

Do Reform  
yourself!

下見～見積もり編

# もくじ

はじめに	4
この冊子について	5
1 準備編	6
(1) 下見のしかた	6
1) 下見の目的	6
2) 下見のポイント	7
3) 下見に必要なもの	8
4) 下見内容の記録の前に	9
(2) 記録のしかた	11
(3) 撮影のしかた	13
2 実践編	14
(1) リフォーム部位別 下見から見積もりまで	14
1) 床のリフォーム	14
《床全般の下見のポイント》	14
クッションフロアの貼替	15
カーペットの貼替	18
フローリングの貼替	23
【床:フローリング施工】チェックシート	32
床の仕上げ材を変える場合	33
2) 壁のリフォーム	39
《壁全般の下見のポイント》	39
クロス→クロスへ貼替	44
じゅらくや綿壁など→クロスへ貼替	45
クロスやじゅらく仕上げの化粧合板→クロスへ貼替	45
塗装(ペンキ)仕上げの壁→クロスへ貼替	45
タイル壁→クロスへ貼替	46
3) 天井のリフォーム	50
《天井全般の下見のポイント》	50
ジプトーン→クロスへ貼替	51
ジプトーン→塗装仕上げに変える場合	51
和室の「底目地天井」(ラミ天)→クロスへ貼替	52
和室の「竿縁天井」(さおぶち天井)→クロスへ貼替	52
4) 開口部のリフォーム	53
窓のリフォーム(掃き出し窓・腰窓)	53
玄関ドアのリフォーム	54
室内ドアのリフォーム	56
【室内ドア・ドア枠の取替え】チェックシート	58
5) 間仕切り壁のリフォーム	59
一部屋を二部屋に仕切る	59
二部屋を一部屋にする	60
間仕切り壁に開口部を大きくとり、部屋をつなぐ場合	61
【間仕切り壁施工】チェックシート	63

6) 収納のリフォーム	64
和室の押入れをクロゼットにリフォームする場合	64
クロゼットを新しく造る場合	65
現状の収納（押入れやクロゼット）を撤去、部屋を広くする場合	66
7) 水周りのリフォーム	67
トイレのリフォーム	67
【トイレ施工】チェックシート	70
洗面所のリフォーム	71
【洗面所施工】チェックシート	73
浴室のリフォーム	74
A. マンションの場合（ユニットバスを取替）	74
【ユニットバス施工】チェックシート	80
B. マンションの場合（現状がユニットバスではない場合）	82
C. 一戸建ての場合（在来浴室）	83
D. 一戸建ての場合（在来浴室⇒システムバス）	86
キッチン（システムキッチン）のリフォーム	87
【システムキッチン施工】チェックシート	90
給湯器の取替え	92
3見積書の書き方	95
(1) 見積書作成の目的	95
(2) 見積書作成のポイント	96
(3) 見積書作成のツール	97
(4) 見積書の活用について	98
(5) 見積り価格の算出にあたって	99
(6) 見積りの『単価』について	101
(7) 見積書の様式	105
(8) 見積書の作成手順	106

## この冊子について

この冊子の構成は大きく分けて次のようになっています。

1. 下見の準備編
2. 下見の実践編
3. 見積書の作成編

おおよその仕様を決めて坪単価で概算を出すことが可能な「新築」と違い、リフォームでは、一軒一軒で築年数も工法も、そして経年変化や傷み具合もまったく違ってきます。

また、工事の範囲が小さなものから、大規模な増改築までありますが、比較的小規模の工事ほど、割高になったり、予想外の追加工事が発生したりするものです。

**下見をしっかりとしておくこと、できるだけ見積もり段階でお客様に予算の範囲を明らかにして提案することは、とても大事だと思います。**

また、新築時に入る時と違い、生活しながらのリフォームの場合はとくに、家具があったり、工期がより厳しかったり、個々の職人さんも作業がしにくいものです。

そんな中で、下見をもとに、現場のようすや必要な作業内容を、あらかじめ職人さんにも詳しく伝えておくことで、スムーズな工事ができ、後々やり直しや、追加工事のトラブルを防ぐことができます。

個人的なお話になりますが、わたしの配偶者は「職人」です。現場ではいろいろと衝突もありました。しかし、プランナーを続けているだけの時より、**職人の生の意見や職人の立場から見た工事の進めやすい段取り**などを聞くことができ、本当に良かったと思っています。

なかなか、現場のこと、施工のことで気づいたことがあっても、「元請けさん」に言わなかったり、**だまって我慢する方、見て見ぬ振りをする方もいらっしゃる**ので、なるべく、職人さんとも良いコミュニケーションをとれるよう、心がけると良いでしょう。

職人さんというのも、いろいろな方がいらっしゃって、正直なところ、技術面でもコミュニケーション面でも「当たりはずれ」のあることがあります。（逆に、職人さんにとっても、現場や元請さんに「当たりはずれ」があるとは思いますが。）

いずれにしても、いい仕事をしてもらいたければ、作業の内容をあらかじめ詳しく伝える、打ち合わせをする。工程を詰めすぎたり、「手待ち」をさせたり、材料の不足や納期遅れがないようにする、（最近ではとくに駐車場所の確保）が基本です。

この冊子では、とくにこのように、**施工者（職人）からの視点**でもポイントをあげていますので、下見に不慣れな方は、細かくポイントをチェックしていただきたいと思います。

## 2

## 実践編

### (1) リフォーム部位別 下見から見積もりまで

#### 1) 床のリフォーム

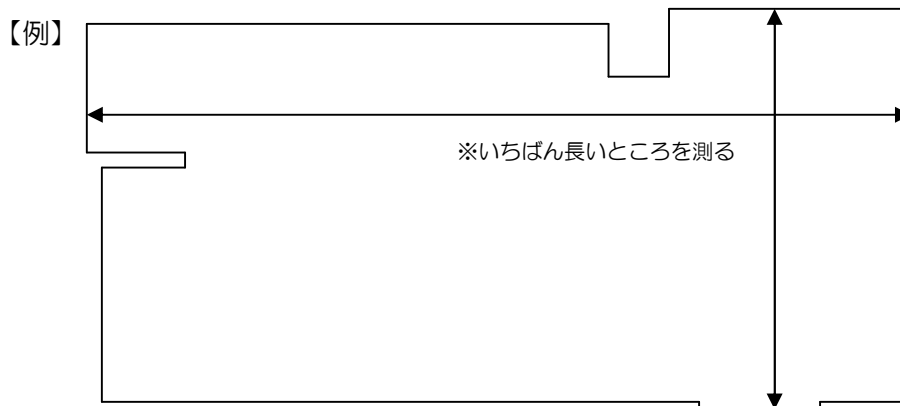
##### 《床全般の下見のポイント》

##### ポイント1：採寸は床の寸法の一番長いところを探して測る

長方形に見える部屋でも、床の隅々をよく見ると、入り口のドアやサッシの前だけ凸型に出っ張っていることがあります。

また、マンションの場合、柱をはさんで、手前と奥側では壁の出幅が違うことがあります。

このわずか何cmかの見落としで、材料が足りなかったり、1ケース余分に必要になる、といったことがあるので、注意が必要です。



##### ポイント2：下地を確認する

床の下地が木（コンパネ等）なのか、コンクリートなのか、事前に確認が必要です。また、下地は平滑か、傷みがないかなども目視しておきます。

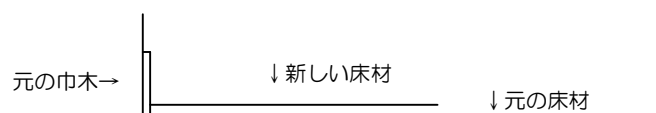
フローリング材はそれぞれの下地により商品が変わってきますし、カーペットの場合も、グリッパー（カーペットをとめるもの）の種類が変わります。

マンションの場合、鉄骨造の家の場合、下地がどちらなのか、部屋によっても違ったりしますので、必ず確認しておきましょう。

##### ポイント3：現状の巾木の材質・寸法・取り付けられ方を確認する

元の床材をめくるときに一緒にはがさないといけない場合があります。また、巾木を埋め込む形で施工できる場合にも、寸法によっては、巾木の背が低くなって見苦しくなることがありますので、そのバランスも見ておきます。

【例】



④見積書記入例 A・B・Cの三種類の見積もり単価の出し方があります。

現状のクッションフロアのめくり・処分は必要な場合、手間や面積を考慮して算出します。

Aは材料の単位を基準にした見積もり金額を出す場合です。クッションフロアは一般的に1.8m幅なので、材料のmを基準にすることは、面積で言えば1.8m×1mで1.8㎡あたりの見積もり金額ということになります。

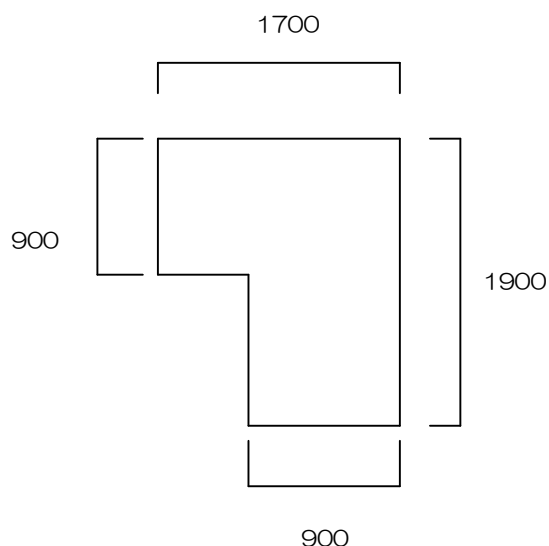
材料を仕入れる側として材料のロス分を負担することがなくなります。部屋の凹凸の大きさによっては、見積もりが割高になります。

Bは材料のロスなどを考慮せず、あくまで施工する床の面積を基準に出す場合の見積もり金額です。部屋の凹凸の大きさによっては材料の仕入れが見積もりの㎡より多く必要になります。(つまり、材料のロスが大きい場合、施工側がそれを負担することになります)

Cは材料と施工費用を別々に算出した見積もりです。材料のロスの負担もなく、施工費も割高にならない算出方法ですが、材料と施工面積の二種類の計算が必要になります。

施工の手間は、部屋の中央より壁際のほうが、材料を切り込んだりするのに時間がかかります。そういう意味では、例えば部屋の面積が狭くても、凹凸の多い小部屋のほうが施工費が割高になってもしかるべき場合がありますので、見積もりの際は考慮が必要です。

	名称／仕様／品番	数量	単位	単価	金額	備考
	在来クッションフロア めくり・処分	1	式			
A	クッションフロア貼替(材工共)		m			材料定価 ¥ /m
B	クッションフロア貼替(材工共)		㎡			材料定価 ¥ /㎡
C	クッションフロア		m			定価 ¥ /m
	同上貼替		㎡			



※例えば、床面が左のような形をした洗面所があったとします。

材料は1.8m幅のものが 1.9m 必要です。実際に仕入れる材料の大きさ(面積)は  $1.8 \times 1.9 = 3.42\text{㎡}$ です。

施工面積は  $1.7 \times 1.9 - 1.0 \times 0.8 = 2.43\text{㎡}$ です。

カーペットやクロスなども材料はm単位で仕入れるので、考慮が必要です。

## クロゼットを新しく造る場合

### ポイント1：クロゼットの寸法の選択方法はいろいろある

- ★メーカーの商品のクロゼットドアの規格サイズからクロゼットの幅を決める
- ★部屋の寸法上、一番広くとれる幅に合わせてクロゼットドアをサイズオーダーする
- ★中に入れる収納（引き出しや収納ボックス）に合わせて奥行きを決める

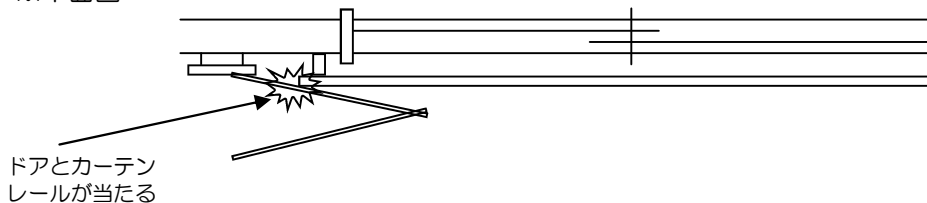
### ポイント2：クロゼットドアの周りに新しい壁を造ることになる →回縁・巾木をどうするか

ひとつの部屋を二つに間仕切るときと同様に、クロゼットドアを囲む新しい壁にも、既存の壁と同じように、巾木や回縁を追加します。  
追加する分量が少ない場合は、お客様のご希望や予算に合わせて、色やサイズの似たもので代用します。（少量必要なためにケース買いすることになると割高になるので）

### ポイント3：窓際にクロゼットを造るときは要注意

- ★壁の端いっばいにクロゼットドアを取り付けると、ドアを開いたときにカーテンレールにあたるので、少なくともカーテンの出幅分の袖壁をつくる。

【例】 ※平面図

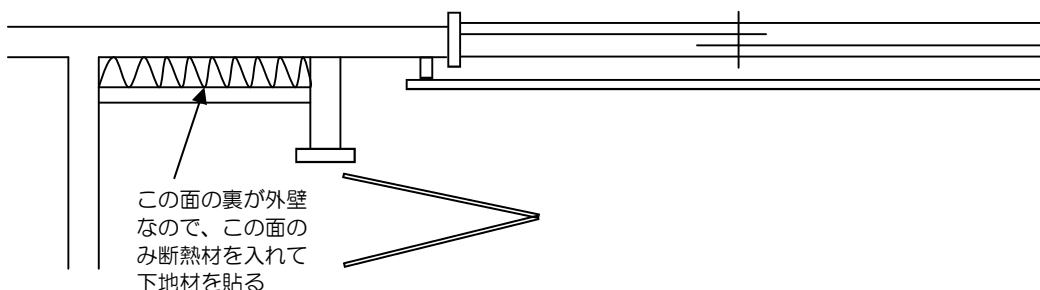


- ★コンセントやテレビのアンテナの差し込み、クーラーのスリーブなど、クロゼットの内部に取り込まれてしまう、または、クロゼット枠に当たるものはないか？
- ★クロゼットのドアを開けたとき、クーラーや照明器具などに当たらないか。

### ポイント4：外壁に面する内壁にクロゼットを造る時は、断熱を考慮

既存の壁の断熱材の状態によっては、内部で結露する恐れがあるので、クロゼットを新しく造るときに、外壁側だけは断熱材を入れて、クロゼットの内壁を貼る。

【例】



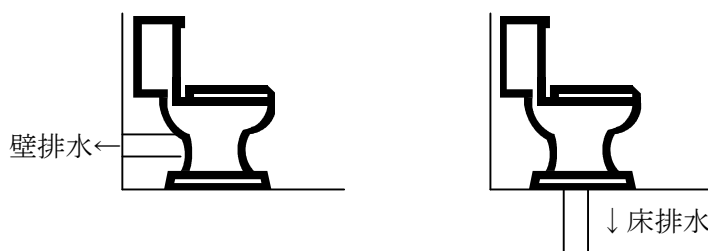
## 7) 水周りのリフォーム

### トイレのリフォーム

#### ポイント1：便器を交換するなら、排水のタイプを確認する。 『壁排水』か『床排水』か？

腰掛タイプの洋式便器を見ると、便器の後ろに配水管が接続されているタイプ（壁排水）と配水管が見えない、つまり床下に排水管が隠れているタイプ（床排水）があります。

洋風の腰掛便器を取り替えるときは、まずこの排水の方向によって、便器の選択が分かります。



マンションでは一階を除き、壁排水が多く見られますが、新築のマンションなどでは、床排水を採用しているところもありますので、どちらのタイプかをきちんと確認しておかなくてはなりません。

一戸建てでは、ほとんどが「床排水」タイプだと思われませんが、やはり確認が必要です。

#### ポイント2：床排水の場合は、排水管の中心はどこか？

「壁排水」の場合は、床から排水管の中心がだいたいどのあたりか、実際にメジャーなどで測ることができますので、新しい便器を選ぶときにカタログ上の寸法と照らし合わせて確認することができます。

また、「壁排水」の便器は便器にあけられた配水管用の穴の高さはそれほどばらつきがなく、多少のずれの場合は、アキレスと呼ばれるジャバラ状の部材で便器と排水管を接続することが可能です。

一方、「床排水」の場合は、商品や、商品が販売された年度によって、便器の底部に開けられた穴の位置が数種類あります。その位置がそろわないと、新しい便器に合わせて排水管の位置をずらすか、元の配水管に合わせて、便器を設置する場所をずらすかしなければ便器が取り付けられません。

そこで、「床排水」の便器の場合は、品番の印刷されたシールが貼っていないか確認し、メーカーに後続機種なり、排水穴のセンターの位置を確認してから対応する新しい便器を選ぶ必要があります。

なお、排水管の位置にあわせて、便器側の排水穴の位置を調節するアジャスターのついたリフォーム向けの便器が各メーカーから販売されていますが、価格が多少割高になります。また、商品によっては、リフォーム用はアジャスターのある分、内部が複雑で、通常のものよりは詰まりやすいという感想もききます。詰まりを防止する使用方法をお客様にもよくご説明しておきます。



## ポイント4：ユニットバスには「フルユニット」「ハーフユニット」がある。

「フルユニット」とは、フルパネルユニットの略ととらえたら良いと思いますが、床パンと天井高さまるまる分のサイズの壁パネルで構成されたものです。壁パネルの幅は、600・900・1200など、商品によって各サイズがあります。

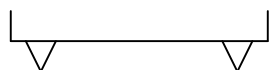
「ハーフユニット」とは、ハーフパネルユニットの略と考えます。つまり、壁パネルがハーフ、必ずしも天井高の半分とは限りませんが、床パンと浴槽が一体整形になっていて、浴槽の上の部分だけの壁がパネルになっています。

マンションの新築時には、まずユニットバスを置いてから、周りに壁を造ることが出来ますので、ハーフユニットが設置されていることが多いのですが、リフォームの場合は、ハーフユニットは大きすぎて、玄関から廊下・洗面所を通して搬入することができない場合があります。また、なんとか洗面所まで持ち込めても、浴室のドアからは入りませんので、壁を一面撤去してから搬入することになります。

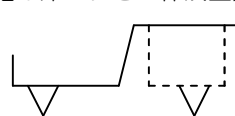
ハーフユニットのメリットは、浴槽と床パンが一体で、浴槽の下に水が流れないことから、主婦の方に大変人気があります。しかし、上のような理由で設置できないことがありますので、注意が必要です。  
(ちなみに、フルユニットでも、浴槽の前面パネルがはずせますので、浴槽の下を掃除することは可能です。フルユニットなら、浴槽だけを外して交換することもできます。)

【イメージ】 ※詳しく知りたい方はユニットバスのメーカーカタログを参照ください。

●フルユニットの床パン



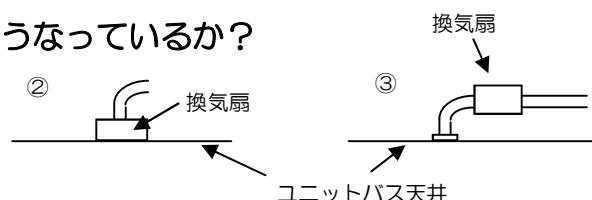
●ハーフユニットの床パン  
(浴槽が床パンと一体成型)



## ポイント5：ユニットバスの換気扇はどうなっているか？

ユニットバスにはマンションによって、

- ①窓だけで換気扇が無いタイプ
- ②換気扇がユニットバスの天井に直接とりつけてあるタイプ
- ③ユニットバスの天井には換気グリルと言われる吸い込み口だけがあって、換気扇本体は吸い込み口に接続され天井裏の少し離れたところにある、といったタイプ



に分かれます。

また、ユニットバスの単独の換気扇もあれば、洗面所やトイレに換気グリルを設け、浴室の換気扇を経由してそれらの2室、3室分を換気しているものもあります。

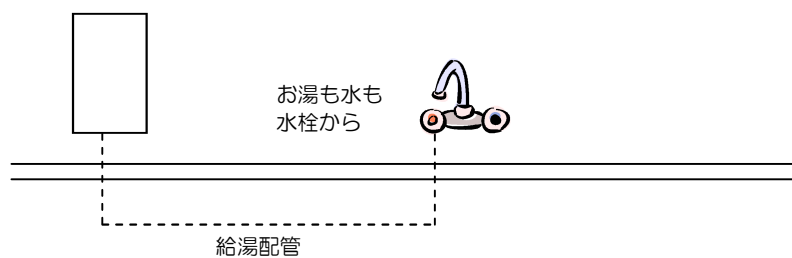
ユニットバスを取り替えるときには、これらの換気扇も交換するのか、そのまま使うのかをお客様に確認します。(③を②の方法にすることもできますが、多室用換気は接続方法に注意)

なお、換気扇を取り付けるためにユニットバスの天井を四角く開けるには、現場で職人さんがあける方法と、メーカーにサイズを指定して開口し、補強材を入れておいてもらう方法があります。それぞれの場合に応じて見積もりをします。

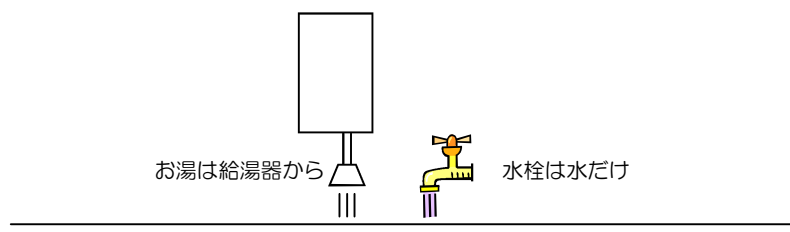
## ポイント7：キッチン用の小型湯沸かし器は「元止め」「先止め」の2タイプ

湯沸し器からキッチン水栓の配管へ直接つないで水栓からお湯が出せるのが「先止め式」  
湯沸し器についたホースの先からお湯を出すのが「元止め式」です。

「先止め式」なら、配管の長さや経路さえよければ、必ずしもシンク前に設置しなくてもかまいません。



「元止め式」なら、湯沸かし器のホースがシンクに届かなくてはならないので、設置場所は限られます。



### 3. 見積価格は「リスク」も考慮する

リフォーム工事では、工事内容は千差万別で、なかには初めて使う材料、商品、施工方法などもあると思います。

そんな場合は、思わぬ事態が生じたり、時間が予想外にかかったりすることが考えられますので、そのようなリスクに対する備えも必要です。

こうした場合には、普段の単価や商品掛け率を少しだけ「安心なほう」に計算しておきます。

お客様にとって適正な見積価格を出すために、また、相見積もりなどで厳格に費用を算出することは望ましいのですが、「この単価で大丈夫か」と、不安に思ったり迷ったりしたときは、このように「安心なほう」に繰り上げましょう。

### 4. 見積もり自体にかかるコストを意識する

見積書を作るということは、材料数量や施工面積の拾い出しや、その明細をパソコンに入力したり、検算したり、という手間以前に、現場の下見の時点から非常に手間ひまのかかるものです。

とくに、リフォーム工事の規模が大きくなると、項目も何ページにも渡り、計上洩れや単価の誤りがないかなど、確認してしすぎることはありません。

しかし、例えば「見積もりを正確に仕上げること」と「お客様になるべく早く金額を提示すること」では、後者のほうが優先する場合があります。見積書の提出が遅れて他の業者に決まった、となると実質は損なのです。

なるべく、お客様にあらかじめ見積書の提出期限を伝えておくこと、また、小工事の単価を設定しておく、普段から一件あたりの見積書の作成スピードを短くするための工夫をしておくことが大切です。

### 5. 相見積もりには「条件別」に対処する

「三社以上の相見積もりをとること」といったことがリフォームへのアドバイスとして語られることが多いようですが、上記のように、見積もりのコストを考えると、小規模なリフォーム業者ほど負担が増えるものです。

もともと、リフォーム工事は 場所や築年数や内容といった条件が一軒ずつ違い、「定価」を決めることは困難です。

さらに、見積もりの項目や算出方法も業者によって異なるため、相見積もりも、まったく同じ条件で行うことは不可能に近いといえます。

そこで、お客様にどの「条件」をベースに比較するのかを確認しておきます。例えば、「工事総額」「商品の値引き率」「プラン・提案力」などです。「金額だけ」の場合は、相見積もりから「降りる」のも一法です。

## 8) 見積書の作成手順

では、見積書を作ってみます。

この例では、部屋ごとに工事内容をまとめていくスタイルで作っていきます。  
項目を書いていく順番ですが、大きく二つの流れをベースにまとめていきます。

- 工事の手順に沿って  
解体・処分 ⇒ 配管・配線 ⇒ 補修・下地 ⇒ 機器の取り付け・仕上げ
- 工事部位に沿って  
床 ⇒ 壁 ⇒ 天井

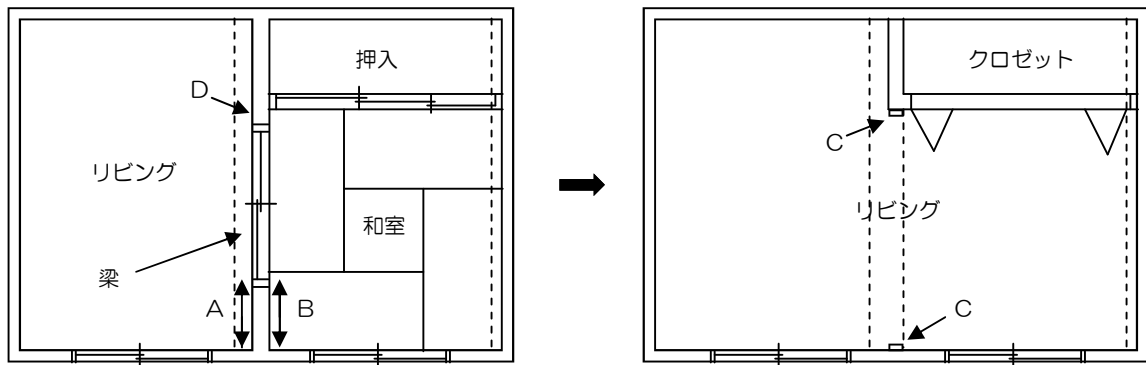
他に、わたしの場合は、お客様が、どこにいくらくらいかかるのか、バランスを把握し、予算の調整がしやすいように、

- 同じ部屋内でも、小工事ごとにまとめる。
- 小工事ごとに、見積書の明細の行をあける。

といった工夫をしています。

また、こうしておく、工事の要望の増減があって、見積書を作り直すときにも、変更がしやすいです。

この例では仮に、  
『マンションのリビングと隣接する和室を、大きく一部屋につなげる工事』  
をします。



現場の条件と予算から、下のような内容でリフォームをすることとします。

- リビング床は現状のまま。和室は畳敷き ⇒ フローリングへリフォーム。
- 和室の押入⇒クロゼットにリフォーム（サイズは変更せず現状のまま）
- 既存の建具縦枠からそれぞれの部屋の壁までを測ると、AとBの寸法が違っていた。  
（間仕切りを撤去すると、壁面が揃わない）⇒壁の面をそろえる施工をするかわりに、新しい開口枠（C）を壁と梁の三方に回し、両方の部屋を一部屋につなげることにした。
- Dの部分に、和室の照明のスイッチと足元にコンセントがあったので、クロゼットの側面の壁に移設する。
- クロゼット枠取付、スイッチ移設で壁補修をするので、和室・リビングのクロスを貼替。