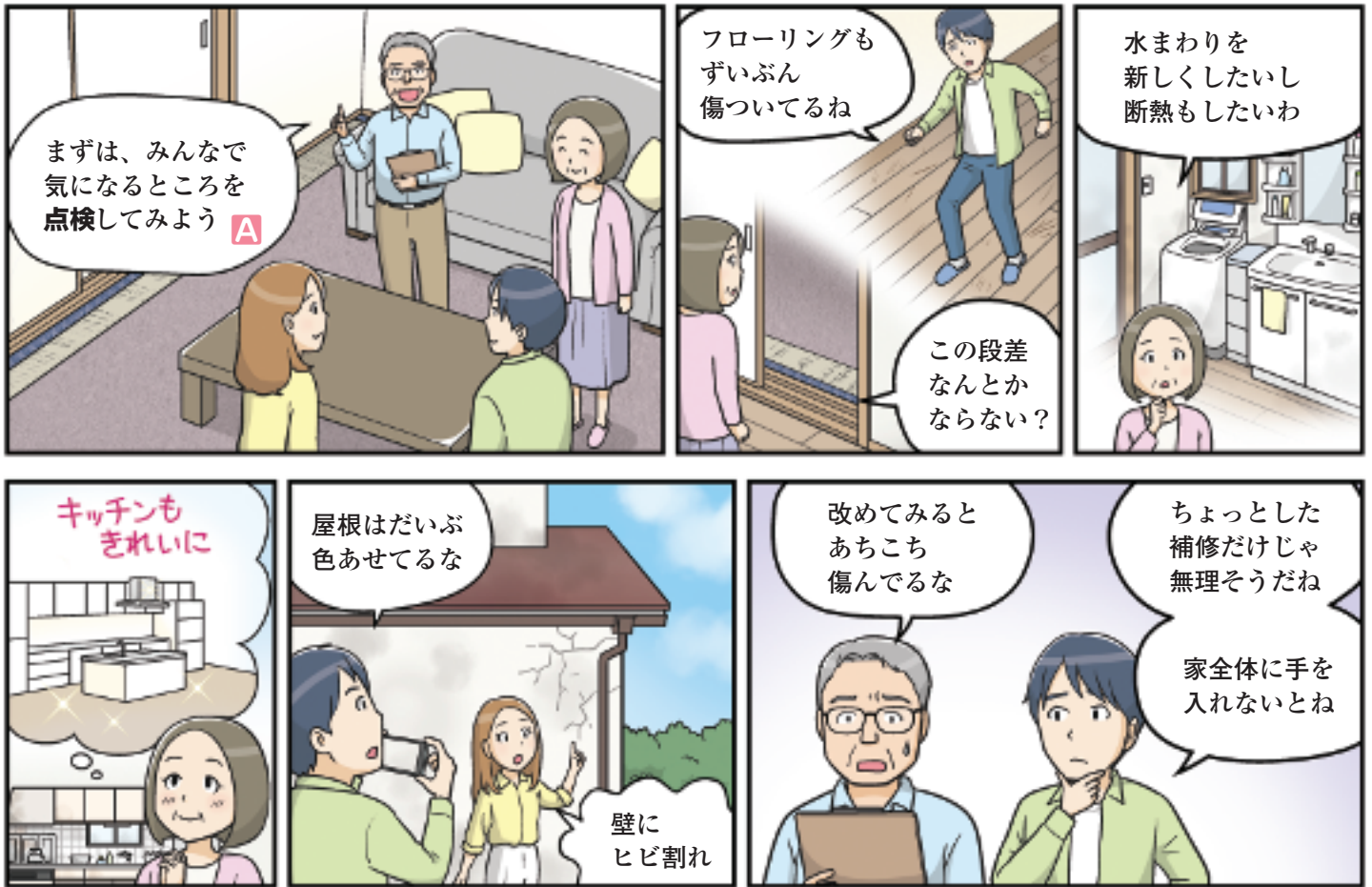
〈流れ〉	〈ポイント〉	〈相談先等〉
1 事前の準備 START	<input type="checkbox"/> 要望を洗い出す <input type="checkbox"/> 老朽箇所や不具合点を洗い出す <input type="checkbox"/> 目的と優先順位を決める <input type="checkbox"/> 情報収集(戸建・マンションで異なることがある) <input type="checkbox"/> 予算の目安をつける <input type="checkbox"/> 支援制度利用の検討(補助金・減税・融資)	<input checked="" type="checkbox"/> 住まいるダイヤル (▶P.10、P.11、裏表紙) <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体の住宅リフォーム補助制度等(▶P.48、裏表紙)
2 見積りの依頼	<input type="checkbox"/> インспекション(建物状況調査) <input type="checkbox"/> 複数の業者に依頼 <input type="checkbox"/> 支払い可能限度額を確認 <input type="checkbox"/> リフォーム瑕疵保険利用の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅リフォーム事業者団体登録制度(▶P.7、裏表紙) <input checked="" type="checkbox"/> 住まいるダイヤル <input checked="" type="checkbox"/> リフォーム瑕疵保険(▶P.12、裏表紙)
3 依頼先を決める	<input type="checkbox"/> リフォーム提案と見積書の比較検討 <input type="checkbox"/> 不明な点を確認 <input type="checkbox"/> 総合的に判断する <input type="checkbox"/> リフォーム瑕疵保険利用の手続き	<input checked="" type="checkbox"/> 住まいるダイヤル <input checked="" type="checkbox"/> リフォーム瑕疵保険
4 工事内容の詳細を決める	<input type="checkbox"/> 家具や家電の配置を検討 <input type="checkbox"/> ショールームで実物を確認 <input type="checkbox"/> 見積りの調整と資金計画 <input type="checkbox"/> 支援制度利用の確認・手続き <input type="checkbox"/> 工事前のチェックポイントの確認	<input checked="" type="checkbox"/> 住まいるダイヤル <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体の住宅リフォーム補助制度等
5 契約する	<input type="checkbox"/> 必要な契約書類と内容を確認 <input type="checkbox"/> 契約書を取り交わす	<input checked="" type="checkbox"/> 住まいるダイヤル <input checked="" type="checkbox"/> 住宅リフォーム工事標準契約関連書式集(▶P.13)
6 工事	<input type="checkbox"/> 工事中のチェックポイントの確認 <input type="checkbox"/> 現場責任者と定期的に打ち合わせ <input type="checkbox"/> 追加や変更があるときは書面に残す	<input checked="" type="checkbox"/> 住まいるダイヤル
7 引渡し・メンテナンス GOAL	<input type="checkbox"/> 支援制度等の手続き <input type="checkbox"/> 竣工検査をする <input type="checkbox"/> 契約書・図面・保証書を保管 <input type="checkbox"/> アフターメンテナンスの確認	<input checked="" type="checkbox"/> 住まいるダイヤル <input checked="" type="checkbox"/> 住宅履歴情報(いえかるて)(▶P.14)
8 トラブルになったら		<input checked="" type="checkbox"/> 住まいるダイヤル <input checked="" type="checkbox"/> 消費生活センター(▶P.11、裏表紙) <input checked="" type="checkbox"/> 地方公共団体リフォーム相談窓口※(▶P.11、裏表紙)

※地方公共団体の相談窓口においても各種相談に対応しています。

わが家をリフォームするぞ！



家の自己点検



A ふだんから自分たちで行う点検が大切

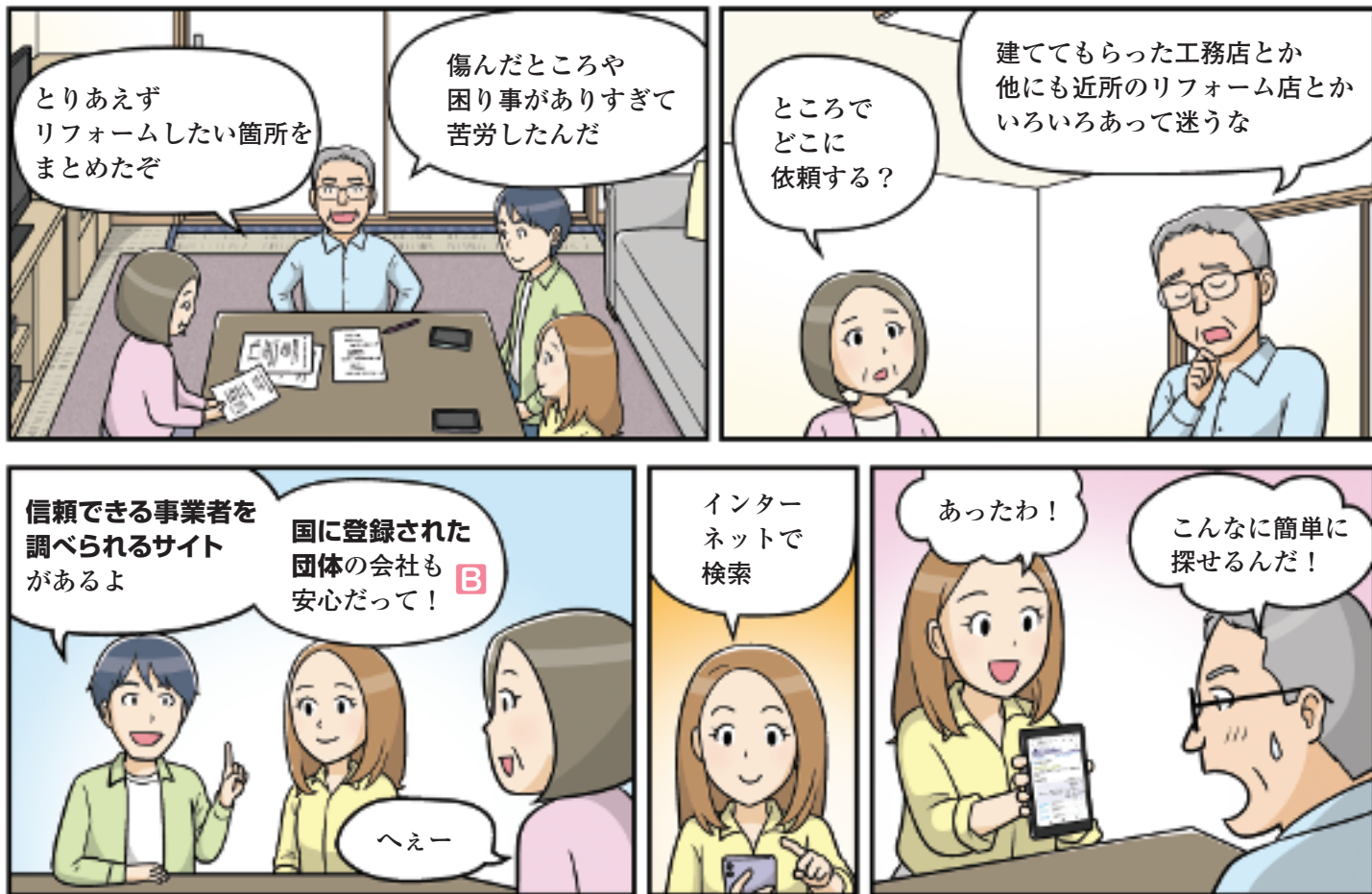
住まいの性能や快適性を保つためには、ふだんから点検と手入れが大切です。専門業者に定期点検を依頼するのと併せて、わが家の「日常点検」を行っていきましょう。

住まい手自身で定期的にチェックしたい箇所例（戸建て住宅）

部位	項目	ポイント
外部	屋根	屋根材の傷・ひび割れや、ずれ・脱落等はないか
	外壁	塗装の剥がれ、外壁のひび割れや変色、シーリング材のひび割れや剥がれ等はないか
	雨どい	破損やひび割れはないか、詰まりはないか
	バルコニー	排水口に詰まりはないか、床等にひび割れや剥がれ等はないか
床下	基礎	基礎コンクリートにひび割れや雨染み等はないか
屋内	小屋裏	雨漏り箇所や雨漏り跡はないか（点検口がある場合）
	天井・室内壁	雨漏り跡やカビ、剥がれ等はないか
	床	歩いてフワフワしないか、傾きはないか
設備	給排水設備	漏水や赤水はないか、排水口の詰まりや悪臭はないか
	ガス設備	ガス漏れ警報器の有効期限が切れていないか
	給湯設備	水漏れがないか、給湯性能が落ちていないか
	電気設備	ブレーカーが度々落ちるようなことはないか

* 上記のチェックで気づいた不具合に加えて、間取りや性能に対する困り事や要望等を家族で出し合い、整理することがリフォームの第一歩になります。

どの事業者に依頼すればいいか



B 信頼できる事業者をインターネットで検索!

事業者を選ぶときは、▶希望するリフォームと業務内容が合っているか、▶実績のある事業者か、▶国に登録された住宅リフォーム事業者団体に加盟している事業者か、▶建築士や増改築相談員などの資格者がいるか、▶自宅からあまり遠くないか、など、さまざまな観点から検討することが大切です。

■ 住宅リフォーム事業者団体登録制度

登録住宅リフォーム事業者団体に所属していることも、事業者の信頼度の目安になります。国土交通省では「住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営確保」、「消費者相談窓口の設置」などに取組んでいる事業者団体を登録して公表しています。



「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の詳細はこちら
<https://www.j-reform.com/reform-dantai/>



事業者検索はこちら

<https://www.j-reform.com/reform-dantai/kensaku.php>



登録団体 (令和5年5月31日現在)

(一社) マンション計画修繕施工協会
 (一社) 日本住宅リフォーム産業協会
 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
 (一社) リノベーション協議会

(一社) ベターライフリフォーム協会
 (一社) 日本塗装工業会
 (一社) リフォームパートナー協議会
 (一社) 全建総連リフォーム協会
 (一社) 住生活リフォーム推進協会
 (一社) JBN・全国工務店協会

(一社) 住宅リフォーム推進サポート協議会
 (一社) 住活協リフォーム
 (一社) 全国古民家再生協会
 (一社) 木造住宅塗装リフォーム協会
 (一社) ステキ信頼リフォーム推進協会
 (一社) 日装連リフォーム推進協議会

■ リフォーム事業者検索サイト: リフォーム評価ナビ

一般財団法人住まいづくりナビセンターが運営する、公正・中立な住宅リフォームのポータルサイトです。6,000件を超える施主の口コミや豊富な施工事例で事業者を比較・検討できます。

リフォーム評価ナビ 🔍 検索

<https://www.refonavi.or.jp>



■ リフォーム関連資格 (住宅リフォームエキスパート) 増改築相談員、マンションリフォームマネジャー)

戸建住宅、マンションそれぞれの特徴に応じたリフォームの企画・提案等について専門知識を持った技術者の資格制度です。

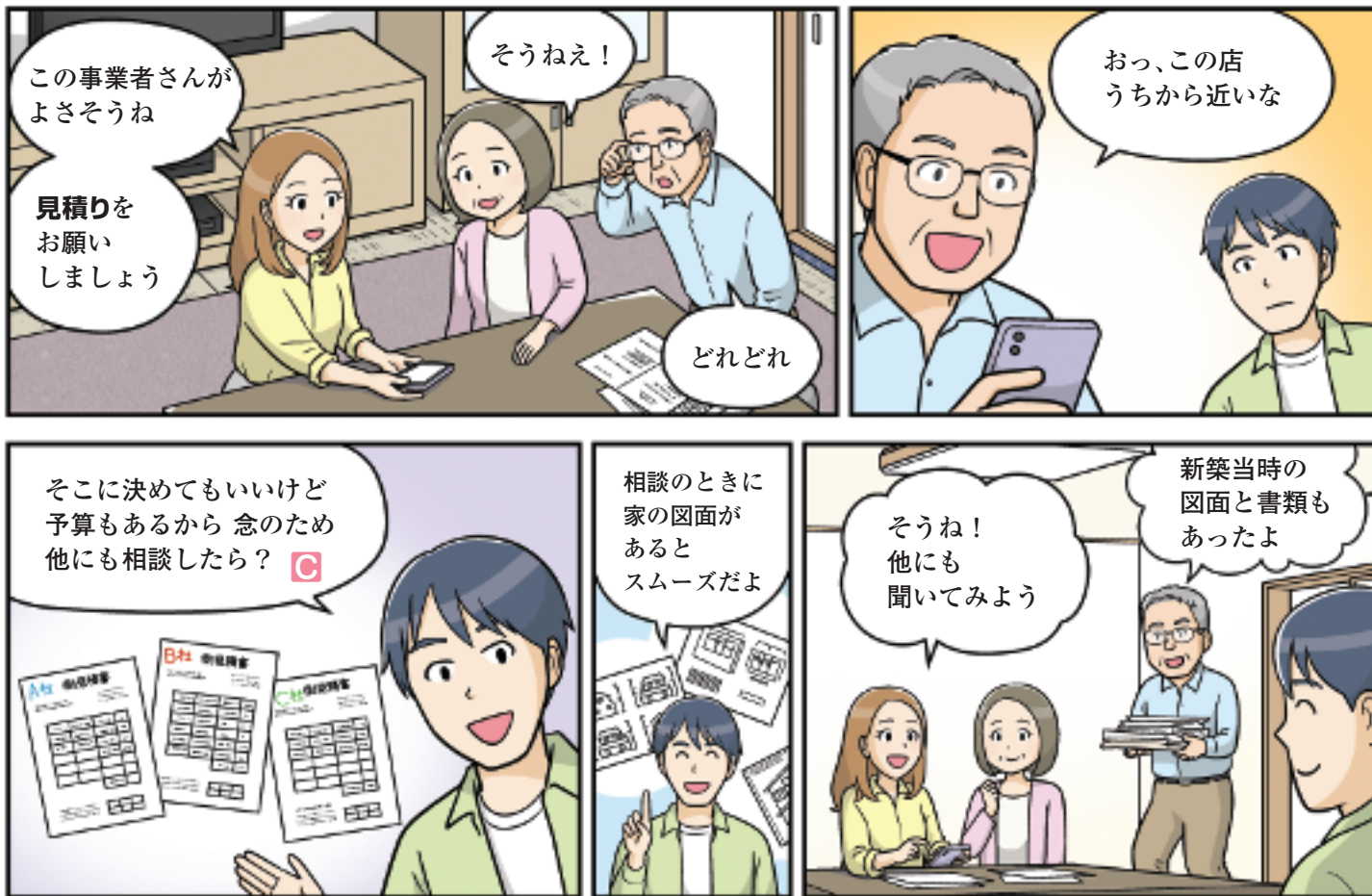
<https://www.chord.or.jp/course/index.html>



公益財団法人
住宅リフォーム
紛争処理支援
センター

リフォームの進め方とポイント

複数の事業者に見積りを依頼する

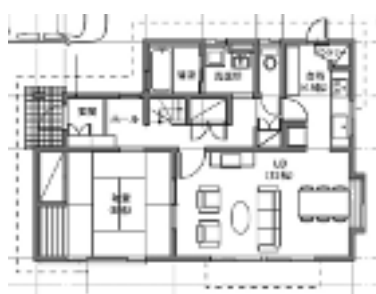


㊦ リフォーム提案は複数の事業者から取ると安心!

2社以上の事業者からプランと見積りを取ると、費用の目安や対応の違いがわかります。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。

■ 事前の準備

- 要望のリストを用意しておくことでスムーズに進みます。その際、予算がわかるようにしておきましょう。
- 現状の住宅の図面や、マンションの場合は「管理規約」を用意します。



現状の図面を用意

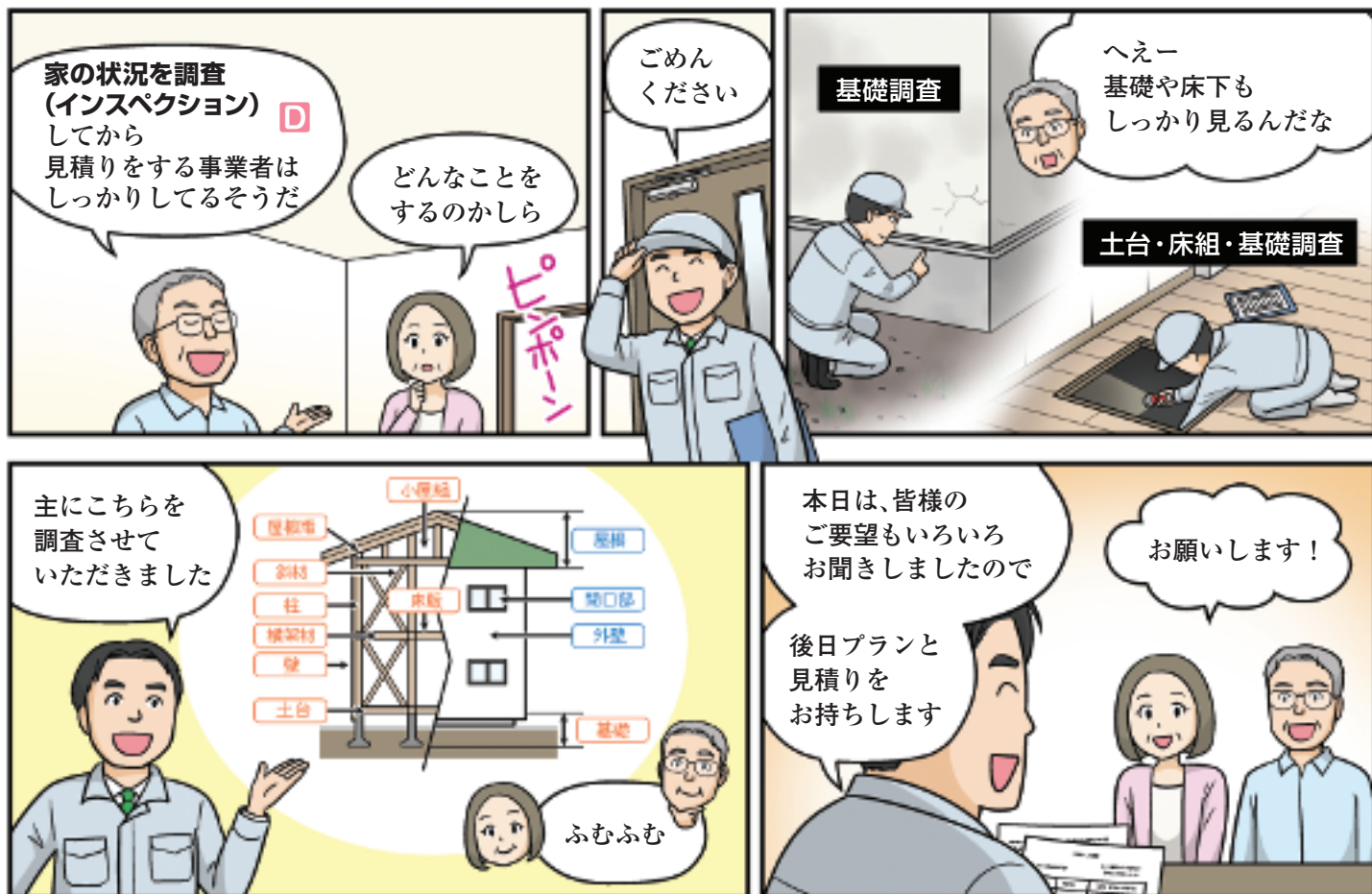


マンションの場合は管理規約も必要

■ 見積り依頼時の注意点

- 複数の事業者に見積り依頼をする場合は、予算や工事内容などを同じ条件で依頼することが大切です。その際、相見積りであることや、無料の範囲で見積り作成をしてほしいことをあらかじめ伝えましょう。
- わからないところは納得いくまで検討、確認しましょう。特に、「〇〇工事一式」などと記載されている箇所は、どんな内容なのかきちんと説明を受けましょう。

インスペクション



□ リフォームではインスペクションが重要！

インスペクションとは、目視や計測などにより、住宅の基礎や外壁のひび割れ、天井の雨漏りなどの劣化・不具合が発生していないかを調べる「建物状況調査」です。住宅の状態を把握することで、補修の必要性を踏まえた適切なリフォーム計画をつくることができます。

インスペクション(建物状況調査)のメリットの例

- ・専門家^{*}に調査してもらうことで、家の健康状態がわかる
※国土交通省の定める講習会を修了した建築士等
- ・本当に必要な工事、不要な工事が明確になる
- ・工事に優先順位をつけるのに役立ち、適切なリフォームができる
- ・見積もり内容を確認して契約するので、トラブルの防止につながる
- ・診断結果等をもとに長期のメンテナンス計画を立てることができる

調査方法や内容によって、点検レベルから有料で行う本格的な建物調査までさまざまな調査方法やサービスがあります。

■建物のコンディションチェック例

方法	概要	備考
日常点検	住まい手によるセルフチェック。目視による室内外の点検が中心	定期的に行います
業者による点検サービス	リフォーム会社や工務店など、室内外をチェックしてもらい。目視のほか機器による測定も	リフォーム実施時にサービスしてもらえらることも
耐震診断	建築士などの有資格者による建物調査。診断結果に基づき補強や改修案を提示してくれる	建物の築年によっては自治体の補助がある場合も
インスペクション(建物状況調査)	国土交通省の基準に従った、原則として目視による非破壊調査	リフォーム時だけでなく、中古住宅購入の際の活用も



出典：公益社団法人
日本しろあり対策協会

既存住宅の調査・検査を実施できる技術者の検索はこちら

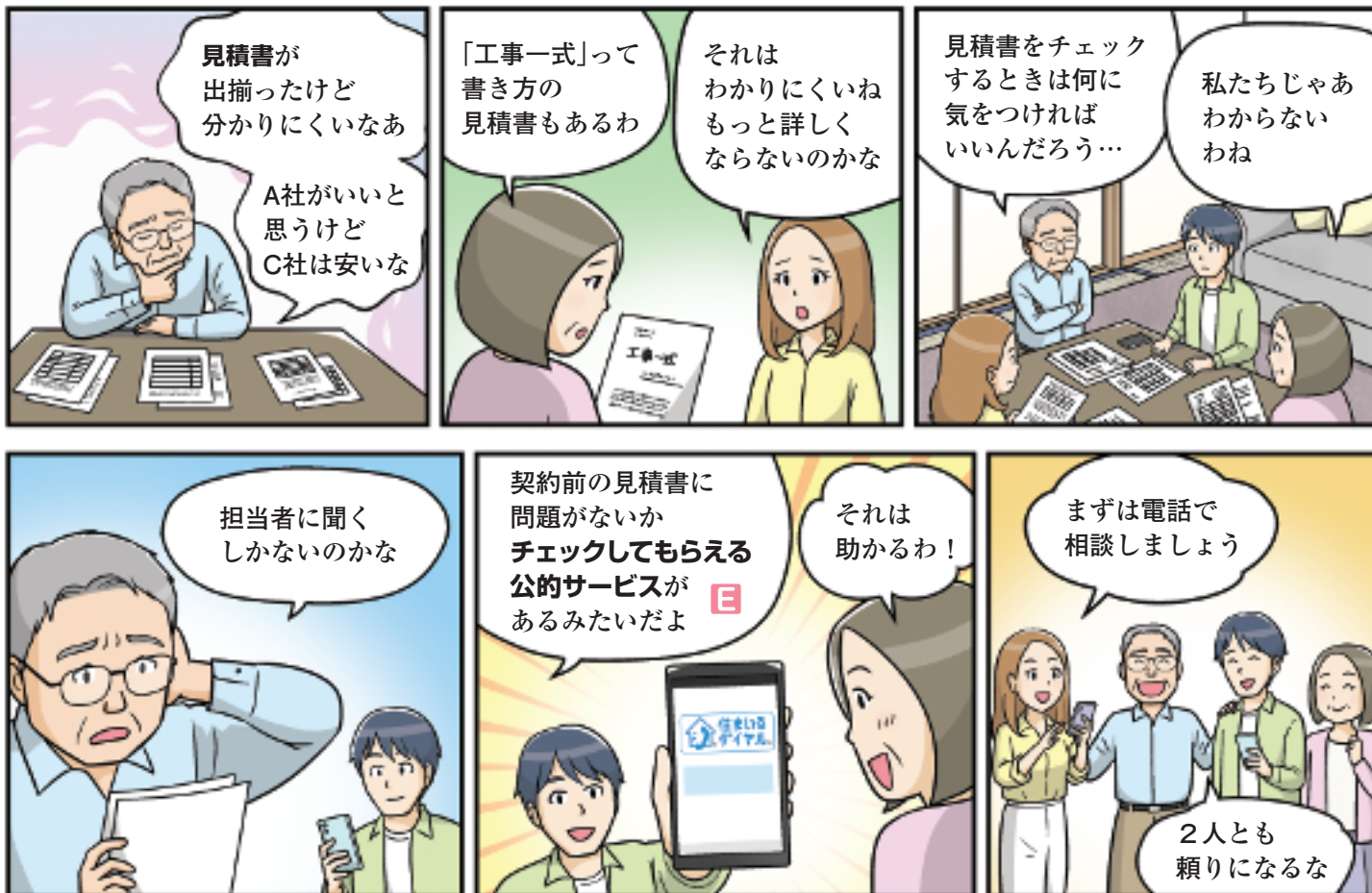
住宅リフォーム推進協議会

🔍 検索

<https://www.kizon-inspection.jp>



見積書の内容を比較する



見積書の内容に問題がないか確かめる!

見積書の内容に不安を感じたら、第三者の目でチェックしてもらおうと安心です。「住まいるダイヤル」では、契約前のリフォームの見積書をチェックして、電話で助言するサービス（リフォーム見積チェックサービス）を無料で提供しています。

例えば…

「〇〇工事一式」とか、よくわからない項目が多いけれど、適正な金額なのかしら？



消費者

電話相談
見積書送付

助言



受付時間 10:00～17:00
(土・日・祝休日、年末年始を除く)



0570-016-100 / 03-3556-5147

住まいるダイヤル

検索

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



リフォーム見積チェックサービスについては、下記ホームページをご覧ください。

<https://www.chord.or.jp/reform/index.html>

ご利用希望の場合、「住まいるダイヤル」にお電話してください。

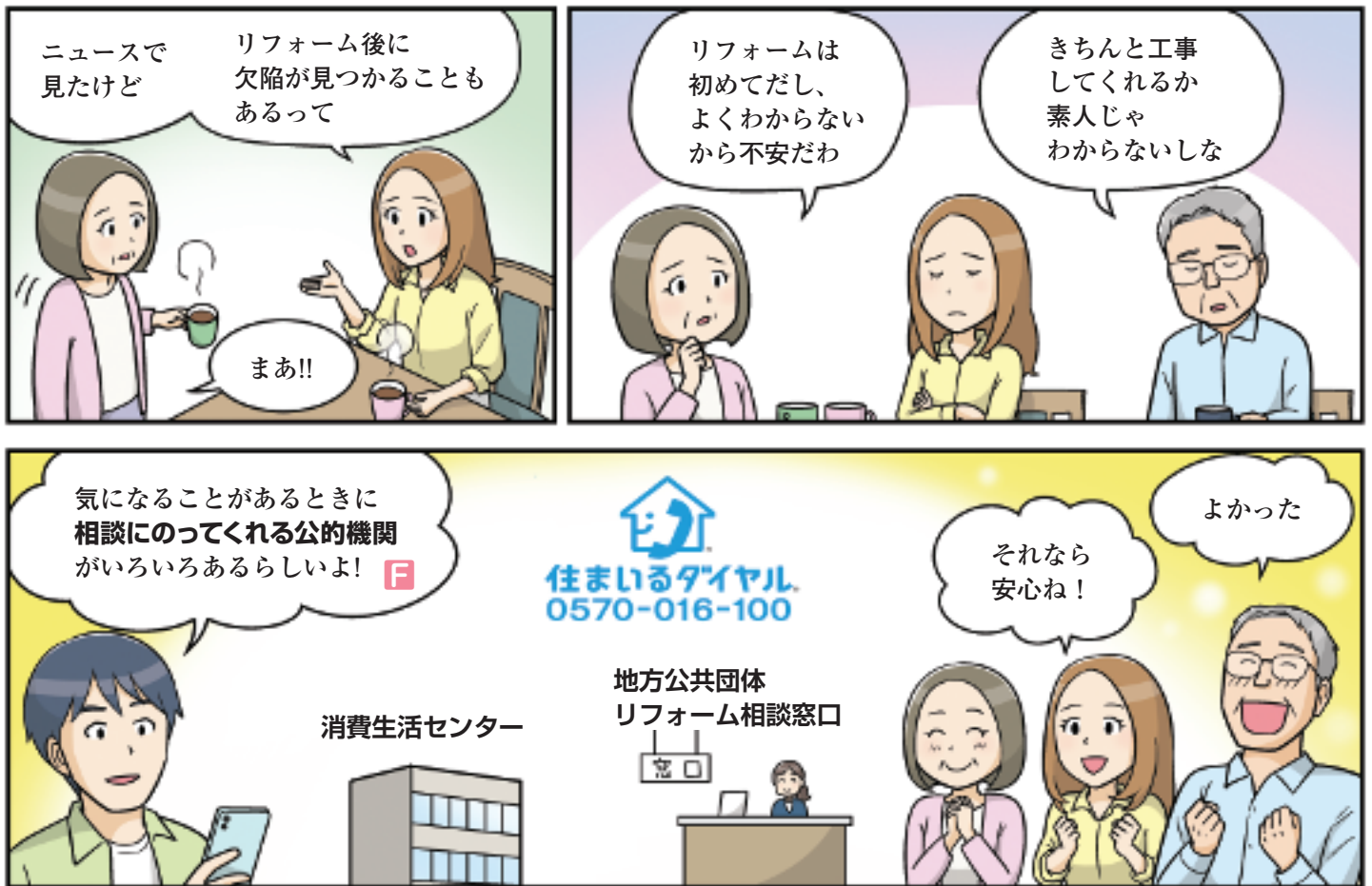


■ リフォーム見積チェックサービスでの主なチェック項目

- 根拠が不明な項目や、二重計上などがないか
- 一般的な工事単価などかけ離れた額になっていないか
- 見積書と図面の工事内容が合っているか

※「住まいるダイヤル」は、法律に基づいて国土交通大臣から指定を受けた、住宅専門の相談窓口で、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営しています。

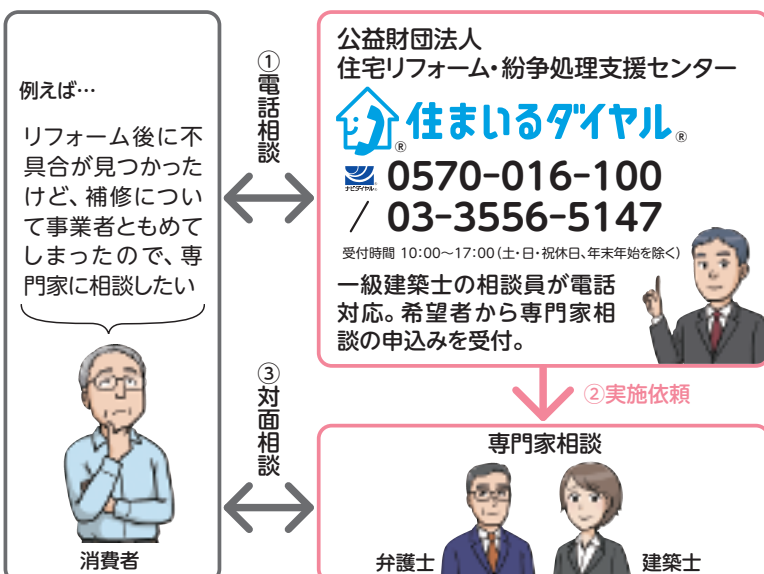
トラブル時は相談機関を利用



F 不安なときは公的な相談機関にまず電話！

トラブルに巻き込まれたときなどは、公的な相談機関を頼りましょう。

1. 住まいるダイヤル



※専門家相談は各都道府県にある弁護士会で行っています。

2. 消費生活センター

全国の消費生活センターの連絡先は以下のホームページから調べることができます。

独立行政法人 国民生活センター
<https://www.kokusen.go.jp>

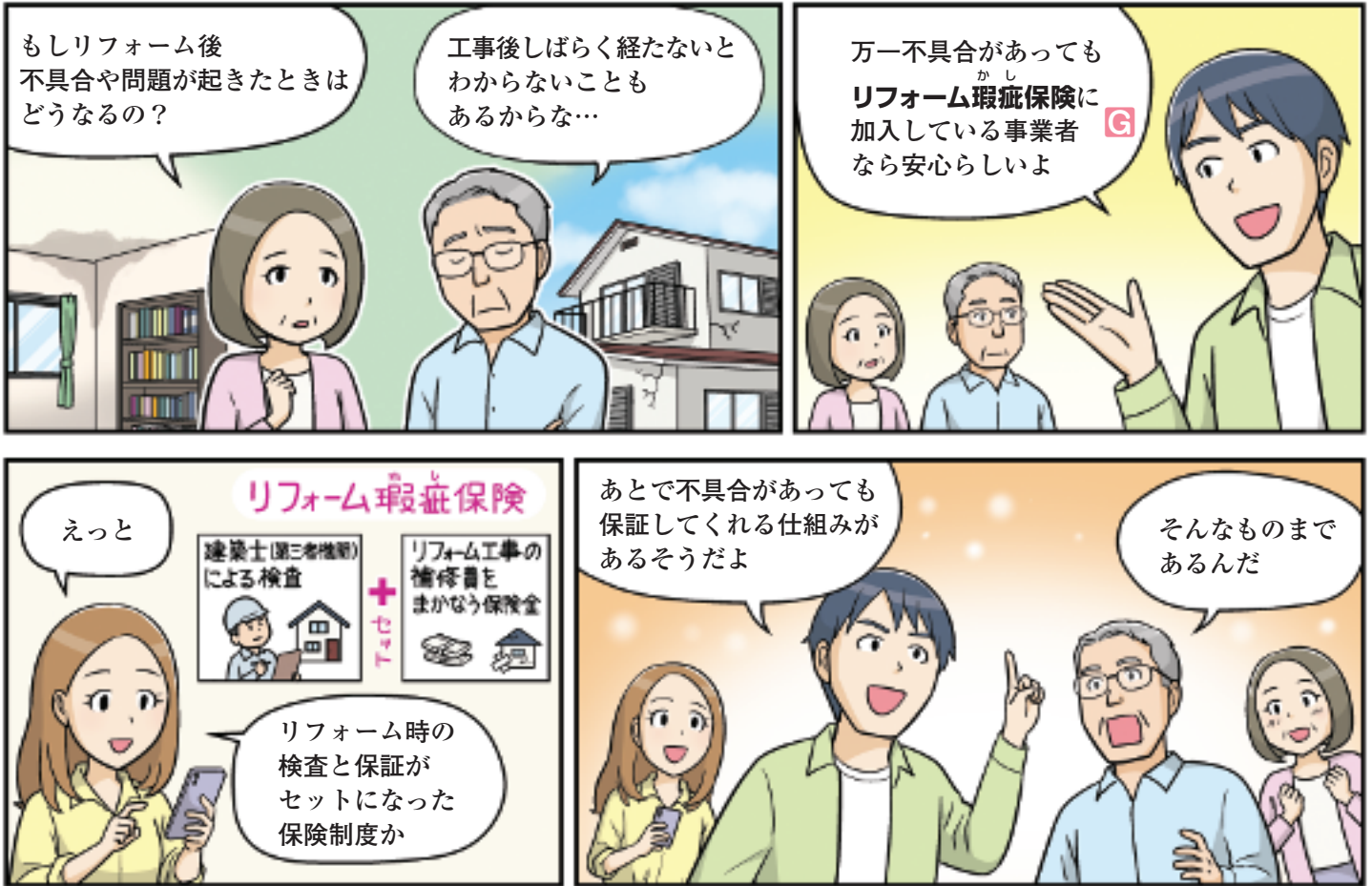
3. 地方公共団体 リフォーム相談窓口

地方公共団体の相談窓口は以下のホームページから調べることができます。

住宅リフォーム推進協議会
<https://www.j-reform.com/consult/>

リフォームの進め方とポイント

リフォーム^{かし}瑕疵保険

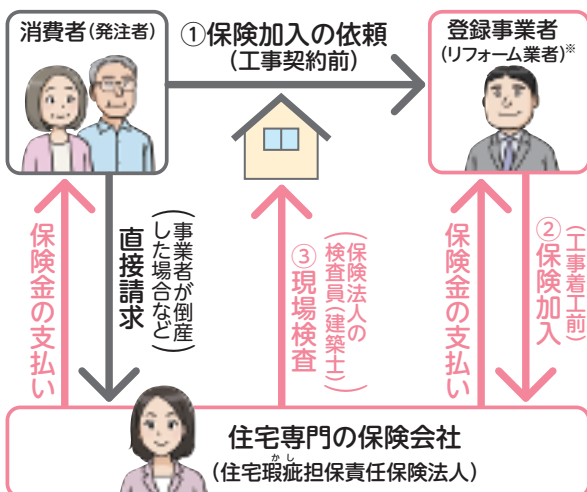


G リフォーム^{かし}瑕疵保険ってなに？

リフォーム^{かし}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。

依頼したリフォーム業者がリフォーム^{かし}瑕疵保険に加入していれば、万が一、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用などの保険金が事業者（事業者が倒産した場合は工事発注者である消費者）に支払われるのでスムーズに補修してもらうことができます。特に、大きなリフォームのときは加入すると安心です。加入を希望する場合は、工事契約前に事業者に対してリフォーム^{かし}瑕疵保険をかけて欲しいと伝えましょう。

■ 工事契約前（着工前）の申込が必要



■ 登録事業者を探すには

リフォーム^{かし}瑕疵保険に加入する場合の登録事業者^{*}は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページで検索できます。

^{*}保険に加入できるのは、保険法人に登録されたリフォーム業者です。

<https://www.kashihoken.or.jp/individuals/reform/search.php>



【かし保険協会公式】アニメ動画

安心安全なリフォームのすすめ！

<https://www.youtube.com/watch?v=ODycE3nCOH8>



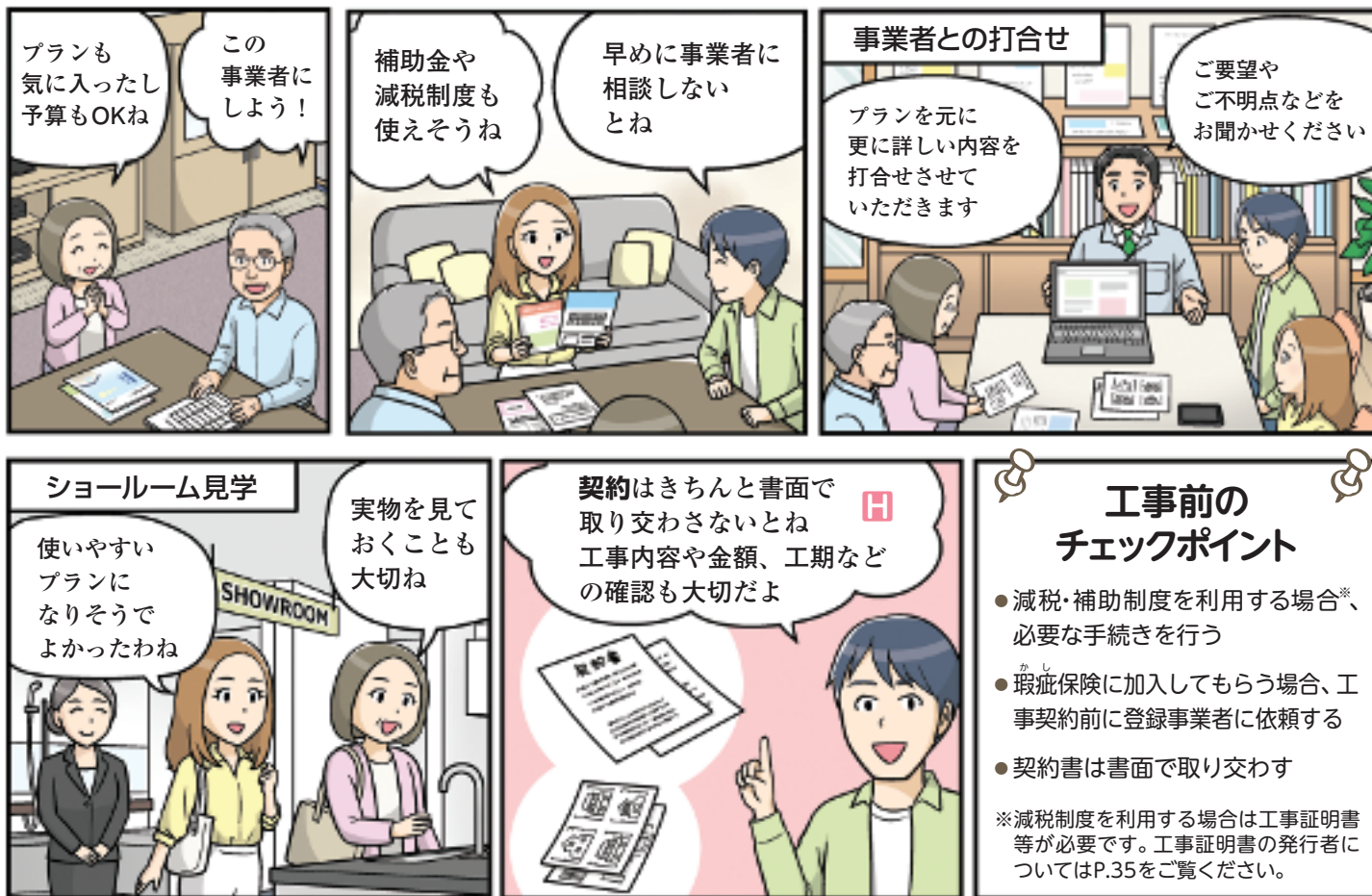
【リーフレット】

安心してリフォームするなら「リフォームかし保険」！

<https://www.kashihoken.or.jp/individuals/reform/reform-chirashi.php>



契約、工事前のチェック



H トラブル防止には契約書が重要!

請負契約書と約款、工事内容や金額を具体的に示している見積書、設計図書が、希望の工事内容と合っているか確認します。小規模な工事でも、必ず契約書を取り交わしましょう。

〈契約時に必要な書類と確認事項など〉

請負契約書	必須	契約者、契約金額、工期、支払時期と方法などを確認。
請負契約約款	必須	契約に関する細かい約束事。遅延損害金や契約不適合責任、紛争の解決方法など。
見積書	必須	契約金額と明細を記載。設計図書と照合し、内容、工事範囲を確認。「工事一式」の費用のみ記載されていたら、明細を取り寄せる。
設計図書	必須	平面図などの設計図、各部屋の内装仕上材一覧を記入した仕上表など。打ち合わせで決めた内容が盛り込まれているか確認。
打合せ記録		いつ何が決定されたかの記録。打ち合わせの都度作成。

* 契約書や見積書の相談は「住まいのダイヤル」(▶P.10、P.11)

住宅リフォーム工事標準契約関連書式集

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、住宅リフォーム工事の標準的な契約関連書式集をホームページで公開しています。

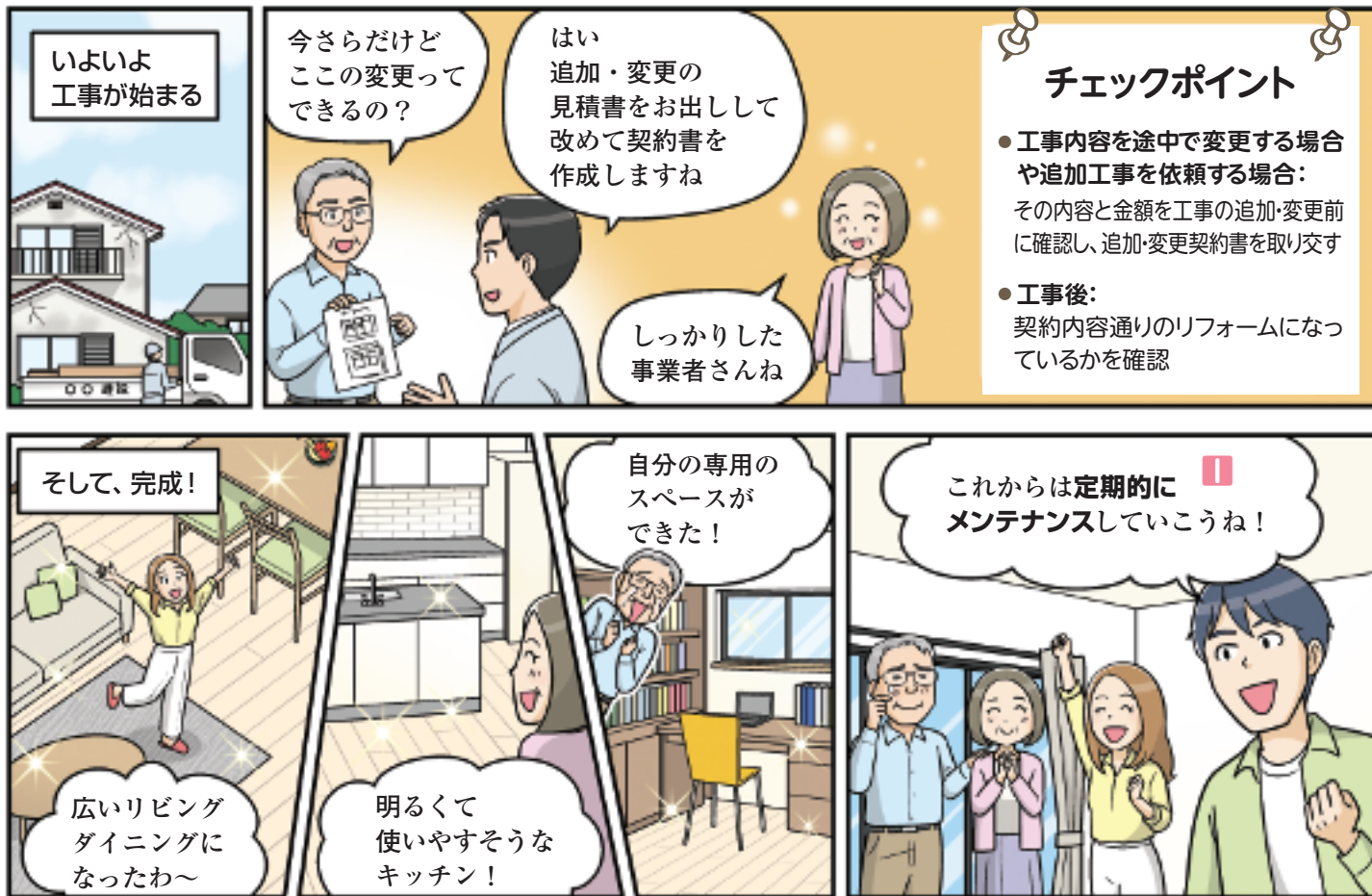
住宅リフォーム推進協議会

検索

<https://www.j-reform.com/publish/shosiki.html>



工事、そして完成



チェックポイント

- 工事内容を途中で変更する場合や追加工事を依頼する場合：その内容と金額を工事の追加・変更前に確認し、追加・変更契約書を取り交す
- 工事後：契約内容通りのリフォームになっているかを確認

❶ リフォーム後には工事の記録を残す！

工事が終わった後もやるべきことがあります。大切な住まいを守るために、以下を忘れずに実施しましょう。

■ 竣工検査の同行

工事完了後、事業者と一緒に契約書通りに工事ができているかチェックしましょう。気になるところがあったら、このときにきちんと伝えることが大切です。

■ 工事の記録の保管

住宅の設計・施工・維持管理・権利及び資産などに関する情報を住宅履歴情報といいます。情報となる契約書、図面、保証書などは、きちんと保管しておきましょう。

■ 工事後の点検・メンテナンス

快適に長く住み続けるためには、定期的な点検やメンテナンスをすることが大切です。工事完了後には、アフターメンテナンスの窓口、修繕時の有償・無償の範囲などを確認し、さらに、長期的な維持保全計画についても事業者と相談しておきましょう。

工事の記録等(住宅履歴情報※)の保管

住宅履歴情報は、住宅の所有者が自分で保管する方法と、情報活用サービス機関に保管を依頼する方法の2つの方法があります。サービス機関については、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会のホームページをご覧ください。

※設計図書、建築確認申請書、維持管理計画書、修繕記録等

いえかるて

🔍 検索

<https://www.iekarute.or.jp>

