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	13㎜以上	1.60	1.49	1.43	1.38
				10㎜以上13㎜未満	1.70	1.58	1.51	1.46
				7㎜以上10㎜未満	1.90	1.75	1.66	1.60
				7㎜未満	2.15	1.96	1.86	1.77
			されていない	13㎜以上	1.70	1.58	1.51	1.46
				9㎜以上13㎜未満	1.90	1.75	1.66	1.60
				7㎜以上9㎜未満	2.15	1.96	1.86	1.77
				7㎜未満	2.33	2.11	1.99	1.89
		Low-Eガラス1枚	されている	10㎜以上	1.90	1.75	1.66	1.60
				10㎜未満	2.15	1.96	1.86	1.77
			されていない	13㎜以上	1.90	1.75	1.66	1.60
				9㎜以上13㎜未満	2.15	1.96	1.86	1.77
				7㎜以上9㎜未満	2.33	2.11	1.99	1.89
				7㎜未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		一般ガラス	されていない	12㎜以上	2.33	2.11	1.99	1.89
				12㎜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	10㎜以上	2.15	1.96	1.86	1.77
				8㎜以上10㎜未満	2.33	2.11	1.99	1.89
				8㎜未満	2.91	2.59	2.41	2.26
			されていない	14㎜以上	2.15	1.96	1.86	1.77
				11㎜以上14㎜未満	2.33	2.11	1.99	1.89
				11㎜未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		一般ガラス	されていない	13㎜以上	2.91	2.59	2.41	2.26
				13㎜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	12㎜以上	1.90	1.75	1.66	1.60
				8㎜以上12㎜未満	2.15	1.96	1.86	1.77
				8㎜未満	2.33	2.11	1.99	1.89
			されていない	16㎜以上	1.90	1.75	1.66	1.60
				10㎜以上16㎜未満	2.15	1.96	1.86	1.77
				8㎜以上10㎜未満	2.33	2.11	1.99	1.89
				8㎜未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		Low-Eガラス1枚	されている	12㎜㎜以上	2.15	1.96	1.86	1.77
				9㎜以上12㎜未満	2.33	2.11	1.99	1.89
				9㎜未満	2.91	2.59	2.41	2.26
			されていない	16㎜以上	2.15	1.96	1.86	1.77
				12㎜以上16㎜未満	2.33	2.11	1.99	1.89
				12㎜未満	2.91	2.59	2.41	2.26
		一般ガラス	されていない	7㎜以上	2.91	2.59	2.41	2.26
				7㎜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	14㎜以上	2.33	2.11	1.99	1.89
				14㎜未満	2.91	2.59	2.41	2.26
			されていない	9㎜以上	2.91	2.59	2.41	2.26
				9㎜未満	3.49	3.04	2.82	2.59
		一般ガラス	されていない	11㎜以上	3.49	3.04	2.82	2.59
				11㎜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	10㎜以上	2.91	2.59	2.41	2.26
				10㎜未満	3.49	3.04	2.82	2.59
			されていない	14㎜以上	2.91	2.59	2.41	2.26
				7㎜以上14㎜未満	3.49	3.04	2.82	2.59
				7㎜未満	4.07	3.49	3.21	2.90
		一般ガラス	されていない	8㎜以上	4.07	3.49	3.21	2.90
				8㎜未満	4.65	3.92	3.60	3.18
	単板ガラス	―	―	―	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。

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

U_d　：窓の熱貫流率（W/㎡ K）
$U_{d,ex}$：二重窓における外気側窓の熱貫流率（W/㎡ K）
$U_{d,in}$：二重窓における室内側窓の熱貫流率（W/㎡ K）
A_{ex}　：二重窓における外気側窓の伝熱開口面積（㎡）
A_{in}　：二重窓における室内側窓の伝熱開口面積（㎡）
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（㎡ 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（㎡ 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		控除率		控除額※2※3
	−		円 ×	0.7%	=	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。

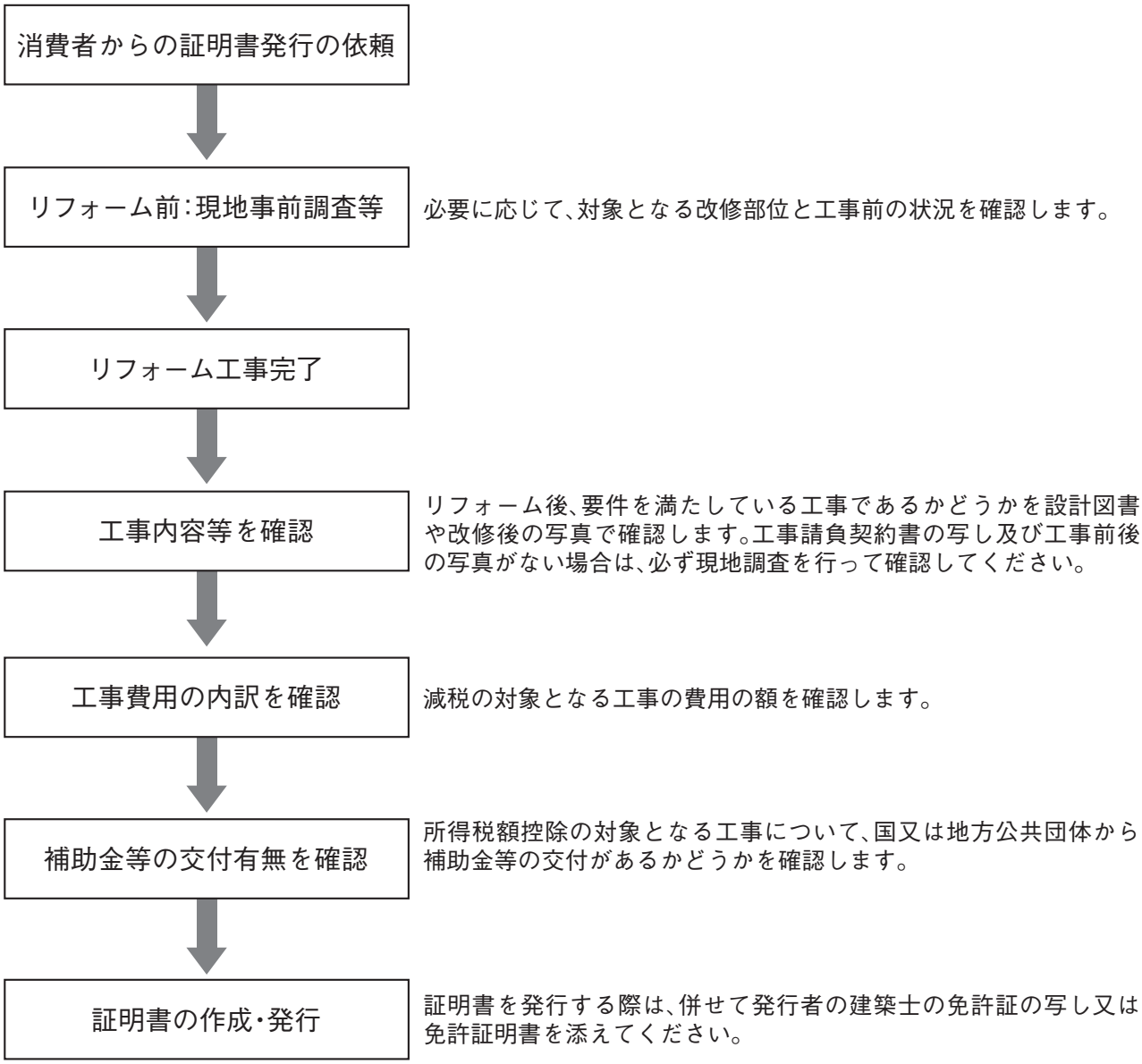
①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士
②指定確認検査機関
③登録住宅性能評価機関
④住宅瑕疵担保責任保険法人

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

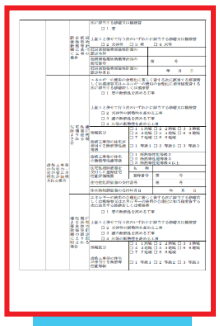
住宅ローン減税の手続きの流れ

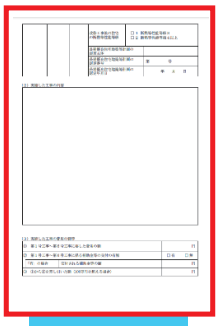
建築士等は、制度の適用を受ける消費者からの依頼を受けたら、以下のような流れで証明書を発行します。

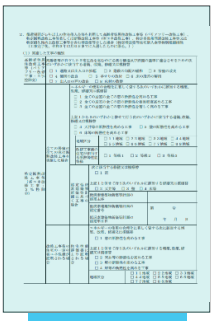


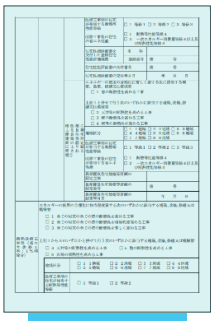
証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

1ページ目

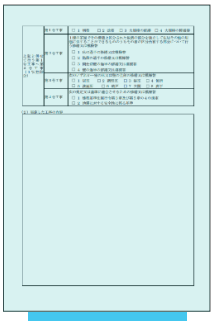

2ページ目

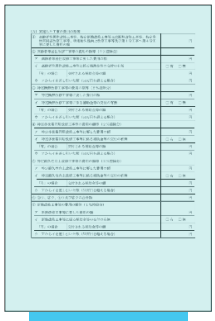

3ページ目


4ページ目

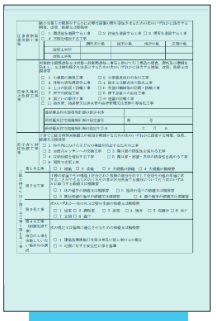

5ページ目

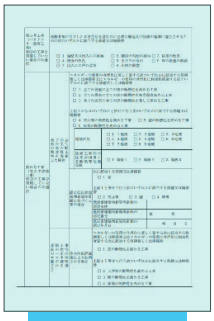
6ページ目

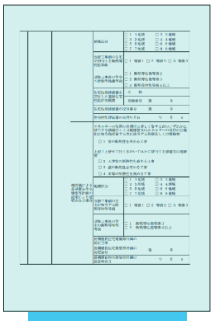

7ページ目

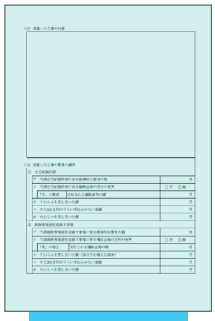

8ページ目

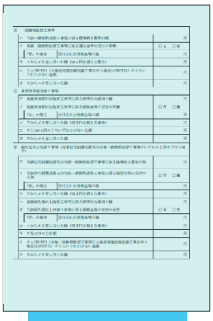
9ページ目

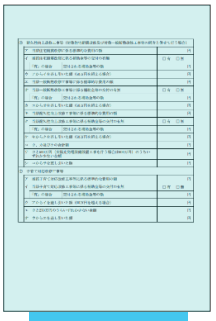

10ページ目

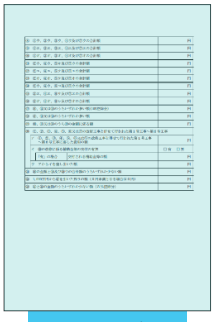

11ページ目


12ページ目

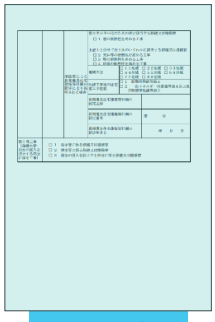

13ページ目

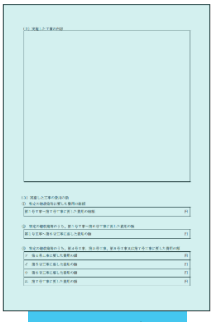

14ページ目

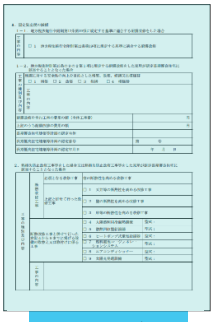

15ページ目

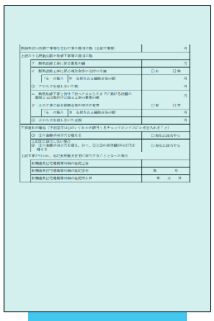

16ページ目

17ページ目

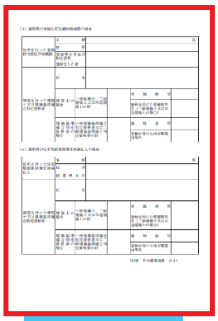

18ページ目


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
＊ 該当する箇所に記入の上、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

1ページ目

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

工事内容が重複する場合は、重複しないようにいずれかに振分けて、該当部分に〇付けてください。

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

住宅ローン減税の適用を受ける場合、1の(1)(2)(3)に記入します。

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 （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：☐ １１地域　☐ ２２地域　☐ ３３地域　☐ ４４地域　☐ ５５地域　☐ ６６地域　☐ ７７地域　☐ ８８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

２ページ目

		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 ☐ 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 ☐ 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

3ページ目

			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ヵ所)

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

22ページ目

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。

（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入してください。（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（押印は認印でも構いません。）		
	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	

23ページ目

（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）

（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

所得税

１）証明書の種類と発行の流れ

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。

<table>
<tr><th colspan="3">住宅ローン減税（所得税額の控除）</th></tr>
<tr><th colspan="2">耐震基準適合証明書</th><th>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明書</th></tr>
<tr><td colspan="2">●「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。</td><td>●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明書
住宅の取得の日前２年以内に締結されていること。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">証明書の発行者</td><td>以下①～④のいずれか</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>発行前に確認する書類等の例</td><td colspan="2">☐　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</td></tr>
</table>

「耐震基準適合証明書申請書」「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。

（1）既存住宅※の取得時に必要となる証明書

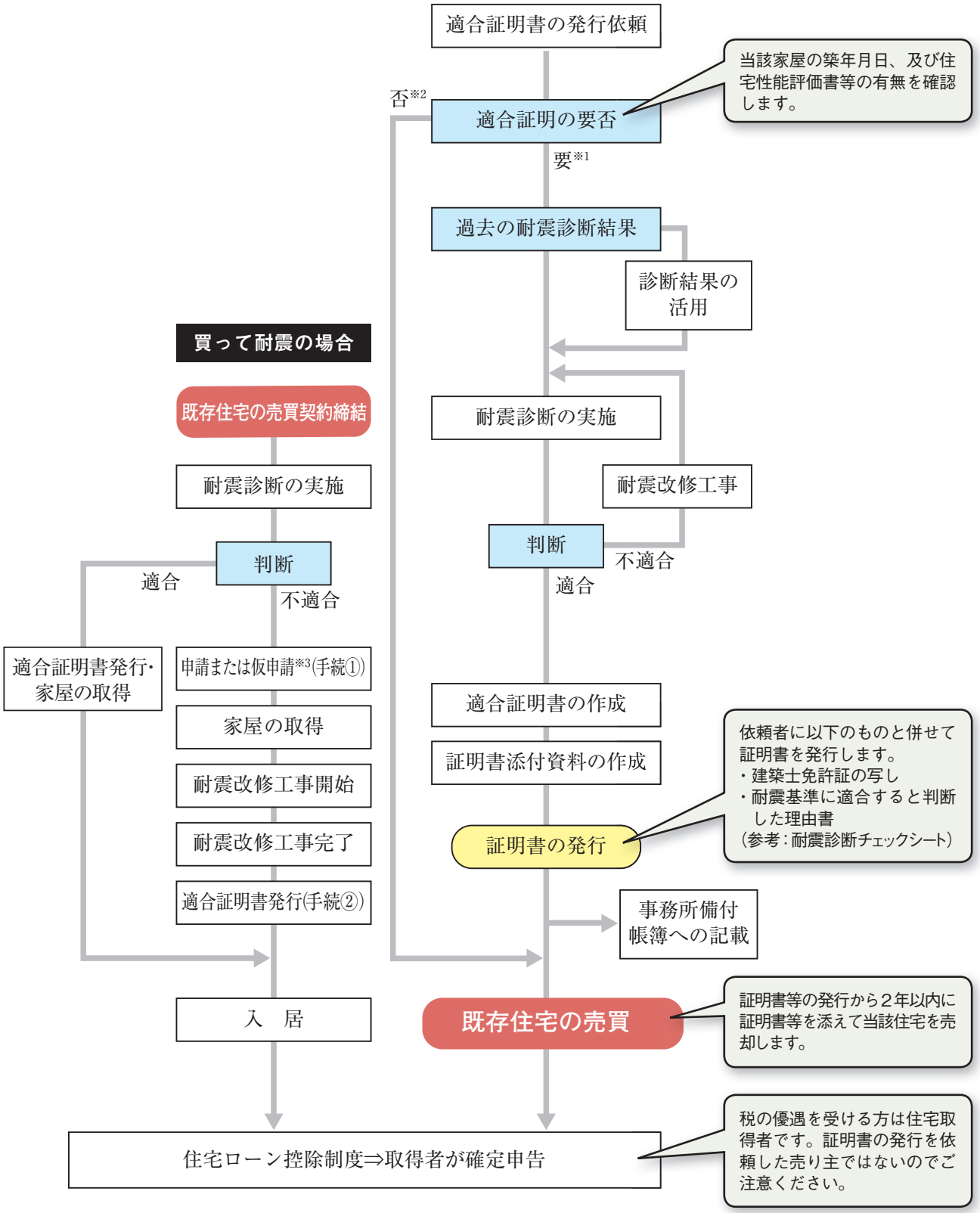
※昭和56年12月31日以前に新築された住宅の場合

所得税

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
	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〇を付けてください。

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〇を付けてください。
(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)

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-△△△△△		

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
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-△△△△△		
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年以内であること

◯取得の時において、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等証明書
・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 日よりも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明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証明書：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)