

第30回住まいのリフォームコンクール 国土交通大臣賞など37点が入賞作品に決まる

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが主催する「住まいのリフォームコンクール」は、住宅リフォームの普及促進とリフォームの水準向上を図ることを目的として、全国各地の住宅リフォーム事例を募り、住まいとして優秀な事例について建築主（施主）や設計者・施工者を表彰し、これを消費者や事業者にも広く紹介しています。昭和59年度より実施しており、今年度は総数612件の応募が寄せられました。

「第30回住まいのリフォームコンクール審査委員会」（委員長：上杉 啓東洋大学名誉教授）による審査の結果、下記の特別賞（国土交通大臣賞など4作品）をはじめとする37点が入賞作品に選ばれ、また入賞作品にかかわった増改築相談員の方（高橋克徳様）とマンションリフォームマネジャーの方（宇佐美浩二様、高橋正人様、竹田怜未様、丸山敬子様）に奨励賞が授与されました。

※リフォームコンクールの詳細は当財団のホームページをご覧ください (http://www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html)

特別賞	作品名及び設計者・施工者	物件所在地
国土交通大臣賞	「社員寮→区分所有型コーポラティブハウス」 設計：IESIEN((株)VANS、齊藤建築設計室、ANT 空間研究所、連・建築舎) 施工：春建築工房、(有)山高建設工業	大阪府 吹田市
独立行政法人 住宅金融支援機構 理事長賞	「伝統工法を生かした美しい耐震改修」 設計：田村真一 施工：(株)山本博工務店	兵庫県 加古川市
公益財団法人 住宅リフォーム・ 紛争処理支援センター理事長賞	「連島の家」 設計：塚本雅久建築設計事務所 施工：(株)松建グループ	岡山県 倉敷市
一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会 会長賞	「共同住宅におけるパッシブデザインの定石を目指したエコリフォーム」 設計：みつデザイン研究所 施工：(株)金正	千葉県 千葉市



国土交通大臣賞



(独)住宅金融支援
機構理事長賞

撮影：Yuko Tada



(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞



(一社)住宅リフォーム
推進協議会会長賞

ひとつ突き抜けた作品が目立つ入賞作品

平成25年10月23日、ルポール麹町で第30回住まいのリフォームコンクールの表彰式が開催されました。主催者あいさつの後、来賓として招かれた国土交通省住宅局住宅生産課長 伊藤明子氏によるあいさつでは、今後さらに中古住宅の流通市場の拡大をするためには、中古住宅に対するマイナスイメージを払拭し、リフォームの可能性を示していくことが必須であること、そしてそのためにもこのコンクールが大変重要な役割を担っていることなどのお話がありました。

表彰状、記念品授与の後、審査委員長、東洋大学名誉教授上杉啓氏による作品講評がありました。今年度は、デザインが秀逸である、住宅の性能向上を行ったというだけでなく、それにプラスアルファ、ひとつ突き抜けたものを持った作品が入賞に選ばれたとのこと、地方の頑張りや設計事務所の台頭が目立ったこと、そしてリフォームでは出来上がった作品を評価するだけでなくリフォームならではの苦労も併せて評価されるべきであるということで、新しく「プロセス評価」を加えたことなどのお話がありました。

ただひとつ残念なのが、応募に際し対象期間など条件不備により審査の俎上に載らない作品が32件ほどあったとのこと。これは全体の5%にものぼり、中には素晴らしい作品も多かったとのことととてももったいない！とのことでした。

入賞作品はどれを見ても、非常にレベルが高いのはもちろんですが、それに加えて今までには無かったような新しい技術や、オリジナリティあふれる創意工夫がなされたものが多く、作品発表後の質疑応答の時間には、同じ入賞者による活発な質問が飛び交っていました。

<式典前の様子>

壁には受賞者の作品が張られ、人だかりができていた



<表彰状・記念品授与>



30回という歴史を積み重ねてきたこの住まいのリフォームコンクールですが、この30年でリフォーム市場は大きく拡大し、質の向上も進んできました。そのような中、今年度は入賞者のレベルがまたひとつ上の段階に到達した感があります。このコンクールは、今後さらに広がるリフォーム業界の行き先をけん引する存在でもあります。

また、この賞を受賞することは、すばらしい名誉と実績として、受賞者の仕事や人生に一つの輝きを添えてくれることと思います。私もプロフィールには必ず受賞者である旨を掲載しております。

(一級建築士事務所 OfficeYuu 尾間紫)

執筆紹介：一級建築士事務所 OfficeYuu 尾間紫

一級建築士事務所 OfficeYuu 代表

住宅リフォームコンサルタント・住宅リフォームガイド

一級建築士、インテリアプランナー、インテリアコーディネーター、マンションリフォームマネジャー

(社)日本インテリアデザイナー協会正会員。住まいのリフォームコンクール優秀賞受賞。



第30回住まいのリフォームコンクール 受賞者インタビュー

増改築相談員奨励賞：クレア工業（株）高橋克徳さん

（インタビュアー：一級建築士事務所 OfficeYuu 尾間紫）

◆作品として出せるものに巡り合うチャンスを見逃さず応募

尾間：おめでとうございます。受賞の感想をお聞かせください。

高橋さん：とても嬉しいです。とにかくこのような作品に巡り合えたことが大きいです。作品として出せるものに巡り合えるチャンスって、そうそうあるものではないですから。

尾間：今回はそのチャンスを見逃さず応募されたわけですね。

◆無難に納まるから跳び抜けたインパクトが低炭素だった

尾間：応募を意識したのはいつの段階でしたか？

高橋さん：低炭素の認定を取得することを意識した時です。

尾間：やはりこのコンクールはハードルが高いですか？

高橋さん：そうですね。受賞するにはやはり無難に納まるというところから跳び抜ける、突き抜けるようなインパクトが必要で、それが今回は低炭素というところだったと思います。

◆何となく省エネではなく数値や公の証しが欲しいと考えた

尾間：なぜ低炭素の認定を取ろうと思ったのですか？リフォームでは珍しいですよね？

高橋さん：省エネの家で地球環境負荷が少ない家を作りたいかかったのですが、何となく省エネですよ、何となく環境にいいですよというのではなく、きちんとした数値や公の証しが欲しいと考えました。タイミングとしても施工の時に低炭素住宅が施行されたので、これだ！と思ったんです。

尾間：設計や施工で苦労されたところは？

高橋さん：やはり一番は低炭素建築物の認定を取るところですね、苦労をしました。

◆一般的に流通しているモノを使ってやりきることが大事だと考えた



尾間：今回受賞した作品はご自宅でもあるわけですが、自宅だと実験したくなりますよね。

高橋さん：どこまでできるか？という思いがありました。そして海外の建材や流通量の少ない特殊なモノではなく、いつもの建材屋さんで普通に仕入れられるモノを使いたかったんです。

尾間：それは大きなポイントですね。特殊な建材を使えば特殊なことができますが、なかなかそういう機会は少ないですから。

高橋さん：本当にそうなんです。一般のお客様のニーズを考えると、普通に仕入れられる、一般的に流通している物でやりきることが大事だと考えました。

◆増改築相談員の資格があると信頼度が上がる

尾間：増改築相談員の資格をお持ちですが、取って良かったことはありましたか？

高橋さん：当時勤めていた会社で勧められて取得しましたが、資格があるとお客様からの信頼度が上がりますね。それに、箔がつくというか、自分でもお客様に対して自信が付いたように思います。

尾間：取ってよかった資格ということですね。今日はどうもありがとうございました。



消費税率引き上げに伴うトラブル防止のポイント

来年の4月1日から消費税が3%引き上げられ8%となること、10月の初めに正式に決まりました。リフォーム工事における消費税の扱いに際しても、トラブルを防ぐべく細心の注意が必要です。リフォームにかかわる消費税スケジュールを再度確認しておきましょう。

【リフォーム工事の場合の消費税スケジュール】



((一社)住宅リフォーム推進協議会、消費税率引き上げに伴うトラブル防止のポイントより)

▼消費税率 5%が適用される場合

- ・平成25年9月30日までに契約締結した場合、工事完成引き渡し日にかかわらず5%適用。
- ・平成25年10月1日以降に契約締結した場合、工事完成引き渡し日が平成26年3月31日までなら5%適用。

(例1)

平成25年9月15日に、増改築リフォームの工事請負契約を締結し、工事完成引き渡し日が平成26年4月15日である。⇒リフォーム工事に掛かる消費税は5%が適用

(例2)

平成25年10月15日に、水まわり交換リフォームの工事請負契約を締結し、工事完成引き渡し日が平成26年3月31日である。⇒リフォーム工事に掛かる消費税は5%が適用

▼消費税 8%が適用される場合

- ・平成25年10月以降に契約締結した場合、工事完成引き渡し日が平成26年4月を過ぎる場合に8%が適用。

(例1)

平成25年10月1日に、マンションスケルトンリフォームの工事請負契約を締結し、工事完成引き渡し日が平成26年4月10日である。⇒リフォーム工事に掛かる消費税は8%が適用

【トラブルが予測される消費税の取り扱い事例】

【1】追加工事における消費税の取り扱い

リフォーム工事における消費税の扱いは、「消費税率引き上げに伴う住宅に関する経過措置」という制度により定められています。しかしここで問題になるのが、追加工事の取り扱いです。追加工事に関しても平成25年9月30日までに契約を締結していれば5%が適用されますが、平成25年10月1日以降に追加契約を締結した場合契約は、引き渡し時点の消費税率が適応されます。

追加工事で起こる消費税の適用税率の違いについては、契約時点でお客様に事前に十分に説明をしておき、追加工事が発生した時点でも更なる確認を行い、お客様に納得して頂く必要があります。また追加工事に関する契約書も忘れずに交わしておくことが肝心です。

(例1)

平成25年9月20日に1,500万円の工事請負契約を締結し、その工事途中平成25年12月13日に追加工事50万円が発生し追加工事契約を締結、翌年の4月10日に工事完成引き渡しが行われた。その場合は、1,500万円に対しての消費税は5%を、追加工事50万円に掛かる消費税は8%が適用される。

【2】引き渡し日の変更に伴う消費税変更の取り扱い

工期の延長など、引き渡し日の変更に伴う消費税変更の取り扱いについても注意が必要です。例えば平成25年10月1日以降に契約を締結し、工事完成引き渡しを平成26年3月31日と予定していた場合、本来であれば消費税は5%が適用されます。しかし工期の延長があり引き渡し日が4月1日以降にずれ込めば、いかなる理由であっても消費税8%が全額に対して適用されます。

工期の延長理由には、天候、災害によるもの、追加によるもの、事業者の都合によるもの、お客様の都合によるものなど様々な理由が考えられます。ポイントは、その消費税分の差額を、どんな場合に誰が負担するのかを事前に決めておくことです。

(一社)住宅リフォーム推進協議会では、住宅リフォーム工事請負契約に係る特約条項として、「引渡日の変更に伴う請負工事金額に係る消費税額の扱い」に関する標準書式を作成していますのでご参考下さい。

※消費税率引上げに伴うトラブル防止のポイント

http://www.j-reform.com/info/info_zei.html

【3】事業者側の都合として工期延長になりそうな事案

事業者側の都合として工期が延長になる可能性がある事案としては、3月末の引き渡しラッシュによる、職人さんの人手不足、商品の欠品、納品の遅れなどがあります。トラブルを防ぐためにも、早めの手配と、消費税率の差額負担については、契約時点でしっかりと取り決めておきましょう。

【4】消費税が上がった分の差額を値引きしませぬというセールストークに要注意

「消費税転嫁対策特別措置法」が平成25年10月1日から施行されています。この法律は、平成26年4月1日以降に供給する商品または役務について、消費税の転嫁を拒む行為を禁止するものです。

例えば、「消費税は当店が負担しています」「消費税率上昇分値引きしませぬ」「消費税相当分、次回の購入に利用できるポイントを付与します」などは、法律で禁止されていますので十分ご注意ください。

(一級建築士事務所 OfficeYuu 尾間紫)

住宅の長寿命化リフォームセミナーのご案内 (事業者向け CPD認定講習)

(一社)住宅リフォーム推進協議会は、住宅関連団体や都道府県および政令指定都市を会員として活動を展開しており、日頃より消費者・リフォーム事業者双方にとって有益かつ健全なリフォーム市場の形成に向け、本年度も「住宅の長寿命化リフォームセミナー」を開催することとなりました。

講義内容は、下記の通りです。また、一部の会場では、マンションリフォームの留意点について講義します。

1. 「中古住宅・リフォームトータルプラン」, 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の概要

国土交通省が昨年3月にとりまとめた「中古住宅・リフォームトータルプラン」と今年6月に公表した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の概要を講義します。

2. 住宅の「長寿命化リフォーム」

既存住宅の品質・性能を高めて建物を長持ちさせるリフォーム(「長寿命化リフォーム」と呼んでいます。)の取り組み方や、事業事例などを講義します。

3. 消費者へのリフォーム提案の進め方

お客様へのリフォーム提案の進め方、リフォームの減税制度を講義します。

本セミナーは参加費無料で、ホームページよりWEBにてお申込みいただけます。

http://www.j-reform.com/event/seminar_choju.html#jigyosha

●問い合わせ窓口:

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会 事務局 TEL 03-3556-5430

東京都千代田区富士見2-7-2 ステージビルディング4階

<http://www.j-reform.com/>

住宅相談統計年報 2013 ～リフォーム相談から～

戸建住宅でリフォームの不具合が多い部位は「屋根」「外壁」

当財団では、「住宅品質確保法」、「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速・適正な解決を図るため、住宅相談、住宅紛争処理への支援等の幅広い業務を行っています。

2012年度末時点のこれらの業務の状況を集計・分析した「住宅相談統計年報 2013」をとりまとめ、ホームページに掲載しました。☞ http://www.chord.or.jp/tokei/pdf/soudan_web2013.pdf

本年報の主なポイントは次の通りです。

1. 電話相談全体

2012年度における新規の電話相談件数は20,584件(0.5%増)である。そのうち、「新築等住宅に関する相談」は13,266件(3%減)、「リフォームに関する相談」は7,318件(8%増)である。なお、複数回にわたる相談を加えた電話相談全件数は、27,827件(8%増)である。

2. リフォーム見積チェックサービス

2012年度における見積チェックサービスの件数は535件(33%増)である。相談者の約9割が「単価や合計金額が適正か」について相談している。これに対して、助言内容は「数量や単価について」に加え、工事内容などが不明確なケースに対する確認点の助言が多くなっている。また、技術や法律など様々な側面からの助言を併せて行っている。

3. 専門家相談

弁護士会と連携し、弁護士と建築士による専門家相談(対面相談)を全国52すべての弁護士会にて実施している。2012年度における専門家相談の実施件数は1,117件(23%増)である。相談対象では、リフォームに関する相談が全体の約半数を占め、専門家相談を開始した2010年度以降、同様の傾向を示している。

4. 住宅紛争処理支援

2012年度における評価住宅及び保険付き住宅の紛争処理の受付件数は128件(22%増)である。そのうち、保険付き住宅の件数は99件で、約3/4を占める。また、2012年度末までに終結した事件は累計423件で、そのうち、半数以上が調停等の成立により解決している。

5. 特集—トラブルに関する相談の傾向と事例—

2012年度の電話相談において、「不具合などによるトラブルや契約に係るトラブルに関する相談」(トラブルに関する相談)は14,843件となり、電話相談全体の約7割を占めている。本年報において、「新築住宅」、「リフォーム」、「リフォームの訪問販売」に関する相談について取り上げ、その傾向を把握し、消費者へのアドバイスをとりまとめた。

リフォームの不具合部位・不具合事象

○不具合部位・事象の有無

「リフォーム相談」のうち、雨漏りやひび割れなどの不具合が生じている相談は3,502件で47.9%を占める。

○住宅形式と相談件数の多い不具合部位と不具合事象

