

■ リフォーム促進税制 [所得税・固定資産税]	1
■ I. 耐震リフォーム [リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]	25
■ II. バリアフリーリフォーム [リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]	33
■ III. 省エネリフォーム [リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]	45
■ IV. 同居対応リフォーム [リフォーム促進税制：所得税]	63
■ V. 長期優良住宅化リフォーム [リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]	73
■ VI. 子育て対応リフォーム [リフォーム促進税制：所得税]	83
■ VII. マンション長寿命化促進税制 [固定資産税]	91
■ VIII. 住宅ローン減税 [所得税]	95
■ IX. 贈与税の非課税措置	121
■ X. 登録免許税の特例措置【買取再販に係る登録免許税の特例措置】	139
■ XI. 不動産取得税の軽減措置【買取再販に係る不動産取得税の特例措置】	157

住宅リフォームの減税制度に関する情報や各種証明書書式、Q&A等につきましては、当協議会のホームページをご覧ください。



住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

Q 検索

<https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>

関係法令等の改正に伴う内容の変更等については、当協議会のホームページに掲載します。

よりよい住宅リフォームを促進するために、リフォームを行った消費者等を対象とした税の優遇措置があります。これらは主に住宅の性能が向上するリフォームなどを行った場合に所定の申告手続きをすることで、税金が軽減される制度です。

税の優遇措置の適用を受けるためには、要件を満たしていることを証明することが必要となりますが、一般的には建築士事務所登録をしている事務所に所属する建築士が、適用の対象となる工事や住宅等であることを確認して工事完了後に所定の証明書を発行する仕組みとなっています。したがって建築士の方々には、リフォームの設計・施工のノウハウのみならず本手引きでリフォームに係る税の優遇措置について理解を深めていただき、リフォームを行う消費者に対して制度を活用したリフォームのアドバイスや、証明書の発行業務に役立てていただければ幸いです。

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

*本編においては、法令上の用語等を平易な記載に変更している箇所があります。

リフォーム促進税制

[所得税・固定資産税]

1. 所得税

- (1) 概要
- (2) 控除額
- (3) 増改築等工事証明書
- (4) 増改築等工事証明書記載例（省エネリフォーム）

2. 固定資産税

- (1) 概要
- (2) 軽減額
- (3) 増改築等工事証明書
- (4) 増改築等工事証明書記載例（省エネリフォーム）

当資料の内容は令和6年度のリフォーム促進税制（所得税、固定資産税）に関するものです*。

- ・所得税：令和6年1月1日～令和6年12月31日に居住開始の場合
 - ・固定資産税：令和6年4月1日～令和7年3月31日に工事完了の場合
- 上記より前の場合は、当協議会ホームページにて該当する年の資料をご参照ください。

※所得税の住宅ローン減税、固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、それぞれ別に資料がありますので、そちらをご覧ください。

*リフォーム減税制度のページ下のタブ「バックナンバー」からご覧いただけます。

<https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>



所得 税

一定のリフォームを行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な工事費用相当額の10%を所得税額から控除。

(対象工事限度額超過分及びその他増改築についても、一定の範囲で5%の税額控除が可能。)

◆ 適用期限：令和7年12月31日 * [子育て対応]は令和6年4月1日～12月31日

◆ 申告先：税務署

制度の概要				
ローン利用の有無	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
・現金 ・ローン利用 どちらも可能	—	10% (+5% ^{*1})	1年間	130万円

リフォームの種類						
耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	子育て対応	その他増改築
○	○	○	○	○	○	*2

*1 次ページ「控除額計算方法」【参考】のBが対象です。

*2 性能向上工事（耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て対応リフォーム）と併せて行う場合、対象になります。（住宅ローン減税の対象と同じ工事）

性能向上工事費用控除率10%の限度額						
耐震	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	子育て対応	250万円	
バリアフリー					200万円	

◆ 控除額計算方法

令和6年度税制に対応した増改築等工事証明書に、リフォーム促進税制の控除額の基礎となる標準的工事費用相当額の計算ツールが埋め込まれた様式（Excel）が加わりました。シートに所定の事項を入力すると、自動的に計算し、結果が増改築等工事証明書に反映されるため、証明書作成の手間が軽減されます。

増改築等工事証明書の様式は、当協議会又は国交省ホームページからダウンロードできます。

国交省 増改築等工事証明書

検索

【参考】以下の1と2の工事費用で計算します。

- 性能向上工事の標準的な工事費用相当額^{*1} (①) のうち、
 - ・控除率10%の限度額までの額 (A) ……控除率10%
 - ・控除率10%の限度額を超過した部分の額 (②) …控除率5%^{*2}
 - 性能向上工事等と併せて行うその他の増改築等工事に**実際にかかった工事費用の額**^{*1} (③) …控除率5%^{*2}
- * 1 補助金等の交付を受けている場合は、当該費用の額から補助金等の額を除いた額
 * 2 控除率5%の対象工事費用 (②と③の合計額) の限度額は、①と同額まで。また、控除率5%の最大限度額は、Aと合わせて合計1,000万円。

※1～※7については、次のページをご参照ください。

1.	標準的な工事費用相当額の合計額 ※1※2	—	補助金の額	=	50万円超であること ①	円
2.	その他の増改築等工事 ※4 費用の額 ※5	—	補助金の額	=	③	円

性能向上工事の控除率10%の限度額まで

50万円超であること
①

円

控除率10%の限度額 ※6

円

+

性能向上工事の控除率10%の限度額超過分 (②) およびその他の増改築等工事の工事費用 (③)

①のうち、控除率10%の限度額超過分 (①-A)
②

円

+ その他の増改築等工事費用の額—補助金等の額
③

円

= ②+③の合計額
④

円

上記の額のいずれか
少ない方の額

A

円

+

④の額の内、次のいずれか
少ない方の額まで
… ①の額
… (1,000万円-A) の額

B

円

A

控除率
10%

×

B

控除率
5%

×

= 控除額 ※7

円

* 100円未満の端数は切り捨て

- ※ 1 標準的な工事費用相当額について
複数の工事を行う場合は、各工事の標準的な工事費用相当額の合計額となります。
- ※ 2 併用住宅や共同住宅等の共用部に行った工事について
当該工事を行った部分に居住用以外の用に供する部分がある併用住宅等である場合は、各工事ごとに算出した金額に、居住の用に供する部分に係る当該工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した金額となります。
- ※ 3 補助金等*の交付を受ける場合について
当該工事について補助金等の交付を受ける場合は、当該工事の標準的な工事費用相当額から補助金等の額を控除した額となります。
* 国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金、その他これらに準じるもの。
- ※ 4 性能向上リフォーム*と併せて行う場合に控除の対象になる「増改築等工事」とは

【租税特別措置法施行令第26条第33項】

第1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替え (大規模の修繕・模様替え：建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕・模様替え)
第2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替え ① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)
第3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替(耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外)
第5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事(バリアフリー改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外)
第6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事 (省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外) (住宅性能評価書又は長期優良住宅の認定通知書によって改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象)

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含まず。
*性能向上リフォームとは、耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て対応リフォームのことをさします。

- ※ 5 増改築等工事費用の額について
実際に当該工事に要した費用(税込)の額です。
- ※ 6 控除率10%の限度額について
各性能向上リフォームごとに定められています(200万円または250万円)。
併用する場合の控除対象限度額は、全ての性能向上リフォームを行う場合で1,200万円(太陽光発電設備工事がある場合は1,300万円)となります。
- ※ 7 実際の控除額について
 - ・ 控除を受ける年分の所得税の納税額を限度として控除されます。所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、扶養親族に応じた控除等もあるため、納税額は人によって異なります。納税額は源泉徴収票等で確認することができます。
 - ・ 家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額となります。

【耐震】・【バリアフリー】・【省エネ】・【同居対応】・【長期優良住宅化】・【子育て対応】の全てで増改築等工事証明書が必要です。

増改築等工事証明書の様式は全部で23ページありますが、記入・提出するのは□で囲った11ページです。

1ページ目

2ページ目

3ページ目

4ページ目

5ページ目

6ページ目

7ページ目

8ページ目

9ページ目

10ページ目

11ページ目

12ページ目

13ページ目

14ページ目

15ページ目

16ページ目

17ページ目

18ページ目

19ページ目

20ページ目

21ページ目

22ページ目

23ページ目

省エネ改修工事を行う場合 (リフォーム促進税制)
(令和6年1月1日以降に工事完了後居住した場合)

(注)リフォーム促進税制(所得税)の工事費用について
性能向上工事※は「標準的な工事費用相当額」で、併せて行う
第1号～第6号工事は、実際の工事費用で計算します。
※耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、
子育て対応リフォーム

地域区分:6、床面積:約96㎡、

【工事内容、工事費用、補助金等】

1. 省エネリフォーム

(1)工事内容	[工事費用の計算(標準的な工事費用相当額)]	
①窓の断熱改修(内窓設置) …全窓(11か所)	8,100円 × 96㎡	= 777,600円
②高効率エアコン設置工事 …2台	88,600円 × 2台	= 177,200円
③潜熱回収型給湯器設置工事 …1台	49,700円 × 1台	= 49,700円

- (2)工事費用
標準的な工事費用相当額の合計額:1,004,500円
(3)補助金等:450,000円

2. その他の増改築等工事

- (1)工事内容
浴室(ユニットバス交換)、洗面室及びトイレの床・壁・天井の全面改修(第3号工事)
(洗面台・便器の交換を含む)
- (2)工事費用
実際に対象工事にかかった費用の合計額:2,200,000円
(3)補助金等:50,000円

別表第二

増改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏 名	リフォーム 太郎
家屋番号及び所在地		〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇〇
工事完了年月日		〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

工事を行った住所の建物登記簿に
記載された家屋番号と所在地を記
入します。

I. 所得税額の特別控除

1. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して増改築等をした場合 (住宅借入金等特別税額控除)

(1) 実施した工事の種別 (1)は記入不要です。

第1号工事	☐ 1 増築 ☐ 2 改築 ☐ 3 大規模の修繕 ☐ 4 大規模の模様替
第2号工事	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 1 床の過半の修繕又は模様替 ☐ 2 階段の過半の修繕又は模様替 ☐ 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 ☐ 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ☐ 1 居室 ☐ 2 調理室 ☐ 3 浴室 ☐ 4 便所 ☐ 5 洗面所 ☐ 6 納戸 ☐ 7 玄関 ☐ 8 廊下
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 ☐ 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ☐ 2 地震に対する安全性に係る基準

した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるため
は模様替

3. 住宅耐震改修、高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）、一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）、多世帯同居改修工事等、耐久性向上改修工事等又は子育て対応改修工事等を含む増改築等をした場合（住宅耐震改修特別税額控除又は住宅特定改修特別税額控除）

(1) 実施した工事の種類

① 住宅耐震改修	次の規定又は基準に適合させるための増築、改築、修繕又は模様替 ☐ 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ☐ 2 地震に対する安全性に係る基準				
② 高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 ☐ 1 通路又は出入口の拡張 ☐ 2 階段の勾配の緩和 ☐ 3 浴室の改良 ☐ 4 便所の改良 ☐ 5 手すりの取付 ☐ 6 床の段差の解消 ☐ 7 出入口の戸の改良 ☐ 8 床材の取替				
③ 一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）	窓の断熱改修工事を実施した場合	エネルギーの使用の合理化に資する増築、改築、修繕又は模様替 ☒ 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 ☐ 2 天井等の断熱性を高める工事 ☐ 3 壁の断熱性を高める工事 ☐ 4 床等の断熱性を高める工事	地域区分	☐ 1 1地域 ☐ 2 2地域 ☐ 3 3地域 ☐ 4 4地域 ☐ 5 5地域 ☒ 6 6地域 ☐ 7 7地域 ☐ 8 8地域	
			認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	次に該当する修繕又は模様替 ☐ 1 窓	
				上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 2 天井等 ☐ 3 壁 ☐ 4 床等	
				低炭素建築物新築等計画の認定主体	
	低炭素建築物新築等計画の認定番号		第 号		
	低炭素建築物新築等計画の認定年月日		年 月 日		
	太陽熱利用冷暖装置の型式				
	潜熱回収型給湯器の型式		○○○○○○○		
	ヒートポンプ式電気給湯器の型式				
	燃料電池コージェネレーションシステムの型式				
ガスエンジン給湯器の型式					
エアコンディショナーの型式		○○○○○○○			
太陽光発電設備の型式					
安全対策工事		☐ 有 ☐ 無			
陸屋根防水基礎工事		☐ 有 ☐ 無			
積雪対策工事		☐ 有 ☐ 無			
塩害対策工事		☐ 有 ☐ 無			
幹線増強工事		☐ 有 ☐ 無			

④ 多世帯同居改修工事等	他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替				
	☐ 1 調理室を増設する工事 ☐ 2 浴室を増設する工事 ☐ 3 便所を増設する工事 ☐ 4 玄関を増設する工事				
		調理室の数	浴室の数	便所の数	玄関の数
	改修工事前				
	改修工事後				
⑤ 耐久性向上改修工事等	対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工事等と併せて行う構造の腐食、腐朽及び摩損を防止し、又は維持保全を容易にするための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替				
	☐ 1 小屋裏の換気工事 ☐ 2 小屋裏点検口の取付工事 ☐ 3 外壁の通気構造等工事 ☐ 4 浴室又は脱衣室の防水工事 ☐ 5 土台の防腐・防蟻工事 ☐ 6 外壁の軸組等の防腐・防蟻工事 ☐ 7 床下の防湿工事 ☐ 8 床下点検口の取付工事 ☐ 9 雨どいの取付工事 ☐ 10 地盤の防蟻工事 ☐ 11 給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易化工事				
	長期優良住宅建築等計画の認定主体				
	長期優良住宅建築等計画の認定番号		第 号		
	長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年 月 日		
⑥ 子育て対応改修工事等	子育てに係る特例対象個人の負担を軽減するための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替				
	☐ 1 住宅内における子どもの事故を防止するための工事 ☐ 2 対面式キッチンへの交換工事 ☐ 3 開口部の防犯性を高める工事 ☐ 4 収納設備を増設する工事 ☐ 5 開口部・界壁・界床の防音性を高める工事 ☐ 6 間取り変更工事				
上記と併せて行う第1号工事 第6号工事	第1号工事	☐ 1 増築 ☐ 2 改築 ☐ 3 大規模の修繕 ☐ 4 大規模の模様替			
	第2号工事	1 棟の家屋でその構造上区分された数個の部分の部分を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 1 床の過半の修繕又は模様替 ☐ 2 階段の過半の修繕又は模様替 ☐ 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 ☐ 4 壁の過半の修繕又は模様替			
	第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ☐ 1 居室 ☐ 2 調理室 ☒ 3 浴室 ☒ 4 便所 ☒ 5 洗面所 ☐ 6 納戸 ☐ 7 玄関 ☐ 8 廊下			
	第4号工事 (耐震改修工事) ※①の工事を実施していない場合のみ選択	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 ☐ 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ☐ 2 地震に対する安全性に係る基準			

第5号工事 (バリアフリー改修工事) ※②の工事を 実施していない 場合のみ選択	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替		
		☐ 1 通路又は出入口の拡幅	☐ 2 階段の勾配の緩和
		☐ 3 浴室の改良	☐ 4 便所の改良
		☐ 5 手すりの取付	☐ 6 床の段差の解消
		☐ 7 出入口の戸の改良	☐ 8 床材の取替
第6号工事 (省エネ改修工事) ※③の工事を 実施していない 場合のみ選択	全ての居室 の全ての窓 の断熱改修 工事を実施 した場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替	
		☐ 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事	
		☐ 2 全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事	
		☐ 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事	
		上記1から3のいずれかと併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替	
	認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	☐ 4 天井等の断熱性を高める工事	
		☐ 5 壁の断熱性を高める工事	
		☐ 6 床等の断熱性を高める工事	
		地域区分	☐ 1 1地域 ☐ 2 2地域 ☐ 3 3地域 ☐ 4 4地域 ☐ 5 5地域 ☐ 6 6地域 ☐ 7 7地域 ☐ 8 8地域
		改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	☐ 1 等級1 ☐ 2 等級2 ☐ 3 等級3
改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	次に該当する修繕又は模様替	
		☐ 1 窓	
		上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替	
		☐ 2 天井等 ☐ 3 壁 ☐ 4 床等	
		エネルギーの使用の合理化に著しく資する次に該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次に該当する修繕若しくは模様替	
		☐ 1 窓の断熱性を高める工事	
		上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替	
		☐ 2 天井等の断熱性を高める工事	
		☐ 3 壁の断熱性を高める工事	
		☐ 4 床等の断熱性を高める工事	

				地域区分	☐ 1 1 地域 ☐ 2 2 地域 ☐ 3 3 地域 ☐ 4 4 地域 ☐ 5 5 地域 ☐ 6 6 地域 ☐ 7 7 地域 ☐ 8 8 地域				
				改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	☐ 1 等級 1 ☐ 2 等級 2 ☐ 3 等級 3				
				改修工事後の住宅 の断熱等性能等級	☐ 1 断熱等性能等級 2 ☐ 2 断熱等性能等級 3 ☐ 3 断熱等性能等級 4 以上				
				住宅性能評価書を 交付した登録住宅 性能評価機関	<table border="1"> <tr> <td>名 称</td><td></td></tr> <tr> <td>登録番号</td><td>第 号</td></tr> </table>	名 称		登録番号	第 号
名 称									
登録番号	第 号								
				住宅性能評価書の交付番号	第 号				
				住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日				
			増改築による 長期優良住宅 建築等計画の 認定により証 明される場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに 該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理 化に相当程度資する次に該当する修繕若しくは模様替 ☐ 1 窓の断熱性を高める工事 上記 1 と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様 替 ☐ 2 天井等の断熱性を高める工事 ☐ 3 壁の断熱性を高める工事 ☐ 4 床等の断熱性を高める工事					
				地域区分	☐ 1 1 地域 ☐ 2 2 地域 ☐ 3 3 地域 ☐ 4 4 地域 ☐ 5 5 地域 ☐ 6 6 地域 ☐ 7 7 地域 ☐ 8 8 地域				
				改修工事前の住 宅が相当する断 熱等性能等級	☐ 1 等級 1 ☐ 2 等級 2 ☐ 3 等級 3				
				改修工事後の住 宅の断熱等性能 等級	☐ 1 断熱等性能等級 3 ☐ 2 断熱等性能等級 4 以上				
				長期優良住宅建築等計画の 認定主体					
				長期優良住宅建築等計画の 認定番号	第 号				
				長期優良住宅建築等計画の 認定年月日	年 月 日				

(2) 実施した工事の内容

1. 省エネリフォーム（一般断熱改修工事）
① 内窓設置工事（11ヵ所）
② 高効率エアコン設置工事（2台）
③ 潜熱回収型給湯器（エコジョーズ）設置工事（1台）

2. その他の増改築等工事
第3号工事：浴室（ユニットバス交換）、洗面室、トイレの床・壁・天井の全面改修（洗面台、便器の交換を含む）

(3) 実施した工事の費用の額等

① 住宅耐震改修

ア	当該住宅耐震改修に係る標準的な費用の額	円
イ	当該住宅耐震改修に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ	アからイを差し引いた額	円
エ	ウと250万円のうちいずれか少ない金額	円
オ	ウからエを差し引いた額	円

② 高齢者等居住改修工事等

ア	当該高齢者等居住改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ	当該高齢者等居住改修工事等に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ	アからイを差し引いた額（50万円を超える場合）	円
エ	ウと200万円のうちいずれか少ない金額	円
オ	ウからエを差し引いた額	円

③ 一般断熱改修工事等

ア	当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額	1,004,500 円
イ	当該一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	☒ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	450,000 円
ウ	アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	554,500 円
エ	ウと250万円 (太陽光発電設備設置工事を伴う場合は350万円) のうちいずれか少ない金額	554,500 円
オ	ウからエを差し引いた額	円

④ 多世帯同居改修工事等

ア	当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ	当該多世帯同居改修工事等に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ	アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
エ	ウと250万円のうちいずれか少ない金額	円
オ	ウからエを差し引いた額	円

⑤ 耐久性向上改修工事等 (対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工事等のいずれかと併せて行う場合)

ア	当該住宅耐震改修又は当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ	当該住宅耐震改修又は当該一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ	アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
エ	当該耐久性向上改修工事等に係る標準的な費用の額	円
オ	当該耐久性向上改修工事等に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
カ	エからオを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
キ	ウ及びカの合計額	円
ク	キと250万円 (対象一般断熱改修工事等に太陽光発電設備設置工事を伴う場合は350万円) のうちいずれか少ない金額	円
ケ	キからクを差し引いた額	円

⑥ 耐久性向上改修工事等 (対象住宅耐震改修及び対象一般断熱改修工事等の両方と併せて行う場合)		
ア	当該住宅耐震改修に係る標準的な費用の額	円
イ	当該住宅耐震改修に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ	アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
エ	当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額	円
オ	当該一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
カ	エからオを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
キ	当該耐久性向上改修工事等に係る標準的な費用の額	円
ク	当該耐久性向上改修工事等に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ケ	キからクを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
コ	ウ、カ及びケの合計額	円
サ	コと500万円 (太陽光発電設備設置工事を伴う場合は600万円) のうちいずれか少ない金額	円
シ	コからサを差し引いた額	円
⑦ 子育て対応改修工事等		
ア	当該子育て対応改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ	当該子育て対応改修工事等に係る補助金等の交付の有無	☐ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ	アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
エ	ウと250万円のうちいずれか少ない金額	円
オ	ウからエを差し引いた額	円

⑧	①ウ、②ウ、③ウ、④ウ及び⑦ウの合計額	554,500 円
⑨	①エ、②エ、③エ、④エ及び⑦エの合計額	554,500 円
⑩	①オ、②オ、③オ、④オ及び⑦オの合計額	円
⑪	②ウ、④ウ、⑤キ及び⑦ウの合計額	円
⑫	②エ、④エ、⑤ク及び⑦エの合計額	円
⑬	②オ、④オ、⑤ケ及び⑦オの合計額	円
⑭	②ウ、④ウ、⑥コ及び⑦ウの合計額	円
⑮	②エ、④エ、⑥サ及び⑦エの合計額	円
⑯	②オ、④オ、⑥シ及び⑦オの合計額	円
⑰	⑨、⑫又は⑮のうちいずれか多い額(10%控除分)	554,500 円
⑱	⑧、⑪又は⑭のうちいずれか多い額	554,500 円
⑲	⑩、⑬又は⑯のうち⑱の金額に係る額	円
⑳	①、②、③、④、⑤、⑥又は⑦の改修工事と併せて行われた第1号工事～第6号工事	
ア	①、②、③、④、⑤、⑥又は⑦の改修工事と併せて行われた第1号工事～第6号工事に要した費用の額	2,200,000 円
イ	㉔の改修に係る補助金等の交付の有無	☒ 有 ☐ 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	50,000 円
ウ	アからイを差し引いた額	2,150,000 円
㉑	⑱の金額と⑲及び㉔ウの合計額のうちいずれか少ない額	554,500 円
㉒	1,000万円から㉑を引いた残りの額(0円未満となる場合は0円)	9,445,500 円
㉓	㉑と㉒の金額のうちいずれか少ない額(5%控除分)	554,500 円

上記の工事が租税特別措置法若しくは租税特別措置法施行令に規定する工事に該当すること又は上記の工事が地方税法若しくは地方税法施行令に規定する工事に該当すること若しくは上記の工事が行われ地方税法附則第15条の9の2に規定する認定長期優良住宅に該当することとなったことを証明します。

証明年月日	〇〇〇〇年 〇〇 月 〇〇 日
-------	-----------------

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名	増改築 一郎 印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	□□□□□□
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所 在 地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称	印			
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号		
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別	登 録 番 号		
			登録を受けた地方整備局等名		

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録 住宅性能評価機関	名 称		印	
	住 所			
	登録年月日及び指 定番号			
	登録をした者			
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者	氏 名			
	建築士の場合	一級建築士、二級 建築士又は木造建 築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県 名 (二級建築士又は木 造建築士の場合)	
	建築基準適 合判定資格 者の場合	一級建築基準適 合判定資格者又は二 級建築基準適 合判定資格者の別	登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備 局等名	

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅 瑕疵担保責任保険 法人	名 称		印	
	住 所			
	指 定 年 月 日			
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者	氏 名			
	建築士の場合	一級建築士、二級 建築士又は木造建 築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県 名 (二級建築士又は木 造建築士の場合)	
	建築基準適 合判定資格 者の場合	一級建築基準適 合判定資格者又は二 級建築基準適 合判定資格者の別	登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備 局等名	

(用紙 日本産業規格 A4)

固定資産税

一定のリフォームを行った場合、家屋に係る固定資産税の一定割合を減額。

- ◆ 適用期限：令和8年3月31日
- ◆ 申告先：市町村等
- ◆ 減額期間：1年間
- ◆ 申告期間：工事完了後3か月以内

リフォームの種類				
	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
軽減率	1/2	1/3	1/3	2/3
対象となる面積	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 100㎡ 相当分まで	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 120㎡ 相当分まで

固定資産税

(2) 軽減額

◆ 軽減額計算方法

家屋の課税標準額
 (上限100㎡～120㎡)

$$\boxed{} \text{ 円} \times \text{標準税率 } 1.4\% \times \text{軽減率 } \begin{matrix} 1/2 \text{ または} \\ 1/3 \text{ または} \\ 2/3 \end{matrix} = \boxed{} \text{ 円}$$

●税率について

固定資産税の税率については、一部の市町村において標準税率を超える税率で課税されています。

●固定資産税評価額の確認方法

家屋の場合は、固定資産課税台帳に登録されている課税標準額が固定資産税評価額となります。

また、各市町村において固定資産税評価額を縦覧することもできます。

詳しくは、市町村にご確認ください。

固定資産税

【耐震】・【省エネ】・【長期優良住宅化】は増改築等工事証明書が必要です。

【バリアフリー】は、必要書類を物件所在の市町村等にお問い合わせください。

増改築等工事証明書の様式は全部で23ページありますが、記入・提出するのは□で囲った5ページです。

1ページ目

2ページ目

3ページ目

4ページ目

5ページ目

6ページ目

7ページ目

8ページ目

9ページ目

10ページ目

11ページ目

12ページ目

13ページ目

14ページ目

15ページ目

16ページ目

17ページ目

18ページ目

19ページ目

20ページ目

21ページ目

22ページ目

23ページ目

省エネリフォームの記載例です。(計5枚)

省エネ改修工事を行う場合 (リフォーム促進税制)
(令和6年1月1日以降に工事完了後居住した場合)

地域区分:6、床面積:約96㎡、居住者40代、家屋の持分:共有なし

【工事内容、工事費用、補助金等】

1. 省エネリフォーム

(1) 工事内容

- ①窓の断熱改修(内窓設置) …全窓(11か所)
- ②高効率エアコン設置工事 …2台
- ③高効率給湯器設置工事 …1台

(2) 工事費用

実際にかかった工事費用の合計額:1,800,000円 (①1,000,000円、②③800,000円)

(3) 補助金等:530,000円 (①450,000円、②③80,000円)

2. その他の増改築等工事

(1) 工事内容

浴室(ユニットバス交換)、洗面室及びトイレの床・壁・天井の全面改修(第3号工事)
(洗面台・便器の交換を含む)

(2) 工事費用

実際に対象工事にかかった費用の合計額:2,200,000円

(3) 補助金等:50,000円

別表第二

増改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏 名	リフォーム 太郎
家屋番号及び所在地		〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇〇
工事完了年月日		〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記入します。

I. 所得税額の特別控除

1. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して増改築等をした場合 (住宅借入金等特別税額控除)

(1) 実施した工事の種別

(1)は記入不要です。

第1号工事	☐ 1 増築 ☐ 2 改築 ☐ 3 大規模の修繕 ☐ 4 大規模の模様替
第2号工事	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 1 床の過半の修繕又は模様替 ☐ 2 階段の過半の修繕又は模様替 ☐ 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 ☐ 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ☐ 1 居室 ☐ 2 調理室 ☐ 3 浴室 ☐ 4 便所 ☐ 5 洗面所 ☐ 6 納戸 ☐ 7 玄関 ☐ 8 廊下
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 ☐ 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ☐ 2 地震に対する安全性に係る基準
した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための模様替	

II. 固定資産税の減額

1ー1. 地方税法施行令附則第12条第19項に規定する基準に適合する耐震改修をした場合

工事の内容	☐ 1 地方税法施行令附則第12条第19項に規定する基準に適合する耐震改修
-------	--

1ー2. 地方税法附則第15条の9の2第1項に規定する耐震改修をした家屋が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

工事の種別及び内容	地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替	
	☐ 1 増築 ☐ 2 改築 ☐ 3 修繕 ☐ 4 模様替	
工事の内容		
耐震改修を含む工事の費用の額（全体工事費）		円
上記のうち耐震改修の費用の額		円
長期優良住宅建築等計画の認定主体		
長期優良住宅建築等計画の認定番号		第 号
長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年 月 日

2. 熱損失防止改修工事等をした場合又は熱損失防止改修工事等をした家屋が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

工事の種別及び内容	断熱改修工事	必須となる改修工事	窓の断熱性を高める改修工事	
		上記と併せて行った改修工事	☐ 1 天井等の断熱性を高める改修工事	
			☐ 2 壁の断熱性を高める改修工事	
			☐ 3 床等の断熱性を高める改修工事	
	断熱改修工事と併せて行った右記4から9までに掲げる設備の取替え又は取付けに係る工事	☐ 4 太陽熱利用冷暖装置	型式：	
		☒ 5 潜熱回収型給湯器	型式：〇〇〇〇	
		☐ 6 ヒートポンプ式電気給湯器	型式：	
		☐ 7 燃料電池コージェネレーションシステム	型式：	
		☒ 8 エアコンディショナー	型式：〇〇〇〇	
		☐ 9 太陽光発電設備	型式：	
工事の内容	・内窓設置工事（外気に接する全ての窓 11カ所） ・潜熱回収型給湯器（エコジョーズ）設置工事（1カ所） ・高効率エアコン設置工事（2カ所）			

熱損失防止改修工事等を含む工事の費用の額 (全体工事費)		4,000,000 円
上記のうち熱損失防止改修工事等の費用の額		
ア 断熱改修工事に係る費用の額		1,000,000 円
イ 断熱改修工事に係る補助金等の交付の有無		☒ 有 ☐ 無
「有」の場合	ウ 交付される補助金等の額	450,000 円
① アからウを差し引いた額		550,000 円
エ 断熱改修工事と併せて行った4から9までに掲げる設備の 取替え又は取付けに係る工事の費用の額		800,000 円
オ エの工事に係る補助金等の交付の有無		☒ 有 ☐ 無
「有」の場合	カ 交付される補助金等の額	80,000 円
② エからカを差し引いた金額		720,000 円
工事費用の確認 (下記③又は④のいずれかの該当するチェックボックスにレ点を入れること)		
③ ①の金額が60万円を超える		☐ 左記に該当する
上記③に該当しない場合 ④ ①の金額が50万円を超え、かつ、①と②の合計額が60万円を 超える		☒ 左記に該当する
上記工事が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合		
長期優良住宅建築等計画の認定主体		
長期優良住宅建築等計画の認定番号		第 号
長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年 月 日

上記の工事が租税特別措置法若しくは租税特別措置法施行令に規定する工事に該当すること又は上記の工事が地方税法若しくは地方税法施行令に規定する工事に該当すること若しくは上記の工事が行われ地方税法附則第15条の9の2に規定する認定長期優良住宅に該当することとなったことを証明します。

証明年月日	〇〇〇〇年 〇〇 月 〇〇 日
-------	-----------------

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名	増改築 一郎 印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	□□□□□□
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所 在 地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称	印			
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号		
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別	登 録 番 号		
			登録を受けた地方整備局等名		

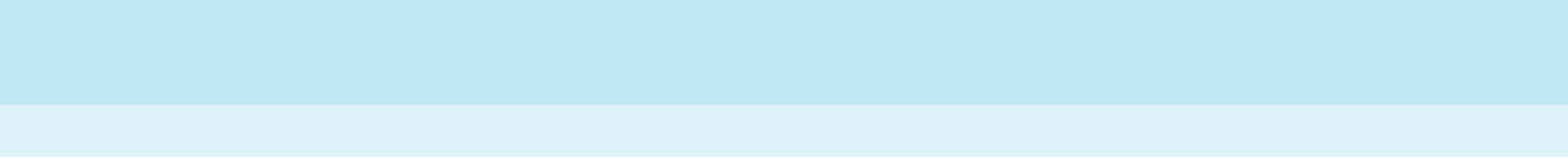
(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録 住宅性能評価機関	名 称		印	
	住 所			
	登録年月日及び指 定番号			
	登録をした者			
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者	氏 名			
	建築士の場合	一級建築士、二級 建築士又は木造建 築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県 名 (二級建築士又は木 造建築士の場合)	
	建築基準適 合判定資格 者の場合	一級建築基準適合 判定資格者又は二 級建築基準適合判 定資格者の別	登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備 局等名	

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅 瑕疵担保責任保険 法人	名 称		印	
	住 所			
	指 定 年 月 日			
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者	氏 名			
	建築士の場合	一級建築士、二級 建築士又は木造建 築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県 名 (二級建築士又は木 造建築士の場合)	
	建築基準適 合判定資格 者の場合	一級建築基準適合 判定資格者又は二 級建築基準適合判 定資格者の別	登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備 局等名	

(用紙 日本産業規格 A4)



I .

耐震リフォーム

[リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]

1. 概要
2. 対象工事
3. 工事費用 [所得税]
標準的な工事費用相当額
4. 適用要件
5. 必要な書類等
6. 証明書の種類と発行の流れ

資料の内容は令和6年度のリフォーム促進税制（所得税、固定資産税）に関するものです*。

- ・所得税：令和6年1月1日～令和6年12月31日に居住開始の場合
 - ・固定資産税：令和6年4月1日～令和7年3月31日に工事完了の場合
- 上記より前の場合は、当協議会ホームページにて該当する年の資料をご参照ください。

※所得税の住宅ローン減税、固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、それぞれ別に資料がありますので、そちらをご覧ください。

*リフォーム減税制度のページ下のタブ「バックナンバー」からご覧いただけます。

<https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>



耐震リフォームの概要（所得税と固定資産税）

制度の概要	所得税額の特別控除 ^{※1}	固定資産税の減額措置 ^{※1}
	リフォーム促進税制	
制度名	【耐震改修特別控除制度】	【家屋の固定資産税】
減税期間	リフォーム後居住を開始した年分（1年）	翌年度（1年度分） ^{※2}
適用期限	令和7年12月31日 （工事完了後の居住開始日）	令和8年3月31日 （工事完了日）
対象となる リフォーム	(1) 現行の耐震基準に適合させるための耐震リフォーム (2) (1) と併せて行うその他の増改築等工事 （下表の第1号～第6号工事）	現行の耐震基準に適合する耐震リフォーム
対象となる 住宅	昭和56年5月31日以前に建築されたもの	昭和57年1月1日以前に所在するもの
控除又は 減額の上限額	62.5万円 （所得税の控除額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）	家屋の固定資産税額の1/2 （120㎡相当分まで） （固定資産税の軽減額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）
費用の要件	—	50万円超（税込）
手続きの窓口	税務署（確定申告）	市町村等（工事完了後3ヶ月以内の申告が必要）

※1 「所得税の控除」と「固定資産税の減額」は併用可能
※2 当該住宅が耐震改修の完了前に通行障害既存耐震不適格建築物であった場合には、2年度分

耐震リフォームと併せて行う増改築等工事【租税特別措置法施行令第26条第33項】

1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替え （大規模の修繕・模様替え：建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕・模様替え）
2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替え ① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替え（耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事 （バリアフリー改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事 （省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外） （住宅性能評価書又は長期優良住宅の認定通知書によって改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象）

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果す設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

2. 対象工事

所得 税

固定資産税

所得税額の特別控除と固定資産税の減額措置の対象となる耐震リフォームは現行の耐震基準に適合する改修(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章及び第5章の4の規定に適合する改修か、地震に対する安全性に係る基準に適合する改修)です。リフォーム後、例えば以下①から③のいずれかの方法で確認されれば、現行の耐震基準に適合する改修が行われたものとなります。

木造住宅	(一財)日本建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」による以下のいずれかの方法		③耐震改修が行われた後に、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定する住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるもの
	①一般診断法による上部構造評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること	②精密診断法(時刻歴応答計算による方法を除く)による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること	
マンション等(棟全体で適合)	(一財)日本建築防災協会の「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」等による以下のいずれかの方法		③耐震改修が行われた後に、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定する住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるもの
	①「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が0.6以上であること	②「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること	

リフォーム促進税制では、控除額を算出する際に「標準的な工事費用相当額」を基にします。
以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位あたりの金額」に「単位」を乗じたものの合計額です。

標準的な工事費用相当額（平成21年国土交通省告示 第383号）		
耐震改修工事の内容	単位あたりの金額	単位
木造の住宅（以下「木造住宅」という。）の基礎に係る耐震改修	15,400円	家屋の建築面積（㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円	施工面積（㎡）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、鉄板その他の補強材を柱に巻きつけるもの（以下柱巻補強工事）	1,434,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、柱巻補強工事以外のもの	33,100円	箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の壁若しくは柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700円	家屋の床面積（㎡）

所得税と固定資産税の減税制度 主な要件

耐震リフォーム		
	所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
所有・居住	耐震改修を行う方が、自ら居住する家屋であること ※5%に相当する所得税の控除を受ける場合、自己の所有する家屋であること	—
耐震基準	改修前の家屋は、現行の耐震基準に適合していないこと	—
	現行の耐震基準に適合させる工事	現行の耐震基準に適合する工事
工事金額	—	耐震改修にかかる費用が50万円を超えていること
築年数	昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること	昭和57年1月1日以前から所在する家屋であること
年収	5%に相当する所得税の控除を受ける場合、その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	—

所得税と固定資産税の減税制度 必要な書類等

耐震リフォーム	
所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
①確定申告書 ②住宅特定改修特別税額控除の計算明細書 ③増改築等工事証明書（発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付） 住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が証明する場合） のいずれか ④工事完了後の家屋の登記事項証明書 ⑤補助金等の額が明らかな書類 （補助金等を受けている場合） ⑥源泉徴収票（給与所得者の場合） など 確定申告等の提出の際には、マイナンバー記載と本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。必要書類等の詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。	①固定資産税減額申告書 ②耐震リフォームの費用の額が確認できる書類（耐震改修費用が50万円超であることを証明する書類） ③増改築等工事証明書（発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付） 住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が証明する場合） のいずれか ④リフォーム後に交付された住宅性能評価書の写し（交付のある場合に限る） など 必要書類等は、市町村等により異なる場合があります。詳細は物件所在の市町村等のホームページ等でご確認ください。

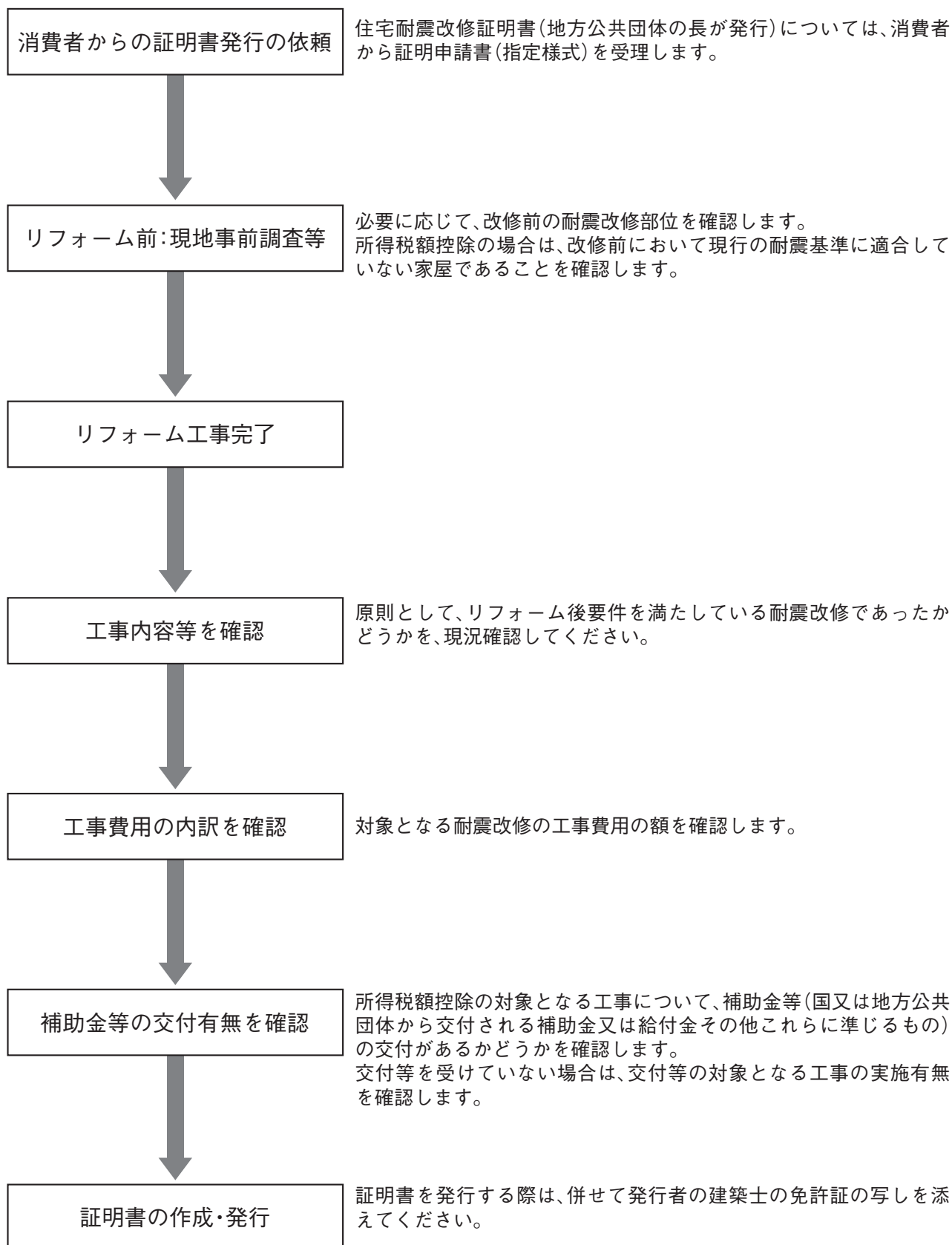
証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。
証明書の発行者は、下記の書類等により当該工事が要件を満たすことを確認します。

所得税額の特別控除（リフォーム促進税制）		固定資産税の減額措置	
増改築等工事証明書			
所得税額控除の申告（確定申告）及び固定資産税の減額の申告の際に必要なとなります。 昭和63年建設省告示第1274号において、その様式が定められています。			
*耐震リフォームリフォーム促進税制と住宅ローン減税を併用する場合の証明書は、同じ増改築等工事証明書それぞれの箇所に記入が必要となります。			
*地方公共団体の長が発行する場合は 住宅耐震改修証明書になります。			
証明書の発行者	証明書を発行できる者は以下①～⑤のいずれかとなります。		
	増改築等工事証明書		
	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る		
	*リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～⑤の機関に発行を依頼する必要があります（②～④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要です）。		
	②指定確認検査機関		
	③登録住宅性能評価機関		
発行前に確認する書類等	④住宅瑕疵担保責任保険法人		
	住宅耐震改修証明書		
	⑤地方公共団体の長（所得税、固定資産税の耐震リフォームのみ対象）		
	☐ 申請家屋の登記事項証明書等、固定資産税の課税証明書、建築確認済証、又は建築年月日が記載された耐震診断書		
	【所】 【固】 家屋の家屋番号及び所在地、建築年月日を確認		
	☐ 工事請負契約書、領収書、工事費用内訳書等		
【所】 耐震改修工事に要した費用の額が確認できる書類			
【固】 耐震改修工事に要した費用の額が 50 万円超(税込)であることを確認できる書類			
☐ 耐震改修工事の設計図書、改修前後の平面図、改修後の耐震診断書、又は改修工事の写真等			
【所】 【固】 現行の耐震基準に適合するかどうかを確認、原則として現地調査が必要			
☐ 補助金交付額決定通知書等			
【所】 リフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認			

所得税額の特別控除と固定資産税の減額措置を対象とする証明書の様式は同一のものとなります。両方を申請する場合は提出先が異なるため証明書が2通必要になります（複写での申請は不可）。
証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。



Ⅱ .

バリアフリーリフォーム

[リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]

1. 概要
2. 対象工事・標準的な工事費用相当額
3. 対象工事の内容
4. 適用要件
5. 必要な書類等
6. 証明書の種類と発行の流れ

資料の内容は令和6年度のリフォーム促進税制（所得税、固定資産税）に関するものです*。

- ・所得税：令和6年1月1日～令和6年12月31日に居住開始の場合
- ・固定資産税：令和6年4月1日～令和7年3月31日に工事完了の場合

上記より前の場合は、当協議会ホームページにて該当する年の資料をご参照ください。

※所得税の住宅ローン減税、固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、それぞれ別に資料がありますので、そちらをご覧ください。

*リフォーム減税制度のページ下のタブ「バックナンバー」からご覧いただけます。

<https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>



バリアフリーリフォームの概要（所得税と固定資産税）

制度の概要	所得税額の特別控除 [※]	固定資産税の減額措置 [※]
	リフォーム促進税制	
制度名	【同居特定改修工事特別控除制度】	【家屋の固定資産税】
減税期間	リフォーム後居住を開始した年分（1年）	翌年度（1年度分）
適用期限	令和7年12月31日 （工事完了後の居住開始日）	令和8年3月31日 （工事完了日）
対象となる リフォーム	(1) 一定のバリアフリーリフォーム (2) (1) と併せて行う増改築等工事 （下表の第1号～第6号工事）	一定のバリアフリーリフォーム
控除又は 減額の上限額	60万円 （所得税の控除額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）	家屋の固定資産税額の1/3 （100㎡相当分まで） （固定資産税の控除額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）
費用の要件	50万円超（税込）	50万円超（税込）
手続きの窓口	税務署（確定申告）	市町村等（工事完了後3ヶ月以内の申告が必要）

※「所得税の控除」と「固定資産税の減額」は併用可能

バリアフリーリフォームと併せて行う増改築等工事【租税特別措置法施行令第26条第33項】

1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替え （大規模の修繕・模様替え：建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕・模様替え）
2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替え ① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替え（耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事 （バリアフリー改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事 （省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外） （住宅性能評価書又は長期優良住宅の認定通知書によって改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象）

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

2. 対象工事・標準的な工事費用相当額

所得 税

固定資産税

所得税の控除では、控除額を算出する際に「標準的な工事費用相当額」を基にします。以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位当たりの金額」に「単位」を乗じたものの合計額です。固定資産税の減額措置では、対象工事は所得税と同様ですが、「標準的な工事費用相当額」ではなく、対象工事に実際にかかった金額で計算します。

標準的な工事費用相当額（平成21年国土交通省告示 第384号）			
バリアフリー改修工事の内容		単位あたりの金額	単位
介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路の幅を拡張するもの	166,100円	当該工事の施工面積 (㎡)
	出入り口の幅を拡張するもの	189,200円	当該工事の箇所数
階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る）又は改良によりその勾配を緩和する工事		585,000円	当該工事の箇所数
浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事	471,700円	当該工事の施工面積 (㎡)
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	529,100円	当該工事の箇所数
	固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事	27,700円	当該工事の箇所数
	高齢者等の身体洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	56,900円	当該工事の箇所数
便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	260,600円	当該工事の施工面積 (㎡)
	便器を座便式のものに取り替える工事	359,700円	当該工事の箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	298,900円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	長さが150cm以上の手すりを取り付けるもの	19,600円	当該手すりの長さ (m)
	長さが150cm未満の手すりを取り付けるもの	32,800円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事 （勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。）	玄関、勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまちの段差を解消するもの並びに段差を小さくするもの（以下、「玄関等段差解消等工事」という。）	43,900円	当該工事の箇所数
	浴室の出入口の段差を解消するもの及び段差を小さくするもの（以下「浴室段差解消等工事」という。）	96,000円	当該工事の施工面積 (㎡)
	玄関等段差解消等工事及び浴室段差解消工事以外のもの	35,100円	当該工事の施工面積 (㎡)
出入口の戸を改良する工事であって次のいずれかに該当するもの	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	149,700円	当該工事の箇所数
	開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	13,800円	当該工事の箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事（戸に開閉のための動力装置を設置するもの（以下「動力設置工事」という。））	447,500円	当該工事の箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事（戸を吊戸方式に変更するもの（以下「吊戸工事」という。））	134,600円	当該工事の箇所数
	戸に戸車を設置する工事その他の動力設置工事及び吊戸工事以外のもの	26,400円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事		19,800円	当該工事の施工面積 (㎡)

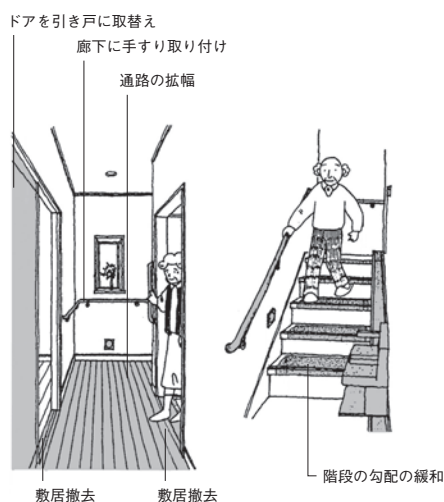
所得税額の控除と固定資産税の減額措置の対象となるバリアフリーリフォームは、告示や通達に定められた以下の①から⑧の工事（以下「高齢者等居住改修工事等」という。）となります。

高齢者等居住改修工事等

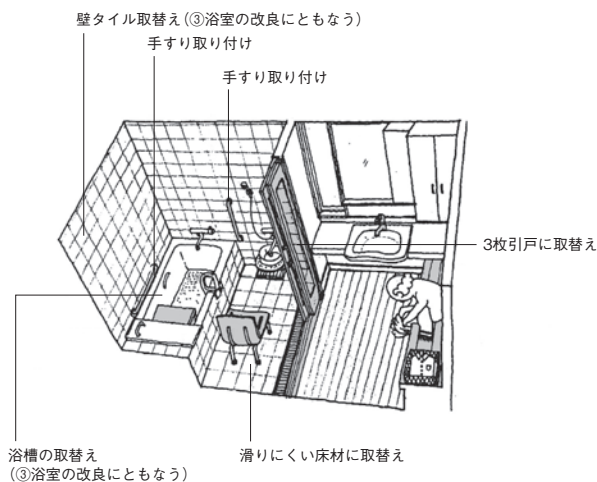
- | | | | |
|----------------|-----------|-----------|-------|
| ①通路等の拡幅 | ②階段の勾配の緩和 | ③浴室改良 | ④便所改良 |
| ⑤手すりの取り付け | ⑥段差の解消 | ⑦出入口の戸の改良 | |
| ⑧滑りにくい床材料への取替え | | | |

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。
注：介護保険法に基づく住宅改修費等の支給対象のバリアフリーリフォームでも、所得税額の控除や固定資産税の減額措置の対象とならない場合があります。

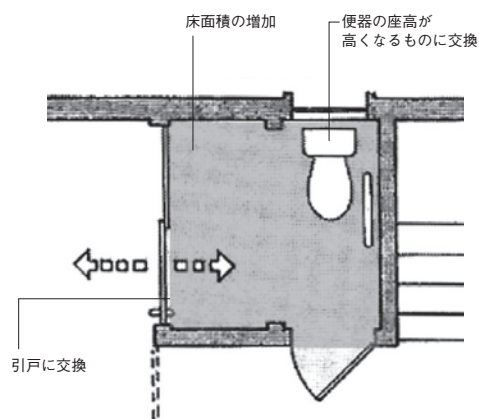
高齢者等居住改修工事等の例



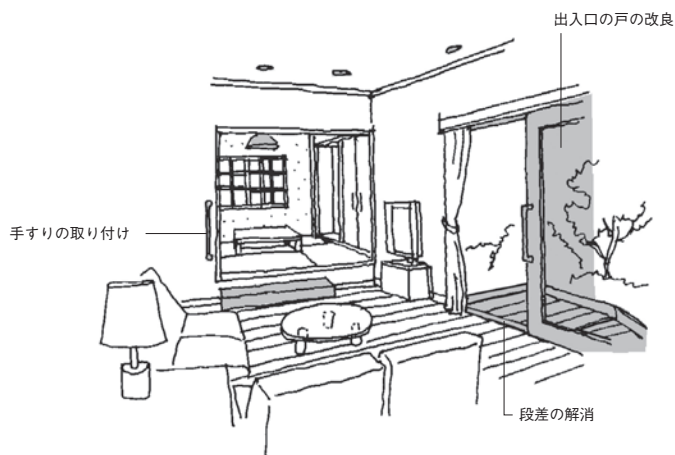
- ①通路等の拡幅
- ②階段の勾配の緩和
- ⑤手すりの取り付け
- ⑥段差の解消



- ③浴室の改良
- ⑤手すりの取り付け
- ⑦出入口の戸の改良
- ⑧滑りにくい床材への取替え



- ④便所の改良
- ⑦出入口の戸の改良

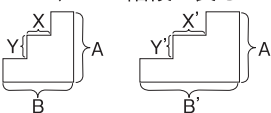
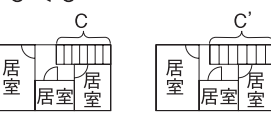


- ⑤手すりの取り付け
- ⑥段差の解消
- ⑦出入口の戸の改良

①通路等の拡幅

介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	【該当する工事】 ○ 壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の工事 ○ 通路や出入口の幅を拡張する工事と併せて行う幅木の設置、柱の面取りや、通路等の幅を拡張する工事に伴って取替えが必要となった壁の断熱材入りの壁への取替え等の一体工事	備考： ・ 工事後の通路や出入口（当該工事が行われたものに限る）の幅が、おおむね750mm以上 ・ 浴室の出入口にあってはおおむね600mm以上
------------------------------------	--	---

②階段の勾配の緩和

階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る）又は改良によりその勾配を緩和する工事	【該当する工事】 ○ 従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事 ○ 階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。 ○ 玄関の内側の階段の勾配の緩和と併せて行う玄関の外側の手すりの取り付けやスロープの設置など、本体工事と一体のものとしてバリアフリー化の効用を果たす設備の取替え又は取り付け	備考： ①改修工事前後の立面断面図で比較する場合 $Y/X > Y'/X'$ 又は $A/B > A'/B'$ (注) X、X'：踏面の寸法 Y、Y'：けあげの寸法 A、A'：階段の高さ B、B'：階段の長さ  (改修工事前) (改修工事後) ②改修工事前後の平面図で比較する場合 $C < C'$  (改修工事前) (改修工事後)
---	---	--

③浴室改良

浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	【該当する工事】 ○ 壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替え ○ 一体工事として行う給排水設備の移設等の工事 ○ 浴室の床面積を増加させるための浴室の位置の移動 ○ 一体工事として浴室の床面積を増加させる工事に伴って行う仮浴室の設置 ○ 浴室の床面積を増加させる工事と併せて行う脱衣室の床面積を増加させる工事		備考： 次の①及び②に該当すること ①工事後の床面積がおおむね1.8㎡以上 ②短辺の内法寸法がおおむね1,200mm以上
-----------------------------	--	--	--

3. 対象工事の内容

所得 税

固定資産税

ロ 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事	【該当する工事】 ○ 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事に伴って行う給排水設備の移設等の工事	
ハ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事	【該当する工事】 ○ 一体工事として固定式の移乗台等を設置する工事に伴って行う蛇口の移設等の工事 【該当しない工事】 × 設置に際し工事を伴わない福祉用具（バスリフト等）やすのこの等の設備の設置	
ニ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	【該当する工事】 ○ 蛇口の移設、レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え等の工事 ○ 一体工事として蛇口を移設するための工事に伴って行う壁面タイルの取替え等	

④便所改良

便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの		
イ 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	【該当する工事】 ○ 壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事 ○ 便所の床面積を増加させるための便所の位置の移動や、一体工事として便所の床面積を増加させる工事に伴って行う仮便所の設置等の工事	備考： 次の①又は②のいずれかに該当すること ①工事後の長辺の内法寸法がおおむね 1,300mm 以上 ②便器の前方若しくは側方における便器と壁との距離がおおむね 500mm 以上であるもの
ロ 便器を座便式のものに取り替える工事	【該当する工事】 ○ 和式便器を洋式便器（洗浄機能や暖房機能等が付いているものを含む）に取り替える工事 ○ 一体工事として便器を取り替える工事に伴って行う床材の変更等の工事 【該当しない工事】 × 取り外し可能な腰掛け便座への取替え	
ハ 座便式の便器の座高を高くする工事	【該当する工事】 ○ 便器のかさ上げ、取替え等により便器の座高を高くする工事 ○ 一体工事として座高を高くする工事と併せて行うトイレトペーパーホルダーの移設等の工事 【該当しない工事】 × 取り外し可能な腰掛け便座（洋式便器の上に設置して高さを補うもの）の設置	

⑤手すりの取り付け

便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	【該当する工事】 ○ 一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事 ○ 玄関の内側の階段の勾配の緩和や段差解消と併せて行う玄関の外側の手すりの取り付けなど、本体工事と一体のものとしてバリアフリー化の効用を果たす設備の取替え又は取り付け（併せて行うことが必ずしも必要でないものを除く） 【該当しない工事】 × 取り付けに当たって工事（ネジ等で取り付ける簡易なものを含む）を伴わない手すりの取り付け	手すりを転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として取り付けるものであること
--	--	--

⑥段差の解消

便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事 （勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む）	【該当する工事】 ○ 敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事 ○ 一体工事として廊下のかさ上げ工事に伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事 ○ 玄関の内側の段差解消と併せて行う玄関の外側の手すりの取り付けやスロープの設置など、本体工事と一体のものとしてバリアフリー化の効用を果たす設備の取替え又は取り付け（併せて行うことが必ずしも必要でないものを除く） 【該当しない工事】 × 取り付けに当たって工事を伴わない段差解消板、スロープ等の設置
--	--

⑦出入口の戸の改良

出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="175 1458 564 1529">イ 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事</td><td data-bbox="574 1458 1394 1529"> 【該当する工事】 ○ 開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事 </td></tr> <tr> <td data-bbox="175 1543 564 1615">ロ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事</td><td data-bbox="574 1543 1394 1615"> 【該当する工事】 ○ 開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事 </td></tr> <tr> <td data-bbox="175 1628 564 1700">ハ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事</td><td data-bbox="574 1628 1394 1700"> 【該当する工事】 ○ 引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸を吊戸方式に変更する工事 </td></tr> </table>	イ 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	【該当する工事】 ○ 開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事	ロ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	【該当する工事】 ○ 開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事	ハ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事	【該当する工事】 ○ 引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸を吊戸方式に変更する工事
イ 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	【該当する工事】 ○ 開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事						
ロ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	【該当する工事】 ○ 開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事						
ハ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事	【該当する工事】 ○ 引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸を吊戸方式に変更する工事						

⑧滑りにくい床材料への取り替え

便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事	【該当する工事】 ○ 一体工事として床の材料の取替えに伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事 【該当しない工事】 × 滑り止め溶剤の塗布やテープシールの貼付けによる表面処理のみを行うもの
---	--

所得税と固定資産税の減税制度 必要な書類等

バリアフリーリフォーム	
所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
①確定申告書 ②住宅特定改修特別税額控除の計算明細書 ③増改築等工事証明書 （発行者は建築士の免許証の写し又は免許証 明書を添付） ④工事完了後の家屋の登記事項証明書 ⑤補助金等の額が明らかな書類（補助金等を 受けている場合） ⑥源泉徴収票（給与所得者の場合） など 確定申告の等の提出の際には、マイナンバー 記載と本人確認書類の提示又は写しの添付が 必要となります。必要書類等の詳細は国税庁 のホームページ等でご確認ください。	①固定資産税減額申告書 ②当該家屋の納税義務者の住民票の写し* *一定の要件を満たす場合、提出を省略出 来ることがあります。 ③介護保険の被保険者証の写し等適用対象者 が居住していることがわかる書類 ④バリアフリー改修工事の内容を確認できる 書類、領収書等 ⑤補助金等の額が明らかな書類 （補助金等を受けている場合） など 必要書類等は、市町村等により異なる場合が あります。詳細は物件所在の市町村等のホー ムページ等でご確認ください。

証明書の発行手続き

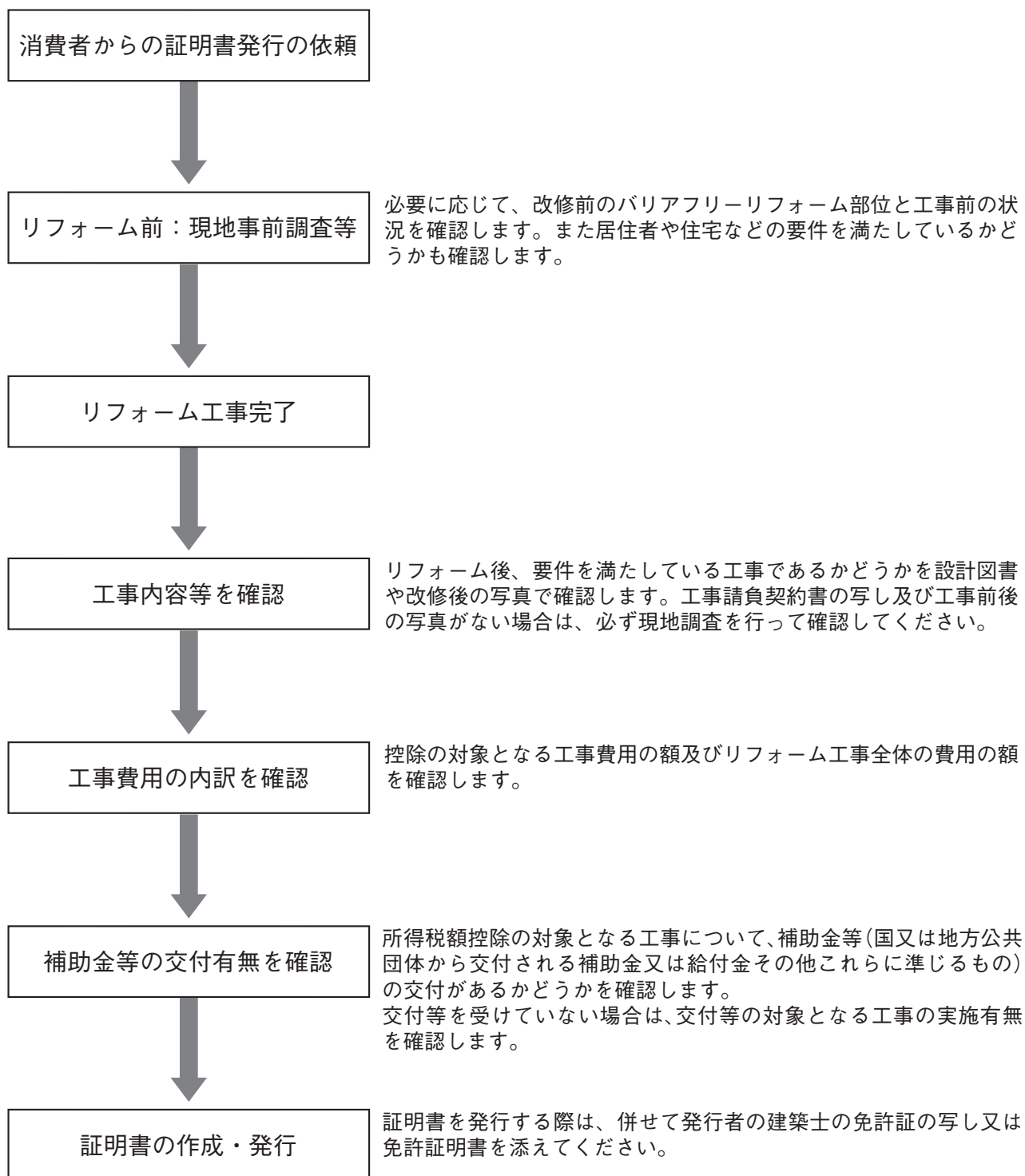
制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。

証明書の発行者は、リフォームを行った方（消費者）から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の過程で可能な限り確認しておきましょう。

所得税額の特別控除		固定資産税の減額措置	
増改築等工事証明書			
所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要となります。 昭和63年建設省告示第1274号において、その様式が定められています。		固定資産税の減額措置を受ける場合に必要となる証明書は市町村等により異なります。物件所在の市町村等にお問い合わせください。	
証明書の発行者	証明書を発行できる者は以下①～④のいずれかとなります。		
	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります(②～④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要です)。		
発行前に確認する書類等	②指定確認検査機関		
	③登録住宅性能評価機関		
	④住宅瑕疵担保責任保険法人		
	☐ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等(固定資産税は「固定資産税の課税証明書」も可) 【所】 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 【固】 家屋の家屋番号及び所在地、賃貸住宅でないこと、築年月日を確認		
	☐ 工事請負契約書又はその写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 【所】【固】 改修年月日、改修事実を確認		
	☐ 工事費用内訳書、領収書等 【所】【固】 50万円超(税込)の高齢者等居住改修工事等であることや、控除対象工事費用の額を確認		
	☐ 設計図書その他設計に関する書類、写真等 【所】【固】 適用対象となる工事を行っていることを確認		
	☐ 補助金交付額決定通知書等 【所】【固】 バリアフリーリフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認		

証明書は減税制度の種類や工事の内容により記載欄が異なります。詳しくは記載例をご参照ください。
 また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。



Ⅲ . 省エネルギーリフォーム

[リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]

1. 概要

2. 対象工事

- (1) 対象工事の種類
- (2) 対象工事の部位等
- (3) 所得税：一般断熱改修工事等の内容（基準等）
【参考】住宅ローン減税：第6号工事の内容（基準等）
- (4) 固定資産税：熱損失防止改修工事等の内容（基準等）
- (5) 窓の熱貫流率
- (6) エネルギー使用合理化設備（対象機器）
- (7) 太陽光発電設備設置工事（対象工事）

3. 工事費用 [所得税]

標準的な工事費用相当額

4. 適用要件

5. 必要な書類等

6. 証明書の種類と発行の流れ

当資料の内容は令和6年度のリフォーム促進税制（所得税、固定資産税）に関するものです*。

- ・所得税：令和6年1月1日～令和6年12月31日に居住開始の場合
- ・固定資産税：令和6年4月1日～令和7年3月31日に工事完了の場合

上記より前の場合は、当協議会ホームページにて該当する年の資料をご参照ください。

※所得税の住宅ローン減税、固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、それぞれ別に資料がありますので、そちらをご覧ください。

*リフォーム減税制度のページ下のタブ「バックナンバー」からご覧いただけます。

<https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>



省エネリフォームの概要（所得税と固定資産税）

※住宅ローン減税の第6号工事(省エネ)については資料「住宅ローン減税」をご覧ください。

税制の概要	所得税額の控除※1	固定資産税の減額措置※1 熱損失防止改修工事
	リフォーム促進税制 一般断熱改修工事等	
制度名	【省エネ特定改修工事特別控除制度】	【家屋の固定資産税】
減税期間	リフォーム後居住を開始した年分（1年）	翌年度（1年度分）
適用期限	令和7年12月31日 (工事完了後の居住開始日)	令和8年3月31日 (工事完了日)
対象となる リフォーム	(1) 一定の省エネリフォーム※2 (2) (1)と併せて行う増改築等工事 (下表の第1号～第6号工事)	一定の省エネリフォーム※2
控除又は 減額の上限額	62.5万円(67.5※3万円) (所得税の控除額の計算方法は、資料「リフォーム 促進税制」を参照)	家屋の固定資産税額の1/3(120㎡相当分まで) (固定資産税の軽減額の計算方法は、資料「リフォーム 促進税制」を参照)
費用の要件	50万円超(税込)	60万円超(税込)※4
手続きの窓口	税務署(確定申告)	市町村等(工事完了後3ヶ月以内に申告が必要)

- ※1「所得税の控除」と「固定資産税の減額」は併用可能
- ※2 省エネ工事の種類
- ①窓の断熱改修(必須) ②床/天井/壁の断熱改修
 - ③太陽光発電設備設置工事 ④高効率空調設備/高効率給湯器/太陽熱利用システムの設置工事
- ※3 ①の工事と併せて③の工事を行う場合
- ※4 ①の工事と併せて③④の工事を行う場合は、①と②の工事費用が補助金等を引いた後に50万円を超え、①～④の工事費用合計が補助金を引いた後に60万円を超えること

省エネリフォームと併せて行う増改築等工事 【租税特別措置法施行令第26条第33項】

1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替え (大規模の修繕・模様替え：建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕・模様替え)
2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替え ① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替え(耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外)
5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事(バリアフリー改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外)
6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事 (省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合の場合は対象外) (住宅性能評価書又は長期優良住宅の認定通知書によって改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象)

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

[対象工事の種類]

		対象となる改修工事の種類	備考
所得税額の控除	リフォーム促進税制	①一般断熱改修工事等 国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に資する増築、改築、修繕又は模様替えを『一般断熱改修工事等』といいます。[H21国土交通省告示第379号] ② ①と併せて行う場合のその他の増改築等工事 (第1号～第6号工事、前ページ参照)	①控除率10%の限度額(250万円、350万円[※])までは10%の控除率、この限度額を超える部分の額は5%の控除率の適用を受けることができます。 ※省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合 ②実際にかかった工事費用について5%の控除率の適用を受けることができます。
	【参考】 住宅ローン減税	第6号工事[※] 住宅ローン減税の適用を受けることができる第6号工事とは、国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕若しくは模様替え又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕若しくは模様替え、エネルギーの使用の合理化に著しく資する増築、改築、修繕若しくは模様替え、又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する増築、改築、修繕若しくは模様替えです。 [H20国土交通省告示第513号] ※当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けの改修工事を含みます。	
固定資産税の減額措置		熱損失防止改修工事 [H20国土交通省告示第515号及び第516号] 固定資産税の減額措置の適用対象となる改修工事を『熱損失防止改修工事』といいます。	

所得税の控除では、「窓の断熱改修」を行うことが必須となります。

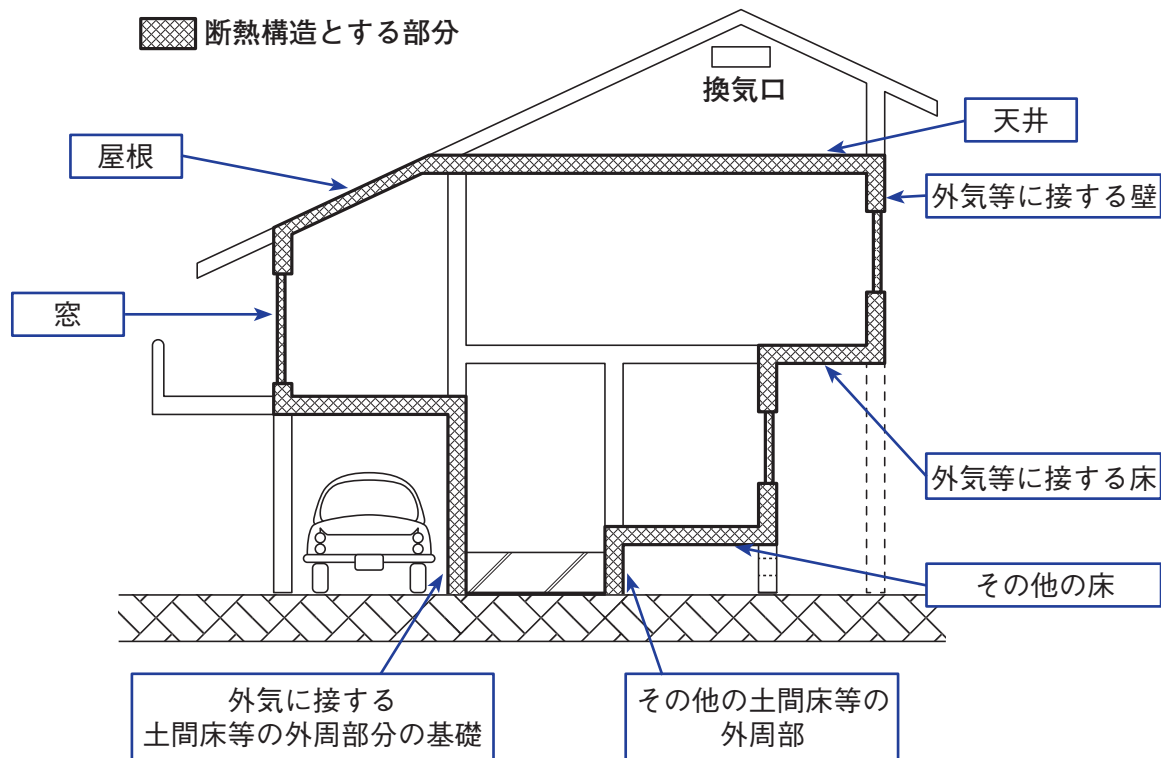
加えて、省エネ改修部位が、いずれも平成 28 年省エネ基準相当に新たに適合することが必要です。

[対象工事の部位等](次頁図参照)

税制の種類		所得税額の控除	固定資産税の減額措置
		リフォーム促進税制	
対象工事	断熱改修工事の種類	一般断熱改修工事等	熱損失防止改修工事
	窓の断熱改修	◎※1	◎※1
	床等の断熱改修	○※1	○※1
	天井等の断熱改修	○※1	○※1
	壁の断熱改修	○※1	○※1
	太陽光発電設備設置工事	○	○
	高効率空調機設置工事 高効率給湯器設置工事 太陽熱利用システムの設置工事 (平成 26 年 4 月 1 日以後)	○	○
	他の増改築等工事 (第 1 号～第 6 号工事)	○※2	—
凡例：◎：必須工事 ○：選択工事(控除可能な工事) —：対象とならない工事 ※ 1 改修部位の省エネ性能がいずれも平成 28 年省エネ基準相当に新たに適合すること。 ※ 2 省エネリフォームと併せて行う一定の増改築等工事が対象。			

[対象工事の部位]

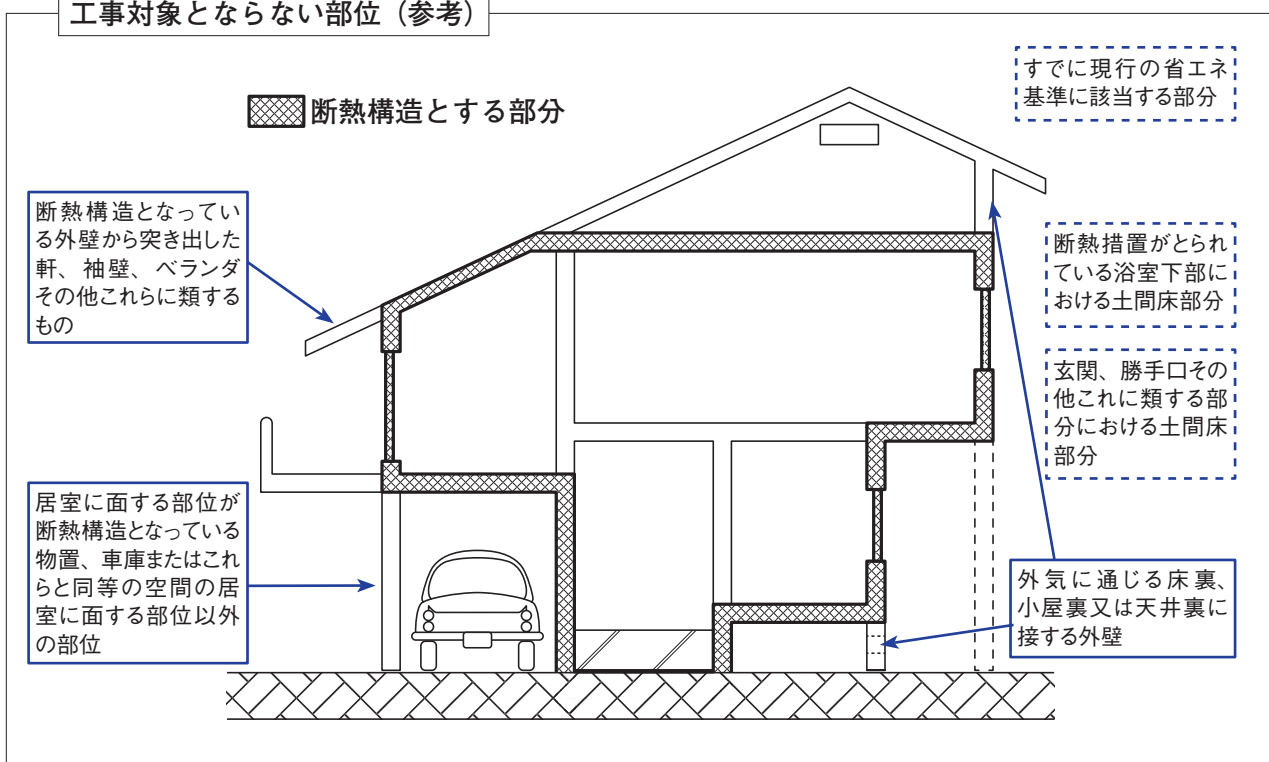
住宅の断熱の基本は居住空間を断熱材で包み込むことです。このため、外気に接している天井（又は屋根）、壁、床には断熱層を設け、開口部には断熱に配慮した建具を用います。



断熱改修の注意点

- ・発泡剤としてフロン類を用いた断熱材を用いないこと
- ・地域別に規定されている断熱材の熱抵抗基準及び必要厚さを満たす断熱材であること

工事対象とならない部位（参考）



所 得 税

■一般断熱改修工事（リフォーム促進税制） 平成 21 年国土交通省告示第 379 号

窓の熱貫流率及び日射熱取得率は、地域区分に応じて次の基準値以下になるものが対象となります。

表 1

地域区分が 1 ～ 7 地域の場合

地域区分	熱貫流率				
	1 及び 2	3	4	5 及び 6	7
窓	2.3		3.5	4.7	

表 2

地域区分が 8 地域の場合

住宅の種類	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置
一戸建ての住宅	次のイからニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.53以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの
共同住宅等	北±22.5度以外の方位に設置された開口部が次のイからニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.52以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの

- ・「付属部材」とは、紙障子、外付けブラインド等。
- ・「ひさし、軒等」とは、オーバーハング型の日除けで、外壁からの出寸法がその下端から窓下端までの高さの 0.3 倍以上のものをいう。

■ 第6号工事（住宅ローン減税）告示 513 号第2項

改修後に改修部位が新たに平成 28 年省エネルギー基準以上となる断熱改修工事を行い、改修後に住宅全体の断熱等性能等級が1段階相当以上上がる必要があります。組み合わせは以下の表1で確認下さい。

但し、平成 29 年 4 月以降に居住の用に供した場合に限り、住宅性能評価書又は増改築による長期優住宅の認定通知書により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、単に「居室の窓の断熱改修」を行うことが要件となり、以下の表（表1）の組み合わせの工事を行う必要はありません。（この場合、「居室の窓の断熱改修」は表2の窓①又は表3の基準値以下となることが求められます。）

表 1

地域区分	リフォーム前の断熱等性能等級	エネルギーの使用の合理化に著しく資する工事 又は相当程度資する工事
1 及び 2	等級 3	窓②
	等級 2	窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓① + 天井 + 壁 + 床
3	等級 3	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
	等級 2	窓② + 天井 又は 窓② + 床 又は 窓① + 天井 + 床
	等級 1	窓① + 天井 + 壁 + 床
4	等級 3	窓② 又は 窓① + 天井
	等級 2	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床 又は 窓① + 天井 + 床
	等級 1	窓② + 天井 + 床
5 及び 6	等級 3	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
	等級 2	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
	等級 1	窓③ + 天井 又は 窓② + 天井 + 床
7	等級 3	窓③ + 天井 + 床 又は 窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 2	窓③ + 天井 + 床 又は 窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
8	等級 3	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 壁
	等級 2	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 天井
	等級 1	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 天井

○該当する工事（次ページの表 2 参照）

窓①…全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事

窓②…全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事

窓③…全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事

○日本住宅性能表示基準における「断熱等性能等級」により相当する省エネ基準

等級 1：昭和 55 年 省エネルギー基準に満たないもの（竣工が昭和 55 年以前の住宅）

等級 2：昭和 55 年 省エネルギー基準（竣工が昭和 55 年～平成 4 年の住宅）

等級 3：平成 4 年 省エネルギー基準（竣工が平成 4 年以後の住宅）

等級 4：平成 28 年 省エネルギー基準（竣工が平成 28 年以降の住宅）

窓の熱貫流率及び日射熱取得率は地域区分に応じて基準値以下になるものが対象となります。

表 2

地域区分が 1 ～ 7 地域の場合

	熱貫流率				
地域区分	1 及び 2	3	4	5 及び 6	7
窓 ①	2.3		3.5	4.7	
窓 ②	1.90		2.91	3.49	
窓 ③	－	－	2.33		

表 3

地域区分が 8 地域の場合

住宅の種類	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置
一戸建ての住宅	次のイからニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.53以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの
共同住宅等	北±22.5度以外の方位に設置された開口部が次のイからニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.52以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの

- ・「付属部材」とは、紙障子、外付けブラインド等。
- ・「ひさし、軒等」とは、オーバーハング型の日除けで、外壁からの出寸法がその下端から窓下端までの高さの 0.3 倍以上のものをいう。

固定資産税

■熱損失防止改修工事（固定資産税） 平成 20 年国土交通省告示第 515 号及び第 516 号

窓の熱貫流率及び日射熱取得率は、地域区分に応じて次の基準値以下になるものが対象となります。

表 4

地域区分が 1 ～ 7 地域の場合

地域区分	熱貫流率				
	1 及び 2	3	4	5 及び 6	7
窓	2.3		3.5	4.7	

表 5

地域区分が 8 地域の場合

住宅の種類	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置
一戸建ての住宅	次のイからニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.53以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの
共同住宅等	北±22.5度以外の方位に設置された開口部が次のイからニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.52以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの

- ・「付属部材」とは、紙障子、外付けブラインド等。
- ・「ひさし、軒等」とは、オーバーハング型の日除けで、外壁からの出寸法がその下端から窓下端までの高さの 0.3 倍以上のものをいう。

(1) 一重窓の熱貫流率

大部分がガラスで構成されている窓等の開口部(建具の仕様とガラス性能から算出)

建具の仕様	ガラスの仕様	中空層の仕様		開口部の熱貫流率[W/(㎡K)]			
		ガスの封入※1	中空層の厚さ	付属部材無し	シャッター・雨戸付	和障子付	風除室あり
樹脂製建具 又は木製建具	三層複層ガラス	Low-Eガラス 2枚	されている	13mm以上	1.60	1.49	1.43
				10mm以上13mm未満	1.70	1.58	1.51
				7mm以上10mm未満	1.90	1.75	1.66
				7mm未満	2.15	1.96	1.77
		されていない		13mm以上	1.70	1.58	1.51
				9mm以上13mm未満	1.90	1.75	1.66
				7mm以上9mm未満	2.15	1.96	1.86
				7mm未満	2.33	2.11	1.99
		Low-Eガラス 1枚	されている	10mm以上	1.90	1.75	1.66
				10mm未満	2.15	1.96	1.86
			されていない	13mm以上	1.90	1.75	1.66
				9mm以上13mm未満	2.15	1.96	1.86
				7mm以上9mm未満	2.33	2.11	1.99
				7mm未満	2.91	2.59	2.41
	複層ガラス	Low-Eガラス	されている	12mm以上	2.33	2.11	1.99
				12mm未満	2.91	2.59	2.41
			されていない	10mm以上	2.15	1.96	1.86
				8mm以上10mm未満	2.33	2.11	1.99
		一般ガラス	されていない	8mm未満	2.91	2.59	2.41
				14mm以上	2.15	1.96	1.86
				11mm以上14mm未満	2.33	2.11	1.99
				11mm未満	2.91	2.59	2.41
樹脂(又は木) と金属の 複合材料製 建具	三層複層ガラス	Low-Eガラス 2枚	されている	12mm以上	1.90	1.75	1.66
				8mm以上12mm未満	2.15	1.96	1.86
				8mm未満	2.33	2.11	1.99
			されていない	16mm以上	1.90	1.75	1.66
				10mm以上16mm未満	2.15	1.96	1.86
				8mm以上10mm未満	2.33	2.11	1.99
				8mm未満	2.91	2.59	2.41
		Low-Eガラス 1枚	されている	12mm以上	2.15	1.96	1.86
				9mm以上12mm未満	2.33	2.11	1.99
			されていない	9mm未満	2.91	2.59	2.41
				16mm以上	2.15	1.96	1.86
				12mm以上16mm未満	2.33	2.11	1.99
	複層ガラス	Low-Eガラス	されている	12mm未満	2.91	2.59	2.41
				7mm以上	2.91	2.59	2.41
			されていない	7mm未満	3.49	3.04	2.82
				14mm以上	2.33	2.11	1.99
		一般ガラス	されていない	14mm未満	2.91	2.59	2.41
				9mm以上	2.91	2.59	2.41
				9mm未満	3.49	3.04	2.82
				11mm以上	3.49	3.04	2.82
その他 ・金属製建具 ・金属製熱遮 断構造建具等	複層ガラス	Low-Eガラス	されている	11mm未満	4.07	3.49	3.21
				10mm以上	2.91	2.59	2.41
			されていない	10mm未満	3.49	3.04	2.82
				14mm以上	2.91	2.59	2.41
		一般ガラス	されていない	7mm以上14mm未満	3.49	3.04	2.82
				7mm未満	4.07	3.49	3.21
				8mm以上	4.07	3.49	3.21
				8mm未満	4.65	3.92	3.60
	単板ガラス	—	—	—	6.51	5.23	4.76

表中の用語の定義については、国立研究開発法人建築研究所が公表する「平成28年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報(住宅)」の「2. エネルギー消費性能の算定方法 2.1 算定方法 1. 概要と用語の定義」を参照
(<http://www.kenken.go.jp/becc/house.html>)

※1 「ガス」とは、アルゴンガス又は熱伝導率がこれと同等以下のものをいいます。

出典：一般社団法人日本サッシ協会「わかりやすいサッシ・ドアの性能」-「住宅・建築物の省エネルギー基準の概要 BASIS追補版」(改訂4版)

(2) 二重窓の熱貫流率について

二重窓における熱貫流率は、国立研究開発法人 建築研究所ホームページ技術情報※内に示された以下の式により求めます。

$$U_d \text{ [W/(m}^2 \cdot \text{K)]} = \frac{1}{\frac{1}{U_{d,ex}} + \frac{A_{ex}}{A_{in} U_{d,in}} - R_s + \Delta R_a} \quad (1)$$

U_d : 窓の熱貫流率 (W/m² K)

$U_{d,ex}$: 二重窓における外気側窓の熱貫流率 (W/m² K)

$U_{d,in}$: 二重窓における室内側窓の熱貫流率 (W/m² K)

A_{ex} : 二重窓における外気側窓の伝熱開口面積 (m²)

A_{in} : 二重窓における室内側窓の伝熱開口面積 (m²)

R_s : 二重窓における外気側と室内側の表面熱伝達抵抗の和 (m² K/W) : 0.17とします。

ΔR_a : 二重窓における二重窓中空層の熱抵抗 (m² K/W) : 0.173とします。

ここで、 A_{ex} と A_{in} は等しいとみなすことができます。

※ 平成 28 年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報 (住宅)

2.1 算定方法 第三章 第三節 熱貫流率及び線熱貫流率 5.2.4 窓又はドアの熱貫流率

【参考】(国立研究開発法人) 建築研究所 HP リンクはこちら <http://www.kenken.go.jp/>

下の表は、樹脂製 (または木製) 内窓を設置した場合に、上記の式を用いて算出した二重窓の熱貫流率を代表的な仕様ごとにまとめたものです。

二重窓の熱貫流率早見表 (代表的な構造を抜粋)

窓の仕様							熱貫流率 [W/㎡ K]
外気側				室内側（樹脂製内窓又は木製内窓）			
建具の仕様	ガラス			ガラス			
	仕様	中空層		仕様	中空層		
		ガス※	厚み		ガス※	厚み	
金属製	複層ガラス	なし	8mm 以上	複層ガラス	なし	問わない	1.87
				単板ガラス	—	—	2.49
				内窓を取り付けない状態			4.07
		なし	問わない	複層ガラス	なし	問わない	1.99
				単板ガラス	—	—	2.70
				内窓を取り付けない状態			4.65
	単板ガラス	—	—	複層ガラス	なし	問わない	2.26
				単板ガラス	—	—	3.23
				内窓を取り付けない状態			6.51

※ アルゴンガス等の断熱ガス

【計算条件】 外気側の窓の熱貫流率および室内側の窓の熱貫流率 はサッシ協会 HP 掲載の技術情報 20-0501 「建具とガラスの組み合わせ」による開口部の熱貫流率表 (住宅用窓の簡易的評価による) に示された値を用いています。

リフォーム促進税制の適用対象となるエネルギー使用合理化設備設置工事

【告示】平成 25 年経済産業省・国土交通省告示第 5 号

一般断熱改修工事等と併せて行う構造又は設備と一体となって効用を果たすエネルギーの使用合理化設備

●対象となる機器

①太陽熱利用冷温熱装置 例) 太陽集熱器(ソーラーシステム)、太陽熱温水器

以下の 1 又は 2 のいずれかに該当するもの。

- 1 冷暖房等及び給湯用のうち、産業標準化法(昭和 24 年法律第 185 号)に基づく日本産業規格(以下、「日本産業規格」という。)A4112 に適合するもの(蓄熱槽を有する場合にあっては、日本産業規格 A4113 に適合する太陽蓄熱槽を有するものに限る)。
- 2 給湯用のうち、日本産業規格 A4111 に適合するもの。

②潜熱回収型給湯器 例) エコジョーズ、エコフィール、エコワン(②又は③のどちらかで計上)

ガス又は灯油の消費量が 70kw 以下のものであり、かつ、日本産業規格 S2109 又は S3031 に定める試験方法により測定した場合における熱効率が 90%以上のもの。

③ヒートポンプ式電気給湯器 例) エコキュート、エコワン(②又は③のどちらかで計上)

定格加熱能力を定格消費電力で除して算出した数値の平均値が 3.5 以上のもの。

④燃料電池コージェネレーションシステム 例) エネファーム

発電及び給湯用のうち、以下の 1 又は 2 のいずれかに該当するもの。

- 1 日本産業規格 C62282-3-201 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5kw 以上 1.5kw 以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 50℃以上、発電効率が 35% 以上及び総合効率が 85%以上のもの。
- 2 日本産業規格 C62282-3-201 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5kw 以上 1.5kw 以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 60℃以上、発電効率が 40%以上及び総合効率が 85%以上のもの。

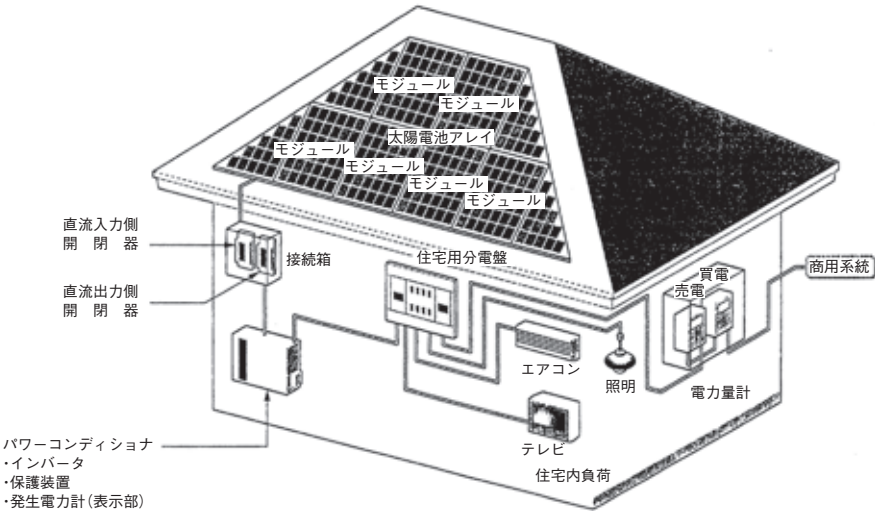
⑤エアコンディショナー 例) 高効率エアコン

エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律施行令(昭和 54 年政令第 267号)第18条第2号に掲げるエアコンディショナーのうち、日本産業規格 C9901に定める省エネルギー基準達成率が 107%以上のもの。

リフォーム促進税制の適用対象となる太陽光発電設備設置工事

【告示】平成 21 年 経済産業省 告示第 68 号	
一般断熱改修工事等と併せて行うその家屋と一体となって効用を果たす太陽光を電気に変換する設備	
●対象となる設置工事 ・太陽電池モジュール ・専用の架台 ・制御装置 ・直交変換装置 ・系統連系用保護装置 ・直流側開閉器 ・交流側開閉器 ・接続箱 ・余剰電力販売用電力量計 ●対象となる特殊工事 施工業者の判断により、下記①～⑤の特殊工事を施工することが必要と認められ、かつ施工写真等で当該特殊工事を施工したことが証明できるもの ①安全対策工事 急勾配の屋根面又は3階以上の屋根面で行う太陽光発電工事のために設置された自立の足場を組み立てる工事 (可動式のローリングタワーや高所作業車は対象外) ②陸屋根防水基礎工事 架台の基礎を設置するために、防水シート（又は防水層）を貫通した穴をあけ、その補修のために行う防水工事 ③積雪対策工事 積雪荷重に対して構造耐力上安全であるように太陽電池モジュール及び架台を補強する工事（太陽電池モジュールのフレーム補強を含む） ④塩害対策工事 設置する設備に対する塩害を防止するために必要となる防錆工事 ⑤幹線増強工事 単相二線式の引込線を単相三線式に増強し、併せて分電盤を交換する工事	・当該太陽電池モジュールの公称最大出力の合計値が10kW未満であるもの ・当該太陽電池モジュールの変換効率が太陽電池モジュールの種類ごとに、それぞれ定める値以上であるもの(下表参照) ・当該太陽電池モジュールの性能及び安全性についての認証を一般財団法人電気安全環境研究所から受けているもの又は当該認証を受けた太陽電池モジュールと同等以上の性能及び安全性を有するもの ・当該太陽電池モジュールの公称最大出力の80%以上の出力が製造事業者によって出荷後10年以上の期間にわたって保証されているもの ・当該太陽電池モジュールの保守点検の業務を製造事業者又は販売事業者が実施する体制を整備しているもの

太陽電池モジュールの種類	変換効率の値
シリコン結晶系	13.5%
シリコン薄膜系	7.0%
化合物系	8.0%



所 得 税

リフォーム促進税制では、控除額を算出する際に「標準的な工事費用相当額」を基にします。

以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位あたりの金額」に「単位」及び「割合」を乗じたものの合計額です。

標準的な工事費用相当額（平成21年経済産業省・国土交通省告示 第4号）					
省エネ改修工事の内容			単位あたりの 金額※1	単位	割合
窓の断熱性を高める工事 （ガラス交換については、窓の日射遮蔽性を高める工事を含む。）	ガラスの交換 （1から8地域※2まで）		6,300円	家屋の床面積の 合計（㎡）	外気に接する窓 （既存の窓の室内側に設置する既存の窓と一体となった窓を含む。）のうち左欄の工事を行ったものの面積の合計を、外気に接する全ての窓の面積の合計で除した割合
	内窓の新設又は交換 （1、2及び3地域）		11,300円		
	内窓の新設 （4、5、6及び7地域）		8,100円		
	サッシ及びガラスの交換 （1、2、3及び4地域）		19,000円		
	サッシ及びガラスの交換 （5、6及び7地域）		15,000円		
天井等の断熱性を高める工事（1から8地域まで）			2,700円		
壁の断熱性を高める工事（1から8地域まで）			19,400円		
床等の断熱性を高める工事（1、2及び3地域）			5,800円		
床等の断熱性を高める工事（4、5、6及び7地域）			4,600円		
太陽熱利用冷温熱装置（冷暖房等及び給湯の用に供するもののうち、日本工業規格A4112に適合するもの）の設置工事			151,600円	集熱器面積 （㎡）	1
太陽熱利用冷温熱装置（給湯の用に供するもののうち、日本工業規格A4111に適合するもの）の設置工事			365,400円	件（台）	
潜熱回収型給湯器の設置工事			49,700円		
ヒートポンプ式電気給湯器の設置工事			412,200円		
燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事			789,800円		
エアコンディショナーの設置工事			88,600円 令和7年1月1日以降に入居した場合は134,400円		
太陽光発電設備の 設置工事	太陽光発電設備の設置工事		425,500円	太陽電池 モジュールの 出力数 （kW）	
	特殊工事※3	安全対策工事	37,600円		
		陸屋根防水基礎工事	55,500円		
		積雪対策工事	27,800円		
		塩害対策工事	9,000円		
		幹線増強工事	106,800円	件	

※1 一般断熱改修工事をした家屋に、令和5年1月1日以後に居住する場合。

※2 地域区分については、平成28年国土交通省告示第265号別表第10をご確認ください。

※3 工事の内容については、平成21年経済産業省告示第68号をご確認ください。

所得税と固定資産税の減税制度 主要要件

省エネルギーフォーム		
	所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
所有・居住	省エネ改修工事を行う方が 所有し、居住している家屋であること *居住用住宅を2以上所有する場合は、主として 居住している住宅	—
対象工事	(1) 省エネ改修工事* (一般断熱改修工事等) (2) (1) と併せて行う一定の増改築等工事 (第1号～第6号工事)	対象となる省エネ改修工事* (熱損失防止改修工事等)
工事金額	省エネ改修工事 (一般断熱改修工事等) の 標準的な工事費用相当額から補助金等を引 いた額が50万円を超えていること	対象となる省エネ改修工事の工事費用から 補助金等を引いた額が60万円を超えてい ること* *対象工事*の①と併せて③④の工事を行う場合 は、①と①と併せて行う②の工事費用が、補助 金を引いた後に50万円を超え、①～④の合計 が補助金控除後に60万円を超えていること
築年数	—	賃貸住宅ではなく、 かつ平成26年4月1日以前から所在する 家屋であること *マンション等の区分所有家屋の場合は、その専 有部分
床面積	省エネ改修工事後の床面積 (登記簿表示) が50㎡以上であること *床面積の判断基準 ①マンションは、登記簿上の専有部分の床面積 ②店舗や事務所等との併用住宅は、建物全体の床 面積 ③夫婦や親子等で共有する住宅は、他の人の共有 持分を含めた建物全体の床面積 ④区分所有住宅はその区分所有部分 (専有部分) の床面積	省エネ改修工事後の床面積が50㎡～280㎡ であること
居住部分 割合 (併用住宅 の場合)	併用住宅の場合、 床面積の1/2以上が自己の居住用である こと	併用住宅の場合、 床面積の1/2以上が居住用であること *賃貸部分は減額対象外
	併用住宅の場合、 自己の居住部分の工事費用が工事費全体の 1/2以上であること	—
年収	その年分の合計所得金額が2,000万円以下 であること	—
その他	一般断熱改修工事等であることを、工事完 了後に増改築等工事証明書等で証明されて いること	熱損失防止改修工事であることを、工事完 了後に増改築等工事証明書により証明され ていること

※ ①窓の断熱改修 ②床/天井/壁の断熱改修 ③太陽光発電設備設置工事
④高効率空調設備/高効率給湯器/太陽熱利用システムの設置工事

所得税と固定資産税の減税制度 必要な書類等

省エネルギーフォーム	
所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
①確定申告書 ②住宅特定改修特別税額控除の計算明細書 ③増改築等工事証明書 （発行者は建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付） ④工事完了後の家屋の登記事項証明書 ⑤補助金等の額が明らかな書類（補助金等を受けている場合） ⑥源泉徴収票（給与所得者の場合） など	①固定資産税減額申告書 ②当該家屋の納税義務者の住民票の写し [※] ※一定の要件を満たす場合、提出を省略できることがあります。 ③増改築等工事証明書 （発行者は建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付） ④補助金等の額が明らかな書類（補助金等を受けている場合） など
確定申告等の提出の際には、マイナンバー記載と本人確認書類の提示又は写しの添付が必要となります。必要書類等の詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。	必要書類等は、市町村等により異なる場合があります。詳細は物件所在の市町村等のホームページ等でご確認ください。

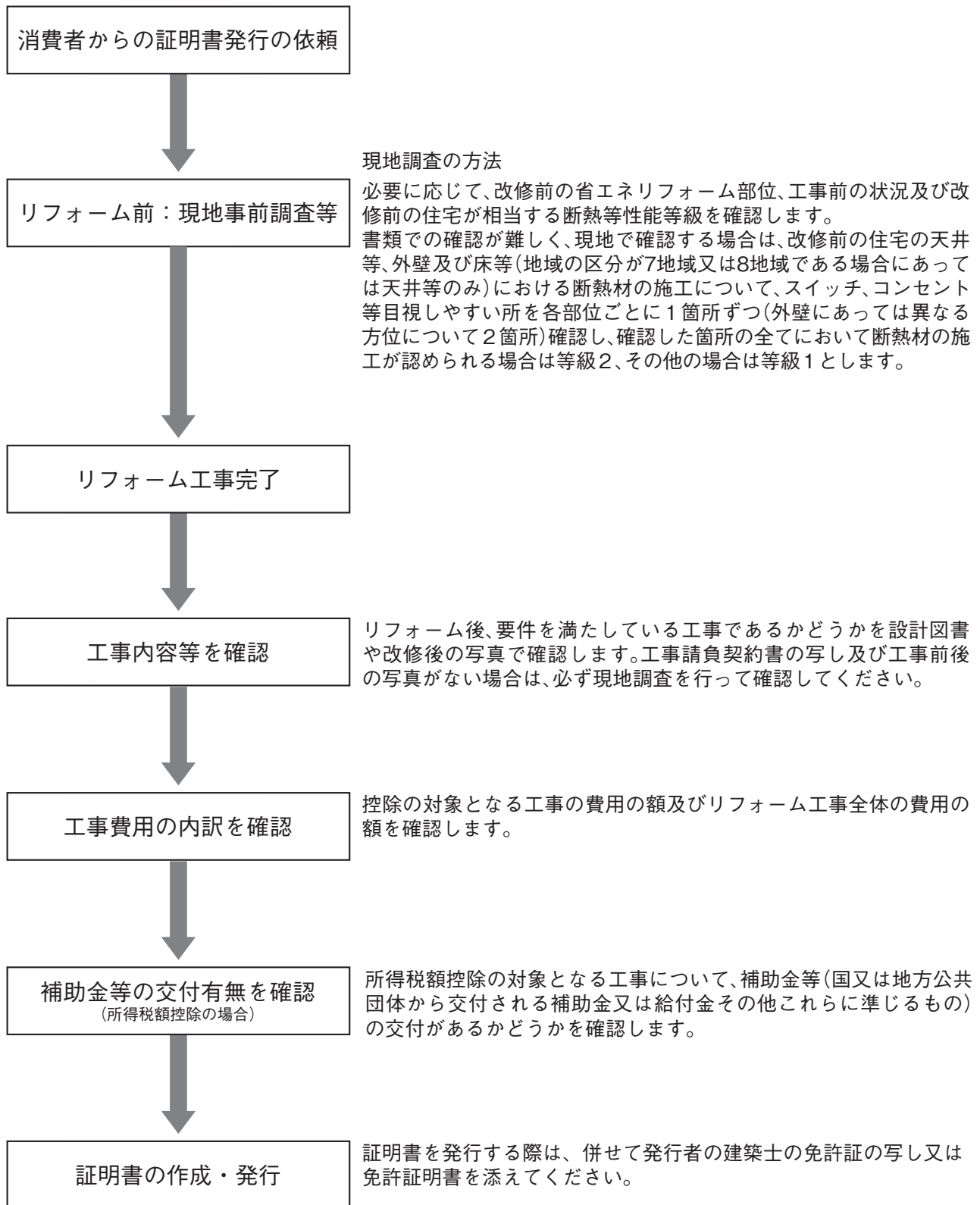
証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、それぞれ所定の証明書が必要となります。
証明書の発行者は、リフォームを行った方（消費者）から下記の書類等を受領して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の過程で可能な限り確認しておきましょう。
※平成 29 年 4 月 1 日以降に工事が完了し、居住を開始した場合は以下の内容になります。

所得税額の特別控除		固定資産税の減額措置	
増改築等工事証明書			
所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要なとなります。 昭和63年建設省告示第1274号において、その様式が定められています。 固定資産税の減額の申告の際にも必要なとなります。 平成20年国土交通省告示第516号において、その様式が定められています。			
証明書の発行者	証明書を発行できる者は以下①～④のいずれかとなります。		
	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る * リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります。(②～④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要です)。 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人		
発行前に確認する書類等	☐ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等(固定資産税は「固定資産税の課税証明書」も可) 【所】 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 【固】 家屋の家屋番号及び所在地、賃貸住宅でないこと、築年月日を確認		
	☐ 工事請負契約書又はその写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 【所】【固】 改修年月日、改修事実を確認		
	☐ 工事費用内訳書、領収書等 【所】 50万円超(税込)の断熱改修などであることや、控除対象工事費用の額を確認 【固】 60万円超(税込)の熱損失防止改修工事であることを確認		
	☐ 設計図書その他設計に関する書類、省エネ改修工事前後の写真等 【所】【固】 適用対象となる工事を行っていること、現行の省エネ基準を満たす改修であることを確認		
	☐ 補助金交付額決定通知書等 【所】【固】 省エネルギーフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認		

所得税と固定資産税の減税に必要な増改築等工事証明書は同一の様式です。ただし、両方を申請する場合は提出先が異なるため証明書が2通必要になります(複写での申請は不可)。
証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。



IV .

同居対応リフォーム

[リフォーム促進税制：所得税]

1. 概要
2. 対象工事・標準的な工事費用相当額
3. 対象工事の内容と事例
4. 適用要件
5. 必要な書類
6. 証明書の種類と発行の流れ

当資料の内容は令和6年度のリフォーム促進税制（所得税）に関するものです*。
・令和6年4月1日～令和6年12月31日に居住開始の場合
上記より前の場合は、当協議会ホームページにて該当する年の資料をご参照ください。

※所得税の住宅ローン減税、固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、それぞれ別に資料がありますので、そちらをご覧ください。

*リフォーム減税制度のページ下のタブ「バックナンバー」からご覧いただけます。
<https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>



同居対応リフォームの概要（所得税）

制度の概要	所得税額の控除措置
	リフォーム促進税制
制度名	【同居特定改修工事特別控除制度】
減税期間	リフォーム後居住を開始した年分（1年）
適用期限	令和7年12月31日(工事完了後の居住開始日)
対象となる リフォーム	(1) 一定の同居対応リフォーム（次のページ） (2) (1)と併せて行うその他一定の増改築等工事 （下表の第1号～第6号工事）
控除又は 減額の上限額	62.5万円 （所得税の控除額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）
費用の要件	50万円超（税込）
手続きの窓口	税務署（確定申告）

同居対応リフォームと併せて行う増改築等工事【租税特別措置法施行令第26条第33項】

1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替え （大規模の修繕・模様替え：建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕・模様替え）
2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替え ①主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ②主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②護理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替（耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事 （バリアフリー改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事 （省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外） （住宅性能評価書又は長期優良住宅の認定通知書によって改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象）

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

控除額を控除額を算出する際に「標準的な工事費用相当額」を基にします。

以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位当たりの金額」に「単位」を乗じたものの合計額です。

標準的な工事費用相当額（平成28年国土交通省告示 第585号）		
同居対応改修工事の内容		箇所あたりの金額
①調理室を増設する工事 （改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。）	A ミニキッチンを設置する工事以外の工事の場合	1,622,000円
	B ミニキッチンを設置する工事の場合	476,100円
②浴室を増設する工事 （改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。）	A 給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事の場合	1,373,800円
	B 給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事の場合	855,400円
	C 浴槽がないシャワー専用の工事の場合	584,100円
③便所を増設する工事		526,200円
④玄関を増設する工事	A 地上階の場合	658,700円
	B 地上階以外の場合	1,254,100円

[同居対応改修工事の内容]

改修工事後、その者の居住の用に供する部分に調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数ある場合に限ります。

①調理室を増設する工事

増設に係る調理室が、食事室兼調理室や居間兼食事室兼調理室となる場合は、照明設備工事、内装・下地工事及びその他工事に要する費用は、食事室兼調理室や居間兼食事室兼調理室の面積に占める調理室の面積により按分します。

台所流し^{※1}、ガスコンロ^{※2}もしくは、IHクッキングヒーター^{※3}又は、こんろ台^{※4}の設置工事。
ミニキッチン^{※5}の設置工事。

※1 給排水設備に接続されているものに限る。

※2 ガス栓に接続されているものに限る。

※3 電気設備に接続されているものに限る。

※4 こんろ台付近にガスコンロ用のガス栓又は、IHクッキングヒーター用の電気コンセントが設置されているものに限る。

※5 ミニキッチンとは、台所流し、コンロ台、その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット（間口おおむね 1,500mm 以下のもの）をいう。ミニキッチンを有する調理室を増設する工事については、改修後の家屋の自己居住用部分に、ミニキッチンを有する調理室以外の調理室がある場合に限る。

②浴室を増設する工事

給排水設備および給湯設備^{※1}に接続されている浴槽又はシャワー設備の設置工事。^{※2}

※1 既存の給湯器を含む。

※2 シャワー専用の浴室を増設する工事は、改修後の自己居住用部分に浴槽のある浴室がある場合のみ対象となる。

③便所を増設する工事

便器設置工事[※]。

【該当しない工事】

小便器のみの設置工事。

※ 洗浄便座や暖房便座の機能を持った便器設置工事も含む。

④玄関を増設する工事

玄関のドア及び土間の設置工事。

【該当しない工事】

調理室などに附属する勝手口の設置工事、外から鍵のかからない出入り口の設置工事。

[同居対応改修工事の事例]

リフォーム促進税制の対象は、工事後に調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数になる場合に限ります。また、同居対応改修工事をした家屋は、本人が自ら居住する部分とともに、同居する他の世帯が主として使用する部分（本人自らも行き来で利用できる）も含んだ「自己居住用部分」で充たす必要があります。

一方、壁などで家屋内が仕切られており、本人が家屋内で行き来できない部分は自己居住用部分には含まれません。「離れ」や「隣居」については、調理室・浴室・便所を有し、機能的に既存住宅と独立している場合、控除の対象とはなりません。ただし、壁や屋根のある渡り廊下でつながっており、構造上・外観上一体であると判断されれば控除の対象となります。

控除対象事例1（調理室と便所を増設）→ ○

工事前			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	1	→	2	
浴室	1		1	
便所	1		2	
玄関	1		1	

調理室、便所を増設工事であり、工事後各々2箇所あるため

控除対象事例2（調理室を増設）→ ○

工事前			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	1	→	2	
浴室	1		1	
便所	2		2	
玄関	1		1	

調理室の増設工事であり、工事後、調理室・便所が各々2箇所あるため

控除対象外事例3（調理室と便所の改修）→ ✕

工事前			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	2	→	2（改修）	
浴室	1		1	
便所	2		2（改修）	
玄関	1		1	

調理室、便所の改修工事であるため
※ただし、便所を改修する工事が高齢者等居住改修工事等に該当する場合は、バリアフリーリフォームの税の優遇措置の対象となります。

家屋内に自己居住用以外の店舗や事務所がある場合の同居対応改修工事例

家屋に店舗や事務所などの自己居住用以外の部分がある場合は、その部分において、調理室、浴室、便所又は玄関は2以上の室として数には含まれません。自己居住以外の部分の改修工事は、工事費の割合に応じて按分し、控除の対象から除外されます。

事例4（店舗部分に調理室と便所を増設）→ ✕

工事前			工事後		
	自己居住	店 舗		自己居住	店 舗
	箇所数	箇所数		箇所数	箇所数
調理室	1	0	→	1	1
浴 室	1	0		1	0
便 所	1	0		1	1
玄 関	1	0		1	0

自己居住部分で2室複数の要件（調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数箇所にある要件）を満たさないため、控除の対象となりません。

事例5（自己居住部分に調理室、店舗部分に便所を増設）→ ✕

工事前			工事後		
	自己居住	店 舗		自己居住	店 舗
	箇所数	箇所数		箇所数	箇所数
調理室	1	0	→	2	0
浴 室	1	0		1	0
便 所	1	0		1	1
玄 関	1	0		1	0

自己居住部分で2室複数の要件（調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数箇所にある要件）を満たさないため、控除の対象となりません。

事例6（自己居住部分に浴室、店舗部分に便所を増設）→ 条件付き ○

工事前			工事後		
	自己居住	店 舗		自己居住	店 舗
	箇所数	箇所数		箇所数	箇所数
調理室	2	0	→	2	0
浴 室	1	0		2	0
便 所	1	0		1	1
玄 関	1	0		1	0

自己居住部分の浴室に係る費用が工事全体の1/2以上である場合は、控除の対象となりますが、工事費の割合に応じた控除額の按分によって、店舗部分の便所増設工事は控除額から省かれます。

その他の増設に係る取り扱い方

既存の調理室を別の場所に移して改修し、さらに別の調理室を同時に増設する場合は、既存の調理室と同一階にある調理室を改修されたものとして取り扱い、既存の調理室と別の階にある調理室を増設されたものとして取り扱います。また、改修工事後にいずれの調理室も同一の階にある場合は、工事費の安い方を増設されたものとして取り扱います。浴室、便所および玄関も同じように取り扱います。浴室と便所が一体となったものを増設する際の、2室複数要件を判断する場合は、浴室及び便所がそれぞれ増設されるもの（浴室1増・便所1増）として取り扱います。

所得税の減税制度 主要要件

同居対応リフォーム	
	所得税額の特別控除
所有・居住	同居対応改修を行う方が自ら所有し、居住している家屋であること
対象工事	改修後、改修を行った方の居住用の部分に調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数あること
	対象となる同居対応改修工事を行っていること
工事金額	同居対応改修にかかる標準的な工事費用相当額から補助金等を引いた額が50万円を超えていること
築年数	—
床面積	改修工事後の床面積が 50㎡以上であること
居住部分割合 (併用住宅の場合)	併用住宅の場合、床面積の 1 / 2 以上が居住用であること
	併用住宅の場合、居住部分の工事費用が工事費全体の 1 / 2 以上であること
年収	その年分の合計所得金額が 2,000万円以下であること
その他	同居対応リフォーム等であることが、工事完了後に増改築等工事証明書等で証明されていること

所得税の減税制度 必要な書類等

同居対応リフォーム

所得税額の特別控除

- ① 確定申告書
 - ② 住宅特定改修特別税額控除の計算明細書
 - ③ 増改築等工事証明書（発行者の建築士の免許証の写しまたは免許証明書を添付）
 - ④ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
 - ⑤ 補助金等の額が明らかな書類（補助金等を受けている場合）
 - ⑥ 源泉徴収票（給与所得者の場合）
- など

確定申告等の提出の際には、マイナンバー記載と本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。必要書類等の詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。

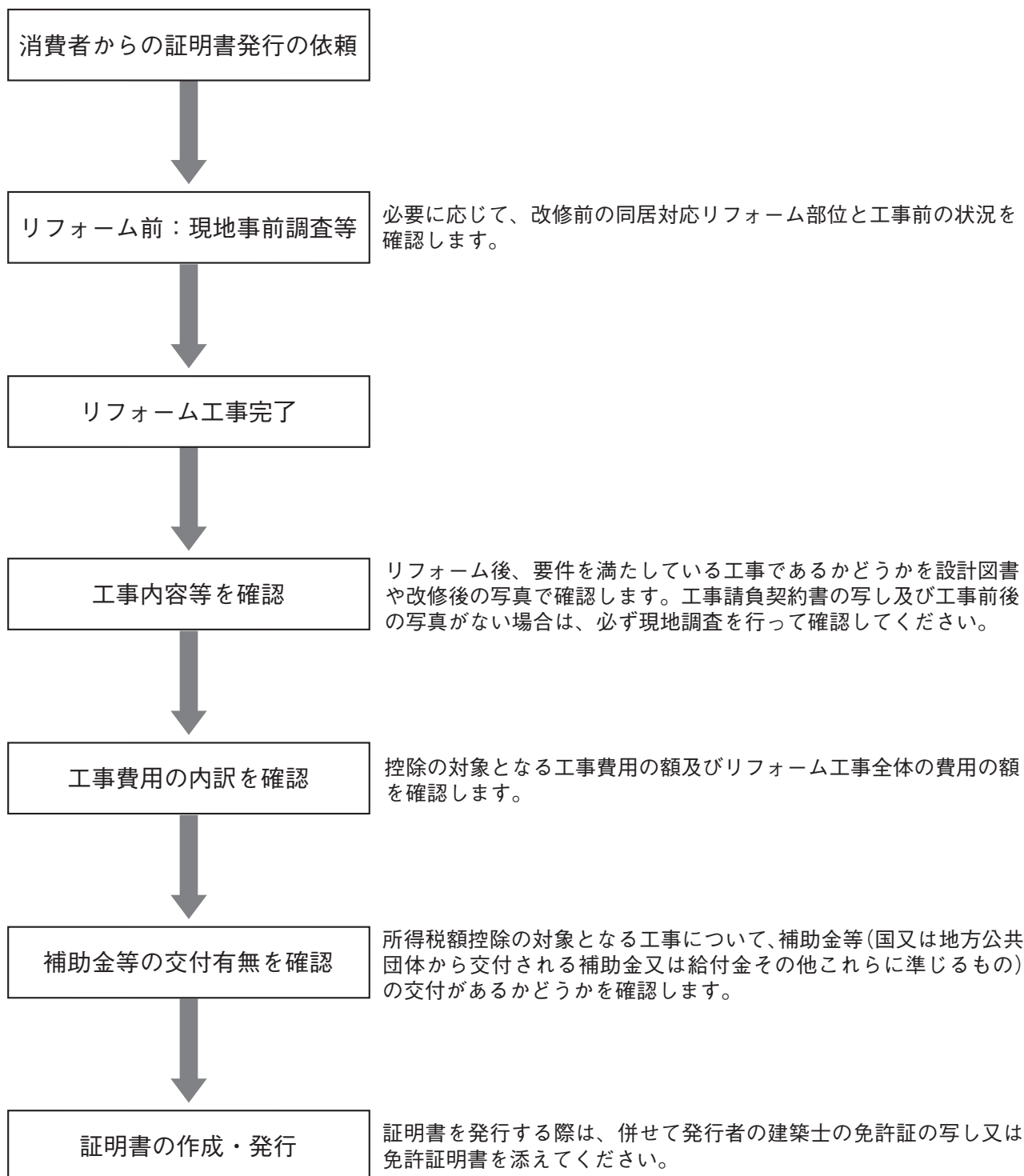
証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。
証明書の発行者は、リフォームを行った方（消費者）から下記の書類等を受領して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の過程で可能な限り確認しておきましょう。

所得税額の特別控除	
増改築等工事証明書	
所得税額控除の申告（確定申告）の際に必要となります。 昭和63年建設省告示第1274号において、その様式が定められています。	
証明書の発行者	証明書を発行できる者は以下①～④のいずれかとなります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります（②～④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要です）。 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
発行前に確認する書類等	☐ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 ☐ 工事請負契約書又はその写し（左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認） 改修年月日、改修事実を確認 ☐ 工事費用内訳書、領収書等 50万円超（税込）の同居対応改修工事等であることや、控除対象工事費用の額を確認 ☐ 設計図書その他設計に関する書類、写真等 適用対象となる工事を行っていることを確認 ☐ 補助金交付額決定通知書等 同居対応リフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認

証明書は減税制度の種類や工事の内容により記載欄が異なります。詳しくは各記載例をご参照ください。
また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。



V .

長期優良住宅化リフォーム

[リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]

1. 概要
2. 対象工事
3. 工事費用 [所得税]
標準的な工事費用相当額
4. 適用要件
5. 必要な書類等
6. 証明書の種類と発行の流れ

資料の内容は令和6年度のリフォーム促進税制（所得税、固定資産税）に関するものです*。

- ・所得税：令和6年1月1日～令和6年12月31日に居住開始の場合
 - ・固定資産税：令和6年4月1日～令和7年3月31日に工事完了の場合
- 上記より前の場合は、当協議会ホームページにて該当する年の資料をご参照ください。

※所得税の住宅ローン減税、固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、それぞれ別に資料がありますので、そちらをご覧ください。

*リフォーム減税制度のページ下のタブ「バックナンバー」からご覧いただけます。

<https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>



長期優良住宅化リフォームの概要（所得税と固定資産税）

制度の概要	所得税額の特別控除 ^{※1}	固定資産税の減額措置 ^{※1}
	リフォーム促進税制	
制度名	【耐久性向上特定改修工事特別控除制度】	【家屋の固定資産税】
減税期間	リフォーム後居住を開始した年分（1年）	翌年度（1年度分）
適用期限	令和7年12月31日 （工事完了後の居住開始日）	令和8年3月31日 （工事完了日）
対象となる リフォーム	次のいずれか （1）①一定の耐震リフォーム又は一定の省エネルギーフォームと一定の耐久性向上改修工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けていること ②一定の耐震リフォーム及び一定の省エネルギーフォームと耐久性向上改修工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けていること （2）（1）の①又は②の工事と併せて行うその他の増改築等工事（下表の第1号～第6号工事）	一定の耐震リフォーム又は一定の省エネルギーフォームを行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
対象となる 住宅	—	耐震改修を行った場合は昭和57年1月1日以前から所在、省エネ改修を行った場合賃貸住宅でなくかつ平成26年4月1日以前から所在する家屋であること
控除又は 減額の上限額	①62.5万円 ^{※2} （67.5万円 ^{※3} ） ②75万円 ^{※2} （80万円 ^{※3} ） （所得税の控除額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）	家屋の固定資産税額の2/3 （120㎡相当分まで） （固定資産税の軽減額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）
費用の要件	50万円超（税込）	・耐震リフォーム 50万円超（税込） ・省エネルギーフォーム 60万円超（税込）
手続きの窓口	税務署（確定申告）	市町村等 （工事完了後3ヶ月以内に申告が必要）

※1 「所得税の控除」と「固定資産税の減額」は併用可能。
※2 ①耐震又は省エネ＋耐久性向上改修工事＋その他の増改築等工事を併せて行った場合の最大控除額
②耐震＋省エネ＋耐久性向上改修工事＋その他の増改築等工事を併せて行った場合の最大控除額
（これらの額には耐震リフォームや省エネルギーフォームによる控除分も含まれています。）
※3 左記と併せて太陽光発電設備設置工事を行った場合

長期優良住宅化リフォームと併せて行う増改築等工事【租税特別措置法施行令第 26 条第 33 項】

1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替え （大規模の修繕・模様替え：建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕・模様替え）
2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替え ① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替え（耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事 （バリアフリー改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事 （省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外） （住宅性能評価書又は長期優良住宅の認定通知書によって改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象）

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

所得税のリフォーム促進税制の対象となる長期優良住宅化リフォームは、告示や通達に定められた、以下の一定の耐久性向上改修工事等を行います。その上で、増改築による長期優良住宅の認定を受けていることや、さらに一定の耐震改修工事または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと等の要件を満たす必要があります。

一定の耐久性向上改修工事

以下の①～⑪のいずれかに該当する工事で、次ページのAからEまでの要件をすべて満たすものです。

＜対象となる住宅の種別＞

木造：木造 **鉄骨**：鉄骨造 **RC**：鉄筋コンクリート造等

①小屋裏の換気性を高める工事 **木造** **鉄骨**

- ・小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事
- ・軒裏に換気口を取り付ける工事
- ・小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事

②小屋裏の状態を確認するための点検口を天井又は小屋裏の壁に取り付ける工事 **木造** **鉄骨**

③外壁を通気構造等とする工事 **木造**

④浴室又は脱衣室の防水性を高める工事 **木造**

- ・浴室を浴室ユニットとする工事等
- ・脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
- ・脱衣室の床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事

⑤土台の防腐又は防蟻のために行う工事 **木造**

- ・土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事
- ・土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事

⑥外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事 **木造**

⑦床下の防湿性を高める工事 **木造** **鉄骨**

- ・床下をコンクリートで覆う工事
- ・床下を防湿フィルム等で覆う工事等

⑧床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事 **木造** **鉄骨**

⑨雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事 **木造**

⑩地盤の防蟻のために行う工事 **木造**

- ・防蟻に有効な土壌処理をする工事
- ・地盤をコンクリートで覆う工事

⑪給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易性を高める工事 **木造** **鉄骨** **RC**

- ・給水管又は給湯管を維持管理上有効な位置に取り替える工事
- ・排水管を維持管理上又は更新上有効なもの及び位置に取り替える工事
- ・給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事

＜耐久性向上改修工事の要件＞

- A 一定の耐震改修工事^{※1}又は一定の省エネ改修工事^{※2}と併せて行うこと
- B 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること
- C 改修部位の劣化対策及び維持管理・更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること
- D 工事費用(補助金等^{※3}の交付がある場合には、当該補助金等の額を除いた後の金額)の合計額が50万円を超えること

※1 一定の耐震改修工事

旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)により建築された住宅に行う現行の耐震基準(昭和56年6月1日以降の耐震基準)に適合させるための耐震改修で、標準的な工事費用相当額から補助金等^{※3}の額を除いた後の額が50万円を超えるものをいいます。

※2 一定の省エネ改修工事

以下の対象工事に該当する工事で、標準的な工事費用相当額から補助金等^{※3}の額を除いた後の額が50万円を超えるものをいいます。

＜対象工事＞

下表の①の改修工事又は、①とあわせて行う②、③、④の改修工事(①、②はいずれも改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る。)

①	窓の断熱改修工事 必須
②	床の断熱工事 天井の断熱工事 壁の断熱工事
③	太陽光発電装置の設置工事
④	高効率空調機の設置工事 高効率給湯器の設置工事 太陽熱利用システムの設置工事

※3 当該工事に関し国又は地方公共団体から交付される補助金、給付金等。

固定資産税

固定資産税の減額措置の対象となる長期優良住宅化リフォームは、耐震改修^{※1}または、省エネ改修工事^{※2}を行い、その上で、増改築による長期優良住宅の認定を受けていること等の要件を満たす必要があります。

※1 地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替

※2 資料「Ⅲ.省エネリフォーム」の2.対象工事(4) 固定資産税：熱損失防止改修工事の内容(基準等)表4・5を参照

増改築による長期優良住宅の認定基準等については、下記リンクのページをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

所 得 税

所得税額の特別控除では、控除額を算出する際に「標準的な工事費用相当額」を基にします。
以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位当たりの金額」に「単位」を乗じたものの合計額です。

標準的な工事費用相当額【平成29年国土交通省告示 第280号】				
耐震改修工事の内容			単位あたりの金額※	単位
小屋裏の換気性を高める工事	小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事		20,900円	箇所数
	軒裏に換気口を取付ける工事	軒裏有孔ボード以外の換気口を取り付ける工事	7,800円	
		軒裏有孔ボードを取り付ける工事	5,900円	施工面積（㎡）
	小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事		47,400円	箇所数
小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取り付ける工事			18,300円	
外壁を通気構造等とする工事			14,200円	施工面積（㎡）
浴室又は脱衣室の防水性を高める工事	浴室を浴室ユニットとする工事		896,900円	箇所数
	脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事	ビニルクロス以外の仕上材を取り付ける工事	12,800円	施工面積（㎡）
		ビニルクロスを取り付ける工事	5,400円	
	脱衣室の床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事	耐水フローリング以外の仕上材を取り付ける工事	6,600円	
		耐水フローリングを取り付ける工事	12,000円	
土台の防腐又は防蟻のために行う工事	土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事		2,100円	施工長さ（m）
	土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事		2,400円	
外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事			2,100円	
床下の防湿性を高める工事	床下をコンクリートで覆う工事		12,700円	施工面積（㎡）
	床下を防湿フィルム等で覆う工事		1,300円	
床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事			27,800円	箇所数
雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事			3,900円	施工長さ（m）
地盤の防蟻のために行う工事	防蟻に有効な土壌処理をする工事		3,100円	施工面積（㎡）
	地盤をコンクリートで覆う工事		12,700円	
給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易性を高める工事	給水管又は給湯管を維持管理上有効な位置に取り替える工事	共用の給水管以外の給水湯管（専用の給水湯管）を取り替える工事	9,500円	施工長さ（m）
		共用の給水管を取り替える工事	22,600円	
	排水管を維持管理上又は更新上有効な位置に取り替える工事	共同住宅の排水管以外の排水管（戸建ての排水管）を取り替える工事	9,800円	
		共同住宅の専用排水管以外の排水管（共同住宅の共用排水管）を取り替える工事	16,800円	
		共同住宅の専用排水管のうち施工前に他住戸の専用部分に設置されていないものを取り替える工事	15,600円	
		共同住宅の専用排水管のうち施工前に他住戸の専用部分に設置されているものを取り替える工事	176,000円	
	給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事	開口を共用部以外の床（専用部の床）に設ける工事	25,000円	箇所数
		開口を共用部以外の壁又は天井（専用部の壁又は天井）に設ける工事	17,700円	
		開口を共用部の床、壁又は天井に設ける工事	132,300円	

※ 耐久性向上改修工事をした家屋に、令和5年1月1日以後に居住する場合。

所得税と固定資産税の減税制度 主な要件

長期優良住宅化リフォーム		
	所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
所有・居住	耐久性向上改修を行う方が 自ら所有し、居住する家屋であること	—
対象工事	① 耐久性向上改修及び耐震改修、省エネ改修のいずれか ② ① 併せて行う一定の増改築等工事 (第1号～第6号工事)	耐震改修又は省エネ改修のいずれか
工事金額	耐久性向上、耐震、省エネ改修にかかる標準的な工事費用相当から補助金等を引いた額がそれぞれ50万円を超えていること	耐震改修の工事費用から補助金等を引いた額が50万円超 (税込)、または省エネ改修工事の工事費用から補助金等を引いた額が60万円超 (税込) ※であること ※設備設置工事 (①太陽光発電設備 ②高効率空調機・高効率給湯器・太陽熱利用システム) を行う場合は、③窓の断熱改修及び③と併せて行う④天井・壁・床の断熱改修工事の工事費用が50万円 (税込) を超え、①～④の合計金額が60万円 (税込) を超えること。
築年数	—	耐震改修を行った場合は昭和57年1月1日以前から所在、省エネ改修を行った場合は賃貸住宅でなくかつ平成26年4月1日以前から所在する家屋であること ※マンション等の区分所有家屋の場合は、その専有部分
認定	増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
床面積	改修工事後の床面積が50㎡以上であること	改修工事後の床面積が50㎡～280㎡であること
居住部分割合 (併用住宅の場合)	併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用であること	併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用であること
	併用住宅の場合、耐久性向上改修、耐震改修及び省エネ改修に係る居住部分の工事費用がそれぞれの工事費全体の1/2以上であること	—
年収	その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	—
その他	適用要件を満たすリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書等で証明されていること	適用要件を満たすリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書等で証明されていること

所得税と固定資産税の減税制度 必要な書類等

長期優良住宅化リフォーム	
所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
①確定申告書 ②住宅特定改修特別税額控除の計算明細書 ③ 増改築等工事証明書 （発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付） ④工事完了後の家屋の登記事項証明書 ⑤補助金等の額が明らかな書類 （補助金等を受けている場合） ⑥ 源泉徴収票（給与所得者の場合） など 確定申告等の提出の際には、マイナンバー記載と本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。必要書類等の詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。	①固定資産税減額証明書 ②当該家屋の納税義務者の住民票写し※ ※一定の要件を満たす場合、提出を省略できることがあります。 ③増改築等工事証明書 （発行者は建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付） ④長期優良住宅の認定書の写し ⑤補助金等の額が明らかな書類 （補助金等を受けている場合） など 必要書類等は、市町村等により異なる場合があります。詳細は物件所在の市町村等のホームページ等でご確認ください。

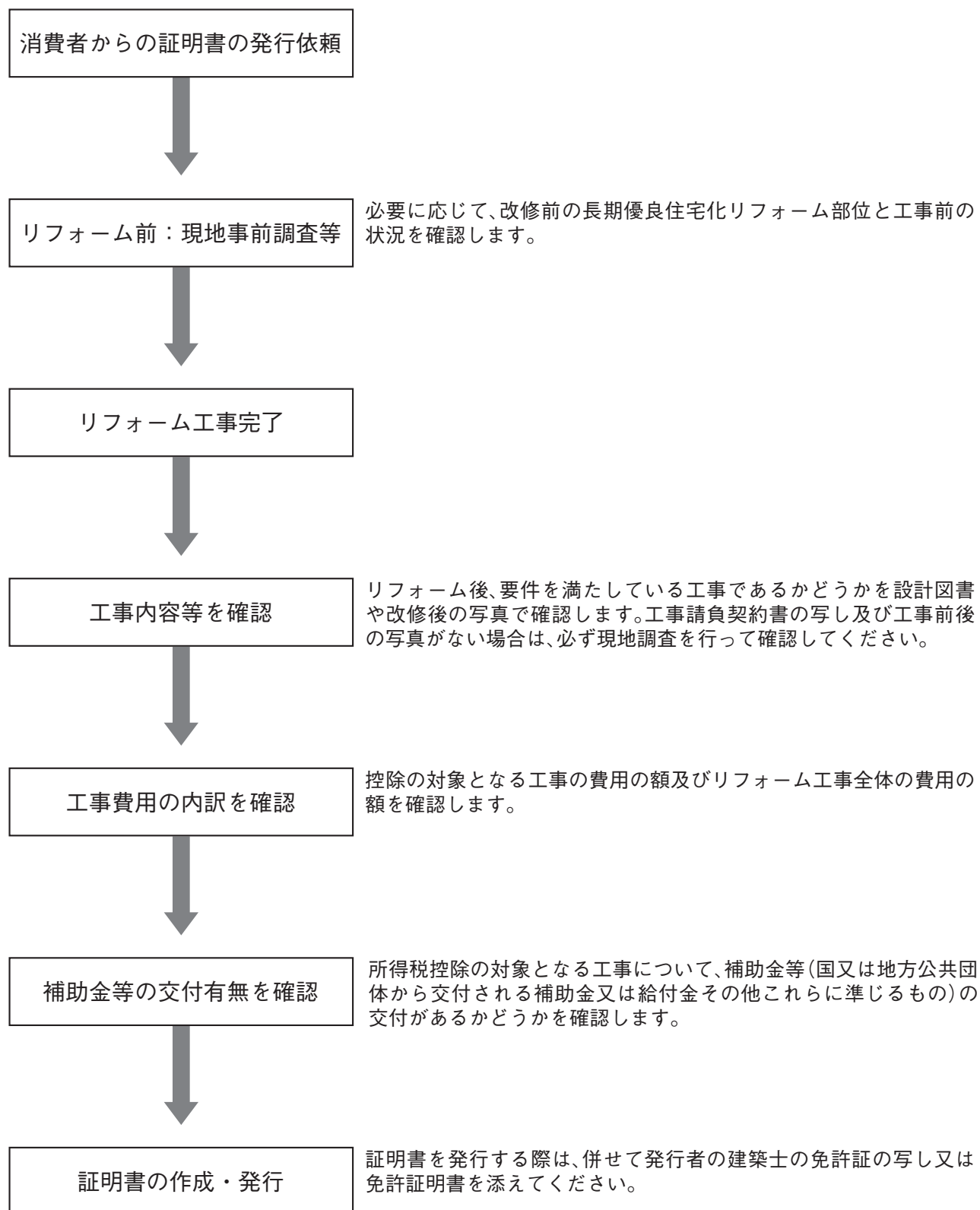
証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、所定の証明書が必要となります。
証明書の発行者は、リフォームを行った方（消費者）から下記の書類を受理して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の課程で可能な限り確認しておきましょう。

所得税の控除及び固定資産税の減額措置	
増改築等工事証明書 所得税額控除の申告（確定申告）及び固定資産税の減額の申告の際に必要となります。 昭和63年建設省告示第1274号において、その様式が定められています。	
証明書の発行者	証明を発行できる者は以下①～④のいずれかになります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る ＊リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります（②～④の業務として行っているかどうかの事前の確認が必要です）。 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
発行前に確認する書類等	☐ 増改築を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 ☐ 工事請負契約書又はその写し（左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認） ☐ 工事費用内訳書、領収書等 50万円超（税込）の長期優良住宅化リフォームであることや、控除対象工事費用の額を確認 ☐ 設計図書その他設計に関する書類、写真等 適用対象となる工事を行っていることを確認 ☐ 補助金交付額決定通知書等 長期優良住宅化リフォームで補助金を受ける場合は、その交付額を確認

所得税の特別控除と固定資産税の減額措置を対象とする証明書の様式は同一のものとなります。ただし、両方を申請する場合は申告先が異なるために証明書が2通必要になります（複写での申請は不可）。
証明書の様式は当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。



Ⅵ .

子育て対応リフォーム

〔リフォーム促進税制：所得税〕

1. 概要
2. 対象工事・標準的な工事費用相当額
3. 適用要件
4. 必要な書類
5. 証明書の種類と発行の流れ

当資料の内容は令和6年度のリフォーム促進税制（所得税）に関するものです*。

・令和6年4月1日～令和6年12月31日に居住開始の場合

※所得税の住宅ローン減税、固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、それぞれ別に資料がありますので、そちらをご覧ください。

*リフォーム減税制度のページ下のタブ「バックナンバー」からご覧いただけます。

<https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>



子育て対応リフォームの概要

制度の概要	所得税額の特別控除
	リフォーム促進税制
制度名	【子育て対応特定改修工事特別控除制度】
減税期間	リフォーム後居住を開始した年分（1年）
適用期間	令和6年4月1日～令和6年12月31日 （工事完了後の居住開始日）
対象となる リフォーム	(1) 一定の子育て対応対応リフォーム （次のページ） (2) (1) と併せて行う増改築等工事 （下表の第1号～第6号工事）
控除又は 減額の上限額	62.5万円 （所得税の控除額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」 を参照）
費用の要件	50万円超（税込）
手続きの窓口	税務署（確定申告）

子育て対応リフォームと併せて行う増改築等工事【租税特別措置法施行令第26条第33項】

1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替え （大規模の修繕・模様替え：建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕・模様替え）
2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替え ①主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ②主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②護理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替え（耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事 （バリアフリー改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事 （省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外） （住宅性能評価書又は長期優良住宅の認定通知書によって改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象）

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

控除額を算出する際に「標準的な工事費用相当額」を基にします。

以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位当たりの金額」に「単位」を乗じたものの合計額です。

標準的な工事費用相当額（令和6年国土交通省告示 第304号）				
子育て対応改修工事の内容			単位あたりの金額	単位
住宅内における子どもの事故を防止するために行う工事	壁又は柱の出隅を子どもの衝突による事故の防止に資する構造のものに改良する工事		11,000円	当該工事の箇所数
	床仕上げ材を子どもの転倒による事故の防止に資する構造のものに改良する工事	衝撃緩和型畳床への取り替え	8,300円	当該工事の施工面積（㎡）
		クッションフロアへの取り替え	7,000円	当該工事の施工面積（㎡）
	転落防止のための手すりを取り付ける工事	バルコニーへの取り付け	13,500円	当該手すりの長さ（m）
		二階以上の窓への取り付け	20,300円	当該手すりの本数（本）
		廊下又は階段への取り付け	36,300円	当該手すりの長さ（m）
	室内ドアを子どもの指の挟み込みによる事故の防止に資する構造のものに取り替える工事		104,500円	当該工事の箇所数
	チャイルドフェンスを取り付ける工事	造作工事	115,000円	当該工事の箇所数
		既製品の取り付け	15,000円	当該工事の箇所数
	コンセントを乳幼児の感電による事故の防止に資するものに取り替える工事	シャッター付きコンセント	4,000円	当該工事の箇所数
		乳児の手が届かない高さへの移設	7,100円	当該工事の箇所数
対面式キッチンに取り替える工事			1,477,200円	当該工事の箇所数
開口部を侵入防止対策上有効な措置が講じられたものとする工事	玄関ドアの取り替え		396,500円	当該工事の箇所数
	サッシ及びガラスの取り替え		57,400円	当該開口部の面積
	面格子の取り付け		55,400円	当該工事の箇所数
棚その他の収納設備を増設する工事			163,900円	当該収納設備の水平投影面（㎡）
開口部、界壁又は界床の防音性を高める工事	窓の工事		52,400円	当該窓の面積（㎡）
	界壁の工事		17,400円	当該工事の施工面積（㎡）
	界床の工事		39,900円	当該工事の施工面積（㎡）
以下の間取り変更工事 ・子ども部屋の増設 ・水回りの近接 ・子どもを見守りやすい間取りへの変更	A間仕切壁の設置又は解体のみを行う工事		159,400円	当該工事の箇所数
	B間仕切壁の設置又は解体以外の修繕又は模様替を伴う工事		26,800円	当該工事の施工面積（㎡）
	Bと併せて行う調理室の位置を変更する工事		1,346,900円	-
	Bと併せて行う浴室の位置を変更する工事		971,100円	-
	Bと併せて行う便所の位置を変更する工事		402,100円	-
	Bと併せて行う洗面所の位置を変更する工事		481,200円	-

工事の詳細は、国土交通省作成の【リフォーム促進税制（子育て対応リフォーム）ご利用ガイドブック】

P.17～28をご覧ください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001739319.pdf>



所得税の減税制度 主要要件

子育て対応リフォーム	
	所得税額の特別控除
所有・居住	子育て対応改修を行う方が以下の①、②のうち、いずれかに該当し、かつその方が所有し、居住する家屋であること ① 19歳未満の扶養親族を有している方 ② ご自身又はその配偶者が40歳未満であること (①②の判定は令和6年12月31日時点で行う)
対象工事	対象となる子育て対応改修工事を行っていること
工事金額	子育て対応改修にかかる標準的な工事費用相当額から補助金等を引いた額が50万円を超えていること
築年数	—
床面積	改修工事後の床面積が50㎡以上であること
居住部分割合 (併用住宅の場合)	併用住宅の場合、床面積の1／2以上が居住用であること
	併用住宅の場合、居住部分の工事費用が工事費全体の1／2以上であること
年収	その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること
その他	子育て対応リフォーム等であることが、工事完了後に増改築等工事証明書等で証明されていること

所得税の減税制度 必要な書類等

子育て対応リフォーム	
所得税額の特別控除	
①確定申告書 ②住宅特定改修特別税額控除の計算明細書 ③工事完了後の家屋の登記事項証明書 ④補助金等の額が明らかな書類（補助金等を受けている場合） ⑤源泉徴収票（給与所得者の場合） ⑥増改築等工事証明書	（発行者は建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付） など
確定申告の等の提出の際には、マイナンバー記載と本人確認書類の提示又は写しの添付が必要となります。必要書類等の詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。	

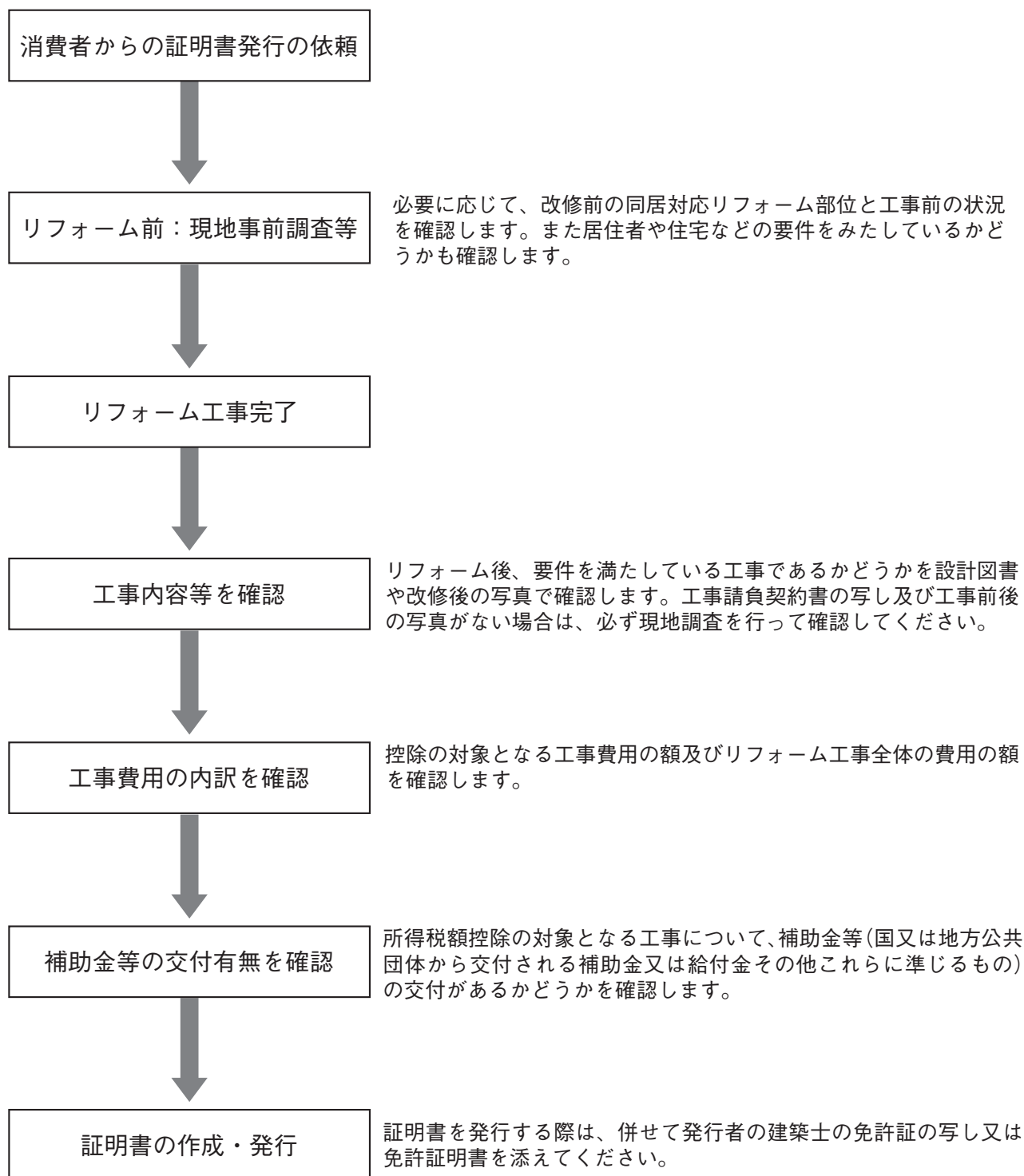
証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。
証明書の発行者は、下記の書類等により当該工事が要件を満たすことを確認します。

所得税額の特別控除	
増改築等工事証明書	
所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要なとなります。 昭和 63 年建設省告示第 1274 号において、その様式が定められています。	
証明書の発行者	証明書を発行できる者は以下①～④のいずれかとなります。 ① 建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります(②～④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要です)。 ② 指定確認検査機関 ③ 登録住宅性能評価機関 ④ 住宅瑕疵担保責任保険法人
発行前に確認する書類等	☐ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認
	☐ 工事請負契約書又はその写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 改修年月日、改修事実を確認
	☐ 工事費用内訳書、領収書等 50 万円超(税込)の子育て対応改修工事等であることや、控除対象工事費用の額を確認
	☐ 設計図書その他設計に関する書類、写真等 適用対象となる工事を行っていることを確認
	☐ 補助金交付額決定通知書等 子育て対応リフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認

証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。





VII .

マンション長寿命化促進税制

[固定資産税]

1. 概要
2. 対象工事
3. 減税額の計算
4. 適用要件、手続きの流れと証明書

詳細は「マンション管理・再生ポータルサイト」（国土交通省）を
ご参照ください。

https://2021mansionkan-web.com/#cat_library_05



管理計画の認定等※¹を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分※²の固定資産税額の減額を受けられます。

※ 1. 管理計画認定マンションの場合は、令和3年9月以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要

助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンションの場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要

※ 2. 100㎡相当分まで

制度の概要	固定資産税の減額措置
制度名	マンション長寿命化促進税制
減額期間	長寿命化工事完了の翌年度（1年度分）
適用期間	長寿命化工事の完了日が令和5年4月1日～令和7年3月31日
対象となる工事	長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事） ※全ての工事を実施する必要があります。
対象となるマンション	①築20年以上が経過している ②総戸数が10戸以上である ③過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている ④管理計画認定マンション（④-1）又は 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2） ④-1についてはこちら 【マンション長寿命化促進税制の要件】 https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/59e7f8f59bad3c8db4bc3773d16300ed.pdf  ④-2についてはこちら 【マンション長寿命化促進税制の要件】 https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/65b56400e0d108aceebac42f35d5b0e2.pdf 
減額割合	建物部分の固定資産税額の1/6～1/2の範囲内 ※市町村等の条例で定められます。 ※100㎡相当分まで
申告手続きの窓口	市町村（特別区にあたっては都） ※工事完了後3ヶ月以内に申告する必要があります。

2. 対象工事

固定資産税

①外壁塗装等工事

②床防水工事

③屋根防水工事

- ①から③までの全ての工事を実施する必要があります。
- 各工事の工事項目の詳細については以下をご参照ください。

【通知】大規模の修繕等証明書等について(国住参マ第 224 号)

<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/d9f6e59ae3b0c5836c10f1a756aece10.pdf> (2021mansionkan-web.com)



【通知】助言・指導内容実施等証明書等について(国住参マ第 225 号)

<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/9e824a42bc4e9a025da23b3545507dc0.pdf> (2021mansionkan-web.com)



3. 減税額の計算

固定資産税

令和7年3月31日までに長寿命化工事を完了した場合に、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税が減額されます。

課税標準額は家屋の床面積100㎡相当分を上限とします。

家屋の課税標準額(上限100㎡)

円

標準税率

1.4%

軽減率

1/6～1/2の
範囲内

(市町村等の条例で定められます)

軽減額

円

●税率について

固定資産税の税率については、一部の市町村において標準税率を超える税率で課税されています。

●固定資産税評価額の確認方法

家屋の場合は、固定資産課税台帳に登録されている課税標準額が固定資産税評価額となります。また、各市町村において、固定資産税評価額を縦覧することもできます。詳しくは、お近くの市町村へお尋ねください。

適用要件と手続きの流れ

対象マンションによって要件や手続きの流れが異なります。以下をご確認ください。

- 管理画認定マンション



<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/59e7f8f59bad3c8db4bc3773d16300ed.pdf>

- 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション



<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/65b56400e0d108aceebac42f35d5b0e2.pdf>

証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容等を特定するため、所定の証明書が必要となります。証明書の発行者は、下記の書類等により当該工事が要件を満たすことを確認します。

固定資産税の減額措置					
	管理計画の 認定通知書 (管理計画認定 マンションの場合)	大規模の修繕等 証明書	過去工事 証明書	修繕積立金引上 証明書 (管理計画認定 マンションの場合)	助言・指導内容 実施等証明書 (助言又は指導を受 けた管理組合の管理 者等に係るマンショ ンの場合)
証明書の 発行者	以下①	以下②③の いずれか	以下②④の いずれか	以下②④の いずれか	以下①
	①都道府県等（市の区域内にあっては当該市） ②建築士（建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る） ③住宅瑕疵担保責任保険法人 ④マンション管理士				

証明書の様式は国交省ホームページからダウンロードできます。
証明書記入例もご覧いただけます。

国土交通省 各税制の概要

検索

マンション長寿命化
促進税制に関するQA



<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/5faa2780be375ca567ad5b2371f7192d.pdf>
(2021mansionkan-web.com)

VIII .

住宅ローン減税

[所得税]

1. 概要

2. 対象工事

- (1) 対象工事の種類
- (2) 第6号工事（省エネ）の詳細

3. 減税額の計算

4. 適用要件

5. 必要な書類等

6. 証明書の種類と発行の流れ

7. 増改築等工事証明書 記載例

8. その他

(1) 既存住宅※の取得時に必要となる証明書

※昭和56年12月31日以前に新築された住宅の場合

- 1) 証明書の種類と発行の流れ
- 2) 耐震基準適合証明書（住宅ローン減税用）記載例
- 3) 耐震基準適合証明申請書・仮申請書（住宅ローン減税用）記載例

(2) 買取再販住宅を取得した場合の住宅ローン減税

概要、適用要件、対象工事、必要な書類

住宅ローン減税の概要

10年以上の償還期間がある住宅ローンを利用して一定の増改築等を行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額が最大10年間、所得税から控除される制度です。
(注)所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税から控除されます。

制度の概要	所得税額の控除
	住宅ローン減税
制度名	【住宅借入金等特別控除】
適用期限	令和7年12月31日 まで
対象となるリフォーム	償還期間10年以上の借入金により行う 一定の住宅リフォーム（第1号～第6号工事）
申告の窓口	税務署（確定申告）

控除対象 借入限度額	控除率	控除期間	所得税からの 控除上限額	住民税からの 控除上限額※
2,000万円	0.7%	10年間	140万円	9.75万円/年 (前年課税所得×5%)

※ 前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年度の住民税から控除

- 「住宅ローン減税」と「贈与税の非課税措置」を併用することはできますが、住宅ローン減税の控除額を算出する際には、リフォームに要した費用の額が贈与の特例を受ける部分の金額を控除した残額となります。
- 令和6年1月1日以降に買取再販住宅（宅地建物取引業者により増改築等が行われた住宅）に居住する場合で、一定の要件を満たし、住宅の環境性能等が「省エネ基準適合住宅」「ZEH水準省エネ住宅」「長期優良住宅・低炭素住宅」に適合することが証明書で証される場合、環境性能に応じた控除対象借入限度額等の上乗せ措置を利用することができます。
- 工事を行った年の前年もしくは前々年、又は工事を行った年から3年間を経過した年の12月31日までに、次の特例を受けないこと
 - ①居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ②居住用財産の譲渡所得の特別控除
 - ③特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ④財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ⑤既存市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

住宅ローン減税（所得税額控除）の対象となる工事は次の通りです。

対象となるリフォームの種類 【租税特別措置法施行令第26条第33項】	
第1号工事 (増改築等)	増築、改築、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え ・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根又は階段)の1種以上について行う過半の修繕・模様替え
第2号工事 (増改築等)	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え ① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)
第3号工事 (増改築等)	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事 (耐震)	建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事 (バリアフリー)	国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替え ①通路又は出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧床材の取替
第6号工事 (省エネ)	国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え、相当程度資する、修繕・模様替え ・全ての居室の全ての窓の断熱改修工事*及びこれと併せて行う天井等、壁、床等の断熱性を高める工事 *住宅性能評価書又は増改築による長期優良住宅の認定通知書により改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象 ・改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前より一段階相当以上上がると認められること

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

■第6号工事（住宅ローン減税）告示513号第2項（適用期間：平成28年1月1日以後）

改修後に改修部位が新たに平成28年省エネルギー基準以上となる断熱改修工事を行い、改修後に住宅全体の断熱等性能等級が1段階相当以上上がる必要があります。組み合わせは以下の表1でご確認下さい。

但し、平成29年4月以降に居住の用に供した場合に限り、住宅性能評価書又は増改築による長期優住宅の認定通知書により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、単に「居室の窓の断熱改修」を行うことが要件となり、以下の表（表1）の組み合わせの工事を行う必要はありません。（この場合、「居室の窓の断熱改修」は表2の窓①又は表3の基準値以下となることが求められます。）

表 1

地域区分	リフォーム前の断熱等性能等級	エネルギーの使用の合理化に著しく資する工事 又は相当程度資する工事
1 及び 2	等級 3	窓②
	等級 2	窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓① + 天井 + 壁 + 床
3	等級 3	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
	等級 2	窓② + 天井 又は 窓② + 床 又は 窓① + 天井 + 床
	等級 1	窓① + 天井 + 壁 + 床
4	等級 3	窓② 又は 窓① + 天井
	等級 2	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床 又は 窓① + 天井 + 床
	等級 1	窓② + 天井 + 床
5 及び 6	等級 3	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
	等級 2	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
	等級 1	窓③ + 天井 又は 窓② + 天井 + 床
7	等級 3	窓③ + 天井 + 床 又は 窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 2	窓③ + 天井 + 床 又は 窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
8	等級 3	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 壁
	等級 2	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 天井
	等級 1	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 天井

○該当する工事（次ページの表2参照）

窓①…全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事

窓②…全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事

窓③…全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事

○日本住宅性能表示基準における「断熱等性能等級」により相当する省エネ基準

等級1：昭和55年省エネルギー基準に満たないもの（竣工が昭和55年以前の住宅）

等級2：昭和55年省エネルギー基準（竣工が昭和55年～平成4年の住宅）

等級3：平成4年省エネルギー基準（竣工が平成4年以後の住宅）

等級4：平成28年省エネルギー基準（竣工が平成28年以降の住宅）

窓の熱貫流率及び日射熱取得率は地域区分に応じて基準値以下になるものが対象となります。

表 2

地域区分が 1 ～ 7 地域の場合

	熱貫流率				
地域区分	1 及び 2	3	4	5 及び 6	7
窓 ①	2.3		3.5	4.7	
窓 ②	1.90		2.91	3.49	
窓 ③	－	－	2.33		

表 3

地域区分が 8 地域の場合

住宅の種類	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置
一戸建ての住宅	次のイからニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.53以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.66以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの
共同住宅等	北±22.5度以外の方位に設置された開口部が次のイからニまでのいずれかに該当するもの イ 開口部の日射熱取得率が0.52以下であるもの ロ ガラスの日射熱取得率が0.65以下であるもの ハ 付属部材を設けるもの ニ ひさし、軒等を設けるもの

- ・「付属部材」とは、紙障子、外付けブラインド等。
- ・「ひさし、軒等」とは、オーバーハング型の日除けで、外壁からの出寸法がその下端から窓下端までの高さの 0.3 倍以上のものをいう。

<参考資料：窓の熱貫流率>

(1) 一重窓の熱貫流率 大部分がガラスで構成されている窓等の開口部(建具の仕様とガラス性能から算出)

建具の仕様	ガラスの仕様		中空層の仕様		開口部の熱貫流率[W/(㎡K)]				
			ガスの封入※1	中空層の厚さ	付属部材無し	シャッター・雨戸付	和障子付	風除室あり	
樹脂製建具 又は木製建具	三層複層 ガラス	Low-Eガラス 2枚	されている	13mm以上	1.60	1.49	1.43	1.38	
				10mm以上13mm未満	1.70	1.58	1.51	1.46	
				7mm以上10mm未満	1.90	1.75	1.66	1.60	
				7mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77	
			されていない	13mm以上	1.70	1.58	1.51	1.46	
				9mm以上13mm未満	1.90	1.75	1.66	1.60	
				7mm以上9mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77	
				7mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89	
		Low-Eガラス 1枚	されている	10mm以上	1.90	1.75	1.66	1.60	
				10mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77	
			されていない	13mm以上	1.90	1.75	1.66	1.60	
				9mm以上13mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77	
				7mm以上9mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89	
				7mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26	
			一般ガラス	されていない	12mm以上	2.33	2.11	1.99	1.89
					12mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26
	複層ガラス	Low-Eガラス	されている	10mm以上	2.15	1.96	1.86	1.77	
				8mm以上10mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89	
				8mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26	
			されていない	14mm以上	2.15	1.96	1.86	1.77	
				11mm以上14mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89	
				11mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26	
		一般ガラス	されていない	13mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26	
				13mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59	
	単板ガラス	—	—	—	6.51	5.23	4.76	3.95	
樹脂(又は木) と金属の 複合材料製 建具	三層複層 ガラス	Low-Eガラス 2枚	されている	12mm以上	1.90	1.75	1.66	1.60	
				8mm以上12mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77	
				8mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89	
			されていない	16mm以上	1.90	1.75	1.66	1.60	
				10mm以上16mm未満	2.15	1.96	1.86	1.77	
				8mm以上10mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89	
		Low-Eガラス 1枚	されている	8mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26	
				12mm以上	2.15	1.96	1.86	1.77	
				9mm以上12mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89	
			されていない	9mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26	
				16mm以上	2.15	1.96	1.86	1.77	
				12mm以上16mm未満	2.33	2.11	1.99	1.89	
		一般ガラス	されていない	12mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26	
				7mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26	
				7mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59	
	複層ガラス	Low-Eガラス	されている	14mm以上	2.33	2.11	1.99	1.89	
				14mm未満	2.91	2.59	2.41	2.26	
			されていない	9mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26	
		9mm未満		3.49	3.04	2.82	2.59		
	一般ガラス	されていない	11mm以上	3.49	3.04	2.82	2.59		
			11mm未満	4.07	3.49	3.21	2.90		
	単板ガラス	—	—	—	6.51	5.23	4.76	3.95	
	その他 ・金属製建具 ・金属製熱遮 断構造建具等	複層ガラス	Low-Eガラス	されている	10mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26
					10mm未満	3.49	3.04	2.82	2.59
				されていない	14mm以上	2.91	2.59	2.41	2.26
7mm以上14mm未満					3.49	3.04	2.82	2.59	
一般ガラス			されていない	7mm未満	4.07	3.49	3.21	2.90	
				8mm以上	4.07	3.49	3.21	2.90	
単板ガラス		—	—	8mm未満	4.65	3.92	3.60	3.18	
				—	6.51	5.23	4.76	3.95	

表中の用語の定義については、国立研究開発法人建築研究所が公表する「平成28年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報(住宅)」の「2. エネルギー消費性能の算定方法 2.1 算定方法 1. 概要と用語の定義」を参照(<http://www.kenken.go.jp/becc/house.html>)

※1 「ガス」とは、アルゴンガス又は熱伝導率がこれと同等以下のものをいいます。

出典：一般社団法人日本サッシ協会 「わかりやすいサッシ・ドアの性能」-「住宅・建築物の省エネルギー基準の概要 BASIS追補版」(改訂4版)

(2) 二重窓の熱貫流率について

二重窓における熱貫流率は、国立研究開発法人 建築研究所ホームページ技術情報※内に示された以下の式により求めます。

$$U_d \text{ [W/(m}^2 \cdot \text{K)]} = \frac{1}{\frac{1}{U_{d,ex}} + \frac{A_{ex}}{A_{in} U_{d,in}} - R_s + \Delta R_a} \quad (1)$$

U_d : 窓の熱貫流率 (W/m² K)

$U_{d,ex}$: 二重窓における外気側窓の熱貫流率 (W/m² K)

$U_{d,in}$: 二重窓における室内側窓の熱貫流率 (W/m² K)

A_{ex} : 二重窓における外気側窓の伝熱開口面積 (m²)

A_{in} : 二重窓における室内側窓の伝熱開口面積 (m²)

R_s : 二重窓における外気側と室内側の表面熱伝達抵抗の和 (m² K/W) : 0.17とします。

ΔR_a : 二重窓における二重窓中空層の熱抵抗 (m² K/W) : 0.173とします。

ここで、 A_{ex} と A_{in} は等しいとみなすことができます。

※ 平成 28 年省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報（住宅）

2.1 算定方法 第三章 第三節 熱貫流率及び線熱貫流率 5.2.4 窓又はドアの熱貫流率

【参考】（国立研究開発法人）建築研究所 HP リンクはこちら <http://www.kenken.go.jp/>

下の表は、樹脂製（または木製）内窓を設置した場合に、上記の式を用いて算出した二重窓の熱貫流率を代表的な仕様ごとにまとめたものです。

二重窓の熱貫流率早見表（代表的な構造を抜粋）

窓の仕様							熱貫流率 [W/㎡ K]
外気側				室内側（樹脂製内窓又は木製内窓）			
建具の仕様	ガラス			ガラス			
	仕様	中空層		仕様	中空層		
		ガス※	厚み		ガス※	厚み	
金属製	複層ガラス	なし	8mm 以上	複層ガラス	なし	問わない	1.87
				単板ガラス	—	—	2.49
				内窓を取り付けない状態			4.07
		なし	問わない	複層ガラス	なし	問わない	1.99
				単板ガラス	—	—	2.70
				内窓を取り付けない状態			4.65
	単板ガラス	—	—	複層ガラス	なし	問わない	2.26
				単板ガラス	—	—	3.23
				内窓を取り付けない状態			6.51

※ アルゴンガス等の断熱ガス

【計算条件】 外気側の窓の熱貫流率および室内側の窓の熱貫流率 はサッシ協会 HP 掲載の技術情報 20-0501 「建具とガラスの組み合わせ」による開口部の熱貫流率表（住宅用窓の簡易的評価による）に示された値を用いています。

住宅ローン減税の控除額

「住宅ローン減税」は償還期間10年以上の借入金により行うリフォームにおいて適用可能な制度です。リフォームを完了し令和7年12月31日までに居住を開始した場合に、リフォーム後居住を開始した年から10年分の所得税額が一定額まで控除されます。

各年の控除額は、年末のリフォームローン残高の0.7%に相当する額となります。

1年分の控除額

リフォームローン残高証明書に書かれた年末残高を確認しましょう。

対象工事費用相当分の
年末ローン残高^{※1}

補助金等

円

控除率

0.7%

控除額^{※2※3}

円

* 100円未満の端数は切り捨て

※1 補助金等*及び贈与税の非課税措置を受ける場合について

控除額の対象となる年末ローン残高は、実際にかかった工事費用の額から当該工事についての補助金等や贈与税の非課税額を除いた額と、年末ローン残高のいずれか低い方の額になります。

* 国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金、その他これらに準じるもの。

※2 実際の控除額について

- ・ 所得税額の控除では、上記の方法で控除額を算出しますが、実際は所得税の納税額を限度として控除されます。

所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、扶養親族に応じた控除等もあるため、納税額は人によって異なります。納税額は源泉徴収票等で確認することができます。

- ・ 家屋の持分が共有である場合は、持ち分に応じた額となります。

※3 併用住宅等の控除額について

当該工事を行った部分に居住用以外の用に供する部分がある場合には、当該工事の全費用の額に、全体工事費のうち居住の用に供する部分に係る工事費用の額の占める割合を乗じて計算します。

●個人住民税の控除について

住宅ローン減税の控除額(毎年末のローン残高の0.7%)まで所得税額から控除しきれない場合は、その分が翌年度の個人住民税から控除されます。ただし、個人住民税からの控除額は、当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額(最高9.75万円)が上限となります。

●リフォームの借入金について

対象となるリフォームローンの種類については税務署や国税庁ホームページなどでご確認ください。

住宅ローン減税 主な要件

★以下の全ての要件を満たす必要があります。

住宅ローン減税〔所得税額の特別控除〕	
所有・居住	リフォームを行う方が、所有し、居住している家屋であること ※居住用住宅を2以上所有する場合は、主として居住している住宅
対象工事	第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事であること
工事金額	第1号～第6号工事にかかる工事費用額から補助金等を引いた額が100万円(税込)を超えていること
床面積	リフォーム後の床面積(登記簿表示)が50㎡以上であること ※床面積(登記簿表示)の判断基準 ①マンションは、登記簿上の専有部分の床面積 ②店舗や事務所等との併用住宅は、建物全体の床面積 ③夫婦や親子等で共有する住宅は、他の人の共有持分を含めた建物全体の床面積 ④区分所有住宅は、その区分所有部分(専有部分)の床面積
(併用住宅の場合) 居住部分割合	床面積の1/2以上が自己居住用であること
	対象工事費用の1/2以上が自己居住用部分の工事費であること
年収	その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること
ローン利用	当該リフォームのために償還期間10年以上の住宅ローン等を利用していること
その他	・リフォーム完了後6ヶ月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで継続して居住していること ・令和7年12月31日までに改修工事を行い、居住していること ・工事を行った年の前年もしくは前々年、又は工事を行った年から3年間を経過した年の12月31日までに、次の特例を受けないこと ①居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 ②居住用財産の譲渡所得の特別控除 ③特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例 ④財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例 ⑤既存市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

他の税の優遇制度と併用する場合は、以上の要件を満たしていても当該制度の適用を受けられない場合があります。詳しくは税務署等にご確認ください。

住宅ローン減税 必要な書類等

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。(給与所得者の2年目以降の手続きは年末調整が可能です。)

1. 確定申告書
2. (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書
3. 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
 - *家屋の持分を共有している方は、それぞれが所定の書類を提出して確定申告をします。
4. 工事完了後の家屋の登記事項証明書
5. 工事請負契約書の写し
6. 補助金等の額が明らかな書類(補助金等を受けている場合)
7. 増改築等工事証明書 等
 - *発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付
 - *第1号工事に限り、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えのうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば「増改築等工事証明書」は不要です。

※(給与所得者の場合)源泉徴収票は、申告時の提示は不要ですが確定申告書作成に必要です。

※確定申告等の提出の際には、マイナンバー記載＋本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。

※住宅取得資金の贈与の特例を受けている場合は、贈与税申告書等、住宅取得等資金の額を証する書類の写しが必要です。

※証明書発行のためには、上記以外に必要な書類があります。

[参考] 既存住宅を取得する場合の建物要件 (リフォーム実施のみの場合は必要ありません)

1. 昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅)
2. 1以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」(住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの)
 - ・「建設住宅性能評価書」(住宅の取得の日前2年以内に評価されたもの)
 - ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」(住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの)
3. 現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合

所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物

 - ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、又は仮申請を行う(引渡しまで)
 - ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震改修工事完了後入居の日まで)

上記の手続き①②については、当資料「8.その他」の「既存住宅の取得時に必要となる証明書」の「(1)証明書の種類と発行の流れ」をご覧ください。

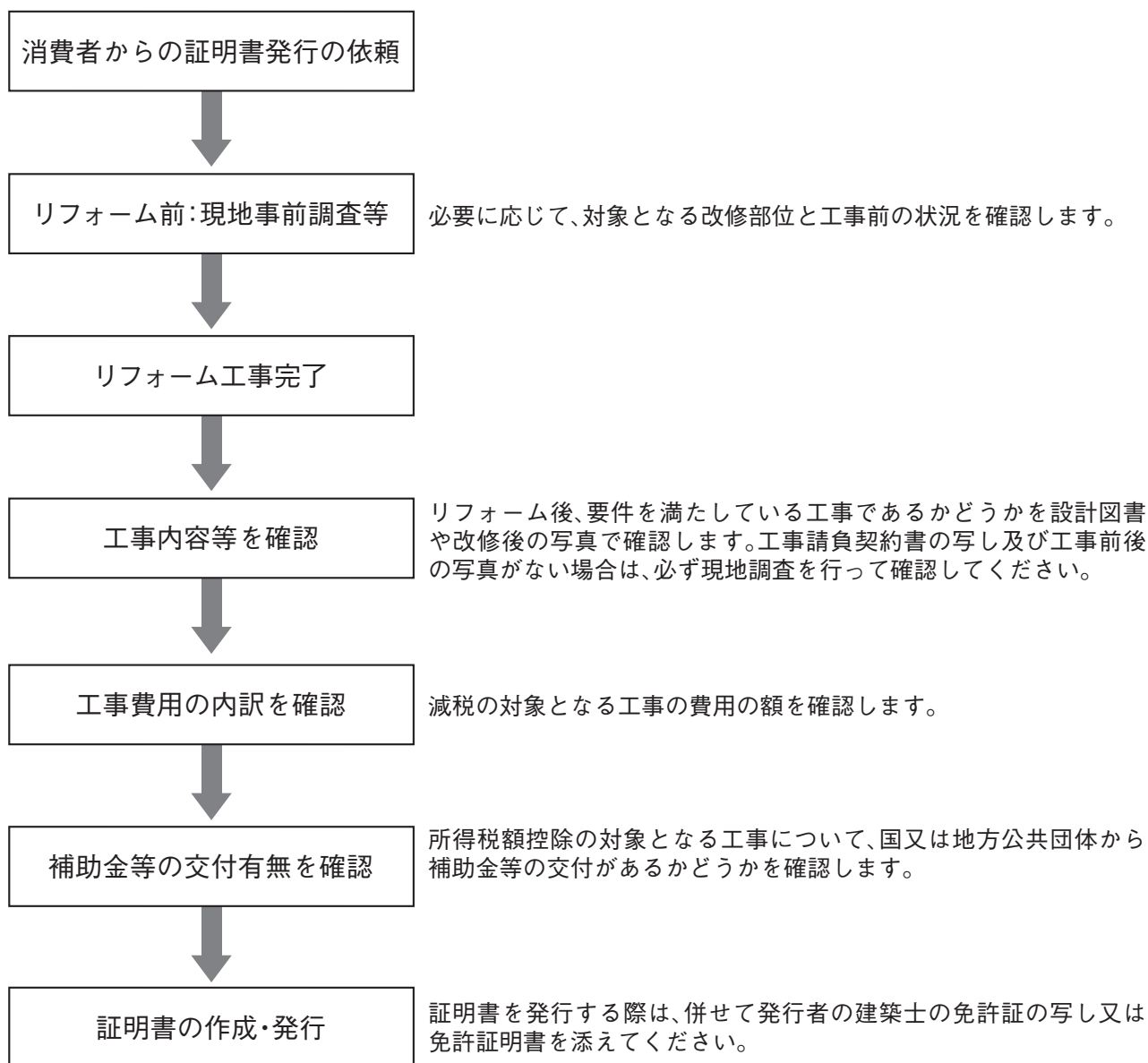
証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。
 証明書の発行者は、リフォームを行った方から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認します。
 平成29年4月1日以降に改修工事を完了して居住した場合に以下の内容となります。

住宅ローン減税（所得税額の特別控除）	
増改築等工事証明書[※] 所得税額控除の申告（確定申告）の際に必要となります。 昭和63年建設省告示第1274号において、その様式が定められています。 ※ 第1号工事に限り、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えのうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば、「増改築等工事証明書」は不要です。	
証明書の発行者	以下①～④のいずれかとなります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
証明書の発行前に確認する書類等の例	☐ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地等を確認 ☐ 工事請負契約書の写し（左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認） 改修年月日、改修事実を確認 ☐ 工事費用内訳書等 100万円超のリフォームであることや、工事費用の額を確認 ☐ 設計図書その他設計に関する書類等 適用対象となる工事を行っていることを確認 ☐ 補助金交付額決定通知書等

住宅ローン減税の手続きの流れ

建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。



証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

所得 税

1ページ目

2ページ目

3ページ目

4ページ目

5ページ目

6ページ目

7ページ目

8ページ目

9ページ目

10ページ目

11ページ目

12ページ目

13ページ目

14ページ目

15ページ目

16ページ目

17ページ目

18ページ目

19ページ目

20ページ目

21ページ目

22ページ目

23ページ目

* 提出書類

記入不要

* 該当する箇所記入の上、そのページを提出する。

* 備考は提出不要

増改築等工事を行った場合
(令和6年1月1日以降に工事完了後居住した場合)

工事内容：
①屋根全体の改修工事(屋根材の葺替え、下葺材・野地板の交換)【第1号工事】
②居室(洋室2室、和室1室)、LDK、納戸の全面改修【第3号工事】
③浴室、トイレ、洗面室の全面改修【第3号工事】
④廊下に手すり取り付け【第5号工事】、その他①～④と併せて行う一体工事
工事費用20,000,000円、補助金600,000円

別表第二

増改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏 名	リフォーム太郎
家屋番号及び所在地		〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇〇
工事完了年月日		〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記入します。

I. 所得税額の特別控除

1. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して増改築等をした場合（住宅借入金等特別税額控除）

(1) 実施した工事の種別

第1号工事	☐ 1 増築 ☐ 2 改築 ☐ 3 大規模の修繕 ☒ 4 大規模の模様替	
第2号工事 マンション 専有部分	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 1 床の過半の修繕又は模様替 ☐ 2 階段の過半の修繕又は模様替 ☐ 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 ☐ 4 壁の過半の修繕又は模様替	
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ☒ 1 居室 ☒ 2 調理室 ☒ 3 浴室 ☒ 4 便所 ☒ 5 洗面所 ☒ 6 納戸 ☐ 7 玄関 ☐ 8 廊下	
第4号工事 (耐震改修 工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 ☐ 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ☐ 2 地震に対する安全性に係る基準	
第5号工事 (バリアフ リー改修工 事)	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 1 通路又は出入口の拡幅 ☐ 2 階段の勾配の緩和 ☐ 3 浴室の改良 ☐ 4 便所の改良 ☒ 5 手すりの取付 ☐ 6 床の段差の解消 ☐ 7 出入口の戸の改良 ☐ 8 床材の取替	
第6号工事 (省エネ改修 工事)	全ての居室 の全ての窓 の断熱改修 工事を実施 した場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替 ☐ 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 ☐ 2 全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事 ☐ 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事 上記1から3のいずれかと併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 4 天井等の断熱性を高める工事 ☐ 5 壁の断熱性を高める工事 ☐ 6 床等の断熱性を高める工事
地域区分		☐ 1 1地域 ☐ 2 2地域 ☐ 3 3地域 ☐ 4 4地域 ☐ 5 5地域 ☐ 6 6地域 ☐ 7 7地域 ☐ 8 8地域
改修工事前の 住宅が相当す る断熱性能等 級		☐ 1 等級1 ☐ 2 等級2 ☐ 3 等級3

所得 税

2
ペ
ー
ジ
目

改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	認定低炭素新築等計画に基づく工事の場合	次に該当する修繕又は模様替 ☐ 1 窓		
		上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 2 天井等 ☐ 3 壁 ☐ 4 床等		
		低炭素建築物新築等計画の認定主体		
		低炭素建築物新築等計画の認定番号	第	号
	住宅性能評価書に明場 住宅性能評価書に証明される場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次に該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次に該当する修繕若しくは模様替 ☐ 1 窓の断熱性を高める工事		
		上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 2 天井等の断熱性を高める工事 ☐ 3 壁の断熱性を高める工事 ☐ 4 床等の断熱性を高める工事		
		地域区分	☐ 1 1地域 ☐ 2 2地域 ☐ 3 3地域 ☐ 4 4地域 ☐ 5 5地域 ☐ 6 6地域 ☐ 7 7地域 ☐ 8 8地域	
		改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	☐ 1 等級1 ☐ 2 等級2 ☐ 3 等級3	
		改修工事後の住宅の断熱等性能等級	☐ 1 断熱等性能等級2 ☐ 2 断熱等性能等級3 ☐ 3 断熱等性能等級4以上	
		住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関	名 称	
			登録番号	第 号
		住宅性能評価書の交付番号	第 号	
住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日			
増改築による長期優良住宅等計画の認定により証明される場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次に該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次に該当する修繕若しくは模様替 ☐ 1 窓の断熱性を高める工事			
	上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 2 天井等の断熱性を高める工事 ☐ 3 壁の断熱性を高める工事 ☐ 4 床等の断熱性を高める工事			
	地域区分	☐ 1 1地域 ☐ 2 2地域 ☐ 3 3地域 ☐ 4 4地域 ☐ 5 5地域 ☐ 6 6地域 ☐ 7 7地域 ☐ 8 8地域		
	改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	☐ 1 等級1 ☐ 2 等級2 ☐ 3 等級3		

			改修工事後の住宅 の断熱等性能等級	☐ 1 断熱等性能等級 3 ☐ 2 断熱等性能等級 4 以上
			長期優良住宅建築等計画の 認定主体	
			長期優良住宅建築等計画の 認定番号	第 号
			長期優良住宅建築等計画の 認定年月日	年 月 日

税制の適用要件を満たす工事であることが明確に分かるように、
施工内容を具体的かつ明瞭に記入してください。

(2) 実施した工事の内容

1. 第1号工事：

- ・既存屋根全体の改修工事
(屋根材の葺き替え(スレート材→ガルバリウム鋼板)、下葺材と野地板の交換)

2. 第3号工事：

押入れ、出窓、床の間等改修しない場合も床又は壁の全部について改修したとみなします。

①居室(洋室6畳、8畳、和室4.5畳、各室の収納を含む)、LDK及び納戸の

床・壁・天井の全面改修工事と下記の工事

- ・LDKの間仕切りを撤去して1部屋に改修し、キッチンセットを交換
- ・和室4.5畳を洋室に改修し、押入れを収納に改修
- ・居室とLDKの窓の交換(断熱改修)(9カ所)

②浴室、トイレ及び洗面室の床・壁・天井の全面改修と下記の工事

- ・トイレの便器交換
- ・洗面室の洗面台の交換
- ・ユニットバスの交換
- ・給排水設備の交換
- ・トイレ、洗面室の窓の交換(断熱改修)(2カ所)

押入、出窓、床の間等改修しない場合も床又は壁の全部について改修したとみなす

3. 第5号工事：

- ・廊下に手すり(80cm)2カ所取付け

工事内容の欄：控除の対象となる工事である事がわかるように具体的に記入します。

- (例)
- ・工事を行った家屋の部分、工事面積、工法 等
 - ・第2号工事である遮音性能を向上させた場合は、使用材料、施工部位
 - ・第4号工事の場合は耐震改修工事の内容
 - ・第6号工事の場合は省エネ改修工事の内容

税込

(3) 実施した工事の費用の額等

① 第1号工事～第6号工事に要した費用の額	20,000,000 円
② 第1号工事～第6号工事に係る補助金等の交付の有無	☒ 有 ☐ 無
「有」の場合 交付される補助金等の額	600,000 円
③ ①から②を差し引いた額 (100万円を超える場合)	19,400,000 円

上記の工事が租税特別措置法若しくは租税特別措置法施行令に規定する工事に該当すること又は上記の工事が地方税法若しくは地方税法施行令に規定する工事に該当すること若しくは上記の工事が行われ地方税法附則第15条の9の2に規定する認定長期優良住宅に該当することとなったことを証明します。

証明年月日 ○○○○年 ○○ 月 ○○ 日

実際に証明した日（書類作成日）を記入します。

証明を行った方の情報を記入してください。
（以下の（1）～（4）のいずれかの選択制）

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名	増改築 一郎			印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	□□□□□□	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所			
	所 在 地	東京都千代田区○○○○○○○○○			
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所			
	登録年月日及び登録番号	○○○○○○○-△△△△△			

押印は認印でも構いません。

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称					印
	住 所					
	指定年月日及び指定番号					
	指定をした者					
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名					
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号		
				登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）		
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号		
				登録を受けた地方整備局等名		

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録 住宅性能評価機関	名 称		印	
	住 所			
	登録年月日及び 指定番号			
	登録をした者			
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者	氏 名			
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造建 築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県 名（二級建築士又は木 造建築士の場合）	
	建 築 基 準 適 合 判 定 資 格 者 の 場 合	一級建築基準適合 判定資格者又は二 級建築基準適合判 定資格者の別	登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備 局等名	

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅 瑕疵担保責任保険 法人	名 称		印	
	住 所			
	指 定 年 月 日			
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者	氏 名			
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造建 築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県 名（二級建築士又は木 造建築士の場合）	
	建 築 基 準 適 合 判 定 資 格 者 の 場 合	一級建築基準適合 判定資格者又は二 級建築基準適合判 定資格者の別	登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備 局等名	

(用紙 日本産業規格 A4)

昭和56年12月31日以前に新築された中古住宅を取得して、住宅ローン減税の適用を受ける場合には、以下の証明書の発行手続きが必要になります。

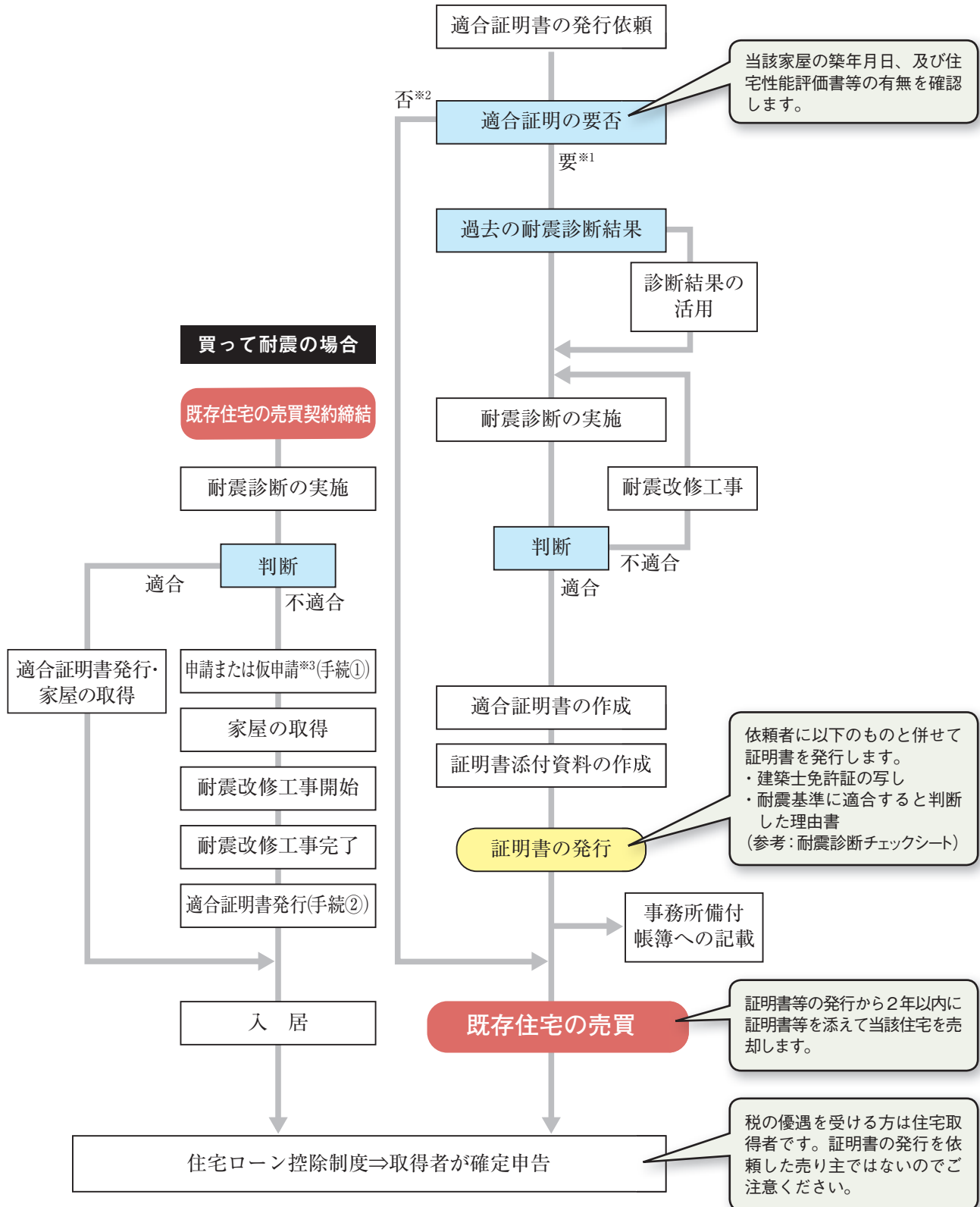
* 昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅)や、当該家屋について耐震等級に係る評価が等級1、2又は3である住宅性能評価書が住宅取得日前2年以内に交付されている場合等は、耐震基準適合証明書は必要ありません。

住宅ローン減税(所得税額の控除)		
耐震基準適合証明書		既存住宅に係る建設住宅性能評価書 又は 既存住宅売買瑕疵保険付保証書
●「昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅)」以外の非耐火建築物である家屋の取得の場合 建物が地震に対する安全性基準に適合するものとして、家屋の取得日前2年以内の証明書が必要です。平成21年国土交通省告示685号において、様式が定められています。 ●現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得して耐震改修工事を行う場合 所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが必要です。 ・手続き① 「耐震基準適合証明申請書」「建設住宅性能評価申請書」の申請、又は仮申請を行う(引渡しまで) ・手続き② 「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震改修工事完了後入居の日まで) 平成26年国土交通省告示第430号において、様式が定められています。	以下①～④のいずれか	●建設住宅性能評価書 耐震等級又は免震建築物であることを証明するものです。家屋の取得日前2年以内に家屋の調査が完了又は評価されていること。 ●既存住宅売買瑕疵保険付保証書 住宅の取得の日前2年以内に締結されていること。
	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人	建設住宅性能評価書:以下③ 既存住宅売買瑕疵保険付保証書:以下④ 注:建築士による当該証明書の発行はできません。
発行前に確認する書類等の例	☐ 家屋の登記事項証明書 ☐ 設計図書その他設計に関する書類等 ☐ 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類 ☐ 建築確認済証がある場合は当該書類	

「耐震基準適合証明申請書」「耐震基準適合証明書申請書・仮申請書」の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

耐震基準適合証明書が必要な場合の手順

建築士が証明書を発行する際の流れは以下のようになります。



※ 1 昭和56年12月31日以前に建築された住宅

※ 2 以下のいずれかの住宅

- ・昭和57年1月1日以後に建築された住宅
- ・有効期限(2年)内の証明書、既存住宅性能評価書(耐震等級1以上)がある、又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類がある。

※ 3 耐震基準適合証明書の申請書／仮申請書を証明書発行者に対して提出

別表

証明書の発行依頼者の住所と氏名について、作成する日の現状により記入してください。

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇	家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。
	氏 名	リフォーム太郎	
家屋番号及び所在地	〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇		
家 屋 調 査 日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日		
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ② 地震に対する安全性に係る基準		

1. 建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
 2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
 のいずれか適合する番号に○を付けてください。

上記の家屋が租税特別措置法施行令

- (イ) 第23条第3項
- (ロ) 第24条の2第3項第1号
- (ハ) 第26条第3項
- (ニ) 第40条の4の2第3項
- (ホ) 第40条の5第2項

に定める地震に対する安全性に係る基準に適合することを証明します。

活用する税の制度の番号に○を付けてください。
 (イ) 空き家譲渡所得の特別控除
 (ロ) 買換時の長期譲渡所得課税
 (ハ) 住宅ローン減税
 (ニ) 贈与税の非課税措置
 (ホ) 贈与税相続時精算課税

証 明 年 月 日 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

証明を行った方の情報を記入してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏 名	増改築 一郎		印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	□□□□□□
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所 在 地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称				印
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合	一級建築基準適合判定資格		登 録 番 号	
				登録を受けた地方整備局等名	

	判定資格者の場合	者又は二級建築基準適合判定資格者の別			
--	----------	--------------------	--	--	--

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名 称		印			
	住 所					
	登録年月日及び登録番号					
	登録をした者					
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名					
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号		
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号		
				登録を受けた地方整備局等名		

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称		印			
	住 所					
	指 定 年 月 日					
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名					
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号		
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建 築 基 準 適 合 判 定 資 格 者 の 場 合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号		
				登録を受けた地方整備局等名		

(用紙 日本産業規格 A4)

別表 1

耐震基準適合証明申請書

仮申請書

申請者 (家屋取得 (予定)者)	住所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏名	リフォーム 太郎
家屋取得日(予定日)		〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
取得(予定)の家屋番号及び所在地		〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
耐震改修工事開始予定日		

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

上記の家屋について、租税特別措置法第四十一条第三十五項又は新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律第六条の二第六項の規定の適用を受けようとする場合においては居住の用に供する日までに、租税特別措置法第七十条の二第七項又は第七十条の三第七項の規定の適用を受けようとする場合においては取得期限までに、これらの規定に規定する耐震改修を行い、当該耐震改修後、当該家屋が耐震基準に適合する旨の証明を受けることを申請（当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には仮申請。以下同じ。）します。

申請年月日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
-------	-------------

※当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には、以下の欄に記載

正式な申請が困難な理由（※以下の項目にチェックを記載） ☒耐震改修工事を行う事業者が確定していないため ☐耐震改修工事の設計が確定していないため ☐その他の事由の場合、以下の空欄に記載
--

※受付欄

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 申請を受けた者が建築士事務所に属する建築士の場合

申請を受けた建築士	氏名	増改築 一郎			印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号	□□□□□□	
			登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）		
申請を受けた建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎事務所			
	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇			
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所			
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△			
申請受理日		〇〇〇〇年〇〇月〇〇日			

2. 申請を受けた者が指定確認検査機関の場合

申請を受けた指定確認検査機関	名 称	印
	住 所	
	指定年月日及び 指定番号	
	指定をした者	
申 請 受 理 日	年 月 日	

3. 申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

申請を受けた登録住宅性能評価機関	名 称	印
	住 所	
	登録年月日及び 登録番号	
	登録をした者	
申 請 受 理 日	年 月 日	

4. 申請を受けた者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

申請を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称	印
	住 所	
	指 定 年 月 日	
申 請 受 理 日	年 月 日	

(用紙 日本産業規格 A4)

(1) 買取再販住宅(宅地建物取引業者により増改築等が行われた住宅)を取得する場合の制度概要

住宅の環境性能等	借入限度額		控除率	控除期間
	令和6年入居	令和7年入居		
認定住宅 (認定長期優良住宅・認定低炭素住宅)	子育て世帯・若者夫婦世帯 ^{※2} : 5,000万円 その他の世帯: 4,500万円	4,500万円	0.7%	13年間
ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 ^{※2} : 4,500万円 その他の世帯: 3,500万円	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 ^{※2} : 4,000万円 その他の世帯: 3,000万円	3,000万円		
その他の住宅	2,000万円 ^{※3}			10年間 ^{※3}

※1 住宅ローン減税における買取再販住宅の要件と登録免許税の特例措置の買取再販住宅の要件は同じです。
※2 ①年齢19歳未満の扶養親族を有する者又は②年齢40歳未満であって配偶者を有する者、若しくは年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者（①又は②に該当するか否かについては、令和6年12月31日時点の現況による。）。
※3 省エネ基準を満たさない買取再販住宅は、一般の既存住宅としての適用（借入限度額：2,000万円、控除期間：10年間）を受けることができます。

(2) 買取再販住宅の要件

- 以下のいずれも満たす必要があります。
- 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
 - 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以上であること
 - 取得の時ににおいて、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
 - 建物価格に占めるリフォーム工事の総額（「(3)対象工事」1～7に該当する工事に要した費用の総額）の割合が20%（リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円）以上であること
 - 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - 1) 「(3)対象工事」1～6に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - 2) 50万円を超える、「(3)対象工事」4～6のいずれかに該当する工事を行うこと
 - 3) 50万円を超える、「(3)対象工事」7に該当する工事を行うこと

(3) 対象工事

1. 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
2. マンションの場合で、床又は階段・間仕切壁・主要構造部である壁のいずれかの過半について行う修繕又は模様替
3. 居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
4. 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
5. 一定のバリアフリー改修工事：以下のいずれか①～⑧の工事
 - ①車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③一定の浴室の改良
 - ④一定の便所の改良 ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦一定の出入口の戸の改良
 - ⑧滑りにくい床材料への取り替え
6. 一定の省エネ改修工事：改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①又は①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。
 - ①以下のいずれかに該当する工事
 - ・全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - ・改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合（(i)断熱等性能等級4以上又は(ii)一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3）に限り、居室の窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事

②天井及び屋根の断熱改修

③壁の断熱改修

④床の断熱改修

7. 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替（既存住宅売買瑕疵保険契約が締結されているものに限る）

(4) 適用を受けるために必要な書類

1. 適用を受けるために必要な書類

- ・ 計算明細書
- ・ 住宅ローンの年末残高証明書
- ・ 登記事項証明書
- ・ 売買契約書の写し
- ・ 増改築等工事証明書 ※様式の中で、P.1、P.17～P.19、P.22、P.23の計5ページを提出します。
- ・ 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵保険契約（「(3)対象工事」7に該当する工事を実施した場合）

○既存住宅で登記簿上の建築日付が1981年12月31日より前のものである場合

- ・ 耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書（耐震等級に係る評価が1、等級2又は等級3であるものに限る）の写し又は既存住宅売買瑕疵保険契約付保証証明書

2. 住宅の性能に応じて必要になる書類

○認定長期優良住宅、認定低炭素住宅である場合

- ・ 長期優良住宅認定通知書又は低炭素住宅認定通知書の写し
- ・ 認定長期優良住宅建築証明書若しくは認定低炭素住宅建築証明書
- ・ 承継通知書の写し

○ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅である場合

- ・ 各基準への適合を証する建設住宅性能評価書^{*2}の写し又は住宅省エネルギー性能証明書

※ 断熱等級・一次エネルギー等級の双方の評価が基準を満たすことを証するものに限りします。

(5) 各種証明書と発行者について

○住宅省エネルギー性能証明書：下記の①～④のいずれか

○建設住宅性能評価書：下記の③

○耐震基準適合証明書：下記の①～④のいずれか

○増改築等工事証明書：下記の①～④のいずれか

○既存住宅売買瑕疵保険付保証証明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証証明書：下記の④

○長期優良住宅認定通知書・低炭素住宅計画認定通知書・承継通知書：下記の⑤(都道府県・市町村などの所管行政庁)

○認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書：下記の①～③のいずれか

【証明者発行者】

- ①建築士事務所登録をしている建築士事務所に属する1級建築士・2級建築士・木造建築士
- ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
- ⑤所管行政庁(都道府県、市町村等)

IX .

贈与税の非課税措置

1. 概要
2. 対象工事
3. 減税額の計算
4. 適用要件
5. 必要な書類等
6. 証明書の種類と発行の流れ
7. 増改築等工事証明書 記載例
8. その他

- ・ 既存住宅[※]の取得時に必要となる証明書
※昭和 56 年 12 月 31 日以前に新築された住宅の場合
- ・ 証明書の種類と発行の流れ
- ・ 耐震基準適合証明書（贈与税の非課税措置用）記載例
- ・ 耐震基準適合証明申請書・仮申請書 記載例
（贈与税の非課税措置用）

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

贈与税の非課税措置

令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間、満18歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親や祖父母などから住宅取得等資金を受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

制度の概要	贈与税の非課税措置								
	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置								
適用期間	住宅取得等資金に係る贈与を受ける期間が令和6年1月1日～令和8年12月31日								
対象となるリフォーム	資金の贈与を受けて行う一定の住宅リフォーム（第1号～第8号工事）								
非課税枠の上限額	<table><tr><th>受講年</th><th>質の高い住宅※</th><th>左記以外の住宅（一般）</th></tr><tr><td>令和6年1月1日～令和8年12月31日</td><td>1,000万円</td><td>500万円</td></tr></table>			受講年	質の高い住宅※	左記以外の住宅（一般）	令和6年1月1日～令和8年12月31日	1,000万円	500万円
受講年	質の高い住宅※	左記以外の住宅（一般）							
令和6年1月1日～令和8年12月31日	1,000万円	500万円							
非課税の対象期間	贈与を受けた年分								
申告の窓口	税務署（贈与を受けた年の翌年の2月1日から3月15日までの申告期間）								

※ 質の高い住宅とは、①一定の省エネルギー性、②一定の耐震性、③一定のバリアフリー性、のいずれかの基準に適合する住宅をいい、非課税限度額が500万円加算されて1000万円になります。

* 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおりです。

- ・ 質の高い住宅；1,500万円、左記以外の住宅（一般）；1,000万円。
- ・ 床面積の上限要件（240㎡）は引き続きありません。

「住宅ローン減税」と「贈与税の非課税措置」を併用することはできます。住宅ローン減税の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金額を控除します。

贈与税の非課税措置の対象となるリフォームは次の通りです。

通達編「増改築等工事証明書 贈与税用」参照のこと

対象となるリフォームの種類 【租税特別措置法施行令第40条の4の2第4項他】	
第1号工事 (増改築等)	増築、改築、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え ・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根又は階段)の1種以上について行う過半の修繕・模様替え
第2号工事 (増改築等)	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え ① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)
第3号工事 (増改築等)	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事 (耐震)	建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事 (バリアフリー)	国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替え ①通路又は出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧床材の取替
第6号工事 (省エネ)	国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替え
第7号工事 (給排水管 雨水の浸入防止)	給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替え(リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたもの)
第8号工事	「質の高い住宅」(増改築等)の基準に適合させるための修繕又は模様替え 以下のいずれかに該当すること ①断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

贈与税の納付税額

贈与を受けた方が贈与税の申告をする際には、「相続時精算課税」と「暦年課税」のいずれかを選択します。

① 相続時精算課税とは

相続時精算課税は、贈与時に贈与財産に対する贈与税を納め、その贈与者が亡くなった時、その贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に納めた贈与税相当額を控除する方式です。

相続時精算課税 = 課税価格 × 20%

課税価格

住宅取得等資金

円

—

非課税枠

円

—

特別控除額 ※ 1

25,000,000

円

=

課税価格

円

×

税率

20%

=

納付税額

円

※1 特別控除額について
前年以前において控除している場合には
その残額となります。

② 暦年課税とは

父母や祖父母などから贈与を受ける場合に、贈与を受けた年ごとに贈与税を納税する方法です。

暦年課税 = 課税価格(基礎控除後) × 税率※2 - 控除額※3

課税価格

住宅取得等資金

円

—

非課税枠

円

—

基礎控除額

1,100,000

円

=

課税価格

円

×

税率※ 2

—

控除額※ 3

=

納付税額

円

【特例贈与財産用】 ※2※3 税率・控除額

区 分	200万円以下	400万円以下	600万円以下	1,000万円以下
特例税率	10%	15%	20%	30%
控 除 額	—	10万円	30万円	90万円

区 分	1,500万円以下	3,000万円以下	4,500万円以下	4,500万円超
特例税率	40%	45%	50%	55%
控 除 額	190万円	265万円	415万円	640万円

適用要件

区 分	相続時精算課税	暦年課税
贈 与 者	祖父母・父母	父母・祖父母など直系尊属
受 贈 者	国内に住所を有し、その年の1月1日において18歳以上の子・孫(相続時精算課税制度を選択した祖父母・父母からの贈与)	国内に住所を有しその年の1月1日において18歳以上の子、孫など
贈与者の年齢	住宅取得資金については年齢制限なし。ただし一般の相続時精算課税制度の適用は60歳以上	制限なし

贈与税の非課税措置 主な要件

贈与税の非課税措置	
所有・居住	リフォームを行う方が、所有し、居住している家屋であること ※居住用住宅を2以上所有する場合は、主として居住している住宅
対象工事	第1号～第8号工事のいずれかに該当する工事であること
工事金額	第1号～第8号工事にかかる工事費用額から補助金等を引いた額が100万円（税込）を超えていること
床面積	リフォーム後の床面積（登記簿表示）が50㎡以上※であること ※合計所得が1,000万円以下の場合、40㎡以上
(併用住宅の場合) 居住部分割合	床面積の1／2以上が自己居住用であること
	対象工事費用の1／2以上が自己居住用部分の工事費であること
年収	贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること
その他	・ 贈与を受けた方（受贈者）が贈与を受けた年の1月1日において18歳以上であり、父母、祖父母など直系尊属からの贈与であること ・ 令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間にリフォーム等資金の贈与を受けてリフォームを行ったものであること ・ 適用対象リフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書（住宅取得資金の贈与の特例用）などにより証明されること ・ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに工事等を行い、同日までに居住すること又は同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること（遅くとも同年12月31日までに居住する必要があります）

* 他の税の優遇制度と併用する場合は、以上の要件を満たしていても当該制度の適用を受けられない場合があります。詳しくは税務署等にご確認ください。

* 東日本大震災の被災受贈者が適用する場合は、税制上の追加措置があります。詳しくは税務署等にご確認ください。

贈与税の非課税措置 必要な書類等

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

※ 申告期間は贈与を受けた年の翌年2月1日～3月15日までの間

1. 確定申告書
2. 計算明細書
3. 受贈者の戸籍謄本等
4. 合計所得金額を明らかにする書類
5. 工事完了後の家屋の登記事項証明書
6. 工事請負契約書の写し
7. 増改築等工事証明書^{※1}（住宅取得資金の贈与の特例用）
 - ※ 発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付
 - ※ 第1号工事に限り、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えのうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば「増改築等工事証明書」は不要です。
8. 建設住宅性能評価書の写し又は住宅性能証明書^{※2}
9. リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書^{※3}

※1 第1号工事に限り、「確認済証」又は検査済証がある場合はそれらの写しでも可

※2 500万円の加算を申請する場合のみ。増改築等工事が、第8号工事に該当する場合、そのことを証する増改築等工事証明書を提出すれば、既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し又は住宅性能証明書の提出は不要です。

※3 第7号工事の場合のみ。但し、住宅瑕疵担保責任保険法人のみ発行可

[参考] 既存住宅を取得する場合の建物要件（リフォーム実施のみの場合は必要ありません）

1. 昭和57年1月1日以後に新築された住宅（新耐震基準適合住宅）
2. 1以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」（住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの）
 - ・「建設住宅性能評価書」（住宅の取得の日前2年以内に評価されたもの）
（耐震等級に係る評価が1, 2又は3であるものに限る）
 - ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」（住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの）
3. 現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合

所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物

 - ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、又は仮申請を行う（引渡しまで）
 - ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける（耐震改修工事完了後入居の日まで）

上記の手続き①②については、当資料「8.その他」の「既存住宅の取得時に必要となる証明書」の「(1) 証明書の種類と発行の流れ」をご覧ください。

贈与税の非課税措置	
工事の種類により必要となる証明書が異なります(②と③はいずれかを選択)。 *第8号工事を行った場合、それを証する増改築等工事証明書を提出すれば②③の提出は不要です。 ①増改築等工事証明書^{※1} (住宅取得等資金の贈与の特例用) 平成24年国土交通省告示第391号において、その様式が定められています。 ②住宅性能証明書^{※2} 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上、耐震等級2以上又は免震建築物、高齢者等配慮対策等級(専用部分) 3以上の住宅の証明になります。 令和6年度国土交通省告示第320号において、その様式が定められています。 ③建設住宅性能評価書の写し^{※3} 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上、耐震等級2以上もしくは免震建築物、高齢者等配慮対策等級(専用部分) 3以上の住宅の証明になります。 ④リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書 第7号工事(給排水管・雨水への浸入防止)の場合に必要なになります。	
証明書の発行者	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士(増改築等工事証明書(第8号工事に係るものを除く)のみ)^{※4} ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 ・増改築等工事証明書:①～④(第8号工事については、①は発行できません。) ・住宅性能証明書:②～④ ・建設住宅性能評価書:③ ・リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書:④
証明書の発行前に確認する書類等の例	☐ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地等を確認 ☐ 工事請負契約書の写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 改修年月日、改修事実を確認 ☐ 工事費用内訳書等 100万円以上のリフォームであることや、工事費用の額を確認 ☐ 設計図書その他設計に関する書類等 適用対象となる工事を行っていることを確認 ☐ リフォーム工事瑕疵担保責任保険の付保証明書 第7号工事に該当する場合

上記の※印の説明は次ページをご覧ください。

贈与税の非課税措置の各種証明書について

※1 増改築等工事証明書について

- ・ 増改築等工事証明書は、工事内容によって発行主体が異なりますのでご注意ください。
- ・ 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替えのうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、増改築等工事証明書に代えて申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば、「増改築等工事証明書」は不要です。

※2 住宅性能証明書について

- ・ 指定確認検査機関
- ・ 登録住宅性能評価機関
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人

上記のいずれかが発行するものです。一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページに、発行業務会員機関の一覧を掲載しています。

住宅性能評価・表示協会

検索



※3 建設住宅性能評価書について

- ・ 登録住宅性能評価機関が交付するものです。
- ・ 次の2要件①②を満たすものを提出した場合に限り有効となります。
 - ①住宅の評価が、断熱等性能等級4、又は一次エネルギー消費量等級4以上、又は、耐震等級2以上又は、免震建築物若しくは、高齢者等配慮対策等級3以上である旨が証明されたもの
 - ②中古住宅を取得する場合には、その取得の日前2年以内又は取得の日以降に評価されたもの

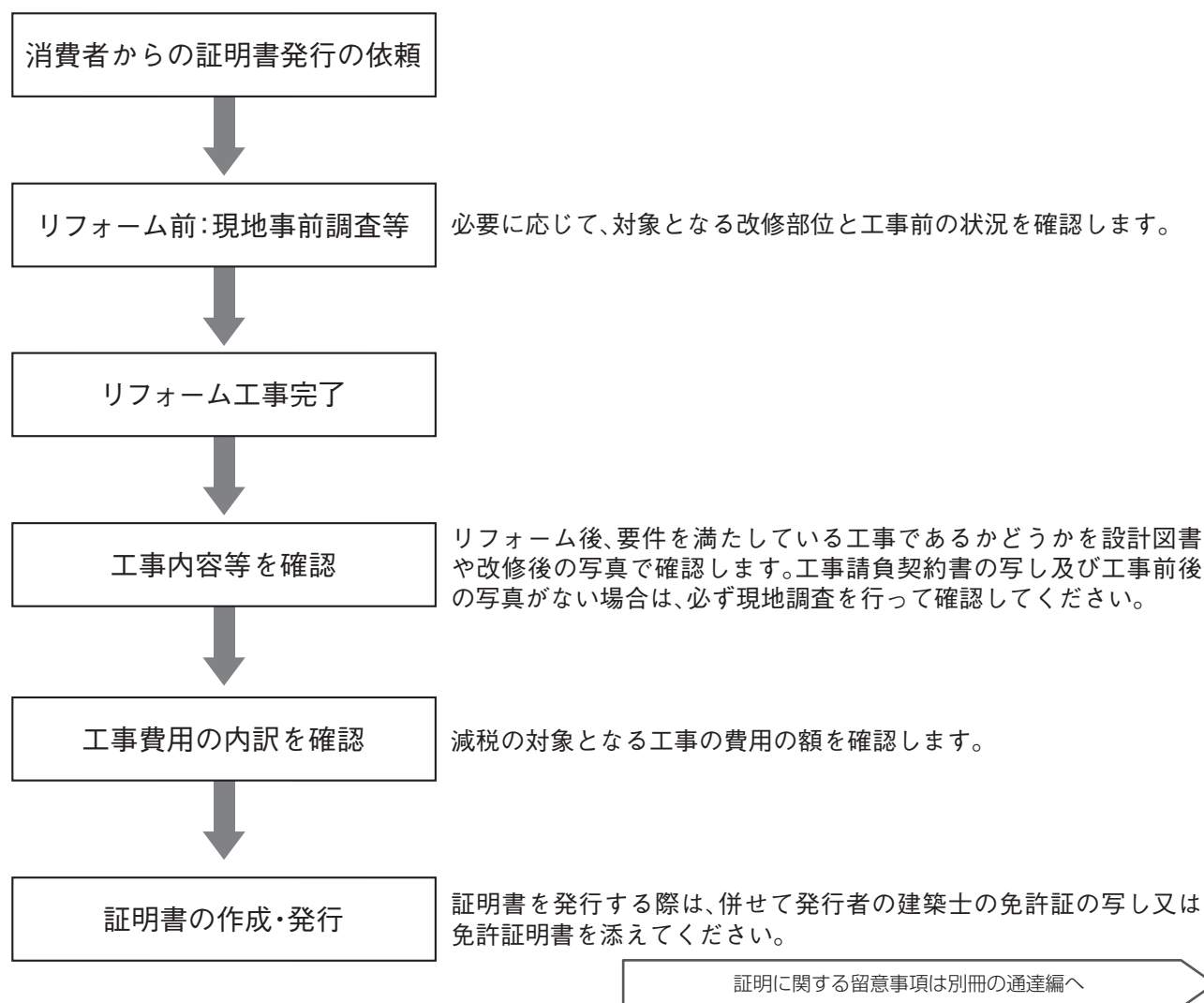
※4 贈与税の非課税限度額の加算対象工事(第8号工事)の証明について

従来の非課税の対象工事(第1～7号工事)については、建築士事務所の建築士が証明書を発行することができますが、限度額の加算対象工事である一定の省エネ性、耐震性又はバリアフリー性に関する基準に適合させる第8号工事を行った場合は、建築士が工事内容を証明することができません。したがって、受贈者は指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかに両証明書の発行申請をする必要があります。

当ページの説明は前ページの※印に関するものです。

贈与税の非課税措置 証明書発行の流れ

建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。



証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

贈与税の非課税措置の増改築等工事を行った場合
(令和6年1月1日～令和8年12月31日に贈与を受けた場合)

工事内容：①屋根全体の改修工事(屋根材の葺替え、下葺材・野地板の交換)【第1号工事】
②居室1室、リビング、ダイニング、キッチンの全面改修【第3号工事】
③耐震補強工事【第4号工事】
工事費用：11,000,000円(税込)

別表

増改築等工事証明書
(住宅取得等資金の贈与の特例用)

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇
	氏 名	リフォーム 太郎
家屋番号及び所在地		〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇
木造又は非木造の別		木造
工事の種別及び内容	第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 ④ 大規模の模様替
	第2号工事 (第1号工事以外)	1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
	第3号工事 (第1・2号工事以外)	次のいずれかの一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ① 居室 ② 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下
	第4号工事 (第1～3号工事以外)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ② 地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準
	第5号工事 (第1～4号工事以外)	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替
	第6号工事 (第1～5号工事以外)	エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事
	第7号工事 (第1～6号工事以外)	給水管に係る修繕又は模様替 2 排水管に係る修繕又は模様替 3 雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替
	第8号工事 (第1～7号工事以外)	次の基準に適合させるための修繕又は模様替 1 評価方法基準第5の5の5-1(4)の等級4以上の基準に適合していること 2 評価方法基準第5の5の5-2(4)の等級4以上の基準に適合していること 3 評価方法基準第5の1の1-1(4)の等級2以上の基準に適合していること 4 評価方法基準第5の1の1-3(4)の免震建築物の基準に適合していること 5 評価方法基準第5の9の9-1(4)の等級3以上の基準に適合していること

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記入します。

現行の耐震基準に基づいた工事

耐震診断による耐震補強工事

地域区分	1 1地域	2 2地域	3 3地域	4 4地域
	5 5地域	6 6地域	7 7地域	8 8地域

工事の内容	1. 第1号工事：屋根全体の改修工事 ・屋根材の葺替え(スレート材→ガルバリウム銅板)、下葺材と野地板の交換等 2. 第3号工事：居室及びLDKの床・壁・天井の全面改修(間取り変更、キッチンセット交換含む) 3. 第4号工事：耐震補強工事 ・精密診断法による上部構造評点が1.0以上にする耐震改修
-------	---

(注) 第8号工事については、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人に限って証明できるものとする。

(イ) 贈与税の非課税措置、又は(ロ) 相続時精算課税の特例に証明書発行者が○を付ける。

上記の工事が租税特別措置法施行令

- (イ) 第40条の4の2第5項第1号に規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同項第2号に規定する修繕若しくは模様替、同項第3号に規定する修繕若しくは模様替、同項第4号に規定する修繕若しくは模様替、同項第5号に規定する修繕若しくは模様替、同項第6号に規定する修繕若しくは模様替、同項第7号に規定する修繕若しくは模様替又は同項第8号に規定する修繕若しくは模様替
- (ロ) 第40条の5第4項第1号に規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同項第2号に規定する修繕若しくは模様替、同項第3号に規定する修繕若しくは模様替、同項第4号に規定する修繕若しくは模様替、同項第5号に規定する修繕若しくは模様替、同項第6号に規定する修繕若しくは模様替、同項第7号に規定する修繕若しくは模様替又は同項第8号に規定する修繕若しくは模様替

に該当することを証明します。

証明を行った方の情報を記入してください。
(以下のいずれかの選択制)

押印は認印でも構いません。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

証明を行った建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人	氏名又は名称	増改築 一郎		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号	印 □□□□□□
	指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人の場合	住所	登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
		指定・登録年月日		
		指定・登録番号(指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関の場合)		
建築士が証明を行った場合の当該建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇〇〇-△△△△		

指定確認検査機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名			登録番号	
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別	登録番号		
			登録を受けた地方整備局等名		
登録住宅性能評価機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名			登録番号	
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別	登録番号		
			登録を受けた地方整備局等名		
住宅瑕疵担保責任保険法人が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名			登録番号	
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別	登録番号		
			登録を受けた地方整備局等名		

(用紙 日本産業規格 A4)

備考

- 「証明申請者」の「住所」及び「氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする者の住所及び氏名をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。
- 「家屋番号及び所在地」の欄には、当該工事を行った家屋の建物登記簿に記載された家屋番号及び所在地を記載すること。
- 「木造又は非木造の別」の欄には、当該工事を行った家屋が木造住宅である場合には「木造」と、木造住宅以外の住宅である場合には「非木造」と記載すること。
- 「工事の種別及び内容」の欄には、この証明書により証明をする工事について、次により記載すること。
 - 「工事の種別及び内容」の「工事の種別」の欄には、以下により記載するものとする。
 - 「第1号工事」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令（以下「施行令」という。）第40条の4の2第5項第1号又は第40条の5第4項第1号に規定する増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替のいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むもの

贈与税

(1) 証明書の種類と発行の流れ

証明書の発行手続き

リフォームの他、一定の既存住宅の取得時においても住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の適用を受けることができます。

※昭和57年1月1日以後に新築された住宅（新耐震基準適合住宅）や、当該家屋について耐震等級に係る評価が等級1、2又は3である住宅性能評価書が住宅取得日前2年以内に交付されている場合は、耐震基準適合証明書を要しません。

贈与税の非課税措置	
耐震基準適合証明書	既存住宅に係る建設住宅性能評価書 又は 既存住宅売買瑕疵保険付保証証明書
●「昭和57年1月1日以後に新築された住宅（新耐震基準適合住宅）」以外の住宅の取得の場合 建物が地震に対する安全性基準に適合するものとして、家屋の取得日前2年以内の証明書が必要です。 平成21年国土交通省告示685号において様式が定められています。 ●現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合 所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが必要です。 ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、又は仮申請を行う（引渡しまで） ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける（耐震改修工事完了後入居の日まで）	●建設住宅性能評価書 耐震等級又は免震建築物であることを証明するものです。家屋の取得日前2年以内に家屋の調査が完了又は評価されていること。 ●既存住宅売買瑕疵保険付保証証明書 住宅の取得の日前2年以内に締結されていること。
証明書の発行者	以下①～④のいずれか
	建設住宅性能評価書：以下③ 既存住宅売買瑕疵保険付保証証明書：以下④ 注：建築士による当該証明書の発行はできません。
発行前に確認する書類等の例	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 *証明業務を行っていない機関等もあります。
	☐ 家屋の登記事項証明書 ☐ 設計図書その他設計に関する書類等 （非課税枠加算対象家屋である場合は、その性能が確認できる書類等） ☐ 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類 ☐ 建築確認済証がある場合は当該書類

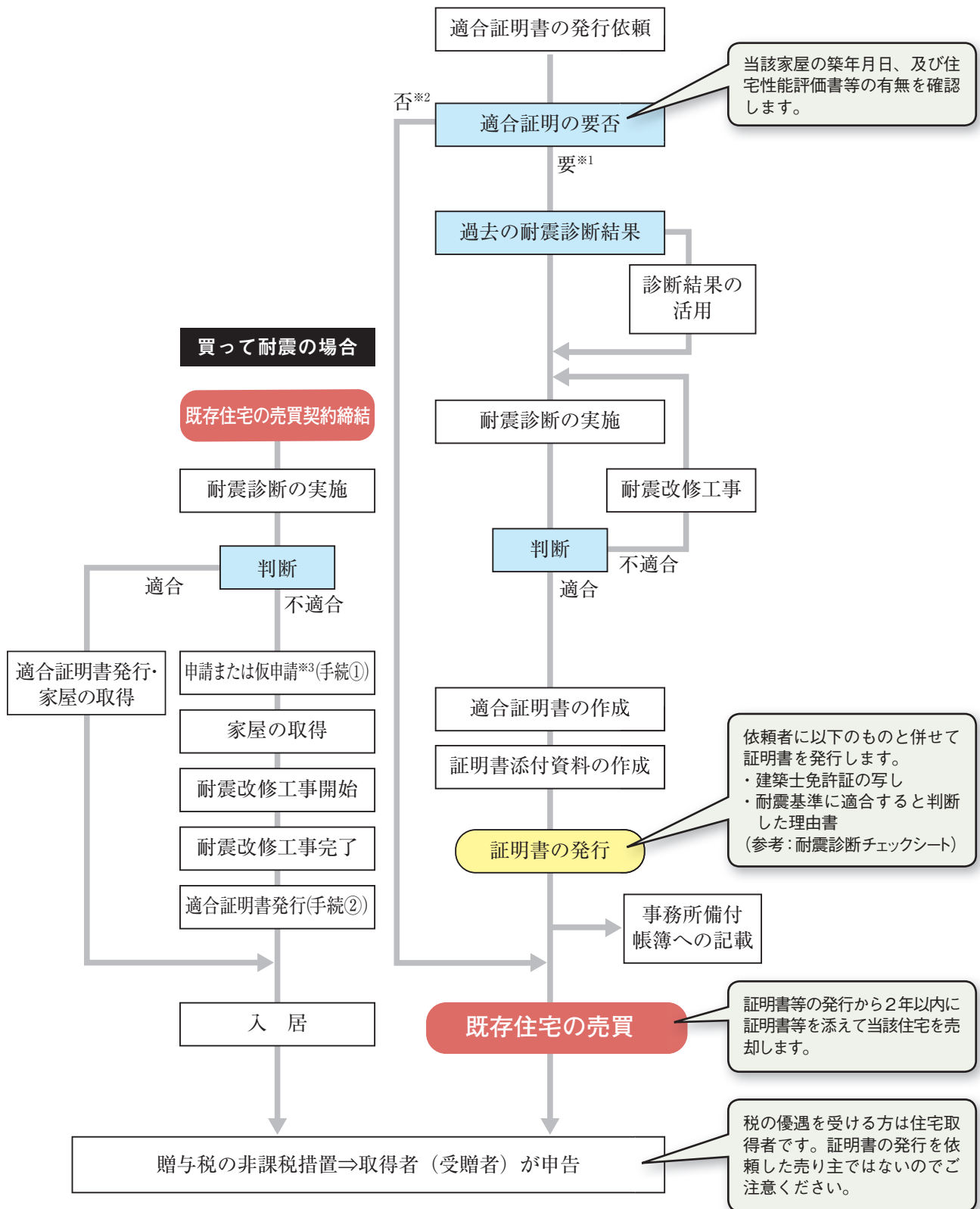
証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

贈与税

(1) 証明書の種類と発行の流れ

耐震基準適合証明書が必要な場合の手順

建築士が証明書を発行する際の流れは以下のようになります。



※1 昭和56年12月31日以前に建築された住宅

※2 以下のいずれかの住宅

・昭和57年1月1日以後に建築された住宅

・有効期限(2年)内の証明書、既存住宅性能評価書(耐震等級1以上)がある、又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類がある。

※3 耐震基準適合証明書の申請書/仮申請書を証明書発行者に対して提出

別表

証明書の発行依頼者の住所と氏名について、作成する日の現状により記入してください。

耐震基準適合証明書

証明申請者	住所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏名	リフォーム太郎
家屋番号及び所在地	〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇〇	
家屋調査日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規 ② 地震に対する安全性に係る基準	

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

1. 建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
 2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
 のいずれか適合する番号に○を付けてください。

上記の家屋が租税特別措置法施行令

- (イ) 第23条第3項
- (ロ) 第24条の2第3項第1号
- (ハ) 第26条第3項
- ② 第40条の4の2第3項
- (ホ) 第40条の5第2項

活用する税の制度の番号に○を付けてください。
 (イ) 空き家譲渡所得の特別控除
 (ロ) 買換時の長期譲渡所得課税
 (ハ) 住宅ローン減税
 (ニ) 贈与税の非課税措置
 (ホ) 贈与税相続時精算課税

に定める地震に対する安全性に係る基準に適合することを証明します。

証明年月日 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

証明を行った方の情報を記入してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏名	増改築 一郎		印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号	〇〇〇〇〇〇
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名称	印			
	住所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号		
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合	一級建築基準適合判定資格	登録番号		
			登録を受けた地方整備局等名		

	判定資格者の場合	者又は二級建築基準適合判定資格者の別			
--	----------	--------------------	--	--	--

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名 称		印			
	住 所					
	登録年月日及び登録番号					
	登録をした者					
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名					
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号		
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号		
				登録を受けた地方整備局等名		

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名	称	印		
	住	所			
	指	定 年 月 日			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏	名			
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登録番号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登録番号	
				登録を受けた地方整備局等名	

(用紙 日本産業規格 A4)

別表 1

耐震基準適合証明申請書
仮申請書

申請者 (家屋取得 (予定)者)	住所 氏名	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇 リフォーム 太郎
家屋取得日(予定日)	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	
取得(予定)の家屋番号及び所在地	〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇	
耐震改修工事開始予定日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

上記の家屋について、租税特別措置法第四十一条第三十五項又は新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律第六条の二第六項の規定の適用を受けようとする場合においては居住の用に供する日までに、租税特別措置法第七十条の二第七項又は第七十条の三第七項の規定の適用を受けようとする場合においては取得期限までに、これらの規定に規定する耐震改修を行い、当該耐震改修後、当該家屋が耐震基準に適合する旨の証明を受けることを申請（当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には仮申請。以下同じ。）します。

申請年月日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
-------	-------------

※当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には、以下の欄に記載

正式な申請が困難な理由（※以下の項目にチェックを記載）
☒ 耐震改修工事を行う事業者が確定していないため ☐ 耐震改修工事の設計が確定していないため ☐ その他の事由の場合、以下の空欄に記載

※受付欄

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 申請を受けた者が建築士事務所に属する建築士の場合

申請を受けた建築士	氏名	増改築 一郎	印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号 〇〇〇〇〇〇 登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
申請を受けた建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎事務所	
	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇	
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所	
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△	
申請受理日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日		

2. 申請を受けた者が指定確認検査機関の場合

申請を受けた指定確認検査機関	名 称	印
	住 所	
	指定年月日及び指定番号	
	指定をした者	
申 請 受 理 日		年 月 日

3. 申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

申請を受けた登録住宅性能評価機関	名 称	印
	住 所	
	登録年月日及び登録番号	
	登録をした者	
申 請 受 理 日		年 月 日

4. 申請を受けた者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

申請を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称	印
	住 所	
	指 定 年 月 日	
申 請 受 理 日		年 月 日

(用紙 日本産業規格 A4)

X .

登録免許税の特例措置編

【買取再販に係る登録免許税の特例措置】

1. 概要
2. 対象工事
3. 減税額の計算
4. 適用要件
5. 必要な書類等
6. 証明書の種類と発行の流れ
7. 増改築等工事証明書 記載例

(登録免許税・不動産取得税の特例措置用)

8. その他

- ・ 既存住宅[※]の取得時に必要となる証明書

※昭和 56 年 12 月 31 日以前に新築された住宅の場合

- (1) 証明書の種類
- (2) 耐震基準適合証明書 記載例

(登録免許税・不動産取得税の特例措置用)

買取再販に係る登録免許税の特例措置

個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

* 令和4年1月1日以降に当該住宅の購入にあたり償還期間10年以上の住宅ローンを利用し一定の要件を満たす場合は、併せて環境性能に応じた住宅ローン減税(所得税の控除)の借入限度額の上乗せ措置を利用することが可能です。
資料「住宅ローン減税」の「8.その他」の「(2)買取再販住宅の取得を対象とした場合の住宅ローン減税」をご参照ください。

制度の概要	登録免許税の特例措置
	家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の軽減
適用期限	令和9年3月31日
対象となるリフォーム	一定の住宅リフォーム(第1号から第7号工事)
軽減措置の税率	0.1%(一般住宅特例0.3%、本則2%)
軽減措置の対象期間	家屋の所有権の移転登記時
申告の窓口	法務局取得後1年以内)

2. 対象工事

登録免許税

登録免許税の軽減の対象となるリフォームは次の通りです。

対象となるリフォームの種類 【租税特別措置法施行令第42条2の2第2項他】	
第1号工事 (増改築等)	増築、改築、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え
第2号工事 (増改築等)	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え ① 主要構造部である床の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)
第3号工事 (増改築等)	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事 (耐震)	建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事 (バリアフリー)	国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替え ①通路又は出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧床材の取替
第6号工事 (省エネ)	国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え、又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕又は模様替え
第7号工事 (給排水 雨水の浸入防止)	給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替え(既存住宅売買瑕疵保険契約が締結されたものに限る)

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

3. 減税額の計算

登録免許税

登録免許税の納付税額

税額の計算

課税標準額

税率※

登録免許税額

円 × 0.1% =

※比較：本則2%、一般住宅特例0.3%（令和6年3月31日まで）。市区町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。市区町村役場で証明書を発行しています。固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記所が認定した価額です。不動産を管轄する登記所の登記官にお問合せください。
1,000円未満の端数は切り捨てます。価格が1,000円未満である場合は、1,000円になります。

登録免許税の特例措置 主な要件

住宅の要件	以下の全てに該当すること ☐ 当該個人の居住の用に供される床面積50m²以上の家屋であること ☐ 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること ・昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅) ・一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの ①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書) ②住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る) ③既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書) ☐ 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと ☐ 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること ☐ 取得の時ににおいて、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
工事の要件	以下の全てに該当すること ☐ 工事に要した費用の総額(第1号～第7号工事に要した費用の総額)が、当該家屋の売買価格の20% (当該金額が300万円(税込)を超える場合には300万円(税込)以上であること ☐ 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと ・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円(税込)を超えること ・50万円(税込)を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと ・50万円(税込)を超える、第7号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵保険に加入すること
その他の要件	以下の全てに該当すること ☐ 住宅の要件、工事の要件に該当する家屋であることについての市町村長等の証明書(住宅用家屋証明書)を登記の申請書に添付すること ☐ 適用の対象となるリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書によって証明されること

他の税の優遇制度と併用する場合は、以上の要件を満たしていても当該制度の適用を受けられない場合があります。詳しくは税務署等にご確認ください。

登録免許税の特例措置 必要な書類

■申告までに必要な書類(1)

①工事実施時

- ☐ 宅地建物取引業者が、増改築等工事証明書の発行を建築士等^{*}に申請する。
^{*}建築士等：建築士事務所に登録された事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

☐ 工事完了後

- ☐ 宅地建物取引業者が、増改築等工事証明書を建築士等から入手する。
^{*}発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添付
- ☐ 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し又は保険付保証明書
 (50万円を越える第7号工事が行われた場合。宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵保険に加入し入手する)

③宅地建物取引業者が買主に既存住宅を売却する契約時

- ☐ 買主が、宅地建物取引業者から増改築等工事証明書を入手する。
- ☐ 買主が、既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し又は保険付保証明書を宅地建物取引業者から入手する。^{*}第7号工事費用の額が50万円を超える場合のみ

■申告までに必要な書類(2)

●住宅用家屋証明書の発行を受けるために必要な書類

住宅用家屋証明申請書に、以下の(1)～(6)の書類(又はその写し)を添付して市町村等に提出する必要があります。

- (1)当該家屋の登記事項証明書
- (2)当該家屋の売買契約書、売渡証書等
- (3)住民票の写し(申請者が当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合)、又は入居(予定)年月日等を記載した当該申請者の申立書(まだ住民票の転入手続を済ませていない場合)
- (4)一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)、保険証券の写し又は保険付保証明書)
^{*}昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅)の場合は不要
- (5)増改築等工事証明書(下記の①②のいずれか)
 - ①特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用
 - ②所得税額の特別控除及び固定資産税の減額用
 「1. 所得税額の特別控除」の「4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合(買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除)」(P.17～)に記載のあるもの
- (6)既存住宅売買瑕疵保険契約が締結されていることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
^{*}第7号工事費用の額が50万円を超える場合のみ

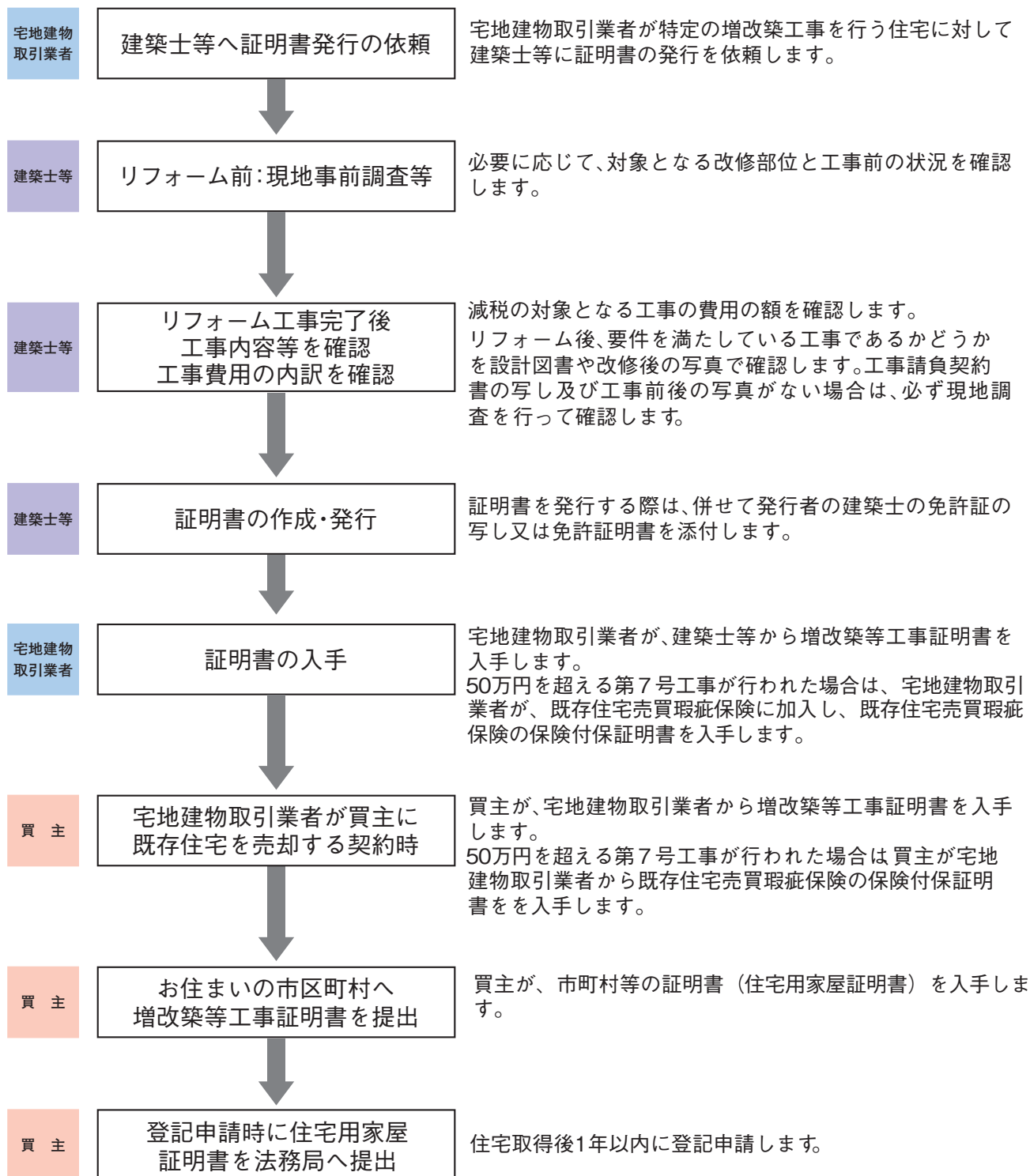
■買主が法務局へ下記書類を揃えて提出します。

- ☐ 登記申請書
- ☐ 住宅用家屋証明書(当該住宅用家屋の所在地の市町村長等の証明書)

登録免許税の特例措置	
増改築等工事証明書(下記の①②のいずれか) ①特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用 ②所得税額の特別控除及び固定資産税の減額用 「Ⅰ. 所得税額の特別控除」の「4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合(買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除)」(P.16～)に記載のあるもの 国土交通省通達において、その様式が定められています。	
証明書の発行者	以下①～④のいずれかとなります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ＊リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります(②～④は証明書の発行業務を行っているかどうかの事前確認が必要です)。 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
証明書の発行前に確認する書類等の例	☐ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地等を確認 ☐ 工事請負契約書の写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 改修年月日、改修事実を確認 ☐ 工事費用内訳書等 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと ・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること ・50万円を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと ・50万円を超える、第7号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵保険に加入すること ☐ 設計図書その他設計に関する書類 第6号工事以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。 ☐ 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し又は保険付保証明書 第7号工事が行われた場合

登録免許税の特例措置の手続きの流れ

以下のような流れで証明書を発行します。



証明書の様式は当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

買取再販に係る登録免許税の特例措置の改修工事を行った場合

工事内容:
①マンションの1住戸。全室の床・間仕切壁等の改修
キッチンセット・便器等の設備機器交換【第2号工事】
②ユニットバス交換【第3号工事】
③全居室の全ての窓に内窓を設置、外気に接する全ての壁の断熱改修【第6号工事】
④専有部分の給排水管の取替え【第7号工事】
工事費用:8,000,000円(税、経費込)

住宅ローン減税用の「増改築等工事証明書」を使用する場合は住宅ローン減税の資料をご参照ください。

増改築等工事証明書

(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏 名	リフォーム不動産 株式会社
家屋番号及び所在地		東京都千代田区〇〇〇〇〇〇
工事完了年月日		〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

1. 実施した工事の種別

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替
第2号工事	共同住宅等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替 ① 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 ③ 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 ③ 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	バリアフリー化のための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替

第6号工事 (省エネ改修工事)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合	省エネルギー化のための修繕又は模様替 ① 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事		
		上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 ③ 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事		
	地域区分	1 1地域 5 5地域	2 2地域 ⑥ 6地域	3 3地域 7 7地域
	改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事	
			上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事	
			地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域
			改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4以上 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3
			住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関	名 称 登録番号 第 号
			住宅性能評価書の交付番号	第 号
			住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日
			省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事	
	増改築による長期優良住宅建築等計画の認定により証明される場合	増改築による長期優良住宅建築等計画の認定により証明される場合	上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事	
			地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域
			改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4以上 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3
			長期優良住宅建築等計画の認定主体	
			長期優良住宅建築等計画の認定番号	第 号
			長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年 月 日
第7号工事 (給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事)	① 給水管に係る修繕又は模様替 ② 排水管に係る修繕又は模様替 3 雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替			

2. 実施した工事の内容

1. 第2号工事

間取り変更を伴う全ての部屋の床・間仕切り壁の改修
併せてキッチンセット・便器・洗面台・給湯器の交換、手すりの取付け

2. 第3号工事

浴室改修(ユニットバスの交換)

3. 第6号工事

全居室の全窓に内窓の取付け・外気に接する全部の壁の断熱改修

4. 第7号工事

専有部分の給排水管の取替え(既存住宅売買瑕疵保険に加入)

3. 実施した工事の費用の額

(1) 特定の増改築等に要した費用の総額

第1号工事～第7号工事に要した費用の総額	8,000,000 円
----------------------	-------------

税込

(2) 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に要した費用の額

第1号工事～第6号工事に要した費用の額	7,100,000 円
---------------------	-------------

(3) 特定の増改築等のうち、第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事に要した費用の額

① 第4号工事に要した費用の額	0 円
② 第5号工事に要した費用の額	0 円
③ 第6号工事に要した費用の額	1,500,000 円
④ 第7号工事に要した費用の額	900,000 円

上記の工事が、租税特別措置法施行令及び地方税法施行令に規定する工事に該当することを証明します。

証明年月日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
-------	-------------

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の(1)～(4)のいずれかの選択制)

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏 名	増改築 一郎 印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	□□□□□□
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所 在 地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称				
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号		
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者の場合		登 録 番 号		
登録を受けた地方整備局等名					

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録 住宅性能評価機関	名 称		印		
	住 所				
	登録年月日及び 登録番号				
	登録をした者				
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者検 定合格者	氏 名				
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場 合			合格通知日付又は合格証 書日付	
				合格通知番号又は合格証 書番号	

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅 瑕疵担保責任保険 法人	名 称		印		
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者検 定合格者	氏 名				
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場 合			合格通知日付又は合格証 書日付	
				合格通知番号又は合格証 書番号	

(用紙 日本産業規格 A4)

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録 住宅性能評価機関	名 称		印		
	住 所				
	登録年月日及び 登録番号				
	登録をした者				
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者検 定合格者	氏 名				
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場 合		合格通知日付又は合格証 書日付		
			合格通知番号又は合格証 書番号		

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅 瑕疵担保責任保険 法人	名 称		印		
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者検 定合格者	氏 名				
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場 合		合格通知日付又は合格証 書日付		
			合格通知番号又は合格証 書番号		

(用紙 日本産業規格 A4)

証明書の発行手続き

登録免許税の軽減の適用を受けるには、登記申請書に「住宅用家屋証明書」を添付する必要があります。
この「住宅用家屋証明書」は市町村等が発行するものですが、昭和56年12月31日以前に新築された住宅の場合、耐震性に関して以下のいずれかの証明書を市町村等に提出する必要があります。

登録免許税の特例措置			
耐震基準適合証明書		住宅性能評価書の写し	保険証券の写し 又は 保険付保証明書
証明書の 発行者	以下①～④のいずれか	以下③	以下④
	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 *証明業務を行っていない機関等もあります。		
発行前に 確認する 書類等の例	☐ 家屋の登記事項証明書 ☐ 設計図書その他設計に関する書類等 ☐ 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類 ☐ 建築確認済証がある場合は当該書類		

証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

買取再販における登録免許税の特例措置用

証明書の発行依頼者の住所と氏名について、作成する日の現状により記載してください。

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇
	氏 名	リフォーム不動産 株式会社
家屋番号及び所在地	東京都千代田区〇〇〇	
家 屋 調 査 日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ② 地震に対する安全性に係る基準	

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

上記の住宅が地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに定める基準を満たします。

証 明 年 月 日 〇〇〇〇年 〇〇月 〇〇日

1. 建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
 2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
- のいずれか適合する番号に○を記載してください。

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏 名	増改築 一郎	印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号 〇〇〇〇〇〇
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所	
	所 在 地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇	
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所	
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△	

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称				印
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号		
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者の場合		登録番号		
			登録を受けた地方整備局等名		

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った	名 称	印
--------	-----	---

調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号		
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付		
			合格通知番号又は合格証書番号		

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称		印		
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付		
			合格通知番号又は合格証書番号		

(用紙 日本産業規格 A4)

〈参考〉

耐震基準に適合すると判断した理由書の様式例は以下のようなチェックシートとなります。
(以下の様式は一般社団法人日本建築士事務所協会連合会の耐震診断チェックシートとなります)

別紙 2

平成 年 月 日

耐震診断チェックシート

証明申請者	住所											
	氏名											
家屋番号及び所在地												
診断	実施者	住所										
		氏名										
証明	証明を行った建築士	住所										
		氏名	⑨									
建築物概要	資格	1. 一級建築士 登録番号 () 2. 二級建築士 登録番号 () 登録都道府県 () 3. 木造建築士 登録番号 () 登録都道府県 ()										
	証明に用いた基準	1. 建築基準法施行令 2. 耐震改修促進法の基準 ①木造住宅の診断基準 ②RC 造建築物の診断基準 ③SRC 造建築物の診断基準 ④S 造建築物の診断基準 3. 品確法の基準 4. その他 ()										
	建築地											
	構造種別	1. 木造 2. RC 造 3. SRC 造 4. S 造										
	階数					延面積	m ²					
耐震補強の有無	設計年	年				竣工年	年					
	1. 有 2. 無	耐震補強年	年									
			1. 壁増設 () 箇所 2. 鉄骨ブレース () 箇所 3. 柱補強 () 箇所 4. その他 () () 箇所									
耐震診断	非木造	診断回数と判定	1. 1 次診断 判定: $I_s \geq 0.8Z = ()$ 2. 2 次診断 判定: $I_s \geq 0.6Z = ()$									
		方向	X				Y					
			指標	形状 SD	経年 T	構造耐震 I_s	判定	形状 SD	経年 T	構造耐震 I_s	判定	
			結果	5								
			階	4								
	木造	結果	3									
			2									
			1									
			診断種別と判定	1. 一般診断 判定: 評点 ≥ 1.0 2. 精密診断 判定: 評点 ≥ 1.0								
		証明者所見	建築物の改修・劣化状況等	耐震性能								

建物外観写真

建物平面図



XI .

不動産取得税の軽減措置

【買取再販に係る不動産取得税の特例措置】

1. 概要
2. 対象工事
3. 減税額の計算
4. 適用要件
5. 必要な書類等
6. 証明書の種類と発行の流れ
7. 増改築等工事証明書 記載例

(登録免許税・不動産取得税の特例措置用)

8. その他

- ・既存住宅[※]の取得時に必要となる証明書

※昭和 56 年 12 月 31 日以前に新築された住宅の場合

(1) 証明書の種類

(2) 耐震基準適合証明書 記載例

(登録免許税・不動産取得税の特例措置用)

買取再販に係る不動産取得税の特例措置

宅地建物取引業者に対し、増改築等のリフォームを対象とした不動産取得税の特例措置があります。宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税が減額されます。

さらに、平成30年以後に取得した当該既存住宅が、一定の場合（対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合）、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課せられる不動産取得税が減額されます。

制度の概要	買取再販に係る不動産取得税の特例措置																			
適用期限	令和9年3月31日																			
対象となるリフォーム	一定の住宅リフォーム（第1号～第7号工事）																			
控除	（住宅部分） 取得した既存住宅の新築された日に応じた以下の額に税率を乗じた額が減額されます <table><tr><th>新築された日</th><th>控除額</th></tr><tr><td>平成9年4月1日以後</td><td>1,200万円</td></tr><tr><td>平成元年4月1日～平成9年3月31日</td><td>1,000万円</td></tr><tr><td>昭和60年7月1日～平成元年3月31日</td><td>450万円</td></tr><tr><td>昭和56年7月1日～昭和60年3月30日</td><td>420万円</td></tr><tr><td>昭和51年1月1日～昭和56年6月30日</td><td>350万円</td></tr><tr><td>昭和48年1月1日～昭和50年12月31日</td><td>230万円</td></tr><tr><td>昭和39年1月1日～昭和47年12月31日</td><td>150万円</td></tr><tr><td>昭和29年7月1日～昭和38年12月31日</td><td>100万円</td></tr></table>		新築された日	控除額	平成9年4月1日以後	1,200万円	平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円	昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円	昭和56年7月1日～昭和60年3月30日	420万円	昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円	昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円	昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円	昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100万円
	新築された日	控除額																		
	平成9年4月1日以後	1,200万円																		
	平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円																		
	昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円																		
	昭和56年7月1日～昭和60年3月30日	420万円																		
	昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円																		
	昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円																		
	昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円																		
	昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100万円																		
（土地部分） 対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合、次の①又は②のいずれか高い金額が減額されます。 ①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%																				
申告の窓口	都道府県																			

2. 対象工事

不動産所得税

買取再販

買取再販にかかる不動産取得税の特例措置の対象となるリフォームは次の通りです。

対象となるリフォームの種類 【地方税法施行令附則第9条第3項】	
第1号工事 (増改築等)	増築、改築、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え
第2号工事 (増改築等)	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え ① 主要構造部である床の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)
第3号工事 (増改築等)	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事 (耐震)	建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事 (バリアフリー)	国土交通大臣が総務大臣と協議して定める高齢者等の居住の安全性及び高齢者等に対する介助の容易性の向上に資する修繕又は模様替え ①通路又は出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧床材の取替
第6号工事 (省エネ)	国土交通大臣が総務大臣と協議して定める外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に資する修繕又は模様替え
第7号工事 (給排水管 雨水の浸入防止)	給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事で既存住宅売買瑕疵保険契約が締結されたもの

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。

3. 減税額の計算

不動産所得税

買取再販

税額の計算

【住宅部分】

$$\left(\begin{array}{c} \text{課税標準額} \\ \boxed{} \text{円} \end{array} - \begin{array}{c} \text{控除額}^* \\ \boxed{} \text{円} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{税率} \\ 3.0\% \end{array} = \begin{array}{c} \text{税額} \\ \boxed{} \end{array}$$

※築年月日に応じた額となります。

※ただし、住宅の持分を取得した場合には、控除額にその持分を乗じた額となります。

【土地部分】

$$\begin{array}{c} \text{課税標準額} \\ \boxed{} \text{円} \end{array} \times \begin{array}{c} 1/2 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{税率} \\ 3.0\% \end{array}$$

$$- \left[\begin{array}{l} \text{① } 45,000 \text{ 円 又は} \\ \text{② } \begin{array}{c} \text{課税標準額} \\ \boxed{} \text{円} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{敷地面積} \\ \boxed{} \text{m}^2 \end{array} \times \begin{array}{c} 1/2 \end{array} \\ \times \begin{array}{c} \text{住宅の床面積の2倍} \\ \text{(上限 200m}^2\text{)} \\ \boxed{} \text{m}^2 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{税率} \\ 3.0\% \end{array} \end{array} \right] \text{のいずれか高い金額}$$
$$= \begin{array}{c} \text{税額} \\ \boxed{} \end{array}$$

不動産取得税の特例措置 主な要件

住宅の要件	以下の全てに該当すること ☐ 宅地建物取引業者であること ☐ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であること ☐ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の耐震性が、以下のいずれかに該当する住宅であること ・昭和57年1月1日以後に新築された住宅（新耐震基準適合住宅） ・一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの ①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書) ②住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る。) ③既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証書) ☐ 宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること ☐ 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、要件を満たすリフォーム工事を行って個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること ☐ 宅地建物取引業者が取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること
工事の要件	以下の全てに該当すること ☐ 工事に要した費用の総額(第1号工事～第7号工事に要した費用の総額)が、当該住宅の個人への売買価格の20%(当該金額が300万円(税込)を超える場合には300万円(税込)以上であること ☐ 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと ・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円(税込)を超えること ・50万円(税込)を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと ・50万円(税込)を超える第7号工事を行うこと(当該工事にかかる既存住宅売買瑕疵保険に加入すること)
その他の要件	以下の全てに該当すること ☐ 適用の対象となるリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書により証明されること 〈土地部分に係る減額も受ける場合〉 ☐ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のいずれかの要件に該当するものであること 1. 次の要件のいずれにも該当すること ①当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、「安心R住宅」標章(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程(平成29年国土交通省告示第1013号)第10条第1項に規定する標章を使用するものであること ②当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる基準の適合するものであること 2. 当該住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵保険へ加入すること

不動産取得税の特例措置 主な要件

■ 申告までに必要な書類

①既存住宅取得時

- ☐ 宅地建物取引業者が、不動産取得税申告書及び不動産取得税に係る徴収猶予申請書又は還付申請書を都道府県に提出する。

②工事実施時

- ☐ 宅地建物取引業者が、増改築等工事証明書の発行を建築士等^{*}に申請する。
^{*}建築士等:建築士事務所登録している事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人
^{*}発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添付

③工事完了後

- ☐ 宅地建物取引業者が、建築士等から増改築等工事証明書を入手する。
- ☐ 50万円を越える第7号工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵保険に加入し、既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し及び保険付保証明書を入手する。

④宅地建物取引業者から買主への既存住宅の譲渡後

- ☐ 宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを入手する。

■ 宅地建物取引業者が、下記の書類を揃えて都道府県に提出します。

- ☐ 登記事項証明書
- ☐ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する際の当該住宅の売買契約書又は売渡証書等
- ☐ 当該住宅の住所が記載された買主の住民票の写し
- ☐ 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)、保険証券の写し又は保険付保証明書)
^{*}昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅)の場合は不要
- ☐ 増改築等工事証明書(下記の①②のいずれか)
 ①特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用
 ②所得税額の特別控除及び固定資産税の減額用
 「1. 所得税額の特別控除」の「4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合(買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除)」(P.17～)に記載のあるもの
- ☐ 既存住宅売買瑕疵保険契約が締結されていることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
^{*}第7号工事が行われた場合のみ

〈土地部分に係る減額も受ける場合〉

- ☐ 「安心R住宅調査報告書」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面)の写し又は既存住宅売買瑕疵保険契約が締結されていることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
- ☐ 当該土地の登記事項証明書

※土地部分に係る減額を受ける場合は、宅地建物取引業者が当該土地を取得した日から2年以内にこれらの書類を提出する必要があります。

買取再販に係る不動産取得税の特例措置

増改築等工事証明書(下記の①②のいずれか)

- ①特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用
- ②所得税額の特別控除及び固定資産税の減額用
- 「Ⅰ. 所得税額の特別控除」の「4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合(買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除)」(P.17～)に記載のあるもの

国土交通省通達において、その様式が定められています。

証明書の発行者

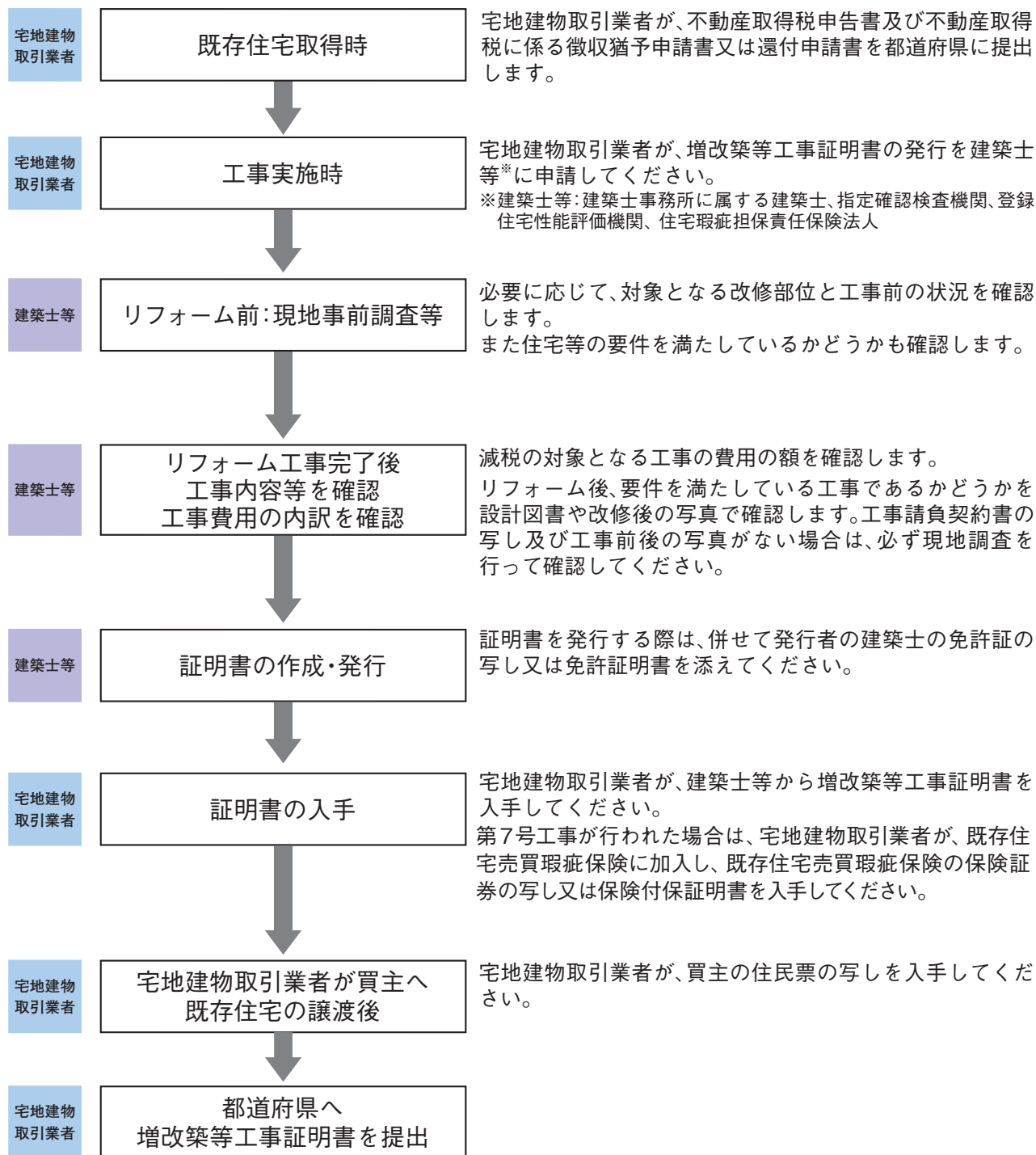
以下①～④のいずれかとなります。

- ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士
*リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります(②～④は証明書の発行業務を行っているかどうかの事前確認が必要です)。
- ②指定確認検査機関
- ③登録住宅性能評価機関
- ④住宅瑕疵担保責任保険法人

証明書の発行前に確認する書類等の例

- ☐ 改修工事を行った住宅の登記事項証明書等
家屋の家屋番号及び所在地等を確認
- ☐ 工事請負契約書の写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認)
改修年月日、改修事実を確認
工事請負契約書及び写真がない場合は必ず現地調査を行うこと
- ☐ 工事費用内訳書等
当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
- ・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - ・50万円を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと
 - ・50万円を超える、第7号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵保険に加入すること
 - ・建築士等は、申請者が第4号～第7号工事の適用を受けようとする場合は、工事費用内訳書及び改修工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、工事費要件を満たすかどうか確認を行うものとする。
 - ・改修工事を行った部分に居住の用以外の用に供する部分がある場合には、全体工事費のうち居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算します。
 - ・工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事費用となります。専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。
- ☐ 設計図書その他設計に関する書類
第6号工事以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。
- ☐ 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し又は保険付保証明書
第7号工事が行われた場合

買取再販に係る不動産取得税の特例措置 証明書発行の流れ



証明書の様式は当協会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

* 買取再販住宅を購入される個人においては登録免許税の特例措置があります。

詳細は「登録免許税の特例措置」の資料をご参照ください。

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の改修工事を行った場合

工事内容:

- ①マンションの区分所有の住戸。全室の床・間仕切壁等の改修
キッチンセット・便器等の設備機器交換【第2号工事】
- ②ユニットバス交換【第3号工事】
- ③全居室の全ての窓に内窓を設置、外気に接する全ての壁の断熱改修
【第6号工事】
- ④専有部分の給排水管の取替え【第7号工事】
- 工事費用:8,000,000円(税、経費込)

住宅ローン減税用の「増改築等工事証明書」を使用する場合は住宅ローン減税の資料をご参照ください。

増改築等工事証明書

(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び
改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏 名	リフォーム不動産 株式会社
家屋番号及び所在地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇	
工事完了年月日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

1. 実施した工事の種別

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替
第2号工事	共同住宅等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替 ① 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 ③ 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 ③ 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	バリアフリー化のための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替

第6号工事 (省エネ改修工事)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合	省エネルギー化のための修繕又は模様替 ① 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 ③ 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事		
		地域区分	1 1地域 5 5地域	2 2地域 ⑥ 6地域
	改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事	
			地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域
			改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4以上 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3
			住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関	名 称
			登録番号	第 号
			住宅性能評価書の交付番号	第 号
			住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日
			省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事	
	増改築による長期優良住宅建築等計画の認定により証明される場合	増改築による長期優良住宅建築等計画の認定により証明される場合	地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域
			改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4以上 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3
			長期優良住宅建築等計画の認定主体	
			長期優良住宅建築等計画の認定番号	第 号
			長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年 月 日
第7号工事 (給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事)	① 給水管に係る修繕又は模様替 ② 排水管に係る修繕又は模様替 3 雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替			

2. 実施した工事の内容

1. 第2号工事

間取り変更を伴う全ての部屋の床・間仕切り壁の改修
併せてキッチンセット・便器・洗面台・給湯器の交換、手すりの取付け

2. 第3号工事

浴室改修(ユニットバスの交換)

3. 第6号工事

全居室の全窓に内窓の取付け・外気に接する全部の壁の断熱改修

4. 第7号工事

専有部分の給排水管の取替え(既存住宅売買瑕疵保険に加入)

3. 実施した工事の費用の額

(1) 特定の増改築等に要した費用の総額

第1号工事～第7号工事に要した費用の総額	8,000,000 円
----------------------	-------------

税込

(2) 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に要した費用の額

第1号工事～第6号工事に要した費用の額	7,100,000 円
---------------------	-------------

(3) 特定の増改築等のうち、第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事に要した費用の額

① 第4号工事に要した費用の額	0 円
② 第5号工事に要した費用の額	0 円
③ 第6号工事に要した費用の額	1,500,000 円
④ 第7号工事に要した費用の額	900,000 円

上記の工事が、租税特別措置法施行令及び地方税法施行令に規定する工事に該当することを証明します。

証明年月日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
-------	-------------

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の(1)～(4)のいずれかの選択制)

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏 名	増改築 一郎 印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	□□□□□□
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所 在 地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称		印	
	住 所			
	指定年月日及び指定番号			
	指定をした者			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	登 録 番 号		
		登録を受けた地方整備局等名		

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録 住宅性能評価機関	名 称		印	
	住 所			
	登録年月日及び 登録番号			
	登録をした者			
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者検 定合格者	氏 名			
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場 合		合格通知日付又は合格証 書日付	
			合格通知番号又は合格証 書番号	

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅 瑕疵担保責任保険 法人	名 称		印	
	住 所			
	指 定 年 月 日			
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者検 定合格者	氏 名			
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場 合		合格通知日付又は合格証 書日付	
			合格通知番号又は合格証 書番号	

(用紙 日本産業規格 A4)

証明書の発行手続き

買取再販における不動産取得税の特例措置の適用を受けるにあたり、耐震性に関して昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅)でない場合、以下のいずれかの証明書が必要となります。

買取再販における不動産取得税の特例措置			
耐震基準適合証明書		住宅性能評価書の写し	保険証券の写し 又は 保険付保証明書
証明書の 発行者	以下①～④のいずれか	以下③	以下④
	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 *証明業務を行っていない機関等もあります。		
発行前に 確認する 書類等の例	☐ 家屋の登記事項証明書 ☐ 設計図書その他設計に関する書類等 ☐ 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類 ☐ 建築確認済証がある場合は当該書類		

証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

買取再販における不動産取得税の特例措置用

証明書の発行依頼者の住所と氏名について、作成する日の現状により記載してください。

耐震基準適合証明書

証明申請者	住所	東京都千代田区〇〇〇
	氏名	リフォーム不動産 株式会社
家屋番号及び所在地	東京都千代田区〇〇〇	
家屋調査日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日	
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準	

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

1. 建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの

のいずれか適合する番号に○を記載してください。

上記の住宅が地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに定める基準を満たします。

証明年月日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
-------	-------------

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏名	増改築 一郎		印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号	□□□□□□
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名称	印		
	住所			
	指定年月日及び指定番号			
	指定をした者			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏名			
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号	
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	登録番号		
		登録を受けた地方整備局等名		

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った	名称	印
--------	----	---

調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付		
			合格通知番号又は合格証書番号		

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称		印		
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付		
			合格通知番号又は合格証書番号		

(用紙 日本産業規格 A4)

〈参考〉

耐震基準に適合すると判断した理由書の様式例は以下のようなチェックシートとなります。
(以下の様式は一般社団法人日本建築士事務所協会連合会の耐震診断チェックシートとなります)

別紙2

平成 年 月 日

耐震診断チェックシート

証明申請者	住所														
	氏名														
家屋番号及び所在地															
診断	実施者	住所													
		氏名													
証明	証明を行った建築士	住所													
		氏名	③												
建築物概要	資格	1. 一級建築士 登録番号 () 2. 二級建築士 登録番号 () 登録都道府県 () 3. 木造建築士 登録番号 () 登録都道府県 ()													
	証明に用いた基準	1. 建築基準法施行令 3. 品確法の基準 2. 耐震改修促進法の基準 ①木造住宅の診断基準 ②RC造建築物の診断基準 ③SRC造建築物の診断基準 ④S造建築物の診断基準 4. その他 ()													
	建築地														
	構造種別	1. 木造 2. RC造 3. SRC造 4. S造													
	階数	延面積 m ²													
設計年	年 竣工年 年														
耐震補強の有無	1. 有 2. 無	耐震補強年	補強概要	1. 壁増設 () 箇所 2. 鉄骨ブレース () 箇所 3. 柱補強 () 箇所 4. その他 () 箇所											
耐震診断	非木造	診断回数と判定		1. 1次診断 判定: $I_s \geq 0.8Z = ()$ 2. 2次診断 判定: $I_s \geq 0.6Z = ()$											
		方向	X Y												
			指標	形状 SD	経年 T	構造耐震 I_s	判定	形状 SD	経年 T	構造耐震 I_s	判定				
			5												
			4												
	階	3													
		2													
		1													
		木造	診断種別と判定		1. 一般診断 判定: 評点 ≥ 1.0 2. 精密診断 判定: 評点 ≥ 1.0										
	方向		X Y												
指標			耐力	必要耐力	評点	判定	耐力	必要耐力	評点	判定					
3															
2															
1															
証明者所見	建物の改修・劣化状況等														
	耐震性能														

建物外観写真

建物平面図