

軽微な工事(リフォーム工事等)に関する 対応の検討

軽微な工事のみを請け負う者に対し、対応が必要か。

【軽微な工事のみを請け負う者について、建設業法の許可制度を適用除外とした経緯】

- 建設業法の制定段階(昭和24年)において、軽微な工事のみを請け負う業者や建造物の主体をなさない工事のみを請け負う業者は、
 - ・建設工事がもつ公共の福祉との関係が希薄であること
 - ・修繕工事程度のみを行う小規模事業者に建設業法を適用することは過度な負担となり、かつその数も極めて多数となることを踏まえ、建設業法における許可制度の適用除外とされた。
- その後、「軽微な工事」の額については、物価上昇等を踏まえ見直されており、現在、請負金額が500万円未満(建築一式工事については1,500万円又は150㎡未満)の工事とされている。

【リフォーム工事の傾向】

- リフォーム工事については、その太宗を軽微な工事が占めている(住宅では、8割以上の工事が500万円未満の軽微な工事)
 - ・リフォーム工事の市場、リフォーム工事に関する電話相談件数が増加
 - ・規模や内容が多様(内装、設備、耐震等)であり、施工内容を定型化することが困難

軽微な工事のみを請け負う者について、特に発注者(消費者)保護の観点から、一定の関与を行うことについてどのように考えられるか。

(例)

- 軽微な工事のみを行う者についての位置づけ (例)届出、登録など
(参考)住宅リフォーム事業者団体登録制度(平成26年9月創設)
 - 業務処理に関する原則的規範や消費者保護の見地からの業務の適正化を検討
 - 軽微な工事のみを行う者に対し、不具合が生じたとき等の行政による監督権限を付与 (例)勧告、登録取消等
- ※リフォームについては、新築と異なる別途の技術力が必要との意見もあるが、どうか

軽微な工事の額等の変遷

- S24 (制定)** 30万円
- S31** 50万円 ※当時の木造庶民住宅一軒の建設費用を基準に設定
- S46** 100万円(建築一式工事については300万円又は150㎡未満の工事)

当初、昭和36年からの物価上昇を考慮し、一式工事については100万円未満、専門工事については50万円未満とすることとしていたが、法案審議の過程において、個人住宅の建設工事が許可対象となること等への指摘を踏まえ、衆・参の附帯決議に基づき設定された金額要件となっている。

- S49** 150万円(建築一式工事については450万円又は150㎡未満の工事)
- S52** 200万円(建築一式工事については600万円又は150㎡未満の工事)
- S59** 300万円(建築一式工事については900万円又は150㎡未満の工事)
- H6** 500万円(建築一式工事については1,500万円又は150㎡未満の工事)

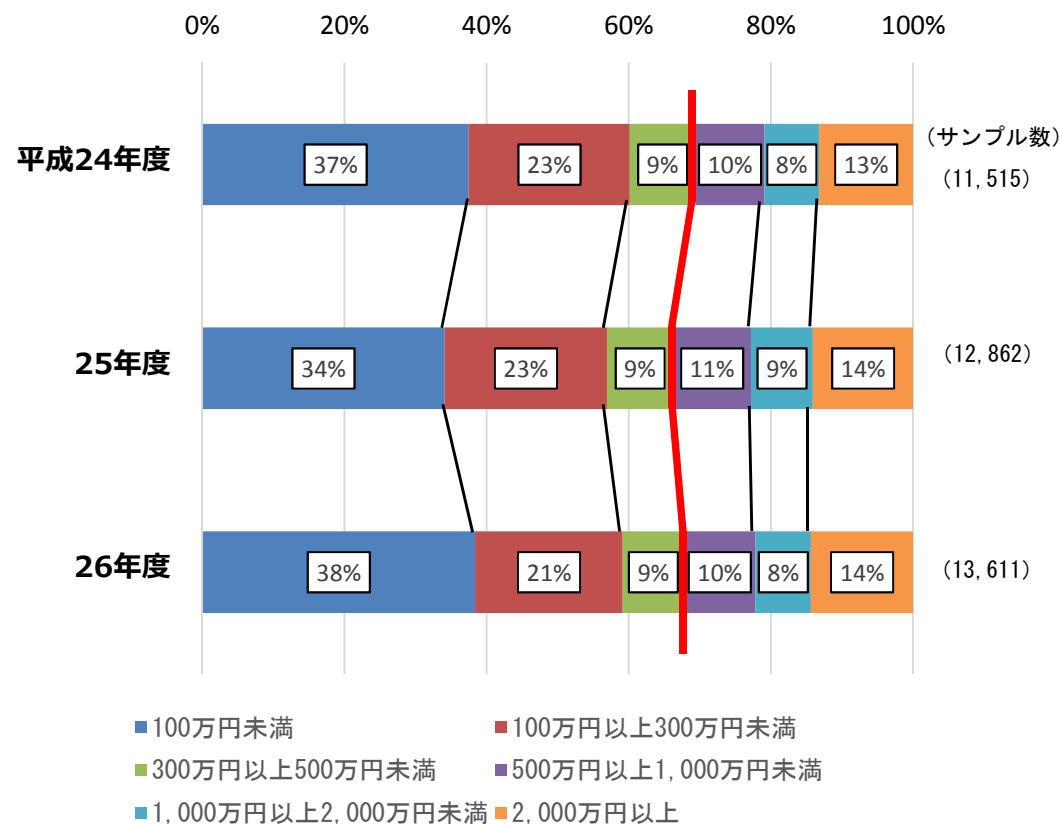
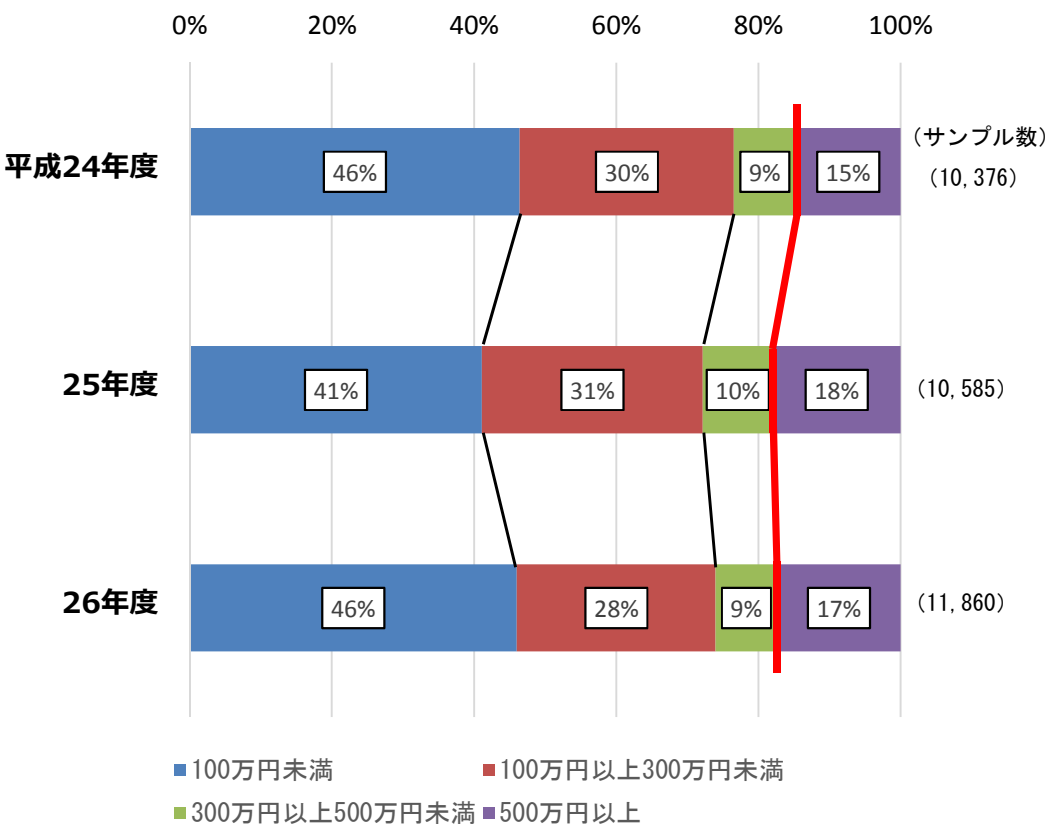
物価の上昇※にあわせて増額

※増額幅については、建設工事費デフレーターや単位面積当たりの工事費の増加率等を考慮して決定

- 住宅のリフォームは、小規模な工事ほど工事件数が多い傾向。500万円未満の工事は約8割、100万円未満の工事は約5割
- 共同住宅の共有部分で実施される大規模修繕工事は工事価格は1000万円を超えるものが多い

リフォーム工事の価格帯（住宅）

リフォーム工事の価格帯（非住宅）



[参考] リフォーム工事の内容・規模の分布状況

- リフォーム工事は、内容が設備、内装、構造など多岐にわたる
- また、リフォーム工事の規模は、部分的で少額なものから高額なものまでであるが、建設業の許可が不要な500万円未満(建築一式工事の場合は1,500万円未満)の工事が多い。

部位別リフォーム費用一覧

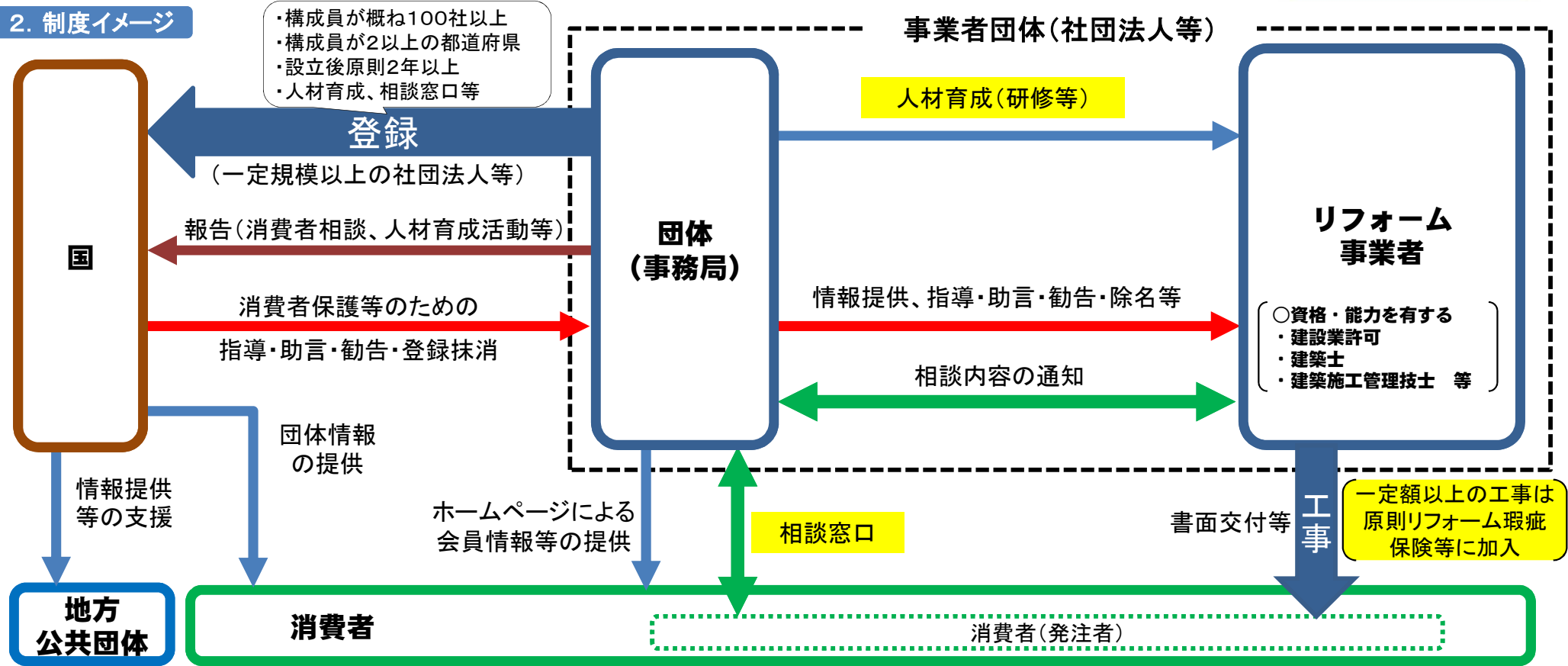
	設備・内装(水まわり系)	設備・内装(居室系)	設備・内装(その他)	構造・外装・防水系	外構・その他	主要事業者
0-20万	<ul style="list-style-type: none"> ●温水洗浄便座の設置 8-16 ●バスタブの交換 14-20 	<ul style="list-style-type: none"> ●畳の交換 6-12 ●畳→フローリングに交換 15-60 ●壁クロスの貼り替え 6-30 ●段差の解消(床のかさ上げ) 8-20 	<ul style="list-style-type: none"> ●火災報知器の取付 4-10 ●手すりの設置 1-20 ●モニタ付インターホン設置 8-16 ●内装の追加 6-12 	<ul style="list-style-type: none"> ●雨樋の交換(戸建て) 5-40 		<ul style="list-style-type: none"> ・ホームセンター ・家電量販店 ・工事(電気・ガス・水道、サッシ等) ・畳店、ガラス店、大工 ・リフォーム店(小型～)
20-50万	<ul style="list-style-type: none"> ●洗面化粧台の交換 20-50 ●トイレ全体の改装(タンク式) 20-100 ●タンクレストイレへの交換 30-50 ●IHコンロへの交換 18-80 ●ガス給湯器の交換 20-50 	<ul style="list-style-type: none"> ●壁クロス→珪藻土に交換 18-30 	<ul style="list-style-type: none"> ●廊下の改修 20-100 	<ul style="list-style-type: none"> ●スレート屋根の塗替え(戸建て) 20-80 ●シロアリ防止処理(戸建て) 15-30 	<ul style="list-style-type: none"> ●ウッドデッキ新設(戸建て) 10-80 ●太陽光温水システム(戸建て) 20-80 	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の他、 ・屋根・外装工事店
50-100万	<ul style="list-style-type: none"> ●洗面所の改装 20-100 ●システムキッチン(I型)の交換 40-80 ●システムバスの交換(マンション) 50-100 	<ul style="list-style-type: none"> ●2室を1室にまとめる 50-80 ●床暖房の敷設 50-150 ●リビングに収納棚をつくる 40-90 ●和室→洋室への改装 50-200 ●和室→洋室(バリアフリー仕様)への改装 70-300 	<ul style="list-style-type: none"> ●階段の改修(戸建て) 20-100 ●バルコニーの改修(マンション) 20-100 ●バルコニーの改修(戸建て) 20-200 	<ul style="list-style-type: none"> ●外壁材の重ね塗り(戸建て) 50-150 ●シャッター式雨戸への交換(戸建て) 70-150 ●耐震補強(金物使用)(戸建て) 20-60 ●サイディングの上貼り(戸建て) 80-200 		<ul style="list-style-type: none"> ・ホームセンター(大型店) ・工事店(屋根、塗装店等) ・リフォーム店(小型～) ・リフォーム店(専門店) ・工務店
100-300万	<ul style="list-style-type: none"> ●システムキッチン交換(壁付→対面型) 75-200 ●システムバス交換(戸建て) 60-150 ●キッチン全体のリフォーム 80-400 ●オール電化への改修 100-200 ●高効率給湯システムの設置 55-100 	<ul style="list-style-type: none"> ●ダイニングの改修 100-200 ●リビングの改修 200-400 		<ul style="list-style-type: none"> ●金属屋根の重ね葺き(戸建て) 90-250 ●瓦屋根の交換(戸建て) 70-120 ●玄関の改装(戸建て) 20-150 ●耐震補強(基礎からの工事)(戸建て) 100-200 	<ul style="list-style-type: none"> ●太陽光発電システム(戸建て) 200-300 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームセンター(大型店) ・リフォーム店(専門店) ・工務店 ・ハウスメーカー(リフォーム事業部)
300-1000万	<ul style="list-style-type: none"> ●アイランドキッチン 300-450 	<ul style="list-style-type: none"> ●天然素材を用いた室内全体のエコリフォーム 300-1000 ●ホームシアター 300-500 		<ul style="list-style-type: none"> ●増築 300-2000 ●躯体以外を全面リフォーム 500-2500 ●建物の一部を賃貸部屋に 800-2000 		<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム店(専門店) ・工務店 ・ハウスメーカー
1000万超				<ul style="list-style-type: none"> ●二世帯住宅化 800-2500 ●減築 800-2600 ●古民家再生 1200-3000 ●曳き家、移築 800- 		<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム店(専門店) ・工務店 ・ハウスメーカー

1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。



2. 制度イメージ



3. 登録住宅リフォーム団体

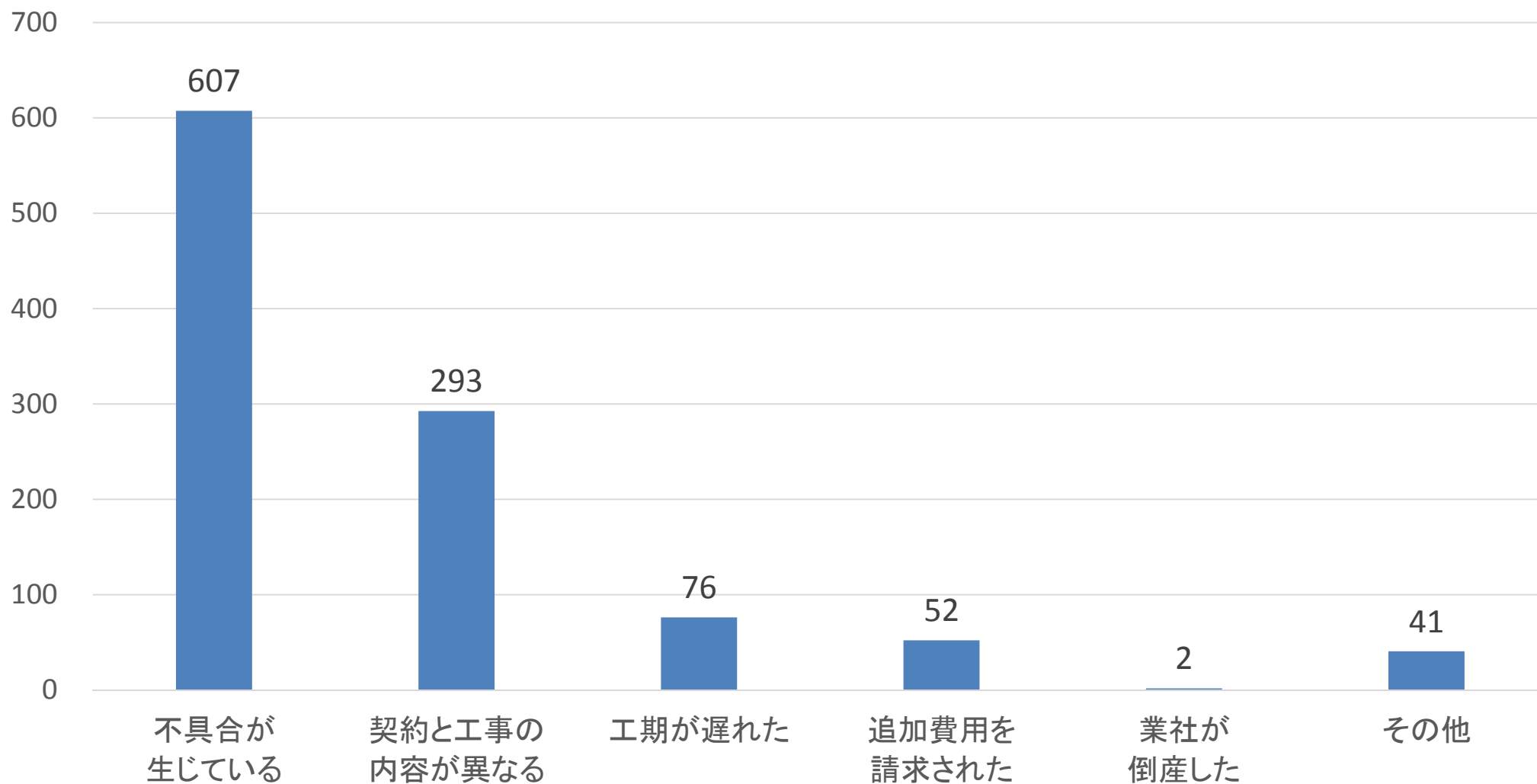
平成28年3月1日現在

番号	名称(略称)	番号	名称(略称)
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会 (MKS)	5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会 (BLR)
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO)	6	一般社団法人日本塗装工業会 (日塗装)
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 (木耐協)	7	一般社団法人リフォームパートナー協議会 (RECACO)
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	-	-

[参考] 専門家相談の背景

※公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおける、弁護士・建築士による対面相談

(件数)



(注)2014年度のリフォーム工事に関する相談件数、重複回答。

(出典)住宅相談統計年報2015(公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター)。