住まいとライフプラン >>> 第2回

リフォームにかかる費用と利用できる支援制度

リフォームというと、以前は古くなって傷んだ箇所の修繕が多いイメージでしたが、最近は、自宅で過ごす時間を快適にするためのリフォームや、中古住宅を買って内装や間取りなど自分たちの好みに合わせて改造する「リノベーション」も増えています。また、国や自治体では、省エネ性や耐震性等に優れた住宅を増やすために様々な支援制度を設けています。そこでリノベーションを含むリフォームの最近の動向や費用、リフォームに関する支援制度についてご紹介します。

リフォーム、リノベーションに関する最近の動向

●リフォームをするきっかけは？

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会の調査によると、リフォームを実施した人がリフォームを検討したきっかけは、【表1】のような順番で多くなっていました。①や②は築年数が長いほど、理由に挙げる割合が高くなっています。③や⑤は、共働き世帯の増加や子供の誕生・成長、親世代との同居・介護などが背景にあると思われます。

コロナ禍でテレワークやオンライン会議をする人が増え、仕事用のスペースや収納を作りたいという声もよく耳にします。また、在宅時間が増え、家の中の「暑い・寒い」を解消したい、おうち時間を快適に過ごしたいと考える人が増えた影響もあるでしょう。

筆者は、住宅購入の資金計画について相談を受ける機会が多いですが、数年前から「新築に限らず、条件に合えば中古でもこだわらない」という人が増えてきました。上記⑨のように、中古住宅を購入し、気になる箇所を部分的に修繕する人や、間取りやデザインなどを自分たちの好みに合わせてリノベーションする人もいます。また、「親と同居することになったので、二世帯で住めるように実家を改築する」という人も増えてきました。

【表1】リフォームを検討したきっかけ　単位：%

リフォームを実施した人がリフォームを検討したきっかけ	割合
① 壁、床、天井、屋根など住宅の構造部分が古くなった又は壊れたから	44.4
② 設備や機器が古くなった又は壊れたから	43.1
③ 水回りや家事動線の使い勝手が悪かったから	24.3
④ 今の住宅に長く住み続けたかったから	24.0
⑤ 居住人数の変化・子の成長に伴って、手狭となったから	14.1
⑥ 間取りやデザインに不満があったから	13.4
⑦ 特定の目的の部屋やスペースが欲しかったから	10.6
⑧ 収納が不足している又は収納の効率が悪かったから	10.2
⑨ 中古住宅を取得（購入・相続など）したから	7.8
⑩ 断熱性能に不満があったから（家の中が寒い／暑い等）	6.0

出典：一般社団法人リフォーム推進協議会「2021年度住宅リフォームに関する消費者（検討者・実施者）実態調査」

リフォームを検討する時期は？

一般的には、屋根や外壁等の構造部分や水回り等の設備が古くなる頃に合わせてリフォームしたり、子供の成長や親との同居など家族構成やライフスタイルが変わった

FP オフィス Life & Financial Clinic 共同代表
ファイナンシャルプランナー
平野 直子

［ひらの・なおこ］都市銀行等を経て2005年に独立。夫（平野泰嗣）と共に夫婦FPとして相談にのることも。相談・講演・執筆を通して、その人らしい「理想のワーク・ライフ&マネーバランス」を実現する支援を行っている。CFP®、公認不動産コンサルティングマスター、ペット共生住宅管理士。

【表2】リフォーム費用の目安

リフォーム箇所	主な価格帯
キッチン	50～150 万円
浴　室	100～150 万円
洗面所	20～40 万円
トイレ	10～40 万円

リフォーム箇所	主な価格帯
リビング	50～150 万円
収　納	10～40 万円
ベランダ･バルコニー	20～60 万円
外壁塗装・屋根	100～150 万円

頃に間取り変更などのリフォームをする人が多いです。リフォームをする時に、バリアフリー化や耐震性強化、省エネのためのリフォームも行うという人もいます。

住宅設備等の耐用年数の目安は、材質や住む地域等によっても異なりますが、一戸建て住宅の屋根や外壁は15年前後、キッチンやお風呂、トイレ等の水回り設備は、15～20年前後です。住宅取得をした年と家族の年齢をもとに、大まかにリフォームの予定を立てておくと良いでしょう。

一方、住まいは比較的まだ新しくても、「テレワークする空間が欲しい」「家族と過ごす空間を広くしたい」といった理由でリフォームする人も増えています。築年数にこだわり過ぎず、リフォームしたいと思った時がリフォームを検討する時とも言えるでしょう。

リフォーム費用の目安

●実際にかかった費用は？

前出の調査で実際にリフォームをした人に聞いた「リフォームにかかった費用」は、一戸建ての場合で平均349･7万円、マンションでは平均329･7万円でした。

一戸建てとマンションで、それぞれ大まかな内訳を見ると、「100万円未満」が20～30％、「100～300万円未満」が約40％、「300～500万円未満」が15％前後、「500～1000万円未満」が約10％、「1000万円以上」が6～7％でした。

部分的なリフォームと大規模なリフォームでは費用も大きく異なりますが、マンションの場合は、居住する専有部分のみリフォームすることが多いので、一戸建てよりも費用が抑えられる傾向があります（マンションの外壁等の共有部分は、月々支払う修繕積立金等から賄われます）。

●リフォーム箇所別費用の目安

リフォーム費用の大まかな目安を【表2】にまとめました。リフォームをする箇所や内容によって様々です。また、一口に「キッチン」と言っても、広さや設備のグレード等によって価格が大きく変わりますし、戸建てとマンションの場合とで、工事費用が異なる場合もあります。リフォーム事業者を検索できるポータルサイトやリフォーム事業者のHP等に詳しい事例が掲載されています。大まかな見積りができる場合もありますので、参考にしてください。

●リフォーム費用には、ゆとりも必要

前出の調査によると、実際にかかった費用が、「予算を下回った」と「予算とほぼ同額だった」という人は合わせて61％でしたが、「予算を上回った」人も26％いました。予算を上回った理由としては、「予定よりリフォーム箇所が増えたから」「設備を当初よりグレードアップしたから」「想定外の工事が必要となった（躯体や構造部分の補修等）から」などが挙げられています。

特に、築年数が経過した住宅をリフォームしたり、中古住宅をリノベーションする場合は、自分たちが気になっているところだけでなく、床下や屋根など、見えない部分の状況も確認することが大切です。「希望のリフォームが終わった後に、別の箇所で不具合が見つかった」なんてことがあったら、大変です。見積りを依頼する際などに、リフォーム事業者や建築士、住宅診断の専門家（ホームインスペクター）などに確認してもらうことをお勧めします。

●工期を確認して、工事以外にかかる費用も確認を

一戸建てでマイカーをお持ちの場合、リフォーム工事期間中は自宅の駐車場に駐車できないこともあります。その場合、コインパーキング等の費用がかかる可能性があります。また、大規模なリフォームや中古住宅の購入と同時にリノベーションをする場合、完成するまでは仮住まい（賃貸住まい）をしたり、トランクルーム等に荷物を預ける必要があるかもしれません。

コロナ禍による物流の停滞や半導体不足等で、住宅設備の納品が遅れることもあります。リフォームの計画を立てる際は、工期を確認し、日程や予算にもゆとりを持つようにしましょう。

リフォームする際の注意事項

●リフォーム事業者の選び方

信頼できるリフォーム事業者をどうやって選んだらいいか、迷う人も多いようです。

【表3】リフォーム促進税制（所得税）2023（令和5）年12月末まで

※カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

必須工事				その他工事			最大控除額（必須工事とその他工事合計）
対象工事（いずれか実施）		対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震		250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで（最大対象工事額は必須工事と併せて合計1000万円まで）	5%	62.5 万円
バリアフリー		200万円					60 万円
省エネ		250万円（350万円）					62.5 万円（67.5 万円）
三世代同居		250万円					62.5 万円
長期優良住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性	500万円（600万円）					75 万円（80 万円）
	耐震or省エネ＋耐久性	250万円（350万円）					62.5 万円（67.5 万円）

出典：「令和4年度国土交通省税制改正概要」から作成

インターネットで希望条件を入力すると、お勧めのリフォーム事業者を紹介してくれたり、一括見積りが依頼できるポータルサイトがいくつかあります。口コミや実績例を参考に候補のリフォーム事業者を探すのも良いでしょう。

候補先が見つかったら、メールや電話で連絡を取り、見積りを依頼しますが、受付や営業担当者の対応も要チェックです。受付の感じがよく、迅速で丁寧な対応をしてくれるリフォーム事業者を選びましょう。

・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リフォームに関するポータルサイト）

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

● 見積りの取り方

リフォーム事業者に見積りを依頼する時は、同じ条件で依頼できるように、リフォームしたい場所や希望する内容等を整理しておくことをお勧めします。

なお、マンションのリフォームをする場合は、リフォームしても良い場所と、リフォームできない場所が管理規約で定められています。また、リフォームをする前にマンションの管理組合への申請や決議が必要な場合があるので、マンションの管理規約を必ず確認しましょう。

● 相見積りを取ろう

「近所のリフォーム事業者に依頼したが、希望をうまく取り入れてもらえなかった。後から、他のリフォーム事業者のほうが安くて評判も良いと知ってショックだった」という話を聞いたことがあります。見積りは1社からだけでなく、複数のリフォーム事業者から相見積りを取ると、費用の目安を知ることができます。見積りを依頼する際、リフォーム事業者には相見積りであることを伝えておくと良いでしょう。見積書の作成段階でもリフォーム事業者によって対応が異なります。この時の対応も、選定の参考にしてみてはいかがでしょうか。

● 見積書のチェック項目

見積書をもらったら、以下の点について確認しましょう。

□ 希望のリフォーム内容に沿っているか
□ 内訳（商品名や単価）が明記されているか。不明な点はリフォーム事業者に確認を
□ 面積や個数等の数量が妥当かどうか
□ 諸経費の内容

見積書を取った後、実際に依頼するまでに日数がかかることもよくあります。その間に材料費の高騰等で価格が変わる可能性もあるので、見積書の「有効期限」もご確認ください。

見積書の予算が妥当かどうか、本当に自分たちが満足できる工事内容かどうか、ライフプランと併せて冷静に考えて、納得ができたら、書面で契約書を取り交わしましょう。

リフォームする際に使える制度

次に、リフォームをする際に使える制度について、ポイントをご紹介します。

● リフォーム促進税制（所得税の控除）

ローン利用の有無にかかわらず、耐震リフォーム、省エネリフォーム、バリアフリーリフォーム、長期優良化リフォーム等、対象となる工事を行った場合、「標準的な費用相当額の10%（上限あり）」が所得税額から控除されます【表3】。

「標準的な費用相当額」とは、実際の工事費用ではなく、国がリフォーム工事の内容ごとに定めた工事費用の額のことです。必須工事の対象工事限度額を超えた部分やその他のリフォームについても、「その他工事」として、一定額まで所得税の控除を受けることができます。

● 住宅ローン減税（所得税の控除）

返済期間10年以上のリフォームローン等

>>> 住まいとライフプラン

【表4】リフォーム促進税制（固定資産税）
2024（令和6）年3月末まで

＊特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は、2年間1/2減額（長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額）

出典：「令和4年度国土交通省税制改正概要」から作成

対象工事	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年＊
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化（耐震改修又は省エネ改修を行い、認定長期優良住宅に該当することが必要）	2/3	1年＊

を組んで一定のリフォームをし、2025（令和7）年末までに入居した場合、最大10年間、各年末のローン残高の0・7％（借入限度額2000万円）が、所得税額から控除されます。所得税から引き切れない場合、翌年の住民税から一部控除されます。

中古住宅の取得と同時にリノベーションをする場合、住宅ローン減税が使える場合もあるので、不動産会社やリノベーションの施工会社等にご確認ください。

●リフォーム促進税制（固定資産税の減額）

要件を満たすリフォームを行った場合、工事完了年の翌年度分、その住宅にかかる固定資産税の減額を受けることができます【表4】。

●こどもみらい住宅支援事業

子育て支援と省エネ性の高い住宅を増やすために、2022年に創設された制度です。子育て世帯等でなくても、対象となるリフォームをした人は、補助を受けることができます。補助額は、工事の内容や属性に応じて5万円～最大60万円です。

申請手続きや補助金の受取等は、本事業に登録をした施工業者が行います。リフォーム工事を依頼する際に、こどもみらい住宅支援事業が使えるかどうか、ご確認ください。補助金の交付申請は2022年10月末までの予定です。具体的な適用要件など詳細は、ホームページをご参照ください。

・こどもみらい住宅支援事業「リフォーム」
https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/reform/

●住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税制度

父母や祖父母など（直系尊属）から住宅取得等の資金の贈与を受け、一定の要件を満たす場合、非課税限度額まで贈与税が非課税となる制度です。非課税限度額は、良質な住宅（耐震性・省エネ性・バリアフリー性いずれかを有する住宅）の場合1000万円、その他の住宅は500万円です。「工事費用が合計100万円以上」など、要件を満たしたリフォームをする場合でも、利用できます。高額なリフォームやリノベーションを予定している方は、ご両親等に相談してみてはいかがでしょうか。

●自治体独自の支援制度

都道府県や市区町村等で、独自に支援制度を設けている場合があります。自治体の広報誌で探す他、インターネットで「自治体名　住宅　補助金」等のキーワードを入れて検索すると各自治体の補助金に関する情報が見つかったりしますので、情報収集してはいかがでしょうか。

●介護保険が使える場合も

リフォームを行う人や同居する両親等が要介護（要支援）認定を受けている場合は、介護保険制度で、リフォーム費用の補助が受けられる場合があります。対象工事は、手すり設置、段差解消、滑り防止や移動しやすい床材への変更、引き戸等の変更、洋式便器等への取り替え、その他、上記の改修に関連して必要な工事です。支給限度額は、20万円（原則1人1回）で、自己負担割合は、1割～3割（2万円～6万円）です。利用する場合は、自治体やケアマネージャー等にご相談ください。また、介護保険とは別に、自治体独自に介護リフォームの助成を行っている場合もありますので、お住まいの自治体にご確認ください。

●減税制度や補助制度を利用する際の注意点

減税制度を利用するためには、定められた期間内に、工事証明書等の必要書類を税務署や市区町村等に提出して、申告手続きをする必要があります。リフォームの依頼をする際に、利用できる減税制度があるかどうか、スケジュールと併せてリフォーム事業者に確認しましょう。また、国や自治体の補助制度は、工事を契約する前など、先に申請が必要な場合が多いです。「知らずに先に工事をしてしまって、補助制度が使えなかった」という人も少なくありません。

住宅の性能や利用者の条件、工事完成・入居の期限など、適用基準を満たす必要もあるので、リフォーム事業者に補助制度が使えるかどうかも聞いてみると良いでしょう。なお、減税に関する詳しい適用条件や具体的な税額等については、税理士または税務署にお問合せください。

省エネのリフォームをした人から、「前より光熱費が大分安くなった」と聞いたことがあります。支援制度も賢く活用しながら、家族で末永く、安心・快適に暮らせるリフォームをすることができますように。