

2023年3月14日号

# 建て替えリフォーム特集



## 目次

1. **リフォームと建て替えココがポイント**.....3  
建築家・中村義平二
2. **脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場**.....10  
住生活ジャーナリスト 田中直輝
3. **既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用**.....18  
執筆 = 上井邦裕・AFP / 三晃トラスト(株) 代表取締役、監修 = 佐藤益弘・CFP®  
 / (株) 優益FPオフィス 代表取締役

# リフォームと建て替えココがポイント

建築家・中村義平二

## 選択 確認 そして活用

- 設計士や施工業者を選ぶ
- 費用の見積りをとる
- 規制や法律を確認する
- 優遇措置を利用する

## リフォームか建て替えか

- 保険に加入する

## リフォームの実際

- 主なリフォームの部位

## 構造のリフォーム

## 設備のリフォーム

# リフォームと建て替えココがポイント

大型リフォーム部位として最も多いのはキッチンと浴室のリブレースです。こうした水回りのリフォームでは、既存のキッチンやユニットバス等を撤去して初めて、下地や構造体の腐朽が発見されることが多く、これらの工事が絡むと予算や施工期間が大幅に変わってしまいます。リフォームではともしれば不具合ばかりに意識が集中してしまい、全体を見通す感覚が欠落しがちです。モグラ叩きのように次々に不具合を退治しても、コストばかりかかり、機能に整合性がなく快適な生活が得られない場合もあります。住宅のリフォームをスムーズに失敗なく行うには、以下のようなポイントに注意することが大切です。

(建築家・中村義平二)

## 選択 確認 そして活用

### 設計士や施工業者を選ぶ

リフォームは専門のリフォーム店に頼むにせよ、工務店に頼むにせよ設計や施工のプロが必要です。信頼できる設計士や施工業者を選ぶことが重要です。選ぶ際は、ネットを活用して、大まかに5者ほど選び、実際に足を運んで話を聞くのがよい方法です。リフォーム工事は後々のメンテナンスもありますので、自宅の近くにある設計事務所や施工業者を選ぶのが良策です。ネットの口コミに惑わされることなく、実際に面談して提供するサービス内容などを確認することが大切です。

面談の際には業者が必要な資格や認定を持っているか、または過去にどのようなリフォーム実績があるか確認します。施工事例などを見せてもらい施工スタッフの技術力を確認します。リフォームの品質に直結する、業者の技術力を確認することは特に重要です。更に、リフォーム後のアフター・メンテサービスが充実しているかについても確認しておきます。

リフォームには部位にもよりますが結構な費用がかかります。リフォーム工事で多いキッチンの入れ替えや浴室の入れ替え工事では数百万円から、その他のインテリア、エクステリア工事も含めると数千万円に至るケースもあります。ここまで来るとリフォームよりも建て替えを考えるべきかもしれません。

### 費用の見積りをとる

工事に当たっては、しっかり見積りを取ることが大切であり、2~3社程度の「相(あい)見積り」も検討します。相見積りとは複数の業者に見積りを出すことで、上がってきた見積書の金額と内容をチェックして業者を選択します。とはいえ、素人が見積書の内容を比較検討できるほど知識があるワケではありませんが、ネットなどで調べながらじっくり読めばおおよその比較はできます。

## フルリノベーションと建替えの比較

	30坪のフルリノベーション	30坪の建替え
費用	1700万円～	2400万円～
諸費用 (解体工事等)	500万円	100万円
工期	1～5ヶ月	4～8ヶ月
満足度	どこかに不満が残る	満足できる

# リフォームと建て替えココがポイント

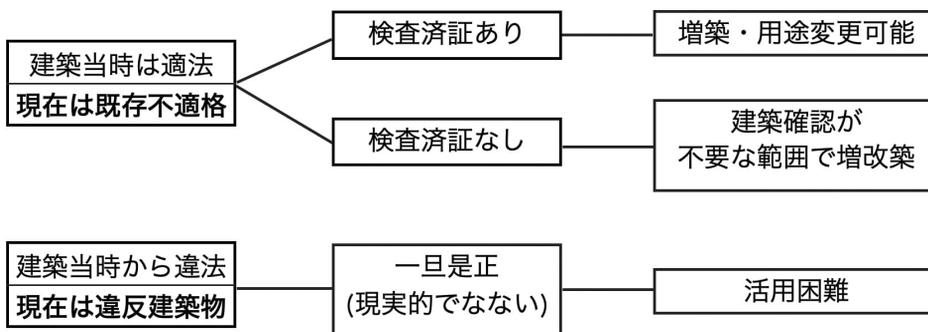
## 規制や法律を確認する

住まいのある敷地には建築基準法、都市計画法、条例などで目に見えない法規制の網が掛けられています。この法規制は適時変更され、建築時には違法建築でない建物でも、現在では違法建築物になっている建物も少なくありません。このように後の法規制によって違法建築物となった建物を「既存不適格建築物」と呼びます。したがって、増築を重ねた住宅などは既存不適格建築物になっている可能性が考えられます。

リフォームの場合はまだしも、建て替えとなると、従来と同じ延べ床面積の住宅が建てられないこともあります。また、消防法規などで建築時には無指定であった地域でも、都市化が進み準防火地域や防火地域になっている可能性もあり、木造住宅では大きな制限が加えられ、鉄筋コンクリートや鉄骨構造にする必要が発生すれば、建築コスト的にも予想外の価格になる可能性があります。

リフォーム時に構造体へ手を加えるような大規模な工事については届出が必要ですが、一般的な改築について届出は必要ありません。ただし、木構造や鉄骨構造には、家の内部にあっても構造上重要な部位とそうでない部位があります。筋交いやブレースの入っている壁が重要な部位に当たり、このような壁を撤去したり、筋交いを外したりする工事には届出が必要です。また、2階の改装などでは通し柱の位置にも注意を要します。通し柱は主に建物のコーナー部にありますが、子供部屋を広げたい場合など「2階は屋根からの荷重だけだからどの柱も取れる」と思うのは早計で、2階部分の通し柱を切断することは地震や台風時の耐力を著しく低下させるので注意が必要です。

## 既存不適格建築物



# リフォームと建て替えココがポイント

## 優遇措置を利用する

リフォーム工事をする際、一定の要件を満たすことで、さまざまな税制優遇、補助金の制度が受けられます。もし自宅の改修を考えているのであれば、税制優遇や補助金を受けられるかどうかを確認する必要があります。主な優遇制度、補助金には「住宅ローン減税」「既存住宅改修の特別控除」「住宅取得等資金贈与の非課税特例」「介護保険からの住宅改修費支給」「長期優良住宅化リフォーム推進事業」「こどもエコすまい支援事業」「既存住宅における断熱リフォーム支援事業の補助金」「中古住宅向け自治体の補助金」「耐震改修に伴う減税」「バリアフリー改修に伴う減税」「省エネ改修に伴う減税」「認定長期優良住宅に該当することになった場合の減税」などがあります。

これらの制度を利用することで、リフォーム工事にかかる費用を抑えることができます場合があります。具体的な制度や適用条件は時期や法改正によって変更される場合があるため、詳細については公式サイトや関係機関に確認することが重要です。

### 主な優遇措置

住宅ローン減税	住宅ローンを借り入れて住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、年末のローン残高の0.7%を所得税（一部、翌年の住民税）から最大13年間控除する制度。
既存住宅改修の特別控除	一定の省エネ改修工事やバリアフリー改修工事、三世代同居改修工事、省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事など既存住宅で増改築工事を行った場合に、居住用家屋に一定の所得税の控除が受けられる制度。
住宅取得等資金贈与の非課税特例	直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得または増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、所定の非課税限度額までの金額について贈与税が非課税となる。
介護保険からの住宅改修費支給	要介護認定を受けている被保険者が自宅の住宅改修を行う場合に、その工事費用（20万円まで）の7～9割が支給される。
長期優良住宅化リフォーム推進事業	長期優良住宅化リフォーム推進事業とは良質な住宅ストックの形成や子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う事業。
こどもエコすまい支援事業	こどもエコすまい支援事業はエネルギー価格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（ZEHレベル）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支援することにより子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の支えを行い2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業。
断熱リフォーム支援事業の補助金	全国の既存住宅において、省CO2関連投資によるエネルギー消費効率の改善と低炭素化を総合的に促進し、高性能建材を用いた断熱改修を支援。戸建住宅においてはこの断熱改修と同時に行う高性能な家庭用設備（家庭用蓄電システム・家庭用蓄熱設備）・熱交換型換気設備等の導入・改修支援、集合住宅(個別)においては、熱交換型換気設備等の導入・改修支援。
中古住宅向け自治体の補助金	自治体による補助金 所有している既存住宅（中古住宅）を建替える際は、自治体による助成制度を受けられる可能性がある。自治体によっては耐震化支援事業として、木造住宅を建替える際の耐震工事費用の助成、解体費用の一部を助成したりするケースがある。また、税金の控除や減免などの措置を取っている自治体などもある。
耐震改修に伴う減税	自ら居住する住宅の耐震改修工事を行ったときに使える制度。昭和56年5月31日以前の耐震基準で建築された住宅が、現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事を行った場合、控除対象限度額を上限として10%が所得税額より控除される。

## リフォームか建て替えか

キッチンや浴室など局所的なリフォームであれば悩みませんが、それらに加え外壁工事や屋根工事、増築などが伴う大掛かりなリフォームの場合には建て替えということも考えられるようになります。当然、建て替えの方が、費用はかかりますが、耐久性や利便性という面では圧倒的に優れています。一言で言えば費用対効果で、大がかりなリフォームの場合は悩ましい問題です。予算が潤沢にあれば文句なしに建て替えですが、現実にはギリギリの選択ということになります。その選択の基準になるのが構造の耐用年数です。

木造や鉄骨造の場合であれば30年というのが一つの目安になります。太い構造材を使い、入念に造られた木造であれば30年どころか100年でも持ちますが、一般木造住宅で考えた場合の目安は30年です。木造の場合は土台回りから劣化が始まります。土台は基礎や床下からの湿気を受け、外壁に浸透した雨水なども土台に溜まります。また、シロアリなどの虫害も受けやすく土台が腐朽すれば、それに乗っている柱にも影響を及ぼし、構造全体の脆弱化につながります。したがって大がかりなリフォームの場合、まず土台の点検を行い損傷の程度を専門家にチェックして貰ってから、建て替えかリフォームかの判断を行うことが大切です。ここで言う専門家は、工務店などは煩雑で複雑なリフォームより、工事高が大きく、仕事のしやすい建て替えを強く勧める傾向があるので、建築設計事務所などに判断を仰ぐ方がよいでしょう。

# リフォームと建て替えココがポイント

## 保険に加入する

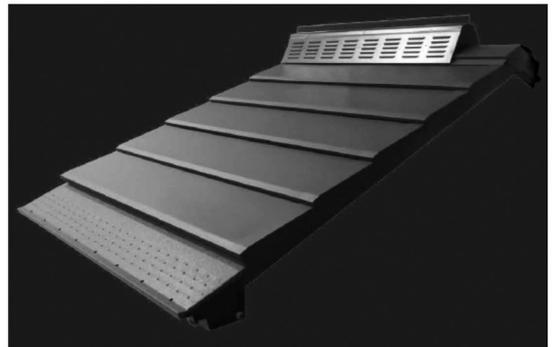
リフォームの瑕疵(かし)保険とは住宅リフォームにおいて「検査」と「保証」とがセットになっている保険のことです。リフォームの契約時に設定した通りの性能・品質を確保できていない状態のことを「瑕疵(かし)」と言い、この保険に入ることでリフォーム内容を保証するための検査が行われます。また、リフォーム工事で欠陥が見つかったときや、工事の途中でリフォーム会社が倒産してしまった場合は損害分の料金を受け取ることができます。実際に瑕疵保険に加入するのはリフォームを発注した側ではなくリフォーム工事を行う事業者であり、瑕疵保険を利用するためには「住宅瑕疵担保責任保険法人」に登録されているリフォーム会社に施工を依頼する必要があります。

この保険はリフォーム工事を受ける住宅オーナーにとって、万一の不具合による損害に備えることができるため、安心して工事を依頼することができます。ただし、保険金額や保険期間、補償内容などは保険会社や契約内容によって異なるため、事前に確認することが大切です。

## リフォームの実際

### 主なリフォームの部位

戸建て住宅のリフォーム部位は大きく三つに分けられます。第一はエクステリア、次がインテリア、三つ目が設備です。エクステリアで最も大がかりな工事は外壁のメンテナンスです。外壁のメンテナンスは単なる清掃から塗り替え、張り替えまで工事の幅が広いのですが、既存外壁がどのような素材であるかによってメンテナンスの方法も異なります。タイルのようなものであれば剥落部位を補修し、目地の痩せた部分に追加目地を充填し、タイル表面を洗浄すれば見違えるようにきれいになります。壁仕上げが吹きつけ材の場合は洗浄だけではきれいになりにくく、既存外壁の上に再度塗装を吹き付けることになります。外壁に次いで多いのが屋根材のリフォーム。古い着色セメント板などは紫外線で劣化し、色あせが起き、割れやすくなっています。



被せ葺き工法 (元旦・断熱ビューティーフ2型)

屋根材のリフォームは既存屋根を撤去して新しい屋根葺き材を施工するものもありますが、「被(かぶ)せ葺き」と言って、既存屋根を下地とみなし、成型金属瓦などで二重化する方法もあります。最近の金属瓦はフッ素コーティングなどによって耐久性が大幅に向上し、裏面に断熱材を張り付けるなどしてあるので「かぶせ葺き」のように屋根を二重化することによって、遮音性と断熱性が高まるというメリットもあります。

インテリア関係のリフォームでは部屋の改築と増築が主なリフォームです。部屋の改築では壁を撤去するなど、かなり大がかりな工事になるため仕上げ材や建具なども一気に更新することになります。この場合インテリアに関しては新築と同等になるので最近のトレンドな建材や、新しい明るい色目の材料を選ぶことで部屋の雰囲気が一変します。

また、造作材のコーディネートも雰囲気を変えてくれます。造作材とは巾木や周り縁、額縁などのことですが、これらは床や室内ドアの色調や柄と密接に関係しているので同一メーカーで揃えると色違いなどが発生しにくくなります。

設備関係のリフォームはキッチンと浴室に集中しています。どちらも毎日ハードに使う部位でもあるため傷みやすく、性能の劣化は生活の劣化に直結します。浴室に関しては通常のシステムバスの他にもリフォーム専用のシステムバスも大手メーカー等では用意しており、価格的にも工事的にも無理なく更新することができます。最近のシステムバスは全てと言ってよいほどバリアフリー化されているので、お年寄りとの同居の場合は快適で安全性の高い浴室へのリフォームは意味があります。

# リフォームと建て替えココがポイント

## 構造のリフォーム

構造のリフォームは主には土台や柱の差し替えと耐震補強があります。土台などが虫害を受けていたり、腐朽が進んでいる場合には土台の取り替えを行います。これはかなり大がかりな工事になります。油圧ジャッキなどを使い、梁や桁を支え土台に荷重がかからない状態にして差し替えますが、瓦屋根など荷重が大きい場合には、取り替えができないケースもあります。柱の取り替えも同様に行いますが、通し柱などの切断を行った場合には、取り替えた柱に添え柱を設けるなどして強度の低下を招かないように十分に配慮します。

構造体への耐震補強もリフォーム工事として行われます。耐震補強については、外壁等を全面的に撤去して行うものから、補強金物だけを外壁に取り付けるものまで、さまざまなグレードがあります。大がかりなものほど強度の向上は期待できますが、費用もそれに伴って必要になります。比較的軽微な耐震補強としては、地震時に土台の浮き上がりを防ぎ柱のズレを防止する耐震金物の取り付けがあります。これは、基礎コンクリートと柱・土台を補強金物で緊結する方法で、ホールダウン金物などが使われるようになる以前(阪神淡路大震災以前)の建物には効果的です。筋交いを後付で取り付けする方法もあります。古い建物では筋交いの重要性を考慮せず、筋交いがいい加減にしか入っていないなかったり、まったく入っていないケースも少なくありません。そのような建物の外壁にはスチールベルトやターンバックル式の筋交いを取り付けます。構造関係のリフォームは適切な施工と補強方法が選ばないと、補強した部位以外に力が流れ破損したりする可能性があります。施工に当たっては経験のある工務店に相談し、補強方法に納得した上で依頼することが重要です。

## 設備のリフォーム

設備関係のリフォーム工事では浴室・キッチン・トイレが主な箇所です。特に浴室回りでは、土台や構造体に腐朽が発生しているケースが少なからずあり、やや大がかりな工事になりがちです。浴室リフォームのニーズとしては「広く」「バリアフリーに」「明るく」がその代表例です。浴室を広くする最も手っ取り早い方法は出窓を取り入れることです。実質的な面積は変わらないとしても、奥行きが得られることで広く感じられるようになります。バリアフリーに関しては現在販売されているユニット式のバスルームではほぼ全てのタイプがバリアフリー仕様になっており、特別な障害のあるケースを除いては対応可能です。明るい浴室には昼間と夜の二通りの「明るさ」があります。昼間の明るさを得るには出窓タイプで天窗(トップライト)付きを選ぶと効果的です。あわせて、浴室の内装仕上げを明るい色調を選ぶようにします。昔の浴室は天井に照明器具が一灯だけというのが普通でしたが、最近のユニット式バスルームでは壁付きブラケット、間接照明など多彩な照明方法が使われています。ショールームなどに外向き照明の効果などを確認すれば好みのものを選ぶことができます。



リフォーム用ユニットバス (LIXIL リノビオV:スタイル)

注意したいのはユニット式バスルームの撤去と搬入です。敷地一杯に建物が建っている場合や、通路の狭いマンションなどでは外部からの搬入が不可能な場合もあります。古いユニット式のバスルームは現場で細かく裁断して搬出できますが、入れ替える新しいユニットは新築用では搬入できないこともあります。各メーカーはリフォーム用ユニットバスルームを用意していますが、新築用ほどバリエーションは多くありません。

## リフォームと建て替えココがポイント

キッチンについては昔の三点式流し台セットをシステムキッチンに取り替えたり、実用一点張りのステンレス張りシステムキッチンを最新のアイランド型キッチンに模様替えするケースが最も多く見られます。システムキッチンは正に百花繚乱で好みのスタイルを選べばよいのですが、床の強度アップや照明、スイッチ、コンセントの位置、アースの取り方、換気扇のパワーアップなど周辺の仕様にも細かく注意を払う必要があります。せっかく、綺麗にリフォームしても使い勝手が悪ければ効果半減だからです。

キッチンリフォームで人気がある機器は食器洗浄機と電磁調理器(IHクッキングヒーター=以下IH)です。IHのよさは何といっても吹きこぼれなどの清掃が容易なことと、温度調節の確実さです。また高齢化社会を迎え、熱源の安全性を考えてIHを選択するケースも増えています。一方のガスについてはクックトップに耐熱ガラス板を使い、内炎式バーナー、温度上昇防止装置を採用するなどして手入れの容易性と安全性、電気にはない火力の強さ、遠赤外線効果による調理した食品の味の良さをアピールしています。

キッチンは浴室と異なり、搬出入にかかわる問題はありませんが、IHを使う場合には電力線の引き直しと、分電盤の増設、基本契約の変更などが発生します。

### ▼最後に

リフォーム工事が完了したら、施工業者と一緒に工事が正しく行われたかを確認することが必要です。仕上がりや使用方法に問題がないかをチェックし、必要ならば修正や修正のための段取りをしてもらうことが重要です。

使い方を誤ると故障や事故の原因になるため、新しく導入された設備や機器の使い方を学ぶことが必要です。正しい使い方の指導を受け、マニュアル類、保証書等を受け取っておきます。

更に、次のシーンに向かって新しい設備や機器のメンテナンスの計画を立てます。メンテナンスを怠ると、長期的には故障や不具合の原因になるため、定期的にメンテナンスを行うことが大切だからです。

# 脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場

住生活ジャーナリスト 田中直輝

## 高まる社会不安、新たな需要喚起を

- 高額化する住宅取得コスト
- 市場縮減が本格化

## 富裕層向けさらに強化

- 邸宅感で高付加価値化

## 鉄骨造で狭小地に対応 敷地面積15坪から建築可

## マンションリノベを強化

- サステナブルを実現

## 環境貢献度高い商品を充実

- 大容量太陽光発電を搭載
- 邸別風量制御技術を搭載

## LCCMのモデル棟も登場

- 炭素固定量は約32 t

## “住まい”の安全を追求 健康寿命延伸へ共同研究

- 国立研究開発法人と協定

## IOTが未来の暮らし提案

- 自律移動ロボットを活用

# 脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場

## 高まる社会不安、新たな需要喚起を

新型コロナウイルスの感染拡大による混乱(コロナ禍)が始まって丸3年が経過した中で、社会生活がそれ以前の姿に戻ろうとしている。この間、住宅産業はニューノーマルな暮らしを実現するための対応に追われる一方で、カーボンニュートラルなどの環境保全への取り組みなどにも注力を求められた。そして今、コロナ禍による需要の反動減、さらには物価高、資材価格の高止まりなどといった、これまでにない難しい市場状況に突入している。住宅各社はそれに対応するため、様々な需要喚起策に打って出ている。(住生活ジャーナリスト 田中直輝)

まず、22年(令和4年)の市場状況を確認する。国土交通省が1月31日に発表した22年の建築着工統計調査報告によると、総着工戸数は前年比0.4%増の85万9529戸と2年連続の増加となった。利用関係別に見ると、持ち家(注文住宅)が同11.3%減の25万3287戸、貸家(賃貸住宅)が同7.4%増の34万5080戸、分譲住宅は同4.7%増の25万5487戸となっていた。貸家と分譲住宅は共に2年連続の増加。分譲住宅のうちマンションは同6.8%増の10万8198戸で、戸建て住宅は同3.5%増の14万5992戸となっていた。

### 高額化する住宅取得コスト

注文住宅が10%超の大幅な減少となり、分譲戸建て住宅が増加していることから見えるのは需要の二極化だ。建物にコストをかけ高額になる傾向が強い前者に比べ、土地と建物をセットで購入できるコストパフォーマンスが高い傾向にある後者が、より消費者に支持されたということだろう。また、注文住宅の中でも二極化が進んでおり、高価格帯では需要が減少している可能性が垣間見える。

中長期的に見れば、少子化はもちろんのこと、晩婚化や国民の所得不安、ライフスタイルの変化によって、分譲戸建て住宅ですら需要が減退していく可能性がある。そして、それは貸家や分譲マンションも同じことが言える。25年度からはすべての住宅に現行省エネ基準の適用が義務化されることになっていることから、そのための費用負担も上乗せされるため住宅取得コストはより高額になり、中でも若い消費者にとって住宅はさらに「高嶺の花」としてみられるようになるだろう。

### 市場縮減が本格化

省エネ基準適用義務化を前に既にその前提で住宅市場が動いていることから、そうなることは間違いない。ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の支援事業や、「こどもエコ住まい支援事業」など国の住宅取得支援策はあるにはあるが、ウクライナ戦争をキッカケとする物価高や円安などを背景とする社会不安に加え、木材や鋼材をはじめとする資材価格の高止まりなどの不安要素が重なり、消費者マインドを高める効果は限定的と言わざるを得ない。住宅市場の縮減については長年指摘されてきたが、いよいよそれが本格化する機運さえある。

厳しいことばかりを指摘しているようだが、その中でも住宅産業には社会課題が山積しており、歩みを弱めることは許されない。これからこそ、各事業者の自力が本格的に問われるようになるに違いない。そこで、以下では厳しさを増す住宅市場を受けて顕在化してきた、住宅事業者の特徴的な取り組みを確認していく。

# 脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場

## 富裕層向けさらに強化

テレワークが普及したことでこの3年間は都市部中心地から郊外への住み替えが活発化した。そのおかげで、特に分譲戸建てを中心に需要があったが、現状ではそれも一段落しつつある。そこで今、注目されているのが富裕層の住宅ニーズだ。

国民所得が二極化する中、彼らが求める住宅は高付加価値であり、様々な提案が受け入れられやすいからだ。昨年11月に旭化成ホームズが発売した「ファイネスト・ヴィラ」は、そうした状況に対応するものだ。  
(写真①)



【写真①】「ファイネスト・ヴィラ」の外観

## 邸宅感で高付加価値化

創業50周年記念商品として21年に発売した、2階建て邸宅専用の新躯体(重鉄制震・デュアルテックラーメン構造)によるコンセプトモデル「ラティウス・アールディー」に続く第2弾。3040<sup>㎡</sup>、2560<sup>㎡</sup>、2400<sup>㎡</sup>などの天井高バリエーションにより、豊かな広がりや心地よいゆとりを持つ邸宅感を創出。天井高に連動したハイサッシやコーナービューウィンドウなどの採用で、内と外の空間をシームレスにつなげるのが特徴だ。

外観は立方体を削り出すシンプルな造形デザイン。キャンティにより深い奥行きを表現するほか、新たな加工技術を導入した新外壁デザイン目地も採用した。

木質調で温かみや寛ぎを感じられる別荘での暮らしをイメージさせる新インテリアスタイルも提案する。

## 鉄骨造で狭小地に対応



【写真②】「リガーレ」3階建てプランの外観イメージ

### 敷地面積15坪から建築可

コロナ禍から3年経ち、消費者の志向が郊外から街中へ回帰する状況も見られる。それに伴い商品テコ入れの動きもある。

昨年9月にポラスグループのポラスグランテックが発売した軽量鉄骨造の注文住宅商品「リガーレ」がその1つだ。「地震・災害に強い」「間取りの自由度が高い」などのメリットから鉄骨造を選びたいが、建築コストが高いことを理由に軽量鉄骨造の住まいをあきらめていた顧客を主なターゲットとしている。  
(写真②)

敷地面積15坪から建築可能な延床面積23・5坪の3階建てに加え、延床面積27坪、35坪、45坪の2階建てプランを用意。23・5坪プランは本体工事費が3025万円、27坪プランは3146万円、35坪プランは3586万円、45坪プランは4675万円など、顧客ニーズに合わせた対応を可能としている。

35坪プランにはステージリビングのある26畳の大空間LDK、45坪プランでは家事室・パントリー・リネン庫など収納量が充実(収納率16%)したプランとなっている。

自宅勤務への対応も重視される中、広さ・導線・快適さ・遮音性能などへの対応を強化した設計を施す。

# 脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場

## マンションリノベを強化

コロナ禍を契機とする住まい方の変化に伴い、自宅のリフォーム・リノベーションを望む消費者も増えており、それに合わせてそれらのニーズに対応するストック住宅事業の一層の強化により、今後の住宅市場の変化に対応しようとする事業者も見られる。積水化学工業がその1つだ。

傘下のセキスイハイム(積水化学工業住宅カンパニー)グループの東京セキスイファミエスは昨年7月から、環境・ライフラインカンパニーで展開してきたマンションリノベーション事業(ブランド名称「マルリノ」)を、東京セキスイファミエスに移管。ストック事業に関するリソース融合によるシナジーを発現させようとしている。(写真③)



【写真③】「マルリノ」による施工イメージ

## サステナブルを実現

セキスイハイムグループが有するブランド力や販売チャンネル、プランニングのノウハウ、不動産管理、アフターサービス体制と、環境・ライフラインカンパニーが展開してきたマンション専有部の高性能化リノベーションの技術・ノウハウを融合し、マンションリフォーム領域の拡大を狙う。集客チャンネルの多角化や認知度向上による拡販、人財・ノウハウの統合による設計効率化、施工能力増大などのシナジーを発現させ、フロンティア領域とする一般建築物を対象としたストック事業の更なる成長を目指している。

具体的には、高断熱壁パネルを内壁に設置する特許断熱工法によって、快適な温熱環境を実現し、さらに結露やカビの発生リスクを軽減。耐食性に優れた給排水システムや遮音二重床を採用することで、高い耐久性と設計自由度を確保する。その上で、セキスイハイムで培ったニューノーマル対応のプラン変更など、永く快適に住み続けられる住まいにアップデートすることで、サステナブルな暮らしの実現を可能にしている。

## 脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場

### 環境貢献度高い商品を充実

コロナ禍の傍らで、カーボンニュートラルの実現がより重要な社会課題となり、住宅事業者には住まいの分野での貢献が強く求められるようになった。そこで一層重要視されるようになったのが、ZEHであり、さらに環境貢献の度合いが強いLCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅である。近年は前者の商品充実の加え、後者の商品化もいくつか見られるようになってきた。なお、後者は建設時、居住時、解体時において省CO2に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、建設時も含めライフサイクル全体でのCO2収支をマイナスにする住宅のことを言う。

### 大容量太陽光発電を搭載

後者については昨年4月、ミサワホームが、木質系工業化住宅の最上位ブランド「センチュリー」シリーズに「蔵のある家ZEH アドバンス」を追加・発売している。斜線制限などの敷地条件に対応しながら、大容量の太陽光発電システムを搭載できる設計「スマート・エコフォルム」を採用。約32坪からLCCMに対応できるとしている。(写真④)



【写真④】「マルリノ」による施工イメージ

スマート・エコフォルムは、異なる種類の勾配の屋根形状や、大収納空間「蔵」の配置を工夫するフレキシブルな設計を行うものである。発電した電力の自家消費率を高めるため、オーナー向けに提供するIOTライフサービス「リンクゲーツ」が蓄電池、給湯機器を自動制御し、過去の使用電力量や太陽光発電量などのHEMS(ホームエネルギーマネジメントシステムのデータ、気象予測情報などから、AIが翌日の発電量や使用電力量、余剰電力量を予測して最適な利用を可能にする。

### 邸別風量制御技術を搭載

この他、建物ごとに最適な換気量で運転する、住宅業界初の「邸別一定風量制御」技術を搭載した「フロアセントラル換気システムA7」によって、熱交換と同時にエネルギーロスの少ない最適な換気量で運転。花粉などを捕集する高性能の「HEPAフィルター」により新鮮で衛生的な給気をするなど、コロナ禍で注目された健康的な住空間の実現といった付加価値を提案しているのも特徴の1つとなっている。

## 脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場

### LCCMのモデル棟も登場

LCCM仕様の建物についてはまだ実棟が少ない。その中で、住友林業は昨年4月に環境フラッグシップとして発売をしていたが、同年10月に鳥取県米子市内でモデルハウスをオープンさせている。構造は、BF（ビッグフレーム）構法による木造2階建てで、延床面積は47・52坪となっている。（写真⑤）



【写真⑤】モデルハウスの内観

#### 炭素固定量は約32t

木は光合成で大気中のCO<sub>2</sub>を吸収し、炭素として留め置き、伐採し木材製品になっても炭素を固定し続ける。米子市のモデルハウスはBF構法による可変性によりライフステージに合わせて間取りを再考できるため建物を長寿命化でき、炭素をより長期間固定できる。それに加えて、光と熱をコントロールする設計の工夫、9kw超の太陽光発電の搭載により居住時のCO<sub>2</sub>排出量を大幅に削減することで、LCCM住宅の要件を満たしている。構造躯体で使用する木材は41・62平方メートルで、炭素固定量は約32t（CO<sub>2</sub>ベース）で、テニスコート約19面分の植林に相当するとしている。

この他、同モデルハウスではテレワークスペースなどの家族それぞれの居場所や効率的な家事動線にこだわった設計を実施。また、広いウッドデッキを設けており、アウトドア体験や家庭菜園、食事を楽しみながら、四季の移ろいを感じられる暮らしを提案している。なお、住友林業では木を伐採・加工、利用、再利用、植林という「ウッドサイクル」を回しているのも特徴としている。

# 脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場

## “住まい、の安全を追求 健康寿命延伸へ共同研究

コロナ禍により自宅で過ごす時間が増えたことで、自宅の住空間について問題意識を持つ消費者が増えた。例えば、最近のエネルギー価格高騰を受け、少ない電気代でいかに快適に過ごせるようにあるかといったことだ。そして、もう一つ、ヒートショックなど自宅の温熱環境が原因となって、最悪では死につながる疾患につながるということが、強く消費者に認知されるようになってきた。

### 国立研究開発法人と協定

積水ハウスは昨年5月、国立研究開発法人国立循環器病研究センター（大津欣也理事長）と、健康寿命の延伸を目指して医療や健康づくりに関わる研究、人財交流、地域連携、健康セミナー、啓発活動などについて、相互に協力し、双方の発展に寄与することを目的とした連携協定を締結した。これにより、人生100年時代における幸せの追求と、健康寿命の延伸を目指して、住宅において発生する急性疾患（心疾患・脳疾患）の早期発見に関することや、循環器疾患の早期発見・予防に関することなどについて、共同で研究することとなっている。

積水ハウスが取得する住まい手データ（ライフスタイルデータと住環境データ）と、同センターが有する循環器病領域に関する豊富な研究実績、知見を最大限活用し、住まい手の健康に寄与するテーマの共同研究につなげる。連携・協力事項には、「生活習慣・住環境」や「メンタル・ストレス」がバイタルに及ぼす影響、循環器病予防を中心とした健康セミナー、啓発活動、高度循環器ドックなどの活用などが含まれる。（図①）



【図①】健康寿命の延伸に関する連携フロー

積水ハウスは、住まい手の生活サービスを長期に渡りアシストする「プラットフォームハウス構想」を打ち出しており、20年1月、米国ネバダ州・ラスベガスで開催されている世界最大級のコンシューマー・エレクトロニクス見本市「CES2020」において、世界初「在宅時急性疾患早期対応ネットワークHED-Net」の構築を発表。その後、21年に外出先から住宅設備の遠隔操作を可能にする間取り連動スマートホームサービス「プラットフォームハウスタッチ」を開始するなどしていた。

## 脱コロナ禍へ新局面を迎えた住宅市場

### IOTが未来の暮らし提案

今後、住宅事業者の差別化策の1つとして大きな位置づけを占めそうなのが、IOTを駆使した生活サービスであると考えられる。前述の積水ハウスの「プラットフォームハウス構想」はその1つだが、他の事業者も当然ながら様々な角度からのサービス開発に余念がない。例えば、今年1月に旭化成ホームズが宅配物の受け取り・発送システム「スマートクローク・ゲートウェイ」を発表している。(写真⑥)



【写真⑥】「スマートクローク・ゲートウェイ」のイメージ

### 自律移動ロボットを活用

「CES2023」に旭化成グループとして出展。同システムは、プリファードネットワークス(本社=東京都千代田区、磯部達社長)と共に開発を進めているAI技術を用いた自律移動ロボットを活用し、宅配物をロボットが受け取り自動で居住空間に運ぶ技術によるものだ。

旭化成ホームズは生活、ウェルネス、レジリエンス、サステナビリティの向上を目的とした「デジタルサービスプラットフォーム」の実現を目指しており、同システムはその先駆けとなるものと位置づけている。自律移動ロボットは、デジタルサービスプラットフォームとデータ連携。スマートクローク内に配送された配送物を自律移動ロボットが居住者のいるリビングまで配送するほか、配達員がスマートクローク内部で異常行動を行った際に自動で警告を発する機能などが提案されている。

# 既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用

執筆 = 上井邦裕・AFP / 三晃トラスト(株) 代表取締役、監修 = 佐藤益弘・CFP® / (株) 優益FPオフィス 代表取締役

## 持続可能な社会へ 各種優遇措置で実現

- 価値も向上で一石二鳥
  - ・ 空き家の現状について
  - ・ 建替えかリフォームか
  - ・ リフォーム減税制度
  - ・ リフォーム促進税制
  - ・ 住宅ローン
  - ・ 贈与税の非課税措置
  - ・ 長期優良住宅化リフォーム推進
  - ・ 住宅エコリフォーム推進
  - ・ 住宅・建築物省エネ改修推進
  - ・ 次世代省エネ建材の実証支援
  - ・ 既存住宅断熱リフォーム支援
  - ・ こどもみらい住宅支援
  - ・ 介護保険法に基づく住宅改修費の支給
  - ・ フラット35リノベ金利優遇制度

# 既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用

## 持続可能な社会へ 各種優遇措置で実現

我が国は、少子高齢化社会が最も進行している国のひとつです。また、建築についても「スクラップ&ビルド」が定着しておりました。更に、建てた住宅の継続利用がままならず「空き家」となるケースも増え続けています。そうした中、我が国でも「持続可能な社会」へと転換を目指しつつあります。このような背景がある中で、税制など各種の優遇制度や補助金を上手に利用しながら、「建替え」や「リフォーム」をどのように取り組むかを見ていきます。

(執筆＝上井邦裕・AFP／三晃トラスト(株)代表取締役、監修＝佐藤益弘・CFP®／(株)優益FPオフィス代表取締役)

## 価値も向上で一石二鳥

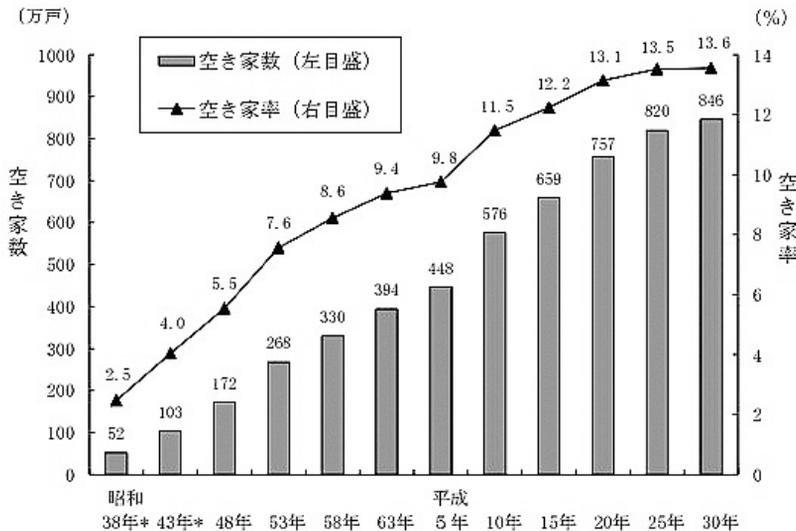
### 〈空き家の現状について〉

「空き家」が発生すると、色々の問題点が生じます。その近隣に住んでいる方にとって、景観の悪化・不法投棄の問題・悪臭の問題・火災の問題・犯罪の温床などが考えられ、不安な生活の日々となります。その結果、その地域の不動産価値の下落につながることもなります。少子高齢化が一端になっていることもありますが、空き家問題は深刻な問題です。左記のグラフを見ても、増加の一途となっております。

平成30年住宅・土地統計調査によると、空き家数は846万戸と平成25年と比べ26万戸(3.2%)の増加となっております。また、空き家率は13.6%と平成25年から0.1%上昇し、過去最高となっております。

国の施策のひとつで、「空き家の発生を抑制するための特別措置(空き家の譲渡所得の3000万円特別控除)」が延長・拡充となりました。この制度は相続に限定してはいますが、流通市場において、あるいは建替えやリフォームでの再利用において使いやすい制度かと思えます。

全国の空き家数及び空き家率の推移(昭和38年～平成30年)



出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

## 既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用

### 〈建替えかリフォームか〉

「建替え」か「リフォーム」のどちらにするかは工事内容と金額によって、悩むところではあります。例えば部屋の間取りを1部屋から2部屋へ改修の場合は、「リフォーム」で対応できるかも知れませんが、逆に2部屋から1部屋へ改修の場合は、壁や筋交いを取り除くこととなりますので、構造上、出来ない場合もあります。ここで、「建替え」と「リフォーム」の比較をしてみます。

まず、一番大きなところで、費用面です。「建替え」では、建物の取り壊し費用とその処分費用は必須です。その工事期間の4～6カ月は仮住まいとなり、部屋代と引っ越し費用がかかり、完成後にも更に引っ越し費用がかかります。「リフォーム」では工事内容にもよりますが、水回りや屋根・外壁工事であれば、数日から10日ほどの工期で、引っ越しは不要です。

また、「リフォーム」には、国や自治体に、税制優遇措置や補助金支援制度がありますので、その一部を見ていきます。

	建替え	リフォーム
改修以外の費用	解体費、仮住まい費、引っ越し費	基本はなし
間取り	自由に設計	制約あり
工期	4～6カ月	数日～1カ月
目安の築年数	25～30年	10～20年

### 〈リフォーム減税制度〉

一定の要件を満たす場合、各種の「リフォーム」をしたことを確定申告することにより、リフォーム完了した年分やリフォーム後に居住を開始した年分の1年分が所得税の控除ができます。控除額はリフォーム内容により、変わってきます。固定資産税は翌年度の家屋に係る税金が1年度分軽減となります。

#### ①耐震リフォーム

木造住宅や集合住宅など1棟全体の耐震に関するリフォームのこと。所得税の控除が最大62・5万円の減額措置を受けられる。適用期限は令和5年12月31日。固定資産税が2分の1に軽減の減額措置を受けられる。適用期限は令和6年3月31日。

#### ②バリアフリーリフォーム

高齢者や障害者が安全に暮らしていくためのリフォームのこと。所得税の控除が最大60万円の減額措置を受けられる。適用期限は令和5年12月31日。固定資産税が3分の1に軽減の減額措置を受けられる。適用期限は令和6年3月31日。

#### ③省エネリフォーム

住宅の省エネを上げるためのリフォームのこと。所得税の控除が最大62・5万円ないし67・5万円の減額措置を受けられる。適用期限は令和6年12月31日。

固定資産税が3分の1に軽減の減額措置を受けられる。適用期限は令和6年3月31日。

## 既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用

### ④長期優良住宅化リフォーム

省エネ性能向上や長寿命化をめざしたリフォームのこと。所得税の控除が最大62・5万円ないし75万円の減額措置を受けられる。適用期限は令和5年12月31日。固定資産税が3分の2に軽減の減額措置を受けられる。適用期限は令和6年3月31日。

### ⑤同居対応リフォーム

三世代同居のためのリフォームのこと。所得税の控除が最大62・5万円の減額措置を受けられる。適用期限は令和5年12月31日。

各種の「リフォーム」の中に、所得税の控除があります。この所得税の控除には、リフォーム促進税制と住宅ローンの2制度があります。

### (リフォーム促進税制)

ローンの有無は要件でない。減税期間はリフォームを完了した年分やリフォーム後に居住を開始した年分の1年間。各改修費用と併せて行うその他の一定要件を満たす増改築などの工事の費用で計算。工事内容や要件により控除率が5%ないし10%。

計算方法は国の定める標準的な工事費用相当額でそれぞれ計算。

それぞれのリフォーム促進税制において、控除額の工事費用の計算方法を説明します。補助金などの交付を受けている場合は標準的な工事費用相当額より差し引いた額です。

### ①耐震リフォーム

(1)耐震改修の標準的な工事費用相当額を計算。控除率10%の限度額(250万円)までの額:控除率10%。控除率10%の限度額を超過した部分の額:控除率5%。

(2)耐震改修と併せて行う増改築などの工事にかかった費用額:控除率5%。(1)(2)の工事費用で計算。

### ②バリアフリーリフォーム

(1)耐震改修の標準的な工事費用相当額を計算。控除率10%の限度額(250万円)までの額:控除率10%。控除率10%の限度額を超過した部分の額:控除率5%。

(2)耐震改修と併せて行う増改築などの工事にかかった費用額:控除率5%。(1)(2)の工事費用で計算。

## 既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用

### ③省エネリフォーム

(1) 一般断熱改修等の標準的な工事費用相当額を計算。控除率10%の限度額(250万円か350万円)までの額:控除率10%。控除率10%の限度額を超過した部分の額:控除率5%。

(2) 一般断熱改修と併せて行う増改築などの工事にかかった費用額:控除率5%。350万円限度額は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です。控除率5%の工事費用の限度額は標準的な工事費用相当額と同額までです。控除率5%の最大限度額は控除率10%の限度額と合わせて合計1000万円です。

(1)(2)の工事費用で計算。

### ④長期優良住宅化リフォーム

(1) 耐久性向上改修の標準的な工事費用相当額を計算。控除率10%の限度額(250万円)までの額:控除率10%。控除率10%の限度額を超過した部分の額:控除率5%。

(2) 耐久性向上改修と併せて行う増改築などの工事にかかった費用額:控除率5%。控除率5%の工事費用の限度額は標準的な工事費用相当額と同額までです。控除率5%の最大限度額は控除率10%の限度額と合わせて合計1000万円です。

(1)(2)の工事費用で計算。

### ⑤同居対応リフォーム

(1) 多世帯同居対応改修の標準的な工事費用相当額を計算。控除率10%の限度額(250万円)までの額:控除率10%。控除率10%の限度額を超過した部分の額:控除率5%。

(2) 多世帯同居対応改修と併せて行う増改築などの工事にかかった費用額:控除率5%。

(1)(2)の工事費用で計算。

一例を挙げましたが、その他の各種リフォーム推進税制の所得税の計算も同じ考え方です。注意点として、リフォーム促進税制には最大控除額がありますが、控除を受ける年分の所得税の納税額を限度として控除となります。また、扶養親族の控除などがあるので、申告する人により、変わってきます。納税額は源泉徴収票で確認となります。また、家屋の持ち分が共有の場合は持分に応じた額となります。

## 既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用

### 〈住宅ローン〉

適用期間は令和7年12月31日まで。年末ローン残高の0.7%を所得税（一部は翌年の住民税）から10年間控除。所得税額から控除しきれない場合は住民税からの控除。前年課税所得×5%の額（最高9.75万円）が上限。

この対象となるリフォームの種類は増改築・耐震・バリアフリー・省エネに該当するリフォームです。

借入限度額	控除率	控除期間	控除限度額
2,000万円	0.7%	10年間	140万円

工事完了日:令和4年8月31日
木造戸建て2階建て
床面積:100㎡(1階55㎡、2階45㎡)
建築面積:60㎡
工事内容:①基礎・壁の耐震補強と②その他の増改築(2階のトイレ全面改修)

①の標準的な工事費用相当額を計算する（この場合は国土交通省告示による） 基礎：15,400円/㎡×60㎡＝924,000円 壁：22,500円/㎡×100㎡＝2,250,000円 （告示により壁は床面積にて）
②の支払った工事費用を計算する トイレ全面改修：600,000円
控除額
①の合計額3,174,000円と限度額（250万円）までを比較して少ない金額の10%が控除となるので、250,000円の控除—①
控除率10%の限度額を超過した部分の額674,000円とその他②の費用額600,000円の合計額1,274,000円の5%が控除となるので、63,700円の控除—②
①と②を合わせて313,700円で100円未満切り捨てにより313,000円が控除額 （計算例）

## 既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用

### 〈贈与税の非課税措置〉

資金の贈与を受けて行うリフォーム。適用期間は令和4年1月1日～令和5年12月31日まで。相続時精算課税か暦年課税のどちらかを選択。質の高い住宅の上限額は10000万円、その他は500万円。(質の高い住宅とは、省エネ性・耐震性・バリアフリー性のいずれかの基準に適合する住宅)。住宅ローン控減税との併用は可能。控除額を算出する際は工事費用の額から贈与の特例を受ける部分の額を控除。取得後6カ月以内に耐震改修工事をしたことが証明でき、取得者が居住のこと。控除額は、住宅の固定資産税評価額から控除額を引いたものの3%。

注意点として、補助率や補助対象経費などによっても変わってきます。

### 〈長期優良住宅化リフォーム推進〉

長期優良住宅(増改築)認定を取得しないが一定の性能向上があるもの:限度額100万円。

長期優良住宅(増改築)認定を取得の場合:限度額200万円。

### 〈住宅エコリフォーム推進〉

省エネ改修によりZEHレベルとなるものに限る。戸建て住宅:51万2700円/戸。共同住宅:2500円/㎡。

### 〈住宅・建築物省エネ改修推進〉

国と自治体が連携して、省エネ改修を効果的に促進するもの。戸建て住宅:省エネ基準適合レベル時は76万6600円/戸。ZEHレベル時は102万5400円/戸。

共同住宅:省エネ基準適合レベル時は3800円/㎡。ZEHレベル時は5000円/㎡。

### 〈次世代省エネ建材の実証支援〉

断熱工法により次世代省エネ建材の実証を支援する(共同住宅は内張り断熱のみ)。

外張り断熱:地域区分により上限額は300万円/戸もしくは400万円/戸。

窓断熱:上限額150万円/戸。

内張り断熱:戸建て住宅は上限額200万円/戸 共同住宅は上限額125万円/戸。

## 既存物件を末永く使う家計を圧迫しない利活用

### 〈既存住宅断熱リフォーム支援〉

高性能な断熱改修を行う場合。  
既存戸建住宅: 上限額120万円/戸。  
既存共同住宅: 上限額15万円/戸。

### 〈こどもみらい住宅支援〉

住宅に一定の省エネ改修等を行う場合。  
(子育て・若者夫婦世帯) 既存住宅を購入・リフォームする時: 上限60万円 左記以外の時: 上限45万円。  
(上記以外の世帯) 安心R住宅を購入・リフォームする時: 上限45万円 左記以外の時: 上限30万円。

### 〈介護保険法に基づく住宅改修費の支給〉

手すりの設置や段差の解消等を行う場合。上限20万円(1~3割自己負担)により18万円~14万円の支給。

### 〈フラット35リノベ金利優遇制度〉

中古住宅の購入と併せて、要件を満たす改修工事を行うことで金利優遇を受ける制度。一定の要件: リフォーム促進税制に該当するリフォームなど。

工事費用300万円以上: 当初10年間は年0.5%の金利引き下げ。工事費用200万円以上: 当初5年間は年0.5%の金利引き下げ。



諸制度をうまく活用して空き家化を抑制する取り組みが欠かせない

本資料掲載の写真・イラストおよび記事の無断転載を禁じます。

株式会社住宅新報

Copyright © JUTAKU-SHIMPO, INC. All rights reserved.

〒105-0001 東京都港区虎ノ門三丁目11番15号 SVAX TTビル 3階

 **住宅新報**