

# 刊行にあたって

本書は、木造住宅のリフォーム工事の見積書の作成を主題とし、それに関わる基礎的な技術知識の解説を行っています。

ひと口にリフォーム工事といっても、多種多様な工事があります。内装クロスの貼り替えもリフォーム工事なら、間取りの変更が伴う大規模なリフォーム工事もあります。大規模なリフォーム工事の中には、耐震改修工事や断熱改修工事が含まれ、それに対応できる技術対応能力が必要になります。そして、これらは全て施主に提出する見積書に反映されます。従って、リフォーム工事の積算を担う者は、積算や数量拾いだけでなく、リフォームの設計や製品、工事順序やトラブルの発生要因など全方位的なリフォーム工事の知識を有する事が求められます。

新築工事は、自社の定型的な設計・工事内容が決められていることが多いでしょう。見積りも定型的な工事項目・数量算出基準・工事単価が決められていることと思います。これらの積算基準に則って作業をすれば間違いのない見積書が完成します。一方で、リフォーム工事を定型化して捉えることは難しいと考えています。住宅は、建てられた年代で構造方式や仕様が異なります。劣化状況や施主のリフォームのご要望等も異なります。リフォーム工事では、これらのひとつひとつに丁寧に対応していかなければなりません。当然、見積りもこれに準じた対応をとることになります。

本書では、三つの見積書の体系と二つの積算基準を設定し、リフォーム工事の種別や内容によって、これらを適宜、組み合わせていく方法を紹介します。その方が、種々雑多なリフォーム工事の実態的な工事金額に追従しやすいと考えたからです。

さらに、リフォーム工事の見積りを担う者は、リフォーム工事の工程・各工程の作業順序・所要工数や納まり、商品知識等の習得が必須だと考え、本書ではリフォーム工事の見積書の解説にとどまらず、関連した幅広い内容を扱うことにしました。

購読者の皆様方がリフォーム工事の見積りを行う際に、本書が少しでもお役に立つ事が出来れば幸甚に思います。

著者

# 目次

## 序章 住宅リフォームの市場に関して ..... 7

—住宅ストック活用型市場のなかで、工務店が担うものとは—

### 第1章

## リフォーム工事の見積り・積算方法 ..... 11

—お客様に「わかりやすく」、事業者には「つくりやすい」見積書のルール—

1-1 見積書作成のポイント ..... 12

1-2 リフォーム工事の見積り ..... 30

### 第2章

## メンテナンス工事の見積書作成のポイント ..... 39

—建物の価値を維持するメンテナンスがリフォームの基本—

2-1 メンテナンス工事とは ..... 40

2-2 再防蟻工事 ..... 44

2-3 足場工事 ..... 48

2-4 屋根再塗装工事 ..... 51

2-5 外壁再塗装工事 ..... 55

2-6 バルコニーの再防水工事 ..... 60

### 第3章

## 部分リフォーム工事の見積書作成のポイント ..... 65

—部分リフォームの見積りは工程管理がカギ—

3-1 部分リフォーム工事とは ..... 66

3-2 養生に関して ..... 67

3-3 木製フローリングの張り替え ..... 69

3-4	壁・天井クロスの貼り替え	72
3-5	内部建具の交換	74
3-6	キッチンセットの交換	76
3-7	在来浴室からシステムバスへの交換	79
3-8	洗面化粧台の交換	82
3-9	便器の交換	83
3-10	屋根の葺き替え	84
3-11	窯業系サイディングからガルバリウム鋼板の外壁材への交換	88

## 第4章

### 性能向上リフォーム工事の見積書作成のポイント

—知っておきたい！快適な暮らしに欠かせない性能向上リフォームの知識と事例—

4-1	省エネ改修工事	92
4-2	バリアフリー工事	106
4-3	耐震改修工事	110

## 第5章

### 全面リフォーム工事の見積り事例

—全面リフォームの事例で見積書作成のポイントをまとめて解説—

5-1	リフォーム計画の内容	118
5-2	見積書の作成	121
5-3	見積書の内訳	135
5-4	その他の見積書の体系	142

## 第6章

# 長寿命化リフォーム工事の事例紹介 ..... 155

—長期優良住宅化リフォーム推進事業の採択事例—

6-1 長期優良住宅化リフォーム推進事業とは ..... 156


6-2 見積り事例 ..... 157

資料提供 ..... 168



# 序章

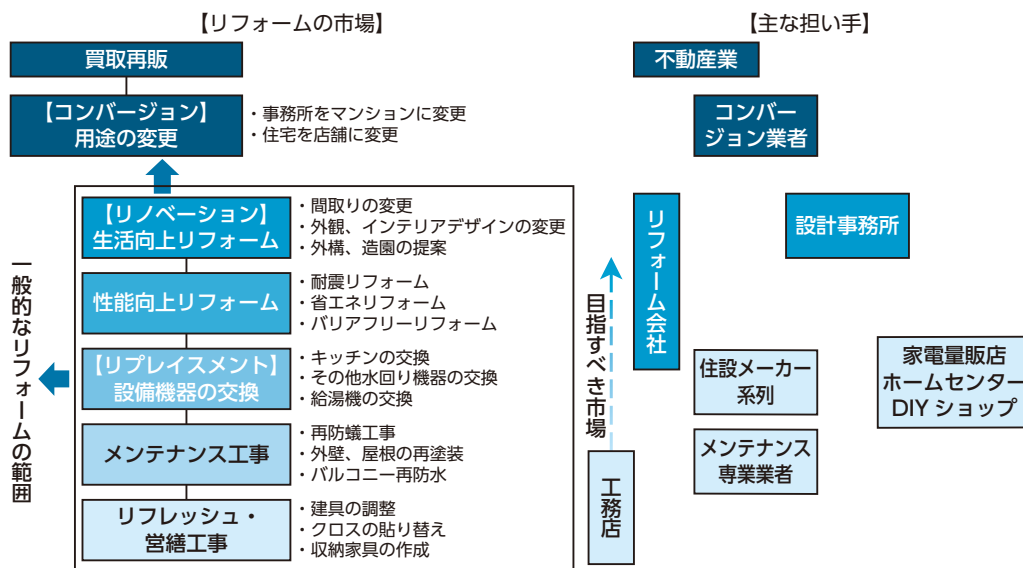
## 住宅リフォームの市場に関して



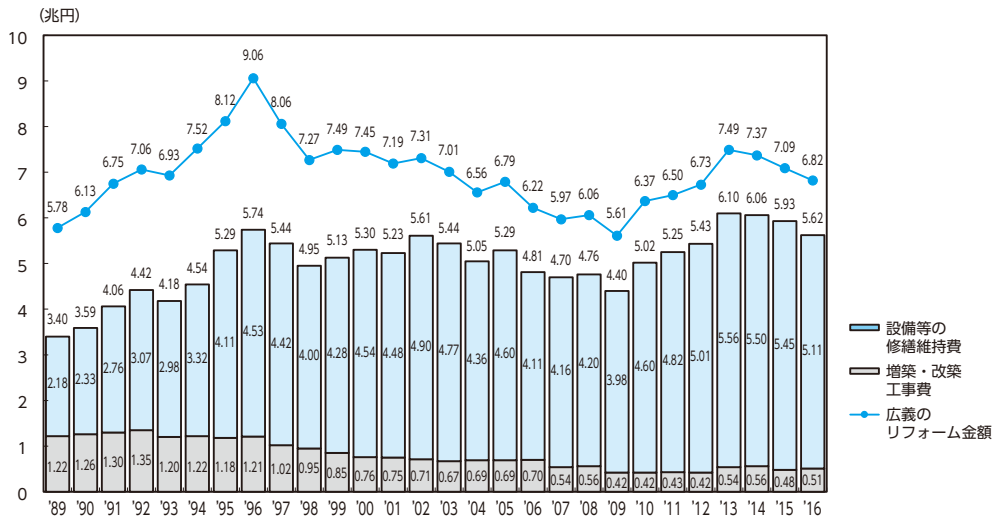
本書は、木造住宅のリフォーム工事の見積りに関しての解説書ですが、本論に入る前に住宅リフォーム工事やその市場の流れや動きに関して簡潔に触れたいと思います。

一口にリフォーム工事といっても、床・壁・天井などの内装を替えるちょっとした「リフレッシュ工事」から、建物の維持に関わる「メンテナンス工事」、耐震補強や省エネ改修、バリアフリー工事などを含む「性能向上リフォーム」、間取りの変更を伴う大規模な「リノベーション工事」、さらに用途変更を伴う「コンバージョン」までを含むのですから、間口が広く、奥行も深い、広大な市場（図1）と言えます。実態的な市場規模がつかめないというのが正直な所ですが、各種統計調査では7兆円程度という推定があります（図2）。

リフォーム市場に大きく関連する動きとして、2012年に国土交通省から「中古住宅・リフォームトータルプラン」が発表されました（図3）。これは、今後、新築住宅が漸減して行く中でストック型の住宅市場への転換をはかり、リフォームをわが国の経済を牽引する産業に育てていこうという政策です。中古住宅の流通を絡めながらリフォーム市場を活性化させ、2020年までにリフォームと中古住宅流通の市場規模をあわせて20兆円に倍増（2010年比）させようという目標が掲げられています。直近では2016年に見直された住生活基本計画において、リフォーム市場7兆円、中古住宅流通市場4兆円（計11兆円、2013年計測値）を2025年までにそれぞれを12兆円と8兆円（計20兆円）とする目標が掲げられています。



▶ 図1 幅広いリフォームの範囲



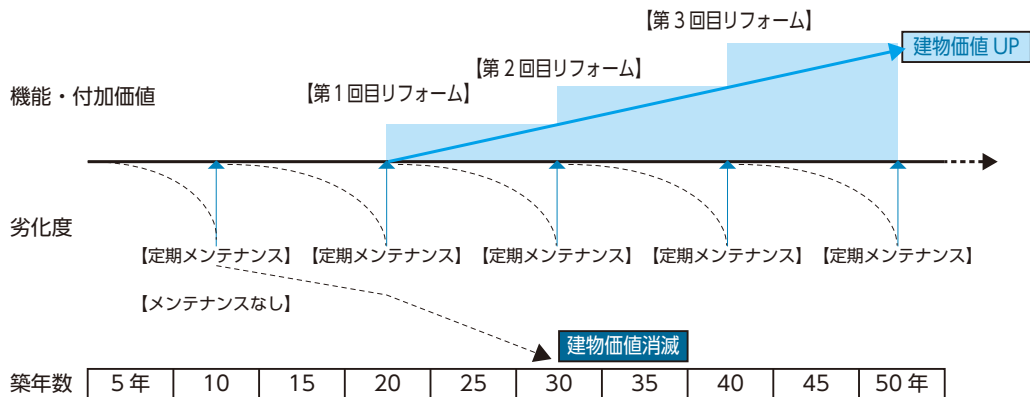
注)①「広義のリフォーム市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。  
 ②推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。  
 ③本市場規模は、「建築着工統計年報」(国土交通省)、「家計調査年報」(総務省)、「全国人口・世帯数・人口動態表」(総務省)等により、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

▶ 図2 住宅リフォームの市場規模 (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

目指すべき住宅市場の姿	新築中心の住宅市場からストック型の住宅市場に転換する ↓ 2020(平成32)年までに 中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増(20兆円)
意義	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保</li> <li>● 適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上</li> <li>● 断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギー化</li> </ul>
取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存住宅ストックの質の向上や流通の促進</li> <li>● 多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化</li> <li>● インспекションの普及促進</li> </ul>

▶ 図3 中古住宅・リフォームトータルプラン

このようなストック重視型市場への転換や、設定された目標達成のためにさまざまな施策が講じられています。具体的には住宅エコポイントや省エネ住宅ポイント、さらには長期優良住宅化リフォーム推進事業などの補助事業と、耐震・省エネ・バリアフリー工事の工事費に応じた所得税、固定資産税の軽減、住宅ローン減税などの減税制度です。また、既存住宅の耐久性の評価(劣化度、雨漏りの状態)と性能を把握するための検査(インス



▶ 図4 定期メンテナンスの必要性

ペクション) が適切に行われるための「既存住宅インスペクションガイドライン」が2013年6月に策定され、2017年2月にはインスペクションの資格制度にあたる「既存住宅状況調査技術者講習制度」が確立されました。さらに、適切なインスペクションの結果に基づいた改修工事によって建物価値が向上すれば、それを資産価値として認める制度の確立を目指して、議論が行われており、徐々に具体化してきています。

こういった流れの中で建物価値を高める「性能向上リフォーム」や「リノベーション工事」が注目されていますが、これらが発生するためのベースとして、まずは建物価値を維持するための「定期メンテナンス工事」がしっかりと行われていることが重要であり、ないがしろにする訳にはいきません(図4)。

国の施策によって拡大が見込まれるリフォーム市場には、外壁・屋根の再塗装を行う「メンテナンス工事」、設備の取り換え工事を中心とした「リプレースメント工事」等を足掛かりとして、近年さまざまな業種からの参入が見られます。住宅リフォームは、新築工事に比べて簡単に取組めて、事業資金が少なく済み、参入障壁が低いとされているのかもしれませんが、しかしながら、耐震・断熱改修工事をはじめとした性能向上リフォーム工事等には、新築工事と同等か、それを上回る高度な技術力が必要です。工務店としては、定期的なメンテナンス工事を通じてお客様とのつながりを強固にし、建物の価値向上の要望に対応する性能向上リフォームやリノベーション工事への対応力を付けていくことが、他の業種からの参入者との大きな差別化を図るための戦略となります。