

# 住宅リフォームの 甘い言葉にご用心 加藤 丈晴会員

1. 悪いリフォーム営業に気を付けて
2. 制度を悪用したリフォーム詐欺
3. トラブルに巻き込まれない為に

## 1-A 屋根工事の点検商法

訪問で来ます。作業着を着て職人を気取ってきます。必ず「近所で工事をしています。お宅の屋根が壊れているのが見えたので伝えに来ました」と言います。とにかく屋根屋には気を付けてほしい。屋根に上らせると、瓦をはがしたり、スレートを割ったりして、その写真を撮ります。屋根材が落ちて通行人にケガさせる、車にあったら弁償になる、今日工事の契約をすれば安くする、と言ってきますので、必ず断ってください。

## 1-B 太陽光発電設備の悪徳販売

太陽光パネルの設置が義務付けされた、設置しないと罰則がある、というアプローチで来ます。ただ、東京都は新築住宅に2025年4月から設置義務予定で、川崎市も2025年4月から新築を対象に、ハウスメーカーなどの建築業者に設置を義務づける予定になっています。既存住宅での太陽光パネル設置義務はありません。これも基本的には嘘、ということになります。

## 1-C 水道業者の高額請求被害

夜中に水が止まらないとか、水漏れを発覚したときは皆さんやっぱり慌てます。冷蔵庫に貼るような「水道の110番」の広告がよくポストインされていて、慌てて電話してしまいがちですが、悪い業者が多く見積もりは無料でも調査費はかかる場合があります。よくCMをやっている大手の会社でも、作業費がプラスで加算し、あつという間に高額になるケースが多いです。焦る気持ちはわかりますが、上水道の場合は水漏れの応急措置があり、自分で止めて、水道局に「指定水道工事店」を問い合わせ、そこをお願いして直してもらったほうが安くできます。水道でトラブルがあっても焦らないでください。

## 1-D 給湯器の点検商法

〇〇市から受託を受けて点検に来たとか、〇〇ガスの指定業者です、と突然やって来て、実際に点検をしたのち必ず「壊れている」と言います。もうすぐ壊れる、お風呂が使えなくなると不安を煽ります。また、配管関係がもう弱っている、鉄の配管だったら錆びちゃってどうにもならない、このままにしていると水漏れすると言います。今これを全部換えましょう、換えないと危ないと言ひ、高額な見積もりになりますので気を付けていただければと思います。

## 1-E 分電盤（ブレーカー）の点検商法

「分電盤は15年で交換することになっている」と言っ、電力会社の委託を受けてきたということになります。そのままにしていると火災になると、交換することを迫ってきます。東京電力でも4年に1回法定点検があります。よほどのことがない限りは火災になるとか事故になるとかありませんので、お気を付けください。

## 2-A 火災共済、保険の申請サポート商法

- ・通常の火災保険の利用  
自然災害により、家が破損した場合、火災保険でその破損した部分の交換・修理代金が支払われる  
破損・変形等あれば、工事見積金額の約70%~90%が保険会社から支払われるケースが一般的
- ・火災共済・保険会社への提出書類  
工事会社の見積書  
破損状況が分かる写真  
業者が基本的に用意します。業者に依頼してください。

### ■ 火災共済金・保険金請求と施工の流れ



- ・火災保険料の値上げ  
近年の自然災害多発の影響で、非常に高額にパーセンテージが上がってきています。2024年の10月には13%掛金が上昇しています。
- ・火災保険の更新期間短縮  
2022年10月からは、最長5年更新になっています。5年経ったら、そこで値上がりした掛金でまた掛けなければいけないという形になります。
- ・火災共済・保険の補償対象になる事例  
建物、及びフェンスとかカーポート、そういった敷地内の付帯物も基本的には出ます。

### ■ 火災保険と地震保険の違い

	補償対象	補償対象外	備考
火災保険	火災・自然災害を原因とする建物(駐車場・門・塀・物置なども含む)及び家財の損害	地震・噴火を原因とする火災 津波を原因とする建物の損害・家財の破損	
地震保険	地震・噴火・津波を原因とする 火災・損壊・埋没・流出による損害	住居以外の建物(駐車場・門・塀・物置など)	単独では加入できない 火災保険とセット

- ・共済・保険の申請サポート・コンサルタント商法  
電話営業や訪問で、火災共済・保険で、タダでリフォームができると言います。20年30年経っている家は、経年劣化等で変形し壊れている部分があるお宅が結構あります。それを全部自然災害で壊れた体で、保険会社へ見積書をつけて申請を出します。保険会社も、経年劣化によるものか、自然災害で壊れたものかは認定が難しいので保険金が支払われるケースが結構あります。そういう業者は「申請サポート業者に頼んで平均100万円皆さん貰っています」というと、皆お金もらっているなら私も、となる人が出てきます。実際に申請し保険金が支払われたら、コンサルタント契約書に、成功報酬として大体平均60%ぐらいを頂く、となっています。その60%のお金で工事してくれるのと思うのですが、工事はしません。コンサルタント料としてただお金を持って行くだけになります。

実際こういうことをやっている会社で、社団法人格を取られているところが非常に多く、それらしい名前をつけてやっているのが非常に紛らわしいです。火災共済・保険金の申請は原則、ご自身で行うものです。ウソの理由による共済金・保険金請求は保険金詐欺に該当する恐れがあります。お気を付けいただければと思います。

## 2-B リフォーム助成金詐欺

東京都や、横浜市とか、塗装工事や屋根工事をする際に助成金が出るから、それで工事ができるからやりましょう、という業者がいます。申請は工事が終わった後にすれば大丈夫、今日契約してくれたら安くすると、そんな形で契約させます。実際に調べてみたら、地方自治体ではそういう助成金はありません。助成金というのは、塗装とか屋根の工事についてはほとんどないと思ってください。

地方自治体で必ずある助成金が2つあります。耐震工事とバリアフリー工事で、これに関してはほとんどの地方自治体に助成金があります。ただ今言った塗装工事とか屋根工事とかそういったリフォームで助成金というのは、ほとんど使えないと思っていただいてもかまいません。

## 3 トラブルに巻き込まれないために

訪問営業・電話営業が100%悪いわけではないですが、基本的には、詐欺にかからないために悪徳業者という意識を持っていただいて、一切相手にしないと、気を付けいただければと思います。

気を付けるポイントとして、過度な割引、点検商法の場合「タダで出来る」と絶対言います。急かされてもすぐ契約をしない、とにかく工事の内容や費用の説明を十分に受ける、複数の業者から見積もりを取っていただくということです。

まともにやっている業者が契約を煽ることはしません。必ずすぐ契約したいという、材料費が上がるとか、たまたまキャンセルが出て屋根の部材が余っているから半額でやりますとか言いますが、そういうことはないので、煽られないように気を付けていただければと思います。

トラブルに巻き込まれた場合に、消費生活センター「188」があります。ご相談される方は実際多いですが、ここへ電話をしてもほとんど解決しません。なぜかという、強制力がほとんどないからです。業者が強気に出たら、もう何もすることができません。なので、契約をしてしまうと、まっさらな状態の白紙で解約、というのは、ほとんどできないケースが多いので、まず契約を急がないということを思って頂ければと思います。

これで今日の卓話を終わりにしたいと思います。そんなことで皆さんお気を付けてください。長い時間ありがとうございました。