はじめに

「家を購入する」ということは、家族にとって大切で大きな買い物です。

住まいの構想・計画から建設・購入、入居、そして維持管理まで様々な段階を経なくてはなりません。ライフスタイルに対する考え方を家族で話し合い、希望を明確にして、各分野の専門家にしっかりと伝えていくことが大切です。そして、希望を実現させるためにできるだけ多くの情報を集め、住宅展示場やモデルハウスへ赴き、目的意識を持って情報収集することも必要だと思います。

さらに、業者の選定・契約、登記、近隣関係など解決しなければならない問題に直面します。この手引き書には、このような時のために必要な情報を掲載しています。多くの県民の方々により良い住まいづくり、また快適な住生活の実現のためにご利用していただくことを期待しております。

住まいづくりの手引き 目次

住まいづくりの手順 4

1 情報収集 6
1．住まいの情報を集める 6

2 資金計画 7
1．資金計画 7
2．住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）関連融資 8
3．地方公共団体の助成等 9
4．税金 14

3 設計・施工の依頼について 15
1．設計・施工・工事監理について 15
2．設計図書 17
3．見積書の見方 18

4 契約の進め方 19
1．売買契約について 20
2．設計、工事監理委託契約について 23
3．工事請負契約について 23
4．住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント 24
5．住宅の品質確保の促進等に関する法律 26
6．特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 32
7．住宅瑕疵担保履行法に基づく任意保険制度 35
8．請負工事に関する任意保証制度 36

5 着工から竣工まで 37
1．着工準備 37
2．設計変更・追加工事など 37
3．現場チェック 38
4．竣工 40
5．土地・家屋の登記 42

6 維持管理 43
1．定期的なメンテナンス 43
2．リフォーム 44

住まいづくりのポイント 45

1 住宅を設計するにあたって 45
1．住宅の設計条件の整理 45
2．間取り 46
3．住宅の材料の選び方 48
4．構造・工法 50

2 長く使える住まい 51
1．長期優良住宅の普及の促進に関する法律 51
2．住宅の長寿命化のイメージ 53

3 高齢者の住まい 55
1．安全・安心な住まい 55
2．高齢者の健康状態とバリアフリー住宅 55
3．バリアフリーの進め方 56

4 地震対策 59
1．住まいの耐震化の重要性 59
2．地震に強い住まいづくりのポイント 60
3．耐震診断と耐震改修 61
4．昭和 56 年 6 月以降に建てられた木造住宅の耐震チェック 63
5．その他の地震対策 64

5 防火対策 65
1．住宅用火災警報器等 65
2．その他の住宅用防災機器 66
3．防炎品 66
4 地震火災対策 67

6 防犯対策 68
1．住まいの防犯対策 68
2．犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針 71

7 省エネルギー対策 72
1．住まいにも求められている省エネルギー対策 72
2．住まいの省エネルギー対策のポイント 73
3．住宅の省エネルギー基準 78
4． ZEH、HEMS、LCCM 79
5．省エネリフォーム 80
6．住宅の省エネルギー対策に係る助成制度等 80

8 シックハウス対策 82

9 アスベスト対策 83

建築に関する法律等 84

1 建築に伴う手続き……85
1．建築確認申請……85
2 建築物の設計・工事監理……86
3 都市計画区域等と開発行為の許可……86
4 用途地域等……87
5 敷地と建築物との関係……88
6 建築物の敷地と道路との関係……90
7 建築物の高さの制限……91
8 防火地域と準防火地域……95
9 相隣関係……95
1．相隣関係の法律……95
2．建築に伴う紛争の未然防止について 97
10 良好なまちなみを守るルール……102
1．住民の皆さんが主役となるルールづくり……102
2．建築協定……102
3．地区計画……104
4．景観法、景観条例等……105
5．風致地区、緑地協定……106
11 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律……106

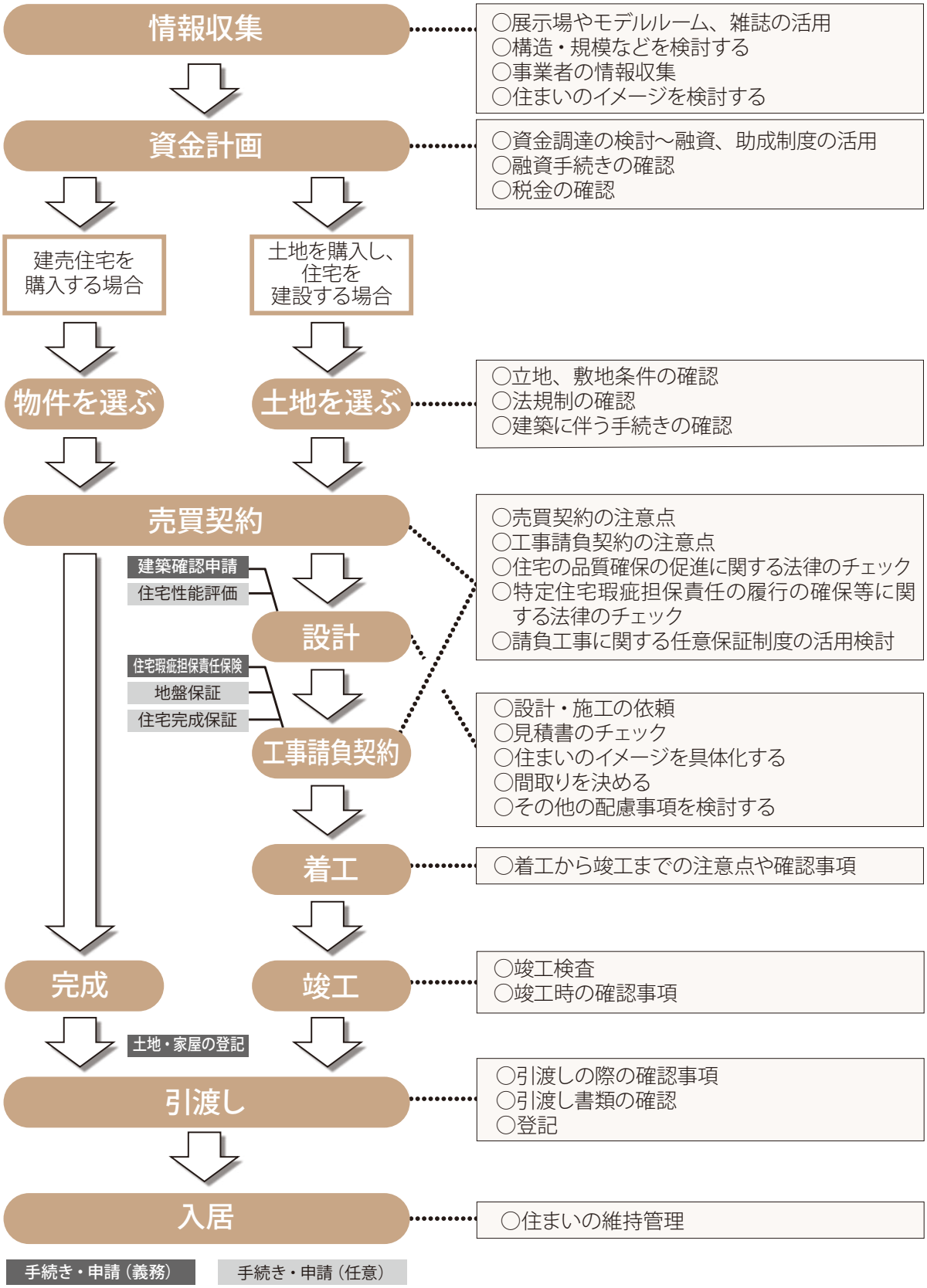
資料と相談・問合せ先 108

助成制度等……108
■北九州市助成制度一覧……108
■福岡市助成制度一覧……113
■久留米市助成制度一覧……121
■生活福祉資金貸付制度……126
■国土交通省助成制度……127
税金……128
(1) 土地・家屋にかかる税金……128
(2) 所得税（国税）の控除……129
(3) 固定資産税・都市計画税の減額措置……130
相談・問合せ先……132
■建築・一般相談について……132
■宅地建物取引業者・建設業者・宅地建物取引について……132
■住宅資金について……132
■モデル住宅等について……133
■障がい者・高齢者住宅改造相談……133
■リフォーム相談……133
■住宅リフォーム事業者の情報提供（(一社）福岡県住宅リフォーム協会）……133
■住まいと暮らしの相談……133
■法律相談について（弁護士相談）……134
■消費者センター相談窓口……134
■民事扶助法律相談（弁護士又は司法書士相談）……134
■注文主と施工業者間、売主と買主間の紛争解決を図る機関……135
■建築物等によるテレビ受信障害の相談……135
■空き家にしないための相談……135
■国税に関すること……135
■福岡県の県税事務所（代表番号）一覧……136
■福岡市税・北九州市税・久留米市税に関する問合せ先一覧……136
■福岡県内市町村連絡先（代表番号）一覧……136
■アスベストに関する相談・問合せ先……137

❖住まいづくりの手順❖

1　情報収集（p6）／2　資金計画（p7）／3　設計・施工の依頼について（p15）／
4　契約の進め方（p19）／5　着工から竣工まで（p37）／6　維持管理（p43）

■新築住宅の場合の住まいづくりの手順



■中古住宅の場合の住まいづくりの手順

中古住宅を購入する場合

中古住宅を購入し、リフォームを行う場合
（リフォームに関しての追加事項）

情報収集
- ○住宅情報誌等の活用
- ○希望地域の売買事例等を参考に価格相場を確認

- ○ショールーム・インターネット等を利用して、リフォームプランの検討を行う
- ○リフォーム工事事例等を参考に適正工事費を把握

資金計画
- ○資金調達の検討～融資、助成制度の活用
- ○融資手続きの確認
- ○税金の確認

- ○中古住宅購入費用と併せてリフォーム費用の予算を決める

中古物件を選ぶ
- ○現地確認し、周辺環境等について調べる
- ○法律や規制等の確認
- ○（売主の協力を得て）第三者によるインスペクション（**建物状況調査***等）を受ける
- ※既存住宅性能評価・既存住宅売買保険の活用検討

既存住宅性能評価
既存住宅売買保険

売買契約
- ○売買契約の注意点や確認事項のチェック

登記

引渡し
- （売主との関係による）
- ○引渡しの際の注意点や確認事項のチェック
- ○引渡し書類の確認

＊建物状況調査
平成30年4月1日より中古住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査の斡旋の有無が記載されることとなりました。建物状況調査は、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分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の調査です。

リフォーム事業者を選ぶ
- ○希望するリフォーム工事の実績が豊富な事業者を数社選ぶ
- ○見積書のチェック
- ○その他の配慮事項も検討し、事業者を選択
- ○設計・施工の依頼

リフォーム工事請負契約
- ○リフォーム工事請負契約の注意点や確認事項のチェック

建築確認申請（必要があれば）
住宅リフォーム工事保険

着工
- ○第三者による検査を受ける
- ※住宅リフォーム工事保険の活用検討

- ○着工から竣工までの注意点や確認事項のチェック

竣工

引渡し
- （施工者との関係による）
- ○引渡しの際の注意点や確認事項のチェック
- ○引渡し書類の確認

入居
- ○住まいの維持管理

手続き・申請（義務）　手続き・申請（任意）

※次ページ下部に中古住宅購入＋リフォームに関する注意点やメリット等を紹介しています。

1 情報収集

1．住まいの情報を集める

理想の住まいをつくるには、どんな住まいにしたいかというイメージづくりが大切です。

また、住宅を選ぶときはどうしても広さや間取りプラン、インテリアに目がいきがちですが、長く快適に住み続けるには住宅の立地条件や周辺環境、建物の構造、管理などをチェックすることも大切です。

そのためには住宅展示場やショールームを見たり、民間や公的な住宅情報機関や住宅相談コーナー、講演会、セミナー、インターネットなどを有効に活用し情報を集めましょう。

展示場の活用

住宅展示場は、住まいについての様々な情報をキャッチできます。

建築する敷地に関する建築法規上の規制を、事前に調べてから出かけることで、より具体的な情報が集めやすくなります。

工法・構造の検討

住宅の工法には、従来の木造、ツーバイフォー、鉄骨プレハブ、コンクリートプレハブなどたくさんの種類があります。それぞれの工法ごとに性能や工期などが違ってきますので、敷地や予算、間取りなどに合わせて考えましょう。

業者の情報収集

設計・建築業者を選ぶには、事前に集めた住宅情報のうち自分の好みに合った住まいを手がけた業者に設計施工を依頼する方法や、設計と工事監理を設計事務所などに依頼する方法があります。建築士事務所協会などから紹介してもらう方法もあります。

施工業者の信用度を調べるには、施工例を見せてもらったり、その施主の話を聞くとよくわかります。設計、施工とも事例を良く見て、自分の好みに合ったものを選ぶと良いでしょう。

一口メモ　用途地域等の都市計画をチェックしましょう

現在、お隣が空き地や低層の建物であっても、将来もそのままであるとは限りません。今後、お隣にどのような建物が建設可能なのか、例えばマンションが建設された場合、その影響が自宅の居住環境等にどのような影響を及ぼすのかを知っておくことは、今後の快適な生活空間や住環境を確保する上で重要なポイントとなります。

一口メモ　中古住宅購入＋リフォームに関して特に注意すべき事項やメリット等

上手に改修することで、リーズナブルに魅力的な住まいを手に入れることができることから、「中古住宅」が大変注目されるようになってきました。しかし、我が国の住宅取引に占める中古住宅の流通シェアは欧米諸国（約 70 ～ 90%）と比較して極めて低い水準（約 15%）です。

中古住宅購入＋リフォームのメリット

○資金繰りが楽

新築と比較すると価格が安く、月々の家賃並みでローン返済が可能な物件もあります。

○コストパフォーマンスが高い

多くの中古住宅の中にはメンテナンスがしっかりされ、価格以上の価値がある良質な物件もあります。

○自分らしい生活空間づくりが可能

購入後に、リフォームを行い、自分らしい生活空間を実現できます。

○住み替えしやすい

中古住宅からの住み替えは、新築からの住み替えに比べると初期投資が少ないので、家族構成の変化による住み替えがしやすいです。

2 資金計画

1．資金計画

住宅の取得には、多額の資金を必要とします。土地を買って家を建てるか、建売住宅やマンションを買うか、その場所や質あるいは広さにより必要な資金は違います。将来を見据えた実現可能な資金計画をたててください。

多くの方は自己資金だけでなく各種の住宅融資を利用していますが、金利の低い資金を優先的に利用するのが一つのコツといえるでしょう。一般的には財形住宅融資、年金（又は共済）や地方自治体の住宅融資を受け、足りない分に民間の住宅ローンを充てることになります。また、比較的無理なく返済していくためには、年間返済額は年間収入の 20%～25%以内が一応の目安といわれています。

住宅の取得には、不動産購入代金など住宅や土地の代金以外にも、下図に示すような様々な費用がかかることに注意しなければなりません。一般的には、新築住宅購入にあたって、取得価格の 10%程度は諸費用として見込んでおきます。また、諸費用は自己資金で用意する必要があるため、できれば総資金の 20%～30%程度は自己資金として用意しましょう。

次ページに住宅取得に係る費用の例を示します。

■住宅の取得にかかる諸費用

＋

取得費用	ローン手続き費用	その他の費用
印紙代(工事・売買契約)	印紙代（借入契約）	引越代
不動産取得税	登録免許税（抵当権）	水道加入金
登録免許税	登記手数料（抵当権）	住宅性能評価申請料
登記手数料	融資手数料	家具、照明器具やカーテン
仲介手数料	保証料、保険料	
等	等	等

中古住宅購入＋リフォーム時の注意事項

○資金計画について

中古住宅購入後にリフォームも考えている場合は、中古物件の現状引き渡しの価格だけではなく、リフォーム工事もセットで資金計画を行うことをおすすめします。ただし、購入・リフォーム資金の借入を考えている場合は、借入期間に注意する必要があります。

○事前に物件をチェック

新築工事の場合は、確認申請書類や図面等の書類がありますが、中古住宅の場合は、書類が残っていない場合もありますので、事前に第三者によるインスペクション（建物状況調査）を行い、劣化状況の把握や現行法に適合するかなどのチェックを行うことをおすすめします。

○瑕疵保証の期間について

個人間売買を行う場合は、特約として瑕疵があった場合の保証期間を短く設定している場合がありますので、事前に十分確認しておきましょう。

空き家バンク

「空き家バンク」は、空き家の売却または賃貸を希望する物件所有者から申請を受けた市町村が物件情報を登録し、各市町村のホームページや窓口等で情報発信を行うことで、購入または賃借を希望する方に紹介する制度です。

空き家バンク実施市町村

https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/akiyataisaku.html

安心Ｒ住宅

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をいいます。さらに、インスペクションの結果、構造上の不具合および雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している住宅となります。これにより、「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ものです。

■住宅取得に係る費用の例

購入物件等

建設地　；福岡県
建設面積；140 ㎡（省令準耐火）
土地面積；240 ㎡
購入価額；4000 万円（うち、土地 1500 万円）
融資額　；3,500 万円（フラット 35、金利 1.61%）

主な費用		概算費用	内容
購入価額		4,000 万円	住宅と土地の購入代金
取得費用	印紙代（工事・売買）	1.5 万円	請負契約書または売買契約書に添付［建売住宅を購入］
	不動産取得税	4.2 万円	不動産の取得時にかかる税金
	登録免許税（保存、移転）	12.4 万円	所有権の保存・移転登記に係る税金
	登記手数料（表示、保存、移転）	16.0 万円	土地家屋調査士・司法書士への報酬など
	仲介手数料	136.1 万円	宅地建物取引業者が仲介した場合の手数料
ローン手続き費用	印紙税 (ローン契約)	2.0 万円	住宅ローンの借入契約書に添付
	登録免許税 (抵当権設定)	3.5 万円	抵当権の設定に係る税金
	登記手数料 (抵当権設定)	6.0 万円	土地家屋調査士・司法書士への報酬など
	物件検査手数料	2.8 万円	フラット 35 技術基準への適合を検査する際の手数料
	融資手数料	75.6 万円	融資の手続きにかかる手数料等［定率、借入金額 × 2.16%］
	保証料	不要	保証人を保証会社とした場合の保証料（一括払い）
	団体信用生命保険料	12.6 万円	団体信用生命保険特約制度を利用した場合（年払い）
	火災保険料	41.7 万円	住宅に付ける火災保険（地震保険保険料は含まない）
その他の費用	引越代	24.0 万円	運送費、電話移設費、粗大ゴミ処分費、挨拶料など
	水道加入金	30.0 万円	新たに水道をひく場合に市町村に支払う使用権利金
	住宅性能評価申請料	15.0 万円	品確法に基づく住宅性能表示制度を利用する場合
総費用		4383.4 万円	住宅取得に係る総費用
	うち諸費用	383.4 万円	購入価額 4,000 万円に対して 9.6%

＊融資手数料は取扱金融機関によって異なります。定額（3 ～ 5 万円）としている金融機関や定率（融資額× 2.16%等）としている金融機関があります。（融資金利が低い場合は定率、融資金利が高い場合は定額としている金融機関が多いようです。）
＊新居におけるカーテン、エアコン、照明器具、家具などの耐久消費財購入費が別途必要。
＊建替えの場合は、解体工事費、仮住まいの費用などもかかる。
＊マイホーム取得後は、固定資産税や都市計画税などの税金、団体信用生命保険特約料が毎年かかる。
＊住宅金融支援機構ホームページ「ローンシミュレーション」による試算。（https://www.flat35.com/simulation/sim1.html）

2．住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）関連融資

● フラット 35

【フラット 35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長 35 年の全期間固定金利の住宅ローンです。資金の受取時に返済終了までの借入金利と返済額が確定するため、長期にわたるライフプランが立てやすくなります。

※　【フラット 35】について詳しは、フラット 35 サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション、お客様の体験談等はこちら
https://www.flat35.com
フラット 35

お電話でのお問合せ（お客さまコールセンター）
ハロー　フラット 35
0120-0860-35 通話無料
お気軽にお電話ください。土日も営業しています（祝日、年末年始を除く）。営業時間　9:00 ～ 17:00
国際電話などでご利用できない場合は、次の番号におかけください。
TEL 048-615-0420（通話料金がかかります。）

住宅金融支援機構 LINE 公式アカウント
LINE 友だち追加はこちら

3．地方公共団体の助成等

(1) 福岡県木造戸建て住宅性能向上改修促進事業補助金制度

①耐震改修工事・省エネ改修工事に対する補助

福岡県では、木造戸建て住宅の耐震化促進に向けて、これまで国交省の防災・安全社会資本整備交付金を利用した「木造戸建て住宅耐震改修促進事業」を行い、住宅の耐震改修等を行う県民に対し、市町村を通じた改修費の補助を行ってきました。

令和４年度から名称を変更し、**耐震改修工事と併せて省エネ改修工事を行う際の費用**についても補助を実施しています。制度の有無、補助の要件、金額等は市町村により異なりますので、お住まいの市町村にご確認ください。

主な補助要件	・昭和 56 年 5 月以前に建築された木造戸建て住宅 ・耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満
補助対象経費	原則、耐震改修工事と省エネ改修工事を併せて行う工事に係る経費
補助額	市町村により異なりますので、お住まいの市町村にご確認ください。

②建替え等に伴う除却工事に対する補助

福岡県では、耐震性が不足している住宅・空き家で、一定の要件を満たす除却工事を行う県民に対し、市町村を通じた除却費等の補助を実施しています。制度の有無、補助の要件、金額等は市町村により異なりますので、お住まいの市町村にご確認ください。

主な補助要件	・昭和 56 年 5 月以前に建築された木造戸建て住宅・空き家 ・耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの ・次の①～③のいずれかに該当すること ①建替え又は耐震性を満たす別の住宅への住替えに伴い、現在居住中の住宅を除却すること ②相続又は遺贈により取得した空き家を除却すること ③自ら居住する住宅の新築に伴い、購入した空き家を除却すること
補助対象経費	除却工事及び処分に係る経費
補助額	市町村により異なりますので、お住まいの市町村にご確認ください。

【事業スキーム】

市町村の問合せ先； 各市町村の問合せ先を福岡県のホームページに掲載していますので、ご確認ください。

福岡県　耐震化　取組み

https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/sumai-taisin.html

(2) 福岡県耐震診断アドバイザー派遣制度

昭和 56 年 5 月以前に福岡県内に建築された 2 階建て以下の木造戸建て住宅を対象に、耐震診断及び耐震改修工事のアドバイスを行う専門家を派遣します。一般診断（申請者負担 6 千円）と、簡易診断（申請者負担 3 千円）により、耐震性の有無を確認できます。一般診断では、耐震改修計画（案）の作成や概算工事見積書の作成を行うことができます。

一口メモ　昭和 56 年以前の建物には耐震性が低いものがあります

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建物は、現在の耐震基準に満たないものがあります。耐震診断及び耐震改修を行い、住まいの耐震性・安全性を高めましょう。

問合せ先；（一財）福岡県建築住宅センター　生涯あんしん住宅企画情報部内　TEL　092-582-8061　TEL　092-781-5169

ふるさと納税による耐震診断アドバイザーの派遣について

福岡県へのふるさと納税の返礼品として耐震診断アドバイザーを派遣する制度を、令和 7 年 5 月から始めました。福岡県外にお住いの方で、県内に古いご実家などがある方は、ご家族の安心・安全のためにもぜひご利用ください。

■申し込み手順

①ふるさと納税サイト「さとふる」又は「ふるさとチョイス」のホームページから申込み。
②申込者へ返礼品として「耐震診断アドバイザー派遣申込書」が送付されるので、（一財）福岡県建築住宅センターへアドバイザー派遣を申請。
③（一財）福岡県建築住宅センターから県内のご実家等へ耐震診断アドバイザーを派遣。

■寄付額

20,000 円（1 件あたり）

(3) 福岡県こどもまんなか住宅流通促進事業

福岡県では、福岡県住生活基本計画（令和４年３月改定）の基本目標に「多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実」や「良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり」などを掲げ、官民連携のもと、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化に努めています。その取り組みの一環として、売却予定の中古住宅を対象に専門家による「住まいの健康診断」（建物状況調査）を行い、その結果について情報提供することで、安心して取引を行える環境整備を図り、中古住宅の流通促進を図る事業を平成 23 年度より実施しています。令和６年度から若年世帯・子育て世帯の中古住宅の取得を促進するため、診断費用に対する助成を割増しています。

また、中古住宅の流通を促進するとともに、若年世帯・子育て世帯や高齢者世帯を含む多世代の居住を促進するためのリノベーション工事に係る費用の一部を補助する「福岡県既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業」を平成 28 年度より実施しています。令和６年度から「福岡県こどもまんなか既存住宅流通リノベーション推進事業（福岡県こどもリノベ補助金）」に名称を変更し、若年世帯・子育て世帯の幅広いニーズに柔軟に対応するため、補助区分を撤廃し、上限額を 50 万円に引き上げています。

さらに令和７年７月から、県内の移住増加を図るため、中古住宅を購入して県外から移住する世帯には、補助率と上限額を引き上げています。

■「住まいの健康診断」（建物状況調査）の概要

対象物件

①、②を満たす中古一戸建て住宅（主たる建築物）及び中古分譲マンション
（新築後１年以内の住宅で居住実績のないものは除く。）
①福岡県内であること
②売却（購入）予定であること
※売却予定ではない物件の検査については、（一財）福岡県建築住宅センターにご相談ください。

診断概要

◎目視、計測及び打診等により建物の状態を診断します。
◎診断済物件であることを公開（不動産情報サイト等で情報提供を行うことが必要です）。

申込方法

仲介する不動産業者を介してお申し込みください。

申込費用

調査費用 66,000 円（税込み）
利用者の負担は、福岡県、（公社）福岡県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会福岡県本部からの補助により、以下の通り減額されます。

仲介事業者が所属する団体	ご利用負担額（単位：円、税込）			
	購入希望者		物件所有者	
	若年世帯又は子育て世帯＊1	左記以外	物件所有者が遠方に居住＊2	左記以外
（公社）福岡県宅地建物取引業協会又は（公社）全日本不動産協会	12,000	46,000	36,000	46,000
上記のいずれにも所属していない	22,000	56,000	46,000	56,000

＊1　若年世帯：配偶者（婚姻の予定者等を含む）との年齢の合計が 80 歳以下である世帯。
子育て世帯：同居者に 18 歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯。
＊2　「所有者が遠方に居住している場合」とは、調査対象となる住宅の所在地と住宅の所有者の住所地が、直線距離で 50km 以上離れている場合をいいます。

問合せ先；　住宅市場活性化協議会　事務局
一般財団法人 福岡県建築住宅センター 企画情報部
TEL 092-781-5169
https://www.fkjc.or.jp/news/shindan/index.html

「住まいの健康診断」住宅ローン優遇について

「住まいの健康診断」を実施した中古住宅の購入に係る住宅ローンについて、福岡県と協定を締結した県内の金融機関では、金利の優遇や手数料の割引が受けられます。

※具体的な優遇内容は金融機関によって異なりますので、直接金融機関にご確認ください。

■お申込・ご相談ができる金融機関

- 福岡銀行
- 西日本シティ銀行
- 北九州銀行
- 福岡信用金庫
- 福岡ひびき信用金庫
- 筑後信用金庫
- 大川信用金庫
- 九州労働金庫
- ＪＡグループ福岡
  - ＪＡむなかた
  - ＪＡ粕屋
  - ＪＡ福岡市東部
  - ＪＡ福岡市
  - ＪＡ糸島
  - ＪＡ筑紫
  - ＪＡふくおか八女
  - ＪＡ柳川
  - ＪＡみなみ筑後
  - ＪＡ北九

「住まいの健康診断」応援宣言事業者について

住宅市場活性化協議会が、福岡県内で活動する不動産事業者（宅建業者）で「住まいの健康診断」の実施について応援を宣言した事業者を登録する制度です。（平成 26 年 7 月スタート）

応援宣言事業者は「住まいの健康診断」ホームページで公開中です。

このステッカーとノボリが目印！

■「福岡県こどもリノベ補助金」の概要

●対象となる物件は、中古一戸建て住宅及び中古分譲マンションです。

●対象は、住宅の取得方法の違いにより、「流通型」と「持家型」とがあります。

	流通型		持家型
	「住まいの健康診断」実施済みの中古住宅を購入してリノベーション		これから（交付申請後）同居する親世帯の持家をリノベーション
対象者	若年世帯又は子育て世帯※1	県外から移住する若年世帯又は子育て世帯※1	若年世帯又は子育て世帯※1
対象物件	購入した中古住宅（一戸建て住宅・分譲マンション）		親世帯の持家（一戸建て住宅・分譲マンション）
補助額	補助率 1／3 上限額 50 万円	補助率 1／2 上限額 75 万円	補助率 1／3 上限額 50 万円
補助対象工事	●以下に示すリノベーション工事で、かつ県内の事業者が請負う工事費 30 万円以上の工事を対象とします。 居住性向上改修　長寿命化改修　省エネルギー改修 防犯性向上改修　新しい生活様式対応改修　バリアフリー工事		
補助要件	●「住まいの健康診断」実施済みの中古住宅であること。	●「移住支援金」を実施する市町村内で購入した中古住宅に、福岡県外から県内に住所を移すこと。※2	●交付申請後に親世帯の持家に同居すること。 ●床面積が 100 ㎡以上又は工事完了後に 100 ㎡以上となる住宅であること。 ●登記上、親世帯が 100%持ち分の住宅であること。
	●耐震性を有している（昭和 56 年 6 月以降着工等）こと 又は 工事完了後に耐震性を有する住宅であること。 ●県が認める住宅支援策を実施する市町村内にある住宅であること。※3 ●過去に県のリノベーション補助金を受けたことのない住宅であること。		

※1　若年世帯：配偶者（婚姻の予定者等を含む）との年齢の合計が 80 歳以下である世帯。
　　子育て世帯：同居者に 18 歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯。

※2、3　対象の市町村は福岡県の「福岡県こどもリノベ補助金」ホームページでご確認ください。

問合せ先；　福岡県 建築都市部 住宅計画課 住環境整備係　**TEL 092-643-3734**
「福岡県こどもリノベ補助金」ホームページ
https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/kodomo-renove-hojo.html

(4) 福岡県ブロック塀等撤去促進事業補助制度

福岡県では、災害時の安全を確保するため、市町村を通じて道路に面する危険なブロック塀等の撤去費補助を行っています。制度の有無、補助の条件、金額等は市町村によって異なりますので、お住まいの各市町村にご確認ください。

※実施予定期間：平成 30 年度～令和 7 年度

(5) 市町村の支援制度の検索

福岡県の移住・定住ポータルサイト「福がお～かくらし」では、各市町村で実施している住まい・暮らしに関する各種支援制度を検索することができます。

なお、このサイトに掲載されていない制度等がある場合もございますので、制度内容や実施時期等、詳細につきましては各市町村にご確認ください。

福岡県の移住・定住ポータルサイト「福がお～かくらし」

https://ijuu-teijuu.pref.fukuoka.lg.jp/

情報を検索する → 市町村×支援制度早見表

4．税金

マイホームの取得、建設にあたって、契約や登記など様々な税金がかかります。なお、税金の軽減措置などの詳細については、各担当窓口にお問い合わせください。

■土地・家屋にかかる税金と減税制度の一覧

			住宅を取得した時		住宅を所有している間	住宅を改修した時	
				借入をした時			借入をした時
税金	印紙税（国税）		○ 売買・工事契約	○ 借入契約		○ 工事契約	○ 借入契約
	登録免許税（国税）		○ 保存・移転登記	○ 抵当権設定			○ 抵当権設定
	消費税（国税、地方税）		○ 土地は非課税			○	
	不動産取得税（都道府県税）		○				
	固定資産税（市町村税）				○		
	都市計画税（市町村税）				○		
所得税（国税）の減税制度	住宅借入金等特別控除			○			○
	住宅特定改修特別税額控除					○	
	住宅耐震改修特別控除					○	
	認定住宅等新築等特別税額控除		○				
固定資産税・都市計画税（市町村税）の減税制度	新築住宅の減額措置	（固定資産税）	○ 3年間又は5年間				
	新築された認定長期優良住宅の減額措置	（固定資産税）	○ 5年間又は7年間				
	省エネ改修住宅の減額措置	（固定資産税）				○	
	バリアフリー改修住宅の減額措置	（固定資産税）				○	
	耐震改修住宅の減額措置	（固定資産税）				○	
	大規模修繕工事を行ったマンションに対する減税措置	（固定資産税）				○	
	住宅用地の特例措置	（固定資産税・都市計画税）			○		

●上記の税金や減税制度の概要は、p 128 ～ 131 をご覧ください。
●国税に関する相談・問合せ先　；p 135 をご覧ください。
●県税に関する相談・問合せ先　；p 136 をご覧ください。
●市町村税に関する相談・問合せ先；p 136 をご覧ください。

3 設計・施工の依頼について

1．設計・施工・工事監理について

●設計・施工・工事監理※は、チェック機能と効率性を考えて、慎重に選びましょう

建築工事では、多くの職種の人々が協働するため、どんなに注意をしていても、間違いが起こる可能性をゼロにすることはできません。このため特に、設計者、施工業者、工事監理者の三者間の役割分担・チェックアンドバランス（相互抑制）・協力体制の構築が重要です。

チェックアンドバランスの観点からは、設計・工事監理*と施工を分離することが望ましいですが、効率性の観点からは、設計・施工・工事監理を一貫して任せることも考えられます。

主な設計・施工・工事監理を頼む先として、下記の依頼先があげられます。それぞれメリット、デメリットがあり竣工後の住宅に大きく影響しますので、自分たちの住まいづくりの考え方に合った依頼先を慎重に選択しましょう。

＊注：「工事監理」とは、設計図書の通り工事が行なわれているかどうかを監理するものです。

依頼先	概要	メリット	デメリット
ディベロッパー	大規模住宅団地を造成・販売している会社。あらかじめ家を建設したり、ハウスメーカーとタイアップした上で販売する場合と、施工業者を自由に選べる場合がある。	●大手業者が分譲・販売を行っているので安心感がある。 ●設計から施工まで一貫して受け持つので、一人の担当者と設計などの話しをすれば済む場合が多い。 ●計画的にまとまった規模で開発するため、住環境が整っていることが多い。	●周辺も同じような条件であるため、同じような建物が並ぶことがある。 ●大規模な団地の場合、駅から離れた場所にあることもある。
ハウスメーカー	ハウスメーカーが土地を用意して分譲する場合もあるが、土地を自分で確保し、設計から施工までをハウスメーカーに依頼することが多い。	●大規模に展開している企業が多いので、大量生産による低コストを期待できる。逆に、コストアップしても、こだわった家を造っているハウスメーカーもある。 ●設計から施工まで一貫して受け持つので、一人の担当者と設計などの話しをすれば済む場合が多い。 ●規格化されてるので品質が一定している。 ●比較的工期が短い。	●デザイン、建築構造のパターンがある程度決まっている。 ●ハウスメーカーの主流である2×4工法やプレハブ工法では、将来増改築がしにくかったり、構造上の制約を受ける場合がある。
工務店	木造在来工法の家づくりを中心とした地場の建設会社で規模は様々。設計を自社で行う場合と設計事務所に依頼する場合とがある。	●気軽に話ができ、お互いに納得いくまでとことん付き合ってくれる人が多い。 ●地場に根ざしているので、その地域の気候風土などを熟知し、ふさわしい提案をしてもらえる。 ●完成した後の不具合もこまめに対応してくれる会社が多い。	●工務店や担当する大工さんによって品質に差が出る。
設計事務所	建物のデザインや間取り、住宅設備機器の選定などをする。実際に家を建設するのは工務店など。	●ハウスメーカーの家にはないような、こだわりの家や斬新なデザインの家を依頼できる。 ●狭い土地や変形した土地など、特殊な条件にも対応できる。 ●第三者として工事現場を監理してくれる安心感がある。	●別途発生する設計料の効果が実感しにくい場合がある。 ●人によっては使いやすさより見栄えなどに走る場合がある。

設計・施工・工事監理の依頼先選びのチェックポイント

○内外装、台所・風呂・便所等、希望のイメージにあった設計、施工をしてくれそうですか。
○工事費の増額、工期延長等施主にとって不都合な情報も含めて、何でも相談できる信頼関係を築くことができますか。
○チェックアンドバランスの観点から工事監理がきちんと行われる体制が整っていますか。
○工事工程、工事職種ごとの分業体制など工事内容を細かく説明してくれますか。

●設計料や工事監理は、報酬標準額を参考にしましょう

設計図書の作成や工事監理は、無料ではありません。平成 31 年国土交通省告示 98 号別表に基づいて算出されます。

（国土交通省ホームページ　https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000082.html）

●増築工事・改修工事の場合は複雑ですので、より慎重に検討しましょう

目標とする増築工事・改修工事後の住宅性能の設定、工事費用、既存住宅の劣化状況の把握及び補修範囲など、検討すべき内容は多岐に渡り、複雑です。

工事内容によっては、新築住宅と同じように、設計者、工事監理者、施工業者の三者間の役割分担・チェックアンドバランス（相互抑制）・協力体制の構築が重要となります。

工事着手前に、工事内容、竣工後の性能について説明を求め、納得できるまで相談することが重要です。

●建築士事務所には次のような法律上の義務が課せられています

①重要事項説明（建築士法第 24 条の 7）

建築士事務所は、設計・工事監理の受託契約前に、契約内容に係わる法令事項を含む所定の内容 (重要事項) について建築主に説明することになっています。

②書面の交付（建築士法第 24 条の 8）

契約が成立したら、所定の内容を書面で交付することになっています。

一口メモ　緊急警報！悪質リフォーム工事契約！！

現在、全国でリフォーム訪問販売の被害が多発しています。家屋にアスベストが使用されていると偽って恐怖心をあおり、契約させる手口もみられます。

●対処法

◎突然訪れた見知らぬ業者を家に入れない。
◎「キャンペーン中」など契約を急がせる業者に要注意。
◎その場で契約せず、家族や知人、相談機関へ相談。
◎見積もりは複数の業者から。
◎訪問販売の場合は、**契約書受領日から８日間は、工事完了後でもクーリングオフできます。（クーリングオフについては p22 をご参照ください）**
※業者が「クーリングオフできない」などと嘘を言って 妨害した時は、クーリングオフ期間が延長されます。

ご相談・お問い合わせは各消費者センター相談窓口へ（p134 参照）

2．設計図書

●設計図書に、あなたの意思を細部に至るまで具体的に表現しましょう

どんな住宅を建てようとするのか、建築主の意思を細部に至るまで具体的に表現したものが設計図書です。施工業者は、この設計図書をもとに施工しますので、設計図書に不備があれば望みどおりの住宅は建ちません。従って、設計図書の作成の際の検討、チェックが非常に重要な意味を持ってきます。

●設計者と十分に協議し、納得できるものにしていきましょう

設計は単に間取りやデザインを考えるだけなく、基礎や柱、梁の断面の大きさを決めたり、防火、断熱などの要求性能により工法や材料を選択したり、また、工事費が予算の範囲内に納まるよう調整するのも設計の仕事です。専門的知識や経験が必要とされるところが多々ありますが、疑問点は納得できるまで質問してすすめましょう。

■設計図書のチェックシート

項目		区分	種類	有無	
1	設計図書として作成されているのはどれですか	設計図書として必要なもの	付近見取図	有	無
			配置図	有	無
			平面図	有	無
			立面図	有	無
			矩計図	有	無
			面積表	有	無
			仕様書	有	無
			基礎伏図	有	無
			各階床伏図	有	無
			小屋伏図	有	無
			展開図	有	無
		上記の設計図書に内容を明記すれば、整備しなくても工事請負契約、工事に支障はない図面（一般的に整備されることが少ない）	断面図	有	無
			軸組図	有	無
			詳細図	有	無
			屋根伏図	有	無
			天井伏図	有	無
			建具図	有	無
			設備図	有	無
			外構図	有	無
2	設計図書の内容については設計者又は施工業者から詳しく説明を受けましたか		説明	受けた	受けない
3	工事範囲は明確に記載されていますか		記載	ある	ない
4	台所セット、浴槽、衛生機器、給湯、暖房器具などの部品は、商品名、品番、メーカー名が記載されていますか		記載	ある	ない
5	構造材（土台、柱）と造作材（窓枠、かもい、敷居）の木材の材種などが記載されていますか		記載	ある	ない
6	屋根、外壁、床、内壁、天井の仕上げ材の品質（種別、厚み、色など）が示されていますか		記載	ある	ない
7	ピアノ、大型本棚などの重量家具を置く床は補強が必要です。設計者、または、施工者と打ち合わせましたか		打ち合わせ	ある	ない
8	工事範囲外となっている工事で入居までに必要なものを設計者、または、施工業者から説明を受けましたか		確認	ある	ない
9	住んだつもりになって、設計図書を見直してください（動線や購入家具の配置確認）		見直し	ある	ない

3．見積書の見方

●見積書により、工事費の積算根拠を確認することができます

設計図や仕様書ができあがると、これに基づいて、各工事ごとに材料、規格、寸法、数量などを積算して施工単価を掛け、全体の工事費が計算されます。各工事ごとの内訳金額が記載されたものを工事費内訳書といい、さらに、各工事ごとに材料や手間別に積算根拠が記載されたものを内訳明細書といいます。総額で判断するのではなく、内訳を明確にして工事範囲を確認しましょう。

●契約する前に、必ず見積書をもらいましょう

おおざっぱな坪当り単価で、しかも口約束だけで工事をまかせるのは大変危険です。建て主と施工業者の双方でお互いに都合の良い解釈や誤解からくるトラブルが後日もちあがることがよくあります。こうしたトラブルを防ぐためにも見積書を出してもらい、詳細に検討した上で工事請負契約を結ぶことが大切です。

●ポイントをおさえて見積書をしっかりチェックしましょう

見積書は、知り合いの建築士や設計・監理を依頼した設計事務所に見てもらうのが最良ですが、丹念に検討すれば、専門家でなくてもチェックは可能です。

構造材や仕上材の種類、程度のチェック

○施工業者から工事費内訳書、内訳明細書を取り寄せます。
○設計図、仕様書や打合せ内容と内訳明細書との項目を照合します。設計図では桧の柱が、内訳書では米栂(べいつが)になっていたり、和室のじゅらく塗り仕上げがビニールクロス貼りになっているということなどが時々あるものです。
○疑問に感じた点は納得できるまで施工業者に質問しましょう。

見積書に含まれる工事範囲の確認

○見積書での工事範囲はどこまでか。
○何が別途工事となるか。
○設計、施工、工事監理を一括で発注した場合は、設計監理料や建築確認申請料などが含まれているかを確認しましょう。

各工事費の割合を検討

○住宅の構造、平面計画、敷地の状態、内装の程度、設備の状況などにより、多少の違いはありますが、一部の工事費が極端に高い場合等、疑問を感じたときには、施工業者に説明を求めましょう。

一口メモ　坪単価の安易な比較は危険！

「坪あたり○万円」という表現をよく目にしますが、同じ仕様を反映した坪単価でなければ比較する意味はありません。坪単価が安いから、という単純な割安感で決めてしまうと、後悔することにもなりかねません。数者から見積もりを取り、比較検討をしてみるなど、施工業者の対応や相性などを踏まえ、総合的な判断をすべきでしょう。

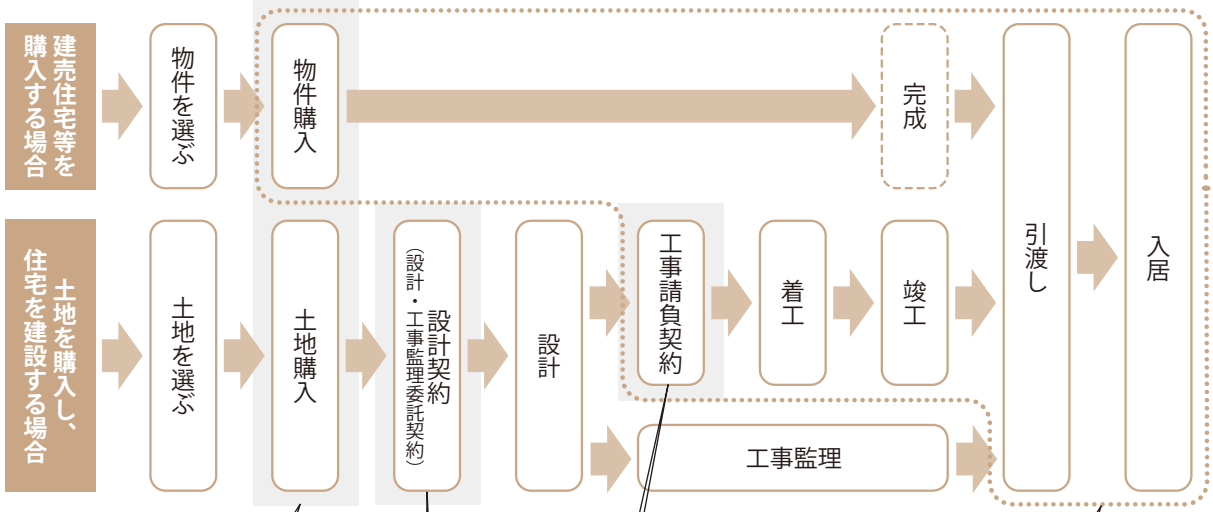
4 契約の進め方

住まいを求めるには、分譲マンションや建売住宅を購入する方法と、図面を作成し工事を発注する方法とがあります。

購入する場合は、売主がある目的物（土地又は建築物）を買主に売り、これに対して買主が代金を支払うことを約束するという契約であり、**売買契約**となります。図面を作成してもらう場合は、**設計業務の委託契約**となり、図面どおりに施工されているかどうかを確認してもらう場合は、**工事監理の委託契約**となります。工事発注する場合は、請負人が建物完成を約束し、その結果に対し、注文者が報酬を支払うことを約束する**工事請負契約**となります。設計、工事監理、工事請負契約を一括で発注する場合もあります。

■契約と契約に関わる法律及び保証制度について

※設計、施工、工事監理を一括して契約する場合もある。



1 売買契約 [p20]
(1) 土地購入時の注意
(2) 宅地建物取引業者について
(3) 売買契約時の注意事項
(4) 売買契約の場合の担保責任

2 設計・工事監理委託契約
○建築士法による重要事項の説明 [p23]

3 工事請負契約
(1) 工事請負契約の注意点
(2) 工事請負契約の場合の担保責任 [p23]

4 住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント [p24 ～]

5 住宅品確法
(1) 瑕疵担保期間の 10 年間の義務化
(2) 住宅性能表示制度
(3) 紛争の処理体制 [p26 ～]

6 瑕疵担保履行法
(1) 法律の概要
(2) 資力確保措置の義務付け対象事業者
(3) 資力確保の範囲
(4) 資力確保の方法
(5) 保証金の供託
(6) 保険の加入
(7) 住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の紛争処理
(8) 資力確保措置の履行状況の届出 [p32 ～]

7 瑕疵担保履行法に基づく任意保険制度
①住宅リフォーム工事保険
②既存住宅売買保険
③大規模修繕工事保険 [p35]

8 請負工事に関する任意保証制度
(1) 地盤保証制度
(2) 住宅完成保証制度 [p36]

1．売買契約について

(1) 土地購入時の注意

●物件を選ぶ際は、現地の状況、周辺環境などを調査しましょう

ここに大まかな物件選びのチェック項目を並べてみます。

① 土地の形状、起伏、地盤の強弱、排水、擁壁、敷地境界線の明示の有無
② 通勤、通学、日常の買物、病院、郵便局、銀行などの利便施設
③ 日照、通風、騒音、まちなみなどの周辺環境
④ 上下水道、電気、電話、ガス、公園、道路などの都市施設

●各種法令に基づく制限がありますので、事前に調査しましょう

建物を建築する場合には、都市計画法、建築基準法など制限法令がたくさんあるので、土地の購入に当たっては注意が必要です。ｐ 84 ～ｐ 107 を参考にしてください。

(2) 宅地建物取引業者について

●宅地建物取引業者の情報は、九州地方整備局や福岡県各県土整備事務所で確認できます

宅地建物取引を業として行うためには免許が必要です。免許には国土交通大臣免許（２以上の都道府県に事務所を置いて営業する場合）と福岡県知事免許（福岡県内のみに事務所を置いて営業する場合）があります。

国土交通大臣免許業者については、九州地方整備局の建政部建設産業課において免許申請書等を閲覧することができます。（本店が福岡県内にある国土交通大臣免許業者については、県庁の建築指導課においても免許申請書等を閲覧することができます。）

福岡県知事免許業者については、本店所在地を所管する県土整備事務所（計４箇所、p25 参照）において、名簿と免許申請書等の閲覧ができます。これらを見て業者の免許証番号・商号・代表者・役員・事務所の所在地・取引士・従業員・過去の営業実績・業界団体への加入状況などを調べることができます。

●宅地建物取引業者には法律上の義務が課せられています

免許を受けている業者には、次のような法律上の義務があります。

①事務所に「宅地建物取引業者票」や「報酬の額」を掲示しなければならないことになっています。
②誇大広告等をしてはいけません。
③契約をする前には、宅地建物取引士が宅地建物取引士証を示して、物件及び取引に関する重要な事項を記載した書面を交付し説明しなければなりません。
④契約が成立したら、契約書を交付しなければなりません。

●業者に支払う報酬には限度額が決められています

宅地建物取引業者の仲介で物件（土地・建物）を購入した場合の業者に支払う報酬の限度額は決まっています。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となる売買については、売主に対して報酬を支払う必要はありません。

報酬を算定する基準は、物件取引額（消費税は含まない）です。

例）宅地建物取引業者が課税業者の場合

取引額（契約金）	報酬額
200 万円以下の部分	5% 以内の額
200 万円を超え 400 万円以下の部分	4% 以内の額
400 万円を超える部分	3% 以内の額

※ 800 万円以下の売買や交換の仲介・代理において、現地調査等の費用を要するものについては、売主・交換の依頼者からの合意を前提に報酬額の上限が 30 万円（＋税）となります。
※報酬の限度額は、速算法という計算方法を使うと算出しやすいでしょう。速算法では、400 万円を超える取引の場合の報酬額は「取引額× 3% ＋ 6 万円（+ 税）」以内となります。

(3) 売買契約時の注意事項

●契約前に、十分現地調査し、必ず重要事項説明を受けましょう

宅地建物取引業の免許を受けている業者は、契約が成立するまでの間に、物件及び取引に関する重要な事柄について、重要事項説明書を交付し、宅地建物取引士という特別の資格を有する人に説明をさせなければなりません。

不明な点などは理解できるまで説明を受け、また、現地を十分調査すると共に、登記簿等も閲覧し、取り引きするかどうか決めましょう。

重要事項説明書にない項目でも、大切と思われる事項についても説明を求め、これに書き加えてもらうことで、後になって「言った」「言わない」のトラブルを防げます。また、宅地建物取引士は、この説明をするときは、取引士証の提示をすることが義務づけられています。

●すべての内容を理解し、納得してから契約しましょう

契約は、契約書へ印鑑を押すだけでなく、拇印や署名、**口頭によっても成立します**から、慎重に行い、気軽な気持ちで応じてはいけません。契約書に署名捺印する前に全文を読んで意味不明の事項は説明を求め、よく納得してから契約しましょう。さらに、口約束は、トラブルのもとですから大切なことは必ず書面に表わしておくことが大切です。

一口メモ　こんな時はご注意！

①「いますぐ契約しないと損をする」など、契約をとにかく急がせようとする業者。
②物件を見せてすぐに申込金や、手付金などのお金を出させようとする業者。
③「広告に出ていた物件は売れたので（この広告はおとり広告の場合がある）」と、他の物件を勧める業者。
④「数年先には必ず値上がりする」、「今は家は建てられないが数年後には建てられるようになる」と市街化調整区域内の土地や、原野、山林等を売付ける業者。（原野商法）

このような事業者・売主には用心するにこしたことはありません。

●いったん契約してしまうと、契約の解除は経済的にも大きな負担となります

売買契約の時は手付金を支払う例が多いのですが、業者が売主の場合、代金総額の20％を超える手付金や違約金を契約内容として定めることはできません。

契約の後、買主が契約を解除したいときは、売主側が履行の着手前であれば手付金を放棄して解約できますが、支払った手付金は戻ってきませんから、**安易な契約をしない**ようにしてください。相手が契約の履行に着手していれば手付金放棄による解約はできず、どうしても解約したいのであれば、違約金の支払いや損害賠償をしなければならないこともあります。

契約をして、その後に解約したいということがないように、契約の前にもう一度その物件を客観的な目で検討し、評価するようにしましょう。

●一定の条件下で「クーリングオフ制度」を使い契約を解除できることがあります

冷却期間や再検討といった意味で、即断の誤りを防ぐ制度です。

自宅への訪問販売や現地のテント、業者の招待旅行先など、通常でない状態での申込みや契約は、申込みの撤回や契約の解除を行うことができます。なお、契約の解除を行うには、次の全ての条件にあてはまることが必要です。

【クーリングオフの条件】

○**宅地建物取引業者と一般ユーザーの契約が対象**……売主が宅地建物取引業者で、買主が業者でない一般のユーザーである宅地または建物の売買契約であること。

○**契約等の場所にも制限があります**……申込み又は契約を行う場所が、売主事業者の事務所、モデルルームなど宅地建物取引士をおくべきとされる場所以外や買主が申し出た自宅、勤務先以外の場所であること。

○**適用期間は契約解除等に関する説明を受けた日から８日間**……クーリングオフの適用期間は「８日間」となっていますが、申込み又は契約を締結した日から８日間ではなく、宅地建物取引業者から“申込みの撤回や契約の解除を行うことができる旨とその方法等”を書面で告げられた日から８日間（告げられた日を含む）です。しかし、８日以内であっても、引渡しを受け、代金の全部を支払った場合は適用されませんので注意が必要です。

○**手続きは書面で行うこと**……申込みの撤回や契約の解除の意思表示は書面によることが必要で、その書面を発したときに効力が生じます。また、書面に証拠力を持たせるために、配達証明付内容証明郵便によることが適当とされています。

クーリングオフが実行されますと、宅地建物取引業者は申込金や手付金その他一切の金銭を速やかに返還しなければならず、損害賠償や違約金も請求することができません。

●代金は、抵当権が抹消されていること等を確かめてから支払いましょう

手付金を除いた残りの代金は所有権移転登記申請の時に支払うのが一般的ですが、目的不動産に抵当権等の設定がなされている場合は、抹消されていることを確かめ、未了の時は抹消登記も同時に行うよう要求できます。

売主と買主双方が、司法書士に依頼して関係書類をチェックしてもらい、登記手続の預り証をもらえるようになった時点で支払いをしてください。

2．設計、工事監理委託契約について

建築物の設計や工事監理は、建築士事務所に委託することになります。

建築士法では、建築士事務所が設計又は工事監理の受託契約を締結しようとする場合（契約前）には必ずその建築士事務所の建築士が、契約内容に係わる所定の内容（重要事項）について建築主に説明して、書面を交付することが義務付けられています。

一口メモ　工事監理とは？

「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認することをいいます。

3．工事請負契約について

家の設計もでき資金の用意もできたらいよいよ工事着手になります。建設業者が決まったら必ず工事請負契約書を作って契約を結びます。坪単価だけの口約束だけでは、双方に誤解などが生じトラブルのもとになりますから、工事請負契約書は建築主、施工業者の両者のために不可欠なものです。

○「工事請負契約書」の書類は一般的には次のようなもので構成されます。

①請負契約約款
②設計図書
③工事仕様書

○工事請負契約の際には次の様なことに気をつけてください。

①工事の範囲、内容が工事請負契約書に明示されているか。その契約の範囲となっているものと、そのほかの別途工事にするものと、はっきり区分されているか。
②追加工事又は変更工事などの場合においての取り決めがどうなっているか。工事着手と完成の時期。工事の遅れや不履行のあった場合の措置。
③紛争が生じた場合の措置
④担保責任
⑤代金の支払方法

一口メモ　設計図書とは？

どんな住宅を建てようとするのか、建築主の意思を細部に至るまで具体的に表現したものです。設計図書には、付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む）、各階平面図、断面図又は矩計図（かなばかりず）、立面図、基礎伏図（ふせず）、各階床伏図（ふせず）、小屋伏図などが含まれます。

4．住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント

平成 29 年 5 月に成立した「民法の一部を改正する法律」（平成 29 年法律第 44 号）が令和 2 年 4 月 1 日から施行されました。

今回の改正では、売主の「瑕疵担保責任」が廃止され、新たに「契約不適合責任」が創設され、契約の内容に適合しない場合、買主は修補請求や代替物請求などの追完請求、代金減額請求、債務不履行に基づく損害賠償請求や契約解除ができることが明確化されるなど、住宅業界に関わる改正がなされています。

今回の改正は、住宅の請負・売買契約に大きく影響することから、国土交通省住宅局住宅生産課が、「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」のパンフレットを公開しています。

このパンフレットは、改正民法に伴う住宅に関する改正点のポイントを、事例を踏まえてわかりやすく解説していますので、請負・売買契約の際にご活用ください。

「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/dl_files/kaisei_minpou.pdf

民法改正の詳細「法務省民事局民法の一部を改正する法律（債権法改正）について」

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html

●売買と請負契約における目的物に欠陥がある場合の担保責任

◇改正前の民法では、建物等の建築請負では、目的物に瑕疵があり、契約の目的が達成できない場合であっても、注文者は契約解除ができませんでしたが、改正後の民法においては、この制限がなくなり、注文者は契約を解除できるようになりました。

◇なお、これまで責任追及には、目的物の引渡しから 1 年以内（建物等では 5 年または 10 年以内）に権利行使（請求）しなければなりませんでしたが、改正後の民法では、契約不適合を知ってから 1 年以内に通知すれば足りることとなりました。

■売買と請負契約における目的物に欠陥がある場合の担保責任の内容

	売買		請負	
	改正前	改正後	改正前	改正後
修理・代替物の請求	×	○	修理については○	○
損害賠償請求	○	○	○	○
契約解除	○	○	○（建物等については×）	○
代金減額請求	×	○	×	○

●損害賠償請求権の消滅時効

◇これまで 20 年経過すると当然に権利が消滅するものとされていたところ、改正後の民法では、権利を消滅させるためには、時効により権利が消滅したことを相手方に主張することが必要になりました。

◇また、債権者が裁判上の請求を行い、請求が認められた場合には、その時点から新たに時効が進行することとなります。

◇さらに、人の生命・身体の侵害による損害賠償請求権の時効期間について、長期化する特則が新設され、「知った時から 5 年」、「（知らなくても）権利を行使できるときから 20 年」となりました。

■時効に関する改正のポイント

	改正前の民法			改正後の民法	
	起算点	期間		起算点	期間
①債務不履行に基づく損害賠償請求権	権利を行使することができる時から	10 年	▶	権利を行使することができることを知った時から	5 年
			▶	権利を行使することができる時から	10 年
②不法行為に基づく損害賠償請求権	知った時から	3 年	▶	損害及び加害者を知った時から	3 年
	不法行為の時から	20 年	▶	不法行為の時から（＝権利を行使することができる時から）	20 年
③《①②の特則》生命・身体の侵害による損害賠償請求権	―	―	▶	知った時から	5年
			▶	権利を行使することができる時から	20年

■民法改正に伴う関係法律の改正内容

法律	改正前	改正後
消費者契約法	●「隠れた瑕疵があるとき」 ●「瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任」	●「種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき」 ●「履行の追完をする責任又は不適合の程度に応じた代金若しくは報酬の減額をする責任」
建設業法	●「瑕疵」	●「種類又は品質に関しての契約に適合しない場合における不適合」
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）	●「瑕疵」	●「「瑕疵」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。」旨の定義規定を新設
宅地建物取引業法	●「瑕疵」	●「種類又は品質に関しての契約に適合しない場合における不適合」
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	● 瑕疵	●「瑕疵」の定義規定を新設（品確法で新設する「瑕疵」の定義規定を引用）
	● 損害賠償請求権	●現行の損害賠償請求権に加え、保証金の性格に応じて「報酬の返還請求権」又は「代金の返還請求権」を追加

宅地建物取引業者・建設業者の閲覧場所

※九州管内に本店又は主たる事務所のある宅地建物取引業者（国土交通大臣免許業者）及び建設業者（国土交通大臣許可業者）の名簿と免許申請書の閲覧場所

国土交通省 九州地方整備局 建政部　建設産業課 .....TEL 092-471-6331（代）

また、国土交通省の**「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム（https://etsuran2.mlit.go.jp/TAKKEN/）**でも閲覧できます。

なお、宅地建物取引業者のうち本店所在地が福岡県にある国土交通大臣免許業者の免許申請書については下記でも閲覧できます。

福岡県建築都市部 建築指導課 宅建業係 .....TEL 092-643-3718

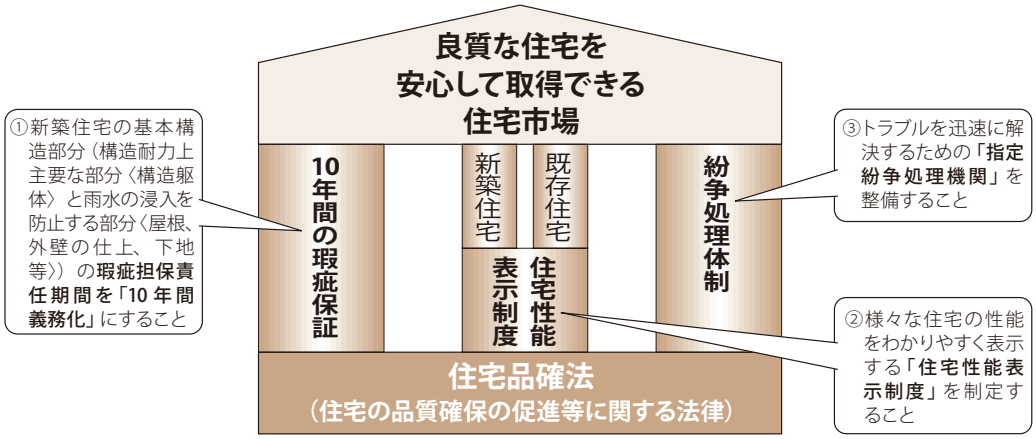
※宅地建物取引業者（福岡県知事免許業者の名簿）及び建設業者（福岡県知事業者）の閲覧場所 …… 主たる事務所を管轄する県土整備事務所

福岡県土整備事務所 建築指導課　.....TEL 092-641-0168
久留米県土整備事務所 建築指導課 .....TEL 0942-36-6314
北九州県土整備事務所 建築指導課 .....TEL 093-691-2791
飯塚県土整備事務所 建築指導課　.....TEL 0948-21-4943

5．住宅の品質確保の促進等に関する法律

平成 12 年 4 月 1 日から「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行されました。この法律は、消費者が安心して良質な住宅を取得でき、住宅生産者などが共通ルールのもとでより良質な住宅供給を実現できる市場の条件整備を目的としています。

住宅の品質確保の促進等に関する法律は、次のような三つの柱で構成されています。



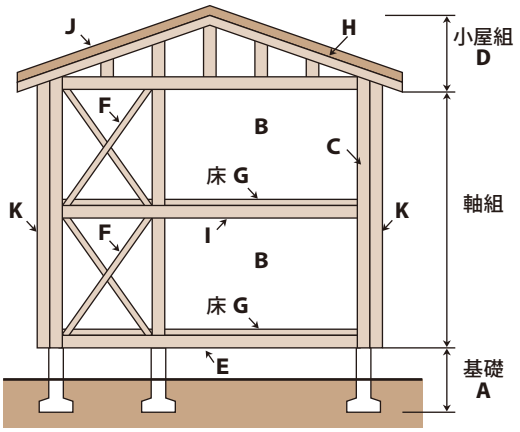
(1) 瑕疵担保期間の 10 年間義務化

瑕疵担保期間は、一般的な契約約款では 2 年と定めている例が多くなっています。しかし構造躯体の欠陥などは、必ずしも 2 年以内に発見されるものとは限らず、もう少し時間が経ってからはじめて見つかるということもあります。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、住宅の新築工事を請負った工務店や分譲住宅の売主は、施主や買主に対して、新築住宅の基本構造部分、すなわち「構造耐力上主要な部分（構造躯体）と雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁の仕上、下地等）」に引き渡しの日から 10 年以内に瑕疵（欠陥）が発見された場合、その瑕疵を無料で補修するなどの責任を負うことになります。たとえ契約書に 10 年未満に短縮する旨記載されていたとしても、その記載内容は効果を持ちません。

■２階建ての場合の骨組み（小屋組、軸組、床組）の構成

【木造（在来軸組工法）の戸建て住宅の例】



構造耐力上主要な部分			
A	基礎	F	斜材
B	壁	G	床版
C	柱	H	屋根版
D	小屋組	I	横架材
E	土台		

雨水の浸入を防止する部分	
J	屋根の仕上げ・下地等
K	外壁の仕上げ・下地等

●注文住宅と建売住宅とで対象となる契約が異なります

注文住宅の場合と建売住宅の場合がありますが、それぞれについて以下の契約が対象となります。

注文住宅の場合	施主と工務店との間の新築住宅の工事請負契約
建売住宅（マンションを含む）の場合	住宅取得者と不動産業者との間の売買契約

●対象は、新築住宅です

瑕疵担保期間の 10 年間義務化の対象となるのは、新築住宅です。

新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもので、かつ、新築されてから 1 年以内のものを言います。建売住宅 (マンション含む) で、新築後 1 年以上売れ残ったものは対象となりません。

●担保の対象は、構造耐力上主要な部分等の瑕疵に限られます

瑕疵担保期間の 10 年間義務化の対象となるのは、住宅のうち構造耐力上主要な部分等（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分）の瑕疵に限られます。

●住宅の瑕疵に対応した保険制度を活用することで、工務店等の倒産に備えることができます

瑕疵担保責任を負う工務店が倒産した場合は、住宅取得者は修理や賠償を請求する相手がいなくなるので、自らの負担で修理せざるを得なくなります。ただし、住宅の瑕疵に対応した保険制度（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）を活用していると、このようなケースでも住宅取得者は構造耐力上主要な部分等（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分）の補修費用の大部分を保険金として受け取ることが出来ます。詳しくは、「住宅瑕疵担保保険制度」（p 32 ～ 35）を参照ください。

(2) 住宅性能表示制度

住宅性能を契約の事前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる登録住宅性能評価機関を設置し、住宅の品質の確保を図る制度です。これは任意の制度で、利用するかしないかは取得者の選択となり、利用する場合、一定の費用がかかります。なお、この制度は新築住宅、新築の建売住宅・マンション等が対象となりますが、国土交通省では既存住宅を対象とした本制度を創設、平成 14 年 8 月に公布・施行されました。なお、新築住宅に関する日本住宅性能表示基準は、次の 10 分野から成り立っています。

①地震などに対する強さ（構造の安定）

地震などが起きたときの倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価します。等級が高いほど地震などに対して強いことを意味します。等級 1 でも、建築基準法を満たす住宅なので、大地震が起きても倒れてしまうことはまずありませんが、性能表示制度を使うと、評価機関が建築工事を検査するので、ミスや手抜き工事の防止にも役立ちます。この他にも、免震住宅であることの表示や強風、大雪に対する強さに関する評価もあります。

②火災に対する安全性（火災時の安全）

住宅の中で火事が起きたときに、安全に避難できるための、燃え広がりにくさや避難のしやすさ、隣の住宅が火事のときの延焼のしにくさなどを評価します。

③柱や土台などの耐久性（劣化の軽減）

年月が経っても土台や柱があまり傷まないようにするための対策がどの程度されているかを評価します。等級が高いほど柱や土台などの耐久性が高いことを意味します。木造の場合は主に土台や柱が腐らないようにするための対策、鉄筋コンクリート造の場合は主に柱や梁のコンクリートがもろくならないための対策、鉄骨造の場合は主に鉄の部分が錆びにくくする対策を評価します。

④配管の清掃や補修のしやすさや更新対策（維持管理・更新への配慮）

水道管やガス管、排水管といった配管類は一般に構造躯体の修繕などを実施するよりも早く取り替える必要があります。そこで配管の点検や清掃のしやすさなどを評価します。等級が高いほど配管の清掃や補修がしやすいことを意味します。また、劣化により排水管の更新工事のしやすさや、住戸専用部の間取り変更をしやすくする躯体の天井高さ等の評価、表示もします。

⑤省エネルギー対策（温熱・エネルギー消費量）

暖房や冷房を効率的に行うために、壁や窓の断熱などがどの程度されているか、また、設備（暖冷房、換気、給湯、照明）や創エネルギー（太陽光発電など）を総合的に評価します。等級が高いほど省エネルギー性に優れていることを意味します。

⑥シックハウス対策・換気（空気環境）

接着剤等を使用している建材から発散するホルムアルデヒド等がシックハウスの原因の一つとされているため、接着剤を使用している建材などの使用状況を評価します。建築工事が完了した時点で、空気中のホルムアルデヒド等の化学物質の濃度などを測定することも可能です。（ただし測定はオプションです。）また、住宅の中で健康に暮らすためには適切な換気が整えられているかについても評価します。

⑦窓の面積（光・視環境）

東西南北及び上方の５方向について、窓がどのくらいの大きさで設けられているのかを評価します。

⑧遮音対策（音環境）

主に共同住宅の場合の評価項目で、上の住戸からの音や下の住戸への音、隣の住戸への音などについて、その伝わりにくさを評価します。（この評価項目はオプションです。）

⑨高齢者や障がい者への配慮（高齢者等への配慮）

高齢者や障がい者が暮らしやすいよう、出入り口の段差をなくしたり、階段の勾配を緩くしたりというような配慮がどの程度されているかを評価します。

⑩防犯対策

外部開口部（ドアや窓など）について、防犯上有効な建物部品や雨戸が設置されているかの侵入防止対策を評価します。

一口メモ　等級について

例えば、耐震等級（構造躯体の倒壊防止）における等級は３～１まであります。極めて稀に（数百年に一回程度）発生する地震力が建築基準法で定められており、性能表示制度では、これに耐えられるものを等級１としています。等級２は等級１で耐えられる地震力の 1.25 倍の力に対して倒壊や崩壊等しない程度を示しており、等級３では等級１で耐えられる地震力の 1.5 倍の力に耐えることができます。

■住宅性能評価のメリット

メリット①
住宅の性能比較が簡単にできます

同じ等級であれば、工法に関わらず同じ水準の性能となります。国が、住宅の性能を表示するための共通ルールとして「日本住宅性能表示基準」、住宅の性能を評価する方法として「評価方法基準」を定めているので、住宅の性能の相互比較が可能となります。

メリット②
第三者機関が評価するので安心

第三者機関が、設計と施工の2段階で性能の評価や検査を行います。客観的な評価を実施する第三者機関としての「登録住宅性能評価機関」は、申請に基づき、評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、「住宅性能評価書」を交付します。

メリット③
住宅の性能を契約に反映できます

登録機関が交付した「住宅性能評価書」やその写しを、新築住宅の工事請負契約書や売買契約書に添付すると、評価書の記載内容を契約したものとみなされます。

メリット④
トラブルの際、専門的な紛争処理を受けられます

万一、トラブルがあった場合には円滑、迅速で専門的な紛争処理が受けられます。
建設住宅性能評価書が交付された住宅については、「指定住宅紛争処理機関（福岡県弁護士会）」に紛争処理を申請することができます。

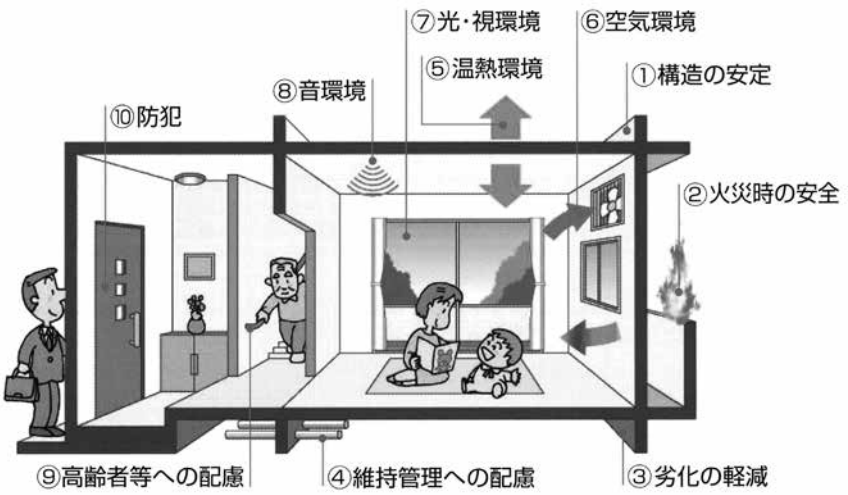
メリット⑤
耐震性能に応じ保険料が割引されます

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、評価された耐震性能の等級に応じ、次のような地震保険の保険料の割引を受けることができます。

耐震等級	割引率
3	50%
2	30%
1	10%

一口メモ　住宅性能評価項目（新築住宅）

住宅性能評価では、「日本住宅性能表示基準」で定められた図中の10分野32項目の住宅の性能について「評価方法基準」に従って評価を行い、その結果を等級や数値などで表示します。



●評価書の見方（新築住宅）

評価書には、完成してからでは見えなくなってしまう住まいの性能がわかりやすい等級や数値で表されています。評価機関が発行する設計と建設の２種類の「評価書」は、住まいがきちんと評価されていることの証明書です。この評価書が住宅の売買契約書や工事請負契約書に添付されていれば、そこに書かれていることが契約内容と認められるのです。

設計・建設住宅性能評価書で評価される事項には 10 分野があります。それぞれ等級や数値が表示されていますが、等級が大きいほど優れた住宅です。なお、評価書に記載された性能は評価時点の性能であり、時間経過による性能の変化がないことを保証するものではありませんのでご注意ください。

評価は国土交通大臣等に登録を行った「登録住宅性能評価機関」が行います。評価する人は、建築士の資格を持ち、評価員としての能力を身につける講習と試験に合格した住まいのプロです。

評価機関は、住宅の「設計」が、地震に対する強度や省エネ性能、高齢者への配慮などいろいろな項目に関して申請された通りの性能があるかをチェックし「設計住宅性能評価書」を発行します。また「工事」が設計図書通りに施工されているかどうか、原則として４回以上、現場で検査し「建設住宅性能評価書」を発行します。

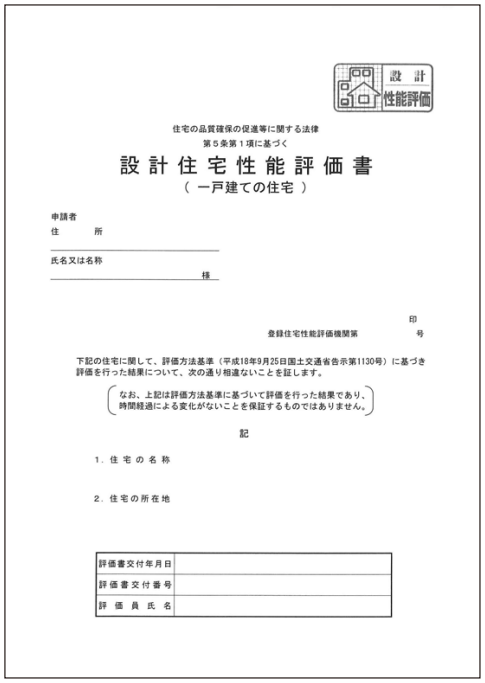
住宅性能評価書のマークと評価書のサンプル

設計住宅性能評価用の
評価書に付すべきマーク

建設住宅性能評価（新築）用の
評価書に付すべきマーク

建設住宅性能評価（既存住宅）用の
評価書に付すべきマーク

（サンプル）
設計住宅性能評価書（表紙）
（一戸建ての住宅）


設計
性能評価

住宅の品質確保の促進等に関する法律
第５条第１項に基づく

設計住宅性能評価書
（一戸建ての住宅）

申請者
住　所

氏名又は名称
様

印
登録住宅性能評価機関第　号

下記の住宅に関して、評価方法基準（平成18年9月25日国土交通省告示第1130号）に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。

なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過による変化がないことを保証するものではありません。

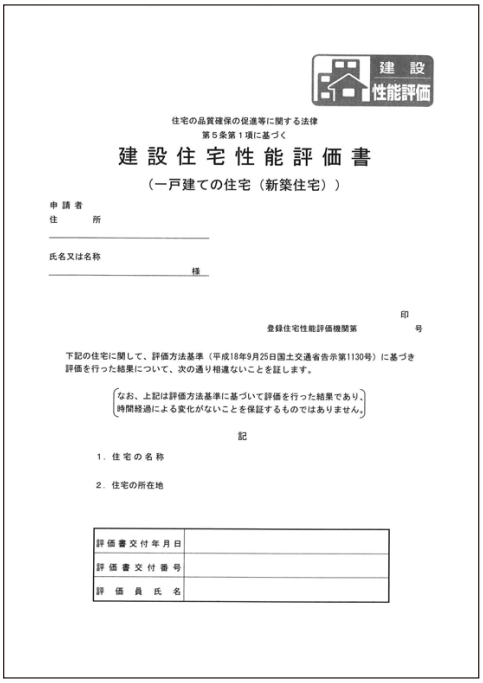
記

1．住宅の名称

2．住宅の所在地

評価書交付年月日	
評価書交付番号	
評価員氏名	

（サンプル）
建設住宅性能評価書（表紙）
（一戸建ての住宅（新築住宅））


建設
性能評価

住宅の品質確保の促進等に関する法律
第５条第１項に基づく

建設住宅性能評価書
（一戸建ての住宅（新築住宅））

申請者
住　所

氏名又は名称
様

印
登録住宅性能評価機関第　号

下記の住宅に関して、評価方法基準（平成18年9月25日国土交通省告示第1130号）に基づき評価を行った結果について、次の通り相違ないことを証します。

なお、上記は評価方法基準に基づいて評価を行った結果であり、時間経過による変化がないことを保証するものではありません。

記

1．住宅の名称

2．住宅の所在地

評価書交付年月日	
評価書交付番号	
評価員氏名	

■住宅性能表示制度による性能評価の流れ

設計図書の作成（工務店と施主）
→ 申し込み（工務店（又は施主）→性能評価機関）
→ 設計図書の評価（性能評価機関→工務店（又は施主））
→ 設計住宅性能評価書の交付（性能評価機関→工務店（又は施主））
→ 工事請負契約の締結（工務店と施主）
→ 施工段階と検査段階の評価（検査）（性能評価機関→工務店）
→ 建設住宅性能評価書の交付（性能評価機関→工務店）
→ 引き渡し（工務店→施主）
→ 紛争が発生した場合、指定住宅紛争処理機関に紛争処理の申請（福岡県における機関：福岡県弁護士会住宅紛争審査会…P135参照）

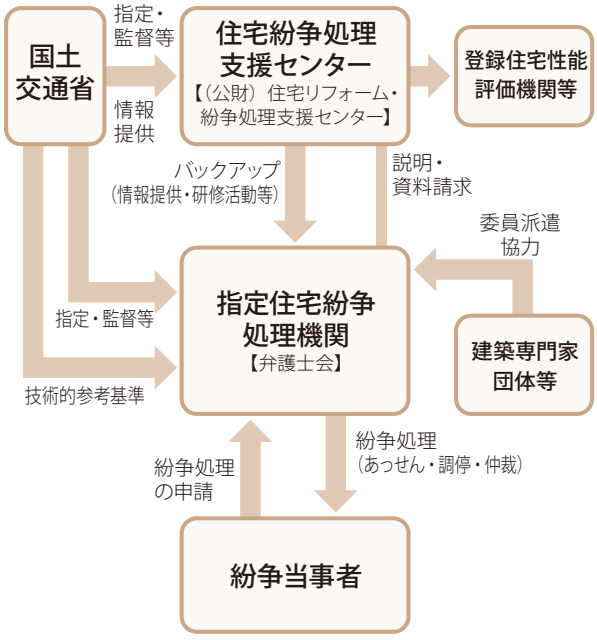
(3) 住宅に係る紛争の処理体制

建設住宅性能評価書が交付された住宅のトラブルに対して、裁判以外の紛争処理体制を整備し、万一のトラブルの場合にも、紛争処理の円滑化、迅速化を図っています。

■紛争処理申請の流れ

紛争処理申請をしたい
↓
住宅紛争処理支援センター相談窓口へ
（建設住宅性能評価書交付番号を事前に確認）
↓
ご相談、手続きの説明、お問い合わせ等
↓
申請手続（福岡県弁護士会住宅紛争審査会へ）
※申請手数料は１万円（消費税等非課税）です。
原則、現地調査等その他の費用はかかりません。

■住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



問合せ先； （一財）福岡県建築住宅センター　審査管理部　審査１課
TEL 092-713-1527

住宅性能表示制度の詳しい情報は、
「住まいの情報発信局」ホームページへ
https://www.sumai-info.jp/

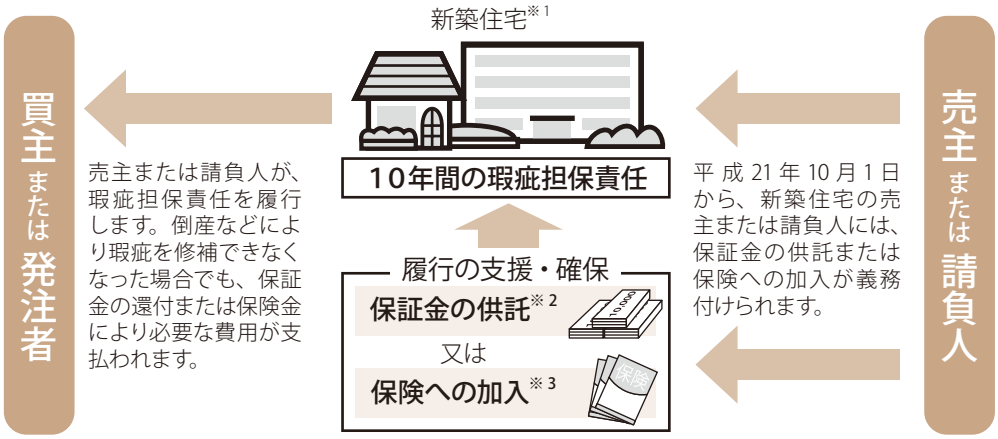
6．特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(1) 住宅瑕疵担保履行法について

●住宅事業者が倒産した場合でも新築住宅の瑕疵の補修が担保されます

平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質確保法）」に基づく新築住宅への 10 年間の瑕疵担保責任の履行を確保することにより、消費者（住宅所有者）の保護を図ることを目的とした「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が、平成 21 年 10 月 1 日に本格施行されました。

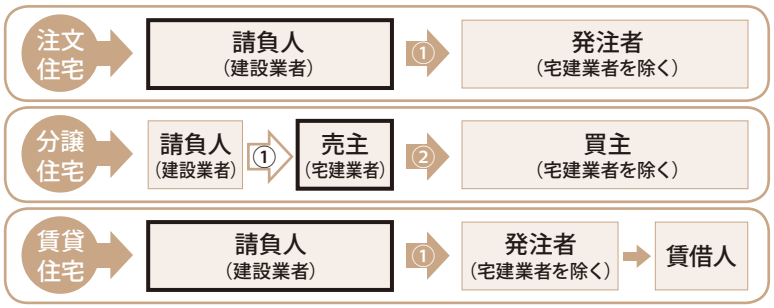
この法律は、住宅品質確保法で定める新築住宅（竣工後 1 年以内で居住の用に供したことのない住宅）で、住宅事業者（建設業法の許可を受けた建設業者並びに宅地建物取引業法の免許を受けた宅地建物取引業者）が、直接住宅所有者へ引渡す全ての住宅（注文住宅、分譲住宅、賃貸住宅）に対し、住宅事業者が倒産等の場合においても住宅品質確保法で定める瑕疵修補の責任を果たすことができるしくみ「住宅事業者は、引渡す新築住宅に対して瑕疵担保保証金の供託若しくは瑕疵担保責任保険契約のいずれかが義務づけ」が講じられています。



※1 「新築住宅」とは、建設工事の完了から 1 年以内で人が住んだことがないものをいいます。
※2 必要となる保証金の額は、法律及び政令で定められます。
※3 住宅瑕疵担保履行法により国土交通大臣の指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が引き受ける住宅瑕疵担保責任保険をいいます。

(2) 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の義務付け対象となる事業者

住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置が義務付けられるのは、所有者となる買主又は発注者（宅建業者を除く）に新築住宅を引き渡す宅建業者や建設業者です。



➡ 資力確保措置の義務付け
□ 資力確保措置が義務付けられる事業者
①住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任（住宅品質確保法第 94 条）
②新築住宅の売主の瑕疵担保責任（住宅品質確保法第 95 条）

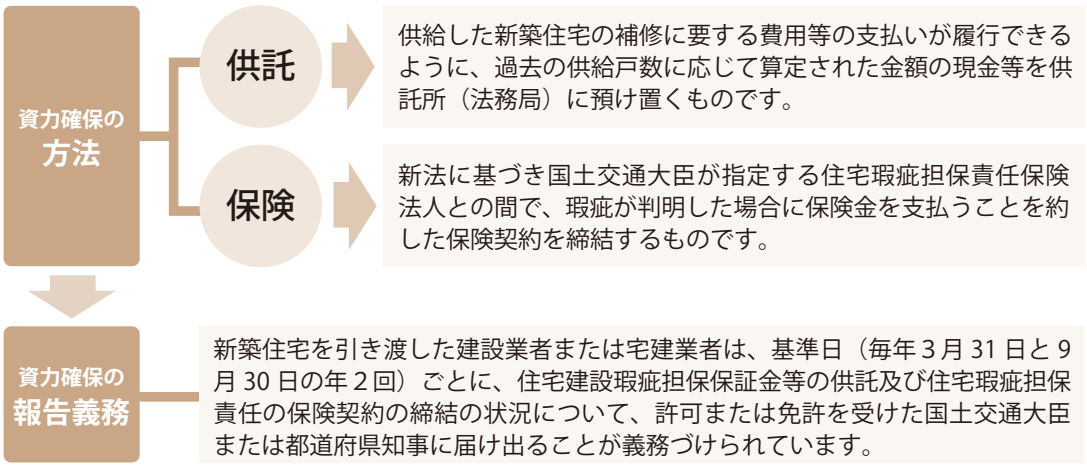
(3) 義務づけされる資力確保の範囲（部位）

住宅品質確保法で定める 10 年の瑕疵担保責任の範囲と同じ「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」が対象です。（p 26 参照）

(4) 資力確保の方法

●事業者は、「保証金の供託」又は「保険の加入」による資力確保が義務づけられます

補修や損害賠償金の支払いが確実に履行されるための資力確保には 2 つの手段があります。



(5) 保証金【住宅建設 (住宅販売) 瑕疵担保保証金】の供託について

①供託のしくみ

供託は、通常、住宅事業者自らの費用で瑕疵の補修を行うことを前提に、倒産等の場合等に補修費用への充当のため予め住宅事業者が供託している保証金を還付することにより、住宅所有者への瑕疵担保責任を果たすためのしくみです。

買主又は発注者は、供託をしている住宅事業者の瑕疵担保責任期間内（10 年間）に住宅品質確保法第 94 条第 1 項又は第 95 条第 1 項に規定する瑕疵によって損害を受けた場合、その損害賠償請求権に関し、当該住宅事業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金等について、他の債権者に優先して弁済を受ける権利を有します。

②供託の手続

◎住宅事業者は、各基準日（3 月 31 日、9 月 30 日）に、過去 10 年間に供給した新築住宅の合計戸数に応じて必要となる額を供託します。

◎供託は、当該住宅事業者の主たる事務所の最寄りの供託所 (法務局) に行われることになります。

(6) 保険【住宅瑕疵担保責任保険】の加入について

①保険のしくみ

住宅事業者が供給する住宅に保険を付保することで、住宅に瑕疵が生じた場合の補修費用に保険金が支払われます。また、倒産の場合等には直接住宅所有者へ支払われることにより、住宅所有者への瑕疵担保責任を果たすためのしくみです。

②保険加入の手続き

1．申込み先

保険加入は、住宅事業者が「住宅瑕疵担保責任保険法人」の取扱い窓口に対して申込み手続きを行います。

※住宅瑕疵担保責任保険法人（国土交通大臣が指定）についての詳細は、住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ（https://www.kashihoken.or.jp）をご覧ください。

2．料金

保険加入に必要な料金は、保険料と現場検査手数料で住宅瑕疵担保責任保険法人が一戸建住宅、共同住宅別に金額を設定しています。

3．保険金

住宅保証機構（株）の場合、戸建住宅では、2,000 万円（基本契約）の他、3,000 万円、4,000 万円又は 5,000 万円がオプション契約として申込むことができます。

共同住宅の場合は、１住戸につき一律 2,000 万円です。

■保険金が支払われる場合のてん補率は以下の通りです。［住宅保証機構（株）の場合］

住宅事業者に対して　（補修費用等－ 10 万円※）× 80%

住宅所有者に対して　（補修費用等－ 10 万円※）× 100%（住宅事業者倒産等の場合）

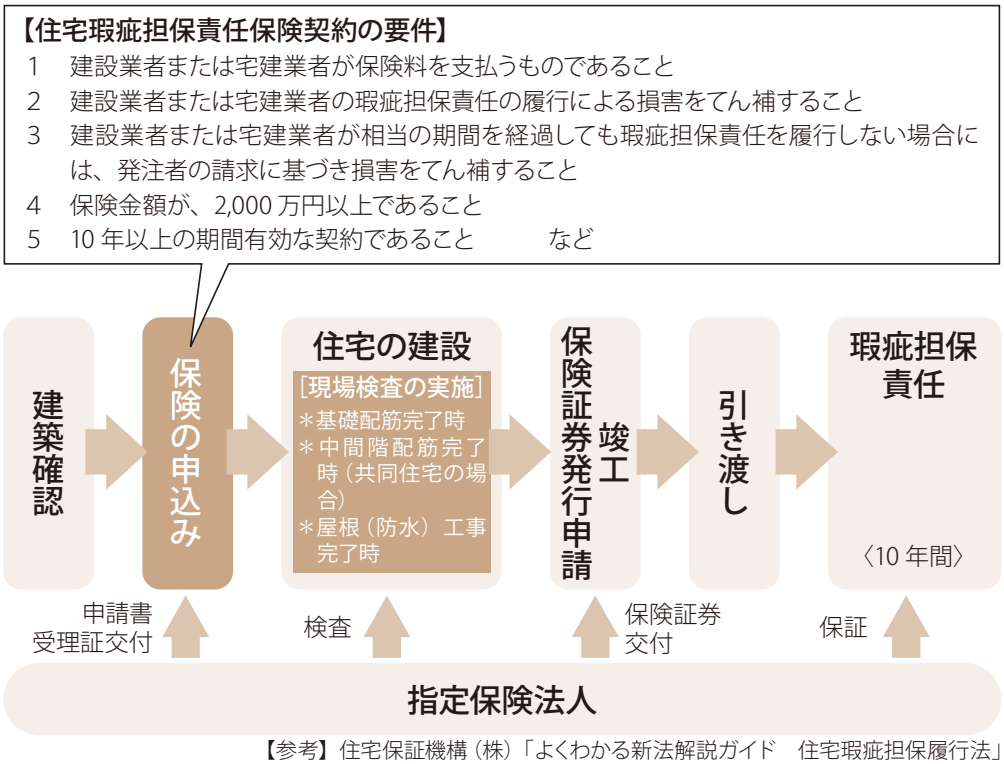
※免責金額　　戸建住宅：10 万円／戸、共同住宅：10 万円／棟

4．現場検査

保険の利用にあたっては、保険申込み先の住宅瑕疵担保責任保険法人の現場検査を受ける必要があります。

一戸建住宅の場合は、基礎配筋工事完了時及び屋根躯体工事完了時の通常２回行われます。共同住宅の場合は、基礎配筋工事完了時、中間階床躯体工事完了時及び

【制度のフローイメージ】



【参考】住宅保証機構（株）「よくわかる新法解説ガイド　住宅瑕疵担保履行法」

屋根防水工事完了時の通常３回以上行われます。

５．保険証券発行

現場検査の合格、完成後の引渡しに合わせて保険証券が保険申込者（住宅事業者）に、保険付保証明書が住宅所有者に対して発行されます。

(7) 住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の紛争処理

住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の売主等とその買主等との間で、紛争が生じる場合が考えられます。

紛争が生じた場合には、消費者保護の観点から専門の紛争処理機関において、適切かつ迅速な紛争処理が受けられる体制になっています。

(8) 資力確保措置の履行状況の届出

平成 21 年 10 月 1 日以降に引渡す新築住宅については、資力確保措置の履行状況を所管行政庁 (地方整備局又は都道府県) に対して、年２回の届出基準日（３月 31 日及び９月 30 日）に合わせて、報告することが住宅事業者に課せられています。

7．住宅瑕疵担保履行法に基づく任意保険制度

住宅瑕疵担保履行法上の資力確保義務がない住宅に対して用意されている保険で、既存（中古）住宅に対する保険として住宅事業者が任意に加入できます。

任意保険は、住宅瑕疵担保責任保険法人が任意に取扱っていますので、保険期間・保険金額等については各保険法人のホームページでご確認ください。

①住宅リフォーム工事保険	住宅のリフォーム工事に付保できる保険
②既存住宅売買保険	中古住宅の売買に付保できる保険 （宅建業者販売型、個人間売買型）
③大規模修繕工事保険	マンションの大規模修繕等の工事に付保できる保険

[保険金支払い対象瑕疵への対応保険]

対応する保険 / 対象となる瑕疵	①住宅リフォーム工事保険	②既存住宅売買保険	③大規模修繕工事保険
1．構造耐力上主要な部分で生じた瑕疵	○	○	○
2．雨水の浸入を防止する部分で生じた瑕疵	○	○	○
3．住宅本体の設備・内装等で生じた瑕疵	○	－	－
4．給排水管路、給排水設備・電気設備で生じた瑕疵	－	－	○
5．屋上、ベランダの手すり等及び共用階段防錆工事で生じた瑕疵	－	－	○

（○：対応している、－：対応していない）

上記の他、一戸建住宅については建設業法の許可がない事業者が建設・供給する注文住宅や住宅瑕疵担保責任保険の保険期間 (建設工事完了の日から１年) 経過後、１年以内に引渡される分譲住宅に対しても任意保険が利用できます。

8. 請負工事に関する任意保証制度

住宅保証機構（株）では次の制度を運営し、福岡県では（一財）福岡県建築住宅センターが窓口となっています。

(1) 地盤保証制度

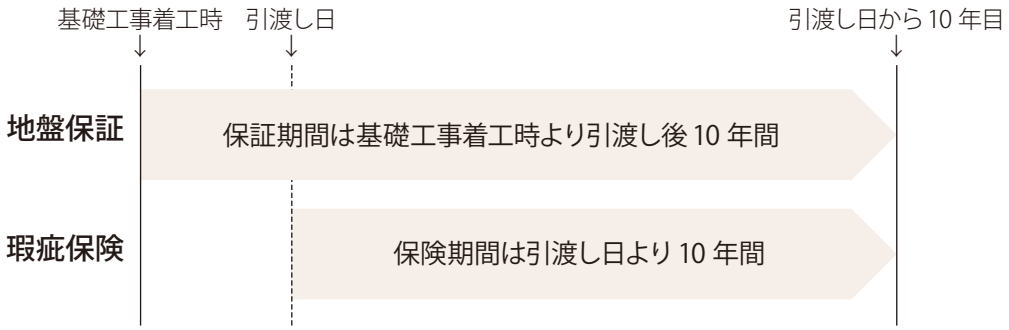
① 制度の概要

地盤保証制度は、地盤調査や補強工事を原因とする住宅の不同沈下などの事故がより確実に保証されるよう、住宅保証機構（株）に登録された地盤調査会社等を保険でサポートするしくみです。住宅瑕疵担保保険とのセットによる申込み手続きとなります。

② 保証の内容

登録地盤会社は、調査・考察結果によって選択された基礎形式や地盤補強工事を実施した住宅で、万が一不同沈下によって住宅が傾いてしまった場合、原状回復のための補修工事や仮住居費用、身体・財物に係わる賠償費用を保証します。保証期間は、住宅の基礎工事の着工の日に始まり、保証住宅引渡し日から 10 年間となります。

住宅保証機構（株）は、保証にかかった費用の約 80%、金額は最大で 5,000 万円（地盤補強工事費用は最大 2,000 万円）まで、登録地盤会社に対して保険金が支払われる保険を付保しています。



(2) 住宅完成保証制度

① 制度の概要

住宅完成保証制度は、住宅建設工事（戸建住宅）を受注した中小企業である住宅建設会社（住宅保証機構（株）への登録業者）が、倒産等により工事を継続できなくなった場合に、保証契約の範囲内において、住宅保証機構（株）が保険金を支払うことにより、発注者が最小限の追加負担で住宅を完成できるよう、サポートするしくみです。

② 保証の内容

発注者が個人である工事請負契約に基づき建築される新築一戸建て住宅の工事が対象で、万が一住宅建設業者の倒産などで工事が中断した場合、住宅保証機構（株）が、発注者と協力して工事現場や住宅建設業者の状況を確認、増えてしまった工事費用や前払金の損害などをサポートします。また、希望により残りの工事を引き継ぐ業者候補をあっせんします。

住宅完成保証制度の登録業者は、住宅保証機構（株）により受注能力、技術的能力、保証事故の発生の可能性などについて、一定の審査を受けて登録されています。

確実な保証を提供するために、事故によって支払われる保証金は基金や保険等により裏付けされています。保証期間は住宅保証機構（株）が保証書を発行した日から、当該住宅の工事に関して、当初予定されていた工期の最終日までです。

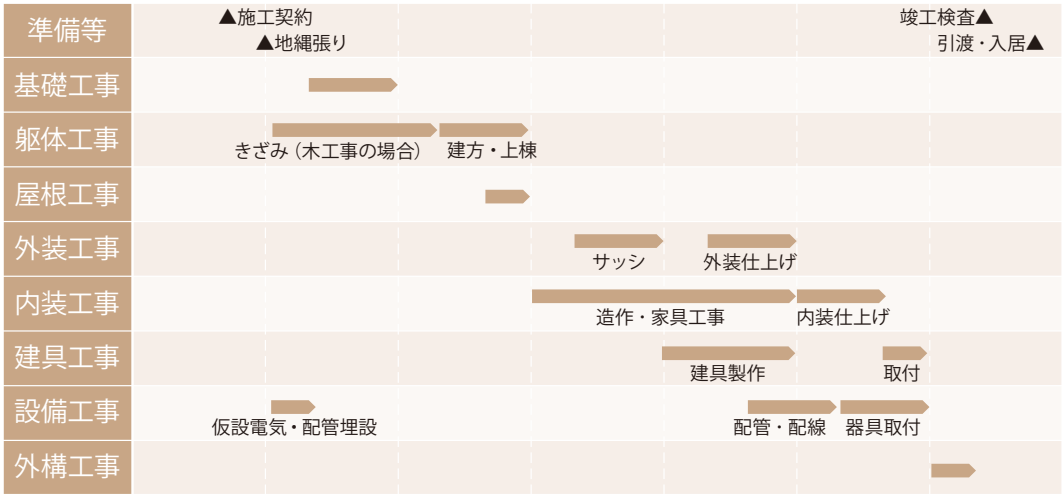
問合せ先；　（一財）福岡県建築住宅センター 審査管理部 保険管理課　**TEL 092-713-1496**

5 着工から竣工まで

1. 着工準備

住宅の建設に着手する前に、法律上の手続きがクリアされているか、住宅金融支援機構や銀行ローンの融資に手落ちはないかを確認します。各工事の日程を確認して、現地で立会う日を施工業者と打合せましょう。工事中は何かとご近所に迷惑をかけるものです。着工前にあいさつ回りをしましょう。

■工事全体のおおまかなスケジュールの例



2. 設計変更・追加工事など

●変更が必要ならば、早めに設計者や施工業者と協議しましょう

工事が進んでくると、設計図ではわからなかったことや思っていたイメージと違っている場合がでてきます。出来上がってからでは手直しは大変難しくなります。どうしても変更しなければならない場合は、早めに設計者や施工業者の工事責任者と変更内容について十分に打合せをします。

●確認申請書類の変更が必要な場合は、費用も時間も手間もかかります

変更の内容によっては確認申請書類の変更が必要となり、費用も時間も手間もかかってきます。例えば３階建ての木造住宅などは構造計算に基づいた補強をしていますので、筋かいの位置をかえるにも手続きが必要な場合も出てきます。また、大工さんなど職人さんに直接頼むのは、工事を混乱させることがありますので慎みましょう。

●設計等の変更、追加に伴い、変更契約を締結しましょう

後に問題を残さないよう、設計変更に伴う請負金額の増減をはっきりと決め、変更契約を締結しましょう。多くの場合、変更があると現場は遅れがちになります。いつまでにできるのか工期についてもしっかりと説明してもらいましょう。

また、契約の時には工事に含まれていなかったものも工事途中で必要になったりする等、契約段階と現場に入ってからとでは状況が変わってくる場合があります。そういったことが発生することも考慮に入れつつ、早めに打合せをするようにしましょう。内容をしっかり文章にして残しておくことは後からトラブルをおこさないためにも大切です。

3．現場チェック

●できるだけこまめに現場に足を運びチェックしましょう

阪神・淡路大震災での建築物の被害は施工の不備が原因のひとつと考えられ、現場の検査、チェックの重要性が改めて認識されました。「工事の監理は建築士に委任しているから」といって現場に足を運ばなければ、現場の気が緩みます。なるべく、現場には足を運びましょう。作業をただ見守っているだけでも良いのです。

●地縄張りの際は、建物や窓などの実際の位置を確認しましょう

配置図を基にして敷地にビニールテープなどで外壁、間仕切り壁などの位置を表します。出入り口や窓の位置を見て光の入り方などを、現場で実際に確認します。お隣との間隔や窓が向き合っていないかなども確認しておきましょう。境界などは、隣接地の所有者にも立ち会いをお願いした方が良いかもしれません。

■現場立ち会いの主なチェックポイント

工事行程	内容
地縄張り	・敷地境界を確認し、その印の境界ぐいの位置も確認する。 ・敷地境界と建物との間隔を図面通りで良いか確認する。 ・隣の家と新築する家との位置関係を確認する。
基礎工事	・基礎の寸法を確認する。 ・鉄筋の配筋やアンカーボルト、床下換気口の位置などを確認する。
建て方・棟上げ	・柱や梁などの材料の寸法や材種などを確認する。 ・筋かいの位置（耐力壁の位置）など耐風・耐震の構造を確認する。 ・土台や柱などの防腐・防蟻処理状況を確認する。
屋根工事	・屋根の防水工事の様子を確認する。
設備工事 **外部建具工事** **内装工事**	・スイッチ、コンセントの数や位置等が図面通りか、数が適当かどうかを確認する。 ・給水栓やガス栓等の数や位置が図面通りかを確認する。 ・窓の位置や高さを確認する。 ・断熱材（床、壁、天井）の施工状況を確認する。
木工事完了～ **仕上げ工事**	・建具の開き勝手を確認する。 ・造りつけの棚や家具を確認する。 ・現状での工事の仕上がり具合を住んだつもりで確認する。 ・台所、浴室、洗面所などの設備機器などを確認する。
竣工検査	・建物内外の清掃、後片づけや整理の様子を確認する。 ・内外装で壁、外部建具の塗装むらや傷、汚れやクロスのはがれ等がないかを確認する。 ・建具の開閉操作がスムーズかどうかを確認する。 ・設備機器などの作動状況やキッチン、トイレや浴室などの排水や水の流れを確認する。

一口メモ　自分の目でしっかり確認しましょう！

住まいは高価な財産です。財産を守るためにも、施工中のチェックは重要です。手間や時間はかかりますが、後悔しないためにも、他人まかせにしないで、自分の目で確認しましょう。

一口メモ　現場チェックに行くときは軽装で！

現場へ行く時の服装は軽装にしましょう。足元が悪かったり、何かに引っ掛かったりと危険がいっぱいです。また、靴は滑りにくいものを履いていきましょう。

ヘルメットは現場で貸してもらえますが、軍手は持っていきましょう。また、カメラや筆記用具、メジャーなども忘れないように。

●基礎工事では、割ぐり石や床下換気口周辺を中心とする配筋状況を確認しましょう

地縄の位置に従って、建物を支える基礎（鉄筋コンクリート造）をつくる作業を基礎工事といいます。まず、地盤を掘りますが、基礎になる位置や、基礎の底に敷設されている割ぐり石の厚みと転圧、基礎の強度を上げるための鉄筋の径とピッチ（間隔）、床下換気口周辺の鉄筋の補強などの確認もしておいた方が良いでしょう。

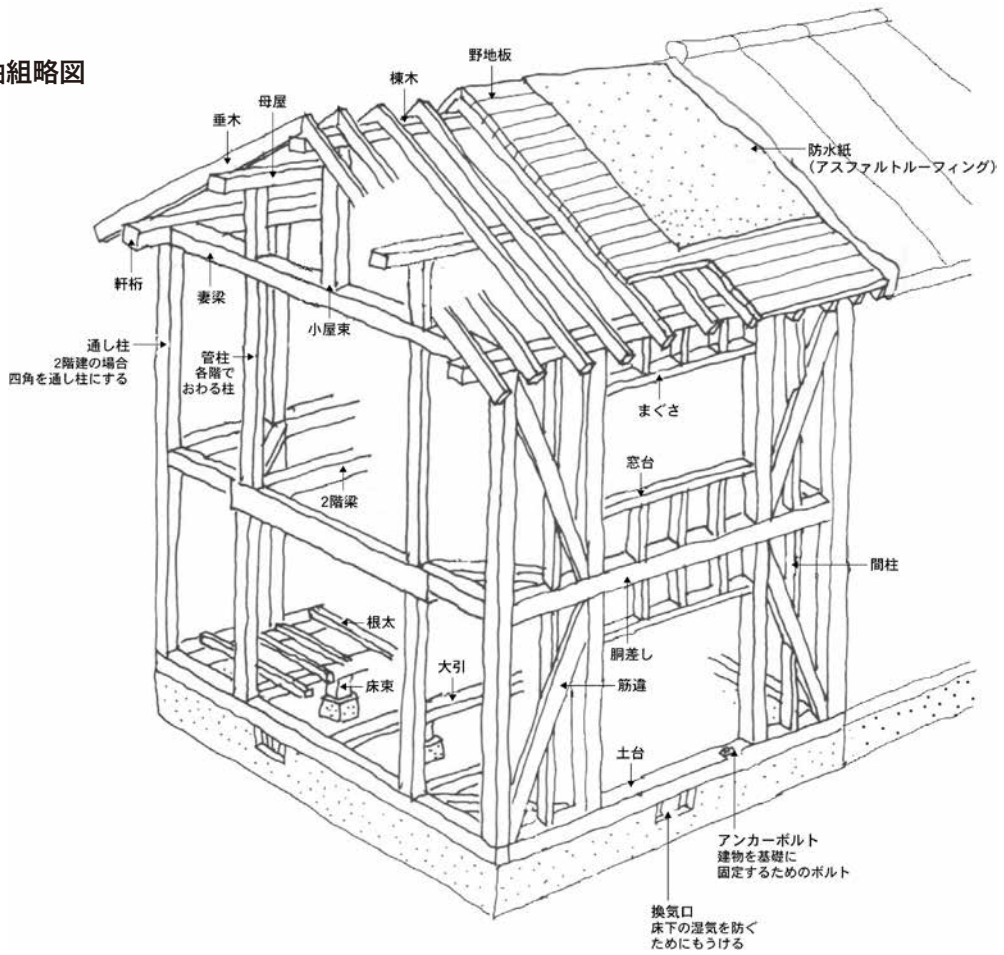
●躯体工事は住まいの骨組を作ります。疑問に感じたことはきちんと確認しましょう

建物の構造部分である骨組みをつくる作業を躯体工事といいます。躯体は、木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造の４種類が主なものです。一般の木造住宅ではこの骨組みに筋かいを取り付け、強度を高めます。筋かいを取り付ける際の金物には様々な種類があり、使い方も非常に難しいので、検査の対象にもなっています。建物の「骨組み」になる重要なポイントです。疑問に思う点があれば、納得するまでどんどん質問しましょう。

●内部仕上げ工事では、生活や使い勝手をイメージしてチェックしましょう

内部仕上げ工事の前に、給排水やガスなどの配管の工事を行う設備工事が行われます。台所やトイレなどの機器の設置は工事の最後に行います。壁の下地工事を行ったり、細かな造作物（敷居、鴨居など）を取り付けたり、コンセントやスイッチを設置する電気工事などの作業を内部仕上げ工事といいます。この際に、コンセントやスイッチの位置を確認しないと、後で不便な思いをしますので確実に行いましょう。

■木造軸組略図



4．竣工

(1) 竣工検査と引き渡し

●施工者、設計者の立ち会いのもと、しっかり竣工検査をおこないましょう

ついに完成です。建物が施工者から建て主に引き渡される際に、設計通りにでき上がっているかを確認するために竣工検査があります。建て主、施工者、設計者の3者の立会いのもと、時間をかけて各所の確認を行いましょう。

引き渡し前の最後の検査になりますので、疑問点や不審点はこの時に解決するようにしましょう。もし、竣工検査で不備な箇所が見つかった場合は、必要に応じ手直しを行います。書面で確認を行い、引き渡しの際にもう一度確認するようにしましょう。問題がなければ、いよいよ引き渡しです。新居へ引っ越して、新生活が始まります。

なお、原則的に竣工検査は目に見える部分のみの検査になります。壁など仕上げ材に覆われている部分など、目に見えない部分に関する検査は施工段階に終了していることが絶対条件ですので、毎回の検査は念入りに行いましょう。

■竣工検査の主なチェックポイント（全て「いいえ」に○印がつくようにしましょう。）

チェック項目		
台所、浴室、洗面所などの給排水設備から水漏れしている	はい	いいえ
浴室などのタイルにヒビ割れがある	はい	いいえ
ドアやふすま、障子や押入れ、クローゼットの扉などに問題がある	はい	いいえ
壁や床などにへこみや傷、汚れがある	はい	いいえ
カーペットがきちんと貼られていない	はい	いいえ
壁のクロスがきちんと貼られていない	はい	いいえ
電気やガス設備に問題がある	はい	いいえ
設備機器、照明器具などが揃っていない	はい	いいえ
設備機器に問題がある。使い方がわからない	はい	いいえ
塗装がきちんとされていない	はい	いいえ
外壁に傷やヒビ、汚れがある	はい	いいえ
門や塀、車庫などの外構工事が完了していない	はい	いいえ
建物の内外の清掃ができていない	はい	いいえ
手直し工事の期間を確認していない	はい	いいえ
引き渡し期日を決めていない	はい	いいえ
工事完了届け、登記、残金の支払い方法などを決めていない	はい	いいえ
施錠に問題がある	はい	いいえ

●引き渡しは、最終確認が済んでから

竣工検査で不備な箇所が見つかり、手直し工事を行った場合にはきちんと最終確認が済んでから、引き渡しの手続をするようにしましょう。最終確認が済む前に鍵を受け取り、引っ越しをしてしまうと、さらに不備な箇所が見つかった場合に、その責任が施工者の側にあるのか、建て主が引っ越した後に出来たものなのかの判断がつきにくくなります。このような場合、手直しを依頼することが難しくなりますので、竣工検査で見つけた不備な部分は書面で確認します。また、引き渡しのタイミングは最終確認が済んでからにするようにしましょう。引き渡しでタイミングを間違えると後悔することになります。

●引き渡しの際、受け取る書類がたくさんありますので、しっかり確認しましょう

引き渡しの際には、「工事引渡受書」などの書類を受け取り、残工事、駄目工事、追加工事についてのスケジュールを確認します。また、住宅には様々な機器があり、その機能は非常に高度なものになっています。それぞれの機器についての説明を受けるための「取扱説明会」を行うのが一般的で、建て主の家族全員で、説明を聞くことをおすすめします。

■引き渡しに際して受け取る主な書類のリスト

- 引渡し書
- 確認申請書の副本
- 確認済証と検査済証
- 竣工図
- 保証書
- 住宅設備の保証書と取扱説明書　等

※工事の依頼先によっては異なる場合があります。
※住宅性能評価を受けている場合は、住宅性能評価書も受け取りましょう。

(2) その後の手続き

引き渡しが終了し、引っ越しが済むと、新生活のための様々な準備が必要になります。電気やガス、水道の手続きは原則的に建て主の作業ですので、早めにしておきましょう。

その他にも様々な手続きがありますが、忘れてはいけないものに、表示登記と保存登記の手続き（p42 参照）があります。その後で、登記済証を交付してもらわなくてはいけません。その他にも融資を受けた場合などに必要な専門的で複雑な手続きが必要になってきます。この様な手続きに関しては、設計者に相談し、専門の方に依頼することが多いようです。

5．土地・家屋の登記

●土地・建物の所有権を公的に証明するためには「登記」が必要です

土地（不動産）を購入したり、住宅を新しく建てたりした場合などに、所有権などのあなたの権利を公的に証明するものが登記（土地・建物の登記）です。売買代金や請負代金の支払い後は、すみやかに登記をしましょう。

不動産を購入して登記しないでいると、売主が第三者に二重売りしても、後で買って登記した人に権利を主張できません。買い受けた不動産の登記をしないうちに、売主の債務によって不動産の差し押えを受けると、その差し押えによって、本来無関係なあなたが、不動産の所有権を失うことになります。（登記の手続きに関しては司法書士に依頼するのが安心です。）

●所有権移転等の登記は司法書士、新築時の登記は土地家屋調査士に依頼しましょう

残金を支払う時には売主、買主、不動産業者、司法書士などが同席します。契約金額から手付け金を差し引いた金額を支払うわけですが、所有権移転登記に必要な書類（抵当権や、仮登記などがなされている場合はそれらの登記抹消に必要な書類も含めて）を司法書士が確認したのち、支払いが行われ、すみやかに所有権移転登記に移ります。

不動産登記では所有権の保存登記、抵当権の設定登記それぞれの申請用紙をつくるのは骨が折れる作業です。時には一刻を争うような事態になることも起こりえます。登記所では司法書士でなくても登記申請手続きはできますが、万一素人では手に終えないような問題が生じたときでも、適切に対処してもらえます。なお、建物を新築した場合などに行なう「表示の登記」（家屋の登記）は、司法書士ではなく、土地家屋調査士が担当します。

■登記簿の見方

表題部、甲区、乙区、の３つの部分から成り立っています。表題部の事柄は不動産の表示に関する登記と呼ばれ、その土地・建物の物理的な現況をできるだけ忠実に公簿上に表示するという役割を持っています。

① 表示の登記

所在、種類、構造、床面積など、不動産の物理的状況を明らかにするものです。住宅を新築した場合には、１カ月以内に表示の登記をしなければなりません。

② 所有権保存の登記

所有権の登記されていない不動産について、はじめてする所有権の登記で、表示の登記に引き続いて行います。

③ 所有権移転の登記

売買などで所有権の移転が生じた場合に行う登記です。売買の場合の所有権移転登記は、売主と買主が共同で申請します。

④ 抵当権設定の登記

不動産を担保に金銭の貸借の際に行う登記です。建築にあたって、銀行などから資金を借入れた場合にも、抵当権設定の登記が行われます。

一口メモ　所有権移転登記に必要な書類

1. 売買契約書
2. 売主の印鑑証明書
3. 登記済証（権利証）
4. 売主の実印による委任状
5. 固定資産評価証明書
6. 買主の住民票の抄本
7. 買主の登記委任状

6 維持管理

1．定期的なメンテナンス

住まいは生きています。人と同じように呼吸し、雨や風に耐えているのです。住まいも、屋根や外壁・設備といった部分が家の機能を季節の中で支えながら、暮らしを守っています。住まいの維持は、まず住まい手が自分の目で見ることから始まります。自分で行うことができる作業と工事専門業者に頼まなくてはならないものとに分けて管理しましょう。早めの修理が家の価値を長く保ちます。

■点検・手入れの目安

	交換等の目安	点検部位	点検項目	点検の目安
外部仕上げ	7～8年	雨どい（塩化ビニル製）	詰まり、はずれ、ヒビ	2～3年ごと
	10～15年	金属板葺き	褪色、錆、浮き	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		金属板、サイディング	反り、腐れ、隙間、汚れ	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		鉄部	錆、破損	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
	15～20年	モルタル壁	汚れ、褪色、亀裂、はく離	2～3年ごと （トップコート吹き替えは3～4年ごと）
		サイディング壁 （窯素系、ALC系）	汚れ、褪色、シーリングの劣化	3～4年ごと （トップコート吹き替えは3～4年ごと）
		板張り壁	反り、腐れ、隙間、汚れ	2～3年ごと（3～5年ごとに塗り替え）
		木部	腐れ、破損	1～2年ごと（2～3年ごとに塗り替え）
	20～30年	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと
		アルミ部	腐食、破損	3～5年ごと
構造躯体	20～30年	大引、床束、根太	腐れ、虫食い、きしみ・たわみ	4～5年ごと （5～10年で防腐・防蟻再処理）
	建替え	コンクリート基礎	亀裂、不同沈下、換気不良	5～6年ごと
		土台	腐れ、虫食い	4～5年ごと （5～10年で防腐・防蟻再処理）
		柱、間柱、 筋かい、胴差し	腐れ、虫食い、傾斜・変形	10～15年ごと
建具	10～15年	ふすま	建付不良、破損、汚れ	2～3年ごとに貼替え
		木製建具	建付不良、取付金具の異常	2～3年ごと（建付調整は随時）
		障子	建付不良、破損、汚れ	1～2年ごとに貼替え
	20～30年	玄関建具	建付不良、腐食、付属金物異常	2～3年ごと（建付調整は随時）
		アルミサッシ	建付不良、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）
		雨戸、網戸	建付不良、腐食	2～3年ごと（建付調整は随時）
		窓枠、戸袋などの木部	腐れ、雨漏り、コーキング不良	2～3年ごと
設備	7～8年	給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	
	10～15年	給水管	水漏れ、赤水	随時（水漏れは直ちに補修）
		水栓器具	水漏れ、パッキングの異常	随時（3～5年でパッキング交換）
		排水管、トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭	随時（水漏れは直ちに補修）
		ガス管	ガス漏れ、ゴム管の老化	随時（1～3年でゴム管交換）
	建替え	浄化槽	悪臭、汚水放出	専門業者との維持管理契約による

2．リフォーム

大切な住宅を長く使っていくためには、定期的なメンテナンスはもとより、住む人の生活の変化に応じたリフォームや快適さを向上させるリフォームが必要となります。

ここでは、リフォームの手順とそのポイントを示しています。（※福岡県では住宅リフォーム等を支援する制度を実施しています。詳しくは p9 ～ 13 をご覧ください。）

■リフォームの手順とポイント

情報収集
- ○ショールーム、インターネットの活用
- ○法規制の確認
- ○住まいの図面、申請書類などの準備・確認…「耐震診断アドバイザー派遣」の活用検討（p10 参照）

プラン検討
- ○リフォーム部分の構造や設備機器の調査、確認
- ○耐震性・省エネ性・バリアフリーなど将来への備えを検討
- ○専門家の活用
- ○設計（工事内容の決定）

資金計画
- ○資金調達の検討…融資、助成制度の活用
- ○（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「見積チェックシステム」の活用
- ○税金の確認（p14 及び p128 ～ 131 参照）

事業者選び
- ○希望のリフォーム内容に応じた事業者の選定
- ○「(一社）福岡県住宅リフォーム協会」の活用
- ○（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会の「かし保険を利用する登録事業者等の検索（https://www.kashihoken.or.jp/individuals/reform/search.php）」や（一財）住まいづくりナビセンターの「リフォーム評価ナビ（https://refonavi.or.jp/）」などの活用

見積り比較（事業者決定）
- ○２社以上の見積書の比較
- ○同一条件（同一の工事内容）による見積りと見積り根拠の比較
- ○保証内容の確認

契約
- ○契約書の取り交わし
- ○契約内容、約款、設計図書、仕様書、見積書の確認（**特に、契約に含まれる工事内容及び変更が必要になった場合の取り扱いを明確にしておきましょう**）
- ○保証内容や工期の確認

工事
- ○工事現場の検査、進捗状況の確認
- ○変更、追加に係る書面による整理
- ○近隣への配慮

工事完了
- ○竣工検査の実施
- ○工事完了確認書の取り交わし
- ○図面や書類の整理

問合せ先；
（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター　TEL 03-3556-5147
（一社）福岡県住宅リフォーム協会　TEL 0120-782-783