

# VI.

## 住宅ローン減税編

### 1. 概要

#### 1-1. 増改築等の減税制度

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置 ..... P.224

#### 1-2. 対象となるリフォームとは

1) 対象となるリフォームの種類 ..... P.225

2) 減税制度の告示・通達 ..... P.226

#### 1-3. 減税額の計算

住宅ローン減税の控除額 ..... P.227

#### 1-4. 手続きの流れ

住宅ローン減税の要件と手続き ..... P.228

### 2. 建築士の証明手続き

#### 2-1. 必要となる証明書

住宅ローン減税の証明書の種類と発行の流れ ..... P.230

#### 2-2. 証明書の発行

増改築等工事証明書(住宅ローン減税用) 記載例 ..... P.232

### 3. その他

#### 3-1. 既存住宅の取得時に必要となる証明書

1) 証明書の種類と発行の流れ(住宅ローン減税用) ..... P.238

2) 耐震基準適合証明書(住宅ローン減税用) 記載例 ..... P.240

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 ..... P.242

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。

## 所得税額の控除

増改築等のリフォームを対象とした所得税額の控除には「住宅ローン減税」があります。

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】						
制度期間	リフォーム後の居住開始日が平成21年1月1日～令和3年12月31日*						
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	対象となる住宅、工事等の 詳細はP.228へ					
控除	年末ローン残高の1%相当分10年間 <sup>(注)</sup> の最大控除額						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>改修後の居住開始年</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成25年</td> <td>200万円</td> </tr> <tr> <td>平成26年～令和3年</td> <td>400万円</td> </tr> </tbody> </table>	改修後の居住開始年	最大控除額	平成25年	200万円	平成26年～令和3年	400万円
改修後の居住開始年	最大控除額						
平成25年	200万円						
平成26年～令和3年	400万円						
控除の対象期間	リフォーム後居住を開始した年から10年分 <sup>(注)</sup>						
申告の窓口	税務署(確定申告)	手続きの流れは P.231へ					

\*「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せんが、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。

## 住宅ローン減税

- ・年末のローン残高の1%を所得税(一部、翌年の住民税<sup>※1</sup>)から10年間控除<sup>(注)</sup>する制度。
- ・自らが居住する住宅の取得等について、控除限度額等は以下の表の通りになります。

消費税率8%または10%の場合<sup>※2</sup>(入居時期平成26年4月～令和3年12月末)

控除対象 借入限度額	控除率	控除期間	所得税からの 控除限度額	住民税からの 控除上限額
4,000万円	1.0%	10年間 <sup>(注)</sup>	400万円	13.65万円/年 (前年課税所得×7%)

※1 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

※2 個人間(媒介)の中古住宅売買には消費税は課税されないため、消費税率8%または10%の場合の措置は適用対象外。消費税率5%の場合の控除限度額等を適用。

消費税率5%の場合(入居時期平成25年～平成26年3月末)

控除対象 借入限度額	控除率	控除期間	所得税からの 控除限度額	住民税からの 控除上限額
2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円/年 (前年課税所得×5%)

(注)消費税率引き上げに係る対策(入居:令和元年10月1日～令和2年12月31日)

消費税率10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日<sup>\*</sup>の間に居住を開始した場合、控除期間が13年間となります。適用の11年目～13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額となります。

①年末ローン残高(上限4,000万円)の1% ②増改築等工事費用の額(上限4,000万円)の2/3

※入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置については、P.225をご参照ください。

\* 令和3年特例措置(契約:令和2年12月1日～令和3年11月30日)

消費税率10%が適用される増改築等工事に係る契約を令和2年12月1日～令和3年11月30日の間に締結し、令和4年12月31日までに居住を開始した場合も、控除期間が13年間になります。控除限度額の計算方法も上記同様です。

住宅ローン減税(所得税額控除)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」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26条第28項他】	
第1号工事 (増改築等)	<p>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</p> <p>・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</p>
第2号工事 (増改築等)	<p>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</p> <p>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)</p>
第3号工事 (増改築等)	<p>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</p>
第4号工事 (耐震)	<p>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</p>
第5号工事 (バリアフリー)	<p>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</p> <p>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</p>
第6号工事 (省エネ)	<p>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、又は*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</p>

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。

**【新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響による適用要件弾力化措置】**

- (1) 既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限要件(取得の日から6か月以内)について、取得後に行った増改築工事等が同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により遅れ入居が遅れた場合、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限「取得の日から6か月以内」が「増改築等完了の日から6か月以内」になります。
- ・既存住宅取得日から5か月後まで、または、関連税法案施行日から2か月後まで(令和2年4月30日～令和2年6月30日)に増改築等の契約が行われていること(取得の日又は施行の日より前に契約が行われている場合でも構わない。)
  - ・取得した既存住宅に行った増改築等について、同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等後の住宅への入居が遅れたこと
- ※個人の既存住宅取得に係る住宅ローン減税・不動産取得税の特例措置(耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行なった場合)についても同様
- (2) 住宅ローン減税の控除期間13年間の特例措置について、同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が期限(令和2年12月31日)に遅れた場合、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限が「令和3年12月31日」になります。
- ・増改築等の契約が令和2年11月末までに行われていること
  - ・同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

住宅ローン減税	
告示	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第3号工事の対象となる室 平成5年建設省告示 第1931号</li> <li>● 第4号工事 平成14年国土交通省告示 第271号</li> <li>● 第5号工事 平成19年国土交通省告示 第407号</li> <li>● 第6号工事 平成20年国土交通省告示 第513号</li> <li>● 増改築等工事証明書 昭和63年建設省告示 第1274号</li> <li>● 建築物の耐震改修の促進に関する法律第十七条第三項第一号の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準 平成18年国土交通省告示 第185号</li> </ul> <p>中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 取得の日までに必要な書類 平成26年国土交通省告示 第430号 <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震基準適合証明申請書仮申請書（別表1）</li> <li>・建設住宅性能評価仮申請書（別表2）</li> </ul> </li> <li>● 居住の日等までに必要な書類 平成26年国土交通省告示 第431号</li> </ul>
通達	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「増改築等工事証明書」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)</li> </ul>

既存住宅の取得	
告示	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐震基準適合証明書 平成21年国土交通省告示 第685号</li> </ul>
通達	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「建築士等の行う証明」について 平成17年4月1日付 (国住備第2号/国住生第1号/国住指第4号)</li> </ul>

「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3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1%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。

対象となる工事費用相当分の年末ローン残高<sup>※1</sup>

円

×

控除率

1%

=

控除額<sup>※2※3</sup>

円

\*特定の要件を満たすことで、控除期間13年の措置を受けられる場合があります。P.224\*をご参照ください。

\*100円未満の端数は切り捨て

#### ※1 補助金等<sup>\*</sup>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1%)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7%を乗じて得た額(最高13.65万円)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。

住宅ローン減税の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

住宅ローン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

#### 以下の全てに該当すること

- リフォームを行う方が所有し、居住する家屋  
\*居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定
- リフォーム後の家屋の床面積(登記簿表示)が50㎡以上<sup>(注)</sup>  
\*店舗や事務所などを持つ併用住宅の場合は、その住宅の床面積の1/2以上が居住の用に供されることが必要(床面積は建物全体で判断)  
\*親子等2世帯住宅の場合は、他の人の共有部分を含めた建物全体の床面積で判断  
\*マンション等は区分所有床面積で判断
- リフォーム後の家屋の床面積の1/2以上が自己の居住用であること  
(併用住宅の場合)

工事の要件

#### 以下の全てに該当すること

- 第1号～6号工事までのいずれかの工事であること
- 上記の工事費用額が100万円超(税込)<sup>\*1</sup>であること  
\*1 当該工事について、国又は地方公共団体からの補助金又は給付金等の交付を受ける場合には、工事費用から交付額を差し引いた金額で判定
- 上記の工事費用額のうち、自己の居住用部分の費用が1/2以上であること  
(併用住宅の場合)

その他の要件

#### 以下の全てに該当すること

- その年の合計所得金額が3,000万円以下であること
- 当該リフォーム等のために償還期間が10年以上の住宅ローン等があること
- 適用の対象となるリフォームであることが、増改築等工事証明書などにより証明されること
- リフォーム後の居住開始日が平成21年1月1日から令和3年12月31日<sup>(注)</sup>の間であること
- リフォーム完了の日から6ヶ月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること

証明書については  
P.232～237へ

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。

(注) 合計所得1,000万円以下の者については、令和2年12月1日から令和3年11月30日の間に、増改築等工事に係る契約を締結し、令和4年12月31日までに居住を開始した場合、床面積が40㎡以上でも対象となります。P.224 \*もご参照ください。

申告に必要な書類を準備します。

### ①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
- 補助金等、居宅介護住宅改修費等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)
- リフォームローン等の年末残高証明書

その他、当該リフォームについて交付を受ける補助金等がある場合は、交付額を証する書類も用意しましょう(平成23年6月30日以後の契約である場合)。

### ②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.230 へ

### ③建築士(建築士事務所登録している事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの

- 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。

証明書の発行手続きについては  
P.230 へ

### [参考]既存住宅を取得する場合の建物要件

1. 耐火建築物は築25年以内の建物
2. 1以外の建築物は築20年以内の建物
3. 1と2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証明書」(住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの)
4. 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3・4の場合の証明書の発行及び手続きについては P.240 へ

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。

- 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をします。
- 工事完了後の家屋の登記事項証明書
- 源泉徴収票(給与所得者の場合)
- リフォームローン等の年末残高証明書
- 補助金等の額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- 工事請負契約書の写し
- 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。

## 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。

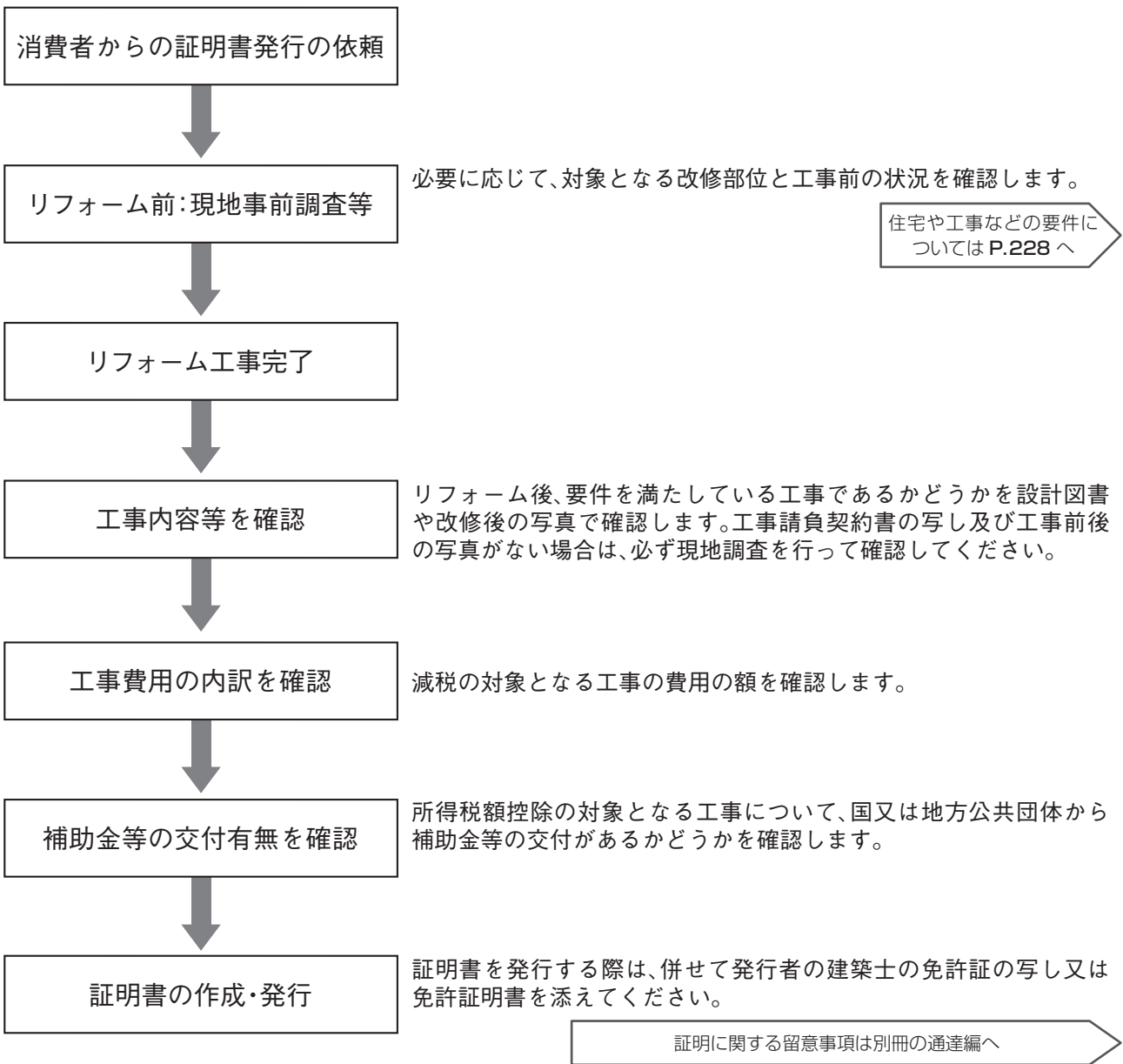
証明書の発行者は、リフォームを行った方から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認します。平成29年4月1日以降に改修工事を完了して居住した場合に以下の内容となります。

住宅ローン減税(所得税額の控除)	
	<p><b>増改築等工事証明書</b>※1</p> <p>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。</p> <p>※1 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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 10px auto; width: fit-content;">       増改築等工事証明書の詳細は P.232～237の記載例を参照     </div>
証明書の発行者	<p>以下①～④のいずれかとなります。</p> <p>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</p>
証明書の発行前に確認する書類等の例	<p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 補助金交付額決定通知書等</p>



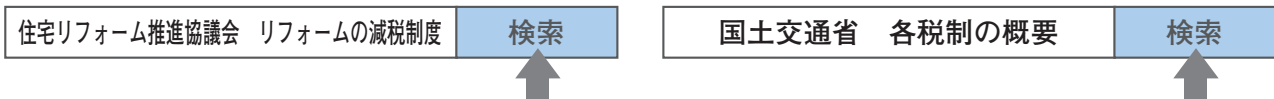
## 住宅ローン減税の手続きの流れ

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、別冊の告示編に掲載しています。

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。



耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

住宅ローン減税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 □ 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。

**住宅ローン減税の増改築等  
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)

工事内容:

- ①屋根全体の瓦の葺き替え【第1号工事】
  - ②和室4.5畳、リビング、ダイニング、キッチンの全面改修【第3号工事】
  - ③浴室、洗面室、トイレの改修及び給排水設備の交換【第3号工事】
  - ④廊下に手すりを取り付ける工事【第5号工事】
  - ⑤上記工事に係る解体、仮設、養生等の付帯工事
- 工事費用:25,000,000円(税、経費込) 補助金等の交付なし

第1～6号工事の内容については P.225 へ

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。

I. 所得税額の特別控除

住宅ローン減税の適用を受ける場合1. (1)、(2)、(3)に記入します。

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性能等級	1 等級1 2 等級2 3 等級3

マンション専有部分

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

	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		
	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	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 4 4地域 7 7地域	2 2地域 5 5地域 8 8地域	3 3地域 6 6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		
			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 4 4地域 7 7地域	2 2地域 5 5地域 8 8地域	3 3地域 6 6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

(2) 実施した工事の内容

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、施工内容を具体的かつ明瞭に記載してください。

**【第1号工事】屋根の修繕工事**

- ・既存屋根の全ての瓦を新しい瓦に葺き替え

**【第3号工事】LDK及び洋室(収納を含む)の床・壁・天井の全面改修**

- ・LDKの間仕切りを撤去し一部屋にして、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
- ・浴室・洗面所・トイレの改修および給排水設備の交換

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

**【第5号工事】**

- ・廊下に80cmの手すりを2箇所取り付け

工事の内容の欄

- 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
- 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号工事で遮音のための性能を向上した場合は、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
  - ・ 第6号工事の場合は省エネ改修工事の内容

(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	税込	25,000,000 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 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>	
「有」の場合	交付される補助金等の額	円
③ ①から②を差し引いた額 (100万円を超える場合)		25,000,000 円

・第1号から第6号工事(租税特別措置法施行令第26条第28項他)に該当する工事(住宅ローン減税の適用を受けられる工事)のみの金額を記入してください。

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)

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	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

リフォームの他、一定の既存住宅の取得時において住宅ローン減税を受ける場合には以下の証明書発行手続きが必要になります。

\*当該家屋の取得日以前の築年数の要件(耐火建築物:25年以内、非耐火建築物:20年以内)を満たす場合や、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
<p>●<u>築25年超の耐火建築物、又は築20年超の非耐火建築物である家屋の取得の場合</u> 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。</p> <p>●<u>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</u> 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> </ul> <p>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。</p>	<p>●<u>建設住宅性能評価書</u> 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。</p> <p>●<u>既存住宅売買瑕疵保険付保証書</u> 住宅の取得の日前2年以内に締結されていること。</p>
<p>以下①～④のいずれか</p>	<p>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。</p>
<p>証明書の発行者</p>	<p>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。</p>
<p>発行前に確認する書類等の例</p>	<p><input type="checkbox"/> 家屋の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 設計図書その他設計に関する書類等 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 建築確認済証がある場合は当該書類</p>

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。

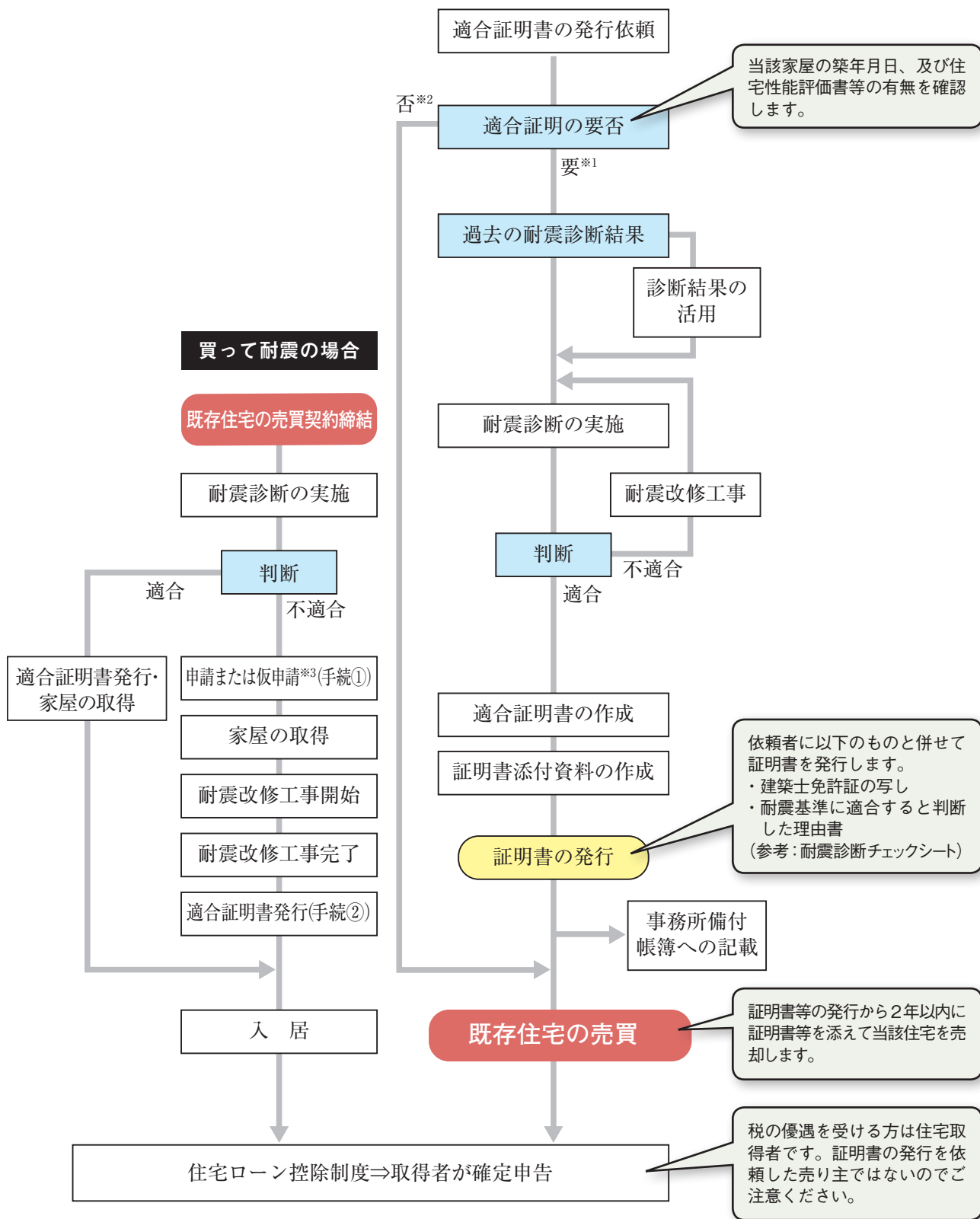
証明書の様式は、別冊の告示編に掲載しています。

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。

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
--------------	------------	----	-------	--------	----



**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 非耐火：築 20 年超、耐火：築 25 年超  
 ※ 2 非耐火：築 20 年以内、耐火：築 25 年以内又は有効期限（2 年）内の証明書若しくは既存住宅性能評価書（耐震等級 1 以上）あり  
 ※ 3 耐震基準適合証明書の申請書／仮申請書は証明書発行者に対して提出します。

耐震リフォーム  
 バリアフリーリフォーム  
 省エネルギーリフォーム  
 同居対応リフォーム  
 長期優良住宅化リフォーム  
**住宅ローン減税**  
 贈与税の非課税措置  
 登録免許税の特例措置  
 不動産取得税の軽減措置

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

住宅ローン減税用

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 太郎
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。

上記の家屋が租税特別措置法施行令

- (イ) 第23条第5項
- (ロ) 第24条の2第3項第1号
- ⑧ (ハ) 第26条第2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○を記載してください。  
 (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□□□	
	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士事務所	氏名		
	建築士 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登録番号 △△-□□□

## 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)

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

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 リフォーム 太郎
家屋取得日(予定日)	〇〇年〇〇月〇〇日	
取得(予定)の 家屋番号及び所在地	東京都千代田区〇〇〇	
耐震改修工事開始予定 日	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)
<input checked="" type="checkbox"/> 耐震改修工事を行う事業者が確定していないため <input type="checkbox"/> 耐震改修工事の設計が確定していないため <input type="checkbox"/> 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 △△-□□□
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	△△-××××	
申請受理日	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)

