

第3章

住宅をリフォームする

3-1 住宅における劣化の補修と性能の向上

- 1) 劣化対策が重要
- 2) インспекションを実施
- 3) 住宅性能の進化

3-2 リフォーム業者選びのポイント

- 1) リフォーム内容にあった業者を選ぶ
- 2) 公的な講習会の受講者に相談する
- 3) 特定商取引に関する法律によるクーリング・オフ制度

3-3 リフォーム^{かし}瑕疵保険

3-1 住宅における劣化の補修と性能の向上

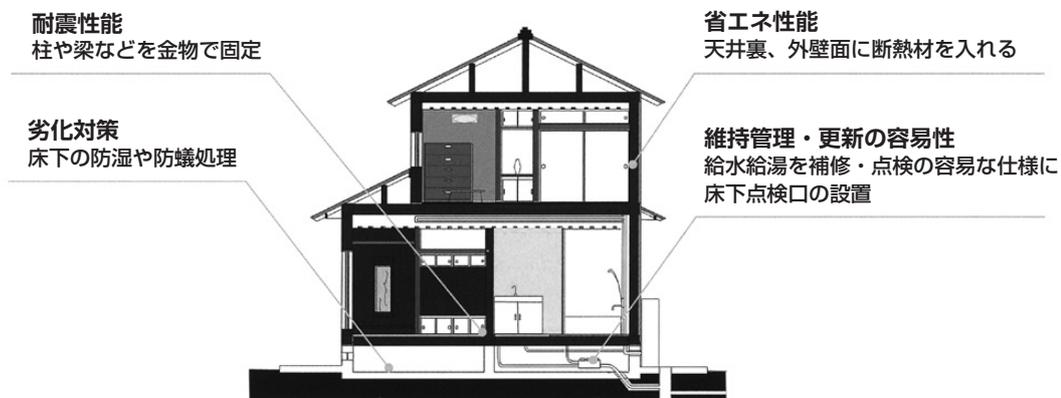
構造躯体や外回りの劣化を補修しつつ、耐震・省エネなど住宅性能を向上させるリフォームを行うことで、長く快適に暮らせる住まいをつくることができます。

1) 劣化対策が重要

木造住宅の大敵は、雨漏り、水漏れによる構造材の腐朽やシロアリの食害です。屋根・外壁のメンテナンス、防蟻対策を定期的に行いましょう。浴室の防水層の痛み、給排水の配管の腐食等による水漏れも要注意です。劣化対策を講じ、柱・梁などの構造体をしっかり守ることが住まいを長持ちさせる最大のポイントです。

2) インスペクションを実施

劣化対策や性能の向上を計画する際の基礎になるのが、住宅の劣化の状況や性能を専門家が調査するインスペクション（現況調査）です。リフォームを行う業者が工事の前提として実施する場合もありますし、第三者である専門業者に依頼することも可能です。また、リフォーム完了後に仕上りや施工精度をチェックする住宅検査を専門家に依頼することもできます。



■インスペクションに基づいた性能向上リフォームの例

既存住宅インスペクション・ガイドライン

国土交通省では、中古住宅の売買時点の状態を把握できるよう、目視等を中心とした現況検査の方法などを示した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定しています。

<https://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>



3) 住宅性能の進化

度重なる震災による被害や環境問題の顕在化等により、耐震性能や省エネ性能の向上が求められております。昭和56年5月以前に建築された住宅は耐震補強が必要なケースが多く、省エネ性能は1990年代でも十分に備わっているとはいえません。これらの住宅性能を向上させるリフォームは、間取りの変更や内装、設備のリフォームを行う際に同時に実行すると合理的です。

耐震や省エネリフォームは条件をクリアすれば減税の対象になります。また、住宅性能表示制度によって第三者機関の客観的な性能評価を得ることができます。

※減税制度については「国土交通省 住宅 減税」で検索

●既存住宅の住宅性能表示制度 消費者支援制度

第三者機関の評価員が住宅をチェックして住宅性能を評価します。



一般社団法人
住宅性能評価・表示協会



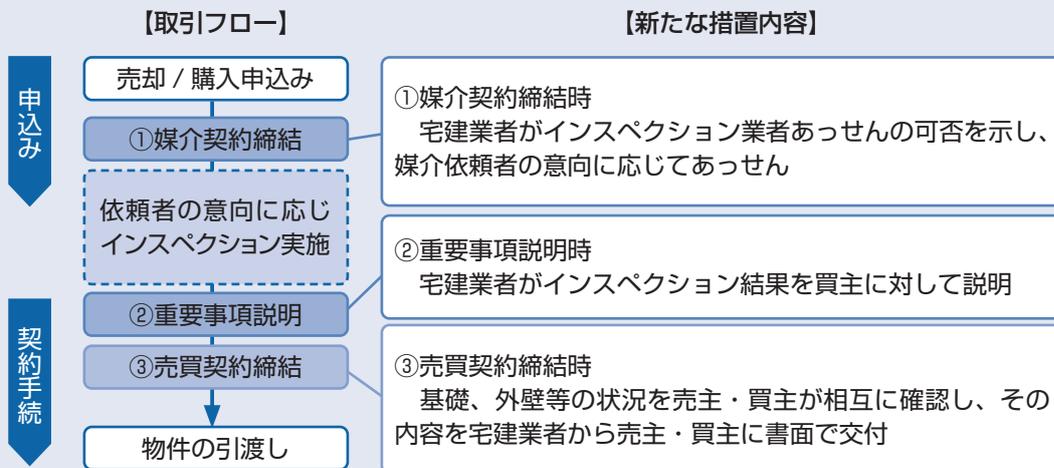
<https://www.hyoukakyokai.or.jp/>



インスペクションの活用促進

(宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成28年6月3日公布))

宅建業法が改正され、平成30年4月1日から、既存の建物の取引における情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、以下【新たな措置内容】が義務付けられていますので、中古物件購入時の参考としてください。



安心R住宅

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする制度です。

耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)を付与するしくみです。

安心R住宅の詳細は、国土交通省のホームページでご確認ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html



1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

3-2 | リフォーム業者選びのポイント

新しい住まいも、入居したときからどんどん古くなるもの。そこで大切な住まいの寿命をのばすために日頃からの「維持管理」が欠かせません。さらに、家族構成やライフスタイルの変化への対応も必要です。そのために計画的に行う「住まいの増築、改築、改装、修理、修繕等」が住宅リフォームです。リフォームで最も頭を悩ませるのが、依頼する業者選びです。壁紙の張り替え程度のものから、改装・改築まで、リフォームは内容も費用も様々です。一般的に、リフォーム業者選びのポイントは次のようなものです。

1) リフォーム内容にあった業者を選ぶ

リフォーム業者も、地元の工務店や住宅メーカーをはじめ、設備系、インテリア系、都市ガス系、住宅部品メーカー系、それにデパートやホームセンター等の流通系など、実に多種多彩にあります。そこで各業者の得意分野を調べ、自分のリフォーム内容にマッチした業者に依頼することが、満足のいくリフォームにつながります。

住宅リフォーム事業者の登録と公表 (P106、107「茨城県からのお知らせ」参照)

茨城県内の住宅リフォームの事業者団体や県などが協力して設立した「茨城すまいづくり協議会」では、会員団体などの推薦を受けたリフォーム事業者を登録し、ホームページ上でリフォームの工事別、お住まいの地域別に住宅リフォーム事業者の情報を公表しています。

(<http://www.ibaraki-reform.com/>)



2) 公的な講習会の受講者に相談する

茨城県では、既存木造住宅の耐震化・バリアフリー化など現在の居住環境の向上を目的としたリフォーム工事の相談や助言を行う建築士「住宅耐震・リフォームアドバイザー」を養成しています。

また、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、リフォームの専門家を養成する目的で、毎年「〈住宅リフォームエキスパート〉増改築相談員」の研修会や「マンションリフォームマネジャー」の試験を実施しています。〈住宅リフォームエキスパート〉増改築相談員として登録し、名簿公開している者は、ユーザー等に対し情報を公表 (<https://www.refonet.jp/meibo/>) しています。

住宅耐震・リフォームアドバイザー (P106、107「茨城県からのお知らせ」参照)

知事が認定した「木造住宅耐震診断士」を対象に、県が開催する住宅リフォームに関する講習会を受講し、登録された建築士をいいます。

「住宅耐震・リフォームアドバイザー」は、リフォーム工事に関する様々な相談に応じ、耐震改修工事などの計画時に、合理的で適切な工事内容を提案いたします。

〈住宅リフォームエキスパート〉増改築相談員

住宅建築の実務経験が5年以上あり、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが企画したカリキュラムの研修を受け、考査に合格し、登録した者をいいます。

主として戸建住宅のリフォームに関する相談や、高齢者や耐震性向上などに対応したリフォーム全般の相談にも応じ、助言を行います。

マンションリフォームマネジャー

マンションの主に専有部分(住戸)のリフォームの相談に応じられる専門家で、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する試験に合格した者をいいます。区分所有法や近隣住戸との関係など、マンション特有の制約条件に十分に配慮して企画提案し、ユーザーと工事施工者とのスムーズな橋渡しを行い、良質なマンションリフォームのための手助けをします。

3) 特定商取引に関する法律によるクーリング・オフ制度

クーリング・オフは、いったん契約の申し込みや契約の締結をした場合でも、契約を再考できるようにし、一定の期間であれば無条件で契約の申し込みを撤回したり、契約を解除したりできる制度です。特定商取引に関する法律において、クーリング・オフができる取引と期間が以下のとおり定められています。

- ・訪問販売(キャッチセールス、アポイントメントセールス等を含む):8日間
- ・電話勧誘販売:8日間
- ・連鎖販売取引:20日間
- ・特定継続的役務提供(エステティック、美容医療、語学教室、家庭教師、学習塾、パソコン教室、結婚相手紹介サービス):8日間
- ・業務提供誘引販売取引(内職商法、モニター商法等):20日間
- ・訪問購入(業者が消費者の自宅等を訪ねて、商品の買い取りを行うもの):8日間

事業者の訪問・点検により、リフォームの提案を受け、建築工事請負契約を結んだ場合などは、訪問販売に該当し、契約書が交付された日から8日以内なら、原則、クーリング・オフによる契約の解除が可能です。一方で、事業者の事務所において、新築住宅の建築工事請負契約を行った場合などは、原則、上記のいずれにも該当せず、クーリング・オフの対象外となりますのでご注意ください。特定商取引に関する法律におけるクーリング・オフ制度については、次ページからの消費生活センターにご相談ください。(土地や建物の購入に関する契約については、宅地建物取引業法によるクーリング・オフ制度(P8)をご参照ください。)

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

第3章 住宅をリフォームする

●ハガキの場合（簡易書留にして下さい。発信日の証明になります。）

(表面)

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地

〇〇販売株式会社御中

● 契約者住所
● 契約者氏名

(裏面)

契約解除通知

契約申込み 年 月 日

● 販売業者
● 販売員氏名
● 販売業者住所
● 電話番号
● 商品・役務・権利名

右記日付の申込みは撤回し、または契約を解除します。

● 両面「コピー」をとり、保管しておきましょう。

●内容証明郵便の場合（発信日と内容の証明になります。）

契約解除通知

私は令和〇年〇月〇日に貴社セー
ルスマン〇〇〇〇〇〇氏に勧められ、〇
〇〇〇（価格〇〇〇〇円）の購入契約
を締結いたしました。都合により右
契約を解除します。

つきましては、私が代金の一部と
して支払った金〇〇〇〇円をすみやか
に返金してくださるようお願いいた
します。

令和〇年〇月〇日

〇〇市〇〇〇〇〇〇丁目〇番〇号

〇〇市〇〇町〇〇番地

〇〇株式会社
代表取締役 〇〇〇〇様

● 用紙は3部複写

● 一枚に20字詰め26行以内
(用紙は文房具店で購入できます。)

● 印鑑を忘れずに!

茨城県内の消費生活センター

茨城県

(祝日・年末年始を除く)

名称	所在地	電話番号	受付日・時間
茨城県消費生活センター	〒310-0802 水戸市柵町1-3-1 水戸合同庁舎1階	029-225-6445	月～金 9:00～17:00 日(電話相談のみ) 9:00～16:00

各市町村 各消費生活センター窓口で相談できるのは在住の方が原則です。また、受付日・時間は変更になる可能性があります。詳しくは、広報誌等でご確認ください。(祝日・年末年始を除く)

名称	所在地	電話番号	受付日・時間
水戸市消費生活センター	〒310-8610 水戸市中央1-4-1 水戸市役所本庁舎2階	029-226-4194	月～土 9:00～17:00
日立市消費生活センター	〒317-0073 日立市幸町1-21-1 日立シビックセンター6階	0294-26-0069	月～金(最終月曜日を除く) 9:00～17:00 土9:00～16:00
土浦市消費生活センター	〒300-0043 土浦市中央2-16-4 亀城プラザ1階	029-823-3928	月～金 9:30～12:00 13:00～16:30

名 称	所 在 地	電話番号	受付日・時間
古 河 市 消費生活センター	〒306-8601 古河市長谷町 38-18 古河市役所古河庁舎2階	0280-23-1718	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
	石 岡 市 消費生活センター		〒315-8640 石岡市石岡 1-1-1 石岡市役所本庁舎1階
結 城 市 消費生活センター	〒307-8501 結城市中央町2丁目3番地 結城市役所庁舎2階	0296-32-1161	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
	龍ヶ崎市 消費生活センター		〒301-8611 龍ヶ崎市 3710 龍ヶ崎市役所4階
下 妻 市 消費生活センター	〒304-8501 下妻市本城町3丁目 13 番地 下妻市役所2階 20 番窓口	0296-44-8632	月、火、木、金 9:00～12:00 13:00～16:30
	常 総 市 消費生活センター		〒303-8501 常総市水海道諏訪町 3222-3 常総市役所水海道庁舎2階
常 陸 太 田 市 消費生活センター	〒300-2793 常総市新石下 4310-1 常総市役所石下庁舎	0294-70-1322	木 9:00～12:00 13:00～16:30
	高 萩 市 消費生活センター		〒313-8611 常陸太田市金井町 3690 常陸太田市役所1階
北 茨 城 市 消費生活センター	〒318-8511 高萩市本町 1-100-1 高萩市役所本庁舎2階	0293-43-1107	月～金 9:00～12:00 13:00～17:00
	笠 間 市 消費生活センター		〒319-1592 北茨城市磯原町磯原 1630 北茨城市役所3階
取 手 市 消費生活センター	〒309-1735 笠間市友部駅前 1-10 地域交流センターともべ Tomoa 内	0296-77-1313	月～土 (第2、第4火は休日) 9:00～12:00 13:00～16:00
	牛 久 市 消費生活センター		〒302-8585 取手市寺田 5139 取手市役所本庁舎4階
つ く ば 市 消費生活センター	〒300-1292 牛久市中央 3-15-1 牛久市役所第3分庁舎2階	029-830-8802	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
	ひ たち な か 市 消費生活センター		〒305-0031 つくば市吾妻 1-2-5
鹿 嶋 市 消費生活センター	〒312-8501 ひたちなか市東石川 2-10-1 ひたちなか市役所第2分庁舎2階	029-273-0111 内線 3233	月～金 9:30～12:00 13:00～16:30
	潮 来 市 消費生活センター		〒314-8655 鹿嶋市平井 1187-1 鹿嶋市役所第2庁舎1階9番窓口
守 谷 市 消費生活センター	〒311-2421 潮来市辻 765 シルバー人材センター内	0299-62-2138	月～金 9:30～12:00 13:00～16:30
	守 谷 市 消費生活センター		〒302-0198 守谷市大柏 950-1 守谷市役所2階

1-1
1-2
1-3
1-4
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6
2-7
3-1
3-2
3-3
4-1
4-2
4-3
5-1
5-2
5-3
5-4
5-5
5-6
5-7
6-1
6-2
7-1
8-1
9-1
9-2
9-3
10

第3章 住宅をリフォームする

	名 称	所 在 地	電話番号	受付日・時間
1-1				
1-2	常陸大宮市 消費生活センター	〒319-2292 常陸大宮市中富町 3135-6 常陸大宮市役所2階	0295-52-2185	月～金 9:00～12:00 13:00～16:30
1-3				
1-4	那珂市 消費生活センター	〒311-0192 那珂市福田 1819-5 那珂市役所1階	029-298-1111 内線 118	月～金 9:00～12:00 13:00～16:30
2-1				
2-2	筑西市 消費生活センター	〒308-8616 筑西市内 360 筑西市役所本庁舎3階	0296-21-0745	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
2-3				
2-4	坂東市 消費生活センター	〒306-0692 坂東市岩井 4365 坂東市役所内	0297-36-2035	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
2-5				
2-6				
2-7	稲敷市 消費生活センター	〒300-0595 稲敷市犬塚 1570-1 稲敷市役所1階	029-893-1523	月～金 9:30～12:00 13:00～16:30
3-1				
3-2	かすみがうら市 消費生活センター	〒300-0192 かすみがうら市大和田 562 かすみがうら市役所霞ヶ浦庁舎	029-897-1111	月・火・木・金 9:00～12:00 13:00～16:00
3-3				
4-1	桜川市 消費生活センター	〒315-0054 かすみがうら市稲吉 2-6-25 (勤労青少年ホーム内)	0299-59-2111	月・水 9:00～12:00 13:00～16:00
4-2				
4-3	神栖市 消費生活センター	〒309-1292 桜川市岩瀬 64-2 桜川市役所岩瀬庁舎2階	0296-75-6300	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
5-1				
5-2	行方市 消費生活センター	〒314-0192 神栖市溝口 4991-5 神栖市役所分庁舎1階	0299-90-1166	月～金 9:00～12:00 13:00～17:00
5-3				
5-4	鉾田市 消費生活センター	〒311-1792 行方市山田 2564-10 行方市役所北浦庁舎1階	0291-34-6446	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
5-5				
5-6	鉾田市 消費生活センター	〒311-1592 鉾田市鉾田 1444-1 鉾田市役所本庁舎3階	0291-33-2992	月～金 9:00～12:00 13:00～17:00
5-7				
6-1	つくばみらい市 消費生活センター	〒300-2492 つくばみらい市加藤 237 つくばみらい市役所谷和原庁舎1階	0297-25-3288	月～金 9:00～12:00 13:00～16:30
6-2				
7-1	小美玉市 消費生活センター	〒319-0192 小美玉市堅倉 835 小美玉市役所本庁舎1階	0299-35-7802	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
8-1				
9-1	茨城町 消費生活センター	〒311-3192 東茨城郡茨城町小堤 1080 茨城町役場内	029-291-1690	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
9-2				
9-3	大洗町 消費生活センター	〒311-1392 東茨城郡大洗町磯浜町 6881-275 大洗町役場2階	029-267-5111 内線 243	月～金 8:30～12:00 13:00～17:00
10				
	城里町 消費生活センター	〒311-4391 東茨城郡城里町石塚 1428-25 城里町役場本庁舎2階	029-288-3111 内線 226	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
	東海村 消費生活センター	〒319-1192 那珂郡東海村東海 3-7-1 東海村役場行政棟2階	029-287-0858	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
	大子町 消費生活センター	〒319-3521 久慈郡大子町北田気 662 大子町役場本庁舎2階	0295-72-1124	月～金 9:15～12:15 13:00～16:00

名 称	所 在 地	電話番号	受付日・時間
美 浦 村 消費生活センター	〒300-0492 稲敷郡美浦村受領 1515 美浦村役場1階	029-885-7141	月、水、木、金 9:00～11:30 13:00～15:30
阿 見 町 消費生活センター	〒300-0392 稲敷郡阿見町中央 1-1-1 阿見町役場1階	029-888-1871	月～金 9:00～12:00 13:00～16:00
河内町消費生活 相談窓口 (まちづくり推進課)	〒300-1392 稲敷郡河内町源青田 1183 河内町役場第1分庁舎	0297-84-6976	火・木 9:30～12:00 13:00～16:30
八 千 代 町 消費生活センター	〒300-3592 結城郡八千代町大字菅谷 1170 八千代町役場庁舎2階	0296-49-3943 (内線 5204)	水・金 8:30～12:00 13:00～17:00
五 霞 町 消 費 生 活 相 談 窓 口 (生活安全課)	〒306-0392 猿島郡五霞町小福田 1162-1 五霞町役場1階	0280-84-3618	第1・第3木 9:00～12:00 13:00～16:30
境 町 消 費 生 活 相 談 窓 口	〒306-0404 猿島郡境町長井戸 1681-1 社会福祉法人境町社会福祉協議会	0280-87-2525	水 9:00～12:00 13:00～16:30
利 根 町 消 費 生 活 相 談 窓 口 (まち未来創造課)	〒300-1696 北相馬郡利根町布川 841-1 利根町役場2階	0297-68-2211 内線 246	月・水 10:00～12:00 13:00～17:00

1-1
1-2
1-3
1-4
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6
2-7
3-1
3-2
3-3
4-1
4-2
4-3
5-1
5-2
5-3
5-4
5-5
5-6
5-7
6-1
6-2
7-1
8-1
9-1
9-2
9-3
10

3-3 | リフォーム^{かし}瑕疵保険

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。



ずさんな工事だったらどうしよう。どのように事業者を選べばいいの？

ご希望であれば^{かし}リフォーム瑕疵保険に加入ができますよ。



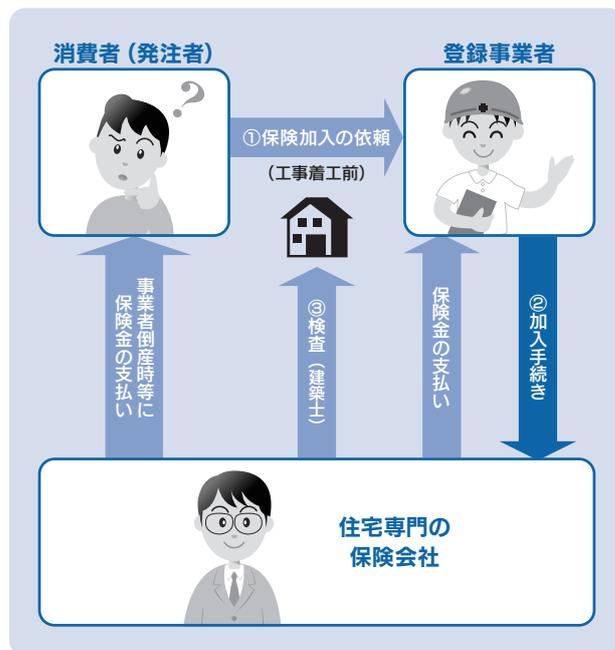
1. リフォーム工事の質の高い施工が確保されます！

リフォーム瑕疵保険では、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。

保険への加入を希望する場合は、リフォーム工事事業者へ、保険への加入を依頼して下さい。

2. 万が一の時にも安心です！

リフォーム瑕疵保険では、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には発注者）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6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 (TEL: 03-3562-8120)
- 住宅保証機構(株) (TEL: 03-6435-8870)
- (株)日本住宅保証検査機構 (TEL: 03-6861-9210)
- (株)ハウスジーマン (TEL: 03-5408-8486)
- ハウスプラス住宅保証(株) (TEL: 03-4531-7200)
- (一財)住宅保証支援機構 (TEL: 03-6280-7241)

住まいのあんしん総合支援サイト

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/>

