

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 17 回

リフォームの基礎

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. リフォームとリノベーションの違い
3. 主要工事の費用相場感
4. 確認申請が必要になるケース
5. リフォームでよくあるトラブルと対策
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- リフォーム・リノベーションの違いと工事区分を説明できる
- 水回り・外装・構造の主要工事の費用相場感を把握する
- リフォーム提案時の確認申請要否を判断できる

2. リフォームとリノベーションの違い

用語	一般的な意味合い
リフォーム	老朽化した部分を、新築時の状態に近づける修繕・改修（原状回復に近いニュアンス）
リノベーション	既存の建物に新たな機能・価値を付加する大規模改修（間取り変更や性能向上を伴うことが多い）

法律上の明確な定義区分ではなく、業界での慣用的な使い分けです。お客様との会話では、まず『どこまでの範囲を変えたいか』をヒアリングすることが重要です。

3. 主要工事の費用相場感

工事内容	費用相場の目安	留意点
キッチン交換	80 万～200 万円	配管移動を伴うと費用増
浴室交換（ユニットバス）	60 万～150 万円	在来工法の場合は解体費用が別途
外壁塗装	80 万～150 万円	足場費用込み。劣化状況で変動
屋根葺き替え・カバー工法	100 万～250 万円	既存屋根材の撤去有無で変動
内装（クロス）全面張替え	30 万～80 万円（戸建て目安）	面積・グレードで変動
フルリノベーション（ス	1000 万円～（延床 30 坪目安）	間取り変更・断熱改修等を含む場

ケルトンリフォーム)		合
------------	--	---

費用はあくまで目安です。地域・施工会社・グレード・現場条件により大きく変動するため、具体的な提案時は必ず複数社の見積もりを確認するようお客様にお伝えください。

4. 確認申請が必要になるケース

- 大規模の修繕・模様替え（主要構造部の過半に及ぶもの）で、防火地域・準防火地域内の場合や、4号建築物以外の場合は確認申請が必要になることがある
- 増築を伴う場合（床面積が増える場合）は、原則として確認申請が必要
- 用途変更（居住用から店舗等）で、床面積 200 m²超になる場合は確認申請が必要

新3号建築物（第3回参照）に該当する木造平屋の範囲内でのリフォームであれば、確認申請が不要なケースも多くありますが、増築や用途変更を伴う場合は個別に判断が必要です。

5. リフォームでよくあるトラブルと対策

- 解体してみたら想定外の腐朽・シロアリ被害が見つかり、追加費用が発生する（第18回で詳述）
- 水回りの位置変更で配管勾配が確保できず、想定した間取りが実現できない
- マンションの場合、管理規約でリフォーム可能な範囲（床材・給排水管等）が制限されている

戸建てとマンションでは確認すべき事項が大きく異なります。マンションリフォームでは、着工前に管理組合への届出・承認が必要になるケースがほとんどです。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 増築・用途変更を伴うか（確認申請の要否判断）
- ☐ マンションの場合、管理規約上のリフォーム制限を確認したか
- ☐ 築年数から、給排水管の老朽化・アスベスト含有の可能性（第15回参照）を考慮したか
- ☐ 複数社見積もりの取得をお客様に提案したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：リフォーム予算感を聞かれたとき

「水回り一式（キッチン・浴室・トイレ・洗面）の交換で、目安として250万～400万円程度、フルリノベ

ーションになると1000万円以上が一般的な相場です。現地調査を経ないと正確な金額は出せませんので、まずは施工会社に現況を見てもらうことをおすすめします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 中古を買ってリフォームするのと、新築とどちらが得ですか？

A. 立地・希望条件・予算配分により異なるため一概には言えません。物件価格＋リフォーム費用の総額と、新築の総額を並べて比較検討する提案が実務的です。

Q. マンションでも間取り変更は自由にできますか？

A. 管理規約・構造（コンクリート壁の位置等）により制約があります。特に配管の移動範囲は構造上の制限を受けやすいポイントです。

Q. リフォームローンと住宅ローンの違いは何ですか？

A. リフォームローンは無担保・短期間が一般的で金利は高め、住宅ローン（借り換え・一体型）は担保設定を伴い低金利になる傾向があります。物件購入と同時のリフォームでは一体型ローンの活用も検討されます。

9. ケーススタディ

ケース：マンション管理規約の確認漏れでプラン変更

状況：マンションのフルリノベーションを提案していたが、着工直前に管理規約上、床材の遮音等級指定があることが判明し、床材の再選定・工期延長が発生した。

原因：提案初期段階で管理規約（リフォームガイドライン）を確認していなかった。

教訓：マンションリフォームの提案前に、必ず管理組合発行のリフォームガイドライン・管理規約を確認する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 増築を伴うリフォームで原則必要になる手続きはどれか。 ①確認申請 ②建築計画概要書の廃止
③固定資産税の申告のみ

問2. マンションリフォームで事前に確認すべきものはどれか。 ①管理規約・リフォームガイドライン
②近隣の路線価 ③用途地域

問3. 一般的にリフォームローンの特徴として正しいものはどれか。 ①無担保・金利は高め ②必ず住宅ローンより低金利 ③担保設定が必須

解答：問1＝① 問2＝① 問3＝①

12. 今日のまとめ

- リフォームは原状回復、リノベーションは価値付加という使い分けが一般的（法的な明確区分ではない）
- 主要工事の費用相場を把握しておく、お客様への初期説明がスムーズになる
- 増築・用途変更を伴う場合は確認申請の要否を確認する
- マンションは管理規約上の制限を事前確認することが必須

次回予告：第18回「シロアリ・雨漏り・設備」－リフォーム時に発覚しやすい既存住宅トラブルを扱います。