



国土交通省・経済産業省
後援プロジェクト
登録イベント

住宅リフォームセミナー

リフォームで何ができる？ “快適・健康な暮らし！”



本日のプログラム

第1部

失敗しないリフォームのために
リフォームの進め方とポイント

第2部

リフォームで実現！
住まいと暮らしの充実

第3部

お得にリフォーム
減税・補助制度など



第1部

リフォームの 進め方とポイント

～失敗しないリフォームのために～



P.4～17

リフォームの進め方とポイント

リフォームの準備から引渡し・メンテナンスまでの流れと、各段階でのポイントをご案内します。



1 事前の準備



2 見積りの依頼



3 依頼先を決める



4 工事内容の詳細を決める



5 契約する



6 工 事



7 引渡し・メンテナンス

8 トラブルになったら

1

事前の準備

1. 要望の洗い出し
2. 目的と優先順位付け
3. 情報収集
4. 予算の目安を付ける
5. 減税や補助制度等の検討

事前の準備

1. リフォームを考えたら、家族で要望を出し合う
2. 予算や必要性を考慮しながら要望に優先順位をつける

【例】①給湯器の故障・屋根の雨漏り

②外壁のヒビ

③寒い・北側の窓周辺にカビ

④収納を増やしたい

⑤使わない和室を無くして居間を広げたい

⑥子供部屋を趣味の部屋に内装を変えたい

★日頃から家の不満点等をメモしておくことをおすすめします。

リフォームの事例

リフォームでは、壊れた設備の交換、屋根・外壁の修繕等の他に、間取り変更、バリアフリー化、耐震補強等、色々なことができます。

ここでは、ご参考までに事例をご紹介します。



リフォーム前



リビング(手前)とダイニングキッチン(奥)。
壁付けキッチンは孤立感があった。

リフォーム後



リビングを見渡せる対面キッチン。
食洗機やIHクッキングヒーターを設け、
カウンター下は大容量の引出し型収
納になっている。
奥の引戸は洗面室兼ユーティリティに
直結している。

事例 2. 間取り変更(和室 2 部屋→洋室)

P.20

リフォーム後



親の家を3世代同居用に改修。
祖父母が使っていない2階の和室2部屋を
子供部屋に変更。
天井を上げてロフトベッドを設け、約20㎡
に効率よく3姉妹のスペースを確保した。

リフォーム後



ドアを全開口出来るので、車イスでの出入や介助も楽に行える。

リフォーム後

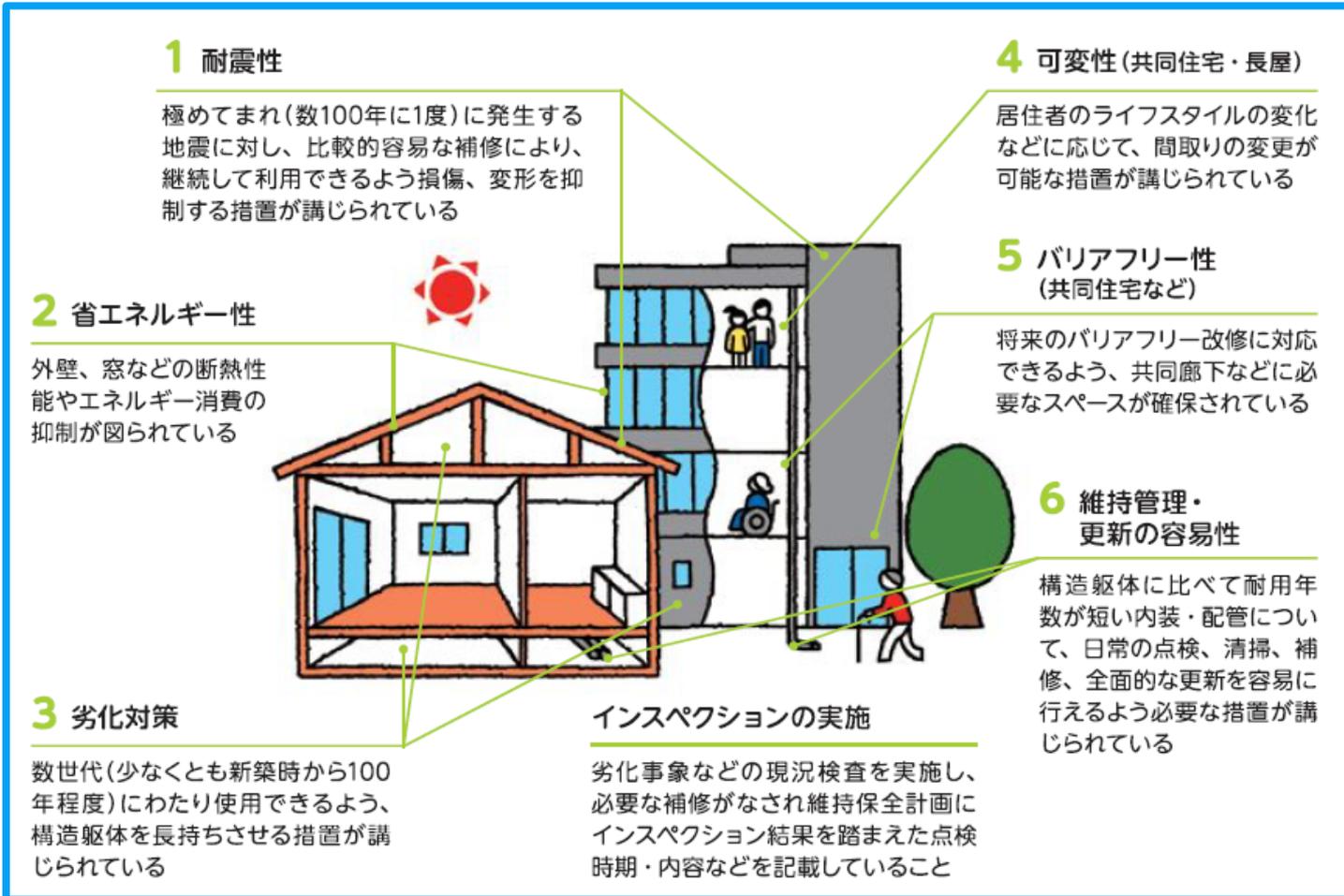


車イスでも使えるように足元をオープンにした洗面台。
浴室は間口が広く出入口に段差が無いバリアフリーのユニットバス。

事例4. 長期優良住宅化リフォーム

P.25

下の認定基準を満たすと長期優良住宅(増築・改築)の認定を受けられます。認定を受けると、減税、補助金、住宅ローンの金利の引き下げ(フラット35S)、地震保険の割引などを受けられます。



住まいを探すには、既存住宅+リフォームという方法もあります。

既存住宅については、耐震性の有無や、柱や梁などの構造部分の痛み具合等を確認して選ぶことが大切です。住宅の構造がしっかりしていれば、省エネ性能の向上や間取り変更などが可能になります。

✓ 既存住宅選びの現場での チェックポイント

- 雨漏りしていないか
- 屋根や外壁に欠損や大きなひび割れがないか
- 部屋の壁に大きな亀裂がないか
- 床が傾いていたり、たわんだりしていないか
- 日当たり、風通しの悪い部屋はないか
- 新耐震基準の施行(昭和56年6月)以降に建築確認を受けているか

「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする制度に「安心R住宅」があります。既存住宅の広告に「安心R住宅」マークがついているものは、耐震性が確保され、構造上の不具合や雨漏りが認められていない物件です。安心して購入できる目安のひとつといえます。



国土交通省「安心R住宅」制度

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html

2

見積りの依頼

- 1.インスペクション(住宅を診てもらう)
- 2.見積依頼の準備
- 3.複数の業者に依頼
- 4.支払可能な限度額を確認
- 5.リフォーム瑕疵保険(利用を検討)

インスペクションとは？

- ▶ 専門家が住宅の劣化状況や不具合の発生などを調べる「建物状況調査」です。

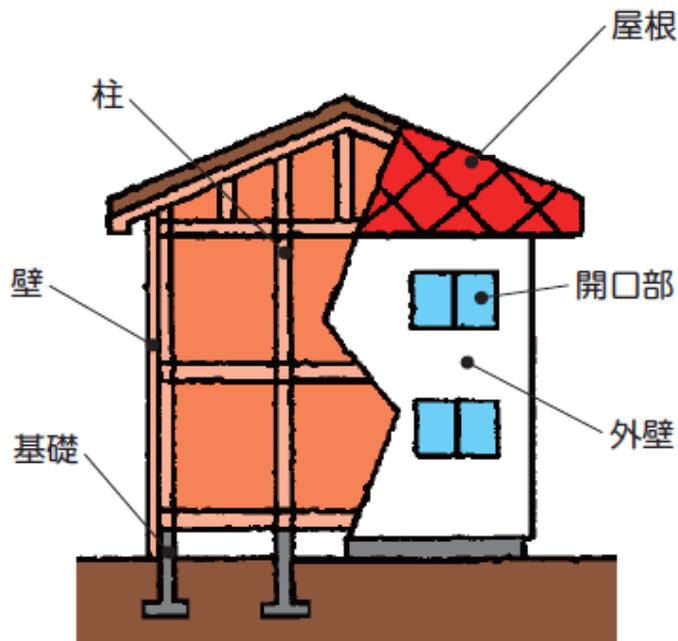
住宅の状態を把握することで、補修の必要性を確認でき、適切なリフォーム計画を作ることができます。



インスペクション

専門家が、目視や計測などにより住宅の基礎や外壁のひび割れ、天井の雨漏りなどを調べます。

インスペクションのイメージ



戸建住宅の場合



押入から小屋裏をチェック



建具の周囲劣化



雨漏りの跡



シロアリ被害

どのリフォーム業者に頼めばいいの？

▶業者の情報を十分に集めた上で
さまざまな観点から選ぶことが重要です。

- 希望するリフォームと業務内容が合っているか
- 実績のある業者か
- 事業者団体に加盟しているか
- 建設業許可をうけているか
- 自宅からあまり遠くないか など



信頼できる業者を選ぶ① - 1

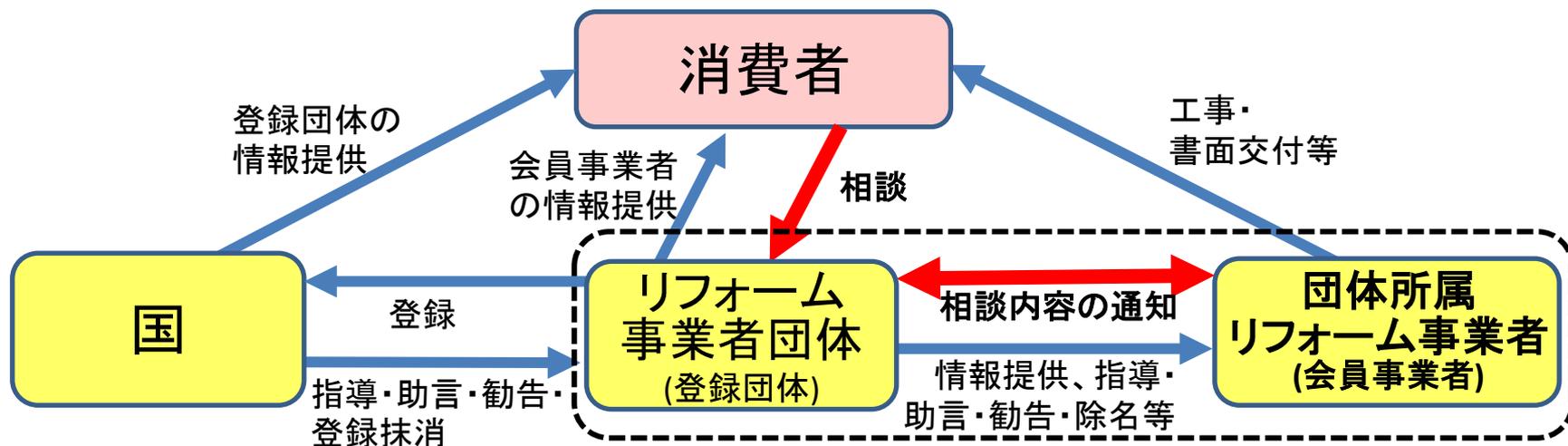
登録住宅リフォーム事業者団体に所属していることは、事業者の信頼度の目安になります。

■住宅リフォーム事業者団体登録制度



消費者が安心して事業者を選び、リフォームを行うことができる環境を整えるために、国土交通省が創設した制度です。

〈イメージ図〉



信頼できる業者を選ぶ① - 2

■住宅リフォーム事業者団体登録制度



安心の理由

1. 登録団体が、会員事業者の情報を開示・教育研修による人材育成を実施します。
2. 登録団体は相談窓口を設置し、会員事業者が行ったリフォーム等に関する消費者からの相談に対応し、会員事業者に対して必要な指導等を行います。
3. 登録団体の会員事業者は、契約時に必要な書面を交付し、一定額以上の工事では原則として瑕疵保険に加入します。
(注文者が事前に書面で不要の意思表示をしている場合以外)
4. 国土交通省は、登録団体の情報を公表し、登録団体に上記の取組み状況を報告させ、適切に実施されているか確認します。

信頼できる業者を選ぶ②

■地方公共団体において実施している リフォーム事業者(団体)登録制度

地方公共団体によるリフォーム事業者(団体)登録制度もあります。一定の要件を満たす事業者を登録し、ホームページや行政の窓口での閲覧等により事業者情報を提供しています。

■リフォーム業者検索サイト：リフォーム評価ナビ



リフォーム評価ナビ

一般財団法人すまいづくりナビセンターが運営する、公正・中立なリフォームのポータルサイトです。

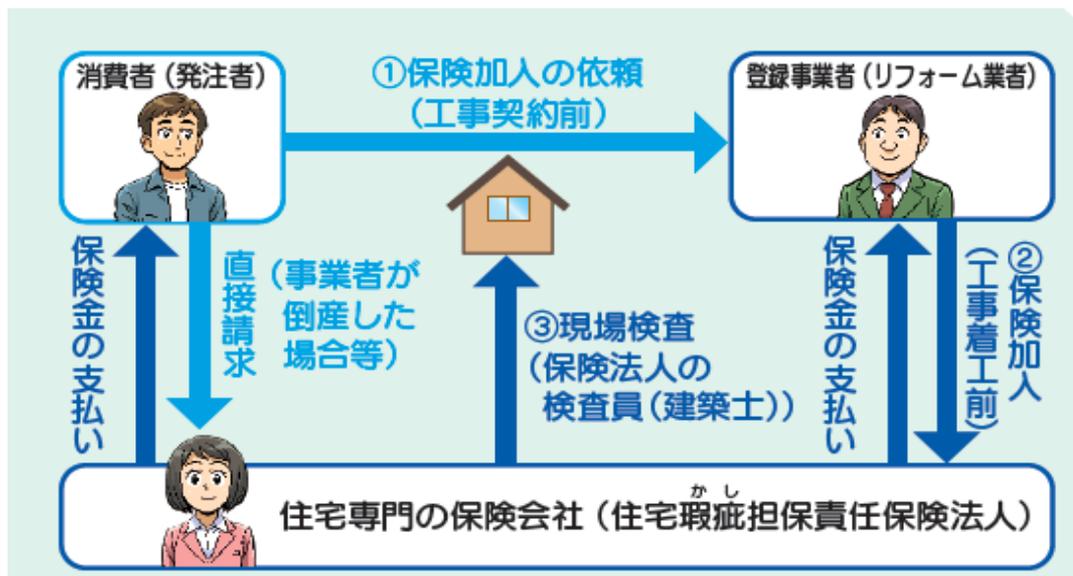
リフォーム経験者による口コミや施工事例をもとに、全国900社以上の事業者の中から検索できます。



信頼できる業者を選ぶ③

■リフォーム瑕疵保険

万が一のリフォーム工事トラブルでも、リフォーム事業者が当瑕疵保険に加入していると安心です。 ★工事契約前(着工前)の申込が必要



リフォーム瑕疵保険に加入できる事業者の検索サイト：
(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会

<http://search-kashihoken.jp/>

- ・依頼した事業者が当保険に加入していれば、工事に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産した場合は工事発注者である消費者)に支払われ、無償で直してもらうことができます。
- ・加入手続きは事業者が行います。加入を希望する場合は、工事契約前に事業者と協議しましょう。

悪質なリフォーム業者にはご用心!

一部の訪問販売事業者による被害が相次いでいます。
おかしいなと思ったら、ハッキリと断る勇気が必要です。



悪質な営業手口の例

●執拗な訪問営業

頼みもしないのに、突然やってきて、断っても何回も来訪。勝手に工事図面まで持ってきて、執拗に契約を迫る。



●不安をあおる

「無料で耐震診断します」と言って上り込み、「補修が必要。修理しないと地震の時に倒れる」と不安をあおられ、法外な額で契約させられたが、そもそも必要のない工事だった。

※販売目的を隠して消費者に接近する「点検商法等」への対策として、販売目的の訪問であることをまず明示することが法律で義務付けられています。

● unnecessary サービス

屋根の改修工事の訪問販売なのに、「いま契約をすればドアの取替えをサービスする」という。

●モニター大幅値引き中

自社製品による外壁のリフォームを勧め「今なら期間中で、モニターなれば費用は半額にする」と誘う。



●強引な契約方法

「今日中に契約したら半額。明日なら通常価格になる」と言い張り、午前0時まで居座られた。

消費者を守る“クーリング・オフ”制度

訪問販売による自宅での契約は、法定の契約書面を受け取った日から**8日間以内**なら、特定商取引法によって契約の解除(**クーリング・オフ**)ができます。8日間以内なら工事着手後でも解除できますが、手続きが複雑になるのでクーリング・オフ期間中は工事着手させないようにしましょう。

また、契約しないから帰って欲しいと希望しているのに、長時間居座るなど強引な勧誘により契約した場合は、**消費者契約法**によって取り消すことが可能です。

最寄りの**消費生活センター**に相談してみましょう。

見積り依頼時のポイントは？

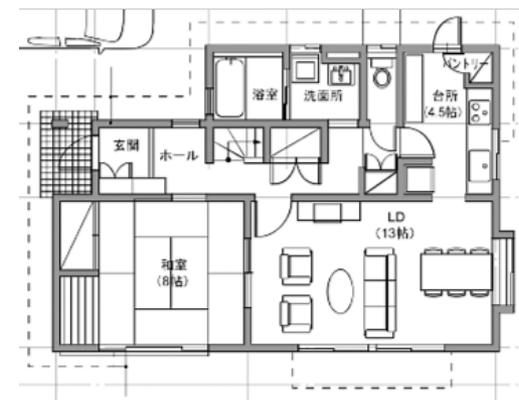
- ▶ 複数の事業者からプランと見積りを取ると、費用の目安や事業者ごとの対応の違いが分かります。見積り時には、住宅のインスペクションをしてもらいましょう。



見積りの依頼

1. 事前に準備するもの

- ①要望のリスト・メモ(予算が分かるように)
- ②住宅の現状の図面
(マンションの場合は管理規約を含む)



2. 見積り依頼時の注意点

- ①複数業者に依頼する時は、同じ条件(予算、工事内容等)を提示。
相見積りであること、無料でできる範囲での見積り作成してもらいたいことを、予め伝えましょう。
- ②見積りはインスペクションをしてから作成してもらいましょう。
- ③不明点があったら、納得するまで業者に確認しましょう。
工事内容や工事費の内訳が詳しく明記されているか確認します。
「〇〇工事一式」などの記載箇所は、どんな内容かきちんと説明してもらいましょう。

3

依頼先を決める

- 1.リフォーム提案(プラン)と見積書の比較検討
- 2.不明な点を確認
- 3.総合的に判断
- 4.リフォーム瑕疵保険(利用の手続き)

見積りが適正か確かめたい

- 見積書の内容に不明点があったら、納得するまで事業者詳しく説明してもらいましょう。
- それでも疑問や不安が解決されない時には、第三者の目でチェックしてもらおうと安心です。
「住まいるダイヤル」では、リフォーム見積チェックサービス(無料)を受けられます。



例えば…

「〇〇工事一式」とかよくわからない項目が多いけれど、適正な金額なのかしら



消費者

電話相談

見積書等送付

助言



TEL 0570-016-100

受付時間 10:00~17:00 (土・日・祝休日、年末年始を除く)

PHSや一部のIP電話をご利用の方 TEL 03-3556-5147

リフォーム見積チェックサービスでは契約前の見積書について、以下のことなどを確認します。

- 根拠が不明な項目や、二重計上等がないか
- 一般的な工事単価などとかけ離れた額になっていないか
- 見積書と図面の工事内容が合っているか

ご利用希望の場合、まずは住まいるダイヤルにお電話してください。



公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

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

リフォーム見積チェックサービス

<http://www.chord.or.jp/reform/consult.html>

4

工事内容の詳細を決める

1. 家具や家電の配置を検討
2. ショールームで実物を確認
3. 見積りの調整と資金計画
4. 減税や補助制度等が利用できるか確認

減税制度などが利用できるか確認

▶工事の内容によって、税金の控除や補助金を受けられる場合があります。

(各制度の内容は第3部でご説明します)



減税や補助制度が利用できるか確認

1. 減税制度

- 耐震リフォーム
- バリアフリーリフォーム
- 省エネリフォーム
- 同居対応リフォーム
- 長期優良住宅化リフォーム 等

確定申告時等に
手続きが必要

所得税控除、固定資産税の減額措置 等

2. 補助制度

工事の内容によっては国や地方公共団体の補助金を受けられる場合があります。
地方公共団体の補助制度の内容は以下のホームページから調べることができます。

地方公共団体における住宅リフォームに関する
支援制度検索



一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

[http://www.j-reform.com/
reform-support/](http://www.j-reform.com/reform-support/)

5

契約する

1. 必要な契約書類と内容の確認
2. 契約書を取り交わす

契約時に何を確認すればいいの？

- ▶ 請負契約書と約款、工事内容や金額を具体的に示す見積書、設計図書が、希望の工事内容と合っているかを確認し、事業者に詳しく説明してもらいましょう。



契約書を取り交わす

★小規模な工事でも必ず契約書を取り交わしましょう。
トラブル防止のために重要です。

契約時に必要な書類と確認事項等

請負契約書	必須	契約者、契約金額、工期、支払時期と方法等を確認。
請負契約約款	必須	契約に関する細かい約束事。 遅延損害金や瑕疵担保責任、紛争の解決方法など。
見積書	必須	契約金額と明細を記載。設計図書と照合し、内容、工事範囲を確認。
設計図書	必須	平面図等の設計図、各部屋の内装仕上材一覧を記入した仕上表など。 打ち合わせで決めた内容が盛り込まれているか確認。
打合せ記録		いつ何が決定されたかの記録。打ち合わせの都度作成。

欠陥工事が不安です

- ▶リフォーム事業者がリフォーム瑕疵保険に加入していれば、万が一、工事に欠陥が見つかったとしても安心です。

※リフォーム瑕疵保険は、工事契約前(着工前)の申込が必要です。加入手続きは事業者が行います。加入を希望する場合は、工事契約前に事業者と協議しましょう。



6

工事

1. 工程表の確認
2. 現場で現場責任者と定期的に打合せ
3. 追加や変更がある場合は書面に残す

工事のときに注意することは？

- ▶ 工事中に工事の追加や変更が生じた場合は、必ずその内容を書面で残しておきましょう。



■工事前のチェックポイント

- 居住したままリフォーム工事をする場合は、水廻りを使用できない期間を確認
- 家具、荷物の移動が必要かを確認する
- マンションの場合、管理組合への届け出
- 近隣住民へのあいさつ
- リフォーム瑕疵保険を希望する場合、業者が手続きを済ませているか
- 減税制度、補助金を受ける場合は必要な手続きが済んでいるか

■工事中のチェックポイント

- 契約内容通りのリフォームになっているか
- 工事内容を途中で変更した場合、口頭で済ませず必ず書面を残す
- 追加工事が必要な場合、その内容と金額を工事の追加前に確認

耐震補強や断熱改修等の工事箇所は工事後に壁で隠れてしまいます。工事の進行とともに現場に立ち合っ
て確認しましょう。

7

引渡し・メンテナンス

1. 竣工検査の実施
2. アフターメンテナンスの確認
3. 契約書・図面・保証書等を保管

工事後にやるべきことは？

- ▶ 竣工検査時は、事業者と同行し、契約書通りに施工されたか確認します。
工事の記録を保管し、アフターメンテナンスについて確認しましょう。



■ 竣工検査

工事完了後、業者と一緒に契約通りに工事ができているかチェックしましょう。
気になる箇所があったら、この時にきちんと伝えることが大切です。



■ 工事の記録の保管

住宅履歴情報となる契約書、図面、保証書などはきちんと保管しておきましょう。



■ 工事後の点検・メンテナンス

工事完了後にアフターメンテナンスの窓口、修繕時の有償・無償の範囲等を確認します。長期的な維持保全計画についても業者と相談しておきましょう。

快適に長く住み続けるために、定期的な点検、メンテナンスをおこないましょう。

▶ 住宅履歴情報の活用 (いえかるて)

住宅履歴情報 (愛称「いえかるて」) を活用するには、住宅の所有者が自分で保管する方法と、情報活用サービス機関に保管を依頼する方法の2つの方法があります。サービス機関を活用する場合は、ホームページをご覧ください。



一般社団法人
住宅履歴情報蓄積・
活用推進協議会



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

メンテナンス

1.住まいを長持ちさせる適切な時期の点検・補修 2.メンテナンス費用を積み立てる

<材質別・屋根の点検・葺き替え時期の目安>

屋根の種類	粘土系 (瓦など)	スレート系 (彩色スレートなど)	金属系 (ガルバリウム鋼板など)
主な劣化	瓦がずれる、浮く	色あせ	腐食によるサビ
定期点検時期の目安	5～6年ごと	4～6年ごと	2～3年ごと
全面葺き替えの時期	20～30年	15～30年	10～15年

<材質別・外壁材の点検・補修の時期の目安>

外壁の材質	モルタル	タイル貼り壁	窯業系 サイディング	金属系 サイディング	目地・ シーリング
主な劣化	ひび割れ、剥離、浮き		凹みなどの損傷、 そりや浮き、色あせ		劣化
定期点検時期の目安	2～3年ごと	2～3年ごと	3～4年ごと	2～3年ごと	2～3年ごと
大規模な補修の 時期の目安	15～20年				10～15年

出典：「屋根・外壁 リフォームの留意点」一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

家の点検・補修の目安について詳しくは、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター運営の
インターネットサイト「リフォネット」参照 https://www.refonet.jp/csm/process/begin_1.html

※日頃からメンテナンスの費用を積み立てておきましょう。

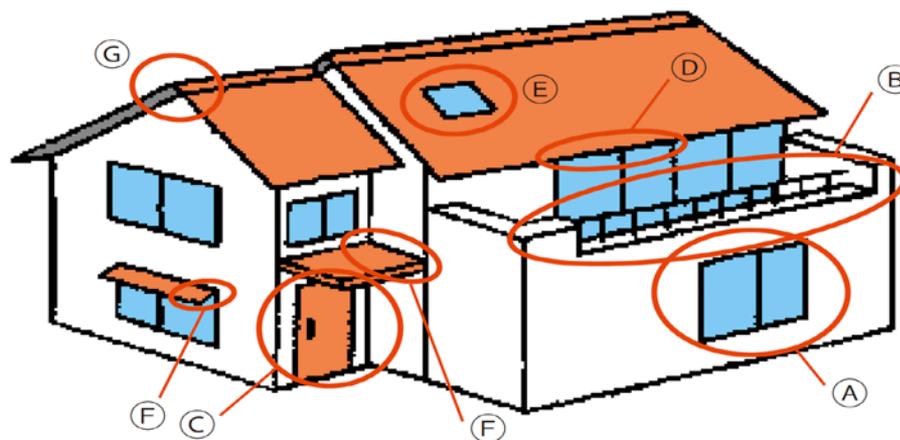
工事後30年以上を見据えて、定期点検と補修の計画を立てましょう。
 構造部(柱・梁等)を劣化させる主要因は、雨漏り等による腐朽とシロアリ被害です。

■雨水の浸入を防止する部分の点検が特に重要。

■シロアリ対策の防蟻処理は、5年ごとに実施するのが目安。

数年ごとの定期点検で、劣化箇所を早期に発見し、適切に補修して住宅を長持ちさせましょう。

<雨水の浸入しやすい箇所>



<雨水の浸入しやすい箇所>

- ①サッシ ②バルコニー ③玄関ドア ④軒天井
- ⑤トプライト(天窗) ⑥庇と外壁 ⑦妻面けらば

8

トラブルになったら

1. 住まいるダイヤル
2. 消費生活センター
3. 地方公共団体リフォーム相談窓口

1. 住まいのダイヤル

例えば…

リフォーム後に不具合が見つかったけど、補修について事業者ともめてしまったので、専門家に相談したい



① 電話相談



公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター



TEL 0570-016-100

受付時間 10:00～17:00(土・日・祝休日、年末年始を除く)
PHSや一部のIP電話をご利用の方 TEL 03-3556-5147

一級建築士の相談員
が電話対応。希望の
場合は専門家との対
面相談を紹介。



② 紹介



専門家相談

弁護士



建築士



③ 対面相談



2. 消費生活センター

全国の消費生活センターの連絡先は以下のホームページから調べることができます。



独立行政法人
国民生活センター
<http://www.kokusen.go.jp/>

3. 地方公共団体 リフォーム相談窓口

地方公共団体の相談窓口は以下のホームページから調べることができます。



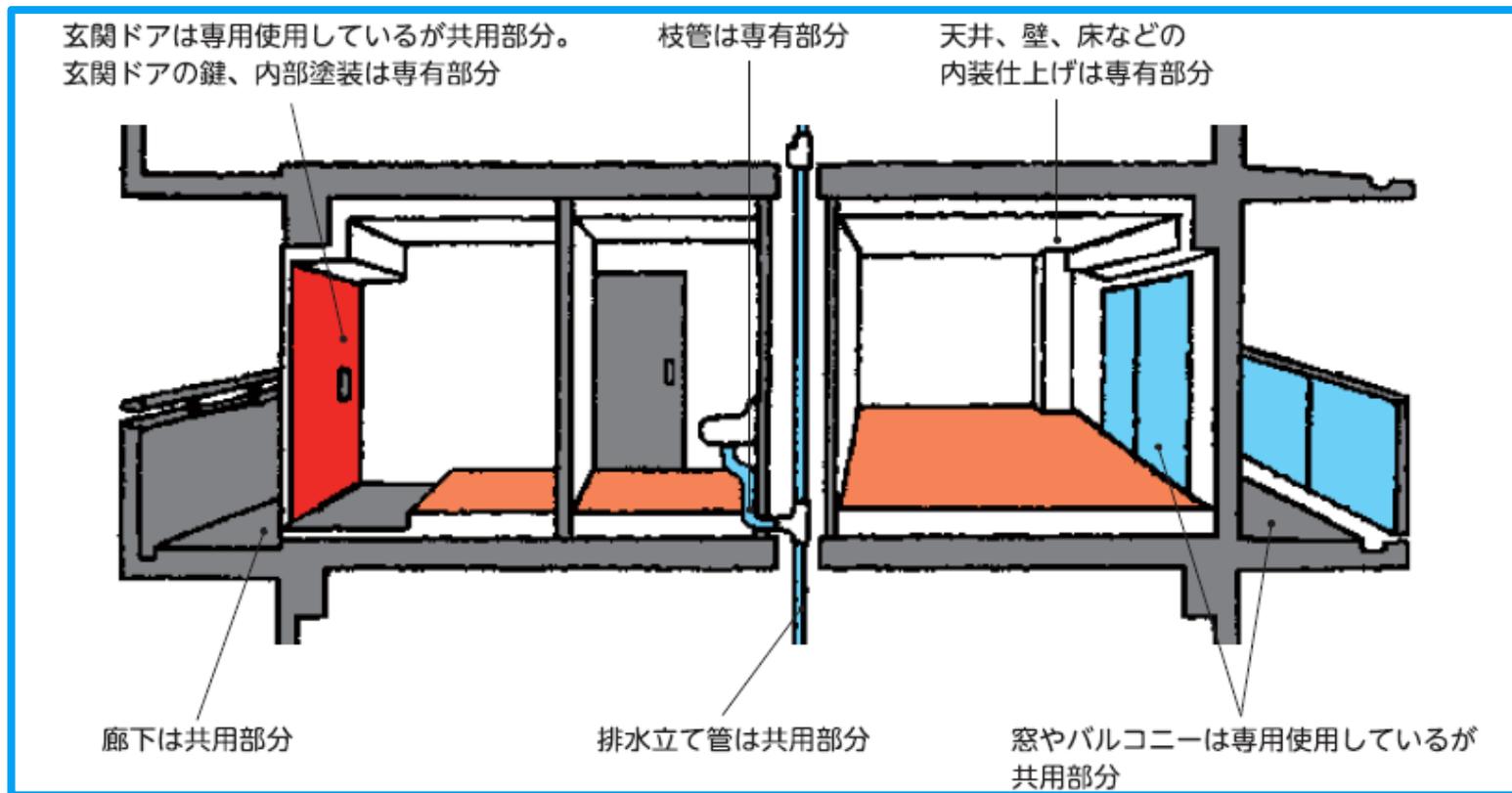
リフォネット
<http://www.refonet.jp/trsm/>

マンションのリフォームは、戸建住宅の場合とは異なる注意点があります。ここでは分譲マンション(区分所有権)におけるルールを説明します。

リフォームできるのは専有部分

マンションでは、所有者がリフォームできる区分所有法で定められた専有部分の工事についても、事前に管理組合に許可を得る必要があります。

<マンションの専有部分と共用部分>





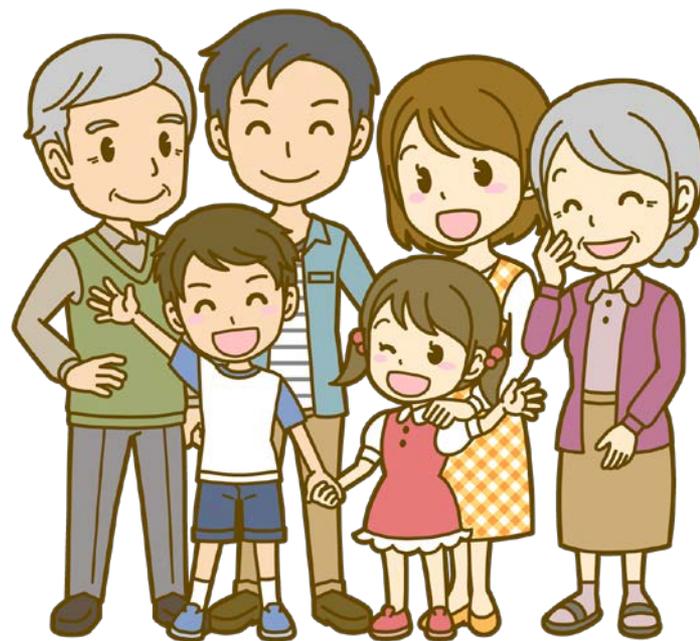
第1部は以上になります。

続いて第2部「リフォームで実現！住まいと暮らしの充実」に移ります。



第2部

リフォームで実現！ 住まいと暮らしの充実



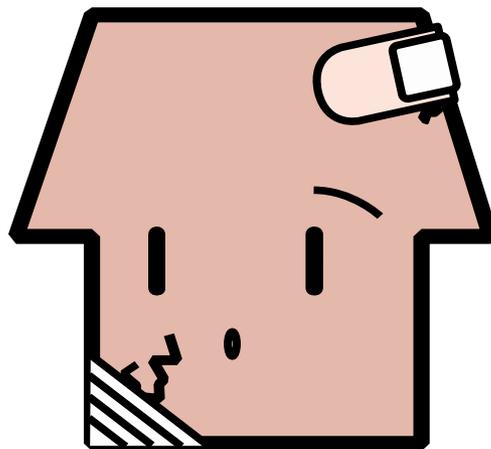
住宅は時とともに劣化します

外壁の目地が
ひび割れてきた

雨樋がこわれた

外壁が色あせ
てきた

便器が古く
なってきた



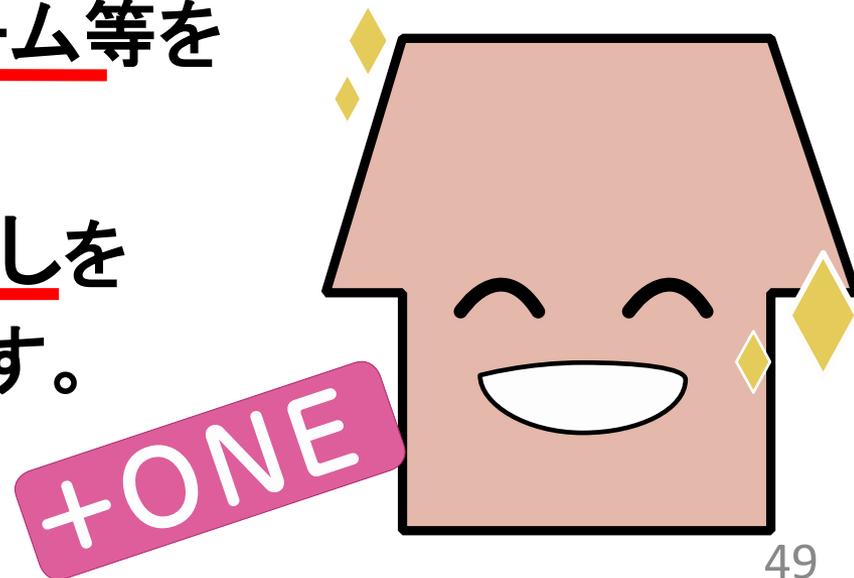
給湯器の
調子が悪い

多くの方が、家の劣化・故障等の不具合や
困りごとを元に戻すためにリフォームしようと
考えます。

でも、実は…

故障や老朽化は 暮らしアップのチャンスです！

劣化箇所を元に戻すだけでなく、
同時に性能向上リフォーム等を行
うことで、
よりよい住まいと暮らしを
手に入れることもできます。



まず、お住まいを見直してみましよう！

地震が多いけれど、僕の家は大丈夫かな。



最近、冬の寒さと夏の暑さが厳しくて**身体にこたえる**わ。
エアコンをつけ放していたので**光熱費が大変**…
もっと安くできたらいいのに。



最近、**階段の上り下りがつらくなってきた**わ。
小さい段差でつまづいて、ヒヤッとしたこともあるし。



よく「**家の寿命は30年**」と聞くけど、わが家は
もう築35年。**そろそろ建替え**ないといけないかな。



お住まいに関する不安やお悩み → リフォームで解決！

地震が多いけれど、僕の家は大丈夫かな。



耐震リフォーム

最近、冬の寒さと夏の暑さが厳しくて身体にこたえるわ。エアコンをつけ放していたので光熱費が大変…もっと安くできたらいいのに。



省エネリフォーム
(断熱性向上)

最近、階段の上り下りがつらくなってきたわ。小さい段差でつまづいて、ヒヤッとしたこともあるし。



バリアフリー
リフォーム

よく「家の寿命は30年」と聞くけど、わが家はもう築35年。そろそろ建替えないといけないかな。



耐久性向上
リフォーム

地震が多いけれど、僕の家は大丈夫かな。



解決策 1

耐震リフォーム

地震に強い家にするための
リフォームについて、ご説明
します。



地震の大きさと住宅の耐震性の関係

▼震度階級別 被害状況のイメージ

ここ約20年間に起こった
大地震は最大震度7でした。

最大震度7

- ・ 熊本地震 (2016年)
- ・ 東日本大震災 (2011年)
- ・ 新潟県中越地震 (2004年)
- ・ 阪神淡路大震災 (1995年)

震度
5弱

震度

震度7

震度階級	木造建物(住宅) 耐震性					震度階級
	高い ←	耐震性			→ 低い	
5弱	(被害なし)					5弱
5強						5強
6弱	軽微なひび割れ・亀裂	ひび割れ・亀裂	大きなひび割れ・亀裂	傾く	倒れる	6弱
6強	軽微なひび割れ・亀裂	ひび割れ・亀裂	大きなひび割れ・亀裂	傾く	倒れる	6強
7	軽微なひび割れ・亀裂	ひび割れ・亀裂	大きなひび割れ・亀裂	傾く	倒れる	7

軽微な
ひび割れ
程度

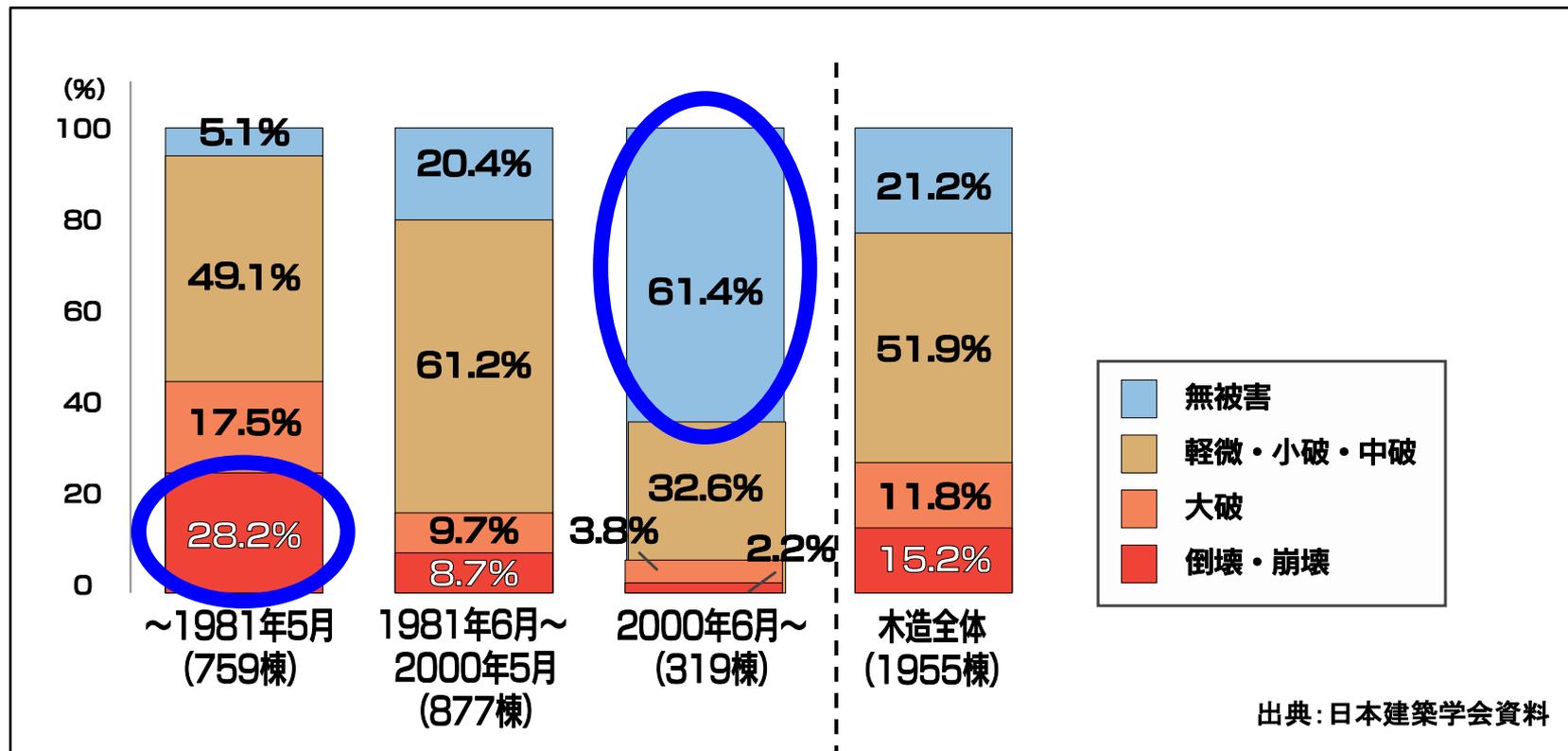
倒れる

出典: 気象庁『気象庁震度階級の解説』

耐震性が低い住宅は震度7で倒壊する可能性が高い!

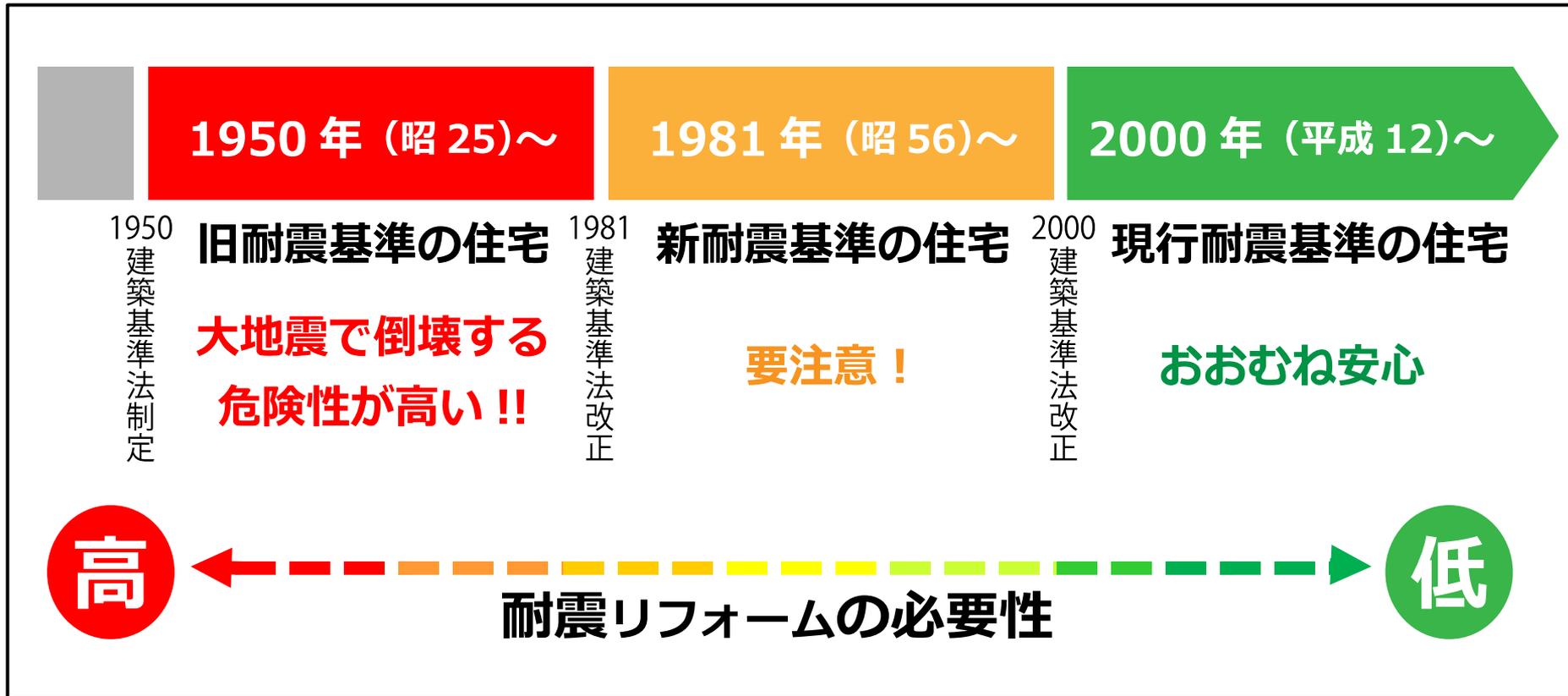
熊本地震の被害状況

▼ 熊本地震における木造の建築時期別の被害状況



- 1981年(昭56年)以前に建てられた住宅の約1/4が倒壊
- 2000年以降に建てられた住宅は約6割が無被害

住宅の建築年による耐震性のちがい



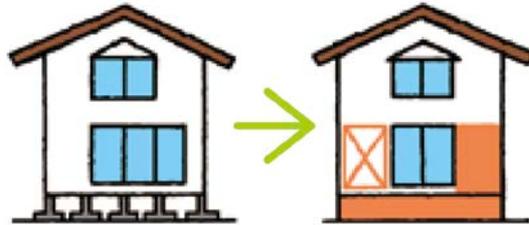
2000年(平成12年)以前 に建てられた住宅は**要注意!**

⇒耐震診断・耐震リフォームをお勧めします。

耐震リフォームの例

壁補強

- ▶ 強い壁を増やす・筋交いや補強パネル等の増設による壁補強



○筋交いによる補強



○耐震補強パネルによる補強

基礎補強

- ▶ 耐震金物による基礎の補強



金物による構造部の固定

- ▶ 金物で柱・壁・筋かい等をしっかり固定する



壁の補強、基礎の補強、金物による構造部の固定などで耐震性能を向上させます。

耐震リフォームの進め方(1)

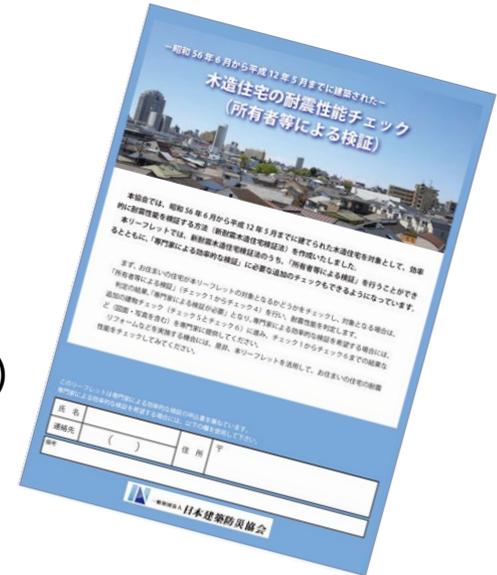


まずは **自分で** チェックしてみましょう

※昭和56年6月から平成12年5月までに建築された木造住宅対象

- ① 平面の形状、立面の形状は整形ですか？
- ② 柱とはりの接合部に接合金物が使われていますか？
- ③ 1階の外壁面（4面）で、窓やドアなどの開口のない壁の長さの割合は0.3以上ですか？
- ④ 劣化のチェック（外壁／屋根／基礎／床／浴室まわり）

昭和56年6月から平成12年5月までに建築された
『木造住宅の耐震性能チェック』
(一財)日本建築防災協会



詳しいことは **専門家に** 相談しましょう。

⇒**無料の専門家派遣**をしている地方公共団体もあります。

耐震リフォームの進め方(2)



耐震診断・耐震改修のための

補助金などを活用しましょう。

- 地方公共団体では、耐震診断のための無料の**専門家派遣**、耐震診断や耐震改修に対する**補助金**などの支援をおこなっています。
- 一定要件を満たす耐震改修を行った場合、**減税**を受けられます。



地方公共団体の窓口やリフォーム事業者に
相談してみましょう。

耐震リフォーム
やってよかった！



耐震性向上リフォームを行った方からは

「地震に強い家になり、家族の生命や財産を守れそうです。」

「年数が経った家で地震が来る度とても不安でしたが、安全性が増して安心感が得られました。」

「市の補助で耐震診断を行い、必要と分かった耐震リフォームでは補助金を使えました。その上、減税も利用できて、考えていたより随分お得にリフォームができました。」

との声が聞かれます。



最近、冬の寒さと夏の暑さが厳しくて**身体にこたえる**わ。
エアコンをつけ放していたので**光熱費が大変**...
もっと安くできたらいいのに。

解決策 2

省エネルギーリフォーム

温度に関する問題を解決できる
リフォームについてご説明します。
まず、室内の温度が身体に与える
影響について見てみましょう。



室内温度と健康の関係(1)

1. ヒートショック



急な温度変化

血圧の急激な上昇・下降

ヒートショック

断熱性能が低い住宅は、冬の暖房時の部屋間の温度差が大きく、ヒートショックの危険性が高いと言われています。

出典：経済産業省資料

交通事故の死亡者

4,388人

2013年実績値

交通事故死亡者の4倍以上！

入浴中の死亡事故者

約19,000人

2013年度推計値

資料：警察庁_交通事故統計、消費者庁資料より作成

ヒートショック等入浴中の死亡事故者数は、交通事故死の4倍以上です。



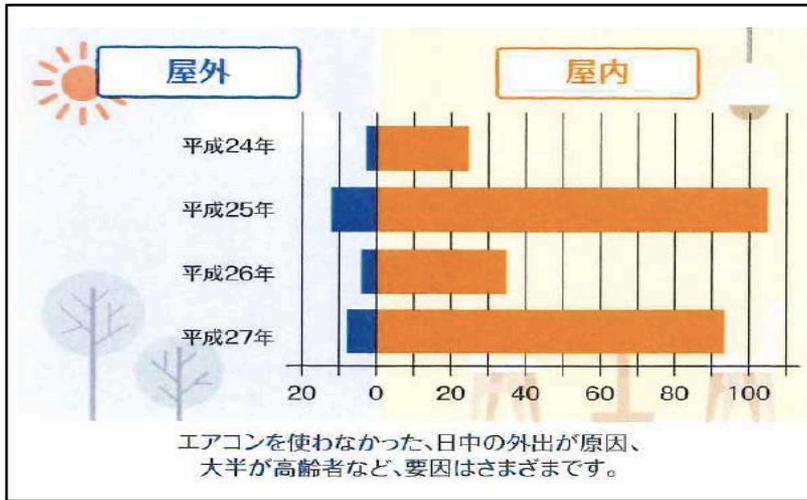
出典：英国保健省(Cold Winter Plan 2015 for England)

英国保健省は、居間(昼間)の最低温度を21°C、寝室(夜間)の最低温度を18°Cに保つことを国民に推奨しています。

室内温度と健康の関係(2)

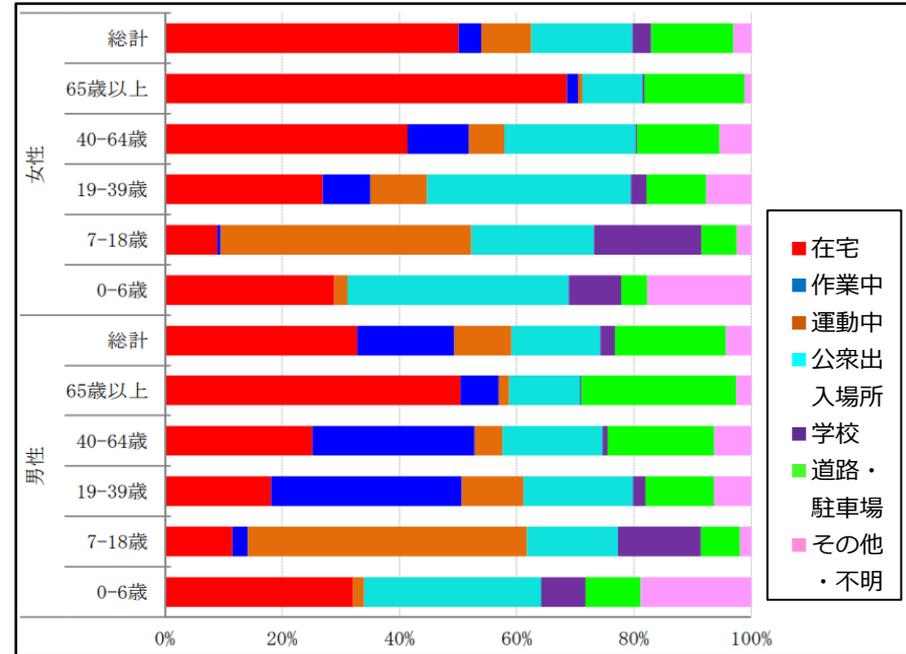
2. 熱中症

▼ 熱中症死者数の推移



出典：環境省パンフレット「断熱・省エネリフォーム」（「平成27年夏の熱中症死亡者の状況（東京都23区）」東京監察医療院より作成）

▼ 熱中症患者の年齢階級別・発生場所別患者数割合



出典：国立環境研究所「熱中症患者速報 平成28年度報告書」（東京・政令指定都市で緊急搬送された熱中症患者）

近年、家庭で発生する高齢者の熱中症が増えており(高齢者熱中症患者の半数超)、室内の熱中症対策の必要性が高まっています。

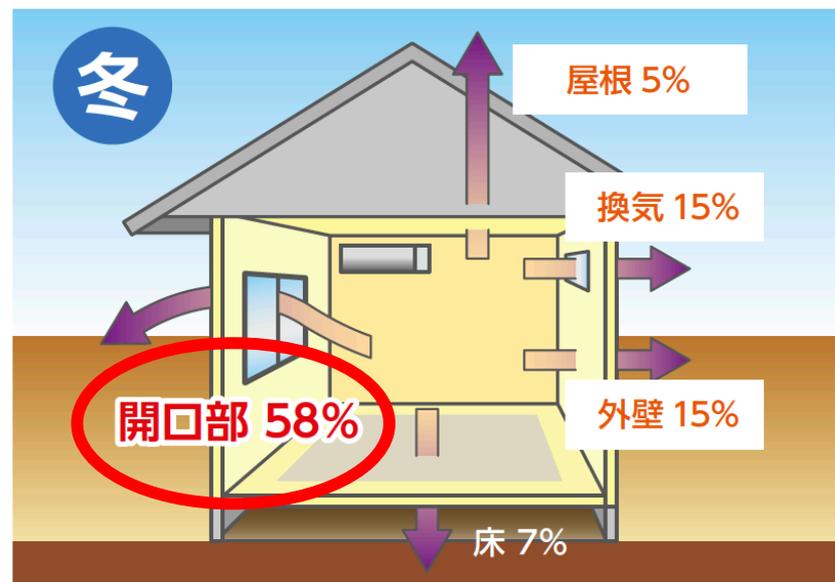
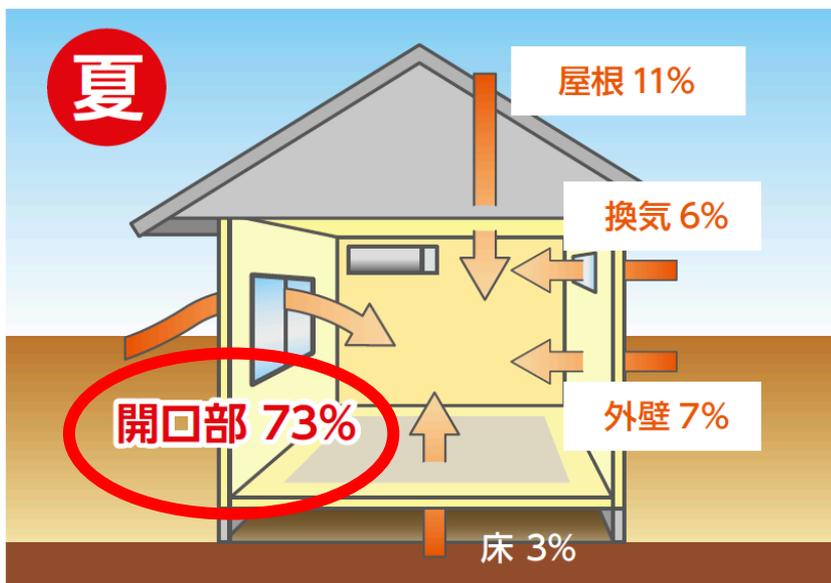
健康な身体を守るためには、冬の寒さ対策だけでなく夏場の暑さ対策も必要で、室内の温度管理が重要です。

住宅の熱の流入と流出

室内の温度は、外部の温度に大きな影響を受けています。

▼熱の流入出の割合（夏冬の比較）

出典：経済産業省「断熱リフォームで健康で快適な暮らしを」



夏の冷房時（昼）に開口部から熱が入る割合 **73%**

冬の暖房時の熱が開口部から流出する割合 **58%**

住宅の熱の**6, 7割**は**窓**から出入りしています。

➡窓を断熱することが最も効果的です。

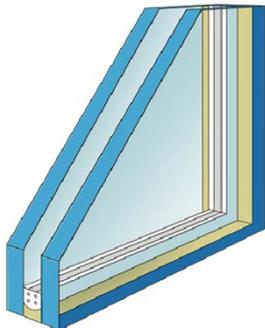
省エネルギーフォームの例

窓



二重窓：
内窓の取り付け

ペアガラス：
Low-e複層ガラス



外壁



室内の仕上げ材を撤去し、断熱材を施工する。

天井裏



天井点検口から天井裏に入り断熱材を吹き込む。

窓の断熱工事は、所要日数が少なく、カビの原因である結露を防ぎ、防音効果も期待できます。

外壁の内側、天井、床下も断熱することで大きな効果が得られます。

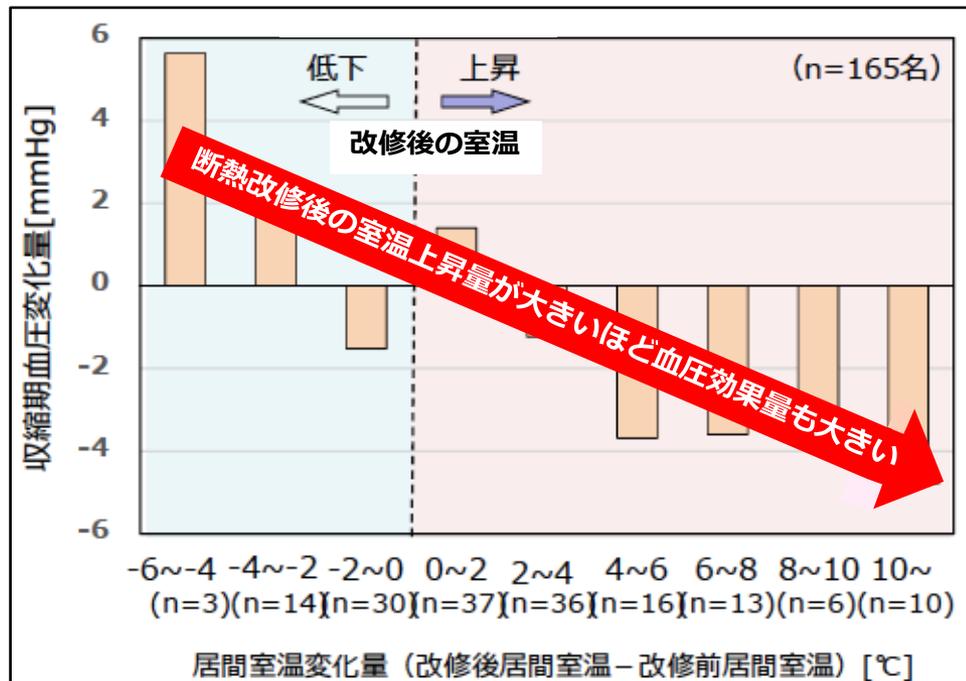
省エネルギーフォームで得られること(1)

▼ 高断熱住宅による健康改善効果

	転居前	転居後
アレルギー性鼻炎	28.9% →	21.0%
アレルギー性結膜炎	13.8% →	9.3%
高血圧症	8.6% →	3.6%
アトピー性皮膚炎	7.0% →	2.1%
気管支喘息	6.7% →	4.5%
関節炎	3.9% →	1.3%
肺炎	3.2% →	1.2%
糖尿病	2.6% →	0.8%
心疾患	2.0% →	0.4%
脳血管疾患	1.4% →	0.2%

出典：経済産業省資料（岩前篤：断熱性能と健康，日本建築学会第40回熱シンポジウム講演会，2010.10）

▼ 断熱改修前後の室温と血圧変化量



出典：（一社）日本サステナブル建築協会、国土交通省、厚生労働省「断熱改修等による居住者の健康への影響調査」

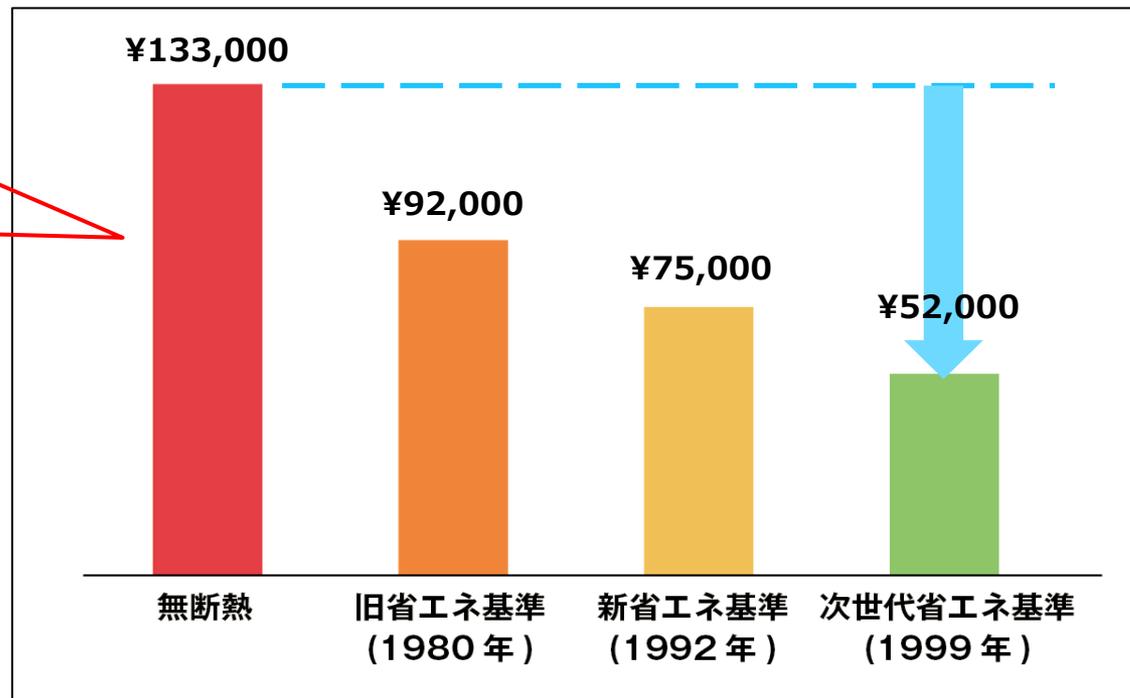
 断熱性の高い住宅にすることで、アレルギーや高血圧症の改善に効果があったという研究結果もあります。

健康

省エネルギーフォームで得られること(2)

▼ 断熱レベルと年間冷暖房費の比較

無断熱住宅の光熱費は
1999年以降の住宅の
約2.5倍！



資料：国土交通省「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」データより作成

断熱性の高い住宅にリフォームすると
エネルギー消費量、**光熱費が軽減！**

経済的

**省エネルギーフォーム
やって良かった！**



省エネルギーフォームを行った方からは

「夏も冬も快適な家になり、以前より体調がよくなりました。」

「北側の部屋の結露がなくなって、カビも出なくなったのが嬉しいです。」

「月々の光熱費が安くなりました！10年間で計算するとまとまった額になるので助かります。」

との声が聞かれます。

最近、**階段の上り下り**が**つらくなってきた**わ。
小さい段差でつまづいて、ヒヤッとしたこともあるし。



解決策 3

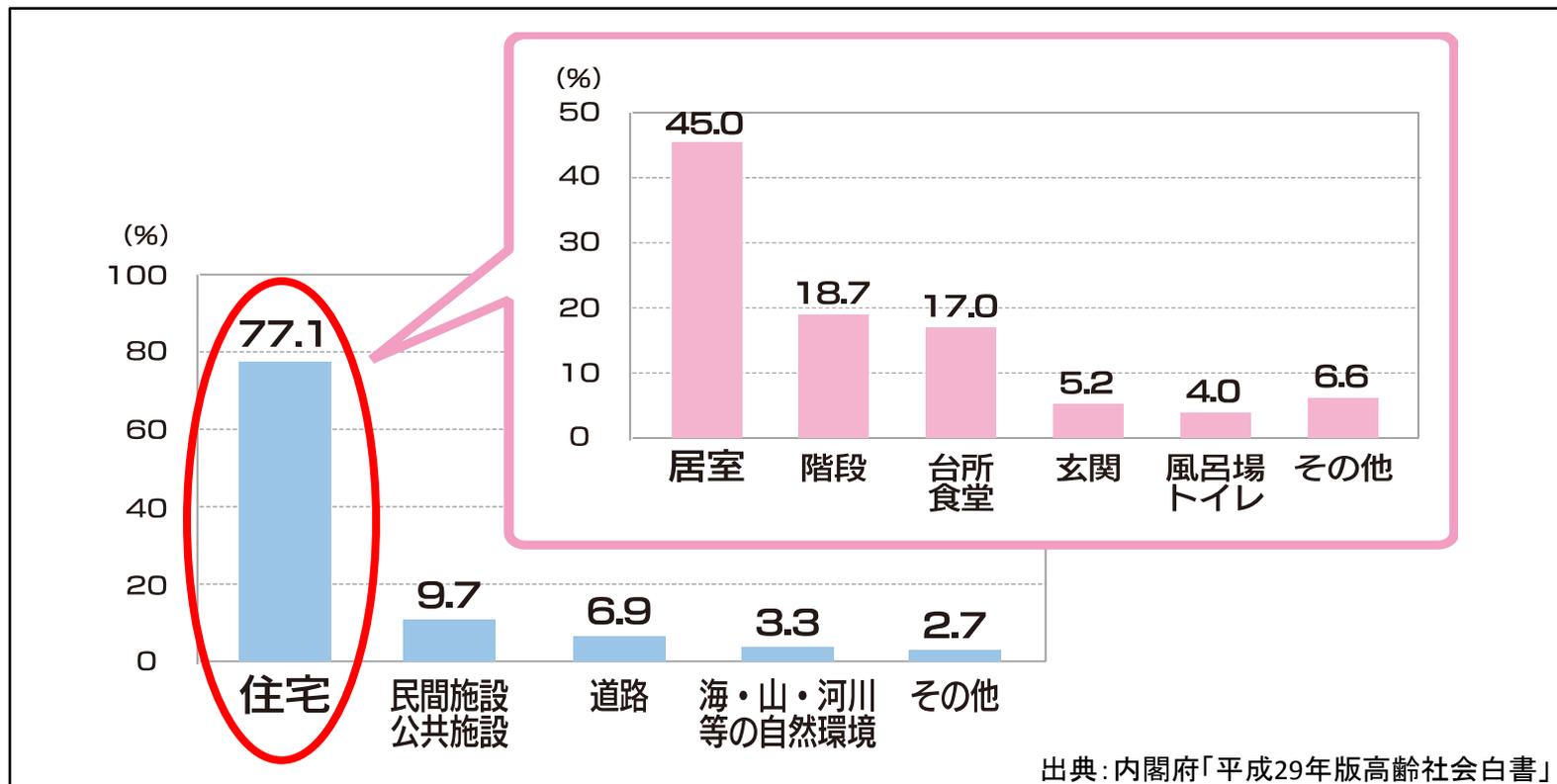
バリアフリーリフォーム

住み慣れたご自宅でも、年齢を重ねると住みにくい箇所が出てきます。
リフォームで、ご家族みなさまが安全で安心して暮らせる家にする
ことができます。



高齢者の事故発生場所

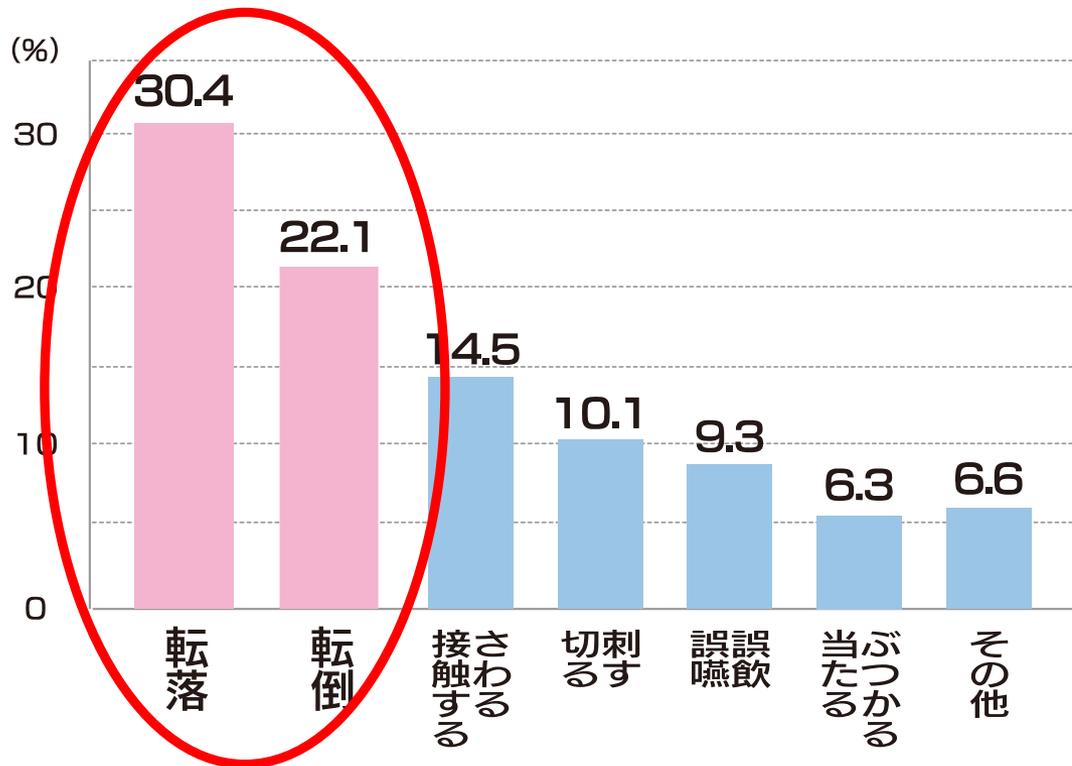
▼ 高齢者の事故発生場所



**高齢者の事故の約8割は住宅で発生！
特に、居室や階段等で起こっています。**

高齢者の家庭内事故の原因

▼ 高齢者の家庭内事故のきっかけ

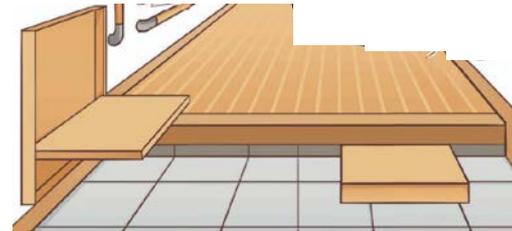


出典: (独)国民生活センター「医療機関ネットワーク事業からみた家庭内事故-高齢者編-」

**高齢者の家庭内事故の原因は、主に転落と転倒です。
玄関の大きな段差、部屋の出入口の小さな段差が危険!
階段も事故が多い危ない場所です。**

バリアフリーリフォームのポイントと例(1)

- ① 屋内の**段差**をなくしましょう。
玄関の大きな段差には固定式台を
設けると上り下りが楽になります



玄関の段差解消



足元灯の設置

- ② 階段、廊下、玄関、浴室などには
手すりを設けましょう。

- ③ 階段、廊下、玄関などには
足元灯をつけるだけでも夜間の
転倒防止に効果があります。



廊下や階段に手すりを設置

- ④ 開戸を**引き戸**にすると開口幅が取
れます。また、引き戸に大き目の
取っ手をつけるとドアの開閉が楽
になります。



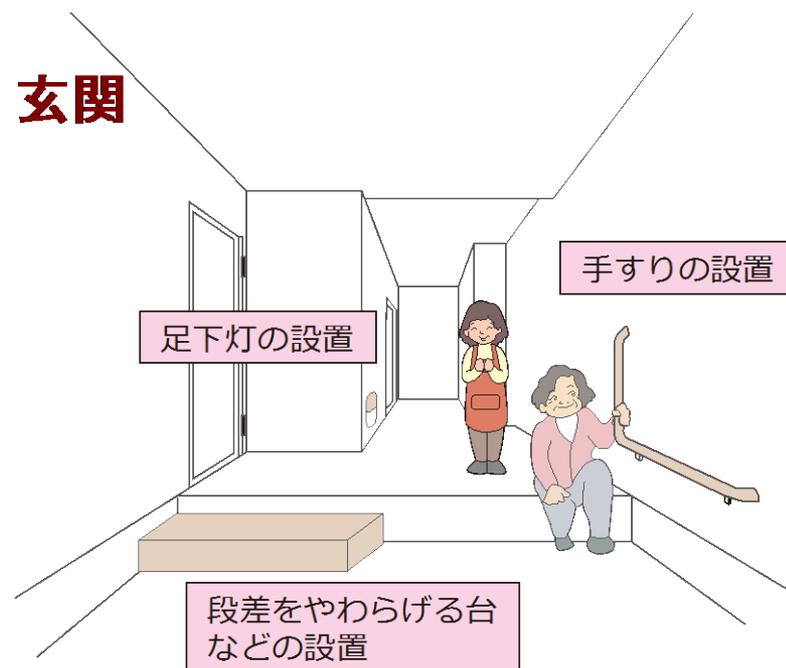
開戸から大きな取手
付き引き戸に変更

バリアフリーリフォームの例(2)

トイレ



玄関

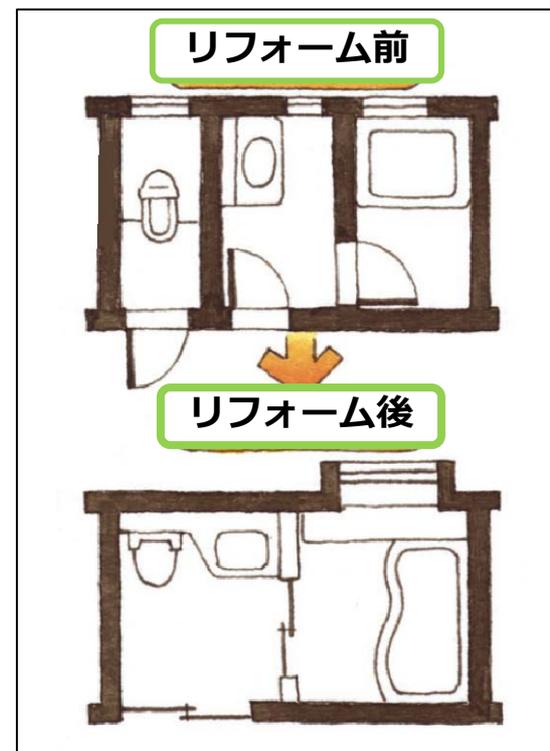
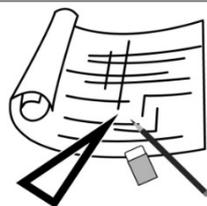


安全に暮らすためには、住宅内の
バリア(障壁・妨げ)を**減らす**ことが大事です。

バリアフリーリフォームの例(3)

▼バリアフリー改修における平面計画のポイント例

- ① 同一フロアで生活ができるように
- ② 短く単純な動線計画、回遊しやすいとより便利
- ③ 水まわりは広めに、安全で事故のない空間に
- ④ 内外通じて抵抗なく出入りできるように、
外にも開かれた住まいに
- ⑤ 高齢期になると夜間も多く使用するトイレを
寝室に隣接



- トイレと浴室を一体化
- 引き戸へ取替え
- 和式から洋式便器へ取替え

子どもの独立などにあわせて、
住宅の**間取り**を**変更**してみるのもよいでしょう。

**バリアフリーリフォーム
やって良かった！**



バリアフリーリフォームを行った方からは

「家庭内での事故やケガを予防でき、安心して暮らせます。」

「家の中の移動や、階段の上り下りが楽になりました。」

「愛着のある我が家で、このまま生活していけそうです。」

との声が聞かれます。



よく「家の寿命は30年」と聞くけど、わが家はもう築35年。そろそろ建替えないといけないかな。

解決策 4

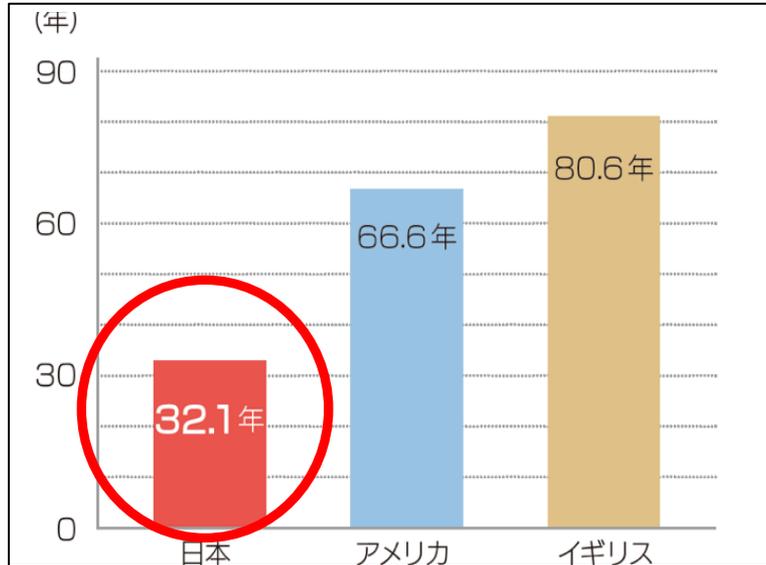
耐久性向上リフォーム

愛着のあるご自宅、定期的にチェックして、メンテナンスをすることで長く使うことが可能になります。



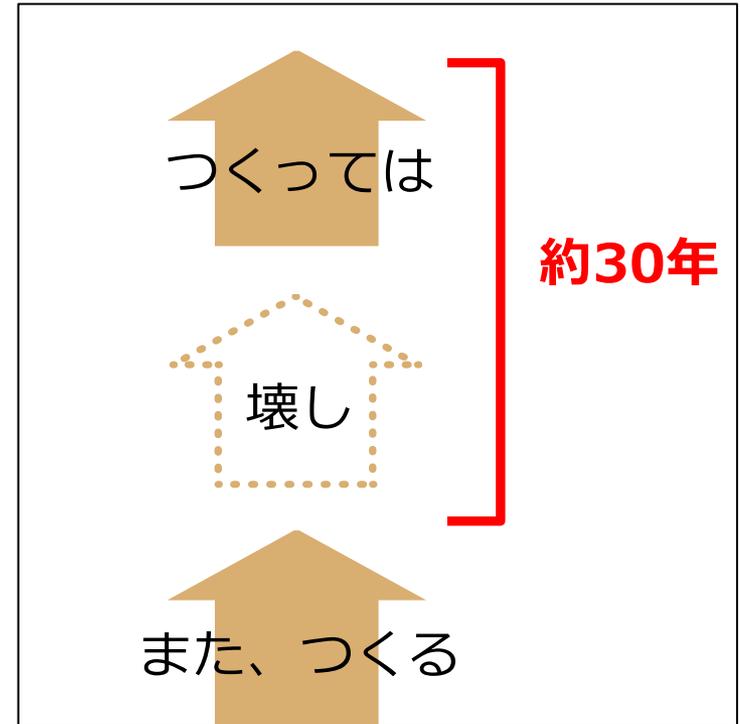
日本の住宅の寿命

▼ 取り壊された住宅の平均築後年数の国際比較



出典：住宅・土地統計調査(2008,2013年)

▼ これまでの日本の住宅のサイクル



取り壊しまでの築後年数は、イギリス80年、アメリカ60年に比べて、日本は約30年です。

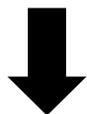
“つくっては壊し”の時代から、良い物を大切に手入れして長く使う時代になりつつあります。

住宅の劣化の主要要因

▼ 蟻害や経年劣化による傷みの例



蟻害により木が腐る



強度が低下



ひび割れや反りから
雨水が浸入・滞留する
ことで木が腐る



柱脚の蟻害



小屋裏の蟻害



外壁のひび割れ



外装材の反り

住宅の劣化の主な原因は水とシロアリです。

耐久性向上リフォームの例



屋根の葺き替え



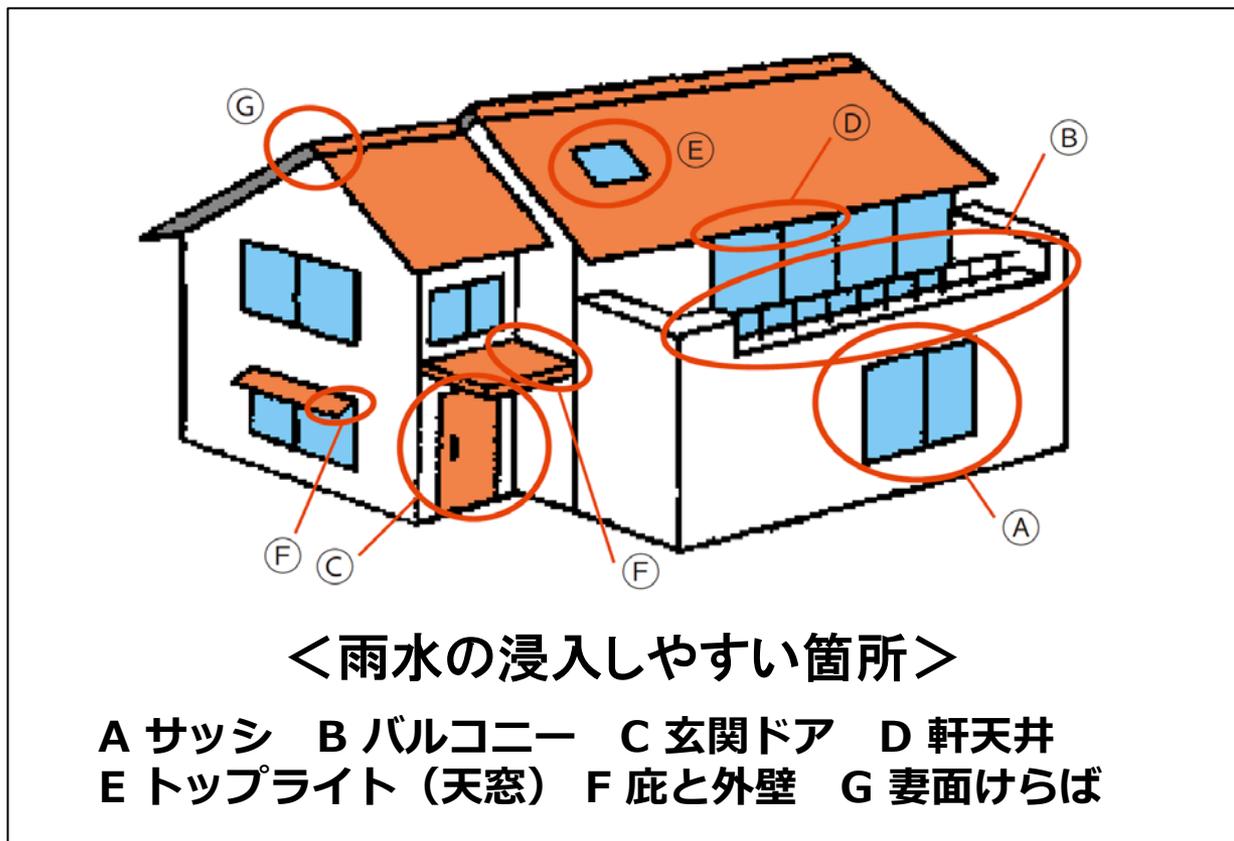
耐震リフォームに併せた
外壁の張り替え



外壁や屋根等の**風雨にさらされる場所の耐久性を**
上げることにより、**建物を維持・長持ちさせる**
ことができます。

耐久性向上リフォームのポイント

▼家を長持ちさせるために重要な点検箇所



雨水の浸入しやすい場所を重点的に
点検しましょう。

維持保全計画と定期点検・補修

▼ 躯体・構造部の標準的な維持更新計画例

部 位	主な点検項目		点検周期（例）	定期的な手入れ等	備 考
基 礎	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、蟻道、さび		5年ごと	-	-
土 台	基礎からのずれ、浮き、断面欠損、腐朽、蟻害		5年ごと	防腐・防蟻処理	-
床 組	腐朽、蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動		5年ごと	防腐・防蟻処理	20年で全面取替えを検討
軸 組	傾斜、断面欠損、腐朽、蟻害		10年ごと	-	-
小屋組	雨漏りの跡、小屋組の接合部の割れ		10年ごと	-	-
屋 根	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、仕上げ劣化、さび、釘浮き		5年ごと	-	金属板葺きは15年、和瓦は20年で葺き替えを検討
外 壁	サイディング壁	割れ、欠損、はがれ、シーリング材の破断	3年ごと	トップコート葺き替え	15年で全面補修を検討
	モルタル壁	割れ、浮き、仕上げ劣化、汚れ	3年ごと	-	-
	金属板・金属サイディング	変形、さび、腐食、釘浮き、シール劣化、汚れ	3年ごと	-	-
開口部 バルコニー	屋外に面する開口部	建具周囲の隙間、建具の開閉不良	5年ごと	-	20年で全面取替えを検討
	バルコニー	手すりのぐらつき、腐朽、割れ、蟻害、床沈み	2年ごと	-	15年で床下地の防水再施工を検討

出典：(一社)住宅性能評価・表示協会「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」他をもとに作成

**標準的な維持保全計画例を参考にして
お住まいを定期的に点検しましょう。**

**耐久性向上リフォーム
やって良かった！**



耐久性向上リフォームを行った方からは

「安心して我が家に住み続けられるようになりました。」

「建物が長く使えるようになったので、将来、賃貸することも考えています。」

「子どもに家を財産として残せそうです。」

との声が聞かれます。

知っておくと得する
リフォームのポイント

1～4を同時に行う性能向上リフォーム



複数リフォームを同時に行う事のメリットの例

- 1.足場代の節約
- 2.構造部の補強と断熱改修を同時に施工できる

複数の性能向上リフォームを同時に行うことが望ましい場合もありますので、事前に事業者にご相談しましょう。その際、インスペクション（建物調査）を行って、必要な工事内容を見極めます。

誰にどうやってお願いすればいいの？

1. **実際にリフォームを行った方**に相談しましょう
2. **インターネット**で事業者を検索しましょう。

● リフォーム施工写真などを検索して、自分に合う事業者を探しましょう。



● 事業者選びにあたっては、次の判断基準例を参考にするとよいでしょう。



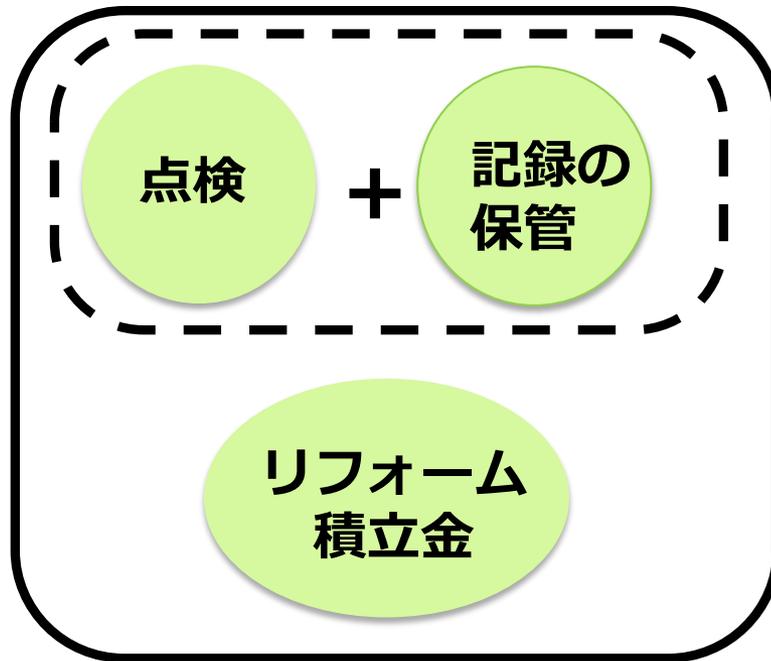
《判断基準例》

- 事業者のホームページによる技術力・提案力等の内容
- 住宅リフォーム事業者登録制度等への加入
- 口コミによる評価（SNSやリフォーム評価ナビ等）



リフォーム後の家との付き合いかた

計画的な維持管理



住宅の
長寿命化へ

- 大切な住宅を長く使うためには、リフォームがゴールではありません。
- 愛着をもって、ご自宅を気に掛けていくことが重要です。

1. 点検のススメ

お住まいの**問題点**を**早期発見**するために、住宅の点検は重要です

日常点検

住まい手が主体

+

定期点検

業者や専門家が主体

- お住まいは、居住者と事業者が役割分担して、ていねいにアフターケアしていくことで、長く使い続けられ経済的メリットも受けられます。
- 点検やリフォームの時期、部位、仕様などの情報は「**住まいの履歴書**」として保管します。
この情報は、住宅の適切な評価をする時にも活用できます。

2. 「リフォーム積立金」のススメ

希望に沿ったリフォームを進めるためには…



計画的にリフォーム資金を積み立てておくことが大切です。

リフォームが必要になった際に備えて、必要な資金を予め**計画的に貯蓄**しておくことが重要です。

住まいと暮らしを充実させるために

お住まいの性能を向上させるリフォームによって

1. いまのお住まいに対する不満や不安を解消し、
健康で充実した暮らしを手にすることができます。
2. 安心・快適・健康的な生活を送ることができ、
光熱費等の**住宅コストの軽減**、**資産価値向上**など
経済的メリットも期待できます。
3. 慎重に情報収集し、あなたの住まいの**パートナー**
となる**事業者**に出会うことが大切です。
4. 住宅を長く使うためには、
リフォーム後の**計画的な維持管理**も重要 です。

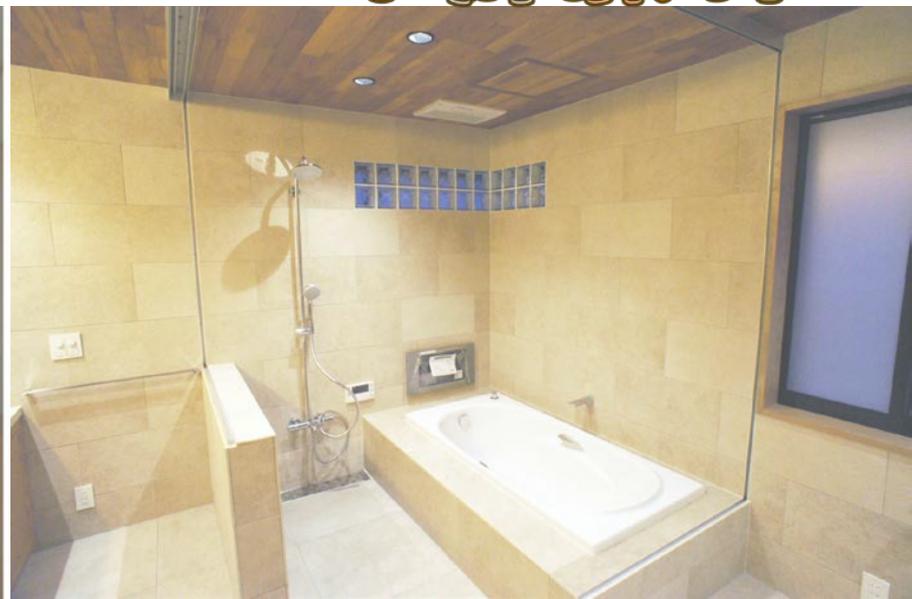
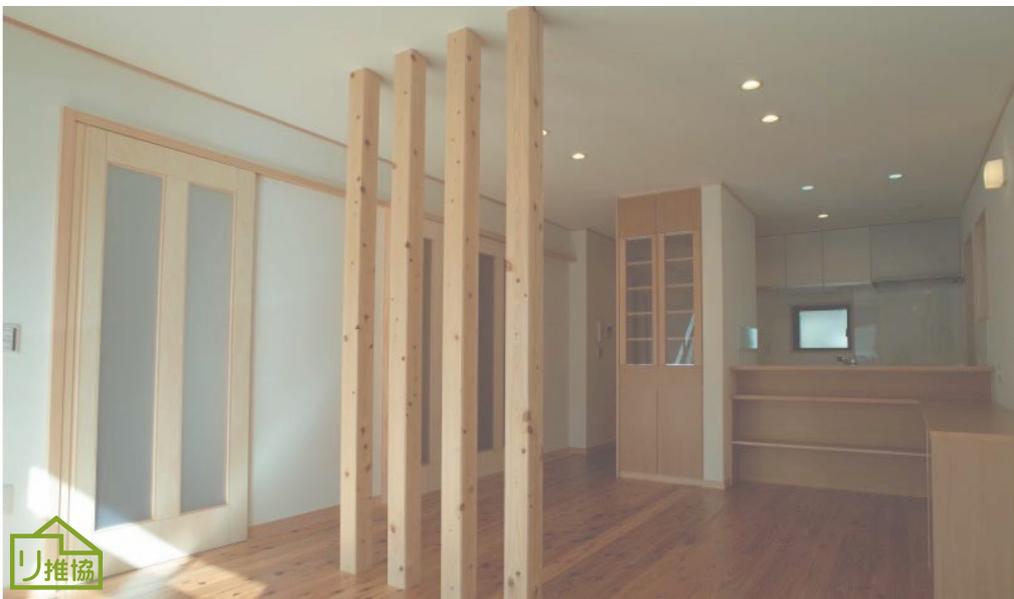
そのため
には、

さらに、

あなたも、いまの住まいに対する不安を

住まいと暮らし充実型リフォームにより解消し、

充実した住まいと暮らしを
手に入れてみませんか。





第2部は以上になります。



お得にリフォームできる

第3部

減税・補助制度など



P.27~35

支援制度の主な種類

国の支援

・減税 ・補助

地方公共団体の支援

・補助 ・融資
・利子補給 ・専門家派遣等

公的融資

・住宅金融支援機構による融資

リフォーム減税制度の概要

▶一定の要件を満たすリフォームを行った場合に、受けることが出来る減税制度があります。ここでは、減税制度の概要をご説明します。

- 減税を受けるには、ご自分で**申告**することが必要です。
- 増改築等工事証明書等の**証明書**が必要です。
- 詳細は、リフォーム事業者等に聞きましょう。



減税制度の種類

(申告先)

1. 所得税 の控除

- ・1月1日～12月31日までの個人の所得に課税される(国税)
- ・適用要件を満たすリフォーム工事費用に応じて、所得税が控除される
- ・**3種類**の減税制度がある **➡税務署**

2. 固定資産税 の減額

- ・保有する土地・建物等の評価額に応じ課税される(地方税)
- ・適用要件を満たすリフォーム工事をした場合、家屋の固定資産税が減額される **➡市区町村**

3. 贈与税 の非課税

親や祖父母などの直系尊属から、住宅取得やリフォーム工事の資金贈与を受けた場合、一定額までの贈与税が非課税となる **➡税務署**

4. 登録免許税 の特例措置

宅建業者が適用要件を満たすリフォーム工事を行った住宅を、個人が取得し居住した場合、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減される **➡法務局**

5. 不動産取得税 の特例措置

宅建業者が買取り、適用要件を満たすリフォーム工事を行った住宅を個人の居住用に再販した場合、宅建業者の不動産取得税の税率が軽減される **➡都道府県**

1. 所得税の控除 ①投資型減税 ②ローン型減税 ③住宅ローン減税

- 適用要件を満たすリフォーム実施後、税務署への確定申告手続きを行います
- リフォームの種類によって、居住者、住宅、工事費等の要件が異なります
- 制度期間:改修工事後の居住開始日が平成33年12月31日まで

制度名	リフォームローン要件	概要	
		控除期間	控除率
①投資型減税	ローン利用の有無によらない	1年間	<u>標準的な工事費用相当額の10%</u>
②ローン型減税	<ul style="list-style-type: none">・ローン利用・5年以上の償還期間	5年間	<ul style="list-style-type: none">・特定工事費用の2%・対象工事の費用相当分ローン残高の1%
③住宅ローン減税	<ul style="list-style-type: none">・ローン利用・10年以上の償還期間	10年間	対象工事の費用相当分ローン残高の1%

※控除額が所得税の納税額より高い場合は、納税額が上限となります。

減税制度の種類・対象となるリフォーム

減税制度 リフォームの種類	1.所得税の控除			2.固定資産 税 の 減額	3.贈与税 の 非課税措置
	①投資型 減税	②ローン型 減税	③住宅 ローン減税		
①耐震	○	△※1	○	○	○
②バリアフリー	○	○	○	○	○
③省エネ	○	○	○	○	○
④同居対応	○	○	△※2	—	△※2
⑤長期優良住宅化	○	○	△※3	○	△※3
⑥増改築	—	△※1	○	—	○

※1 一定のバリアフリー、省エネ、同居対応リフォームまたは長期優良住宅化リフォームと併せて行う場合に限ります。

※2 1号工事～ 3号工事に該当する場合に限ります。

※3 1号工事～ 3号工事、4号工事、6号工事に該当する場合に限ります。

減税額・軽減率等(1)

1. 所得税 の最大控除額

①投資型:

- 耐震、省エネ※1、同居対応: 各**25万円**

※1省エネで太陽光設備併設の場合は**35万円**

- バリアフリー: **20万円**

- 長期優良住宅化: **25万円**※2 / **50万円**※3

※2耐震または省エネ+耐久性向上 ※3耐震+省エネ+耐久性向上

②ローン型減税(控除5年間): **62.5万円(12.5万円/年)**

③住宅ローン減税(控除10年間): **400万円(40万円/年)**

2. 固定資産税 の軽減率

- 耐震: **1/2**

- バリアフリー、省エネ: 各**1/3**

※バリアフリー+省エネの場合: **2/3**

※耐震または省エネを行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合: **2/3**

※所得税と固定資産税は併用できます。

リフォームの種類別に減税制度の要件を見てみましょう

- ▶ここまでは、減税制度の概要をご説明しました。減税制度によって対象となる工事や家、居住者などの要件は異なります。ここからは、「所得税の控除」と「固定資産税の減額」について、リフォームの種類別に、主な要件をご紹介します。



耐震リフォーム

最大控除額 所得税(投資型:25万円)

現行の耐震基準に適合する改修工事を行い、一定の要件を満たすと、所得税の控除・固定資産税の減額が受けられます。

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
<u>現行の耐震基準に適合する耐震改修工事であること</u>	○	○
改修工事費用が50万円超であること		○

住宅等の要件

要件	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
自ら居住する住宅であること	○	
<u>昭和56年5月31日以前に建築されたものであること</u>	○	
<u>昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること</u>		○

1. 所得税の控除 2. 固定資産税の減額

P.29

バリアフリーリフォーム

最大控除額 所得税(投資型:20万円)、(ローン型:62.5万円)

改修工事
の種類

- ①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消
⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること	○	○	○
バリアフリー改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○		
対象となるバリアフリー改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること ①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者 ④65歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居している者	○	○	
次の①～③のいずれかが、居住する住宅であること ①65歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者			○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○*
新築された日から10年以上を経過した住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

※ 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

1. 所得税の控除 2. 固定資産税の減額

P.30

省エネリフォーム

最大控除額 所得税(投資型:25万円/35万円)、(ローン型:62.5万円)

- 改修工事の種類
- ① 全ての居室の全ての窓の断熱工事
 - ② 床の断熱工事/天井の断熱工事/壁の断熱工事
 - ③ 太陽光発電設備設置工事
 - ④ 高効率空調機設置工事/高効率給湯器設置工事/太陽熱利用システム設置工事

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②、③、④(④は平成26年4月1日以降対象)の改修工事のいずれか(①は必須)	○ ^{*1}		
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②の改修工事のいずれか(①は必須)		○ ^{*1}	○ ^{*2}
<u>省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること</u>	○	○	○
改修工事後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がること		○	
省エネ改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること(③、④を含む)	○		
対象となる省エネ改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること(③、④は含まない)		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

※1 住宅性能評価書等により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、「全ての居室の全ての窓」の改修を行う必要はありません。
(平成29年4月以降に居住した場合に限る)

※2 所得税の控除とは異なり、①は「全ての居室の全ての窓」との要件はありません。

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
自ら所有し、居住する住宅であること	○	○	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○ ^{*3}
平成20年1月1日以前から所在する住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

※3 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

同居対応リフォーム

最大控除額 所得税(投資型:25万円)、(ローン型:62.5万円)

改修工事の種類

- ①調理室の増設^{※1} ②浴室の増設^{※2} ③便所の増設 ④玄関の増設

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
上記の①～④のいずれかに該当する工事であること	○	○
対象となる同居対応改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○	
対象となる同居対応改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○
改修工事後、その者の居住の用に供する部分に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数あること	○	○

※1 ミニキッチンでも可。ただし改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。ミニキッチンとは、台所流し、コンロ台その他調理のために必要な器具または設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット(間口1,500mm以下のもの)。

※2 浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。ただし改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

住宅等の要件

要件	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
自らが所有し、居住する住宅であること	○	○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○

1. 所得税の控除 2. 固定資産税の減額

P.31

長期優良住宅化リフォーム

最大控除額 所得税(投資型:25万円/50万円)、(ローン型:62.5万円)

改修工事の種類

- ① 小屋裏の換気性を高める工事
- ② 小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取り付ける工事
- ③ 外壁を通気構造等とする工事
- ④ 浴室または脱衣室の防水性を高める工事
- ⑤ 土台の防腐または防蟻のために行う工事
- ⑥ 外壁の軸組等に防腐処理または防蟻処理をする工事
- ⑦ 床下の防湿性を高める工事
- ⑧ 床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事
- ⑨ 雨どいを軒または外壁に取り付ける工事
- ⑩ 地盤の防蟻のために行う工事
- ⑪ 給水管、給湯管または排水管の維持管理または更新の容易性を高める工事

[対象となる住宅の種別] 木造：①～⑪ 鉄骨造：① ② ⑦ ⑧ ⑪ のみ 鉄筋コンクリート造等：⑪ のみ

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
<u>上記の耐久性向上改修工事の①～⑪のいずれかに該当する工事</u>	○	○	
<u>一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと</u>	○		○
<u>一定の省エネ改修工事と併せて行うこと</u>		○	
耐久性向上改修工事が、住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事までのいずれかに該当すること		○	
<u>増改築による長期優良住宅の認定を受けていること</u>	○	○	○
改修部位の劣化対策及び維持管理・更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること(平成29年国土交通省告示第279号別表をご確認下さい。)	○	○	
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修についての標準的な工事費用相当額から補助金等の交付額を除いた合計額がそれぞれ50万円を超えること	○		
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修についての工事費用から補助金等の交付額を除いた合計額がそれぞれ50万円を超えること		○	○

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
工事を行った者が所有し、主として居住の用に供する家屋であること	○	○	
工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること	○	○	
床面積が50㎡以上であること	○	○	○*
店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること	○	○	○
<u>一定の耐震改修工事と併せて行った場合は昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること。</u>			
<u>一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は平成20年1月1日以前から所在する住宅であること。(一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は賃貸住宅を除く)</u>			○

* 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

最大控除額 400万円(10年間)

《対象工事》

1. 次の①～⑥のいずれかに該当する改修工事

- ①増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は模様替え
- ②マンション等の区分所有部分の床、階段、壁の過半について行う修繕又は模様替え
- ③居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関、廊下の一室の床又は壁全部について行う修繕又は模様替え
- ④現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事
- ⑤一定のバリアフリー改修工事
- ⑥一定の省エネ改修工事

2. 対象となる改修工事費用から補助金等を除いた金額が100万円超(税込)

《主な要件》

- a. 自ら所有し居住する住宅
- b. 改修工事後の床面積が50㎡以上

契約前

工事内容が減税制度の対象となるか確認

契約後

請負契約書または領収書の写しは必ず保管

証明書の
作成依頼

「増改築等工事証明書」等の依頼先

- ・ **建築士事務所に属する建築士**
- ・ その他指定機関等

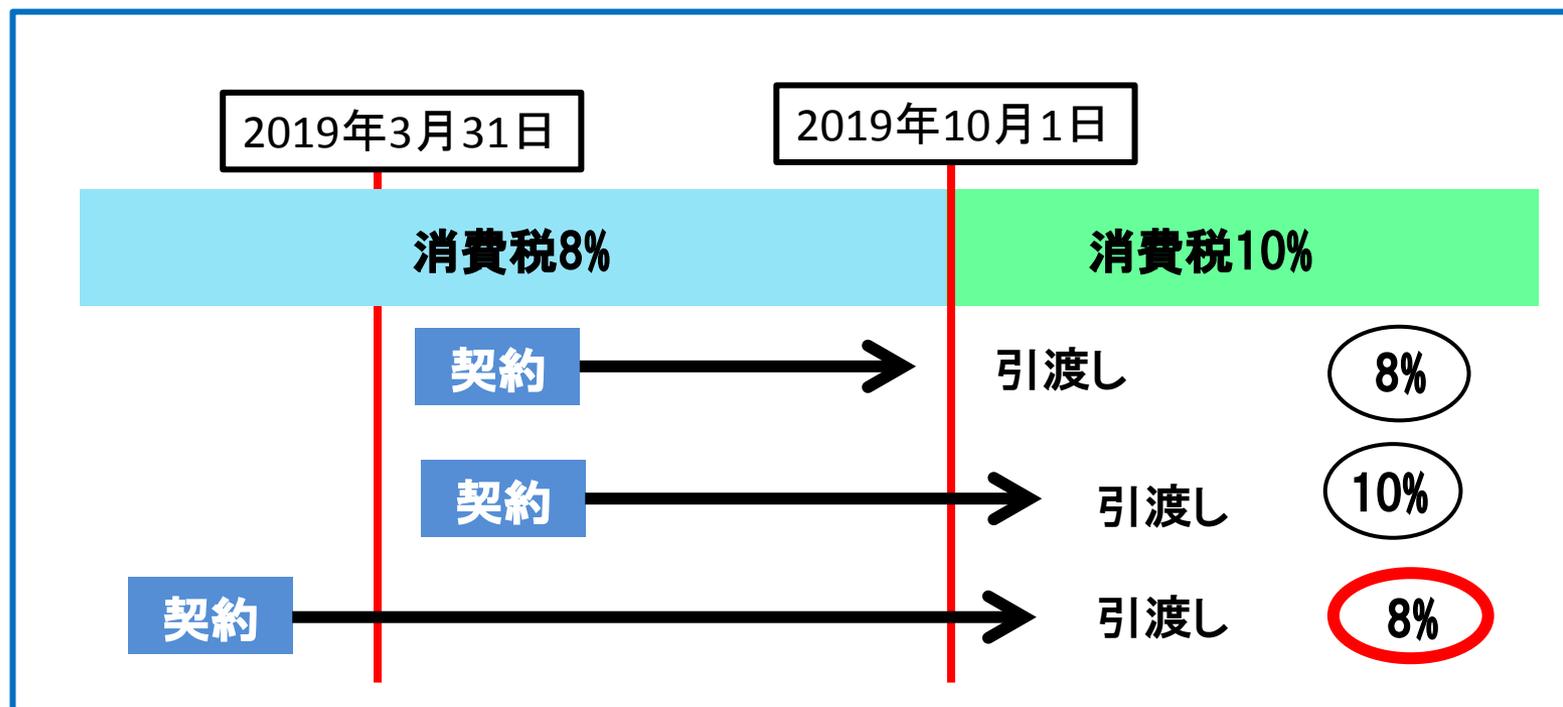
工事完了後
申請

必要書類が揃ったら、期日までに
市区町村や税務署に提出

※固定資産税の申告期間は工事完了後 **3カ月以内**です。
※減税の申告には、専門家が発行する**証明書**が必要です。

消費税税率引上げ時の経過措置

- ▶ 消費税率は**2019年10月1日**に**10%**に引き上げられます。
原則、請負工事では、仕事の目的物の引渡し時に消費税額が確定します。
しかし、経過措置として**2019年3月31日**までに**工事請負契約**を締結した場合、引渡し日が10月1日以降となっても旧税率**8%**が適用されます。



1. 長期優良住宅化リフォーム推進事業

ホームページ

http://www.kenken.go.jp/chouki_r/



2. 介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

3. 地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索

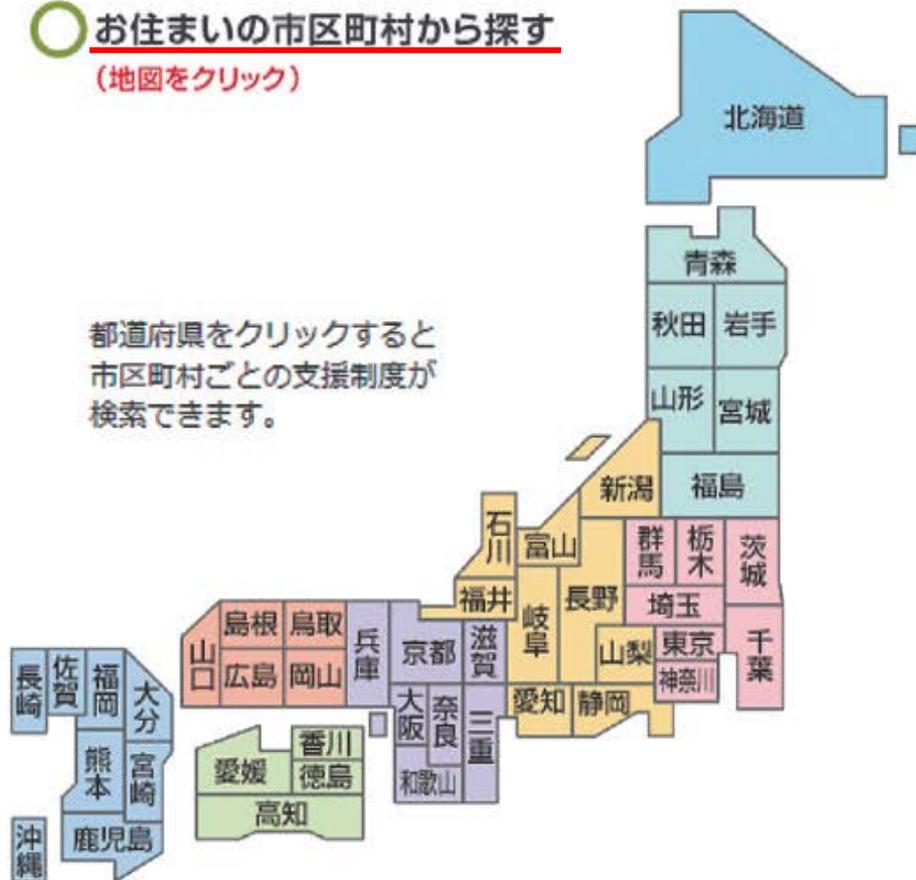
地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村ごと、または制度内容で検索できます。
一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のHPで確認できます。

ホームページ

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

お住まいの市区町村から探す
(地図をクリック)

都道府県をクリックすると
市区町村ごとの支援制度が
検索できます。



制度内容で探す

※未選択の場合は、すべての条件が抽出されます。

- 支援分類
- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①耐震化 | <input type="checkbox"/> ②バリアフリー化 |
| <input type="checkbox"/> ③省エネルギー化 | <input type="checkbox"/> ④環境対策 |
| <input type="checkbox"/> ⑤防災対策 | <input type="checkbox"/> ⑥同居対応 |
| <input type="checkbox"/> ⑦その他 | |
- 支援方法
- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①補助 | <input type="checkbox"/> ②融資 |
| <input type="checkbox"/> ③利子補給 | <input type="checkbox"/> ④専門家等派遣 |
| <input type="checkbox"/> ⑤その他 | |

都道府県

検索

(一社)住宅リフォーム推進協議会の
ホームページから検索できます。

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

1. 住宅金融支援機構 中古住宅取得に併せて行うリフォーム融資

【フラット35(リフォーム一体型)】、【フラット35】リノベは中古住宅の購入に併せてリフォームを行う等の場合が対象です。

特長

1. 【フラット35(リフォーム一体型)】中古住宅の購入資金に併せて、リフォーム工事(工事内容に限定無し)の資金の借り入れができます。
2. 【フラット35】リノベ 中古自由宅を購入して性能向上リフォームを行う場合や、性能向上リフォームを行った住宅を購入した場合に一定期間の金利を引き下げます。

住宅金融支援機構お客様コールセンター TEL: 0120-0860-35、ホームページ: <http://www.flat35.com>

2. 住宅金融支援機構【リ・バース60】



満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事又は耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月の支払いが利息のみ、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含む)全員が亡くなった時に、相続人が融資住宅および敷地の売却、自己資金等により一括返済する融資。

特長

1. 月々のご返済は利息のみとなり、ご負担を低く抑えられます。
2. 元金は申込ご本人(連帯債務者を含むすべてのお借入者)が亡くなったときに、相続人が一括で返済されるか、あらかじめ担保提供された建物・土地の処分により返済します。

●融資限度額……1,000万円

※機構が承認している保証機関が保証する額が限度額となります。

※割賦返済(元利均等・元金均等)もご利用いただけます。

住宅金融支援機構お客様コールセンター TEL: 0120-0860-35、ホームページ: <http://www.jhf.go.jp>



第3部は以上になります。



お住まいに関するご相談は、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会まで。

ご清聴ありがとうございました

