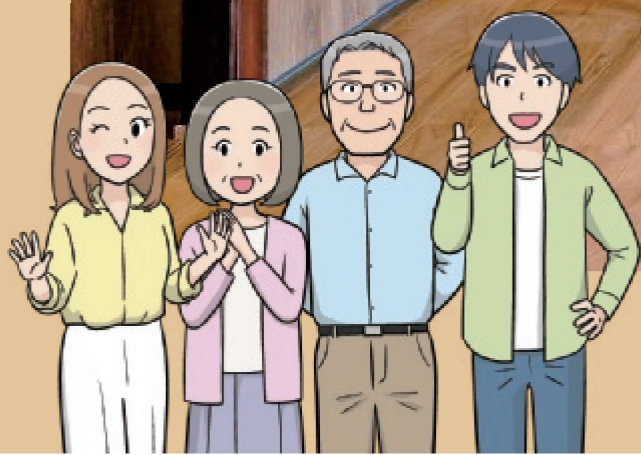


住宅リフォーム ガイドブック



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！



目次

PART 1 リフォームの進め方とポイント

P.3 ~

▶リフォームの進め方を知りたい方に

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

リフォームの進め方とポイント	4
マンガ	5

PART 2 リフォームで何ができる？

P.15 ~

▶リフォームのアイデアやヒント、実例を知りたい方に

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

①メンテナンス	16
水まわり／外まわり	
②ライフスタイルに合わせる	18
清潔空間／ワークスペース設置	
知っておきたいリフォーム知識①	
住宅リフォーム事業者団体登録制度／二世帯住宅／減築／既存住宅活用	
③住まいの性能向上	24
省エネ／耐震／子育て対応／バリアフリー／長期優良住宅化リフォーム	
④マンションリフォーム	36
知っておきたいリフォーム知識②	38
解体・リフォーム工事を行う際は、石綿が使用されていないか事前に確認する必要があります！	

PART 3 住宅リフォームの支援制度 知ってお得な制度！

P.39 ~

▶リフォームの支援制度について知りたい方に

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

I. 減税制度	40
所得税の控除／固定資産税の減額／贈与税の非課税措置／登録免許税の特例措置／不動産取得税の軽減措置	
II. 補助制度	52
III. 融資制度	54

各支援制度等に関するお問い合わせ窓口一覧	裏表紙
----------------------	-----

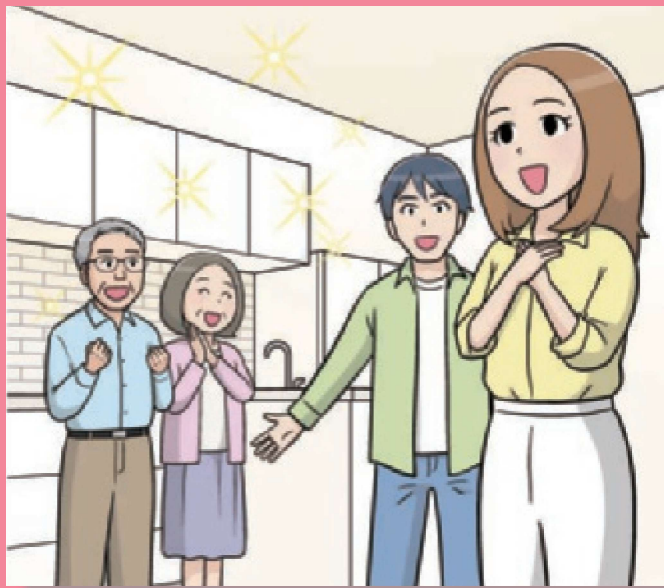
【PART 1】

\\ マンガでわかる //

リフォームの 進め方とポイント

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

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



ポイント

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

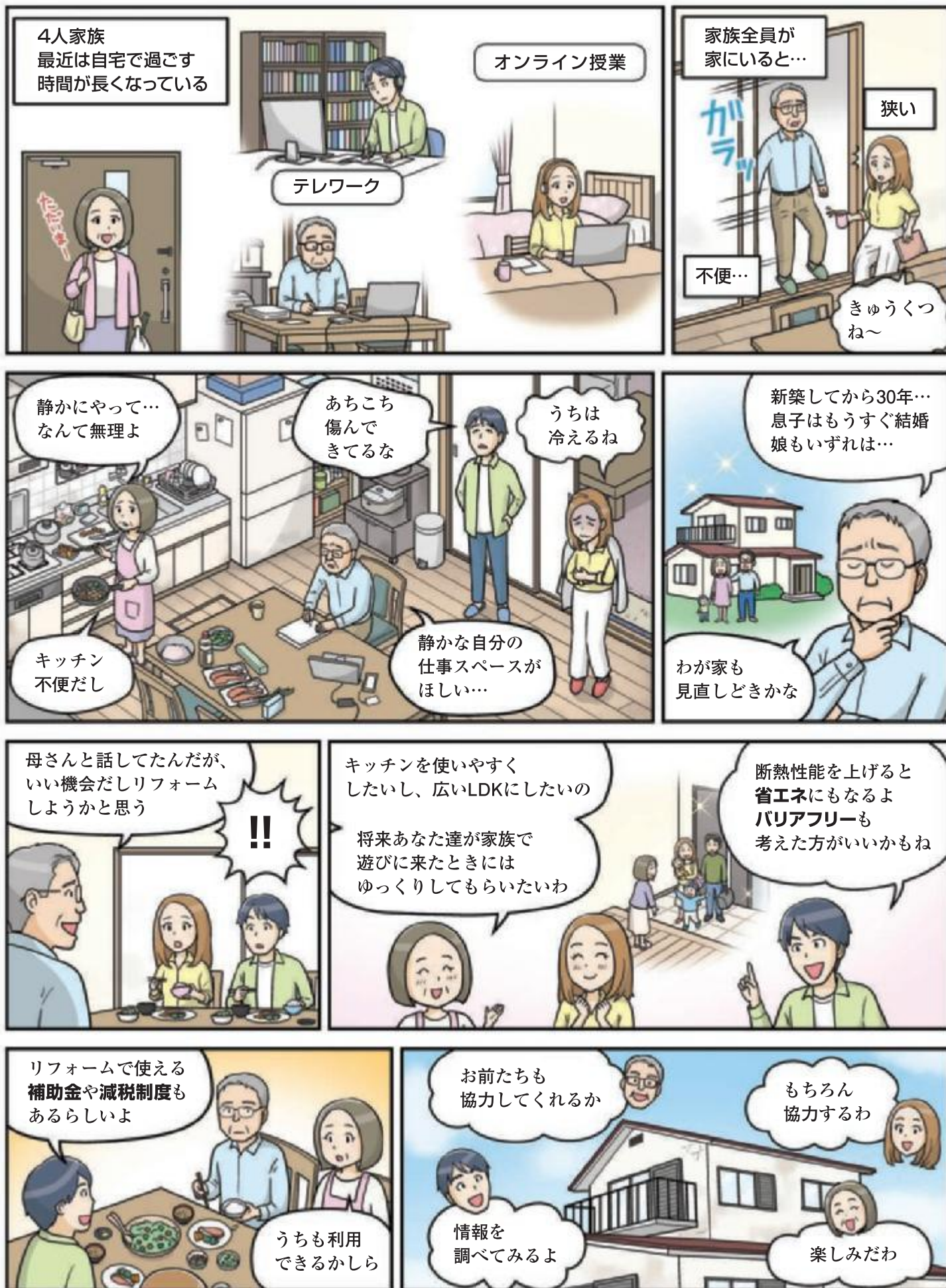
リフォームの 進め方とポイント

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

〈流れ〉	〈ポイント〉	〈相談先等〉
1 事前の準備 START	☐ 要望を洗い出す ☐ 老朽箇所や不具合点を洗い出す ☐ 目的と優先順位を決める ☐ 情報収集(戸建・マンションで異なることがある) ☐ 予算の目安をつける ☐ 支援制度利用の検討(補助金・減税・融資)	☒ 住まいるダイヤル (▶P.10、P.11、裏表紙) ☒ 地方公共団体の住宅リフォーム補助制度等(▶P.53、裏表紙)
2 見積りの依頼	☐ インспекション(建物状況調査) ☐ 複数の業者に依頼 ☐ 支払い可能限度額を確認 ☐ リフォーム瑕疵保険利用の検討	☒ 住宅リフォーム事業者団体登録制度(▶P.7、裏表紙) ☒ 住まいるダイヤル ☒ リフォーム瑕疵保険(▶P.12、裏表紙)
3 依頼先を決める	☐ リフォーム提案と見積書の比較検討 ☐ 不明な点を確認 ☐ 総合的に判断する ☐ リフォーム瑕疵保険利用の手続き	☒ 住まいるダイヤル ☒ リフォーム瑕疵保険
4 工事内容の詳細を決める	☐ 家具や家電の配置を検討 ☐ ショールームで実物を確認 ☐ 見積りの調整と資金計画 ☐ 支援制度利用の確認・手続き ☐ 工事前のチェックポイントの確認	☒ 住まいるダイヤル ☒ 地方公共団体の住宅リフォーム補助制度等
5 契約する	☐ 必要な契約書類と内容を確認 ☐ 契約書を取り交わす	☒ 住まいるダイヤル ☒ 住宅リフォーム工事標準契約関連書式集(▶P.13)
6 工事	☐ 工事中のチェックポイントの確認 ☐ 現場責任者と定期的に打合せ ☐ 追加や変更があるときは書面に残す	☒ 住まいるダイヤル
7 引渡し・メンテナンス GOAL	☐ 支援制度等の手続き ☐ 竣工検査をする ☐ 契約書・図面・保証書を保管 ☐ アフターメンテナンスの確認	☒ 住まいるダイヤル ☒ 住宅履歴情報(いえかるて)(▶P.14)
8 トラブルになったら		☒ 住まいるダイヤル ☒ 消費生活センター(▶P.11、裏表紙) ☒ 地方公共団体リフォーム相談窓口※(▶P.11、裏表紙)

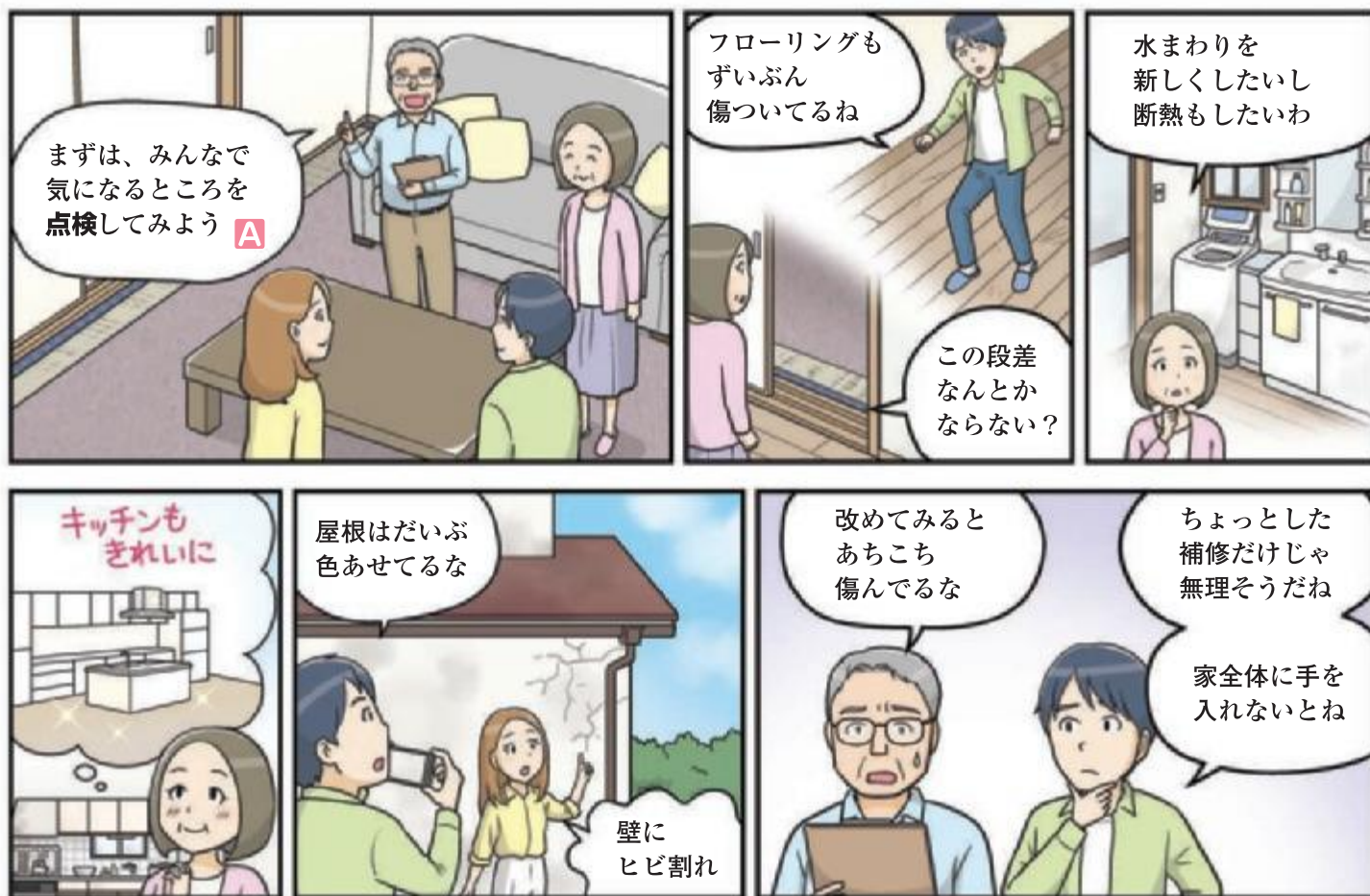
※地方公共団体の相談窓口においても各種相談に対応しています。

わが家をリフォームするぞ！



リフォームの進め方とポイント

家の自己点検



A ふだんから自分たちで行う点検が大切

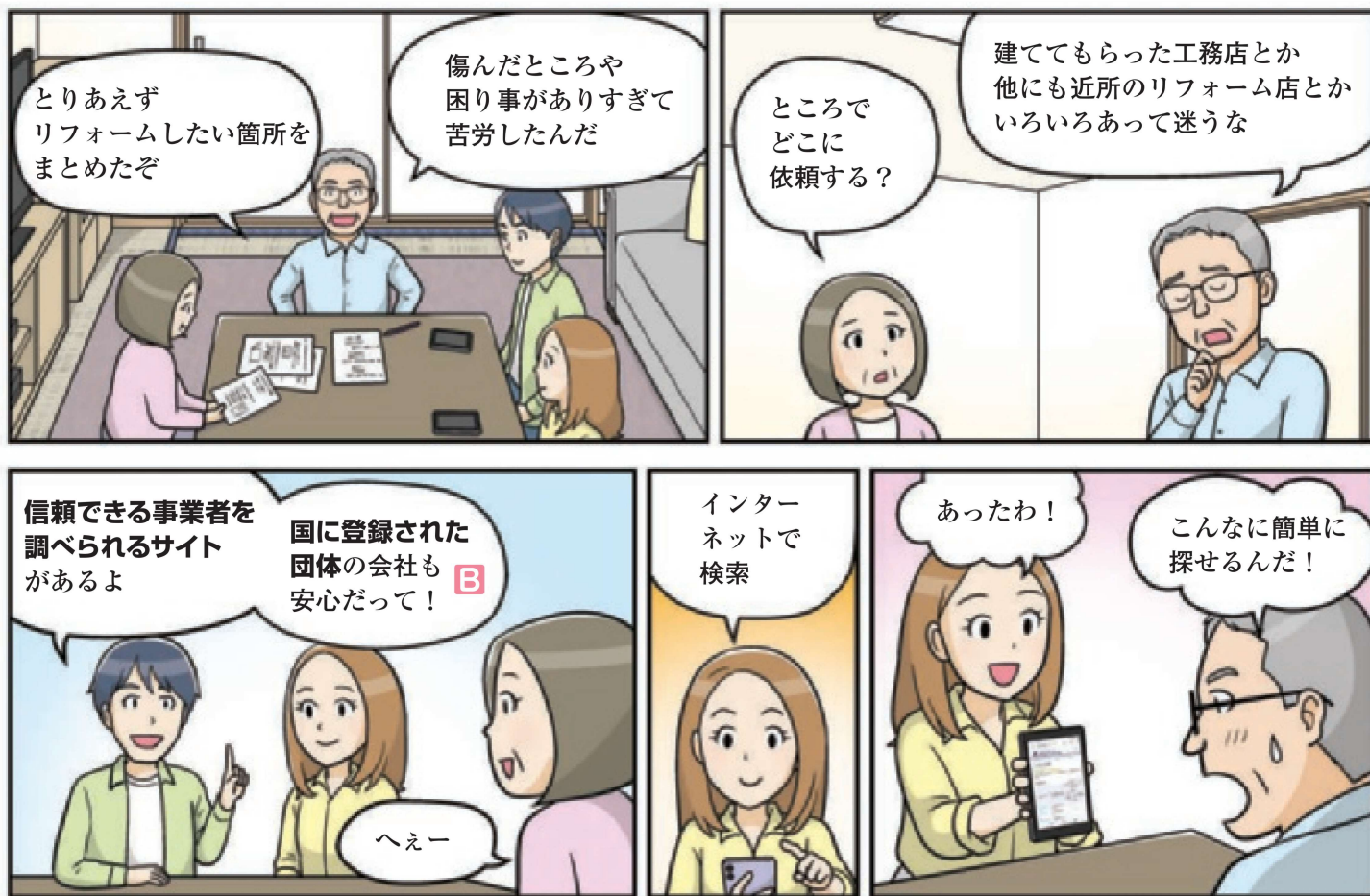
住まいの性能や快適性を保つためには、ふだんから点検と手入れが大切です。専門業者に定期点検を依頼するのと併せて、わが家の「日常点検」を行っていきましょう。

住まい手自身で定期的にチェックしたい箇所例（戸建て住宅）

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

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

どの事業者に依頼すればいいか



B 信頼できる事業者をインターネットで検索！

事業者を選ぶときは、▶希望するリフォームと業務内容が合っているか、▶実績のある事業者か、▶国に登録された住宅リフォーム事業者団体に加盟している構成員^{*}か、▶建築士や増改築相談員などの資格者がいるか、▶自宅からあまり遠くないか、など、さまざまな観点から検討することが大切です。^{*}一定の要件を満たすリフォーム事業者

■ 住宅リフォーム事業者団体登録制度

登録住宅リフォーム事業者団体に所属していることも、事業者の信頼度の目安になります。国土交通省では「住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営確保」、「消費者相談窓口の設置」などに取組んでいる事業者団体を登録して公表しています。制度についてと検索方法は P.19



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



■ リフォーム事業者検索サイト：リフォーム評価ナビ

一般財団法人住まいづくりナビセンターが運営する、公正・中立な住宅リフォームのポータルサイトです。全国約 1,000 社が登録、8,500 件を超える施主の口コミや豊富な施工事例などから事業者を比較・検討できます。



リフォーム評価ナビ 🔍 検索

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



■ リフォーム関連資格（〈住宅リフォームエキスパート〉増改築相談員、マンションリフォームマネジャー）

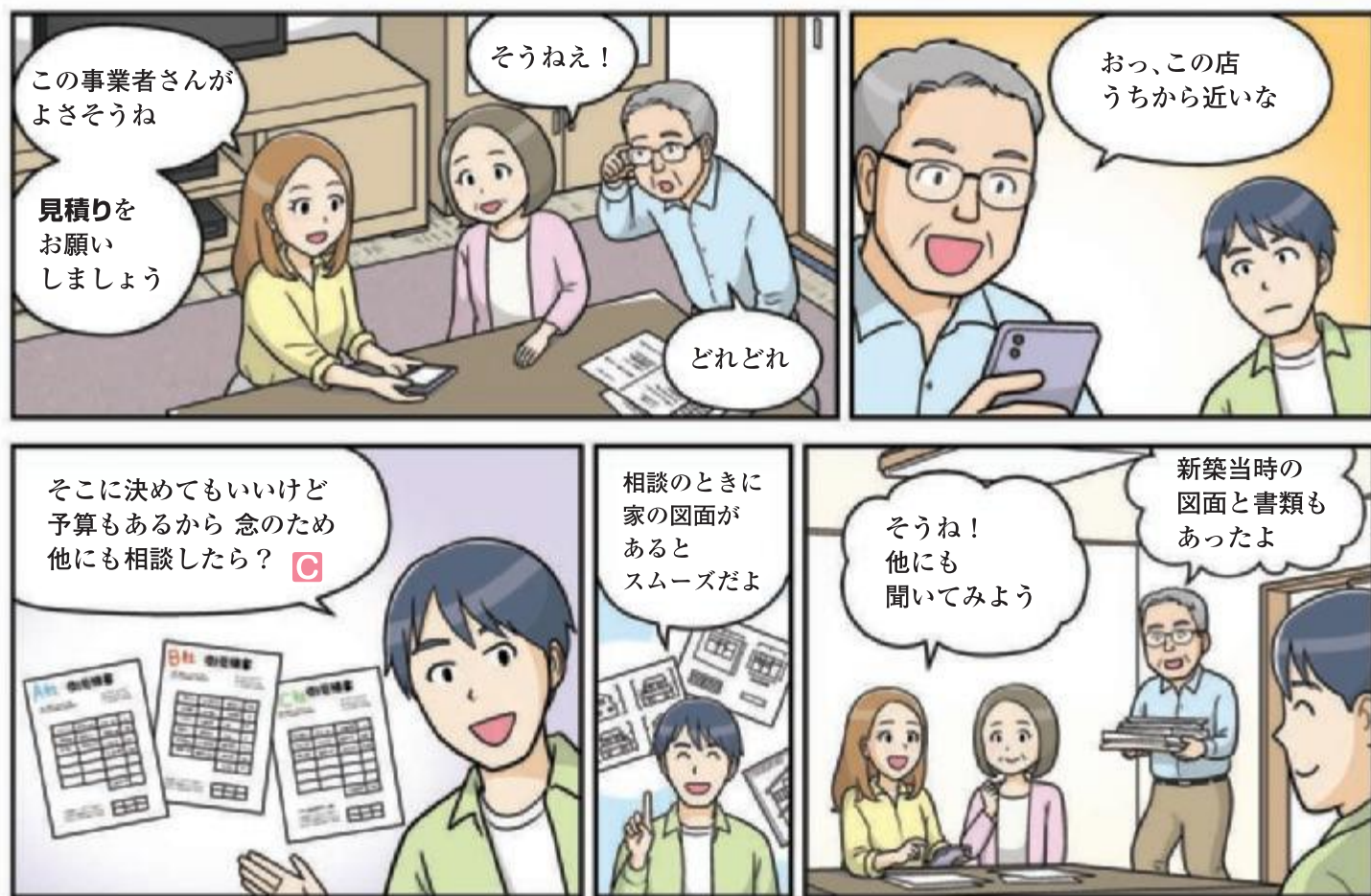
戸建住宅、マンションそれぞれの特徴に応じたリフォームの企画・提案等について専門知識を持った技術者の資格制度です。

公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター
<https://www.chord.or.jp/course/index.html>



リフォームの進め方とポイント

複数の事業者に見積りを依頼する



C リフォーム提案は複数の事業者から取ると安心！

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

■ 事前の準備

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



現状の図面を用意

■ 見積り依頼時の注意点

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

■ 解体・改修工事の際の注意点

- リフォーム工事を実施する際に、建物を解体または改修する場合は、石綿（アスベスト）が使用されていないか事前に調査する必要があります。
- 見積書に石綿調査費用が計上されていることを確認しましょう。

(▶ P.38)



石綿含有せっこうボード

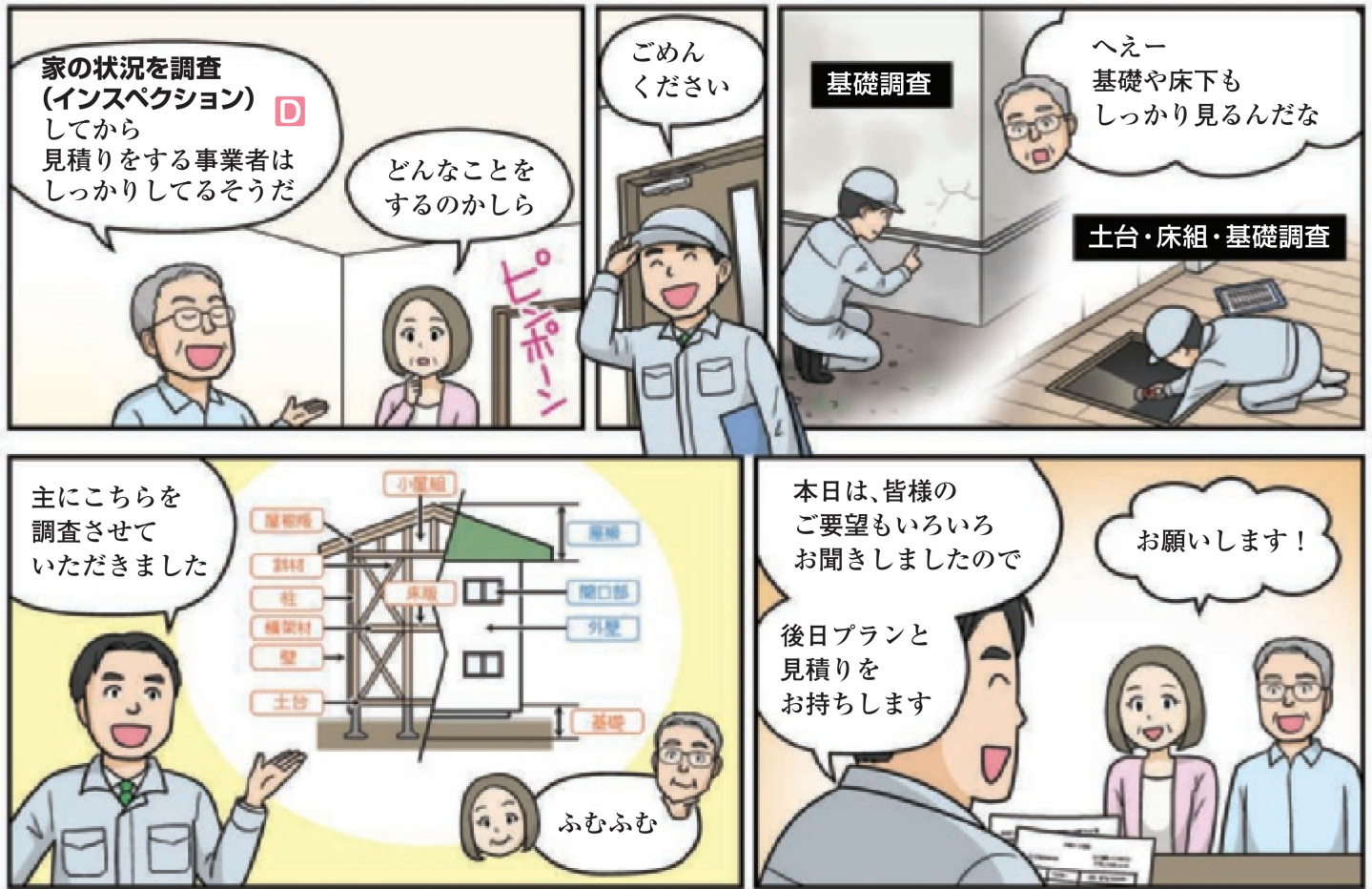


石綿含有住宅屋根用化粧スレート

アスベスト含有建材の使用部位例

出典：厚生労働省、環境省、国土交通省
「お住まいの住宅の解体・改修をご検討の皆さまへ (R5.2)」

インスペクション



□ リフォームではインスペクションが重要！

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

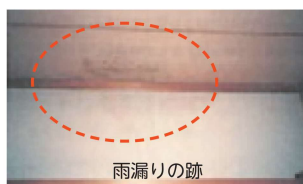
インスペクション（建物状況調査）のメリットの例

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

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

■建物のコンディションチェック例

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



出典：公益社団法人
日本しろあり対策協会

既存住宅状況調査技術者検索サイト

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



見積書の内容を比較する



E 見積書の内容に問題がないか確かめる！

リフォーム工事の見積書の内容に不安を感じたら、第三者の目で確認してもらおうと安心です。「住まいるダイヤル」では、契約前の見積書の内容を確認して、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



03-3556-5147

受付時間 10:00～17:00
(土・日・祝休日、年末年始を除く)

住まいるダイヤル

検索

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



リフォーム見積チェックサービスについては、下記ホームページをご覧ください。

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

ご利用希望の場合、「住まいるダイヤル」にお電話してください。

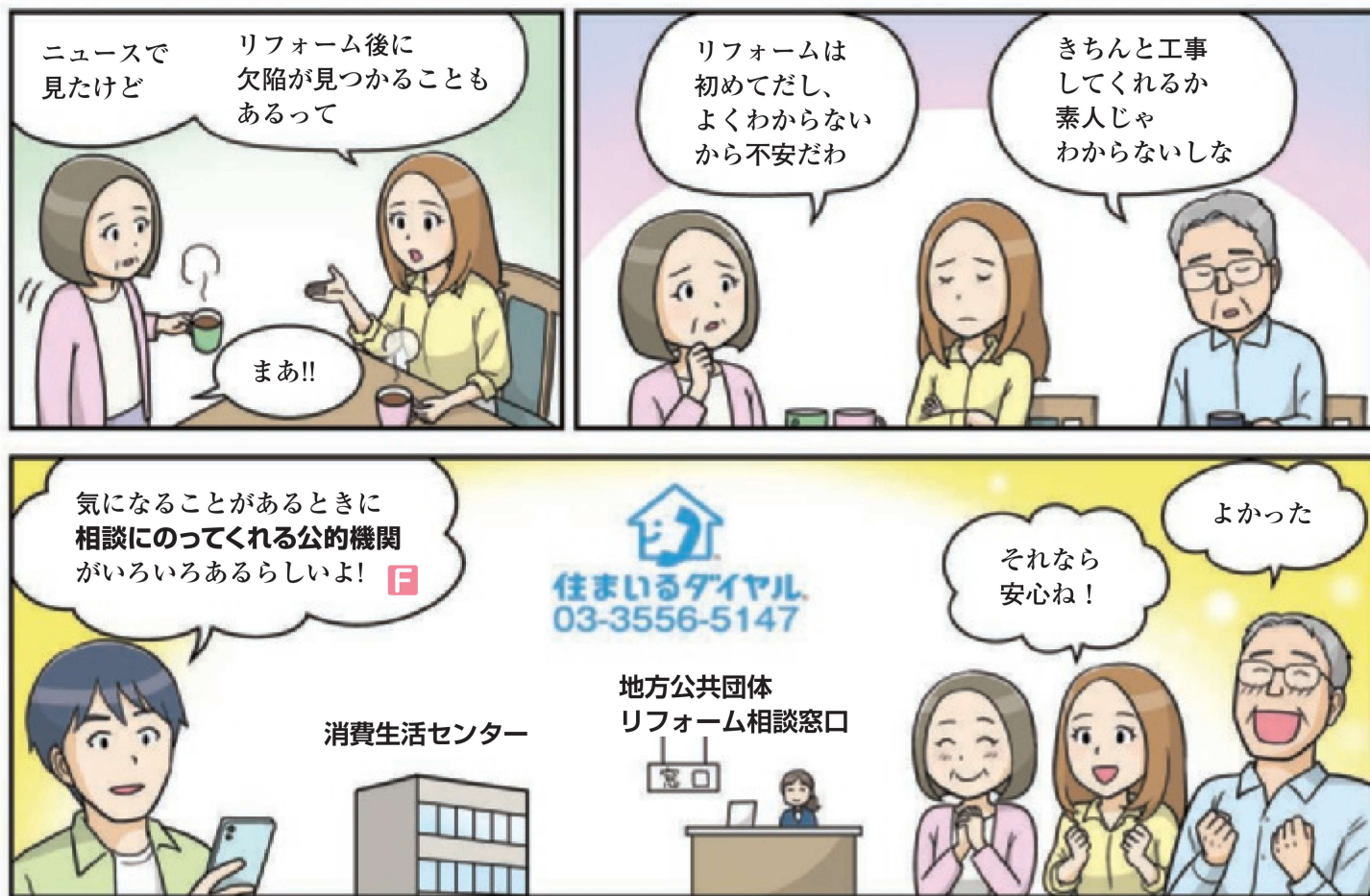


■ リフォーム見積チェックサービスでの主な助言内容

- ・根拠が不明な項目や、二重計上などがないか
- ・一般的な工事単価などとかけ離れた額になっていないかの確認
- ・見積書の見方や専門用語の説明
- ・リフォーム工事業者へ確認事項など

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

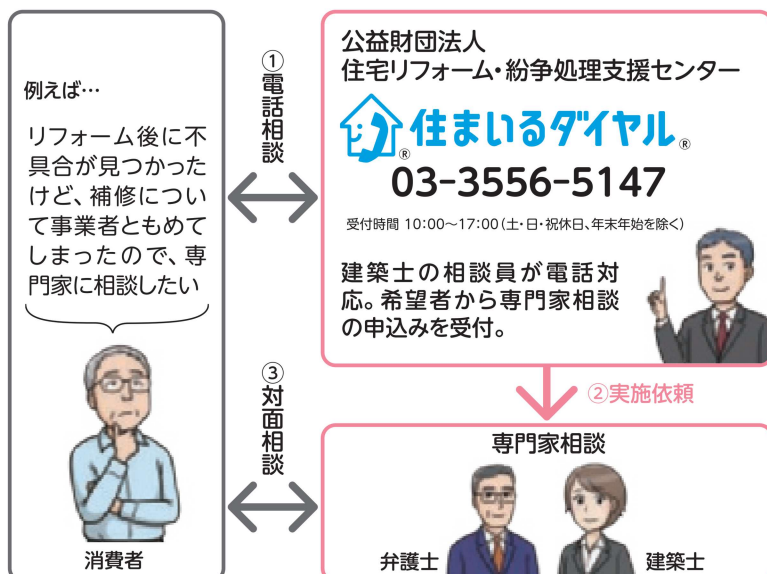
トラブル時は相談機関を利用



F 不安なときは公的な相談機関にまず電話！

トラブルに巻き込まれたときなどは、公的な相談機関を頼りましょう。

1. 住みいるダイヤル



※専門家相談は各都道府県にある弁護士会で行っています。

2. 消費生活センター

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

独立行政法人 国民生活センター

検索

<https://www.kokusen.go.jp>



3. 地方公共団体 リフォーム相談窓口

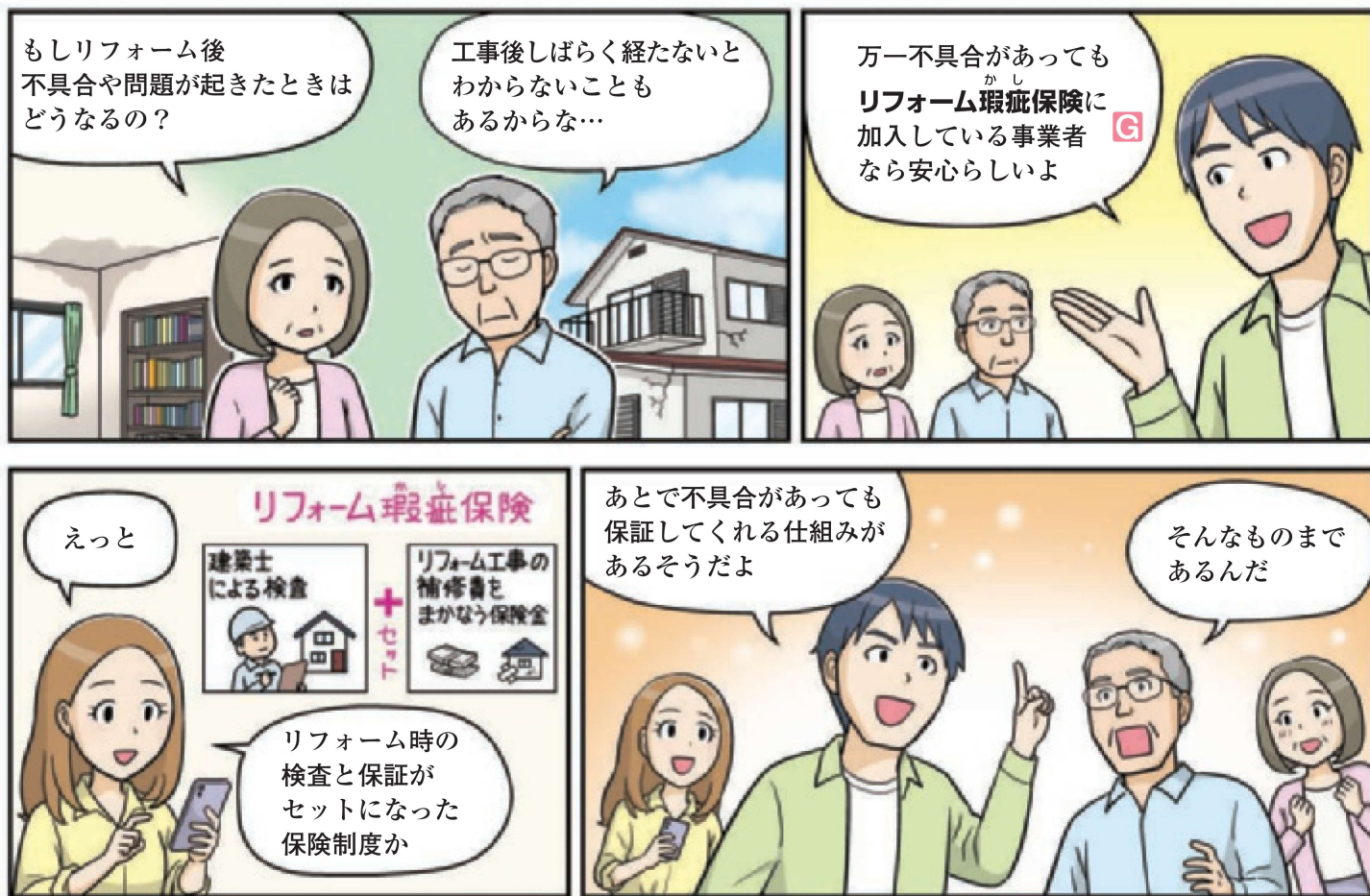
地方公共団体の相談窓口は以下のホームページから調べることができます。

<https://www.j-reform.com/consult/>



リフォームの進め方とポイント

リフォーム^{かし}瑕疵保険

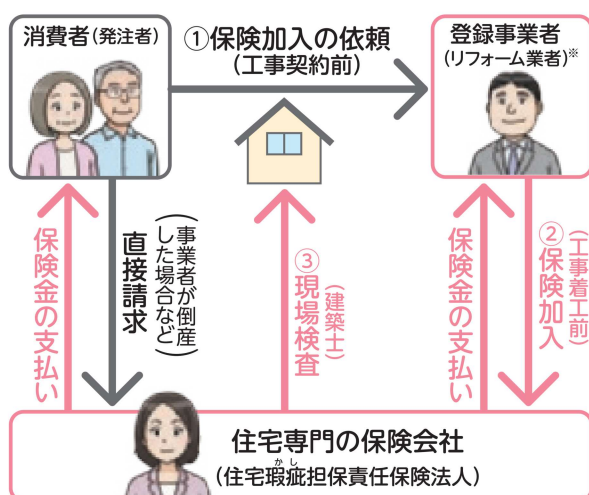


G リフォーム^{かし}瑕疵保険ってなに？

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

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

■ 工事契約前（着工前）の申込が必要



■ 登録事業者を探すには

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページで検索できます。

※保険に加入できるのは、保険法人に登録されたリフォーム業者です。

<https://www.kashihoken.or.jp/individuals/reform/search.php>



【かし保険協会公式】アニメ動画

安心安全なリフォームのすすめ！

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



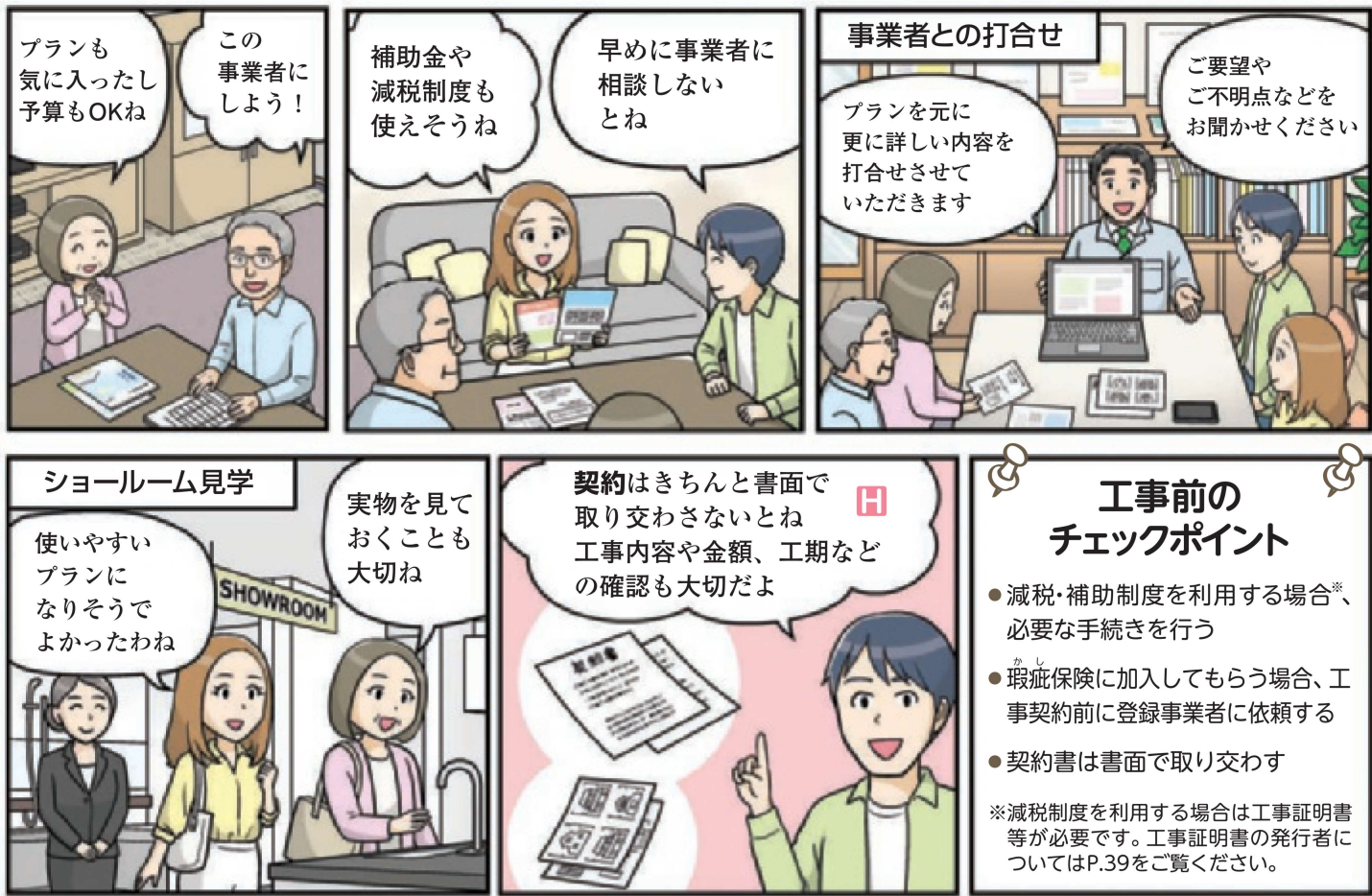
【リーフレット】

安心してリフォームするなら「リフォームかし保険」！

<https://www.kashihoken.or.jp/individuals/reform/reform-chirashi.php>



契約、工事前のチェック



H トラブル防止には契約書が重要！

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

〈契約時に必要な書類と確認事項など〉

請負契約書	必須	契約者、契約金額、工期、支払時期と方法などを確認。
請負契約約款	必須	契約に関する細かい約束事。 遅延損害金や契約不適合責任、紛争の解決方法など。
見積書	必須	契約金額と明細を記載。設計図書と照合し、内容、工事範囲を確認。 「工事一式」の費用のみ記載されていたら、明細を取り寄せる。
設計図書	必須	平面図などの設計図、各部屋の内装仕上材一覧を記入した仕上表など。 打ち合わせで決めた内容が盛り込まれているか確認。
打合せ記録		いつ何が決定されたかの記録。打ち合わせの都度作成。

* 契約書や見積書の相談は「住まいのダイヤル」(▶P.10、P.11)

住宅リフォーム工事標準契約書式集

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書式集をホームページで公開しています。

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



リフォームの進め方とポイント

工事、そして完成



❶ リフォーム後には工事の記録を残す!

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

■ 竣工検査の立会い

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

■ 工事の記録の保管

住宅の設計・施工・維持管理・権利及び資産などに関する情報を住宅履歴情報といいます。情報となる契約書、竣工図等、保証書などは、きちんと保管しておきましょう。

■ 工事後の点検・メンテナンス

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

工事の記録等(住宅履歴情報※)の保管

住宅履歴情報は、住宅の所有者が自分で保管する方法と、情報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。情報サービス機関については、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会のホームページをご覧ください。

※設計図書、建築確認申請書、維持管理計画書、修繕記録等

いえかるて

Q 検索

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



【PART 2】

アイデアやヒントが見つかる！

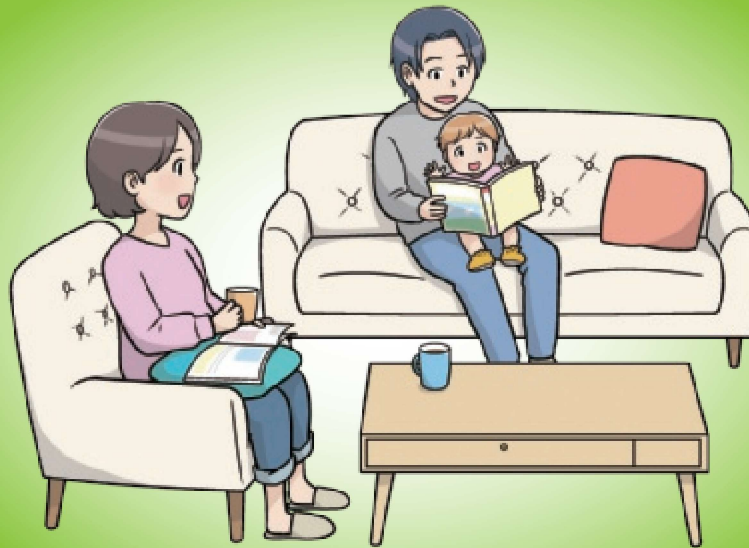
リフォームで 何ができる？

メンテナンス

ライフ
スタイル
に合わせる

住まいの
性能向上

マンション
リフォーム



ポイント

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

P.16～P.37のリフォーム事例について

リフォーム
事例

住まいのリフォームコンクール（公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催）に応募の事例を掲載しています。

リフォーム
事例

住宅リフォーム事業者団体登録制度に登録している団体の会員事業者の事例を掲載しています。

1 水まわりリフォームで暮らしやすさを大きくアップ！



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



キッチンやトイレなど、
水まわり空間全体を見直すチャンスです！

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

リフォーム
事例

節水トイレや高断熱浴槽に交換して、エコで快適・便利な生活を！

Before



Before



Before



After



After



After



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

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

掃除しやすい内装材とタンクレス便器。収納も充実した居心地のよい空間に。

Point!

水まわり設備の
不具合は早く補修

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

■水まわり設備の交換時期

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

参考：一般社団法人リビングアメニティ協会
「自分で点検！ハンドブック」から一部抜粋

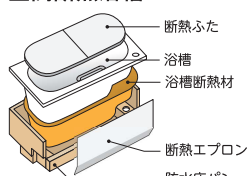
Point!

エコ住宅設備で
環境に優しく
上手に節約

水まわり設備を交換するなら、省エネタイプの機種も選択肢に。水道代や光熱費の節約が図れ、エコにもつながります。

たとえば、節水トイレや浴室の節水シャワーは水道代の、お湯の保温性能を高めた高断熱浴槽は沸かし直しが少なく光熱費の節約に役立ちます。

■高断熱浴槽



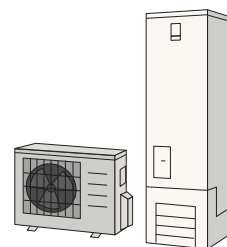
浴槽を断熱材で包むので、湯が冷めにくいのが特長。

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、潜熱回収型給湯機（例：エコジョーズ）、電気ヒートポンプ給湯機（例：エコキュート）、電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機（ハイブリッド給湯機）、家庭用燃料電池コージェネレーションシステム（例：エネファーム）などがあります。エネルギーの消費量を抑え、光熱費の節約に役立ちます。条件を満たせば、減税や補助制度の対象にもなります。

■給湯設備
（エコキュート）



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。

Point!

住まいを長持ちさせていくためには、早めの補修が有効です

住まいの居心地、使い心地を長く保つためには、問題点を早く見つけて、適正な手当を行うことが必要となります。

定期点検と補修は各箇所の部材の材質などによって適切な時期が異なります。例えば屋根材や外壁材は下表がひとつの目安。劣化や破損を見付けたら、すぐに業者に依頼して補修しましょう。

仕上げなどの軽微な傷みでも、放置しておくと傷みが下地や構造体にまで進行し、大規模な工事が必要になってしまう場合や、手遅れになってしまう場合も考えられます。

雨水の浸入しやすい箇所は特に注意してメンテナンスをすることをお勧めします。

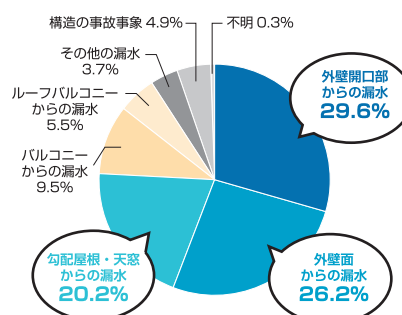
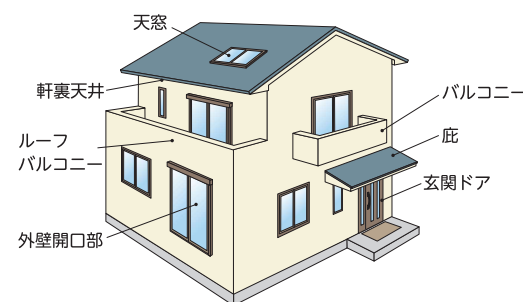
■ 材質別・屋根材の点検・葺き替え時期の目安

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

■ 材質別・外壁材の点検・補修の時期の目安

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

■ 雨水の浸入しやすい箇所



※住宅瑕疵保険の事故情報データより

出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
「住まいの雨漏り対策を考えよう」
<https://www.chord.or.jp/amamori/ingress/index.html>

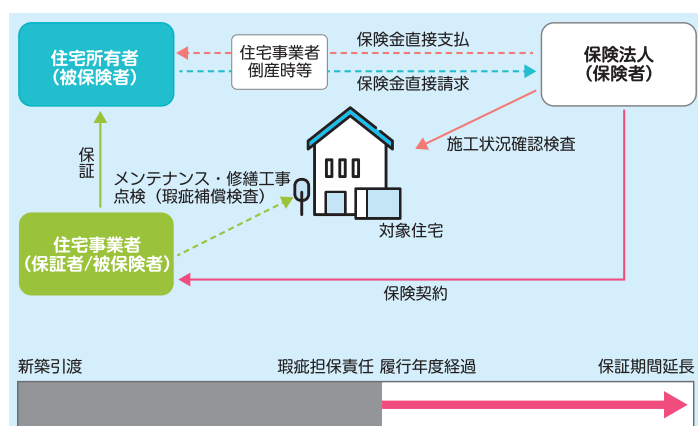
ご存じ
ですか?

かし 延長瑕疵保険

(対象は、住宅品確法施行以降に引き渡しされた
新築住宅で、引渡日から10年を経過する住宅です。)

新築引渡後一定期間を経過した住宅の点検及びメンテナンス工事を行い、住宅の基本構造部分等の瑕疵を更に数年間延長して保証する「かし保険」です。住宅事業者が住宅所有者へのアフターサービス等として、点検等を行い、住宅所有者に対し保証書により約定した瑕疵保証責任を履行した場合に、その補修費用等について保険金が支払われます。詳細は各保険法人にお問合せ下さい。

出典：一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 HP
<https://www.kashihoken.or.jp/individuals/reform/extension.php>



3 自宅で安心 仕事もできる環境を手に入れる



テレワークが増え自宅で過ごす時間が増えました。
自宅を清潔で安心できる場所にしたいのですが…。

外の汚れを持ち込まないようにするなど、
リフォーム時に室内空気汚染に配慮しましょう。



テレワークの増加に伴い、自宅での仕事も一般化してきました。またコロナ渦を経て、より衛生面に関する意識も高まりました。外部からの汚れや花粉などを持ち込まないための工夫や、室内空気汚染を防ぐためにリフォームで使用する建材や施工材への配慮、ワークスペースの確保についてご紹介します。

こうして
解決！

室内に汚れを持ち込まない

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

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

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



Point!

室内空気汚染を防ぐために

「シックハウス症候群」について知り、リフォームの際は建材選び、換気システムの計画に注意します。そして、リフォーム後は日常的に換気を行い、室内に発散した化学物質を低減させましょう。

● シックハウス症候群とは

リフォームした住宅に入居した人の、目がチカチカする、喉が痛い、めまいや吐き気、頭痛がする、など「シックハウス症候群」が問題になっています。その原因の一部は建材や家具、日用品から発散するホルムアルデヒドや VOC（トルエン、キシレンその他）などの揮発性有機化合物と考えられています。



● 建材選びに注意

シックハウス症候群の対策のためには、化学物質を発散する可能性のある建材や住設機器、家具、生活用品などを室内に極力持ち込まないことが大切です。化学物質の発散が少ないことを確認し、それを表示している製品を選びましょう。

● 換気をしましょう

室内の換気性能を高めるには、新築住宅で義務化されている 24 時間換気システムの設置という方法があります。換気扇や給排気口を設置する際は、住宅の気密性や環境などを考慮して計画しましょう。また、換気設備はフィルターの清掃などメーカーが指定する方法で定期的に維持管理することで、換気性能を維持することができます。

出典：一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

「快適で健康的な住宅で暮らすために ～建築基準法に基づくシックハウス対策～」

快適で健康的な住宅で暮らすために

～建築基準法に基づくシックハウス対策～

<https://www.j-reform.com/publish/pdf/sickhouse-R4.pdf>

こうして
解決!

室内各所の空きスペースを上手に活用しましょう

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



ワークスペースのための専用空間



LDK に面する階段下の空間を利用

■ テレワークの作業環境の整備について

項目	内容
窓	空気の入れ替えを行うこと、ディスプレイに太陽光が入射する場合は窓にブラインドやカーテンを設けること
照明設備	机上での照度300ルクス以上を確保
机、いす、PC	目、肩、腕、腰に負担がかからないよう、机、椅子やディスプレイ、キーボード、マウス等を適切に配置し、無理のない姿勢で作業を行うこと
室温・湿度	冷房、暖房、通風などを利用し、作業に適した温度、湿度になるよう調整すること

参考：厚生労働省「自宅等でテレワークを行う際の作業環境の整備について」から一部抜粋

知っておきたいリフォーム知識 ①

住宅リフォーム事業者団体登録制度とは？

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、一定の要件（業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど）を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録する制度です（平成 26 年 9 月 1 日施行）。

安心の理由

1. 構成員は団体の研修を受けています
2. 登録団体による消費者のための相談窓口があります
3. 見積書を作成し、契約は書面で実施します
4. 一定額以上の工事は原則瑕疵（かし）保険に加入*します
5. 国土交通省は、取組状況の報告を受けています

※一定額とは・・・戸建て住宅の場合：500 万円以下で団体の定める額



この制度で登録された団体とその団体に所属するリフォーム事業者（構成員）だけが使用できるマークです。

登録団体(令和7年4月30日現在)

(一社)マンション計画修繕施工協会
(一社)日本住宅リフォーム産業協会
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
(一社)リノベーション協議会
(一社)ペタライプリフォーム協会
(一社)日本塗装工業会
(一社)リフォームパートナー協議会
(一社)全建総連リフォーム協会
(一社)住生活リフォーム推進協会
(一社)JBN・全国工務店協会
(一社)住宅リフォーム推進サポート協議会
(一社)住活協リフォーム
(一社)全国古民家再生協会
(一社)木造住宅塗装リフォーム協会
(一社)ステキ信頼リフォーム推進協議会
(一社)日装連リフォーム推進協議会



全国の安心できるリフォーム業者を検索できます！

「住宅リフォーム事業者団体登録制度」検索サイト

こちらから、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」に登録された団体に所属している、お住まいの市区町村のリフォーム事業者を検索できます。

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



4 ライフステージの変化に合わせる



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

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



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

リフォーム
事例

庭でつながる二世帯住宅



アプローチの先に2階に上がる階段がある。

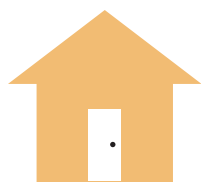


2階は在宅勤務が多い若夫婦のスペース。玄関から食堂をみる。

庭いじりが好きな母のお気に入りの草木が植わる庭は、新たに設けた外階段へのアプローチになっています。若夫婦も好きな草木を育て始めて、庭は母とのコミュニケーションの場の一つになりました。

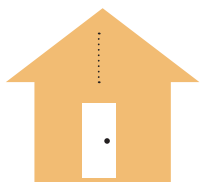
Point!

二世帯住宅のタイプ例



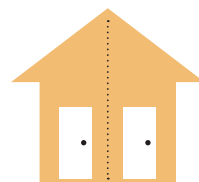
完全同居型

個室以外、玄関やキッチンなどのすべての空間や設備を共用する。



部分共用型

玄関は一緒。居間やキッチン、浴室などの空間や設備を部分的に共用する。



完全分離型

建物の構造部以外、玄関や居間、設備などすべての空間を別々にして独立させる。

二世帯住宅を計画するときの検討ポイント

①玄関の数と位置

②間取り (水まわりなど)

③動線

④生活音

⑤収納

⑥バリアフリー など

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





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



「減築」してコンパクトに生活しませんか。

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

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、安心で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



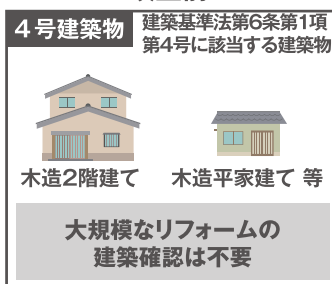
親から相続した家を、リフォームして子世代が住む「住み継ぎ」リフォーム。構造部の耐久性を高めたうえで、間取りや内外装を一新すれば建物がよみがえります。

ご存じ
ですか？

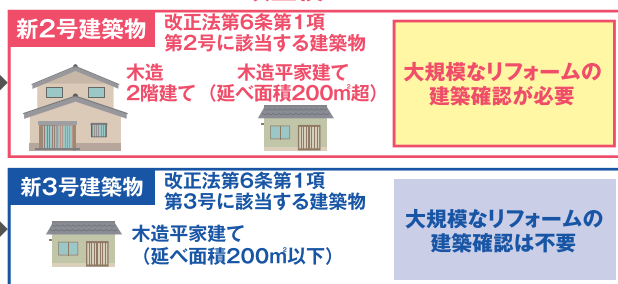
2025年4月から木造戸建ての大規模なリフォーム※₁が
建築確認手続きの対象になりました。

注意点① 木造戸建ての大規模なリフォームは、事前に建築確認手続きが必要です。

改正前



改正後



注意点② 延べ面積が100㎡を超える建築物※₂で、大規模なリフォームを行う場合は、
建築士による設計・工事監理が必要です。(建築基準法第5条の6の規定による)

※₁: 大規模なリフォーム: 建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもので、建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、
屋根または階段)の一種以上について行う過半の改修などを指します。

※₂: 建築士法第3条の2および第3条の3の規定により、都道府県が別途延べ床面積を定めている場合があります。



【参考】
国土交通省
からの
お知らせ
[https://www.mlit.go.jp/
common/001765901.pdf](https://www.mlit.go.jp/common/001765901.pdf)



5 既存住宅（中古住宅）を積極的に活用する



新しい環境での起業、広々した空間で
子育て、よくばりかしら・・・

既存住宅（中古住宅）も活用すると、
理想の環境選びの幅が広がります



住宅は暮らしを育む大事な場所です。緑豊かな環境で子育てをしたい、農業をしながら在宅勤務をしたい、そんな、皆さんそれぞれの理想の暮らしを実現するために、既存住宅（中古住宅）も選択肢に入れて理想の環境を探してみましょう。

Point!

既存住宅を購入してリフォームする際のチェックポイント

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

既存住宅選びのチェックポイント例

- ・雨漏りしていないか
- ・屋根や外壁に欠損や大きなひび割れがないか
- ・部屋の壁に大きな亀裂がないか
- ・床が傾いていたり、たわんだりしていないか
- ・新耐震基準の施行（1981年（昭和56年）6月）以降に建てられた家か
- ・建築時の図面や完了検査証があるか

ご存じ
ですか？

建物状況調査（インスペクション）を活用しませんか？

建物状況調査（インスペクション）とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

2018年に宅建業法が改正され、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者は建物状況調査を実施できる事業者のあつせん可否を示し、希望者にはあつせんすることになりました。

また、建物状況調査を実施している場合は、宅建業者が重要事項説明時に買主に説明する義務等が規定されました。

建物状況調査は、国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査を行います。

■調査の様子
〔木造戸建て
住宅の場合〕



土台・床組、基礎



小屋組・梁

■検査機器
（例）



基礎配筋



床の傾きを計測

【参考】

国土交通省 建物状況調査（インスペクション）活用の手引き
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001735147.pdf



出典：国土交通省 建物住宅状況調査（インスペクション）を活用しませんか？

ご存じ
ですか？

既存住宅選びの不安を払拭する「安心R住宅」

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

既存住宅の広告に「安心R住宅」マークがついているものは、国が定めた基準を満たした安心して購入できる既存住宅の目印です。

安心R住宅の特徴

- 【安心】
 - ・新耐震基準等に適合
 - ・インスペクションの結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない
- 【きれい】
 - ・リフォーム工事を実施しているカリフォルムプランがついている
- 【わかりやすい】
 - ・今まで実施した点検や修繕内容、どんな保険・保証がつくかわかる

【参考】

「安心R住宅」制度とは
<https://www.j-reform.com/anshin-r>



ご存じ
ですか？

既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅の売買に際し、既存住宅の検査と保証がセットになった保険です。

- ・2022年度の首都圏で売買された既存住宅のうち、戸建住宅21.1%、共同住宅11.4%が利用しています。
- ・売主が宅建業者か、それ以外かによって異なるタイプの保険があります。(保険の仕組みは右図を参照)
- ・保険の加入者(契約者)は宅建業者又は検査事業者です。物件毎の申込が必要です。

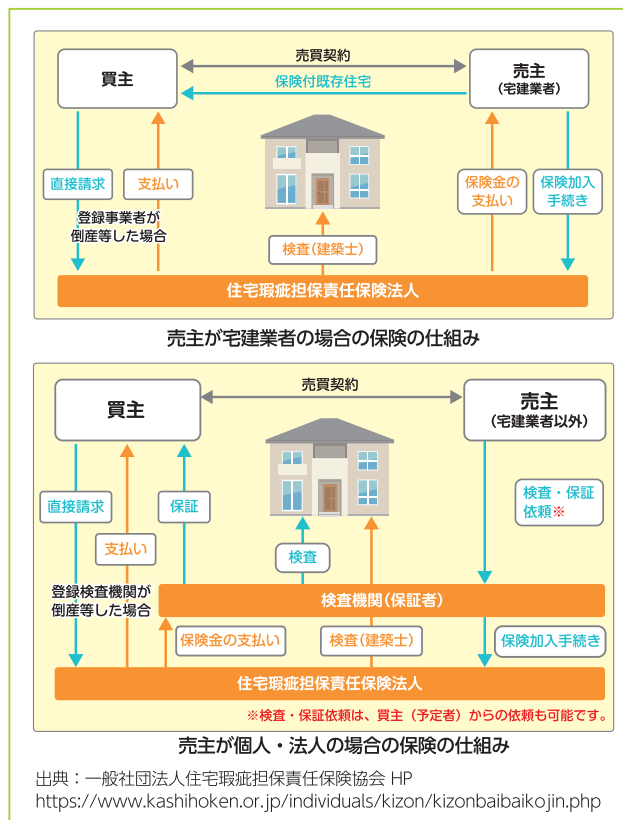
● 既存住宅売買瑕疵保険のメリット

- ①専門の建築士による検査に合格しています。
- ②購入後に保険の対象となる部分の不具合等が見つかった場合でも、補修等が保証されます。
- ③事業者が倒産等していても補修費用等を保険法人に直接請求できます。

● 保険期間

保険によって5年、2年、または1年。

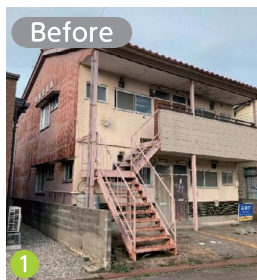
出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター HP
https://www.chord.or.jp/consult/support_system/kashi.html



リフォーム
事例

アパートを減築して戸建住宅に

長期間空き家の木造アパートを、平屋戸建住宅に減築。耐震性能のシミュレーションや気密検査など性能向上にも取り組みました。リビングに土間を配したり、既存の梁を見せた勾配天井としたり、コンパクトでも広く見せる工夫をしています。



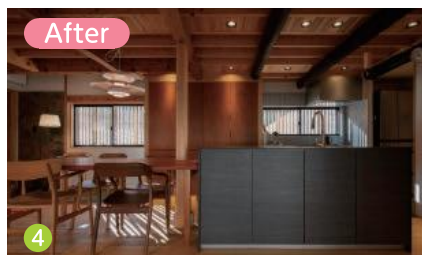
①改修前外観 ②改修後外観 ③外とのつながりを感じる土間リビング
④勾配屋根を活かした広がりのある空間



リフォーム
事例

空き家バンクを利用して改修

空き家バンクを利用して購入した家。スケルトンにして基礎補強、耐力壁の追加、建物のゆがみも補修、天井、壁、床に断熱材を充填し、安全性と機能性を確保しました。



①改修前外観 ②改修後外観
③玄関から連続した吹き抜け
④新旧の材料が調和するキッチンと広間

6 「暑い・寒い」のない快適で健康的な空間に



夏の暑さ・冬の寒さがこたえます。
毎月の光熱費も高めだし…。



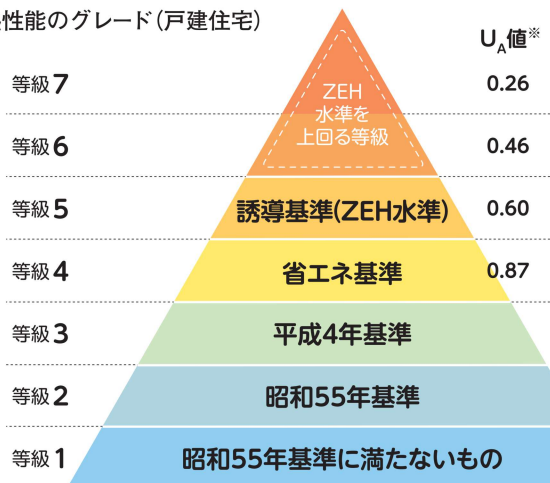
省エネリフォームをおすすめします！
断熱性能が高まり、快適で健康的な暮らしが実現します。

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

ご存じ
ですか？

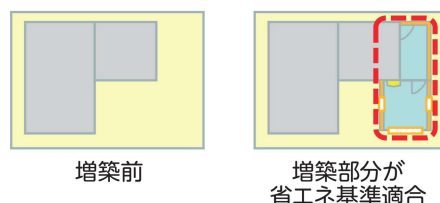
最近の新築住宅はここまで高断熱です。
ご自宅の断熱性能はどれくらいですか？

■断熱性能のグレード(戸建住宅)



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

■増築部分は省エネ基準の適合義務



日本の住宅の省エネルギー性能を示す基準として、国の住宅性能表示制度に基づく「断熱等性能等級」があります。新築戸建住宅は80%超が省エネ基準(等級4)に適合していますが、既存住宅(5000万戸)の多くは等級3以下、無断熱の住宅も約30%あります※。2025年4月以降に着工する原則全ての住宅は新築、増改築する際に省エネ基準(等級4)への適合が義務付けられています。そして、2030年には誘導基準(等級5)まで引き上げられる予定です。

※新築住宅は令和元年(2019年)時点、既存住宅は平成30年度(2018年度)時点の数字になります。

省エネ基準とは？

●2種類の基準で評価されます

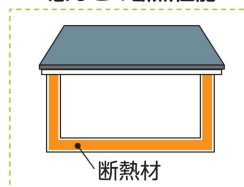
現在の省エネ基準は、①屋根・外壁・1階の床・窓などの断熱の性能に関する基準(外皮性能基準)と、②住宅で使うエネルギー消費量に関する基準(一次エネルギー消費量基準)、2種類の基準を用いて評価されます。建物の断熱性能を高めるとともに、家庭内でのエネルギー消費量を抑えることも大切です。

●基準値は地域によって違います

日本全体を8つの地域に分け、それぞれの地域ごとに基準値が定められ、新築住宅と増築部分において適合が義務化されています。寒い地域ほど省エネルギー性能の基準値が高くなっています。自宅の地域環境に応じた性能を獲得していきましょう。

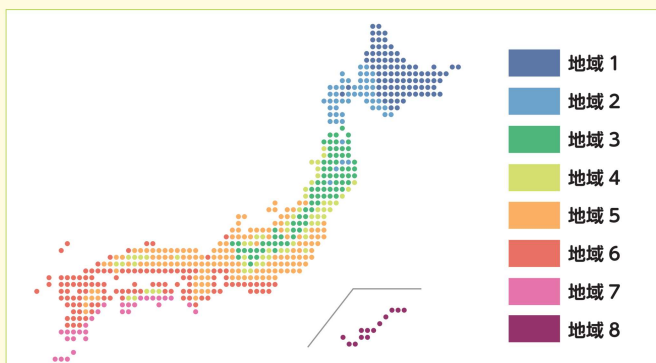
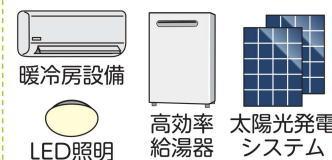
①外皮性能

屋根や外壁、1階の床、窓などの断熱性能



②一次エネルギー消費量

住宅内で消費されるエネルギー量



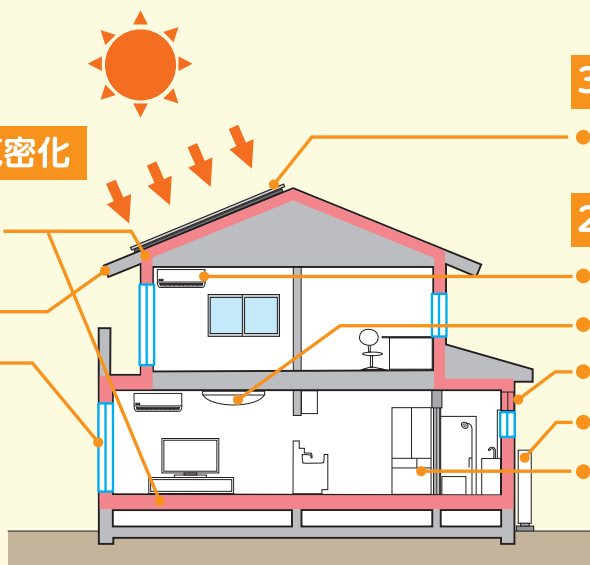
こうして
解決!

省エネ性能を高める3つの方法

1. 高断熱・高気密化 2. 高効率化（高効率設備） 3. 創エネ化

1. 高断熱・高気密化

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



3. 創エネ化

- 太陽光・熱利用

2. 高効率化

- 暖冷房設備
- 照明設備
- 換気設備
- 給湯設備
- 省エネ家電

自宅の省エネ性能を高めるためには、床や外壁、天井（または屋根）、窓など、主に外気に面する部分の断熱・気密性能を高めることが効果的です。

また、高効率で省エネ性能の高い設備機器や家電製品の導入によって、エネルギーの使用量を削減することができます。

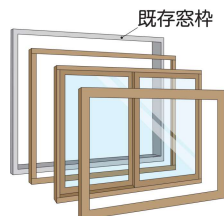
さらに、太陽光発電や蓄電池を採用することで、省エネ性能をより高めることができます。

1. 高断熱・高気密化 ～窓～

断熱はまず窓から ～外気の影響を受けやすいだけに効果も大きい！

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

■窓の断熱改修例



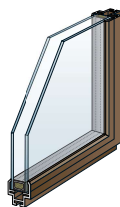
▲カバー工法

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



▲内窓

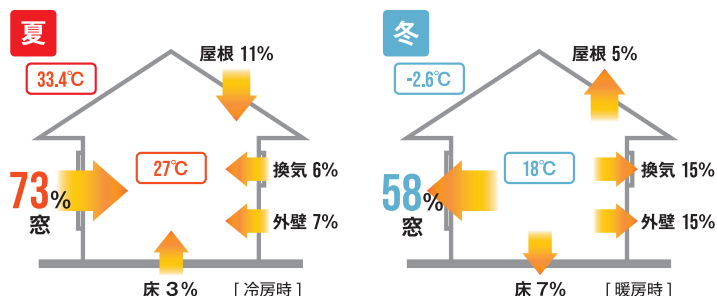
既存の窓の内側にもう1枚窓を取り付けます。



▲複層ガラス

2枚のガラス内にガスや乾燥空気を閉じ込めて断熱効果を高めます。

■熱の流入出の割合



一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会「省エネ建材で、快適な家、健康的な家 Q&A Q9」で公表されたデータをもとに作成

1. 高断熱・高気密化 ～床・壁・屋根(天井)～

床・壁・屋根(天井)の断熱で健康・快適な暮らしを！

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

■床・壁・天井の断熱改修例



床下

床下点検口などから床下に入り、断熱材を施工する。



壁

室内の仕上げ材を撤去し、断熱材を施工する。



天井裏

天井点検口などから天井裏に入り断熱材を施工する。

リフォームで何ができる？

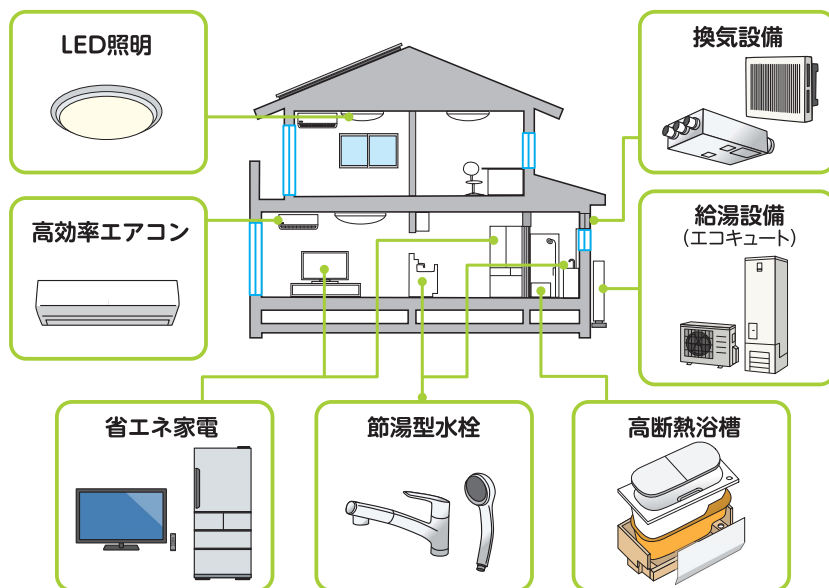
2. 高効率化

設備機器の交換・追加でエネルギー使用量を削減！

家庭のエネルギーの用途別使用量は、動力・照明他が最も大きく、給湯、暖房、冷房と続きます。

このため、設備機器や家電製品を省エネタイプに交換することも家庭のエネルギー使用量の削減に役立ちます。

例えば、給湯器を高効率型に替える、浴室改修時に高断熱浴槽を採用する、キッチンや浴室の水栓金具を節湯型にするなどさまざまな方法があります。また、エアコンを高効率型に替えたり、照明器具をLEDタイプにするなど家電製品の見直しも省エネ化に効果的です。



3. 創エネ化

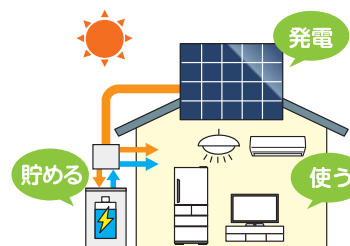
太陽光発電システムでエネルギーをつくる！

カーボンニュートラルの実現に欠かせないのが「創エネ」という考え方です。太陽光発電システムで電気をつくり、その電気を蓄電池で貯め、上手に組み合わせて使うことで、更に省エネ化を図れます。

太陽光発電システムや蓄電池の導入に活用できる補助制度もあります。詳細はお住まいの地方公共団体にお問い合わせください。

なお、設置を検討する際は、建物の構造や重量バランス、雨仕舞等の確認や必要に応じた対策が大切です。

■太陽光発電と蓄電池の組合せイメージ



ご存じですか？

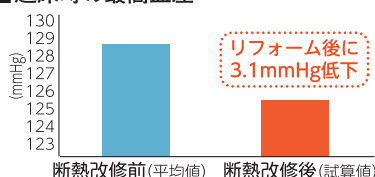
暖かい家は病気のリスクを減らし、健康づくりにつながります

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

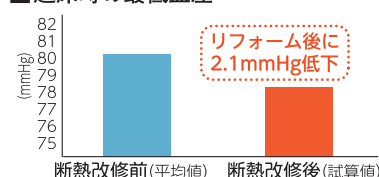
省エネリフォーム後、起床時の血圧が低下！

室温が低い住宅に住む人ほど、起床時に血圧が高くなります。その影響は高齢になるほど大きくなります。断熱性を高めるリフォーム後は、起床時の最高血圧が3.1mmHg、最低血圧も2.1mmHg低下しました。

■起床時の最高血圧



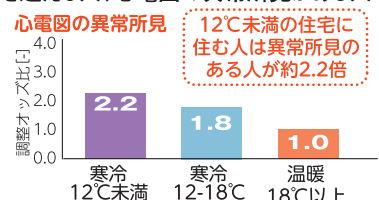
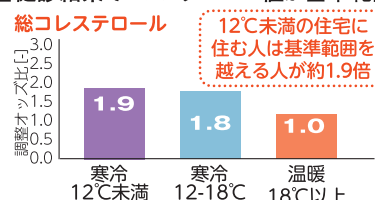
■起床時の最低血圧



室温の違いは健康診断の結果に影響！

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

■健診結果でコレステロール値が基準範囲を超える人、心電図の異常所見がある人

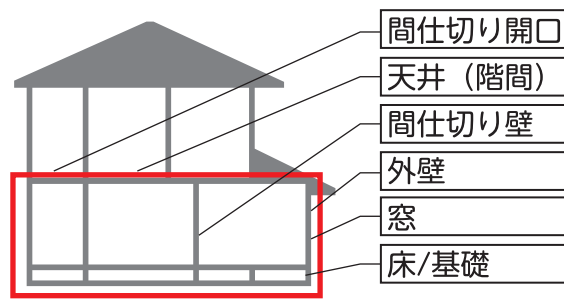


ご存じ
ですか？

「部分断熱改修」も検討しましょう

住宅全体の改修が困難な場合でも、日常生活で使用頻度の高いLDKや寝室、水まわり（風呂等）など、住宅の一部の「部分断熱改修」を行うことで、効果的に快適性を向上させることができます。

熱の出入りが大きい開口部（窓）に加え、なるべく天井、壁、床の少なくとも一部位を改修するようにしましょう。



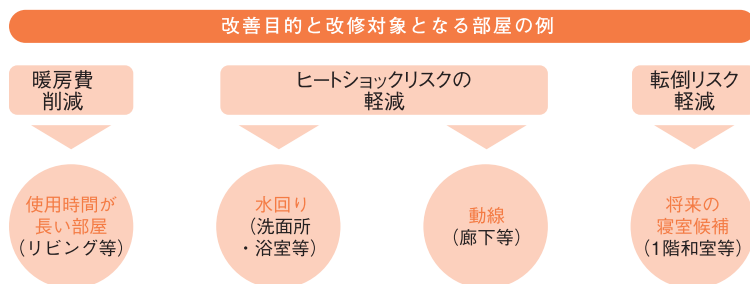
部分断熱改修の範囲の例

出典：国土交通省「部分断熱改修の進め方と効果～実証事業で得られた知見～ 令和6年6月」

Point!

部分断熱改修の改修範囲は、改修の目的に応じて決めましょう

熱的快適性の改善、暖房費削減、ヒートショックや転倒リスクの軽減など、改修目的に応じて部分断熱改修を行う範囲を設定しましょう。



部分断熱改修は、改修範囲内外に温度差が生じるため、温度差が生じた内外を頻繁に行き来することで、健康被害につながることもあります。

リビングや寝室などの「部屋」に着目するだけでなく、脱衣所や浴室、動線となる廊下も含めて、一筆書きに閉じるよう改修範囲を設定することが重要です。

改修範囲（赤枠の例）



※ 2階建て住宅の1階部分を改修する場合

出典：国土交通省「ご自宅の中でよく使う生活空間から優先して断熱改修しませんか？ 令和6年6月」

ご存じ
ですか？

家選びに省エネの視点を

既存住宅を省エネ性能で選ぶ際に、「省エネ性能ラベル」や「省エネ部位ラベル」が助けになります。

住宅の省エネ性能がわかっている場合は、「省エネ性能ラベル」で表示されますが、省エネ性能の把握が困難な場合、省エネ性能を向上させる改修を行った部位を表示するのが「省エネ部位ラベル」です。

「省エネ部位ラベル」では、窓と給湯器のいずれか一つ以上が要件を満たしていることが表示されます。

なお、各ラベルの表示は既存住宅では義務付けられていないので、必ず確認できるわけではありません。



出典：国土交通省「建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度事業者向け概要資料省エネ部位ラベル解説版」

7 地震に強い住まいで安全・安心に暮らす



近年地震が多いけど、
うちは大丈夫かな…。



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

首都直下地震や南海トラフ巨大地震をはじめ日本全国で大地震が予測されています。大地震から生命や財産を守り、二次被害を防ぐための方法の一つとして住宅の耐震化が重要です。耐震診断や耐震改修で活用できる国や地方公共団体の補助制度があります。詳細はお住まいの地方公共団体にお問い合わせください(P.53 参照)。

ご存じ
ですか？

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

耐震基準は建築基準法で定められています。建築基準法は1981年と2000年に大きな改正が行われ、1981年の改正以前の木造住宅は「旧耐震基準」、1981年～2000年の木造住宅は「新耐震基準」、2000年5月以前の木造住宅は「新耐震基準」、2000年6月以降は「現行耐震基準」と呼ばれています。
2000年5月以前に建てられた住宅は、厳密には現行の基準を満たしていません。耐震診断で自宅の耐震性能を確認することをおすすめします。

～1981年(5月)

旧耐震基準の住宅

耐震性に乏しく、
大地震時(震度6程度)の
危険性が高い

大地震で倒壊する
危険性が高い

高

1981年(6月)～2000年(5月)

新耐震基準の住宅

新耐震基準ではあるが、
2000年新基準を満たしていない
要素がある

注意が必要

2000年(6月)～

現行耐震基準※の住宅

基礎形状、壁の配置バランス規定、
柱の引き抜き対策
などもなされている

おおむね安心

低

耐震リフォームの必要性

※ 2025年3月31日時点

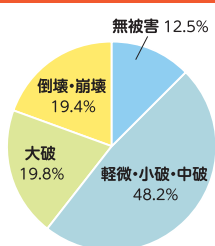
ご存じ
ですか？

令和6年能登半島地震では、
耐震改修した旧耐震基準の木造建築物では倒壊・崩壊の被害なし

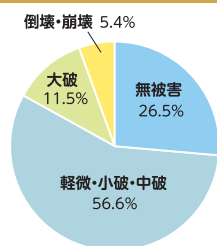
耐震性能が低めだと、大きな地震の際に建物が破損・倒壊するリスクが高まります。
2024年の能登半島地震では、木造建築物のうち、旧耐震基準に当たる1981年5月以前の建物の倒壊・崩壊率が19.4%と高く、2000年以降の木造建築物の倒壊・崩壊は0.7%でした。
耐震改修を行った旧耐震基準の木造建築物では倒壊・崩壊の被害はありませんでした。

■ 令和6年能登半島地震における木造住宅の建築年別被害状況

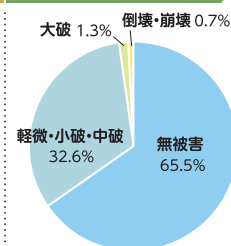
～1981年(5月)



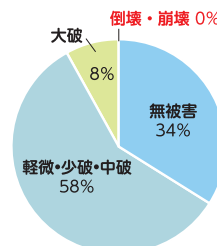
1981年(6月)～2000年(5月)



2000年(6月)～



■ 耐震改修を行った旧耐震基準の木造建築物で被害レベルが確認できた38棟の被害状況



国土交通省 国土技術政策総合研究所・国立研究開発法人 建築研究所「令和6年能登半島地震建築物被害調査等報告(速報 令和6年10月)」を基に作成

Point!

大地震から生命や財産を守るには、
住宅の耐震化が重要です！

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

■ 大地震による住宅の被害イメージ



耐震性能の低い住宅



事前に耐震性能を高めていた住宅

こうして
解決!

自宅の耐震性に不安を感じたら、耐震化を検討しましょう

築後、相当の年数が経過しているなど、自宅の耐震性に不安がある場合は、専門家に相談しましょう。まず耐震診断を受け、その結果により耐震化について検討します。耐震診断費用や耐震改修工事費用については、国や地方公共団体による補助制度もありますので、お住まいの地方公共団体にお問い合わせください。

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

以下のサイトでは耐震診断・耐震改修を行うための各種情報を掲載しています。

■ 一般財団法人日本建築防災協会「耐震支援ポータルサイト」
<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/srportal/>



■ 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
<https://www.mokutaikyo.com/>



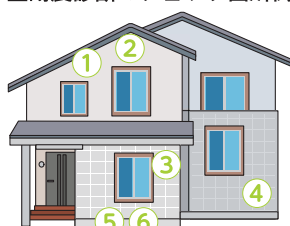
耐震診断でチェックすること

地震への不安があるときは、耐震診断で自宅の耐震性能を確認しましょう。

耐震診断では、専門家が目視や調査器具を使って、外まわりや壁、床、基礎や床下、屋根裏などを調査します。

耐震診断によって、住宅の耐震性能を「上部構造評点」という数値で確認できます。

■耐震診断のチェック箇所例



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

出典：日本木造住宅耐震補強事業者協同組合「木造住宅の耐震診断ハンドブック」

耐震診断結果でわかること

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

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

こうして
解決!

耐震リフォームによる補強例

壁

■筋かいの新設



柱と柱の間に斜めに筋かいを入れたり、構造用合板を使って地震に強い壁を増やします。これによって、地震時に起きる家をゆがませるような力を、抑えることができます。

■構造用合板による壁の補強



柱／はりなど

金物によって、柱やはりをしっかりとなげ、地震の力で外れてしまわないようにします。



基礎

既存の基礎が弱い場合には、鉄筋コンクリートを増し打ちして、基礎を強くし、上に載る壁や筋かいの力を支えます。



出典：一般財団法人日本建築防災協会 「おしえて！地震に強い住まいづくり」

8 安全・快適に暮らし続ける



子育てしやすい環境がほしいわ！

幼児期だけでなく将来を見据えて
プランニングをしていきましょう。



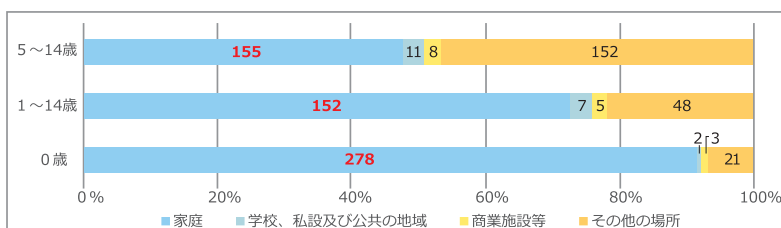
こどもの年齢に応じて求める環境はかわってきます。幼児期は特に安全性に気を配った配慮を、学齢期にはのびのび遊べる空間や、落ち着いて学べる空間、思春期には一人になれる空間など、こどもの成長にあわせて対応できる間取りや工夫が考えられます。事故防止や間取りの変更など、子育て対応のリフォームに補助制度が用意されています。

ご存じ
ですか？

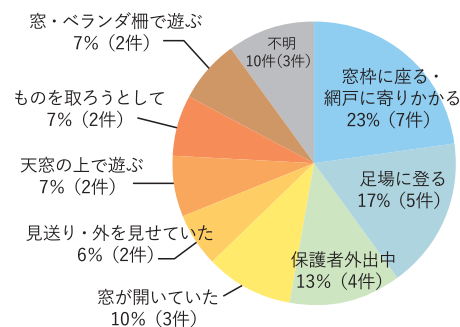
こどもの不慮の事故は家庭で！！

こどもの「不慮の事故」（交通事故を除く）の発生場所は家庭内が大半です。年齢が上がるにつれて、その他の場所の割合が増加していきます。近年発生している建物からの転落事故は、「窓枠に座る・網戸に寄りかかる」「足場に上る」という状況が多く、こどもだけで遊んでいるときに発生する傾向があります。

■交通事故を除く「不慮の事故」における年齢別の死亡発生場所
(平成30年(2018年)～令和4年(2022年)) 単位：人



■医療機関ネットワーク事業で収集された、こどもの「住居などの2階以上の窓やベランダからの転落」事故発生時の状況
(平成27年(2015年)7月～令和2年(2020年)6月の累計)



こども家庭庁 成育局安全対策課「こどもの不慮の事故の発生傾向と対策等」(令和6年3月)をもとに作成

こうして
解決！

こどもを不慮の事故から守るための取り組み

こどもは運動機能の発達とともに、いろいろなことができるようになります。その一方で様々な事故にあうおそれも出てきます。住宅内で起こりやすい事故を想定し、事故をおこさないための取り組みを考えてみましょう。

■衝突防止

「開き戸」には、急激な開閉による衝突を防止するため、ドアの開閉を緩やかするドアクローザー、またはドアを開けたまま固定しておけるドアストッパーを設置します。



▲ドアクローザー



▲ドアストッパー

■転落防止

○手すりの設置

2階以上の窓にはこどもの乗り越えを防止するための手すり(柵)を設置します。

○窓を開けにくくする

こどもが一人でバルコニーに入らないようにバルコニーに面する窓のクレセントを鍵付きにしたり、高い位置に補助錠をつけます。

○足がかりにならないようにする

室外機等がこどもの足掛かりになりバルコニーの手すりから転落することを防止するために、室外機等をバルコニーの手すりから離したり、柵で覆ったりします。



▲手すりの設置

(出典：国土交通省「令和6年度国土交通省税制改正概要」)



▲ダイヤル錠付きクレセント



▲錠付きクレセント

ご存じ
ですか？

こどもの様子を把握しやすい間取りにしませんか

対面形式のオープンキッチンは、調理をしながらこどもの様子を観察・把握しやすくなります。プラン上、リビング全てが見渡せなくても、調理台、流し台、コンロ台などから、正面にリビングの半分は見守ることができると良いでしょう。



出典：国土交通省 子育て支援型共同住宅サポートセンター「子どもの安全確保に資する取り組み事項の整備内容・水準」



ガラス引戸で仕切られた在宅ワークスペースから、リビングのこどもの見守りができます

リフォーム
事例

2棟の空き家をリフォームして、自宅で働きながら夫婦で子育てできる環境をつくりました

2棟の建物を「公・共・私」として計画し、他者と様々な関わり方ができる場所としました。解体後、腐敗している木材の部分的な取り替えや、基礎の補強を含めて耐震補強を行いました。



①既存建物1 ②既存建物2



▲左が①をリフォームした住宅、多目的な空間を介して、右が②をリフォームしたカフェや事務所スペース。



▲カフェと事務所

リフォーム
事例

こどもを見守りやすく、成長や住まい方に合わせて間取りを変更できる家に



木造戸建のリフォーム。南側の広い庭を活かし、安全性・耐久性・開放性を向上。耐震補強をしながら、最小限の壁位置の変更によって細切れになっていた部屋をつなぎました。

◀キッチンからリビング・ダイニング、デッキテラス・庭までが連続し、開放的で明るい空間を実現。こどもの様子を見守れます。



◀2階の3部屋は収納や障子を可動棚に変更。可動棚を動かすことでワンルームにも。収納容量を確保しながら、こどもの成長や住まい方に合わせてプランの変更が可能です。

リフォームで何ができる？



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。



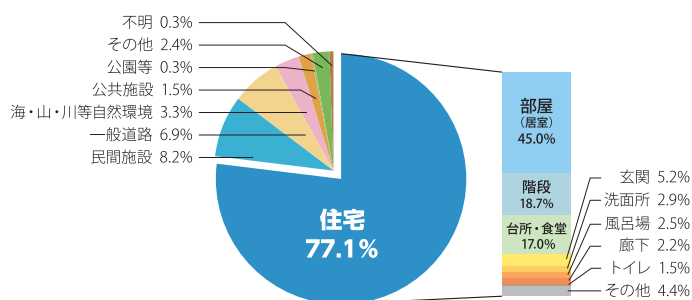
段差の解消や手すりの設置などにより、住宅内の事故を防止し、日常の行動を楽にするバリアフリーリフォーム。毎日の生活における不安や不便を解決することで、高齢になっても自分で安心・安全、快適に暮らせる住まいになります。また、介護の負担を軽減することにもつながります。国や多くの自治体で補助制度等が用意されています。

ご存じ
ですか？

高齢者の事故のなんと8割近くが自宅で！

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。

■高齢者の事故発生場所



身体機能が低下して車いすや介助者が必要になった場合、「現在のまま自宅に留まりたい」割合は4割程度、「改築の上、自宅に留まりたい」割合は2割程度と、自宅での居住を継続する希望は約6割となっています。年齢が高い層ほど「改築の上、自宅に留まりたい」割合が高くなる傾向がありました。

■身体機能が低下した場合の居住場所の希望

自宅での居住継続希望が約6割



国民生活センター「医療機関ネットワーク事業からみた住宅内事故～高齢者編～」(2017年3月)をもとに作成

内閣府「第9回高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」(令和2年度)をもとに作成

こうして
解決！

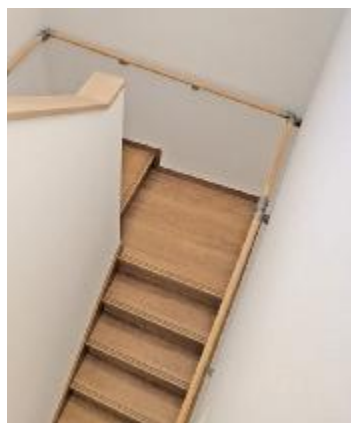
段差の解消や手すり工事の他にも、ニーズに合わせていろいろな方法があります

■玄関の段差軽減

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。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、段差解消の他に助動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。



■階段手すりの設置



■バリアフリーに配慮したトイレの一例



Point!

高齢期を健康で快適に過ごすためには、早めに住まいを改修することも重要です。

平均寿命が延び、ますますセカンドライフの期間は長くなっています。しかし、健康寿命までの間でも、身体状況は継続的に変化しています。

健康寿命 ※1)
男 72.14歳 女 74.79歳
平均寿命 ※2)
男 81.25歳 女 87.32歳

プレシニア (50～64歳) アクティブシニア (65～74歳)

出典：高齢者住宅協会「人生折返し これからの住まいと暮らしを考えてみませんか 改修提案の手引き」(2019.9)

※1) 「健康寿命」は、日常生活に制限のない期間。2016年時点。資料：厚生労働省「第11回健康日本 21（第二次）推進専門委員会資料」2018年3月
※2) 資料：厚生労働省「簡易生命表」2019年7月

歳を重ねると、知らず知らずのうちに身体機能が低下していくものです。

早い時期にリフォームをして住まいの環境を改善できれば、より安全で健康的な生活を送ることができるのはもちろん、万一、介護が必要になった場合も軽微な対応で暮らしが継続しやすく、介護や経済的な負担も軽減されます。

国土交通省が策定した「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」では、8つの配慮項目と改修する空間の関係を整理しています。

■ガイドラインの8つの配慮項目と改修する空間の関係

重要項目	配慮項目	改修する空間		
		トイレ 洗面・脱衣所 浴室	居間 食事室	玄関 アプローチ
★	① 温熱環境	冬暖かく・夏涼しい住まいに		
★	② 外出のしやすさ	外出の機会や人を招く機会が増える住まいに		
★	③ トイレ・浴室の利用のしやすさ	身体への負担が少なく気持ちよく利用できる環境に		
★	④ 日常生活空間の合理化	コンパクトで行き来しやすい日常生活空間に		
	⑤ 主要動線上のバリアフリー	冬暖かく・夏涼しい住まいに		
	⑥ 設備の導入・更新	使いやすい設備が整った住まいに		
	⑦ 光・音・匂い・湿度など	ストレスを感じない住まいに		
	⑧ 余剰空間の活用	豊かな生活が送れる住まいに		

出典：高齢者住宅協会「人生折返し これからの住まいと暮らしを考えてみませんか」(2019.9)

4つの重要項目の改修の一例

温熱

① 温熱環境

床、壁、天井に断熱材を施工、窓を高断熱にして、冬暖かく夏涼しい住まいに。



外出

② 外出のしやすさ

ゆるやかな階段やスロープを設置することで、玄関から道路までの段差を解消。



トイレ浴室

③ トイレ・浴室の利用のしやすさ

ユニットバスに交換



生活

④ 日常生活空間の合理化

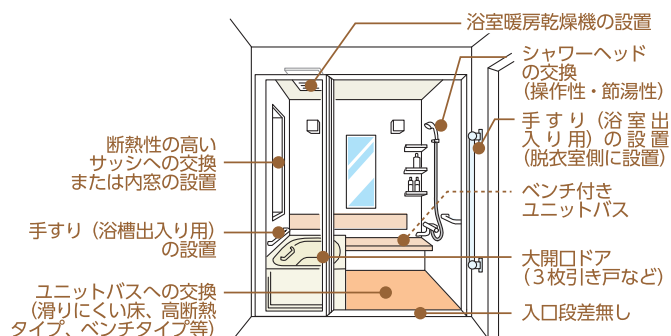
よく利用するスペースの間仕切りを少なくしました。移動が減ることで部屋の中でのけがの心配も軽減。



こうして解決!

浴室を断熱ユニットバスに改修して暖かい浴室環境を確保

開口部や床、壁等の断熱化、浴室暖房乾燥機等の設置、ユニットバスへの交換等により、省エネ性も向上しつつ、入浴時の万が一の事故に備えます。手すりの設置、引き戸の採用も有効です。



※イラストは、ベンチ付きユニットバス

出典：高齢者住宅協会「人生折返し これからの住まいと暮らしを考えてみませんか 改修提案の手引き」(2019.9)

9 「長期優良住宅」を目指しましょう



今の家を長く使い続けたいから
しっかり性能向上させたいな。

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



短期間で建て替えるのではなく、長く安心して住める良質な住宅の普及を目指し、平成 21 年度(2009 年度)に始まった長期優良住宅認定制度。平成 28 年(2016 年)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ました。補助金や減税などの支援制度が充実していますので、大規模リフォームや建替えを予定されている方はぜひご検討ください。

Point!

長期優良住宅の認定基準はこうなっています

● 耐震性

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

● 省エネルギー性

必要な断熱性能の省エネルギー性能が確保されていること。

● 劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

● 可変性(共同住宅・長屋)

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

● 維持管理・更新の容易性

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

● バリアフリー性(共同住宅など)

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

● 居住環境

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

● 住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

● 維持保全計画

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

● 災害配慮

自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。

インスペクションの実施

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

Point!

高い住宅性能で生活快適性が高まり、建物の資産価値も維持・向上できます

① 建物の長寿命化

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

② 居住快適性の向上

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

③ ランニングコストの低減

省エネルギー性が高まりますので、毎月の光熱費などが低く抑えられます。

④ 補助制度が活用できる

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
事例既存住宅を再生
増改築による長期優良住宅の認定を取得しました

不動産の買取再販事業を行う事業者が既存住宅を買い取り、フルスケルトンに解体後、意匠と性能を再構築して再販した事例です。外壁は通気工法化し、景観に馴染むよう木製サイディングに張り替え、サッシは全て樹脂窓に更新。性能面では、断熱はHEAT20 G2グレード、耐震等級3、増改築による長期優良住宅の認定を取得しました。

Before



既存外観



既存居間

工事中



構造補強



断熱施工



外壁通気工法化



高性能樹脂サッシ取付

After



外観



南庭を取り込んだ土間から続く開放的なLDKに

ご存じ
ですか？長期優良住宅化リフォーム推進事業（補助制度）には
2つのタイプがあります

住宅の性能をどれだけ上げるかによって、補助金の限度額が変わってきます。

住宅性能の基準

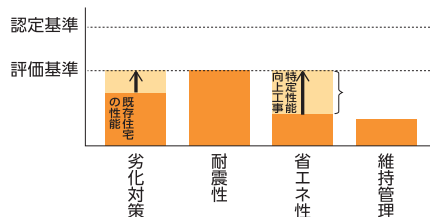
- 認定基準
長期優良住宅(増改築)
認定を取得するための基準
- 評価基準
認定基準には満たないが
一定の性能確保が見込まれる水準

事業タイプ

① 評価基準型

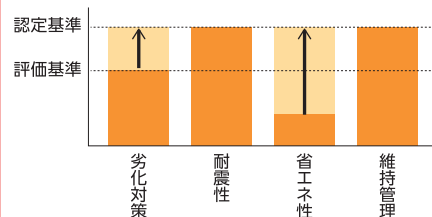
性能項目のうち、劣化対策、耐震性、省エネルギー対策について評価基準に適合するもの

リフォーム後の
住宅性能
※1 ※2



② 認定長期優良住宅型

所管行政庁から長期優良住宅(増改築)の認定を受けるもの
→全ての性能項目で認定基準に適合することが必要



※1 リフォーム後の住宅性能のグラフは戸建住宅の場合の一例を示す。共同住宅の場合は、性能項目に高齢者対策と可変性が追加される
※2 リフォーム前に基準を満たしている場合は、特定性能向上工事の実施を必須とするものではない

出典：国土交通省マンガでわかる長期優良化リフォーム推進事業 戸建住宅編(令和6年度版)

長期優良住宅化リフォーム推進事業の工事を行うためには、事業者(リフォーム業者・工務店等)が発注者(施主)の代わりに長期優良住宅化リフォーム推進事業の申請を行います。そのため、長期優良住宅化リフォーム推進事業を事業者が申請するには、予めリフォーム工事の請負契約締結前に必要な情報を登録(事業者登録)する必要があります。

10 マンションリフォーム、どこまでできる？



マンションのリフォームって
いろいろ制約が
あるんですね？

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



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

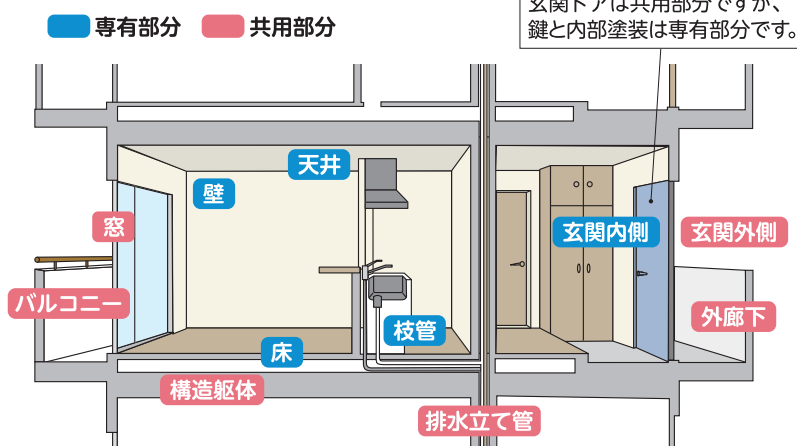
Point!

リフォームできるのは 専有部分です！

分譲マンションでは、所有者がリフォームできるのは専有部分のみです。専有部分の工事については、事前に管理組合への申請や許可を得る必要があります。管理規約に従った内容・手順を進めます。設備機器の設置等については、電気容量、配管の口径や勾配、エアコン取付用配管経路などの制約もあります。

なお、共用部分である玄関ドアや窓などについて劣化や断熱性能等で不具合があるような場合は、管理組合に相談しましょう。

■マンションの専有部分と共用部分



管理組合の規約を必ずご確認ください！

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

Point!

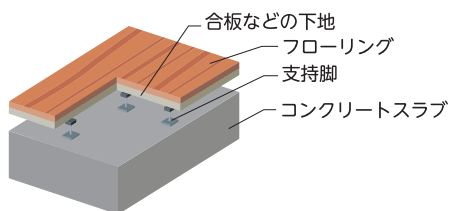
床材を替える際には、階下への配慮を

マンションには上下階に住戸がある場合も多いので、近隣とのトラブル防止のためにも生活音を階下に響かせないように、遮音性が大切です。リフォームの際の床材の素材選びには注意が必要です。

管理組合の規約に床材の遮音等級【L 値】が定められている場合があります。L 値は 40 ～ 60 の間で表され、数字が小さくなるほど遮音性が高くなります。衝撃音には、スリッパで歩く音やスプーンなど固くて軽いものを落とした時に響く「軽量床衝撃音（LL：レベルライト）」と、子供が飛び跳ねたりする時などに響く「重量床衝撃音（LH：レベルヘビー）」の 2 種類があります。（参考※）

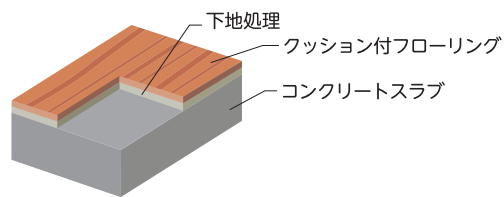
また工事の際は、周りに住んでいる方に事前に説明することも良好な環境を確保するためには大切になります。

マンションの床の工法は、大きく分けて 2 つあります。それぞれの工法に応じた遮音性能の確保の方法を施工業者に相談しましょう。



■ユニットフロア（二重床）工法

コンクリートスラブの上に束や防振ゴム、合板などの下地材で二重床の下地を組み、その上にフローリングなどの仕上げ材を張る工法です。



■直貼り工法

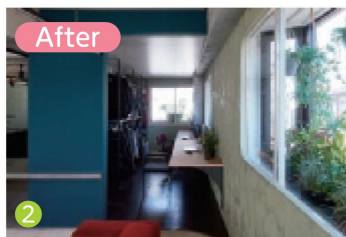
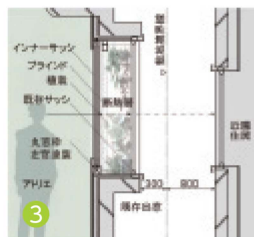
コンクリートスラブの上に直接クッション付フローリングなどの仕上げ材を張る工法です。

リフォーム
事例

インナーテラスが断熱層に

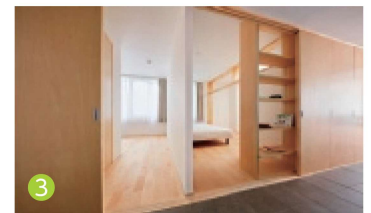
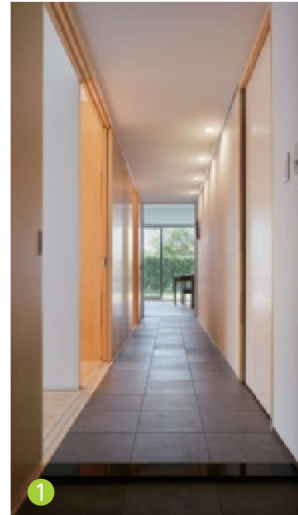
既存出窓の奥行きを利用し、インナーサッシ、ブラインド、植栽、アウターサッシという、4重のレイヤーによって近隣との直接的な視線の交わりを回避しつつ、直射光を制御し、断熱性能、遮音性能を向上させ、住環境を向上させる窓辺に。

- ① 断熱層となるインナーテラス
②③ 出窓

リフォーム
事例

引戸を活かして自然光を活用

寝室と廊下の間を全て引戸で仕切る事で、暗かった廊下への自然採光を実現しました。寝室と廊下が一体になり、家全体に風が通って心地良く、引戸を開けておけば子供の居場所が分かります。



- ① 廊下
② 廊下からみた寝室の引戸
③ ②の引戸を開けたところ

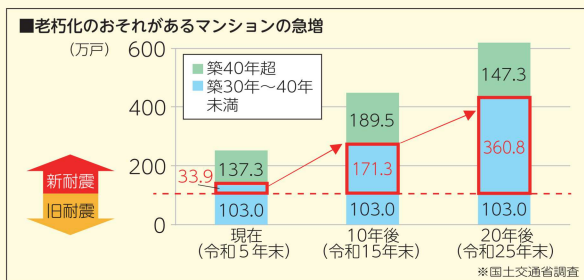
マンション管理・再生は新時代へ

(2022年4月、マンションの管理・再生についての改正法が全面施行されました。)

築年数の古いマンションが増加していく中、マンションの適切な管理と合わせて、実態に即した改修・建替え等のマンションの再生方針を計画的に考えていくことが必要になっています。

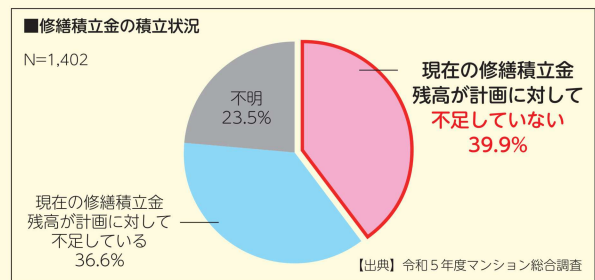
●新耐震マンションも老朽化のおそれ

築後40年以上となるマンションが急増し、耐震性が確保されているものであっても適切な管理がなされないと、居住者・近隣住民等の生命・身体・財産に危険を及ぼすおそれが出てきます。



●修繕積立金の不足

修繕積立金が計画に対して不足していないマンションは4割に満たず、必要な修繕がなされないことが懸念されます。



出典：国土交通省 マンション管理・再生は新時代へ

マンションの再生には、修繕・改修、建替え、マンション敷地売却といった再生手法があります。どの手法が適しているかは個々のマンションの特性や抱えている課題点にもよりますので、手法を比較検討したうえで判断することが重要です。

詳しくはこちら
国土交通省マンション管理・再生ポータルサイト
<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>



国土交通省 マンション管理・再生ポータルサイトのライブラリーから各種資料をご覧になることができます。

<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/library/>



マンションの維持管理・将来について考えていますか？



マンションの再生はどのように進めるの？



マンション長寿命化促進税制



解体・リフォーム工事を行う際は、石綿が使用されていないか事前に確認する必要があります！

建材等に広く使われてきた石綿（アスベスト）は、肺がんや中皮腫などの原因となることから、現在は製造・使用などが禁止されていますが、禁止以前の 2006 年 8 月末までに着工した住宅等には使われている可能性があります。このため、施工業者等※が解体・リフォーム工事（改修工事）を行う際は、事前に石綿の有無を確認する必要があります。工事を行う場合は、施工業者等だけでなく、**工事の発注者（建物のオーナー等）の皆さま**も、飛散した石綿を吸引する可能性がありますので、石綿障害予防規則等の関係法令に定められた措置を講じて頂く必要があります。

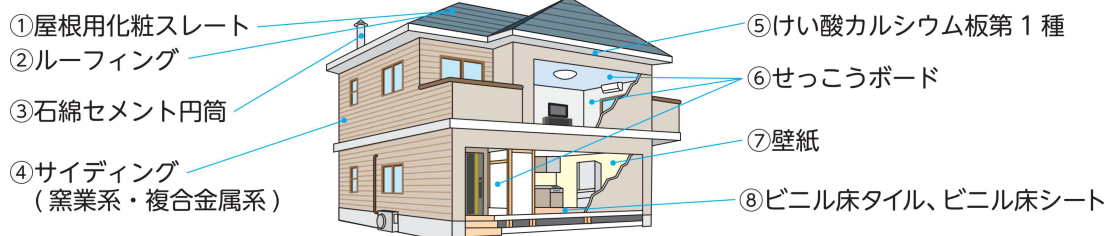
※施工業者等が外部の業者に適切に外注し、当該外注先が事前調査を実施することでも問題ありません。

建築物等の解体・改修工事の発注者となる方（オーナーなど）は、工事の施工業者に対して次のような配慮、措置を行うことが義務付けられています。

発注者に求められる措置	措置の概要「石綿障害予防規則又は大気汚染防止法」
情報提供	■ 工事を発注する建築物等の石綿の有無の調査（事前調査）が適切に行われるよう、石綿の有無を確認する上で有用な情報（設計図書、建築確認申請の副本等）を施工業者に提供する等の配慮すること ■ 石綿除去等の工事を行う場合に、施工業者に義務付けられる作業の実施状況についての写真等による記録が適切に行われるよう、写真の撮影を許可する等の配慮すること
費用負担および工事への配慮	■ 事前調査の費用及び石綿が使用されていることが明らかになった場合における石綿除去等工事に必要な費用を適正に負担するほか、工期、作業の方法に係る発注条件等について施工業者が法令を遵守して調査・工事ができるように配慮すること
特定粉じん排出等作業の届出	■ 吹付け石綿、石綿含有断熱材・保温材・耐火被覆材等が使用されている建築物等の解体等作業を伴う工事については発注者が地方公共団体へ作業実施届出書を提出すること

厚生労働省、環境省、国土交通省「石綿対策は「皆さま」に関わる問題です（ビル、マンション、戸建て住宅の解体・改修をご検討の皆さまへ）[R6.12]」から抜粋

【石綿含有建材が使われている可能性のある部位例】



石綿の有無を適切に調査し、適法な工事を行う工事の施工業者を選ぶため、以下のような事項を工事の施工業者に確認することも重要です。

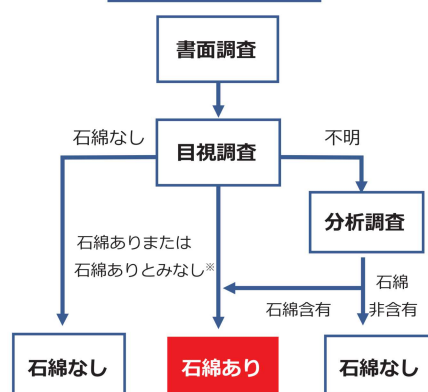
- 工事費用に、**事前調査費が計上されていることや、石綿の調査を行う資格（建築物石綿含有建材調査者など）を持っているかを確認**します。
- 事前調査終了後、**石綿事前調査結果報告書の提出**を求めましょう。石綿含有吹付け材（レベル1）、保温材等（レベル2）がある場合には、**労働基準監督署に提出した計画届の写し**を求めましょう。
※ 発注者は、これとは別に、地方公共団体への作業実施届出が必要です。
- 解体・改修工事後、石綿飛散防止措置が適切にとられたことを示す**作業の実施状況の記録（写真を含む）の提出**を求めましょう。
- 施工業者による石綿含有の有無の事前調査や作業の実施状況の写真等による記録が適切に行われるよう、**発注者は写真の撮影を許可**する等の配慮を行いましょう。

【事前調査費用の項目例】

- ・書面調査・現地調査・裏面確認調査・分析調査・総合調査報告書
- ・諸経費（交通費他）

厚生労働省、環境省、国土交通省「石綿対策は「皆さま」に関わる問題です（ビル、マンション、戸建て住宅の解体・改修をご検討の皆さまへ）[R6.12]」から抜粋

事前調査の流れ



※石綿ありとみなして、必要なばく露・飛散防止対策をして工事を行う場合は、分析調査は不要です。

石綿（アスベスト）に関する情報は下記サイトをご参照ください。

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



\\ 知ってお得な制度! //

住宅リフォームの 支援制度

I
減税制度

II
補助制度

III
融資制度

国や地方公共団体ではさまざまな支援制度を用意しています。

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



ポイント

減税制度を利用するには、定められた期間内に、「増改築等工事証明書」等の必要な書類と共に税務署や市町村等に申告する必要があります。手続きの詳細はp.51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マンション管理士 | ⑥地方公共団体 |

※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に限ります。

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

I. 減税制度

※当誌の内容は令和7年度の減税制度に関するものです。令和6年度の減税制度については令和6年度版「住宅リフォームガイドブック」をご参照ください。
https://www.j-reform.com/publish/pdf_guidebook/r6-P35-51.pdf



減税制度の種類

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に使える減税制度は5種類あります。

1. 所得税の控除
- ① リフォーム促進税制 ② 住宅ローン減税 ▶ P.40 ~ 47
2. 固定資産税の減額
- ① リフォーム促進税制 ② マンション長寿命化促進税制 ▶ P.41, 42, 43, 45
3. 贈与税の非課税措置 ▶ P.48
4. 登録免許税の特例措置 ▶ P.49
5. 不動産取得税の特例措置 ▶ P.49

1. 所得税の控除

適用期限

- ① リフォーム促進税制
- ② 住宅ローン減税

令和7年12月31日
令和7年12月31日

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

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

※入居完了翌年の確定申告で手続きを行います。

【減税制度の種類と対象リフォームの種類】

減税制度 \ 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	子育て対応	左記以外の増改築等工事
① リフォーム促進税制	住宅ローン利用の有無にかかわらず利用可能	○ ▶P.42	○ ▶P.42, 43	○ ▶P.43	○ ▶P.44	○ ▶P.45	○ ▶P.46	— ※1
② 住宅ローン減税	償還期間10年以上のローン利用の場合	○ ▶P.47	○ ▶P.47	○ ▶P.47	△※2 ▶P.47	△※3 ▶P.47	△※2 ▶P.47	○ ▶P.47

※1. ①リフォーム促進税制では、性能向上工事（耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て対応）とあわせて行うその他の増改築等工事（②住宅ローン減税の対象工事。P.47参照）が対象です。

※2. 第1号～第3号工事に該当する場合があります。

※3. 第1号～第4号工事、第6号工事に該当する場合があります。

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。



① リフォーム促進税制 (住宅ローンの利用の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 130万円^{※1} (詳細はP.42 ~ P.46参照)

控除額 = ①と②の合計額

① 性能向上工事の費用^{※2}の控除率10%限度額^{※3}まで × 控除率10%② 性能向上工事の費用の控除率10%限度額超過分 + (その他の増改築等工事費用 - 補助金等)^{※4※5} × 控除率5%

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

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

※3 耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て対応の工事内容の別に応じて、200 ~ 600万円 (詳細はP.42 ~ 46参照)

※4 ②の控除対象となる工事費用は性能向上工事の費用と同額まで

※5 ②の控除対象となる工事費用は①の工事費用と合計して1,000万円まで

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

② 住宅ローン減税 (償還期間10年以上のリフォームローンを利用の場合)

控除期間 改修後、居住を開始した年から10年

最大控除額 140万円 (2,000万円 × 控除率0.7% / 年 × 10年間)

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

2. 固定資産税の減額

適用期限

① リフォーム促進税制 (耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化) 令和8年3月31日

② マンション長寿命化促進税制 令和9年3月31日

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。固定資産税の減額には、①リフォーム促進税制、②マンション長寿命化促進税制という2種類の制度があります。減税の対象工事は、①【耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化】(戸建住宅、マンション)、②【長寿命化工事】(マンション)です。

減税期間 1年間 (工事完了年の翌年分)

申告期間 工事完了後3か月以内

	① リフォーム促進税制				② マンション長寿命化促進税制
リフォームの種類	耐震 ▶P.42	バリアフリー ▶P.42, 43	省エネ ▶P.43	長期優良住宅化 ▶P.45	長寿命化工事 [※]
固定資産税額に対する軽減額	1 / 2	1 / 3	1 / 3	2 / 3	1 / 6 ~ 1 / 2 の範囲内 (市町村等の条例で定められます)
対象となる面積	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 100㎡ 相当分まで	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 100㎡ 相当分まで (1戸当たり)

※ 対象工事：長寿命化工事の実施 (外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること)

マンションの要件：① 築20年以上が経過し総戸数10戸以上 ② 過去に長寿命化工事を行っている

③ 管理計画認定マンション又は助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要。

「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成または見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

(詳細は下記にてご確認ください)

マンション長寿命化促進税制概要チラシ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/mansion_zeisei_A4_ad.pdf

I. 減税制度

1. 所得税の控除 ①リフォーム促進税制 ・ 1. 所得税の控除 ②住宅ローン減税 の対象工事や適用要件は、リフォームの種類によって異なります。P.42～46では、6つのリフォームの種類ごとに対象工事や主な要件をまとめています。

※P.42～46の「所得税の控除」は「リフォーム促進税制」のことです。「住宅ローン減税」についてはP.47をご覧ください。
※各リフォームの「対象となる工事」「住宅等の要件」の表の見方：縦の列で見て○印の要件等全てに該当することが必要です。

【参考】国土交通省HP フローチャート（使える減税制度を調べてみたい方へ）

実施した工事内容と併せて、ご自身が減税制度の適用を受けられる可能性があるかを確認できます。
<https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=tHnszZFSA028z7Rz1aWXokUf6iArtJNVXUExeGre05UMUswUUxHUVZPRU83UjBLWUUNTUVFTQzFDRI4u&route=shorturl>



所：所得税の控除 固：固定資産税の減額

耐震リフォーム

所 固

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が受けられます。

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

改修工事の種類 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事

◆対象となる工事

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

◆主な要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
10%所得税控除のみを受ける場合は、耐震改修を行う方が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		○

※ 5%所得税控除も併せて受ける場合は、自ら所有し居住する住宅であり、かつその年分の合計所得金額が2,000万円以下であること

バリアフリーリフォーム

所 固

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。

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

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

◆対象となる工事

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

◆ 主な要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること ①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者 ④65歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居している者	○	
次の①～③のいずれかが、居住する住宅であること ①65歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者		○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○※
新築された日から10年以上を経過した住宅であること(賃貸住宅を除く)		○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○	

※ 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

所 固

住宅の省エネ性能を上げるためのリフォーム。

一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

■ 所得税の控除

最大控除額 ① 62.5万円 ② 67.5万円 (省エネ改修工事と併せて、改修工事③を行う場合)

※控除率10%の控除対象限度額 ①250万円 ②350万円

■ 固定資産税の減額 減額 1/3を軽減

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

◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	固定資産税の減額
上記の①の改修工事または①と併せて行う②、③、④の改修工事のいずれか(①は必須)	○	○
省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること	○	○
省エネ改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○	
対象となる省エネ改修工事費用から補助金等を控除した額が60万円超であること※		○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	

※ ③④の工事を①②の工事と併せて行う場合は、①②の工事費用が補助金等を控除後50万円を超え、①～④の工事費用の合計が補助金等を控除後60万円を超えること

◆ 主な要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
自ら所有し、居住する住宅であること	○	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○※
平成26年4月1日以前から所在する住宅であること(賃貸住宅を除く)		○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○	

※ 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

所

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、所得税の控除が受けられます。

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

改修工事の種類 ①調理室の増設※¹ ②浴室の増設※² ③便所の増設 ④玄関の増設

※1 ミニキッチンでも可。ただし改修工事後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。ミニキッチンとは、台所流し、コンロ台その他調理のために必要な器具または設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット（間口1,500mm以下のもの）。
※2 浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。ただし改修工事後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

◆ 対象となる工事

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

◆ 主な要件

要 件	所得税の控除
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	○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○

【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

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

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

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

所 固

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

■ 所得税の控除

最大控除額

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

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

■ 固定資産税の減額 減額 2/3を軽減

改修工事の種類

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

[対象となる住宅の種別] 木造：①～⑪ 鉄骨造：①②⑦⑧⑪のみ 鉄筋コンクリート造等：⑪のみ

◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	固定資産税の減額
上記の耐久性向上改修工事の①～⑪のいずれかに該当する工事であること	○	
一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと	○	○
増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	○	○
改修部位の劣化対策及び維持管理・更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること(平成29年国土交通省告示第279号別表参照)	○	
耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額がそれぞれ50万円超であること	○	
対象となる耐震改修工事費用が50万円超であること また、対象となる省エネ改修工事費用から補助金等を控除した額が60万円超であること*		○

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

◆ 主な要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
自ら所有し、居住する住宅であること	○	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○*
一定の耐震改修工事と併せて行った場合は昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること 一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は平成26年4月1日以前から所在する住宅であること (一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は賃貸住宅を除く)		○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○	

※ 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

子育て対応リフォーム

所

子育て世帯等が行う、子育てに対応した住宅へのリフォーム。
一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除が受けられます。

■ 所得税の控除

最大控除額 **62.5万円**

※控除率10%の控除対象限度額 **250万円**

改修工事の種類

- ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事 ②対面式キッチンへの交換工事
③開口部の防犯性を高める工事 ④収納設備を増設する工事
⑤開口部・界壁・界床の防音性を高める工事(界壁・界床についてはマンションのみ)
⑥間取り変更工事(子ども部屋の増設、水回りの近接、子どもを見守りやすい間取りへの変更)

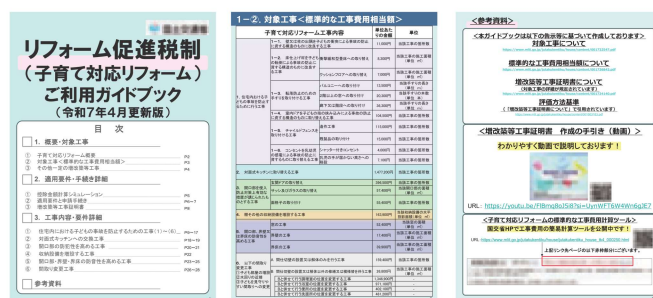
◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除
上記の①～⑥のいずれかに該当する工事であること	○
対象となる子育て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	○
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)	○

◆ 主な要件

要 件	所得税の控除
次の①②のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること ①19歳未満の子を有する世帯 ②夫婦のいずれかが40歳未満の世帯 (①②の判定は、リフォーム工事完了後の入居日の年の12月31日時点の年齢で行う)	○
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	○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○

【参考】「リフォーム促進税制(子育て対応リフォーム)ご利用ガイドブック」(国土交通省作成)



目次

- 概要、対象工事
 - 子育て対応リフォームの概要
 - 対象工事<標準的な工事費用相当額等>等
 - 適用要件、手続き詳細
 - 控除金額シュミレーション等
 - 工事内容、要件詳細
- 参考資料

掲載先URL (国土交通省HP)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001739319.pdf>



1. 所得税の控除 ②住宅ローン減税 の要件等は以下の通りです。

住宅ローン減税〈所得税の控除〉

住宅ローン減税は、償還期間が10年以上の住宅ローン等を活用し、一定の要件を満たした増改築等工事を行うとき等に原則10年間、対象となる改修工事費用相当分の年末ローン残高の0.7%に相当する額が所得税[※]から控除される制度です。

※所得税から控除しきれない分は、翌年の個人住民税から控除されます(最大9.75万円)

◆ 主な要件

自ら所有し、居住する家屋であること	リフォーム後の家屋の床面積が50㎡以上であること
対象工事に係る工事費用が100万円(税込)超であること	当該リフォームのために償還期間10年以上の住宅ローン等があること
その年の合計所得金額が2,000万円以下であること	リフォーム完了後6ヶ月以内に居住し、各年12月31日まで居住していること
工事を行った年の前年もしくは前々年、又は工事を行った年から3年間を経過した年の12月31日までに、次の特例を受けないこと	
● 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 ● 居住用財産の譲渡所得の特別控除 ● 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例 ● 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例	

■ 増改築等工事の場合

居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
令和4年～令和7年	2,000万円	0.7%	10年間	140万円

◆ 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 マンション等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 ①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧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 新耐震基準に適合させるための工事
- 第5号工事 一定のバリアフリー改修工事に該当する工事
- 第6号工事 全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事

■ 宅地建物取引業者により増改築等が行われた家屋(買取再販住宅^{※1})を取得する場合

住宅の環境性能等	借入限度額	控除率	控除期間
	令和6・7年入居		
認定住宅 (認定長期優良住宅・認定低炭素住宅)	子育て世帯・若者夫婦世帯(※2): 5,000万円 その他の世帯: 4,500万円	0.7%	13年間
ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯(※2): 4,500万円 その他の世帯: 3,500万円		
省エネ基準適合住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯(※2): 4,000万円 その他の世帯: 3,000万円		
その他の住宅	2,000万円(※3)		10年間(※3)

※1 住宅ローン減税における買取再販住宅の要件は登録免許税の特例措置の買取再販住宅の要件と同じです。(P.49参照)

※2 ①年齢19歳未満の扶養親族を有する者又は②年齢40歳未満であって配偶者を有する者、若しくは年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者(①又は②に該当するか否かについては、入居した年の12月31日時点の現況による。)

※3 省エネ基準を満たさない住宅は、借入限度額2,000万円、控除期間10年間となります。

3. 贈与税の非課税措置

適用期限 令和8年12月31日まで

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

◆ 非課税枠

受贈年	質の高い住宅※	左記以外の住宅（一般）
令和6年1月～令和8年12月	1,000万円	500万円

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

◆ 対象となる工事

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

※第8号工事については、指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかにより、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 マンション等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 ①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧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 新耐震基準に適合させるための工事
- 第5号工事 一定のバリアフリー改修工事に該当する工事
- 第6号工事 全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事
- 第7号工事 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替（リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る）
- 第8号工事 下記の「質の高い住宅」（増改築等）の基準に適合させるための修繕または模様替（非課税枠の500万円加算の対象）
 - ① 断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
 - ② 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上または免震建築物の住宅
 - ③ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の住宅

上記の増改築等の工事費の合計が100万円以上であること

◆ 住宅等の要件

自ら所有し、居住する家屋であること

リフォーム後の家屋の床面積が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（併用住宅の場合）

贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること

※令和3年1月以後に贈与を受けた場合、40㎡以上240㎡以下（贈与年の合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限る）

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

次の①～③のいずれかに該当すること

- ① 昭和57年以降に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）
- ② ①以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」（住宅の取得の前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」（住宅の取得の前2年以内に評価されたもので、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1以上であるものに限る）
 - ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証証明書」（住宅の取得の前2年以内に締結されたもの）
- ③ 現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合、所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、または仮申請を行う（家屋の引渡しの日の前まで）
 - ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける（耐震改修工事完了後、入居の日まで）

4. 登録免許税の特例措置

適用期限 令和9年3月31日まで

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

◆ 買取再販住宅の要件

宅地建物取引業者から取得した家屋

取得時において新築された日から起算して10年経過した家屋

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

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

以下のいずれかのリフォーム工事が行われたこと

- ①第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること ②50万円を超える第4号～第6号工事のいずれかを行うこと
③50万円を超える第7号工事を行うこと（既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入したものに限り）

※ 第1号～第6号工事は住宅ローン減税の対象工事と同じ（P.43参照）。第7号工事は、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に掛かる修繕又は模様替え。

5. 不動産取得税の軽減措置

(1)は期間が定められていません

(2)の適用期限 令和9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。要件は都道府県ごとに異なりますので、物件所在の都道府県にお問合せください。

(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。

(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。

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。

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

●見積りの確認と資金計画

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マンション管理士
- ⑥地方公共団体

●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町村等に提出します。

減税制度の併用について

【所得税の控除 併用の組み合わせ】

		リフォーム促進税制						住宅ローン減税
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	子育て対応	
リフォーム促進税制	耐震		○	○	○	×	○	○
	バリアフリー	○		○	○	○	○	×
	省エネ	○	○		○	×	○	×
	同居対応	○	○	○		○	○	×
	長期優良住宅化	×	○	×	○		○	×
	子育て対応	○	○	○	○	○		×
住宅ローン減税		○	×	×	×	×	×	

【固定資産税の減額 併用の組み合わせ】

		リフォーム促進税制				マンション長寿命化促進税制
		耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化	長寿命化工事
リフォーム促進税制	耐震		×	×	×	×
	バリアフリー	×		○	×	×
	省エネ	×	○		×	×
	長期優良住宅化	×	×	×		×
マンション長寿命化促進税制	長寿命化工事	×	×	×	×	

●所得税の控除と固定資産税の減額は併用可能です。

●固定資産税の減額は、バリアフリーと省エネの組み合わせのみ、併用可能です。



申告に必要となる各種証明書の手続き例

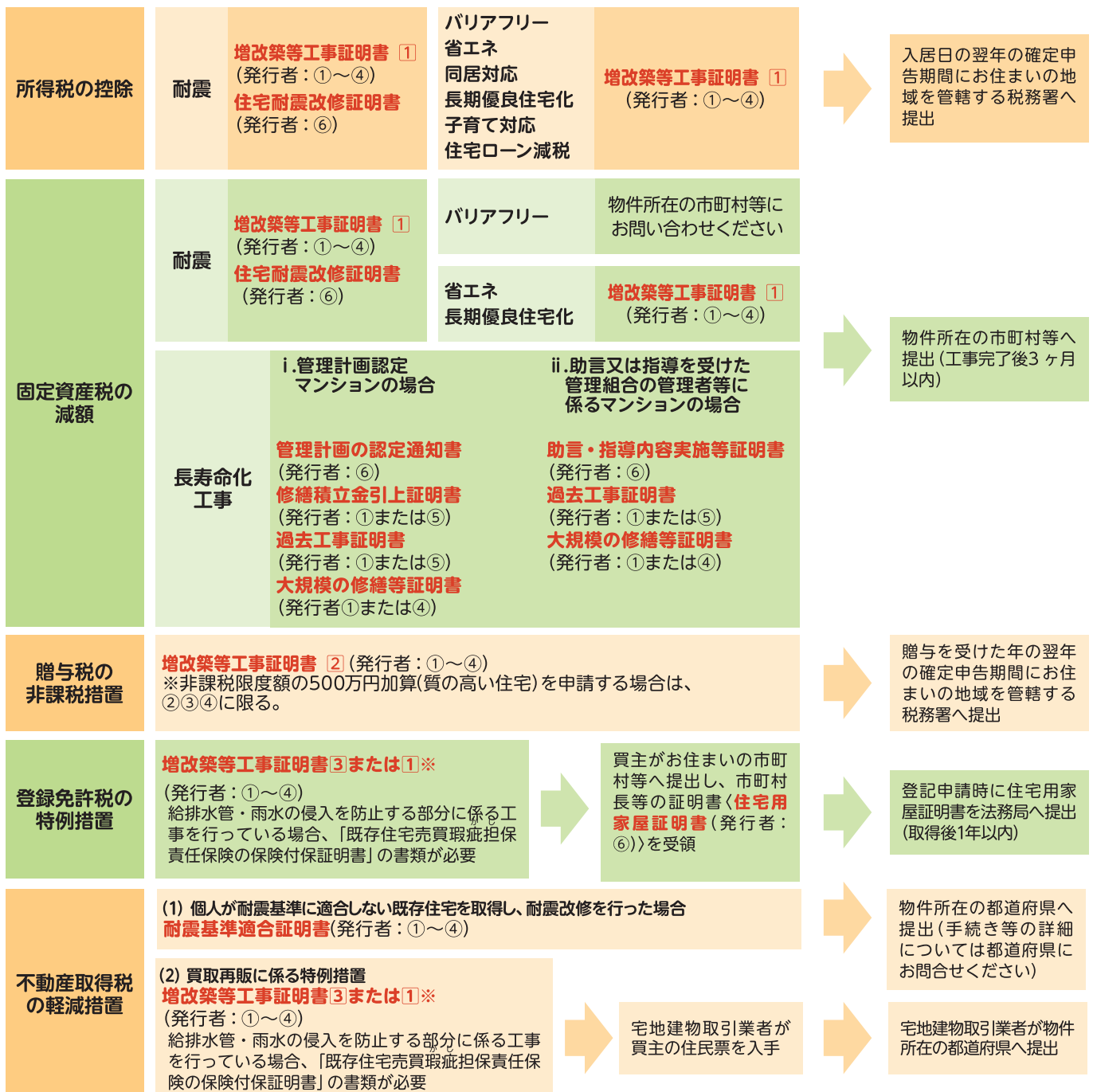
証明書の発行者 (申告手続きに必要な証明書を発行できる方は以下のいずれかとなります)

- 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 マンション管理士
- ⑥ 地方公共団体

〈ご注意〉

増改築等工事証明書は3種類あります。

- ① 所得税の控除および固定資産税の減額用
- ② 贈与税の非課税措置用
- ③ 登録免許税の特例措置および不動産取得税の特例措置用



※①の場合は、証明書の「I.所得税額の特別控除」中、「4.買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除」に記載があるものに限りします。

Ⅱ. 補助制度

ここで紹介しているのは令和7年度の補助制度です。
それぞれ申請期限や工事時期等が定められていますので、
活用を検討する際は募集要領等をよくご確認ください。



■ 住宅省エネ2025キャンペーン

〈国土交通省 経済産業省 環境省〉

2050年カーボンニュートラルの実現を図るために、エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して国が支援する事業です。

省エネ効果の高い開口部の断熱と給湯器の高効率化を中心に子育て世帯にうれしいリフォーム等、幅広い工事に補助を行います。(本キャンペーンのリフォームは、すべての世帯が対象です)

●構成補助事業

- ・子育てグリーン住宅支援事業 <幅広いリフォーム工事(断熱改修と住宅設備の省エネ化が必須です)>
- ・先進的窓リノベ2025事業 <高い断熱性能の窓への改修>
- ・給湯省エネ2025事業 <高効率給湯器の設置>
- ・賃貸集合給湯省エネ2025事業 <賃貸集合住宅を対象に、小型の省エネ型給湯機への交換>

●住宅省エネ2025キャンペーン 補助事業合同お問い合わせ窓口

TEL 0570-022-004

【受付時間】9:00～17:00(土・日・祝を含む)

HP <https://jutaku-shoene2025.mlit.go.jp/>



■ 長期優良住宅化リフォーム推進事業

〈国土交通省〉

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対する支援を行う事業です。

●長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

TEL 03-5805-0522

【受付時間】月～金曜日(祝日、年末年始を除く) 10:00～16:00(12:00～13:00を除く)

HP <https://r07.choki-reform.mlit.go.jp/>



■ 子育て支援型共同住宅推進事業

〈国土交通省〉

共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)を対象とした、事故の防止や防犯対策など子供の安全・安心の確保に資する住宅の新築・改修等を支援する事業です。

●子育て支援型共同住宅サポートセンター

TEL 03-6659-8875

【受付時間】10:00～12:00 13:00～17:00(土日祝日、年末年始を除く)

HP <https://kosodate-sc.jp/>



■ 住宅・建築物安全ストック形成事業

〈国土交通省〉

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

既存住宅の断熱リフォーム支援事業

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

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

事業の詳細は下記にてご確認ください。

●北海道環境財団補助事業部

TEL 011-206-1573

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



介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

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

詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

地方公共団体における住宅リフォームに係る支援制度検索

地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村や制度内容等で検索できます。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のホームページで確認できます。

●地方公共団体における住宅リフォームに係る支援制度検索サイト

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



地方公共団体における
住宅リフォーム
支援制度検索サイト

○ お住まいの市区町村から探す
(地図をクリック)

○ 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 都道府県

検索

国と地方公共団体の補助事業を併用することはできるの？

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

補助事業の種類によります。

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

53

Ⅲ. 融資制度

【フラット35】リノベ

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

◆制度イメージ



リフォーム工事内容

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

◆金利引下げ要件

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅	工事例
金利Aプラン	当初5年間	【フラット35】の借入金利から年▲1.0%	断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅／断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅／耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅／高齢者等配慮対策等級3以上の住宅／長期優良住宅 など
金利Bプラン	当初5年間	【フラット35】の借入金利から年▲0.5%	断熱材の追加工事、断熱性の高い開口部への交換工事／壁・筋かい等の設置工事／手すりの設置工事、バリアフリートイレ等への交換工事／床材の交換、天井等の壁紙交換工事 など

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

【フラット35】子育てプラス

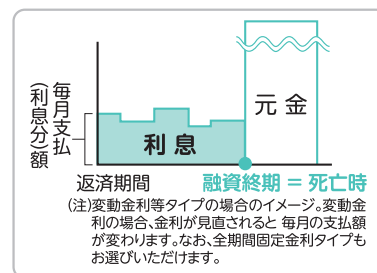
【フラット35】子育てプラスとは、子育て世帯または若年夫婦世帯に対してこどもの人数等に応じて【フラット35】の金利を引き下げることのできるメニューで、【フラット35】リノベと併用も可能です。

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

【リ・バース60】は、毎月利息のみの支払で、元金は、お客さまが亡くなられたとき※に、相続人の方から一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済いただきます。担保物件（住宅および土地）の売却代金により返済した後に債務が残った場合は、次のうちいずれかの取扱いとなります。

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

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



【リ・バース60】の商品概要

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

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

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

【リ・バース60】耐震改修利子補給制度

地方公共団体で耐震改修に関する補助金を受けられるお客さまが【リ・バース60】のリフォーム融資を利用して耐震改修工事を行う際に、機構が行う利子補給によりお客さまの金利負担の全部又は一部を軽減する制度です。詳しくは、機構ホームページの【リ・バース60】サイトをご覧ください。

【グリーンリフォームローン】

【グリーンリフォームローン】は、「断熱性を高める」「省エネ設備を導入する」などの一定の基準を満たす省エネリフォームに対する全期間固定金利のリフォーム融資です。

商品概要

対象となる住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウスまたは親族が居住するための住宅		
対象となるリフォーム	断熱改修工事 または 省エネ設備設置工事 を含むリフォーム		
融資額	最大500万円(10万円以上、1万円単位)でリフォーム工事費が上限(令和7年10月から融資額は最大1,000万円になります。)その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。		
返済期間	10年以内(1年以上、1年単位)	金利タイプ	全期間固定金利(お申込み時点の金利を適用)
担保・保証・融資手数料	不要	団体信用生命保険	利用可能
現場検査	適合証明検査機関の現場検査により、工事要件への適合を確認 *物件検査手数料がかかります。		
高齢者向け返済特例(ノンリコース型*)(満60歳以上の場合)	満60歳以上の方は、高齢者向け返済特例(申込人全員が亡くなるまでの間は利息のみの支払とする返済方法)を利用いただけます。その場合、担保、火災保険の加入が必要になります。元金は、申込人全員が亡くなられたときに、相続人の方から自己資金等により一括してご返済いただくか、担保物件(住宅および土地)の売却代金によりご返済いただけます。また、団体信用生命保険には加入できません。		



高齢者向け返済特例の詳細はこちら

*ノンリコース型:担保物件の売却代金が残債務に満たないときであっても相続人の方が残債務を返済する必要はありません。

① 断熱改修工事

ア 開口部

必要となる工事

外気に接する開口部(窓・ドア等)の工事(1か所以上)

例えば、開口部1つが要件を満たせばOK!

工事後の要件

工事後の工事箇所が省エネ基準(仕様基準)*1を満たすこと

イ 躯体

必要となる工事

外気に接する壁、天井、屋根または床のいずれかの部位に対する断熱材の工事(部位の一部でも可)

工事後の要件

次のいずれかにあてはまること
○工事後の工事箇所が省エネ基準(仕様基準)*1を満たすこと
○工事箇所に対して、一定量以上の断熱材を設置または交換したこと

上記ア又はイの工事を行い、工事後の住宅全体の外皮性能が省エネ基準*2を満たす工事を行う場合も対象となる。

*1 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(平成28年国土交通省告示第266号)の1で定める基準

*2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イで定める基準

② 省エネ設備設置工事

ア 高効率給湯機



※エコキュート
エコジョーズ
エコフィール等

イ 太陽光発電設備



ウ 太陽熱利用設備



エ 高断熱浴槽



オ コージェネレーション設備



※エネファーム等

【リフォーム融資】

部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事または耐震改修工事を含むリフォームに対する全期間固定金利のリフォーム融資です。

商品概要

	高齢者向け返済特例を利用される方(ノンリコース型)	高齢者向け返済特例を利用されない方
対象となる住宅	自ら居住する住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウス、親族が居住する住宅等
対象となるリフォーム	部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事または耐震改修工事	耐震改修工事
融資額	1,500万円(10万円以上、1万円単位)もしくは、担保評価額のいずれか低い額	1,500万円(10万円以上、1万円単位)でリフォーム工事費が上限
返済期間	申込人(連帯債務者を含みます。)全員がお亡くなりになるときまで	20年または年齢による最長返済期間(「80歳」-「申込本人の申込時の年齢(1歳未満切上(㊦))」のいずれか短い年数)
担保	融資の対象となる建物と土地に機構のための第1順位の抵当権を設定	融資の対象となる建物と土地に機構のための抵当権を設定 ただし、融資額が500万円以下の場合等については、抵当権の設定は不要
保証・融資手数料	不要	不要
団体信用生命保険	利用不可	利用可能

*リフォーム融資の高齢者向け返済特例には、高齢者住宅財団の保証が必要となる「保証ありコース」もあります。

各支援制度等に関するお問い合わせ窓口一覧

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

リフォームについて 詳しく 聞きたい・調べたい	■ リフォームや住宅に関する相談について → 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター  TEL:03-3556-5147 受付時間:10:00~17:00(土・日・祝休日、年末年始を除く) https://www.chord.or.jp  ■ トラブル等に関する弁護士及び建築士による専門家相談について ■ リフォーム見積チェックサービスについて ■ お住まいの都道府県・市区町村のリフォーム相談窓口 → 《窓口リスト》 https://www.j-reform.com/consult/  ■ トラブル等に関する相談について → 全国の消費生活センター 《窓口リスト》 https://www.kokusen.go.jp/map 
リフォーム瑕疵保険	■ 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/individuals/reform/reform-top.php 
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 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html 
減税制度	■ 所得税、贈与税について → お住まいの地域を管轄する税務署へ ■ 固定資産税について → 物件所在の都道府県・市区町村へ ■ 登録免許税について → 物件の所在地を所管する法務局へ ■ 不動産取得税について → 物件所在の都道府県へ ■ リフォーム減税の概要や証明書等について → 国土交通省ホームページ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html  → 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会ホームページ https://www.j-reform.com/zeisei 
融資制度	■ 【フラット35】リノベ (中古住宅の購入とあわせて一定の要件を満たすリフォーム工事を実施することで住宅ローンの金利引下げ) → 独立行政法人 住宅金融支援機構 お客さまコールセンター TEL:0120-0860-35 受付時間:9:00~17:00(祝日、年末年始を除く) 国際電話等をご利用の方 TEL:048-615-0420  ■ 【フラット35】リノベ https://www.flat35.com ■ 【グリーンリフォームローン】 https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/grl/index.html  ■ 住宅金融支援機構リフォーム融資 ■ リ・バース60 (住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する満60歳以上の方向けの住宅ローン) → 独立行政法人 住宅金融支援機構 【リ・バース60】ダイヤル TEL:0120-9572-60 受付時間:9:00~17:00(土日、祝日、年末年始を除く) https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html  リバース 60 🔍 検索
補助制度	■ 補助の対象となる内容について → 市区町村、各種団体等問い合わせ先へ ■ お住まいの都道府県・市区町村のリフォームに係わる支援制度検索について → 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会ホームページ https://www.j-reform.com/reform-support 

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

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

