

空き家の賃貸流通促進に係るリフォーム支援 及びリフォーム事例

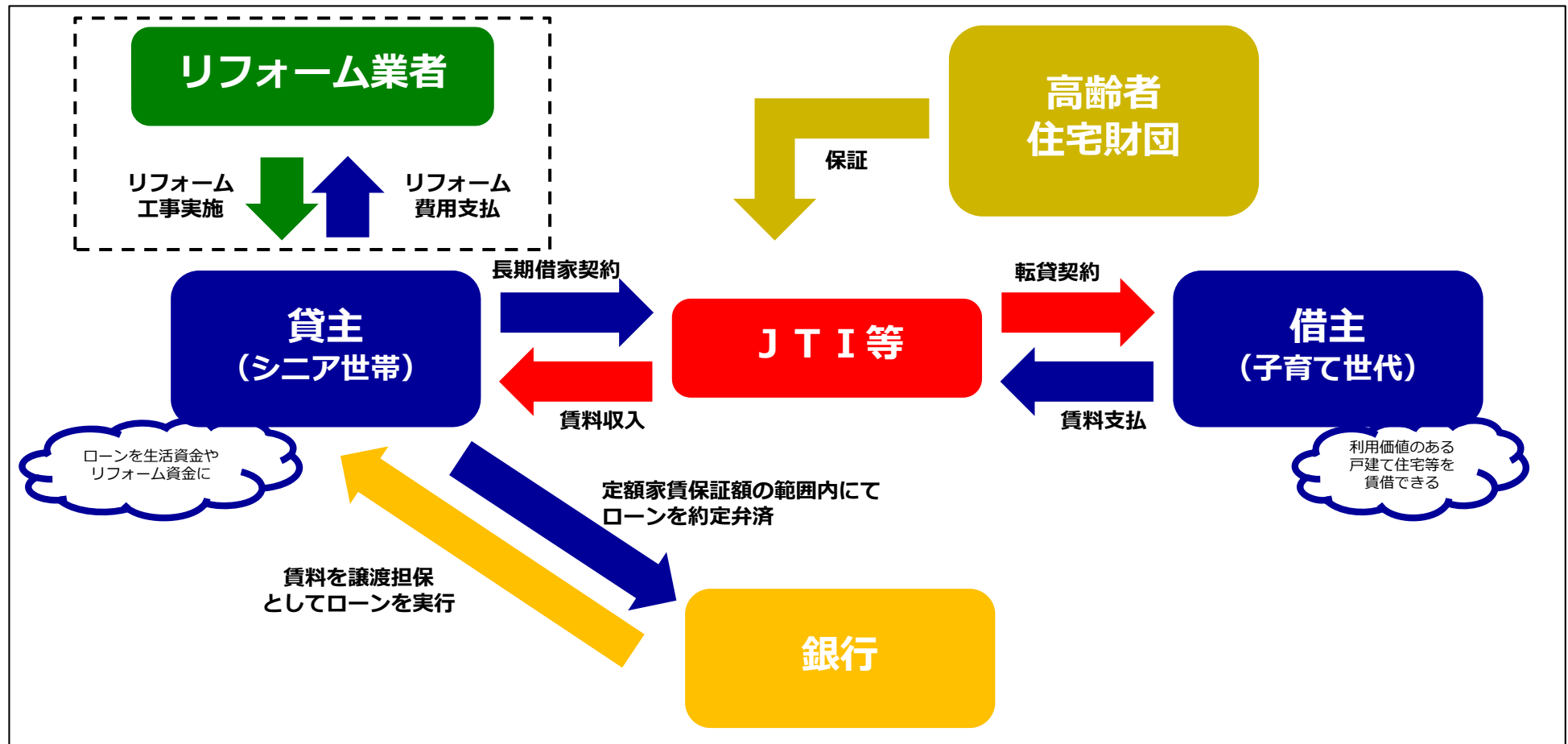


日本政策投資銀行グループ

株式会社 価値総合研究所

①リバースモーゲージ(譲渡担保ローン)型

- ・高齢者が保有する住宅を子育て世帯に賃貸する(3年の定借)ことにより生じる賃料債権を担保に貸主(高齢者)にローンを実行する。
- ・高齢世帯はJTI等の賃料保証を得つつ、一括資金を銀行ローン(リバースモーゲージ)で得ることにより、保有資産を有効活用し、生活資金を捻出できる。



②地方公共団体における住宅修繕に係わる支援制度 I

(出典:各自治体HP)

地方公共団体	対象工事	補助・融資金額	対象者
島根県 江津市 ＜補助＞	空き家改修工事	改修工事費の1/2 補助金上限50万円	①空き家購入Uターン者 ②Uターン者に貸し出す 空き家所有者
和歌山県 ＜補助＞	空き家改修工事	改修工事費の2/3 補助金上限40万円	①空き家の所有者 ②空き家の借主
京都府 京都市 ＜融資＞	あんぜん住宅改善資金融資制度 (金融機関提携) ※居住部分を対象としたリフォーム工事	①抵当権を設定する場合 上限1,500万円/20年以内 ②設定しない場合 上限 350万円/10年以内	自己居住のため市内の住 宅を改修する者
大分県 豊後高田市 ＜補助＞	空き家改修工事	改修工事費の1/2 補助金上限30万円 ※不要物撤去は10万円 ※併用の場合は35万円	①空き家の所有者 (空き家バンク登録者) ②空き家の借主 (空き家バンク利用者)
岩手県 田野畑村 ＜補助＞	改修工事	改修工事費の1/2 補助金上限20万円	①村外に住所がある者 ②村内に転入してから 1年以内の者

②地方公共団体における住宅修繕に係わる支援制度Ⅱ

(出典:各自治体HP)

地方公共団体	対象工事	補助・融資金額	対象者
長野県 大鹿村 ＜補助＞	空き家改修工事	改修工事費の1/2 補助金上限50万円 (工事費は20万円以上)	定住者であって、所有者等の3親等以内の親族でない者
山形県 川西町 ＜補助＞	空き家改修工事	改修工事費の1/2 補助金上限30万円 (購入の場合は2/3:40万円)	空き家を購入又は賃貸借し、改修工事を行う者
兵庫県 朝来市 ＜補助＞	空き家改修工事 (水回り限定)	改修工事費の1/2 補助金上限60万円	①空き家の貸主 (築10年以上の空き家) ②空き家の購入者 (築10年以上の空き家)
高知県 四万十町 ＜補助＞	空き家改修工事	改修工事費の10/10 補助金上限50万円	現在空き家又は移住者が居住して1年を経過しない住宅の所有者又は移住者
福岡県 八女市 ＜補助＞	空き家改修工事	改修工事費の1/2 補助金上限30万円	①空き家の所有者 (空き家バンク登録者) ②空き家の購入者・借主 (空き家バンク利用者)

③金融機関の賃貸住宅ローン

(出典:金融機関HP)

金融機関	融資金額	返済期間	資金用途
埼玉りそな銀行	10万円～1,000万円	1年以上15年以内	・自宅のリフォーム費用 ・賃貸物件の増改築、修繕、 購入資金
三重銀行	10万円～1,000万円	6ヶ月以上15年以内	・リフォーム資金
三井住友銀行	200万円以上 ※賃貸物件の建築費用・購入価格 等の範囲内	1年以上35年以内	・賃貸住宅の建築、購入、 リフォーム資金
みずほ銀行	50万円～5億円	1年以上35年以内	・賃貸住宅の取得資金、 増改築、改装資金等
三菱UFJ信託銀行	100万円～3億円	1年以上30年以内	・賃貸住宅の建築、購入、 リフォーム資金
徳島銀行	100万円～1億円	1年以上35年以内	・賃貸住宅の建築、購入、 リフォーム資金
千葉銀行	10万円～1億円	1年以上35年以内	・賃貸住宅の建築、購入、 リフォーム資金

- リフォーム検討中の場所について、戸建住宅では、「浴室(47.4%)」、「屋根や外壁(44.9%)」、「洗面・トイレ(41.9%)」、「食堂・キッチン(40.7%)」(図1)
- マンションでは、「洗面・トイレ(55.6%)」、「食堂・キッチン(54.8%)」、「浴室(54.4%)」(図1)
- リフォームの予算について、戸建住宅は平均312万円、マンションは238万円(図2)
- 戸建住宅・マンションとも「100～300万円未満」が41.8%で最多(図2)
- マンションは戸建と比較して「100万円未満」のゾーンが多い(図3)
- 住宅の取得方法別にみると、予算平均は「相続で譲り受けた(352万円)」、「新築を購入した(296万円)」、「中古を購入した(261万円)」の順に高い(図3)

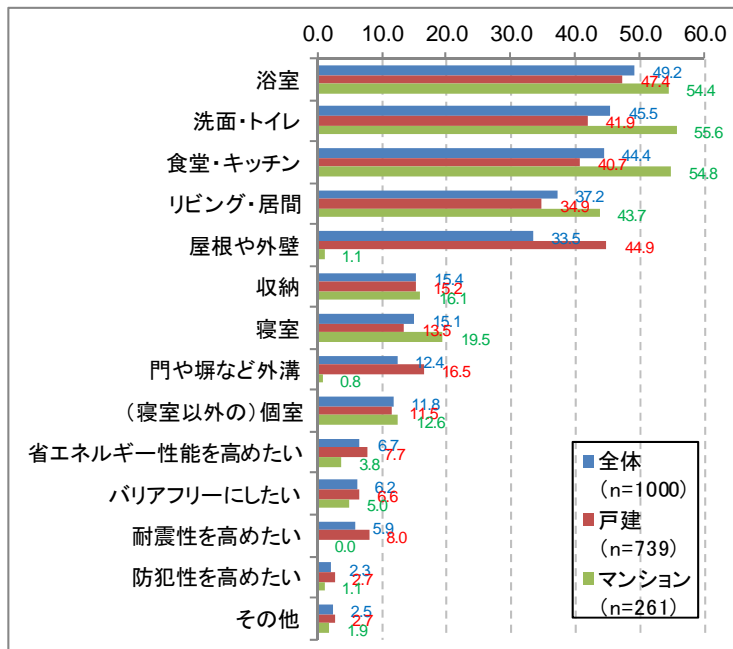


図1 リフォーム検討中の箇所

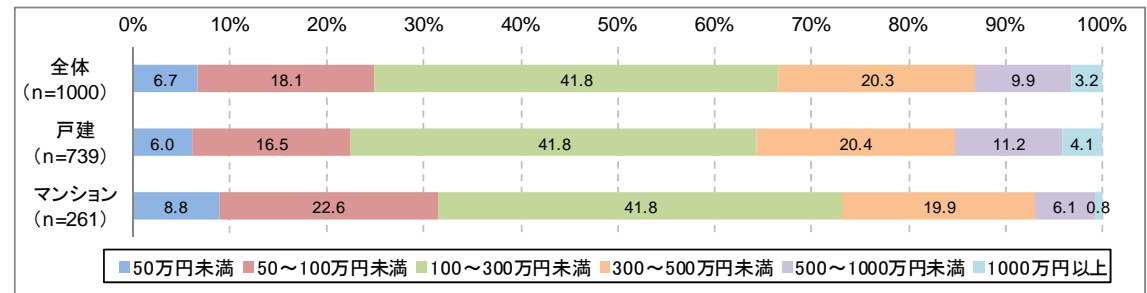


図2 住宅の種類別リフォームの予算

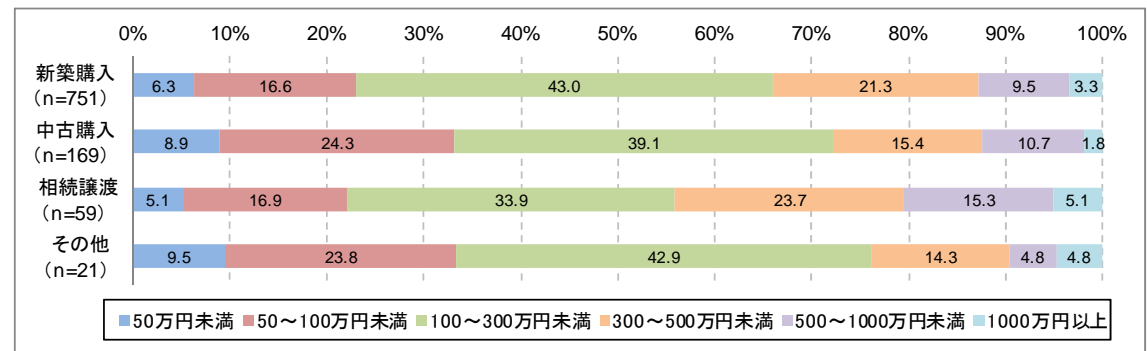


図3 住宅の取得方法別リフォームの予算

(出典)インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第8回調査報告書(一般財団法人住宅リフォーム推進協議会、H25.3)

● 木造住宅の浴室をシステムバスに変更する場合（浴室が1階にある場合）、必要な工種としては「大工、水道屋、ユニットバス施工店、電気屋、内装屋」等が想定

- 中級程度のシステムバスの場合、リフォーム費用は約155万円程度（税抜）※

タイル張りの在来浴室から
ユニットバスへのリフォーム

リフォーム後



- 1 きれいで清潔感のある浴室に
- 2 ヒートショックを予防する暖房機能付の換気扇に
- 3 床や壁を好みのデザインや色に
- 4 足のばせて、またぎやすい高さの浴槽にお湯が冷めにくい高断熱浴槽に
- 5 乾きやすく冬でも冷たくない床や、やわらかく子供が座っても安全な床に

リフォーム前



浴槽や給湯設備の交換で 光熱水費を削減

保温機能をもつ「高断熱浴槽」*に変えると追いだきの光熱水費を削減できます。またお風呂のリフォームとあわせて高効率給湯器に交換するとより省エネに効果があります。高効率給湯器には電気やガスなどいくつかの種類があり値段や特性が異なりますので、家族構成や生活サイクルに合うものを選びましょう。

*高断熱浴槽：保温試験にて4時間で温度低下が2.5℃以内であるもの（非断熱は2時間で5℃以内）



（出典）住宅リフォームガイドブック（一般社団法人住宅リフォーム推進協議会）

※設置費用の内訳（参考価格）

主な項目	金額
工事費用	¥250,000
設備費用	¥1,000,000
廃材処分費用	¥100,000
その他の費用	¥200,000
合計	¥1,550,000

（注意）工事費用や廃材処分費用等は地域によって異なる。
設備費用は設備のグレードによって異なる。

（出典）第3回検討会JBN資料

（出典）各種資料等を基に（株）価値総合研究所作成

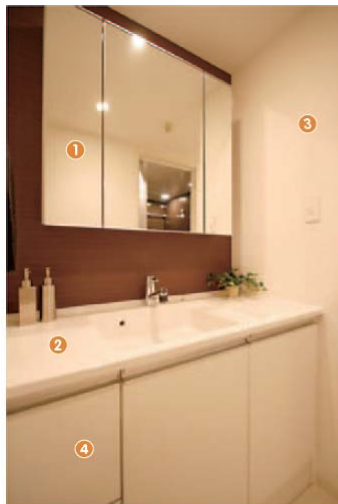
● システムドレッサーへの変更・収納強化の場合、必要な工種としては「水道屋、内装屋」等が想定

- システムドレッサーとキャビネットを入れた場合、リフォーム費用は約53万円程度(税抜)※

● 和式トイレを洋式トイレに変更する場合、必要な工種としては「大工、水道屋、電気屋、内装屋」等が想定

- 中級程度の多機能便座の場合、リフォーム費用は約40万円程度(税抜)※

リフォーム後



- 1 収納付三面鏡にして細々したものをすっきり収納
- 2 継ぎ目のない大きなボウル一体型カウンターで、使いやすく掃除もラクに
- 3 壁や床、照明の明るさなどもあわせて変えて、気分転換を
- 4 洗面台下の収納もたっぷりに

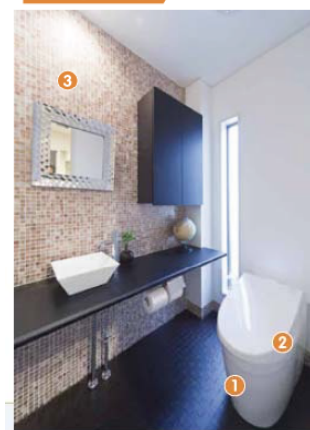
家族が同時に使えるようにボウルを2つにすることもできます

リフォーム前



(出典)住宅リフォームガイドブック(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

リフォーム後



- 1 節水型で汚れにくく掃除がしやすい便器に
- 2 冬でも快適な温水洗浄付暖房便座に瞬間式にすると光熱水費もお得に
- 3 内装を一新してきれいで快適なトイレに



(出典)住宅リフォームガイドブック(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

※設置費用の内訳(参考価格)

主な項目	システムドレッサーへの変更・収納強化	和式トイレを洋式トイレに変更
工事費用	¥200,000	¥170,000
設備費用	¥250,000	¥120,000
廃材処分費用	¥50,000	¥70,000
その他の費用	¥30,000	¥40,000
合計	¥530,000	¥400,000

(注意)工事費用や廃材処分費用等は地域によって異なる。
設備費用は設備のグレードによって異なる。

(出典)各種資料等を基に(株)価値総合研究所作成



(出典)第3回検討会JBN資料

● 置き型キッチンを対面式キッチンに変更する場合、必要な工種としては「大工、水道屋、電気屋、内装屋、キッチン施工店」等が想定

- システムキッチンとIHクッキングヒーターを入れた場合、リフォーム費用は約170万円程度(税抜)※

リフォーム後



大型の引き出し式収納で効率よく収納できて鍋などの出し入れもラクに



↑ カウンターの高さ
低すぎたり高すぎると腰痛や肩こりの原因になるので身長に合う高さ

リフォーム前



- 1 汚れをふきとりやすいガラストップのガスコンロやIHに
- 2 キッチンの交換と一緒に壁や床などの内装も一新してきれいで快適な台所に
- 3 継ぎ目のない天板で、掃除がしやすく使いやすいものに
- 4 シンク(流し台)の下を大きな収納スペースに
- 5 天板の色や扉の色、レンジフードの形や色も使いやすさや好みに合うものに

(出典)住宅リフォームガイドブック
(一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)



(出典)第3回検討会JBN資料

※設置費用の内訳(参考価格)

主な項目	金額
工事費用	¥500,000
設備費用	¥900,000
廃材処分費用	¥100,000
その他の費用	¥200,000
合計	¥1,700,000















(注意)工事費用や廃材処分費用等は地域によって異なる。
設備費用は設備のグレードによって異なる。

(出典)各種資料等を基に(株)価値総合研究所作成

民間企業HP掲載事例（戸建て住宅）

実施工事場所	目安価格帯	中心価格帯
キッチン・台所	50～300万円	100～150万円（全事例の20%）
①システムキッチンI型交換→九州地方（50万円） ②システムキッチンL型対面式→関東地方（120万円）		
浴室・風呂	50～300万円	100～150万円（全事例の32%）
①30年以上経ったタイル浴室をシステムバスに変更→関西地方（80万円） ②築年数30年タイル浴室をシステムバスの変更→中部地方（110万円）		
トイレ	20～100万円	20～50万円（全事例の47%）
①タンクレス節水トイレに変更→関東地方（23万円） ②築年数30年以上トイレの便器交換とウォシュレット取り付け→関東地方（18万円）		
洗面室	20～100万円	20～50万円（全事例の36%）
①キャビネット式洗面化粧台の設置→関東地方（15万円） ②洗面化粧台に加えて、周辺に収納を設定→中部地方（43万円）		
フローリング	～100万円	50～100万円（全事例の29%）
①リビングに床暖房設定のうえフローリングに変更→関西地方（50万円） ②和室とリビングを一続きのLDKに変更しフローリングに変更→中国地方（90万円）		
外壁	50～300万円	50～100万円（全事例の26%）
①築50年の外壁を耐久性を考慮し、ガルバリウム鋼板を活用→北陸地方（70万円） ②築30年以上の外壁にサイディング材をはり窓を入替え→九州地方（80万円）		
屋根	50～300万円	50～100万円（全事例の36%）
①瓦屋根からカラーベスト屋根に変更し、雨樋も交換→関東地方（65万円） ②既存のカラーベスト屋根を撤去せず、その上に金属屋根を重ね葺き→関東地方（90万円）		

リフォーム箇所とリフォーム費用目安

価格帯	設備・内装（水まわり系）	設備・内装（居室系）	設備・内装（その他）	構造・外装・防水系	外構・その他	主要事業者
0-20万円	<ul style="list-style-type: none"> ●温水洗浄便座の設置 8-16 ●バスバスの交換 14-20 	<ul style="list-style-type: none"> ●畳の交換 6-12 ●畳→フローリングに 15-60 ●壁クロスの貼り替え 6-30 ●段差の解消(床のかき上げ) 8-20 	<ul style="list-style-type: none"> ●火災報知器の取付 4-10 ●手すりの設置 1-20 ●モニタ付インターホンの設置 8-16 ●内窓の追加 6-12 	<ul style="list-style-type: none"> ●雨樋の交換(戸建て) 5-40 		<ul style="list-style-type: none"> ・ホームセンター ・家電量販店 ・工事店 ・（電気・ガス・水道、サッシ等） ・畳店、ガラス店 ・大工 ・リフォーム店(小型～)
20-50万円	<ul style="list-style-type: none"> ●洗面化粧台の交換 20-50 ●トイレ全体の改装(タンク式) 20-100 ●タンクレストイレへの交換 30-50 ●IHコンロへの交換 18-80 ●ガス給湯器の交換 20-50 	<ul style="list-style-type: none"> ●壁クロス→珪藻土に 18-30 	<ul style="list-style-type: none"> ●廊下の改修 20-100 	<ul style="list-style-type: none"> ●スレート屋根の塗り替え(戸建て) 20-80 ●シロアリ防止処理(戸建て) 15-30 	<ul style="list-style-type: none"> ●ウッドデッキの新設(戸建て) 10-80 ●太陽熱温水システム(戸建て) 20-80 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームセンター ・工事店 ・（電気・ガス・水道、サッシ等） ・大工 ・設備店 ・リフォーム店(小型～) ・屋根・外装工事店
50-100万円	<ul style="list-style-type: none"> ●洗面所の改装 20-100 ●システムキッチン(I型)の交換 40-80 ●システムバスの交換(マンション) 50-100 	<ul style="list-style-type: none"> ●2室を1室にまとめる50-80 ●床暖房の敷設 50-150 ●リビングに収納棚をつくる 40-90 ●和室→洋室への改装 50-200 ●和室→洋室(バリアフリー仕様)への改装 70-300 	<ul style="list-style-type: none"> ●階段の改修(戸建て) 20-100 ●バルコニーの改修(マンション) 20-100 ●バルコニーの改修(戸建て) 20-200 	<ul style="list-style-type: none"> ●外壁材の重ね塗り(戸建て) 50-150 ●シャッター式雨戸への交換(戸建て) 70-150 ●耐震補強(金物使用)(戸建て) 20-60 ●サイディングの上貼り(戸建て) 80-200 		<ul style="list-style-type: none"> ・ホームセンター(大型店) ・工事店 ・（屋根、塗装店等） ・リフォーム店(小型～) ・リフォーム店(専門店) ・工務店
100-300万円	<ul style="list-style-type: none"> ●システムキッチンの交換(壁付→対面型) 75-200 ●システムバスの交換(戸建て) 60-150 ●キッチン全体のリフォーム 80-400 ●オール電化への改修 100-200 ●高効率給湯システムの設置 55-100 	<ul style="list-style-type: none"> ●ダイニングの改修 100-200 ●リビングの改修 200-400 		<ul style="list-style-type: none"> ●金属屋根の重ね葺き(戸建て) 90-250 ●瓦屋根の交換(戸建て) 70-120 ●玄関の改装(戸建て) 20-150 ●耐震補強(基礎からの工事)(戸建て) 100-200 	<ul style="list-style-type: none"> ●太陽光発電システム(戸建て) 200-300 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームセンター(大型店) ・リフォーム店(専門店) ・工務店 ・ハウスメーカー ・（リフォーム事業部）
300-500万円	<ul style="list-style-type: none"> ●アイランドキッチン 300-450 	<ul style="list-style-type: none"> ●天然素材を用いた室内全体のエコリフォーム 300-1000 ●ホームシアター 300-500 		<ul style="list-style-type: none"> ●増築 300-2000 		<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム店(専門店) ・工務店 ・ハウスメーカー ・（リフォーム事業部）
500-1000万円				<ul style="list-style-type: none"> ●躯体以外の部分を全面リフォーム 500-2500 ●建物の一部を賃貸部屋に 800-2000 		<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム店(専門店) ・工務店 ・ハウスメーカー
1000万円超				<ul style="list-style-type: none"> ●二世帯住宅化 800-2500 ●減築 800-2600 ●古民家再生 1200-3000 ●曳き家、移築 800- 		<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム店(専門店) ・工務店 ・ハウスメーカー

(出典)事業者団体を通じた適正な住宅リフォーム事業の推進に関する検討会:資料