Ⅴ.
長期優良住宅化リフォーム編

1. 概要

1－1. 長期優良住宅化リフォームの減税制度

長期優良住宅化リフォームを対象とした税の優遇措置 …… P.178

1－2. 対象となる長期優良住宅化リフォームとは

1）耐久性向上改修工事の内容 …… P.179
固定資産税対象工事 …… P.181
増改築による長期優良住宅の認定基準等について …… P.181
2）減税制度の告示・通達 …… P.181

1－3. 減税額の計算

1）投資型減税の控除額 …… P.182
標準的な工事費用相当額 …… P.184
2）投資型減税の控除額計算例 …… P.185
3）ローン型減税の控除額 …… P.187
4）ローン型減税の控除額計算例 …… P.189
5）固定資産税の減額と計算例 …… P.191

1－4. 手続きの流れ

1）投資型減税の要件と手続き …… P.192
2）ローン型減税の要件と手続き …… P.194
3）固定資産税減額措置の要件と手続き …… P.196

2. 建築士の証明手続き

2－1. 必要となる証明書

証明書の種類と発行の流れ …… P.198

2－2. 証明書の発行

1）増改築等工事証明書　投資型　記載例 …… P.200
2）増改築等工事証明書　ローン型　記載例 …… P.209
3）増改築等工事証明書　固定資産税　記載例 …… P.218

所得税　固定資産税　**長期優良住宅化リフォームを対象とした税の優遇措置**

増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、長期優良住宅化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。

＊この編での長期優良住宅化リフォームとは、耐久性向上改修工事とその他の増改築等工事を行った一定の要件を満たす改修工事を指します。

❶所得税額の控除

長期優良住宅化リフォームを対象とした所得税額の控除には「投資型減税」、「ローン型減税」及び「住宅ローン減税*」があります。適用は、これらのうち１つとなります。

❷固定資産税の減額措置

長期優良住宅化リフォーム後の家屋の固定資産税が減額されます。

❸贈与税の非課税措置　（P.245参照）

長期優良住宅化リフォーム資金の贈与について非課税枠があります。

❹登録免許税の特例措置　（P.263参照）

個人が宅地建物取引業者により長期優良住宅化リフォームを行った住宅を取得した場合に登録免許税が軽減されます。

❺不動産取得税の特例措置　（P.279参照）

宅地建物取引業者に対し、長期優良住宅化リフォームを対象とした不動産取得税が軽減されます。

＊「住宅ローン減税」については、１号工事～３号工事、４号工事、６号工事に該当する場合に限ります。また、❸～❺の減税制度の対象となる場合も同様です。

工事や住宅などの要件や適用となる期間などは制度により異なります。

制度の概要	所得税額の控除措置※1		固定資産税の減額措置※1
	投資型減税	ローン型減税	
制度名	【住宅特定改修特別税額控除】	【特定増改築等住宅借入金等特別控除】	【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）	リフォーム後居住を開始した年から５年	翌年度（１年度分）※1
制度期間	改修後の居住開始日が平成29年４月１日～令和3年12月31日	改修後の居住開始日が平成29年４月１日～令和3年12月31日	改修後の居住開始日が平成29年４月１日～令和4年３月31日
対象となるリフォーム	次のいずれか ①借入金の有無によらない一定の耐震リフォーム又は一定の省エネリ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リフォームと耐久性向上改修工事を行ない、増改築による長期優良認定を受けていること 対象となる住宅、工事等の詳細はP.192　へ	償還期間が５年以上の借入金により行う、一定の省エネリフォーム及び一定の耐久性向上改修工事を行ない、増改築による長期優良認定を受けていること 対象となる住宅、工事等の詳細はP.194　へ	一定の耐震リフォーム又は一定の省エネリフォームを行い、増改築による長期優良認定を受けていること 対象となる住宅、工事等の詳細はP.196　へ
控除又は減額の上限額	①25万円※2　②50万円※2 控除額の計算方法はP.186　へ	12.5万円/年※3（５年間で62.5万円） 控除額の計算方法はP.187　へ	家屋の固定資産税額の2/3（120㎡相当分まで） 減額の計算方法はP.191　へ
費用の要件	50万円超（税込）	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） 手続きの流れはP.192～193　へ	税務署（確定申告） 手続きの流れはP.194～195　へ	市区町村（工事完了後３ヶ月以内に申告が必要） 手続きの流れはP.196～197　へ

※１ 各々の適用要件を満たす場合、「所得税の控除」と「固定資産税の減額」の併用は可能です。（併用については P.007 へ）

※２ ①は耐震リフォーム又は省エネリフォームいずれか一方＋耐久性向上改修工事を併せて行った場合の最大控除額です。②は耐震リフォーム及び省エネリフォームの両方と併せて行った場合の最大控除額です。（この額には耐震リフォームや省エネリフォームによる控除分も含まれています。）

※３ この額には省エネリフォーム及び耐久性向上改修工事を行った場合の最大控除額です。（この額は省エネリフォームによる控除分も含まれています。）

所得税額の控除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その他一定の要件を満たす必要があります。所得税の投資型減税については、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が条件となります。ローン型減税については、一定の省エネ改修工事と併せて行うことが条件となります。

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

＜一定の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
（ローン型減税は一定の省エネ改修工事のみ）

B　ローン型減税は一定の耐久性向上改修工事が住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事*3までのいずれかに該当すること

C　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

D　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（適合すべき基準の詳細については手引き告示編平成29年国土交通省告示第279号別表参照）

E　工事費用（補助金等*4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*4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（１）又は（２）のいずれかに該当する工事で、標準的な工事費用相当額から補助金等*4の額を除いた後の額が50万円を超えるものをいいます（ローン型減税は（１）（２）のいずれかに該当する工事から補助金等*4の額を除いた後の額が50万円を超えるものとなります）。

＜対象工事（１）＞

表A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。また、ローン型減税の場合は①と併せて行うことができる対象工事は②のみ）

加えて、ローン型減税では①②の改修工事によって、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、かつ等級4相当となるような組み合わせの工事（組み合わせの詳細は、平成20年国土交通省告示第513号第3項第1号の表又は、省エネリフォーム編P.086表1を参照）を行う必要がある。

表A

①	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事　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

※投資型のみ対象

＜対象工事（２）＞

表Bの①の改修工事又は①とあわせて行う②、③、④の改修工事で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が一段階相当以上向上し、かつ「断熱等性能等級4」、又は「一次エネルギー消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3」となることが住宅性能評価書又は、増改築による長期優良住宅認定通知書により証明される工事。（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。またローン型減税の場合は①と併せて行うことができる対象工事は②のみ）

表B

①	居室の窓の断熱改修工事　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

※投資型のみ対象

＊3　住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事の内容

第1号工事	増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替
第2号工事	マンション等の区分所有する部分に行う主要構造部である床、階段若しくは壁又は間仕切壁の過半について行う修繕又は模様替
第3号工事	一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替

＊4　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　**対象工事**

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、熱損失防止改修工事※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　省エネリフォーム編P.092表4･5を参照

所得税　固定資産税　**増改築による長期優良住宅の認定基準等について**

長期優良住宅のページ
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

★長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成 21 年国土交通省告示第 209 号）
http://www.mlit.go.jp/common/001214059.pdf

★長期優良住宅（増改・改築）の認定基準の概要
http://www.mlit.go.jp/common/001214061.pdf

所得税　固定資産税　**2）減税制度の告示・通達**

対象となる長期優良住宅化リフォームに関する告示は以下の通りです。また、工事の詳細については、通達において記載されています。詳しくは、別冊の告示編または、通達編でご確認ください。

	所得税額の控除	固定資産税の減額措置
告示	●対象工事 平成 29 年 国土交通省告示 第 279 号	
通達	●「増改築工事証明書」について 平成 29 年 4 月 7 日付 （国住政第6号／国住生第20号／国住指第28号）	●「増改築工事証明書」について 平成 29 年 4 月 7 日付 （国住政第5号／国住生第21号／国住指第29号）

長期優良住宅化リフォームの「投資型減税」は、一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事と併せて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た場合、住宅ローンの有無にかかわらず適用可能な制度です。
原則として長期優良住宅化リフォーム後居住を開始した年分の所得税額が一定額控除されます。
リフォームを完了し、平成 29 年 4 月 1 日から令和 3 年 12 月 31 日までに居住を開始した場合の投資型減税の控除額は次の（1）か（2）のいずれか少ない額の 10%に相当する額になります。

（1）国土交通大臣と財務大臣が定める一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額

工事内容に応じて「平成 28 年国土交通省告示第 280 号」に定められた標準的な工事費用相当額を計算します。

標準的な工事費用相当額の合計額※1　　円
－ 交付される補助金等の額※2　　円
＝ 50万円超（税込）であること A　　円

（2）控除対象限度額

耐震改修又は省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事を行う場合
……250 万円※3

耐震改修工事＋省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事を行う場合
……500 万円※4

バリアフリー改修工事＋同居対応改修工事＋耐震改修工事＋省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事を行う場合
……950 万円※5

B　　円

A、Bのいずれか少ない額

		控除率		控除額※6
円	×	10%	＝	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。

併用住宅や共同住宅の共用部に行った長期優良住宅化リフォームについて

・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の場合

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費用の占める割合を乗じて計算した金額となります。

※2 長期優良住宅リフォームにおいて補助金等*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、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。

※3 長期優良住宅化リフォームとして耐震改修工事又は省エネ改修工事のいずれかと併せて耐久性向上改修工事を行う場合について

控除対象限度額は250万円（太陽光発電設備工事がある場合は350万円）です。なお、この限度額には耐震改修又は省エネ改修工事による控除分も含まれています。

※4 長期優良住宅化リフォームとして、耐震改修工事及び省エネ改修工事と併せて耐久性向上改修工事を行う場合について

控除対象限度額は500万円（太陽光発電設備工事がある場合は600万円）です。なお、この限度額には耐震改修及び省エネ改修工事による控除分も含まれています。

※5 ※3 ※4の長期優良住宅化リフォームの他、バリアフリー改修工事、同居対応改修工事を行う場合について

※3 ※4の長期優良住宅化リフォームと併せて、バリアフリー改修工事、同居対応改修工事を行う場合には、所得税の控除（投資型減税）の併用ができます。

※3とバリアフリー改修工事、同居対応改修工事を併用する場合の控除対象限度額の合計は、700万円（太陽光発電設備工事がある場合は800万円）となります。

※4とバリアフリー改修工事と同居対応改修工事を併用する場合の控除対象限度額の合計は、950万円（太陽光発電設備工事がある場合は1,050万円）となります。

※6 実際の控除額について

所得税額控除の投資型減税では、耐震改修工事又は省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事を行う場合は最大控除額25万円、耐震改修工事＋省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事を行う場合は最大控除額50万円です。ただし、実際は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、扶養家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できます。

・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額になります。

投資型減税の控除額を算出する際は、国土交通大臣が定める耐久性向上改修工事等の標準的な工事費用相当額を確認します。

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】

耐久性向上改修工事の内容			単位あたり金額（税込）	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
	軒裏に換気口を取り付ける工事	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	
	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	施工長さ（m）
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	施工面積（㎡）
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	
	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	32,000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	49,200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	51,400円	

※「標準的な工事費用相当額」とは、上の表の耐久性向上改修工事項目に応じ、「単位あたり金額」に「単位」を乗じた額です。

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

証明書記載例については
P.200　へ

（1）リフォーム工事のうち、長期優良住宅化リフォームの内容を確認します。

木造戸建住宅
・工事契約日：令和2年5月1日
・居住開始日：令和2年8月1日
・地域区分：6
・家屋床面積：約96㎡
・居住者：50代
・家屋の持分の共有：なし
・補助金の交付有無：あり（20万円）…a

リフォーム内容

耐震改修又は省エネ改修工事のいずれか＋耐久性向上改修工事の場合

耐震改修工事
・木造住宅の壁に係る耐震改修

耐久性向上改修工事
・小屋根の換気性を高める工事
（小屋根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）4か所
・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　2か所
・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）1か所

※工事の内容や費用についてはイメージ・概算です

（2）平成29年国土交通省告示第280号に定める標準的な工事費用相当額を計算します。

標準的な工事費用相当額の詳細は P.013 と P.184 へ

・木造住宅の壁に係る耐震改修
22,500 × 96㎡＝ 2,160,000 円

・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 × 4 か所＝ 83,600 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 × 2 か所＝ 55,600 円

・浴室を浴室ユニットとする工事
896,900 × 1 か所＝ 896,900 円

計 3,196,100 円 …b

（3）控除額を計算します。

1 国土交通大臣と財務大臣が定める一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額

＝ 標準的な工事費用相当額の合計額 b 3,196,100 円

－ 交付される補助金等の額 a 200,000 円

＝ A 2,996,100 円

2 控除対象限度額

250 万円

B 2,500,000

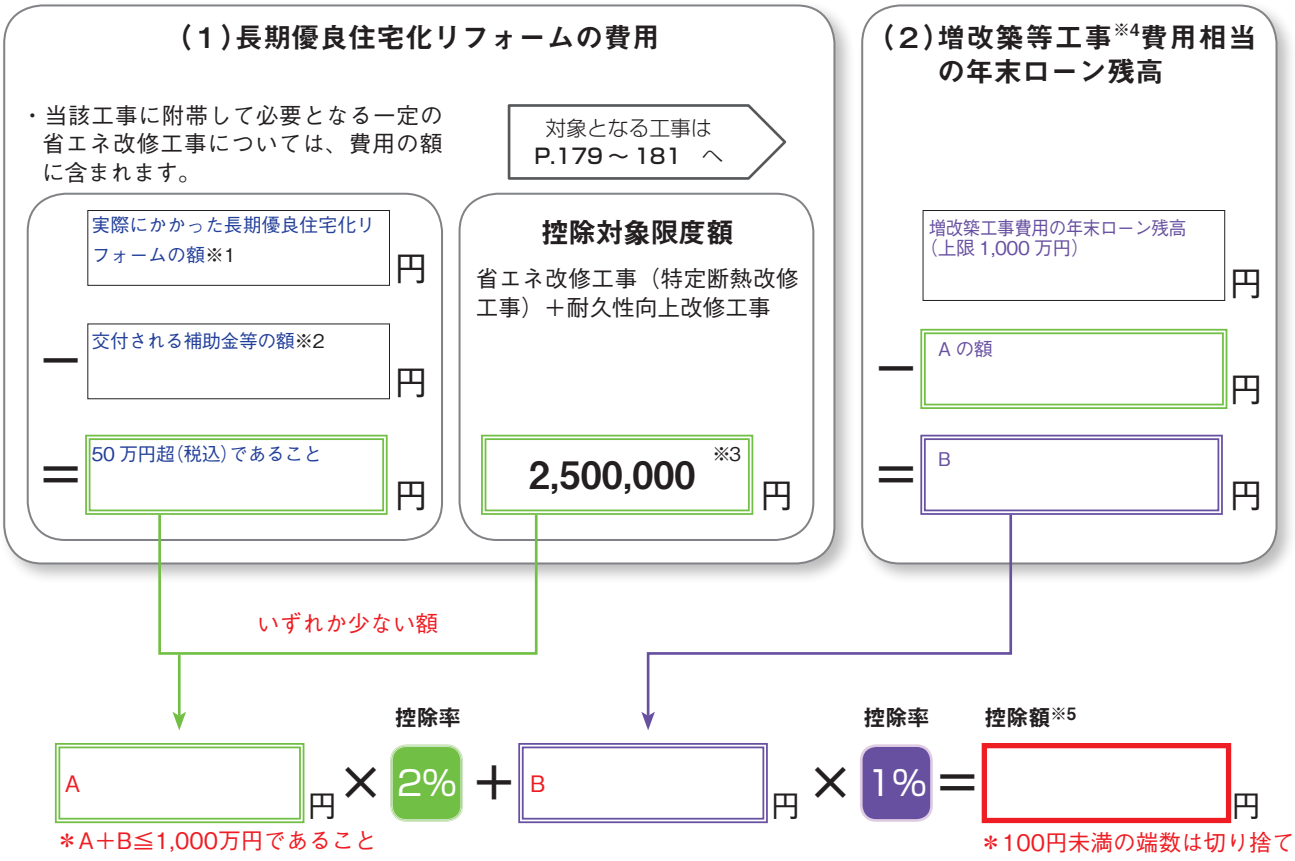
A，B のいずれか少ない額

	控除率	控除額
2,500,000 円	× 10%	＝ 250,000 円

＊100円未満の端数は切り捨て

本事例の場合は 250,000 円が控除されることになりますが、実際は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。

長期優良住宅化リフォームの「ローン型減税」は、一定の省エネ改修工事 2%（特定断熱改修工事）と併せて一定の耐久性向上改修工事を含む増改築等工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、償還期間５年以上の借入金により行う長期優良住宅化リフォームに対して適用可能な制度です。リフォーム後居住を開始した年から５年間の所得税額が一定額控除されます。
工事を完了し平成 29 年４月１日～令和３年 12 月 31 日までに居住を開始した場合に、ローン型減税の控除額は、長期優良住宅化リフォームの他、併せて行うその他の増改築等工事費用の年末ローン残高で計算します。なお、工事内容により控除率が異なります。



●その年の年末ローン残高 ≦ 同居対応改修工事等の費用 A*≦ 250 万円の場合

＊交付を受ける補助金等の額を控除した額が 50 万円超（税込）であること

※1 併用住宅に行った工事について

当該工事を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合は、工事ごとに算出した金額に、自己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。

※2 長期優良住宅化リフォームにおいて補助金等*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、当該工事の費用の額から補助金等の額を控除した額になります。

＊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。

※3 耐震改修やバリアフリー改修工事等、同居対応改修工事等を併せて行う場合について

バリアフリー改修工事、同居対応改修工事も併せて行う場合には、併せてローン型減税を適用することができます。併用する場合は、2%控除の対象となる省エネ改修工事（特定断熱改修工事等）、バリアフリー改修工事等及び同居対応改修工事の費用合計限度額は耐久性向上改修工事と併せて250万円となります。

※4 1%控除の対象となる『増改築等工事』とは
【租税特別措置法施行令第26条第28項】

第1 ～ 6号工事の詳細については P.225 へ

第1号工事	増築、改築、改築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替え（主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根または階段の1種以上について行う過半の修繕・模様替え）
第2号工事	マンションなどの区分所有建物のうち、区分所有する部分の床、階段または壁の過半について行う一定の修繕・模様替えの工事
第3号工事	家屋（区分所有建物にあっては、区分所有する部分に限る。）のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関または廊下の一室の床または壁の全部について行う修繕・模様替えの工事
第4号工事	家屋について行う地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕・模様替えの工事
第5号工事	家屋について行う高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造および設備の基準に適合させるための修繕・模様替えの工事
第6号工事	家屋について行う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・模様替えまたは＊資する修繕・模様替え ※平成21年4月1日から平成27年12月31日までの間に居住の用に供した場合

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

※5 実際の控除額について

・所得税額控除のローン型減税では、1年間の控除額は最大12.5万円まで控除されますが、実際は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、扶養家族に応じた控除等もあるため、所得税の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できます。

・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額になります。

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

（1）リフォーム工事のうち、対象となる工事の内容を確認します。

証明書記載例については P.209 へ

木造戸建住宅
・工事契約日：令和2年5月1日　・居住開始日：令和2年8月1日
・地域区分：6　・改修前の省エネ等級：等級1　・家屋床面積：約163㎡
・居住者：50代　・家屋の持分の共有：なし　・補助金の交付有無：あり、2,000,000円

リフォーム内容
省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事＋調理室の全面改修（第３号工事）

省エネ改修工事
①床の断熱性を高める工事　②壁の断熱性を高める工事　③天井等の断熱性を高める工事
④全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事（サッシ及びガラスの交換）

耐久性向上改修工事
⑤浴室を浴室ユニットとする工事　⑥外壁を通気構造等とする工事
⑦土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事
⑧土台・外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻工事をする工事
⑨脱衣室の床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
⑩軒裏に換気口を取り付ける工事（軒裏有孔ボードを取り付ける工事）
⑪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
⑫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
⑬雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事
⑭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
⑮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

第３号工事
⑯調理室の全面改修(3号工事)

第3号工事については P.225 へ

（2）見積書などから改修工事などにかかった費用の額を確認します。

①	240,000 円	②	540,000 円	③	230,000 円	④	1,250,000 円
⑤	850,000 円	⑥	2,170,000 円	⑦	270,000 円	⑧	170,000 円
⑨	11,000 円	⑩	40,000 円	⑪	60,000 円	⑫	29,000 円
⑬	250,000 円	⑭	230,000 円	⑮	260,000 円	⑯	1,200,000 円

合計　7,800,000 円
上記の内、長期優良住宅化リフォームに係った費用　6,600,000 円
補助金等の金額　2,000,000 円

（3）リフォームローン残高明細書を確認します。

リフォーム後に居住を開始し、増改築等工事にかかった費用 7,800,000 円の内、5,600,000 円を借り入れ、10 年固定金利でローンを組んだ場合の各年末ローン残高（年利 3.3%）

1 年目……5,441,536 円　2 年目……4,955,565 円　3 年目……4,453,311 円
4 年目……3,934,231 円　5 年目……3,397,759 円

※工事の内容や費用についてはイメージ・概算です

（4）控除額を計算します。

●１年目の控除額

1 長期優良住宅化リフォーム費用

＊断熱改修が「特定断熱改修工事」2%控除率である場合

実際にかかった長期優良住宅化リフォームの額　6,600,000 円
－ 交付される補助金等の額　2,000,000 円
＝ 50 万円超（税込）であること　4,600,000 円

控除対象限度額　2,500,000 円

2 増改築等工事費用相当の年末ローン残高

1年目の住宅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。

増改築工事費用の年末ローン残高（上限 1,000 万円）　5,441,536 円
－ A の額　2,500,000 円
＝ B　2,941,536 円

いずれか少ない額

A　2,500,000 円 × 控除率 2% ＋ B　2,941,536 円 × 控除率 1% ＝ １年目の控除額　79,400 円

＊A＋B≦1,000万円であること

＊100円未満の端数は切り捨て

●５年目の控除額

1 長期優良住宅化リフォーム費用

年末ローン残高＞1年目のAの額である場合は、aは1年目と同様に　Aの額　になります。
年末ローン残高≦1年目のAの額である場合は、aは年末ローン残高になります。

a　2,500,000 円

2 増改築等工事費用相当の年末ローン残高

5年目の住宅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。

増改築工事費用の年末ローン残高（上限 1,000 万円）　3,397,756 円
－ a の額　2,500,000 円
＝ b　897,756 円

a　2,500,000 円 × 控除率 2% ＋ b　897,756 円 × 控除率 1% ＝ ５年目の控除額　58,900 円

＊a＋b≦1,000万円であること

＊100円未満の端数は切り捨て

令和４年３月 31 日までに一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び増改築による長期優良認定を受けた長期優良住宅化リフォームを完了した場合に、リフォーム完了年の翌年度分の家屋にかかる固定資産税が減額されます。課税標準額は家屋の床面積 120㎡相当分を上限とします。対象となる床面積の上限は、バリアフリー改修工事の場合と異なります。また軽減率も他と異なります。

家屋の課税標準額（上限 120㎡）		標準税率		軽減率		軽減額
	円 ×	1.4%	×	2/3	＝	円

固定資産税軽減額の計算例

床面積が 125㎡の家屋の課税標準額を 300 万円とした場合の計算例

対象となる家屋床面積の割合　：120㎡÷ 125㎡ =0.96
120㎡相当分の課税標準額　　：3,000,000 × 0.96=2,880,000 円

家屋の課税標準額（上限 120㎡）		標準税率		軽減率		軽減額
2,880,000	円 ×	1.4%	×	2/3	＝	26,880 円

●税率について
固定資産税の税率については、一部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。詳しくは市区町村にご確認ください。

所得税　投資型　1）投資型減税の要件と手続き

制度の種類によって要件や手続きの流れが異なります。投資型減税の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1 適用要件を確認する

投資型減税について消費者に紹介する場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

住宅の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ 長期優良住宅化リフォームを行う方が所有し、居住する家屋*
  ＊ただし、併せて行なう一定の耐震、一定の省エネ改修工事の要件も満たすことが必要
- ☐ 長期優良住宅化リフォーム後の家屋の床面積（登記簿表示）が50㎡以上であること
  ＊マンション等は区分所有床面積で判断
- ☐ 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること（併用住宅の場合）

工事の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ 一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び一定の耐久性向上改修工事を行っていること
- ☐ 一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び一定の耐久性向上改修工事の標準的な工事相当額から補助金を引いた額*が、それぞれ50万円超（税込）であること
  ＊当該工事に対して国又は地方公共団体からの補助金等の交付を受ける場合には、工事費用から交付金額を差し引いた金額で判定
- ☐ 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること

対象工事の詳細は P.179～181 へ

その他の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ その年の分の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ☐ 長期優良住宅化リフォームであることについて、増改築等工事証明書などにより証明されていること

証明書については P.200～208 へ

- ☐ 長期優良住宅化リフォーム完了後の居住開始日が平成29年4月1日から令和3年12月31日の間であること
- ☐ 長期優良住宅化リフォーム完了の日から6か月以内に居住していること

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。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶消費者が用意するもの

- ☐ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
- ☐ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- ☐ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- ☐ 源泉徴収票(給与所得者の場合)

❷リフォーム会社が用意するもの

- ☐ 工事請負契約書の写し等
  ＊その他証明書発行に必要な書類があります。

証明書発行に必要な書類についてはP.198 へ

❸建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)などが用意するもの

- ☐ **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

証明書発行に必要な書類についてはP.198 へ

3 確定申告

税務署へ下記書類を揃えて確定申告します。

- ☐ 確定申告書
- ☐ 住宅特定改修特別控除額の計算明細書
  ＊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します。
- ☐ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
- ☐ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- ☐ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- ☐ 源泉徴収票(給与所得者の場合)
- ☐ **増改築等工事証明書**

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の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。

制度の種類によって要件や手続きの流れが異なります。ローン型減税の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1 適用要件を確認する

ローン型減税 について消費者に紹介する場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

住宅の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ 長期優良住宅化リフォームを行う方が所有し、居住する家屋*
  ＊併せて行う一定の省エネ改修工事の要件も満たす必要がある
- ☐ 長期優良住宅化リフォーム後の家屋の床面積（登記簿表示）が50㎡以上であること
  ＊マンション等は区分所有床面積で判断
- ☐ 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること（併用住宅の場合）

工事の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ 一定の省エネ改修及び一定の耐久性向上改修工事を行っていること
- ☐ 一定の省エネ改修及び一定の耐久性向上改修工事等の工事費用額から補助金を引いた額が、それぞれ50万円超（税込）であること
  ＊当該工事に対して国又は地方公共団体からの補助金等の交付を受ける場合には、工事費用から交付金額を差し引いた金額で判定
- ☐ 耐久性向上改修工事が住宅ローン減税の第1号から第3号工事までのいずれかに該当すること
- ☐ 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること

対象工事の詳細は P.179～181 へ

その他の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ その年の分の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ☐ 長期優良住宅化リフォームであることについて、増改築工事証明書などにより証明されていること

証明書については P.209～222 へ

- ☐ 長期優良住宅化リフォーム完了後の居住開始日が平成29年4月1日から令和3年12月31日の間であること
- ☐ 長期優良住宅化リフォーム完了の日から6か月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き居住していること

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。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶消費者が用意するもの

- ☐ リフォームローン等の年末残高証明書
- ☐ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
- ☐ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- ☐ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- ☐ 源泉徴収票(給与所得者の場合)

❷リフォーム会社が用意するもの

- ☐ 工事請負契約書の写し等
  ＊その他証明書発行に必要な書類があります。

証明書発行に必要な書類についてはP.198 へ

❸建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)などが用意するもの

- ☐ **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

証明書発行に必要な書類についてはP.198 へ

3 確定申告

税務署へ下記書類を揃えて確定申告します。

- ☐ 確定申告書
- ☐ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書
  ＊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します。
- ☐ リフォームローン等の年末残高証明書
- ☐ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
- ☐ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- ☐ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- ☐ 源泉徴収票(給与所得者の場合)
- ☐ 工事請負契約の写し
- ☐ **増改築等工事証明書**

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の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。

制度の種類によって要件や手続きの流れが異なります。長期優良住宅化リフォームの固定資産税減額措置の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1 適用要件を確認する

固定資産税の減額措置 **について消費者に紹介する場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。**

住宅の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ 長期優良住宅化リフォーム後の家屋の床面積（登記簿表示）が50㎡以上280㎡以下であること
  ＊マンション等は区分所有床面積で判断
- ☐ 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること（併用住宅の場合）
- ☐ 熱損失防止改修工事と併せて行なう場合は賃貸住宅でない家屋

工事の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ 一定の耐震改修または一定の熱損失防止改修工事（省エネ改修工事）を行っていること
- ☐ 一定の耐震改修又は一定の熱損失防止改修工事（省エネ改修工事）の工事費用から補助金を引いた額が50万円超（税込）であること
  ＊当該工事に対して国又は地方公共団体からの補助金等の交付を受ける場合には、工事費用から交付金額を差し引いた金額で判定
- ☐ 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- ☐ 令和4年3月31日までに工事を完了するものであること

対象工事の詳細は P.181 へ

他の要件

証明書については P.218～222 へ

以下のすべてに該当すること

- ☐ 長期優良住宅化リフォームであることについて、増改築工事証明書などにより証明されていること

詳しい適用要件については、市区町村にご確認ください。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶消費者が用意するもの

- ☐ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- ☐ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- ☐ 固定資産税減額申告書(申告する市区町村にて取得)

❷リフォーム会社が用意するもの

証明書発行に必要な書類については P.198 へ

- ☐ 長期優良住宅化リフォームが行われたことが確認できる書類
  長期優良住宅化リフォームの設計図書、工事前後の写真、領収書等

❸建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)などが用意するもの

証明書発行に必要な書類については P.198 へ

- ☐ **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

必要書類は市区町村ごとに異なるため、詳細については市区町村の担当部局にお問い合わせください。

3 市区町村窓口へ

工事完了日から3ヶ月以内に当該家屋が所在する市区町村の窓口へ減額措置の申告をします。

- ☐ 固定資産税減額申告書
  ＊固定資産税の筆頭者が提出のこと
- ☐ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- ☐ **増改築等工事証明書**

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の申告書等の提出の際には、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。

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。

増改築等工事証明書の詳細は
所得税P.200～・209～、固定資産税P.218～の各記載例を参照

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の期間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

所得税の控除と固定資産税の減額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）。詳しくは各記載例をご参照ください。
証明書の様式は別冊の告示編に掲載しています。
又、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。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度　検索

国土交通省　各税制の概要　検索

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。

消費者からの証明書の発行依頼

↓

リフォーム前：現地事前調査等

必要に応じて、改修前の長期優良住宅化リフォーム部位と工事前の状況を確認します。

住宅や工事等の要件については P.192～197 へ

↓

リフォーム工事完了

↓

工事内容等を確認

リフォーム後、要件を満たしている工事であるかどうかを設計図書や改修後の写真で確認します。工事請負契約書の写し及び工事前後の写真がない場合は、必ず現地調査を行って確認してください。

↓

工事費用の内訳を確認

控除の対象となる工事の費用の額及びリフォーム工事全体の費用の額を確認します。

↓

補助金等の交付有無を確認

所得税控除の対象となる工事について、補助金等（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）の交付があるかどうかを確認します。

↓

証明書の作成・発行

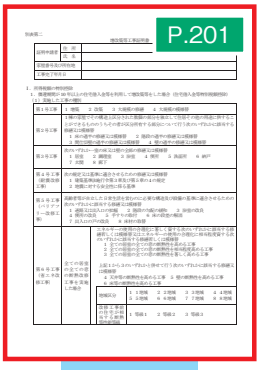
所得税控除の場合、証明書の発行時点において建築主等が「投資型」又は「ローン型」のどちらの優遇を受けるか定かでない場合が考えられます。その場合は、建築主等の要望に応じて、当該証明書の複数項目（双方に該当する欄）を記載して発行を行うようにしてください。
証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添えてください。

証明に関する留意事項については別冊の通達編へ

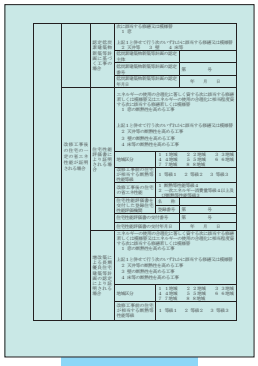
長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

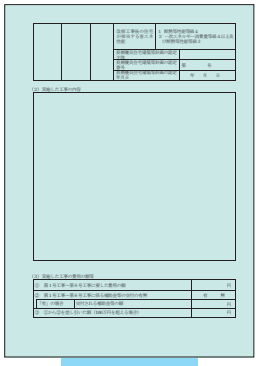
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項の記入をします。投資型リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

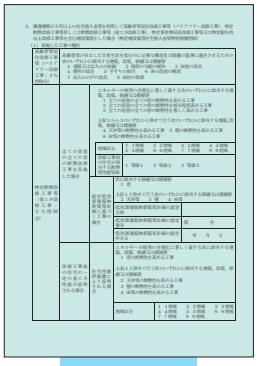
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは □ で囲ったページです。

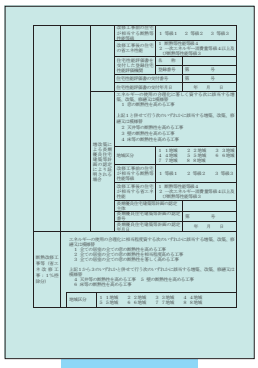


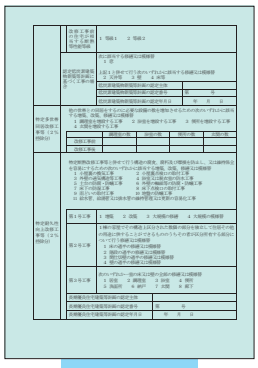
1ページ目

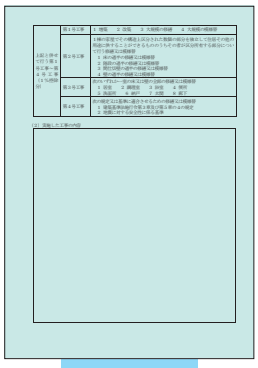

2ページ目

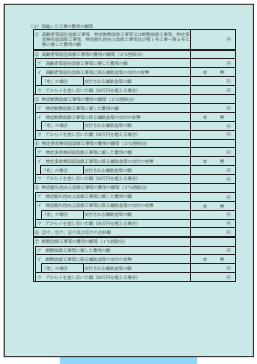

3ページ目

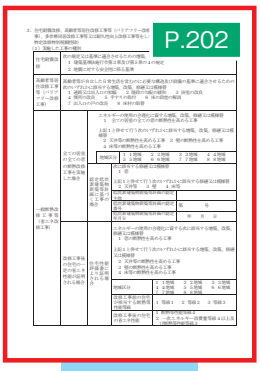

4ページ目


5ページ目

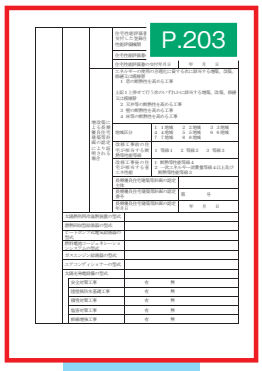

6ページ目


7ページ目

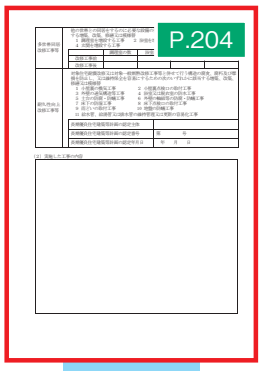

8ページ目



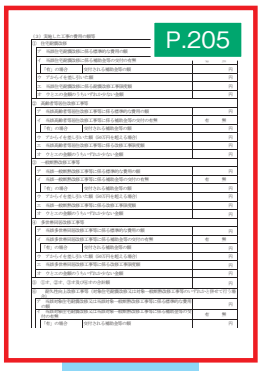
9ページ目



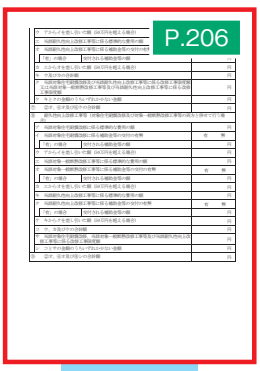
10ページ目



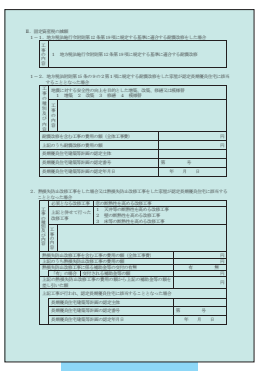
11ページ目

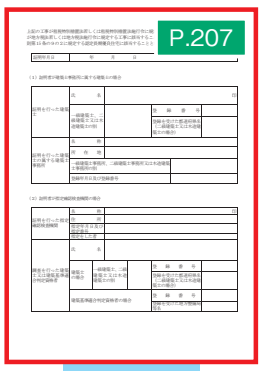


12ページ目

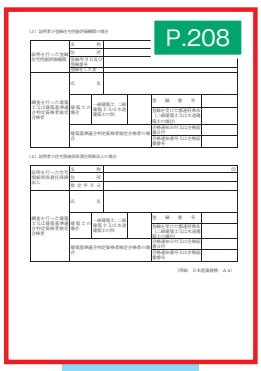


13ページ目


14ページ目



15ページ目



16ページ目

様式の右上のページは記載例のページに対応する

※ □ 提出書類　□ 記入不要

※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

長期優良住宅化リフォーム工事を行う場合（投資型減税）
（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

記載例
P.185〜186 の計算例と対応しています。

木造戸建住宅　地域区分：6　床面積：約96㎡
工事内容：耐震改修工事／木造住宅の壁に係る耐震改修耐久性向上改修工事／小屋根の換気性を高める工事（小屋根のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事）4か所

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

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。

工事が完了した日を記載します。

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		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
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	

住宅ローン減税に該当しない場合には斜線を入れます。

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又は耐久性向上改修工事等をした場合（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）実施した工事の種別

投資型減税の適用を受ける場合に「耐久性向上改修工事等」の欄に記入します。

<table>
<tr><td>住宅耐震改修</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td>高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td rowspan="8">一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）</td><td rowspan="4">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="3">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 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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="4">認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>低炭素建築物新築等計画の認定主体</td><td></td></tr>
<tr><td>低炭素建築物新築等計画の認定番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td>低炭素建築物新築等計画の認定年月日</td><td>年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td rowspan="4">住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="2">エネルギーの使用の合理化に資する次に該当する増築、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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td>１ 等級１　２ 等級２　３ 等級３</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td>１ 断熱等性能等級４
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</td></tr>
</table>

			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資する次に該当する増築、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
			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
			改修工事後の住宅が相当する省エネ性能		1　断熱等性能等級4 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
	太陽熱利用冷温熱装置の型式				
	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

<table>
<tr><td>多世帯同居
改修工事等</td><td>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
<table>
<tr><td></td><td>調理室の数</td><td>浴室の数</td><td>便所の数</td><td>玄関の数</td></tr>
<tr><td>改修工事前</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>改修工事後</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>耐久性向上
改修工事等</td><td>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
<table>
<tr><td>長期優良住宅建築等計画の認定主体</td><td>◯◯◯◯</td></tr>
<tr><td>長期優良住宅建築等計画の認定番号</td><td>第◯◯◯◯号</td></tr>
<tr><td>長期優良住宅建築等計画の認定年月日</td><td>◯年　◯月　◯日</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

長期優良住宅の認定を行った、建築物のある地域の所管行政庁名を記載します。

（2）実施した工事の内容

・木造住宅の壁に係る耐震改修
・小屋根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
・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
・浴室を浴室ユニットとする工事

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

（3）実施した工事の費用の額等

投資型減税の適用を受ける場合に⑥～⑨の欄に記入します。長期優良住宅化リフォームで、一定の耐震改修リフォームまたは、一定の省エネリフォームを行った場合は⑥⑦の欄に記載。一定の耐震改修リフォームと一定の省エネリフォームを併せて長期優良住宅化リフォームを行った場合は、⑧⑨の欄に記入します。

① 住宅耐震改修			
ア 当該住宅耐震改修に係る標準的な			円
イ 当該住宅耐震改修に係る補助金等			
「有」の場合	交付される補		円
ウ アからイを差し引いた額			円
エ 当該住宅耐震改修に係る耐震改修工事限度額			円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額			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 当該高齢者等居住改修工事等に係る改修工事限度額			円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額			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			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		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改修工事限度額			円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額			円

標準的な工事費用については、P.184（平成29年国土交通省告示280号）を参照のこと。

●耐震改修工事
・木造住宅の壁に係る耐震改修22,500円（1㎡）×床面積96㎡＝2,160,000円
計2,160,000円

●耐久性向上改修工事
・小屋根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×4か所＝83,600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×2か所＝55,600円
・浴室を浴室ユニットとする工事896,900円×1か所＝896,900円
計1,036,100円

			円
			無
			円
			円
			円
			円
⑤ ①オ、②オ、③オ及び④オの合計額			円
⑥ 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 当該対象住宅耐震改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額			2,160,000 円
イ 当該対象住宅耐震改修又は当該対象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		200,000 円

ウ　アからイを差し引いた額（50万円を超える場合）		1,960,000 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		1,036,100 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	0 円
カ　エからオを差し引いた額（50万円を超える場合）		1,036,100 円
キ　ウ及びカの合計額		2,996,100 円
ク　当該対象住宅耐震改修及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修工事限度額又は当該対象一般断熱改修工事等及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修工事限度額		2,500,000 円
ケ　キとクの金額のうちいずれか少ない金額		2,500,000 円
⑦　②オ、④オ及び⑥ケの合計額		2,500,000 円

⑧　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　当該対象住宅耐震改修に係る標準的な費用の額		円
イ　当該対象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　当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額		円
オ　当該対象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　当該対象住宅耐震改修、当該対象一般断熱改修工事等及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修工事限度額		円
シ　コとサの金額のうちいずれか少ない金額		円
⑨　②オ、④オ及び⑧シの合計額		円

●⑥耐久性向上改修工事等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」：耐久性向上改修工事等を含む住宅の増改築など工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。
＊「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

「無」：含まれていない場合。

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

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）

押印は認印でも構いません。

（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□□□		
	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	△△-×××××		

（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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="2">印</td></tr>
<tr><td colspan="3">住　　所</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">登録をした者</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="3">氏　　名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

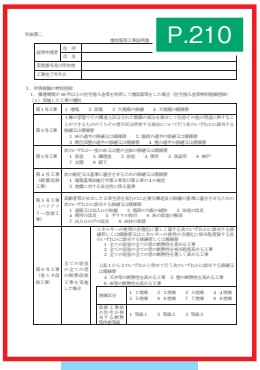
<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="2">印</td></tr>
<tr><td colspan="3">住　　所</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">指 定 年 月 日</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者</td><td colspan="3">氏　　名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　Ａ４）

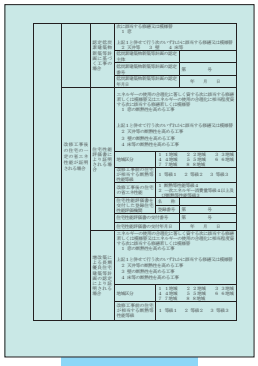
長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

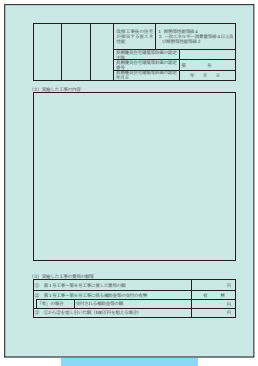
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項の記入をします。ローン型のリフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

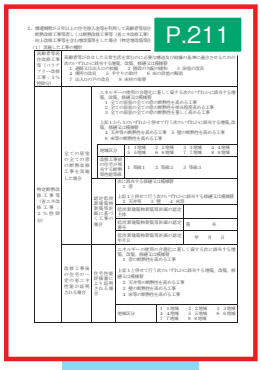
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは □ で囲ったページです。



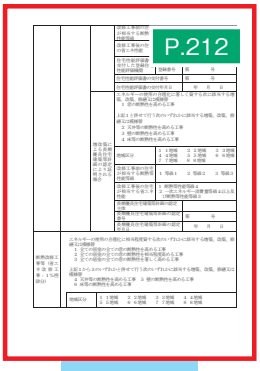
1ページ目


2ページ目

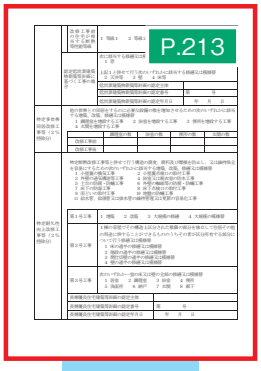

3ページ目



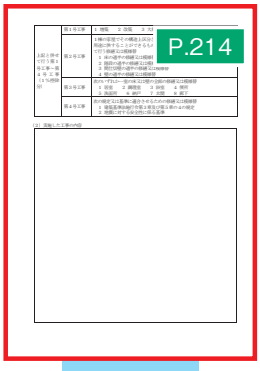
4ページ目



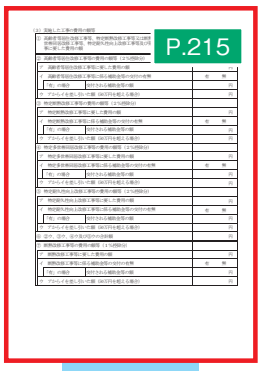
5ページ目



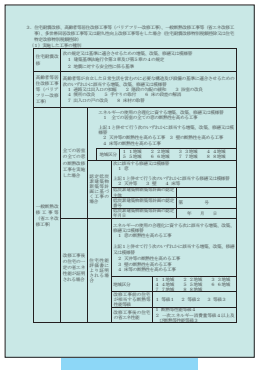
6ページ目

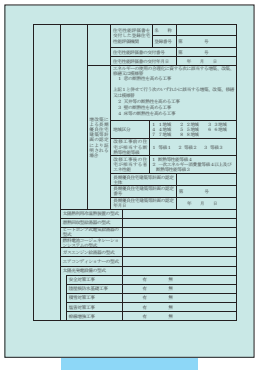


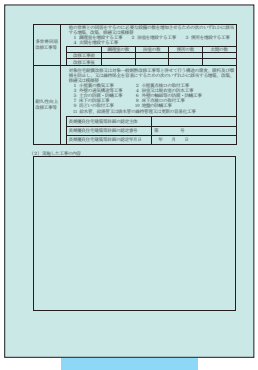
7ページ目

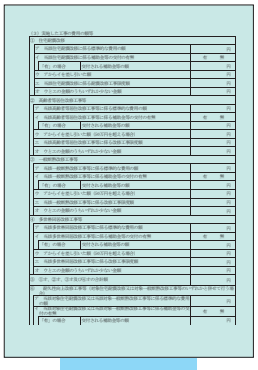


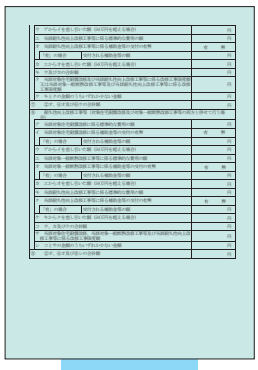
8ページ目

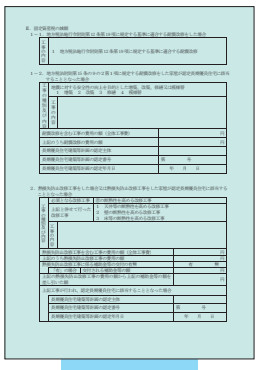

9ページ目

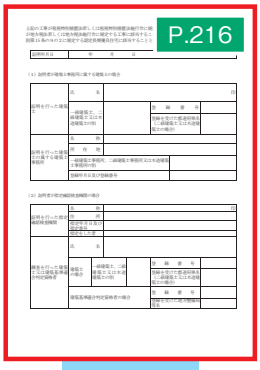

10ページ目


11ページ目

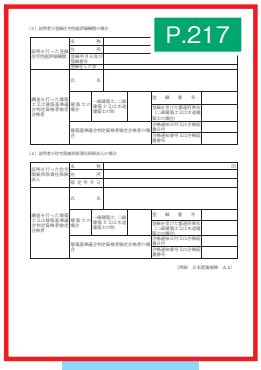

12ページ目


13ページ目


14ページ目



15ページ目



16ページ目

様式の右上のページは記載例のページに対応する　※□ 提出書類　□ 記入不要
※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

長期優良住宅化リフォーム工事を行う場合(ローン型減税)
(令和元年7月以降に工事完了後居住した場合)

記載例
P.189 の計算例と対応しています。

木造戸建住宅　地域区分:6　床面積:約163㎡
改修前の省エネ等級:等級1
工事内容:詳細はP.189を参照下さい。

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

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。

工事が完了した日を記載します。

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	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	
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
改修前	

住宅ローン減税に該当しない場合には斜線を入れます。

2．償還期間が５年以上の住宅借入金等を利用して高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）、特定断熱改修工事等若しくは断熱改修工事等（省エネ改修工事）、特定多世帯同居改修工事等又は特定耐久性向上改修工事等を含む増改築等をした場合（特定増改築等住宅借入金等特別税額控除）

（1）実施した工事の種別

ローン型減税の適用を受ける場合に「耐久性向上改修工事等」及び「特定断熱改修工事等」の欄に記入します。

<table>
<tr><td>高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事：２％控除分）</td><td colspan="4">高齢者等が自立し次のいずれかに該
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</td></tr>
<tr><td rowspan="3">特定断熱改修工事等（省エネ改修工事：２％控除分）</td><td rowspan="2">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="3">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増築、改築、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
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増築、改築、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等性能等級：(1) 等級１　２ 等級２</td></tr>
<tr><td>認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>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</td><td>住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
</table>

地域区分は告示編参照

<table>
<tr><td rowspan="10"></td><td rowspan="10"></td><td rowspan="6"></td><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td colspan="2">1　等級１　　2　等級２　　3　等級３</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td colspan="2">1　断熱等性能等級４
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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関</td><td>名　　称</td><td></td></tr>
<tr><td>登録番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="9">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</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td colspan="2">1　等級１　　2　等級２　　3　等級３</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅が相当する省エネ性能</td><td colspan="2">1　断熱等性能等級４
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</td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定主体</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>断熱改修工事等（省エネ改修工事：１％控除分）</td><td colspan="4">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増築、改築、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
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増築、改築、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</td></tr>
</table>

		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
		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
特定多世帯同居改修工事等（２％控除分）		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				

特定耐久性向上改修工事等（２％控除分）		特定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
	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
	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

長期優良住宅の認定を行った、建築物のある地域の所管行政庁名を記載します。

上記と併せて行う第１号工事～第４号工事（１％控除分）	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

（２）実施した工事の内容

省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事＋第３号工事

省エネ改修工事
①床の断熱性を高める工事　②壁の断熱性を高める工事
③天井等の断熱性を高める工事
④全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事（サッシ及びガラスの交換）

耐久性向上改修工事
⑤浴室を浴室ユニットとする工事　⑥外壁を通気構造等とする工事
⑦土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事
⑧土台・外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻工事をする工事
⑨脱衣室の床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
⑩軒裏に換気口を取り付ける工事（軒裏有孔ボードを取り付ける工事）
⑪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
⑫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
⑬雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事
⑭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
⑮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

第３号工事
⑯調理室の全面改修（3号工事）

工事内容の欄
●控除の対象となる工事であることがわかるよう具体的に記載します。
（例）
・工事を行った家屋の部分、工事面積
・工法
・特定耐久性向上改修工事等および特定断熱改修工事等の具体的な内容
●高齢者等居住改修工事等、特定多世帯同居改修工事等又は第1 ～ 4号工事を併せて行った場合には、控除の対象となる工事であることがわかるよう具体的に記載します。
（例）
・第２号工事の場合は、遮音のための性能を向上させるために使用した材料及び施工部位
・第４号工事の場合は耐震改修工事の内容

ローン型減税の適用を受ける場合に③⑤に記入します。

（3）実施した工事の費用の額等

① 高齢者等居住改修工事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等、特定多世帯同居改修工事等、特定耐久性向上改修工事等及び第１号工事～第４号工事に要した費用の額		円
② 高齢者等居住改修工事等の費用の額等（２％控除分）		
ア 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額		円
イ 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
③ 特定断熱改修工事等の費用の額等（２％控除分）		
ア 特定断熱改修工事等に要した費用の額		2,260,000 円
イ 特定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
④ 特定多世帯同居改修工事等の費用の額等（２％控除分）		
ア 特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額		円
イ 特定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
⑤ 特定耐久性向上改修工事等の費用の額等（２％控除分）		
ア 特定耐久性向上改修工事等に要した費用の額		4,340,000 円
イ 特定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	2,000,000 円
ウ アからイを差し引いた額（50万円を超える場合）		円
⑥ ②ウ、③ウ、④ウ及び⑤ウの合計額		2,340,000 円
⑦ 断熱改修工事等の費用の額等（１％控除分）		
ア 断熱改修工事等に要した費用の額		円
イ 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

●上記⑤のイ 特定耐久性向上改修工事等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」：耐久性向上改修工事を含む住宅の増改築など工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。
＊「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

「無」：含まれていない場合。

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

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）

押印は認印でも構いません。

（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□□□		
	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	△△-×××××		

（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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="3">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="3">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

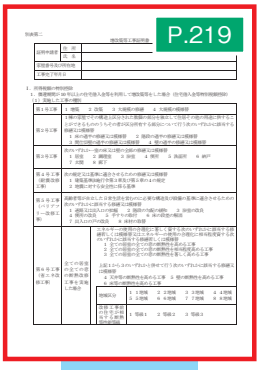
<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="3">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者</td><td colspan="3">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　A４）

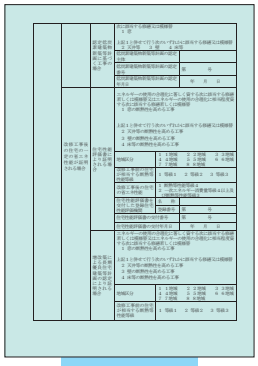
長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合(令和元年7月以降に工事完了後居住した場合)

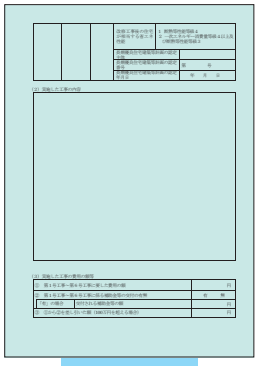
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項の記入をします。リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

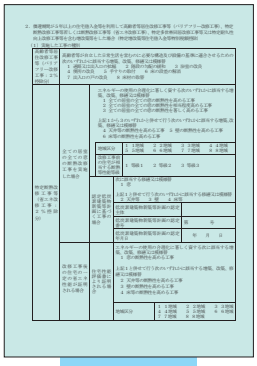
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。

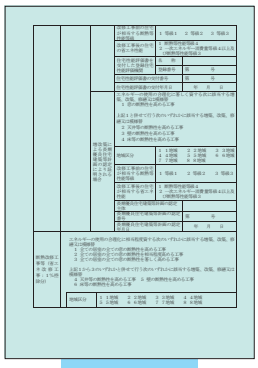


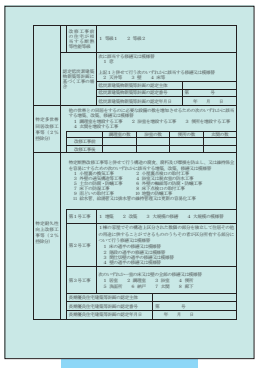
1ページ目

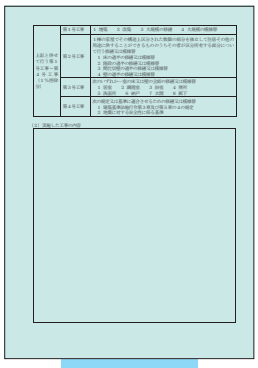

2ページ目

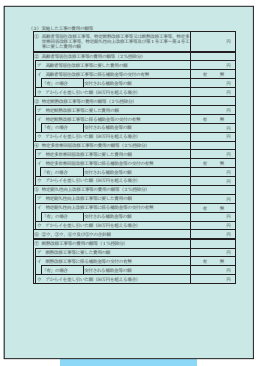

3ページ目

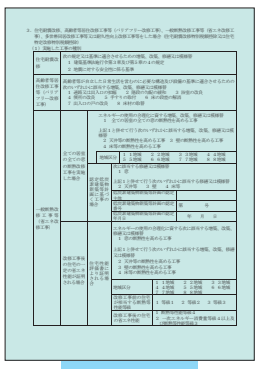

4ページ目

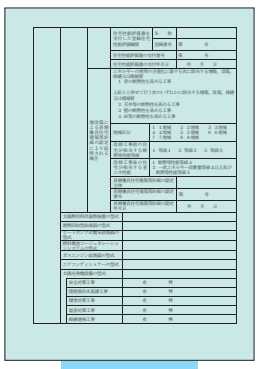

5ページ目

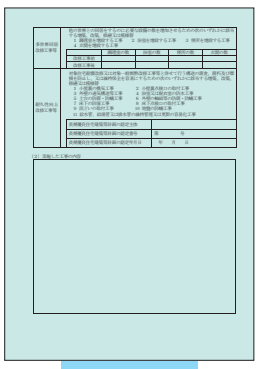

6ページ目

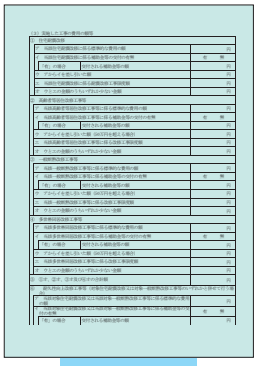

7ページ目

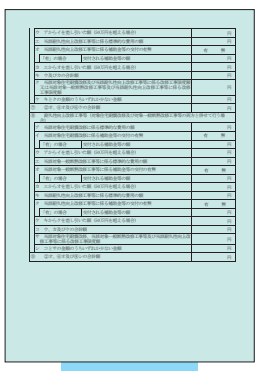

8ページ目


9ページ目

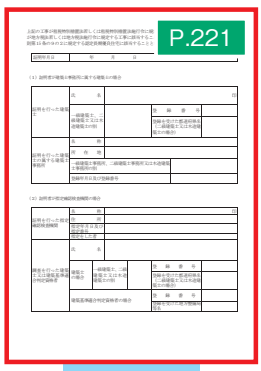

10ページ目


11ページ目

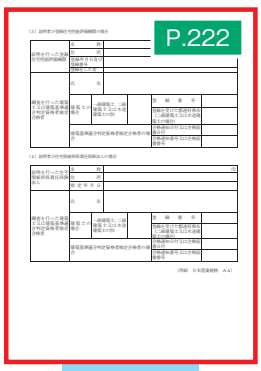

12ページ目


13ページ目

14ページ目



15ページ目



16ページ目

様式の右上のページは記載例のページに対応する
※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

※▭ 提出書類　▭ 記入不要

長期優良住宅化リフォーム工事を行う場合(固定資産税の減額)
(令和元年7月以降に工事完了後居住した場合)

記載例
P.189 の計算例と対応しています。

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

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。

工事が完了した日を記載します。

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　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	
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等性能等級	1　等級1　2　等級2　3　等級3

住宅ローン減税に該当しないので斜線を入れます。

Ⅱ．固定資産税の減額

固定資産税の減額を受ける場合に記載します。

１－１．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

１－２．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をした場合又は熱損失防止改修工事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	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
	工事の内容	①外気に接する部分の天井･壁･床の断熱改修工事 ②断熱改修工事に附帯する内装工事 ①･②にかかる解体、仮設、養生等の附帯工事
熱損失防止改修工事を含む工事の費用の額（全体工事費）		7,800,000 円
上記のうち熱損失防止改修工事の費用の額		2,260,000 円
熱損失防止改修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	円
上記の熱損失防止改修工事の費用の額から上記の補助金等の額を差し引いた額		2,260,000 円
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

長期優良住宅の認定を行った、建築物のある地域の所管行政庁名を記載します。

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

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）

押印は認印でも構いません。

（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□□□		
	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	△△-×××××		

（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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="3">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="3">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="3">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="3">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　Ａ４）