

安心して住める家づくりのための ガイドブック

新築からリフォームまで家づくりのポイント20



東京都都市整備局

はじめに

住宅生産者と消費者との間には、住宅についての知識・情報量に格差があることから、消費者が住宅生産者を適切に選択し、安心して家づくりに取り組むことができるよう、地域の工務店をはじめとする住宅生産者向けに、「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」を平成19年に作成しました。

その後、長期優良住宅認定制度の施行や、省エネルギー基準の改正等、良質な住宅の普及に向けたさまざまな取組も進んできています。

一方で、消費者は、住宅の新築時に限らず、リフォーム時においても、費用や工事の依頼先選びの基準、チェックポイントなどについての情報が不足していると感じています。

このような状況も踏まえ、今般、既存の手引きを、「安心して住める家づくりのためのガイドブック」として消費者向けに改定し、家づくりやリフォームの際に、消費者にチェックしてほしいポイントをまとめた冊子としました。

今回の改定では、長期優良住宅や住宅の省エネルギー性能に関する情報のほか、既存ストックの有効活用に向け、住宅の適切な維持管理やリフォームに関することについても追記しています。

これは、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行に向け、住宅ストックの質の向上と流通促進、住宅に係る取引の安全・安心の確保を図ることとした「東京都住宅マスタープラン（平成29年3月）」を踏まえています。

本書を活用し、消費者や住宅生産者の方々が協力して家づくりに取り組むことで、消費者がニーズに応じた良質な住宅を安心して選択できる市場環境となることを期待しています。

本書の特徴

- 消費者が依頼先を選ぶ時から入居後のアフターサービスに至るまでのそれぞれの段階においてチェックしていくポイントを示しています。

1	依頼先選定時	ポイント	1～2
2	プラン作成・見積り時	ポイント	3～10
3	工事請負契約時	ポイント	11～12
4	施工時	ポイント	13～14
5	竣工・引渡し時	ポイント	15～18
6	入居後	ポイント	19～20

- **HP** マークのついた項目について参考資料を記載しています。
各資料は、東京都都市整備局のホームページからダウンロードできます。
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/jouhouteikyou.htm

- 注文住宅でのポイントを主に記載していますが、建売住宅を購入する場合、リフォームをする場合にも参考になるポイントを、それぞれ

注文 **建売** **リフォーム** マークを付けて表示しています。

- 本ガイドブックと併せて、下記ガイドブック等もご活用ください。
 - ・安心して住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）
 - ・住宅リフォームガイド
 - ・住宅の省エネリフォームガイドブック

- 東京都住宅マスタープラン（2016-2025）での位置付け

目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
(1) 良質な家づくりの推進
(2) 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備
(3) 消費者や住宅所有者に対する普及啓発

目次

はじめに	1
本書の特徴	2
チェックのポイント	4
1 依頼先選定時のポイント	
① 工務店等の情報収集	6
② スケジュール案の確認	12
2 プラン作成・見積時のポイント	
③ 打合せ内容の確認	14
④ 住まいへの希望等の確認	15
⑤ 住宅の性能の確認	16
⑥ プランの確認	19
⑦ 設計図書・建築確認申請等の確認	20
⑧ 工事見積書の確認	21
⑨ アフターサービス内容の確認	23
⑩ 工事請負契約書類等の事前確認	24
3 工事請負契約時のポイント	
⑪ 工事請負契約内容の確認	25
⑫ 契約後の進め方の確認	29
4 施工時のポイント	
⑬ 工事状況等の確認	31
⑭ 変更内容の確認	34
5 竣工・引渡時のポイント	
⑮ 「住宅履歴」に情報を整理	35
⑯ 「住宅履歴」等関係図書の受取	37
⑰ 住まい方のアドバイス	39
⑱ 入居後アフターサービスの確認	40
6 入居後のポイント	
⑲ アフターサービスの活用	41
⑳ 定期点検等関係図書の保管	43

チェックのポイント

家づくりやリフォームの際の依頼先選びから、工事、入居後までの各段階においてチェックしていく情報とポイントをご紹介します。

各ポイントで使用している参考資料も記載していますのでご活用ください。

依頼先 選び

1 依頼先選定時のポイント

- ① 工務店等の情報収集 P6
(参考資料① 情報シート例)
- ② スケジュール案の確認 P12
(参考資料② スケジュールシート)

プラン 作成

2 プラン作成・見積時のポイント

- ③ 打合せ内容の確認 P14
(参考資料③ 打合せシート)
- ④ 住まいへの希望等の確認 P15
(参考資料④ インタビューシート)
- ⑤ 住宅の性能の確認 P16
- ⑥ プランの確認 P19
- ⑦ 設計図書・建築確認申請等の確認 P20
- ⑧ 工事見積書の確認 P21
(参考資料⑤ 工事見積書)
(参考資料⑥ 資金計画書)
- ⑨ アフターサービス内容の確認 P23
- ⑩ 工事請負契約書類等の事前確認 P24



3 工事請負契約時のポイント

- ⑪ 工事請負契約内容の確認 P25
 (参考資料⑦ 設計・施工体制表) 注文 リフォーム
 (参考資料⑧ 建築主用・契約時チェックシート)
- ⑫ 契約後の進め方の確認 P29
注文 リフォーム



4 施工時のポイント

- ⑬ 工事状況等の確認 P31
 (参考資料⑨ 工事記録書) 注文 販売 リフォーム
 (参考資料⑩ 建築主用・施工時チェックシート)
- ⑭ 変更内容の確認 P34
注文 リフォーム



5 竣工・引渡時のポイント

- ⑮ 「住宅履歴」に情報を整理 P35
 (参考資料⑪ 住宅履歴シート) 注文 販売 リフォーム
- ⑯ 「住宅履歴」等関係図書の受取 P37
 (参考資料⑫ 引渡書類チェックシート) 注文 販売 リフォーム
- ⑰ 住まい方のアドバイス P39
注文 販売 リフォーム
- ⑱ 入居後アフターサービスの確認 P40
注文 販売 リフォーム



6 入居後のポイント

- ⑲ アフターサービスの活用 P41
注文 販売 リフォーム
- ⑳ 定期点検等関係図書の保管 P43
注文 販売 リフォーム

1 依頼先選定時のポイント

家づくりやリフォームを始めるに当たり、工事を依頼する工務店等を選ぶときのポイントです。

① 工務店等の情報収集

注文

建売

リフォーム

□ 家づくりの特徴、代表的な住宅の仕様、価格等のチェック

工務店等の依頼先（以下、工務店等）を選ぶ際には、工務店等の概要や建築する住宅の特徴、価格等の情報を収集します。資料請求したり、ホームページを確認して、自分の建てたい住宅のイメージや予算に近い工務店等の話を聞いてみましょう。

初めての相談時には、家づくりの特徴、施工している代表的な住宅の仕様や価格、施工実績やアフターサービス体制等の会社の概要などをチェックします。

会社概要について、情報シートやパンフレット等にまとめている工務店等もあります。参考に情報シート例（参考資料① P8～11）を掲載します。

【確認事項例】（P8～11 参照）

- ・家づくりの特徴、対応地域、主な工法、主な価格帯など
- ・代表的な住宅の特徴、延べ面積、価格など
- ・代表的な住宅の構造、設備、仕上げ、住宅性能評価、保証など
- ・会社の基本情報、施工実績、従業員数、代表者からのメッセージなど

また、施工技術の確認には、建設中の現場や完成した住宅等を、直接見ながら説明を受けることも効果的です。建設中の現場では、完成後には見えにくくなる基礎など、性能確保のための考え方や工夫について確認しましょう。

建売

リフォーム

◇ 新築戸建住宅の建売やリフォームにおいても同じように、会社の概要などを確認しましょう。リフォーム会社選びの際には、住宅リフォーム事業者団体に加入しているかもポイントになります。

【参考】住宅リフォーム事業者団体登録制度

国土交通省では「住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営確保」、「消費者への情報提供」などを目的に、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を登録する制度を実施しています。

各団体のホームページなどで事業者の加入状況等をチェックしてみましょう。



□ 概算表示（坪単価表示）のチェック

広告などに表示されている坪単価（約3.3㎡（“畳”2畳分程度）当たりの金額）は、会社ごとに基準となる面積や費用の範囲が異なる場合があり、誤解が生じたり、その結果トラブルに発展するおそれもあります。

こうした誤解やトラブルを防止するために、坪単価の基準となっている面積及び単価に含まれていない（又は含まれている）工事項目等を確認しましょう。

坪単価の表示例を参考にしてください。

【確認する主な項目】

- 坪単価の算定の基準となっている面積について
- 算定の根拠とした住宅の主な仕様や性能について
- 坪単価に含まれていない（又は含まれている）工事項目等について
- その他注意事項について

坪単価の表示例

坪単価 49.8万円（消費税込み）

（注）・価格は、延べ面積132.24㎡（40坪）、2階建ての場合の本体工事費です。

・屋外工事費（給排水・ガス・電気）、外構工事費、設計料・工事監理費、調査・測量費、諸手続費等は含まれていません。

・価格は、地域、プラン、仕様等により異なります。

詳しくは、〇〇までお問い合わせください。

●一枚目

家づくりの特徴、対応地域、主な工法、主な価格帯など、取り組んでいる家づくりについてチェックします。

会社の連絡先等

(株) ○○工務店

〒 000-0000
東京都○○市○○町 ○○-○○-○○
○○○ハイツ ○階
Tel 0000-00-0000 fax 0000-00-0000
URL http://www.koumuten.com
mail koumuten@koumuten.com

平成 ○ 年 ○ 月作成

作成年月

家づくりの特徴

地域密着の家づくりを
○○工務店がご提案します。

■安全・安心な家づくり

創業以来「地域密着の工務店」をモットーに、
○○○○○○○○……

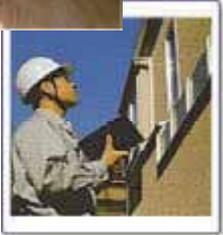
■健康で快適に過ごせる家づくり

健康にも十分配慮し、全棟VOC検査を実施する
○○○○○○○○……

■徹底した品質管理と
万全のアフターフォロー体制

施工では、ISO9001に基づいた品質管理を徹底
○○○○○○○○……









対応地域・主な工法・主な価格帯

対応地域	○○市を中心に多摩地域	(注) 価格の基準となる面積 : 延べ面積132.4㎡(40坪)、2階建て
主な工法	木造軸組工法	価格に含まれない項目 : 屋外工事費(給排水・ガス・電気)、外構工事費、設計料・工事監理費、調査測量費、諸手続費等
主な価格帯(坪単価) (注)	40万円~70万円	価格は、地域、プラン、仕様によって異なります。詳しくは、お問い合わせください。

家づくりのコンセプト、得意な工法、アフターサービス体制など、施工者のアピールポイントを確認します。

対応地域、主な工法、主な価格帯(坪単価で表示)を確認します。坪単価は、ポイント①で示す「概算表示(坪単価表示)のチェック」に則ってチェックします。

●二枚目

会社の代表的な住宅の写真、パース、平面図等や価格を具体例でチェックします。

代表的な住宅について、写真・パース・平面図・解説文等をチェックします。

記載された住宅の延べ面積・本体工事費・坪単価です。坪単価は、ポイント①で示す「概算表示（坪単価表示）のチェック」に則ってチェックします。

平成〇年〇月作成

(株)〇〇工務店 わが社の家

人と自然に優しい「〇〇の家」

■家族とともに成長する家づくり
～丈夫で長持ちする「〇〇の家」～

- ・ライフステージの変化に対応する〇〇〇……
- ・〇〇〇〇〇……
- ・〇〇〇〇〇……



「〇〇の家」事例。実際の住宅とは異なる部分があります。

■自然性のある1階



庭園設計
植栽計画

■自由に使える2階






職人
自然
素材
の手
仕事
を活
かした
例

■健康と環境への配慮

- ・〇〇〇〇……
- ・〇〇〇〇……
- ・〇〇〇〇……

延べ面積・本体工事費・坪単価

延べ面積	129.19㎡(39.08坪)	本体工事費	1,948万円
1階	76.19㎡(23.04坪)	坪単価(注)	49.8万円
2階	53.00㎡(16.03坪)		
3階	- ㎡(- 坪)	防火地域・準防火地域	準防火地域
その他(地下等)	- ㎡(- 坪)		

(注)坪単価に含まれない項目
屋外工事費(給排水、ガス、電気)、外構工事費、設計料・工事監理費、調査測量費、諸手続費等
価格は、地域、プラン、仕様等により異なります。詳しくは、お問合せください。

作成年月

●三枚目

代表的な住宅の構造・設備・断熱・建具・仕上げ、住宅性能表示の等級などの質と性能に関わる事項や、保証やアフターサービスなどの建築後に関わる事項をチェックします。

構造・設備・断熱・建具等の仕様及び仕上げをチェックします。

保証等についてチェックします。

長期優良住宅についてチェックします。

引渡後の定期点検等についてチェックします。

構造躯体		主な設備	
構造	木造軸組工法	電気設備	コンセント LDK4カ所、各室2カ所、トイレ1カ所、防水1カ所 情報コンセント 各室1カ所 インターフォン 1カ所(カラーTVドアホン) 火災報知器 住宅用火災警報機(連動型)
基礎	ベタ基礎、巾120ミリ、立ち上がり400ミリ	ガス給排水工事	ガス栓 キッチン、リビング1カ所 給排水 洗面1カ所、浴室、キッチン、下水道1カ所 給湯 浴室1カ所、キッチン1カ所、洗面1カ所
土台	ヒノキ:120×120	換気設備	換気扇 浴室、キッチン:1箇所 24時間換気対応
柱	通し:スギ150×150、管:スギ120×120	住宅設備	システムキッチン 2550L ステンレス製カウンタートップ ユニットバス 1616 洗面化粧台 W=750、W=900 便器 洗浄機能便座付2箇所
梁	スギ120×240	断熱工事	建具工事
耐力壁	構造用合板厚 12mm	外壁	押出法ポリスチレンフォーム厚55
床下換気	ネコ土台	小屋裏	押出法ポリスチレンフォーム厚55
防蟻・防蟻	天然ヒバ油2回塗り	床下	押出法ポリスチレンフォーム厚55
(自由記入欄) 「〇〇の家」は、接合部に補強金物に頼らず、伝統的な仕口・継ぎ手により、粘り強い木の特性を活かした本格的な「木組みの家」です。		外部建具	
		玄関	玄関 断熱アルミドア
		一般部	アルミサッシ
		内部建具	各室 木製フラッシュ戸 和室 障子戸、襖戸
		その他	
主な居室の内部仕上げ			
室名	床	巾木	壁
玄関	モルタル洗い出し		PBア12.5の上珪藻土塗ア2.5
玄関ホール・廊下	床板唐松厚30	杉55×25	PBア12.5の上珪藻土塗ア2.5
居間・食堂	床板唐松厚30	杉55×25	PBア12.5の上珪藻土塗ア2.5 一部木製インフィル壁唐松厚30
和室	タタミ厚55	唐松 55×35	PBア12.5の上珪藻土塗ア2.5
台所	床板唐松厚30	杉55×25	PBア12.5の上珪藻土塗ア2.5 一部PBア12.5キッチンパネル張り
階段	踏板唐松厚40		羽目板杉厚12.5張り、一部木製インフィル壁唐松厚30
天井			野地板唐松厚30現し
廻り縁			
備考			下駄箱
外部仕上げ			
外壁	ガルバリウム鋼板断熱サイディング	雨樋	住宅用硬質塩ビ雨樋
屋根	主屋:和型機瓦葺き 下屋:ガルバリウム鋼板	玄関ポーチ	
軒裏	野地板唐松厚30現し、面戸板杉厚60	その他	土間コンクリート下地、モルタル洗い出し
保証について		住宅性能表示の主な項目 (設計住宅性能評価)	
地盤保証	〇〇保証	表示項目	表示内容
完成保証	△△住宅保証	構造の安定	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 等級 1 2 3
			耐震等級(構造躯体の損傷防止) 1 2 3
			耐風等級(構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止) 1 2 3
		火災時の安全	感知警報装置設置等級(自防火災時) 1 2 3 4
			耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部)) 1 2 3 4
			耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外)) 1 2 3 4
		劣化の軽減	劣化対策等級(構造躯体等) 1 2 3
		維持管理への配慮	維持管理対策等級(専用配管) 1 2 3
		温熱環境	断熱等性能等級 1 2 3 4 無
			一次エネルギー消費量等級 1 4 5 無
		空気環境	ホルムアルデヒド発散等級 内装 1 2 3 4 無
			天井裏等 1 2 3 4 無
		高齢者等への配慮	高齢者等配慮対策等級(専用部分) 1 2 3 4 5
		■住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準を用いて評価し、その結果を表示する制度です。数字が大きいくほど性能が高いことを示しています。 本シート上の性能一覧は代表的な家についての評価です。間取り・仕様によって異なる場合があります。また、お客様の要望により等級等を変更することができます。	
長期優良住宅について		その他省エネなど住宅の性能について	
認定の有無	有	(自由記入欄)	
維持保全期間	30年	BELS評価書(☆3)取得	
アフターサービスについて			
無料定期点検実施期間	2年		
無料定期点検実施頻度	6ヶ月、1年、2年		
有料定期点検	5年目:1万円 10年目:2万円		
(自由記入欄) 安全で快適に住むための注意やルールについての相談を随時承っています。			

平成 ○年 ○月作成

作成年月

「住宅性能評価」等の取得ランクをチェックします。

その他省エネなど住宅の性能についてチェックします。

●四枚目

施工実績、従業員数、主な協力会社など、会社の基本的な情報をチェックします。

また、代表者、従業員・施工者等を紹介し、メッセージ等によって、づくり手の顔が見えます。

作成年月

平成〇年〇月作成

会社概要 (株)〇〇工務店

代表者からのメッセージ

■「地域密着の工務店」を目指して

わたしたちは、創業以来、地元を中心に〇〇〇〇……

家づくりでは、維持管理まで含めて工務店等と長い付き合いになります
代表者の家づくりの考え方をきちんと確認しましょう。

基本情報

会社名(商号)	(株)〇〇工務店
住所	〒000-0000 東京都〇〇市〇〇町 〇〇-〇〇-〇〇 〇〇〇ハイツ 〇階
TEL	0000-00-0000
FAX	0000-00-0000
E-mail	koumuten@koumuten.com
URL	http://www.koumuten.com
定休日	毎週水曜日、盆、年末年始
業務内容	建築工事の企画・設計・監理および施工
主な対応地域	〇〇市を中心に多摩地域
建設業登録	(一般-13)第〇〇〇〇〇号
建築士事務所登録	一級建築士事務所登録 東京都知事免許(6)〇〇〇〇〇号
ISO認証登録	ISO9001
所属団体等	〇〇〇の会
創立年月	昭和〇〇年〇月
資本金	〇〇〇〇万円
法人登録	昭和〇〇年〇月

代表者経歴

	代表者氏名	東京 太郎
	生年月日	昭和30年 〇月 〇日
	略歴	昭和48年 △△建設㈱入社 昭和54年 ㈱〇〇工務店入社 平成元年 ㈱〇〇工務店代表取締役
	資格	二級建築士、宅地建物取引士

年間施工実績(元請)

新築(戸建住宅)				
構造別	木造	鉄骨	RC	プレハブ
	6戸	1戸	1戸	2戸
年間受注可能戸数	10戸			
リフォーム(戸建住宅)				
構造別	木造	鉄骨	RC	
	6戸	1戸	1戸	
年間受注可能戸数	30戸			
戸建住宅以外 事務所増改築1棟、マンションリフォーム多数				
(自由記入欄) 当社では、新築住宅は、全てに目が行き届く範囲の年間10戸までとさせていただきます。				

従業員・有資格者・大工

従業員数	10人
有資格者数	一級建築士 3人 二級建築士 2人 一級建築施工管理技士 3人 宅地建物取引士 2人
大工数	12人

主な協力会社

設計	〇〇設計事務所
構造設計	〇〇構造設計事務所
木工事	〇〇建設
プレカット	〇〇プレカット工場

連絡先・事業概要などの会社の基本情報をチェックします。

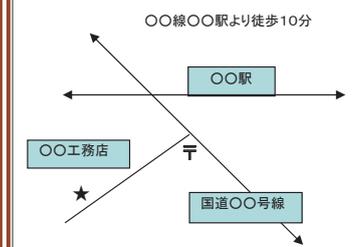
新築(戸建住宅)・リフォーム(戸建住宅)等施工実績をチェックします。

従業員・施工者などこれからの家づくりに関わる人々たちをチェックします。

従業員・施工者等紹介

	■ 現場管理部 〇〇 〇〇 〇〇〇〇……
	■ 大工 〇〇 〇〇 〇〇〇〇……

会社案内図



② スケジュール案の確認

注文

リフォーム

□ 入居までのスケジュール案

家づくりの全体的なスケジュール（相談から入居まで）を確認しましょう。

工務店等から示されるスケジュールシートなどを利用して、建築主自身が行う内容と時期などを把握します（参考資料②）。

スケジュール案が変更になる場合は、その都度、建築主と工務店等の双方で確認してください。

□ 工事請負契約以前に費用が発生する内容

工事請負契約前に申込金を設定している場合や地盤調査の経費など、契約前に費用が発生する項目及び金額（見込み）を確認しましょう。

□ 依頼先の決定時期

複数の工務店等を比較検討しながら決定していこうとする場合は、どの時点まで相談に応じてもらえるのか確認しましょう。

リフォーム

◇ リフォームにおいても、工事完了までのスケジュール等の情報を確認しましょう。

参考資料② スケジュールシート

スケジュールシートは、相談から入居までの家づくりの工程と内容を時系列で表したものです。

【主な記載内容】

- ・相談から入居までの各工程
- ・工程ごとの予定年月日、確認事項
- ・依頼先の決定が必要な時点
- ・契約前に発生する経費と時点
- ・契約後の支払条件

※ このスケジュールシートは、参考例です。

HP

《記載例》		平成 年 月 日	
スケジュールシート			
様 邸		会社名 _____	
		担当者 _____	
		電 話 _____	
工 程	予定年月日	内 容	
ご相談	[/ /]	・会社案内等 ・施工事例紹介、建設現場見学等	
↓			
仮坪、敷地調査実施	[/ /]	・ご要望、ご予算等の確認 ・敷地の状況等の確認	
↓			
プラン提案	[/ /]	・平面、外観プラン等の提案 ・概算見積りの提示、資金計画ご相談 ・この時点までに、当社で進めていいか ご判断ください。	
↓			
地盤調査	[/ /]	・地盤調査の実施 ・地盤調査については、実費(〇〇円)を 申しあげます。	
↓			
設計図書の作成	[/ /]	・設計契約締結(設計料をお支払い願います。) ・設計図面・仕様説明	
↓			
建築確認申請	[/ /]	・建築確認申請 ・詳細見積書説明	
↓			
ご契約	[/ /]	・工事請負契約書の締結 ・請負金額の〇%をお支払い願います。 ・着工打合せ、工事スケジュールの確認	
↓			
工事着工	[/ /]	・地縄張り ・上棟時に請負金額の〇%をお支払い願います。	
↓			
工事竣工	[/ /]	・社内検査、竣工立会検査	
↓			
お引渡し	[/ /]	・住まい方説明、鍵引渡し、住まいの履歴書・ 関係図書引渡し、保証書発行 ・請負金額の残金の精算をお願いします。 ※火災保険に加入下さい	
↓			
ご入居・アフターサービス	[/ /]	・定期点検の実施	

参照： ポイント⑫ 「契約後の進め方の確認」 (P29)

2 プラン作成・見積時のポイント

依頼先を選んだら、プラン等の検討が始まります。プラン作成や見積段階でのポイントを確認していきます。

③ 打合せ内容の確認

注文

リフォーム

□ 打合せ内容や決定事項の記録

打合せ内容に対する理解が建築主と工務店等で相違している場合は、誤解が生じトラブルの原因にもなりかねません。

打合せ内容や決定事項は必ず文書で記録を残し、お互いが経緯を確認できるようにしましょう。

打合せの記録文書は、出席者と関係者がそれぞれ保管するようにしてください。記録文書以外に、図面・見積りなどの資料がある場合も同様です。

打合せシート（参考資料③）を参考にしてください。

参考資料③ 打合せシート

打合せシートは、打合せの日時と出席者、打合せ内容などを記録するものです。

工務店等に作成してもらい、建築主等、打合せ内容に関係する人が、お互いに内容を確認の上、それぞれ保管しましょう。

打合せシート			
会社名			
工事名称			
打合せ日時	年 月 日 時～ 時	打合せ場所	
出席者	(記録者:)		
資料の有無	有 ・ 無		
	資料有の場合		
【打合せ内容】			
			建築主確認 <input type="checkbox"/>

HP

④ 住まいへの希望等の確認

注文

リフォーム

□ 住まいへの希望や家族のライフスタイル等をチェック

プラン作成に当たっては、住まいへの希望や家族全員のライフスタイルを整理し、工務店等に伝えることが重要です。

話し合いだけで様々な意見を十分に汲み取ることは困難ですので、確認すべき内容をまとめたインタビューシート（参考資料④）を工務店等に作成してもらい、ポイントを確認しましょう。

参考資料④ インタビューシート

インタビューシートは、家族構成、生活スタイル、新しい住まいに対する希望などのポイントをまとめるものです。

【主な確認項目】

- ・家族構成と各自の生活スタイルについて
- ・現在の家について
- ・新しい住まいに対する希望についてなど

HP

1. ご家族について（差し支えの無い範囲でお答えください。）

① 家族構成

氏名	性別	生年月日	職業等	同居・別居 (将来)	その他※

※ 「その他」について
 ・学生の方の場合、学歴の有無などを記入して下さい。
 ・お体の具合や健康状態・アレルギー等注記すべきことがあれば記入して下さい。

② ペットについて

飼っている（ネコ・イヌ・その他（ ）） ・ 飼っていない（ ）
 ペットの居住環境（ ）

③ 生活スタイルについて

□ 現在のご家族全体の生活について伺います

ご家族の暮らし様子は	早 目	後 目
食事はご家族で一緒ですか (一緒に夕食をとる方を記入して下さい)	朝食	
	昼食	
	夕食	
食事の過ごし方は ※しびきを見る (※キッチン水廻りは)	音楽を聴く	新聞を読む
		その他 ()
来客は	多い	少ない
どのようなお客様が多いですか	友人	親戚
	仕事関係	近所の人
	その他 ()	
接客の場所は	民間	店舗
		その他 ()
宿泊客について	宿泊客は 年に () 回程度	
	宿泊する部屋は ()	

⑤ 住宅の性能の確認

注文

建売

リフォーム

□ 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度を利用することにより、住宅の性能を客観的に確認することができます。

住宅性能表示制度を利用する場合には、一定の手数料を建築主が負担することが必要です。利用するかしないかは建築主の判断によりますが、良質な住宅取得のためにも是非活用しましょう。

建売

リフォーム

◇ 建売住宅においても、本制度を利用していることがありますので、購入時に確認してみましょう。

また、リフォーム時に「既存住宅の性能表示制度」を利用し、住まいの傷み具合を検査してもらえば、劣化状況に応じた適切なリフォームが可能になります。

【住宅性能表示制度の概要】

平成 12 年 4 月 1 日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度です。

- 住宅の性能を国土交通大臣に登録された第三者機関（「登録住宅性能評価機関」）が客観的な基準（「日本住宅性能表示基準」、「評価方法基準」）に基づいて評価し、その結果は、住宅性能評価書として交付されます。
- 任意の制度であり、希望する者は誰でも性能評価の申請をすることができます。
- 性能評価書には、設計段階の評価をまとめた「設計住宅性能評価」と、施工・完成段階の現場検査を経た「建設住宅性能評価」の 2 種類があります。
- 表示される内容は、構造の安定に関することなど、10 の分野に分類され、等級や数値などによって表示されます。
- また、平成 14 年には「既存住宅」についても制度の対象に追加されています。既存住宅でも評価可能な 9 分野において性能が評価されます。

【省エネルギー性能に優れた住宅の推奨】

持続可能な社会の実現に向けて、住宅においても省エネルギー対策の強化が求められています。省エネルギー性能の高い住宅にすることで、環境負荷の低減やエネルギー使用量の削減による省コストだけでなく、居住環境の快適性など様々な効果が期待できます。なお、省エネルギー住宅に関して、以下のような制度等があります。

□ 第三者により住宅の性能を評価する仕組みの例

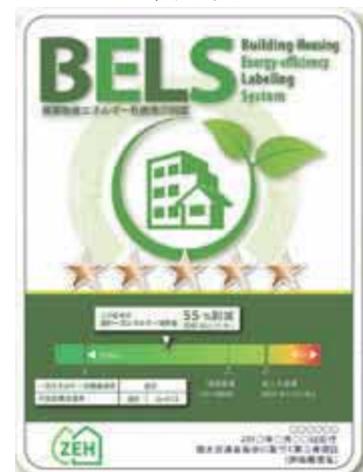
・BELS（ベルス：建築物省エネルギー性能表示制度）

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）に基づき、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度です。省エネルギー性能のレベルが5段階による星の数でわかりやすく表示されます。

・CASBEE（キャスビー：建築環境総合性能評価システム）

建築物の環境性能を評価し格付けする手法です。省エネルギーや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面のほか、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能向上の側面なども含め、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

表示例



□ 優れた省エネルギー住宅の例

・ZEH（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、太陽光発電などの再生可能エネルギーを導入することにより、1年間で消費するエネルギーを実質的にゼロ以下にする住宅のことをいいます。

国では関係省庁（経済産業省・国土交通省・環境省）が連携して、2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建て住宅の半数以上をZEHにすることを目指しています。

□ 長期優良住宅認定制度

長期優良住宅は長期にわたり良好な状態で使用するための性能を有した住宅です。住宅を長く維持していくため、維持保全計画どおりのメンテナンスの実施、建築時や点検時等の記録の保存が義務付けられているので、建築主は長期間、安心・快適な住まいに暮らすことができます。

長期優良住宅にするかどうかは、建築主の判断によりますので、是非検討してみてください。

建売

リフォーム

- ◇ 建売住宅においても、長期優良住宅の認定を受けている物件があります。また、既存住宅を増改築、リフォームした場合においても、この制度を利用できる場合がありますので活用を検討しましょう。

【長期優良住宅の概要】

平成21年6月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」によって定められた住宅です。認定された場合、税の優遇措置等が受けられます。

【認定のための各種要件（概要）】

- ・ 構造躯体等の劣化対策
- ・ 耐震性
- ・ 維持管理・更新の容易性
- ・ バリアフリー性
- ・ 省エネルギー性
- ・ 住戸面積
※戸建て住宅は原則として75㎡以上
- ・ 維持保全計画 等



⑥ プランの確認

注文

リフォーム

□ 平面プラン、仕様などのチェック

要望や打合せ内容がどのように反映されたか、図面、仕様・性能などを示す資料等によって確認する必要があります。

間取りやデザインだけでなく、敷地・地盤の状況、住宅の基本的な性能等についても確認しましょう。住宅性能表示制度などを利用した場合には、客観的な基準に裏付けされた性能の確認ができます。

工務店等から、下記の項目について説明を受けて確認してみてください。

【確認する主な項目】

- 法令に基づく制限について
 - ・ 用途地域、防火地域
 - ・ 高さ制限（絶対高さ、斜線制限）、日影規制
 - ・ 法定建ぺい率、法定容積率
- 設計上の工夫について
 - ・ 要望や打合せ等のプランへの反映内容
 - ・ 家族構成・ライフスタイル・敷地の特性等に対する設計上の工夫
- 安全や安心について
 - ・ 敷地・地盤の状況
 - ・ 耐震性能・耐火性能
 - ・ 犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等、防犯性能
 - ・ 内装及び天井裏等に使用される建材などシックハウス対策
 - ・ バリアフリー、ユニバーサルデザインなど移動時の安全性・介助の容易性
- 環境への配慮について
 - ・ 省エネルギー化
- 住宅の長寿命化等について
 - ・ 住宅の長寿命化・耐久性などへの配慮や、そのための維持管理方法等
- 景観・まちなみへの配慮について
 - ・ 地区計画等に定められた景観上の配慮

⑦ 設計図書・建築確認申請等の確認

注文

リフォーム

□ 設計図書の確認

簡単な平面図等のみでの工事請負契約はトラブルの原因となるおそれがあります。詳細な設計図書について説明を受け、確認した上で工事請負契約に進みましょう。

リフォーム

◇ リフォームにおいても、詳細な設計図書を確認しましょう。

□ 建築確認申請等の確認

建築確認申請の手続及び申請書類と図面を確認し、申請内容について了承する必要があります。なお、建築確認を受けた計画の変更を行うには、計画変更の手続や手数料が必要となる場合があります。

また、工事が完了した段階で、建築基準法に適合していることを確認するため、完了検査を受ける必要があります。

建築確認申請の手続を行う時期については、スケジュールの説明の際に確認しておきましょう。

参照： ポイント② 「スケジュール案の確認」 (P12)



⑧ 工事見積書の確認

注文

リフォーム

□ 工事見積書に含まれている内容の確認

見積金額に含まれている内容を明確にし、建築主と工務店等の双方で確認し合うことが重要です。

工事見積書の日付、有効期限も確認の上、見積条件、工事費の支払時期や金額などの支払条件についてもチェックしましょう。

□ 積算根拠の確認

工事見積書で示す金額が設計図書等の内容に対して適正な価格であることについて十分に説明を受けて確認しましょう。単価や数量などの具体的な積算根拠もチェックしましょう。

また、標準的な仕様の住宅の建設実績による坪単価とオプションで表示される見積りの場合も、その根拠等を確認しておくことが重要です。

工事見積書（参考資料⑤）を参考にしてください。

リフォーム

- ◇ リフォームにおいても、工事見積書を確認し、具体的な積算根拠等についても説明を受けましょう。

参考資料⑤ 工事見積書

HP

内訳明細書												
科目・細目	摘要	規格	数量	単位	単価	金額	明細(備考)	数量	単位	単価	価格	
1 仮設工事												
(1) 地縄張り				式			① 地縄張り手間		人			
(2) 水盛造方				式			① 造方手間		人			
(3) 仮設トイレ	レンタル			台/月								
(4) 仮設電力	施設費			式			① 仮設電力引込工事(材工)		式			
(5) 仮設用水	施設費			式			① 仮設用水引込工事(材工)		式			
(6) 道路養生				式			① 養生資材損料		式			
							② 作業人工		延人数			
(7) 清掃片付け				式			① 作業人工		延人数			
(8) 外部足場掛け払い	レンタル			㎡								
(9) 外部養生シート				式								
(10) 安全ネット				式			① ネット損料(消耗品共)		枚			
							② 張り手間		延人数			
(11) 内部足場掛け払い	吹き抜け等			㎡								
(12) 仮設用材運搬費				式			① 脚立、足場板など(搬出入)		回			

□ 工事費以外に、入居までにかかる費用の確認

入居までにかかる費用には、工事見積書に含まれている工事費以外にも諸手数料、住宅ローン借入費用等、様々な費用があります。

家づくりの途中で予算を超えることがないように、入居までにかかる費用の全体を確認するようにしましょう。

資金計画書（参考資料⑥）を参考にしてください。

参考資料⑥ 資金計画書

資金計画書には、建築にかかわる工事費のほか諸手数料、住宅ローン借入費用、税金、その他費用等の全体の費用が示されます。

また、資金調達方法（自己資金・住宅ローンなど）も確認しましょう。

HP

資金計画書		平成 年 月 日		
様 別		会社名		
		担当者		
		電 話		
【所要資金】				
1	本体工事費	1 計	円	
2	付帯工事費・別途工事費			
	・屋外給排水・ガス・電気工事費		円	
	・外構工事費		円	
	・追加工事費		円	
			円	
			円	
		2 計	円	
3	諸費用			
	・設計費・監理費		円	
	・確認申請、検査申請手数料		円	
	・調査・測量		円	
	・諸手続き費用等		円	
			円	
		3 計	円	
4	住宅ローン借入費用			
	(1) ○○借入			
	① 申込手数料		円	
	② 保証料		円	
	③ 火災保険料		円	
	④ 団体信用生命保険料		円	
		(1)小 計	円	
	(2) ○○借入			
	① ローン申込手数料		円	
	② 保証料		円	
	③ 火災保険料		円	
	④ 団体信用生命保険料		円	
		(2)小 計	円	
		4 計	円	
5	税金・その他費用			
	・税金類		円	
	・印紙代		円	
	・登記手数料		円	
	・つなぎ融資利息		円	
	・水道分指金		円	
	・引越し費用		円	
			円	
		5 計	円	
		合 計	円	
【資金・返済計画表】				
		毎月返済額	ボーナス時返済額	資金内訳
1	自己資金	円	円	万円
2	(% 年返済)	円	円	万円
3	(% 年返済)	円	円	万円
4	(% 年返済)	円	円	万円
5	(% 年返済)	円	円	万円
	合 計	円	円	万円

⑨ アフターサービス内容の確認

注文

建売

リフォーム

- アフターサービスの内容・費用・連絡方法の確認
- 瑕疵担保責任、保証制度の利用についての確認

入居後の保証や無償点検などのアフターサービスの内容を確認しましょう。

また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で義務付けられている新築住宅における瑕疵担保責任についても説明を受けてください。

住宅建設中の不測の事態に備えた完成保証制度の利用についても確認してみてください。

建売

リフォーム

- ◇ 建売住宅についても、新築住宅における瑕疵担保責任は義務付けられていますので、説明を受けるようにしましょう。
リフォームにおいては、リフォーム瑕疵保険が利用できます。その他、アフターサービス等の活用について確認しておきましょう。

参照： ポイント⑱ 「入居後アフターサービスの確認」 (P40)
 ポイント⑲ 「アフターサービスの活用」 (P41)

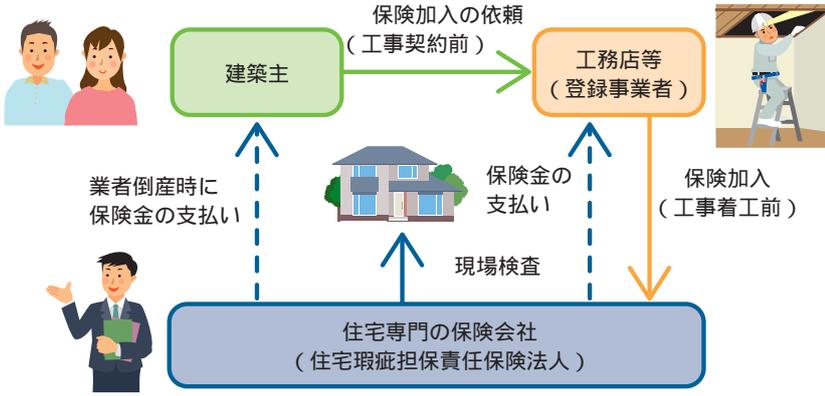
【新築住宅における瑕疵担保責任について】

「新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例」

平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で定められた新築住宅の取得における瑕疵担保責任の特例です。

- ・新築住宅の取得契約（請負・売買）において、基本構造部分（柱、梁など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分）に関して、完成引渡後から10年間の瑕疵担保責任（修補請求権等）が義務付けられています。
- ・新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるように、保証金の供託又は保険への加入が義務付けられています。
- ・新築住宅の取得契約（請負・売買）において、基本構造部分以外も含めた瑕疵担保責任が、特約を結べば20年までの範囲で延長することが可能です。

【参考】その他の制度の概要

住宅完成保証制度(任意)	<p>工務店等が倒産等により住宅工事を継続できなくなった場合に、建築主の負担を最小限に抑えて住宅完成をサポートする制度 〔追加が必要となる工事費用の保証、前払金の損害保証、希望により代替履行业者をあつせん〕</p>
リフォーム瑕疵保険(任意)	<p>リフォーム工事の施工状況に対する検査と、万一工事内容に瑕疵があった場合の保証がセットになった保険（工務店等が加入）</p> 

※詳しい内容は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会等のホームページをご参照ください。

⑩ 工事請負契約書類等の事前確認

注文

リフォーム

□ 契約書類についての事前確認

契約書類を契約当日に一度に説明されても、全てを理解するのは困難です。納得して契約を交わすために、事前に契約書類の内容を確認しましょう。

参照： ポイント⑪ 「工事請負契約内容の確認」 (P25)

リフォーム

- ◇ リフォームにおいても、事前に契約書類を確認しましょう。



3 工事請負契約時のポイント

この契約内容で工事がスタートします。これまでの打合せ内容がきちんと反映されているか確認して契約を締結しましょう。

⑪ 工事請負契約内容の確認

注文

リフォーム

□ 工事内容を明確にしてから契約を締結

工事内容を明確にして、建築主と工務店等の双方が納得した上で、着工に先立ち契約を締結してください。

必要な図面や書類の内容が不備のまま契約を締結すると、追加工事や仕様変更などを行った場合のトラブルの要因になるおそれがあります。

また、契約時には工事に携わる事業者を確認しておくことも重要です。

工事に携わる事業者を一覧にした設計・施工体制表（参考資料⑦）を参考にしてください。

【契約時に必要な書類(例)】

工事請負契約書	○工事名、工事場所、建物の構造及び規模、着工時期、完成時期、検査時期、引渡時期、請負金額、請負金額の支払方法、履行延滞違約金等
工事請負契約約款	○工期の変更や請負金額の変更、損害の負担やその算出方法 ○天災その他不可抗力による工期の変更、損害の負担とその算出方法 ○瑕疵担保責任（基本構造部分及びその他の部分の保証期間） ○紛争の解決方法 等
工事代金内訳書	○内訳書と内訳明細書
設計図書	○配置図・平面図・立面図・断面図・矩計図・仕上表・基礎伏図・各階床伏図・小屋伏図・展開図・建具表・設備図（電気、給排水）・外構図・仕様書 等
工事工程表	○工事の工程表

設計・施工体制表	○工事に携わる事業者一覧
----------	--------------

リフォーム

- ◇ リフォームにおいても、着工前に、工事契約の内容を明確にした上で、契約を締結することが重要です。

参考資料⑦ 設計・施工体制表

設計・施工体制表は、工事に携わる事業者を一覧で確認できるものです。

契約時には、各工事種目別に事業者名を記載してもらいます。

建物引渡時には、他の書類と併せて、最終版を保管しましょう。

HP

		平成 年 月 日
設計・施工体制表		
様 邸		会社名 担当者 電 話
工事施工者	会 社 名	
	代 表 者 名	
	住 所	
	電 話 番 号	
	現 場 代 理 人	
	資 格	
代表となる設計者 (内容)	会 社 名	
	担 当 者 名	
その他の設計者 (内容)	会 社 名	
	担 当 者 名	
工事監理者	会 社 名	
	担 当 者 名	
〈下請負人〉		
工事内容	会 社 名	
	担 当 者 名	
工事内容	会 社 名	
	担 当 者 名	
工事内容	会 社 名	
	担 当 者 名	
工事内容	会 社 名	
	担 当 者 名	
工事内容	会 社 名	
	担 当 者 名	
工事内容	会 社 名	
	担 当 者 名	

□ 請負金額に含まれている内容の確認

契約の根拠となる設計図書や工事代金内訳書等の説明を受けて、請負金額に含まれている内容を確認する必要があります。

チェックシートなどを用いて契約内容を確認しましょう。

建築主用の契約時チェックシート（参考資料⑧）を参考にしてください。

リフォーム

- ◇ リフォームにおいても、請負金額に含まれている内容について確認しましょう。

参考資料⑧ 建築主用・契約時チェックシート

契約時チェックシートは、必要書類の有無や契約書の主な内容について、建築主自身で確認するためのシートです。

HP

契約時チェックシート			平成 年 月 日
お名前		様	
		会社名	
		担当者	
		電話	
■契約時に以下の書類が揃っているか、確認してください。			
	項	目	確認
工事請負契約関係書類	工事請負契約書		
	工事請負契約約款		
添付書類等	設計図書	配置図	
		平面図	
		立面図	
		断面図	
		配管図	
		配線図	
		仕上表	
		基礎伏図	
		各階床伏図	
		小層伏図	
		要綱図	
		種別表	
		設備図（電気、給排水）	
		外構図	
仕様書			
その他特別に依頼する工事内容の詳細図			
工事代金内訳書			
工事工程表			
設計・施工体制表			
■工事請負契約書について、説明を受けた内容と合っているか、以下の項目を確認してください。			
	項	目	確認
1	工事内容		
2	請負代金（資金計画の確認）		
3	支払い方法、期日		
4	着工日、完成日（入居予定の確認）		
5	設計変更、追加工事等があった場合の取り決め		
6	工事の遅延や支払いの遅延の場合の取り決め		
7	完成保証の加入状況		
8	瑕疵担保責任		
9	アフターサービス		
平成 年 月 日			建築主確認
上記の内容を確認しました。			<input type="checkbox"/>

□ 請負金額以外に、入居までにかかる費用の確認

予算を超えることがないように請負金額以外に、入居までにかかる費用について、項目や金額を把握する必要があります。資金計画書などにより、全体にかかる費用の説明を受け、確認しましょう。

参照： ポイント⑧ 「工事見積書の確認」 (P21)

□ アフターサービスの内容・費用、^{かし}瑕疵担保責任についての確認

引渡後のアフターサービスは、契約内容の一つになります。

契約締結時には、定期点検の実施時期・内容・費用・連絡方法、各保証内容等のアフターサービス内容について確認してください。

また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に定める、新築住宅における瑕疵担保責任について説明を受けてください。

リフォーム

- ◇ リフォームにおいても、事前にアフターサービスの内容について確認しましょう。

参照： ポイント⑱ 「入居後アフターサービスの確認」 (P40)

ポイント⑲ 「アフターサービスの活用」 (P41)

⑫ 契約後の進め方の確認

注文

リフォーム

□ 契約内容の変更方法の確認

契約時には、工事請負契約約款に定められた工期中に生じうる工事内容や工期、請負金額等の変更方法について確認してください。

変更の決定までの経緯は、打合せシート（参考資料③ P14 参照）などの書面で残し、後になっても建築主と工務店等の双方が確認できるようにしておく必要があります。

【契約約款（例）】

（工事の変更）

第二十条 発注者は、必要によって工事を追加し、若しくは変更し、又は工事を一時中止することができる。

2 前項の場合において、請負代金額又は工期を変更する必要があるときは、発注者と受注者とが協議して定める。

（工期の変更）

第二十一条 不可抗力による時又は正当な理由があるときは、受注者は、速やかにその事由を示して、発注者に工期の延長を求めることができる。この場合において、工期の延長日数は、発注者、受注者及び監理者が協議して定める。

（請負代金の変更）

第二十二条 発注者又は受注者は、次の各号のいずれかに該当するときは、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。

一 工事の追加又は変更があったとき。

二 工期の変更があったとき。

三 契約期間内に予期することのできない法令の制定若しくは改廃又は経済事情の激変等によって、請負代金額が明らかに適当でないとき。

四 中止した工事又は災害を受けた工事を続行する場合において、請負代金額が明らかに適当でないとき。

2 請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については監理者の確認を受けた請負代金内訳書の単価により、増加部分については時価による。

出典：国土交通省「民間工事標準請負契約約款（乙）」（平成29年7月改正）

□ 契約内容に則った、入居までのスケジュールの確認

工事請負契約時には、契約書に示された工事工程表に基づき入居までのスケジュールについて確認しましょう。

また、引渡後、すぐに必要となる手続（火災保険の加入、登記手続など）についても確認してください。

□ 施工時の工事状況記録等の確認

- ・ 工事の記録についての確認
- ・ 現場確認が必要な時期と内容の確認

工事請負契約の際には、工事状況の記録方法を確認してください。

施工時には、工事の経過や施工状況を記録した工事記録書を適宜確認してください。

また、着工から竣工までの間の工事の重要なポイントでは、立会いを行い確認することが重要です。確認する時期及び内容について、工程表などにより契約時に確認しましょう。

施工時における確認事項は、「4 施工時のポイント」に記載していますので、参照してください。

リフォーム

- ◇ リフォームにおいても、工事記録書等を確認しましょう。

参照： ポイント⑬ 「工事状況等の確認」 (P31)
 ポイント⑭ 「変更内容の確認」 (P34)



4 施工時のポイント

家づくりやリフォームが契約どおりに施工されているか、建築主もチェックしていきましょう。

⑬ 工事状況等の確認

注文

建売

リフォーム

□ 工事状況記録（工事記録書）の確認

施工時には、工事の経過や施工状況を記録した工事記録書を、適宜確認しましょう。

工事記録書は、竣工時にもまとめて説明を受け、建築主と工務店等の双方で保管してください。万一の不具合等が発生した場合の工事履歴になります。

工事記録書（参考資料⑨）を参考にしてください。

【工事記録書の内容例】

工事工程表	実際の工事ごとの工事内容、期間を表したスケジュール表																				
工事経過記録	工事の経過や契約時の図面からの変更内容を記録																				
工事記録シート	<p>完成すると見えなくなる部分を中心に、各工事のポイントとなる部分、全体の施工状況を重点的に記録 (記録の例)</p> <table border="0"> <tr> <td>0. 着工前</td> <td>10. 小屋組</td> </tr> <tr> <td>1. 土工事（根切り・地業）</td> <td>11. 床組</td> </tr> <tr> <td>2. 基礎（鉄筋）</td> <td>12. 接合部</td> </tr> <tr> <td>3. 基礎（コンクリート）</td> <td>13. 屋根（下地）</td> </tr> <tr> <td>4. 土台</td> <td>14. 外壁（下地）</td> </tr> <tr> <td>5. 軸組の全景</td> <td>15. 断熱材</td> </tr> <tr> <td>6. 柱</td> <td>16. 電気設備</td> </tr> <tr> <td>7. 横架材（梁、桁など）</td> <td>17. 給排水設備</td> </tr> <tr> <td>8. 筋かい等の耐力壁（全体）</td> <td>18. ガス</td> </tr> <tr> <td>9. 筋かい等の耐力壁（部分）</td> <td>19. 外構</td> </tr> </table>	0. 着工前	10. 小屋組	1. 土工事（根切り・地業）	11. 床組	2. 基礎（鉄筋）	12. 接合部	3. 基礎（コンクリート）	13. 屋根（下地）	4. 土台	14. 外壁（下地）	5. 軸組の全景	15. 断熱材	6. 柱	16. 電気設備	7. 横架材（梁、桁など）	17. 給排水設備	8. 筋かい等の耐力壁（全体）	18. ガス	9. 筋かい等の耐力壁（部分）	19. 外構
0. 着工前	10. 小屋組																				
1. 土工事（根切り・地業）	11. 床組																				
2. 基礎（鉄筋）	12. 接合部																				
3. 基礎（コンクリート）	13. 屋根（下地）																				
4. 土台	14. 外壁（下地）																				
5. 軸組の全景	15. 断熱材																				
6. 柱	16. 電気設備																				
7. 横架材（梁、桁など）	17. 給排水設備																				
8. 筋かい等の耐力壁（全体）	18. ガス																				
9. 筋かい等の耐力壁（部分）	19. 外構																				

建売

リフォーム

◇ 建売住宅、リフォームにおいても、工事記録書の提供を求め、確認しましょう。

□ 工事進捗状況等の定期的な報告

工事の進捗状況について定期的に報告を受けましょう。

着工前に双方で時期を定めて、定期的に報告を受けるようにし、その際は工事記録書の工事記録シートの写真等を活用することも効果的です。

□ 建築主による現場確認

建物位置など基本的な事項や基礎・躯体などの竣工後に見えにくくなる部分の工事など、重要なポイントは現場で確認しましょう。

図面どおりに工事を行っていること、工事の進捗状況や今後の予定についても確認することが重要です。チェックシートなどを活用すると理解しやすく、双方で記録を残すことができます。

また、竣工検査は、引渡前の最終チェックとなりますので、立会いを行い確認してください。

建築主用・施工時チェックシート（参考資料⑩）を参考にしてください。

【建築主が確認する主な内容】

①地縄張り、地鎮祭	・ 敷地に対する建物の位置など
②上棟式	・ 土台・柱・梁など構造材の寸法や材種、位置など
③屋根葺工事完了	・ 耐震など構造概要・屋根の防水性能・防腐処理状況など
④木工事完了	・ 内部建具、鍵、台所などの設備、照明器具類など
⑤竣工検査	・ 建築主の指摘事項などが是正されているか ・ 引渡しを受けられる状態となっているか

⑭ 変更内容の確認



□ 工事請負契約内容に変更が生じたときは書面で確認

設計変更・工期延長・金額変更など、契約内容に変更が生じた場合は、変更契約などの書面を作成し、建築主と工務店等の双方で確認してください。

また、軽微な変更であっても、工事内容に変更が生じた場合には、確認を行い、工事記録書の工事経過記録などの書面で記録を残してください。

変更に至るまでの経緯については、打合せシートなどの記録に残しておくことが後のトラブル防止のために重要です。

工事記録書（参考資料⑨ P33参照）及び打合せシート（参考資料③ P14参照）を参考にしてください。

参照： ポイント③ 「打合せ内容の確認」 (P14)
 ポイント⑬ 「工事状況等の確認」 (P31)



5 竣工・引渡時のポイント

いよいよ完成です。これから住み続けていくうえで大事なポイントを工務店等から確認しましょう。

⑮ 「住宅履歴」に情報を整理

注文

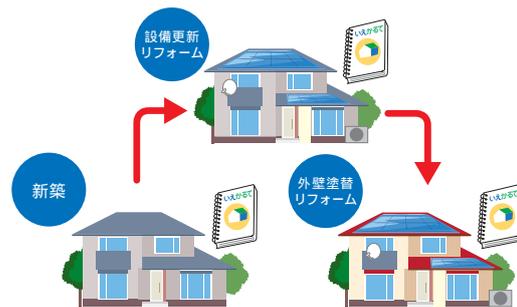
建売

リフォーム

□ 新築時等の情報を整理した「住宅履歴」の作成

新築時の情報は、入居後の修繕、リフォームを行う際や、住宅を売却する際の重要な情報となります。工務店等に依頼し、住宅の新築時の情報及び入居後の維持管理段階の情報を整理・保管した住宅履歴を作成しましょう。

住宅履歴を整理するために、新築時及び修繕工事・定期点検時等の情報を記入する住宅履歴シート（参考資料⑪）を参考にしてください。



【住宅履歴例】

○新築時の情報

- 住宅履歴シート（新築時用）

着工日、竣工日

都市計画、土地の概要

建物の概要（構造、階数、建築面積・建ぺい率、延べ面積・容積率）

定期点検の実施予定

関係者連絡先

- 住宅性能評価書（設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書）
- 長期優良住宅認定通知書
- 関係図書

確認済証（確認申請書副本）、中間検査合格証、検査済証、工事請負（売買）契約書、工事費内訳書、設計図書、竣工図、工事記録書、設計・施工体制表、打合せシート、保証書 等

○維持管理段階の情報

- 住宅履歴シート（修繕時用）

修繕工事・定期点検等の記録（年月日（竣工日）、修繕箇所、内容、契約先、契約金額等）

- 工事請負契約書、工事費内訳書
- 改修図、竣工図、写真等
- 定期点検結果報告書 等

建売

リフォーム

◇ 建売住宅、リフォームにおいても、住宅履歴を活用することで、将来の維持管理やリフォーム等を安心して行うことができます。

参考資料⑪ 住宅履歴シート

住宅履歴シートは、新築時の建物概要や関係図書類の有無、関係者連絡先などの情報を記入する新築時用のシートと定期点検や修繕工事などの履歴を記入する修繕時用のシートで構成されています。

新築時の情報は、工務店等に記入してもらい、関係図書等と併せて住宅履歴を保管するようにしてください。

住宅履歴を整理するに当たっては、ファイルなどで関係図書等が散逸しないように工夫してください。

住宅履歴シート（新築時用）		年	月	日	印	
《新築時の記録》						印
所在地（市町村）	〒					
竣工日（竣工日）	（ ）年（ ）月（ ）日～（ ）年（ ）月（ ）日					
用途地域	□第一種低住居 □第二種低住居 □第一種中高住居 □第二種中高住居 □第一種住居 □第二種住居 □第三種住居 □近隣商業 □複合 □その他（ ）					
防火地域	□防火地域 □準防火地域 □その他（ ）					
都市計画 土地用途	□その他地域地区等（ ）					
法定建築基準・容積率	法定建築基準（ ）% 法定容積率（ ）%					
敷地面積	（ ）㎡					
延床面積（新築時）	（ ）㎡					
建築開始	□有り（建築年月日（ ）） □調査報告書の添付 □なし					
建築の経緯	□新築 □改築 □増築 □修繕（修繕）					
構造	□木造 □鉄骨 □鉄骨鉄骨 □その他（ ）					
階数	地上（ ）階 地下（ ）階					
建築基準・建ぺい率	建築基準（ ）㎡ 建ぺい率（ ）%					
建物概要 延べ面積・容積率	延べ面積（ ）㎡ 容積率（ ）%					
設計住宅性能評価書	□有り（交付年月日（ ）） 交付番号（ ） □評価書の添付 評価機関名（ ）					
住宅性能 新築	□なし					
建設住宅性能評価書	□有り（交付年月日（ ）） 交付番号（ ） □評価書の添付 評価機関名（ ）					
確認済証 （確認申請書副本）	□なし					
中間検査合格証	□有り（交付年月日（ ）） 交付番号（ ） □評価書の添付 検査機関名（ ）					

《新築時用》

HP

□ 変更を反映した竣工図の作成

竣工図は、定期点検や修繕工事等の際に必ず必要となる図面です。工事中の設計変更や仕様変更があった場合は、竣工時の工事内容を反映した竣工図を作成してもらうようにしてください。

耐用年数の短い設備（電気、給排水、ガス）の内容を確認できる設備工事関連の竣工図は重要です。

参照： ポイント⑩ 「「住宅履歴」等関係図書の受取」 (P37)

ポイント⑳ 「定期点検等関係図書の保管」 (P43)

①⑥ 「住宅履歴」等関係図書の受取

注文

建売

リフォーム

□ 「住宅履歴」等関係図書の受取

引渡し時には、住宅履歴と関係図書を受け取ってください。その際は、それぞれの関係図書等について改めて説明を受け、チェックシートなどを活用して確認してください。

また、住宅履歴は、維持管理段階の情報も併せて保管することが重要です。入居後の修繕等の情報を新築時の情報と併せて整理・保管し、その後の維持管理等に活用するようにしてください。

□ 建築基準法に適合していることの確認

関係図書の中の確認済証、確認申請書副本、検査済証は、必ず引渡しを受け、建築基準法に適合していることを確認してください。

増築時や売却時など、将来において必要な書類ですので、大切に保管するようにしてください。

□ 取扱説明書、保証書などの受取

引渡し時には、設備機器類等の使用方法や維持管理方法の説明を受けるとともに、取扱説明書を受け取ってください。保証書があるものは、保証期間とその後の対応についても説明を受けてください。

引渡書類チェックシート（参考資料⑫）を参考にして下さい。

建売

リフォーム

◇ 建売住宅、リフォームにおいても同様に、引渡しの際は、関係書類等について十分に説明を受けてください。

参照： ポイント⑮ 「住宅履歴」に情報を整理」 (P35)

ポイント⑳ 「定期点検等関係図書の保管」 (P43)

参考資料⑫ 引渡書類チェックシート

引渡書類チェックシートには、住宅引渡の際に一緒に受け取る書類を一覧にしています。

引渡しの際には、改めてそれぞれの書類について説明を受けてください。

HP

平成 年 月 日		
引渡書類チェックシート		
お名前	種	
	会社名	
	担当書	
	電話	
項	目	確認
1	引渡書	
2	住宅履歴	
	(1) 住宅履歴シート	
	(2) 住宅性能表示関係書類	
	(3) 確認済証 (確認申請書副本)	
	(4) 中間検査合格証	
	(5) 検査済証	
	(6) 工事請負(売買) 契約書	
	(7) 工事員内訳書	
	(8) 設計図書	
	(9) 竣工図	
	(10) 工事記録書	
	(11) 設計・施工体制表	
	(12) 打ち合せシート	
	(13) 保証書 (アフターサービス規約)	
	(14) 瑕疵保証関係書類	
3	住宅設備の保証書、取扱説明書	
4		
5		

平成 年 月 日
上記内容を確認しました。

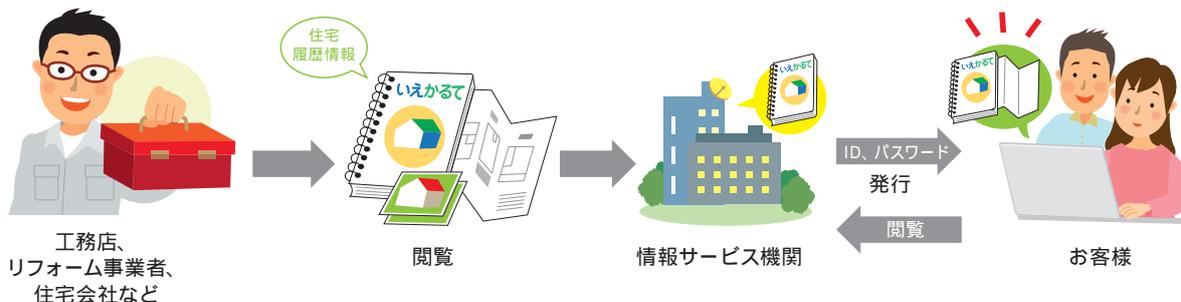
検査員確認

□ 住宅履歴情報サービス機関の利用

住宅履歴情報は、新築時からメンテナンス、売買に至るまでの記録です。資料が多く、長期間にわたり蓄積していく必要があるため、住宅履歴情報サービス機関を利用する方法もあります。

デジタルデータなどで保管した情報を必要な時に引き出すことができますので、活用を検討してみましょう。

【参考】住宅履歴情報サービスの活用イメージ



※詳しい内容は、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会等のホームページをご参照ください。

⑰ 住まい方のアドバイス

注文

建売

リフォーム

□ 住まい方のアドバイス

引渡し時には、入居後、快適に生活するために、住宅の特徴や性能、住まい方などの説明を受けましょう。

メンテナンス方法なども確認し、長期間、安全で長く快適に暮らせるようアドバイスを受けてください。

建売

リフォーム

◇ 建売住宅、リフォームにおいても同様に、快適に暮らせるよう、住まい方についてのアドバイスを受けましょう。

【住まい方の説明事項例】

住宅の特徴と性能について	<ul style="list-style-type: none">・ 構造上の特徴・ 木材等建材の特徴・ 断熱性能・ 通風・換気性能・ シックハウス対策・ バリアフリー対策 等
日常の生活方法などについて	<ul style="list-style-type: none">・ 結露について・ 床や柱の手入れについて・ 外構部分の手入れについて・ 換気扇の手入れについて・ 電化製品類の設置について・ 照明について・ 暖房機器を選ぶときの注意・ 暖房機器の使用上の注意・ 給湯器の使用上の注意 等
住宅の維持管理について	<ul style="list-style-type: none">・ 維持管理計画に基づく住宅メンテナンスの実施・ 建築時や点検等の記録の保存について 等

⑱ 入居後アフターサービスの確認

注文

建売

リフォーム

□ アフターサービスの内容・費用・連絡方法についての確認

竣工後は、アフターサービスを中心に工務店等と関わっていくこととなります。引渡し時には、契約で定めた定期点検や保証内容などのアフターサービス（実施する時期・内容・連絡方法、無償と有償の区別）を確認しましょう。

以下に主な確認項目を示しますので参考にしてください。

建売

リフォーム

◇ 建売住宅、リフォームにおいても同様に、引渡しの際に、アフターサービス等について、十分に確認しましょう。

【主な確認項目】

■ 定期点検

- ・ 点検時期・内容
- ・ 無償・有償の別
- ・ 点検時の連絡方法

■ 保証基準

- ・ 瑕疵担保責任による保証
- ・ 自社基準による保証内容（項目、対象、期間、保証内容、適用除外）

■ その他

- ・ 担当窓口、連絡先
- ・ 免責事項
- ・ 注意事項等

参照： ポイント⑱ 「アフターサービスの活用」 (P41)



6 入居後のポイント

入居後も長く快適に住まい続けるには、維持管理をきちんと行うことが重要です。

⑱ アフターサービスの活用

注文

建売

リフォーム

□ 契約で定められたアフターサービスの活用

保証期間におけるアフターサービスは、契約内容の一つです。

アフターサービスは、契約時に提示した点検スケジュールなどに基づいて実施されますので、無償定期点検など契約で定められたサービスを必ず受けるようにしてください。

また、定期点検等の際には、併せて日常生活におけるメンテナンス方法などのアドバイスを受けることが有効です。

建売

リフォーム

◇ 建売住宅、リフォームにおいても同様に、アフターサービスを必ず受けるようにしてください。

参照： ポイント⑱ 「入居後アフターサービスの確認」 (P40)



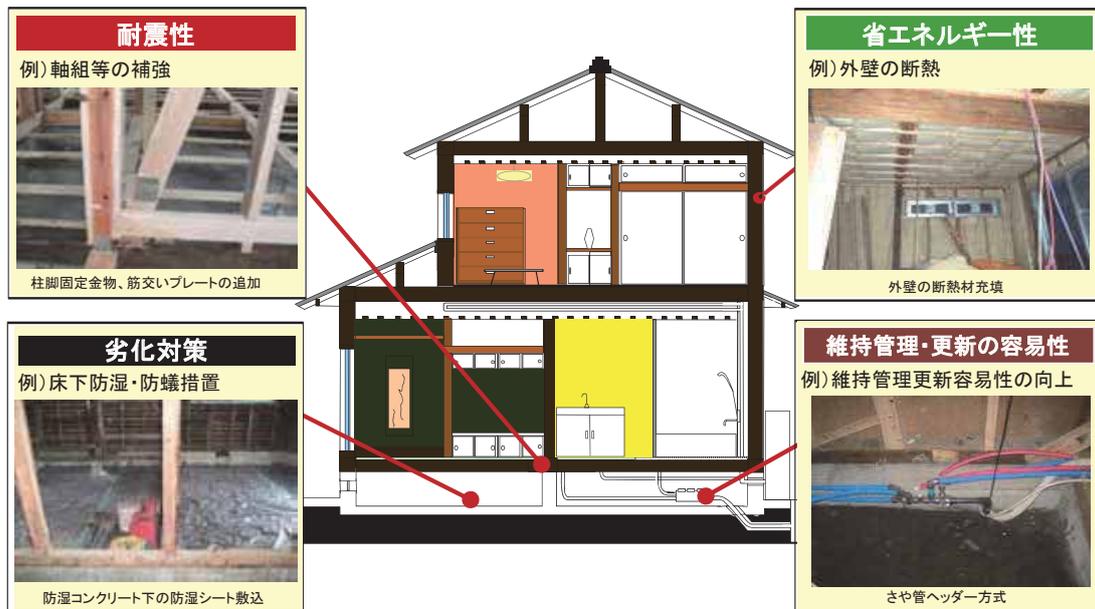
□ リフォーム等のアドバイス

定期点検に合わせて、ライフスタイルの変化に伴う間取り変更や、長く快適に使用できる性能向上を目的としたリフォームについて相談してみましょう。

耐震化、省エネルギー化などを行うと税制優遇や補助金等を受けられる場合もあります。

【性能向上リフォームの概要】

耐震化、省エネルギー化、劣化対策、維持管理・更新の容易性、バリアフリー化など、一定の要件を満たし既存住宅の性能向上につながるリフォーム



〔出典〕 国土交通省資料より

②〇 定期点検等関係図書の保管

注文

建売

リフォーム

- 定期点検や修繕工事等を行った際の関係図書等の受取
- 「住宅履歴」への整理・保管

定期点検等を実施した際は、その点検結果の報告書を受け取ってください。
また、修繕工事等を行った際は、建築主は関係図書等を確実に受け取ってください。

修繕履歴の情報は、その後の維持管理や売却を行う際に重要です。特に、定期点検や、構造躯体・屋根・外壁・設備等に係る重要な修繕工事については、新築時に引渡しを受けた住宅履歴シート(修繕時用)に内容を記載してもらい、関係図書と併せて整理・保管しましょう。

また、売却時には、買主は売主から住宅履歴情報を引き継ぐことで、住宅の新築時の性能や維持管理状況が確認できるため、安心して購入することができ、購入後の維持管理の目安も立てやすくなるので、円滑な売買にもつながります。

建売

リフォーム

- ◇ 建売住宅、リフォームにおいても同様に、定期点検や修繕工事を行った際は、その関係図書を確実に受け取り、住宅履歴に整理・保管し、その後の維持管理等に活用しましょう。



参照： ポイント⑮ 「住宅履歴」に情報を整理 (P35)
 ポイント⑯ 「住宅履歴」等関係図書の受取 (P37)

【参考：住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ】



2018(平成 30)年 3 月 発行

登録番号(29)147

安心して住める家づくりのためのガイドブック

—新築からリフォームまで 家づくりのポイント 20—

編集・発行 東京都 都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課

東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 電話 03-5320-4936

印刷 株式会社 大風印刷

