

アフターコロナ時代の大家さんの必要知識 2

修繕・リフォームトラブルを 避けるために注意したい事

修繕トラブル

高額費用・見積相違、発注の権限、範囲、時期等

〈講師〉

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談指導部 相談員 戸田 吉彦

本日の内容

■よくあるリフォームトラブル

- 工事内容**自体**のトラブル
- 工事内容**以外**のトラブル

■リフォーム工事の基本的な流れ

- リフォーム**内容**の決定
- リフォーム**業者**の決定
- 契約締結
- 工事着工・完了
- 料金の支払い

■トラブル防止対策



よくあるリフォームトラブル ①

■工事内容自体のトラブル

A)工事内容の相違

- ✓ イメージが違う
- ✓ 仕様（材料）が違う
- ✓ 工事範囲が違う

B)予定外の費用の発生

- ✓ 追加工事
- ✓ 仕様変更



よくあるリフォームトラブル ②

■工事内容以外のトラブル

A)入居者トラブル

- ✓ 音の問題
- ✓ 臭いの問題
- ✓ 汚損の問題
- ✓ 物干しの問題
- ✓ 人の出入りの問題



よくあるリフォームトラブル ③

■工事内容以外のトラブル

B)近隣トラブル

- ✓ 足場に関するトラブル（越境・日照）
- ✓ 音の問題
- ✓ 臭いの問題
- ✓ 汚損の問題
- ✓ 人や工事車両の出入りの問題

※職人さんの喫煙や休憩時の態度などにも注意が必要



リフォームの基本的な流れ I

- ① リフォーム内容の決定
- ② リフォーム業者の決定
- ③ 契約の締結
- ④ 着工
- ⑤ 完工⇒引渡し
- ⑥ 工事費用の支払い



リフォームの基本的な流れ Ⅱ

①リフォーム内容の決定

どこをどのようにリフォームしたいか…

イメージの具体化

- 雑誌やNET情報から映像を切り取る
⇒ハウスメーカーHPや新築分譲マンション広告なども参考
- イメージに近い物件写真を撮影する
⇒近隣やお出かけした際に撮影



イメージ共有ツールとして活用

リフォームの基本的な流れ Ⅲ

②リフォーム業者の決定

候補業者を決めるまで…

- a. 建築した工務店に相談
- b. 物件の管理会社に相談
- c. ネットの業者探しサイト
- d. リフォーム会社のホームページ
- e. 相談会
- f. 雑誌・新聞広告
- g. 近隣で施工している業者チェック
- h. 地元の工務店に相談



リフォームの基本的な流れ IV

②リフォーム業者の決定

候補業者が決まったら…

- a. 建築業許可の登録状況(加盟団体)の確認
- b. 業者の得意分野の確認
- c. リフォーム実績の確認
- d. 緊急時等の対応力の確認
※アフターサービスの内容も含む



2～3社に見積依頼

建設業許可免許の確認方法 ①

国土交通省のホームページで確認可能

建設業者・宅建業者等企業情報検索システム

Google などの検索エンジンに

🔍 建設業者検索

と入力

Google 検索

I'm Feeling Lucky



建設業許可免許の確認方法②

建設業者検索



 [すべて](#)

 [ニュース](#)

 [画像](#)

 [地図](#)

 [ショッピング](#)

[もっと見る](#)

[設定](#)

[ツール](#)

約 83,800,000 件 (0.50 秒)

[etsuran.mlit.go.jp](#) > [TAKKEN](#) > [kensetuKensaku](#) ▼

建設業者 検索 - 国土交通省

補足説明) 「保険加入状況」は大臣許可業者を先行して掲載いたします。知事許可業者については準備が整い次第、掲載する予定です。※保険の加入状況に係る情報は、過去の許可申請等の際に、許可行政庁において確認した結果であり、...



[etsuran.mlit.go.jp](#) > [TAKKEN](#) ▼

閲覧メニュー - 国土交通省

業者総括検索・宅地建物取引業者・住宅宿泊管理業者・不動産鑑定業者・建設コンサルタント・地質調査業者・処分情報 ... 知事許可業者は営業所情報を掲載しておりません（「許可を受けた建設業の種類」の欄は本店と支店を合わせた許可情報と ...

建設業許可免許の確認方法③



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

建設業者・宅建業者等企業情報検索システム

ここに会社名を入力

データ閲覧 > 建設業者

[メニュー画面に戻る](#)

建設業者

宅地建物取引業者

マンション管理業者

賃貸住宅管理業者

業者総括検索

HELP

建設業者検索

☒ 商号又は名称（全角カナ検索）

☐ 商号又は名称（漢字検索）

※商号又は名称は株式会社・有限会社等を除いた名称で入力してください。

☒ AND条件

☐ OR条件

許可番号



許可第

号～

号

所在地検索指定



都道府県選択



業種指定

業種（略号）



営業所キーワード

※本店選択メニュー
空欄時は営業所所在地も検索対象
となります。

結果をソート

許可行政庁



検索結果表示

10



件ずつ表示

検索

クリア

☒ 昇順

☐ 降順

許可番号	東京都知事許可 第 号
商号又は名称	
代表者の氏名	
主たる営業所の所在地	
電話番号	

法人・個人区分	法人		
資本金額	30,000千円		
建設業以外の兼業の有無	なし		
保険加入状況	健康	年金	雇用

※1 保険の加入状況の表示は、以下のとおりです。

「○」・・・加入又は適用除外

「-」・・・確認中

※2 なお、保険の加入状況に係る情報は、過去の許可申請等の際に、許可行政庁において確認した結果であり、現在の加入状況を保証するものではありません。現在の加入状況については、各事業者あてご確認をお願いいたします。

許可を受けた建設業の種類

土	建	大	左	と	石	屋	電	管	夕	鋼	筋	舗	しゅ	板	ガ	塗	防	内	機	絶	通	園	井	具	水	消	清	解
	2	2	2	2	2	2			2	2	2			2	2	2	2	2		2				2				

1:一般建設業 2:特定建設業

許可業種

No.	許可年月
1	H29/05/10

許可の有効期間

H29年05月10日からR04年05月09日まで

許可条件

※更新申請がなされている場合は、当該申請に対する処分が行われるまでの間、なおその許可は有効として取り扱われます。

許可を受けた建設業の種類

土	建	大	左	と	石	屋	電	管	夕	鋼	筋	舗	しゅ	板	ガ	塗	防	内	機	絶	通	園	井	具	水	消	清	解
	2	2	2	2	2	2			2	2	2			2	2	2	2	2		2				2				

候補業者様の比較

お願いしたい工事内容の免許を保持しているか？

会社名	設立	資本金	許可番号	許可業種（1：一般建設業、2：特定建設業）																												
				土	建	大	左	と	石	屋	電	管	タ	銅	筋	舗	砂	板	ガ	塗	防	内	機	絶	通	園	井	具	水	消	清	解
	1991/3/14	3,000万円	東京都知事 許可()	/	2	2	2	2	2	2	/	/	2	2	2	/	/	2	2	2	2	2	/	2	/	/	/	2	/	/	/	/
	1998/11/9	10,000万円	国土交通大臣 許可()	/	2	2	2	2	2	2	/	/	2	2	2	/	/	2	2	2	2	2	/	2	/	/	/	2	/	/	/	/
	1991/7/8	2,000万円	東京都知事 許可()	/	2	2	/	/	/	2	/	/	2	2	/	/	/	/	/	/	/	2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	2004/3/2	10,000万円	国土交通大臣 許可()	/	2	2	2	2	2	2	/	2	2	2	2	/	/	2	2	2	2	2	/	2	/	/	/	2	/	/	/	/
	1971/1/	5,000万円	国土交通大臣 許可()	2	2	2	2	2	2	2	/	/	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	/	2	/	/	/	2	2	/	/	/
(50音順)				土 木 一 般	建 築 一 式	大 工 工 事	左 官 工 事	と び 土 工 工 事	石 工 事	屋 根 工 事	電 気 工 事	管 工 事	タ イ ル ・ レン ガ ・ ブ	銅 構 造 物 工 事	鉄 筋 工 事	舗 装 工 事	し ゅ ん せ つ 工 事	板 金 工 事	ガ ラ ス 工 事	塗 装 工 事	防 水 工 事	内 装 仕 上 工 事	機 械 器 具 設 置 工 事	熱 絶 縁 工 事	電 気 通 信 工 事	造 園 工 事	さ く 井 工 事	建 具 工 事	水 道 施 設 工 事	消 防 施 設 工 事	清 掃 施 設 工 事	解 体 工 事

一般建設業と特定建設業の違いは？

直接請負う工事の金額のうち、4,000万円以上の部分を下請けに出すか否かで区分されます

リフォームの基本的な流れ V

② リフォーム業者の決定

最終決定までのチェックポイント

- a. 建物の現在の状況の説明が適格
- b. 施工箇所と方法、使用する材料が明確
※その材料の特徴や使用する理由など
- c. 工事の進め方が適格（安心感）
※入居者や近隣への告知、施主への報告
- d. 工事後の保証内容が明確
- e. 担当者との相性
※説明のわかりやすさ・立ち居振る舞い



調査報告書・告知文・工事しおり他

[illegible]

現物をチェック！

調査報告書・告知文・工事しおり他



見積書のチェック箇所

チェックポイント！

施工箇所や**使用する材料**、**数量**、**単価**、**計算根拠**などが
明確に記載されている事が重要

No.	名 称	規 格	数 量	単位	単 価	金 額	備考
3	下地補修工事	※実数精算項目					【推定値】
※	<u>外壁 浮き補修</u>	アンカー [※] 20mm [※] 部分 [※] 杉樹脂注入工法 16本/m ²	234.0	穴	260	60,840	974m ² ×1.5%×16穴
No.	名 称	規 格	数 量	単位	単 価	金 額	備考
5	シーリング工事						
	<u>打継目地</u> シーリング 打替(タイル面)	ポ [※] リサルファイト [※] 系 20×15	296.0	m	920	272,320	
	<u>誘発目地</u> シーリング 打替(タイル面)	ポ [※] リサルファイト [※] 系 20×15	323.0	m	920	297,160	
	<u>誘発目地</u> シーリング 打替(塗装面)	ポ [※] リサルファイト [※] 系 20×15	78.3	m	920	72,036	手摺内壁、駐車場
No.	名 称	規 格	数 量	単位	単 価	金 額	備考
6	外壁塗装工事	※下塗りウールローラー					
	<u>バルコニー 手摺内壁</u>	微弾性フィラー+水性アクリルシリコン樹脂塗料2回	130.0	m ²	1,600	208,000	
	<u>バルコニー 手摺壁天端 W=100</u>	微弾性フィラー+水性アクリルシリコン樹脂塗料2回	108.0	m	500	54,000	
	<u>バルコニー マリオン内壁</u>	微弾性フィラー+水性アクリルシリコン樹脂塗料2回	36.6	m ²	1,600	58,560	
	<u>廊下 手摺内壁</u>	微弾性フィラー+水性アクリルシリコン樹脂塗料2回	162.0	m ²	1,600	259,200	

見積内容の比較

A社

B社

C社

工事項目		基本仕様(ベース)										
			数量	見積書 20/9/14付	施工内容合わせ	数量	見積書 20/9/18付	施工内容合わせ	数量	見積書 20/9/23付	施工内容合わせ	
現場監理手法			【巡回監理】			【常駐監理】			【巡回監理】			
※	外壁 浮き補修	ビニング・ポチ樹脂注入16穴/㎡ ①1.5%②2%③10% モルタル充填	234穴	60,840		16.3㎡	52,160		1374穴	412,200		
※	欠損補修(100×100)	①1%②10%③20% モルタル充填+ワイヤーピン併用	10箇所	9,500		81箇所	56,700		172箇所	292,400		
※	欠損補修(300×100)	①0.2% 防錆+モルタル充填	2箇所	4,000								
※	鉄筋露出補修(100×100)	①1%②10%③10% 防錆+モルタル充填+ワイヤーピン併用	10箇所	10,500		81箇所	64,800		86箇所	172,000		
※	鉄筋露出補修(300×100)	①0.2% ワイヤー擦り込み	2箇所	4,800								
※	ひび割れ補修(0.3mm未満) ※②0.5mm未満	①15%②10%③20% Uカットシール	146.0m	35,040		81.9m	16,380		171.7m	111,605		
※	ひび割れ補修(0.3mm以上) ※②0.5mm以上	①0.5%②0.3%③15% 低圧注入	5.0m	7,500		24.5m	29,400		128.8m	257,600		
※	ひび割れ補修(0.3mm以上) ※②0.5～1.0mm	①0.5%②0.1%③3% モルタル充填	5.0m	17,500		8.1m	24,300		25.8m	129,000		
※	脆弱塗膜補修(200×200)	①1.0%③10% 周囲パッキン復旧	10箇所	8,000					86箇所	129,000		
※	肌合せ補修	①200×200/ヶ所②1.0%③20%	10箇所	16,000		8.1㎡	8,100		172箇所	99,760		
	高圧水洗浄	120kg～150kgf/㎠	1097.0㎡	164,550		819.4㎡	122,910		657.6㎡	118,368		
	ボート面洗浄	ブラッシング程度	123.0㎡	9,840		97.3㎡	9,730		200.7㎡	28,098		
	下地調査費	マーキング・図面作成	1219.0㎡	121,900		819.4㎡	81,940		858.3㎡	205,992		
※実数精算項目												
小 計				469,970	0		466,420	0		1,956,023	0	

各社、並列に**並べて見ると・・・**

数量の取り方に大きな差が！

リフォームの基本的な流れ VI

③ 契約の締結

工事請負**契約書**(約款)記載事項

- a. 工事期間
- b. 請負金額
- c. 工事内容
- d. 支払方法
- e. 工事期間中の保証内容
- f. 発注者、受注者による工事の追加・変更
- g. 発注者、受注者の権限
- h. 工事遅延時の違約金
- i. クーリングオフについての説明



リフォームの基本的な流れ VII

④ 着工してからの注意事項

✓ **定期的な進捗報告**を受けましょう。

a. 足場設置後の建物検査結果の確認

- ・ 見積時想定面積(数量)の相違

b. 各重要工程ごとに進捗確認

a. 見積書記載内容に変更が生じる場合

- ・ 想定外の毀損箇所の発見
- ・ 補修方法と費用の確認（変更合意書）



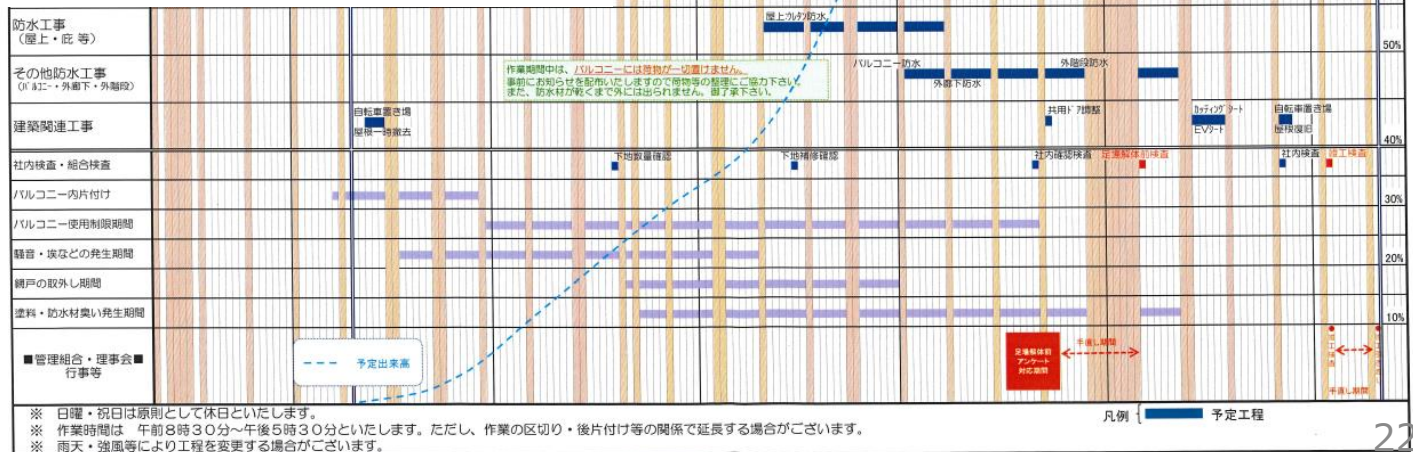
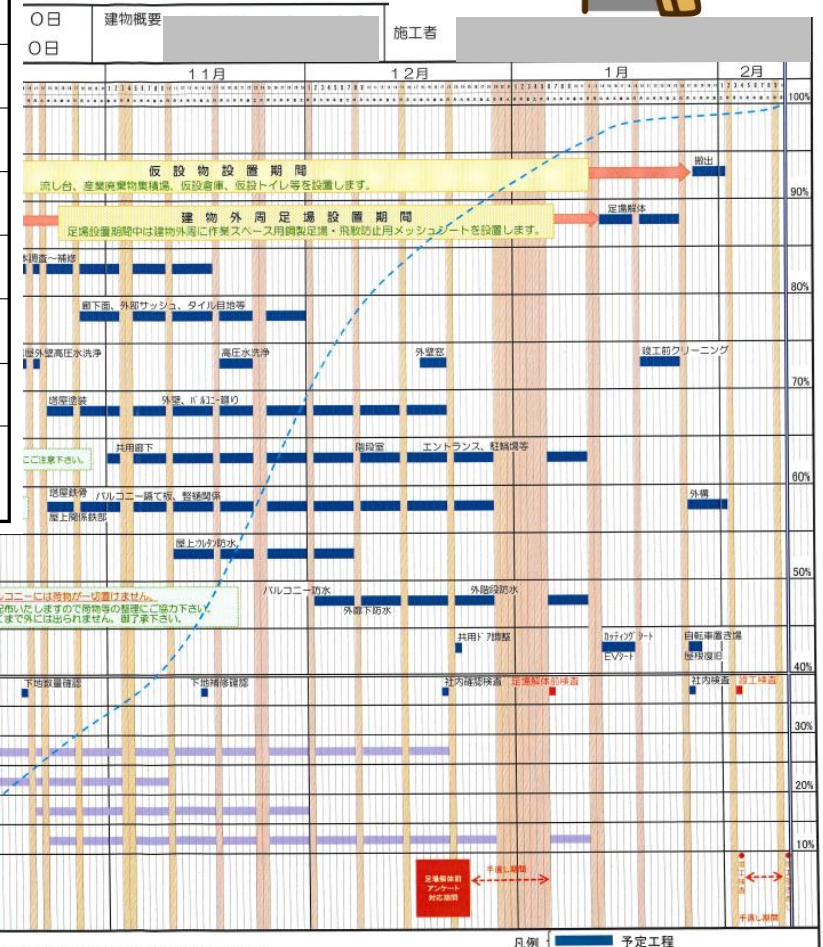
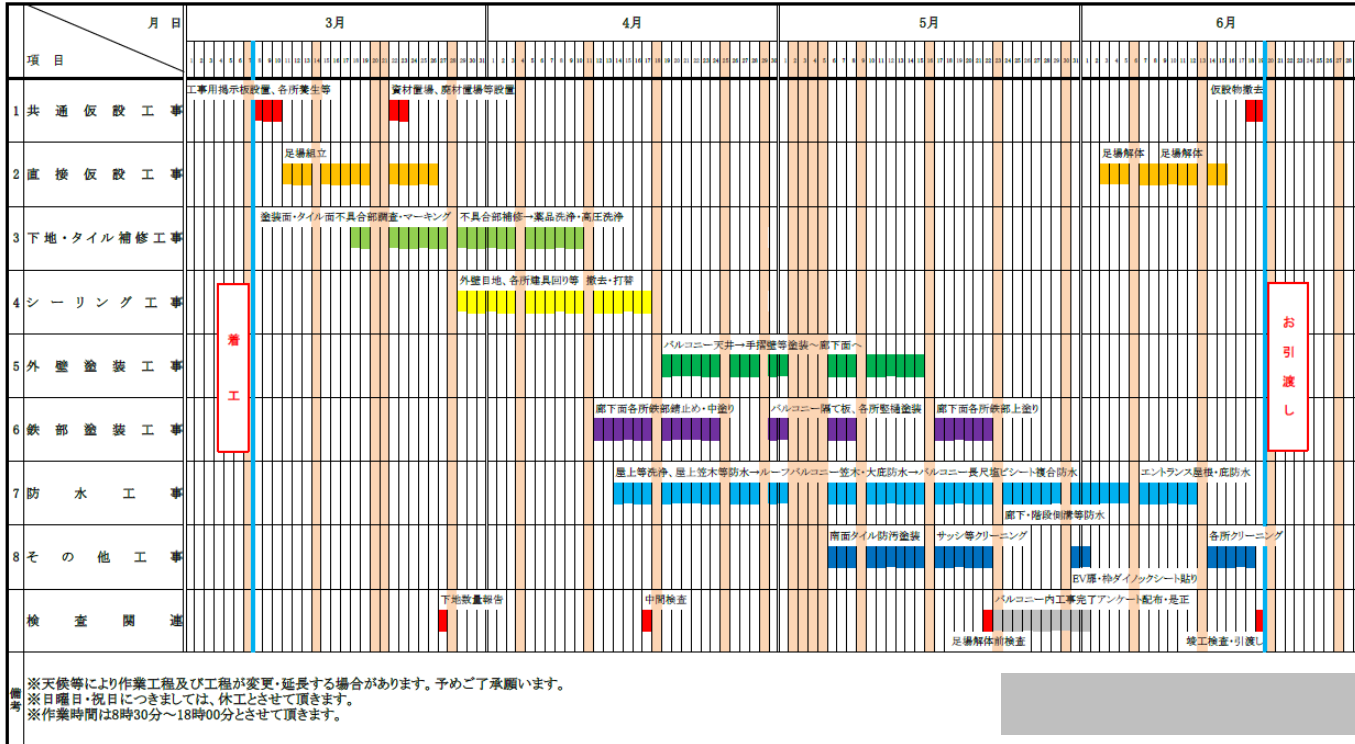
打合せのタイミングを決めておく

工事工程表を見ながら決める



工事名:

作成日: 2020年12月8日



リフォームの基本的な流れ Ⅷ

⑤ 完工から引渡し迄の注意事項

✓ 完工前検査の実施

a. 見積書通りの工事が完了しているか
※足場をばらす前に実施

b. 施工内容に不備がないか
※キズや汚れ



リフォームの基本的な流れ IX

⑤ 完工から引渡し迄の注意事項

最終引渡し検査の実施

完工前検査時の**指摘事項**の完工確認

引渡し

- a. 工事竣工図
- b. 工事工程報告書（工事写真添付）
- c. 見積内容変更の精算書
- d. 工事保証書
- e. アフター点検約定書（計画書）



リフォームの基本的な流れ X

⑥ 工事費用の支払いまでの注意事項

契約時に確認した書面が揃っているか？

- a. 工事竣工図
- b. 工事工程報告書（工事写真添付）
- c. 見積内容変更の精算書
- d. 工事保証書
- e. アフター点検約定書（計画書）



実際の書面事例

工事保証内容

1. 保証内容及び期間

1) 下地補修工事		修繕部の欠損・ひび割
2) タイル工事		修繕部の剥落(起算日
3) シーリング工事		施工箇所の剥離・漏水
4) 塗装工事		外壁塗装工事面の塗剥
		天井面塗装工事面の塗剥
		鉄部等塗装工事面の塗剥
5) 防水工事		
ウレタン塗膜防水密着工法 (メッシュ入り)		防水層上・ルーフバルコニー (起算日より10年間)
ウレタン塗膜防水密着工法		大庇・バルコニー・廊下 (起算日より5年間)
防漏性能シート貼工事		バルコニーの漏水(起算

2. 保証条件・適用除外

- 各保証書は以下の三者により連名で押印されたものとする。
①受注者 ②工事施工会社 ③材料製造者(メーカー)
※但し、三者による連名押印が不可能な工事種目については①
- 天災地災等、不可抗力により生じたもの及び居住者様の不注意管理方法に起因するものは適用除外とする。
- 保証期間内に連絡を受けた施工上の欠陥、あるいは使用材料の無償で補修する。但し、保証期間を超えた部位についてはこの
- 部分補修の場合は補修箇所のみに対して適用する。
- 竣工日以降に新たに発生した劣化を除くものとする。

3. 保証起算日

検収日(竣工図書引渡し日の翌日)を起算日とする。

4. 竣工・検収

工事完了後1ヶ月以内の竣工図書提出をもって検収日とする。

アフター点検実施誓約書

弊社は、下記の年次により大規模修繕工事のアフター点検を実施することを誓約致します。
また、実施内容につきましては、別紙「大規模修繕工事 工事保証内容一覧」に準じます。報告書につきましては、各年次の点検完了後に提出致します。

<実施時期>

2 年点検 2023 年 6 月

5 年点検 2026 年 6 月

10 年点検 2031 年 6 月

	下地・タイル 補修	シーリング 工事	外壁 塗装	鉄部 塗装	防水 工事	共用部 目視点検	バルコニー アンケート
2 年点検	○	○	○	○	○	○	○
5 年点検	○	○	○ 天井を除く	—	○	○	—
10 年点検	—	—	—	—	○ (屋上・バルコニー コーキングのみ)	○	—

契約書抜粋

4. 請負代金の支払

第 1 回	契約時	工事金額の 10%	金		円也
	支払時期	契約翌月			
第 2 回	着工時	工事金額の 45%	金		円也
	支払時期	工事着工翌々月			
第 3 回	竣工時	工事金額の 45%	金		円也
	支払時期	工事完了検収後 1 ヶ月以内			

差額一覧表

大規模修繕工事

		工事費	消費税額	税込合計	差 額
本工事増減	旧	¥764,905	8% ¥61,193	¥826,098	¥826,098
	再				
差額合計					¥826,098

トラブル回避の為の注意事項まとめ

- 工事内容をしっかりと決める
- 適正な工事業者様を決める
- 公正な契約を締結する
- 工事着工前の準備を怠らない
- 工事中のチェックも欠かさない
- 重要なポイントで報告を受ける
- 完工前のチェックをする
- 引渡し前のチェックをする
- 最終的な工事費用の確認をする



～トラブル回避の為の注意事項まとめ～

**いきなり大規模な修繕工事を
自らチェックする事は困難です。**



**日頃の比較的小規模な工事等の内容を見るように心がけ、
工事の内容や流れを把握できるようにしましょう。**

**大掛かりなチェック項目の中には、
専門的な知識が必要な場合があります。**



失敗しない為に専門家に依頼することも必要です。

本日は、修繕工事を行う際の
準備から契約・工事引渡しまでの流れ
の中で**重要な注意ポイント**をお話ししました。

この内容が、
修繕工事におけるトラブルの防止
につながれば幸いです。

最後までご視聴いただき
誠にありがとうございました。

