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※1。
・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※2。

※1 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。

※2 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使用できる）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	
	箇所数
調理室	1
浴　室	1
便　所	1
玄　関	1

工事後
箇所数
2
1
2
1

調理室、便所の増設工事であり、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	
	箇所数
調理室	1
浴　室	1
便　所	2
玄　関	1

工事後
箇所数
2
1
2
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	
	箇所数
調理室	2
浴　室	1
便　所	2
玄　関	1

工事後
箇所数
2（改修）
1
2（改修）
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　主な要件

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	
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。

消費者からの証明書発行の依頼

↓

リフォーム前：現地事前調査等

必要に応じて、改修前の同居対応リフォーム部位と工事前の状況を確認します。

↓

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

所得税額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

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。