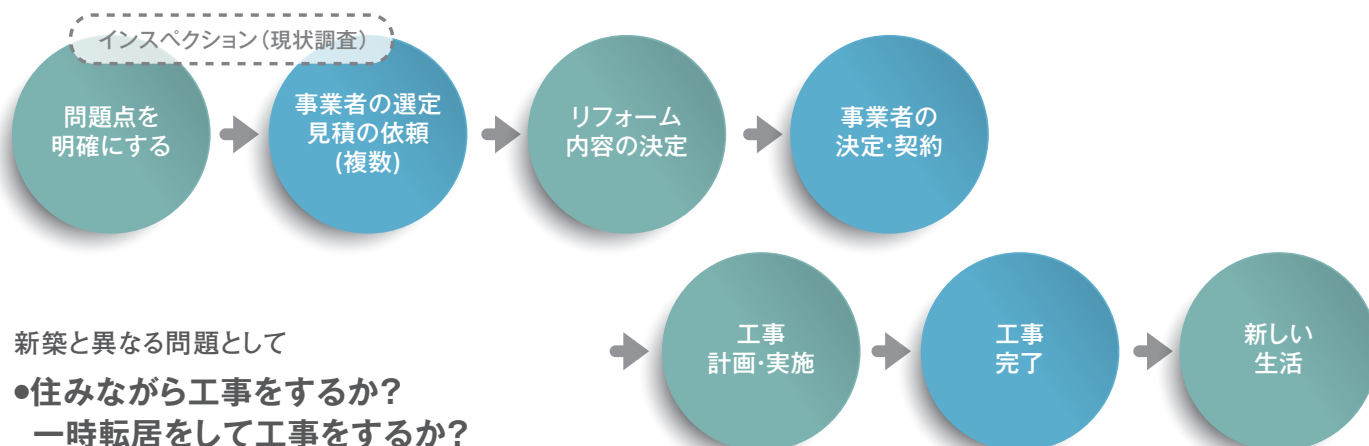


断熱リフォームのポイント

一般的なリフォームの流れ

リフォームフェアやリフォーム相談会、インターネット等、リフォームに関する情報は数多く氾濫していますが、実際「リフォームをしたいが、何から始めればよいのか、わからない」と言われるお客様も多いでしょう。リフォームは、問題点(改善ポイント)を絞って進めることが重要です。下記のフローは一般的なリフォームの流れですが、今後の新しい流れとして「インスペクション」(後述)が加わってきました。改修ポイントを数値で明確につかんで工事に入るインスペクションは、これからの重要なリフォーム工事のポイントです。



新築と異なる問題として

- 住みながら工事をするか？
一時転居をして工事をするか？
- 取り壊す部分の廃材をどうするか？

などがリフォームの固有解決事項としてあります。

住まいの質を変える「断熱リフォーム」

2013年に現存するストック住宅は約6063万戸です。国土交通省の2012年調査では約95%が平成25年省エネルギー基準に満たない断熱性能です。

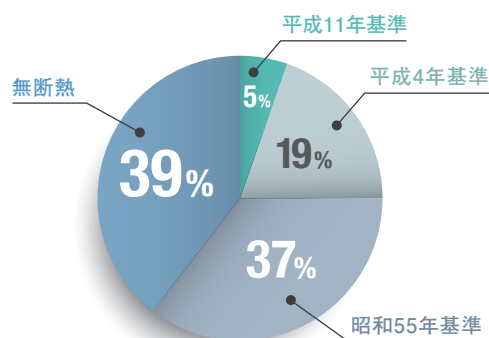
設備機器の交換と異なり目に見える効果は薄いのですが、「断熱リフォーム」は住まいの質を変えます。「健康」や「ヒートショック」への効果は顕著です。

耐震性向上リフォームと一緒に考えたい断熱リフォーム

少し古いデータですが、耐震性のないストック住宅が1050万戸あります。耐震性を考える時はスケルトンリフォームになりますので、断熱リフォームのチャンスです。

国土交通省の調査と異なり日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)の2015年発表の耐震診断調査2万889棟では震度6強クラスの地震が発生した場合、「倒壊しない」は266件で全体の1.27%、「倒壊する可能性がある」が3,482件(16.67%)だったようです。木造住宅は1981年の新耐震基準以降も建築金物等は大きく変化しており、耐震診断が重要です。

■ 住宅ストック約6,000万戸の断熱性能は？

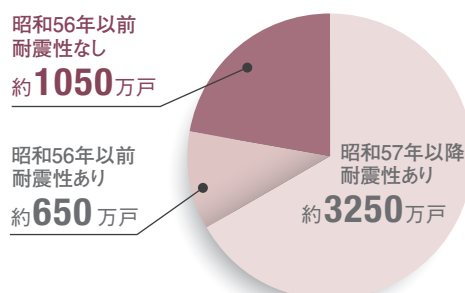


(出典:国土交通省)

●統計データ、事業者アンケート等により推計(2012年)
*平成11年基準は、平成25年基準と同等レベルです。

■ 住宅ストック約5,000万戸の耐震性は？

2008年(平成20年)の推計値



「断熱リフォーム」で改善される生活環境

「断熱リフォーム」は省エネ効果はもちろん、生活環境の改善による健康面への効果も期待できます。厚生労働省の統計によると、家庭内における不慮の事故死のうち、75%が65才以上の高齢者でその原因の多くは、ヒートショックだと言われています。ヒートショックとは急激な温度変化により身体が受ける影響のことで、寒い冬に暖かいリビングから冷たい浴室・脱衣室やトイレなど、温度差の大きいところへ移動すると、血圧の急激な上昇や下降をひき起し、脳卒中や心筋梗塞などの要因となります。このような住宅内の温度差を改善する対策として「断熱リフォーム」は有効です。また、夏の防暑対策としても「断熱リフォーム」は効果的で、夏の強い日射の影響による室内の温度上昇を緩和し、熱中症の予防にもつながります。



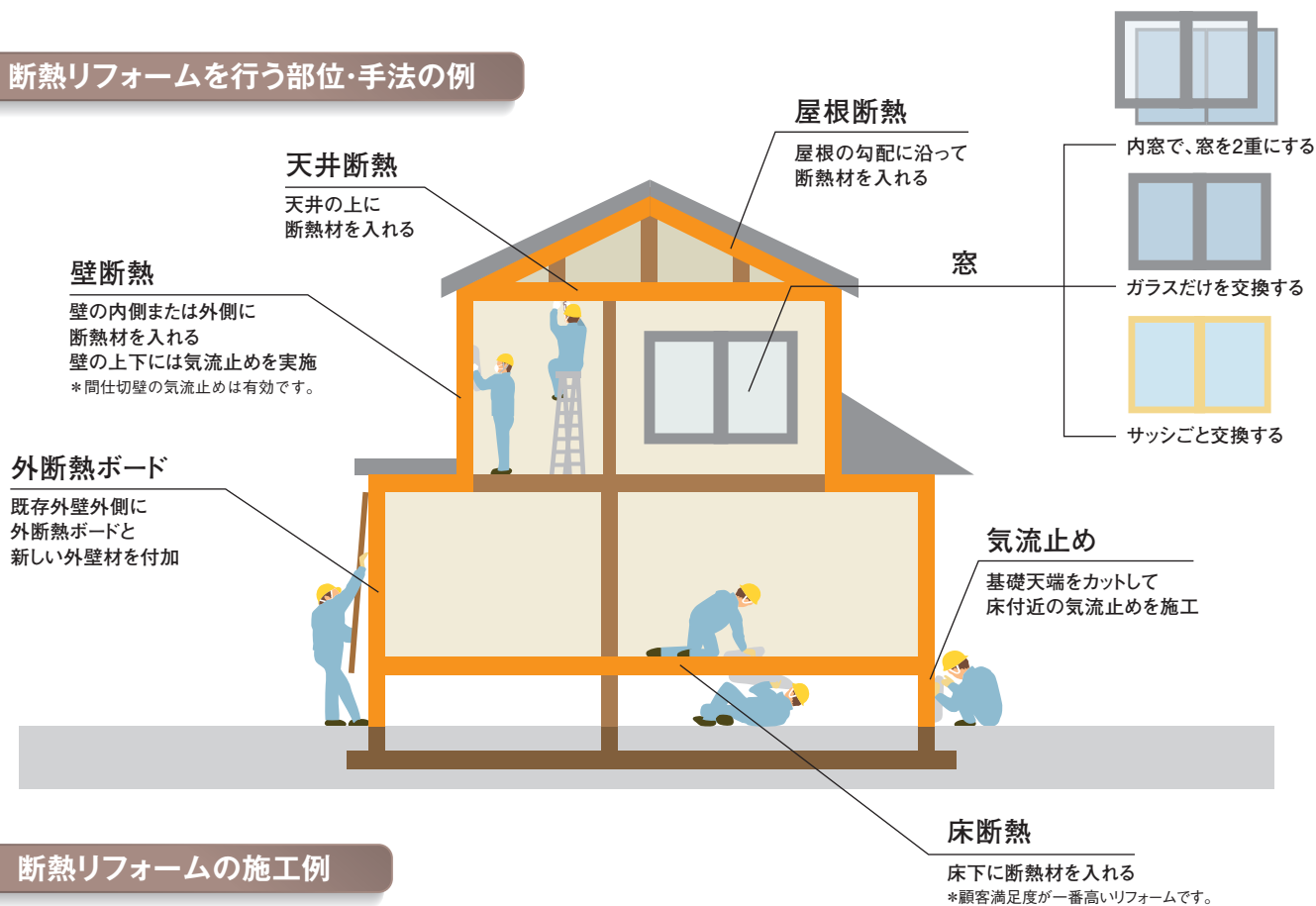
〈出典:一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会〉

断熱リフォームのポイント

断熱リフォームの種類

「断熱リフォーム」の種類としては、全面改修・部分改修があり、リノベーションを含めた「全面改修」は建築躯体(スケルトン)を残して全体改修するもので、新築に近い工事が可能です。地震に対する性能を強化する「耐震改修」をする場合は、「全面改修」に近いケースが多いので、同時に「断熱改修」をおすすめします。特に床への断熱は直接人体と接するので顧客満足度が高い部位です。「部分改修」としては現状の一部を取り除いて、交換する場合や、現状部分は取り除かず、新しいものを付加する工事方法などがあります。一般的には「リフォーム」は材料と工事費の比率で工事が大きくなります。浴室のリフォーム時には外壁部の断熱を。床下にも入れますので床の断熱を合わせておすすめします。

断熱リフォームを行う部位・手法の例



断熱リフォームの施工例

■ 天井に断熱材を施工



野縁を新しく施工します



ロックウールマットを敷き詰めます



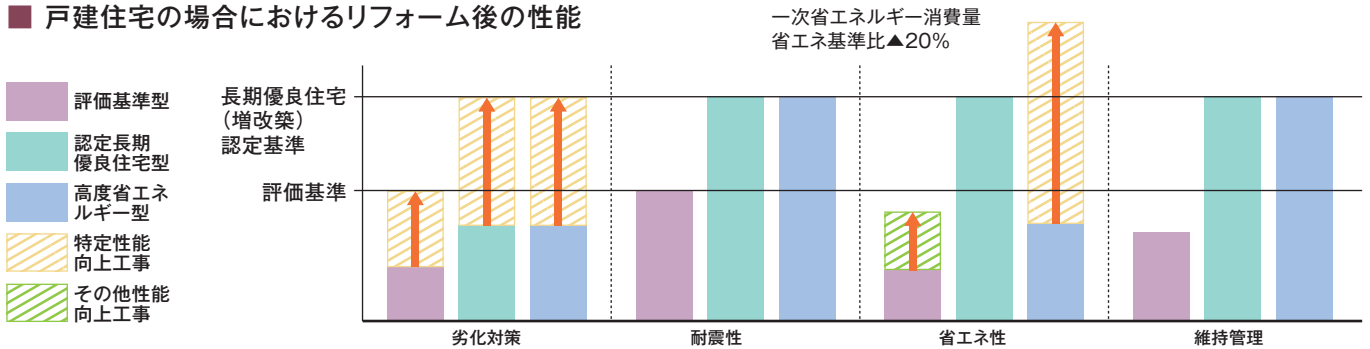
エコリフォームの完成

住宅のリフォーム(改修)

リフォーム(改修)から性能向上リフォームへ

「中古住宅の質の向上」に関しても、2009年(平成21年)に施行された「長期優良住宅の普及促進に係る認定制度」を既存住宅に適用する方法の検討がされ、基準等の整備が行われています。具体的な取り組みとして「長期優良住宅化リフォーム推進事業」が2013年度から開始されました。また、中古住宅の流通促進を含めた「中古住宅・リフォームトータルプラン」として、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、新築住宅中心の住宅市場を中古住宅の流通で循環利用されるストック型の住宅市場に転換する動きが促進されています。とくに、インスペクションによる客観的な中古住宅価値の把握によって、資産価値の維持・向上で、循環型住宅の実現が図られ始めています。

戸建住宅の場合におけるリフォーム後の性能



性能向上リフォーム工事例

耐震性 軸組等の補強 柱脚固定金物、筋交いプレートの追加	劣化対策 床下防湿・防蟻措置 防湿コンクリート下の防湿シート敷込	省エネルギー性 外壁の断熱 外壁の断熱材充填	維持管理・更新の容易性 維持管理・更新容易性の向上 さや管ヘッダー方式
---	---	---	--

(出典:国土交通省)

住宅リフォームの減税制度について

住宅リフォームを行うと、要件を満たす場合は税の優遇を受けることができます。優遇を受けることのできる税の種類は、次のとおりです。

所得税の控除

注)耐震、バリアフリー、省エネのそれぞれの税制によって、居住者、住宅や工事費等の要件が異なります。

リフォームの種類		①耐震	②バリアフリー	③省エネ	①～③以外の増改築工事
リフォームローンの利用有無に関わらず利用可能	投資型減税(1年間の控除)	○	○	○	—
リフォームローンを借りる場合に利用可能	償還期間5年以上で利用可能	△ ②または③と併せて行う場合	○	○	△ ②または③と併せて行う場合
	償還期間10年以上で利用可能	○	○	○	○

制度の併用例

併用例	居住年	最大控除額	
所得税(投資型) ①+②+③	平成26年4月～平成31年6月	70万円(80万円)※1	1年分
所得税(ローン型) ②+③	平成26年4月～平成31年6月	総額62.5万円	5年分
固定資産税 ②+③	平成25年1月～平成28年3月	減額割合2/3	1年度分

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合。

その他の控除

- ・固定資産税の減額
- ・贈与税の非課税措置
- ・登録免許税の軽減
- ・不動産取得税の特別措置