

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。
お得な制度を利用して、ステキなリフォームを！



リフォームで 健康・快適な暮らし!

リフォームで何ができる?

建物や設備の老朽化による不具合や、
ライフスタイルの変化による不満などを解決できます。
さらに、建物の性能を高めると、
家族みんなが日々健康で快適に過ごせる住まいになり、
暮らしの質が向上します。

本誌ではリフォームの進め方やポイント、困ったときの相談先、
知っておきたいお得な制度などをご紹介します。
満足のいくリフォームを実現するために、
ぜひご活用ください。



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

マンガ

4

リフォームの進め方とポイント

16

PART 2 リフォームで何ができる!?

P.17 ~

▶リフォームのアイデアやヒント、実例を知りたい方に

①メンテナンス 水まわり／外まわりリフォーム

18

②ライフスタイルに合わせる 二世帯住宅／空き部屋活用／減築／住み継ぎリフォーム

20

③住まいの性能向上 省エネ／耐震／バリアフリー／長期優良住宅化リフォーム

22

④マンションリフォーム

30

[コラム] リフォームをするときには、住まいのコンディションをチェックしましょう!

32

PART 3 リフォームの支援制度 知ってお得な制度!

P.33 ~

▶リフォームの支援制度について知りたい方に

I. 減税制度 所得税の控除／固定資産税の減額／贈与税の非課税措置／不動産取得税の軽減措置など

34

II. 補助制度

44

III. 融資制度

47

各支援制度等に関するお問い合わせ窓口一覧

裏表紙

▶支援制度等について相談したい方に

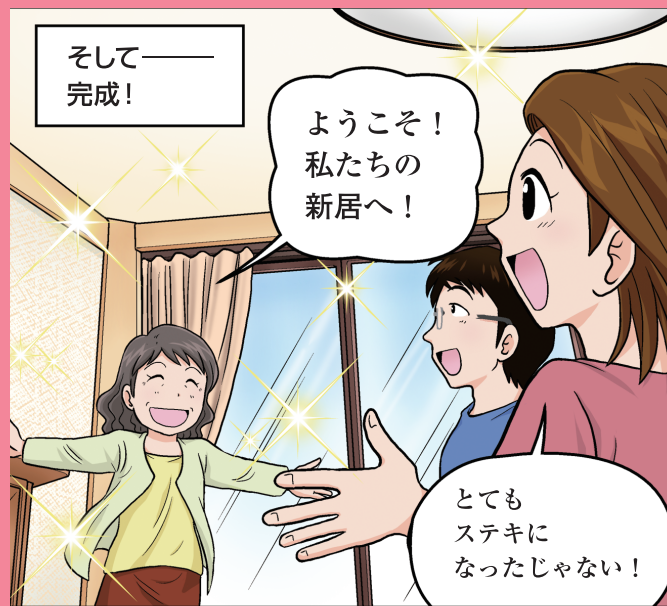
【PART 1】

\\ 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。

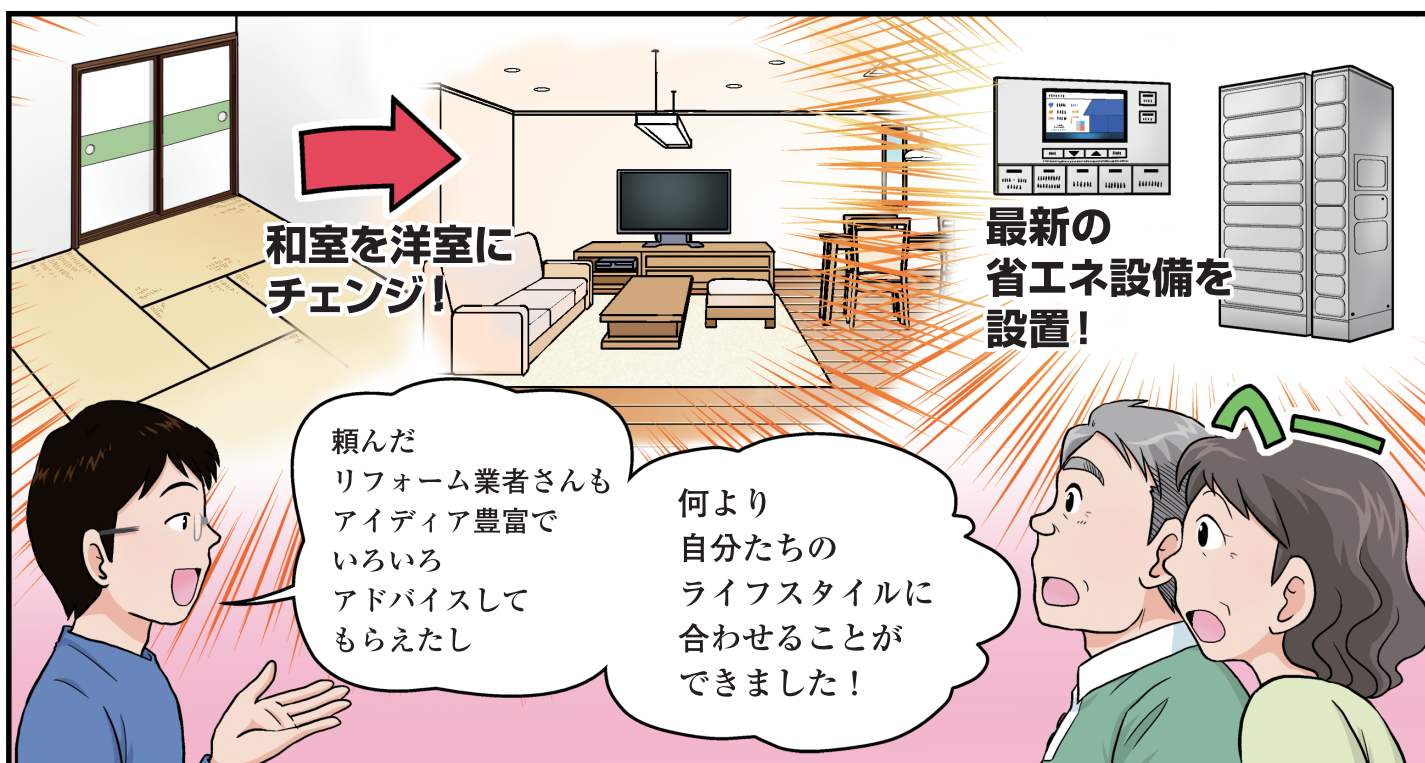
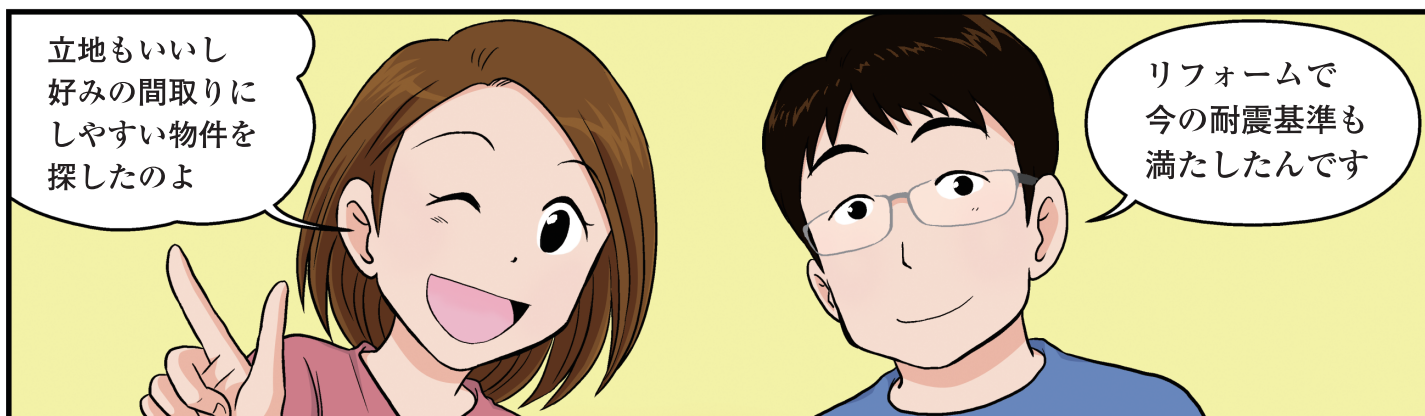
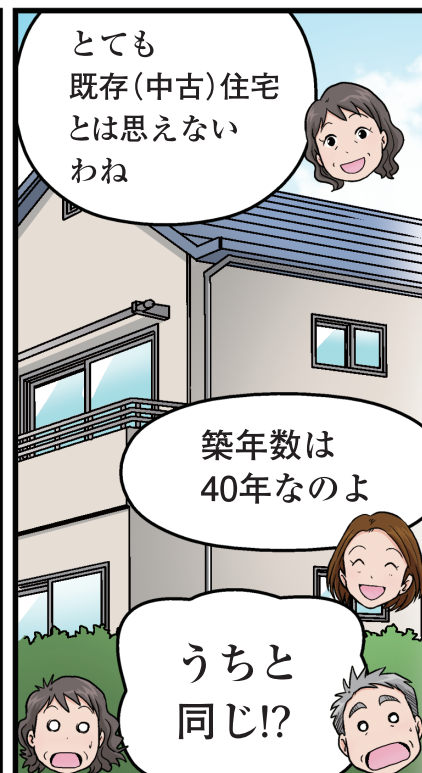
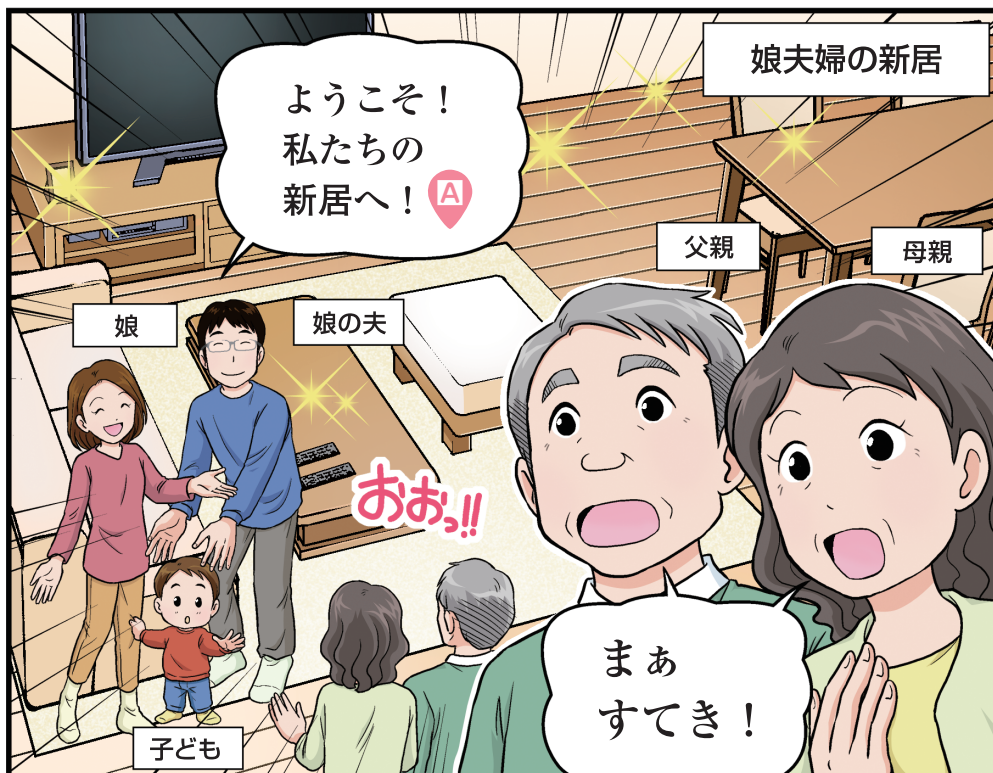
失敗のないリフォームにするための
進め方や注意点、ポイント等をマンガで解説します。

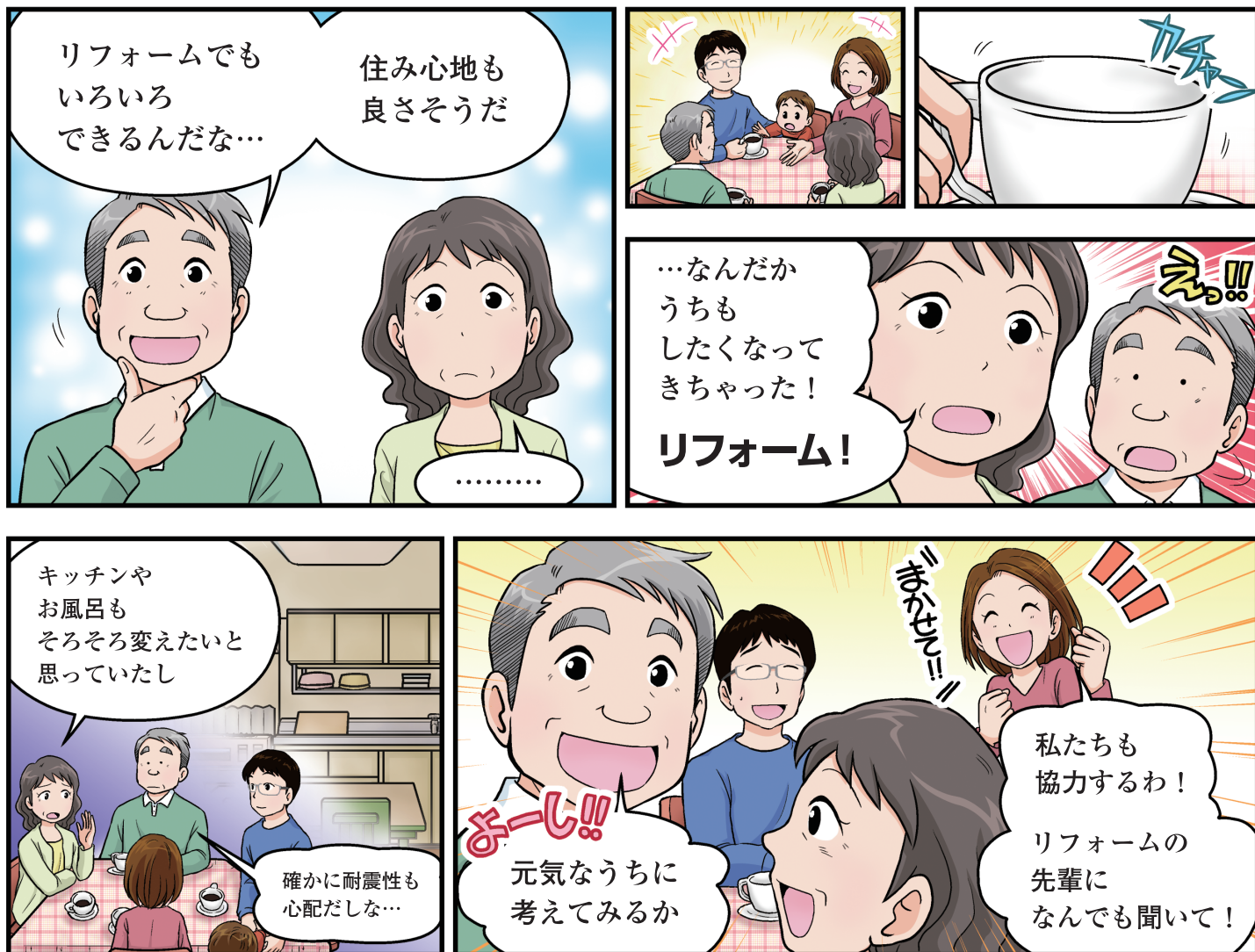


ポイント

- 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。
- PART 1の最後(P.16)に、リフォームの進め方とポイントを表にまとめています。
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





A 既存住宅を買ってリフォーム！

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

- 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(昭和56年6月)以降に建てられた家か

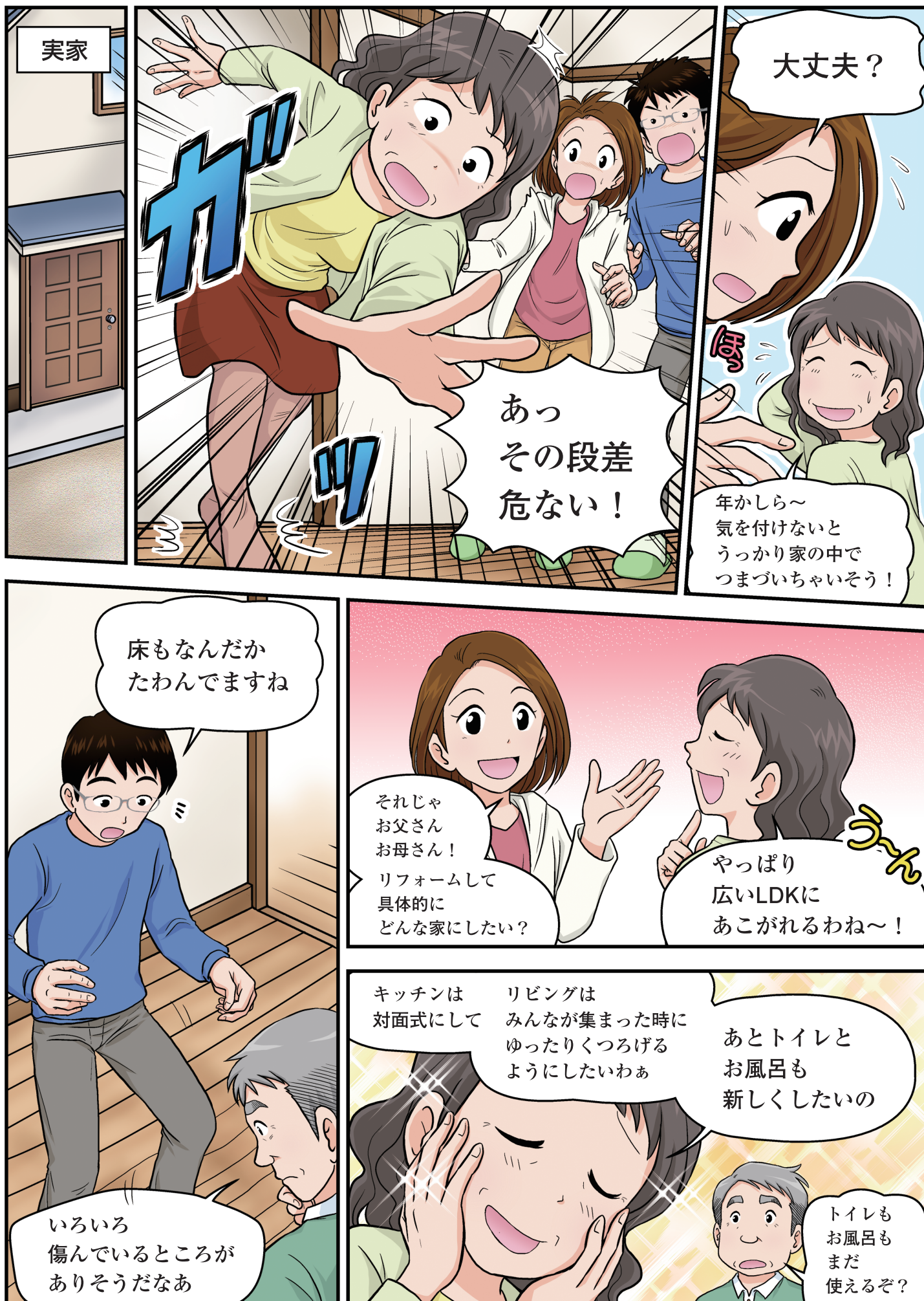
「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする制度に「安心R住宅」があります。既存住宅の広告に「安心R住宅」マークがついているものは、耐震性が確保され、構造上の不具合や雨漏りが認められていない物件です。安心して購入できる目安のひとつといえます。

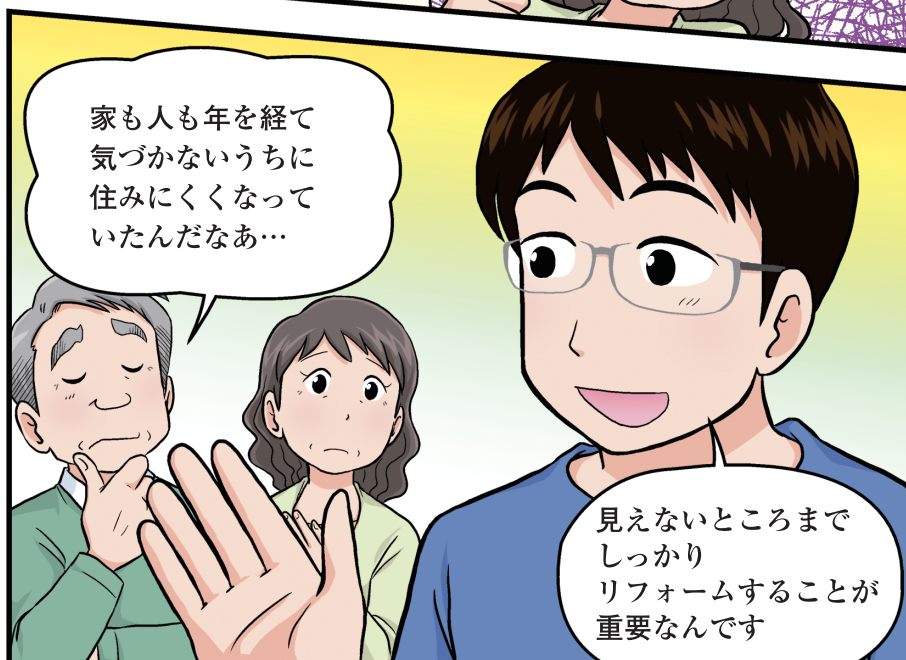
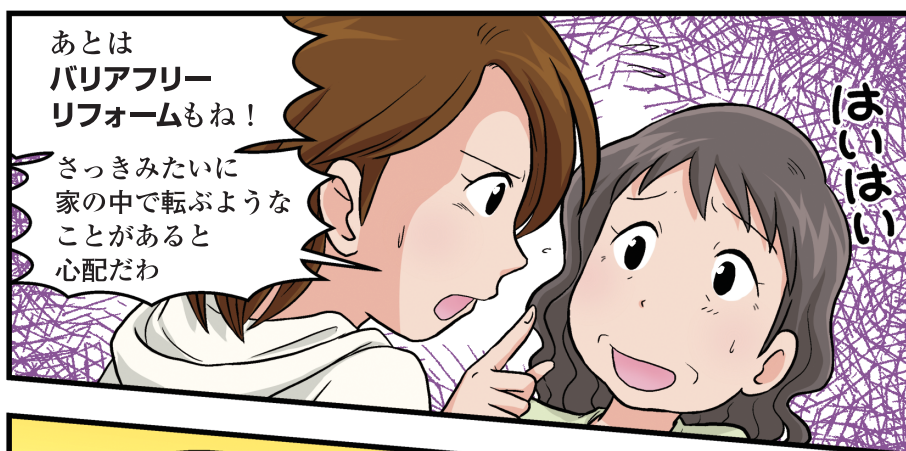
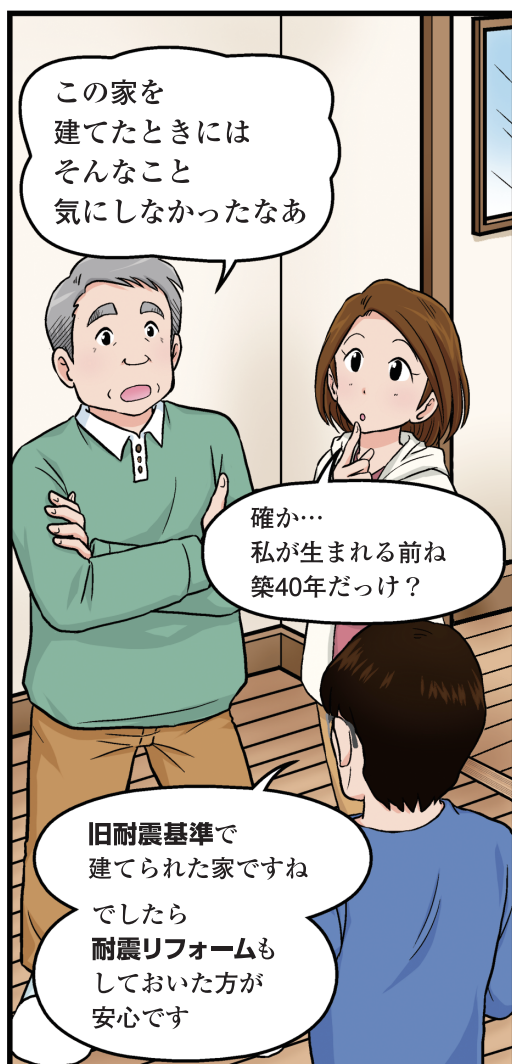
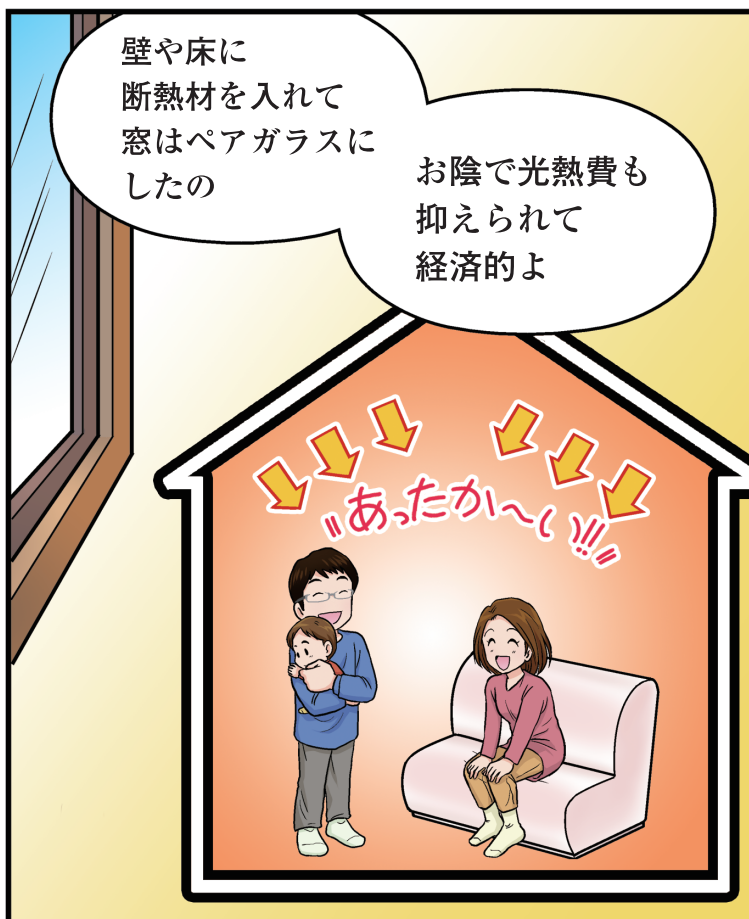


「安心R住宅」制度の概要
<http://www.j-reform.com/anshin-r>

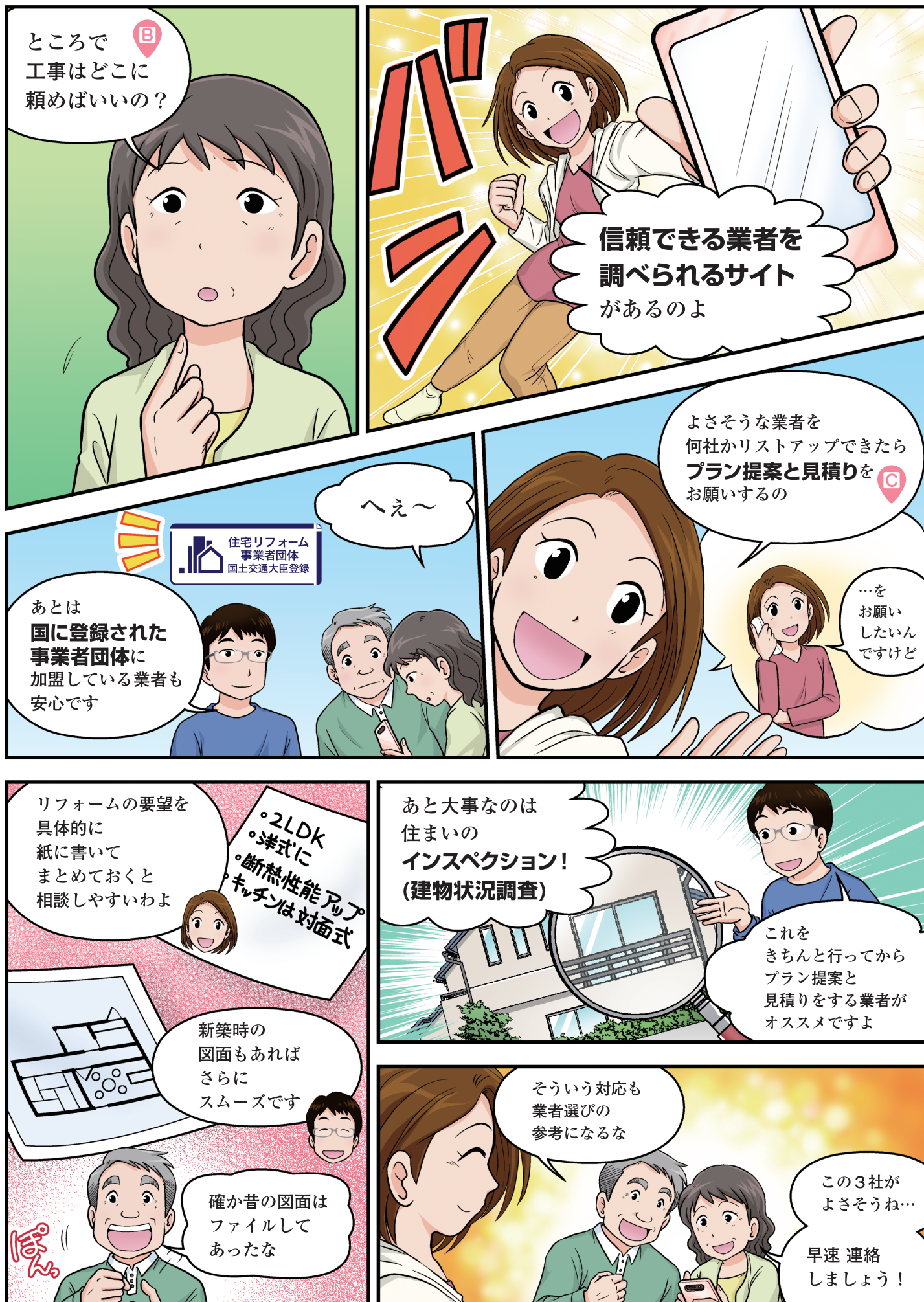


リフォームの進め方とポイント





リフォームの進め方とポイント



B 信頼できる業者をインターネットで検索！

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業者か、▶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、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概要

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

事業者検索はこちら

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



登録団体

(令和2年6月30日現在)

(一社)マンション計画修繕施工協会
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
(一社)ベターライフリフォーム協会
(一社)リフォームパートナー協議会
(一社)住生活リフォーム推進協会
(一社)住宅リフォーム推進サポート協議会
(一社)全国古民家再生協会
(一社)ステキ信頼リフォーム推進協会

(一社)日本住宅リフォーム産業協会
(一社)リノベーション協議会
(一社)日本塗装工業会
(一社)全建総連リフォーム協会
(一社)JBN・全国工務店協会
(一社)住活協リフォーム
(一社)木造住宅塗装リフォーム協会

■ リフォーム業者検索サイト：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

検索

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



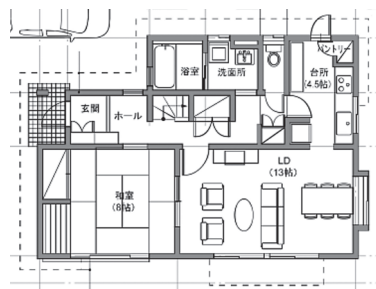
リフォーム評価ナビ

C リフォーム提案は複数の業者から取ると安心！

2社以上の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。複数の業者から見積りを取ることを「相見積り」といいます。見積り時には、対象住宅のインスペクション（建物状況調査）をしてもらいましょう。

■ 事前の準備

- 要望のリストを用意しておく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

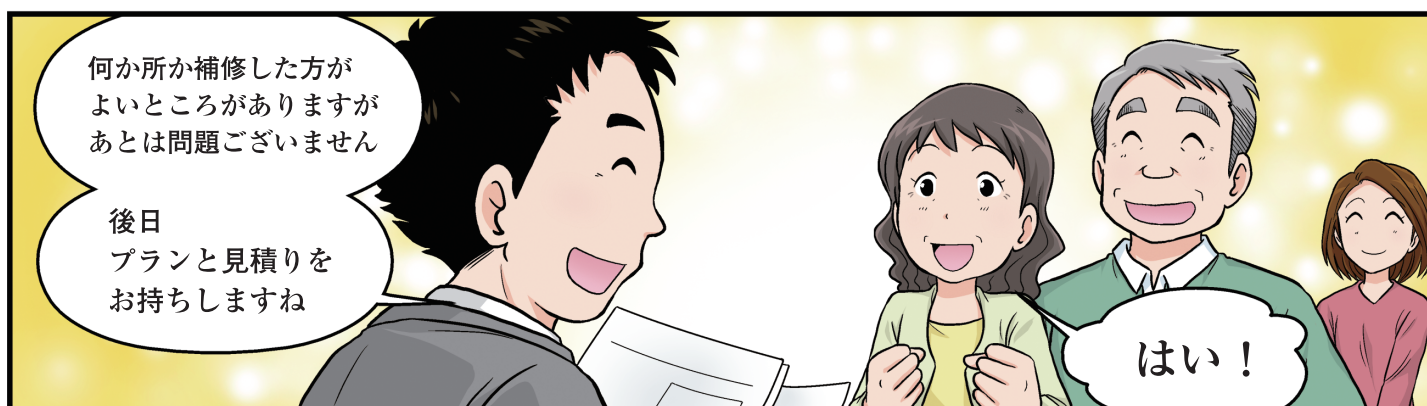
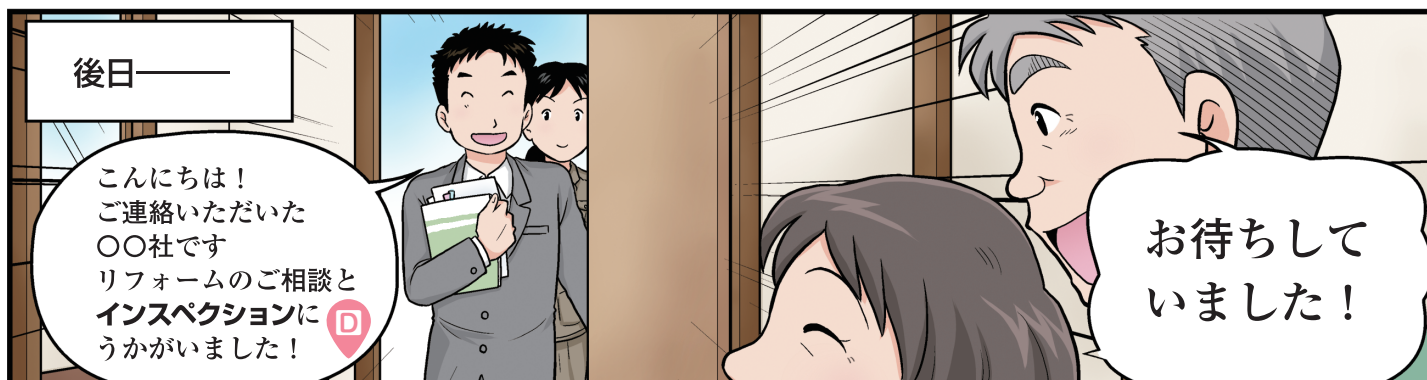


マンションの場合は
管理規約も必要

■ 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。
- 見積りは、インスペクション（▶P.11）をしてから作成してもらうようにしましょう。
- 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。（▶P.11）

リフォームの進め方とポイント



D 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。

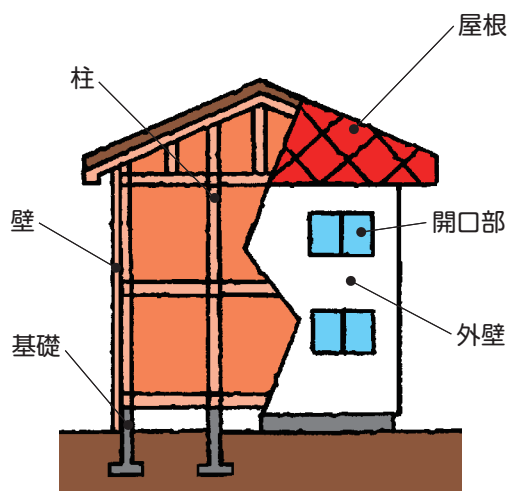
インスペクションのイメージ



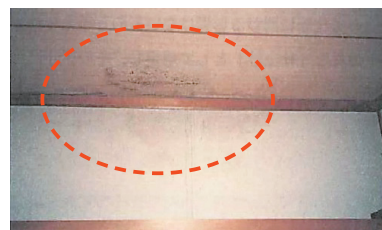
シロアリ被害

出典：公益社団法人日本しろあり対策協会

建物の水平・垂直や、基礎のひび割れなどを調査



戸建住宅の場合



雨漏りの跡



外壁・建具の周囲の劣化

E 見積書の内容に問題がないか確かめる！

見積りに不安を感じたら、第三者の目でチェックしてもらえると安心です。「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



TEL 0570-016-100

受付時間 10:00～17:00
(土・日・祝休日、年末年始を除く)

一部のIP電話をご利用の方
TEL 03-3556-5147

住まいるダイヤル

検索

<http://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。

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

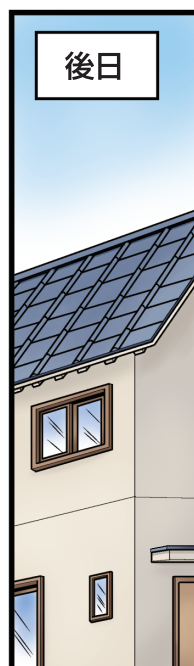
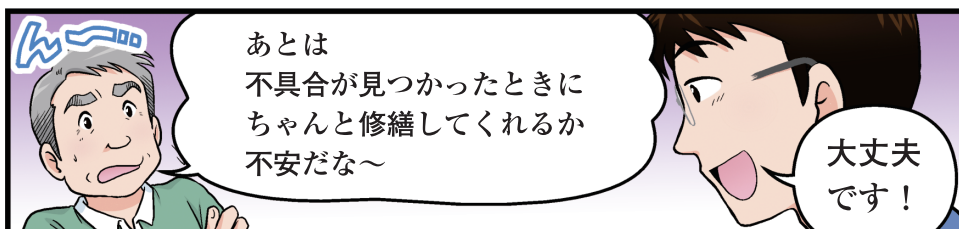
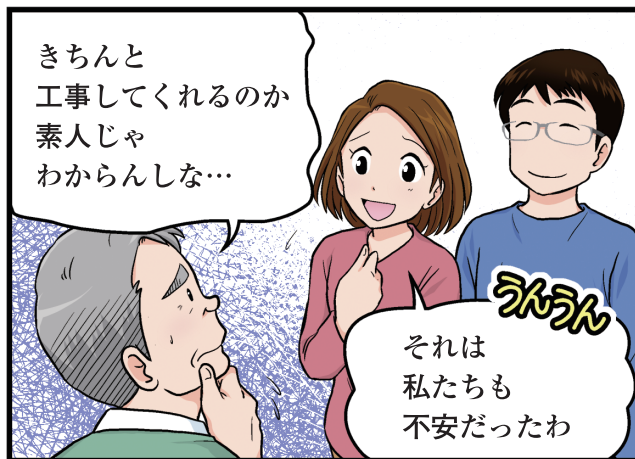
ご利用希望の場合、「住まいるダイヤル」にお電話してください。

■ 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。

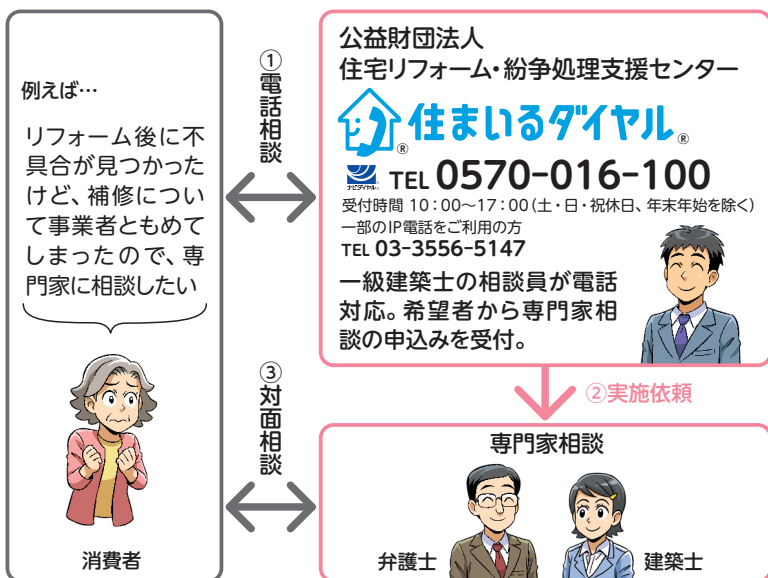
リフォームの進め方とポイント



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. 住まいのダイヤル



※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

Q 検索

<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

Q 検索

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

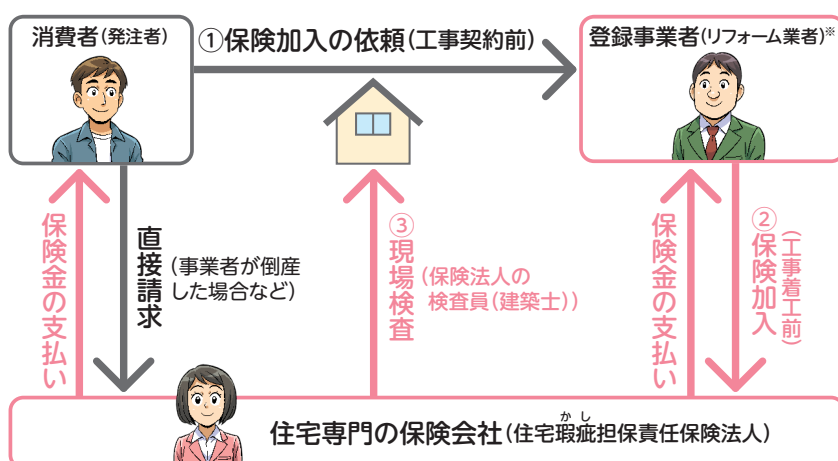


G リフォーム瑕疵保険ってなに？

リフォーム瑕疵保険は、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、無償で直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と協議しましょう。

■ 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。

住宅かし保険 登録事業者

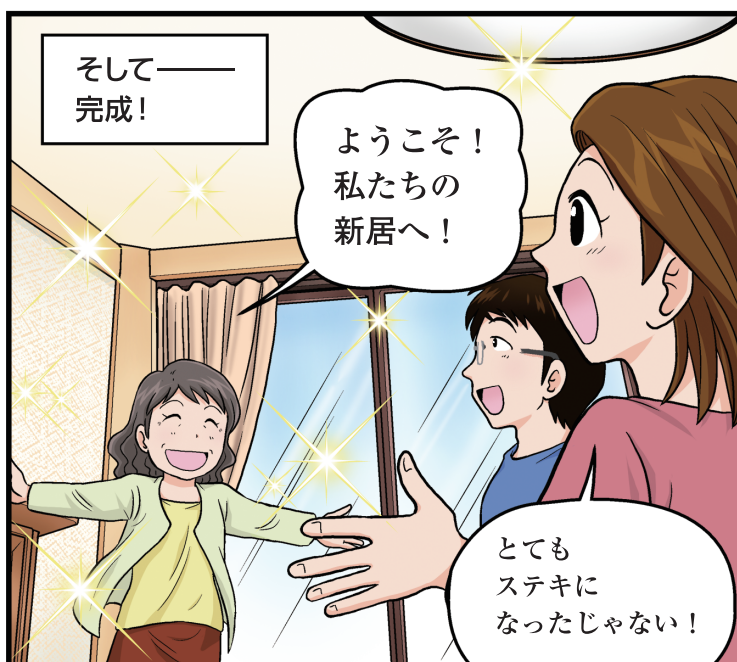
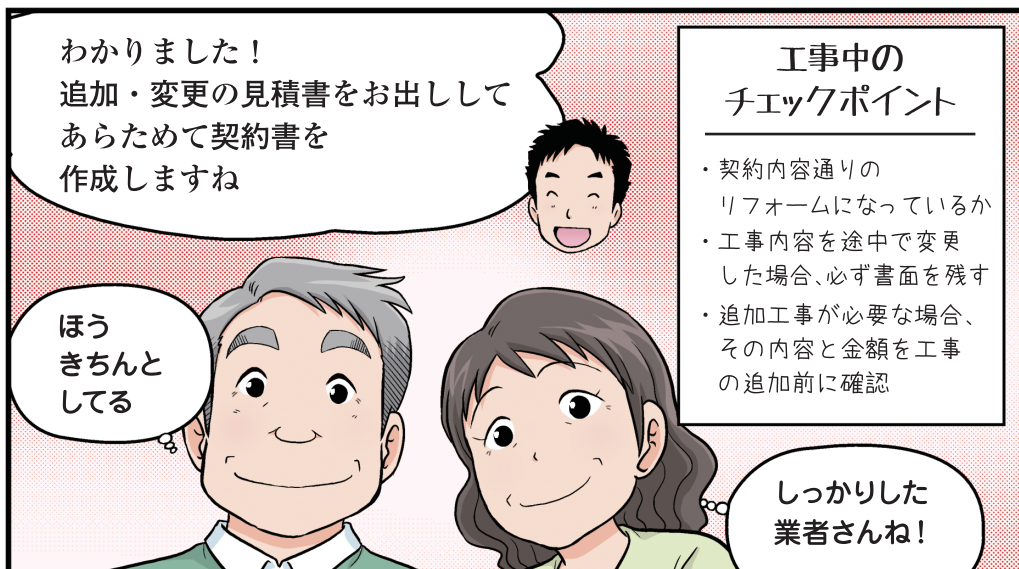
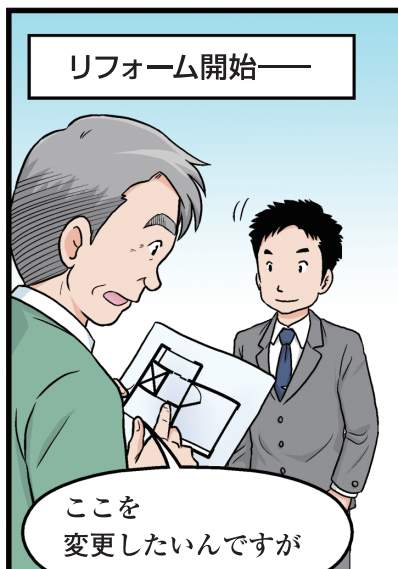
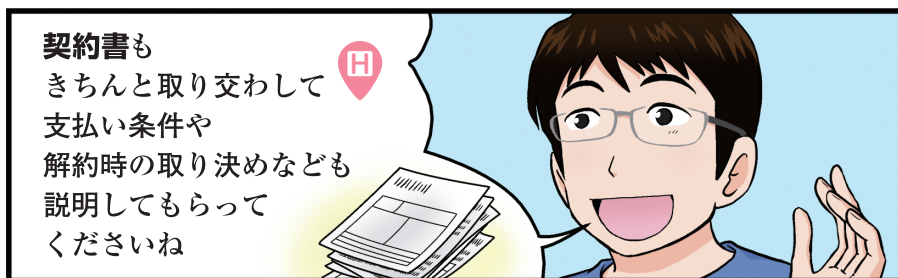
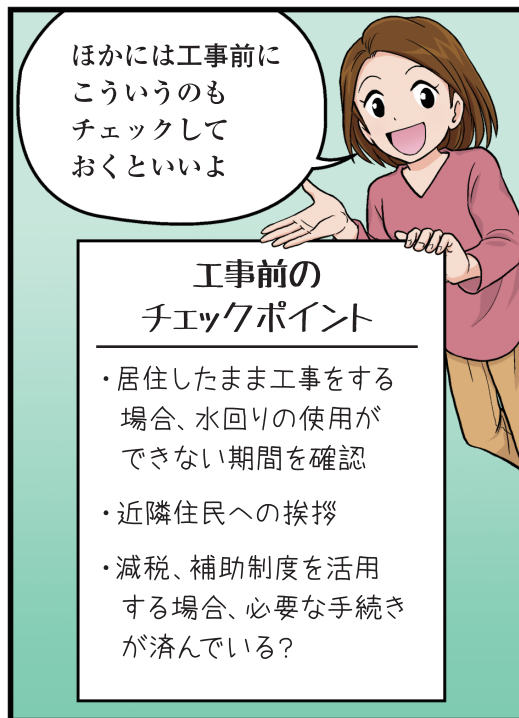
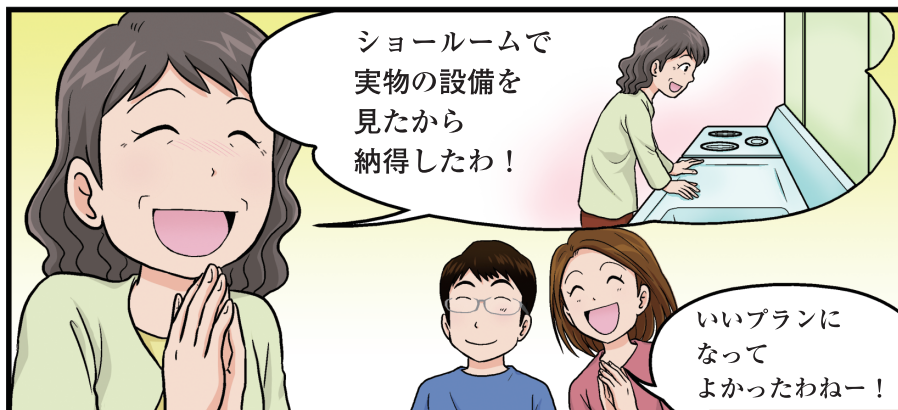
Q 検索

<http://search-kashihoken.jp>



※保険に加入できるのは、保険法人に登録されているリフォーム業者です。

リフォームの進め方とポイント



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.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

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



I 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、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

検索

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



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 ☐ 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.11、P.13、裏表紙) ☒ 地方公共団体の住宅リフォーム補助制度等(▶P.46、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.9、裏表紙) ☒ 住まいるダイヤル ☒ リフォーム瑕疵保険(▶P.13、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.15)
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.15)
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.13、裏表紙) ☒ 地方公共団体リフォーム相談窓口※(▶P.13、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。

【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、替え時かな？



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。設備の交換に合わせて、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。

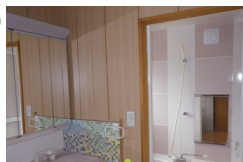
リフォーム
事例

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！

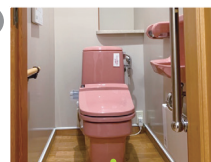
Before



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、交換をしましょう。

■水まわり設備の交換時期

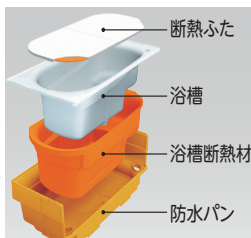
設備機器	推奨交換時期
レンジフード、調理加熱機器、給湯器、水栓金具、温水洗浄便座	10年目安
システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、便器	20年目安

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（エコジョーズなど）、ヒートポンプ式電気給湯器（エコキュートなど）、家庭用燃料電池コージェネレーションシステム（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。



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

- ① 屋根を夏暑いとタンからセメント系瓦に葺き替え、天井裏にも断熱材を充填。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 駐車場、玄関アプローチなどの外構工事も同時に実施。

Point!

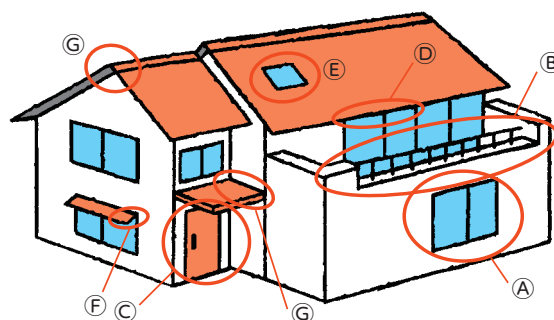
雨水の浸入や劣化具合を定期的にチェックしましょう

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	1年周期で点検	5年置きで防蟻処理を検討

■ 雨水の浸入しやすい箇所



- (A)サッシ (B)バルコニー (C)玄関ドア (D)軒裏天井
 (E)トップライト(天窗) (F)庇と外壁 (G)妻面けらば

出典：(一財)住宅金融普及協会「住まいの管理手帳(戸建住宅編)」

3 ライフスタイルに合わせる



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、お互いに安心かしら…。

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。

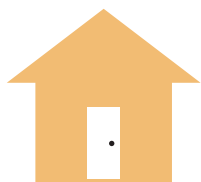


2階は子世帯に。天井を上げロフトベッドを設置して孫三姉妹のスペースを確保。

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階は子ども娘夫婦の寝室と孫三姉妹の部屋、収納を確保。

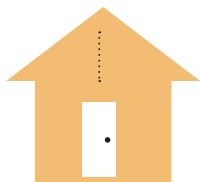
Point!

二世帯住宅のタイプ例



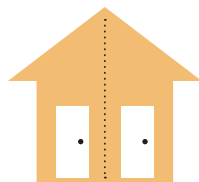
完全同居型

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、使わないでおくのももったいない…。

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

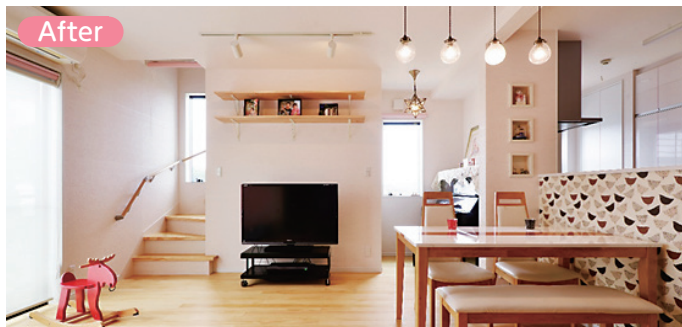
Before



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。

4 「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？

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「2019年(5月～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。

■室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

こうして
解決！

まずは省エネ効果が大きい窓の断熱改修を

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。
その他、屋根や天井・壁・床下の断熱改修で、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。

■窓の断熱改修例



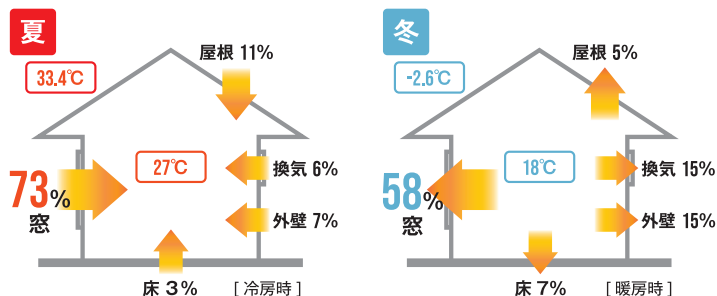
▲内窓
既存の窓の内側にもう1枚窓を取り付けます。



◀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：(一社)日本建材・住宅設備産業協会



■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。



外壁

室内の仕上り材を撤去し、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。



Point!

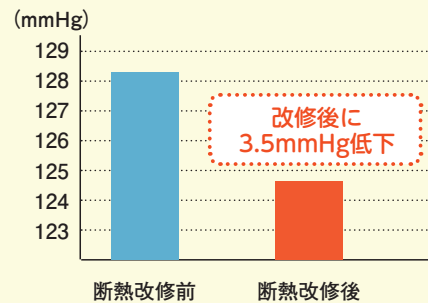
暖かい家は病気のリスクを減らし、健康な暮らしにつながります

冬季の室温について、WHO（世界保健機関）は18℃以上（小児・高齢者はもっと暖かく）を推奨しています。住宅を断熱化することで得られる健康面のメリットは、夏の熱中症や冬のヒートショックの予防以外にも多くあります。

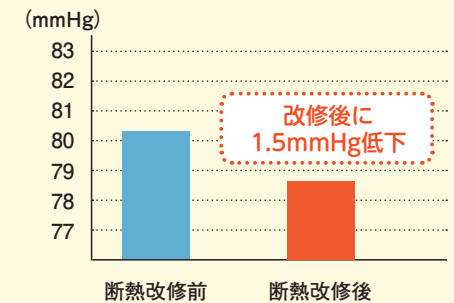
血圧を下げる効果

室温が低いほど血圧が高くなります。その影響は高齢になるほど大きいもの。断熱改修後、血圧が改善されました。

■起床時の最高血圧（平均値）



■起床時の最低血圧（平均値）



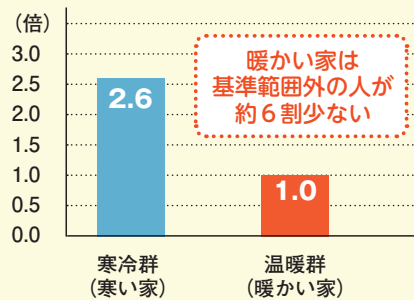
健康診断の結果でも違いが鮮明に

室温 18℃未満と 18℃以上で比較すると、健康診断結果に大きな差がみられます。

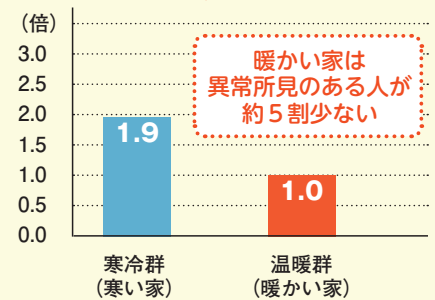
（寒冷群：室温 18℃未満の家）
（温暖群：室温 18℃以上の家）

■検診結果が基準範囲を超える人（調整オッズ比）

総コレステロール



心電図の異常所見



足元が暖かい住宅では病気が少ない

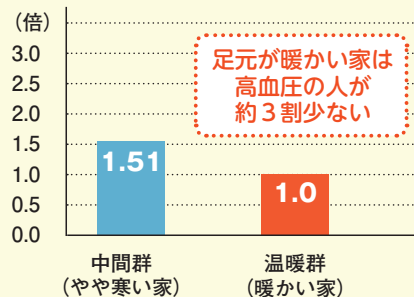
床付近の室温が 15℃以上の住宅に住む人は、15℃未満の住宅に住む人に比べて、高血圧・糖尿病で通院している人が少なくなっています。

（中間群：足元室温 15℃未満の家*）
（温暖群：足元室温 15℃以上の家*）

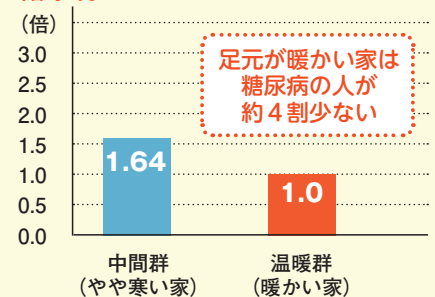
* 床上 1 m 付近の室温は 16℃以上

■各種疾病・自覚症状の有無（調整オッズ比）

高血圧



糖尿病



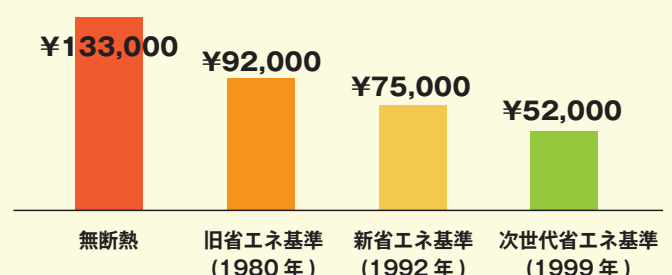
出典：国土交通省「断熱改修等による居住者の健康への影響調査」中間報告（第3回）

Point!

光熱費が下がるのも、省エネルギーフォームの大きなメリット！

省エネルギーフォームは、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」

5 地震に強い住まいで安全・安心に暮らす



最近地震が多いけど、
わが家は大丈夫かな…。



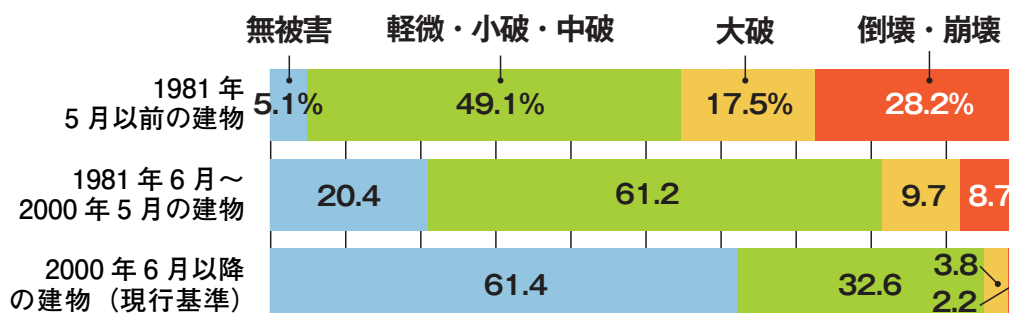
万一の地震の備えには、
耐震リフォームがおすすめです。

地震から家族を守るには、家の耐震性能を高めることが重要です。地震に強い家は、大きな地震に遭っても、建物の被害を抑え、屋内にいる家族の安全を確保し財産を守ります。築年数がたった家でも、リフォームによって耐震性能を高めることができます。

ご存じ
ですか？

古い建物ほど地震で大破・倒壊率が高い傾向に

■ 2016 年熊本地震における木造住宅の建築時期別被害状況



出典：国土交通省「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」

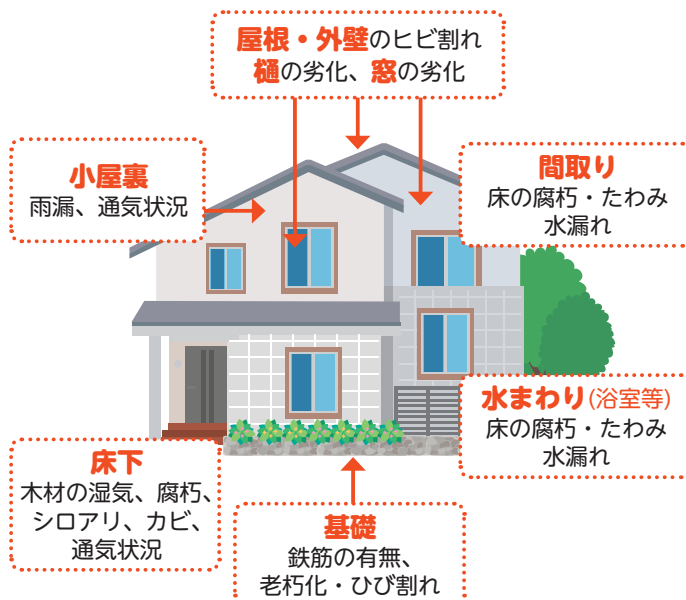
グラフは、2016 年 4 月の熊本地震での木造住宅の被害を建築時期別に表したものの。地盤等の要因も考えられますが、建築時期が古いほど倒壊・崩壊や大破の割合が高いことがわかります。無被害で済んだ建物の割合も、2000 年以降の木造住宅が 61.4%なのに対し、1981 年 5 月以前の建物はわずか 5.1%と 10 倍以上の開きがあります。

こうして
解決！

まず耐震診断で耐震性能を確認！

地震に不安があるときは、耐震診断で自宅の耐震性能を確認しましょう。耐震診断の結果、耐震性能が低い場合は適切な補強工事により地震に強い家にします。

■耐震診断のチェック箇所例



■上部構造評点による大地震時のリスク（木造住宅の場合）

上部構造評点	判定
1.5以上	◎ 倒壊しない
1.0以上～1.5未満	○ 一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	△ 倒壊する可能性がある
0.7未満	× 倒壊する可能性が高い

※診断結果は上部構造（土台から上の部分）の評点等で判定されます

こうして
解決!

耐震リフォームによる補強例

■筋かいを入れて補強する



■強い壁を増やす



■耐震金物で固定する



■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。

リフォーム
事例

間取り変更と耐震補強を行って、次世代も安心して暮らせる家へ



昭和 53 年建築の実家の子世代が引き継ぎ、間取りの変更と同時に、耐震改修を行いました。耐震診断を行った後、耐力壁を適切な位置に増設して、建物全体の耐震性能を向上させました。リビングのタイルで仕上げたおしゃれな壁も実は耐力壁。ダイニングとキッチンは窓を小さくして壁の配置を見直し、耐震性を高めています。

Point!

2000 年 5 月以前に建てられた家は耐震診断をおすすめします

新耐震基準でもあっても、1981 年から 2000 年に建てられた住宅については、厳密には現行の基準を満たしていません。2000 年以前の建物については、一度耐震診断を受けられることをおすすめします。耐震診断を無償または低額で受けられる制度が多くの自治体で設けられています。

1950 年 建築基準法制定

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） 建築基準法改正

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） 建築基準法改正

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

6 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。

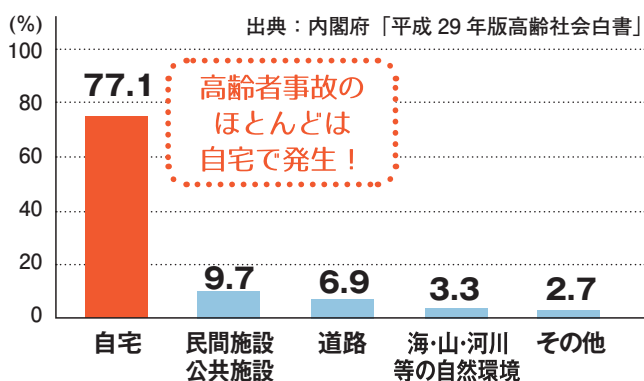


段差の解消や手すりの設置などにより、住宅内の事故を防止し、日常の行動を楽にするバリアフリーリフォーム。毎日の生活における不安や不便を解決することで、高齢になっても自分で安心・安全、快適に暮らせる住まいになります。また、介護の負担を軽減することにもつながります。国や多くの自治体で補助制度等が用意されています。

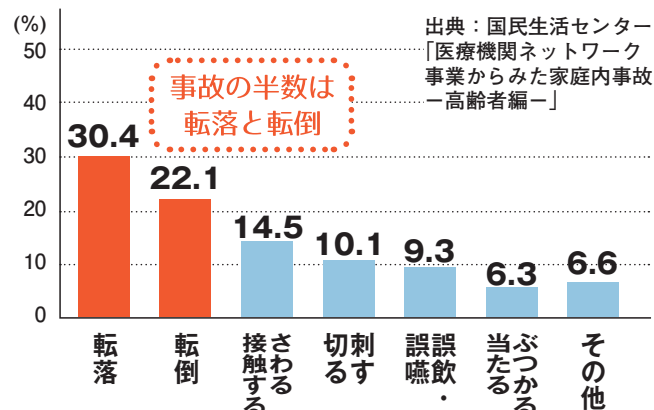
ご存じですか？

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



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

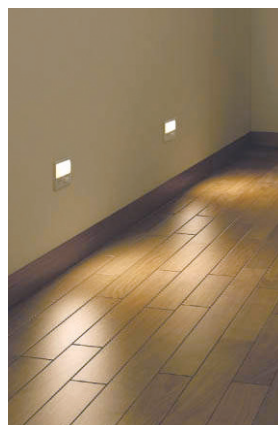
■玄関の段差軽減



■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。

リフォーム
事例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。

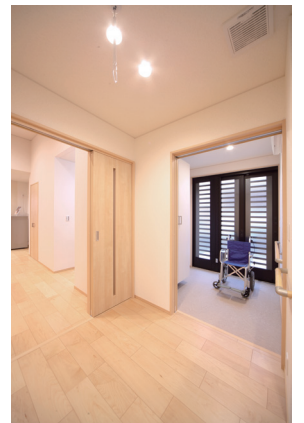


- ① 高齢の母の介護のために築35年の平屋をリフォーム。引き戸を開放すると各部屋がつながる回遊型の間取りに変更。段差を解消し、車いすでの移動をスムーズにした。
- ② 水まわりはレイアウトの見直し、建具の工夫などで介助のスペースも確保した。
- ③ トイレの入り口は、通常は引き戸、車いす使用時は全開口できる建具を採用。
- ④ 断熱材の施工、断熱サッシへの交換により、家全体の温度差の解消にも配慮。

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

など



7 「長期優良住宅」という選択肢もあります



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んです。

「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

1 耐震性

極めてまれ(数100年に1度)に発生する地震に対し、比較的容易な補修により、継続して利用できるよう損傷、変形を抑制する措置が講じられている

2 省エネルギー性

外壁、窓などの断熱性能やエネルギー消費の抑制が図られている

3 劣化対策

数世代(少なくとも新築時から100年程度)にわたり使用できるよう、構造躯体を長持ちさせる措置が講じられている

4 可変性(共同住宅・長屋)

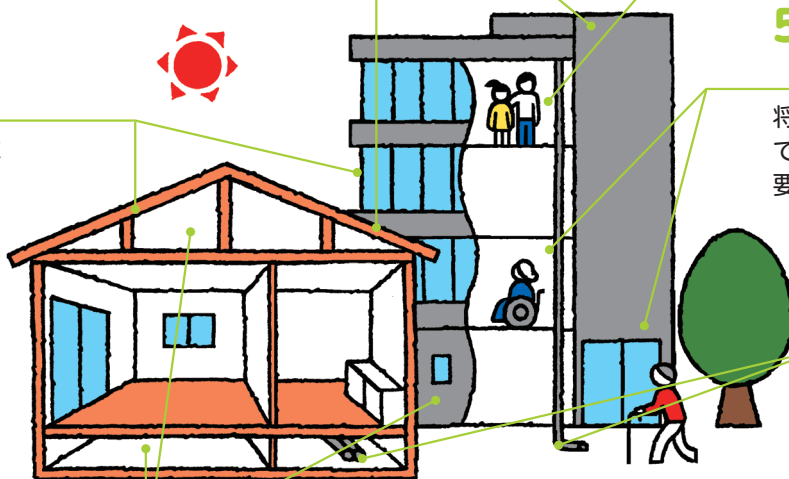
居住者のライフスタイルの変化などに応じて、間取りの変更が可能な措置が講じられている

5 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、共同廊下などに必要なスペースが確保されている

6 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内装・配管について、日常の点検、清掃、補修、全面的な更新を容易に行えるよう必要な措置が講じられている



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 300 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 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。
- ③ 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に空間につながるが、1、2階に温度差は生じない。
- 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!

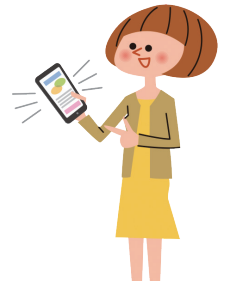
どう進めるの？ 相談先はどこに？

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.9 参照

住宅リフォーム事業者団体登録制度の概要
<http://www.j-reform.com/reform-dantai>

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



8 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
制約があるんですよね？

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。

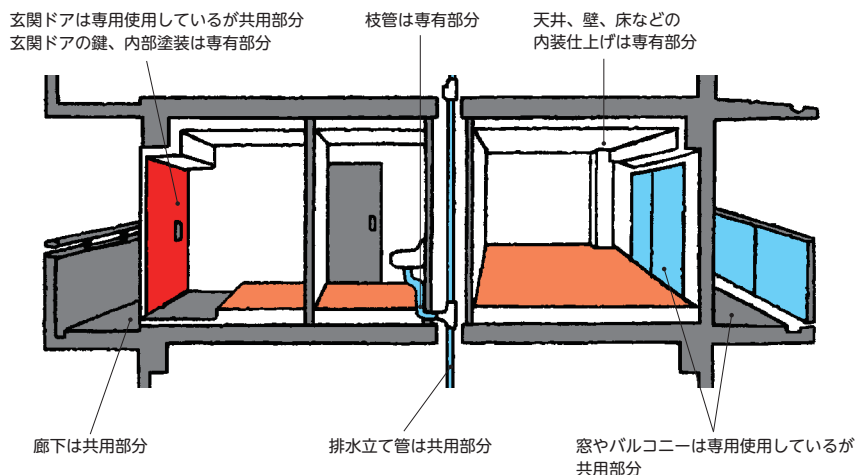


マンションは共同住宅で専有部分と共用部分に分かれているので、リフォームをするときには戸建住宅の場合とは異なる注意点ががあります。ここでは分譲マンション（区分所有建物）におけるルールと、事例とともにリフォームのヒントをご紹介します。

Point!

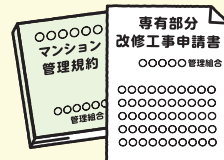
リフォームできるのは
専有部分です！

■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
事例バルコニーや専用庭との
一体感でより開放的に

テラスに室内と同じフロアレベルにウッドデッキを設けることで、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。



インスペクション(建物状況調査)のすすめ

リフォームをするときには、住まいの コンディションをチェックしましょう！

リフォームの計画を立てるときには、併せて建物点検やインスペクション(建物状況調査)で住まいのコンディションや現状の性能を確かめましょう。住まいの不具合を解消し、希望する暮らしを実現するリフォームを成功させるために有効です。

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
- ・ 利害関係のない専門家に中立な立場で報告してもらえる
- ・ 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



Point!

建物のコンディション チェック方法は？

調査方法や内容によって、点検レベルから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。

建物の性能を調べるためには、耐震診断やインスペクション(建物状況調査)など、一定の費用をかけてきちんとチェックしたいものです。

■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

ご存じですか？

インスペクション (建物状況調査)って どんなことをするの？

インスペクション(建物状況調査)は原則として目視による非破壊の検査です。建物の劣化や不具合状況を把握するために、建物の基礎、外壁などの構造上主要な部分・雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れや雨漏りなどを調査します。自己点検はふだん定期的に行いつつ、必要に応じてプロの目によるコンディションチェックをしてもらいましょう。

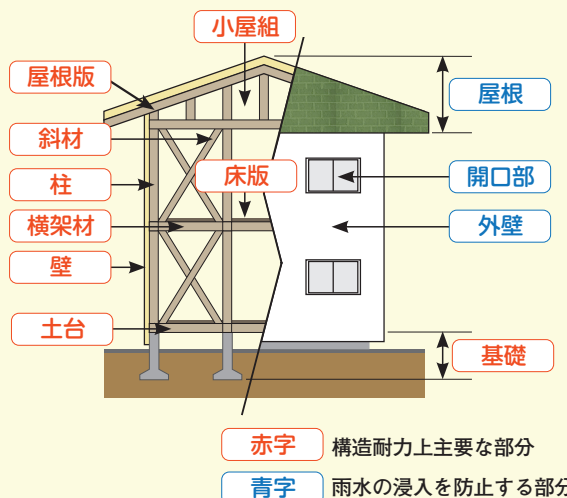


基礎調査



土台・床組・基礎調査

■木造戸建て住宅(2階建て)の 骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



写真提供：(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会

【参考】「国土交通省：建物状況調査(インスペクション)を活用しませんか？」

<https://www.mlit.go.jp/common/001219899.pdf>



\\ 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、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.43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

1. 所得税の控除

制度期間 令和3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投資型減税、②ローン型減税、③住宅ローン減税という3種類の制度があります。

減税の対象は、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】

減税制度の種類	リフォームの種類	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 投資型減税	リフォームローンの利用有無にかかわらず利用可能	○ ▶P.34	○ ▶P.36	○ ▶P.37	○ ▶P.38	○ ▶P.39	—
② ローン型減税	償還期間5年以上のローン利用の場合	—	○ ▶P.36	○ ▶P.37	○ ▶P.38	○ ▶P.39	—
③ 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.40	○ ▶P.40	○ ▶P.40	△ 1号工事～3号工事に該当する場合 ▶P.40	△ 1号工事～4号工事、6号工事に該当する場合 ▶P.40	○ ▶P.40

① 投資型減税 (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

20万円 (バリアフリーリフォーム)

25万円 (耐震・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム) / 35万円^{*1} / 50万円^{*2}

控除額

= ①、②のいずれか少ない額 × 10%

① 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－補助金等

② 控除対象限度額 200万円 (バリアフリー) / 250万円 (耐震・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム) / 350万円^{*1} / 500万円^{*2}^{*1} 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} 耐震および省エネリフォームと併せて長期優良住宅化リフォームを行う場合

② ローン型減税 (償還期間5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5年

最大控除額

62.5万円 (12.5万円/年 × 5年間)

1年間の控除額

= ① ①、②のいずれか少ない額 × 2%

① 対象となる改修工事費用－補助金等

② 控除対象限度額 250万円

+ ③ ①以外の改修工事費用相当分の年末ローン残高 × 1%

③ 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

400万円 (40万円/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 × 1%

(注)消費税率引き上げに係る対策(令和元年10月1日～令和2年12月31日)

消費税率10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日*の間に居住を開始した場合、上記に追加して拡充措置が適用されます。詳細はP.40をご参照ください。

※入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置についてはp.40をご参照ください。

2. 固定資産税の減額

制度期間 令和4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.36	バリアフリー ▶ P.36	省エネ ▶ P.37	長期優良住宅化 ▶ P.39
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			
		投資型減税					ローン型減税								
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	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	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
所得税	投資型減税	耐震	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		バリアフリー	○	○	○	○	×	×	×	×	×				
		省エネ	○	○	○	×	×	×	×	×	×				
		同居対応	○	○	○	○	×	×	×	×	×				
		長期優良住宅化	×	○	×	○	×	×	×	×	×				
	ローン型減税	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.36～P.39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。

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（投資型減税） 最大控除額 **25万円**
- 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 投資型減税	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 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	○	
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が受けられます。

- 所得税（投資型減税） 最大控除額 **20万円**
- 所得税（ローン型減税） 最大控除額 **62.5万円**
(12.5万円/年 × 5年間)
- 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
	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。

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（投資型減税）** 最大控除額 **25万円 / 35万円**（省エネ改修工事と併せて、改修工事③を行なう場合）
- **所得税（ローン型減税）** 最大控除額 **62.5万円**（12.5万円／年 × 5年間）
- **固定資産税の減額** 減額 **1/3を軽減**

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
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	○	○	○
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かつ、断熱等性能等級が4以上になること		○	
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」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。

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か？

※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。なお、省エネリフォームの標準的な工事費用相当額は、令和元年12月31日以前に居住開始した場合、旧単価になります。

（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。

- 例えば……全ての居室の全ての窓に内窓を設置し、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投資型減税を利用すると…

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**

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（投資型減税） 最大控除額 **25万円**

■ 所得税（ローン型減税） 最大控除額 **62.5万円**（12.5万円／年 × 5年間）

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	
	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

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	○	○

【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	
	箇所	数
工事前	調理室	1
	浴室	1
	便所	1
	玄関	1
↓		
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	
	箇所	数
工事前	調理室	1
	浴室	1
	便所	2
	玄関	1
↓		
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	
	箇所	数
工事前	調理室	1
	浴室	1
	便所	2
	玄関	1
↓		
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(投資型減税) 最大控除額 **25万円** (耐震または省エネ + 耐久性向上の場合) / **50万円** (耐震 + 省エネ + 耐久性向上の場合)
- 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)
- 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：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	
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	○		○
一定の省エネ改修工事と併せて行うこと		○	
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		○	
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)	○	○	
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	○	○	○
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)			○

* 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〉

所得税の控除の住宅ローン減税は、償還期間が10年以上のリフォームローン等を利用し、一定の要件を満たした増改築等工事を行うときに、対象となる改修工事費用相当分の年末ローン残高の1%が所得税から控除される制度です。

■ 所得税

消費税の適用	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※1
消費税率8%又は10%の場合	4,000万円	1.0%	10年間 ^(注)	400万円	13.65万円／年 (前年課税所得×7%)
上記以外の場合※2	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円／年 (前年課税所得×5%)

※1 住宅ローンの控除額が所得税から控除しきれない場合は、その差額が翌年度の個人住民税から控除されます。

※2 消費税の経過措置により5%が適用される場合や、消費税が非課税(個人間売買による既存住宅の取得)の場合。

(注) 消費税率引き上げに係る対策(令和元年10月1日～令和2年12月31日)

消費税率10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日*の間に居住を開始した場合、控除期間が13年間となります。適用の11年目～13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額となります。

① 年末ローン残高(上限4,000万円)の1% ② 増改築等工事費用の額(上限4,000万円)の2/3%

※入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置については下のポイントをご参照ください。

◆ 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 天井及び屋根の断熱改修 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

改修工事後の床面積が50㎡以上であること

床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)

その年の合計所得金額が3,000万円以下であること

改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること

◆ 既存住宅を取得する場合の建物要件

既存住宅を取得し、その取得費を住宅ローン減税の対象にする場合は、当該住宅が一定の要件を満たしていることが求められます。詳細はP.41の「既存住宅を取得する場合の建物要件」をご確認ください。

ポイント

【新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響による適用要件弾力化措置】

(1) 既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限要件(取得の日から6ヵ月以内)について、取得後に行った増改築工事等が同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により遅れ入居が遅れた場合、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限「取得の日から6ヵ月以内」が「増改築等完了の日から6ヵ月以内」になります。

・ 既存住宅取得日から5ヵ月後まで、または、関連税制法案施行日から2ヵ月後まで(令和2年4月30日～令和2年6月30日)に増改築等の契約が行われていること(取得の日又は施行の日より前に契約が行われている場合でも構わない。)

・ 取得した既存住宅に行った増改築等について、同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等後の住宅への入居が遅れたこと
※個人の既存住宅取得に係る住宅ローン減税・不動産取得税の特例措置(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)についても同様

(2) 住宅ローン減税の控除期間13年間の特例措置について、同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が期限(令和2年12月31日)に遅れた場合、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限が「令和3年12月31日」になります。

・ 増改築等の契約が令和2年11月末までに完了していること

・ 同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと

3. 贈与税の非課税措置

制度期間 令和3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20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から住宅取得資金（新築もしくは、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

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方※1	
	質の高い住宅※2	左記以外の住宅（一般）	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般）
平成28年1月～平成31年3月	—	—	1,200万円	700万円
平成31年4月～令和2年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
令和2年4月～令和3年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
令和3年4月～令和3年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※1 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方等。

※2 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。

（注）平成31年3月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

◆ 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

◆ 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 耐火建築物は築25年以内の建物

2 ①以外の建築物は築20年以内の建物

3 ①と②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明書」（住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの）

4 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4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。

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3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であること
 - ・床面積が50㎡以上240㎡以下であること
 - ・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

^{*}入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置についてはp.40をご参照ください。

【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} 令和3年3月31日までに宅地等（宅地及び宅地評価された土地）を取得した場合は、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^かに属する建築士
- 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

■ 長期優良住宅化リフォーム推進事業

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3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）
③ ②のうち、更に省エネルギー性能を高めた場合	250万円／戸（300万円／戸）

（ ）内は、三世帯同居対応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

TEL 03-5229-7568

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

HP https://www.kenken.go.jp/chouki_r



■ 住宅・建築物安全ストック形成事業

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。

■ 地域型住宅グリーン化事業【省エネ改修型】

地域における木造住宅の生産体制の強化、環境負荷の低減等を図るために、地域の木材関連事業者、流通事業者、建築士事務所、工務店等が連携して取り組む省エネルギー性能等に優れた木造住宅・建築物の整備を支援する事業。

- **補助対象費用** 省エネ基準を満たす木造住宅省エネ改修工事の費用
- **補助額（定額）** 50万円／戸

事業の詳細は下記にてご確認ください。

地域型住宅グリーン化事業評価事務局

TEL 03-3560-2886

HP <http://chiiki-grn.jp>



ここで紹介しているのは令和2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。



戸建住宅ZEH補助事業

新築住宅を建築・購入、又は既存住宅を改築する個人に補助金が交付されます。

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)は、外皮の断熱性能の大幅な向上と、高効率な設備・システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネを実現。その上で、再エネを導入して、年間の一次エネルギー収支をゼロとすることを目的とした住宅のことです。

(1) ZEH支援事業

- 補助対象 ・ZEH、 Nearly ZEH(寒冷地、低日射地域、多雪地域に限る)
・ZEH Oriented(都市部狭小地の2階建て以上及び多雪地域に限る)
- 補助額 **60万円／戸** ※蓄電システム(定置型)を導入する場合は2万円/kWh、補助対象経費の1/3又は20万円のいずれか低い額を加算

(2) ZEH+実証事業

ZEH+(現行のZEHの省エネルギーを更に深掘りし、太陽光発電等の自家消費拡大を目指したZEH)に加えて、次世代ZEH+(ZEH+に蓄電システム、燃料電池、V2H充電設備(充放電設備)を活用するモデル)の実証を支援する事業。

- 補助対象 ・ZEH、 Nearly ZEH(寒冷地、低日射地域、多雪地域に限る)
- 補助額 1)ZEH+ : **105万円**
2)次世代ZEH+ : **105万円／戸**
 - ①蓄電システム : 2万円/kWh、補助対象経費の1/3又は20万円のいずれか低い額を加算
 - ②燃料電池 : 定額4万円～11万円加算 ※仕様、燃料種別等により3万円加算。複数該当の場合は重複適用
 - ③V2H充電設備 : 補助対象経費の1/2又は75万円のいずれか低い額を加算

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 (1) ZEH 支援事業

TEL 03-5565-4030 HP https://sii.or.jp/moe_zeh02

(2) ZEH+ 実証事業

TEL 03-5565-4081 HP https://sii.or.jp/meti_zeh02

【受付時間】 平日 10:00～17:00



高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業【断熱リノベ】

一定の省エネ効果(15%以上)が見込まれる高性能建材(断熱材、ガラス、窓)を用いた住宅の断熱リフォーム^{※1}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。

※1 戸建住宅に限り、高性能建材による断熱リフォームを行い、太陽光発電システム(10KW未満)が設置され、令和3年3月末までにFIT契約(再生エネルギーの固定価格買取制度)が終了する場合、家庭用蓄電システム・家庭用蓄熱設備の設置工事も対象となります。

●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**(窓のみの場合は上限**40万円**)
- 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。

環境共創イニシアチブ **TEL 03-5565-4860 HP https://sii.or.jp/moe_material02**



■ 次世代省エネ建材支援事業【次世代建材】

短工期で施工可能な高性能断熱パネルや潜熱蓄熱建材、調湿建材等の付加価値を有する省エネ建材を用いた住宅の断熱リフォーム^{※1}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。

※1 断熱パネルまたは潜熱蓄熱建材の改修工事に合わせて行う場合、窓（防災ガラス窓を含む）、断熱材、玄関ドア、調湿建材を用いた改修工事も対象になります。

● 補助率・補助金の上限額

① 既存戸建住宅：補助対象経費の1/2以内。上限額は**200万円／戸**^{※2}

② 既存集合住宅：補助対象経費の1/2以内。上限額は**125万円／戸**^{※2}

※2 下限金額：1住戸あたり20万円以上であること

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_material02



■ 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。

■ 災害時に活用可能な家庭用蓄電システム導入促進事業費補助金

災害時に停電が発生した場合に備え、日常生活に欠かせない最低限の電力エネルギーを確保するために、太陽光発電と家庭用蓄電システムの双方を組み合わせ、エネルギー供給源の分散化を実現することを目的とした事業。補助対象となる一定要件を満たした家庭用蓄電システムおよびHEMS機器の導入に係る経費の一部について補助金が交付されます。

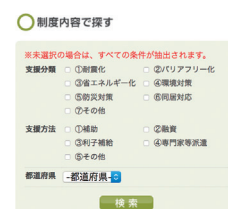
事業の詳細は下記にてご確認ください。

環境共創イニシアチブ **TEL 03-5565-3820** **HP** <https://sii.or.jp/kateichikudenchi31>



■ 地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索

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。

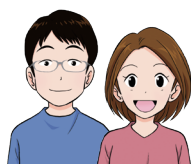


「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」

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



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中。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。

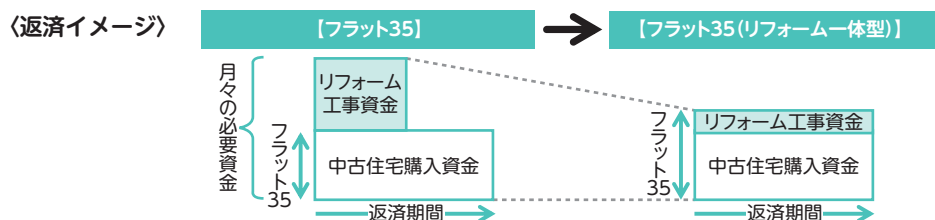
● 例えば……補助制度を利用して省エネリフォームを行う際に、適用要件を満たしている場合、所得税の控除や固定資産税の減額措置を受けることができます。控除額は、控除対象金額から交付された補助金の額を引いて計算します。

Ⅲ. 融資制度

■ 住宅金融支援機構【フラット35】(資金受取時に返済終了までの金利が確定する安心の住宅ローン)

- ①【フラット35(リフォーム一体型)】(中古住宅の購入とあわせてリフォーム工事を行う方向けの住宅ローン)
中古住宅の購入とあわせてリフォームする場合に対象となる住宅ローンです。中古住宅の購入資金とリフォーム工事の費用をまとめて1つの住宅ローンとして融資が可能です。

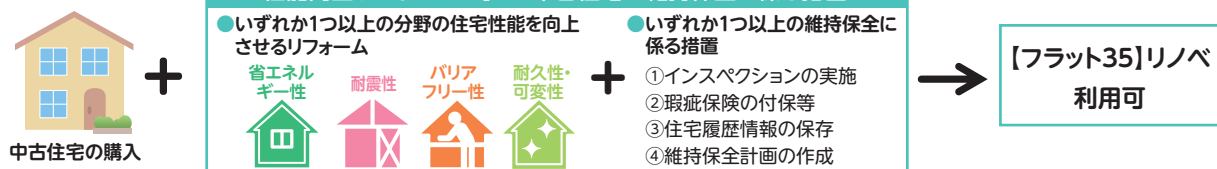
主な特徴 ・リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はありません。
・大規模リフォームなど、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。
・リフォーム工事の資金についても中古住宅の購入資金と同じ融資金利・融資期間で借入できます。



- ②【フラット35】リノベ(中古住宅取得と性能向上リフォームのセットで金利引下げ)

中古住宅の購入に際して、「性能向上リフォーム」及び「維持保全に係る措置」を行う場合、借入金利を一定期間引き下げられる制度です。お客さまが中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合と、住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合に利用できます。

〈制度イメージ〉



〈令和3年1月における制度変更予定について〉

「②【フラット35】リノベ」については、令和3年1月以後の物件検査(事前確認)申請分から住宅要件の緩和等を行います(上記は制度変更前の内容です)。

これに伴い、「①【フラット35(リフォーム一体型)】」については、借入申込受付を令和2年12月末で終了します。

詳しいご利用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。

■ 住宅金融支援機構 リフォーム融資(満60歳以上の方を対象としたリフォームローン)

満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月のお支払を利息のみとし、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなられたときに、相続人の方が融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより、一括して返済する融資です。

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。
・借入金の元金は、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一括して返済します。
・融資限度額は1,000万円です。
・機構が承認している保証機関(令和2年4月現在、(一財)高齢者住宅財団です。)の保証が必要となります。

〈制度イメージ〉



〈主な融資条件等〉

融資対象者	満60歳以上
融資対象	【リフォーム融資】部分的バリアフリー工事、耐震改修工事、マンション共用部分改良
融資限度額	1,000万円((一財)高齢者住宅財団の保証が必要)
償還期間	申込人の死亡時まで

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  TEL:0570-016-100 (ナビダイヤル) 受付時間: 10:00~17:00 (土・日・祝休日、年末年始を除く) 一部のIP電話をご利用の方 TEL:03-3556-5147 http://www.chord.or.jp/consult_flow/info.html  ■ 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》 http://www.kokusen.go.jp/map 
リフォーム瑕疵保険	■ 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 http://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 http://www.j-reform.com/zeisei/index.html#honpen 
融資制度	■ フラット35 (中古住宅購入とリフォーム工事の費用をまとめた住宅ローン) → 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) 海外からの国際電話等をご利用の方 TEL:048-615-0420 https://www.flat35.com  ■ リフォーム融資 (満60歳以上の方を対象としたリフォームローン) → 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) 海外からの国際電話等をご利用の方 TEL:048-615-0420 https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/saigai_reformbf_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 http://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 <http://www.j-reform.com>
 国土交通省住宅局
 TEL.03-5253-8111 (代表) <http://www.mlit.go.jp>

