

マンガでわかる

令和4年度版

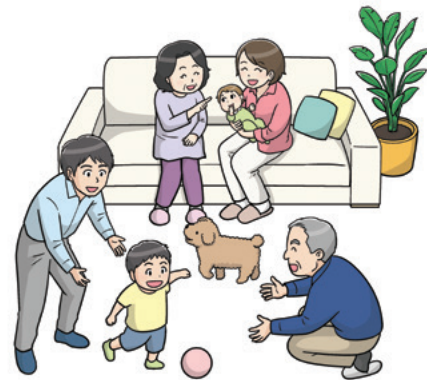
住宅リフォーム ガイドブック

リフォームの進め方・ポイント・アイデアなどをご紹介します。
💡 **お得な制度** を利用して、ステキなリフォームを！



国土交通省住宅局

リフォームで 健康・快適な暮らし！



目次

PART 1 リフォームの進め方とポイント

P.3 ~

▶リフォームの進め方を知りたい方に

リフォームしたいと考えても、何から手を付ければ良いのかと迷うものです。段取り良くリフォームを進めるために押さえておきたいリフォーム全体の流れやポイントなどの情報を、マンガとともにご紹介します。

リフォームの進め方とポイント 4

マンガ 5

PART 2 リフォームで何ができる？

P.15 ~

▶リフォームのアイデアやヒント、実例を知りたい方に

リフォームには、修繕や間取り変更などの他に、安全で快適な住まいにするために建物自体の性能を高める工事もあります。皆様の思いをかたちにする際に役立つアイデアやヒント、リフォーム事例をご紹介します。

①メンテナンス 16

水まわり／外まわり

②ライフスタイルに合わせる 18

清潔空間／ワークスペース設置／二世帯住宅／空き部屋活用／減築／住み継ぎリフォーム

③住まいの性能向上 22

省エネ／耐震／バリアフリー／長期優良住宅化リフォーム

④マンションリフォーム 32

知っておきたいリフォーム知識 34

既存住宅を購入してリフォームする際のポイント／リフォームの際は石綿(アスベスト)対策を！

PART 3 住宅リフォームの支援制度 知ってお得な制度！

P.35 ~

▶リフォームの支援制度について知りたい方に

国や地方公共団体で用意しているさまざまな支援制度をご紹介します。
減税や補助、融資などお得な制度を上手に利用して、理想の暮らしを実現しましょう。

I. 減税制度 36

所得税の控除／固定資産税の減額／贈与税の非課税措置／登録免許税の特例措置／不動産取得税の軽減措置

II. 補助制度 46

III. 融資制度 50

各支援制度等に関するお問い合わせ窓口一覧 裏表紙

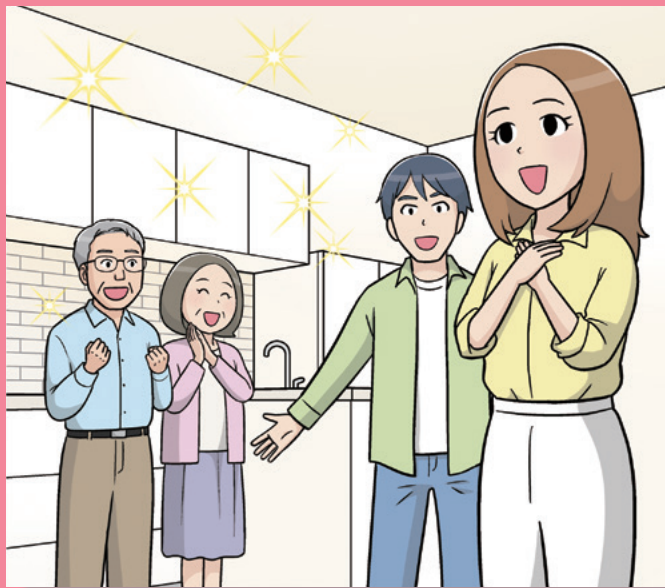
【PART 1】

\\ マンガでわかる //

リフォームの 進め方とポイント

リフォームで自分たちの夢を形にするには
どのように進めていけばよいのでしょうか。

失敗のないリフォームにするための
進め方や注意点、ポイント等をマンガで解説します。



ポイント

- リフォームを検討・実施する際に役立つ、全体の流れとポイントをマンガでご紹介しています。
- 実際にリフォームを進めていくにあたって知っておきたい大切な情報をご紹介します。
- リフォームの進め方とポイントを表(P.4)にまとめています。
リフォームを行う際にチェックリストとしてもご利用いただけます。

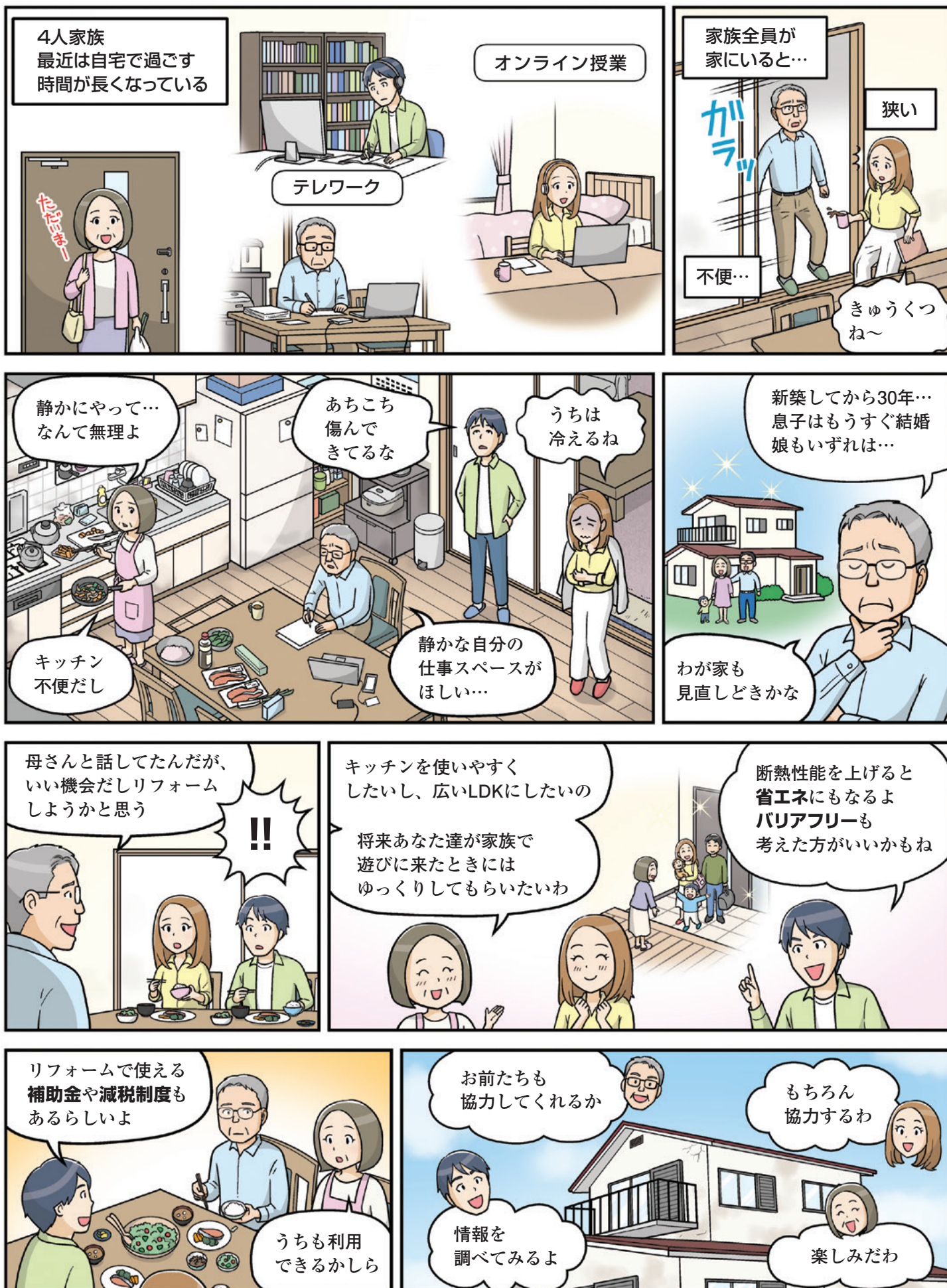
リフォームの 進め方とポイント

リフォームの進め方をご紹介します。準備から見積り依頼、工事、さらに工事後も含めた流れに沿ってポイントを押さえ、安心して満足のいくリフォームを実現しましょう。困ったとき、迷ったときには下記の相談先等をご活用ください。

〈流れ〉	〈ポイント〉	〈相談先等〉
1 事前の準備 START	☐ 要望を洗い出す ☐ 老朽箇所や不具合点を洗い出す ☐ 目的と優先順位を決める ☐ 情報収集(戸建・マンションで異なることがある) ☐ 予算の目安をつける ☐ 支援制度利用の検討(補助金・減税・融資)	☒ 住まいるダイヤル (▶P.10、P.11、裏表紙) ☒ 地方公共団体の住宅リフォーム補助制度等(▶P.49、裏表紙)
2 見積りの依頼	☐ インспекション(建物状況調査) ☐ 複数の業者に依頼 ☐ 支払い可能限度額を確認 ☐ リフォーム瑕疵保険利用の検討	☒ 住宅リフォーム事業者団体登録制度(▶P.7、裏表紙) ☒ 住まいるダイヤル ☒ リフォーム瑕疵保険(▶P.12、裏表紙)
3 依頼先を決める	☐ リフォーム提案と見積書の比較検討 ☐ 不明な点を確認 ☐ 総合的に判断する ☐ リフォーム瑕疵保険利用の手続き	☒ 住まいるダイヤル ☒ リフォーム瑕疵保険
4 工事内容の詳細を決める	☐ 家具や家電の配置を検討 ☐ ショールームで実物を確認 ☐ 見積りの調整と資金計画 ☐ 支援制度利用の確認・手続き ☐ 工事前のチェックポイントの確認	☒ 住まいるダイヤル ☒ 地方公共団体の住宅リフォーム補助制度等
5 契約する	☐ 必要な契約書類と内容を確認 ☐ 契約書を取り交わす	☒ 住まいるダイヤル ☒ 住宅リフォーム工事標準契約関連書式集(▶P.13)
6 工事	☐ 工事中のチェックポイントの確認 ☐ 現場責任者と定期的に打ち合わせ ☐ 追加や変更があるときは書面に残す	☒ 住まいるダイヤル
7 引渡し・メンテナンス GOAL	☐ 支援制度等の手続き ☐ 竣工検査をする ☐ 契約書・図面・保証書を保管 ☐ アフターメンテナンスの確認	☒ 住まいるダイヤル ☒ 住宅履歴情報(いえかるて)(▶P.14)
8 トラブルになったら		☒ 住まいるダイヤル ☒ 消費生活センター(▶P.11、裏表紙) ☒ 地方公共団体リフォーム相談窓口※(▶P.11、裏表紙)

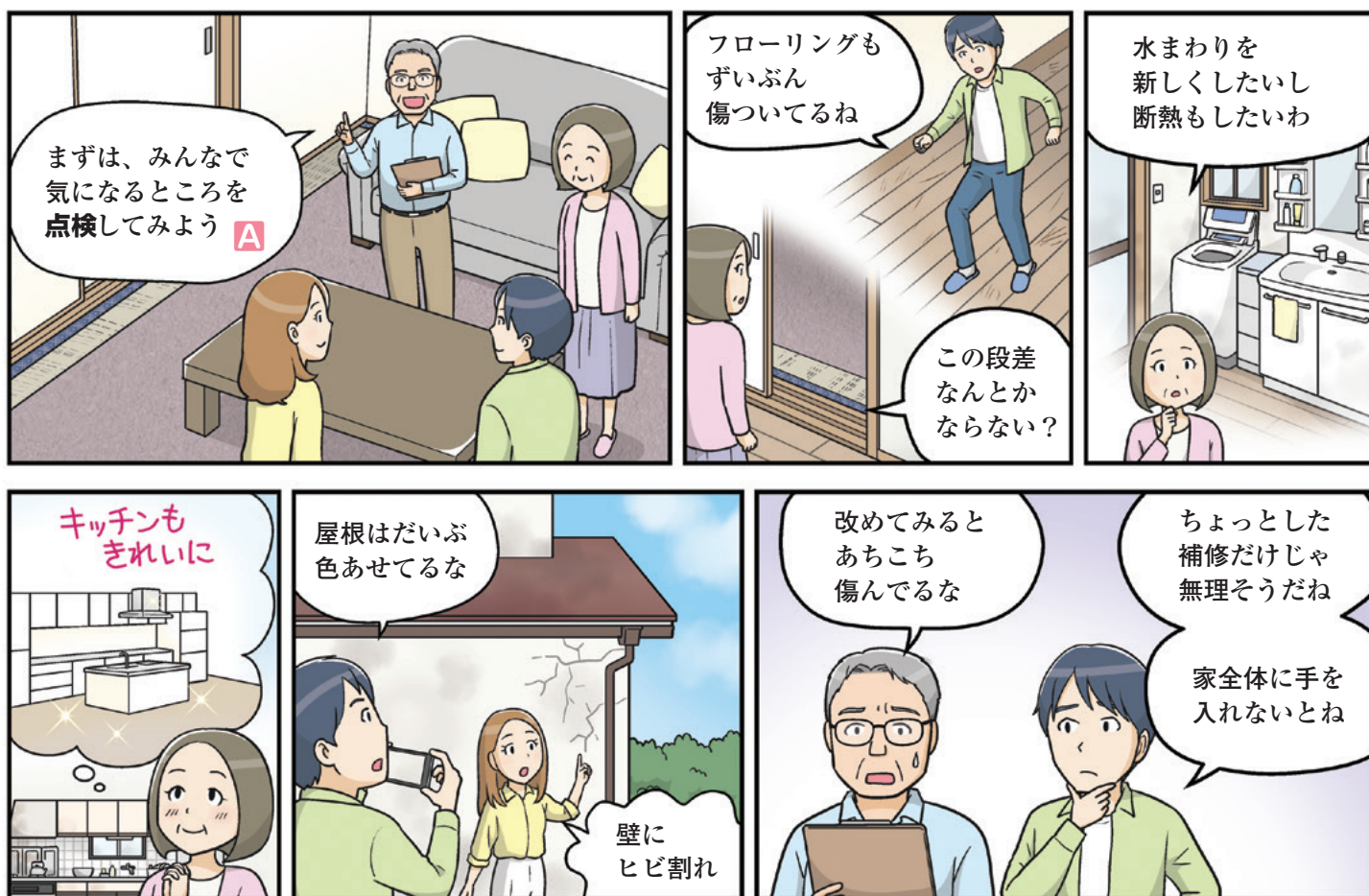
※地方公共団体の相談窓口においても各種相談に対応しています。

わが家をリフォームするぞ！



リフォームの進め方とポイント

家の自己点検



A ふだんから自分たちで行う点検が大切

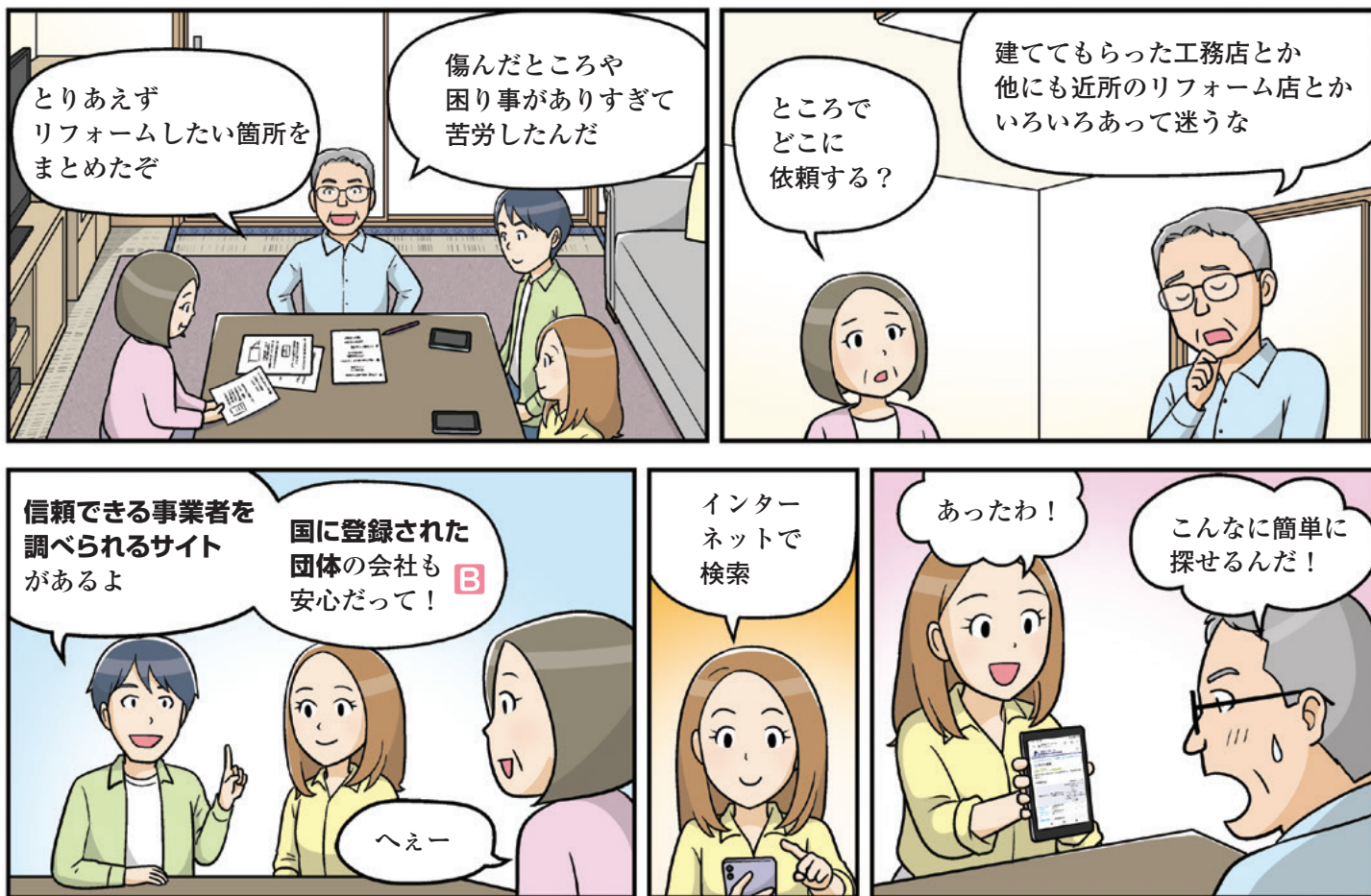
住まいの性能や快適性を保つためには、ふだんから点検と手入れが大切です。専門業者に定期点検を依頼するのと併せて、わが家の「日常点検」を行っていきましょう。

住まい手自身で定期的にチェックしたい箇所例（戸建て住宅）

部位	項目	ポイント
外部	屋根	屋根材の傷・ひび割れや、ずれ・脱落等はないか
	外壁	塗装の剥がれ、外壁のひび割れや変色、シーリング材のひび割れや剥がれ等はないか
	雨どい	破損やひび割れはないか、詰まりはないか
	バルコニー	排水口に詰まりはないか、床等にひび割れや剥がれ等はないか
床下	基礎	基礎コンクリートにひび割れや雨染み等はないか
屋内	小屋裏	雨漏り箇所や雨漏り跡はないか（点検口がある場合）
	天井・室内壁	雨漏り跡やカビ、剥がれ等はないか
	床	歩いてフワフワしないか、傾きはないか
設備	給排水設備	漏水や赤水はないか、排水口の詰まりや悪臭はないか
	ガス設備	ガス漏れ警報器の有効期限が切れていないか
	給湯設備	水漏れがないか、給湯性能が落ちていないか
	電気設備	ブレーカーが度々落ちるようなことはないか

* 上記のチェックで気づいた不具合に加えて、間取りや性能に対する困り事や要望等を家族で出し合い、整理することがリフォームの第一歩になります。

どの事業者に依頼すればいいか



B 信頼できる事業者をインターネットで検索!

事業者を選ぶときは、▶希望するリフォームと業務内容が合っているか、▶実績のある事業者か、▶国に登録された住宅リフォーム事業者団体に加盟している事業者か、▶建築士や増改築相談員などの資格者がいるか、▶自宅からあまり遠くないか、など、さまざまな観点から検討することが大切です。

■ 住宅リフォーム事業者団体登録制度

登録住宅リフォーム事業者団体に所属していることも、事業者の信頼度の目安になります。国土交通省では「住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営確保」、「消費者相談窓口の設置」などに取組んでいる事業者団体を登録して公表しています。



「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の詳細はこちら
<https://www.j-reform.com/reform-dantai/>



事業者検索はこちら
<https://www.j-reform.com/reform-dantai/kensaku.php>



登録団体 (令和4年4月30日現在)

(一社) マンション計画修繕施工協会
 (一社) 日本住宅リフォーム産業協会
 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
 (一社) リノベーション協議会

(一社) ベターライフリフォーム協会
 (一社) 日本塗装工業会
 (一社) リフォームパートナー協議会
 (一社) 全建総連リフォーム協会
 (一社) 住生活リフォーム推進協会
 (一社) JBN・全国工務店協会

(一社) 住宅リフォーム推進サポート協議会
 (一社) 住活協リフォーム
 (一社) 全国古民家再生協会
 (一社) 木造住宅塗装リフォーム協会
 (一社) ステキ信頼リフォーム推進協会
 (一社) 日装連リフォーム推進協議会

■ リフォーム事業者検索サイト: リフォーム評価ナビ

一般財団法人住まいづくりナビセンターが運営する、公正・中立な住宅リフォームのポータルサイトです。口コミや施工事例をもとに、全国約1,000社の事業者の中から検索できます。

リフォーム評価ナビ



<https://www.refonavi.or.jp>



■ リフォーム関連資格 (増改築相談員、マンションリフォームマネジャー)

戸建住宅、マンションそれぞれの特徴に応じたリフォームの企画・提案等について専門知識を持った技術者の資格制度です。

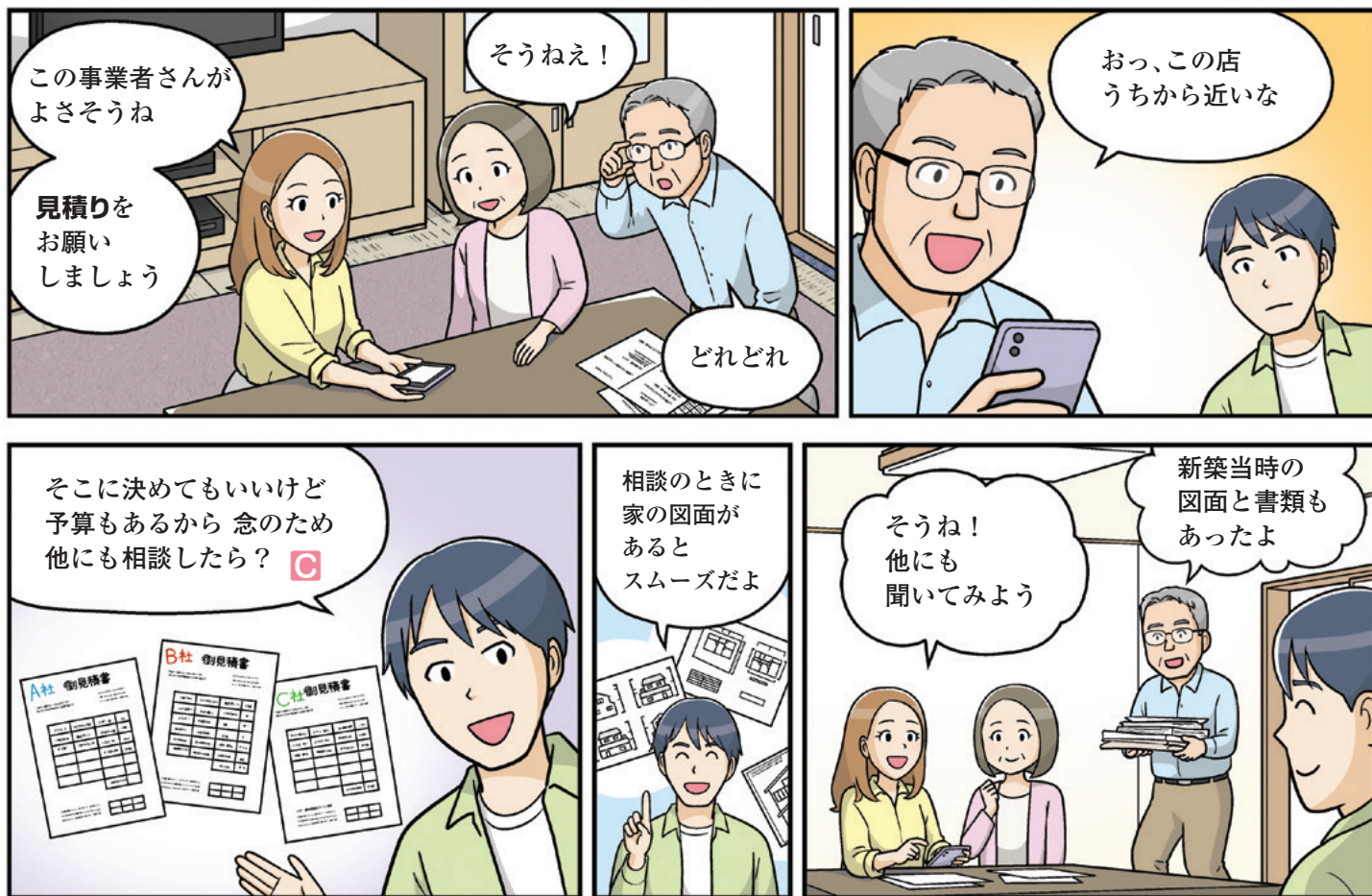
<https://www.chord.or.jp/course/index.html>



公益財団法人
住宅リフォーム・
紛争処理支援
センター

リフォームの進め方とポイント

複数の事業者に見積りを依頼する

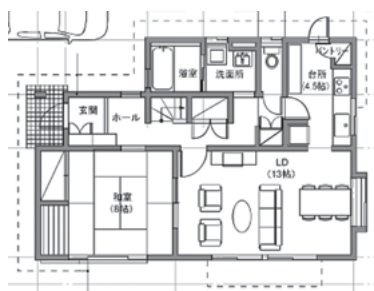


C リフォーム提案は複数の事業者から取ると安心！

2社以上の事業者からプランと見積りを取ると、費用の目安や対応の違いがわかります。複数の事業者から見積りを取ることを「相見積り」といいます。

■ 事前の準備

- 要望のリストを用意しておくことでスムーズに進みます。その際、予算がわかるようにしておきましょう。
- 現状の住宅の図面や、マンションの場合は「管理規約」を用意します。



現状の図面を用意

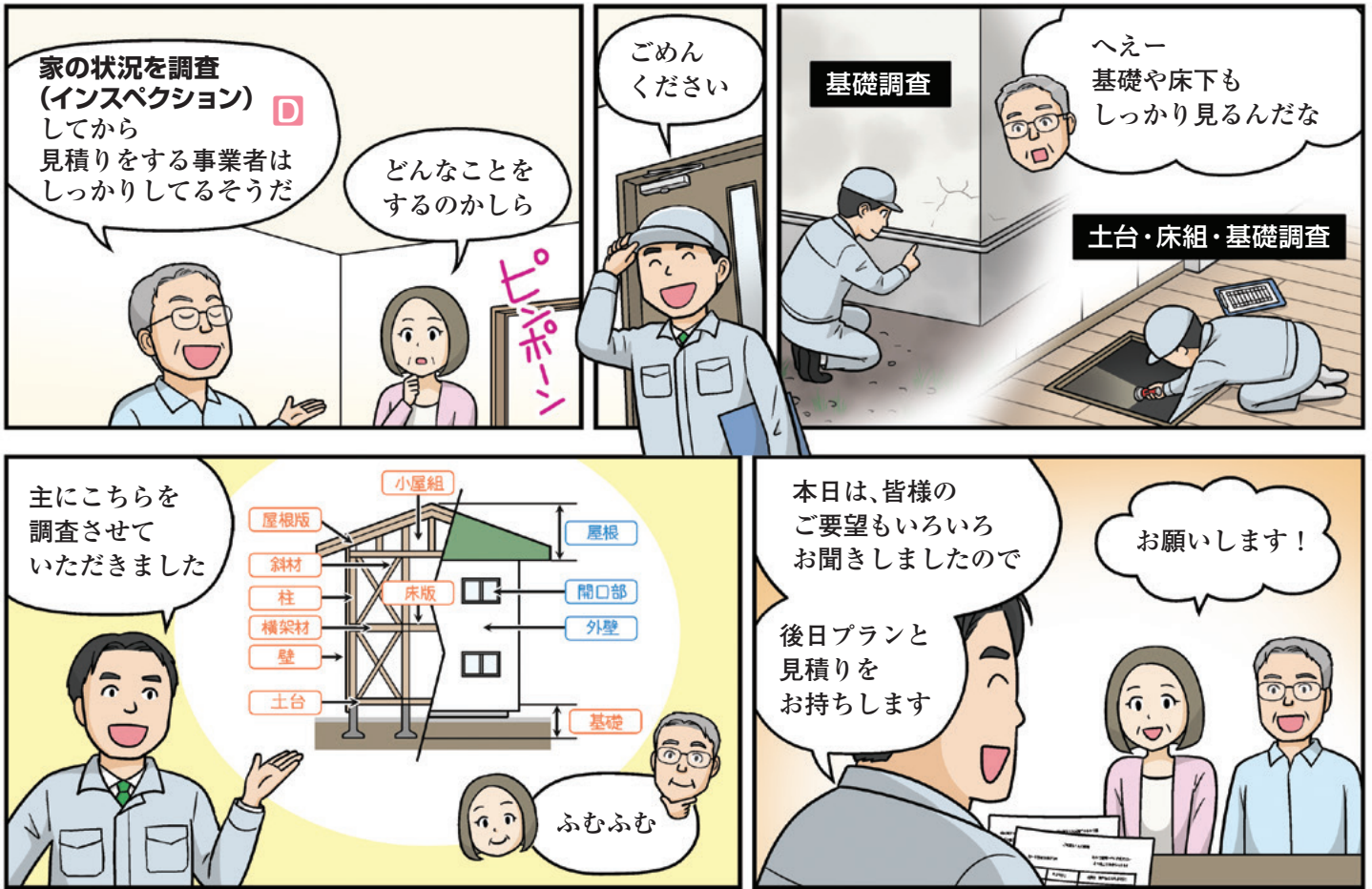


マンションの場合は管理規約も必要

■ 見積り依頼時の注意点

- 複数の事業者に見積り依頼をする場合は、予算や工事内容などを同じ条件で依頼することが大切です。その際、相見積りであることや、無料の範囲で見積り作成をしてほしいことをあらかじめ伝えましょう。
- わからないところは納得いくまで検討、確認しましょう。特に、「〇〇工事一式」などと記載されている箇所は、どんな内容なのかきちんと説明を受けましょう。

インスペクション



□ リフォームではインスペクションが重要！

インスペクションとは、目視や計測などにより、住宅の基礎や外壁のひび割れ、天井の雨漏りなどの劣化・不具合が発生していないかを調べる「建物状況調査」です。住宅の状態を把握することで、補修の必要性を踏まえた適切なリフォーム計画をつくることができます。

インスペクション(建物状況調査)のメリットの例

- ・専門家※に調査してもらうことで、家の健康状態がわかる
※国土交通省の定める講習会を修了した建築士等
- ・本当に必要な工事、不要な工事が明確になる
- ・工事に優先順位をつけるのに役立ち、適切なリフォームができる
- ・見積もり内容を確認して契約するので、トラブルの防止につながる
- ・診断結果等をもとに長期のメンテナンス計画を立てることができる

調査方法や内容によって、点検レベルから有料で行う本格的な建物調査までさまざまな調査方法やサービスがあります。

■建物のコンディションチェック例

方法	概要	備考
自己点検	住まい手によるセルフチェック。目視による室内外の点検が中心	定期的に行います
業者による点検サービス	リフォーム会社や工務店など、室内外をチェックしてもらう。目視のほか機器による測定も	リフォーム実施時にサービスしてもらえらることも
耐震診断	建築士などの有資格者による建物調査。診断結果に基づき補強や改修案を提示してくれる	建物の築年によっては自治体の補助がある場合も
インスペクション(建物状況調査)	国土交通省の基準に従った、原則として目視による非破壊調査	リフォーム時だけでなく、中古住宅購入の際の活用も



出典：公益社団法人
日本しろあり対策協会

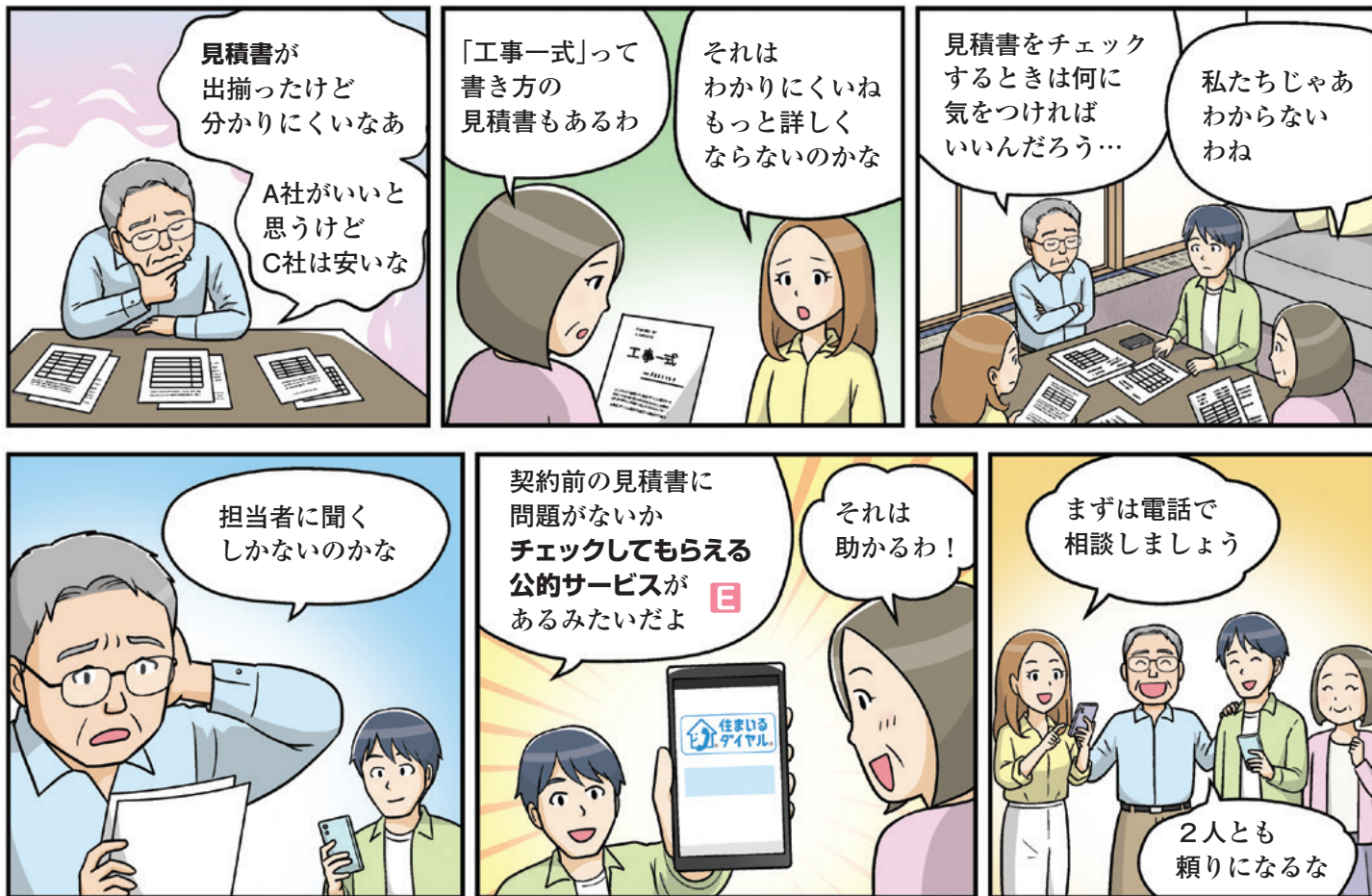
既存住宅の調査・検査を実施できる技術者の
検索はこちら

<https://www.kizon-inspection.jp>



リフォームの進め方とポイント

見積書の内容を比較する



E 見積書の内容に問題がないか確かめる！

見積書の内容に不安を感じたら、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、契約前のリフォームの見積書をチェックして、電話で助言するサービス（リフォーム見積チェックサービス）を無料でを行っています。

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
見積書送付

助言



住まいるダイヤル

受付時間 10:00～17:00
(土・日・祝休日、年末年始を除く)



0570-016-100 / 03-3556-5147

住まいるダイヤル

Q 検索

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



リフォーム見積チェックサービスについては、下記ホームページをご覧ください。

<https://www.chord.or.jp/reform/index.html>

ご利用希望の場合、「住まいるダイヤル」にお電話してください。

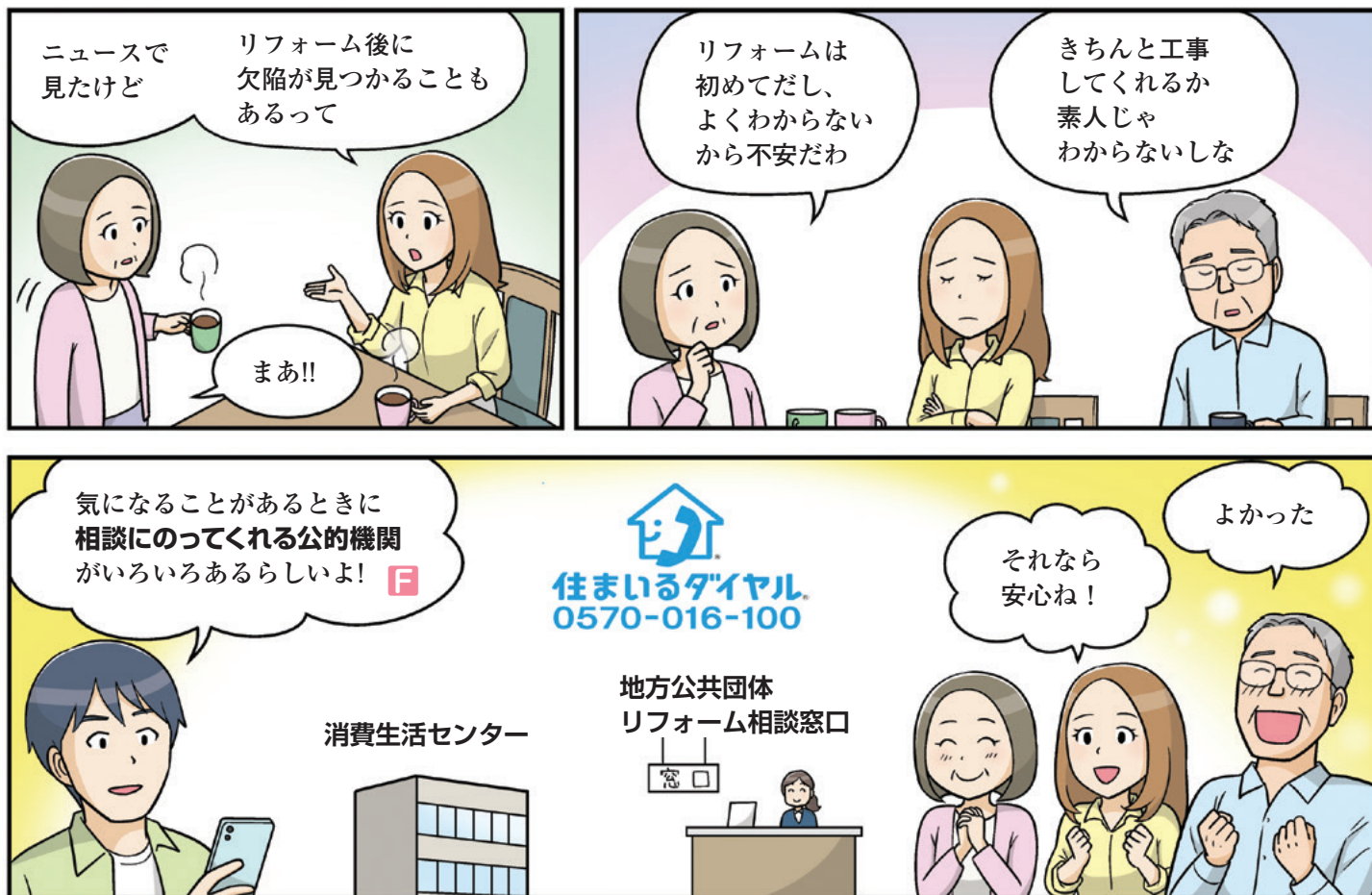


■ リフォーム見積チェックサービスでの主なチェック項目

- ・根拠が不明な項目や、二重計上などがないか
- ・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

※「住まいるダイヤル」は、法律に基づいて国土交通大臣から指定を受けた、住宅専門の相談窓口で、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営しています。

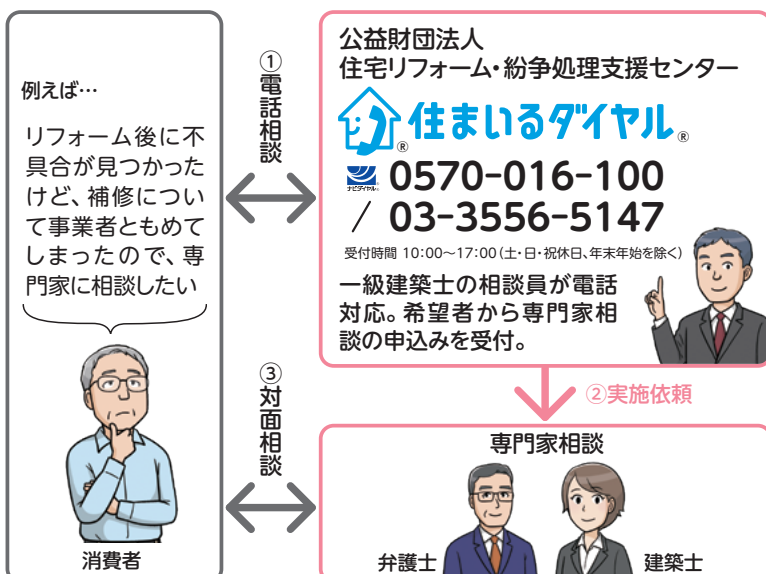
トラブル時は相談機関を利用



F 不安なときは公的な相談機関にまず電話！

トラブルに巻き込まれたときなどは、公的な相談機関を頼りましょう。

1. 住みあるダイヤル



※専門家相談は各都道府県にある弁護士会で行っています。

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

検索

<https://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

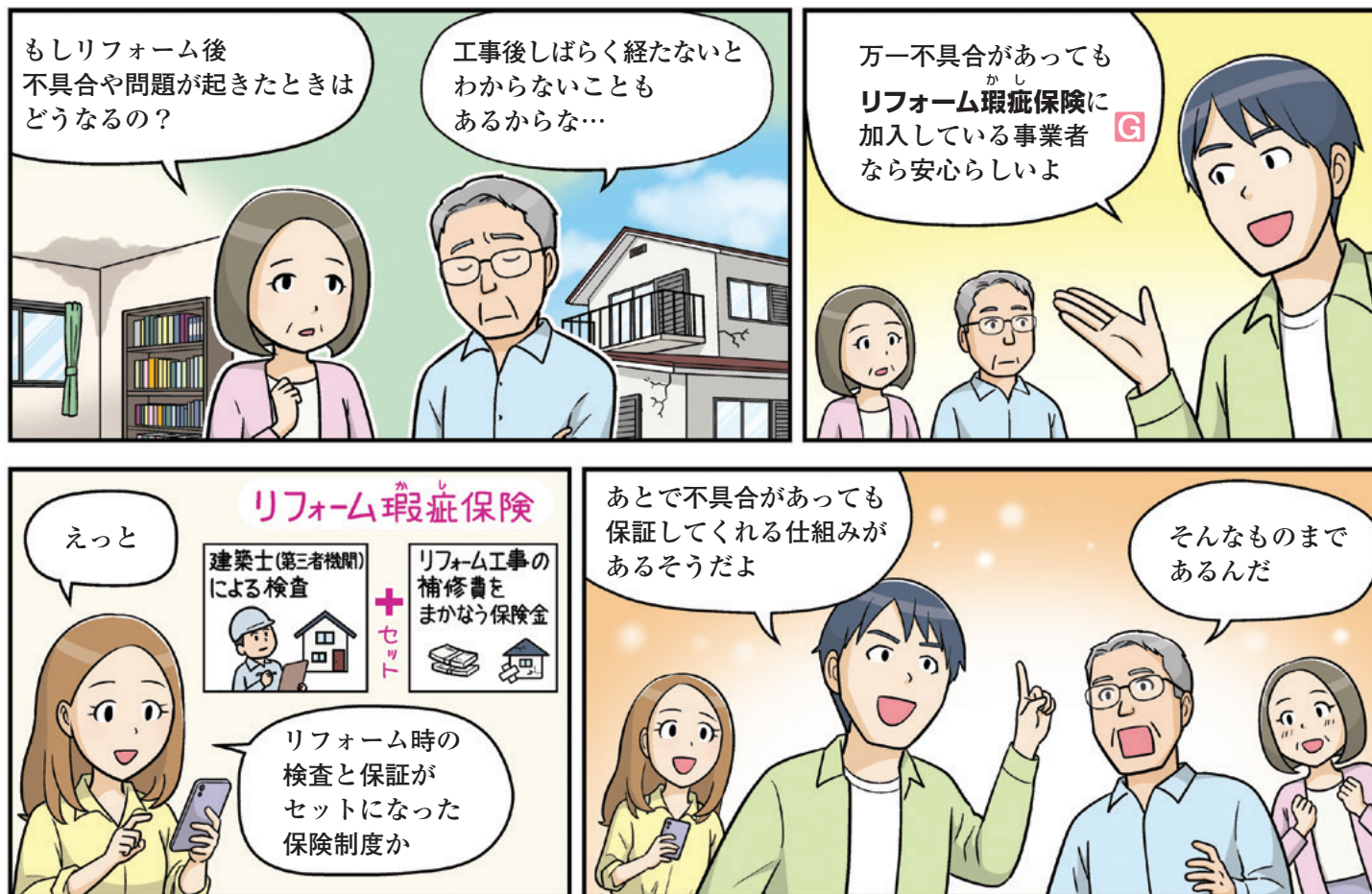
検索

<https://www.refonet.jp/trsm>



リフォームの進め方とポイント

リフォーム^{かし}瑕疵保険

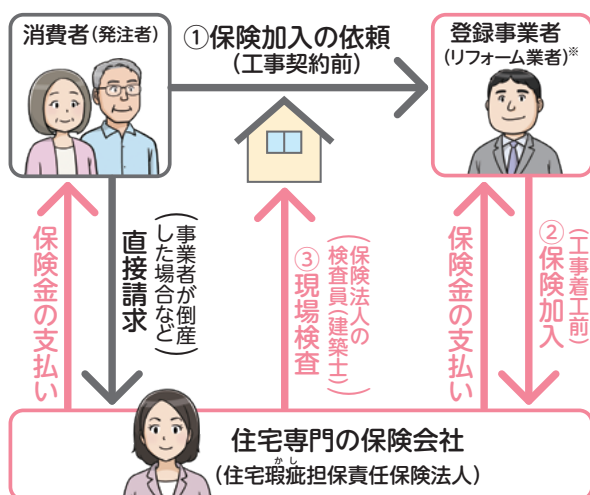


G リフォーム^{かし}瑕疵保険ってなに？

リフォーム^{かし}瑕疵保険は、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度です。住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が保険を引き受けます。

依頼したリフォーム業者がリフォーム^{かし}瑕疵保険に加入していれば、万が一、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用などの保険金が事業者(事業者が倒産した場合は工事発注者である消費者)に支払われるのでスムーズに補修してもらうことができます。特に、大きなリフォームのときは加入すると安心です。加入を希望する場合は、工事契約前に事業者に対してリフォーム^{かし}瑕疵保険をかけて欲しいと伝えましょう。

■ 工事契約前(着工前)の申込が必要



■ 登録事業者を探すには

リフォーム^{かし}瑕疵保険に加入する場合の登録事業者*は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページで検索できます。

*保険に加入できるのは、保険法人に登録されたリフォーム業者です。

<https://www.kashihoken.or.jp/search/>

【かし保険協会公式】アニメ動画

安心安全なリフォームのすすめ！

<https://www.youtube.com/watch?v=ODycE3nCOH8>

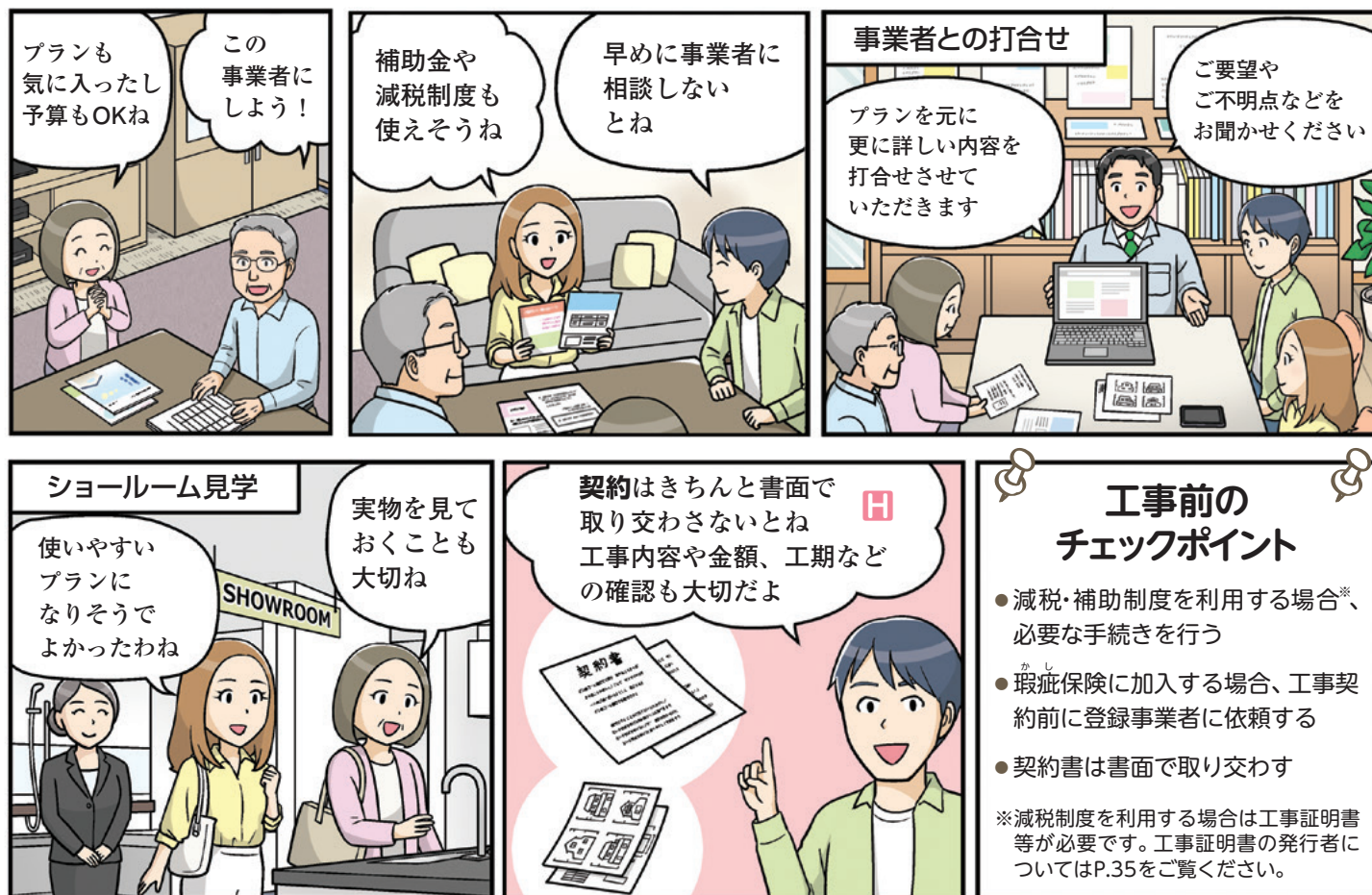
【リーフレット】

安心してリフォームするなら「リフォームかし保険」!

https://www.kashihoken.or.jp/individuals/reform/reform_L/



契約、工事前のチェック



H トラブル防止には契約書が重要！

請負契約書と約款、工事内容や金額を具体的に示している見積書、設計図書が、希望の工事内容と合っているか確認します。小規模な工事でも、必ず契約書を取り交わしましょう。

〈契約時に必要な書類と確認事項など〉

請負契約書	必須	契約者、契約金額、工期、支払時期と方法などを確認。
請負契約約款	必須	契約に関する細かい約束事。 遅延損害金や契約不適合責任、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。 「工事一式」の費用のみ記載されていたら、明細を取り寄せる。
設計図書	必須	平面図などの設計図、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。

* 契約書や見積書の相談は「住まいのダイヤル」(▶P.10、P.11)

住宅リフォーム工事標準契約関連書式集

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、住宅リフォーム工事の標準的な契約関連書式集をホームページで公開しています。

住宅リフォーム推進協議会

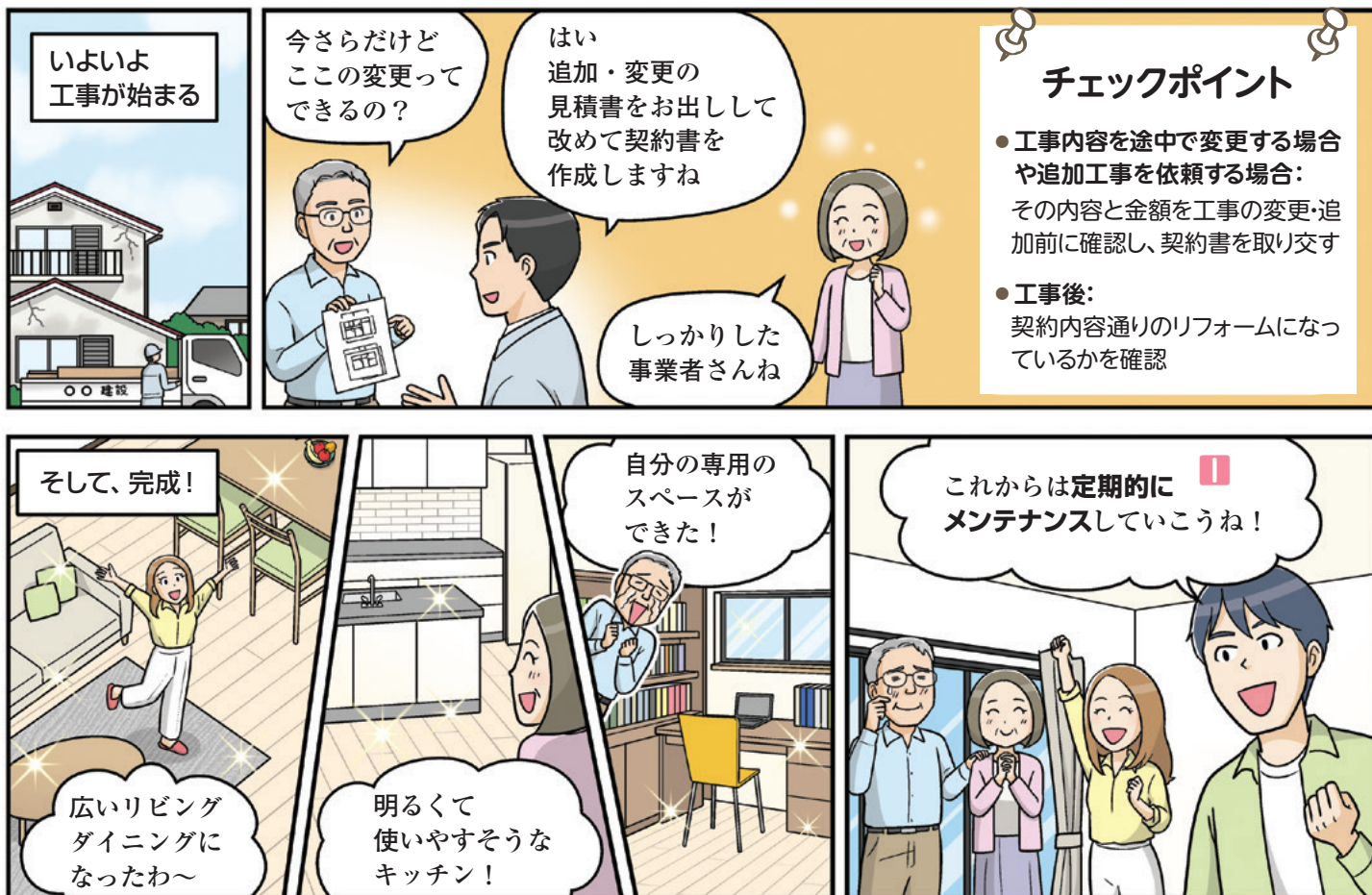
検索

<https://www.j-reform.com/publish/shosiki.html>



リフォームの進め方とポイント

工事、そして完成



❶ リフォーム後には工事の記録を残す!

工事が終わった後もやるべきことがあります。大切な住まいを守るために、以下を忘れずに実施しましょう。

■ 竣工検査の同行

工事完了後、事業者と一緒に契約書通りに工事ができているかチェックしましょう。気になるところがあったら、このときにきちんと伝えることが大切です。

■ 工事の記録の保管

住宅の設計・施工・維持管理・権利及び資産などに関する情報を住宅履歴情報といいます。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

快適に長く住み続けるためには、定期的な点検やメンテナンスをすることが大切です。工事完了後には、アフターメンテナンスの窓口、修繕時の有償・無償の範囲などを確認し、さらに、長期的な維持保全計画についても事業者と相談しておきましょう。

工事の記録等(住宅履歴情報※)の保管

住宅履歴情報は、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。サービス機関については、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会のホームページをご覧ください。

※設計図書、建築確認申請書、維持管理計画書、修繕記録等

いえかるて

Q 検索

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



【PART 2】

アイデアやヒントが見つかる！

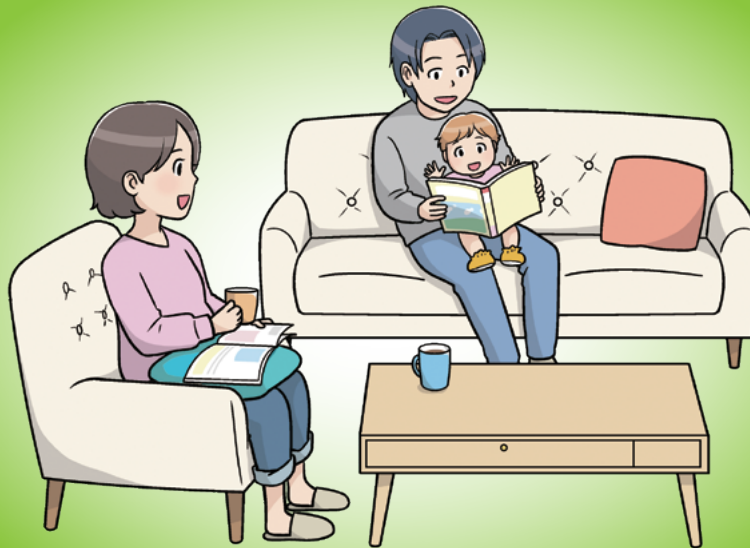
リフォームで 何ができる？

メンテナンス

ライフ
スタイル
に合わせる

住まいの
性能向上

マンション
リフォーム



ポイント

- PART 2は、大きく「メンテナンス」「ライフスタイルに合わせるリフォーム」「性能向上リフォーム」「マンションリフォーム」の4つのテーマに分かれています。
- 各テーマ内にリフォームに役立つアイデアやヒント、事例などをご紹介しますので、ご活用ください。

1 水まわりリフォームで暮らしやすさを大きくアップ！



ユニットバス、床壁や浴槽にカビが目立つし、サビやひび割れも…。
使い始めて25年、替え時かしら？



キッチンやトイレなど、
水まわり空間全体を見直すチャンスです！

毎日、家族みんなが使う水まわり。傷みやすい場所ですが、リフォームすれば快適性や利便性はぐんと高まります。近年の設備は省エネ、バリアフリー対応などの性能や、掃除のしやすさなど使い勝手が大きく進化しています。設備の交換と併せて、間取りの見直しや動線、収納なども改善すると、格段に暮らしやすい住まいになります。

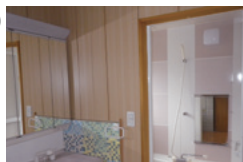
リフォーム
事例

節水トイレや高断熱浴槽に交換して、エコで快適・便利な生活を！

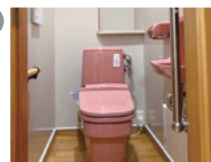
Before



Before



Before



After



After



After



動線と収納を考えたダイニングキッチン、機能的であり、木の温もりに包まれた憩いの場です。

一度スケルトンにした後、床と壁に断熱材を施工。断熱性能を高めて冬でも暖かなバスルームです。

掃除しやすい内装材とタンクレス便器。収納も充実した居心地のよい空間に。

Point!

水まわり設備の
不具合は早く補修

毎日使う水まわり設備は、住まいの中でも劣化の激しい部位。水漏れや換気の不調は、住宅本体に影響することもあります。交換時期の目安を参考に、不具合に気づいたら早めに補修、交換しましょう。

■水まわり設備の交換時期

設備機器	推奨交換時期
レンジフード、調理加熱機器、給湯器、水栓金具、温水洗浄便座	10年目安
システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、便器	20年目安

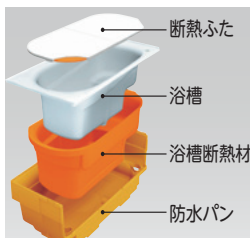
出典：一般社団法人リビングアメニティ協会
「自分で点検！ハンドブック」

Point!

エコ住宅装備で
環境に優しく
上手に節約

水まわり設備を交換するなら、節約タイプの機種も選択肢に。水道代や光熱費の節約が図れ、エコにもつながります。たとえば、節水トイレや浴室の節水シャワーは水道代の、お湯の保温性能を高めた高断熱浴槽は沸かし直しが少なく光熱費の節約に役立ちます。

浴槽を断熱材で包むので、湯が冷めにくいのが特長。

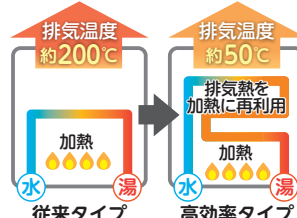


Point!

高効率給湯器で
省エネに

エネルギーを効率よく使ってお湯をつくる機器として、潜熱回収型給湯器（例：エコジョーズ）、ヒートポンプ式電気給湯器（例：エコキュート）、家庭用燃料電池コージェネレーションシステム（例：エネファーム）などがあります。エネルギーの消費量を抑え、ガスや電気の割引料金も利用できます。条件を満たせば、減税や補助制度の対象にもなります。

■潜熱回収型給湯器の仕組み



2 屋根や外壁など、外まわりのメンテナンスが大切!



天井にシミを見つけたけど、
わが家が雨漏り!?

屋根や外壁、床下など、見えない部分も
定期的なチェックが大切です。



住宅は室内だけでなく、外まわりのメンテナンスも重要です。建物の耐久性を高めて長持ちさせるためにも、風雨にさらされる外壁や屋根などを定期的に点検し、傷んだ箇所は早めに補修しましょう。早めの対応が、結果的に費用を抑えることになります。定期的なメンテナンスのために、修繕費を積み立てておくことも大切です。

リフォーム
事例

室内を雨や湿気から守るのが屋根や外壁
長く住み続けるために定期的なメンテナンスが大切です



Before



After

- 経年劣化した屋根を葺き替え、天井裏に断熱材を充填。
- 建物の形状はあまり変えずに、外装を好みの色や材質にしてイメージ新。
- 老朽化したサッシを入れ替え、壁の量を増やすなどの補強も。
- 駐車場、玄関アプローチなどの外構工事も同時に実施。

Point!

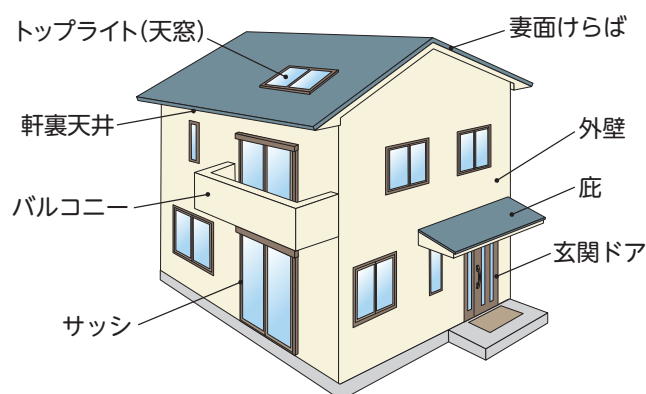
雨水の浸入や劣化具合を定期的にチェックしましょう

住宅を長持ちさせるために大切なことは、定期的な点検とメンテナンスです。劣化箇所は早めに見つけ補修しましょう。

■ 戸建て住宅のメンテナンス計画

部位	点検の目安	設備更新・劣化対策
屋根	5年周期で点検	15～20年で全面葺き替えを検討
外壁	3年周期で点検	15年で全面補修を検討 (窯業系サイディング壁)
軒裏天井	3年周期で点検	15年で全面取替を検討
サッシ・玄関ドア等	5年周期で点検	20年で全面取替を検討
給排水管	5年周期で点検	20年で全面取替を検討
フローリング	3年周期で点検	3～25年で全面取替を検討
床下	5年周期で点検	5年ごとに防腐・防蟻処理を検討

■ 雨水の浸入しやすい箇所



一般財団法人 住宅金融普及協会「住まいの管理手帳® 一戸建て編一」を基に作成

3 自宅を清潔な空間に



ウイルス感染症の流行もあって、
自宅を清潔で安心できる場所にしたいのですが…。

外の汚れを持ち込まないようにするなど、
リフォームで室内の衛生性を高めることができます。



ウイルス感染症の予防をはじめとした、衛生面に関する意識が日々高まっています。外出時だけでなく、自宅で過ごすときも対策や配慮が必要です。そのためには、住まいも清潔な空間であることが大切。今、日常生活に取り入れたい、住まいの衛生面に関するポイントや工夫についてご紹介します。

こうして
解決！

室内に汚れを持ち込まない

外部からのウイルスやほこり、花粉などは、室内に持ち込まない工夫が大切です。そのために、まず玄関スペースを見直しましょう。

玄関の近くに手洗い場があれば、帰宅後すぐに手洗いやうがいができます。また、収納やクロゼットを設けて、上着やアウトドア用品などの置き場にするのも効果的です。間取りの変更をする際は、洗面所や浴室などの水まわりを玄関の近くに配置することも考えられます。

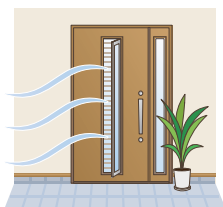
玄関近くに手洗器をしつらえることで、
汚れやウイルス等の室内への持ち込み
を抑えられます。



Point!

室内の換気性能を 高める

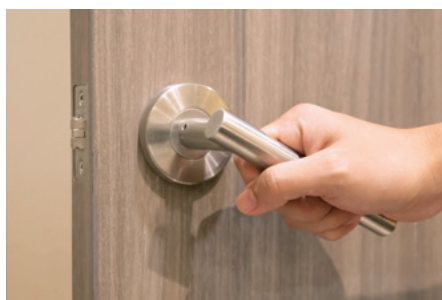
室内の換気性能を高めるには、新築住宅で義務化されている24時間換気システムの設置という方法もあります。換気扇や給排気口を設置する際は、住宅の気密性や環境などを考慮して計画しましょう。また、安全性を保ちつつ通風性を高められる機能のあるドアや窓への交換も有効です。



Point!

機能性建材で 接触部位を 衛生的に

家族が頻繁に触れるドアノブ、取っ手、手すりなどのほか、フローリングや壁紙、化粧板などに抗ウイルス機能を持つ建材等を採用することで、室内の衛生面が向上します。長い時間を過ごす室内を清潔で安心できる空間にするために、新しい建材等の利用も検討したいものです。



Point!

接触機会を 減らす工夫

家族が利用することの多い設備機器などを「非接触」にすることも室内環境を清潔に保つことに役立ちます。センサーにより、手をかざすだけで水が出る自動水栓や自動洗浄便器、自動消灯する照明器具などがあります。また、宅配ボックスの新設も、対面での接触機会を減らし安全性の向上につながります。



4 自宅でも仕事ができる環境を手に入れる



自宅でテレワークするので、
専用スペースがあれば…。



既存の部屋や空間を活かして
ワークスペースをつくりましょう！

自宅で執務するだけでなく、PC 等を使った打ち合わせや会議が一般化してくると、専用のスペースがほしくなります。個室型なら遮音性も高く仕事に集中しやすく、オープンタイプなら場所を取らず多目的に使えます。空間を上手に活用してスペースをつくりましょう。

こうして
解決！

室内各所の空きスペースを上手に活用しましょう

テレワークのためのプランを見てみると、大きく「個室タイプ（専用部屋）」「半個室タイプ（部屋の一部を転用）」「オープンタイプ」に分類できます。専用の個室をつくるのが難しい場合も、部屋の一角を活用するなど、多彩なアイデアで仕事用スペースに生かします。



ワークスペースのための専用空間ができれば、
自宅でも仕事の効率が高まります。

■ 新規にテレワークスペースをつくる方法例

タイプ	方法
個室タイプ	空き部屋等を活用して専用空間に
半個室タイプ	リビングの一角や廊下、収納などのスペースを活用
オープンタイプ	リビングやダイニングテーブルなど既存の空間を利用

■ テレワークスペースに必要な性能・配慮例

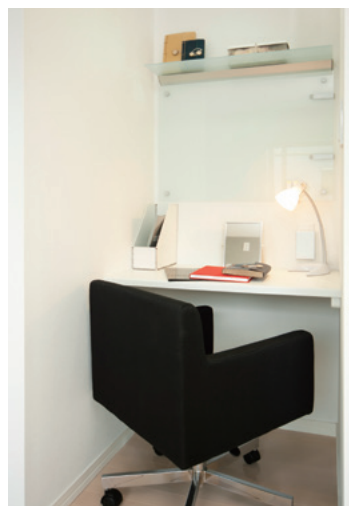
項目	内容
防音・遮音性能	生活音を遮断できることが望ましい
照明設備	机上での照度300ルクス以上を確保
机やすい	長時間の作業でも負担にならない、体型に合った作業環境をつくる
その他	室温、換気、インターネット回線、情報セキュリティなどへの配慮も大切

厚生労働省「情報機器作業における労働衛生管理のためのガイドライン」から
抜粋



左のスペースを階段側から
見たところ。

LDKに面する階段下の空間を利用した例。壁の一部をガラスにした明るく開放感のあるワークスペースです。



専用スペースの確保が
難しい場合、収納空間
を利用し、居室と繋げ
ることでワークスぺ
ースをしつらえることも
できます。

5 ライフステージの変化に合わせる



離れて暮らす親が心配。同居することで、
子どもを見守ってもらえるし、お互いに安心かな…。

親・子世帯がお互いのプライバシーを守りながら
快適に暮らせる二世帯住宅が注目されています。



夫婦共働きの増加など、ライフスタイルの変化に伴って、親、子、孫の三世帯同居を可能にする「二世帯住宅リフォーム」が見直されています。家族全員が快適に暮らすためには、家族間のコミュニケーションをとりつつ、各々のプライバシーを守る空間づくりが大切です。10年、20年先のこともよく考えてプランをつくりましょう。

リフォーム
事例

空間を有効活用し、三世帯が楽しく暮らせる二世帯住宅に



親世帯の寝室は1階に。祖父が車いすで移動できる空間に。

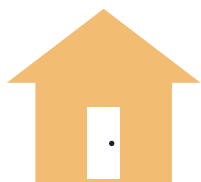


2階は子世帯に。天井を上げロフトベッドを設置して孫三姉妹のスペースを確保。

もとは親夫婦のみが居住。数年前に介護リフォームを行い、親夫婦の居住空間を1階のワンフロアにまとめました。今回、二世帯住宅にするために、1階は介護室のほか二世帯の団らんのスペースを設け、2階は娘夫婦の寝室と孫三姉妹の部屋、収納を確保。

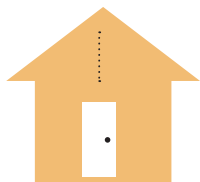
Point!

二世帯住宅のタイプ例



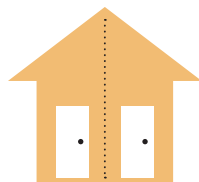
完全同居型

個室以外、玄関やキッチンなどのすべての空間や設備を共用する。



部分共用型

玄関は一緒。居間やキッチン、浴室などの空間や設備を部分的に共用する。



完全分離型

建物の構造部以外、玄関や居間、設備などすべての空間を別々にして独立させる。

二世帯住宅を計画するときの検討ポイント

① 玄関の数と位置

② 間取り (水まわりなど)

③ 動線

④ 生活音

⑤ 収納

⑥ バリアフリー など

二世帯住宅は玄関や設備の共用等によって大きく3つのタイプに分類できます。動線を上手に分離したり、生活音への配慮など、お互いが気兼ねなく暮らせるための工夫を取り入れましょう。最も大切なのは、各世帯の生活スタイルや価値観の違いを確認し、プライバシーを尊重することです。





子どもたちが独立して空き部屋に。
換気や掃除が面倒だし、使わないのはもったいない…。

空き部屋を有効活用して、セカンドライフを
快適で楽しいものにしませんか。



使わなくなった子ども部屋を放置しておくのはもったいないし、管理も大変。生活を充実させるために、趣味や収納の空間にしたり、長時間過ごす LDK を広くするなど有効活用しませんか。家が広すぎると感じるのなら、「減築」してコンパクトに。日々の手入れが簡単になるだけでなく、空調効率や耐震性能の向上にもつながります。

リフォーム
事例

不要になった部屋を趣味空間や収納スペース等に活用
LDK を広げてゆったりした暮らしに



もとは2部屋を、ご夫婦の大切な蔵書を
収納する本棚に囲まれた書斎にリフォーム。



1部屋を大容量の収納スペース
にして、室内全体をすっきり。

ご夫婦での暮らしとなり、築20年を越えた住まいを一新。
眺望のよい位置に大きなLDKを配置しました。



リフォーム
事例

家を「減築」して
ゆとりのある生活を楽しむ

Before



After



子どもが独立後に不要となった2階部分をなくし、高齢化に備えて
全ての生活空間を1階に集約した平屋への減築リフォーム。耐震・
断熱改修も行い、安心して快適な住まいが実現しました。

リフォーム
事例

親の家をリフォームして
子世代が住み継ぐ

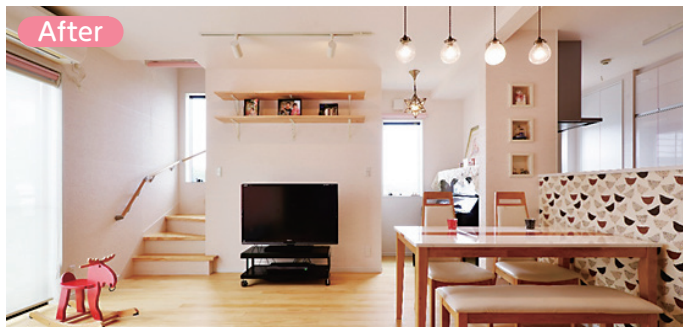
Before



After



After



親から相続した家を、リフォームして子世代が住む「住み継ぎ」
リフォーム。構造部の耐久性を高めたうえで、間取りや内外装を
一新すれば建物がよみがえります。

6 「暑い・寒い」のない快適で健康的な空間に



夏の暑さ・冬の寒さがこたえます。
毎月の光熱費も高めだし…。



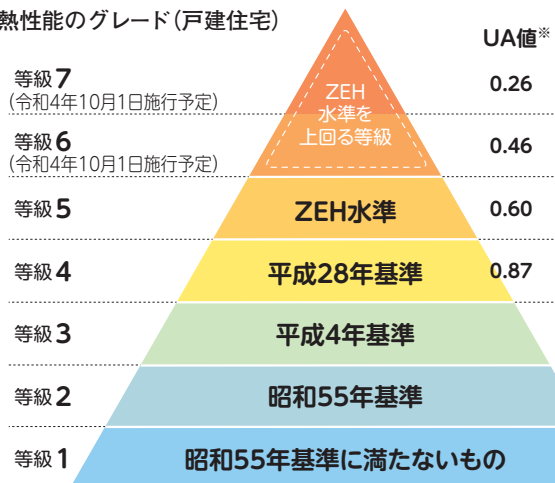
省エネルギーリフォームをおすすめします！
断熱性能が高まり、快適で健康的な暮らしが実現します。

断熱性能を高めると外気の影響を受けにくくなるので、屋内の快適性が高まり、結露やカビの発生を抑えられます。冷暖房効率が高まるため熱中症の発生リスクを減らすことができ、また、部屋間の温度差が小さくなるので、ヒートショックを予防することにもなります。さらに、冷暖房機器の使用を抑えられることで月々の光熱費も下がり経済的です。

ご存じ
ですか？

最近の新築住宅はここまで高断熱です。
ご自宅の断熱性能はどれくらいですか？

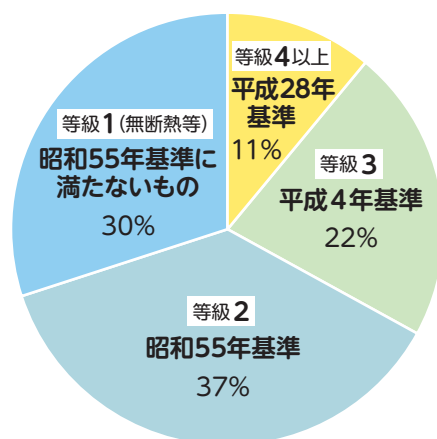
■断熱性能のグレード(戸建住宅)



新築住宅

多くの既存住宅

■既存住宅 5000 万戸の断熱性能 (2018 年時点)



※UA値とは断熱性能の指標で、住宅内部から外皮(床、外壁、屋根(天井)、開口部等)を通過して外部へどれ位熱が逃げているかを数値で表します。数値が小さい程、性能が高くなります。同じ等級でも地域区分により異なり、ここでは6地域について示しています。

出典：国土交通省「第1回 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」説明資料

日本の住宅の省エネルギー性能を示す基準として、国の住宅性能表示制度に基づく「断熱等性能等級」があります。新築戸建住宅は80%超が省エネ基準(等級4)に適合していますが、既存住宅(5000万戸)の多くは等級3以下、無断熱の住宅も約30%あります*。

※新築住宅は令和元年時点、既存住宅は平成30年度時点の数字になります。

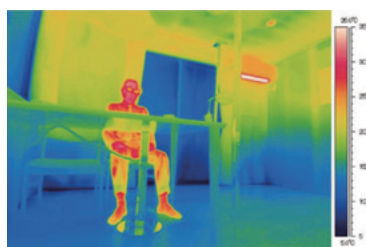
ご存じ
ですか？

同じ建物でも断熱性能の違いによって
室温はここまで違う！

断熱性能が異なる部屋のサーモグラフ画像です。断熱性能の違いによって、窓・壁・天井付近の温度に大きな差があることがわかります。こうした差が、日々の暮らしや健康、光熱費等に大きな影響を与えます。

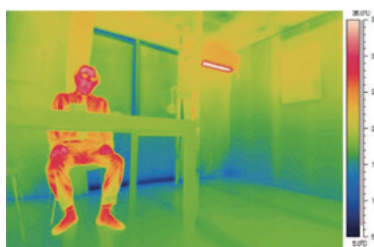
■断熱性能の違いによる室温比較

昭和55年省エネ基準レベル



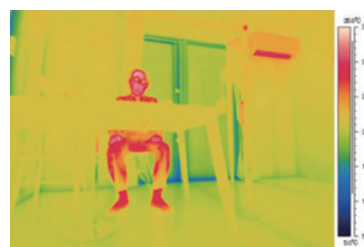
床と壁の下部が冷え切って、部屋の上下の温度差が著しい。

平成28年省エネ基準レベル



左の部屋より上下の温度差は小さいが、壁の下部や窓から冷気が伝わっている。

HEAT20G2レベル



部屋の上下の温度差がなく、室内全体がむらなく暖かい。

出典：一般社団法人 木を活かす建築推進協議会「令和2年度 住宅省エネルギー技術講習テキスト 基準・評価方法編【第2版】」

ご存じ
ですか？

断熱性能が低い家では、熱中症やヒートショックに注意

■熱中症救急搬送者の発生場所

住居の割合が
いちばん高い！出典：消防庁「令和3年(5月から9月)の
熱中症による救急搬送状況」

夏の熱中症救急搬送者の発生場所は、「住居」が第1位で、全体の約4割を占めています。

冬の部屋間の温度差は血圧の急激な上昇・下降を引き起こし、ヒートショックによる事故につながります。

■部屋間の温度差がヒートショックのリスクを増やす

暖かい室内
血圧安定寒い脱衣室
血管が縮んで
血圧上昇寒い浴室内
血圧が
さらに上昇熱めの浴槽内
血管が広がり
血圧低下

Point!

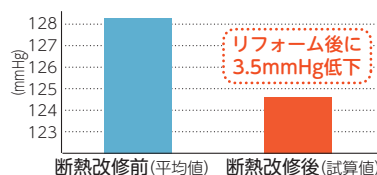
暖かい家は病気のリスクを減らし、
健康づくりにつながります

冬季の室温について、WHO（世界保健機関）は「住宅と健康に関するガイドライン」で18℃以上（小児・高齢者はもっと暖かく）を強く推奨しています。また、室温、部屋間の温度差、部屋の中の温度差等が住まい手の健康に影響する可能性があることは近年調査結果で報告されています。住宅を断熱化することで得られる健康面のメリットは、夏の熱中症の予防や冬のヒートショックの防止以外にも多くあります。

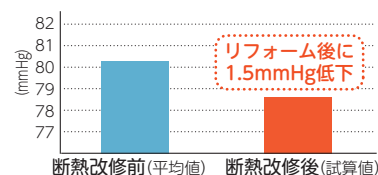
省エネルギーフォーム後、
起床時の血圧が低下！

室温が低い住宅に住む人ほど、起床時に血圧が高くなります。その影響は高齢になるほど大きくなります。断熱性を高めるリフォーム後は、起床時の最高血圧が3.5mmHg、最低血圧も1.5mmHg低下しました。

■起床時の最高血圧



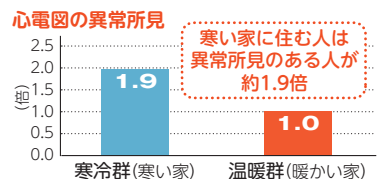
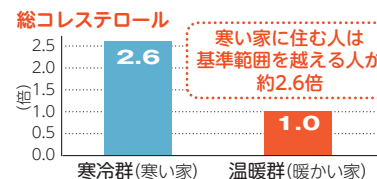
■起床時の最低血圧

室温の違いは
健康診断の結果に影響！

室温18℃未満の住宅に住む人と、18℃以上の住宅に住む人を比較すると、健康診断結果に大きな差がみられます。

（寒冷群：室温18℃未満の家）
（温暖群：室温18℃以上の家）

■健診結果でコレステロール値が基準範囲を超える人、心電図の異常所見がある人

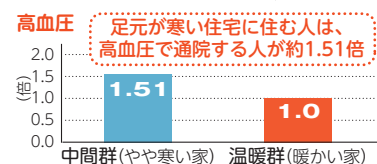
足元の温度は
疾病・症状の有無に影響！

床上1m室温が同じでも、床付近の室温が15℃以上の住宅に住む人と15℃未満の住宅に住む人を比較すると、高血圧・糖尿病で通院している人の割合に差がみられます。

（中間群：足元室温15℃未満の家*）
（温暖群：足元室温15℃以上の家*）

*床上1mの室温は16℃以上

■各種疾病・自覚症状の有無（調整オッズ比）



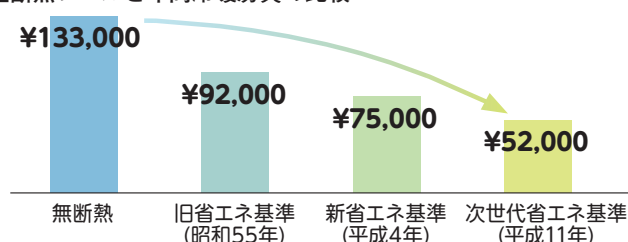
出典：国土交通省「断熱改修等による居住者の健康への影響調査」中間報告(第3回)から抜粋

Point!

光熱費が下がるのも、省エネ
リフォームの大きなメリット！

省エネルギーフォームは、ランニングコスト面でもメリットがあります。家の断熱性能の違いによって、年間の冷暖房費は3倍近く違います。

■断熱レベルと年間冷暖房費の比較



出典：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」

リフォームで何ができる？

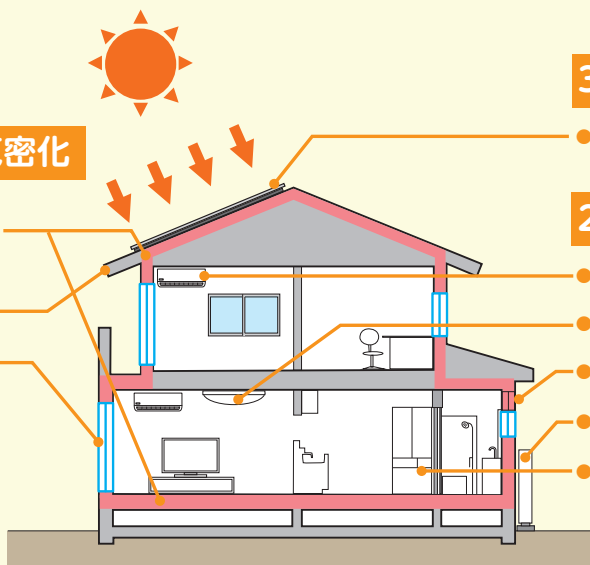
こうして
解決！

省エネ性能を高める3つの方法

1. 高断熱・高気密化 2. 高効率化（高効率設備） 3. 創エネ化

1. 高断熱・高気密化

- 屋根や天井・外壁・1階の床の断熱
- 日射をさえぎる軒
- 高断熱・高気密な窓やドアの採用



3. 創エネ化

- 太陽光・熱利用

2. 高効率化

- 暖冷房設備
- 照明設備
- 換気設備
- 給湯設備
- 省エネ家電

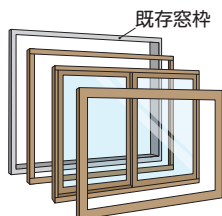
自宅の省エネ性能を高めるためには、床や外壁、天井（または屋根）、窓など、主に外気に面する部分の断熱・気密性能を高めることが効果的です。また、高効率で省エネ性能の高い設備機器や家電製品の導入によって、エネルギーの使用量を削減することができます。さらに、太陽光発電や蓄電池を採用することで、省エネ性能をより高めることができます。

1. 高断熱・高気密化 ～窓～

断熱はまず窓から ～外気の影響を受けやすいだけに効果も大きい！

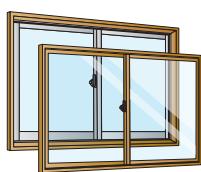
窓は室内外の熱の出入りの約6、7割を占めるので、窓の断熱改修は大きな効果があります。

■窓の断熱改修例



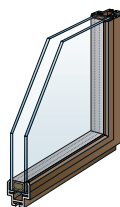
▲カバー工法

既存の窓枠の上に新しい窓をかぶせます。壁を壊す必要がなく、室内側から施工できます。



▲内窓

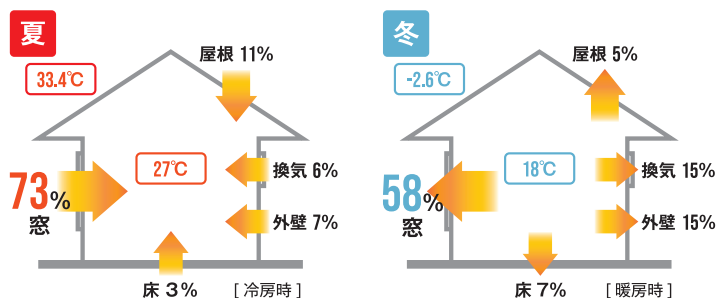
既存の窓の内側にもう1枚窓を取り付けます。



▲複層ガラス

2枚のガラス内にガスや乾燥空気を閉じ込めて断熱効果を高めます。

■熱の流入出の割合



出典：一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会の資料を基に作成

1. 高断熱・高気密化 ～床・壁・屋根(天井)～

床・壁・屋根(天井)の断熱で健康・快適な暮らしを！

床・壁・屋根または天井の断熱改修で、建物全体の断熱性能を高め、部屋間の温度差を小さくすることができます。建物全体を工事することで断熱性だけでなく気密性も高まり、いっそうの省エネ性能の向上につながります。

■床・壁・天井の断熱改修例



床下

床下点検口などから床下に入り、断熱材を施工する。



壁

室内の仕上げ材を撤去し、断熱材を施工する。



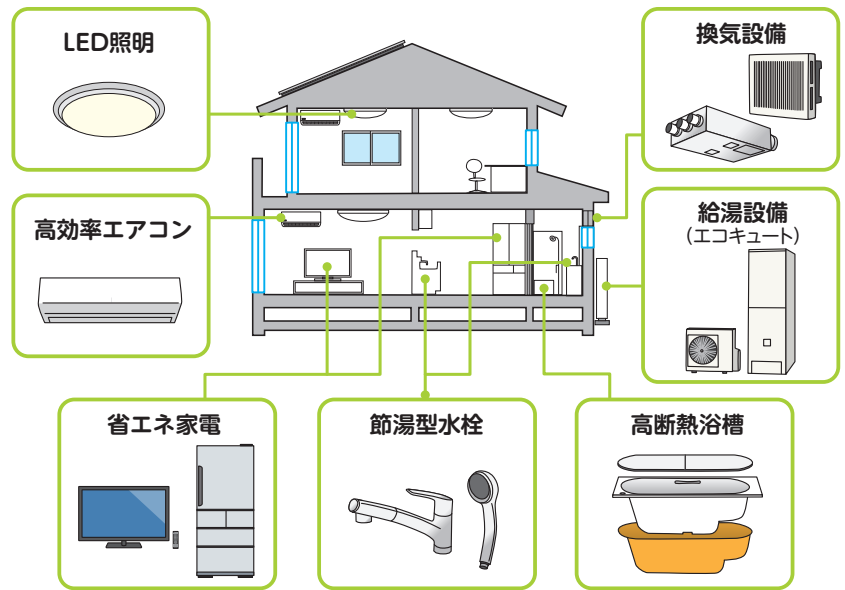
天井裏

天井点検口などから天井裏に入り断熱材を施工する。

2. 高効率化

設備機器の交換・追加でエネルギー使用量を削減！

家庭のエネルギーの用途別使用量は、動力・照明他が最も大きく、給湯、暖房、冷房と続きます。このため、設備機器や家電製品を省エネタイプに交換することも家庭のエネルギー使用量の削減に役立ちます。例えば、給湯器を高効率型に替える、浴室改修時に高断熱浴槽を採用する、キッチンや浴室の水栓金具を節湯型にするなどさまざまな方法があります。また、エアコンを高効率型に替えたり、照明器具をLEDタイプにするなど家電製品の見直しも省エネ化に効果的です。

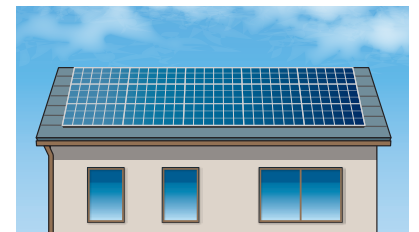
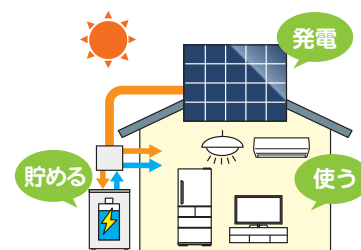


3. 創エネ化

太陽光発電システムでエネルギーをつくる！

カーボンニュートラルの実現に欠かせないのが「創エネ」という考え方です。太陽光発電システムで電気をつくり、その電気を蓄電池で貯め、上手に組み合わせて使うことで、更に省エネ化を図れます。太陽光発電システムや蓄電池の導入に活用できる補助制度もあります。詳細はお住まいの地方公共団体にお問い合わせください。なお、設置を検討する際は、建物の構造や重量バランス、雨仕舞等の確認や必要に応じた対策が大切です。

■太陽光発電と蓄電池の組合せイメージ



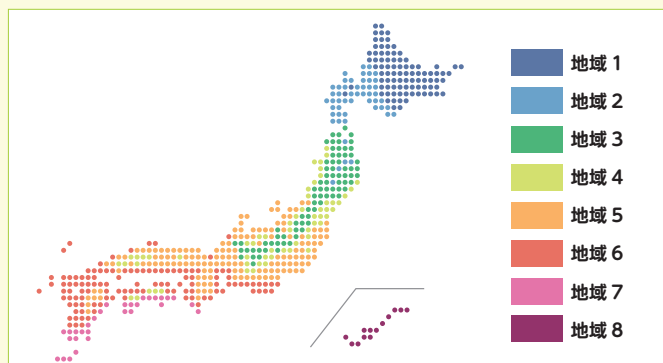
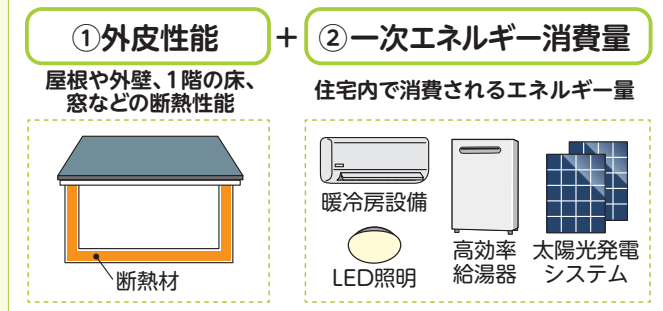
省エネ基準とは？

● 2種類の基準で評価されます

現在の省エネ基準は、①屋根・外壁・1階の床・窓などの断熱の性能に関する基準（外皮基準）と、②住宅で使うエネルギー消費量に関する基準（一次エネルギー消費量基準）、2種類の基準を用いて評価されます。建物の断熱性能を高めるとともに、家庭内でのエネルギー消費量を抑えることも大切です。

● 基準値は地域によって違います

日本全体を8つの地域に分け、それぞれの地域ごとに基準値が定められ、寒い地域ほど省エネルギー性能の基準値が高くなっています。自宅の地域環境に応じた性能を獲得していきましょう。



7 地震に強い住まいで安全・安心に暮らす



近年地震が多いけど、
うちは大丈夫かな…。



2000年(平成12年)以前の建物なら
耐震診断を受けることをおすすめします！

首都直下地震や南海トラフ巨大地震をはじめ日本全国で大地震が予測されています。大地震から生命や財産を守り、二次被害を防ぐための方法の一つとして住宅の耐震化が重要です。耐震診断や耐震改修で活用できる国や地方公共団体の補助制度があります。詳細はお住まいの地方公共団体にお問い合わせください(P.49 参照)。

ご存じ
ですか？

大規模な地震により多くの建物が被害を受けています。
あなたのご自宅は大丈夫ですか？

耐震基準は建築基準法で定められています。建築基準法は1981年と2000年に大きな改正が行われ、1981年の改正以前の木造住宅は「旧耐震基準」、1981年～2000年の木造住宅は「新耐震基準」、2000年以降は「現行耐震基準」と呼ばれています。

築22年以上(2000年5月以前に建てられた)の住宅は、厳密には現行の基準を満たしていません。耐震診断で自宅の耐震性能を確認することをおすすめします。

～1981年(5月)

旧耐震基準の住宅

耐震性に乏しく、
大地震時(震度6程度)の
危険性が高い

大地震で倒壊する
危険性が高い

高

1981年(6月)～2000年(5月)

新耐震基準の住宅

新耐震基準ではあるが、
2000年新基準を満たしていない
要素がある

注意が必要

2000年(6月)～

現行耐震基準の住宅

基礎形状、壁の配置バランス規定、
柱の引き抜き対策
などもなされている

おおむね安心

低

耐震リフォームの必要性

ご存じ
ですか？

熊本地震では、
旧耐震基準の住宅で無被害はわずか5%！

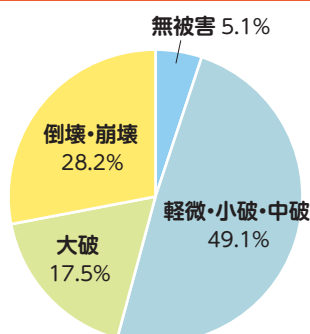
耐震性能が低めだと、大きな地震の際に建物が破損・倒壊するリスクが高まります。

2016年の熊本地震では、木造住宅のうち、旧耐震基準の住宅は約46%、新耐震基準の住宅も約20%が倒壊・崩壊、大破などの大きな被害を受けました。

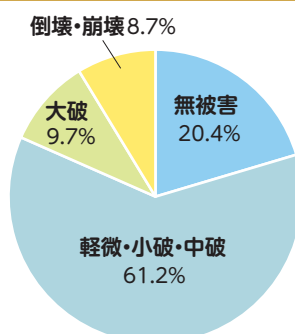
無被害の住宅は、2000年以降に建てられた現行耐震基準の住宅では60%以上だったのに対し、新耐震基準の住宅は約20%、旧耐震の住宅ではわずか約5%しかありませんでした。

■ 2016年熊本地震における木造住宅の建築年別被害状況

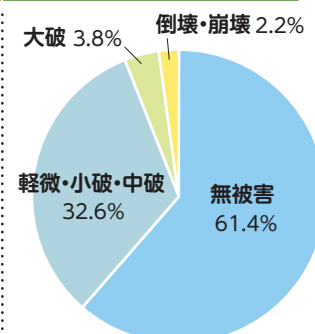
～1981年(5月)



1981年(6月)～2000年(5月)



2000年(6月)～



出典：熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会「報告書」

Point!

大地震から生命や財産を守るには、
住宅の耐震化が重要です！

住宅の耐震性能が高いほど、大地震による倒壊・崩壊や大破などのリスクは低くなります。住宅の耐震化は建物の被害を最小限に抑え、地震後も住み続けられるための備えとして重要です。

■ 大地震による住宅の被害イメージ



耐震性能の低い住宅



事前に耐震性能を高めていた住宅

こうして
解決!

自宅の耐震性に不安を感じたら、耐震化を検討しましょう

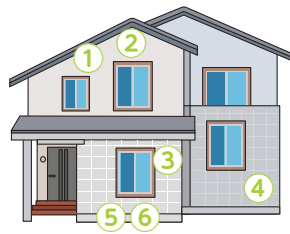
築後、相当の年数が経過しているなど、自宅の耐震性に不安がある場合は、専門家に相談しましょう。まず耐震診断を受け、その結果により耐震化について検討します。

- 1 耐震診断…………… 自宅の状態を確認。耐震診断では、住宅が震度6強程度の地震の揺れにより倒壊せずに耐えられるかどうかを診断します。
- 2 耐震診断結果 …………… 住宅の耐震性能は、耐震診断で得られた情報をもとに評価され、「上部構造評点」という数値で報告されます。
- 3 耐震改修計画 …………… 耐震診断結果をもとに、耐震性能を高めるための目標や方法などを検討、耐震改修の計画を策定し、設計図書を作成します。
- 4 耐震リフォームの実施 …… 耐震改修計画や設計図書に従って、リフォームを実施します。

耐震診断でチェックすること

地震への不安があるときは、耐震診断で自宅の耐震性能を確認しましょう。耐震診断では、専門家が目視や調査器具を使って、外まわりや壁、床、基礎や床下、屋根裏などを調査します。耐震診断によって、住宅の耐震性能を「上部構造評点」という数値で確認できます。

■耐震診断のチェック箇所例



点検箇所	点検項目
① 屋根・外壁、樋、窓	ひび割れ、劣化
② 小屋裏	雨漏り、通気状況
③ 間取り・家の形状	壁・床・窓等開口部の配置
④ 水まわり(浴室など)	床の腐朽・たわみ、水漏れ
⑤ 床下	木材の湿気、腐朽、シロアリ、カビ、通気状況
⑥ 基礎	鉄筋の有無、老朽化・ひび割れ

出典：日本木造住宅耐震補強事業者協同組合「木造住宅の耐震診断ハンドブック」

耐震診断結果でわかること

診断の結果は上部構造評点により、4段階で評価されます。旧耐震基準の住宅の多くは評点 0.7 未満であることが多く、大地震では倒壊するリスクが高くなっています。大きな被害を防止するために、評点 1.0 以上を目指しましょう。

評点1.5以上	評点1.0以上 1.5未満	評点0.7以上 1.0未満	評点0.7未満
◎	○	△	×
倒壊しない	一応 倒壊しない	倒壊する 可能性がある	倒壊する 可能性が高い

こうして
解決!

耐震リフォームによる補強例

■筋かいを入れる



■強い壁を増やす



■接合部を金物で固定する



■基礎を新設する



一般的な木造住宅は、柱と梁、壁が一体となって地震に耐える構造なので、柱の間に筋かいを入れたり、柱や耐力壁を増やすなどして強化します。

point!

耐震リフォーム費用の目安*

木造住宅(2階建て)の耐震改修工事は100～150万円で行われることが最も多く、全体の半数以上の工事が約190万円以下で行われています。

耐震改修工事費用については、国や地方公共団体による補助制度もありますので、お住まいの地方公共団体にお問い合わせください。

■建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安*(木造住宅2階建ての場合)

建物の延べ面積	75㎡	100㎡	125㎡	150㎡	175㎡	200㎡	225㎡	250㎡	300㎡
耐震改修工事費の目安	150万円	180万円	200万円	230万円	250万円	270万円	280万円	300万円	340万円

*耐震改修工事の費用は、建物の規模や形状、築年数、状態や工事の条件等により異なります。あくまで費用の目安を知るための参考とお考えください。

出典：一般財団法人 日本建築防災協会「耐震改修工事費用の目安」

8 安全・快適に暮らし続ける



このごろ、階段の上り下りがつらくて…。
夜、トイレまでの移動もちょっと不安。

安全に暮らすため、バリアフリー空間にしましょう。
高齢者だけでなく家族みんなが使いやすくなります。

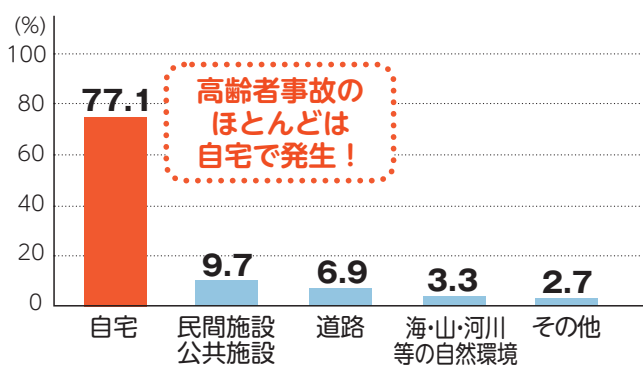


段差の解消や手すりの設置などにより、住宅内の事故を防止し、日常の行動を楽にするバリアフリーリフォーム。毎日の生活における不安や不便を解決することで、高齢になっても自分で安心・安全、快適に暮らせる住まいになります。また、介護の負担を軽減することにもつながります。国や多くの自治体で補助制度等が用意されています。

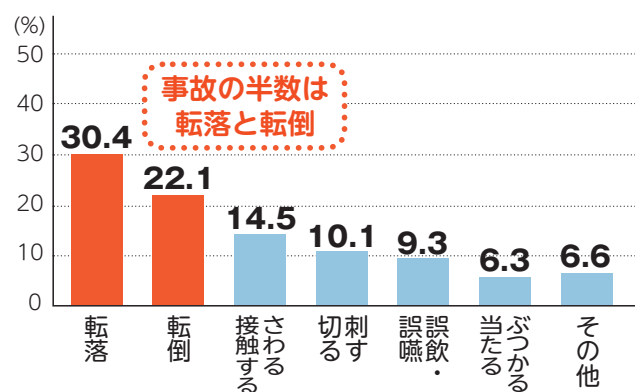
ご存じですか？

高齢者の事故のなんと8割近くが自宅で！

■高齢者の事故発生場所



■高齢者の家庭内事故のきっかけ



出典：独立行政法人 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－」（平成25年公表資料）

65歳以上の高齢者の事故は自宅内で発生するものが最も多く、全体の約8割にもおよびます。家の外より自宅での事故の方が圧倒的に多いのです。事故原因として最も多かったのは「転落」「転倒」で、この両者だけで住宅内事故全体の5割以上に達します。

こうして解決！

段差の解消や手すり工事の他にも、ニーズに合わせていろいろな方法があります

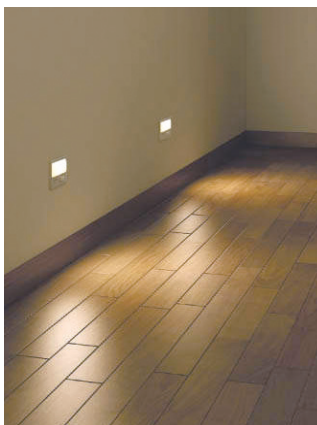
■玄関の段差軽減



■手すりの設置



■足元灯の設置



■バリアフリーに配慮したトイレの一例



自宅をバリアフリーにする方法には、段差の解消・手すりの取付け・引き戸への変更・出入口や通路幅の拡張などの方法があります。夜間の転倒防止には、廊下や玄関などへの足元灯の設置も効果的です。

水まわりをリフォームする際は、設備の交換と併せて、室内のバリアフリー化も検討しましょう。特に車いすの利用を想定する場合は、段差解消の他に介助スペースや開口部の幅の確保など、水まわり全体で考えることが大切です。



段差の解消と回遊型の間取りで介護も家事も楽々！ 毎日頻繁に使う水まわりはとくに大切です

バリアフリーリフォームの例です。寝室と水まわりは近づけ、夜間のトイレ移動などの負担を軽減しています。廊下の通路幅を広くとり、トイレや洗面、バスルームの扉も引き戸にして車いすでも無理なく移動できるようにしました。

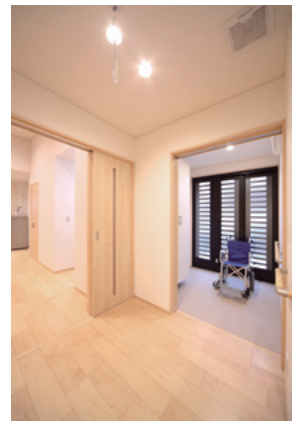
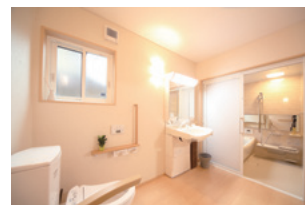


- ① 高齢の母の介護のために築35年の平屋をリフォーム。引き戸を開放すると各部屋がつながる回遊型の間取りに変更。段差を解消し、車いすでの移動をスムーズにした。
- ② 水まわりはレイアウトの見直し、建具の工夫などで介助のスペースも確保した。
- ③ トイレの入り口は、通常は引き戸、車いす使用時は全開口できる建具を採用。
- ④ 断熱材の施工、断熱サッシへの交換により、家全体の温度差の解消にも配慮。

Point!

バリアフリーリフォームは家族全員の 安全で快適な暮らしにつながります

自宅をバリアフリーにするメリットは、住まいの安全性がぐんと高まり、家庭内事故を未然に防げること。また、介護が必要な場合、介護者の負担を軽減できます。将来の必要性を考えて水まわりリフォームに併せるなど早いうちに検討しておきましょう。



バリアリフォームのメリット

- ・家の中の事故をなくし、安全に暮らせる
- ・家の中の移動や行動が楽になる
- ・自立した生活を助ける
- ・介護が楽になる
- ・自宅で暮らせる時間を長くできる

など



9 「長期優良住宅」を目指しましょう



今の家を長く使い続けたいから
しっかり性能向上させたいな。

「長期優良住宅化リフォーム」はいかがですか。
充実した補助制度も用意されています。



短期間で建て替えるのではなく、長く安心して住める良質な住宅の普及を目指し、平成 21 年度に始まった長期優良住宅認定制度。平成 28 年 4 月からは既存住宅のリフォームを対象とした認定も始まりしました。補助金や減税などの支援制度が充実していますので、大規模リフォームや建替えを予定されている方はぜひご検討ください。

Point!

長期優良住宅の認定基準はこうなっています

● 耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。

● 省エネルギー性

必要な断熱性能の省エネルギー性能が確保されていること。

● 劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

● 可変性(共同住宅・長屋)

居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。

● 維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い設備配管について、維持管理(点検・清掃・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

● バリアフリー性(共同住宅など)

将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。

● 居住環境

良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

● 住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

● 維持保全計画

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

● 災害配慮

自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。

インスペクションの実施

劣化事象などの現況検査を実施し、必要な補修がなされ維持保全計画にインスペクション結果を踏まえた点検時期・内容などを記載していること。

Point!

高い住宅性能で生活快適性が高まり、建物の資産価値も維持・向上できます

① 建物の長寿命化

数代にわたって使える丈夫な建物となり、資産価値も生まれます。また将来、一般の住宅より高額に売却できる可能性が高くなります。

② 居住快適性の向上

耐震・断熱性能など、新築並みの高い住宅性能によって安全・安心・快適・健康に住めます。

③ ランニングコストの低減

省エネルギー性が高まりますので、毎月の光熱費などが低く抑えられます。

④ 補助制度が活用できる

最大 250 万円と、補助制度が充実しています。所得税や固定資産税などの減税措置も受けられます*。

* 長期優良住宅(増改築)の認定を取得した場合

リフォーム
事例

既存住宅を購入し、住宅性能を向上させた長期優良住宅化リフォーム

Before



工事中



外壁の屋外側（左）と屋内側（右）それぞれに断熱材を施工。

1階の東南角付近の耐力壁は、筋交いをたすき掛けにして耐震性を高めた。



After



After



- ① 昭和52年建築の既存住宅を購入。柱や梁などの構造部以外をすべて解体してリフォームし、断熱等性能等級4、新耐震基準の適合など、長期優良住宅(増築・改築)認定を取得。
- ② 見晴らしのよい2階をLDK、1階を玄関と個室などのプライベートエリアに。玄関正面の階段からLDKに空間がつながるが、1、2階に温度差は生じない。
- ③ 床下の木材や給排水管の点検や補修がしやすいように、1階洗面所に点検口を設けた。
- ④ 長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助金を活用して工事費負担を軽減。

Point!

どう進めるの？ 相談先はどこに？

長期優良住宅化リフォーム工事を実施するには高い診断・設計・施工力が必要なため、リフォーム業者の選定には注意が必要です。地域で信用のおける工務店やリフォーム店を見つけるには、相談窓口が整備されている「住宅リフォーム事業者団体登録制度」*の登録事業者に相談することをおすすめします。

※「事業者団体登録制度」の概要等については P.7 参照

事業者検索はこちら

<https://www.j-reform.com/reform-dantai/kensaku.php>



10 マンションリフォーム、どこまでできる？



マンションのリフォームって
いろいろ制約が
あるんですね？

管理規約で制約されていることもありますが
管理規約を順守しながら希望する
リフォームを実現することも可能です。



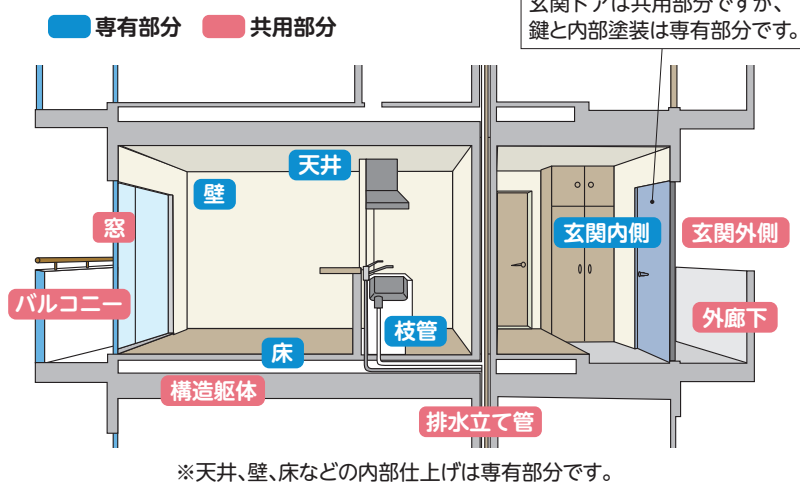
マンションは共同住宅で専有部分と共用部分に分かれているので、リフォームをするときには戸建住宅とは異なる注意点があり、一定のルールに従う必要があります。ここでは分譲マンション（区分所有建物）における基本的なルールや、マンションリフォームのヒントをご紹介します。

Point!

リフォームできるのは
専有部分です！

分譲マンションでは、所有者がリフォームできるのは専有部分のみです。専有部分の工事については、事前に管理組合への申請や許可を得る必要があります。管理規約に従った内容・手順で進めます。設備機器の設置等については、電気容量、配管の口径や勾配、エアコン取付用配管経路などの制約もあります。なお、共用部分である玄関ドアや窓などについて劣化や断熱性能等で不具合があるような場合は、管理組合に相談しましょう。

■マンションの専有部分と共用部分



管理組合の規約を必ずご確認ください！

各マンションでは、リフォームの届け出の手続きや施工可能な時間、内容などを管理規約に定めています。内装仕上げについても、床材の遮音性能の基準や材質などを具体的に規定しているケースが多いので、あらかじめ業者とともに管理規約の内容を確認しておくようにしましょう。



Point!

床材を替える際には、階下への配慮を

マンションには上下階に住戸がある場合も多いので、近隣とのトラブル防止のためにも生活音を階下に響かせないように、遮音性が大切です。リフォームの際のフローリング素材選びには注意が必要です。遮音性能の高いフローリング材を使用したり、音が伝わりにくいコルクタイルにするなどの配慮をしましょう。



コルクタイル床の洗面室は、裸足でも安全・快適です。



LDKを最大限に広くとり、ホテルのような居心地と日常生活の利便性を叶えた空間に。

リフォーム
事例省エネリフォームで
快適な生活を！

元の窓に内窓を設置すると共に、床・壁も断熱改修。開口部が大きく広いLDKの快適性の大幅向上と光熱費の軽減を両立し、家計に優しいリフォームとなりました。
内窓の設置工事は、比較的簡易な工事なので所要時間も短くて済みます。

リフォーム
事例バリアフリーリフォームで
シニア世代も安心・健康な暮らし！

After



70代のご夫婦が愛着のある自宅に住み続けるために、高経年マンションをスケルトンリフォーム。3LDKを段差のない大きなワンルームに変更、床にレールのない引き戸を採用し、車いすの使用も問題ない動線を確保。室内移動もスムーズになり、介護が必要な場合も身体への負担を抑えた快適で暮らしやすい住まいになりました。

リフォーム
事例既存マンションを購入して、
理想の住まいを実現！

Before



3LDKの既存マンションを好みに合わせてフルリフォーム。大胆な間取り変更で、収納を集約して、極力間仕切りや扉のないレイアウトに一新。無垢材の床、アイランドキッチン、たっぷり光の入る窓を生かした開放的で心地よい空間と、自分たちの夢を叶えた住まいです。

リフォーム
事例専用庭との一体感で
より開放的に

1階のテラスにウッドデッキ敷の広縁を設けることで、サッシで仕切られた感じがしていた室内と外に一体感が生まれ、広がりのある開放的な空間になりました。視界に庭も取込めて室内がより広く感じられるアイデアです。



既存住宅を購入してリフォームする際のポイント

エリアを絞って住まいを探しているときなど、新築だけでなく「既存住宅＋リフォーム」も想定すると、物件選びの幅が広がります。その際、住宅の耐震性や、柱や梁といった主要構造部が傷んでいないかなどを確認して選ぶことが大切です。

既存住宅選びのチェックポイント例

- ・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
- ・新耐震基準の施行(1981年(昭和56年)6月)以降に建てられた家か



戸建て住宅選びの不安を払拭する「安心R住宅」

既存住宅の購入の際に気になるのが、「不安」「汚い」「わからない」こと。こうした心配を払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選びやすくする制度として「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。



【参考】「安心R住宅」制度の概要

<https://www.j-reform.com/anshin-r>



リフォームの際は石綿（アスベスト）対策を！

建材等に広く使われてきた石綿は、肺がんや中皮腫などの原因となることから、現在は製造・使用などが禁止されていますが、禁止以前の2006年8月末までに着工した住宅等には使われている可能性があります。このため、リフォームや解体工事を行う場合は事前に石綿の有無を調査する必要があります。法令により、工事の発注者には、施工業者に対して下記の配慮を行うことが義務づけられています。

工事を発注する際には、石綿の調査・報告費用が計上されていることや、有資格者（建築物石綿含有建材調査者）が調査を行うことについて施工業者にご確認ください。

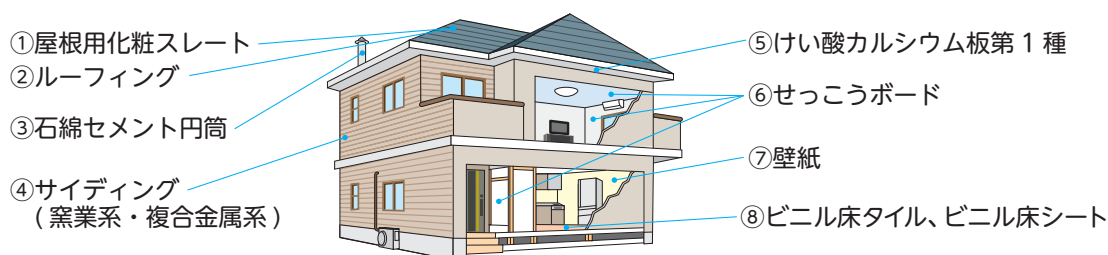
何を配慮すればいいの？

- 石綿の有無の調査に必要な設計図や過去の調査記録などがあれば施工業者に提供してください。
- 施工業者が石綿の調査や工事作業の記録の作成に必要な写真撮影を許可してください。
- 石綿の調査や、石綿が使用されていた場合の除去作業を適切に行うために必要な費用負担や工期確保について配慮してください。

※石綿の調査や除去工事等に関する国の補助制度は、地方公共団体において活用できます。

（補助制度を行っていない地方公共団体もありますので、詳細はお住まいの地方公共団体にお問い合わせください）

【石綿含有建材が使われている可能性のある部位例】



石綿（アスベスト）に関する情報は下記サイトをご参照ください。

石綿総合情報ポータルサイト（厚生労働省） <https://www.ishiwata.mhlw.go.jp>



\\ 知ってお得な制度! //

住宅リフォームの 支援制度

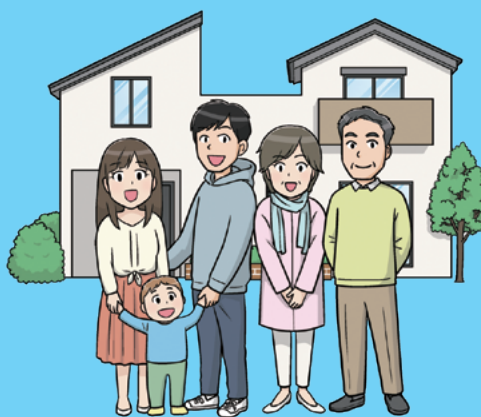
I
減税制度

II
補助制度

III
融資制度

国や地方公共団体ではさまざまな支援制度を用意しています。

補助金や融資、減税などの支援制度をうまく利用して、
快適で安全、将来につながるリフォームを実現しましょう。



ポイント

減税制度を利用するには、定められた期間内に、「増改築等工事証明書」等の必要な書類と共に税務署や市区町村等に申告する必要があります。詳細はp.45をご確認ください。証明書の発行者は以下の通りです。

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 | ②指定確認検査機関 |
| ③登録住宅性能評価機関 | ④住宅瑕疵担保責任保険法人 |
| ⑤地方公共団体（住宅耐震改修証明書、住宅用家屋証明書のみ） | |

※贈与税の非課税限度額の500万円加算（質の高い住宅）を申請する場合は、②③④に限る。

補助制度には、工事契約前や着工前に申請手続きをしなければいけないものがあり、また、改修工事を行う個人ではなくリフォーム事業者が申請手続きを行うものなどもあります。補助制度を利用する場合には、リフォームの計画段階から情報を収集し、事業者等に相談しましょう。

I. 減税制度

※当誌の内容は令和4年度の減税制度に関するものです。令和3年度の減税制度については令和3年度版「住宅リフォームガイドブック」をご参照ください。
https://www.j-reform.com/publish/pdf_guidebook/r3-07-P33-01.pdf



1. 所得税の控除

制度期間 ① リフォーム促進税制 令和5年12月31日まで
② 住宅ローン減税 令和7年12月31日まで

所得税とは1月1日から12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課される税金（国税）です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、税務署への確定申告で必要な手続きを行うと控除を受けることができます。所得税の控除には、① **リフォーム促進税制**、② **住宅ローン減税**という2種類の制度があります。

減税の対象は、**性能向上工事**（耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化リフォーム）とその他の一定の要件を満たした増改築等工事です。

【減税制度の種類と対象となるリフォームの種類】

リフォームの種類 減税制度の種類		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	左記以外の増改築等工事
① リフォーム促進税制	リフォームローンの利用有無にかかわらず利用可能	○ ▶P.38	○ ▶P.38	○ ▶P.39	○ ▶P.40	○ ▶P.41	—※
② 住宅ローン減税	償還期間10年以上のローン利用の場合	○ ▶P.42	○ ▶P.42	○ ▶P.42	△ 1号工事～3号工事に該当する場合 ▶P.42	△ 1号工事～4号工事、6号工事に該当する場合 ▶P.42	○ ▶P.42

※①リフォーム促進税制では、性能向上工事（上の表の○印）とあわせて行うその他の増改築等工事（②住宅ローン減税の対象工事。P.42参照）が対象です。

① リフォーム促進税制（リフォームローンの利用有無にかかわらず利用可能）

控除期間 1年 改修工事を完了した日の属する年分

最大控除額 105万円^{※1}（詳細はP.38～P.41参照）

控除額 = ①と②の合計額

① 性能向上工事の費用^{※2}の控除率10%限度額^{※3}まで × 控除率10%

② 性能向上工事の費用の控除率10%限度額超過分 + (その他の増改築等工事費用 - 補助金等)^{※4※5} × 控除率5%

※1 耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応リフォームを全て行い、省エネリフォームと併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合

※2 国土交通大臣が定めるリフォームの種類別の標準的な工事費用相当額^{※6} - 補助金等

※3 耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化の工事内容の別に応じて、200～600万円（詳細はP.38～P.41参照）

※4 ②の控除対象となる工事費用は性能向上工事の費用と同額まで

※5 ②の控除対象となる工事費用は①の工事費用と合計して1000万円まで

※6 性能向上工事の費用は、実際の工事費用ではなく、国土交通大臣がリフォームの工事内容ごとに定めた「標準的な工事費用相当額」で計算します。

② 住宅ローン減税（償還期間10年以上のリフォームローンの場合）

控除期間 改修後、居住を開始した年から10年

最大控除額 140万円（2,000万円×控除率0.7%／年×10年間）

1年間の控除額 改修工事費用相当分の年末ローン残高 - 補助金等 × 控除率0.7%

2. 固定資産税の減額

制度期間 令和6年3月31日まで

固定資産税とは、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課される税金（地方税）です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、市区町村等に申告手続きを行うと当該家屋に係る固定資産税の減額を受けられます。

減税の対象は、耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームです。

減税期間 **1年間**（工事完了年の翌年度分）

申告期間 工事完了後3ヶ月以内

リフォームの種類	耐震 ▶P.38	バリアフリー ▶P.38	省エネ ▶P.39	長期優良住宅化 ▶P.41
軽減額	固定資産税額の 1/2	固定資産税額の 1/3	固定資産税額の 1/3	固定資産税額の 2/3
備考	家屋面積120㎡相当分まで	家屋面積100㎡相当分まで	家屋面積120㎡相当分まで	家屋面積120㎡相当分まで

【所得税の控除と固定資産税の減額の併用の組合わせ】

減税制度の併用の可否は以下のとおりです。減税制度によって、併用できない場合がありますので注意が必要です。

			所得税						固定資産税			
			リフォーム促進税制					住宅 ローン 減税				
			耐震	バリア フリー	省エネ	同居対応	長期優良 住宅化		耐震	バリア フリー	省エネ	長期優良 住宅化
所得税	リフォーム促進税制	耐震		○	○	○	×	○	○	○	○	○
		バリアフリー	○		○	○	○	×				
		省エネ	○	○		○	×	×				
		同居対応	○	○	○		○	×				
		長期優良住宅化	×	○	×	○		×				
		住宅ローン減税	○	×	×	×	×					
固定資産税	耐震		○							×	×	×
	バリアフリー		○						×		○	×
	省エネ		○						×	○		×
	長期優良住宅化		○						×	×	×	

ポイント

所得税の控除は、納めている所得税額から控除されます。対象となるリフォーム毎に最大控除額が定められていますが、所得税の納税額がそれより低い場合には、必ずしも最大控除額が控除される訳ではありません。所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、扶養親族に応じた控除等もあるため、所得税の納税額は人によって異なります。ご自身の納税額については、源泉徴収票等でご確認ください。



I. 減税制度

所得税と固定資産税の減税制度を利用する場合に求められる工事や住宅等に関する要件は、リフォームの種類によって異なります。P.38～P.41では、リフォームごとに適用要件をまとめていますのでご確認ください。

※p.38～41の「所得税の控除」は「リフォーム促進税制」のことです。「住宅ローン減税」についてはp.42をご覧ください。
※各リフォームの「対象となる工事」「住宅等の要件」の表の見方：○印の要件等全てに該当することが必要です。

耐震リフォーム

住宅の耐震に関するリフォーム。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場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置を受けられます。

- **所得税の控除** 最大控除額 **62.5万円**
※控除率10%の控除対象限度額 250万円
- **固定資産税の減額** 減額 **1/2を軽減**

改修工事の種類 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事

◆ 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
現行の耐震基準に適合する耐震改修工事であること	○	○
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	固定資産税の減額
自ら居住する住宅であること	○	
昭和56年5月31日以前に建築されたものであること	○	
昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること		○

バリアフリーリフォーム

高齢者や障がい者をはじめ家族全員が安全に暮らしていくためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置を受けられます。

- **所得税の控除** 最大控除額 **60万円**
※控除率10%の控除対象限度額 200万円
- **固定資産税の減額** 減額 **1/3を軽減**

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
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
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。

省エネリフォーム

住宅の省エネ性能を上げるためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

■ **所得税の控除** **最大控除額** ① **62.5万円** ② **67.5万円** (省エネ改修工事と併せて、改修工事③を行う場合)
※控除率10%の控除対象限度額 ①250万円 ②350万円

■ **固定資産税の減額** **減額** **1/3を軽減**

改修工事の種類

- ①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
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②、③、④の改修工事のいずれか(①は必須)	○	○
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	○	○
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	○	
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60万円超であること※		○
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)	○	

※ ③④の工事を①の工事と併せて行う場合は、①及び①と併せて行う②の工事費用が補助金等を控除後50万円を超え、①～④の工事費用の合計が補助金等を控除後60万円を超えること

◆ 住宅等の要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
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	○	○※
平成26年4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)		○

※ 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

所得税はどれくらい控除されるの？



窓の断熱改修と併せて給湯器をヒートポンプ式に交換する予定だけど、減税される金額は大体どのくらいになるのだろう？

● 例えば……

窓に内窓を設置し、ヒートポンプ式の電気給湯器を設置した場合※1

省エネリフォームの所得税の控除を利用すると…

下記の①、②のいずれか少ない額の10%が控除額となります。

- ① 告示に定められた省エネリフォームの標準的な工事費用相当額※2…約122万円
- ② 控除対象限度額…250万円

➡ **所得税控除額 約122万円×10%＝約12.2万円**

※1 延床面積100㎡

※2 この例の標準的な工事費用相当額：内窓設置8,100円/㎡(5地域)、ヒートポンプ式電気給湯器設置412,200円/台。

(注)上記は例であり、減税額を約束するものではありません。また、減税制度により適用要件が異なります。

🏠 同居対応リフォーム

親、子、孫の世代間での助け合いがしやすい住宅環境を整備する三世代同居のためのリフォーム。
一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除を受けられます。

■ 所得税の控除 最大控除額 **62.5万円**
※控除率10%の控除対象限度額 250万円

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**

※1 ミニキッチンでも可。ただし改修工事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。ただし改修工事後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除
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	○
改修工事後、その者の居住用の部分に調理室、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	○

◆ 住宅等の要件

工事の内容	所得税の控除
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	○

【同居対応改修工事の対象事例イメージ】

※下記の事例は、調理室、浴室、便所及び玄関が全て自己居住用部分にある場合を想定。

事例1

	箇所数
工事前	
調理室	1
浴室	1
便所	1
玄関	1

↓

	箇所数
工事後	
調理室	2
浴室	1
便所	2
玄関	1

調理室、便所の増設工事で、工事後、各々2箇所あるため○

事例2

	箇所数
工事前	
調理室	1
浴室	1
便所	2
玄関	1

↓

	箇所数
工事後	
調理室	2
浴室	1
便所	2
玄関	1

調理室の増設工事で、工事後、調理室・便所が2箇所あるため○

事例3

	箇所数
工事前	
調理室	1
浴室	1
便所	2
玄関	1

↓

	箇所数
工事後	
調理室	2
浴室	1
便所	2(改修)
玄関	1

調理室の増設工事は、工事後、調理室・便所が2箇所あるため○
便所は改修工事であるため×

長期優良住宅化リフォーム

住宅の耐久性を向上させるリフォームを行い、長期優良住宅(増改築)認定を取得した場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

■ 所得税の控除

最大控除額

- ① **62.5万円** (耐震または省エネ＋耐久性向上の場合) ② **67.5万円** (左記の工事と併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合)
③ **75万円** (耐震＋省エネ＋耐久性向上の場合) ④ **80万円** (左記の工事と併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合)

※控除率10%の控除対象限度額 ①250万円 ②350万円 ③500万円 ④600万円

■ 固定資産税の減額 減額 2/3を軽減

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：①②⑦⑧⑪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
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	○	
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	○	○
増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	○	○
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号別表参照)	○	
耐震改修、省エネ改修、耐久性向上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それぞれ50万円超であること	○	
対象となる耐震改修工事費用が50万円超であること。 また、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60万円超であること。*		○

※ 設備設置工事を窓の断熱工事と併せて行う場合は、窓の断熱工事及び窓と併せて行う床・天井・壁の断熱工事の工事費用が補助金等を控除後50万円を超え、①～④の合計額が補助金等を控除後60万円を超えていること

◆ 住宅等の要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
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	○	○
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。 一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は平成26年4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)		○

※ 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

住宅ローン減税〈所得税の控除〉

住宅ローン減税は、償還期間が10年以上のリフォームローン等を活用し、一定の要件を満たした増改築等工事を行うとき等に原則10年間、対象となる改修工事費用相当分の年末ローン残高の一定割合が所得税と個人住民税の一部から控除される制度です。

■ 増改築等工事の場合^{※1}

控除対象借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額 ^{※2}
2,000万円	0.7%	10年間	140万円	9.75万円／年 (前年課税所得×5%)

◆ 対象となる工事

- 次の第1号～第6号工事のいずれかに該当する改修工事で、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人により証明(「増改築等工事証明書」)がされたものであること
- 第1号工事 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または模様替
- 第2号工事 マンションの区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
- 第3号工事 居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替
- 第4号工事 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
- 第5号工事 バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)
- ①通路または出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良
- 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
- 第6号工事 省エネ改修工事(改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。)
- ①全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事 ②天井および屋根の断熱改修 ③壁の断熱改修
- ④床の断熱改修

対象となる改修工事費用から補助金等の額を控除した後の金額が100万円超であること

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

- 自ら所有し、居住する住宅であること
- 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること
- 床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)
- その年の合計所得金額が2,000万円以下であること
- 改修工事後の床面積が50㎡以上であること
- 工事を行った年の前年もしくは前々年、又は工事を行った年から3年間を経過した年の12月31日までに、次の特例を受けないこと
- 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - 居住用財産の譲渡所得の特別控除
 - 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - 既成市街地等内にある土地等の中層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

※1 既存住宅の取得の場合も住宅ローン減税の対象です。

※2 所得税から控除しきれない分は、翌年の個人住民税から控除されます。

■ 宅地建物取引業者により増改築等が行われた家屋(買取再販住宅^{※3})を取得する場合

住宅	居住年	控除対象借入限度額	控除率	控除期間
認定住宅 (認定長期優良住宅・認定低炭素住宅)	令和4年1月～令和5年12月	5,000万円	0.7%	13年間
	令和6年1月～令和7年12月	4,500万円		
ZEH水準省エネ住宅	令和4年1月～令和5年12月	4,500万円		
	令和6年1月～令和7年12月	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	令和4年1月～令和5年12月	4,000万円		13年間
	令和6年1月～令和7年12月	3,000万円		
その他の住宅	令和4年1月～令和5年12月	3,000万円		13年間
	令和6年1月～令和7年12月	2,000万円		10年間

※3 住宅ローン減税における買取再販住宅の要件は登録免許税の特例措置の買取再販住宅の要件と同じです。(P.44参照)

3. 贈与税の非課税措置

制度期間 令和5年12月31日まで

贈与税とは、個人が受けた現金などの贈与に応じて課される税金（国税）です。満18歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金（新築、取得または増改築等のための金銭）を贈与により受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。申告期間は、贈与を受けた年の翌年3月15日までです。

◆ 非課税枠

受贈年	質の高い住宅※	左記以外の住宅（一般）
令和4年1月～令和5年12月	1,000万円	500万円

※質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅、②耐震性の高い住宅、③バリアフリー性の高い住宅のいずれか。詳細は下記「対象となる工事の第8号工事」をご参照下さい。

◆ 対象となる工事

次の第1号～第8号工事のいずれかに該当する改修工事で、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人により証明（「増改築等工事証明書」）がされたものであること

※第8号工事については、指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかより、証明されたもの

第1号工事 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または模様替

第2号工事 マンションの区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替

第3号工事 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替

第4号工事 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替

第5号工事 バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）

① 通路または出入口の拡幅 ② 階段の勾配の緩和 ③ 浴室の改良 ④ 便所の改良

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

第6号工事 省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）

① 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事

② 天井及び屋根の断熱改修 ③ 壁の断熱改修 ④ 床の断熱改修

第7号工事 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替（リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る）

第8号工事 下記の「質の高い住宅」（増改築等）の基準に適合させるための修繕または模様替（非課税枠の500万円加算の対象）

① 断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅

② 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上または免震建築物の住宅

③ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の住宅

上記の増改築等の工事費の合計が100万円以上であること

◆ 住宅等の要件

自ら所有し、居住する住宅であること

増改築等後の床面積が50㎡以上*240㎡以下であること

床面積の1/2以上が居住用であること

贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること

※令和3年1月以後に贈与を受けた場合、40㎡以上（贈与年の合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限る）

◆ 既存住宅を取得する場合の建物要件 ※所得税の控除（住宅ローン減税）、贈与税の非課税措置共通

1 昭和57年以降に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）

2 ①以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物

- ・「耐震基準適合証明書」（住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの）
- ・「建設住宅性能評価書の写し」（住宅の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1以上であるものに限る）
- ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証証明書」（住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの）

3 現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合、所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物

- ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、または仮申請を行う（家屋の引渡しの日の前まで）
- ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける（耐震改修工事完了後、入居の日まで）

4. 登録免許税の特例措置

制度期間 令和6年3月31日まで

登録免許税とは、国による登記等に課される税金（国税）です。宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等工事が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が0.1%（一般住宅特例0.3%、本則2%）となります。

◆ 買取再販住宅の要件

宅地建物取引業者から取得した家屋

取得時において新築された日から起算して10年経過した家屋

宅地建物取引業者が住宅取得してから、リフォーム工事をして再販するまでの期間が2年以内であること

第1号～第7号*工事の総額が建物価格の20%（総額が300万円を越える場合は300万円）以上であること

以下のいずれかのリフォーム工事が行われたこと ①第1号～第6号工事をを行い、工事の合計額が100万円を超えること ②50万円を超える第4号～第6号工事のいずれかを行うこと ③50万円を超える第7号工事を行うこと（既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入したものに限り）

* 第1号～第6号工事は住宅ローン減税の対象工事と同じ（P.42参照）。第7号工事は、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に掛かる修繕又は模様替え。

5. 不動産取得税の軽減措置

(1)は期間が定められていません

(2)の制度期間 令和5年3月31日まで

不動産取得税とは、不動産の取得に対して課される税金（地方税）です。既存住宅の取得にあわせて適用要件を満たすリフォームを行った場合、不動産取得税の軽減措置が受けられます。

(1) 個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減

（耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った場合）

平成26年4月1日以後に耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、当該住宅が下記の要件を満たす場合、既存住宅の新築年月日に応じて定められた控除額に税率を乗じた額が、住宅の不動産取得税額から控除されます。さらに、要件を満たす場合は平成30年4月1日以降に取得した当該住宅用の土地についても税額が軽減されます。

住宅

◆ 要件

- ・ 個人の取得であること
- ・ 昭和57年1月1日以前から存在する住宅
- ・ 床面積が50㎡以上240㎡以下
- ・ 取得後6ヶ月以内*に以下の①～③が行われること
 - ①取得した既存住宅について耐震改修工事を行うこと
 - ②改修工事後、当該住宅が耐震基準に適合していることが耐震基準適合証明書等で証明されていること
 - ③改修工事後、取得者が当該住宅に居住すること

◆ 控除額

築年月日	控除額(万円)
昭和56年7月1日～昭和56年12月31日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

◆ 税額の計算 税額 = (住宅の固定資産評価額 - 控除額) × 税率(3%)

土地

次の①、②のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。

- ①45,000円（税額が45,000円未満の場合はその税額）
- ②課税標準額（土地1㎡あたりの固定資産評価額*1）×（住宅の床面積の2倍*2）×住宅の取得持分×税率（3%）

*1 宅地等（宅地及び宅地評価された土地）の場合は、土地1㎡あたりの固定資産評価額の2分の1

*2 1戸当たり200㎡まで

(2) 買取再販に係る不動産取得税の軽減

宅地建物取引業者が既存住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による住宅の取得に課される不動産取得税が減額されます。さらに平成30年4月1日以後、対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合は、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税についても減額されます。

減税制度利用の流れ

リフォームを行う前に、どの減税制度が利用できるかをリフォーム業者に確認しておきましょう。減税制度には対象となる期間がありますので、スケジュールの確認も必要です。減税制度を利用するには、申告が必要です。税の種類によって申告先(税務署、市区町村等)や提出書類が異なります。あらかじめ確認しておきましょう。

減税制度を利用するための流れ

契約の前に

工事契約

証明書の作成依頼

工事完了後、申請

●見積の確認と資金計画

最終的な見積金額を確認した上で、資金の計画を立てます。

●減税制度利用の確認

工事内容やスケジュールが減税制度の各要件等の対象となるかを含め、どの減税制度を利用できるか等をリフォーム業者にも確認しておきましょう。

●申請書類や申請手順の確認

減税制度を利用するための申請書類や、申請の手順や期日を確認しておきます。

●必要な契約書類と内容を確認

請負契約書や領収書の写しは確認した上で、必ず保管しておきましょう。

●各種証明書の作成を依頼

申告手続きに必要な証明書を発行できる者は以下のいずれかとなります。

- ①建築士事務所登録をしている建築士事務所に属する建築士
- ②指定確認検査機関
- ③登録住宅性能評価機関
- ④住宅瑕疵担保責任保険法人
- ⑤地方公共団体(住宅耐震改修証明書、住宅用家屋証明書のみ)

●必要書類を揃えて申請

必要書類が揃ったら期日までに税務署や市区町村に提出します。



申告に必要な各種証明書の手続き例

所得税の控除

【耐震】

- ①～④が発行する増改築等工事証明書
- ⑤が発行する住宅耐震改修証明書

【バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、住宅ローン減税】

- ①～④が発行する増改築等工事証明書

入居日の翌年の確定申告期間にお住まいの地域を管轄する税務署へ提出

固定資産税の減額

【耐震】

- ①～④が発行する増改築等工事証明書
- ⑤が発行する住宅耐震改修証明書

【バリアフリー】
物件所在の市区町村にお問い合わせください。

【省エネ、長期優良住宅化】

- ①～④が発行する増改築等工事証明書

物件所在の都道府県・市区町村へ提出(工事完了後3ヶ月以内)

贈与税の非課税措置

- ①～④が発行する増改築等工事証明書(住宅取得等資金の贈与の特例用)
- ⑤ 所得税・登録免許税及び不動産取得税とは書式が異なります。

贈与を受けた年の翌年の確定申告期間にお住まいの地域を管轄する税務署へ提出

登録免許税の特例措置

- ①～④が発行する増改築等工事証明書(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産所得税の軽減の特例用)
- ⑤ 所得税・贈与税とは書式が異なります。

給排水管・雨水の侵入を防止する部分に係る工事を行っている場合、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証証明書」の書類が必要

買主がお住まいの市区町村へ提出し、市区町村長の証明書(住宅用家屋証明書*)を受領
※⑤が発行

登記申請時に住宅用家屋証明書を法務局へ提出(取得後1年以内)

不動産取得税の軽減措置

- (1)個人が耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修を行った場合
①～④が発行する耐震基準適合証明書

物件所在の都道府県へ提出(手続き等の詳細については都道府県にお問い合わせください)

- (2)買取再販に係る軽減措置
①～④が発行する増改築等工事証明書(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産所得税の軽減の特例用)
⑤ 所得税・贈与税とは書式が異なります。

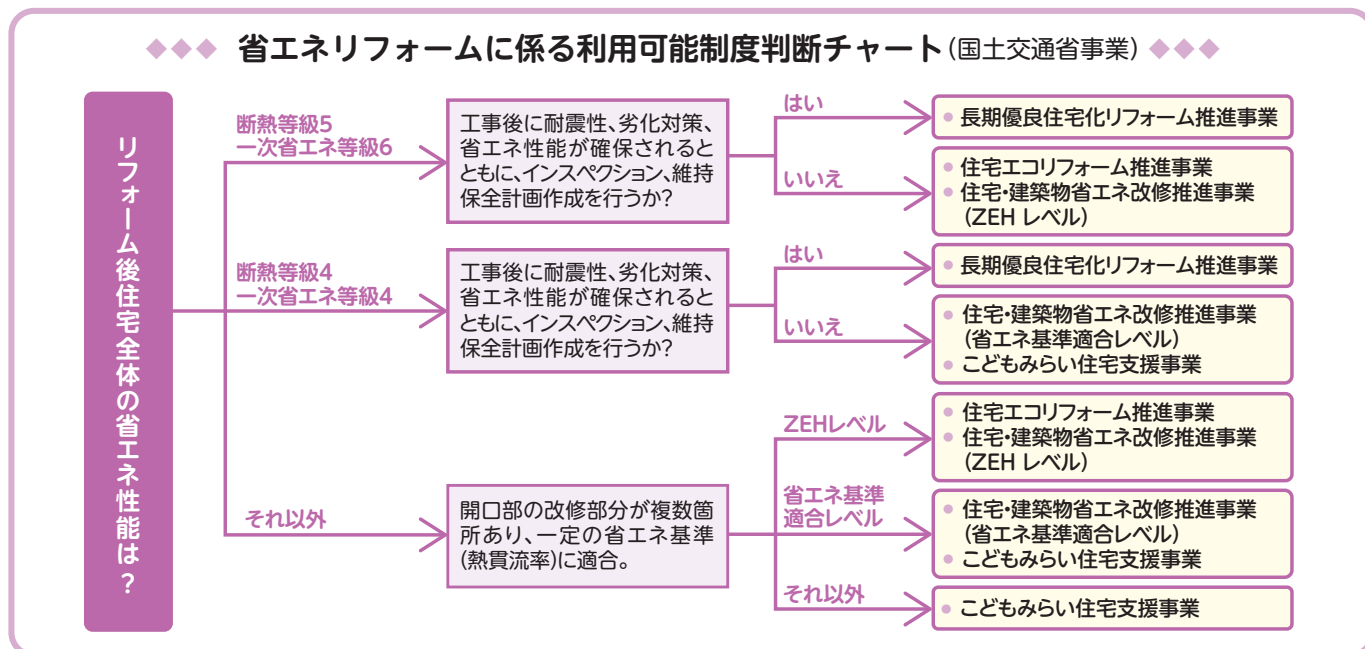
給排水管・雨水の侵入を防止する部分に係る工事を行っている場合、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証証明書」の書類が必要

宅地建物取引業者が買主の住民票を入手

宅地建物取引業者が物件所在の都道府県へ提出

Ⅱ. 補助制度

国土交通省ではリフォームに関する補助事業を複数実施していますが、省エネリフォームを対象とした補助事業は、工事後の省エネ性能や工事の規模によって該当する補助事業が異なります。省エネリフォームを実施する際は下記のフローチャートを参考にしてください。



長期優良住宅化リフォーム推進事業

〈国土交通省〉

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援する事業です。

- **補助対象費用**
 - ・性能向上リフォーム工事に要する費用
 - ＜性能向上リフォーム工事の例＞
 - ・劣化対策や耐震性、省エネ対策など特定の性能項目を一定の基準まで向上させる工事
 - ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事
 - ・バリアフリー改修工事 等
 - ・三世帯同居対応改修工事に要する費用
 - ・子育て世帯向け改修工事に要する費用
 - ・防災性・レジリエンス性の向上改修工事に要する費用
 - ・インスペクション、住宅履歴情報の作成、維持保全計画の作成等に要する費用
- **補助額**
 - ・補 助 率：1/3（上記の補助対象費用の1/3の額が補助されます）
 - ・補助限度額：リフォーム後の住宅性能に応じて2つの補助限度額を設定しています。

リフォーム後の住宅性能	補助限度額
① 長期優良住宅（増改築）認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる場合	100万円／戸（150万円／戸）
② 長期優良住宅（増改築）認定を取得した場合	200万円／戸（250万円／戸）

（ ）内は、三世帯同居対応改修工事又は省エネ性能を高める改修工事を実施する場合、若者・子育て世帯又は既存住宅の購入者が改修工事を実施する場合

事業の詳細は下記にてご確認ください。

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室
長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

TEL 03-5229-7568
HP https://www.kenken.go.jp/chouki_r



ここで紹介しているのは令和4年度の補助制度です。
それぞれ申請期限や工事時期等が定められていますので、
活用を検討する際は募集要領等をよくご確認ください。



住宅エコリフォーム推進事業

〈国土交通省〉

カーボンニュートラルの実現に向け、住宅ストックの省エネ化を推進するため、既存住宅の省エネルギー性能をZEHレベルへの高い省エネ性能へ改修する取組みに対して、国が支援する事業です。

- **補助対象** 開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事
(改修例：二重サッシ、複層ガラス、躯体に断熱材挿入、高効率給湯器、LED照明の採用など)
 - ・ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下
 - ・ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)
 - ・ 令和6年度末までに着手したものであって、改修(部分改修を含む)による省エネ性能がZEHレベルとなるものに限る。
- **補助率** ①省エネ診断 1／3 ②省エネ設計 1／3
③省エネ改修(建替えを含む) 戸建住宅等：11.5%、マンション：1／6
- **補助限度額** 補助率11.5%の場合

建物の種類	ZEHレベル
戸建住宅	512,700円／戸
共同住宅	2,500円／㎡

事務局は決まり次第、国土交通省ホームページで公開します。

住宅・建築物省エネ改修推進事業【省エネ基準適合レベル、ZEHレベル】

〈国土交通省・地方公共団体〉

カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物ストックの省エネ化を推進するため、国と地方公共団体が連携して既存住宅の省エネ改修を効果的に促進します。 ※以下は住宅に関する内容です。

- **交付金対象** 開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事
(改修例：二重サッシ、複層ガラス、躯体に断熱材挿入、高効率給湯器、LED照明の採用など)
 - ・ 住宅の場合、設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下
 - ・ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)
※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施
- **交付率等** ①省エネ診断 国と地方公共団体で 2／3 ②省エネ設計 国と地方公共団体で 2／3
③省エネ改修(建替えを含む) 国と地方公共団体で、戸建住宅等 23%、マンション 1／3
- **補助限度額** (国と地方公共団体での補助額(交付率23%の場合))

建物の種類	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
戸建住宅	766,600円／戸	1,025,400円／戸
共同住宅	3,800円／㎡	5,000円／㎡

事業の詳細は本事業を活用する地方公共団体へご確認ください。

住宅・建築物安全ストック形成事業

〈国土交通省〉

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、多くの地方自治体では、耐震診断・耐震改修に対する補助を実施しています。補助の対象となる区域、規模、敷地、建物用途等の要件は、お住まいの市区町村により異なります。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

こどもみらい住宅支援事業 ※以下はリフォームに関する内容です。

〈国土交通省〉

省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図るために、住宅の省エネ改修等に対して国が(事業の実施に要する費用の一部について)支援する事業です。 ※子育て・若者夫婦世帯に限らず、対象となる改修工事をした方が対象です。

- 補助対象 ①必須工事：開口部、躯体等の断熱改修、エコ住宅設備等に係る工事
②任意工事※：子育て対応改修、耐震改修、バリアフリー改修、空気清浄機
※必須工事と同時に行う場合に限りです。

- 補助限度額 工事内容や属性に応じて異なります。

一般の方		子育て・若者夫婦世帯	
1戸あたり	上限30万円	1戸あたり	上限45万円
安心R住宅を購入しリフォームを行う場合 上限45万円		既存住宅を購入しリフォームを行う場合 上限60万円	

事業の詳細は下記にてご確認ください。

こどもみらい住宅支援事業事務局 TEL 0570-033-522(ナビダイヤル) IP電話等 042-204-0994
HP <https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>



次世代省エネ建材の実証支援事業【次世代建材】

〈経済産業省〉

既存住宅における消費者の多様なニーズに対応することで省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿建材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援する事業です。

補助率・補助金の上限額

(1) 外張り断熱

戸建住宅において、外張り断熱工法等で外壁等を改修し住宅全体の断熱性能を向上させる改修が対象です。

- 補助額 ①地域区分1～4地域：補助対象経費の1/2以内。上限額は400万円/戸
②地域区分5～8地域：補助対象経費の1/2以内。上限額は300万円/戸

(2) 内張り断熱

戸建住宅または集合住宅において、断熱パネルや潜熱蓄熱建材を導入する改修が対象です^{※1}。

※1 断熱パネルまたは潜熱蓄熱建材の改修にあわせて導入する場合、断熱材、防災ガラス窓、窓、玄関ドア、調湿建材を用いた改修も対象となります。

- 補助額 ①戸建住宅：補助対象経費の1/2以内。上限額は200万円/戸^{※2}
②集合住宅：補助対象経費の1/2以内。上限額は125万円/戸^{※2}

※2 補助金下限金額：1住戸あたり20万円以上であること

(3) 窓断熱

戸建住宅において、全ての窓を外窓(防火・防風・防犯仕様)^{※3}を用いて改修する事業が対象です^{※4}。

※3 防火仕様の窓又はシャッター、雨戸、面格子が一体となった窓

※4 外窓(防火・防風・防犯仕様)の改修にあわせて導入する場合、任意製品(断熱パネル、潜熱蓄熱建材、断熱材、内窓、玄関ドア、調湿建材)を用いた改修も対象となります。

- 補助額 補助対象経費の1/2以内。上限額は150万円/戸^{※5}

※5 外窓(防火・防風・防犯仕様)の改修にあわせて任意製品を用いた改修を行う場合は200万円/戸

事業の詳細は下記にてご確認ください。

環境共創イニシアチブ TEL 03-5565-3110 HP https://sii.or.jp/meti_material04

【受付時間】平日 10:00～17:00



補助制度と減税制度は両方使えるの？



夏冬も快適な室内にして、冷暖房費を節約するために省エネリフォームを計画。補助制度と減税制度の両方を利用できると良いのですが…

補助制度と減税制度の併用は可能です。

- 例えば……補助制度を利用して省エネルギーリフォームを行う際に、適用要件を満たしている場合、所得税の控除や固定資産税の減額措置を受けることができます。控除額は、控除対象金額から交付された補助金の額を引いて計算します。

既存住宅における断熱リフォーム支援事業

省エネ効果(15%以上)が見込まれる高性能建材(断熱材、ガラス、窓、玄関ドア)を用いた住宅の断熱リフォームを支援する事業。対象となる改修工事に係る経費の一部について補助金が交付されます。

※要件を満たせば、高性能建材による断熱リフォームと併せて、家庭用蓄電システム、家庭用蓄熱設備、熱交換型換気設備、空調設備の導入も対象になります。

●補助率・補助金の上限額

- ① 既存戸建住宅：補助対象経費の1/3以内。上限額は**120万円**/戸
- ② 既存集合住宅：補助対象経費の1/3以内。上限額は**15万円**/戸

事業の詳細は下記にてご確認ください。

北海道環境財団補助事業部 **TEL 011-206-1573**

HP <http://www.heco-hojo.jp/yR03/danref/index.html>



介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

介護保険においては、要支援及び要介護の認定を受けた方の一定の住宅改修(段差の解消や手すりの設置等)に対し、**20万円**まで(所得に応じて1割から3割自己負担)支給します。

詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

地方公共団体における住宅リフォームに係る支援制度検索

地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村や制度内容等で検索できます。
一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のホームページで確認できます。

「地方公共団体における住宅リフォームに係る支援制度検索サイト」

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



○ 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 ☐ ①耐震化 ☐ ②バリアフリー化
☐ ③省エネルギー化 ☐ ④環境対策
☐ ⑤防災対策 ☐ ⑥同居対応
☐ ⑦その他

支援方法 ☐ ①補助 ☐ ②融資
☐ ③利子補給 ☐ ④専門家等派遣
☐ ⑤その他

都道府県

検索

国と地方公共団体の補助事業を併用することはできるの？



家の省エネやバリアフリーリフォームを考えています。いくつか国や市の補助金を見つけましたが、これらを併用することはできますか？

補助事業の種類によります。

- 国と地方公共団体の補助事業は併用できます。ただし、地方公共団体の補助事業に国費が入っている場合は併用できませんので事前にご確認ください。リフォームは改修規模や改修内容によって対象となる補助事業が異なります。事前に制度内容をよく確認し、適した補助事業への申請を検討することが大切です。

Ⅲ. 融資制度

【フラット35】リノベ（中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを） 実施することで住宅ローンの金利引下げ

【フラット35】リノベとは、中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、金利を引き下げることのできるメニューです。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ）」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）」があります。

◆制度イメージ



リフォーム工事内容

省エネルギー性リフォーム	耐震性リフォーム	バリアフリー性リフォーム	耐久性・可変性リフォーム
高い水準の断熱性などを実現した住宅に。	強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅に。	高齢者の日常生活を行いやすくなった住宅に。	長期優良住宅など、耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅に。

◆金利引下げ要件

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅	リフォーム工事費の要件	工事例
金利Aプラン	当初10年間	【フラット35】の借入金利から年▲0.5%	300万円以上	一次エネルギー消費量等級5以上の住宅／耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅／高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分は等級3でも可）／長期優良住宅など
金利Bプラン	当初5年間	※2023年3月31日までの申込受付分に適用	200万円以上	断熱材の追加工事、断熱性の高い開口部への交換工事／壁・筋かい等の設置工事／手すりの設置工事、バリアフリートイレ等への交換工事／床材の交換、天井等の壁紙交換工事 など

- 上記のほか、インスペクションの実施、瑕疵保険の付保等、住宅履歴情報の保存、維持保全計画の作成のいずれかの維持保全に係る措置が必要です。詳しいご利用の条件や手続きの流れなどについては、フラット35サイト (www.flat35.com) をご覧ください。
- 金利引下げには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイトでお知らせします。

2022年10月以降事前確認（事前確認を行わない場合は適合証明検査）申請分から、【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の基準が見直されます。

工事例（2022年10月～） 断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅／断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4又は等級5の住宅／耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅／免震建築物／高齢者等配慮対策等級3以上の住宅／長期優良住宅（維持保全計画認定も含む。）／劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上等

【リ・バース60】（住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が） 提供する60歳以上のお客さま向けの住宅ローン

【リ・バース60】は、毎月利息のみの支払で、元金は、お客さまが亡くなられたとき※に、相続人の方から一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済いただきます。

担保物件（住宅および土地）の売却代金により返済した後に債務が残った場合は、次のうちいずれかの取扱いとなります。

- ノンリコース型：相続人の方は残った債務を返済する必要はありません。
- リコース型：相続人の方は残った債務を返済する必要があります。

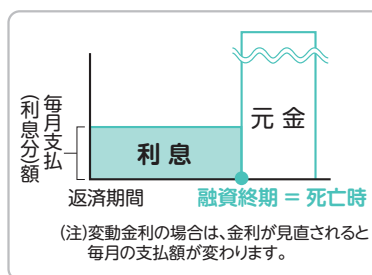
※ 連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときとなります。

【リ・バース60】の商品概要

ご利用いただけるお客さまの年齢、資金の使いみち、ご融資の限度額、融資金利、金利タイプ、取扱可能エリア、金融機関における商品名称その他商品内容は、金融機関ごとに異なりますので、詳しくは取扱金融機関にお問合せください。

ご利用いただける方	借入申込日現在で満60歳以上のお客さま*がご利用いただけます。 ※満50歳以上満60歳未満のお客さまもご利用可能です。この場合はご融資の限度額が異なります。
資金の使いみち	①住宅の建設・購入（子世帯が住宅を建設・購入する場合も対象となります。） ②住宅のリフォーム ③サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金 ④住宅ローンの借換え等
ご融資の限度額	ご融資の限度額は、担保評価額の50%または60%*です。ただし、所要資金の100%まで、上限は8,000万円までです。 担保評価額によっては、自己資金が必要になる場合があります。 ※お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は、「担保評価額の30%」となります。

- お申込先は、【リ・バース60】取扱金融機関となります。取扱金融機関は、機構ホームページの【リ・バース60】サイトでご案内しています。
- 生活資金および投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。○【リ・バース60】のお借入れには、取扱金融機関および機構の審査があります。審査結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。



住宅金融支援機構 リフォーム融資

共通の特徴 ・返済期間中の融資金利は、全期間固定金利で、借入申込時に確定します。

○ 融資金利は原則として毎月見直しします。最新金利は、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）でご確認いただくか、お客さまコールセンターにお問合せください。

リフォーム融資（耐震改修工事）

耐震改修工事または耐震補強工事を行う方向けのご融資です。

主な特徴 ・借入申込日現在、満79歳未満の方がお申込みいただけます。[※]
・元金均等毎月払い又は元金均等毎月払いを選択でき、返済期間は最長20年まで設定いただけます。

※ 満79歳以上の方でも、親子リレー返済を利用される場合は、お申込みいただけます。

以下の①または②のいずれかに該当する工事を行う場合にご利用いただけます。

①認定耐震改修工事

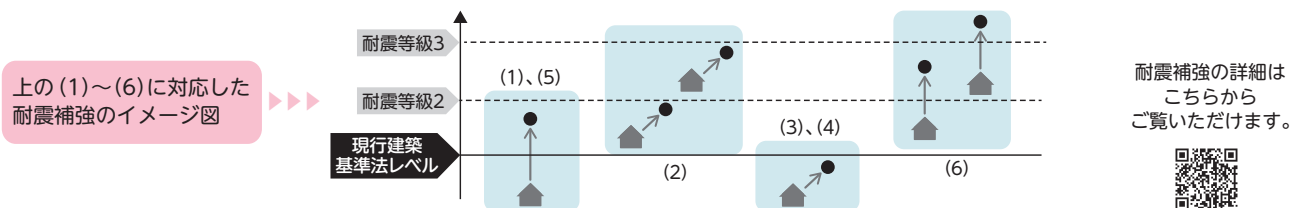
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）の規定により認定を受けた耐震改修計画に従って行う工事

- 融資住宅の所在地の都道府県または市区町村から建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定による耐震改修計画の認定を受け、「認定通知書」の交付を受けていただく必要があります。
- 認定基準については、都道府県または市区町村担当課にお問い合わせください。

②耐震補強工事

機構の定める耐震性に関する基準などに適合させるための工事

- (1)「木造住宅の耐震診断と補強方法」((一財)日本建築防災協会)等の耐震診断の結果に基づき、現行建築基準法相当の水準(例：木造住宅の上部構造評点1以上)まで耐震性を向上させる工事
- (2)「木造住宅の耐震診断と補強方法」((一財)日本建築防災協会)により地震に対する安全性が確認できた住宅の耐震性を更に向上させ、リフォーム工事前の住宅のバランスを低下させない工事
- (3)「木造住宅の耐震診断と補強方法」((一財)日本建築防災協会)に基づく住宅の耐震性を向上させ、リフォーム工事前の住宅のバランスを低下させない工事で、地方公共団体の耐震改修に関する補助金等の対象であるもの
- (4)国、地方公共団体等が認めた診断法に基づく住宅の耐震性を向上させる工事で、地方公共団体の耐震改修に関する補助金等(住宅のバランスを低下させないことを補助の要件としていることについて、機構があらかじめ確認したものに限ります。)の対象であるもの
- (5)「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」((一財)日本建築防災協会)等の耐震診断の結果に基づき、現行建築基準法相当の水準(例：木造住宅の上部構造評点1以上)まで耐震性を向上させる工事
- (6)住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく評価方法基準の耐震等級を向上させる工事



リフォーム融資 高齢者向け返済特例（部分的バリアフリー工事・ヒートショック対策工事・耐震改修工事）

借入申込日現在の年齢が満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事又は耐震改修工事を含むリフォーム工事を行う場合に、毎月利息のみの支払で、元金は申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済いただく融資です。

主な特徴 ・月々の支払は利息のみとなり、月々の返済の負担を低く抑えられます。

ご利用いただける方	借入申込日現在で満60歳以上のお客さまがご利用いただけます。
資金の使いみち	①部分的バリアフリー工事 ②ヒートショック対策工事 ③耐震改修工事 のいずれかの工事 なお①から③までの工事以外のリフォーム工事を併せて行う場合も融資の対象となります。
ご融資の限度額	次のうち最も低い額となります。①1,500万円 ②住宅部分の工事費 ③【保証ありコースの場合】機構が承認している保証機関が定める保証限度額 【保証なしコースの場合】機構による担保評価額（建物と土地の担保評価額の合計額）

- お申込先は、機構本店郵送申込係あて郵送となります。
- 令和4年4月現在、機構が承認している保証機関は、（一財）高齢者住宅財団です。
- 「保証ありコース」の場合、保証機関の保証が必要となり、保証を受けるに当たっては、諸費用（保証料、保証事務手数料等）が必要になります。

各支援制度等に関するお問い合わせ窓口一覧

この冊子に記載されている内容について詳しくお知りになりたい方は、それぞれの専用窓口まで直接お問い合わせください。

リフォームについて 詳しく 聞きたい・調べたい	■ リフォームや住宅に関する相談について	→ 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	 住まいるダイヤル® TEL:0570-016-100 (ナビダイヤル) TEL:03-3556-5147 受付時間: 10:00~17:00 (土・日・祝休日、年末年始を除く) https://www.chord.or.jp	
	■ トラブル等に関する弁護士及び建築士による専門家相談について			
	■ リフォーム見積チェックサービスについて			
	■ お住まいの都道府県・市区町村のリフォーム相談窓口	→ 《窓口リスト》 https://www.refonet.jp/trsm		
	■ トラブル等に関する相談について	→ 全国の消費生活センター 《窓口リスト》 https://www.kokusen.go.jp/map		

リフォーム ^{かし} 瑕疵保険	■ 保険の内容について	→ 一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 https://www.kashihoken.or.jp	
--------------------------	-------------	--	---

リフォーム事業者 について	■ 住宅リフォーム事業者団体登録制度について	→ 国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html	
------------------	------------------------	--	---

減税制度	■ 所得税、贈与税について	→ お住まいの地域を管轄する税務署へ	
	■ 固定資産税について	→ 物件所在の都道府県・市区町村へ	
	■ 登録免許税について	→ 物件の所在地を所管する法務局へ	
	■ 不動産取得税について	→ 物件所在の都道府県へ	
	■ リフォーム減税の概要や証明書等について	→ 国土交通省ホームページ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html	
		→ 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会ホームページ https://www.j-reform.com/zeisei	

融資制度	■ 【フラット35】リノベ (中古住宅の購入とあわせて一定の要件を満たすリフォーム工事を実施することで住宅ローンの金利引下げ)	→ 独立行政法人 住宅金融支援機構 お客さまコールセンター TEL:0120-0860-35 受付時間: 9:00~17:00 (祝日、年末年始を除く) 国際電話等をご利用の方 TEL:048-615-0420	
	■ 住宅金融支援機構リフォーム融資	■ 【フラット35】リノベ https://www.flat35.com ■ 住宅金融支援機構リフォーム融資 https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/reform/	
	■ リ・バース60 (住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する満60歳以上の方向けの住宅ローン)	→ 独立行政法人 住宅金融支援機構 【リ・バース60】ダイヤル TEL:0120-9572-60 受付時間: 9:00~17:00 (土日、祝日、年末年始を除く) https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html	

補助制度	■ 補助の対象となる内容について	→ 市区町村、各種団体等問い合わせ先へ	
	■ お住まいの都道府県・市区町村のリフォームに係わる支援制度検索について	→ 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会ホームページ https://www.j-reform.com/reform-support	

この冊子に関するお問い合わせは、
右記協議会までお願いします。
この冊子を希望される方は右記協議会
ホームページからお申込みください。

発行: 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
TEL.03-3556-5430 <https://www.j-reform.com>
 国土交通省住宅局
 TEL.03-5253-8111 (代表) <https://www.mlit.go.jp>

