

東京住宅リフォームガイド

ご自宅をリフォームする方も
既存住宅を購入してリフォームする方も
リフォームのポイントがわかるお役立ちガイド

本ガイドはホームページでご覧になれます。



令和5年2月



東京都住宅政策本部

はじめに

東京都では、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会への移行に向けて、住宅リフォームの促進に取り組んでいます。

住宅をリフォームし、耐震化・省エネ化・バリアフリー化などの性能向上や、家族構成やライフスタイルの変化にあわせた間取りの変更を行うことで、長く快適に暮らすことができます。

また、これから住宅を取得しようとする方は、既存住宅を購入し、リフォームすることで、価格を抑えながら快適で自分らしい暮らしを実現できます。

リフォームは一般的に以下のような流れで進めます。

しかし、「どの事業者を選べばよいか」、「自分の希望通りに工事はされているか」など、不安に感じるところもあります。

本ガイドは、リフォームの計画や事業者選び、工事等を実施する際に役立つ情報を紹介します。安心してリフォームに取り組んでいただくために、本ガイドをお役立てください。



※ 本ガイドの掲載内容は、令和5年2月時点での情報です。
最新情報はリンクされたホームページも併せてご確認ください。

リフォームの流れと目次

リフォームはこのような流れで進めます。
吹き出しのような疑問に答えます。

リフォームについての相談先

P.03

・コラム 悪質な「点検商法」などにご注意を！

STEP 0 既存住宅の購入

既存住宅を購入してリフォームする方はここから！

P.04

1 既存住宅に関する制度

- 1) これまでの工事情報など（住宅履歴情報）
- 2) 建物の不具合に関する調査（建物状況調査）
- 3) 保険に加入した住宅の購入（既存住宅売買瑕疵保険）

2 安心して質の高い既存住宅を購入

- 1) 安心R住宅
- 2) 長期優良住宅・住宅性能表示制度

既存住宅を購入してリフォーム
しようと思うんだけど、
どんな住宅を購入すればいいの？

STEP 1 リフォームの計画・準備

ご自宅をリフォームする方はここから！

P.06

1 住宅の今の状況を確認

- 1) これまでの工事情報などを確認（住宅履歴情報）
- 2) 建物の不具合に関する調査（建物状況調査）

2 リフォームの計画

- 1) 水回りや外壁などのリフォーム
- 2) リフォームして住宅性能をアップ
 - ① 耐震改修、② 省エネ改修、③ バリアフリー改修、
 - ④ 国産木材を利用したリフォーム

・コラム 性能向上リフォームの実例

- 3) 家族構成などの変化にあわせた間取りの変更
- 4) よい住宅をより長く使うためのリフォーム
 - ① 長期優良住宅（「増築・改築」、「既存」）の認定の取得
 - ② 既存住宅の住宅性能表示制度の活用

リフォーム前にはどんな準備
が必要なのかな？

外壁塗替え、台所のリフォーム
の他にもリフォームしたほうが
よい場所はあるかな？

リフォームに補助金って
出るの？

STEP 2 事業者の選定・契約

P.12

1 信頼できる事業者選び

- 1) 住宅リフォーム事業者団体登録制度の活用
- ・コラム リフォーム事例を見学
- 2) リフォーム瑕疵保険を利用できる事業者

2 複数の見積り比較

3 工事請負契約の締結

リフォーム事業者って
どうやって選べばいいの？

リフォームの工事金額が
妥当なのかわからない！

STEP 3 リフォーム工事

P.14

1 現場の立会いと工事内容の確認

- 1) 現場立会い
- 2) 工事記録等
- 3) 工事変更時にはあらかじめ書面等で確認を！
- 4) 工事完了確認書の取り交し

・コラム アスベストの事前調査

工事が始まってから、確認し
た方がよいことはある？

STEP 4 工事後の維持管理

P.15

1 工事記録等の保管と定期的な点検・メンテナンス

- 1) 工事記録、取扱説明書等の保管（住宅履歴情報）
- 2) 定期的な点検・メンテナンス

・コラム マンションリフォームの注意点

住宅リフォームのお役立ちサイト一覧

リフォームは無事終わったけど、
工事後に行った方がよいことは何？

◆ 「リフォームの整理シート」を活用してみましょう。

リフォームの段階ごとにチェックしていくことで、リフォームの計画や事業者の選定、工事の状況などを整理するのに役立つ「リフォームの整理シート」用意しました。
ホームページからダウンロードできますので、必要に応じてぜひご活用ください。

書式活用 [リフォームの整理シート](#) (東京都住宅政策本部)



リフォームについての相談先

- ・ リフォームについて更なる情報を知りたいときやトラブルなどの際には、専門の相談機関に相談してみましょう。

◆ 住宅に関する一般的な相談・トラブル相談

相談 [住まいるダイヤル](#) ((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

電話 0570-016-100 (ナビダイヤル) 又は 03-3556-5147
電話受付 10:00~17:00 (土、日、祝休日、年末年始を除く。)
弁護士会で行う弁護士と建築士とのペアによる対面相談も受け付けています。



知る [相談事例検索](#) ((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

キーワードや関連項目を選択して電話相談・専門家相談事例を検索することができます。



◆ 東京都・区市町村による相談

相談 [あんしんリフォーム相談](#) ((公財)東京都防災・建築まちづくりセンター)

電話 03-5989-1648 電話受付 9:00~17:00 (土、日、祝休日、年末年始を除く。)



相談 [地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト](#)

((一社)住宅リフォーム推進協議会)

お住まいの区市町村でもリフォームの相談窓口を設けている場合があります。



◆ トラブル相談

相談 [東京都消費生活総合センター](#)

電話 03-3235-1155 電話受付 9:00~17:00 (日、祝休日、年末年始を除く。)
お近くの消費生活センター 局番なし188 (消費者ホットライン)



相談 [法テラス](#) (日本司法支援センター)

電話 0570-078374 電話受付 平日 9:00~21:00、土曜日 9:00~17:00
(日、祝休日を除く。)



コラム 悪質な「点検商法」などにご注意を！

突然来訪された事業者から、住宅の無料点検などを口実に、不要な工事の契約を勧められるトラブルが増えています。以下のホームページで注意を呼び掛けていますので、確認しましょう。

知る [住宅リフォームの悪質な「点検商法」に注意!](#) (消費者庁)



知る [悪質なリフォーム事業者にご注意ください!!](#)

((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)



知る [「無料点検」のはずが高額な工事契約に?](#) (東京都消費生活総合センター)



知る [屋根工事の訪問販売でトラブルが続いています](#) (東京都消費生活総合センター)



STEP 0 既存住宅の購入 ▶ ご自宅のリフォームの方は STEP 1 から

既存住宅を購入してリフォームしようと思うんだけど、
どんな住宅を購入すればいいの？

図面が残っているか、また、不具合があるかなどの調査がしてあることが重要です。
保険に加入しているか、性能を示す認定などを取得しているかもチェックしましょう。

- ・ リフォームを前提に既存住宅を購入する際には、
 - 柱や梁（はり）といった構造部の傷みなど改修が困難な大きな不具合はないか
 - 建築年代により耐震改修の必要があるか（☞詳しくは7ページ）
 - 耐震壁の位置などの構造上、間取りの変更は可能かなど、リフォームしやすい住宅かどうかは不動産業者や建築士等に確認しましょう。

1 既存住宅に関する制度

1) これまでの工事情報など（住宅履歴情報）

- ・ 住宅履歴情報とは、住宅の設計・施工、権利、修繕・リフォーム、維持管理などに関する情報をいいます（☞詳しくは6ページ）。
- ・ 新築時の設計図書や、修繕・リフォーム時の工事記録、定期点検時の点検記録等が保存されていれば、リフォームの計画が立てやすくなります。
- ・ 宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）から書類の保存状況について説明を受けましょう。

2) 建物の不具合に関する調査（建物状況調査）

- ・ 建物状況調査(インスペクション)とは、建物のひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために行う調査をいいます（☞詳しくは6ページ）。
- ・ あらかじめ調査することで、安心して既存住宅を購入することができ、リフォームの計画にも役立ちます。実施されていない場合には、調査依頼を検討しましょう。
- ・ 宅建業者から、建物状況調査の実施の状況等について説明を受けましょう。

3) 保険に加入した住宅の購入（既存住宅売買瑕疵保険）

- ・ 既存住宅売買瑕疵（かし）保険は、既存住宅の売買後に見つかった構造上の不具合や雨漏り等の補修費用等が保証される保険です。保険に加入した住宅の購入を検討してみましょう。

- 【ポイント】
- ◎ 売買の前に第三者検査を受けています。
 - ◎ 補修費用が保険で支払われるので安心です。
 - ◎ 万一の住宅トラブルの場合も、弁護士会で、裁判外の紛争処理手続が受けられます。

知る [既存住宅売買瑕疵保険について](#)（国土交通省）

知る [既存住宅売買瑕疵保険などが付された住宅にも専門家相談と紛争処理の対象が拡大します](#)
（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）



- ・ 既存住宅売買瑕疵（かし）保険に加入して住宅を販売する事業者等の検索はこちら。

業者検索 [かし保険を利用する登録事業者等の検索](#)（(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会）

宅建業者から購入する場合：住宅を販売する事業者を検索

一般の方から購入する場合：購入時に、既存住宅の検査・保証を行う検査機関を検索



2 安心して質の高い既存住宅を購入

1) 安心R住宅

- 「安心R住宅」とは、「不安」、「汚い」、「わからない」などの「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するため、インスペクション（建物状況調査等）が行われ、要件を満たす既存住宅に対し、国が商標登録した標章（ロゴマーク）を事業者が広告時に使用することを認める制度です。

- 【要件】
- ① 耐震性があり、構造上の不具合・雨漏りが認められない等の基礎的な品質を備えている。
 - ② リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている。
 - ③ 点検記録等の保管状況について情報提供が行われる。



- 「安心R住宅」の購入を検討してみましょう。

知る [安心R住宅](#) (国土交通省)



知る [まんがでわかる！安心R住宅](#) (国土交通省)



2) 長期優良住宅・住宅性能表示制度

① 長期優良住宅 (詳しくは 11 ページ)

- 長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を認定するものです。
- 新築時に認定を受けているものがありますので、確認しましょう。
- また、新築時以外でも「増築・改築」、「既存」の認定を受けている住宅もあります。

② 住宅性能表示制度 (詳しくは 11 ページ)

- 住宅性能表示制度とは、住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、劣化の軽減等）を表示するための共通ルールを定め、住宅の性能について、評価を受けることができる制度です。
- 新築時に住宅性能評価を受けている住宅がありますので、確認しましょう。
また、新築時以外でも、既存住宅の住宅性能表示制度を活用している住宅もあります。

知る [住宅性能表示制度パンフレット](#) ((一社)住宅性能評価・表示協会)



既存住宅のガイドブックもチェック

東京都では、既存住宅の売買時に役に立つガイドブックを用意しています。
より詳しく知りたい方は、こちらのガイドブックもご参照ください。

知る [東京既存住宅ガイドブック](#) (東京都住宅政策本部)

知る [安心して既存住宅を売買するためのガイドブック \(戸建住宅編、マンション編\)](#)
(東京都住宅政策本部)

知る [既存戸建住宅 購入ガイドー新築にとらわれない住まい選びー](#)
(東京都住宅政策本部)



1 住宅の今の状況を確認

リフォーム前にどんな準備が必要なのかな？

これまで行ってきた工事の情報や、現在、不具合がないか確認しましょう。

1) これまでの工事情報などを確認（住宅履歴情報）

- 住宅履歴情報とは、住宅の設計・施工、権利、修繕・リフォーム、維持管理などに関する情報をいいます。これらの情報を基に、リフォームの計画を立てましょう。
- 設計図書が保管されていない場合
 - 住宅を購入・建築した不動産会社や工務店、設計事務所等に問い合わせてみましょう。
 - 設計図書がない場合は、住宅を調査し、図面を作成する必要がある場合があります。

<p>●新築時</p> <p>工事請負契約書、不動産売買契約書、設計図書、確認済証・検査済証 など</p>
<p>●修繕・リフォーム時</p> <p>工事請負契約書、設計図書、工事記録 など</p>
<p>●定期点検時</p> <p>定期点検シート など</p>



出典：「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」（東京都住宅政策本部）

2) 建物の不具合に関する調査（建物状況調査）

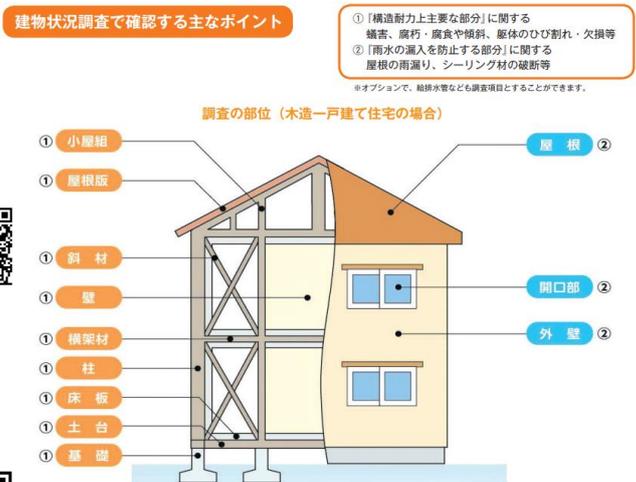
- 建物状況調査(インスペクション)とは、建物の基礎、外壁などに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために行う調査をいいます。
- 修繕を行うべき箇所を確認できます。

知る [インスペクション](#)（国土交通省）



- 建物状況調査を行う国土交通省の定める講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）は、検索サイトで探すことができます。

業者検索 [既存住宅状況調査技術者検索サイト](#)
（(一社)住宅リフォーム推進協議会）



出典：「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」（東京都住宅政策本部）

STEP 1 リフォームの計画・準備

2 リフォームの計画

外壁塗替え、台所のリフォームをするんだけど、他にもリフォームした方がよい場所はあるかな？ 補助金は出るの？

不具合箇所の調査結果などをもとに、リフォーム箇所を決めましょう。
長く快適に住むなら、耐震化や省エネ化、バリアフリー化も検討しましょう。
お得な補助金や税制優遇もあるからチェックしてみましょう！

1) 水回りや外壁などのリフォーム

- ・ トイレ、キッチンなどの水回りの設備、外壁や屋根などは、徐々に劣化し、不具合が出てきます。自己点検のほか、業者にチェックを依頼するなど、建物の状況を踏まえ、どこをリフォームするか決めていきましょう。

2) リフォームして住宅性能をアップ

- ・ リフォームして住宅の性能を向上させることで、より安全で快適に暮らすことができます。補助制度や税制優遇も用意されていますので、賢く利用してみましょう。

① 耐震改修

- ・ 南関東地域では、今後 30 年以内にマグニチュード 7 程度の大地震が発生する確率が 70%と想定されています。大地震から生命や財産を守るためには住宅の耐震化が重要です。
- ・ 「旧耐震基準」の住宅又は「2000 年 5 月以前に建てられた木造住宅」の場合には、耐震診断を行い、耐震改修を行う必要があるか確認しましょう。

木造住宅の耐震基準の変遷



知る [木造住宅の耐震化について](#) (東京都耐震ポータルサイト)



- ・ 東京都は、安心して耐震診断を受けられるように、耐震診断事務所を登録し、公表しています。

業者検索 [木造住宅の耐震診断事務所の登録・公表](#) (東京都耐震ポータルサイト)



◆ 耐震改修等の補助金

補助金 [区市町村の耐震化促進事業に係る助成制度一覧](#) (東京都耐震ポータルサイト)



補助金 [地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト](#)
(一社)住宅リフォーム推進協議会) お住まいの区市町村の補助制度が検索できます。



◆ 耐震改修の税制優遇

税制優遇 [耐震改修に関する特例措置\(所得税・固定資産税\)](#) (国土交通省)



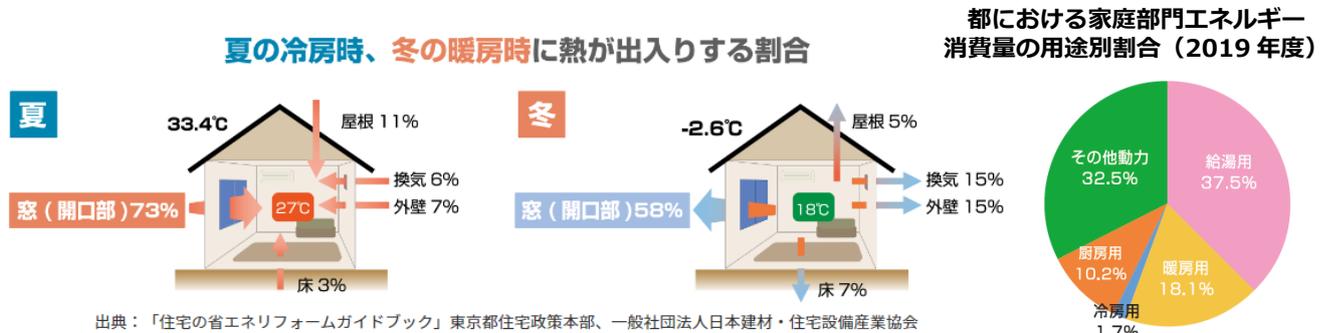
税制優遇 [耐震化のための改修を行った住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免\(23区内\)](#)
(東京都主税局) 23区以外の場合は、住宅がある市町村にお問い合わせください。



STEP 1 リフォームの計画・準備

② 省エネ改修

- 住宅で熱の出入りが最も大きいのは窓・ドアなどの開口部です。また、大きくエネルギーを消費しているのは、給湯、暖房となっています。
- 省エネ改修により、夏は涼しく、冬は暖かい快適で健康な暮らしの実現、光熱費の低減を図ることができます。



- 省エネ改修を行うポイントは、主に以下のようなものがあります。より高い省エネレベルへの改修を検討してみましょう。

断熱化	断熱材の設置、高断熱窓・高断熱ドアの設置 など
設備の効率化	高効率給湯機、コージェネレーション設備、節湯水栓、高断熱浴槽、LED照明 など
再生可能エネルギーの利用	太陽光発電設備、太陽熱利用システム、V2H（ビークルトゥーホーム）※、蓄電池 など ※V2H：電気自動車に蓄えられた電力を、家庭用に有効活用するシステム

- 様々な補助制度等もあります。改修内容にあわせてご活用ください。

◆ 省エネ改修の補助金

都の補助金

補助金 [東京都既存住宅省エネ改修促進事業](#)（東京都住宅政策本部）
住宅の省エネ診断、省エネ設計、省エネ改修に対して補助します。
窓等の断熱改修、高効率給湯器や高断熱浴槽などの設備改修工事に対して補助します。



補助金 [災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業](#)（東京都環境局）
高断熱窓・ドアへの改修や、蓄電池、V2H、太陽光発電設備の設置に対して補助します。



国・区市町村の補助金

補助金 [住宅省エネ 2023 キャンペーン](#)（国土交通省・経済産業省・環境省）
「こどもエコすまい支援事業」「先進的窓リノベ事業」「給湯省エネ事業」の3つの補助事業により、住宅省エネ化を支援します。



補助金 [住宅エコリフォーム推進事業](#)（国土交通省）



補助金 [既存住宅における断熱リフォーム支援事業](#)（環境省）



補助金 [地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト](#)
（（一社）住宅リフォーム推進協議会）
お住まいの区市町村でも省エネ改修の補助がある場合があります。



◆ 省エネ改修の税制優遇

税制優遇 [省エネ改修に関する特例措置（所得税・固定資産税）](#)（国土交通省）



税制優遇 [省エネ改修工事をした住宅に対する固定資産税の減額](#)（東京都主税局）



23区以外の場合は、住宅がある市町村にお問合せください。

STEP 1 リフォームの計画・準備

③ バリアフリー改修

- ・ 手すりの取付けや段差の解消、扉の引き戸等への取替え、洋式便器への取替え等のバリアフリー改修を行うことにより、高齢になっても安全に安心して暮らすことができます。
- ・ 要介護認定等を受けた方の住宅改修費（段差の解消や手すりの設置等）は介護保険給付の対象です。詳細は、お住まいの区市町村にお問合せください。

◆ バリアフリー改修の補助金

補助金 [住宅改善事業（バリアフリー化等）区市町村別事業概要一覧](#)（東京都福祉保健局）-----
介護保険給付の対象外となる部分について、各区市町村が高齢者の居住する住居の改修に要する費用を助成する場合があります。



補助金 [地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト](#)-----
（（一社）住宅リフォーム推進協議会）
お住まいの区市町村のバリアフリー改修の補助制度は、こちらでも検索できます。



◆ バリアフリー改修の税制優遇

税制優遇 [バリアフリー改修に関する特例措置（所得税・固定資産税）](#)（国土交通省）-----



税制優遇 [バリアフリー改修をした住宅に対する固定資産税の減額](#)（東京都主税局）-----
23区以外の場合は、住宅がある市町村にお問合せください。



④ 国産木材を利用したリフォーム

- ・ 床や壁などに木材を使ってリフォームすることで、木の温もりのある快適な空間が実現できます。
- ・ 特に国産木材を利用することは、森林の循環を促進し、脱炭素化に貢献することにもなります。ぜひ、多摩産材などの国産木材を利用してみましょう。
- ・ 国産木材に関する情報はこちらをご覧ください。

知る [国産木材の魅力発信拠点 MOCTION](#)（東京都産業労働局）-----
〒163-1062 東京都新宿区西新宿 3-7-1 新宿パークタワー5F
TEL：03-6258-0082



知る [多摩産材情報センター](#)（東京都産業労働局）-----
〒198-0036 東京都青梅市河辺町 6-4-1 青梅合同庁舎 1階
TEL：0428-20-1181



多摩木材センター（東京都西多摩郡日の出町）



多摩産材を利用した住宅の例※

※「多摩産材をはじめとする国産木材を使った家づくり」コンクール受賞作品

STEP 1 リフォームの計画・準備

コラム 性能向上リフォームの実例

- ・ 築約 35 年になる住宅に、耐震化・省エネ化等の性能向上リフォームを実施した例です。
- ・ 具体的にどのような改修をしたのか、見てみましょう。

① 耐震改修

- ・ 1986 年に建築された住宅なので、一定の耐震性はあるものの、一部現行の基準を満たしていない要素がある「新耐震基準」の住宅に該当します。
- ・ 構造計算により耐震性が弱いと算出された箇所には、地震により大きな力が加わった時に既存の骨組みから柱・梁（はり）が引き抜かれられないように、金物を使用してしっかりと補強を施しています。



柱や梁を金物で固定し、耐震性を向上

② 省エネ改修

- ・ 窓・壁・屋根の断熱性の向上、蓄電池付き太陽光発電の設置、高効率給湯器や電気自動車用コンセントの設置などにより、快適で省エネな住まいを実現しています。
- ・ 暖かい空気は上に、冷たい空気は下に降りる原理を利用したパッシブ冷暖房により、温度差のない快適な空間としています。
- ・ 停電時も電力が確保されることで、災害にも強い住宅としています。



冬は基礎断熱を施した床下空間へ送られたエアコンの気流により住宅全体を暖房



最も熱が逃げやすい「窓」にはトリプルガラスの樹脂窓を設置し、壁・屋根には二重に断熱材を設置



蓄電池付き太陽光発電を設置し、日中に屋根で発電された電力は蓄電池に溜めて夜間や非常時に利用

③ バリアフリー改修

- ・ 1 階・2 階ともに段差のないフラットな空間とし、建具は吊り式にてドア枠の段差も解消しています。

④ 国産木材を利用したリフォーム

- ・ 内装には国産木材を利用し、木の香る快適な住まいを実現しています。



STEP 1 リフォームの計画・準備

3) 家族構成などの変化にあわせた間取りの変更

- ・ 子どもの独立や三世同居などの家族構成の変化、テレワークの増加などのライフスタイルの変化にあわせて、間取りの変更も検討してみましょう。
- ・ 耐震壁の位置などにより、間取りの変更に制約があることがあります。建築士などにご相談ください。
- ・ 三世同居のため一定の要件を満たす調理室・浴室・便所・玄関の増設を行う場合、所得税の控除を受けられます。

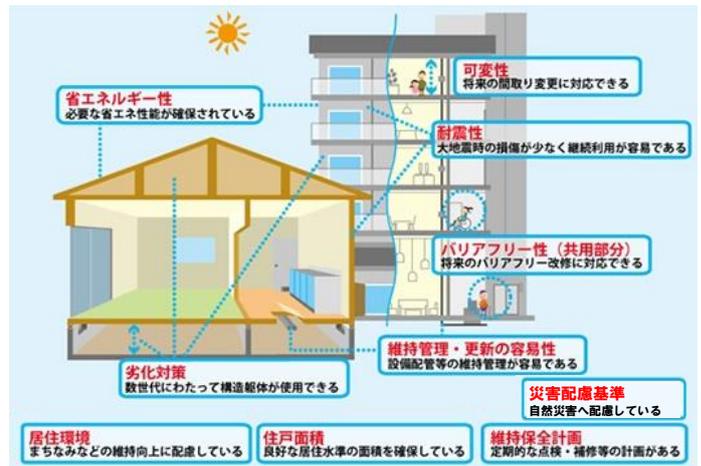
税制優遇 [同居対応改修に関する所得税の特例措置](#) (国土交通省)



4) よい住宅をより長く使うためのリフォーム

① 長期優良住宅(「増築・改築」、「既存」)の認定の取得

- ・ 長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を認定するものです。平成28年4月からは既存住宅の増築・改築を対象とした認定も始まりました。
- ・ 耐震性向上や劣化対策などの工事を実施したり、今後の点検や補修の計画を立てること等が要件となります。
- ・ 認定の取得により、リフォームした性能の向上が明確になり、補助や税制優遇なども受けられます。
- ・ なお、令和4年10月からは、建築行為を伴わない既存住宅への認定制度も開始されました。



長期優良住宅の「認定基準」イメージ
(一社)住宅性能評価・表示協会の資料を基に作成)

知る [長期優良住宅パンフレット](#) ((一社)住宅性能評価・表示協会)

知る [長期優良住宅](#) (東京都住宅政策本部)



◆ 既存住宅の長期優良住宅化への補助金、税制優遇

補助金 [長期優良住宅化リフォーム推進事業](#) (国土交通省)

既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームに対して補助されます。改修時に長期優良住宅(増築・改築)認定を取得する場合は、補助限度額が引き上げられます。

税制優遇 [長期優良住宅化リフォームに関する特例措置\(所得税・固定資産税\)](#) (国土交通省)

税制優遇 [長期優良住宅化リフォームに関する固定資産税の減額措置](#) (国土交通省)



② 既存住宅の住宅性能表示制度の活用

- ・ 既存住宅の住宅性能表示制度は、住まいの劣化や不具合、住まいの性能について、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、第三者機関の評価員が検査・評価するものです。
- ・ 万一の住宅トラブルの場合も、弁護士会で、裁判外の紛争処理手続が受けられます。

知る [住宅性能表示制度パンフレット](#) ((一社)住宅性能評価・表示協会)

知る [住宅性能表示制度](#) (東京都住宅政策本部)



STEP 2 事業者の選定・契約

1 信頼できる事業者選び

リフォーム事業者ってどうやって選べばいいの？

リフォーム事業者には「キッチンなどの水回りが得意」、「外壁塗装が専門」など、様々な業者がいます。リフォーム内容に応じて業者を選びましょう。
また、住宅リフォーム事業者団体に入っていたり、保険に加入していると安心です。

- ・ リフォーム事業者は、工務店、ハウスメーカー、総合リフォーム店、工事専門店など様々です。主に取り扱う工事の種類が異なりますので、リフォーム事例を確認し、内容に応じた業者を選びましょう。

知る

[リフォーム事業者紹介サイトや見積りサイトの利用は慎重に](#)
(東京都消費生活総合センター)



1) 住宅リフォーム事業者団体登録制度の活用

- ・ 住宅リフォーム事業者団体登録制度は、人材育成研修、相談体制、保険加入などに取り組むリフォーム事業者の団体を国土交通省が登録・公表する制度です。
- ・ こうした団体に加盟している事業者ならより安心です。



知る

[住宅リフォーム事業者団体登録制度とは](#) ((一社)住宅リフォーム推進協議会)



知る

[住宅リフォーム事業者団体登録制度](#) (国土交通省)
制度の内容については、国土交通省にご確認ください。



- ・ 令和5年2月現在、以下の16団体が登録されています。

◆ (一社)マンション計画修繕施工協会	◆ (一社)住生活リフォーム推進協会
◆ (一社)日本住宅リフォーム産業協会	◆ (一社)JBN・全国工務店協会
◆ 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	◆ (一社)住宅リフォーム推進サポート協議会
◆ (一社)リノベーション協議会	◆ (一社)住活協リフォーム
◆ (一社)ベターライフリフォーム協会	◆ (一社)全国古民家再生協会
◆ (一社)日本塗装工業会	◆ (一社)木造住宅塗装リフォーム協会
◆ (一社)リフォームパートナー協議会	◆ (一社)ステキ信頼リフォーム推進協会
◆ (一社)全建総連リフォーム協会	◆ (一社)日装連リフォーム推進協議会

- ・ 登録団体に加盟しているリフォーム事業者は以下のサイトで検索できます。

業者検索

[登録団体加盟リフォーム事業者検索サイト](#) ((一社)住宅リフォーム推進協議会)



コラム リフォーム事例を見学

- ・ 事業者選びの際には、リフォーム事例を見学することも一つの方法です。写真だけではわからない、温熱環境、間取りの使いやすさや段差の解消などを確認できます。リフォームした住宅を使って見学会を開催していることもありますので、参加してみましょう。
- ・ 東京都では、事業者がリフォームした住宅をモデルハウスとして活用して、情報発信を行う「東京リフォームモデルハウス事業」を実施しています(令和5年度実施予定)。モデルハウスが公開されている場合は、見学してみましょう。

知る

[東京リフォームモデルハウス事業](#)
(東京都住宅政策本部)



東京リフォームモデルハウス採択住宅

STEP 2 事業者の選定・契約

2) リフォーム瑕疵保険を利用できる事業者

- ・ 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。
- ・ この保険では、リフォームの工事中や工事完了後に、第三者検査員（建築士）による現場検査で品質の確認が行われます。また、後日、工事に欠陥が見つかった場合には、事業者が補修する費用に対して保険金が支払われます。
- ・ 万一、事業者が倒産等に至った場合も、発注者が補修費用等の補償を受けることができます。

知る [リフォーム瑕疵保険について](#)（国土交通省）



- ・ また、トラブルの場合には、弁護士会で裁判外の紛争処理手続きが受けられます。

知る [リフォーム瑕疵保険などが付された住宅にも専門家相談と紛争処理の対象が拡大します！](#)
（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）



- ・ この瑕疵保険が利用できる事業者は、以下の検索サイトで探すことができます。

業者検索 [かし保険を利用する登録事業者等の検索](#)（(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会）



2 複数の見積り比較

リフォームの工事金額が妥当なのかわからない！

複数の事業者に見積りを依頼しましょう。見積りチェックサービスもありますよ！

- ・ 複数の事業者に見積りを依頼することで、費用の目安や対応の違いがわかります（相見積り）。
- ・ 予算や工事内容、保証期間などが同一条件となるように、相見積りを行きましょう。
- ・ 「〇〇工事一式」と記載されている箇所など、わからないところは、内容の説明を受けましょう。
- ・ 事業者は、リフォーム工事の前にアスベストの事前調査を行う必要があります（詳しくは 14 ページ）。見積りに含まれているか確認しましょう。

知る [リフォーム見積りセルフチェックのポイント](#)（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）
リフォーム見積りセルフチェックのポイントをまとめています。



相談 [リフォーム見積りチェックサービス](#)（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）
ナビダイヤル 0570-016-100 又は 03-3556-5147
契約前見積り書等の内容をチェックするサービスを無料で行っています。
内容に不安があるときは、相談してみましょう。



3 工事請負契約の締結

- ・ トラブル防止のためには、小規模な工事でも必ず書面で契約を締結することが重要です。
- ・ 工事請負契約書の他に、添付書類として設計図書・仕様書、見積り書、請負契約約款等があります。これらの内容が、希望している工事内容と合っているか確認しましょう。

書式活用 [標準契約書式集](#)（(一社)住宅リフォーム推進協議会）



STEP 3 リフォーム工事

1 現場の立会いと工事内容の確認

工事が始まってから、自分で確認したほうがいいことはある？

現場に立ち会って、契約どおりの工事がされているか確認しましょう。
工事内容を変更する必要があるときは、その理由を確認しましょう！

1) 現場立会い

- 現場にはできる限り立会い、契約どおりの工事が行われているか、工程どおりに工事が進捗しているか、騒音や振動、工事車両の駐車など近隣や隣室に迷惑がかかっていないか確認しましょう。

2) 工事記録等

- 工事記録を写真に撮ってもらいましょう。(リフォーム後に隠れてしまう部分については念入りに！)
- 打合せを行った場合は、打合せ記録を作成してもらいましょう。

書式活用 [住宅リフォーム工事 打ち合わせシートの見本書式](#) ((一社)住宅リフォーム推進協会) -----



3) 工事変更時にはあらかじめ書面等で確認を！

- リフォームは、床・壁・天井などを剥がさないと状況を確認できないことも多く、変更が必要となることがあります。その場合は、現場や写真を確認し、理由について事業者から説明を受けましょう。
- また、金額・工期などの変更を確認し、工事内容変更合意書を取り交わしましょう。

書式活用 [住宅リフォーム工事 工事内容変更合意書の見本書式](#) ((一社)住宅リフォーム推進協会)



4) 工事完了確認書の取り交し

- 工事完了時には、事業者と立会い、現場を確認し、工事完了確認書を書面で取り交しましょう。

書式活用 [住宅リフォーム工事 工事完了・同確認書の見本書式](#) ((一社)住宅リフォーム推進協会)



コラム アスベストの事前調査

- アスベストは、健康被害を生じるおそれから、平成18年9月に使用が禁止され、建設時期・規模を問わず、全ての既存住宅のリフォーム工事の前には、アスベストの事前調査を行う義務があります。
- また、発注者は、工事業者が行う事前調査結果を、書面で報告を受ける必要があります。

知る [東京都アスベスト情報サイト](#) (東京都環境局) -----



- アスベストの調査・分析、除去等工事について、補助制度がある区市があります。

補助金 [東京都内アスベスト補助制度一覧\(調査・分析\)・\(除去等工事\)](#) (東京都都市整備局)



STEP 4 工事後の維持管理

1 工事記録等の保管と定期的な点検・メンテナンス

リフォームは無事終わったけど、工事後に行った方がよいことは何？

記録や説明書をきちんと保管し、定期的な点検等を行きましょう。

1) 工事記録、取扱説明書等の保管（住宅履歴情報）

- ・ リフォーム工事の工事請負契約書・設計図書・打合せ記録・工事記録・住宅設備の取扱説明書や保証書などの書類について、リフォーム前に確認した新築時等の住宅履歴情報と一緒に保管しましょう。
- ・ 住宅所有者自身が住宅履歴情報を保管していくのが難しい場合には、住宅履歴情報サービス機関に保管してもらう方法もあります。

知る

[\(一社\)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会](#)

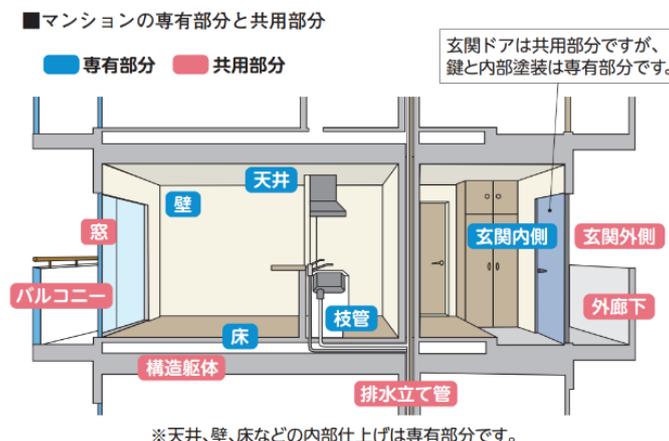


2) 定期的な点検・メンテナンス

- ・ 長く快適に住み続けるには、定期的な点検やメンテナンスが大切です。
- ・ リフォーム工事完了後は、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、長期的な維持保全計画についても事業者と相談しましょう。

コラム マンションリフォームの注意点

- ・ 分譲マンションは、お住いの方が原則として自由にリフォームできる「専有部分」と、マンションの区分所有者の共有となる構造躯体（くたい）や廊下等の「共用部分」から成ります。
- ・ 専有部分の工事であっても、事前に管理組合への申請や許可を得る必要があります、管理規約に従った内容・手順で進める必要があります。



出典：「令和4年度版 住宅リフォームガイドブック」
(国土交通省住宅局)

住宅リフォームのお役立ちサイト一覧

リ フ ォ ー ム 全 般	住宅リフォームガイドブック ((一社)住宅リフォーム推進協議会)  	安心して住める家づくりのためのガイドブック ー新築からリフォームまで家づくりのポイント20ー (東京都住宅政策本部)  
	地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト ((一社)住宅リフォーム推進協議会)  	TOKYO すまいと 住まい選びの東京アクセスガイド (東京都住宅政策本部)  
	既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組み (国土交通省) 	民間住宅(既存住宅・良質な住宅・リフォーム等) (東京都住宅政策本部) 
	(一社)住宅リフォーム推進協議会 	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 
補 助 金	住宅リフォームの支援制度 (国土交通省) 	TOKYO 補助金サーチ (東京都財務局) 
	地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト ((一社)住宅リフォーム推進協議会) 	
税 制 優 遇	住宅のリフォームに利用可能な税制特例 (国土交通省) 	不動産取得税、固定資産税・都市計画税(23区内)に関する軽減制度 (東京都主税局) 
検 索 事 業 者	「住宅リフォーム事業者団体登録制度」登録団体加盟リフォーム事業者検索サイト ((一社)住宅リフォーム推進協議会) 	かし保険を利用する登録事業者等の検索 ((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会) 
ト ラ ブ ル 相 談	東京都消費生活総合センター (東京都生活文化スポーツ局) 電話 03-3235-1155 	住まいるダイヤル ((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター) 電話 0570-016-100 (ナビダイヤル) 又は 03-3556-5147 
	法テラス (日本司法支援センター) 電話 0570-078374 	あんしんリフォーム相談 ((公財)東京都防災・建築まちづくりセンター) 電話 03-5989-1648 

東京住宅リフォームガイド 令和5年2月

編集・発行 東京都住宅政策本部民間住宅部計画課

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 電話 03-5320-4936