

激安リフォーム 大百科

オンボロ物件を**初心者**でも
相場の半値で**新築そっくり**に変貌させ
利回り20%のお宝物件に変換する方法

本日お伝えする内容

儲かるDIYと失敗するDIY



1. 費用対効果の高いDIY
2. とにかく安く仕上がる

メリット



- 好きな人は楽しい
- リフォーム代が50万円は安くなる
- 買える確率が高くなる

1.

儲かるDIYと
失敗するDIY

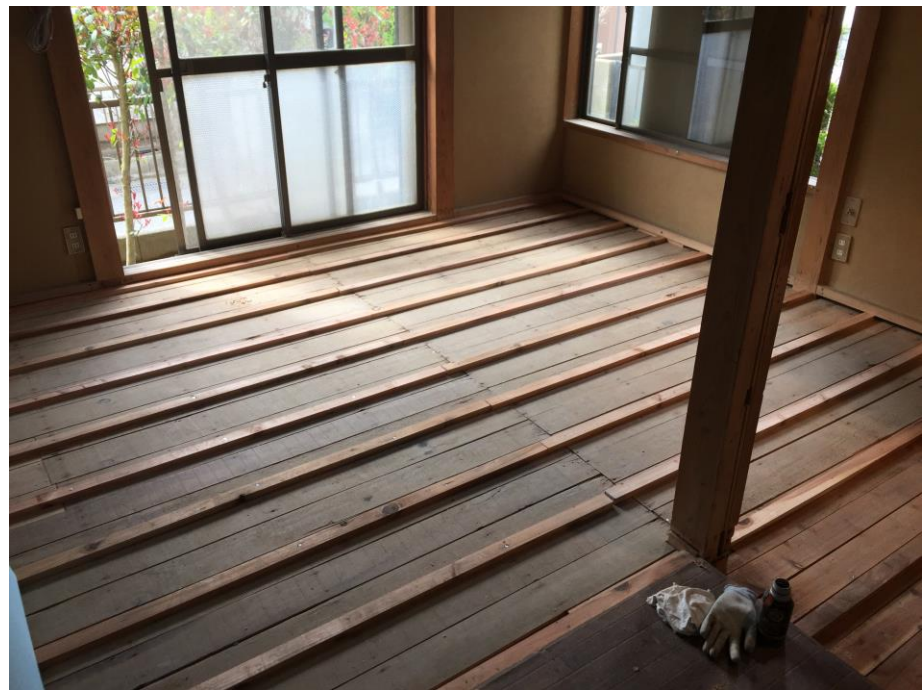
DIYとは何？

《do-it-yourself》

自分で何かを作ったり、修繕したりすること。
日曜大工。







2. 初心者がやるべき DIYレベルは？



リフォーム技術ランク



Eランク	Dランク	Cランク	Bランク	Aランク
小学生でも出来るレベル	簡易的な工具を使うレベル	週末作業のできるレベル	本格的な工具や多少の知識が必要なレベル	特殊免許が必要であったり大規模修繕のレベル
電球交換など	釘を打つ。 接着でくっつける。 照明を変える	障子の張替え カッティングシート ドアノブ交換	フローリングの張替え 漆喰の塗り替え 壁紙の張替え	外壁塗装 お風呂交換 電気工事 瓦工事

Bランク



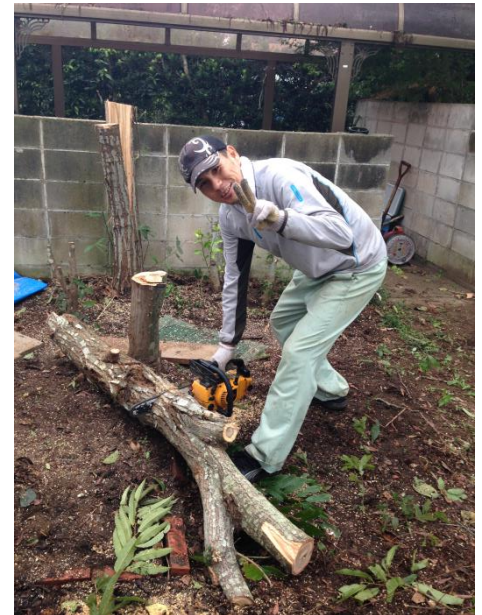
現状復帰の実例：ボロ物件を見たときにこの想像ができるか？がポイント



Bランク



現状復帰の実例：草刈りと木を切れば物件は生まれ変わる



ABランク



AとBの間の実例：2つの部屋を1つのリビングに変更などリノベーションを一部実施





3.

費用対効果の高い

ベスト7

3-1 : 廃棄



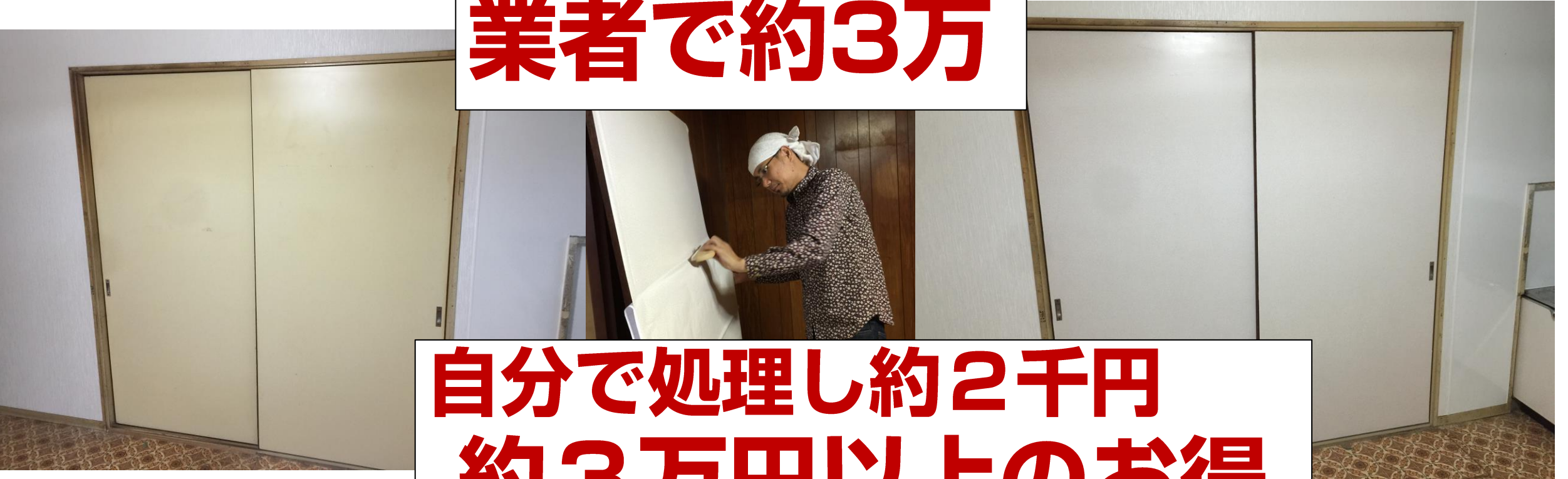
業者で約40万

自分で処理し約10万円
約30万円のお得

3-2：シート張り

業者で約3万

**自分で処理し約2千円
約3万円以上のお得**





3-3 : 草刈り

業者で約30万



**自分で処理し約9万円
約20万円以上のお得**

4-4：インターホン

A photograph showing a person's hand holding a red marker, marking a dark, textured wall. To the right, there is a door with a silver intercom system mounted on it. The intercom has a camera lens and a speaker grille. The person is wearing a red sleeve. The background shows a doorway leading to a brightly lit area.

業者で約3万

**自分で処理し約1.5万円
約1.5万円以上のお得**

5-5 : 障子、網戸はり

業者で約3千円

二枚で
707円

自分で処理し約1千万円
10枚で約1万円以上



アサヒペン(Asahipen) 3倍強い厚口
障子紙 94cm×3.6m 無地 5921

★★★★☆ ~ 9

¥707 税抜

¥778 税込

8ポイント(1%)

✓prime による無料配達 明日, 5月14日,
8:00 - 12:00

5-6 : 火災報知器

業者で約1~2万



自分で処理し約3千円
約1万円のお得

Amazon's Choice



ニッタン(NITTAN) 住宅用火災警報器
けむたんちゃん10 (煙式10年) ホワイト
KRG-1D-X

★★★★☆ ~ 84

¥2,250 税抜

¥2,475 税込 ¥2,500

✓prime による無料配達 明日, 5月14日,
8:00 - 12:00

5-7.ポイント塗装

業者で約2~3万

材料費3千円

自分で処理し約0.3万円
約1.5万円以上のお得

壁紙の上に塗る水性ペンキ
イマジンウォールペイント

10colors

(2度塗り) (たたみ約1.5枚分)

まとめ！

無理をしない。

一回ぐらいはやってみると勉強になる。

家族でやると楽しく思い出になる！

4.

手抜き工事を防ぐ

4-1.手抜き工事の定義とは？

- リフォーム業者が手を抜き、意図して必要な工事を行わなかった場合
- 技術不足など業者の悪意によらない工事の欠陥

**作業を人間が行う以上はなくなならない。
しかし、確率を減らすことはできる。**



4-2. 法的な話

業者はいつ請負工事の工事代金を請求することができるかについて、民法は、「報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に、支払わなければならない」と定めています（633条）。

仕事の目的物の引渡しが行われるためには、工事が完成していることが前提となりますから、業者は、工事が完成してはじめて報酬を請求できることとなります（中間金など前払いの特約がある場合はそれに従います）。

工事に欠陥があるような場合、仕事は完成したとはいえないのではないかという疑問が生じます。しかし判例は、請負工事が予定された最後の工程まで一応終了した場合は完成にあたるとして、完成後の工事の欠陥は瑕疵担保責任（民法634条以下）の問題になるとしています。

4-3.手抜きされる箇所

目に見えない箇所

基礎近く
木部
屋根裏
外壁塗装



塗膜実験をお見せします

洗淨

下地処理

下塗り

塗料希釈

上塗り

4-4.

**私たちが取るべき
3つの行動**

4-1. 値切りすぎない

**やればやるほど赤字になる仕事は
作業を省かないと彼らは生きていけない。**

独り言、フィクションとだと思い聞いてください。
大手下請けの塗装仲間の話

4-2. アフターフォローについて 見積もり、契約、契約書に盛り込む

言った、言わないは後の祭り。補償内容を確認する。

お引渡書兼保証書

物件No. 00028766

1. 注文者 ここにこ本舗株式会社千葉支店 様
2. 工事場所 〒266-0005 千葉県千葉市中央区宮崎町527-18
3. 工事内容 中央区宮崎町管理物件工事
(西暦)
4. 引渡日 2019年 1月 10日

お引渡後不具合及び瑕疵が発生した場合は、アフターサービス基準の定めるところにより貴社が責任をもって対応・処理することを条件として受領いたします。

保証約款

第1条(請負者の保証)

請負者(以下「甲」という)は、注文者(以下「乙」という)に対し、この保証約款に基づいて保証を行います。

第2条(保証期間)

保証の期間は、お引渡書兼保証書記載のお引渡日に始まり『アフターサービス基準』に示した保証対象部位ごとに記載された期間の満了日までとします。

第3条(保証の適用)

甲は保証の対象となる現象(以下「保証対象現象」という)が発生した場合はすみやかに乙に通知するものとします。乙は第4条以下に記載するところに従って、アフターサービスの責を負います。

第4条(保証の内容)

- 保証とは引渡後発生した不都合に対して、引渡時の設計・仕様・材質等に従って、正常な使用状態に回復するための補修、取り替え等のアフターサービス工事を言います。
- 前項の工事の対象には、保証対象現象の原因になった保証対象部位のほか、当該保証対象現象により建物に生じた2次的損害部分を含みます。
- 前2項の規定にかかわらず、建物の部品、設備などのモデルチェンジ、技術改良、その他の理由により、保証対象現象の発生時に、引渡時と同様の状態に復元する補修が出来ない場合は、別部品による補修または相当の代金の支払いにより、これに代えることが可能です。

第5条(保証免責事項)

- 保証対象現象が、次の事由によって生じた場合には、乙は保証の責任を負いません。
- 地震・津波・暴風雨・豪雨・洪水、その他の自然現象による直接的損害およびこれに起因する2次的損害。
 - 地滑り・崖崩れ・その他敷地および敷地の周辺にわたる地盤・地形の変動、地盤の沈下、その他予期できない自然、周辺環境の変化に起因するもの。
 - 敷地内あるいは隣地の植物の成長に起因するもの。
 - 周辺の公害現象および温泉地の亜硫酸ガス・海浜あるいは島嶼等での塩害、田畑農園周辺での消毒薬等による腐食。その他、地域特性などに起因するものと思われる腐食・腐朽・発錆などの損害。
 - 近隣の土木工事、建築工事等の影響によるものと思われるもの。
 - 火災、爆発、暴動等に起因するもの。
 - 建物の性質による結露、または瑕疵によらない建物の自然の損耗と判断されるさび・かび・変質・変色・乾燥による収縮その他の現象。
 - 契約当時普及していた一般的な技術では予防することが不可能な現象、またはこれが原因で生じた現象。
 - 乙がその不適当なことを指摘したにもかかわらず、甲が採用された設計・施工方法または資材等、請負者以外の者の責任に帰すべき事由に起因するもの。
 - 増改築工事で、乙が契約に先立って行った既存建物の調査に際して、同時点で社会一般に普及していた調査方法・技術によって十分な注意を払って調査しても、発見できなかった既存部分の欠陥に起因するもの。
 - 電気・電話・上下水道・ガス等供給主体の定めがあり、乙が直接施工できない部分およびこれに起因するもの。
 - 注文者の支給した材料・機器等およびこれに起因するもの。

『アフターサービス基準』

構造躯体・防水・外構・補修関係

チェック	保証対象部位	保証対象現象	保証内容	保証期間	特記事項
	構造躯体 基礎・軸組・床 RC造の構造壁	構造強度に重要な影響を及ぼす変形・破損・亀裂(増改築工事で工事対象外の既存部分の損傷に起因する場合は除く)	構造強度及び荷重の支持	3年	
	防水 バルコニー・壁根 RC造の構造壁	施工不良による雨水の侵入	漏水の防止	2年	
	外構 門扉・フェンス カーポート等の 構築物	作動不良・仕上げ材の亀裂・破損	機能の回復	1年	
	補修	通常の気象条件下における補修の結核(日常的管理にかかわる定年の経費を除く)	補修	1年	

建物の構造躯体以外の部分

チェック	保証対象部位	保証対象現象	保証内容	保証期間	特記事項
	基礎 仕上げ部分のモルタル 及び床下換気口	モルタル等仕上げの著しい亀裂・浮き・剥離・ 床下換気口等の脱落・使用	復旧補修	2年	
	主要構造部以外の コンクリート部分 テラス・ポーチ・犬走り 内外土間コンクリート等	著しい沈下・亀裂・タイル及びモルタル等の剥離	復旧補修	2年	
	防虫・防蟻処理部分 土合・根太・柱等の防虫 防蟻処理部分	虫害・蟻害による損傷	損傷材料の交換及び防虫・ 防蟻処理の再施工	2年	
	外壁 下地材及び仕上げ材	性能上重大な影響を及ぼす、下地材の著しい反り・ ぬじり・仕上げ材の剥離・亀裂(モルタル 等の物理性による通常の収縮≠ヘアークラックは除く)	復旧補修	2年	
	屋根・庇 木切り・屋根材	防水性能上問題となる木切り部分の処理・屋根材の 破損・ずれ・脱落・腐食・ぬじり	復旧補修及び破損部分の 交換	2年	
	破風・軒天 下地材及び仕上げ材	材料の著しい反り・ぬじり・剥離・仕上げ材の亀裂(モ ルタル等の物理性による通常の収縮亀裂≠ヘアークラ ックは除く)変質・剥離	復旧補修及び不良部位の 材料の交換	2年	
	外廊造作 窓枠・おくれ縁・バルコニー 花台等の工物	材料の著しい変形・変質・ゆがみ等によって生じた 破損	復旧補修及び不良部分の 材料の交換	2年	
	外部階段 窓枠・及び構造材	材料の著しい腐食・変質・ゆがみ等	復旧補修及び不良部分材の 交換	2年	
	扉・外部金物 扉及び構造材 破風受け金物・虫鼠防止格子 外部階段金物	著しい変形・破損・はずれ	復旧補修及び不良部分材の 交換	2年	
	外廊建具 建具及び付属部材	部品の故障・作動不良・建付け不良	復旧補修及び不良部品の 交換	2年	
✓	扉内床及び階段 下地材及び仕上げ材	材料の著しい反り・ぬじり・浮き・さしみ・床崩れ	復旧補修	2年	
✓	内壁 下地材及び仕上げ材	下地材の著しい反り・ぬじり・仕上げ材の変形・剥離・ 亀裂(普通型乾式材料の通常の収縮によるすりの剥離は 除く)	復旧補修及び不良部分材の 交換	2年	

4-3. 仮に揉めたら…ADRという手段

公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター

文字の大きさ 小 **中** 大

相談サービスの流れ | 電話相談 | 専門家相談 | 住宅紛争の解決 | 相談事例

重要なお知らせ

2019.07.16
保険付き住宅の耐震性確認サービスを開始しました。

2019.07.16
マンションリフォームマネージャー研修会録事録の受付を開始します

● もっと見る
● お知らせ

とても重要なお知らせ

- 平成30年7月豪雨における被災住宅の補修事業者リストの公開について【2019/3/18更新】(2018.07.26)
- 平成30年7月豪雨により、被害を受けられた皆様に対する相談対応について(2018.07.09)

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住まいるダイヤル **電話相談** ナビダイヤル **0570-016-100**
PHSや一部のIP電話からは **03-3556-5147**

法律に基づいて国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。住まいのことなら何でもお気軽にご相談ください。

● 相談事例の検索
類似の相談事例を参考にしたい方

● 保険付き住宅
● 評価住宅
であれば、さらにご利用いただけるサービスがあります。

全国どこからでも市内料金でご利用いただけます。10:00～17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

新築住宅のご相談	リフォームのご相談	中古住宅・その他のご相談
住宅に不具合があるようで心配だ 事業者の不具合の修理を依頼したが対応してもらえない 契約金額や工期が契約通りになっていない ● 電話相談	リフォーム工事に不具合があるようで心配だ 事業者の説明や契約内容と工事が違っている 訪問販売業者とリフォーム工事の契約をしたしまったが、解約はできるか ● 電話相談	中古住宅に不具合があるようで心配だ 賃貸住宅の退去時に高額な補修費用等を請求された ● 電話相談
契約書や図面を見ながら弁護士や建築士と相談したい ● 専門家相談	事業者が作成した見積書の工事項目や工事単価の見方を知りたい ● 電話相談 (リフォーム見積チェック)	マンションの建て替えを検討している。専門家に相談したい ● 専門家相談
話し合いでは解決が難しいので、専門家に解決の手助けをして欲しい ● 住宅紛争の解決	弁護士や建築士と契約書や見積書を見ながら相談したい ● 専門家相談	安心して中古住宅を購入するための制度を知りたい ● 中古住宅の取得を支える仕組み
住宅を安心して取得するための制度を知りたい ● 住宅瑕疵担保責任保険 ● 保険付き住宅の適当性確認 ● 住宅性能表示制度	事業者を選ぶ際に参考となる情報検索サイトはあるか ● 情報検索サイト	マンションの修繕や改修に役立つ技術情報を知りたい ● 技術情報提供サイト

リフォームのお悩みに、3つの安心な制度があります。

<http://www.chord.or.jp/>

4-4. こまめにジュースを届ける



4-4-2. 現場視察の意外なメリット

作業を教わることができる。
業界の裏を知ることができる。
後々、必ず役に立つ。



例：車のジャッキで傾きを直す

<https://www.youtube.com/watch?v=yXULIp-DbBM>

課題

- 出来そうなものやってみる
- ホームセンターでやり方を聞いてみる