

# そこが知りたい!

くらしの金融知識

## 高齢期に備えた賢いリフォーム術

愛着のある家が家に住み続けたいと、誰しも思うもの。でも、年につれて住宅が老朽化したり、家族構成の変化で暮らしづらくなったりします。そこで検討したいのが、高齢期を視野に入れたリフォームで、暮らしやすさを向上させること。古い家ほどリフォーム費用がかさみます。老後の蓄えも気になるでしょう。でも、補助金や減税制度を活用できれば、負担を抑えながらリフォームすることも可能です。

### 高齢期に備えたリフォームのメリット

わが家をリフォームすることは、それほど簡単なことではありません。リフォーム依頼先の選定や工事内容と費用の決定はもちろん、工事期間中の仮住まいへの移転、荷物の保管先の確保なども加わって、かなりの時間と労力を必要とします。

そこで、リフォームするのであれば、長期的な視点に立って、高齢期になっても快適に暮らせるプランの検討をお勧めします。

よく言われるのが「バリアフリー

化」です。室内事故防止、車椅子利用者や介助者への配慮として、段差を無くしたり、トイレや浴室を広げたりといったほか、少ない力で開閉できるドアノブなどへの交換も該当します。高齢者だけでなく、小さな子どもにもメリットがあるのので、孫のためにもなるという見方もできるでしょう。

また、設備を最新型に交換することで、掃除が楽になるなど、効率上がる場合も多いので、家事負担の軽減もリフォームで検討したい点です。

災害への備えも大切です。築年数の古い二戸建てなら、耐震補強も

重要な検討事項です。サッシを省エネタイプのものに変えるなどの省エネリフォームは、光熱費の削減だけでなく、複層ガラスにすれば、ガラスを破つての侵入に時間がかかるなど、防犯面のプラス材料も加わります。

また、二戸建ての場合は、1階に機能を集中させて階段の昇り降り量を減らすリフォームや、2世帯住宅へのリフォームも選択肢となるでしょう。

このように、リフォームによって高齢期の暮らしの安全性や快適性が格段に向上するので、住みづらいわが家に不満があるなら、リ

フォームを検討してみるのもよいでしょう。

### リフォームにはいくら必要?

気になるのがリフォームにかかる費用です。リフォームの場合は、住宅の老朽化の程度やどこまでレベルアップさせるかによって、費用にばらつきが生じます。

住宅リフォーム推進協議会の「平成24年度住宅リフォーム実例調査」(図表1)によると、平均値は664.8万円(中央値461万円)となっています。実際の費用は、100万円以下の軽微なリフォーム

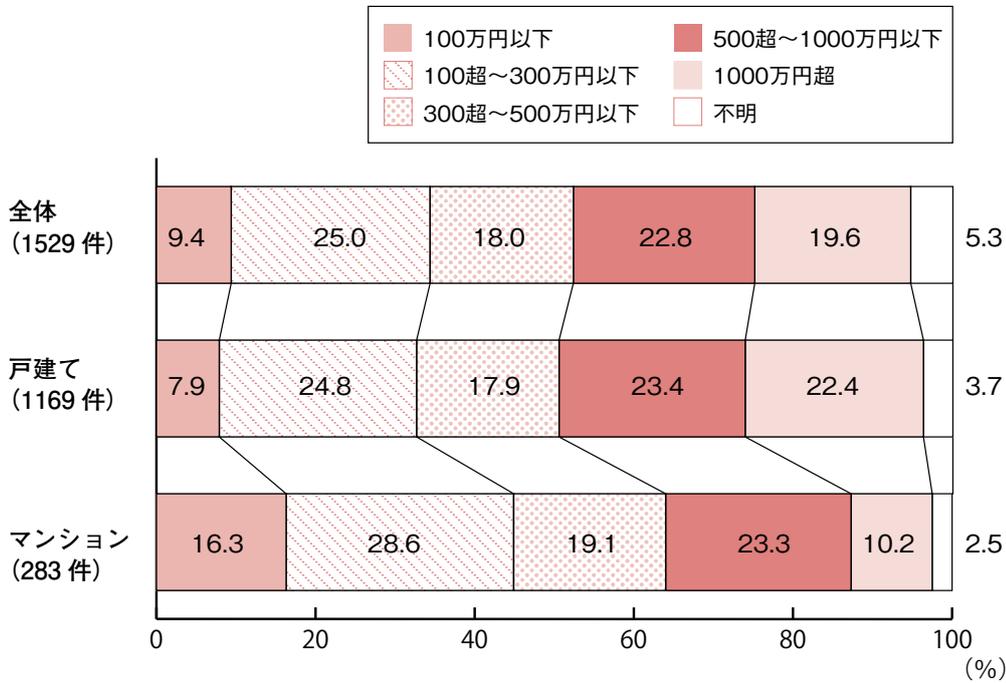
【監修・執筆】

住宅ジャーナリスト

**山本 久美子** (やまもと くみこ)

早稲田大学卒業。リクルートにて「週刊住宅情報」「都心に住む」などの副編集長を歴任。独立後は、住宅関連記事の編集・執筆や講演などを行う。取得資格に、宅地建物取引主任者、マンション管理士、ファイナンシャルプランナーなど。著書に「中古マンション購入&リフォーム 得する選び方・改装術」(小学館)、「今こそ!中古マンション 得する買い方・選び方」(小学館)など。

図表1：リフォームの契約金額



(出典／住宅リフォーム推進協議会「平成24年度 住宅リフォーム実例調査」)

から1000万円を超える大掛かりなリフォームまでさまざまです。予算の範囲内でどこまでリフォームするか、優先順位を付けて工事内容を決めるといったことになるでしょう。

一方で、国や地方自治体が政策的に促進しているリフォームには、減税や補助金などの公的な優遇制度が設けられています。こうした制度を利用すれば、リフォーム工事費用が軽減されます。

**政策的に推進する  
リフォームに減税制度**

では、実際にリフォームで利用できる減税や補助金などにはどのような制度があるか詳しく見ていきましょう。

**ローン型減税と投資型減税**

まず、国が推進するリフォームは、おもに「耐震」「バリアフリー」「省エネ」の3つです。リフォーム工事でローンを利用する場合(ローン型減税)とローンを利用しない場合(投資型減税)に区分した上で、それぞれに所得税の減税制度を設けています。

「ローン型減税」を利用するには、返済期間5年以上のローンを借りる必要があります。定められたバリアフリーや省エネのリフォーム工事をを行った場合に、ローン残高の一定割合を5年間、所得税から控除できる制度です。

「投資型減税」は、定められた耐震、バリアフリー、省エネのリフォームを行った場合に、工事費用(または標準的な費用とされる額)の10%相当額を、その年の所得税から控除できる制度です。

詳細は図表2にまとめています

が、2017年までの期限付きの減税制度となっていて、8%または10%の消費税が適用された場合には、増税の影響を軽減する措置として最大控除額が拡充されます。

所得税の減税制度のほかに、耐震、バリアフリー、省エネのリフォームでは、固定資産税の減額の制度も設けられています。

**住宅ローン減税も適用可能**

さらに、リフォーム工事でローンを利用する場合には、「住宅ローン減税」の利用も可能です。これは、年末のローン残高の1%が10年間にわたって、所得税などから控除される制度です。一定規模以上のリフォームであれば対象になりますので、耐震改修など工事内容に限定されることなく、利用することができます。

おもな適用条件としては、居住している住宅のリフォームで、工事費用が100万円を超え、返済期間が10年以上のローンを利用する場合などです。

ただし、前述の「ローン型減税」とは選択性となるので、ローンを利用してリフォームを行った場合は、いずれかを選ぶこととなります。

(次頁参照)

図表2：各リフォームにおける減税のための条件など

ローン型減税(2017年12月まで)の所得税の最大控除額

	所得税の最大控除額 (5年間)	
	消費税率 5%の場合	消費税率 8%または10%の場合
省エネ	60万円	62.5万円
バリアフリー	60万円	62.5万円

投資型減税(2017年12月まで)の所得税の最大控除額

	所得税の最大控除額 (工事完了年)	
	消費税率 5%の場合	消費税率 8%または10%の場合
(1) 耐震	20万円	25万円
(2) 省エネ	20万円(30万円)	25万円(35万円)
(3) バリアフリー	15万円(注)	20万円
(1)(2)(3) 併用	40万円(50万円)	70万円(80万円)

( ) 内は太陽光発電を設置する場合

(注) 2013年1月から2014年3月までについては20万円

住宅ローン減税(2017年12月まで)の所得税の最大控除額

	所得税の最大控除額 (10年間)	
	消費税率 5%の場合	消費税率 8%または10%の場合
所得税	200万円	400万円
	控除上限額 (所得税で控除しきれない場合)	
住民税	9.75万円	13.65万円

(以上 国税庁等の資料を参考に筆者が作成)

耐震リフォームのおもな条件

昭和56年5月31日以前に建築された住宅を、現行の耐震基準に適合するように耐震改修を行うこと

バリアフリー・リフォームのおもな条件

次のいずれかのバリアフリー・リフォームを行うこと

- ・車いすで移動しやすいように、出入り口や通路の幅を広げる工事
- ・階段の勾配を緩やかにする工事
- ・浴室または便所を高齢者が使いやすいようにする工事
- ・移動経路の床の段差を解消する、または床材を滑りにくくする、または手すりを取り付ける工事
- ・出入り口の戸の開閉をしやすく、開き戸を引き戸に変えたり、ドアノブを変えたりする工事

次のいずれかの住宅の所有者であること

- ・住宅の所有者が(1)50歳以上、(2)要介護・要支援の認定を受けている、(3)障害者である、(4)65歳以上の高齢者、または(2)もしくは(3)に該当する親族と同居している場合

省エネリフォームのおもな条件

次のいずれかの一定基準以上の省エネリフォームを行うこと

- (1) 居室のすべての窓の改修工事
- (2) (1)の工事と併せて行う床、天井、壁の断熱工事

※1 投資型減税の場合は、(1)の工事と併せて行う太陽光発電設備の取り換えや取り付け工事が加わる

■利用する際の注意点

これらのリフォームへの支援は、いずれもマイホームの改修を支援するものなので、自らが所有し居住する住宅で、床面積が50㎡以上(登記簿面積)といった共通の条件があります。

また、制度ごとに異なる条件もあれば、重複して利用できるものとできないものもあります。すでに公的な補助金をもらっている場合は、その分を差し引いて計算しなければなりません。ですので、十分な注意が必要です。

リフォームに着手する前に、インターネットで関連サイトを閲覧したり、関係機関の担当部署に直接問い合わせたりして詳しい情報を調べ、どの減税制度を利用するかを検討するとよいでしょう。

地方自治体の  
リフォーム支援制度も豊富

国土交通省の平成25年度の「地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況調査」(耐震診断・耐震改修に係る支援制度を除く)によれば、47都道府県すべてでなんらかのリフォーム支援制度を設けていることが分かります。市

リフォームの減税制度について調べるには

リフォームの減税制度に関する情報を入手するには

- ・国税庁HPのタックスアンサー <http://www.nta.go.jp/taxanswer/index2.htm>
- ・住宅リフォーム推進協議会のHP <http://www.j-reform.com/>

リフォームの減税制度の問い合わせ先は

- ・所得税の減税制度→居住地域の税務署
- ・固定資産税の減税制度→市町村の固定資産税担当（東京23区は都税事務所）

区町村（特別区含む）レベルでも、1742中、1485の市区町村が支援制度を有しています。具体的によいような支援をしているかという点、補助金の給付が中心ですが、融資や利子補給、ポイントの発行、専門家の派遣など多岐にわたっています。

■耐震診断・耐震改修の支援制度

旧耐震基準（1981年6月に強化された建築基準法の耐震基準より前の基準）の木造住宅の耐震改修は、国の緊急課題です。国土交通省が、平成25年4月時点の耐震診断・改修に対する補助制度の整備状況を調べたところ、1422の市区町村で耐震診断の補助制度を、1348の市区町村で耐震改修の補助制度を設けるなど、多くの地方自治体で制度を有しています。

ただし、こうした支援制度では、事前に地方自治体が認定している耐震診断を受けた上で改修が必要と診断された場合に、耐震改修の支援が行われることが一般的です。支援の内容としては、旧耐震基準の木造住宅の耐震診断費用や耐震設計費用、耐震改修費用などに補助金を出すケースが多くなっています。さらに、一部の自治体では、非木造住宅やマンションなども対象にしているケースもあります。

■バリアフリー化などの支援制度

耐震改修関連以外で多いのが、①バリアフリー化、②省エネルギー化、③環境対策です（図表3）。

省エネルギー化について、減税制

図表3：地方自治体が行っているリフォーム支援の分類（自治体数、複数回答）

1	バリアフリー化（高齢者対応リフォーム、障害者対応リフォーム など）	1,402 件
2	省エネルギー化（エコリフォーム、エコ設備設置 など）	1,245 件
3	環境対策（浄化槽設置、ゴミ処理機設置、緑化促進 など）	1,070 件
4	防災対策（克雪対策、アスベスト対策、火災報知器設置 など）	377 件
5	その他（空き家活用、景観設備、防犯対策 など）	980 件

注：耐震診断・耐震改修を除く  
 (出典/国土交通省25年度「地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況調査」)

度では「窓の改修」が中心になっていますが、地方自治体の支援制度では、太陽光発電設備や高効率給湯器、燃料電池などの省エネ・創エネ機器の設置なども対象になるケースが増えています。

また、地方自治体ごとの実情に応じて、木材産出地域では地域材の活用、豪雪地域では克雪対策、都市部では防犯改修などに補助金を出す場合もあり、メニューが多いのも特徴になっています。

■利用する際の注意点

地方自治体の支援制度を利用するには、「原則として住民税の滞納がないこと」が条件となるのが一般的です。また、受付期間を定めて募集している場合が多く、事前申請で承認されないと補助金がもらえないなど注意点多いので、事前によく確認する必要があります（次頁参照）

その他にも関連するさまざまな支援制度がある

介護が必要になった場合は、住宅のバリアフリー化は緊急課題です。そのために要支援・要介護の認定を受けた人には、介護保険で工事費用（20万円まで）の9割が

地方自治体のリフォーム支援制度を調べるには

耐震診断・耐震改修への支援制度を調べるには

- ・一般財団法人日本建築防災協会「支援制度」サイト  
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/shien.html>

耐震以外の支援制度を調べるには

- ・国土交通省「住まいのあんしん総合支援サイト」  
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/>
- ・一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」  
<http://www.j-reform.com/reform-support>

リフォーム支援制度の問い合わせ先は

- ・居住地域の地方自治体

支給されます。

また、国際的に地球温暖化対策が求められる中、国が省エネ関連の補助金制度を設けています。現時点で利用できるものは、太陽光発電、HEMS※、蓄電池の設置についてです。ただし、年度ごとの予

算によるため、常時ある制度ではありません。管轄する機関が予算の管理をするために、事前申請や承認が必要になるなどの注意点もあります。  
 ※ホームエネルギーマネジメントシステム (Home Energy Management System) 住宅内のエネルギー消費の見える化や最適化を図る仕組み)

今年度であれば、例えば林野庁の「木材利用ポイント」という制度もあります。住宅の木質化リフォームが条件となり、上限で30万円相当のポイントが発行される事業です。

補助金などの予算枠のあるものについては、申請が予算枠に達すると早期に受付を終了する場合があります。あることも注意点です (図表4)。

リフォームで  
ローンを利用するなら

減税による還付や補助金の給付が受けられたとしても、リフォーム工事には、まとまった費用がかかります。全額を自己資金で支払えばいいのですが、ローンを利用するという場合もあるでしょう。その際に、こういった注意点があるでしょうか？

図表4：リフォームで利用できる関連支援制度

	制度	概要	補助額	問合せ先
介護制度	介護保険法に基づく住宅改修費用の支給	要介護・要支援の認定を受けた人の一定の住宅改修に対し支給	20万円まで (9割保険支給、1割自己負担)	居住地域の市区町村
	住宅用太陽光発電導入支援補助金	指定された太陽光発電設備の設置費用を補助	太陽電池モジュールの公称最大出力1kW当たり1万5000円または2万円	一般社団法人太陽光発電協会 太陽光発電普及拡大センター (J-PEC) <a href="http://www.j-pec.or.jp/">http://www.j-pec.or.jp/</a>
省エネ	エネルギー管理システム導入促進事業費補助金 (HEMS導入事業)	指定されたエネルギー管理システムの導入費用を補助	7万円	一般社団法人環境共創イニシアチブ <a href="http://sii.or.jp">http://sii.or.jp</a>
	定置用リチウムイオン蓄電池導入促進対策事業費補助金	指定された定置用リチウムイオン蓄電池の導入費用を補助	機器費の1/3	一般社団法人環境共創イニシアチブ <a href="http://sii.or.jp">http://sii.or.jp</a>
木材利用ポイント	木材利用ポイント	木造住宅の新築、木質化リフォーム、木材製品等の購入に対しポイントを付与	地域の農林水産品等と交換 ※木質化リフォームは上限30万ポイント	木材利用ポイント事務局 <a href="http://mokuzaai-points.jp">http://mokuzaai-points.jp</a>

(筆者が関連サイトなどを基に作成)

まず、最初の選択は、有担保の住宅ローンと無担保のリフォームローンのどちらを利用するかです。リフォームローンは、抵当権の設定が不要で審査工程が少なく、借り入れまでに時間がかからないという特徴があります。しかし、返済期間が短く（最長でも10年が限度）、住宅ローンに比べて金利が高いため、月々の返済額が高くなるという側面もあります。

一方、多くの金融機関で、リフォーム費用の借り入れとして住宅ローンが利用できます。どちらのローンが自分に適しているか検討をして選ぶ必要があるでしょう。

ただし、ローンが借りられることと、無理なく返済できることは別物です。あくまで無理のない返済可能な範囲で、ローンを利用することが大切です。

なお、自宅を残す必要がなければ、「高齢者向け返済特例制度（住宅金融支援機構）」（図表5）を利用する方法もあります。この制度は、月々の返済額は利息のみなので、家計への負担は軽くなり、ローンの利用者が死亡した際に、元金を一括返済（相続人が一括返済するか、担保の不動産を処分）する仕

図表5：高齢者向け返済特例制度（住宅金融支援機構）

満60歳以上の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合に、返済期間を借入者の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみで、借入金の元金は死亡時に一括して返済する制度

- ・申込者 満60歳以上
- ・対象リフォーム 一定のバリアフリーまたは耐震改修のリフォーム
- ・融資限度額 1000万円または工事費用の低い額 ※ただし、保証機関の保証限度額まで
- ・返済期間 借入者の死亡時まで
- ・返済方法 毎月の支払いは利息のみ（ボーナス併用払いは不可）

→住宅金融支援機構「高齢者向け返済特例制度について」

[http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform\\_older.html](http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform_older.html)

組みとなっています。

リフォーム事業者選びが鍵に

ご紹介してきたように、リフォームを支援する制度は数多くあります。ただし、それぞれに利用できる条件が細かく定められており、

併用できるものとできないものがあったり、事前申請が必要なものがあったり、予算に限りがあるものがあったりと、実際に利用するには、いくつかのハードルを越える必要があります。

中には建築などについての専門的な知識を要する場合もあれば、専門機関による証明書の手配を要するなど、手続きの面で大変な場合もあります。すべてを自分でやろうとするのは難しい局面も多いので、パートナーとなるリフォーム事業者が鍵になってきます。

また、支援制度を利用したいという理由で、不必要なリフォーム工事を行うのは本末転倒です。自分たちの望む暮らし方をきちんと把握し、限られた予算の範囲で、優先すべき工事はどこまでかについて、適切な助言をしてくれる事業者を選ぶことが大切です。

そのためには、できれば複数の事業者と同じ条件で、プランの提案や見積もりを依頼する「相見積もり」と呼ばれる方法を取り、事業者を決めるのがよいでしょう。その際に、単に見積額が安いからという理由で事業者を決めてはいけません。

例えば、バリアフリー化を重視しているなら、該当するリフォームの実績が豊富な、専門的な資格を持ったスタッフがいるかなどを確認した上で、パートナーとしての適格性を見るとよいでしょう。

リタイア後の自宅での生活時間は、意外に長いものです。そうした時間を快適に過ごすためには、元気なうちに高齢期に備えたりリフォームしておくことを検討するのも一案です。リフォームには費用がかかりますが、減税や補助金などの支援制度で負担を軽減する方法もありますので、上手に活用してほしいと思います。

リフォーム事業者について調べるには

- ・一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会  
「リフォーム瑕疵保険加入事業者検索サイト」  
<http://www.kashihoken.or.jp>
- ・一般財団法人住まいづくりナビセンター  
「リフォーム評価ナビ」  
<http://refonavi.or.jp>
- ・マンションリフォーム推進協議会  
「マンションリフォーム関連会社を探す」  
<http://www.repcog.jp/kaisha/>