

Q ローンを利用せず自己資金でリフォームするのですが、減税は受けられますか？

自己資金で性能向上型のリフォームをする場合は以下の5つの減税制度が利用できます。

- ①省エネ改修減税(投資型) ……最大25万円の減税
- ②耐震改修減税(投資型) ……最大25万円の減税
- ③バリアフリー改修減税(投資型) ……最大20万円の減税
- ④三世帯同居対応改修減税(投資型) ……最大25万円の減税
- ⑤長期優良住宅化改修減税(投資型) ……最大50万円の減税

減税方法は、規定の工事費用の10%をその年の所得税額から控除できるというもの。また、①と⑤については太陽光発電システム工事を同時に行くと減税額が10万円上乘せされます。

また、省エネ改修、耐震改修、バリアフリー改修、三世帯同居改修をすべて一緒に行った場合は減税制度を併用でき、減税額は最大95万円(太陽光発電システムを設置する場合は10万円上乘せ)となります。また、バリアフリー改修、三世帯同居改修、長期優良住宅化改修を一緒に行った場合も最大で95万円の減税となります。

Q 性能向上リフォームにはいろいろ減税制度がありますが、お得な使い分けを教えてください。

性能向上リフォームで利用できる減税制度には次の3つのパターンがあります。

- ①住宅ローン減税
- ②性能向上改修を条件とした減税(ローン型)
- ③性能向上改修を条件とした減税(投資型)

自己資金でリフォームする場合は「投資型」の減税制度しか利用できません。ローンを利用する場合は、上記の3つの選択肢の中からお得な制度を選ぶことができます。

お得に選択するための基本的な考え方は以下のようになります。

- a)ローンの借入金額が1000万円を超え、返済期間も10年間以上の場合、住宅ローン減税を使うと減税総額が大きくなりお得。
- b)工事費500万円程度で返済期間が10年程度となる場合は、性能向上工事分に通常より高い控除率(2%)が適用されるので、②の「ローン型」を利用するとお得。
- c)工事金額が少なく、ローンを利用したとしても返済期間が短い場合は、③の「投資型」を選択するとお得。

Q 一般のリフォームでも利用できる減税制度はありますか？

性能向上リフォームでなくても、ローンを利用すれば「住宅ローン減税」が利用できます。適用条件は、床面積50㎡以上で工事費用が100万円超のリフォームであること。加えて次のいずれかを満たす必要があります。

- ・築後20年以内の木造住宅
 - ・一定の耐震基準を満たすことが証明されているもの
 - ・既存住宅売買瑕疵保険に加入していること
- 減税方法は、年末のローン残高の1%の金額分を所得税、住民税から10年間控除するという方法です。

Q リフォームローンを組みたいと思っています。フラット35を利用することはできませんか？

事例でご紹介している一般的な自宅のリフォームではフラット35を利用することはできません。ただし、中古住宅の購入と併せて性能向上リフォーム工事を行う場合、または性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合は、一定期間の金利優遇が受けられる「フラット35リノベ」を利用することができます。

性能向上リフォームとは、省エネルギー性、耐久性・可変性、耐震性、バリアフリー性のいずれかの性能において、一定の技術基準を満たす(下表参照)リフォーム。金利優遇には、通常金利から0.6%を10年間差引かれるAプランと5年間差引かれるBプランがあります。

フラット35リノベの技術基準 (いずれか1つ以上の基準をみたと)

	省エネルギー性	耐久性・可変性	耐震性	バリアフリー性
Aプラン	一次エネルギー消費量等級5、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)のいずれか	長期優良住宅	耐震等級3	高齢者等配慮対策等級4以上
Bプラン	断熱等性能等級4、一次エネルギー消費量等級4以上のいずれか	劣化対策等級3の住宅で、かつ維持管理対策等級2以上(共同住宅等については一定の更新対策が必要)	耐震等級2以上、または免震建築物	高齢者等配慮対策等級3以上

今、リフォームのチャンスです!

公的優遇制度のご案内



今なら公的優遇制度を使って
お得にリフォームできます

期間限定

<あなたの理想の住まいづくりを実現します>

LIXILリフォームショップ
古賀組
株式会社 古賀組

〒 838-0023 福岡県朝倉市三奈木 2 7 3 6 - 1
Tel : 0946-22-1000 Fax : 0946-22-4802
E-mail : koga_homewell@kogagumi.co.jp
http://kogagumi.sub.jp/

平成29年4月1日版

今がチャンスです。リフォームの内容によってお得度が違う！ 公的優遇制度。

リフォームの内容によって受けられる優遇制度は異なります。

住まいのリフォームには、お得な公的優遇制度がさまざまあります。お金やポイントがもらえる補助金タイプの優遇制度や減税などの公的な優遇制度が用意されています。それらを上手に組み合わせることにより、驚くほどお得なリフォームを実現できます。利用できるかどうかは、住まいの仕様や性能、お客様の条件によって異なります。下記に4つのタイプを一例としてご紹介していますので、リフォームの参考にしてください。また、下記以外にも優遇制度はいろいろあります。お客様のリフォームに合わせてどんな優遇制度を利用することができるかをご提案いたします。どうぞお気軽にお問い合わせください。

※以下はあくまでも概算であり、お得度の目安とお考えください。

ケース1 【Aさんご家族の場合】

冷暖房費を抑えて、快適な家に暮らしたい
夫婦+子供2人、年収500万円、予算150万円（全額自己資金）、リフォームする家の広さ35坪、H29年入居

省エネリフォーム

【ご提案】
・住宅全体に断熱改修を施し、断熱等級4の省エネ性能を確保します



省エネ性	★★★
耐震性	—
耐久性	—
バリアフリー	—

Aさんが利用できる優遇制度とそのお得額

省エネ改修減税（投資型）	H33.12.31 入居分まで
省エネ改修工事費用（工事費用相当額）の10%（上限25万円）を所得税から控除できます。ただし、その他の省エネ補助金等がある場合はその金額を省エネ改修工事費用から差し引きます。	
戻ってくる税金（4.5.6.7地域の場合）	12万円
固定資産税の減額	H30.3.31 工事完了まで
翌年度分の固定資産税額（120㎡相当分まで）が3分の1減額されます。	
支払わなくて済む税額（評価額500万円の場合）	2.3万円

お得金額：約14.3万円
※お得金額はリフォームの諸条件によって異なります。

ケース2 【Bさんご家族の場合】

段差をなくしたバリアフリーリフォームをしたい
夫婦2人（65歳）、年収600万円、予算400万円（全額ローン/金利3.5%<元利均等>、10年返済）、リフォームする家の広さ30坪、H29年入居

バリアフリーリフォーム

【ご提案】
・ローンを使ってバリアフリーリフォームをします



省エネ性	—
耐震性	—
耐久性	—
バリアフリー	★★★★

Bさんが利用できる優遇制度とそのお得額

バリアフリー改修減税（ローン型）	H33.12.31 入居分まで
バリアフリーリフォームをするとローン残高に応じて所得税が5年間減税になります。	
5年間で戻ってくる税金の総額	29万円 (H29年12月に借入し、H30年1月より返済する場合)
固定資産税の減額	H30.3.31 工事完了まで
翌年度分の固定資産税額（100㎡相当分まで）が3分の1減額されます。	
支払わなくて済む税額（評価額500万円の場合）	2.3万円

お得金額：約31.3万円
※お得金額はリフォームの諸条件によって異なります。

ケース3 【Cさんご家族の場合】

地震が心配なので耐震リフォームをしたい
夫婦2人、年収700万円、予算500万円（全額自己資金）、リフォームする家の広さ35坪、H29年入居

耐震リフォーム

【ご提案】
・耐震診断を実施します
・壁の補強、軽い屋根材への交換で耐震性を高めます



省エネ性	—
耐震性	★★★★
耐久性	—
バリアフリー	—

Cさんが利用できる優遇制度とそのお得額

耐震改修減税（投資型）	H33.12.31 工事完了まで
耐震改修工事費用の10%（上限25万円）を所得税から控除できます。	
戻ってくる税金	25万円
固定資産税の減額	H30.3.31 工事完了まで
翌年度分の固定資産税額（120㎡相当分まで）が2分の1減額されます。	
支払わなくて済む税額（評価額500万円の場合）	3.5万円
耐震診断補助	〇〇まで
自治体によって異なります 〇〇市の場合	00万円
耐震診断補助	〇〇まで
自治体によって異なります 〇〇市の場合	00万円

お得金額：約00.0万円
※お得金額はリフォームの諸条件によって異なります。

ケース4 【Dさんご家族の場合】

娘夫婦と同居するために、長持ちする住宅にしたい
夫婦2人、年収900万円、予算1500万円（全額自己資金）、リフォームする家の広さ55坪、H29年入居

長期優良住宅化リフォーム

【ご提案】
・耐震と省エネ、耐久性に配慮したリフォームで長期優良住宅認定（増改築）を受けます
・娘夫婦のキッチンとシャワー室、玄関を取り付けます



省エネ性	★★★★★
耐震性	★★★★
耐久性	★★★★
バリアフリー	★★★★

Dさんが利用できる優遇制度とそのお得額

長期優良住宅化改修減税（投資型）	H33.12.31 入居分まで
耐久性工事に加え、省エネ改修と耐震改修を行うことで、工事費用の10%（上限50万円）を所得税から控除できます。	
戻ってくる税金	50万円
同居対応改修減税（投資型）	H33.12.31 入居分まで
キッチン、浴室、トイレ、玄関のいずれかを増設し、改修後に2つ以上が複数箇所にあるよう工事すれば、工事費用（工事費用相当額）の10%（上限25万円）を所得税から控除できます。	
戻ってくる税金	25万円
固定資産税の減額	H30.3.31 工事完了まで
翌年度分の固定資産税額（120㎡相当分まで）が3分の2減額されます。	
支払わなくて済む税額（評価額500万円の場合）	4.7万円
耐震診断補助	〇〇まで
自治体によって異なります 〇〇市の場合	00万円
耐震診断補助	〇〇まで
自治体によって異なります 〇〇市の場合	00万円

お得金額：約00.0万円
※お得金額はリフォームの諸条件によって異なります。