

# 住宅リフォームの減税制度の手引き

- 本 編 -

令和 7 年 12 月



一般社団法人  
住宅リフォーム推進協議会





## <掲載内容>

資料名の右上に＊印が付いている資料は、国交省ホームページ掲載データです。

■ リフォーム促進税制 [所得税] .....	1
概要／控除額／増改築等工事証明書記載例[省エネ] 等	
■ リフォーム促進税制 [固定資産税] .....	17
概要／軽減額／増改築等工事証明書記載例[省エネ] 等	
■ リフォーム促進税制の適用要件＊ [所得税][固定資産税] .....	25
■ 耐震改修＊ [所得税][固定資産税] .....	27
■ バリアフリー改修＊ [所得税][固定資産税] .....	35
■ 省エネ改修＊ [所得税][固定資産税] .....	49
■ 同居対応改修＊ [所得税] .....	75
■ 長期優良住宅化改修＊ [所得税][固定資産税] .....	81
■ 子育て対応改修＊ [所得税] .....	101
■ マンション長寿命化促進税 [固定資産税] .....	115
■ 住宅ローン減税 [所得税] .....	119
■ 贈与税の非課税措置 .....	145
■ 登録免許税の特例措置 .....	163
■ 不動産取得税の軽減措置 .....	181



# リフォーム促進税制

## [所得税]

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

当資料の内容は令和7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7年1月1日～令和7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については、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>



## 所得税

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

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

◆ 適用期限：令和7年12月31日

◆ 申告先：税務署

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

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

\*1 次ページ「控除額計算方法」【参考】のBが対象です。

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

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

## ◆ 控除額計算方法

令和7年度税制に対応した増改築等工事証明書には、リフォーム促進税制の控除額の基礎となる標準的工事費用相当額の計算ツールが埋め込まれた様式（Excel）があります。シートに所定の事項を入力すると、自動的に計算し、結果が増改築等工事証明書に反映されるため、証明書作成の手間が軽減されます。

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

国交省 増改築等工事証明書

検索

【参考】以下の1と2の工事費用で計算します。

- 性能向上工事の標準的な工事費用相当額<sup>\*1</sup> (①) のうち、
  - ・控除率10%の限度額までの額 (A) ……控除率10%
  - ・控除率10%の限度額を超過した部分の額 (②) ……控除率5%<sup>\*2</sup>
- 性能向上工事等と併せて行うその他の増改築等工事に**実際にかかった工事費用の額**<sup>\*1</sup> (③) ……控除率5%<sup>\*2</sup>

\* 1 補助金等の交付を受けている場合は、当該費用の額から補助金等の額を除いた額

\* 2 控除率5%の対象工事費用 (②と③の合計額) の限度額は、①と同額まで。また、控除率5%の最大限度額は、Aと合わせて合計1,000万円。

※1～※7については、次のページをご参照ください。

$$\begin{array}{l}
 1. \quad \boxed{\text{標準的な工事費用相当額の合計額 ※1※2}} \text{ 円} - \boxed{\text{補助金の額}} \text{ 円} = \boxed{\text{50万円超であること ①}} \text{ 円} \\
 2. \quad \boxed{\text{その他の増改築等工事 ※4 費用の額 ※5}} \text{ 円} - \boxed{\text{補助金の額}} \text{ 円} = \boxed{\text{③}} \text{ 円}
 \end{array}$$

性能向上工事の控除率10%の限度額まで

50万円超であること

①

円

控除率10%の限度額 ※6

円

+

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

①のうち、控除率10%の限度額超過分 (①-A)

②

円

+

その他の増改築等工事費用の額-補助金等の額

③

円

=

②+③の合計額

④

円

上記の額のいずれか  
少ない方の額

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

$$\boxed{\text{A}} \text{ 円} \times \boxed{\text{控除率 10\%}} + \boxed{\text{B}} \text{ 円} \times \boxed{\text{控除率 5\%}} = \boxed{\text{控除額 ※7}} \text{ 円}$$

\* 100円未満の端数は切り捨て

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

【租税特別措置法施行令第26条第33項】

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

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

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

## 所得税

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

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

1ページ目

2ページ目

3ページ目

4ページ目

5ページ目

6ページ目

7ページ目

8ページ目

9ページ目

10ページ目

11ページ目

12ページ目

13ページ目

14ページ目

15ページ目

16ページ目

17ページ目

18ページ目

19ページ目

20ページ目

21ページ目

22ページ目

23ページ目

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

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

地域区分: 6、床面積: 約96㎡、

【工事内容、工事費用、補助金等】

1. 省エネリフォーム

- (1) 工事内容
- ①窓の断熱改修(内窓設置) …全窓(11か所)

②潜熱回収型給湯器設置工事 …1台
- [工事費用の計算(標準的な工事費用相当額)]

8,100円 × 96㎡ = 777,600円

49,700円 × 1台 = 49,700円
- (2) 工事費用
- 標準的な工事費用相当額の合計額: 827,300円
- (3) 補助金等: 190,000円

2. その他の増改築等工事

- (1) 工事内容: 洗面室の床・壁の全面改修 (洗面台交換含む) [第3号工事]
- (2) 工事費用
- 実際に対象工事にかかった費用の合計額: 600,000円
- (3) 補助金等: 利用無し

別表第二

増改築等工事証明書

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

工事を行った住所の建物登記簿に  
記載された家屋番号と所在地を記  
入します。

I. 所得税額の特別控除

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

(1) 実施した工事の種別 (1)は記入不要です。

第1号工事	<input type="checkbox"/> 1 増築 <input type="checkbox"/> 2 改築 <input type="checkbox"/> 3 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 4 大規模の模様替
第2号工事	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 1 床の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 2 階段の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 居室 <input type="checkbox"/> 2 調理室 <input type="checkbox"/> 3 浴室 <input type="checkbox"/> 4 便所 <input type="checkbox"/> 5 洗面所 <input type="checkbox"/> 6 納戸 <input type="checkbox"/> 7 玄関 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 <input type="checkbox"/> 2 地震に対する安全性に係る基準

した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるため  
は模様替



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

(1) 実施した工事の種別

① 住宅耐震改修	次の規定又は基準に適合させるための増築、改築、修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 <input type="checkbox"/> 2 地震に対する安全性に係る基準					
② 高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 1 通路又は出入口の拡張 <input type="checkbox"/> 2 階段の勾配の緩和 <input type="checkbox"/> 3 浴室の改良 <input type="checkbox"/> 4 便所の改良 <input type="checkbox"/> 5 手すりの取付 <input type="checkbox"/> 6 床の段差の解消 <input type="checkbox"/> 7 出入口の戸の改良 <input type="checkbox"/> 8 床材の取替					
③ 一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）	窓の断熱改修工事を実施した場合	地域区分	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 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 2 天井等の断熱性を高める工事 <input type="checkbox"/> 3 壁の断熱性を高める工事 <input type="checkbox"/> 4 床等の断熱性を高める工事			
			<input type="checkbox"/> 1 1地域 <input type="checkbox"/> 2 2地域 <input type="checkbox"/> 3 3地域 <input type="checkbox"/> 4 4地域 <input type="checkbox"/> 5 5地域 <input checked="" type="checkbox"/> 6 6地域 <input type="checkbox"/> 7 7地域 <input type="checkbox"/> 8 8地域			
			次に該当する修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 2 天井等 <input type="checkbox"/> 3 壁 <input type="checkbox"/> 4 床等			
	認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	低炭素建築物新築等計画の認定主体	第	号		
			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
			低炭素建築物新築等計画の認定年月日	年	月	日
		太陽熱利用冷暖装置の型式				
		潜熱回収型給湯器の型式	〇〇〇〇〇〇			
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	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
陸屋根防水基礎工事	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
積雪対策工事	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
塩害対策工事	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
幹線増強工事	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					

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

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

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

1. 省エネリフォーム（一般断熱改修工事）  
① 内窓設置工事（11ヵ所）  
② 潜熱回収型給湯器の設置工事（1台）
2. その他の増改築等工事  
第3号工事：洗面室の床・壁・天井の全面改修工事  
（洗面台の交換を含む）

(3) 実施した工事の費用の額等

ア 当該住宅耐震改修に係る標準的な費用の額		円
イ 当該住宅耐震改修に係る補助金等の交付の有無		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
「有」の場合	交付される補助金等の額	円
ウ アからイを差し引いた額		円
エ ウと250万円のうちいずれか少ない金額		円
		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		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
「有」の場合	交付される補助金等の額	円
ウ アからイを差し引いた額（50万円を超える場合）		円
エ ウと200万円のうちいずれか少ない金額		円
オ ウからエを差し引いた額		円

## ③ 一般断熱改修工事等

ア	当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額	827,300 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	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	190,000 円
ウ	アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	637,300 円
エ	ウと250万円 (太陽光発電設備設置工事を伴う場合は350万円) のうちいずれか少ない金額	637,300 円
オ	ウからエを差し引いた額	円

## ④ 多世帯同居改修工事等

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

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

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

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

⑧ ①ウ、②ウ、③ウ、④ウ及び⑦ウの合計額	637,300 円
⑨ ①エ、②エ、③エ、④エ及び⑦エの合計額	637,300 円
⑩ ①オ、②オ、③オ、④オ及び⑦オの合計額	円
⑪ ②ウ、④ウ、⑤キ及び⑦ウの合計額	円
⑫ ②エ、④エ、⑤ク及び⑦エの合計額	円
⑬ ②オ、④オ、⑤ケ及び⑦オの合計額	円
⑭ ②ウ、④ウ、⑥コ及び⑦ウの合計額	円
⑮ ②エ、④エ、⑥サ及び⑦エの合計額	円
⑯ ②オ、④オ、⑥シ及び⑦オの合計額	円
⑰ ⑨、⑫又は⑮のうちいずれか多い額(10%控除分)	637,300 円
⑱ ⑧、⑪又は⑬のうちいずれか多い額	637,300 円
⑲ ⑩、⑬又は⑯のうち⑱の金額に係る額	円
⑳ ①、②、③、④、⑤、⑥又は⑦の改修工事と併せて行われた第1号工事～第6号工事	
ア ①、②、③、④、⑤、⑥又は⑦の改修工事と併せて行われた第1号工事～第6号工事に要した費用の額	600,000 円
イ ㉔の改修に係る補助金等の交付の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 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	600,000 円
㉑ ⑱の金額と⑲及び㉔ウの合計額のうちいずれか少ない額	600,000 円
㉒ 1,000万円から㉑を引いた残りの額 (0円未満となる場合は0円)	9,362,700 円
㉓ ㉑と㉒の金額のうちいずれか少ない額 (5%控除分)	600,000 円



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

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

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

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

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

# リフォーム促進税制

## [固定資産税]

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

当資料の内容は令和7年度のリフォーム促進税制（固定資産税）に関するものです<sup>※1</sup>。

・ 令和7年4月1日～令和8年3月31日に工事完了の場合

上記より前の場合は、当協議会ホームページにて該当する年の資料をご参照ください<sup>※2</sup>。

※1 固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、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>



## 固定資産税

一定のリフォームを行った場合、家屋に係る固定資産税の一定割合を減額。

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

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

## 固定資産税

## (2) 軽減額

## ◆ 軽減額計算方法

$$\begin{array}{c} \text{家屋の課税標準額} \\ \text{(上限100㎡～120㎡)} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{標準税率} \\ 1.4\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{軽減率} \\ 1/2 \text{ または } \\ 1/3 \text{ または } \\ 2/3 \end{array} = \text{軽減額}$$

円
×
1.4%
×
1/2 または  
1/3 または  
2/3
=

円

## ●税率について

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

## ●固定資産税評価額の確認方法

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

また、市町村等において固定資産税評価額を縦覧することもできます。

詳しくは、市町村等にご確認ください。

## 固定資産税

【耐震】・【省エネ】・【長期優良住宅化】は増改築等工事証明書が必要です。

【バリアフリー】は、必要書類を物件所在の市町村等にお問い合わせください。

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

1ページ目

2ページ目

3ページ目

4ページ目

5ページ目

6ページ目

7ページ目

8ページ目

9ページ目

10ページ目

11ページ目

12ページ目

13ページ目

14ページ目

15ページ目

16ページ目

17ページ目

18ページ目

19ページ目

20ページ目

21ページ目

22ページ目

23ページ目

省エネリフォームの記載例です。(計5枚)

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

地域区分:6、床面積:約96㎡、居住者40代、家屋の持分:共有なし

【工事内容、工事費用、補助金等】

1. 省エネリフォーム

(1)工事内容

①窓の断熱改修(内窓設置) …全窓(11か所)

②高効率エアコン設置工事 …2台

③高効率給湯器設置工事 …1台

(2)工事費用

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

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

2. その他の増改築等工事

(1)工事内容

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

(2)工事費用

実際に対象工事にかかった費用の合計額:2,200,000円

(3)補助金等:50,000円

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

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

(1) 実施した工事の種別 (1)は記入不要です。

第1号工事	<input type="checkbox"/> 1 増築 <input type="checkbox"/> 2 改築 <input type="checkbox"/> 3 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 床の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 2 階段の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 居室 <input type="checkbox"/> 2 調理室 <input type="checkbox"/> 3 浴室 <input type="checkbox"/> 4 便所 <input type="checkbox"/> 5 洗面所 <input type="checkbox"/> 6 納戸 <input type="checkbox"/> 7 玄関 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 <input type="checkbox"/> 2 地震に対する安全性に係る基準
した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるためは模様替	

II. 固定資産税の減額

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

工事の内容	<input type="checkbox"/> 1 地方税法施行令附則第12条第19項に規定する基準に適合する耐震改修
-------	--

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

工事の種類及び内容	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	
	<input type="checkbox"/> 1 増築 <input type="checkbox"/> 2 改築 <input type="checkbox"/> 3 修繕 <input type="checkbox"/> 4 模様替	
工事の内容		
耐震改修を含む工事の費用の額（全体工事費）		円
上記のうち耐震改修の費用の額		円
長期優良住宅建築等計画の認定主体		
長期優良住宅建築等計画の認定番号		第          号
長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年      月      日

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

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

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



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

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

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

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

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

## 所得税 住宅と減税適用を受ける方とその住宅の要件表

		耐震 フルー	ハリア フリー	省 エネ	長期 優良 住宅化	三世代 同居	子育て で	住宅 ローン	要件
① 減税措置を受ける方の要件		●	●	●	●	●	●	●	合計所得金額が2,000万円以下であること※1
		●	●						いずれかに該当する方 ①50歳以上の方 ②要介護又は要支援認定を受けている方 ③障がいをお持ちの方 ④②又は③に該当する親族と同居している方
							●		いずれかに該当する方 ①19歳未満の扶養親族を有する方 ②ご自身またはその配偶者が40歳未満 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること／改修前の家屋が、現行の耐震基準に適合していないこと
② 住宅の要件	築年数等	●							改修工事後の床面積が50㎡以上であること
	床面積	●	●	●	●	●	●	●	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※2
	居住部分の割合	●	●	●	●	●	●	●	
③④ 工事の要件	所有と居住の状況	●※3	●※4	●	●	●	●※4	●	改修を行う方が、所有し、居住する住居であること
	内容	●	●	●	●	●	●	●	対象となる改修工事を行っていること
	費用	●	●	●	●	●	●		改修に係る標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額が50万円を超えていること※5
								●	対象となる工事の実際の費用から補助金等を差し引いた金額が100万円を超えていること
	その他				●				増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
その他		●	●	●	●	●	●	●	対象のリフォームが完了した日から6か月以内に入居していること※6
								●	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

※1 耐震については、5%所得税控除も受ける場合のみ適用

※2 店舗等併用住宅の場合は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

※3 10%所得税控除のみを受ける場合は改修を行う方が所有する家屋である必要はないが、5%所得税控除を受ける場合は、同改修を行う方が所有し、居住する住居であること

※4 「減税措置を受ける方の要件」に該当する方が所有し、居住する住居であること

※5 長期については耐久性向上、耐震、省エネ改修にかかる標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額がそれぞれ50万円を超えていること

※6 住宅ローン減税の適用を受ける場合は、上記に合わせて適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて居住していること

**固定資産税 住宅と減税適用を受ける方とその住宅の要件表**

		耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化	要件
① 減税措置を受ける方の要件			●			いずれかに該当する方 ①65歳以上の方 ②要介護又は要支援認定を受けている方 ③障がいをお持ちの方 ④②又は③に該当する親族と同居している方
		●				昭和57年1月1日以前から所在する家屋であること
② 住宅の要件	築年数等		●			賃貸住宅でなく、かつ新築された日から10年以上が経過している家屋であること
	床面積		●	●	●	賃貸住宅でなく、かつ平成26年4月1日以前から所在する家屋であること
	居住部分の割合	●	●	●	●	改修工事後の床面積が50㎡～280㎡であること
	所有と居住の状況		●			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
③④ 工事の要件	内容	●	●	●	●	「減税措置を受ける方の要件」に該当する方が居住している家屋であること
		●	●			対象となる改修工事を令和8年3月31日までにやっていること
		●	●			50万円を超えていること
	費用※			●		60万円を超えていること
					●	＜耐震改修＞50万円を超えていること ＜省エネ改修＞60万円を超えていること
	その他				●	増改築による長期優良住宅の認定を受けていること

※対象となるリフォームの改修にかかる工事費用(実際の金額)から補助金等を差し引いた金額



# 耐震改修に係る所得税額の特例控除

## (適用期限：～令和7(2025)年12月31日)

旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の耐震基準）により建築された家屋に対し、現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事を行った場合又は耐震改修工事と併せて増改築等工事を行った場合について、以下の控除額（10%・5%控除対象金額の合計）が所得税から控除されます。

### 10%控除 上限：250万円

対象：耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額：A※<sup>1</sup>のうち、  
250万円まで > 上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額：B  
250万円を超えるとき > 250万円

### 5%控除 上限：①または②まで

Aのうち10%控除限度額を超えた額〔A－（Bまたは10%控除の上限額）〕とその他の増改築の費用の額※<sup>1</sup>※<sup>3</sup>の合計のうち、①または②の少ない方まで

- ① 1000万円 － 〔 10%控除の額（Bまたは上限額） 〕 の額
- ② Aの額（耐震改修以外の改修工事を行っている場合、Aの合計）

※1 補助金等の交付がある場合、標準的な工事費用相当額から補助金等の額を差し引いた後の金額が対象です。

※2 標準的な工事費用相当額は、平成21年国土交通省告示第383号にて定められています。対象となる住宅耐震改修にかかる工事及び金額は、告示内の表で掲げられているもので、3ページ目に記載しています。実際にかかった工事費用額ではありません。

※3 一定の増改築等：第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事で、4ページ目に記載しています。実際に工事<sub>2</sub>に要した額(税込)が控除対象です。

## 減税の適用を受けるための要件

- ①減税申請者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②改修前の家屋が現行の耐震基準に適合していないものであること
- ③現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事であること
- ④家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- ⑤改修工事を令和7年12月31日までにしていること
- ⑥前頁（イ）の控除の適用を受ける場合、自己の所有する家屋であって、かつ、合計所得金額が2000万円以下であること

## 適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出

- ①確定申告書
- ②住宅耐震改修特別控除額の計算明細書
- ③登記事項証明書（昭和56年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類）
- ④増改築等工事証明書※4または住宅耐震改修証明書※5                      等

※4 増改築等工事証明書は、  
（1）登録された建築士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  
のいずれかが発行。

※5 住宅耐震改修証明書は、地方公共団体の長が発行。

# 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額 (平成21年国土交通省告示第383号)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。（令和5年1月1日以降に耐震改修工事を完了する場合）

改修工事内容	単位あたりの金額	単位
木造の住宅の基礎に係る耐震改修	15,400円	家屋の <b>建築</b> 面積（㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円	家屋の <b>床</b> 面積（㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円	施工面積（㎡）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの 以外の耐震改修	33,000円	家屋の <b>床</b> 面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500円	家屋の <b>床</b> 面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、鉄板その他の補強材を柱に巻きつけるもの（柱巻補強工事）	1,434,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、柱巻補強工事以外のもの	33,100円	箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の壁若しくは柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700円	家屋の <b>床</b> 面積（㎡）

## 一定の増改築等

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事で、具体的には以下の第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事

（費用は、実際に当該工事に要した費用の税込みの額）

（租税特別措置法施行令第26条第33項）

分類	対象工事
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者に限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
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）



## 適用対象となる耐震優良住宅化改修

現行の耐震基準に適合するものであるか否かに基づいて判断するものとする。  
また、現行の耐震基準に適合するものであるか否かは、以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

### ●木造住宅の場合

（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が 1.0 以上であり、  
地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること。

### ●マンション等の場合

（一財）日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が 0.6 以上であること又は（一財）日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること。

※耐震改修が行われた後に、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合させることが必要となる。

# 耐震改修に係る固定資産税の減額措置

(適用期限：～令和8（2026）年3月31日)

昭和57年1月1日以前から所在する家屋に対し、現行の耐震基準に適合する耐震改修工事を行った場合について、翌年度分の固定資産税が**2分の1**に減額されます。

(当該住宅が、耐震改修工事の完了前に通行障害既存耐震不適格建築物であった場合には、**2年度分が2分の1**に減額されます。)

## 減税の適用を受けるための要件

- ①昭和57年1月1日以前から所在する家屋であること
- ②現行の耐震基準に適合する耐震改修であること
- ③耐震改修工事費が、50万円（税込）を超えていること
- ④店舗等併用家屋の場合、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ⑤改修工事を令和8年3月31日までにしていること

## 適用を受けるために必要なこと

工事完了日から3ヶ月以内に、以下の書類又はその写し等を当該家屋が所在する市区町村の窓口に出す。

- ①固定資産税減額申告書
- ②工事請負契約書の写し
- ③耐震改修の費用が確認できる書類
- ④増改築等工事証明書※1、住宅耐震改修証明書※2または住宅性能評価書※3

※1 増改築等工事証明書は、1) 登録された建築士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のいずれかが発行。

※2 住宅耐震改修証明書は、地方公共団体の長が発行。

※3 住宅性能評価書は、登録住宅性能評価機関が発行。

## 適用対象となる耐震優良住宅化改修

現行の耐震基準に適合するものであるか否かに基づいて判断するものとする。  
また、現行の耐震基準に適合するものであるか否かは、以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

### ●木造住宅の場合

（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が 1.0 以上であり、  
地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること。

### ●マンション等の場合

（一財）日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が 0.6 以上であること又は（一財）日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること。

※耐震改修が行われた後に、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合させることが必要となる。



# バリアフリー改修に係る所得税額の特例控除 (適用期限：～令和7（2025）年12月31日)

一定の個人が、自己の居住の用に供する家屋にバリアフリー改修工事を行った場合又はバリアフリー改修工事と併せて増改築等工事を行った場合について、以下の控除額（10%・5%控除対象金額の合計）が所得税から控除されます。

**10%控除**      上限：**200万円**

対象：バリアフリー改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額：**A**※<sup>1</sup>  
のうち、

200万円まで    > 上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額：**B**

200万円を超えるとき    > **200万円**

**5%控除**      上限：①または②まで

Aのうち10%控除限度額を超えた額〔A－（Bまたは10%控除の上限額）〕とその他の増改築の費用の額※<sup>1</sup>※<sup>3</sup>の合計で、①・②のいずれか少ない方まで

① 1000万円 －〔10%控除の額（Bまたは上限額）〕の額

② Aの額（バリアフリー改修以外の改修工事を行っている場合Aの合計）

※1 補助金等の交付がある場合、標準的な工事費用相当額から補助金等の額を差し引いた後の金額が対象です。

※2 標準的な工事費用相当額は、平成21年国土交通省告示第384号にて定められています。対象となるバリアフリー改修にかかる工事及び金額は、告示内の表で掲げられているものとし、実際にかかった工事費用額ではありません。

※3 一定の増改築等：第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事で、4ページ目に記載しています。実際に工事に要した額(税込)が控除対象です。

## 一定のバリアフリー改修

以下に掲げる工事です。（平成19年国土交通省告示第407号）

対象工事	内容
1. 介助用の車いすで、容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	-
2. 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る）又は改良により、その勾配を緩和する工事	-
3. 浴室を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
	B 浴槽を、またぎ高さの低いものに取り替える工事
	C 固定式の移乗台、踏み台その他高齢者等の浴室の出入りを容易にする設備を設置する工事
	D 高齢者等の身体の水を洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
4. 便所を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
	B 便器を座便式のものに取り替える工事
	C 座便式の便器の座高を高くする工事
5. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	-
6. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事	-
7. 出入口の戸を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
	B 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
	C 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
8. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事	-

## 適用を受けるための要件

- ①減税申請者が、次のいずれかに該当する者であること
  - I 50歳以上の者
  - II 要介護認定又は要支援認定を受けている者
  - III 障がいを持っている者
  - IV 上記II、III又は65歳以上のいずれかに該当する親族と同居している者
- ②減税申請者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること
- ③バリアフリー改修工事の標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額が、50万円を超えていること
- ④店舗等併用家屋の場合は、工事費用のうち2分の1以上が自己の居住用部分であること
- ⑤床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること
- ⑥店舗等併用家屋の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ⑦家屋の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ⑧合計所得金額が2000万円以下であること
- ⑨改修工事を行い、令和7年12月31日までに居住の用に供していること

## 適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出。

- 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登記事項証明書
- ④増改築等工事証明書※5
- ⑤補助金等の交付を受けている場合は、補助金等の額がわかる書類
- ⑥介護保険の被保険者証の写し等適用対象者であることを証明する書類等

※5 増改築等工事証明書は、  
(1) 登録された建築士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 のいずれかが発行。



## 標準的な工事費用相当額

以下の表の左欄の項目に応じ、中欄の金額に右欄の単位を乗じたものの合計額です。（平成21年国土交通省告示第384号）

工事内容		単位 あたりの 金額	単位
介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路の幅を拡張するもの	166,100円	施工面積 (㎡)
	出入り口の幅を拡張するもの	189,200円	箇所数
階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る）又は改良によりその勾配を緩和する工事		585,000円	箇所数
浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事	471,700円	施工面積 (㎡)
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	529,100円	箇所数
	固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事	27,700円	箇所数
	高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	56,900円	箇所数
便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	260,600円	施工面積 (㎡)
	便器を座便式のものに取り替える工事	359,700円	箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	298,900円	箇所数

次ページに続<>>



## 標準的な工事費用相当額（２）

以下の表の左欄の項目に応じ、中欄の金額に右欄の単位を乗じたものの合計額です。（平成２１年国土交通省告示第384号）

工事内容		単位 あたりの 金額	単位
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	長さが150cm以上の手すりを取り付けるもの	19,600円	長さ (m)
	長さが150cm未満の手すりを取り付けるもの	32,800円	箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。）	玄関、勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまちの段差を解消するもの並びに段差を小さくするもの	43,900円	箇所数
	浴室の出入口の段差を解消するもの及び段差を小さくするもの	96,000円	施工面積 (㎡)
	玄関等段差解消等工事及び浴室段差解消工事以外のもの	35,100円	施工面積 (㎡)
出入口の戸を改良する工事であって次のいずれかに該当するもの	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	149,700円	箇所数
	開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	13,800円	箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事（戸の開閉のための動力装置を設置するもの	447,500円	箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事（戸を吊戸方式に変更するもの	134,600円	箇所数
	戸に戸車を設置する工事その他の動力設置工事及び吊戸工事以外のもの	26,400円	箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事		19,800円	施工面積 (㎡)

## 一定の増改築等

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事で、具体的には以下の第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事

（費用は、実際に当該工事に要した費用の税込みの額）

（租税特別措置法施行令第26条第33項）

分類	対象となる工事
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者に限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
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）

## 適用対象となるバリアフリー改修

平成19年国土交通省告示第407号及び平成26年国土交通省告示第434号に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

### ●介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事

通路又は出入口（以下「通路等」という。）の幅を拡張する工事であって、工事後の通路等（当該工事が行われたものに限る。）の幅が、おおむね750mm以上（浴室の出入口にあってはおおむね600mm以上）であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の工事が想定される。

通路等の幅を拡張する工事と併せて行う幅木の設置、柱の面取りや、通路等の幅を拡張する工事に伴って取替えが必要となった壁の断熱材入りの壁への取替え等の工事は一体工事として含まれる。

### ●階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事

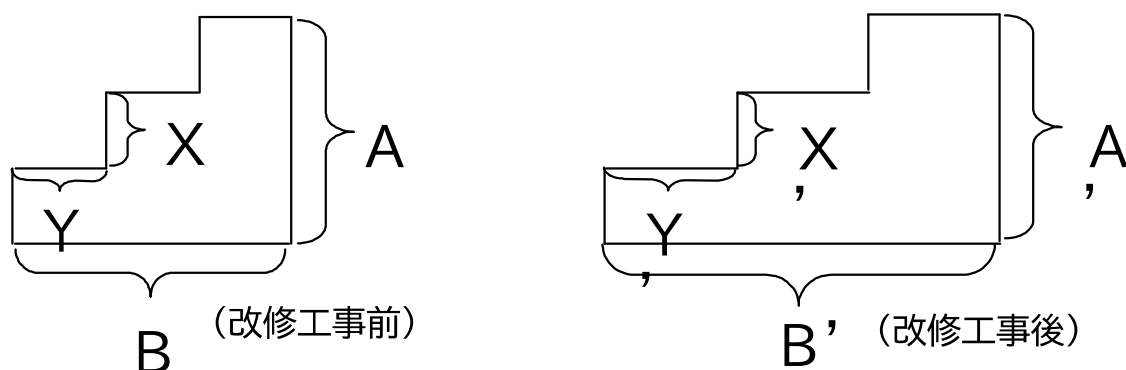
以下のような方法により、従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事をいい、階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。

#### ① 改修工事前後の立面断面図で比較する場合

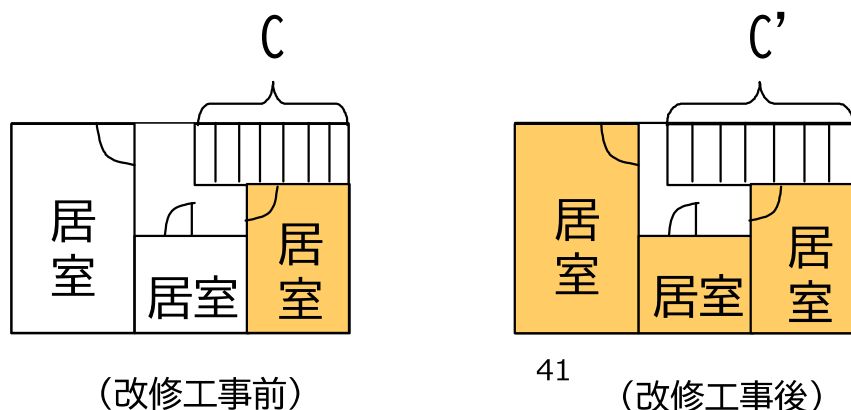
$$X/Y > X'/Y' \text{ 又は } A/B > A'/B'$$

（注）X、X'：踏面の寸法、Y、Y'：けあげの寸法

A、A'：階段の高さ、B、B'：階段の長さ



#### ② 改修工事前後の平面図で比較する場合 $C < C'$



## ●浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

### ①入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事

浴室の床面積を増加させる工事であって、工事後の床面積がおおむね1.8㎡以上及び短辺の内法寸法がおおむね1,200mm以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

浴室の床面積を増加させるための浴室の位置の移動や、一体工事として浴室の床面積を増加させる工事に伴って行う仮浴室の設置、浴室の床面積を増加させる工事と併せて行う脱衣室の床面積を増加させる工事等の工事は含まれる。

### ②浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事

浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事に伴って行う給排水設備の移設等の工事は一体工事として含まれる。

### ③固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事

設置に際し工事を伴わない福祉用具（バスリフト等）やすのこの等の設備の設置は含まれないが、一体工事として固定式の移乗台等を設置する工事に伴って行う蛇口の移設等の工事は含まれる。

### ④高齢者等の身体洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事

蛇口の移設、レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え等の工事をいい、一体工事として蛇口を移設するための工事に伴って行う壁面タイルの取替え等の工事は含まれる。

## ●便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

### ①排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事

便所の床面積を増加させる工事であって、工事後の長辺の内法寸法がおおむね1,300mm以上又は便器の前方若しくは側方における便器と壁との距離がおおむね500mm以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

便所の床面積を増加させるための便所の位置の移動や、一体工事として便所の床面積を増加させる工事に伴って行う仮便所の設置等の工事は含まれる。

### ②便器を座便式のものに取り替える工事

和式便器を洋式便器（洗浄機能や暖房機能等が付いているものを含む。）に取り替える工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座への取替えは含まれないが、一体工事として便器を取り替える工事に伴って行う床材の変更等の工事は含まれる。

### ③座便式の便器の座高を高くする工事

便器のかさ上げ、取替え等により便器の座高を高くする工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座（洋式便器の上に設置して高さを補うもの）の設置は含まれないが、一体工事として座高を高くする工事と併せて行うトイレトーパーホルダーの移設等の工事は含まれる。

## ●便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事

手すりを転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として取り付けるものをいい、取付けに当たって工事（ネジ等で取り付ける簡易なものを含む。）を伴わない手すりの取付けは含まれないが、一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は含まれる。

## ●便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあたっては、段差を小さくする工事を含む。）

敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事をいい、取付けに当たって工事を伴わない段差解消板、スロープ等の設置は含まれないが、一体工事として廊下のかさ上げ工事に伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

## ●出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ①開戸を引戸、折戸等に取り替える工事 開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事をいう。
- ②開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事 開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事をいう。
- ③戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事 引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸 を吊戸方式に変更する工事をいう。

## ●便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

滑り止め溶剤の塗布やテープシールの貼付けによる表面処理のみを行うものは含まれないが、一体工事として床の材料の取替えに伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。



# バリアフリー改修に係る固定資産税の減額措置 (適用期限：～令和8（2026）年3月31日）

一定の個人が、新築後10年以上を経過した家屋に対して、一定のバリアフリー改修工事※1を行った場合について、翌年度分の固定資産税から3分の1が減額されます。

※1 工事の詳細は2ページ目に記載しています。

## 適用を受けるための要件

- ①次のいずれかに該当する減税申請者が、居住している家屋であること
  - I 65歳以上の者（工事が完了した翌年の1月1日時点）
  - II 要介護認定又は要支援認定を受けている者
  - III 障がいを持っている者
- ②新築されてから10年以上が経過した家屋であること
- ③賃貸住宅ではない家屋であること
- ④工事に要した費用から補助金等を差し引いた額が、50万円（税込）を超えていること
- ⑤改修後の床面積が登記簿表示上で50㎡以上280㎡以下であること
- ⑥店舗等併用家屋の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ⑦改修工事を令和8年3月31日までにしていること

## 適用を受けるために必要なこと

工事完了日から3ヶ月以内に、以下の書類又はその写しを当該家屋が所在する市区町村の窓口に提出してください。

- ①固定資産税減額申告書
- ②介護保険の被保険者証の写し等適用対象者であることを証明する書類
- ③バリアフリー改修の費用が確認できる書類

④補助金等を受けている場合は、当該金額が明らかな書類 等

※必要書類の内容は、各自治体によって異なる場合がありますので、所管自治体のHP等も併せてご確認、ご準備頂くよう申請者へ申し添えください。

## 一定のバリアフリー改修

以下に掲げる工事です。（平成１９年国土交通省告示第４１０号）

対象工事	内容
１．介助用の車いすで、容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	-
２．階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る）又は改良により、その勾配を緩和する工事	-
３．浴室を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
	B 浴槽を、またぎ高さの低いものに取り替える工事
	C 固定式の移乗台、踏み台その他高齢者等の浴室の出入りを容易にする設備を設置する工事
	D 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
４．便所を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
	B 便器を座便式のものに取り替える工事
	C 座便式の便器の座高を高くする工事
５．便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	-
６．便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事	-
７．出入口の戸を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
	B 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
	C 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
８．便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事	-

## 適用対象となるバリアフリー改修

平成19年国土交通省告示第407号及び平成26年国土交通省告示第434号に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

### ●介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事

通路又は出入口（以下「通路等」という。）の幅を拡張する工事であって、工事後の通路等（当該工事が行われたものに限る。）の幅が、おおむね750mm以上（浴室の出入口にあってはおおむね600mm以上）であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の工事が想定される。

通路等の幅を拡張する工事と併せて行う幅木の設置、柱の面取りや、通路等の幅を拡張する工事に伴って取替えが必要となった壁の断熱材入りの壁への取替え等の工事は一体工事として含まれる。

### ●階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事

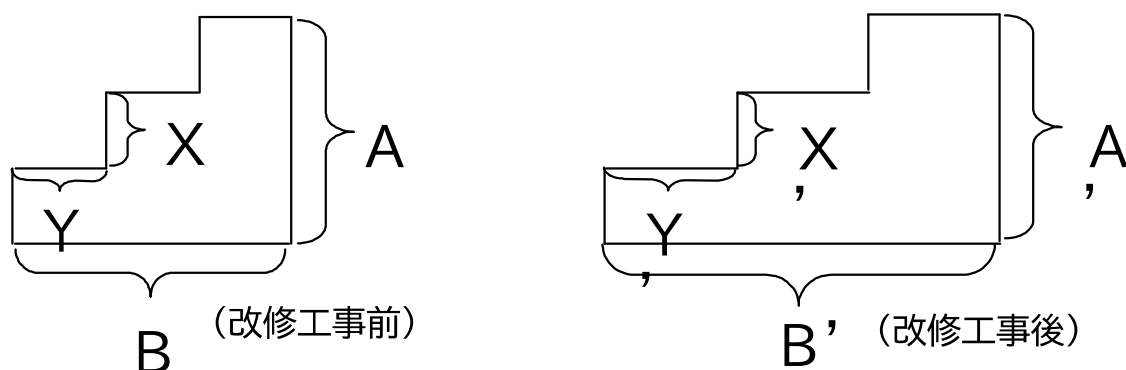
以下のような方法により、従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事をいい、階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。

#### ① 改修工事前後の立面断面図で比較する場合

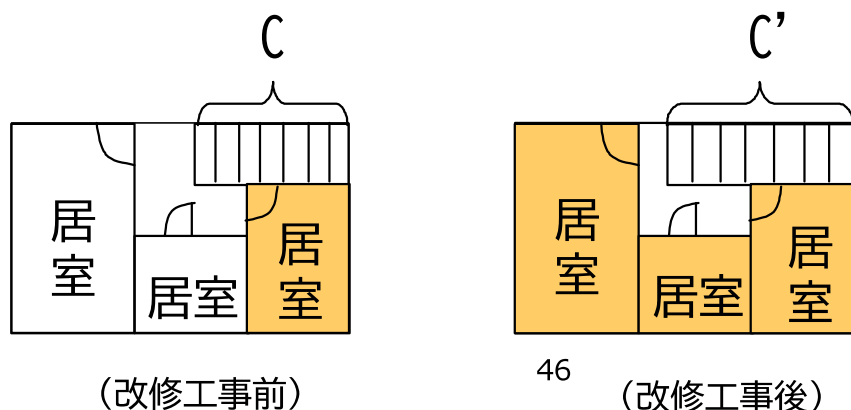
$$X/Y > X'/Y' \text{ 又は } A/B > A'/B'$$

（注）X、X'：踏面の寸法、Y、Y'：けあげの寸法

A、A'：階段の高さ、B、B'：階段の長さ



#### ② 改修工事前後の平面図で比較する場合 $C < C'$





## ●浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

### ①入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事

浴室の床面積を増加させる工事であって、工事後の床面積がおおむね1.8㎡以上及び短辺の内法寸法がおおむね1,200mm以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

浴室の床面積を増加させるための浴室の位置の移動や、一体工事として浴室の床面積を増加させる工事に伴って行う仮浴室の設置、浴室の床面積を増加させる工事と併せて行う脱衣室の床面積を増加させる工事等の工事は含まれる。

### ②浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事

浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事に伴って行う給排水設備の移設等の工事は一体工事として含まれる。

### ③固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事

設置に際し工事を伴わない福祉用具（バスリフト等）やすのこの等の設備の設置は含まれないが、一体工事として固定式の移乗台等を設置する工事に伴って行う蛇口の移設等の工事は含まれる。

### ④高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事

蛇口の移設、レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え等の工事をいい、一体工事として蛇口を移設するための工事に伴って行う壁面タイルの取替え等の工事は含まれる。

## ●便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

### ①排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事

便所の床面積を増加させる工事であって、工事後の長辺の内法寸法がおおむね1,300mm以上又は便器の前方若しくは側方における便器と壁との距離がおおむね500mm以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

便所の床面積を増加させるための便所の位置の移動や、一体工事として便所の床面積を増加させる工事に伴って行う仮便所の設置等の工事は含まれる。

### ②便器を座便式のものに取り替える工事

和式便器を洋式便器（洗浄機能や暖房機能等が付いているものを含む。）に取り替える工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座への取替えは含まれないが、一体工事として便器を取り替える工事に伴って行う床材の変更等の工事は含まれる。

### ③座便式の便器の座高を高くする工事

便器のかさ上げ、取替え等により便器の座高を高くする工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座（洋式便器の上に設置して高さを補うもの）の設置は含まれないが、一体工事として座高を高くする工事と併せて行うトイレトーパーホルダーの移設等の工事は含まれる。

## ●便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事

手すりを転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として取り付けるものをいい、取付けに当たって工事（ネジ等で取り付ける簡易なものを含む。）を伴わない手すりの取付けは含まれないが、一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は含まれる。

## ●便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあたっては、段差を小さくする工事を含む。）

敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事をいい、取付けに当たって工事を伴わない段差解消板、スロープ等の設置は含まれないが、一体工事として廊下のかさ上げ工事に伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

## ●出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

①開戸を引戸、折戸等に取り替える工事 開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事をいう。

②開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事 開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事をいう。

③戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事 引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸を吊戸方式に変更する工事をいう。

## ●便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

滑り止め溶剤の塗布やテープシールの貼付けによる表面処理のみを行うものは含まれないが、一体工事として床の材料の取替えに伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

# 省エネ改修に係る所得税額の特例控除 (適用期限：～令和7（2025）年12月31日)

個人が、自己の居住の用に供する家屋に省エネ改修工事を行った場合又は省エネ改修工事と併せて増改築等工事を行った場合について、以下の控除額（10%・5%控除対象金額の合計）が所得税から控除されます。減税対象となる工事は2ページ目に記載しています。

**10%控除**      上限：250万円※<sup>1</sup>

対象：省エネ改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額：A※<sup>2</sup>※<sup>3</sup>のうち、  
250万円※<sup>1</sup>まで    > 上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額：B  
250万円※<sup>1</sup>を超えると    > 250万円※<sup>1</sup>

**5%控除**      上限：①または②まで

Aのうち10%控除限度額を超えた額〔A－（Bまたは10%控除の上限額）〕とその他の増改築の費用の額※<sup>2</sup>の合計で、①・②のいずれか少ない方まで

- ① 1000万円－〔10%控除の額（Bまたは上限額）〕の額
- ② Aの額（省エネ改修以外の改修工事を行っている場合、Aの合計）

※1 省エネ改修のうち太陽光発電設備の設置工事を行った場合、上限350万円。

※2 補助金等の交付がある場合、標準的な工事費用相当額から補助金等の額を差し引いた後の金額が対象です。

※3 標準的な工事費用相当額は、平成21年経産省・国交省告示第4号にて定められています。対象となる工事及び金額は、告示内の表で掲げられているものとし、実際にかかった工事費用額ではありません。4ページ目以降に記載しています。

※4 一定の増改築等：第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事で、実際に当該工事に要した額(税込)が控除対象です。6ページ目に記載しています。

## 一定の熱損失防止改修工事（省エネ改修工事）

以下に掲げる工事です。（平成20年国土交通省告示第515号等）

対象工事	内容	分類
1. 窓の断熱改修工事 ※必須工事	I ガラスの交換	A
	II 内窓の新設又は交換	
	III サッシ及びガラスの交換	
2. 床等の断熱改修工事	外気に接する床等の断熱改修	B
3. 壁の断熱改修工事	外気に接する壁の断熱改修	
4. 天井等の断熱改修工事	外気に接する天井等の断熱改修	
5. 高効率空調機の設備設置工事		C
6. 高効率給湯器の設備設置工事	I 潜熱回収型給湯器	
	II ヒートポンプ式電気給湯器	
	III 燃料電池コージェネレーションシステム	
7. 太陽熱利用システムの設備設置工事		
8. 太陽光発電設備の設置工事		

※分類A・分類Bの断熱改修工事の基準は、平成28年省エネ基準を満たすものが対象です。

## 減税の適用を受けるための要件

- ①省エネ改修後の断熱部位が、いずれも平成28年基準を新たに満たしていること
- ②減税申請者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること
- ③省エネ改修工事の標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額が、50万円を超えていること
- ④店舗等併用家屋の場合は、工事費用のうち2分の1以上が自己の居住用部分であること
- ⑤床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること
- ⑥店舗等併用家屋の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ⑦家屋の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ⑧合計所得金額が2000万円以下であること
- ⑨改修工事を行い、令和7年12月31日までに居住の用に供していること

## 適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出。

- 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登記事項証明書
- ④増改築等工事証明書※6
- ⑤補助金等の交付を受けている場合は、金額が明らかな書類 等

※6 増改築等工事証明書は、  
(1) 登録された建築士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 のいずれかが発行。

# 省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額

(平成21年経産省・国交省告示第4号)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(令和7年1月1日以降に工事を完了し、居住する場合)

## ●断熱改修工事

省エネ改修工事の内容		単位あたりの金額 (税込)※	単位	割合
窓の断熱性を高める工事 (ガラス交換については、窓の日射遮蔽性を高める工事を含む。)	ガラスの交換 (1から8地域)	6,300 円	家屋の床面積の合計 (㎡)	外気に接する窓 (既存の窓の室内側に設置する既存の窓と一体となった窓を含む。)のうち左欄の工事を行ったものの面積の合計を、外気に接する全ての窓の面積の合計で除した割合
	内窓の新設又は交換 (1・2・3地域)	11,300 円		
	内窓の新設 (4、5、6、7地域)	8,100 円		
	サッシ及びガラスの交換 (1、2、3、4地域)	19,000 円		
	サッシ及びガラスの交換 (5、6、7地域)	15,000 円		
天井等の断熱性を高める工事 (1から8地域)		2,700 円	家屋の当該一般断熱改修工事等に係る部分の床面積 (㎡)	1
壁の断熱性を高める工事 (1から8地域)		19,400 円		
床等の断熱性を高める工事 (1・2・3地域)		5,800 円		
床等の断熱性を高める工事 (4・5・6・7地域)		4,600 円		
太陽熱利用冷暖装置 (冷暖房等及び給湯の用に供するもののうち、日本工業規格A4112に適合するもの) の設置工事		151,600 円	集熱器面積 (㎡)	

※地域区分は、平成28年国土交通省告示第265号別表第10をご確認ください



# 省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額

(平成21年経産省・国交省告示第4号)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(令和7年1月1日以降に工事を完了し、居住する場合)

## ●設備設置工事

省エネ改修工事の内容			単位あたりの金額 (税込)	単位	割合
太陽熱利用冷温熱装置（給湯の用に供するもののうち、日本工業規格A4111に適合するもの）の設置工事			365,400 円	件（台）	1
潜熱回収型給湯器の設置工事			49,700円		
ヒートポンプ式電気給湯器の設置工事			412,200 円		
燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事			789,800円		
ガスエンジン給湯器の設置工事			(適用外)		
エアコンディショナーの設置工事			134,400 円		
太陽光発電設備の設置工事	太陽光発電設備の設置工事		425,500 円	太陽電池モジュールの出力数 (kW)	
	特殊工事※	安全対策工事	37,600 円		
		陸屋根防水基礎工事	55,500円		
		積雪対策工事	27,800 円		
		塩害対策工事	9,000 円		
		幹線増強工事	106,800 円	件	

※工事の内容については、平成21年経済産業省告示第68号をご確認ください。

## 一定の増改築等

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事で、具体的には以下の第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事

（費用は、実際に当該工事に要した費用の税込みの額）

（租税特別措置法施行令第26条第33項）

分類	対象となる工事
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者に限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
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）



●窓の断熱性を高める工事の基準値

窓の熱貫流率

地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以下であること

熱貫流率の基準値（単位 1 平方メートル1 度につきワット）			
地域の区分			
1・2・3	4	5・6・7	8
2.3	3.5	4.7	

窓の日射遮蔽性を高める工事

建築物の種類に応じ、次の表に掲げる事項に該当するもの又はこれと同等以上の性能を有するものであること

建築物の種類	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材若しくはひさし、軒等の設置に関する事項
一戸建ての住宅	次のイから二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
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	北±22.5度以外の方位に設置された開口部が次のイから二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

備考

- 1 「開口部の日射熱取得率」は、日本産業規格A2103に定める計算方法又は日本産業規格A1493に定める測定方法によるものとする。
- 2 「ガラスの日射熱取得率」は、日本産業規格R3106に定める測定方法によるものとする。

●屋根又は天井、壁、床、基礎の断熱性を高める工事の基準値

屋根又は天井、壁、床、基礎の熱貫流率

外皮の熱貫流率がそれぞれ建築物の種類、構造、構法又は工法、部位、断熱材の施工法及び地域区分に応じ、施工後に新たに次の表に掲げる基準値以下となるもの

建築物の種類	構造、構法又は工法	部位		断熱材の施工法	熱貫流率の基準値 (単位 1 平方メートル 1 度につきワット)					
					地域の区分					
					1 2	3	4	5 6 7	8	
一戸建ての住宅	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井		内断熱	0.11	0.18	0.18	0.18	1.18	
				外断熱	0.09	0.16	0.16	0.16	1.26	
				両面断熱	0.17	0.24	0.24	0.24	1.26	
		壁		内断熱	0.18	0.35	0.35	0.35		
				外断熱又は 両面断熱	0.33	0.51	0.51	0.51		
		床	外気に接する部分	内断熱又は 両面断熱	0.18	0.18	0.39	0.39		
				外断熱	0.08	0.08	0.29	0.29		
			その他の部分	内断熱 又は両面断熱	0.31	0.31	0.61	0.61		
				外断熱	0.16	0.16	0.46	0.46		
		土間床等の 外周部分の 基礎壁		外気に接する部分		0.27	0.27	0.52	0.52	
				その他の部分		0.71	0.71	1.38	1.38	

建築物の種類	構造、 構法又は工法	部位		断熱材の 施工法	熱貫流率の基準値 (単位 1 平方メートル 1 度につき ワット)				
					地域の区分				
					1 ・ 2	3	4	5 6 7	8
一戸建ての住宅		屋根又は天井			0.17	0.24	0.24	0.24	0.99
		壁			0.35	0.53	0.53	0.53	
		床	外気に接する部分		0.24	0.24	0.34	0.34	
			その他の部分		0.34	0.34	0.48	0.48	
		土間床等の 外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、 外断熱、 両面断熱	0.27	0.27	0.52	0.52	
			その他の部分		0.71	0.71	1.38	1.38	
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	その他の構造、 構法又は工法	屋根又は天井			0.41	0.58	0.76	0.93	0.99
		壁			0.47	0.62	0.92	0.92	
		床	外気に接する部分		0.34	0.40	0.40	0.40	
			その他の部分		0.49	0.57	0.57	0.57	
		土間床等の 外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、 外断熱、 両面断熱	0.71	1.22	1.22	1.22	
			その他の部分		1.60	3.08	3.08	3.08	

建築物の種類	構造、 構法又は工法	部位		断熱材の施 工法	熱貫流率の基準値 (単位 1 平方メートル 1 度につきワッ ト)				
					地域の区分				
					1 2	3	4	5 6 7	8
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井		内断熱	0.38	0.55	0.75	0.92	1.18
				外断熱	0.40	0.57	0.77	0.94	1.26
				両面断熱					
		壁		内断熱	0.47	0.70	0.97	0.97	
				外断熱又は 両面断熱	0.63	0.86	1.13	1.13	
		床	外気に接する部分	内断熱又は 両面断熱	0.44	0.61	0.81	0.98	
				外断熱	0.27	0.44	0.64	0.81	
			その他の部分	内断熱又は 両面断熱	0.64	0.88	1.17	1.41	
				外断熱	0.40	0.64	0.93	1.17	
		土間床等の 外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、 外断熱 又は 両面断熱	0.52	1.22	1.22	1.22	
			その他の部分		1.38	3.08	3.08	3.08	

備考

- 1 「一戸建ての住宅」とは、一棟の建築物からなる一戸の住宅をいい、「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいい、「複合建築物」とは、基準省令第1条第1項第1号に規定する複合建築物をいい、「住宅部分」とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第11条第1項に規定する住宅部分をいう。
- 2 「内断熱」とは、鉄筋コンクリートその他これに類する構造体（以下備考の2において「鉄筋コンクリート等の構造体」という。）の室内側に断熱施工する方法をいい、「外断熱」とは、鉄筋コンクリート等の構造体の室外側に断熱施工する方法をいい、「両面断熱」とは、鉄筋コンクリート等の構造体の室内側及び室外側の両方に断熱施工する方法をいう。
- 3 単位住戸において複数の構造、構法若しくは工法又は断熱材の施工法を採用している場合にあっては、それぞれの構造、構法若しくは工法又は断熱材の施工法に応じた各部位の熱貫流率の基準値を適用するものとする。
- 4 「土間床等」とは、地盤面をコンクリートその他これに類する材料で覆ったもの又は床裏が外気に通じないものをいう。
- 5 土間床等の外周部分の基礎壁は、当該基礎壁の室外側若しくは室内側又はその両方において、断熱材が地盤面に対して垂直であり、かつ、基礎底盤上端から基礎下端まで連続して施工されたもの又はこれと同等以上の断熱性能を確保できるものとしなければならない。
- 6 表において、床の外気に接する部分のうち単位住戸の床面積の合計に0.05を乗じた面積以下の部分については、その他の部分とみなすことができる。

屋根又は天井、壁、床、基礎の熱抵抗率

断熱材の熱抵抗が、建築物の種類、構造、構法又は工法、断熱材の施工法及び地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以上であること

建築物の種類	構造、構法又は工法	部位		断熱材の施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1 ワットにつき平方メートル・度)				
					地域の区分				
					1 2	3	4	5 6 7	8
一戸建ての住宅	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井		内断熱	8.9	5.4	5.4	5.4	0.7
				外断熱	10.9	6.1	6.1	6.1	0.6
				両面断熱	5.7	4.0	4.0	4.0	0.6
		壁		内断熱	5.4	2.7	2.7	2.7	
				外断熱又は 両面断熱	2.8	1.8	1.8	1.8	
		床	外気に接する部分	内断熱又は 両面断熱	5.3	5.3	2.3	2.3	
				外断熱	12.3	12.3	3.2	3.2	
			その他の部分	内断熱、 外断熱又は 両面断熱	2.9	2.9	1.3	1.3	
				外断熱	5.9	5.9	1.8	1.8	
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、 外断熱又は 両面断熱	3.5	3.5	1.7	1.7	
			その他の部分		1.2	1.2	0.5	0.5	
	木造軸組構法	屋根又は天井	屋根	充填断熱	6.6	4.6	4.6	4.6	0.96
			天井		5.7	4.0	4.0	4.0	0.78
		壁			3.3	2.2	2.2	2.2	
		床	外気に接する部分		5.2	5.2	3.3	3.3	
			その他の部分		3.3	3.3	2.2	2.2	
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、 外断熱又は 両面断熱	3.5	3.5	1.7	1.7	
			その他の部分		1.2	1.2	0.5	0.5	

建築物の種類	構造、 又は工法	部位		断熱材の 施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位1ワットにつき平方メートル・度)					
					地域の区分					
					1及び2	3	4	5,6及び7	8	
一戸建ての住宅	木造枠組壁工法	屋根又は天井	屋根	充填断熱	6.6	4.6	4.6	4.6	0.96	
			天井		5.7	4.0	4.0	4.0	0.89	
		壁			3.6	2.3	2.3	2.3		
		床	外気に接する部分		4.2	4.2	3.1	3.1		
			その他の部分		3.1	3.1	2.0	2.0		
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分		内断熱、外断熱又は両面断熱	3.5	3.5	1.7	1.7	
			その他の部分			1.2	1.2	0.5	0.5	
	木造軸組構法、木造枠組壁工法又は鉄骨造	屋根又は天井		外張断熱又は内張断熱	5.7	4.0	4.0	4.0	0.78	
		壁			2.9	1.7	1.7	1.7		
		床	外気に接する部分		3.8	3.8	2.5	2.5		
			その他の部分		3.3	3.3	2.2	2.2		
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、外断熱又は両面断熱	3.5	3.5	1.7	1.7		
			その他の部分		1.2	1.2	0.5	0.5		
複合建築物の住宅部分 共同住宅等又は	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井		内断熱	2.5	1.6	1.2	0.9	0.7	
				外断熱又は両面断熱	2.3	1.6	1.1	0.9	0.6	
		壁		内断熱	1.9	1.2	0.8	0.8		
				外断熱又は両面断熱	1.4	1.0	0.7	0.7		

建築物の種類	構造、 構法又は工法	部位		断熱材の施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位1ワットにつき平方メートル・度)				
					地域の区分				
					1 ・ 2	3	4	5 ・ 6 ・ 7	8
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	鉄筋コンクリート造等	床	外気に接する部分	内断熱又は両面断熱	2.0	1.4	1.0	0.8	
				外断熱	3.5	2.0	1.3	1.0	
			その他の部分	内断熱又は両面断熱	1.2	0.8	0.5	0.4	
				外断熱	2.2	1.2	0.7	0.5	
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、外断熱又は両面断熱	1.7	0.6	0.6	0.6	
			その他の部分		0.5	0.1	0.1	0.1	
	木造軸組構法又は木造枠組壁工法	屋根又は天井	屋根	充填断熱	2.9	2.0	1.4	1.1	1.0
			天井		2.3	1.6	1.1	1.1	
		壁			2.5	1.8	1.1	1.1	
		床	外気に接する部分		3.4	2.9	2.9	2.9	
			その他の部分		2.1	1.7	1.7	1.7	
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、外断熱又は両面断熱	1.2	0.6	0.6	0.6	
			その他の部分		0.4	0.1	0.1	0.1	
		木造軸組構法、木造枠組壁工法 又は鉄骨造	屋根又は天井		外張断熱又は内張断熱	2.5	1.7	1.2	1.0
	壁		2.2	1.6		1.0	1.0		
	床		外気に接する部分	3.1		2.6	2.6	2.6	
			その他の部分						
	土間床等の外周部分の基礎壁		外気に接する部分	内断熱、外断熱又は両面断熱	1.2	0.6	0.6	0.6	
			その他の部分		0.4	0.1	0.1	0.1	

## 備考

- 1 木造軸組構法、木造枠組壁工法又は鉄骨造において、「外張断熱」とは、屋根及び天井にあっては屋根たる木、小屋梁及び軒桁の室外側、壁にあっては柱、間柱及びたて枠の室外側、外気に接する床にあっては床組材の室外側に断熱施工する方法をいい、「内張断熱」とは、壁において柱及び間柱の室内側に断熱施工する方法をいう。以下（イ）において同じ。
- 2 単位住戸において複数の構造、構法若しくは工法又は断熱材の施工法を採用している場合にあっては、それぞれの構造、構法若しくは工法又は断熱材の施工法に応じた各部位の断熱材の熱抵抗の基準値を適用するものとする。
- 3 鉄筋コンクリート造等において、両面断熱を採用している場合にあっては、室外側の断熱材の熱抵抗と室内側の断熱材の熱抵抗の合計値について、表に掲げる両面断熱の基準値により判定する。
- 4 木造軸組構法又は木造枠組壁工法において、一の部位に充填断熱と外張断熱を併用している場合にあっては、外張部分の断熱材の熱抵抗と充填部分の断熱材の熱抵抗の合計値について、表に掲げる充填断熱の基準値により判定する。
- 5 土間床等の外周部分の基礎壁は、当該基礎壁の室外側若しくは室内側又はその両方において、断熱材が地盤面に対して垂直であり、かつ、基礎底盤上端から基礎天端まで連続して施工されたもの又はこれと同等以上の断熱性能を確保できるものとしなければならない。
- 6 表において、床の外気に接する部分のうち単位住戸の床面積の合計に0.05を乗じた面積以下の部分については、その他の部分とみなすことができる。



外壁断熱材の熱抵抗値

（断熱材の熱抵抗が、建築物の種類、外装材の有無及び地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以上であること）

建築物の種類	外装材の熱抵抗	断熱材を施工する箇所の区分	一般部の断熱層を貫通する金属部材の有無	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1ワットにつき平方メートル・度)				
				地域の区分				
				1及び2	3	4	5, 6及び7	8
一戸建て住宅	0.56以上	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.91	0.63	0.08	0.08	
		一般部	なし	2.12	1.08	1.08	1.08	
			あり	3.57	2.22	2.22	2.22	
		金属部材	あり	0.72	0.33	0.33	0.33	
	0.15以上 0.56未満	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.91	0.85	0.31	0.31	
		一般部	なし	2.43	1.47	1.47	1.47	
			あり	3.57	2.22	2.22	2.22	
		金属部材	あり	1.08	0.50	0.50	0.50	
	0.15未満	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.91	1.27	0.63	0.63	
		一般部	なし	3.00	1.72	1.72	1.72	
	0.15未満	一般部	あり	3.57	2.22	2.22	2.22	
		金属部材	あり	1.43	0.72	0.72	0.72	
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	0.5以上	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.2	1.2	0.4	0.4	
		一般部	なし	1.5	1.0	1.0	1.0	
			あり	2.5	2.0	1.9	1.9	
		金属部材	あり	0.7	0.3	0.3	0.3	
	0.1以上 0.5未満	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.6	1.6	0.8	0.8	
		一般部	なし	1.9	1.4	1.4	1.4	
			あり	3.0	2.4	2.3	2.3	
		金属部材	あり	1.2	0.7	0.7	0.7	
	0.1未満	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.7	1.7	0.9	0.9	
		一般部	なし	2.0	1.5	1.5	1.5	
			あり	3.1	2.5	2.4	2.4	
		金属部材	あり <sup>63</sup>	1.3	0.8	0.8	0.8	

# 省エネ改修に係る固定資産税の減額措置

## (適用期限：～令和8（2026）年3月31日)

平成26年4月1日以前から所在する家屋に一定の熱損失防止改修工事（省エネ改修工事）※1を行った場合について、翌年度分の固定資産税から3分の1が減額されます。

※1 減税対象となる工事。2ページ目に記載。

### 減税の適用を受けるための要件

- ①省エネ改修後の断熱部位が、いずれも平成28年基準を新たに満たしていること
- ②平成26年4月1日以前から所在している家屋であること
- ③賃貸住宅でない家屋であること
- ④省エネ改修工事に要した費用から補助金等を差し引いた額が、60万円（税込）を超えていること（2ページ目の工事のうち、分類Cの工事を行う場合は、分類A又は分類A,Bでかかった額が50万円（税込）を超え、かつ分類A,B,Cの工事の合計額が60万円（税込）を超えていることが必要です）
- ⑤床面積が登記簿表示上で50㎡以上280㎡以下であること
- ⑥店舗等併用家屋の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ⑦改修工事を令和8年3月31日までにしていること

### 適用を受けるために必要なこと

工事完了日から3ヶ月以内に、以下の書類又はその写しを当該家屋が所在する市区町村の窓口に提出してください。

- ①固定資産税減額証明書
- ②増改築等工事証明書※2
- ③補助金等の交付を受けている場合は、金額が明らかな書類

※2 増改築等工事証明書は、（1）登録された建築士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のいずれかが発行できます。

※必要書類の内容は、各自治体によって異なる場合があります。所管自治体のHP等も併せてご確認、ご準備いただくよう申請者へ申し添えください。

## 一定の熱損失防止改修工事（省エネ改修工事）

以下に掲げる工事です。（平成20年国土交通省告示第515号等）

対象工事	内容	分類
1. 窓の断熱改修工事 ※必須工事	I ガラスの交換	A
	II 内窓の新設又は交換	
	III サッシ及びガラスの交換	
2. 床等の断熱改修工事	外気に接する床等の断熱改修	B
3. 壁の断熱改修工事	外気に接する壁の断熱改修	
4. 天井等の断熱改修工事	外気に接する天井等の断熱改修	
5. 高効率空調機の設備設置工事		C
6. 高効率給湯器の設備設置工事	I 潜熱回収型給湯器	
	II ヒートポンプ式電気給湯器	
	III 燃料電池コージェネレーションシステム	
7. 太陽熱利用システムの設備設置工事		
8. 太陽光発電設備の設置工事		

※分類A・分類Bの断熱改修工事の基準は、平成28年省エネ基準を満たすものが対象です。

●窓の断熱性を高める工事の基準値

窓の熱貫流率

地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以下であること

熱貫流率の基準値（単位 1 平方メートル1 度につきワット）			
地域の区分			
1・2・3	4	5・6・7	8
2.3	3.5	4.7	

窓の日射遮蔽性を高める工事

建築物の種類に応じ、次の表に掲げる事項に該当するもの又はこれと同等以上の性能を有するものであること

建築物の種類	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材若しくはひさし、軒等の設置に関する事項
一戸建ての住宅	次のイから二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
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	北±22.5度以外の方位に設置された開口部が次のイから二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

備考

- 1 「開口部の日射熱取得率」は、日本産業規格A2103に定める計算方法又は日本産業規格A1493に定める測定方法によるものとする。
- 2 「ガラスの日射熱取得率」は、日本産業規格R3106に定める測定方法によるものとする。

●屋根又は天井、壁、床、基礎の断熱性を高める工事の基準値

屋根又は天井、壁、床、基礎の熱貫流率

外皮の熱貫流率がそれぞれ建築物の種類、構造、構法又は工法、部位、断熱材の施工法及び地域区分に応じ、施工後に新たに次の表に掲げる基準値以下となるもの

建築物の種類	構造、構法又は工法	部位		断熱材の施工法	熱貫流率の基準値 (単位 1 平方メートル 1 度につきワット)					
					地域の区分					
					1 2	3	4	5 6 7	8	
一戸建ての住宅	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井		内断熱	0.11	0.18	0.18	0.18	1.18	
				外断熱	0.09	0.16	0.16	0.16	1.26	
				両面断熱	0.17	0.24	0.24	0.24	1.26	
		壁		内断熱	0.18	0.35	0.35	0.35		
				外断熱又は 両面断熱	0.33	0.51	0.51	0.51		
		床	外気に接する部分	内断熱又は 両面断熱	0.18	0.18	0.39	0.39		
				外断熱	0.08	0.08	0.29	0.29		
			その他の部分	内断熱 又は両面断熱	0.31	0.31	0.61	0.61		
				外断熱	0.16	0.16	0.46	0.46		
		土間床等の 外周部分の 基礎壁		外気に接する部分		0.27	0.27	0.52	0.52	
				その他の部分		0.71	0.71	1.38	1.38	

建築物の種類	構造、 構法又は工法	部位		断熱材の 施工法	熱貫流率の基準値 (単位 1 平方メートル 1 度につき ワット)				
					地域の区分				
					1 ・ 2	3	4	5 6 7	8
一戸建ての住宅		屋根又は天井			0.17	0.24	0.24	0.24	0.99
		壁			0.35	0.53	0.53	0.53	
		床	外気に接する部分		0.24	0.24	0.34	0.34	
			その他の部分		0.34	0.34	0.48	0.48	
		土間床等の 外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、 外断熱、 両面断熱	0.27	0.27	0.52	0.52	
			その他の部分		0.71	0.71	1.38	1.38	
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	その他の構造、 構法又は工法	屋根又は天井			0.41	0.58	0.76	0.93	0.99
		壁			0.47	0.62	0.92	0.92	
		床	外気に接する部分		0.34	0.40	0.40	0.40	
			その他の部分		0.49	0.57	0.57	0.57	
		土間床等の 外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、 外断熱、 両面断熱	0.71	1.22	1.22	1.22	
			その他の部分		1.60	3.08	3.08	3.08	

建築物の種類	構造、 構法又は工法	部位		断熱材の施 工法	熱貫流率の基準値 (単位 1 平方メートル 1 度につきワッ ト)				
					地域の区分				
					1 2	3	4	5 6 7	8
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井		内断熱	0.38	0.55	0.75	0.92	1.18
				外断熱	0.40	0.57	0.77	0.94	1.26
				両面断熱					
		壁		内断熱	0.47	0.70	0.97	0.97	
				外断熱又は両面断熱	0.63	0.86	1.13	1.13	
		床	外気に接する部分	内断熱又は両面断熱	0.44	0.61	0.81	0.98	
				外断熱	0.27	0.44	0.64	0.81	
			その他の部分	内断熱又は両面断熱	0.64	0.88	1.17	1.41	
				外断熱	0.40	0.64	0.93	1.17	
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、外断熱 又は両面断熱	0.52	1.22	1.22	1.22	
			その他の部分		1.38	3.08	3.08	3.08	

備考

- 1 「一戸建ての住宅」とは、一棟の建築物からなる一戸の住宅をいい、「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいい、「複合建築物」とは、基準省令第1条第1項第1号に規定する複合建築物をいい、「住宅部分」とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第11条第1項に規定する住宅部分をいう。
- 2 「内断熱」とは、鉄筋コンクリートその他これに類する構造体（以下備考の2において「鉄筋コンクリート等の構造体」という。）の室内側に断熱施工する方法をいい、「外断熱」とは、鉄筋コンクリート等の構造体の室外側に断熱施工する方法をいい、「両面断熱」とは、鉄筋コンクリート等の構造体の室内側及び室外側の両方に断熱施工する方法をいう。
- 3 単位住戸において複数の構造、構法若しくは工法又は断熱材の施工法を採用している場合にあっては、それぞれの構造、構法若しくは工法又は断熱材の施工法に応じた各部位の熱貫流率の基準値を適用するものとする。
- 4 「土間床等」とは、地盤面をコンクリートその他これに類する材料で覆ったもの又は床裏が外気に通じないものをいう。
- 5 土間床等の外周部分の基礎壁は、当該基礎壁の室外側若しくは室内側又はその両方において、断熱材が地盤面に対して垂直であり、かつ、基礎底盤上端から基礎下端まで連続して施工されたもの又はこれと同等以上の断熱性能を確保できるものとしなければならない。
- 6 表において、床の外気に接する部分のうち単位住戸の床面積の合計に0.05を乗じた面積以下の部分については、その他の部分とみなすことができる。



屋根又は天井、壁、床、基礎の熱抵抗率

断熱材の熱抵抗が、建築物の種類、構造、構法又は工法、断熱材の施工法及び地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以上であること

建築物の種類	構造、構法又は工法	部位		断熱材の施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1 ワットにつき平方メートル・度)					
					地域の区分					
					1 2	3	4	5 6 7	8	
一戸建ての住宅	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井		内断熱	8.9	5.4	5.4	5.4	0.7	
				外断熱	10.9	6.1	6.1	6.1	0.6	
				両面断熱	5.7	4.0	4.0	4.0	0.6	
		壁		内断熱	5.4	2.7	2.7	2.7		
				外断熱又は 両面断熱	2.8	1.8	1.8	1.8		
		床		内断熱又は 両面断熱	5.3	5.3	2.3	2.3		
				外断熱	12.3	12.3	3.2	3.2		
				その他の部分	内断熱、 外断熱又は 両面断熱	2.9	2.9	1.3	1.3	
					外断熱	5.9	5.9	1.8	1.8	
		土間床等の外周部分の基礎壁		外気に接する部分	内断熱、 外断熱又は 両面断熱	3.5	3.5	1.7	1.7	
				その他の部分		1.2	1.2	0.5	0.5	
	木造軸組構法	屋根又は天井		充填断熱		6.6	4.6	4.6	4.6	0.96
						5.7	4.0	4.0	4.0	0.78
		壁				3.3	2.2	2.2	2.2	
		床			外気に接する部分	5.2	5.2	3.3	3.3	
					その他の部分	3.3	3.3	2.2	2.2	
		土間床等の外周部分の基礎壁		外気に接する部分	内断熱、 外断熱又は 両面断熱 <sup>70</sup>	3.5	3.5	1.7	1.7	
				その他の部分		1.2	1.2	0.5	0.5	

建築物の種類	構造、 又は工法	部位		断熱材の 施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位1ワットにつき平方メートル・度)					
					地域の区分					
					1及び2	3	4	5,6及び7	8	
一戸建ての住宅	木造枠組壁工法	屋根又は天井	屋根	充填断熱	6.6	4.6	4.6	4.6	0.96	
			天井		5.7	4.0	4.0	4.0	0.89	
		壁			3.6	2.3	2.3	2.3		
		床	外気に接する部分		4.2	4.2	3.1	3.1		
			その他の部分		3.1	3.1	2.0	2.0		
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分		内断熱、外断熱又は両面断熱	3.5	3.5	1.7	1.7	
			その他の部分			1.2	1.2	0.5	0.5	
	木造軸組構法、木造枠組壁工法又は鉄骨造	屋根又は天井		外張断熱又は内張断熱	5.7	4.0	4.0	4.0	0.78	
		壁			2.9	1.7	1.7	1.7		
		床	外気に接する部分		3.8	3.8	2.5	2.5		
			その他の部分		3.3	3.3	2.2	2.2		
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、外断熱又は両面断熱	3.5	3.5	1.7	1.7		
			その他の部分		1.2	1.2	0.5	0.5		
複合建築物の住宅部分 共同住宅等又は	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井		内断熱	2.5	1.6	1.2	0.9	0.7	
				外断熱又は両面断熱	2.3	1.6	1.1	0.9	0.6	
		壁		内断熱	1.9	1.2	0.8	0.8		
				外断熱又は両面断熱	1.4	1.0	0.7	0.7		

建築物の種類	構造、 構法又は工法	部位		断熱材の施工法	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位1ワットにつき平方メートル・度)				
					地域の区分				
					1 ・ 2	3	4	5 ・ 6 ・ 7	8
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	鉄筋コンクリート造等	床	外気に接する部分	内断熱又は両面断熱	2.0	1.4	1.0	0.8	
				外断熱	3.5	2.0	1.3	1.0	
			その他の部分	内断熱又は両面断熱	1.2	0.8	0.5	0.4	
				外断熱	2.2	1.2	0.7	0.5	
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、外断熱又は両面断熱	1.7	0.6	0.6	0.6	
			その他の部分		0.5	0.1	0.1	0.1	
	木造軸組構法又は木造枠組壁工法	屋根又は天井	屋根	充填断熱	2.9	2.0	1.4	1.1	1.0
			天井		2.3	1.6	1.1	1.1	
		壁			2.5	1.8	1.1	1.1	
		床	外気に接する部分		3.4	2.9	2.9	2.9	
			その他の部分		2.1	1.7	1.7	1.7	
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、外断熱又は両面断熱	1.2	0.6	0.6	0.6	
			その他の部分		0.4	0.1	0.1	0.1	
		木造軸組構法、木造枠組壁工法 又は鉄骨造	屋根又は天井		外張断熱又は内張断熱	2.5	1.7	1.2	1.0
	壁		2.2	1.6		1.0	1.0		
	床		外気に接する部分	3.1		2.6	2.6	2.6	
			その他の部分						
	土間床等の外周部分の基礎壁		外気に接する部分	内断熱、外断熱又は両面断熱	1.2	0.6	0.6	0.6	
			その他の部分		0.4	0.1	0.1	0.1	

## 備考

1 木造軸組構法、木造枠組壁工法又は鉄骨造において、「外張断熱」とは、屋根及び天井にあっては屋根たる木、小屋梁及び軒桁の室外側、壁にあっては柱、間柱及びたて枠の室外側、外気に接する床にあっては床組材の室外側に断熱施工する方法をいい、「内張断熱」とは、壁において柱及び間柱の室内側に断熱施工する方法をいう。以下（イ）において同じ。

2 単位住戸において複数の構造、構法若しくは工法又は断熱材の施工法を採用している場合にあっては、それぞれの構造、構法若しくは工法又は断熱材の施工法に応じた各部位の断熱材の熱抵抗の基準値を適用するものとする。

3 鉄筋コンクリート造等において、両面断熱を採用している場合にあっては、室外側の断熱材の熱抵抗と室内側の断熱材の熱抵抗の合計値について、表に掲げる両面断熱の基準値により判定する。

4 木造軸組構法又は木造枠組壁工法において、一の部位に充填断熱と外張断熱を併用している場合にあっては、外張部分の断熱材の熱抵抗と充填部分の断熱材の熱抵抗の合計値について、表に掲げる充填断熱の基準値により判定する。

5 土間床等の外周部分の基礎壁は、当該基礎壁の室外側若しくは室内側又はその両方において、断熱材が地盤面に対して垂直であり、かつ、基礎底盤上端から基礎天端まで連続して施工されたもの又はこれと同等以上の断熱性能を確保できるものとしなければならない。

6 表において、床の外気に接する部分のうち単位住戸の床面積の合計に0.05を乗じた面積以下の部分については、その他の部分とみなすことができる。

外壁断熱材の熱抵抗値

（断熱材の熱抵抗が、建築物の種類、外装材の有無及び地域の区分に応じ、次の表に掲げる基準値以上であること）

建築物の種類	外装材の熱抵抗	断熱材を施工する箇所の区分	一般部の断熱層を貫通する金属部材の有無	断熱材の熱抵抗の基準値 (単位 1ワットにつき平方メートル・度)				
				地域の区分				
				1及び2	3	4	5, 6及び7	8
一戸建て住宅	0.56以上	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.91	0.63	0.08	0.08	
		一般部	なし	2.12	1.08	1.08	1.08	
			あり	3.57	2.22	2.22	2.22	
		金属部材	あり	0.72	0.33	0.33	0.33	
	0.15以上 0.56未満	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.91	0.85	0.31	0.31	
		一般部	なし	2.43	1.47	1.47	1.47	
			あり	3.57	2.22	2.22	2.22	
		金属部材	あり	1.08	0.50	0.50	0.50	
	0.15未満	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.91	1.27	0.63	0.63	
		一般部	なし	3.00	1.72	1.72	1.72	
	0.15未満	一般部	あり	3.57	2.22	2.22	2.22	
		金属部材	あり	1.43	0.72	0.72	0.72	
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	0.5以上	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.2	1.2	0.4	0.4	
		一般部	なし	1.5	1.0	1.0	1.0	
			あり	2.5	2.0	1.9	1.9	
		金属部材	あり	0.7	0.3	0.3	0.3	
	0.1以上 0.5未満	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.6	1.6	0.8	0.8	
		一般部	なし	1.9	1.4	1.4	1.4	
			あり	3.0	2.4	2.3	2.3	
		金属部材	あり	1.2	0.7	0.7	0.7	
	0.1未満	鉄骨柱、鉄骨梁部分		1.7	1.7	0.9	0.9	
		一般部	なし	2.0	1.5	1.5	1.5	
			あり	3.1	2.5	2.4	2.4	
		金属部材	あり <sup>74</sup>	1.3	0.8	0.8	0.8	

# 同居対応改修に係る所得税額の特例控除 (適用期限：～令和7（2025）年12月31日)

個人が、自己の居住の用に供する家屋に一定の同居対応改修工事を行った場合又は同居対応改修工事と併せて増改築等工事を行った場合について、以下の控除額（10％・5％控除対象金額の合計）が所得税から控除されます。

**10％控除**      上限：**250万円**

対象：同居対応改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額：A※<sup>1</sup>のうち、  
250万円まで    > 上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額：B  
250万円を超えるとき    > 250万円

**5％控除**      上限：①または②まで

Aのうち10％控除限度額を超えた額〔A－（Bまたは10％控除の上限額）〕と  
その他の増改築の費用の額※<sup>1</sup>※<sup>3</sup>の合計で、①・②のいずれか少ない方まで

- ① 1000万円 －〔10％控除の額（Bまたは上限額）〕の額
- ② Aの額（同居対応改修以外の改修工事を行っている場合、Aの合計）

※1 補助金等の交付がある場合、標準的な工事費用相当額から補助金等の額を差し引いた後の金額が対象です。

※2 標準的な工事費用相当額は、平成28年国土交通省告示第586号にて定められています。対象となる同居対応改修の工事及び金額は、告示内の表で掲げられているものとし、実際にかかった工事費用額ではありません。3 ページ目に記載しています。

※3 一定の増改築等：第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事です。実際に当該工事に要した額(税込)が控除対象です。4 ページ目に記載しています。

## 適用を受けるための要件

- ①減税申請者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること
- ②同居対応改修工事の標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額が、50万円を超えていること
- ③店舗等併用家屋の場合は、工事費用のうち2分の1以上が自己の居住用部分であること
- ④床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること
- ⑤店舗等併用家屋の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ⑥家屋の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ⑦合計所得金額が2000万円以下であること
- ⑧改修工事を行い、令和7年12月31日までに居住の用に供していること

## 適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出。

- 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登記事項証明書
- ④増改築等工事証明書※5
- ⑤補助金等の交付を受けている場合は、金額が明らかな書類                      等

※5 増改築等工事証明書は、  
（1）登録された建築士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    のいずれかが発行。



## 一定の同居対応改修

以下に掲げる工事です。（平成28年国土交通省告示第585号）

対象となる工事	内容
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 ミニキッチンを増設する工事以外の工事
	B ミニキッチンを増設する工事
2. 浴室を増設する工事	A 給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事
	B 給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事
	C 浴槽がないシャワー専用の工事
3. 便所を増設する工事	-
4. 玄関を増設する工事	A 地上階の工事
	B 地上階以外の工事

## 標準的な工事費用相当額

※改修後に、①～④のいずれか2以上の室がそれぞれ複数ある場合に限る。

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

## 一定の増改築等

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事で、具体的には以下の第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事

（費用は、実際に当該工事に要した費用の税込みの額）

（租税特別措置法施行令第26条第33項）

分類	対象となる工事
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者に限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
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）

## 適用対象となる同居対応改修

適用対象工事に該当するか否かは、平成28年国土交通省告示第585号に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

### ●調理室を増設する工事

台所流し（給排水設備に接続されているものに限る。）及びガスコンロ（ガス栓に接続されているものに限る。）若しくはIHクッキングヒーター（電気設備に接続されているものに限る。）又はこんろ台（こんろ台付近にガスコンロの用に供するガス栓又はIHクッキングヒーターの用に供する電気コンセントが設置されているものに限る。）の設置工事であるものをいう。

そのほか、ミニキッチンを設置する工事も含まれる。ここで、ミニキッチンとは、平成28年告示において、「台所流し、こんろ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をいう」とされており、台所流し及びこんろ台が存することが必須である。また、同告示において、「一体として組み込まれた既製の小型ユニット」と規定されているとおり、ミニキッチンとは、一般的なシステムキッチンとは異なり、原則として現場での組み立てなどが不要で施工が比較的容易であり、当該既製ユニットの間口がおおむね1,500mm以下のものをいう。

ただし、ミニキッチンの機能や使用の場面が補助的であることなどから、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（すなわち、一般的なシステムキッチンを有する調理室）がある場合にのみ、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる。

### ●浴室を増設する工事

給排水設備及び給湯設備（既存の給湯器を含む。）に接続されている浴槽又はシャワー設備の設置工事であるものをいう。

ただし、シャワーの機能や使用の場面が補助的であることなどから、浴槽がなくシャワー専用の浴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、浴槽を有する浴室がある場合にのみ、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる。

### ●便所を増設する工事

便器設置工事であるものをいう。便器設置工事には、洗浄便座や暖房便座の機能を有するものも含まれるが、小便器のみの設置工事は含まれない。

### ●玄関を増設する工事

玄関ドア及び玄関土間の設置工事であるものをいう。ただし、調理室等に附属する勝手口の設置工事、外側から鍵のかからない出入口の設置工事は含まれない。



# 長期優良住宅化改修に係る所得税額の特別控除 (適用期限：～令和7（2025）年12月31日）

個人が、自己の居住の用に供する家屋について、一定の耐震改修工事又は省エネ改修工事若しくはその両方と併せて行う一定の耐久性向上改修工事（長期優良住宅化リフォーム）を行った場合又はそれらの工事と併せて増改築等工事を行った場合について、以下の額（＝A1～A5又は、A1～A5と対応するB1～B5の合計）が所得税から控除されます。

※対象工事は、3ページ以降に掲載しています。A3およびA5の金額は、省エネ改修工事を行い、省エネ改修工事の対象工事である太陽光発電設備設置工事を行った場合に限りです。

長期優良住宅化	耐震	省エネ	太陽光発電		対象となる費用	控除率	上限
●	●	-	-	A1	一定の耐震改修工事、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	10%	250万円
				B1	以下の①と②の合計額 ① A1のうち、250万円を超えた額 ② A1以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A1の額または1000万円－A1の額のうち、少ない方
●	-	●	-	A2	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	10%	250万円
				B2	以下の①と②の合計額 ① A3のうち、250万円を超えた額 ② A3以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A3の額または1000万円－A3の額のうち、少ない方
●	-	●	●	A3	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	10%	350万円
				B3	以下の①と②の合計額 ① A4のうち、350万円を超えた額 ② A4以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A4の額または1000万円－A4の額のうち、少ない方
●	●	●	-	A4	一定の耐震改修工事、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	10%	500万円
				B4	以下の①と②の合計額 ① A5のうち、500万円を超えた額 ② A5以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A5の額または1000万円－A5の額のうち、少ない方
●	●	●	●	A5	一定の耐震改修工事、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	10%	600万円
				B5	以下の①と②の合計額 ① A6のうち、500万円を超えた額 ② A6以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A6の額または1000万円－A6の額のうち、少ない方

## 減税の適用を受けるための要件

- ①増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- ②減税申請者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること
- ③耐久性向上改修工事の標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額が、**50万円**を超えていること。  
また、併せて行う一定の耐震改修又は一定の省エネ改修も同様に、それぞれの標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額が、**50万円**を超えていること。
- ④店舗等併用家屋の場合は、工事費用のうちそれぞれ**2分の1**以上が自己の居住用部分であること
- ⑤併せて適用を受ける増改築等工事は、対象工事（第1号～第6号工事）であること
- ⑥床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること
- ⑦店舗等併用家屋の場合は、床面積の**2分の1**以上が居住用であること
- ⑧住宅の引渡し又は工事完了から**6ヶ月以内**に居住の用に供すること
- ⑨合計所得金額が**2000万円以下**であること
- ⑩改修工事を行い、令和7年12月31日までに居住の用に供していること

## 適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出してください。

- 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登記事項証明書
- ④増改築等工事証明書※
- ⑤長期優良住宅の認定通知書の写し
- ⑥補助金等の交付を受けている場合は、金額が明らかな書類等

※増改築等工事証明書は、

- (1) 登録された建築士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 のいずれかが発行可能。

## 一定の耐久性向上改修工事

以下に掲げる工事です。（平成29年国土交通省告示第279号）

対象となる工事	詳細な内容
1. 小屋裏の換気性を高める工事	A 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
	B 軒裏に換気口を取り付ける工事
	C 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	-
3. 外壁を通気構造等とする工事	-
4. 浴室又は脱衣室の防水性を高める工事	A 浴室を浴室ユニットにする工事
	B 脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
	C 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	A 土台に防腐処理又は防蟻処理を行う工事
	B 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	-
7. 床下の防湿性を高める工事	A 床下をコンクリートで覆う工事
	B 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	-
9. 雨どいを軒下又は外壁に取り付ける工事	-
10. 地盤の防蟻のために行う処理	A 防蟻に有効な土壌処理をする工事
	B 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	A 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
	B 給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
	C 給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事



# 耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額 (平成21年国土交通省告示第379号等)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(耐久性向上改修工事をした家屋に、令和5年1月1日以後に居住する場合。)

耐久性向上改修工事の内容			単位 あたりの 金額	単位
小屋裏の 換気性を 高める工事	小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を 取り付ける工事		20,900円	箇所数
	軒裏に換気口を 取り付ける工事	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
	小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事		47,400円	箇所数
小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取り付ける工 事		18,300円		
外壁を通気構造等とする工事			14,200円	施工面積 (㎡)
浴室又は 脱衣室の 防水性を 高める工事	浴室を浴室ユニットとする工事		896,900円	箇所数
	脱衣室の壁に 防水上有効な 仕上材を取り 付ける工事	ビニルクロス以外の仕上材を取 り付ける工事	12,800円	施工面積 (㎡)
		ビニルクロスを取り付ける工事	5,400円	
	脱衣室の床に 防水上有効な 仕上材を取り 付ける工事	耐水フローリング以外の仕上材 を取り付ける工事	6,600円	
		耐水フローリングを取り付ける 工事	12,000円	
土台の防腐 又は防蟻の ために 行う工事	土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事		2,100円	施工長さ (m)
	土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける 工事		2,400円	
外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事			2,100円	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	

## 適用対象となる長期優良住宅化改修

適用対象工事に該当するか否かは、平成29年国土交通省告示第279号に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとします。

いずれの工事も、同告示別表に掲げる基準に施工後に「新たに」適合することとなるものに限定されており、施工前に既に同表に掲げる基準に適合している部分に係る工事は、対象工事に該当しません。

### ●小屋裏の換気性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造・鉄骨造）

- ① 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  
開口開け、換気口取付け等の工事等が想定される。
- ② 軒裏に換気口を取り付ける工事  
開口開け、換気口取付け、有孔ボード取付け等の工事等が想定される。
- ③ 小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事  
開口開け、換気棟取付け等の工事等が想定される。

### ●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・鉄骨造）

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に所定の防錆措置が講じられている鉄骨造の住宅については、認定基準上、小屋裏点検口の設置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

### ●外壁を通気構造等とする工事（木造）

既存の外壁解体・撤去、透湿防水シート設置、通気胴縁取付け、外壁材取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分に評価方法基準第5の3の3-1(3)イ①a(ii)に規定するK3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

## ●浴室又は脱衣室の防水性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造)

①浴室を日本産業規格 A4416 に規定する浴室ユニット又はこれと同等の防水上有効な措置が講じられたものとする工事

既存の浴室解体・撤去、既存の床・壁のはつり、コンクリート土間打設、浴室ユニット設置等の工事等が想定される。

②脱衣室の壁に耐水性を有する化粧合板その他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事

既存クロス撤去、既存合板等撤去、下地工事、ビニルクロス貼り、耐水化粧合板等貼り等の工事等が想定される。

③脱衣室の床に塩化ビニル製のシートその他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事

既存フローリング撤去、既存シート等撤去、下地工事、耐水フローリング貼り、塩化ビニルシート等貼り等の工事等が想定される。

なお、①～③のいずれについても、施工前に浴室・脱衣室の所定の部分が通気構造等となっている等又は K3 相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、浴室・脱衣室に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

## ●土台の防腐又は防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造)

① 土台の防腐処理又は防蟻処理をする工事

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に土台の所定の部分に所定の樹種の製材等が用いられている木造の住宅については、②を除き土台に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

② 土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事

水切りの設置工事、既存の外壁の解体・撤去・貼り替え等の工事が想定される。

## ●土台の防腐又は防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造)

① 土台の防腐処理又は防蟻処理をする工事

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に土台の所定の部分に所定の樹種の製材等が用いられている木造の住宅については、②を除き土台に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

② 土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事

水切りの設置工事、既存の外壁の解体・撤去・貼り替え等の工事が想定される。

## ●外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事（木造）

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分に所定の小径や樹種の製材等がいられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準のうち防腐・防蟻に係るものを既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

また、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分にK 3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は本号の工事から除かれている。

## ●床下の防湿性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造、鉄骨造）

### ① 床下をコンクリートで覆う工事

コンクリート打設、既存の床の撤去・復旧等の工事が想定される。

なお、(10)②の地盤をコンクリートで覆う工事に該当するものは、床下と同等以上の範囲を施工することとなるため、対象工事から除かれている。

### ② 床下を厚さ0.1mm 以上の防湿フィルム又はこれと同等の防湿性を有する材料で覆う工事

防湿フィルムの敷設等の工事が想定される。

## ●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、鉄骨造）

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に所定の防錆措置が講じられている鉄骨造の住宅については、

認定基準上、床下点検口の設置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

## ●雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事（木造）

雨どいの設置等の工事が想定される。

なお、雨どいの設置により基礎に係る認定基準を満たすためには、認定長期優良住宅建築等計画に所定の点検間隔が記載されている必要があることから、当該記載がある場合に限られる。

また、施工前に基礎等の高さが 400mm 以上である木造の住宅については、基礎に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

## ●地盤の防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造）

### ① 防蟻に有効な土壌処理をする工事

基礎の内周部等への薬剤の散布等の工事が想定される。ただし、薬剤を含む餌を住宅周囲に設置するバイト工法等の工事は含まれない。

### ② 地盤をコンクリートで覆う工事

コンクリート打設、床の撤去・復旧等の工事が想定される。

なお、べた基礎等以外のコンクリート打設により地盤に係る認定基準を満たすためには、認定長期優良住宅建築等計画に所定の点検間隔が記載されている必要があることから、当該記載がある場合に限られる。

なお、①及び②のいずれについても、北海道等に所在する木造の住宅については、地盤に係る認定基準上、防蟻措置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

また、施工前に基礎の内周部等の地盤がべた基礎等のコンクリートで覆われている木造の住宅については、地盤に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は本号の工事から除かれている。

## ●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であって、次のいずれかに該当するもの（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）

### ① 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

給水管・給湯管に係る既存配管撤去、配管設置等の工事等が想定される。

### ② 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

排水管に係る既存配管撤去、配管設置等の工事等が想定される。

### ③ 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

なお、配管に係る認定基準上、床等への開口設置が求められているのは、主要接合部等や掃除口が隠れている場合であるから、本号の工事は当該場合に限られる。

また、(2)の小屋裏点検口又は(8)の床下点検口の設置工事に該当するものは、主要接合部等の点検口等よりも広い範囲を点検可能とするものであるため、対象工事から除かれている。

# 耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額 (平成21年国土交通省告示第379号等)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(耐久性向上改修工事をした家屋に、令和5年1月1日以後に居住する場合。)

耐久性向上改修工事の内容			単位 あたりの 金額	単位
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 ( <b>専用の給水湯管</b> )を取り替える工事	9,500円	施工長さ (m)
		<b>共用の給水管</b> を取り替える工事	22,600円	
	排水管を維持管理上 又は更新上有効な位置 に取り替える工事	共同住宅の排水管以外の排水管 ( <b>戸建ての排水管</b> )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( <b>共同住宅の共用排水管</b> ) を取り替える工事	16,800円	
		<b>共同住宅の専用排水管</b> のうち施 工前に <b>他住戸の専用部分に設置 されていないもの</b> を取り替える 工事	15,600円	
		<b>共同住宅の専用排水管</b> のうち施 工前に <b>他住戸の専用部分に設置 されているもの</b> を取り替える工 事	176,000円	
	給水管、給湯管又は 排水管の主要接合部 等を点検し 又は排水管を清掃す るための開口を床、 壁又は天井に設ける 工事	開口を共用部以外の床( <b>専用部 の床</b> )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 ( <b>専用部の壁又は天井</b> )に設ける 工事	17,700円	
		開口を <b>共用部の床、壁又は天井</b> に設ける工事	132,300円	



# 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額 (平成21年国土交通省告示第383号)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

改修工事内容	単位あたりの金額	単位
木造の住宅の基礎に係る耐震改修	15,400円	家屋の <b>建築</b> 面積 (㎡)
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円	家屋の <b>床</b> 面積 (㎡)
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円	施工面積 (㎡)
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの 以外の耐震改修	33,000円	家屋の <b>床</b> 面積 (㎡)
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500円	家屋の <b>床</b> 面積 (㎡)
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、鉄板その他の補強材を柱に巻きつけるもの（柱巻補強工事）	1,434,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、柱巻補強工事以外のもの	33,100円	箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の壁若しくは柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700円	家屋の <b>床</b> 面積 (㎡)



# 省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額

(平成21年経産省・国交省告示第4号)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(令和5年1月1日以降に工事を完了し、居住する場合)

## ●断熱改修工事

省エネ改修工事の内容		単位あたりの金額 (税込) <sup>※1</sup>	単位	割合
窓の断熱性を高める工事 (ガラス交換については、窓の日射遮蔽性を高める工事を含む。)	ガラスの交換 (1から8地域)	6,300 円	家屋の床面積の合計 (㎡)	外気に接する窓 (既存の窓の室内側に設置する既存の窓と一体となった窓を含む。)のうち左欄の工事を行ったものの面積の合計を、外気に接する全ての窓の面積の合計で除した割合
	内窓の新設又は交換 (1・2・3地域)	11,300 円		
	内窓の新設 (4、5、6、7地域)	8,100 円		
	サッシ及びガラスの交換 (1、2、3、4地域)	19,000 円		
	サッシ及びガラスの交換 (5、6、7地域)	15,000 円		
天井等の断熱性を高める工事 (1から8地域)		2,700 円	1	
壁の断熱性を高める工事 (1から8地域)		19,400 円		
床等の断熱性を高める工事 (1・2・3地域)		5,800 円		
床等の断熱性を高める工事 (4・5・6・7地域)		4,600 円		
太陽熱利用冷暖熱装置 (冷暖房等及び給湯の用に供するもののうち、日本工業規格A4112に適合するもの) の設置工事		151,600 円	集熱器面積 (㎡)	

※地域区分は、平成28年国土交通省告示第265号別表第10をご確認ください

# 省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額

(平成21年経産省・国交省告示第4号)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(令和5年1月1日以降に工事を完了し、居住する場合)

## ●設備設置工事

省エネ改修工事の内容			単位あたりの金額 (税込)	単位	割合	
太陽熱利用冷温熱装置（給湯の用に供するもののうち、日本工業規格A4111に適合するもの）の設置工事			365,400 円	件（台）	1	
潜熱回収型給湯器の設置工事			49,700円			
ヒートポンプ式電気給湯器の設置工事			412,200 円			
燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事			789,800円			
ガスエンジン給湯器の設置工事			（適用外）			
エアコンディショナーの設置工事			88,600 円			
太陽光発電設備の設置工事	太陽光発電設備の設置工事		425,500 円	太陽電池モジュールの出力数 (kW)		1
	特殊工事※	安全対策工事	37,600 円			
		陸屋根防水基礎工事	55,500円			
		積雪対策工事	27,800 円			
		塩害対策工事	9,000 円			
		幹線増強工事	106,800 円	件		

※工事の内容については、平成21年経済産業省告示第68号をご確認ください。

## 一定の省工ネ改修工事

以下に掲げる工事です。（平成21年国土交通省告示第379号等）

対象となる工事	詳細な内容
1. 窓の断熱改修工事 【必須工事】	A ガラスの交換
	B 内窓の新設又は交換
	C サッシ及びガラスの交換
2. 床等の断熱改修工事	外気に接する天井等の断熱改修
3. 壁の断熱改修工事	外気に接する壁の断熱改修
4. 天井等の断熱改修工事	外気に接する床等の断熱改修
5. 高効率空調機の設備設置工事	-
6. 高効率給湯器の設備設置工事	A 潜熱回収型給湯器
	B ヒートポンプ式電気給湯器
	C 燃料電池コージェネレーションシステム
7. 太陽熱利用システムの設備設置工事	-
8. 太陽光発電設備の設置工事	-

※1～4の断熱改修工事の基準については、平成28年省エネ基準を満たすものが対象となります。

## 一定の増改築等

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事で、具体的には以下の第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事

（費用は、実際に当該工事に要した費用の税込みの額）

（租税特別措置法施行令第26条第33項）

分類	対象となる工事
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者に限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
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）

# 長期優良住宅化改修に係る固定資産税の減額措置 (適用期限：～令和8（2026）年3月31日)

一定の耐震改修工事又は一定の省エネ改修工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を取得した場合について、翌年度分の固定資産税から**3分の2**が減額されます。

## 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を、現行の耐震基準に適合するための耐震改修工事です。

## 一定の省エネ改修工事

以下に掲げる工事です。（平成21年国土交通省告示第379号等）  
※1～4の断熱改修工事の基準については、平成28年省エネ基準を満たすものが対象となります。

対象となる工事	詳細な内容	分類
1. 窓の断熱改修工事 【必須工事】	A ガラスの交換	A
	B 内窓の新設又は交換	
	C サッシ及びガラスの交換	
2. 床等の断熱改修工事	外気に接する天井等の断熱改修	B
3. 壁の断熱改修工事	外気に接する壁の断熱改修	
4. 天井等の断熱改修工事	外気に接する床等の断熱改修	
5. 高効率空調機の設備設置工事	-	C
6. 高効率給湯器の設備設置工事	A 潜熱回収型給湯器	
	B ヒートポンプ式電気給湯器	
	C 燃料電池コージェネレーションシステム	
7. 太陽熱利用システムの設備設置工事	-	
8. 太陽光発電設備の設置工事	95 -	

## 適用を受けるための要件

- ①増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- ②床面積が登記簿表示上で50㎡以上280㎡以下であること
- ③店舗等併用家屋の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ④改修工事を令和8年3月31日までにしていること

### <耐震改修工事をした場合>

- ⑤昭和57年1月1日以前から所在する家屋であること
- ⑥現行の耐震基準に適合する耐震改修であること
- ⑦耐震改修工事費が、50万円（税込）を超えていること

### <省エネ改修工事をした場合>

- ⑧平成26年4月1日以前から所在する家屋であること
- ⑨当該家屋が賃貸住宅ではないこと
- ⑩省エネ改修工事費から補助金等を差し引いた額が、60万円（税込）を超えていること（1ページ目の工事のうち、分類Cの工事を行う場合は、分類A又は分類A,Bでかかった額が50万円（税込）を超え、かつ分類A,B,Cの合計額が60万円（税込）を超えていることが必要です）

## 適用を受けるために必要なこと

工事完了日から3ヶ月以内に、以下の書類又はその写しを当該家屋が所在する市区町村の窓口に提出してください。

- ①固定資産税申告書
- ②増改築等工事証明書※
- ③長期優良住宅認定通知書の写し
- ④補助金等の交付を受けている場合は、金額が明らかな書類等

※増改築等工事証明書は、

- （1）登録された建築士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のいずれかが発行できます。

※必要書類の内容は、各自治体によって異なる場合がありますので、所管自治体のHP等も併せてご確認、ご準備頂くよう申請者へ申し添えください。

## 適用対象となる長期優良住宅化改修

適用対象工事に該当するか否かは、平成29年国土交通省告示第279号に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

### ●小屋裏の換気性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造・鉄骨造）

- ① 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  
開口開け、換気口取付け等の工事等が想定される。
- ② 軒裏に換気口を取り付ける工事  
開口開け、換気口取付け、有孔ボード取付け等の工事等が想定される。
- ③ 小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事  
開口開け、換気棟取付け等の工事等が想定される

### ●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・鉄骨造）

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に所定の防錆措置が講じられている鉄骨造の住宅については、認定基準上、小屋裏点検口の設置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

### ●外壁を通気構造等とする工事（木造）

既存の外壁解体・撤去、透湿防水シート設置、通気胴縁取付け、外壁材取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分に評価方法基準第5の3の3-1(3)イ①a(ii)に規定するK3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

### ●浴室又は脱衣室の防水性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造)

①浴室を日本産業規格A4416に規定する浴室ユニット又はこれと同等の防水上有効な措置が講じられたものとする工事

既存の浴室解体・撤去、既存の床・壁のはつり、コンクリート土間打設、浴室ユニット設置等の工事等が想定される。

②脱衣室の壁に耐水性を有する化粧合板その他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事

既存クロス撤去、既存合板等撤去、下地工事、ビニルクロス貼り、耐水化粧合板等貼り等の工事等が想定される。

③脱衣室の床に塩化ビニル製のシートその他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事

既存フローリング撤去、既存シート等撤去、下地工事、耐水フローリング貼り、塩化ビニルシート等貼り等の工事等が想定される。



なお、①～③のいずれについても、施工前に浴室・脱衣室の所定の部分が通気構造等となっている等又はK 3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、浴室・脱衣室に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

## ●土台の防腐又は防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造)

### ① 土台の防腐処理又は防蟻処理をする工事

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に土台の所定の部分に所定の樹種の製材等が用いられている木造の住宅については、②を除き土台に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

### ② 土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事

水切りの設置工事、既存の外壁の解体・撤去・貼り替え等の工事が想定される。

## ●外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事（木造）

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分に所定の小径や樹種の製材等がいられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準のうち防腐・防蟻に係るものを既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

また、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分にK 3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は本号の工事から除かれている。

## ●床下の防湿性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造、鉄骨造）

### ① 床下をコンクリートで覆う工事

コンクリート打設、既存の床の撤去・復旧等の工事が想定される。

なお、(10)②の地盤をコンクリートで覆う工事に該当するものは、床下と同等以上の範囲を施工することとなるため、対象工事から除かれている。

### ② 床下を厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム又はこれと同等の防湿性を有する材料で覆う工事 防湿フィルムの敷設等の工事が想定される。

## ●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、鉄骨造）

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に所定の防錆措置が講じられている鉄骨造の住宅については、

認定基準上、床下点検口の設置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

## ●雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事（木造）

雨どいの設置等の工事が想定される。

なお、雨どいの設置により基礎に係る認定基準を満たすためには、認定長期優良住宅建築等計画に所定の点検間隔が記載されている必要があることから、当該記載がある場合に限られる。

また、施工前に基礎等の高さが 400mm 以上である木造の住宅については、基礎に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

## ●地盤の防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造）

### ① 防蟻に有効な土壌処理をする工事

基礎の内周部等への薬剤の散布等の工事が想定される。ただし、薬剤を含む餌を住宅周囲に設置するバイト工法等の工事は含まれない。

### ② 地盤をコンクリートで覆う工事

コンクリート打設、床の撤去・復旧等の工事が想定される。

なお、べた基礎等以外のコンクリート打設により地盤に係る認定基準を満たすためには、認定長期優良住宅建築等計画に所定の点検間隔が記載されている必要があることから、当該記載がある場合に限られる。

なお、①及び②のいずれについても、北海道等に所在する木造の住宅については、地盤に係る認定基準上、防蟻措置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

また、施工前に基礎の内周部等の地盤がべた基礎等のコンクリートで覆われている木造の住宅については、地盤に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は本号の工事から除かれている。

## ●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であって、次のいずれかに該当するもの（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）

### ① 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

給水管・給湯管に係る既存配管撤去、配管設置等の工事等が想定される。

### ② 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

排水管に係る既存配管撤去、配管設置等の工事等が想定される。

### ③ 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

なお、配管に係る認定基準上、床等への開口設置が求められているのは、主要接合部等や掃除口が隠れている場合であるから、本号の工事は当該場合に限られる。

また、(2)の小屋裏点検口又は(8)の床下点検口の設置工事に該当するものは、主要接合部等の点検口等よりも広い範囲を点検可能とするものであるため、対象工事から除かれている。



# 子育て対応改修に係る所得税額の特別控除 (適用期限：～令和7年12月31日)

一定の個人が、自己の居住の用に供する家屋に子育て対応改修工事を行った場合又は子育て対応改修工事と併せて増改築等工事を行った場合について、以下の控除額（10%・5%控除対象金額の合計）が所得税から控除されます。減税対象となる一定の子育て対応改修工事は、2ページ目に記載しています。

**10%控除**      上限：250万円

対象：子育て対応改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額：A※<sup>1</sup>※<sup>2</sup>のうち、

250万円まで    > 上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額：B

250万円を超えるとき    > 250万円

**5%控除**      上限：①または②まで

Aのうち10%控除限度額を超えた額〔A－（Bまたは10%控除の上限額）〕とその他の増改築の費用の額※<sup>1</sup>※<sup>3</sup>の合計で、①・②のいずれか少ない方まで

① 1000万円 －〔10%控除の額（Bまたは上限額）〕の額

② Aの額（子育て対応改修以外の改修工事を行っている場合、Aの合計）

※<sup>1</sup> 補助金等の交付がある場合は、補助金等の額を差し引いた後の金額です。

※<sup>2</sup> 標準的な工事費用相当額とは、国土交通省告示第304号にて定められているものです。対象となる子育て対応改修にかかる工事及び金額は、告示内の表で掲げられているものとし、実際にかかる工事金額ではありません。4ページ目に記載しています。

※<sup>3</sup> 一定の増改築等：第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事で、実際に当該工事に要した額(税込)が対象です。6ページ目に記載しています。

## 一定の子育て対応改修

以下に掲げる工事です。（令和6年国土交通省告示第305号）

対象となる工事	詳細な内容
1. 住宅内における子どもの事故を防止するための工事で、次のいずれかに該当するもの	A 柱壁等の出隅等の衝突防止工事（面取り加工等）
	B クッションフロアへの交換工事
	C 衝撃緩和畳への交換工事
	D 転落防止手すりの設置工事
	E 指はさみ事故防止のためのドア交換工事
	F チャイルドフェンス設置工事
	G 感電防止のためのコンセント工事
2. 対面式キッチンへの交換工事	-
3. 開口部の防犯性を高める工事で、次のいずれかに該当するもの	A 防犯性能のある玄関ドアへの交換工事
	B 割れにくい窓への交換工事
	C 面格子設置工事
4. 収納設備を増設する工事	-
5. 防音性を高める工事で、次のいずれかに該当するもの	A 開口部（窓）の防音性を高める工事
	B 界壁の防音性を高める工事（マンションのみ）
	C 界床の防音性を高める工事（マンションのみ）
6. 間取り変更工事で、次のいずれかに該当するもの	A 間仕切壁の設置又は解体のみを行う工事
	B 間仕切壁の設置又は解体以外の修繕又は模様替を伴う工事
	Bと併せて行う調理室の位置を変更する工事
	Bと併せて行う浴室の位置を変更する工事
	Bと併せて行う便所の位置を変更する工事
	Bと併せて行う洗面所の位置を変更する工事

## 減税の適用を受けるための要件

- ①減税申請者は、次のいずれかに該当する者であること
  - I 19歳未満の扶養親族を有している者
  - II 申請者又はその配偶者が40歳未満であること
- ②減税申請者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること
- ③子育て対応改修工事の標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額が、50万円を超えていること
- ④店舗等併用家屋の場合は、工事費用のうち2分の1以上が自己の居住用部分であること
- ⑤床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること
- ⑥店舗等併用家屋の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ⑦住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ⑧合計所得金額が2000万円以下であること
- ⑨改修工事を行い、令和7年12月31日までに居住の用に供していること

## 適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出してください。

- 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登記事項証明書
- ④増改築等工事証明書※5
- ⑤補助金等の交付を受けている場合は、金額が明らかな書類                      等

※5 増改築等工事証明書は、  
（1）登録された建築士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  
のいずれかが発行。

## 標準的な工事費用相当額

(令和6年国土交通省告示第304号)

以下の表の左欄の項目に応じ、中欄の金額に右欄の単位を乗じたものの合計額です。

子育て対応改修工事内容			単位 あたりの金 額	単位
住宅内における 子どもの 事故を 防止する ために 行う工事	壁又は柱の出隅を子どもの衝突による事故の防止に資する構造のものに改良する工事		11,000円	箇所数
	床仕上げ材を子どもの転倒による事故の防止に資する構造のものに改良する工事	衝撃緩和型畳床への取り替え	8,300円	施工面積 (㎡)
		クッションフロアへの取り替え	7,000円	施工面積 (㎡)
	転落防止のための 手すりを取り付ける 工事	バルコニーへの取り付け	13,500円	手すりの長さ (m)
		二階以上の窓への取り付け	20,300円	手すりの本数 (本)
		廊下又は階段への取り付け	36,300円	手すりの長さ (m)
	室内ドアを子どもの指の挟み込みによる事故の防止に資する構造のものに取り替える工事		104,500円	箇所数
	チャイルドフェンス を取り付ける工事	造作工事	115,000円	箇所数
		既製品の取り付け	15,000円	箇所数
	コンセントを乳幼児の感電による事故の防止に資するものに取り替える工事	シャッター付き コンセント	4,000円	箇所数
乳児の手が届かない 高さへの移設		7,100円	箇所数	
対面式キッチンに取り替える工事			1,477,200円	箇所数



## 標準的な工事費用相当額（２）

（令和６年国土交通省告示第３０４号）

以下の表の左欄の項目に応じ、中欄の金額に右欄の単位を乗じたものの合計額です。

子育て対応改修工事内容		単位あたりの 金額	単位
住宅内における 子どもの事故を 防止するために 行う工事	壁又は柱の出隅を子どもの衝突による事故の防止 に資する構造のものに改良する工事	11,000円	箇所数
開口部を侵入防 止対策上有効な 措置が講じられ たものとする工 事	玄関ドアの取り替え	396,500円	箇所数
	サッシ及びガラスの取り替え	57,400円	開口部の 面積（㎡）
	面格子の取り付け	55,400円	箇所数
棚その他の収納設備を増設する工事		163,900円	収納設備の 水平投影 面積（㎡）
開口部、界壁又は界 床の防音性を 高める工事	窓の工事	52,400円	窓の面積 （㎡）
	界壁の工事	17,400円	施工面積 （㎡）
	界床の工事	39,900円	施工面積 （㎡）
以下の間取り変更工 事 ・子ども部屋の増設 ・水回りの近接 ・子どもを見守りや すい間取りへの変更	A：間仕切壁の設置又は解体のみを行う工事	159,400円	箇所数
	B：間仕切壁の設置又は解体以外の修繕又は模 様替を伴う工事	26,800円	施工面積 （㎡）
	Bと併せて行う調理室の位置を変更する工事	1,346,900円	-
	Bと併せて行う浴室の位置を変更する工事	971,100円	-
	Bと併せて行う便所の位置を変更する工事	402,100円	-
Bと併せて行う洗面所の位置を変更する工事		481,200円	-

## 一定の増改築等

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事で、具体的には以下の第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事

（費用は、実際に当該工事に要した費用の税込みの額）

（租税特別措置法施行令第26条第33項）

分類	対象工事
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者に限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
3号工事	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
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）

## 適用対象となる子育て対応改修

適用対象工事に該当するか否かは、令和6年国土交通省告示第305号に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

### ●（１）住宅内における子どもの事故を防止するために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 壁又は柱の出隅を子どもの衝突による事故の防止に資する構造のものに改良する工事

出隅をR加工等により丸い形状に加工する工事又は出隅にクッションカバー等の緩衝材を取り付ける工事をいい、緩衝材の取付けの場合は、住宅に固定されていないもの又は容易に取り外しできるものは含まれない。

② 床仕上げ材を子どもの転倒による事故の防止に資する構造のものに取り替える工事  
（（５）③に該当する工事を除く。）

床仕上げ材を2018年に改正された日本産業規格A6519に規定する硬さ（Gs）が980m/s<sup>2</sup>以下の衝撃吸収性を有するものに張り替える工事又は畳を日本産業規格A5917に規定する衝撃緩和型畳床に張り替える工事をいう。なお、本基準を満たす床の張り替え工事であって、（５）③の工事にも同時に該当する場合、当該工事は（５）③に該当するものとする。

③ 転落防止のための手すりを取り付ける工事（施工後に新たに評価方法基準第5の9の9-1（3）イ④のbからdまでに掲げる基準に適合することとなるものに限る。）

手すりを転落防止を目的として取り付けるものをいい、外部の地面、床等の高さが1メートル以下の部分や開閉できない窓に取り付ける場合は対象とならないほか、住宅に固定されていないもの又は容易に取り外しできるものは含まれない。

また、評価方法基準第5の9の9-1（3）の等級2の基準に適合することを求めており、具体的には以下のような内容である。

(i) 次の表の左欄の各空間ごとに、右欄の基準に適合していること。

空間	手すりの設置の基準
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm 以上1,100mm 未満の場合にあっては、床面から1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>・腰壁等の高さが300mm 以上650mm 未満の場合にあっては、腰壁等から800mm 以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>・腰壁等の高さが300mm 未満の場合にあっては、床面から1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること。</li> </ul>
2階以上の窓	<ul style="list-style-type: none"> <li>・窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm 以上800mm 未満の場合にあっては、床面から800mm（3 階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>・窓台等の高さが300mm 以上650mm 未満の場合にあっては、窓台等から800mm 以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>・窓台等の高さが300mm 未満の場合にあっては、床面から1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること。</li> </ul>
廊下及び階段（開放されている側に限る）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・腰壁等の高さが650mm 以上800mm 未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm 以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>・腰壁等の高さが650mm 未満の場合にあっては、腰壁等から800mm 以上の高さに達するように設けられていること。</li> </ul>

(ii) 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが650mm 未満の場合に限る。）からの高さが800mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm 以下であること。

(iii) 建築基準法施行令第117 条に規定される建築物にあっては、同令第126 条第1項に定める基準に適合していること。

④ 戸を子どもの指の挟み込みによる事故の防止に資する構造のものに取り替える工事  
室内の戸を取り替える工事であって、施工後の戸に指の挟み込みによる事故の防止に資する対策が施されたものをいい、戸の取替えを伴わず、既存の戸に指の挟み込みを防止に資する装置等を取り付けるのみの工事は含まれない。指の挟み込みによる事故の防止に資する対策とは、施工後の戸が引き戸である場合、引残しの確保、戸当りクッションの設置又はソフトクローズ機能等の具備をいい、施工後の戸が開き戸である場合、ドアクローザー若しくはドアストッパー機能等又は吊り元部分に隙間が生じない構造の具備をいう。

⑤ 乳幼児が危険な場所に進入することを防止するための柵を取り付ける工事  
チャイルドフェンス等を設置する工事をいい、住宅に固定されていないもの又は容易に取り外しできるものは含まれない。

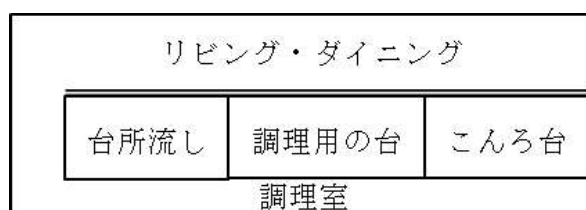
⑥ コンセントを乳幼児の感電による事故の防止に資するものとして次に掲げる基準no  
いずれかに適合するものに取り替える工事  
(i) 差込口が開閉する構造であること。シャッター付きコンセントへの取替え工事をいう。  
(ii) 乳児の手が届かない高さにあること。  
コンセントを高い場所に移設する工事であって、施工後のコンセントの高さが新たに床からおおむね400mm以上となるものをいう。 108

●キッチン（台所流し、こんろ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ユニットをいう。以下この号において同じ。）を対面式のもの（調理をしながら居室を見渡すことができる構造のキッチンをいう。）に取り替える工事（（６）③に該当する工事を除く。）

以下のような方法により、工事後のキッチンの台所流し、調理用の台及びこんろ台のうち、２箇所以上に正対して立った位置から、左右90度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができることが確認できる工事をいい、施工前に上記の基準を満たすキッチンについて行う工事は含まれない。なお、対面式のキッチンへの取り替えに伴い間取り変更工事を伴う工事については、（６）③に該当するものとする。

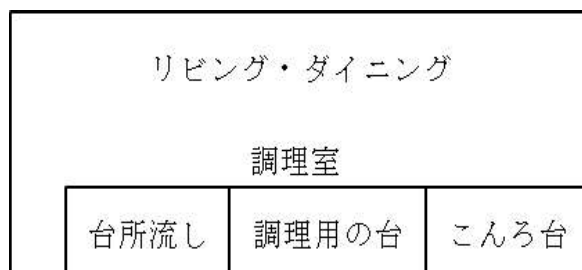
### <改修前のキッチン例>

独立した居室となっている場合



### <改修前のキッチン例>

リビング・ダイニングの一角にあり、リビング・ダイニングを背にして壁に面している場合

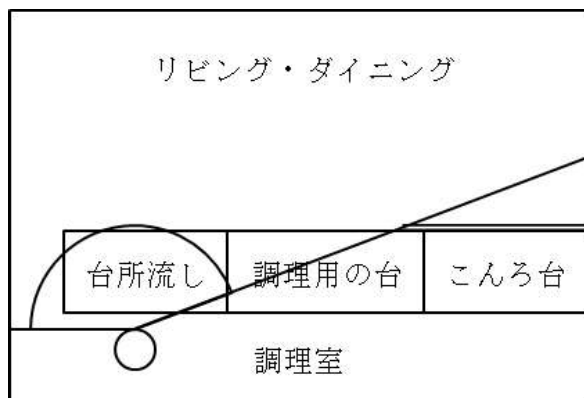


### <改修後のキッチン例>

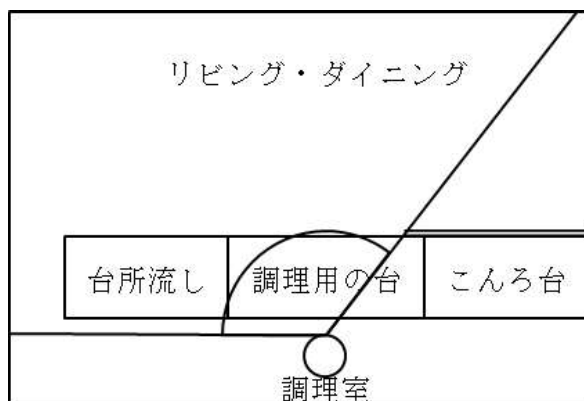
○：調理者

扇型：調理者のリビング・ダイニングへの視野

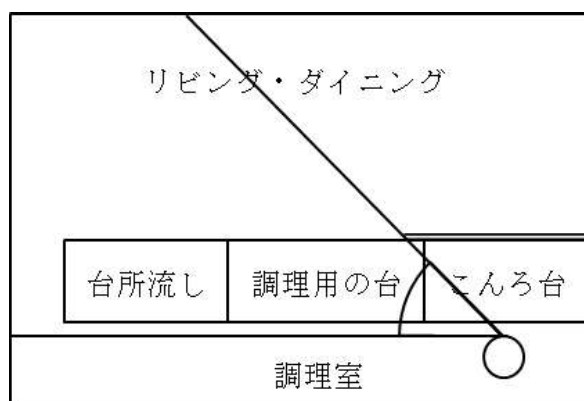
二重線：調理室とリビング・ダイニングを隔てる間仕切壁  
(要件を満たしているもの)



○：台所流しに正対して立った位置から左右90度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができる。



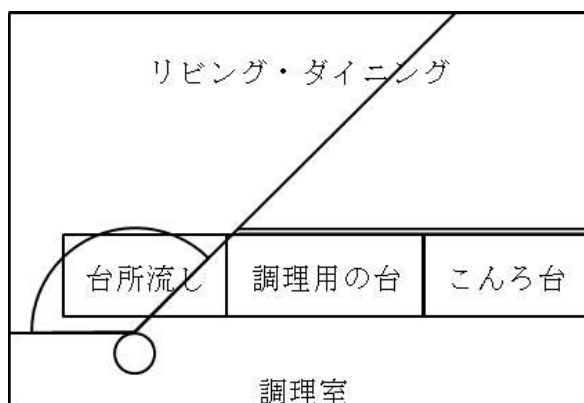
○：調理用の台に正対して立った位置から左右90度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡することができる。



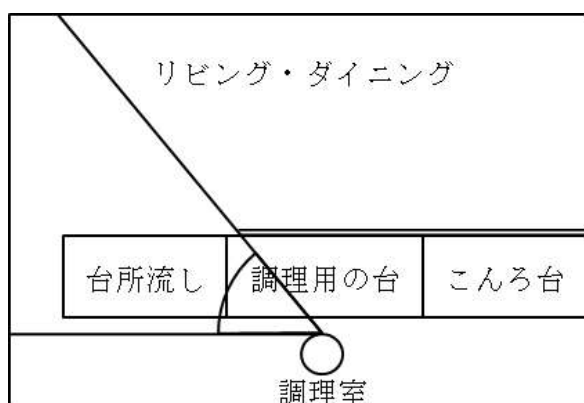
×：こんろ台に正対して立った位置から左右90度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができない。

台所流し、調理用の台及びこんろ台の3箇所のうち、台所流し及び調理用の台の2箇所に正対して立った位置から、リビング・ダイニングを左右90度以上見渡すことができるため、要件を満たしている。

(要件を満たしていないもの)

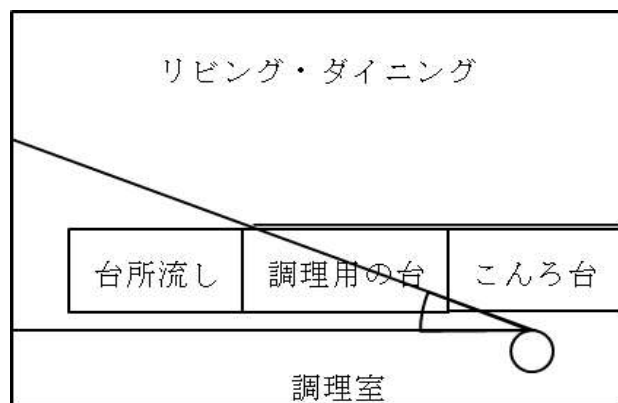


○：台所流しに正対して立った位置から左右90度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができる。



×：調理用の台に正対して立った位置から左右90度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができない。





×：こんろ台に正対して立った位置から左右90度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができない。

台所流し、調理用の台及びこんろ台の3箇所のうち、台所流しに正対して立った位置からのみ、リビング・ダイニングを左右90度以上見渡すことができるため、要件を満たしていない。

**（３）開口部を侵入防止対策上有効な措置が講じられたものとする工事（施工後に新たに評価方法基準第5の10の10－１（２）イ⑤に規定する侵入防止対策上有効な措置が講じられた開口部となるものに限る。）**

玄関ドアの交換工事やサッシ及び窓ガラスの交換工事、面格子の設置工事で侵入防止対策上有効な措置が講じられたものとする工事が該当する。

「侵入防止対策上有効な措置が講じられた開口部」とは、次の表の左欄の各開口部の種類に応じ、右欄に掲げるいずれかの対策が講じられているものをいう。

<p>開閉機構を有する開口部のうち、住戸の出入口として使用される開口部</p>	<p>イ 次のa又はbのいずれかに掲げる戸及び錠が使用されていること。</p> <p>a 侵入を防止する性能を有することが確かめられた戸（①のaからcまでに掲げる大きさの断面のブロックのいずれかが通過可能な部分を有するものにあつては、侵入を防止する性能を有することが確かめられたガラス（ウィンドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。）が使用されているものに限る。）に、2以上の錠が装着されたもの。この場合において、1以上の錠は、侵入を防止する性能を有することが確かめられたものであり、かつ、デッドボルトが鎌式のものであること。また、1以上の錠は、戸に穴を開けて手を差し込んでもサムターンを操作できない仕様のものであること。</p> <p>b aに掲げるものと同等の性能を有することが確かめられた戸及び錠</p> <p>ロ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッターその他の建具が設置されていること。</p>
<p>開閉機構を有する開口部のうち、住戸の出入口として使用されない開口部（例：腰高窓、掃き出し窓）</p>	<p>イ 侵入を防止する性能を有することが確かめられたサッシ（2以上のクレセント等が装着されているものに限る。）及びガラス（ウィンドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。）が使用されていること。</p> <p>ロ 「開閉機構を有する開口部のうち、住戸の出入口として使用される開口部」に規定するイに掲げる対策が講じられていること。</p> <p>ハ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッター、面格子その他の建具が設置されていること。</p>



開閉機構を有しない開口部  
(例：固定窓)

イ 侵入を防止する性能を有することが確かめられたガラス（ウィンドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。）が使用されていること。  
ロ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッター、面格子その他の建具が設置されていること。

なお、「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」が公表している「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載された製品は「侵入防止対策上有効な措置が講じられた開口部」の基準を満たす。

## (4) 棚その他の収納設備を増設する工事

棚やクローゼット等の収納設備を増設する工事が該当する。なお、既存の収納設備を改良する工事であっても、施工後に当該収納設備の収納量（床面積又は容量）が増加している場合は収納設備を増設する工事に該当すると解して差し支えない。また、住宅に固定されていないもの又は容易に取り外しできるものは含まれない。

## (5) 開口部、界壁又は界床の防音性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ① 窓の防音性を高める工事（施工後に新たに評価方法基準第5の8の8-4（3）ロ②に掲げる基準に適合し、又はこれと同等の防音性を有することとなるものに限る、（3）に該当する工事を除く。）

「評価方法基準第5の8の8-4（3）ロ②に掲げる基準に適合する工事」は、日本産業規格A4706に規定する遮音等級がT-1以上であるサッシへの交換工事が該当する。また、「これと同等の防音性を有することとなる工事」とは、既存のサッシに内窓を設置して二重窓とする工事を想定している。なお、本基準を満たす窓への取り替え工事であって、（3）の工事にも同時に該当する場合、当該工事は（3）に該当するものとする。

- ② 界壁に防音上有効な下地材又は仕上げ材を取り付ける工事

新たに9.（3）②イ～ヲに規定する材料を使用した下地材又は仕上げ材を取り付け、かつ、そのための適切な施工がなされている工事を想定している。

- ③ 床仕上げ構造（評価方法基準第5の8の8-1（2）イ③に規定する床仕上げ構造をいう。）を重量床衝撃音（評価方法基準第5の8の8-1（2）イ①に規定する重量床衝撃音をいう。）又は軽量床衝撃音（評価方法基準第5の8の8-2（2）イに規定する軽量床衝撃音をいう。）の低減に資するものとするための工事

「重量床衝撃音の低減に資する床仕上げ構造とするための工事」とは、新たに乾式二重床下地構造材（評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ②d（i）に規定する乾式二重床下地構造材であって、同（i）の（b）から（h）まで又は（ii）に掲げる基準に適合するものをいう。）を取り付ける工事を想定している。この場合において、当該乾式二重床下地構造材の上に設けられる仕上げ材は、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ②c（i）から（vi）までに掲げる仕上げ材又は同②d（i）の（a）に掲げる基準に適合する木質系のフローリング材でなければならない。

「軽量床衝撃音の低減に資する床仕上げ構造とするための工事」とは、（一財）日本建築総合試験所が定めた「床材の床衝撃音低減性能の等級表記指針」における軽量床衝撃音低減性能がLL（I）－4以上の性能を有する床仕上げ材へ取り替える工事を想定している。

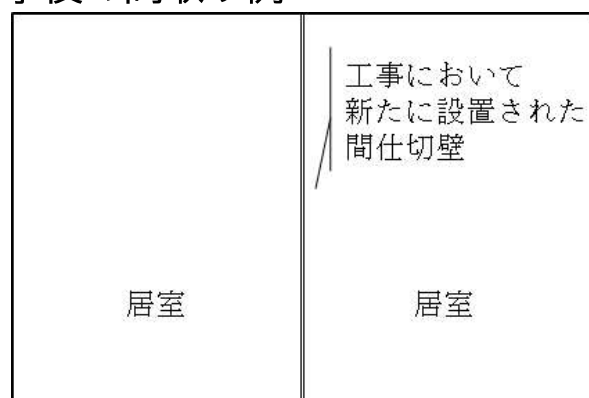
## （６）間仕切壁の位置の変更をする工事であって、次のいずれかに該当するもの

「間仕切壁の位置の変更」とは、間仕切壁の位置を変え、取り外し、又は新たに設けるような、いわゆる「間取り変更」をいう。間仕切壁の位置の変更を伴う工事であって、次のいずれかに該当するものが対象である。なお、ここでいう「間仕切壁」には可動式のものも含まれる。

### ① 居間及び食事室に該当しない居室のうち専ら子どもの就寝、学習、遊びその他の用に供される居室を増設する工事

いわゆる「子ども部屋」を設けるための工事で、既存の居室を間仕切壁の設置により分割して子ども部屋を増設する工事などが該当する。「専ら子どもの就寝、学習、遊びその他の用に供される居室」に該当するかどうかについては、申請者に当該居室の用途を確認した上で判断するものとする。なお、居室に該当しない調理室、納戸、浴室、便所等や、子どもの就寝、学習等の用に供さない居間、食事室等の居室が増設されていることが図面や現地調査によって確認できた場合は、申請者への確認結果にかかわらず、該当するものとして判断することはできない。

<間仕切壁によって既存の居室を分割して子ども部屋を増設する場合の工事後の間取り例>



既存の居室の中央に新たに間仕切壁を設置し、片方を子ども部屋としている。

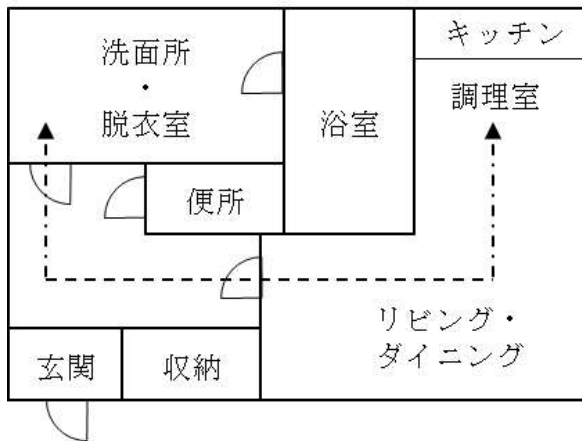
### ② 調理室及び洗濯機、乾燥機その他の洗濯に必要な設備が設けられた洗面所、脱衣所その他の室を近接させる工事

調理や洗濯等の家事に係る負担を軽減するため、調理室及び洗濯機、乾燥機その他の洗濯に必要な設備が設けられた洗面所、脱衣所その他の室（以下「洗面所等」という。）を近接させる工事をいう。

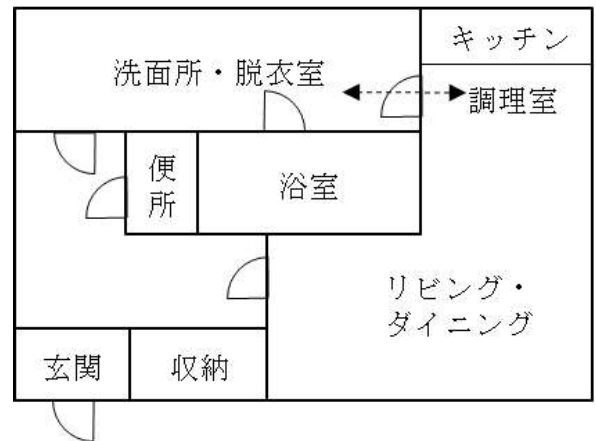
調理室及び洗面所等が近接したかどうかは、図面や現地調査に基づき、工事前後で調理室と洗面所等の行き来に係る距離が短縮したか否かに基づいて判断するものとする。

## <調理室及び洗面所等が近接した場合の工事例>

(工事前)



(工事後)



工事前後で調理室と洗面所等の行き来に係る距離が短縮している。

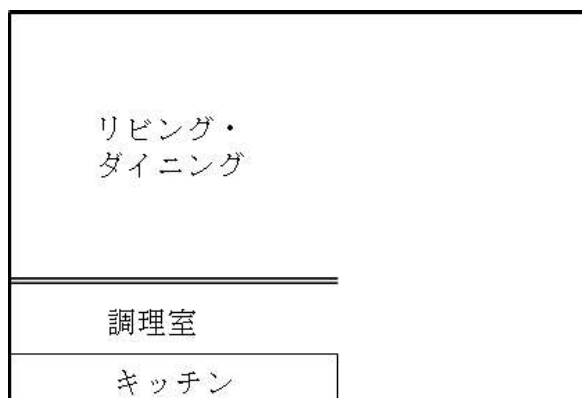
### ③調理をしながら居室を見渡しやすい構造とする工事

調理をしながら居室を見渡しやすい構造とするため、調理室とリビング・ダイニングを隔てる間仕切壁を撤去する工事や間取り変更を伴うキッチンの対面化工事をいい、施工前に対面式のキッチンとなっている場合は対象とならない。なお、間取り変更を伴うキッチンの対面化工事を行う場合、工事後に（２）に定める基準を満たしている必要がある。

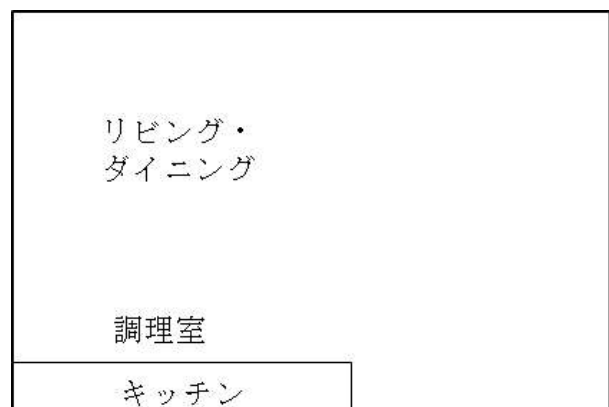
## <調理室とリビング・ダイニングを隔てる間仕切り壁を撤去する工事例>

二重線：調理室とリビング・ダイニングを隔てる間仕切壁

(工事前)



(工事後)



調理室とリビング・ダイニングの間の間仕切壁が撤去され、調理をしながら居室を見渡しやすい構造となっている。

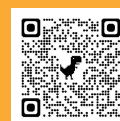
# マンション長寿命化促進税制

## [固定資産税]

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

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

<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>





## 固定資産税

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

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

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

※2. 100㎡相当分まで

制度の概要	固定資産税の減額措置
制度名	マンション長寿命化促進税制
減額期間	長寿命化工事完了の翌年度（1年度分）
適用期限	令和9年3月31日
対象となる工事	長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事） ※全ての工事を実施する必要があります。
対象となるマンション	<p>①築20年以上が経過している</p> <p>②総戸数が10戸以上である</p> <p>③過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている</p> <p>④管理計画認定マンション（④-1）又は 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>④-1についてはこちら 【マンション長寿命化促進税制の要件】 <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001603492.pdf">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001603492.pdf</a></p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>④-2についてはこちら 【マンション長寿命化促進税制の要件】 <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001881019.pdf">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001881019.pdf</a></p>  </div>
減額割合	建物部分の固定資産税額の1/6～1/2の範囲内 ※市町村等の条例で定められます。 ※100㎡相当分まで
申告手続きの窓口	市町村（特別区にあたっては都） ※工事完了後3ヶ月以内に申告する必要があります。

## 2. 対象工事

### 固定資産税

#### ①外壁塗装等工事

#### ②床防水工事

#### ③屋根防水工事

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

【通知】大規模の修繕等証明書等について(国住参マ第 171 号)  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001970802.pdf>



【通知】助言・指導内容実施等証明書等について(国住参マ第 172 号)  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001970803.pdf>



## 3. 減税額の計算

### 固定資産税

令和 9 年3月31日までに長寿命化工事を完了した場合に、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税が減額されます。

課税標準額は家屋の床面積100㎡相当分を上限とします。

家屋の課税標準額(上限100㎡)

円

標準税率

1.4%

軽減率

1/6～1/2の  
範囲内

(市町村等の条例で定められます)

軽減額

円

#### ●税率について

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

#### ●固定資産税評価額の確認方法

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

適用要件と手続きの流れ

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

- 管理画認定マンション



<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001603492.pdf>

- 助言又は指導を受けた管理組合の  
管理者等に係るマンション



<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001881019.pdf>

証明書の発行手続き

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

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

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

国土交通省 マンション長寿命化促進税制 検索



マンション長寿命化  
促進税制に関するQA



<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/qa/mansion-management/>



# 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)	<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</p> <p>・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</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>・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</p> <p>*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</p> <p>・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</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みます。

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

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

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

表 1

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

○該当する工事（次ページの表 2 参照）

窓①…全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事

窓②…全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事

窓③…全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事

○日本住宅性能表示基準における「断熱等性能等級」により相当する省エネ基準

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

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

等級 3：平成 4 年 省エネルギー基準（竣工が平成 4 年以後の住宅）

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

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

表 2

地域区分が 1 ～ 7 地域の場合

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

表 3

地域区分が 8 地域の場合

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

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

## &lt;参考資料：窓の熱貫流率&gt;

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

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

- U\_d : 窓の熱貫流率 (W/m^2 K)
- U\_{d,ex} : 二重窓における外気側窓の熱貫流率 (W/m^2 K)
- U\_{d,in} : 二重窓における室内側窓の熱貫流率 (W/m^2 K)
- A\_{ex} : 二重窓における外気側窓の伝熱開口面積 (m^2)
- A\_{in} : 二重窓における室内側窓の伝熱開口面積 (m^2)
- 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 (m^2 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 (m^2 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<sup>※1</sup>

—

補助金等

円

×

控除率

0.7%

=

控除額<sup>※2※3</sup>

円

\* 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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               <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>②居住用財産の譲渡所得の特別控除</li> <li>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</li> <li>④財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>

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。

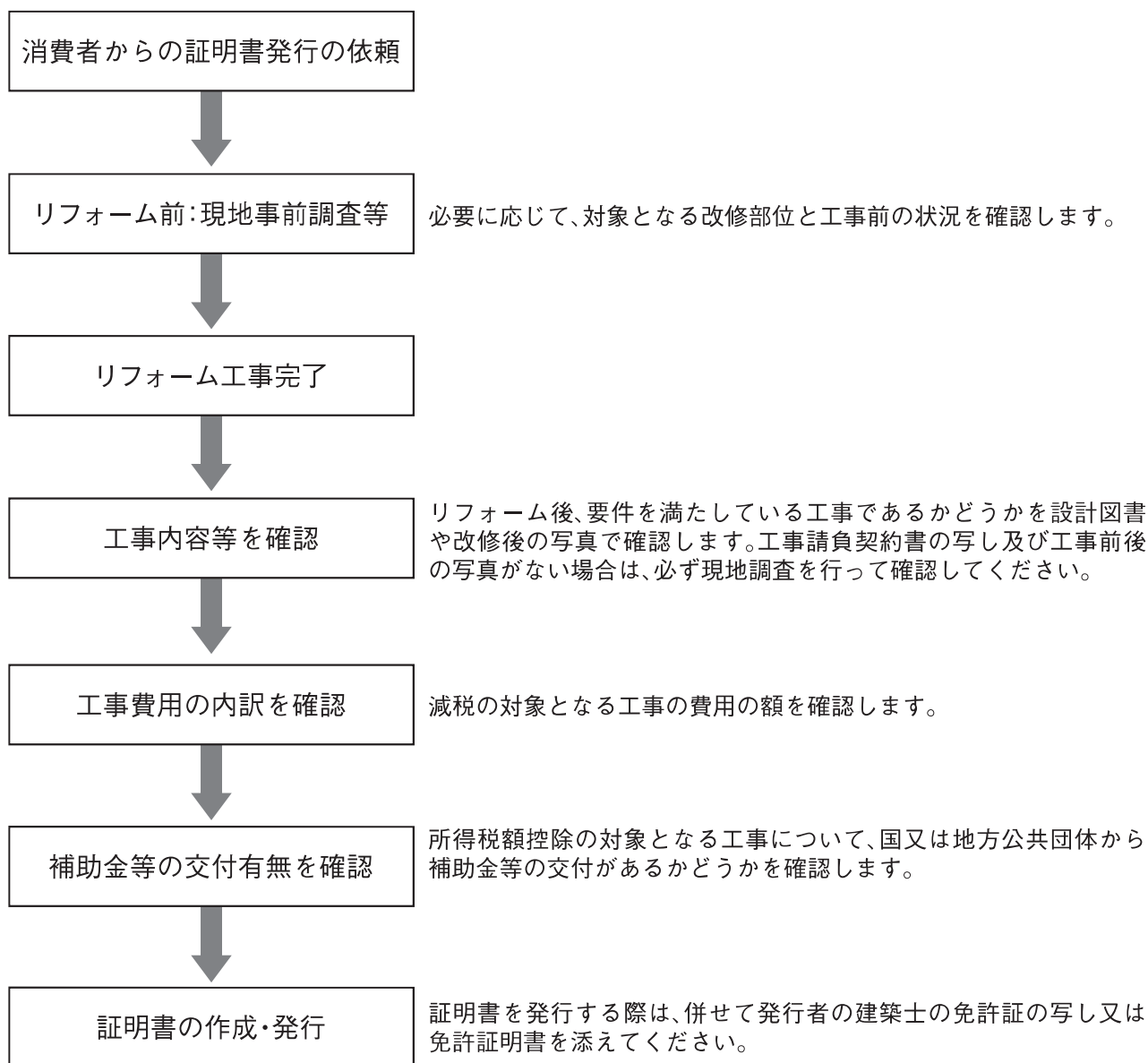
証明書の発行手続き

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）	
<div>増改築等工事証明書※</div> <div>所得税額控除の申告（確定申告）の際に必要なとなります。</div> <div>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。</div> <div>※ 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。</div>	
証明書の発行者	<div>以下①～④のいずれかとなります。</div> <div>①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士</div> <div>②指定確認検査機関</div> <div>③登録住宅性能評価機関</div> <div>④住宅瑕疵担保責任保険法人</div>
証明書の発行前に確認する書類等の例	<div><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等を確認</div> <div><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</div> <div><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</div> <div><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</div> <div><input type="checkbox"/> 補助金交付額決定通知書等</div>

### 住宅ローン減税の手続きの流れ

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



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

所得 税

1ページ目

2ページ目

3ページ目

4ページ目

5ページ目

6ページ目

7ページ目

8ページ目

9ページ目

10ページ目

11ページ目

12ページ目

13ページ目

14ページ目

15ページ目

16ページ目

17ページ目

18ページ目

19ページ目

20ページ目

21ページ目

22ページ目

23ページ目

\* 提出書類 記入不要  
\* 該当する箇所に記入の上、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・垂木の交換等)【第1号工事】  
②居室(洋室2室、和室1室)、LDK、納戸の床・壁の全面改修【第3号工事】  
③浴室(ユニットバスの交換)、トイレ、洗面室の床・壁の全面改修【第3号工事】  
④廊下に手すり取り付け【第5号工事】  
⑤その他①～④と併せて行う一体工事  
工事費用15,000,000円、補助金400,000円

別表第二

増改築等工事証明書

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

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記入します。

I. 所得税額の特別控除

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○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	<input type="checkbox"/> 1 増築 <input type="checkbox"/> 2 改築 <input type="checkbox"/> 3 大規模の修繕 <input checked="" type="checkbox"/> 4 大規模の模様替	
第2号工事 マンション 専有部分	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 1 床の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 2 階段の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 1 居室 <input checked="" type="checkbox"/> 2 調理室 <input checked="" type="checkbox"/> 3 浴室 <input checked="" type="checkbox"/> 4 便所 <input checked="" type="checkbox"/> 5 洗面所 <input checked="" type="checkbox"/> 6 納戸 <input type="checkbox"/> 7 玄関 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 通路又は出入口の拡幅 <input type="checkbox"/> 2 階段の勾配の緩和 <input type="checkbox"/> 3 浴室の改良 <input type="checkbox"/> 4 便所の改良 <input checked="" type="checkbox"/> 5 手すりの取付 <input type="checkbox"/> 6 床の段差の解消 <input type="checkbox"/> 7 出入口の戸の改良 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 4 天井等の断熱性を高める工事 <input type="checkbox"/> 5 壁の断熱性を高める工事 <input type="checkbox"/> 6 床等の断熱性を高める工事
地域区分		<input type="checkbox"/> 1 1地域 <input type="checkbox"/> 2 2地域 <input type="checkbox"/> 3 3地域 <input type="checkbox"/> 4 4地域 <input type="checkbox"/> 5 5地域 <input type="checkbox"/> 6 6地域 <input type="checkbox"/> 7 7地域 <input type="checkbox"/> 8 8地域
改修工事前の住宅が相当する断熱性能等級		<input type="checkbox"/> 1 等級1 <input type="checkbox"/> 2 等級2 <input type="checkbox"/> 3 等級3



## 所得 税

2  
ペ  
ー  
ジ  
目

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

			改修工事後の住宅 の断熱等性能等級	<input type="checkbox"/> 1 断熱等性能等級 3 <input type="checkbox"/> 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、下葺材・野地板・垂木の交換等）

## 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・壁の全面改修、併せて行った下記の工事

- ・キッチンセットの交換
- ・和室4.5畳は洋室に改修し、押入れを壁面収納に改修
- ・居室とLDKの窓の交換・内窓設置（9カ所）
- ・居室とLDKの床の断熱改修

- ②トイレ及び洗面室の床・壁の全面改修、併せて行った下記の工事

- ・トイレの便器交換
- ・洗面室の洗面台の交換
- ・給排水設備の交換
- ・トイレ、洗面室の窓の交換（2カ所）

- ③浴室の全面改修（ユニットバスの交換）

## 3. 第5号工事：

- ・廊下に手すり（80cm）2カ所取付け

## (3) 実施した工事の費用の額等

税込

① 第1号工事～第6号工事に要した費用の額	15,000,000 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	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
「有」の場合    交付される補助金等の額	400,000 円
③ ①から②を差し引いた額（100万円を超える場合）	14,600,000 円

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

証明年月日 ○○○○年 ○○ 月 ○○ 日

実際に証明した日(書類作成日)を記入します。

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

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

押印は認印でも構いません。

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

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

## (3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

## (4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

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

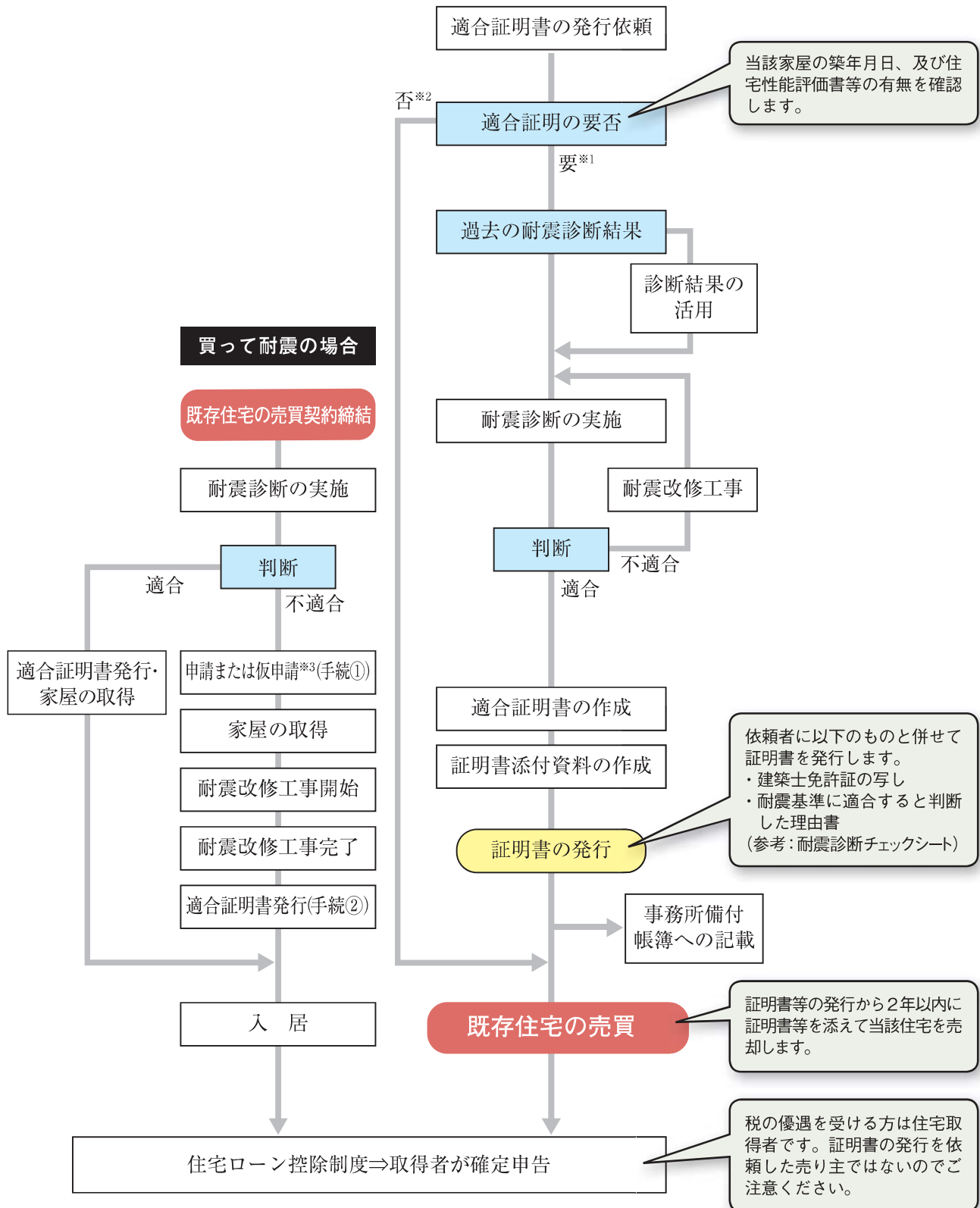
\* 昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅)や、当該家屋について耐震等級に係る評価が等級1、2又は3である住宅性能評価書が住宅取得日前2年以内に交付されている場合等は、耐震基準適合証明書は必要ありません。

住宅ローン減税(所得税額の控除)		
耐震基準適合証明書		既存住宅に係る建設住宅性能評価書 又は 既存住宅売買瑕疵保険付保証書
<p>●「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。</p> <p>●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。</p> <p>・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)</p> <p>・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。</p>	<p>●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。</p> <p>●既存住宅売買瑕疵保険付保証書 住宅の取得の日前2年以内に締結されていること。</p>	
	以下①～④のいずれか	建設住宅性能評価書:以下③ 既存住宅売買瑕疵保険付保証書:以下④ 注:建築士による当該証明書の発行はできません。
証明書の発行者	<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</p> <p>②指定確認検査機関</p> <p>③登録住宅性能評価機関</p> <p>④住宅瑕疵担保責任保険法人</p>	
発行前に確認する書類等の例	<p><input type="checkbox"/> 家屋の登記事項証明書</p> <p><input type="checkbox"/> 設計図書その他設計に関する書類等</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/> 建築確認済証がある場合は当該書類</p>	

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

## 耐震基準適合証明書が必要な場合の手順

建築士が証明書を発行する際の流れは以下のようになります。



※ 1 昭和56年12月31日以前に建築された住宅

※ 2 以下のいずれかの住宅

・昭和57年1月1日以後に建築された住宅

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

※ 3 耐震基準適合証明書の申請書／仮申請書を証明書発行者に対して提出

別表

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

## 耐 震 基 準 適 合 証 明 書

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

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

上記の家屋が租税特別措置法施行令

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

に定める地震に対する安全性に係る基準に適合することを証明します。

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

証 明 年 月 日 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

証明を行った方の情報を記入してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

## 1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

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

## 2. 証明者が指定確認検査機関の場合

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



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

## 3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

## 4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

別表 1

耐震基準適合証明申請書  
仮申請書

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

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）
<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 <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>

※受付欄

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 申請を受けた者が建築士事務所に属する建築士の場合

申請を受けた建 築士	氏名	増改築 一郎		印
	一級建築士、二 級建築士又は木 造建築士の別	一級建築士	登録番号	〇〇〇〇〇〇
			登録を受けた都道府県名（ 二級建築士又は木造建 築士の場合）	
申請を受けた建 築士の属する建 築士事務所	名称	株式会社増改築一郎事務所		
	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造 建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		
申請受理日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日			

2. 申請を受けた者が指定確認検査機関の場合

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

3. 申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

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

4. 申請を受けた者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

(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・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 <sup>※2</sup> : 5,000万円 その他の世帯: 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 <sup>※2</sup> : 4,500万円 その他の世帯: 3,500万円		
省エネ基準適合住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 <sup>※2</sup> : 4,000万円 その他の世帯: 3,000万円		
その他の住宅	2,000万円 <sup>※3</sup>		10年間 <sup>※3</sup>

※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、入居した年の12月31日時点の現況による。）。  
※3 省エネ基準を満たさない買取再販住宅は、一般の既存住宅としての適用（借入限度額：2,000万円、控除期間：10年間）を受けることができます。

(2) 買取再販住宅の要件

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

(3) 対象工事

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

②天井及び屋根の断熱改修

③壁の断熱改修

④床の断熱改修

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

(4) 適用を受けるために必要な書類

1. 適用を受けるために必要な書類

- ・ 計算明細書
- ・ 住宅ローンの年末残高等証明書
- ・ 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日より前のものである場合

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

2. 住宅の性能に応じて必要になる書類

○認定長期優良住宅、認定低炭素住宅である場合

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

○ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅である場合

- ・ 各基準への適合を証する建設住宅性能評価書<sup>\*2</sup>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証明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証証明書：下記の④

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

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

【証明者発行者】

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

# 贈与税の非課税措置

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

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

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

贈与税の非課税措置

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

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

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

\* 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおりです。

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

「住宅ローン減税」と「贈与税の非課税措置」を併用することはできます。住宅ローン減税の控除額を算出する際は、工事費用の額から贈与の特例を受ける部分の金額を控除します。



贈与税の非課税措置の対象となるリフォームは次の通りです。

通達編「増改築等工事証明書 贈与税用」参照のこと

対象となるリフォームの種類 【租税特別措置法施行令第40条の4の2第4項他】	
第1号工事 (増改築等)	<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資する修繕又は模様替え</p>
第7号工事 (給排水管 雨水の侵入防止)	<p>給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替え(リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたもの)</p>
第8号工事	<p>「質の高い住宅」(増改築等)の基準に適合させるための修繕又は模様替え</p> <p>以下のいずれかに該当すること ①断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅</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みます。

贈 与 税

贈与税の納付税額

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

①相続時精算課税とは

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

相続時精算課税 = 課税価格 × 20%

課税価格

住宅取得等資金

円

—

非課税枠

円

—

特別控除額 ※ 1

25,000,000

円

=

課税価格

円

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

税率

20%

=

納付税額

円

②暦年課税とは

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

暦年課税 = 課税価格(基礎控除後) × 税率※2 - 控除額※3

課税価格

住宅取得等資金

円

—

非課税枠

円

—

基礎控除額

1,100,000

円

=

課税価格

円

【特例贈与財産用】 ※2※3 税率・控除額

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

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

税率※ 2

控除額※ 3

=

納付税額

円

適用要件

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

## 贈与税の非課税措置 主要要件

贈与税の非課税措置	
所有・居住	リフォームを行う方が、所有し、居住している家屋であること ※居住用住宅を2以上所有する場合は、主として居住している住宅
対象工事	第1号～第8号工事のいずれかに該当する工事であること
工事金額	第1号～第8号工事にかかる工事費用額から補助金等を引いた額が100万円（税込）を超えていること
床面積	リフォーム後の床面積（登記簿表示）が50㎡以上*であること ※合計所得が1,000万円以下の場合、40㎡以上
(併用住宅の場合) 居住部分割合	床面積の1／2以上が自己居住用であること
	対象工事費用の1／2以上が自己居住用部分の工事費であること
年収	贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 贈与を受けた方（受贈者）が贈与を受けた年の1月1日において18歳以上であり、父母、祖父母など直系尊属からの贈与であること</li> <li>・ 令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間にリフォーム等資金の贈与を受けてリフォームを行ったものであること</li> <li>・ 適用対象リフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書（住宅取得資金の贈与の特例用）などにより証明されること</li> <li>・ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに工事等を行い、同日までに居住すること又は同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること（遅くとも同年12月31日までに居住する必要があります）</li> </ul>

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

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

### 贈与税の非課税措置 必要な書類等

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

※申告期間は贈与を受けた年の翌年2月1日～3月15日までの間

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

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

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

※3 第7号工事の場合のみ。但し、住宅瑕疵担保責任保険法人のみ発行可

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

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

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

贈与税の非課税措置	
<p>工事の種類により必要となる証明書が異なります(②と③はいずれかを選択)。</p> <p>*第8号工事を行った場合、それを証する増改築等工事証明書を提出すれば②③の提出は不要です。</p> <p><b>①増改築等工事証明書</b><sup>※1</sup> (住宅取得等資金の贈与の特例用)</p> <p>平成24年国土交通省告示第391号において、その様式が定められています。</p> <p><b>②住宅性能証明書</b><sup>※2</sup></p> <p>断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上、耐震等級2以上又は免震建築物、高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅の証明になります。</p> <p>令和6年度国土交通省告示第320号において、その様式が定められています。</p> <p><b>③建設住宅性能評価書の写し</b><sup>※3</sup></p> <p>断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上、耐震等級2以上もしくは免震建築物、高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅の証明になります。</p> <p><b>④リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書</b></p> <p>第7号工事(給排水管・雨水への浸入防止)の場合に必要なになります。</p>	
証明書の発行者	<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(増改築等工事証明書(第8号工事に係るものを除く)のみ)<sup>※4</sup></p> <p>②指定確認検査機関</p> <p>③登録住宅性能評価機関</p> <p>④住宅瑕疵担保責任保険法人</p> <p>・増改築等工事証明書:①～④(第8号工事については、①は発行できません。)</p> <p>・住宅性能証明書:②～④</p> <p>・建設住宅性能評価書:③</p> <p>・リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書:④</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等を確認</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 100万円以上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"/> リフォーム工事瑕疵担保責任保険の付保証明書 第7号工事に該当する場合</p>

上記の※印の説明は次ページをご覧ください。

## 贈与税の非課税措置の各種証明書について

## ※1 増改築等工事証明書について

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

## ※2 住宅性能証明書について

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

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

住宅性能評価・表示協会

検索



## ※3 建設住宅性能評価書について

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

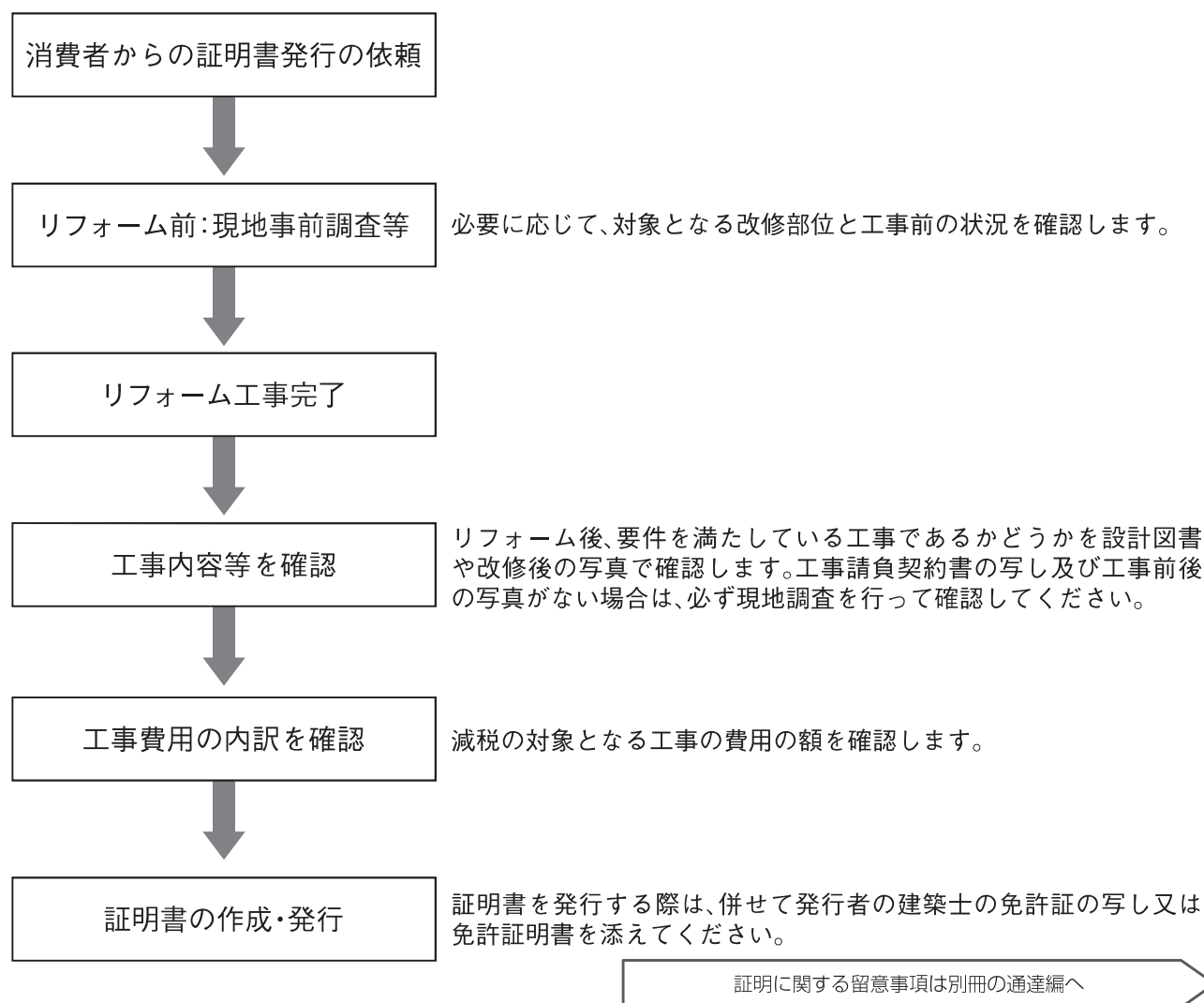
## ※4 贈与税の非課税限度額の加算対象工事(第8号工事)の証明について

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

当ページの説明は前ページの※印に関するものです。

## 贈与税の非課税措置 証明書発行の流れ

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



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



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

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

別表

増改築等工事証明書  
(住宅取得等資金の贈与の特例用)

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

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記入します。

現行の耐震基準に基づいた工事

耐震診断による耐震補強工事

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

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

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

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

上記の工事が租税特別措置法施行令

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

に該当することを証明します。

証明を行った方の情報を記入してください。  
(以下のいずれかの選択制)

押印は認印でも構いません。  
〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

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

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

(用紙 日本産業規格 A4)

## 備考

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

## 贈与税

## (1) 証明書の種類と発行の流れ

## 証明書の発行手続き

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

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

贈与税の非課税措置	
耐震基準適合証明書	既存住宅に係る建設住宅性能評価書 又は 既存住宅売買瑕疵保険付保証証明書
<p>●「昭和57年1月1日以後に新築された住宅（新耐震基準適合住宅）」以外の住宅の取得の場合 建物が地震に対する安全性基準に適合するものとして、家屋の取得日前2年以内の証明書が必要です。 平成21年国土交通省告示685号において様式が定められています。</p> <p>●現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合 所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</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>●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。</p> <p>●既存住宅売買瑕疵保険付保証証明書 住宅の取得の日前2年以内に締結されていること。</p>
証明書の発行者	以下①～④のいずれか
	<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。</p>
発行前に確認する書類等の例	<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><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 (非課税枠加算対象家屋である場合は、その性能が確認できる書類等) <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>

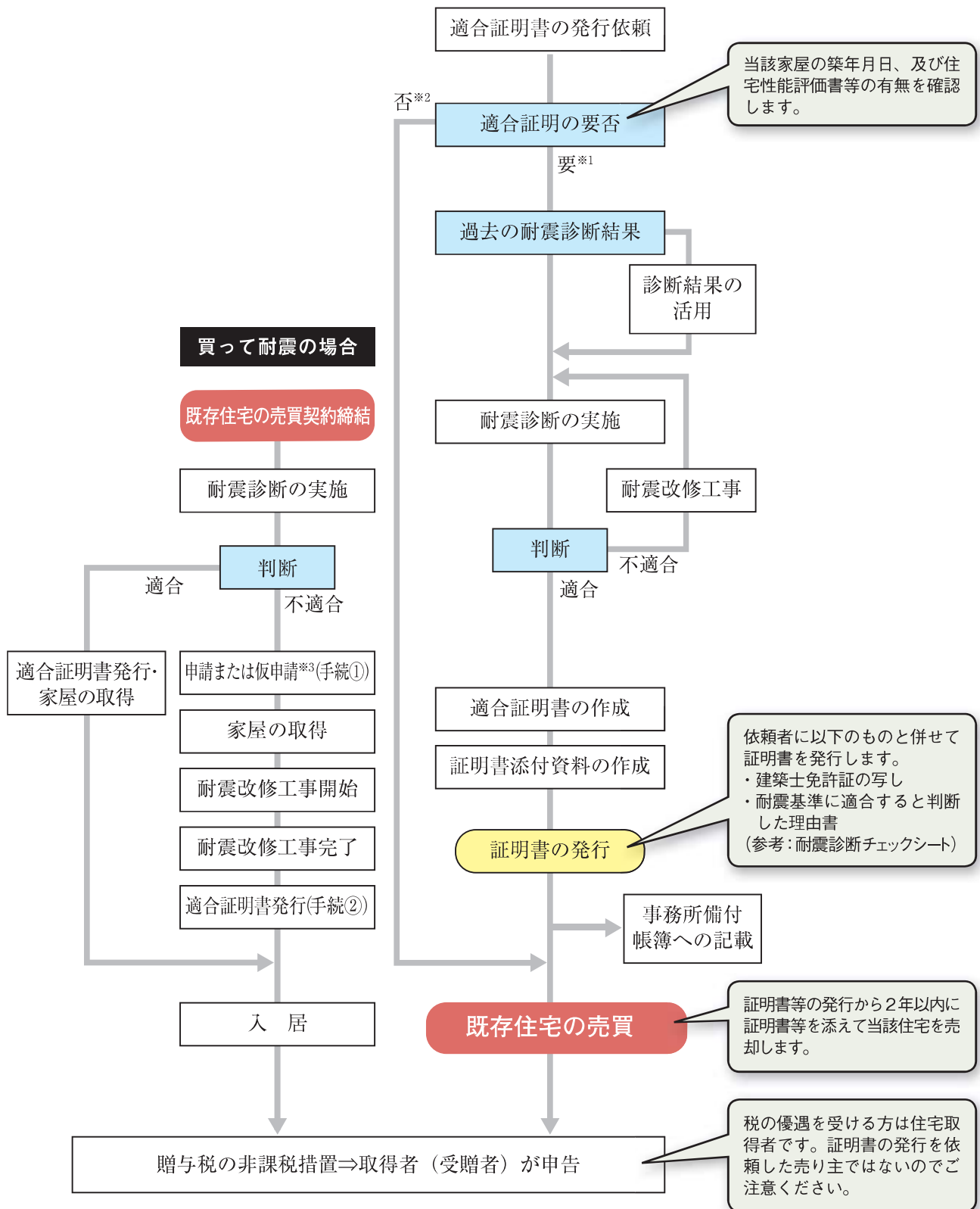
証明書の様式は、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

## 贈与税

## (1) 証明書の種類と発行の流れ

## 耐震基準適合証明書が必要な場合の手順

建築士が証明書を発行する際の流れは以下のようになります。



※1 昭和56年12月31日以前に建築された住宅

※2 以下のいずれかの住宅

・昭和57年1月1日以後に建築された住宅

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

※3 耐震基準適合証明書の申請書／仮申請書を証明書発行者に対して提出

別表

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

## 耐震基準適合証明書

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

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

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

上記の家屋が租税特別措置法施行令

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

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

に定める地震に対する安全性に係る基準に適合することを証明します。

証明年月日 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

証明を行った方の情報を記入してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

### 1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

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

### 2. 証明者が指定確認検査機関の場合

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



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

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)



別表 1

耐震基準適合証明申請書  
仮申請書

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

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

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

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

※当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には、以下の欄に記載

正式な申請が困難な理由（※以下の項目にチェックを記載）
<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 〇〇〇〇〇〇 登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）
申請を受けた建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎事務所	
	所在地	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇	
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所	
	登録年月日及び登録番号	〇〇〇〇〇〇-△△△△△	
申請受理日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日		

2. 申請を受けた者が指定確認検査機関の場合

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

3. 申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

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

4. 申請を受けた者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

# 登録免許税の特例措置

## 【買取再販に係る登録免許税の特例措置】

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

(登録免許税・不動産取得税の特例措置用)

## 8. その他

- ・既存住宅<sup>※</sup>の取得時に必要となる証明書

※昭和 56 年 12 月 31 日以前に新築された住宅の場合

- (1) 証明書の種類
- (2) 耐震基準適合証明書 記載例

(登録免許税・不動産取得税の特例措置用)

買取再販に係る登録免許税の特例措置

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

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

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

2. 対象工事

登録免許税

登録免許税の軽減の対象となるリフォームは次の通りです。

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

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

3. 減税額の計算

登録免許税

登録免許税の納付税額

税額の計算

課税標準額

税率※

登録免許税額

円 × 0.1% =

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

## 登録免許税の特例措置 主な要件

住宅の要件	<p><b>以下の全てに該当すること</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 当該個人の居住の用に供される床面積50m<sup>2</sup>以上の家屋であること</li> <li><input type="checkbox"/> 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの <ol style="list-style-type: none"> <li>①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)</li> <li>②住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)</li> <li>③既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)</li> </ol> </li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと</li> <li><input type="checkbox"/> 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</li> <li><input type="checkbox"/> 取得の時ににおいて、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること</li> </ul>
工事の要件	<p><b>以下の全てに該当すること</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 当該家屋の売買価格(税込)に占める工事に要した費用の総額(第1号～第7号工事に要した費用の総額)の割合が20%以上であること、または、工事に要した費用の総額が300万円(税込)以上であること</li> <li><input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円(税込)を超えること</li> <li>・50万円(税込)を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと</li> <li>・50万円(税込)を超える、第7号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵保険に加入すること</li> </ul> </li> </ul>
その他の要件	<p><b>以下の全てに該当すること</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 住宅の要件、工事の要件に該当する家屋であることについての市町村長等の証明書(住宅用家屋証明書)を登記の申請書に添付すること</li> <li><input type="checkbox"/> 適用の対象となるリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書によって証明されること</li> </ul>

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

## 登録免許税の特例措置 必要な書類

## ■申告までに必要な書類(1)

## ①工事実施時

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

☐ 工事完了後

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

## ③宅地建物取引業者が買主に既存住宅を売却する契約時

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

## ■申告までに必要な書類(2)

## ●住宅用家屋証明書の発行を受けるために必要な書類

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

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

## ■買主が法務局へ下記書類を揃えて提出します。

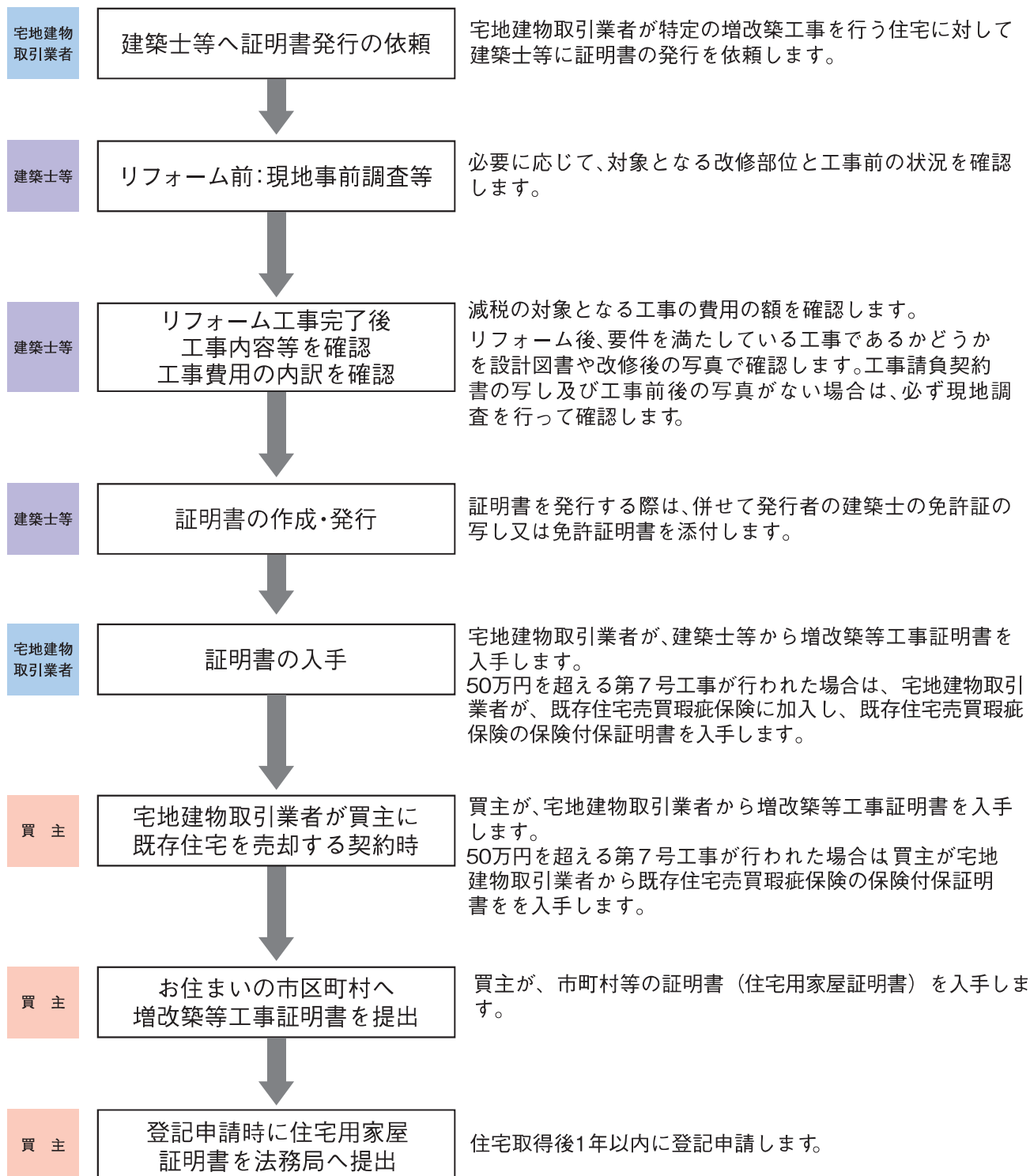
- ☐ 登記申請書
- ☐ 住宅用家屋証明書(当該住宅用家屋の所在地の市町村長等の証明書)



登録免許税の特例措置	
<p><b>増改築等工事証明書</b>(下記の①②のいずれか)</p> <p>①特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用</p> <p>②所得税額の特別控除及び固定資産税の減額用  「Ⅰ. 所得税額の特別控除」の「4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合(買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除)」(P.16～)に記載のあるもの</p> <p>国土交通省通達において、その様式が定められています。</p>	
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  *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります(②～④は証明書の発行業務を行っているかどうかの事前確認が必要です)。</p> <p>②指定確認検査機関</p> <p>③登録住宅性能評価機関</p> <p>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等を確認</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  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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること</li> <li>・50万円を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと</li> <li>・50万円を超える、第7号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵保険に加入すること</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 設計図書その他設計に関する書類  第6号工事以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。</p> <p><input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し又は保険付保証明書  第7号工事が行われた場合</p>

## 登録免許税の特例措置の手続きの流れ

以下のような流れで証明書を発行します。



証明書の様式は当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

買取再販に係る登録免許税の特例措置の改修工事を行った場合

工事内容:

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

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

増改築等工事証明書

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

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

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

1. 実施した工事の種別

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

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

## 2. 実施した工事の内容

## 1. 第2号工事

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

## 2. 第3号工事

浴室改修(ユニットバスの交換)

## 3. 第6号工事

全居室の全窓に内窓の取付け・外気に接する全部の壁の断熱改修

## 4. 第7号工事

専有部分の給排水管の取替え(既存住宅売買瑕疵保険に加入)

## 3. 実施した工事の費用の額

## (1) 特定の増改築等に要した費用の総額

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

税込

## (2) 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に要した費用の額

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

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

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

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

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

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

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

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

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

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

## (3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

## (4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)



## (3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

## (4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

証明書の発行手続き

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

登録免許税の特例措置			
耐震基準適合証明書		住宅性能評価書の写し	保険証券の写し 又は 保険付保証明書
証明書の 発行者	以下①～④のいずれか	以下③	以下④
	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 *証明業務を行っていない機関等もあります。		
発行前に 確認する 書類等の例	<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		

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

買取再販における登録免許税の特例措置用

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

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

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

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

上記の家屋が租税特別措置法施行令第42条第1項に定める基準に適合す

証 明 年 月 日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
-----------	-------------

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

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

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

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

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

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名 称	印
------------------	-----	---

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

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称		印		
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏 名				
建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号		
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		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 A 4)

〈参考〉

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

別紙2

平成 年 月 日

耐震診断チェックシート

証明申請者	住所												
	氏名												
家屋番号及び所在地													
診断	実施者	住所											
	氏名												
証明	証明を行った建築士	住所											
	資格	⑨											
証明に用いた基準		1. 一級建築士 登録番号 ( ) 2. 二級建築士 登録番号 ( ) 登録都道府県 ( ) 3. 木造建築士 登録番号 ( ) 登録都道府県 ( ) 1. 建築基準法施行令 2. 耐震改修促進法の基準 ①木造住宅の診断基準 ②RC 造建築物の診断基準 ③SRC 造建築物の診断基準 ④S 造建築物の診断基準 3. 品確法の基準 4. その他 ( )											
建築物概要	建築地												
	構造種別	1. 木造 2. RC 造 3. SRC 造 4. S 造											
	階数					延面積	㎡						
	設計年	年				竣工年	年						
	耐震補強の有無	1. 有 2. 無 補強概要 1. 壁増設 ( ) 箇所 2. 鉄骨ブレース ( ) 箇所 3. 柱補強 ( ) 箇所 4. その他 ( ) ( ) 箇所											
耐震診断	非木造	診断回数と判定		1. 1 次診断 判定: $I_s \geq 0.8Z = ( )$ 2. 2 次診断 判定: $I_s \geq 0.6Z = ( )$									
		方向	X					Y					
			指標	形状 SD	経年 T	構造耐力 $I_s$	判定	形状 SD	経年 T	構造耐力 $I_s$	判定		
			5										
			4										
	結果	階	3										
		2											
		1											
		木造	診断種別と判定		1. 一般診断 判定: 評点 $\geq 1.0$ 2. 精密診断 判定: 評点 $\geq 1.0$								
	方向		X					Y					
指標			耐力	必要耐力	評点	判定	耐力	必要耐力	評点	判定			
3													
結果			階	2									
	1												
証明者所見	建築物の改修・劣化状況等												
	耐震性能												

建物外観写真

建物平面図



# 不動産取得税の軽減措置

【買取再販に係る不動産取得税の特例措置】

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

(登録免許税・不動産取得税の特例措置用)

## 8. その他

- ・既存住宅<sup>※</sup>の取得時に必要となる証明書

※昭和 56 年 12 月 31 日以前に新築された住宅の場合

### (1) 証明書の種類

### (2) 耐震基準適合証明書 記載例

(登録免許税・不動産取得税の特例措置用)



買取再販に係る不動産取得税の特例措置

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

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

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

## 2. 対象工事

不動産所得税

買取再販

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

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

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

### 3. 減税額の計算

不動産所得税

買取再販

税額の計算

【住宅部分】

$$\left( \overset{\text{課税標準額}}{\boxed{\phantom{000000}}} \text{円} - \overset{\text{控除額}^*}{\boxed{\phantom{000000}}} \text{円} \right) \times \overset{\text{税率}}{3.0\%} = \overset{\text{税額}}{\boxed{\phantom{000000}}}$$

※築年月日に応じた額となります。

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

【土地部分】

$$\overset{\text{課税標準額}}{\boxed{\phantom{000000}}} \text{円} \times \frac{1}{2} \times \overset{\text{税率}}{3.0\%}$$

$$- \left[ \begin{array}{l} \text{① } 45,000 \text{ 円 又は} \\ \text{② } \overset{\text{課税標準額}}{\boxed{\phantom{000000}}} \text{円} \div \overset{\text{敷地面積}}{\boxed{\phantom{000000}}} \text{m}^2 \times \frac{1}{2} \\ \times \overset{\text{住宅の床面積の2倍}}{\text{(上限 200m}^2\text{)}} \times \boxed{\phantom{000000}} \text{m}^2 \times \overset{\text{税率}}{3.0\%} \text{ のいずれか高い金額} \end{array} \right]$$
$$= \overset{\text{税額}}{\boxed{\phantom{000000}}}$$

## 不動産取得税の特例措置 主な要件

住宅の要件	<p>以下の全てに該当すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者であること</li> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であること</li> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の耐震性が、以下のいずれかに該当する住宅であること <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの <ul style="list-style-type: none"> <li>①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)</li> <li>②住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る。)</li> <li>③既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証書)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること</li> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、要件を満たすリフォーム工事を行って個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること</li> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者が取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること</li> </ul>
工事の要件	<p>以下の全てに該当すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 当該家屋の売買価格（税込）に占める工事に要した費用の総額（第1号～第7号工事に要した費用の総額）の割合が20%以上であること、または、工事に要した費用の総額が300万円（税込）以上であること</li> <li><input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円（税込）を超えること</li> <li>・50万円（税込）を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと</li> <li>・50万円（税込）を超える第7号工事を行うこと（当該工事にかかる既存住宅売買瑕疵保険に加入すること）</li> </ul> </li> </ul>
その他の要件	<p>以下の全てに該当すること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 適用の対象となるリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書により証明されること</li> </ul> <p>〈土地部分に係る減額も受ける場合〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のいずれかの要件に該当するものであること <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 次の要件のいずれにも該当すること <ul style="list-style-type: none"> <li>①当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、「安心R住宅」標章（特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）第10条第1項に規定する標章を使用するものであること</li> <li>②当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる基準の適合するものであること</li> </ul> </li> <li>2. 当該住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵保険へ加入すること</li> </ol> </li> </ul>

## 不動産取得税の特例措置 主な要件

## ■ 申告までに必要な書類

## ①既存住宅取得時

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

## ②工事実施時

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

## ③工事完了後

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

## ④宅地建物取引業者から買主への既存住宅の譲渡後

- ☐ 宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを入手する。

## ■ 宅地建物取引業者が、下記の書類を揃えて都道府県に提出します。

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

## 〈土地部分に係る減額も受ける場合〉

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

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

## 買取再販に係る不動産取得税の特例措置

## 増改築等工事証明書(下記の①②のいずれか)

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

国土交通省通達において、その様式が定められています。

証明書の発行者

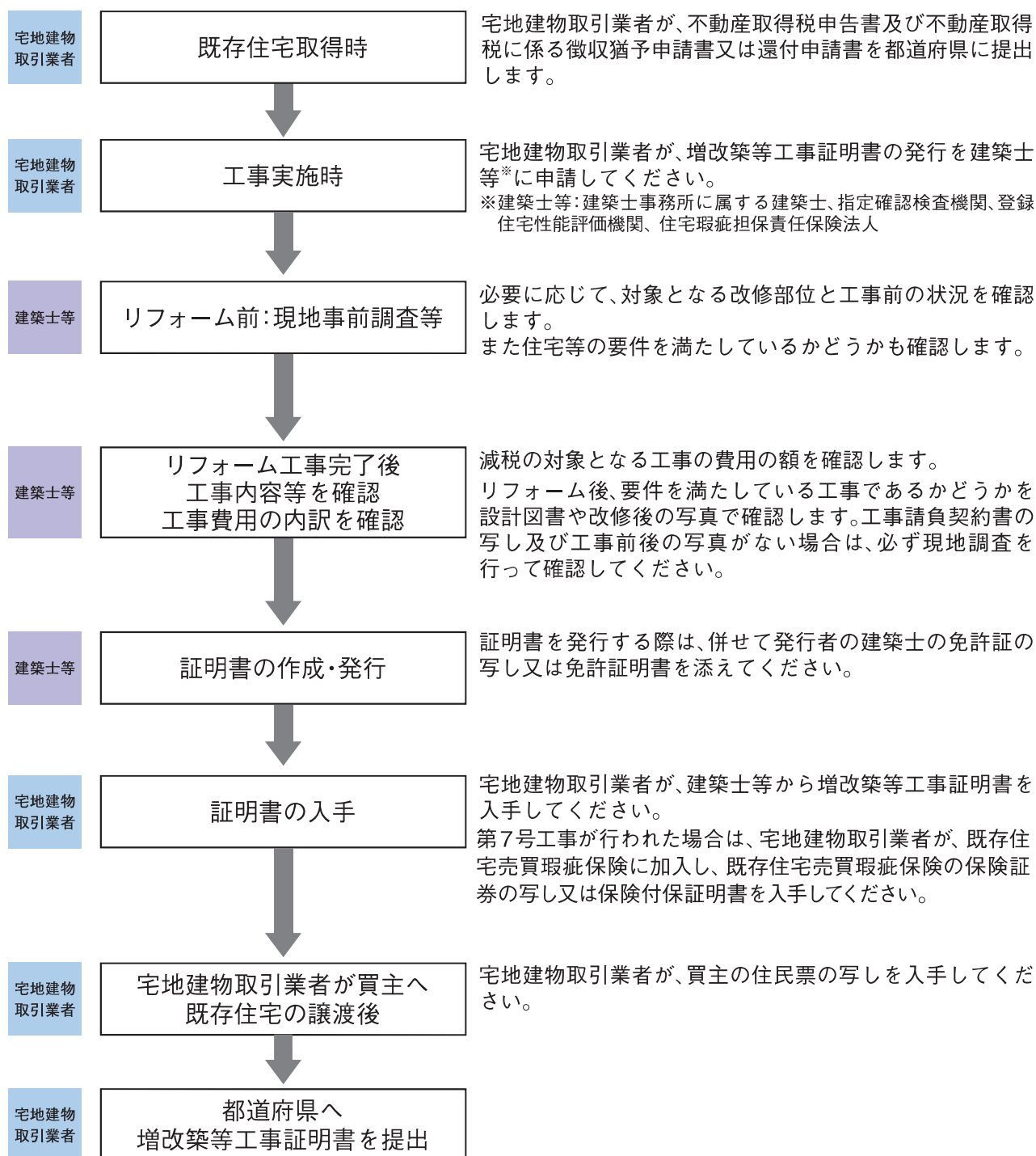
以下①～④のいずれかとなります。

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

証明書の発行前に確認する書類等の例

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

## 買取再販に係る不動産取得税の特例措置 証明書発行の流れ



証明書の様式は当協会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

\* 買取再販住宅を購入される個人においては登録免許税の特例措置があります。

詳細は「登録免許税の特例措置」の資料をご参照ください。



## 買取再販に係る不動産取得税の特例措置の改修工事を行った場合

## 工事内容:

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

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

## 増改築等工事証明書

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

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

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

## 1. 実施した工事の種別

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

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

## 2. 実施した工事の内容

## 1. 第2号工事

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

## 2. 第3号工事

浴室改修(ユニットバスの交換)

## 3. 第6号工事

全居室の全窓に内窓の取付け・外気に接する全部の壁の断熱改修

## 4. 第7号工事

専有部分の給排水管の取替え(既存住宅売買瑕疵保険に加入)

## 3. 実施した工事の費用の額

## (1) 特定の増改築等に要した費用の総額

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

税込

## (2) 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に要した費用の額

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

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

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

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

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

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

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

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

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称				印
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	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)	
				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	
建築基準適合判定資格者検定合格者の場 合					

## (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)	
				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	
建築基準適合判定資格者検定合格者の場 合					

(用紙 日本産業規格 A4)

## 証明書の発行手続き

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

買取再販における不動産取得税の特例措置			
耐震基準適合証明書		住宅性能評価書の写し	保険証券の写し 又は 保険付保証明書
証明書の発行者	以下①～④のいずれか	以下③	以下④
	①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 *証明業務を行っていない機関等もあります。		
発行前に確認する書類等の例	<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		

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

買取再販における不動産取得税の特例措置用

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

耐震基準適合証明書

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

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

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

のいずれか適合する番号に○を記載してください。

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

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

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1～4のいずれかの選択制)

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

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

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

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

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った	名称	印
--------	----	---



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

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

〈参考〉

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

別紙2

平成 年 月 日

耐震診断チェックシート

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

建物外観写真

建物平面図





