知っておこう リフォーム 3つの知識！

家を建てたら、もう終わり？

いえいえ驚かすつもりはありませんが、購入したと同時にリフォームの必要性は始まっているのです。バブル期のように、購入価格よりも高く自宅が売却できれば、老朽化→住み替えもスムーズに進むでしょうが、今の時代そのようにはいきません。

景気は良くなってきていても、一向に上昇しない個人所得・少子化、加えて、リフォーム技術の格段の進歩で、親の住む家をリフォームして住む子供が増えているようです。又、東京近郊の人気住宅地では、価格の安い中古物件を選び、割安な大規模リフォームを施して、新築より割安に購入する若い夫婦が多いとか。

永年住み慣れた我が家、できれば長く住みたいものです。今後ますます需要の増えそうなリフォームに関し、特集しました。

知識1 いまどきのリフォームとは

時代と共に人々が個性・プライバシーを主張するようになり、住居空間に、より快適さを求めるようになりました。団塊の世代を境に、益々この傾向が高まり、ニーズは多様化していくと思われます。

Check リフォームはメンテナンス中心から、『快適』『人に優しい』『安全』へ

以前

- ●老朽化に伴う修繕・修復一般的なメンテナンス
  - 屋　　根 … 10年～20年
  - 外　　壁 … 10年～20年
  - 給排水設備 … 10年～

現在は加えて

現在

- ●こだわりの住まい
  - ・広いLDK　・ガーデニング
  - ・浴室、キッチンの充実　・書斎を楽しむ　等
- ●ライフステージに合わせる
  - ・4LDK → 2LDK　・ペットとの共生
- ●バリアフリー
  - ・老後の生活を考慮　・段差の解消
  - ・手すりの設置　・広い玄関、廊下 等
- ●二世代住宅
  - ・上下左右の独立した自立同居スタイル
- ●環境にやさしい
  - ・省エネ　・オール電化
  - ・シックハウス対策
- ●耐震・耐火・耐水

知識2 リフォーム資金を計画的に貯めよう

建物は、経年とともに着実に老朽化していきます。計画的に共有部分に対して修繕金を積み立てているマンションに比べ、一戸建てにお住まいの方は、室内から外壁に至るまで、全て個人の責任で管理・修繕をしなければなりません。

従って、いざメンテナンス・リフォームを手掛ける場合、その費用はマンションよりも多額にならざるを得ません。

将来の多様化するニーズに対応できるよう、住まいのメンテナンス・リフォームにかかる費用は、長く快適に暮らすための必要不可欠な費用と位置づけ、計画的に資金準備をしましょう。

Check 修繕積立金は必要不可欠。戸建の方は要注意！

●住宅積立貯金	郵便局が提供。毎月一定額を1～5年にわたり積み立てる商品。積立終了後は、郵政省の斡旋により、住宅金融公庫から、100万円の割増融資が可能。 ※平成16年度以前より積立中の方のみ適用可
●住宅財形貯蓄	勤務先に財形貯蓄があれば、積み立て利息が元本550万円までは、利子が非課税の上、低利で割増融資が可能。
●定期積立	銀行が提供。リフォーム目的で、5年・10年を目安に毎月積立。
●積立火災保険	損害保険会社。一括払い、年払い、月払い有り。未加入の多い家財補償に対して、5～10年満期で積み立てる方法は、以外に知られていない。元本は、若干目減りするものの、安心を確保しつつ、計画的に積み立てる事は可能。

知識3 耐震リフォーム減税が誕生

関心の高い耐震リフォームに、待望の期限付きの減税制度が誕生しました。

阪神大震災の時に、昭和56年以降の新耐震基準に適合する住宅に比べ、それ以前に建てた住宅の損害は、約2倍に達しました。築20年以上の木造住宅にお住まいの方や、東海地震に備え、御自宅を補強しておきたい方は、この制度を活用しましょう。

Check 計画がある方は、前倒しも一案 減税制度を活用しましょう。

<1> 「所得税」減税

住宅耐震リフォーム工事を行うと、工事費の10%が所得税から控除されます。

●適用期限……平成20年12月31日まで

●ワンポイント解説

例えば、100万円の工事費なら10万円、200万円の工事費なら20万円が、世帯収入の課税所得から控除されて所得税が計算されるため、その分だけが納める税金が少なくてすむ（年末調整でかえってくる）ということです。

※注意点:耐震リフォーム以外の部分は、減税対象とはなりません

購入同様、所定の条件を満たせば、住宅ローン控除が適用できます。

●年末ローン残高の1%を10年間税額控除を受けることができます。

平成18年12月31日まで	1～7年目 1%	8～10年目 0.5%	3,000万円以下の部分
平成19年12月31日まで	1～6年目 1%	7～10年目 0.5%	2,500万円以下の部分
平成20年12月31日まで	1～6年目 1%	7～10年目 0.5%	2,000万円以下の部分

※注意点抜粋　①水回りの取り替え工事のみでは不可②建築士から増改築工事証明書を確定申告に添付③100万円超の工事であること④壁工事は、遮断・断熱の性能向上が認められるもの

<2> 「固定資産税」減税

工事費が30万円以上の耐震リフォーム工事を行った場合、その住宅の120平方メートル相当分について1/2、つまり半額に軽減されます。

●適用期限と減税期間

1.平成18年から21年にリフォームした場合は当初3年間
2.平成22年から24年にリフォームした場合は当初2年間
3.平成25年から27年にリフォームした場合は1年間

●対象となる住宅の条件

昭和56(1981)年以前に建てられた住宅

住宅メーカーのアンケート調査から、"できるだけ長く現在の住まいに住み続けたい"と要望を持っている方が、年々増加しています。日本人のリサイクル意識の向上とコストの有為性で、オフィスや店舗の既存店を再生し成功するビジネスが、やがて個人住宅業界で、確固たる市場を確立する日も遠くないでしょう。計画的な維持・管理・リフォームは、快適に長く住めるだけでなく、持家の資産価値の向上に繋がります。リバースモーゲージ制度※等、老後資金として有効活用できることも持家のメリットです。計画的な準備と有利な減税を活用し、我が家とともに、明るい"すまいるライフ"を目指しましょう。

トヨタすまいるライフファイナンシャルアドバイザー
（NPO法人日本FP協会認定）
石井 亘

Polets ゴールド会員なら
ファイナンシャルプランナーの無料相談が受けられます！
クラブパレッツ事務局
0120-69-7880
または、住宅相談課
0565-24-1262

※自宅を担保に老後資金を借り入れできる制度