



リフォームで めざそう 住まいと 暮らしの充実

講師自己紹介

本日のセミナーの講師を務めさせていただきます。
ご挨拶に代えて、簡単なプロフィールを
紹介させていただきます。



本セミナーでお伝えしたいこと

リフォームを成功させる3つのポイント

- ① どんなリフォームを、なぜしたいのか、
目的や動機を整理しましょう。第1部
第2部
- ② いいリフォーム会社を
選びましょう。第1部
- ③ 支援制度を活用して
お得にリフォームしましょう。第3部

本日のセミナーで詳しくご説明します。



本日のプログラム

第1部

会社選びをはじめ、リフォームのさまざまな不安を解消

リフォームの 進め方とポイント

第2部

知っておきたい、リフォームでもっとできること

リフォームでめざそう 住まいと暮らしの充実

第3部

活用してお値打ちなリフォームに

リフォームのさまざまな 支援制度

会社選びをはじめ、リフォームのさまざまな不安を解消

リフォームの 進め方とポイント

満足・納得のいく
リフォームにする
ためのポイントを
ご紹介します。

本テキストの
P3-24を
ご参照ください。



リフォームの流れ



上記1～8のステップ別にポイントをご紹介します。

1

事前の準備

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

事前の準備

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

【優先順位の例】

- ① 給湯器の故障・屋根の雨漏り
- ② 外壁のヒビ
- ③ 寒い・北側の窓周辺にカビ
- ④ 収納を増やしたい
- ⑤ 使わない和室を無くして居間を広げたい
- ⑥ 子供部屋を趣味の部屋に内装を変えたい

日頃から家の不満点等をメモしておくことをおすすめします。



リフォームの事例

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

ここでは、ご参考までに事例をご紹介します。



事例 1 . 間取り変更 ・ 設備交換

リフォーム前



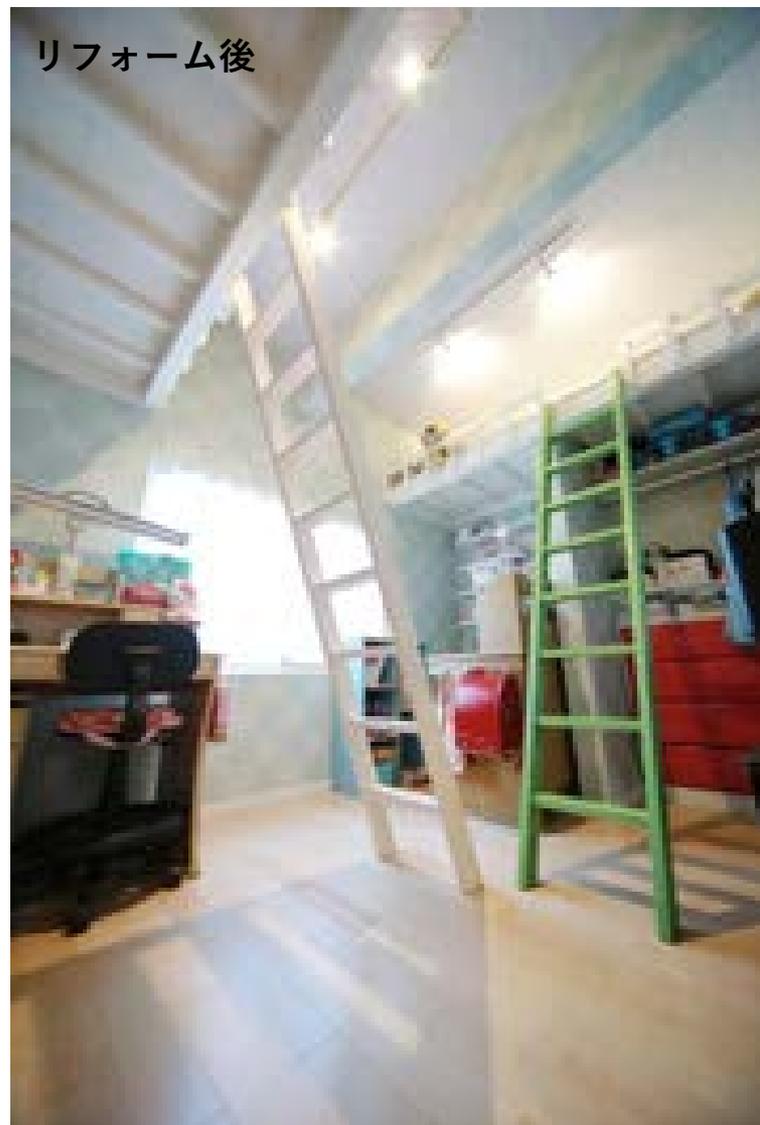
リフォーム後



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

リビングを見渡せる対面キッチンに。
IHクッキングヒーターや食洗機を設け、
カウンター下は大容量の引出し型収納と
しました。
奥の引き戸の先は洗面室兼ユーティリティに
つながっています。

事例 2 . 間取り変更(和室 2 部屋 → 洋室)



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

事例 3. 性能向上リフォーム(バリアフリー)

リフォーム後



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

ドアを全開口できるので、
車イスでの出入や
介助も楽に行えます。

リフォーム後

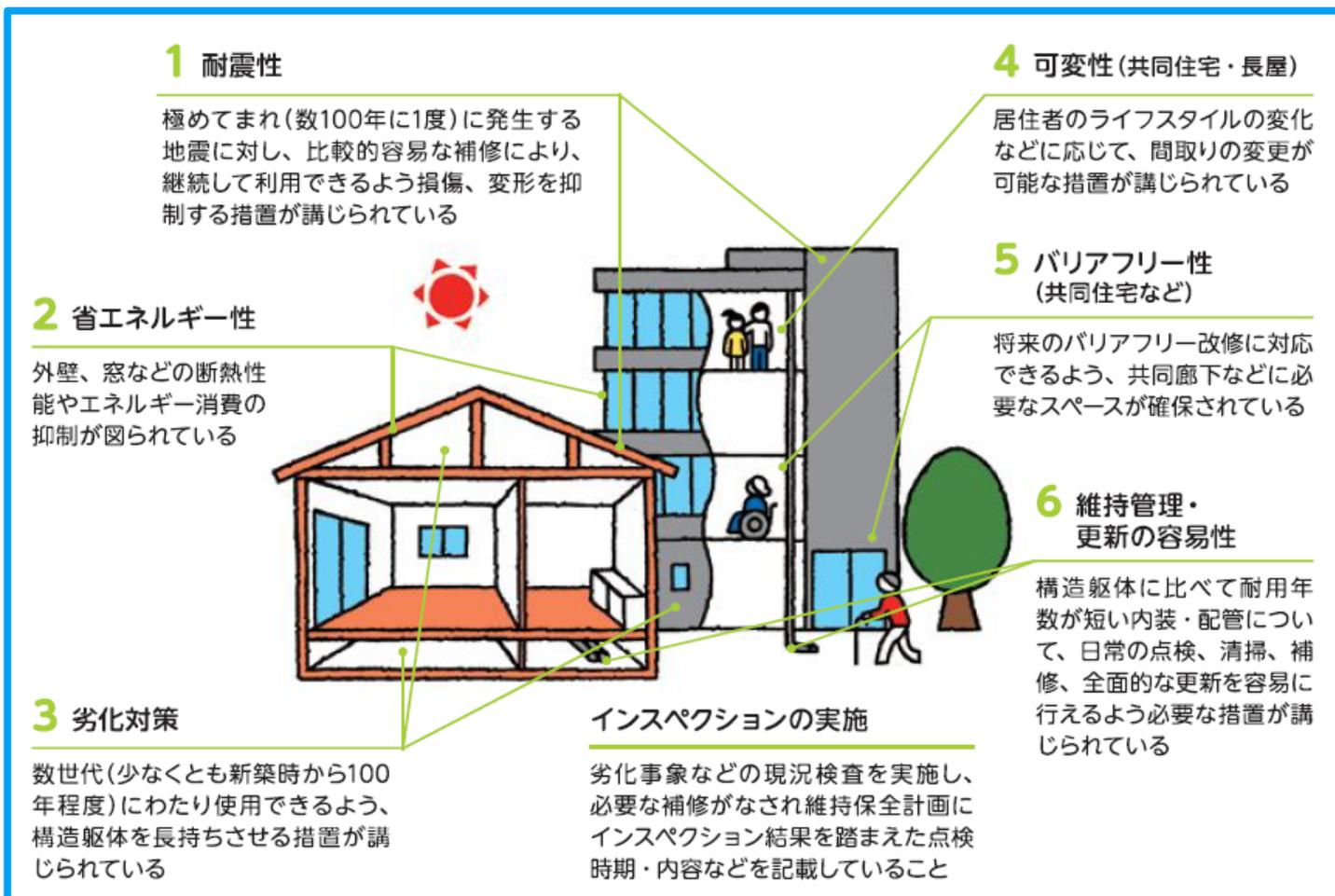


性能向上リフォームは第2部でも詳しくご説明します。



事例4. 長期優良住宅化リフォーム

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



事例 5 . 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/>



「既存住宅＋リフォーム」参考動画

住宅リフォーム推進協議会のHP内で、既存住宅を安心して購入できる住宅の目印「安心R住宅」についての動画を配信しています。



<http://www.j-reform.com/anshin-r/> からぜひご視聴ください。



2

見積りの依頼

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

インスペクションとは？

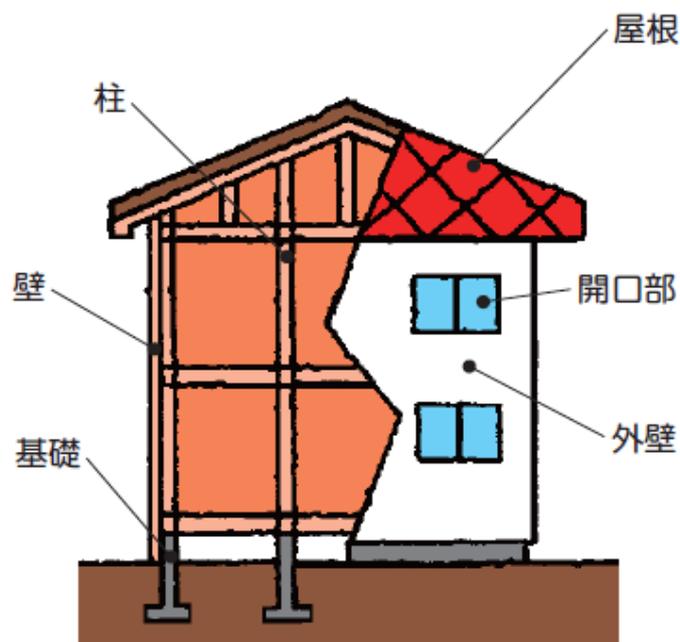
- ▶ 専門家が住宅の劣化状況や不具合の発生などを調べる「建物状況調査」です。
住宅の状態を把握することで、補修の必要性を確認でき、適切なリフォーム計画を作ることができます。



インスペクション

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

インスペクションのイメージ



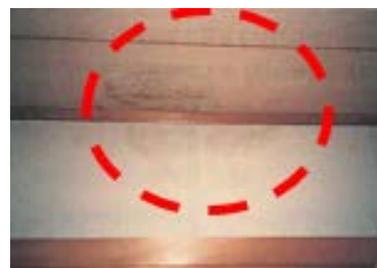
戸建て住宅の場合



押入から小屋裏をチェック



建具の周囲劣化



雨漏りの跡

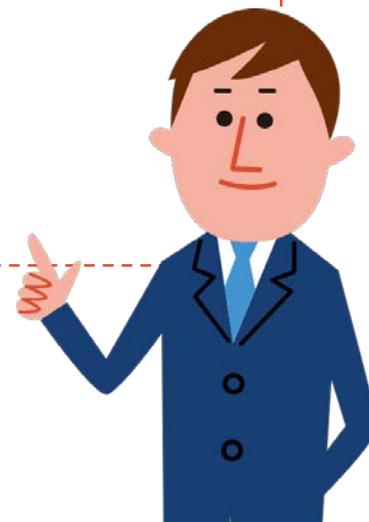


シロアリ被害

どのリフォーム業者に頼めばいいの？

- ▶ 業者の情報を十分に集めた上で
さまざまな観点から選ぶことが重要です。

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



信頼できる業者を選ぶ① - 1

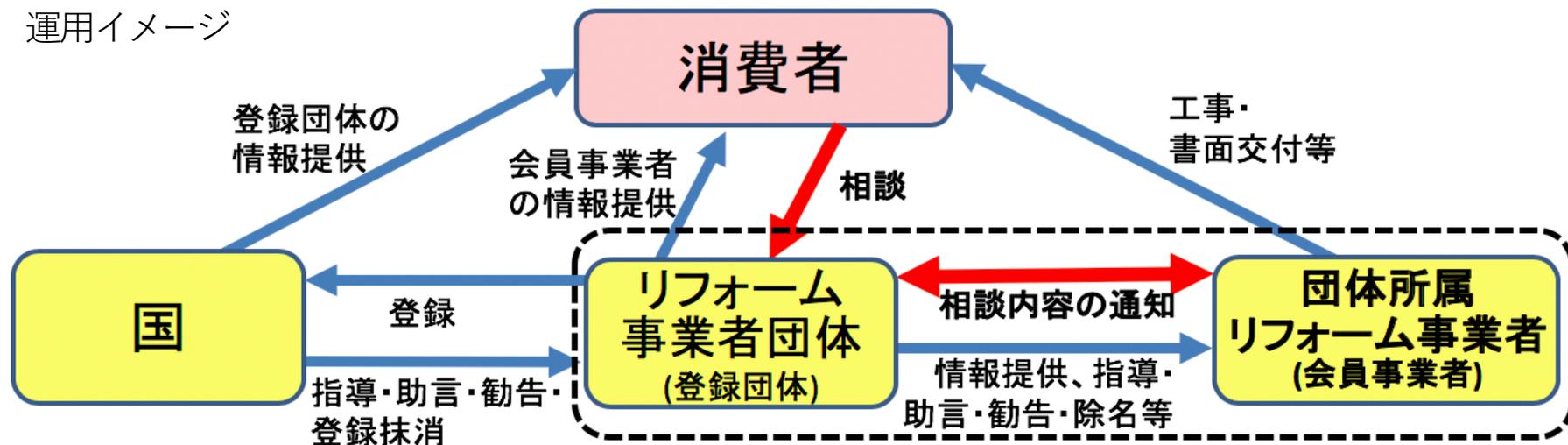
登録住宅リフォーム事業者団体に所属していることは、事業者の信頼度の目安になります。

■住宅リフォーム事業者団体登録制度



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

運用イメージ



信頼できる業者を選ぶ① - 2

■住宅リフォーム事業者団体登録制度



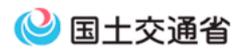
【安心の理由】

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

登録事業者はHPで検索できます



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

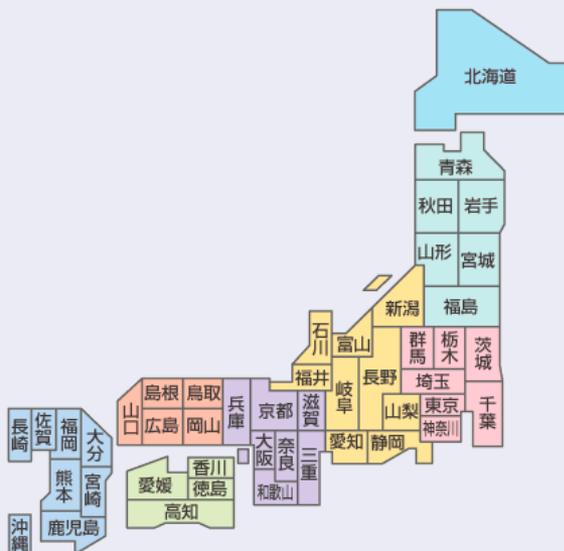


Home	事業者検索	かし保険制度について
------	-------	------------

お住まいの地域から探す

(地図をクリック又はプルダウンメニューから選択)

都道府県をクリックすると登録住宅リフォーム事業者団体の構成員(事業者)を検索できます。



1. 都道府県から探す

都道府県

都道府県名を選択してください

2. 事業者名から探す

事業者名を入力してください

3. 工事の種類から探す

- マンション共用部分修繕
- 構造・防水含む戸建リフォーム工事
- 内装・設備工事

検索

「住宅リフォーム事業者団体登録制度」参考動画

住宅リフォーム推進協議会のHP内で、消費者が安心してリフォームを行うことができる「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の動画を配信しています。



<http://www.j-reform.com/reform-dantai/> からぜひご視聴ください。



信頼できる業者を選ぶ②

■地方公共団体において実施している リフォーム事業者(団体)登録制度

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

■リフォーム業者検索サイト：リフォーム評価ナビ



一般財団法人すまいづくりナビセンターが運営する、公正・中立なリフォームのポータルサイトです。リフォーム経験者による口コミや施工事例をもとに、全国900社以上の事業者の中から検索できます。

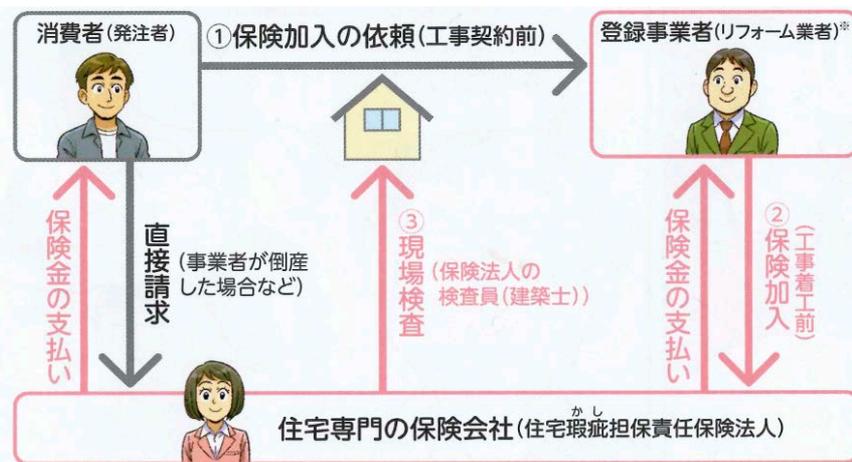


信頼できる業者を選ぶ③

■リフォーム瑕疵保険

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

■ 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

<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。

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

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



悪質な営業手口の例

● 執拗な訪問営業

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



● 不安をあおる

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

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

● unnecessary サービス

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

● モニター大幅値引き中

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

● 強引な契約方法

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



消費者を守る“クーリング・オフ”制度

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

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

最寄りの**消費生活センター**に相談してみましょう。

見積り依頼時のポイントは？

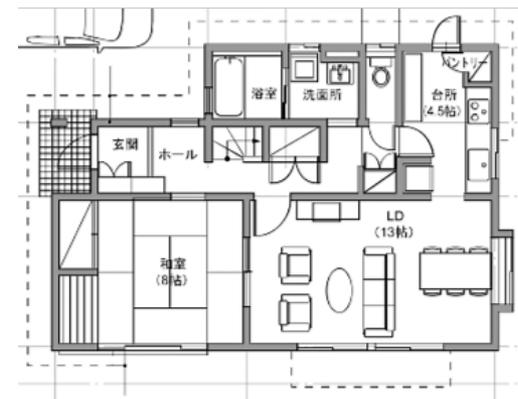
複数の事業者からプランと見積りを取ると、費用の目安や事業者ごとの対応の違いが分かります。見積り時には、住宅のインスペクションをしてもらいましょう。



見積りの依頼

1. 事前に準備するもの

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



2. 見積り依頼時の注意点

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

3

依頼先を決める

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

見積りが適正か確かめたい

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



リフォーム見積チェックサービス

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は上記ホームページ内からアクセスできます。

<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、二重計上などがいないか
- 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」では、
リフォーム見積チェックサービス(無料)を受けられます。



4

工事内容の詳細を決める

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

減税制度などが利用できるか確認

- ▶ 工事の内容によって、税金の控除や補助金を
受けられる場合があります。
(各制度の内容は第3部でご説明します)



減税や補助制度が利用できるか確認

1. 減税制度

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



確定申告時等に
手続きが必要

所得税等の控除

2. 補助制度

工事の内容によっては国や地方公共団体の補助金を受けられる場合があります。

地方公共団体の補助制度の内容は以下のホームページから調べることができます。

地方公共団体における住宅リフォームに関する
支援制度検索



一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

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

5

契約する

1. 必要な契約書類と内容の確認
2. 契約書を取り交わす

契約時に何を確認すればいいの？

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



契約書を取り交わす

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

契約時に必要な書類と確認事項など

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

欠陥工事が不安です

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

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



6

工事

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

工事のときに注意することは？

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



工事のチェックポイント

■工事前のチェックポイント

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

■工事中のチェックポイント

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

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

7

引渡し・メンテナンス

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

工事後にやるべきことは？

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



引渡し・メンテナンス

■ 竣工検査の同行

工事完了後、業者と一緒に契約通りに工事ができているかチェックしましょう。

気になる箇所があったら、この時にきちんと伝えることが大切です。



■ 工事の記録の保管

住宅履歴情報となる契約書、図面、保証書などはきちんと保管しておきましょう。



■ 工事後の点検・メンテナンス

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

快適に長く住み続けるために、定期的な点検、メンテナンスをおこないましょう。

▶ 住宅履歴情報の活用（いえかるて）

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



一般社団法人
住宅履歴情報蓄積・**いえかるて**
活用推進協議会



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

メンテナンス

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

材質別・屋根材の点検・葺き替え時期の目安

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

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

材質別・屋根材の点検・補修の時期の目安

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

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

日頃からメンテナンスの費用を積み立てておきましょう。



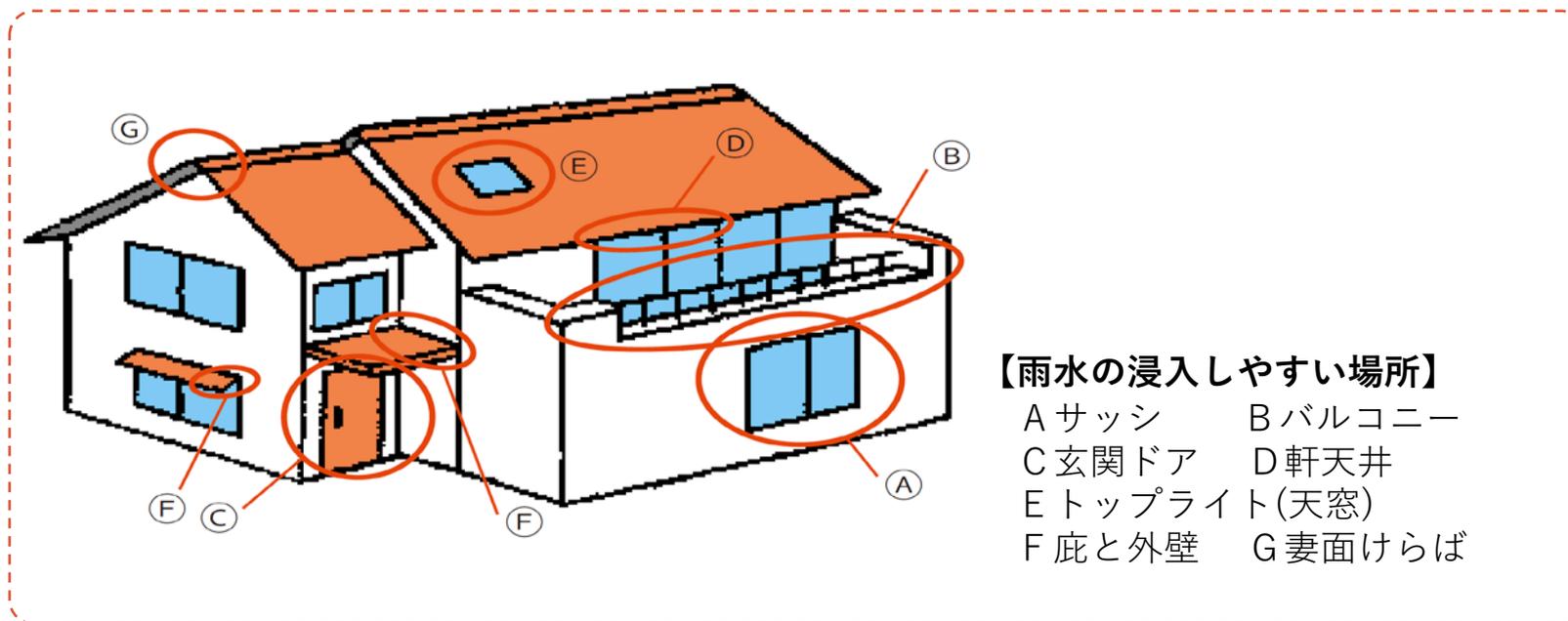
コラム 維持保全計画を立てて、定期点検

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

■雨水の浸入を防止する部分の点検が特に重要。

■シロアリ対策の防蟻処理は、5年ごとに実施するのが目安。

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



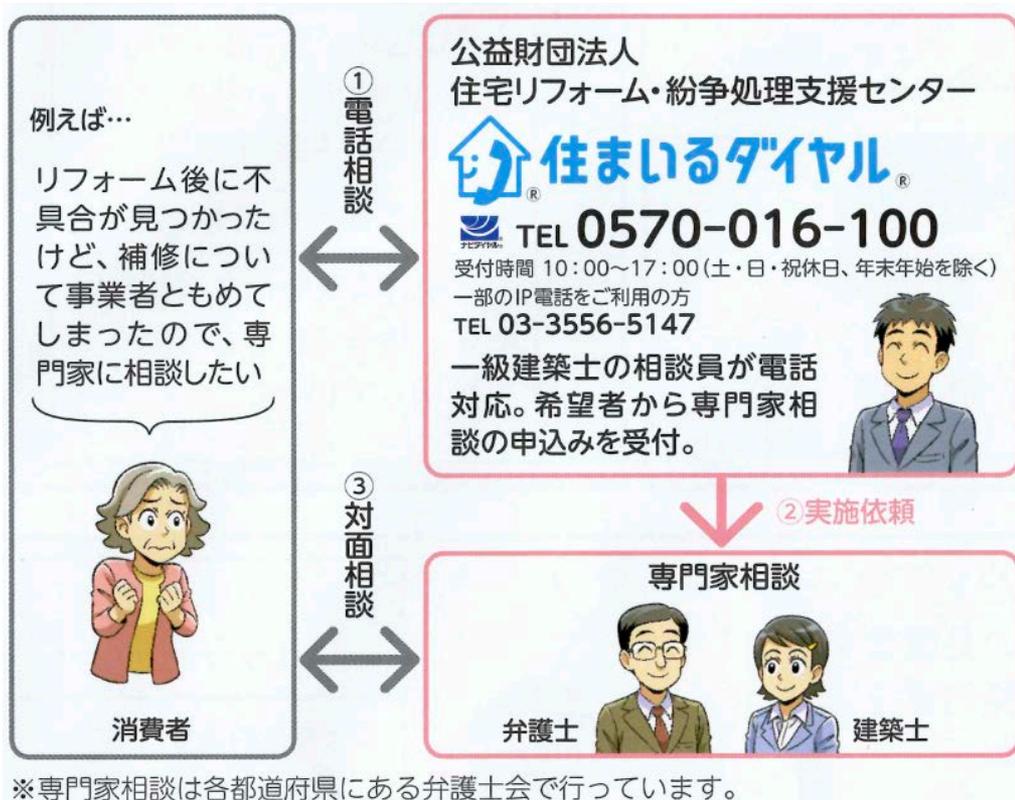
8

トラブルになったら

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

トラブルになったら

1. 住まいのダイヤル



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

<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

🔍 検索

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



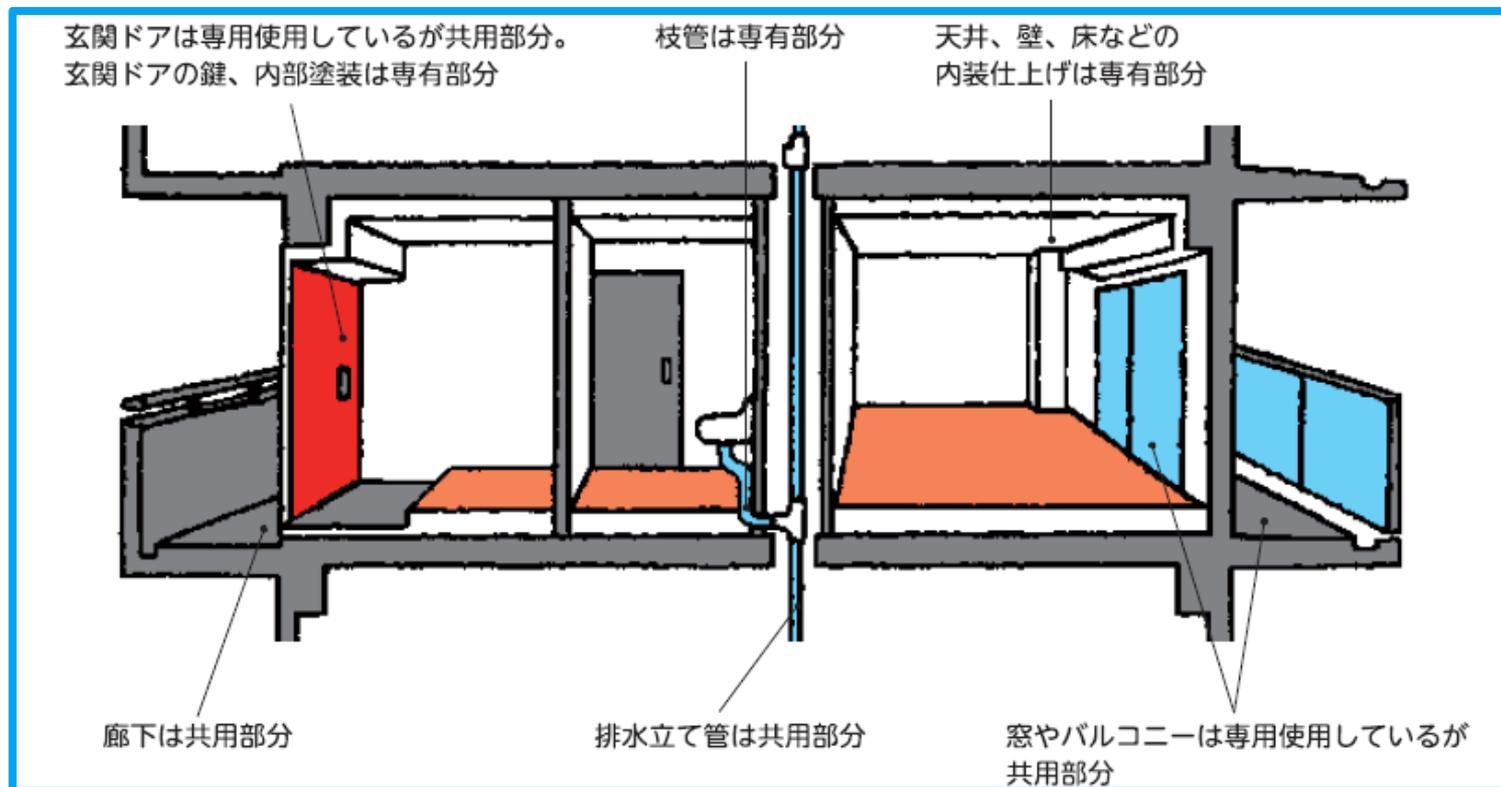
コラム 維持保全計画を立てて、定期点検

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

リフォームできるのは専有部分

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

<マンションの専有部分と共用部分>



災害等により被災した住宅の補修工事等が可能な事業者を検索するサイトがあります

国土交通省の協力を得て、平成31年3月8日に開設されました。
住宅リフォーム推進協議会HPで検索できます。

 住まい再建事業者検索サイト

集中豪雨や台風等の自然災害によって被災した住宅において、お住まいの地域の周辺にある補修工事に対応できる事業者を検索できるサイトです。このサイトは国土交通省住宅局の協力の元、作成されております。

※同じ都県内の事業者であってもエリアによって対応できない可能性もありますので、あらかじめ、お住まいのエリアで対応可能かどうか、事業者にご確認ください。

事業者を探す

1. 都道府県

2. 市区町村

3. 工事の種類

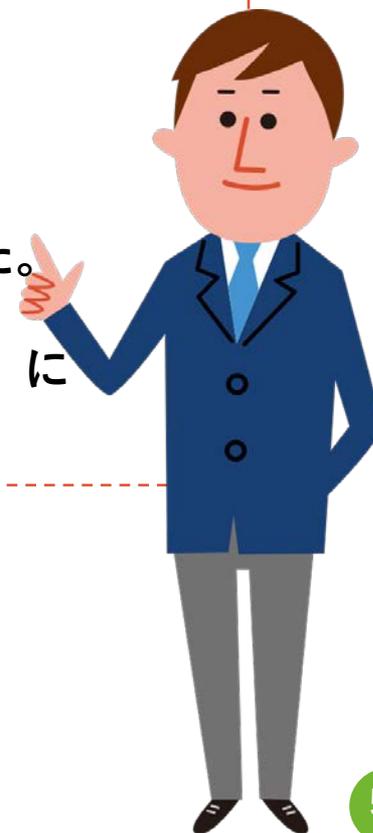
<https://sumai-saiken.jp/>



第1部は 以上になります。

第1部では、リフォームの事例や進め方、
リフォーム会社の選び方についてご説明しました。

続いて第2部
「リフォームでめざそう 住まいと暮らしの充実」に
移ります。



知っておきたい、リフォームでもっとできること

リフォームでめざそう 住まいと暮らしの充実



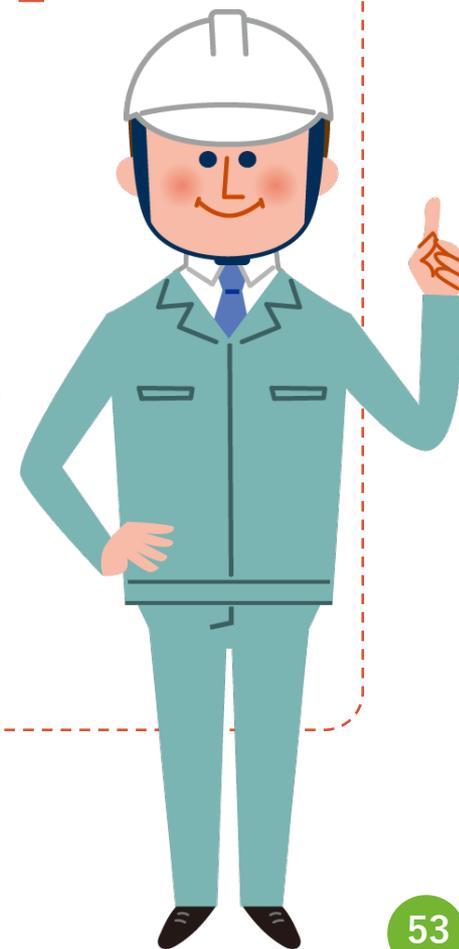
単なる建物の修繕でなく、
多くのベネフィット
(効用)を得られる
リフォームの紹介です。

このパンフレットを
テキストとして
ご参照ください。



第1部では
「リフォームの進め方とポイント」を
説明しましたが、
第2部では一歩踏み込んだ
住宅そのものの性能を高める
リフォームについて説明します。

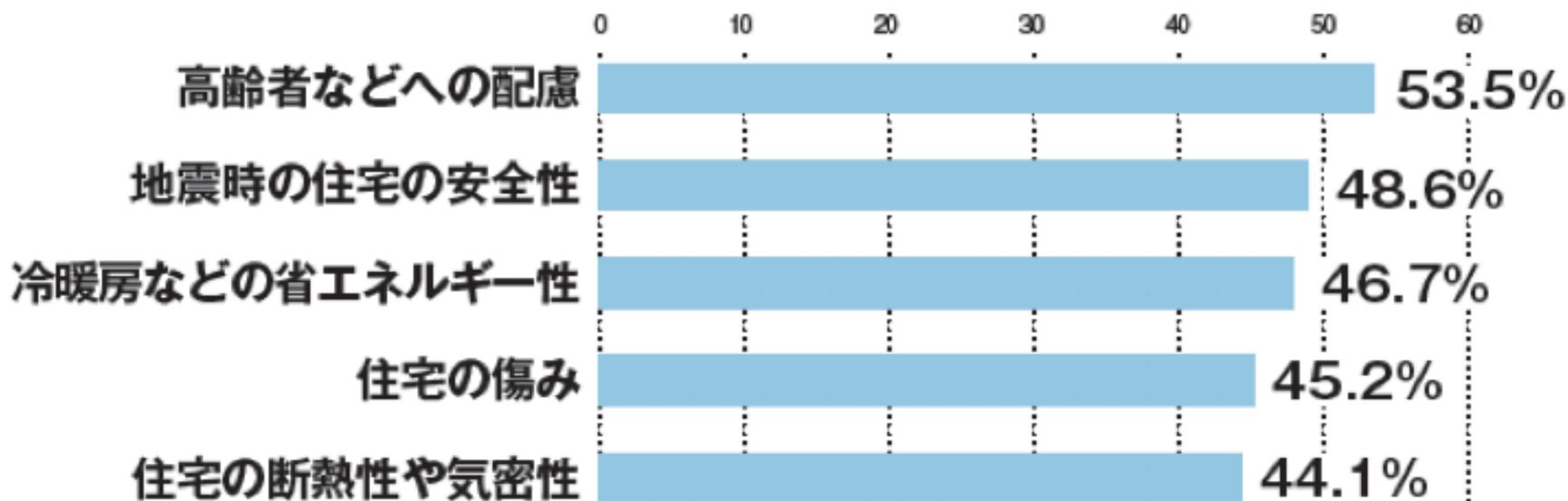
**わが家を、快適で健康的な場所にする
「住まいと暮らしの充実」のための
リフォームについてご説明します。**





皆さんの今のお住まいへの 不満点、ワースト5はこちら！

出典：国土交通省「平成25年度住生活総合調査
『住宅の個別要素に対する不満率』」



いろいろな不安や不満をお抱えですね。



住まいへの不安・不満は
性能向上リフォームで解決できます。



地震への
不安

耐震
リフォームで
解決！



夏の暑さ
冬の寒さ

省エネ
リフォームで
解決！



部屋の移動
がしづらい

バリアフリー
リフォームで
解決！



戸建て住宅の
寿命が短い

耐久性向上
リフォームで
解決！

第2部では、この4つのリフォームをご紹介します。



住まい手に多い悩み①
地震への不安



最近地震が多いけど、
わが家は大丈夫かな…？

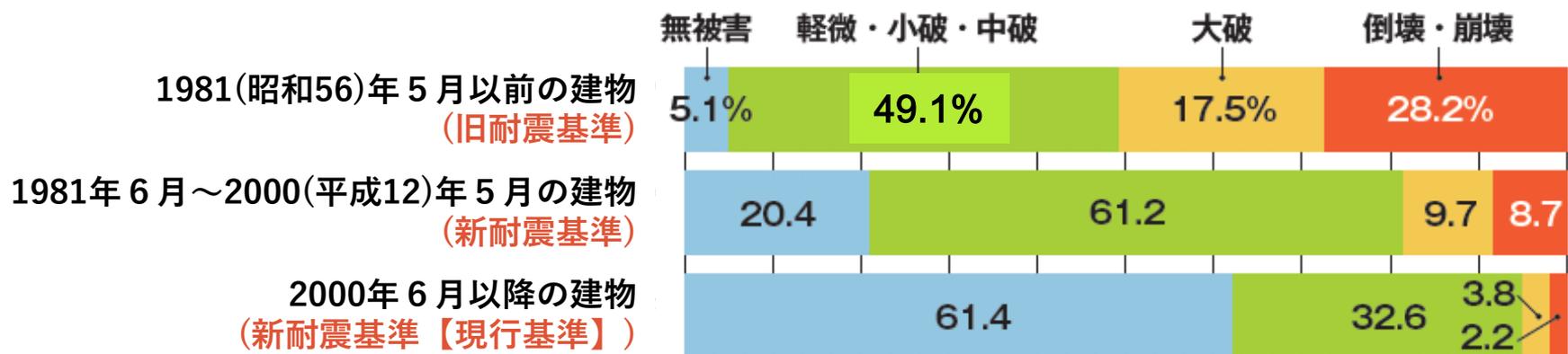


耐震リフォームで解決できます！



ご存じ
ですか？

築年数が古い建物ほど、大地震の際に倒壊・崩壊する確率が高くなります。



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」

熊本地震の際、2000年基準の建物は6割が無被害でした。



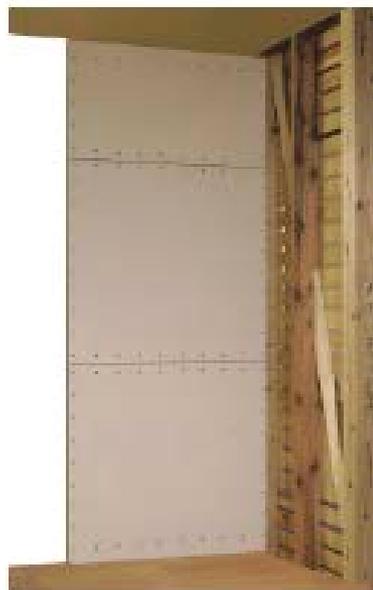
こうして
解決！

古い家は「耐震リフォーム」で
壁や柱、基礎などを強化します。

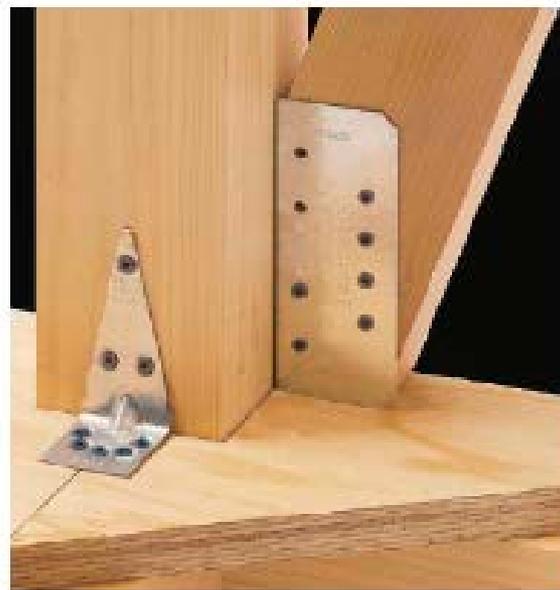
■筋かいを入れて補強する



■強い壁を増やす



■耐震金物で固定する



地震に不安のある住宅は、補強して耐震性能を高めます。



暮らしが
こう
変わる

耐震リフォームすると 生命や資産が守れ、安心して暮らせます。

■耐震リフォームのベネフィット(効用)例

- ・ ご家族の生命を守れる
- ・ 建物と財産を守れる
- ・ 日々安心して生活できる

など

■耐震リフォームを実施された方の声

地震時の揺れが
前より小さくなった
気がします。

家族の身の安全や
財産を
守れそうです。



万一の地震の備えには、耐震リフォームがおすすめです。



ここを
チェック!

2000年5月以前に建てられた住宅は耐震診断を受けることをおすすめします。



耐震基準は見直しが重ねられています。



ここを
チェック!

多くの自治体で耐震診断や耐震改修の補助制度等が用意されています。

耐震診断の一例

* (一財) 日本耐震診断協会HPから



建物内部の目視調査



床下の目視調査



基礎の状況確認



床下の状況確認

見えない場所まで
チェックして
もらえるんだ!



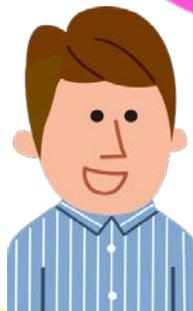
壁の調査(写真は土壁)



壁の筋交調査(精密診断)



天井裏調査



インターネットなどで、お住まいの自治体の制度をご確認ください。





住まい手に多い悩み②

温熱環境への不安

夏は暑くて熱中症が心配、
冬は寒さがこたえます…



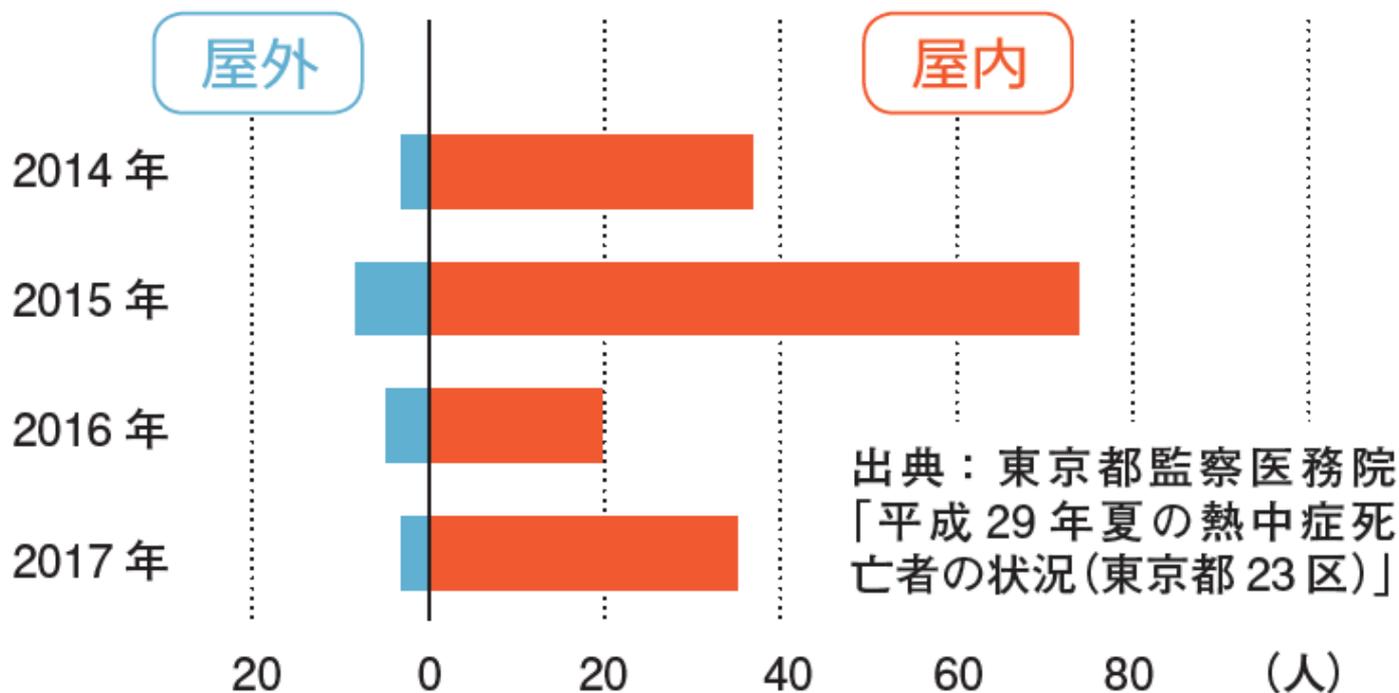
省エネリフォームで解決できます！



ご存じ
ですか？

断熱性能が低いと自宅が危険な場所に。

■東京 23 区での熱中症死者数の推移



実は、屋内も熱中症の危険をはらんでいるのです…。



ご存じ
ですか？

室内の温度差は、
ヒートショックのリスクを増やします。



急な温度変化

血圧の急激な
上昇・下降
(ヒートショック)

事故のリスク

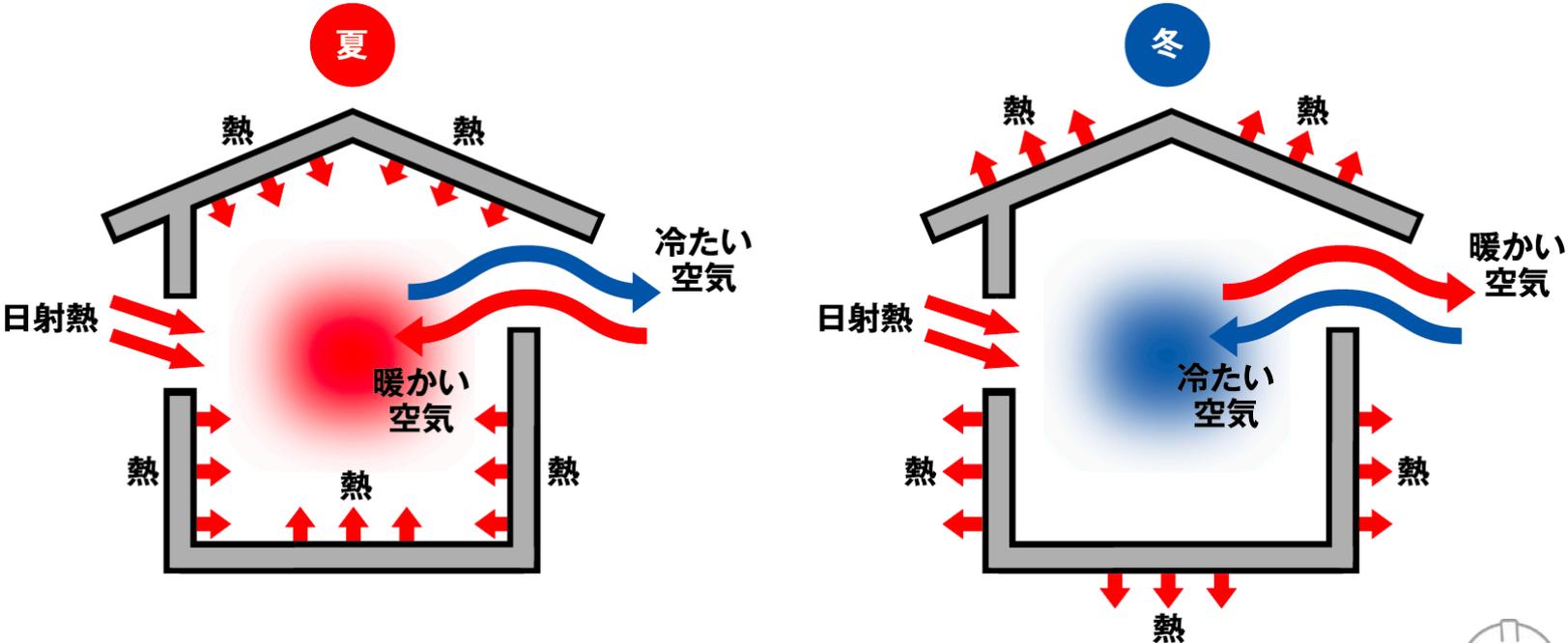
冬場の入浴時の事故の死者は、交通事故の4倍以上という報告もあります。



ご存じ
ですか？

住まいが外気の影響を受けやすいのは「断熱性能」が足りていないためです。

住宅内外の熱の移動

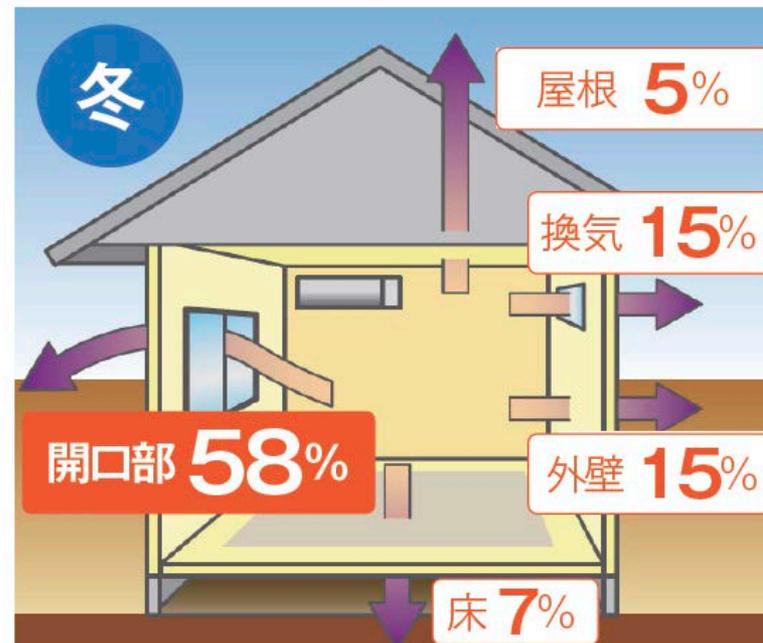
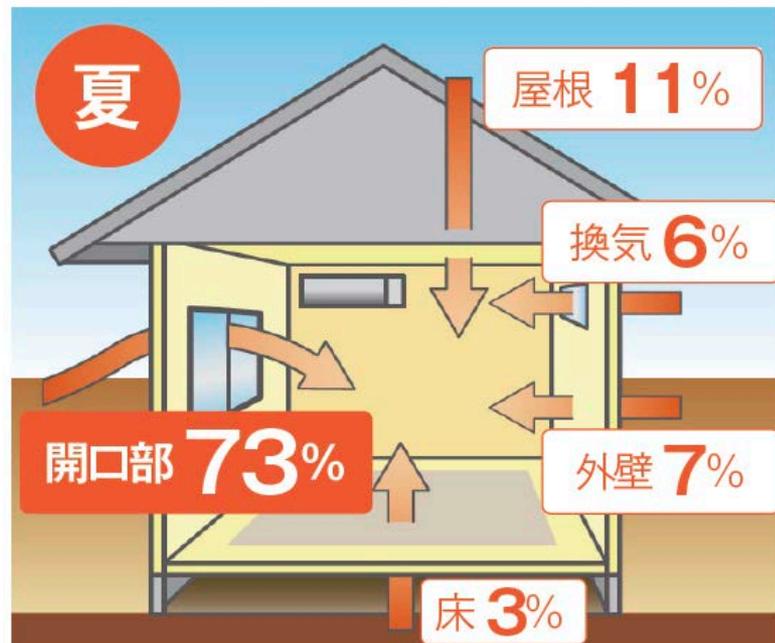


古い住宅は断熱性能が低く、温熱環境を高める対策が必要です。



こうして
解決！

住まいの熱ロスが大きな部位は、窓などの開口部です。



温熱環境改善のために、窓まわりのリフォームを最優先させましょう。



こうして
解決！

まずは開口部からの熱ロスを
解消していきましょう。



複層ガラス

Low-E 金属膜を張り、
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。



内窓

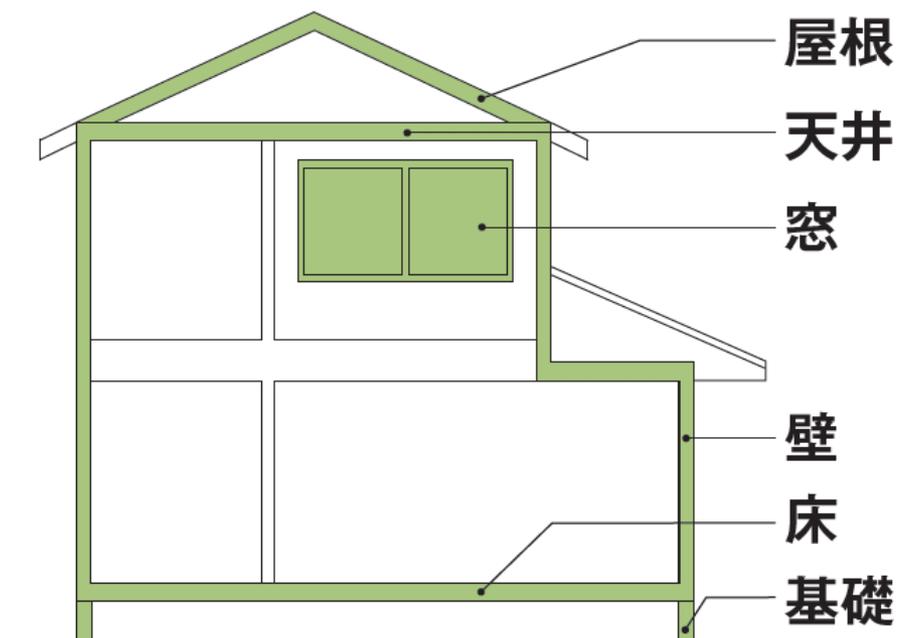
室内側に内窓を取り付ける方法も。既存の窓はそのままにできるので、分譲マンションでも取り付けられます。

サッシ交換のほか、ガラスだけの交換、内窓の取付けなどの方法も。



こうして
解決!

戸建て住宅は、屋根や天井、壁、床下を
くるんで断熱性能を高めていきます。



断熱リフォームの
一例



建物全体を断熱材で覆い、室内の断熱性・気密性を高めていきます。



暮らしが
こう
変わる

省エネルギーフォームすると快適性が 高まり、健康的な生活が送れます。

■省エネルギーフォームのベネフィット（効用）例

- ・ 快適で暮らしやすくなる
 - ・ 熱中症やヒートショックの予防
 - ・ 冬場の結露の防止
 - ・ 光熱費の削減
- など

■省エネルギーフォームをされた方の声

屋内に寒い場所が
なくなり、生活
しやすくなりました。

光熱費が下がって
家計に優しい
家になりました。



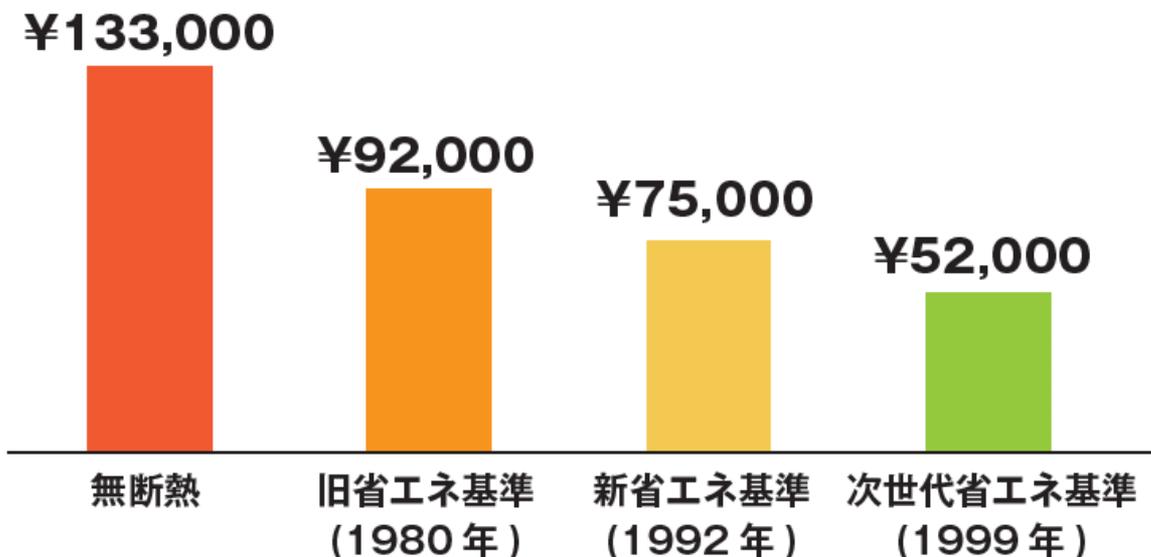
外気の影響を受けにくくなり、屋内の安全・快適性が高まります。



暮らしが
こう
変わる

省エネ性能がアップすると、
年間の光熱費も大きく削減できます。

■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」

冷暖房機器の使用量が減るため月々の光熱費も下がり、経済的です。



ここを
チェック!

外気の影響を受けやすいお宅は
ぜひ省エネルギーフォームをご検討ください。



チェックポイント

- ・夏の暑さ・冬の寒さで
冷暖房機器を使用する期間・時間が長かったり、
効きが悪くありませんか？
- ・冬場、使用頻度の少ない部屋や
廊下、トイレ、浴室等が寒くありませんか？
- ・冬場、窓からの冷気や結露に
悩まされていませんか？



住まい手に多い悩み③

住まいの安全性への不安



このごろ、
階段の上り下りがつらくて。
夜のトイレへの移動も
ちょっと不安。



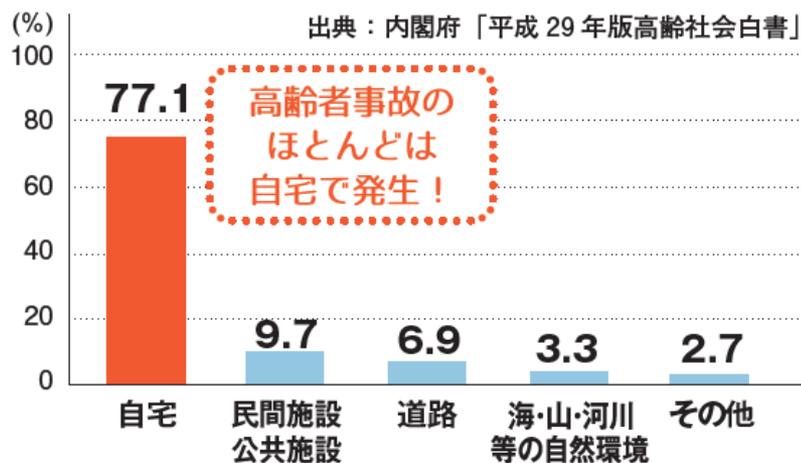
バリアフリーリフォームで解決できます！



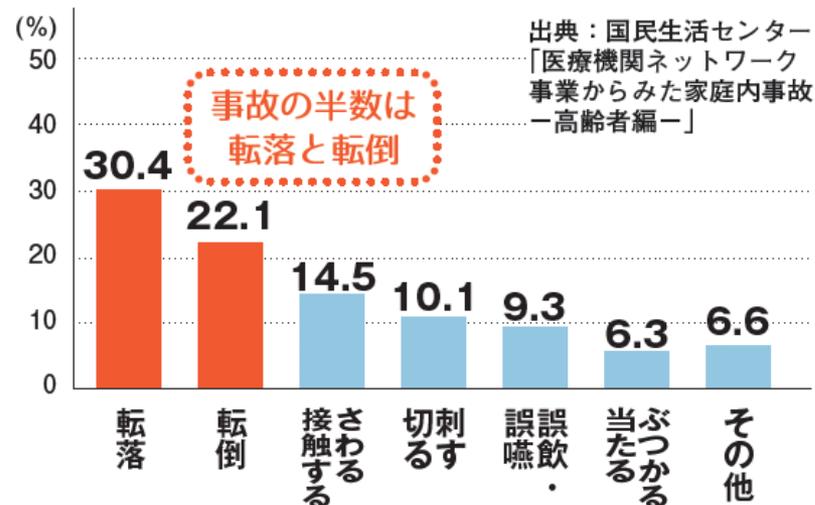
ご存じ
ですか？

高齢者事故の8割近くは自宅で！ 事故の半数は転落・転倒によるもの。

■高齢者の事故発生場所



■高齢者の家庭内事故のきっかけ



家の外より、自宅での事故の方が圧倒的に多いのです。



こうして
解決！

段差の解消、手すりの設置、通路幅の確保など、安全性を高めていきましょう。

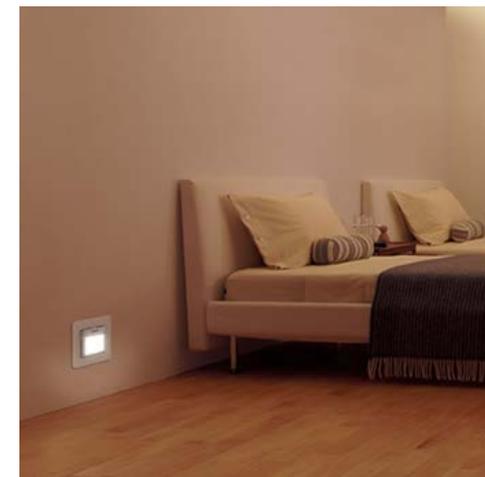
バリアフリーの配慮例



段差をなくす工夫



廊下などへの
手すりの設置



足元灯の設置

寝室とトイレを近づけるなど、レイアウトによる対応もあります。



こうして
解決!

姿勢が不安定になりがちなトイレは
とくにバリアフリーにしたい部位。



日に何度も使う場所だけに、安全な空間にしていきましょう。



暮らしが
こう
変わる

バリアフリーリフォームで、 自宅内での事故のリスクを減らせます。

■バリアフリーリフォームのベネフィット（効用）例

- ・ 転落や転倒などを予防でき、誰もが安全・安心に生活できる
- ・ 高齢でも自立して暮らしやすい
- ・ 将来身体面で変化が起きても
住み続けやすい など

■バリアフリーリフォームをされた方の声

手すりが付いて
トイレや入浴時が
らくになりました。

階段の上り下りなど、
移動の負担が
軽くなりました。



高齢者だけでなく、家族みんなの安全のためにバリアフリーリフォームを。



ここを
チェック!

移動時の負担など、毎日の暮らしが つらくありませんか？



チェックポイント

- ・ 屋内につまづきやすい箇所はありませんか？
- ・ 1階⇔2階の移動に負担を感じていませんか？
- ・ 廊下の移動など、必要な箇所に手すりがありますか？
- ・ 夜、暗くて歩きにくいところはありませんか？
- ・ 寝室からトイレまでの距離が遠くありませんか？



高齢期を健康で快適に過ごすための 改修ガイドラインが国から示されました。 「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」

ガイドラインの主な対象



プレシニアも
暮らしやすい住まいに



アクティブシニアは
ほぼ必須

高齢期を健康・快適に過ごすために、早めの住まいの改修をおすすめします。



ガイドラインの配慮項目は大きく以下の8ポイントになります。



ガイドラインの配慮項目

- ①温熱環境 ★
- ②外出のしやすさ ★
- ③トイレ・浴室の利用のしやすさ ★
- ④日常生活空間の合理化 ★
- ⑤主要動線上のバリアフリー
- ⑥設備の導入・更新
- ⑦光・音・匂い・湿度など
- ⑧余剰空間の活用 （★はとくに重要な項目）

詳しくは
本日お手元に配布した
「冊子」をお読みください。



住まい手に多い悩み④

住まいの寿命への不安



戸建て住宅の寿命は
30年程度って聞くけど、
本当にそんなに
短いものなの？

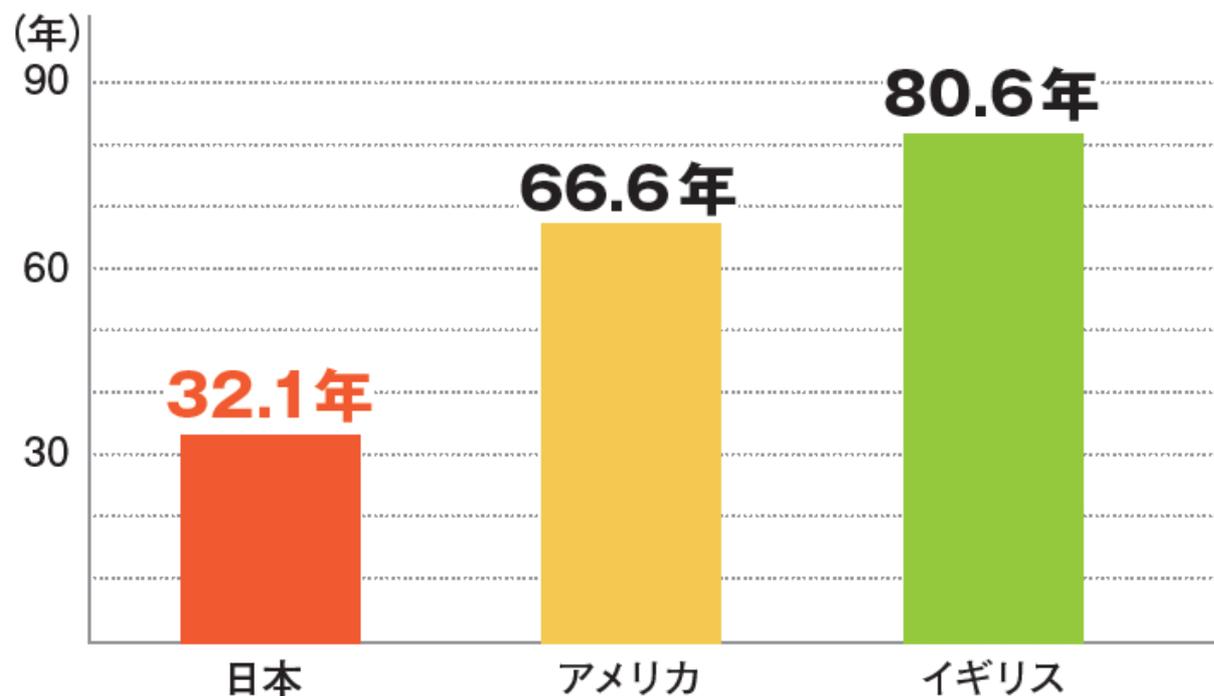


耐久性向上リフォームで解決できます！



ご存じ
ですか？

日本の戸建て住宅はわずか
30年程度で建て替えられています。



日本の住宅の“寿命”は、欧米のわずか半分以下です。



ご存じ
ですか？

傷みや劣化、腐朽…。
木造住宅の一番の天敵は水分や湿気です。

■基礎と土台の劣化例



■蟻害 (シロアリの被害) 例



■天井の雨染み例



■外壁の劣化例



水分や湿気等による傷みはすぐに補修しましょう。



こうして
解決!

天井や床下に点検口を付けておくと、
チェックや点検がしやすくなります。



天井に付けられた点検口の例



床下に付けられた点検口の例

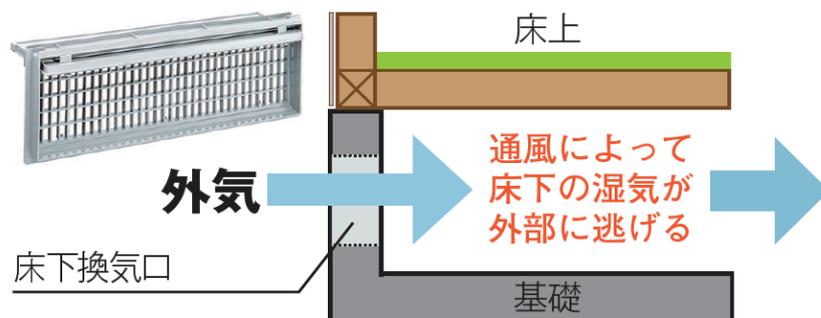
雨漏れや配管等の漏水がないか、定期的にチェックしましょう。



こうして
解決！

建物だけでなく、 床下のチェックや補修も大切です。

床下換気口の効果



防腐防蟻剤の散布イメージ

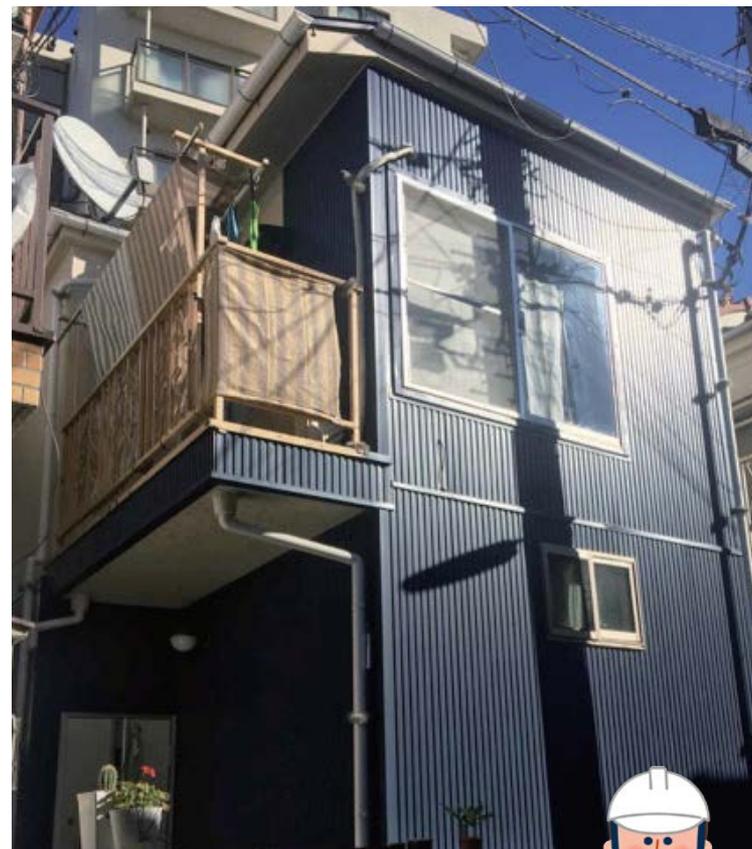
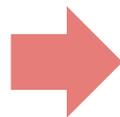


床下の湿気を逃がしたり、蟻害(シロアリ被害)の予防は大切です。



こうして
解決！

定期的に点検し、傷んでいる箇所は補修を行いましょう。



屋根や外壁などはとくに定期メンテナンスが大切な部位です。



暮らしが
こう
変わる

長持ちさせることで、 住宅の維持にかかるコストを減らせます。

■耐久性を高めるリフォームのベネフィット（効用）例

- ・ 建替えせず、今の家に
長期間安心して住み続けられる
- ・ 維持管理費用を下げられる
- ・ 将来住む必要がなくなっても、
賃貸にしたり売却できる

など

■耐久性を高めるリフォームをされた方の声

子どもに
財産として
残せそうです。

賃貸にして
家賃収入が得られる
ようになりました。



耐久性を維持・向上させる点検やリフォームで、建物を長く使っていきます。



暮らしが
こう
変わる

長期使用できるようになると、
さまざまな利活用方法が生まれます。

自分たちで住み続ける	住む	将来住まなくなっても…	貸す	売る
<ul style="list-style-type: none">二世帯住宅・三世帯住宅として住み続けられる子どもたちに財産として相続できる		<ul style="list-style-type: none">賃貸住宅として貸し出すことで、収益性を得られる住宅以外の用途にも転用できる（事務所、店舗、施設、他）売却して現金化も		

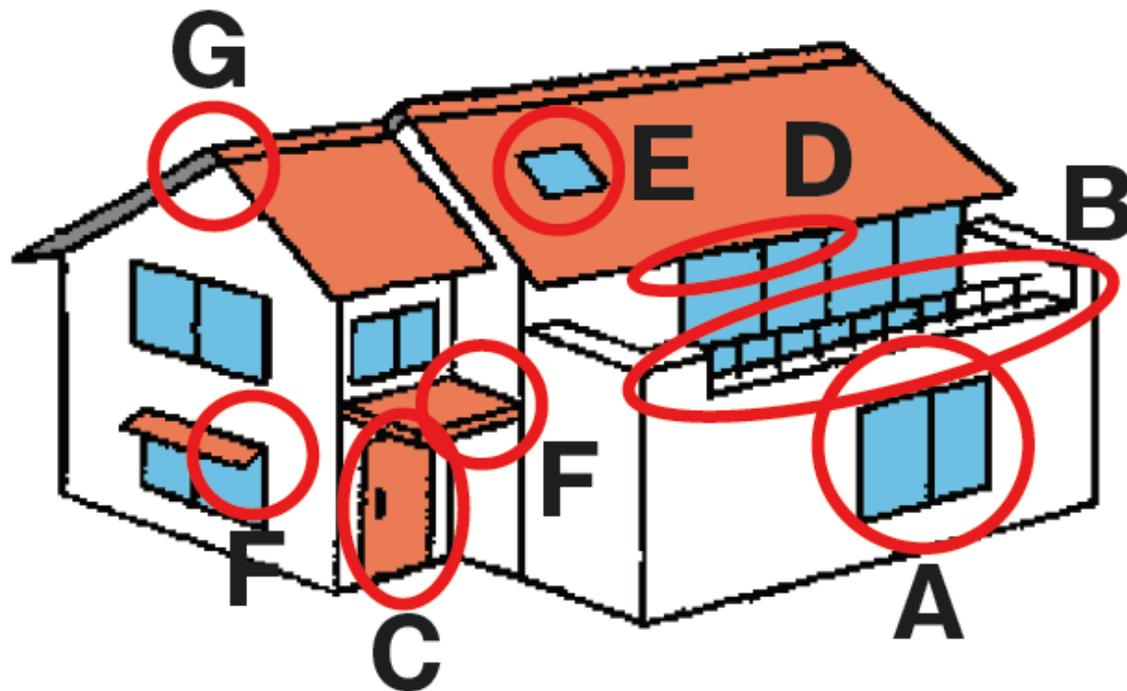
長寿命化させることで、さまざまな暮らし方・使い方が可能になります。



ここを
チェック!

外まわりや構造、基礎等を
診てもらいましょう。

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** 軒天井
- E** トップライト (天窗)
- F** 庇と外壁
- G** 妻面けらば

専門家（業者）に診てもらいましょう。





まとめ

住まいの性能を高めると
家族の安全・快適・健康など
さまざまな
“ベネフィット_(効用)”を
手に入れられます。

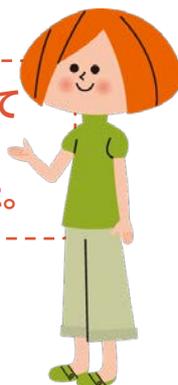


リフォームのさまざまな“ベネフィット(効用)”を 皆様もぜひ手に入れてください。



地震に強い
家になったから
安心して暮らせます。

省エネ性能が高まって
快適なうえに
光熱費も下がりました。



高齢でも安心して
住み続けられます。



リラックスして過ごせ、
眠りの質が
深くなりました。



夏の暑さ・
冬の寒さが和らぎ、
快適に過ごせます。



親の建てた
愛着のある家に
住み続けられました。

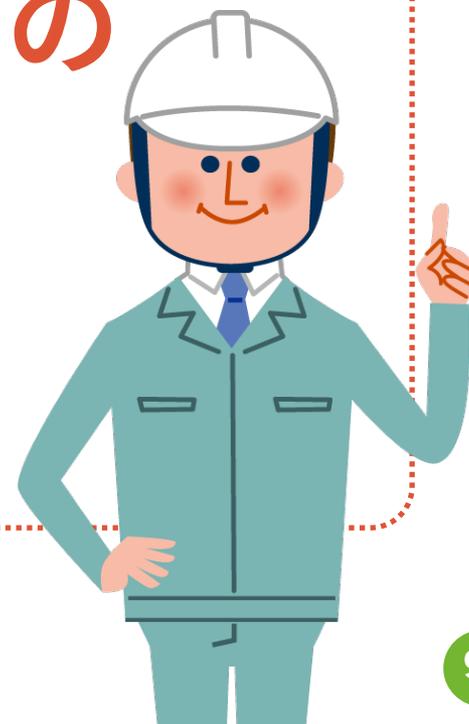
リフォームで、皆様も「住まいと暮らしの充実」を手にしてください。





【最後に】

長く快適に
暮らし続けるための
大切なポイント



ポイント
1

契約書や図面などの記録は必ず残しておきましょう。



- ・新築時の図書類、契約書、建築確認、保険証書、その他の書類
- ・点検、修繕、リフォーム時の書類・図面・写真など
- ・見積書や契約書
- ・維持管理計画・長期修繕計画
など

住宅履歴情報として保管し、維持管理に役立てましょう。



ポイント
2

“住まいのかかりつけ医”を持ち
長く付き合ってもらいましょう。



こんなことをご相談ください。

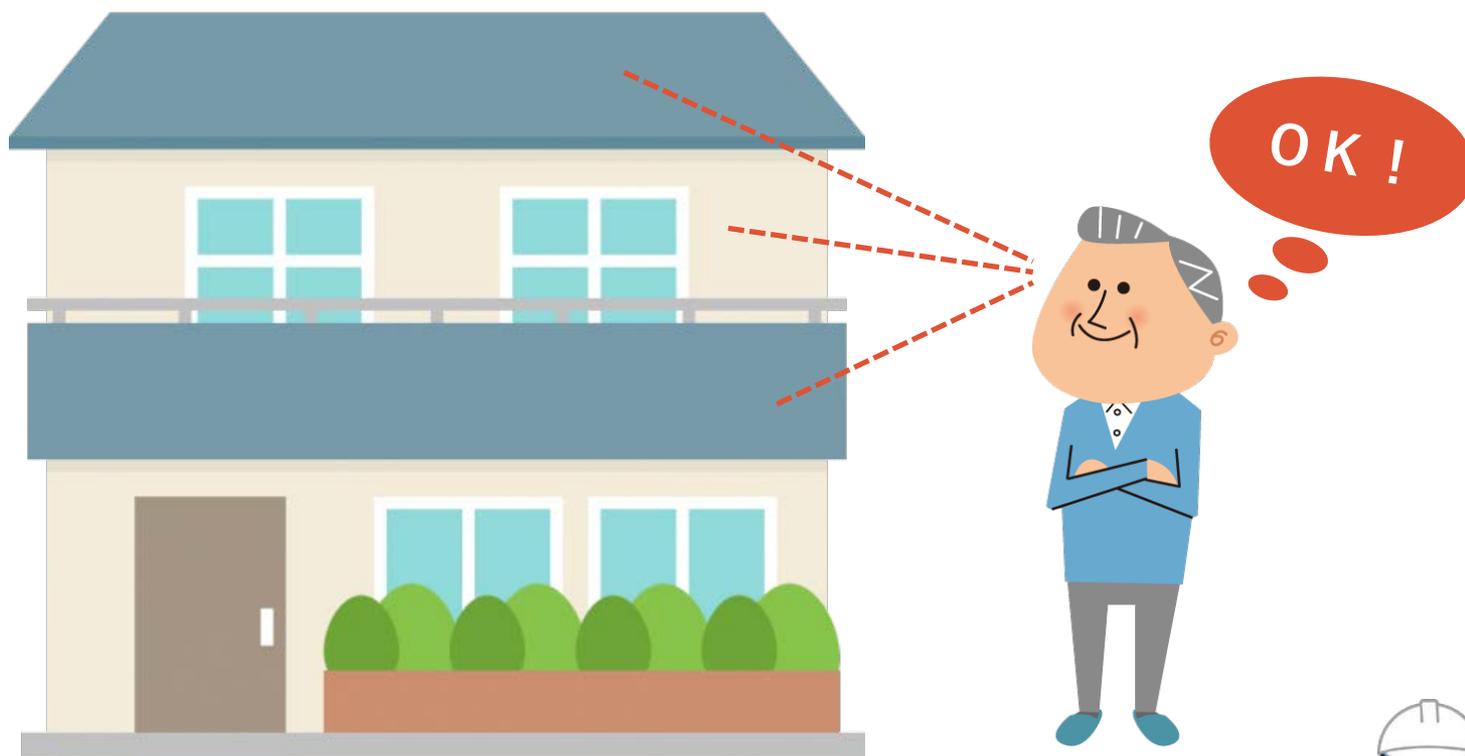
- ・不具合・老朽化等の相談
- ・メンテナンスの時期や計画
- ・住まいの点検・調査
- ・リフォーム費用と資金計画
- ・リフォームか、建替えか
- ・その他、住まいに関する
お困りごと全て

アドバイスしてもらえプロの相談相手を見つけてください。



ポイント
3

定期的にメンテナンスして建物性能を維持し、長期的に利活用しましょう。



早期発見がメンテナンス費用を下げ、建物の長持ちにつながります。



ポイント
4

戸建て住宅でも 修繕費用を積み立てましょう



マンションの修繕積立金のように、将来に備えていきましょう。



第2部は 以上になります。

設備交換や修繕以外にも、第2部でご紹介したような住宅の性能を上げるリフォームがあることをご理解いただけましたでしょうか。

続いて第3部
「減税・補助・支援制度」の講義に移ります。



活用してお値打ちなリフォームに

リフォームの さまざまな支援制度

減税や補助・融資など
リフォームで活用
できる支援制度です。

本テキストの
P25-39を
ご参照ください。



支援制度の主な種類

I .減税制度

II .補助制度

III .融資制度

国や地方公共団体

住宅金融支援機構

I. 減税制度

■ 減税制度の種類・対象リフォームの種類・適用要件等

1. 所得税
2. 固定資産税
3. 贈与税の非課税措置
4. 登録免許税の特例措置
5. 不動産取得税の軽減措置

■ 申告に必要なとなる手続き等

II. 補助制度

III. 融資制度

I . 減税制度

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に受けられる減税制度があります。

【減税制度を利用するときのポイント】

- 消費者の方が、申告期間内に、税務署や市区町村等に**申告することが必要**です。
- 増改築証明書等の**証明書**が必要です。
- 証明書は、**建築士事務所登録をしている事務所の建築士等**発行者要件を満たした者が発行します。

減税制度の種類・申告先・リフォームの種類

1. 所得税の控除

適用要件を満たすリフォーム工事費用に応じて、所得税が控除される → 税務署

耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、その他の増改築

2. 固定資産税の減額

適用要件を満たすリフォーム工事をした場合、家屋の固定資産税が減額される → 市区町村

耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化

3. 贈与税の非課税措置

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

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

4. 登録免許税の特例措置

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

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

5. 不動産取得税の軽減措置

①個人が耐震基準不適合の既存住宅を取得し、耐震改修を行い、適用要件を満たす場合
②宅建業者が取得し適用要件を満たすリフォームを行った住宅を個人の居住用に再販する場合
→ ①は個人の、②は宅建業者の不動産取得税が軽減される → 都道府県

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

減税制度の適用要件

減税対象となるために満たさなければならない項目ごとの要件がそれぞれの制度で定められています。

【主な適用要件】

※減税制度の種類によって要件が異なります。

- ローン利用の有無、ローンの償還期間
- 居住者：本人の年齢、同居家族の年齢、所得金額、入居時期
- 住宅：所有状況、居住状況、床面積、築年月日
- 工事：内容、費用の最低額

1. 所得税の控除(1)

制度期間 令和3年12月31日まで

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**の3制度があります。税務署への確定申告で必要な手続きを行うと、所得税の控除を受けることができます。

【減税制度の種類・リフォームの種類】

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	左記以外の増改築工事
① 投資型減税 ・控除率 10% ・控除期間 1年間	ローン利用の有無にかかわらず利用可能	○	○	○	○	○	—
② ローン型減税 (償還期間5年間以上) ・控除率 2%, 1% ・控除期間 5年間	ローン利用の場合、利用可能	—	○	○	○	○	—
③ 住宅ローン減税 (償還期間10年以上) ・控除率 1% ・控除期間 10年間		○	○	○	△	△	○

1. 所得税の控除(2)

制度期間 令和3年12月31日まで

① 投資型減税

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	$= \text{①、②のいずれか少ない額} \times 10\%$ <p>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^{*3} - 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}</p>	

※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

※3 耐震リフォームを令和2年1月1日以後に完了する場合およびバリアフリー、省エネ、同居対応リフォームをした家屋を令和2年1月1日以後に居住の用に供する場合は、令和元年に定められた新単価が適用されます。

② ローン型減税

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	$= \text{① ①、②のいずれか少ない額} \times 2\%$ <p>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</p> $+ \text{③ ①以外の改修工事費用相当分の年末ローン残高} \times 1\%$

③ 住宅ローン減税

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	$\text{改修工事費用相当分の年末ローン残高} - \text{補助金等} \times 1\%$

(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.32をご参照ください。

2. 固定資産税の減額

制度期間 令和2年3月31日まで

リフォームの種類	①耐震	②バリアフリー	③省エネ	④長期優良住宅化
軽減額	1 / 2	1 / 3	1 / 3	2 / 3
備考	・家屋面積120㎡まで ・同年②③との併用不可	・家屋面積100㎡まで ・同年③との併用可(2/3) ・同年①との併用不可	・家屋面積120㎡まで ・同年②との併用可(2/3) ・同年①との併用不可	・家屋面積120㎡まで ・同年①又は③を行い、 (増改築)長期優良住宅認定を受けた場合

※バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームの対象住宅の床面積は50㎡～280㎡

- 減額期間：**1年度分**(工事完了年の翌年度分)
- 申請期間：**工事完了後3ヶ月以内**
- 申請先：市区町村等
- 制度期間：令和2年3月31日まで
- リフォームの種類により居住者、住宅、工事費等の要件が異なります

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(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。

省エネルギーリフォーム

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 改修事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

同居対応リフォーム

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帯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	○	○

同居対応リフォーム

【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
工事前 浴室	1
工事前 便所	1
工事前 玄関	1

	箇所数
工事後 調理室	2
工事後 浴室	1
工事後 便所	2
工事後 玄関	1

対象

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
工事前 浴室	1
工事前 便所	2
工事前 玄関	1

	箇所数
工事後 調理室	2
工事後 浴室	1
工事後 便所	2
工事後 玄関	1

対象

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
工事前 浴室	1
工事前 便所	2
工事前 玄関	1

	箇所数
工事後 調理室	2
工事後 浴室	1
工事後 便所	2(改修)
工事後 玄関	1

対象

対象外

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：①②⑦⑧⑪のみ 鉄筋コンクリート造等：⑪のみ

長期優良住宅化リフォーム

◆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

③住宅ローン減税

■ 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%

【控除の対象工事】

- 第1号工事 増築、改築、大規模修繕、大規模模様替
 第2号工事 マンションの場合で、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・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全居室の全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

改修工事後の床面積が**50㎡以上**で

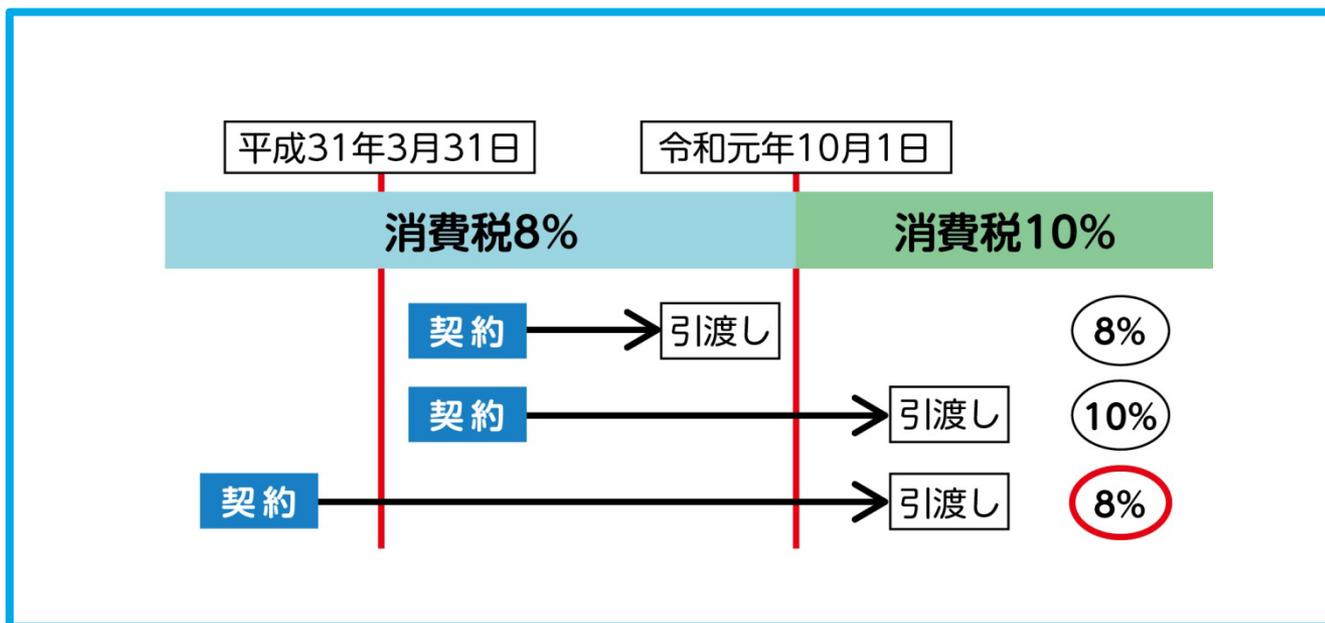
床面積の1/2以上が居住用
(併用住宅の場合)

その年の合計所得金額3,000万円以下

改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること

消費税引き上げに関する経過措置

消費税率が令和元年10月1日に10%に引き上げられる予定です。原則、請負工事では、仕事の目的物の引渡し時に消費税額が確定します。しかし、経過措置として平成31年3月31日までに工事請負契約を締結した場合、引渡しが10月1日以降となっても旧税率8%が適用されます。



■省エネルギーフォーム: 所得税の控除(投資型)を利用する場合の例

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？

※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7,700円/㎡(5地域)、ヒートポンプ式電気給湯器設置393,200円/台。
なお、省エネルギーフォームの標準的な工事費用相当額は、令和2年1月1日以降に居住開始した場合、新単価になります。

(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}

省エネルギー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ルギーフォームの標準的な工事費用相当額^{※2}…約116万円
- ② 控除対象限度額…250万円

➡ **所得税控除額 約116万円×10%=約11.6万円**

※補助金を利用した場合は、控除対象金額から補助金の額を引いて計算します。

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ルギーフォームを計画中。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…

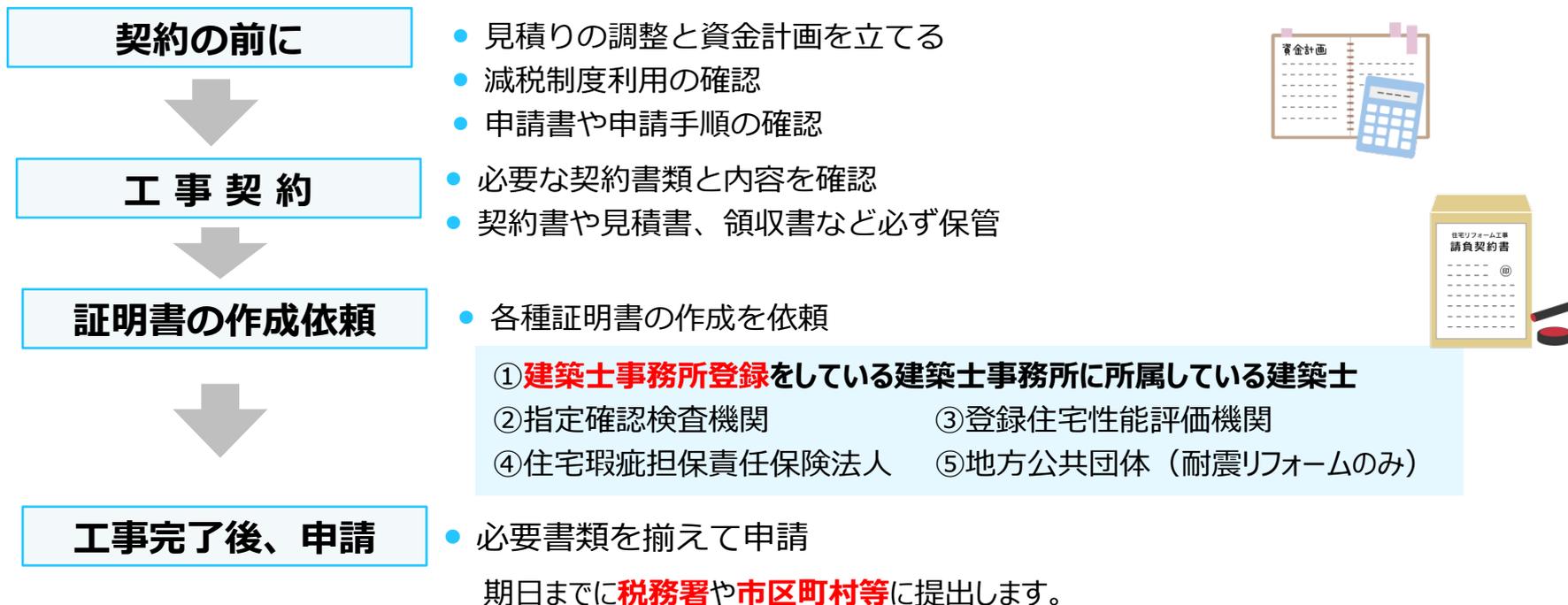
補助制度と減税制度の併用は可能です。

- 例えば……補助制度を利用して省エネルギー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。

所得税の控除・固定資産税の減額の併用の可否

		所得税										固定資産税				
		投資型減税					ローン型減税					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	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	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											○	×	×	×	

減税制度を利用するための流れ



【申告に必要な各種証明書】

所得税の控除	増改築等工事証明書 住宅耐震改修証明書（耐震リフォームで証明者が地方公共団体の場合）
固定資産税の減額	増改築等工事証明書 バリアフリーリフォームに必要な書類は物件所在地の市区町村にお問い合わせください。 住宅耐震改修証明書（耐震リフォームで証明者が地方公共団体の場合）
贈与税の非課税措置	増改築等工事証明書 ④住宅取得等資金の贈与の特例用の書式を使用ください。
登録免許税の特例措置	増改築等工事証明書 ④所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び住宅の不動産取得税の軽減の特例用の書式を使用ください。
不動産取得税の特例措置	

II. リフォームの補助制度(1)

長期優良住宅化リフォーム推進事業

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームに対し、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。

次世代住宅ポイント制度

消費税率の引き上げに伴い新たに創設された住宅のリフォーム等に関する支援制度です。消費税率10%でリフォームを行う場合、住宅の一定の性能を向上させるための改修工事を対象として、様々な商品と交換できるポイントが発行されます。

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。

Ⅱ. リフォームの補助制度(2)

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。

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（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関する支援制度

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

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

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



○ お住まいの市区町村から探す
 (地図をクリック)

都道府県をクリックすると
市区町村ごとの支援制度が
検索できます。



○ 制度内容で探す

※未選択の場合は、すべての条件が抽出されます。

- 支援分類
- 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

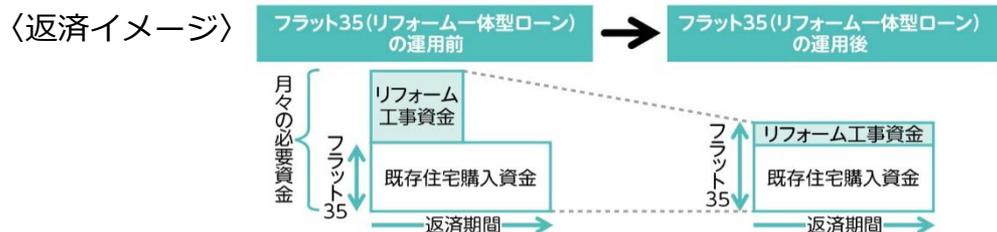
都道府県

検索

Ⅲ. 融資制度

住宅金融支援機構 フラット35（借入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）】（中古住宅購入と併せて行うリフォーム工事を行う方向け）



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）

〈制度イメージ〉



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。

令和元年度トピックス

次世代 住宅ポイント制度

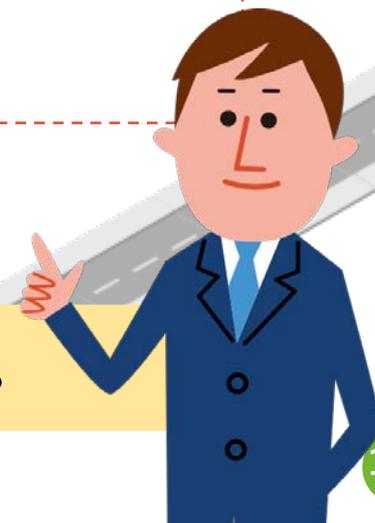
消費税増税後の消費停滞対策として
設けられた新しい制度です。
小額工事でも受け取れるリフォームも
あるので、ぜひご活用ください！



次世代住宅ポイント制度とは…

一定の省エネ性、耐震性、
バリアフリー性能等を満たす住宅や
家事負担の軽減に資する住宅の
新築やリフォームをされた方に対し、
さまざまな商品と交換できる
ポイントを発行する制度です。

ポイントはさまざまな商品に交換できます。



「次世代住宅ポイント」の対象となる リフォームは以下の9つになります。

対象となるリフォーム

1 開口部の断熱改修	6 家事負担軽減に資する設備の設置
2 外壁、屋根・天井または床の断熱改修	7 リフォーム瑕疵保険への加入
3 エコ住宅設備の設置	8 インспекションの実施
4 バリアフリー改修	9 若者・子育て世帯が既存住宅を購入して行う一定規模以上のリフォーム
5 耐震改修	10 既存住宅加算(中古住宅購入+リフォーム)

上記1～10までの概要をご紹介します。



「次世代住宅ポイント」には、ポイントの上限があります。

若者世帯あるいは子育て世帯

既存住宅購入の有無	居住要件	上限ポイント数
既存住宅を購入しリフォームを行う場合※1	自ら居住	600,000ポイント/戸
上記以外のリフォームを行う場合※2		450,000ポイント/戸

若者世帯あるいは子育て世帯以外の世帯

既存住宅購入の有無	居住要件	上限ポイント数
安心R住宅を購入しリフォームを行う場合※1	自ら居住	450,000ポイント/戸
上記以外のリフォームを行う場合 (オーナー、管理組合、再販業者等を含む)	全ての住宅	300,000ポイント/戸

※1 自ら居住することを目的に購入した住宅について、売買契約締結後3ヶ月以内にリフォーム工事の請負契約を締結する場合に限る。

※2 自ら居住する住宅でリフォーム工事を行う場合に限る。

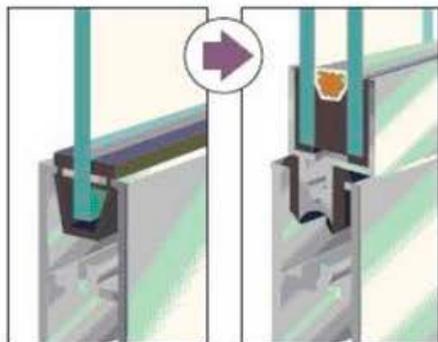
一般の方のリフォームだと最大30万ポイントになります。



①開口部の断熱改修

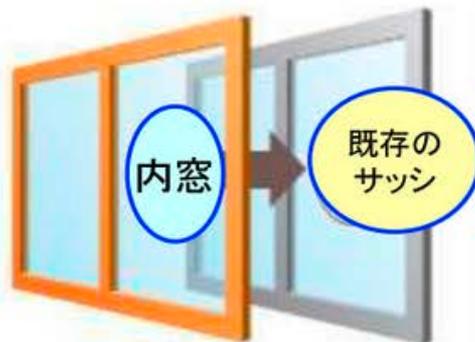
リフォームの例

ガラス交換



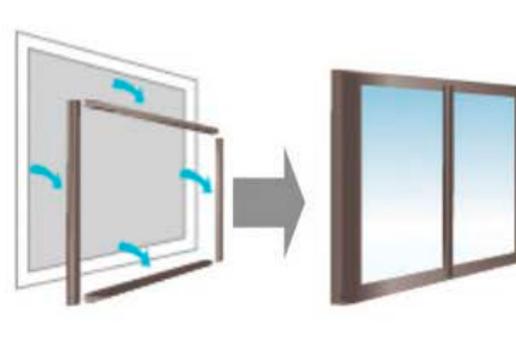
単板ガラス入りサッシの
ガラスを複層ガラスに交換

内窓設置



既存サッシの内側に
樹脂製の内窓を設置

外窓交換



古いサッシを枠ごと取り外し、
新しい断熱窓を取り付け

付与ポイント

ガラス交換	内窓設置・外窓交換	ドア交換
2,000～7,000ポイント	13,000～20,000ポイント	24,000～28,000ポイント

大きさの区分(大・中・小)によって付与ポイントは異なります。

②外壁、屋根・天井または床の断熱改修

リフォームの例

外壁の断熱改修



既存の外壁の断熱材を撤去し、敷込断熱等を施工

天井の断熱改修



既存天井の断熱材を撤去し、敷込断熱等を施工



既存天井をそのままに吹込断熱断熱等を施工

付与ポイント

外壁	屋根・天井	床
100,000ポイント/戸 (部分断熱は50,000ポイント/戸)	32,000ポイント/戸 (部分断熱は16,000ポイント/戸)	60,000ポイント/戸 (部分断熱は30,000ポイント/戸)

最低使用量以上の断熱材を使用する断熱改修が対象です。

③エコ住宅設備の設置

対象となる工事例

太陽熱利用システム



節水型トイレ



高断熱浴槽



付与ポイント

太陽熱利用システム、 高断熱浴槽、高効率給湯器	節水型トイレ	節湯水栓
24,000ポイント/戸	16,000ポイント/戸	4,000ポイント/戸

採用個数でなく、一戸あたりのポイントになります。



④バリアフリー改修

対象となる工事例

手すりの設置



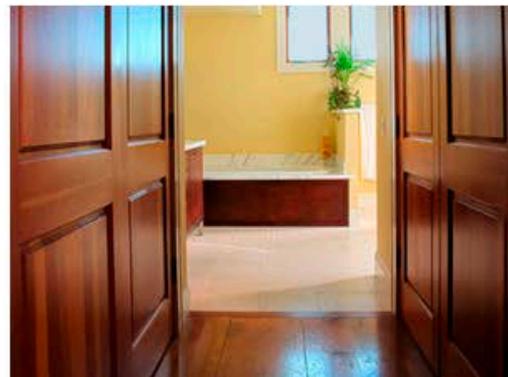
階段に手すりを設置

段差解消



寝室と廊下の段差を解消

廊下幅等の拡張

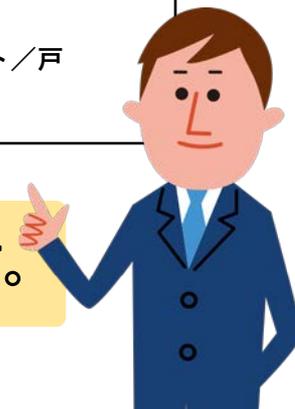


居間の出入口の幅を拡張

付与ポイント

手すりの設置	段差解消	廊下幅等の拡張
5,000ポイント/戸	6,000ポイント/戸	28,000ポイント/戸

ホームエレベーターの新設や衝撃緩和畳の設置も対象です。



⑤耐震改修

対象となる工事例

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



付与ポイント

耐震改修

150,000ポイント/戸

昭和56年5月31日以前に建築された「旧耐震基準」住宅が対象です。



⑥家事負担軽減に資する住宅設備

ビルトイン食器洗機



掃除しやすいレンジフード



ビルトイン自動調理対応コンロ



浴室乾燥機



掃除しやすいトイレ



宅配ボックス



付与ポイント

家事負担軽減に資する住宅設備

9,000～18,000 ポイント/戸

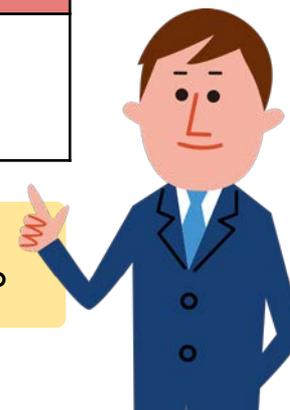
設備ごとにポイントが付与され、個数は関係なく一律です。

- ⑦ リフォーム瑕疵保険への加入
- ⑧ インспекションの実施
- ⑨ 若者・子育て世帯が既存住宅を
購入して行う一定規模以上のリフォーム
- ⑩ 既存住宅購入加算

付与ポイント

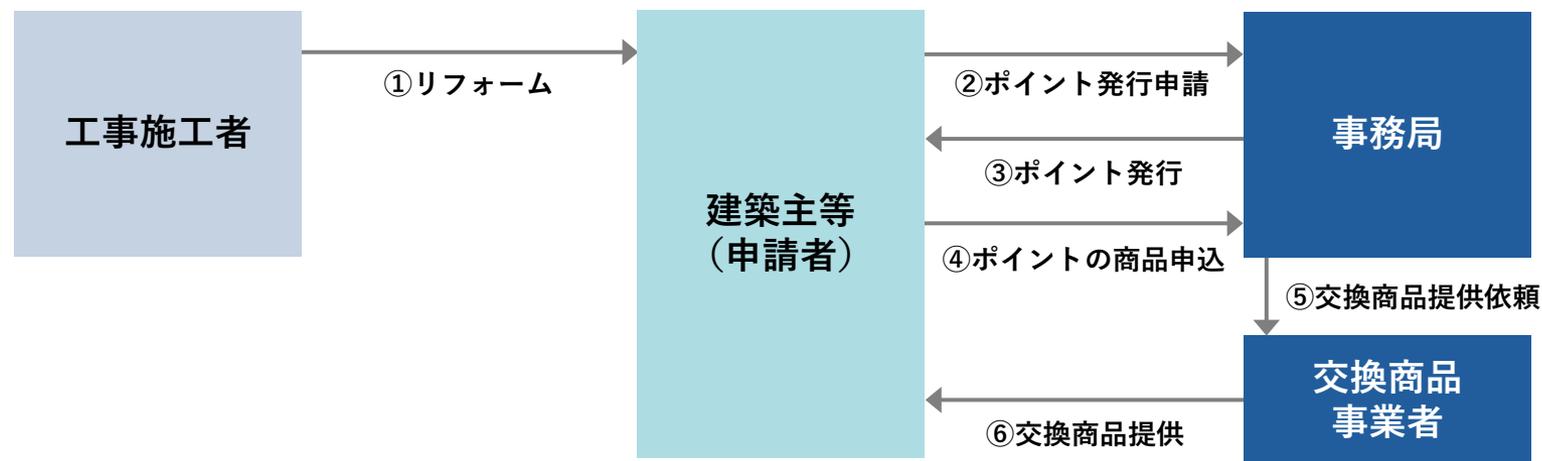
⑦ リフォーム瑕疵保険への加入	⑧ インспекションの実施
7,000ポイント/契約	7,000ポイント/戸
⑨ 若者・子育て世帯が既存住宅を 購入して行う一定規模以上のリフォーム	⑩ 既存住宅購入加算
100,000ポイント/戸	①～⑧の各リフォーム工事等の ポイント数を2倍

リフォームの条件内容に応じた「上乘せ」的なポイントです。



「次世代住宅ポイント」の獲得には ポイント発行の申請が必要です。

「次世代住宅ポイント」発行の流れ（戸別申請で標準的な場合を示したもの）



リフォーム実施者が申請する必要があります。



工事の前後で ポイント発行申請が必要です。

次世代住宅ポイント
公式サイトに
アクセスできます。



* 1000万円未満の工事の場合の申請方法（工事後にポイント発行申請）

		2018年 12/21	2019年 4/1	2019年 10/1	2020年 3/31	2020年 9/30	2021年 3/31	2021年 9/30	
工事等の時期	消費税率 10%適用		2019/4/1以降 工事請負契約締結後	工事請負契約 着工	2019/10/1以降 引渡し			ポイント発行申請期限まで	
	消費税率 8%適用		工事請負契約	2019/10/1以降 工事着手後	着工 引渡し			ポイント発行申請期限まで	
	インスペク ション		インスペクションの実施						ポイント発行申請期限まで
	既存住宅 の購入		工事請負契約締結から3か月以内		売買契約				
手続きの時期	ポイント 発行申請			2019/10/1~	ポイント発行申請			遅くとも2020/3/31まで ^{※1}	
	ポイントの 商品交換 申込			2019/10/1~	ポイントの商品交換申込			2020/6/30(予定)	

最新情報は <https://www.jisedai-points.jp/> をご確認ください。



セミナーの最初にお話しましたが…

リフォームを成功させる**3つのポイント**を
今一度確認しておきましょう。

- ① どんなリフォームを、なぜしたいのか、
目的や動機を整理しましょう。
- ② いいリフォーム会社を
選びましょう。
- ③ 支援制度を活用して
お得にリフォームしましょう。





長時間ご清聴ありがとうございました。
今日のセミナーを皆様のリフォームに
ぜひお役立てください。