

第2話

リフォーム会社を探してみた



〈性能向上リフォーム体験記〉 CH ラボ 小浦 孝次

どうやったらリフォーム事業者を探せるのだろう

この機会に大規模リフォームを実施しますが、住宅全体のリフォームをするだけの余裕はないので部分改修で高齢化に備えた改修と1F部分の断熱改修を実施する事を決めました。そこで相談できるリフォーム会社を探すことにしました。

建設に携わる事業者は建設業 29 業種に分類されます。

それぞれの業種は専門とする工事内容により区分されており、総合建築や屋根、塗装、電気、内装工事等細かく分かれています。ところがその中にリフォーム工事という区分は有りません。つまりリフォーム工事は必要とされる能力確認が行われていない業種であり、全くの素人であっても今日からリフォーム業者として開業することが可能ということになります。

ではどうやって相談できる業者を探せば良いのでしょうか。

今回のリフォームの1F部分は内装または外装を剥がしての大規模な工事になります。当然ですが大きな工事になれば建物の耐震性に影響が出てきます。つまり頼むべき相手としては耐震性に係わる設計・工事業務を行える総合建設業「建築一式工事」の事業者と考えられます。

また設計確認時に雨漏りや腐朽などが見つかって耐震性の問題が発生した場合の対処能力を持った業者をお願いしたいわけです。そのような事業者を取りまとめたリストとしては各地方自治体や（一財）建築防災協会の耐震診断・耐震改修事業者講習登録事業者名簿（注1）に記載の事業者だと考え、ネットで事業者リストを探しました。

今回ほどの工事ではなく、例えば浴室やキッチンのリフォームであれば配管が関係するので管工事業、屋根であれば屋根工事業、外壁塗装であれば左官工事業、防水工事業、塗装工事業の方に相談するのが良いと思います。ただエアコンの設置でコンセント工事までは電気工事業、エアコンの設置は配管が関係するので管工事業の資格取得者に頼むことになります。頼む際には相手の業種を確認する必要があります。

（注1） 東京都の例

東京都耐震ポータルサイト／木造住宅耐震改修事業者講習会を受講した事業者リストの公開
https://www.taishin.metro.tokyo.lg.jp/proceed/topic01_05.html

できるだけ信頼できる業者を選びたい

また、頼むのであれば最新の技術の勉強を欠かさない業者で、信頼の置ける業者に頼みたいものです。最新技術や法制度の勉強については各業種の団体が勉強会を主催していますから、そのような団体に

登録されている事業者かどうかをホームページなどで確認するのも有効です。

また国ではリフォームに関するトラブル時にそなえ、保険に加入することを推奨しています。その事業者の保険加入実績は(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページで地域や事業者名を検索できるので、登録されている事業者を探すのも有力情報となります。施主は建設工事の内容や手順については素人です。工事業者にとっては当たり前のことでも施主には想像できないことも多く発生します。最近ではネットによる情報発信が多くなっていますから、近隣でのリフォーム実績やリフォーム工事内容を公開している事業者を選ぶと、この後の相談の時もホームページの写真などを見ながら手順や工事内容に関する質問をイメージできるので、施主と工事業者の共通認識を作るために良いと思います。私の経験では良い業者ほど何を質問しても詳しく答えてくれるだけでなく、分からない顔をしていると、どこが分からないのか、さらに詳細に説明してくれるのだとわかりました。

こんな感じで家の近隣でリフォーム工事を行っている業者を4社選び、個別に相談することになりました。相談時に持参したのは家を建築した際の確認申請書類、設計図面、設計図面のコピーに、どこをどのようにリフォームしたいのかを記入したメモの3点です。予算としては800万円を提示することにしました。

希望を告げて相談してみた

相談時に障害となったのは1F部分がほぼ全面改修となること。窓も内窓の設置ではなくサッシの交換を実施したいので、外壁防水層のやり替え工事となる点でした。リフォームですから防水層を痛める工事を実施した後に雨漏り等が発生した場合の補償の問題が浮上し、費用以前にサッシ枠の交換に対応してくれる業者が1社のみとなりました。残りの3社は内窓設置であれば対応可能とのことでしたが、掃き出し窓も含め2重窓になると開閉が大変なので、こちらとしては譲れない一線です。

結果的に一社に決めて今後の打ち合わせを行うことになりましたが、その後の詳細打ち合わせで業者との合意がとれなければこのリフォーム計画は頓挫してしまいます。この段階でこちらからの要望で譲れないところと、妥協できる要望を、都度、判断する必要があることがわかりました。

費用がどうなるかは現地調査による建物診断とリフォームプラン作成時に相談することになり、一応、第一ハードルは越えることができました。



リフォーム前の住宅外観