

第2部

# リフォームに関連する 支援情報

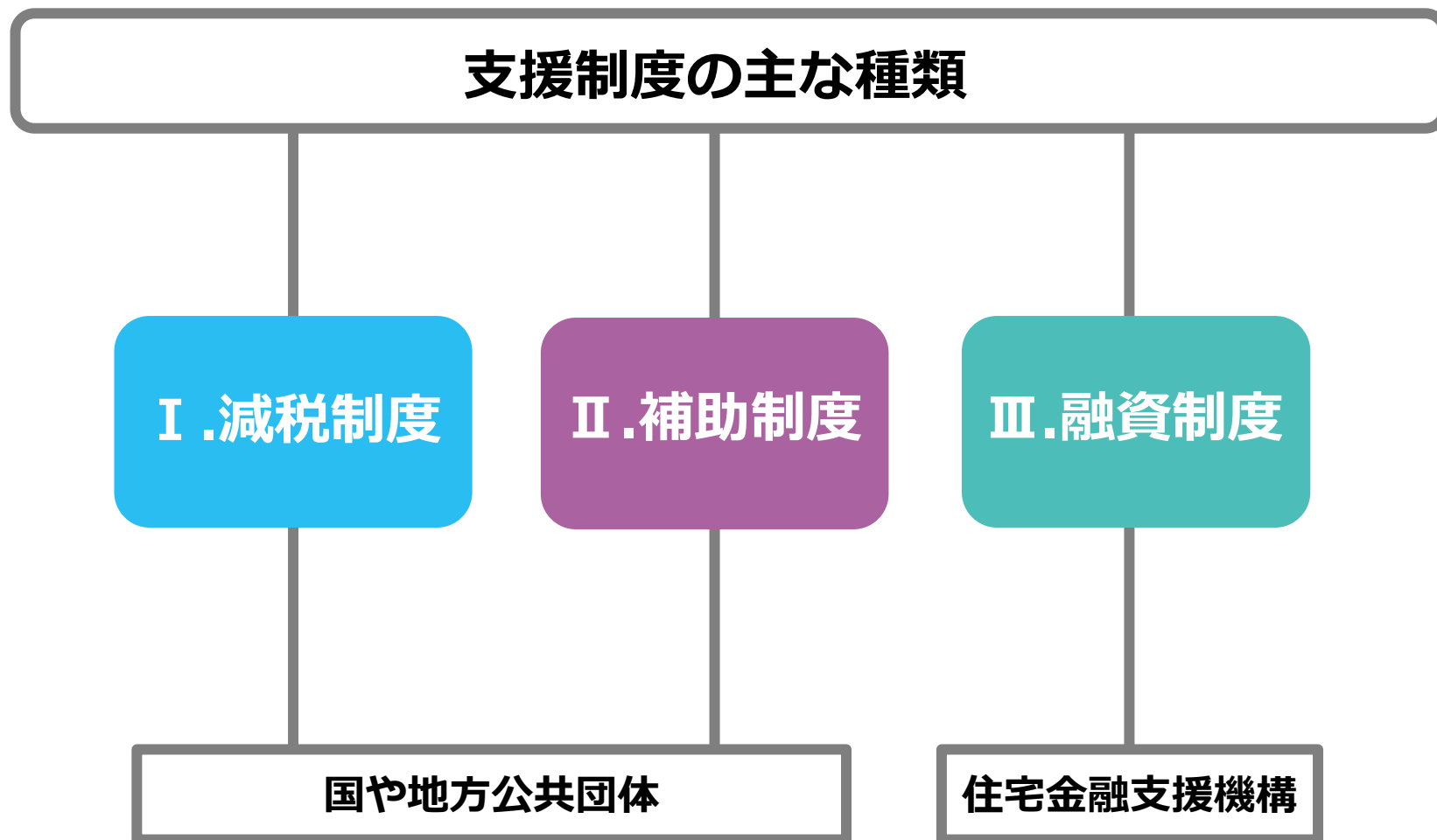
「支援制度」の活用で自社のサービスを強化する



使用テキスト



一般社団法人  
住宅リフォーム推進協議会



# I 減税制度の概要



## I. リフォームの減税制度

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に受けられます。

### 【減税制度を利用するときのポイント】



1. 消費者の方が、申告期間内に、税務署や市区町村等に**申告**することが必要です。
2. 増改築等工事証明書等の**証明書**が必要です。
3. 証明書は、**建築士事務所登録**をしている事務所の**建築士**等発行者要件を満たした者が発行します。

## 減税制度の種類・申告先・リフォームの種類

### 1. 所得税の控除

適用要件を満たすリフォーム工事費用に応じて、所得税が控除される

→税務署

耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、その他の増改築

### 2. 固定資産税の減額

適用要件を満たすリフォーム工事をした場合、家屋の固定資産税が減額される

→市区町村

耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化

### 3. 贈与税の非課税措置

親や祖父母などの直系尊属から、住宅取得やリフォーム工事の資金贈与を受けた場合、一定額までの贈与税が非課税となる

→税務署

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

### 4. 登録免許税の特例措置

宅建業者が適用要件を満たすリフォームを行った住宅を、個人が取得し居住した場合、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減される

→法務局

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

### 5. 不動産取得税の軽減措置

①個人が耐震基準不適合の既存住宅を取得し、耐震改修を行い、適用要件を満たす場合  
②宅建業者が取得し適用要件を満たすリフォームを行った住宅を個人の居住用に再販する場合  
→①は個人、②は宅建業者の不動産取得税が軽減される

→都道府県

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

## 減税制度の適用要件

減税対象となるために満たさなければならない要件が、各減税制度の種類ごとに定められています。

### **【主な適用要件の種類】**

※減税制度の種類により要件の内容が異なります。

- 工事費用(所得税)：ローン利用の有無、ローンの償還期間
- 居住者：本人の年齢、同居家族の年齢、所得金額、入居時期
- 住宅：所有状況、居住状況、床面積、築年月日
- 工事：内容、費用の最低額

## 1. 所得税の控除(1)

制度期間 令和3年12月31日まで

所得税の控除には ①**投資型減税** ②**ローン型減税** ③**住宅ローン減税**の3制度があります。税務署への確定申告で必要な手続きを行うと、所得税の控除を受けることができます。

## 【減税制度の種類・リフォームの種類】

制度の種類		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	左記以外の増改築工事
① <b>投資型減税</b> ・控除率 <u>10%</u> ・控除期間 <u>1年間</u>	・現金 ・ローン利用	○	○	○	○	○	—
② <b>ローン型減税</b> (償還期間5年間以上) ・控除率 <u>2%, 1%</u> ・控除期間 <u>5年間</u>	ローン利用	—	○	○	○	○	—
③ <b>住宅ローン減税</b> (償還期間10年以上) ・控除率 <u>1%</u> ・控除期間 <u>最大13年間</u>		○	○	○	△	△	○

## 1. 所得税の控除(2)

制度期間 令和3年12月31日まで

## ① 投資型減税

控除期間

1年 改修工事を完了した日の属する年分

最大控除額

20万円 (バリアフリーリフォーム)

25万円 (耐震・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム) / 35万円<sup>\*1</sup> / 50万円<sup>\*2</sup>

控除額

= ①、②のいずれか少ない額 × 10%

- ① 国土交通大臣が定めるリフォームの種類別の標準的な工事費用相当額<sup>\*3</sup> - 補助金等  
 ② 控除対象限度額 200万円 (バリアフリー) / 250万円 (耐震・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム) / 350万円<sup>\*1</sup> / 500万円<sup>\*2</sup>



<sup>\*1</sup> 省エネリフォームと併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合

<sup>\*2</sup> 耐震および省エネリフォームと併せて長期優良住宅化リフォームを行う場合

<sup>\*3</sup> 投資型減税では、実際の工事費用ではなく、国がリフォーム工事内容ごとに定めた工事費用の額「標準的な工事費用相当額」で計算します。

## ② ローン型減税

控除期間

改修後、居住を開始した年から5年

最大控除額

62.5万円 (12.5万円/年 × 5年間)

1年間の控除額

= ① ①、②のいずれか少ない額 × 2%

- ① 対象となる改修工事費用 - 補助金等  
 ② 控除対象限度額 250万円

+ ③ ①以外の改修工事費用相当分の年末ローン残高 × 1%

## ③ 住宅ローン減税

控除期間

改修後、居住を開始した年から最大13年<sup>\*</sup>

最大控除額

480万円 (4000万円 × 1% / 年 × 10年間 + 4000万 × 2/3% / 年 × 3年間)

<sup>\*</sup> 一定の契約期限等を満たす場合に限り、入居期限が令和4年12月31日まで延長されております。  
 詳細はP20, P21(ガイドブックP40)をご参照ください。



## 2. 固定資産税の減額

制度期間 令和4年3月31日まで

リフォームの種類	①耐震	②バリアフリー	③省エネ	④長期優良住宅化
軽減額	1 / 2	1 / 3	1 / 3	2 / 3
備考	・家屋面積120㎡まで ・同年②③との併用不可	・家屋面積100㎡まで ・同年③との併用可(2/3) ・同年①との併用不可	・家屋面積120㎡まで ・同年②との併用可(2/3) ・同年①との併用不可	・家屋面積120㎡まで ・同年①又は③を行い、 (増改築)長期優良住宅認定を受けた場合

※バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームの対象住宅の床面積は50㎡～280㎡

- 減額期間： **1年度分**(工事完了年の翌年度分)
- 申請期間： **工事完了後3ヶ月以内**
- 申請先：市区町村等
- 制度期間：令和4年3月31日まで
- リフォームの種類により居住者、住宅、工事費等の要件が異なります

## 耐震リフォーム

住宅の耐震に関するリフォーム。現行の耐震基準に適合する改修工事を行い、一定の要件を満たす場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置を受けられます。

- 所得税(投資型減税) 最大控除額 **25万円**
- 固定資産税の減額 減額 **1/2を軽減**

**改修工事の種類** 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事

### ◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
現行の耐震基準に適合する耐震改修工事であること	○	○
改修工事費用が50万円超であること		○

### ◆ 住宅等の要件

要件	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
自ら居住する住宅であること	○	
昭和56年5月31日以前に建築されたものであること	○	
昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること		○

## バリアフリーリフォーム

高齢者や障がい者をはじめ家族全員が安全に暮らしていくためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- 所得税(投資型減税) 最大控除額 **20万円**
- 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)
- 固定資産税の減額 減額 **1/3を軽減**

### 改修工事の種類

- ①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消  
⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え

### ◆対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること	○	○	○
バリアフリー改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○		
対象となるバリアフリー改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

### ◆住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること ①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者 ④65歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居している者	○	○	
次の①～③のいずれかが、居住する住宅であること ①65歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者			○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○*
新築された日から10年以上を経過した住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

\* 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

## 省エネルギーリフォーム

住宅の省エネ性能を上げるためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- 所得税(投資型減税) 最大控除額 **25万円 / 35万円** (省エネ改修工事と併せて、改修工事③を行なう場合)
- 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)
- 固定資産税の減額 減額 **1/3を軽減**

### 改修工事の種類

- ①全ての居室の全ての窓の断熱工事 ②床の断熱工事/天井の断熱工事/壁の断熱工事  
③太陽光発電設備設置工事 ④高効率空調機設置工事/高効率給湯器設置工事/太陽熱利用システム設置工事

### ◆対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②、③、④(④は平成26年4月1日以降対象)の改修工事のいずれか(①は必須)	○*1		
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②の改修工事のいずれか(①は必須)		○*1	○*2
省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること	○	○	○
改修工事後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がるかつ、断熱等性能等級が4以上になること		○	
省エネ改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること(③、④を含む)	○		
対象となる省エネ改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること(③、④は含まない)		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

※1 住宅性能評価書等により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、「全ての居室の全ての窓」の改修を行う必要はありません。(平成29年4月以降に居住した場合に限る)

※2 所得税の控除とは異なり、①は「全ての居室の全ての窓」の要件はありません。

### ◆住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
自ら所有し、居住する住宅であること	○	○	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○*3
平成20年1月1日以前から所在する住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

※3 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

## 同居対応リフォーム

親、子、孫の世代間での助け合いがしやすい住宅環境を整備する三世帯同居のためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除を受けられます。

■ 所得税(投資型減税) 最大控除額 **25万円**

■ 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)

### 改修工事の種類

①調理室の増設<sup>※1</sup> ②浴室の増設<sup>※2</sup> ③便所の増設 ④玄関の増設

※1 ミニキッチンでも可。ただし改修工事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。ミニキッチンとは、台所流し、コンロ台その他調理のために必要な器具または設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット(間口1,500mm以下のもの)。

※2 浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。ただし改修工事後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

### ◆対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
上記の①～④のいずれかに該当する工事であること	○	○
対象となる同居対応改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○	
対象となる同居対応改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○
改修工事後、その者の居住用の部分に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数あること	○	○

### ◆住宅等の要件

要件	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
自らが所有し、居住する住宅であること	○	○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事後6ヶ月以内に入居すること	○	○
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○

# 同居対応リフォーム

## 【同居対応改修工事の対象事例イメージ】

※下記の事例は、調理室、浴室、便所及び玄関が全て自己居住用部分にある場合を想定。

### 事例1

	箇所数
工事前 調理室	1
工事前 浴室	1
工事前 便所	1
工事前 玄関	1



	箇所数
工事後 調理室	2
工事後 浴室	1
工事後 便所	2
工事後 玄関	1

対象

調理室、便所の増設工事で、  
工事後、各々2箇所あるため○

### 事例2

	箇所数
工事前 調理室	1
工事前 浴室	1
工事前 便所	2
工事前 玄関	1



	箇所数
工事後 調理室	2
工事後 浴室	1
工事後 便所	2
工事後 玄関	1

対象

調理室の増設工事で、工事後、  
調理室・便所が2箇所あるため○

### 事例3

	箇所数
工事前 調理室	1
工事前 浴室	1
工事前 便所	2
工事前 玄関	1



	箇所数
工事後 調理室	2
工事後 浴室	1
工事後 便所	2(改修)
工事後 玄関	1

対象

対象外

調理室の増設工事は、工事後、  
調理室・便所が2箇所あるため○  
便所は改修工事であるため×

## 長期優良住宅化リフォーム

住宅の耐久性を向上させるリフォームを行い、長期優良住宅(増改築)認定を取得した場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- 所得税(投資型減税) 最大控除額 **25万円** (耐震または省エネ+  
耐久性向上の場合) / **50万円** (耐震+省エネ+  
耐久性向上の場合)
- 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)
- 固定資産税の減額 減額 **2/3を軽減**

### 改修工事の種類

- ① 小屋裏の換気性を高める工事
- ② 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
- ③ 外壁を通気構造等とする工事
- ④ 浴室または脱衣室の防水性を高める工事
- ⑤ 土台の防腐または防蟻のために行う工事
- ⑥ 外壁の軸組等に防腐処理または防蟻処理をする工事
- ⑦ 床下の防湿性を高める工事
- 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 雨どいを軒または外壁に取り付ける工事
- ⑩ 地盤の防蟻のために行う工事
- ⑪ 給水管、給湯管または排水管の維持管理または更新の容易性を高める工事

[対象となる住宅の種別] 木造：①～⑪ 鉄骨造：① ② ⑦ ⑧ ⑪のみ 鉄筋コンクリート造等：⑪のみ

## 長期優良住宅化リフォーム

### ◆対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の耐久性向上改修工事の①～⑪のいずれかに該当する工事	○	○	
一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと	○		○
一定の省エネ改修工事と併せて行うこと		○	
耐久性向上改修工事が、住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事までのいずれかに該当すること		○	
増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	○	○	○
改修部位の劣化対策及び維持管理・更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること(平成29年国土交通省告示第279号別表参照)	○	○	
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修についての標準的な工事費用相当額から補助金等の交付額を除いた合計額がそれぞれ50万円を超えること	○		
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修についての工事費用から補助金等の交付額を除いた合計額がそれぞれ50万円を超えること		○	○

### ◆住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
工事を行った者が所有し、主として居住の用に供する家屋であること	○	○	
工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること	○	○	
床面積が50㎡以上であること	○	○	○*
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	○	○	○
一定の耐震改修工事と併せて行った場合は昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること。 一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は平成20年1月1日以前から所在する住宅であること。 (一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は賃貸住宅を除く)			○

※ 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること



# 住宅ローン減税

消費税率	控除対象 借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの 控除上限額 <sup>※1</sup>
10%	<b>4,000万円</b>	最大1%	最大13年間 <sup>※2</sup>	<b>480万円</b>	<b>13.65万円/年</b> (前年課税所得×7%)
8%	4,000万円	1%	10年間	400万円	13.65万円/年 (前年課税所得×7%)
上記以外 <sup>※3</sup>	2,000万円	1%	10年間	200万円	9.75万円/年 (前年課税所得×5%)

※1 控除額が所得税から控除しきれない場合、その差額が翌年度の個人住民税から控除される。

※2 13年間の対象となるのは、令和2年11月末までに契約し、新型コロナウイルス感染症等の影響で入居が遅れた場合及び契約期間(令和2年12月～令和3年11月末)と入居期間(令和3年1月～令和4年12月末)を満たす場合。

※3 消費税率の経過措置により5%が適用される場合など。

## 【控除の対象工事等】

- 第1号工事 増築、改築、大規模修繕、大規模模様替
- 第2号工事 マンションの区分所有部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
- 第3号工事 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床または壁の全部についての修繕・模様替
- 第4号工事 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
- 第5号工事 **バリアフリー改修工事**（以下①～⑧のいずれかの工事）  
 ①通路や出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良  
 ⑤手すり設置 ⑥段差解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え
- 第6号工事 **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または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全居室の全窓の断熱性を高める工事また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

対象となる改修工事費用から補助金等を控除した後の金額が**100万円超**であること

居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること（併用住宅の場合）

## 【住宅等の要件】

**自ら所有し、居住する住宅**

改修工事後の床面積が**50㎡以上**<sup>※</sup>

床面積の1/2以上が居住用  
（併用住宅の場合）

その年の合計所得金額3,000万円以下

改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること

※控除期間13年間の措置の延長分は、年間合計所得が1,000万円以下の場合、**40㎡以上**。

## 住宅ローン減税の控除期間13年間適用について

### (1) 控除期間が13年間になる場合(消費税率10%の場合)

	2019(R1)年	2020(R2)年	2021(R3)年	2022(R4)年
① 消費税率10% 引上げに伴う措置	10月1日 税率引上げ(10%)	(契約: R2年11月末まで) 入居: R2年12月末まで		面積要件 ⇒ 50㎡以上
② コロナ特例※			(契約: R2年11月末まで) 入居: R3年12月末まで	
③ [令和3年度税制改正後] 控除期間13年間の 措置の延長			(契約: R2年12月～R3年11月末) 入居: R3年1月～R4年12月末	面積要件 ⇒ 40㎡以上 (40㎡～50㎡は所得1,000万円以下の場合)

※新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止措置の影響により入居が①の期限に遅れた場合。  
入居期限は令和3年12月31日、契約期限は①と同様。

### (2) 控除期間13年間の措置の適用年11年目～13年目の各年の控除限度額

次のいずれか小さい額

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

【例】4,000万円のローンを利用。11年目、年末ローン残高3,000万円、工事費用4,000万円の場合

① 年末ローン残高の1% :  $3,000万円 \times 1\% = 300,000円$

② 増改築等工事費用の2/3% :  $4,000万円 \times 2/3\% = 約266,600円$  ← 11年目の控除額

## 【事例】省エネルギーリフォームを行い、所得税の控除(投資型)を利用する場合

### 所得税はどれくらい控除されるの？



窓の断熱改修と併せて給湯器をヒートポンプ式に交換する予定だけど、減税される金額は大体どのくらいになるのだろうか？

※1 延床面積100㎡

※2 この例の標準的な工事費用相当額：内窓設置8,100円/㎡(5地域)、ヒートポンプ式電気給湯器設置412,200円/台。  
なお、省エネルギーリフォームの標準的な工事費用相当額は、令和元年12月31日以前に居住開始した場合、旧単価になります。

(注)上記は例であり、減税額を約束するものではありません。また、減税制度により適用要件が異なります。

- 例えば……全ての居室の全ての窓に内窓を設置し、ヒートポンプ式の電気給湯器を設置した場合※1

### 省エネルギーリフォームの投資型減税を利用すると…

下記の①、②のいずれか少ない額の10%が控除額となります。

- ① 告示に定められた省エネルギーリフォームの標準的な工事費用相当額※2…約122万円
- ② 控除対象限度額…250万円

➡ **所得税控除額 約122万円×10%=約12.2万円**

※補助金を利用した場合は、控除対象金額から補助金の額を引いて計算します。

### 補助制度と減税制度は両方使えるの？



夏冬も快適な室内にして、冷暖房費を節約するために省エネルギーリフォームを計画中。補助制度と減税制度の両方を利用できると良いのですが…

### 補助制度と減税制度の併用は可能です。

- 例えば……補助制度を利用して省エネルギーリフォームを行う際に、適用要件を満たしている場合、所得税の控除や固定資産税の減額措置を受けることができます。控除額は、控除対象金額から交付された補助金の額を引いて計算します。

# 所得税の控除・固定資産税の減額の併用の可否

		所得税										固定資産税					
		投資型減税					ローン型減税					住宅ローン減税					
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	耐震		バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化		
所得税	投資型減税	耐震		○	○	○	×	○	○	○	○	○					
		バリアフリー	○		○	○	○	×	×	×	×	×					
		省エネ	○	○		○	×	×	×	×	×	×					
		同居対応	○	○	○		○	×	×	×	×	×					
		長期優良住宅化	×	○	×	○		×	×	×	×	×					
	ローン型減税	バリアフリー	○	×	×	×	×		○	○	○	×	○	○	○	○	○
		省エネ	○	×	×	×	×	○		○	○	×	×	×	×	×	×
		同居対応	○	×	×	×	×	○	○		○	×	×	×	×	×	×
		長期優良住宅化	○	×	×	×	×	○	×	○		×	×	×	×	×	×
		住宅ローン減税	○	×	×	×	×	×	×	×	×						
固定資産税	耐震													×	×	×	
	バリアフリー													×	○	×	
	省エネ													×	○	×	
	長期優良住宅化													×	×	×	



## 3. 贈与税の非課税措置

制度期間 令和3年12月31日まで

### 住宅取得等資金

贈与する人：父母、祖父母など

贈与

贈与を受ける人：子、孫など

- ・ 直系尊属

- ・ 国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上
- ・ 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下
- ・ 贈与年の翌年3月15日までに、増改築等を行い入居する

#### 【非課税枠】

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方 <sup>※1</sup>	
	質の高い住宅 <sup>※2</sup>	左記以外の住宅（一般）	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般）
平成31年4月～令和2年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
令和2年4月～令和3年12月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円

※1 消費税率8%で住宅を購入した方、個人間売買により既存住宅を購入した方等

※2 質の高い住宅は、対象となる工事の第8号参照

#### 【対象となる工事】

- ・ 第1号～第6号工事は住宅ローン減税と同様。加えて以下の工事

第7号工事 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替（リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約締結が必要）

第8号工事 下記の「質の高い住宅」（増改築等）の基準に適合させるための修繕または模様替（非課税枠の500万円加算の対象）

- ①断熱等性能等級4また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以上また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

- ・ 上記の増改築等の工事費の合計が100万円以上であること

#### 【住宅等の要件】

- ・ 自ら所有し、居住する住宅
- ・ 増改築等後の床面積が50㎡以上※240㎡以下
- ・ 床面積の1/2以上が居住用
- ・ 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下

※ 令和3年1月以後に贈与を受け、受贈者の贈与年の合計所得が1,000万円以下の場合は、40㎡以上。

## 4. 登録免許税の特例措置

制度期間 令和4年3月31日まで

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工事が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が0.1%（一般住宅特例0.3%，本則2%）となります。

## 5. 不動産取得税の軽減措置

(1) は期間が定められていません  
(2) の制度期間 令和5年3月31日まで

### (1) 個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減（耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った場合）

個人が、平成26年4月1日以後に耐震基準不適合の既存住宅を取得し、当該住宅が下記の要件を満たす場合、既存住宅の新築年月日に応じて不動産取得税額が軽減されます。更に、要件を満たす場合は平成30年4月1日以降に取得した当該住宅の敷地についても税額が軽減されます。

#### 【住宅】【要件】

- ・個人の取得
- ・昭和57年1月1日以前から存在する住宅
- ・床面積が50㎡以上240㎡以下
- ・取得後6ヶ月以内に、耐震改修を実施し、耐震基準適合証明書の発行を受け、取得者が入居すること

#### 【控除額】

築年月日	控除額(万円)
昭和56年7月1日～昭和56年12月31日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

#### 【税額の計算】

$$\text{税額} = (\text{住宅の固定資産評価額} - \text{控除額}) \times \text{税率} (3\%)$$

【土地】 次の①、②のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。

- ①45,000円（税額が45,000円未満の場合はその税額）
  - ②課税標準額（土地1㎡あたりの固定資産評価額※1）×（住宅の床面積の2倍※2）×住宅の取得持分×税率（3%）
- ※1 宅地等(宅地及び宅地評価された土地)の場合は、土地1㎡あたりの固定資産評価額の2分の1 ※2 1戸当たり200㎡まで

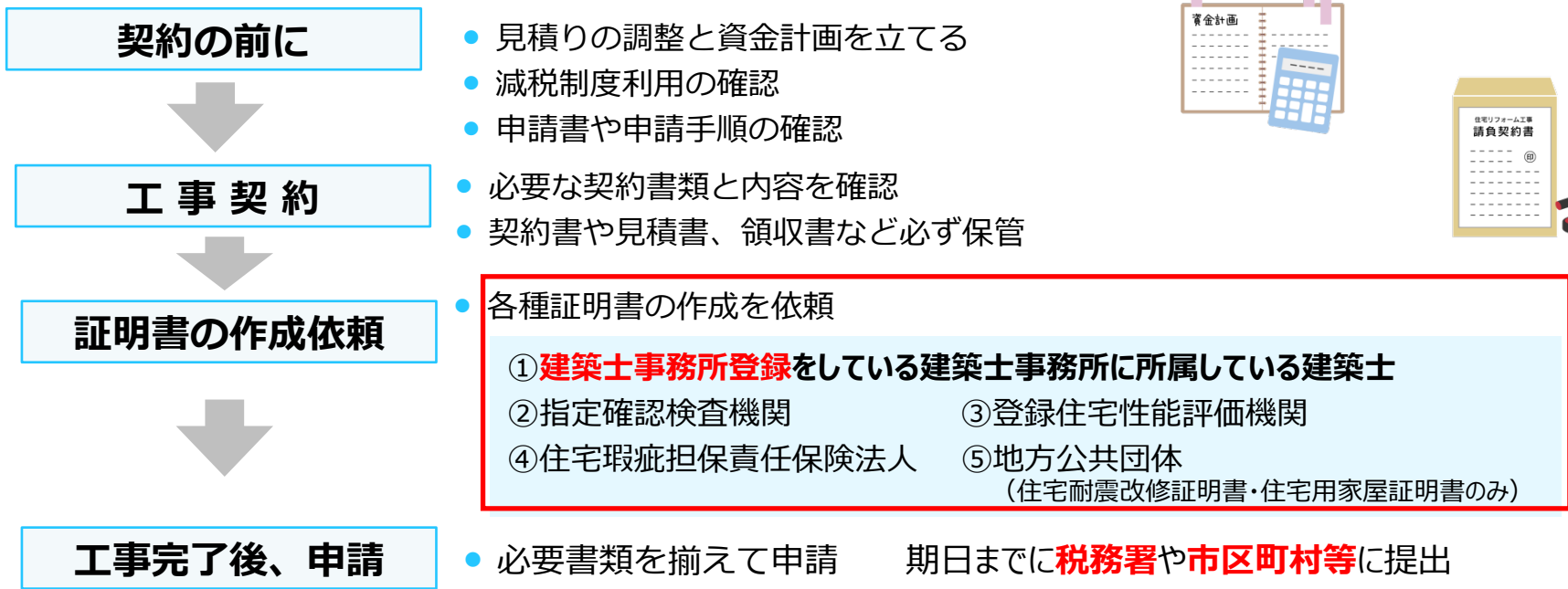
### (2) 買取再販に係る不動産取得税の軽減

宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の向上を図るための改修工事を行った後、個人の自己居住用に譲渡する場合、宅地建物取引業者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4月1日以後、対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合は、宅地建物取引業者に課される敷地の不動産取得税についても減額されます。

# 減税制度の計算例と 証明書記載方法



# 減税制度を利用するための流れ



## 【申告に必要となる各種証明書】

所得税の控除	<b>増改築等工事証明書</b> 住宅耐震改修証明書 (耐震リフォームで証明者が地方公共団体の場合)
固定資産税の減額	増改築等工事証明書 バリアフリーリフォームに必要な書類は物件所在地の市区町村にお問い合わせください。 住宅耐震改修証明書 (耐震リフォームで証明者が地方公共団体の場合)
贈与税の非課税措置	増改築等工事証明書 ④住宅取得等資金の贈与の特例用の書式を使用してください。
登録免許税の特例措置	増改築等工事証明書 ⑤所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び住宅の不動産取得税の軽減の特例用の書式を使用してください。
不動産取得税の特例措置	



# 増改築等工事証明書

住宅リフォーム推進協議会HPからダウンロードできます

【所得税、固定資産税共通（全16ページ、一部抜粋）】

別表第二 増改築等工事証明書

証明申請者	住所
	氏名
家屋番号及び所在地	
工事完了年月日	

1. 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（住宅借入金等特別控除）  
 (1) 実施した工事の種別

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替
第2号工事	1 棟の家屋でその構造上区分された数個の部分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うちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替
第6号工事 (省エネ改修工事)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合 エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 2 全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事 上記1から3のいずれかと併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 4 天井等の断熱性を高める工事 5 壁の断熱性を高める工事 6 床等の断熱性を高める工事

地域区分	1 1地域	2 2地域	3 3地域	4 4地域
	5 5地域	6 6地域	7 7地域	8 8地域
改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	1 等級1	2 等級2	3 等級3	

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

(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	印
	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)
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名称	
	所在地	
	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	
	登録年月日及び登録番号	

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

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



## 『住宅リフォームの減税制度の手引き』

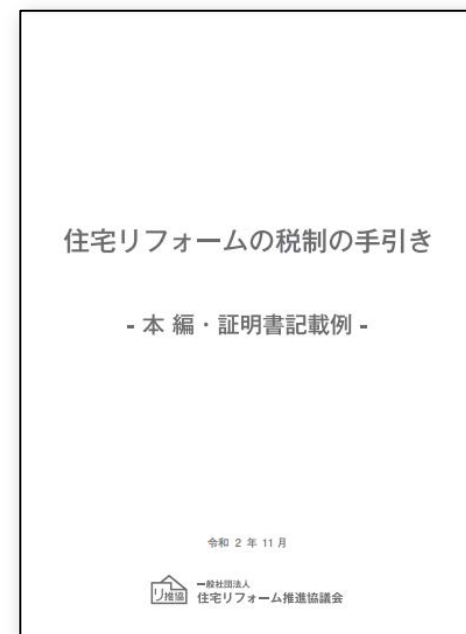
証明書の書き方が  
わかる！

リフォーム工事ごとに以下の内容等について詳細を解説しています。

- 対象となる工事の詳細
- 減税額の算出方法
- 適用要件、手続きの流れ
- 証明書記載例
- 申告の際に必要な証明書

住宅リフォーム推進協議会ホームページの  
「リフォームの減税制度」ページでご覧になれます。

<https://www.j-reform.com/zeisei/>



## HPで減税制度を見る

住宅リフォーム推進協議会のホームページで、「増改築等工事証明書」書式、「住宅リフォームの減税制度の手引き」をダウンロードできます。



住宅リフォーム推進協議会



ガイドブック裏表紙のQRコードからでも

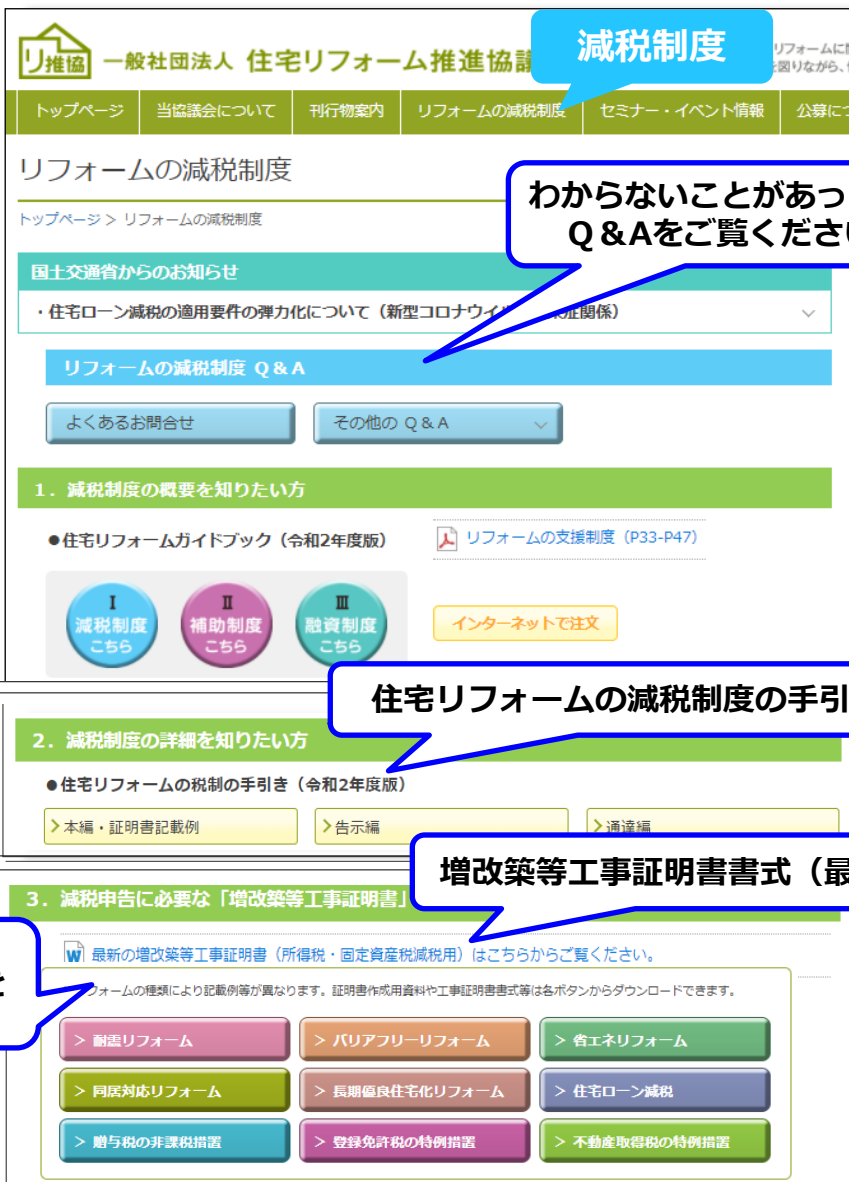


## HPで減税制度を見る

トップページ



リフォームの種類ごとに、住宅リフォームの税制の手引きをダウンロードできます



わからないことがあったら Q & Aをご覧ください

住宅リフォームの減税制度の手引き

増改築等工事証明書書式（最新）

# I. 減税制度 HP減税制度を見る

住宅リフォーム推進協議会

当協議会は、リフォームに  
相互に連携を図りながら、

トップページ 当協会について 刊行物案内 **リフォームの減税制度** セミナー・イベント情報 公算に

## リフォームの減税制度

トップページ > リフォームの減税制度

### 国土交通省からのお知らせ

・住宅ローン減税の適用要件の弾力化について (新型コロナウイルス感染症関係)

### リフォームの減税制度 Q & A

よくあるお問合せ その他の Q & A

### 1. 減税制度の概要を知りたい方

●住宅リフォームガイドブック (令和2年度版) リフォームの支援制度 (P33-P47)

I 減税制度 はこちら II 補助制度 はこちら III 融資制度 はこちら [インターネットで注文](#)

### 2. 減税制度の詳細を知りたい方

●住宅リフォームの税制の手引き (令和2年度版)

> 本編・証明書記載例 > 告示編 > 通達編

### 3. 減税申告に必要な「増改築等工事証明書」等の書き方はこちら

最新の増改築等工事証明書 (所得税・固定資産税減税用) はこちらからご覧ください。

※リフォームの種類により記載例等が異なります。証明書作成用資料や工事証明書等々は各ボタンからダウンロードできます。

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

バリアフリーリフォーム編  
「概要」を開いて、次のページから  
控除額の計算例を見ていきます

## II. バリアフリーリフォームの減税制度

II. バリアフリーリフォーム編	概要	概要
		標準的な工事費用 (投資型)
	証明書記載例	所得税 (投資型)
		所得税 (ローン型)

### 証明書

◆増改築等工事証明書 (所得税)

証明書 (R元年.7月~)

証明書 (H31.4月~R元年.6月)

証明書 (H30.4月~H31.3月)

証明書 (H29.4月~H30.3月)

証明書 (H28.4月~H29.3月)

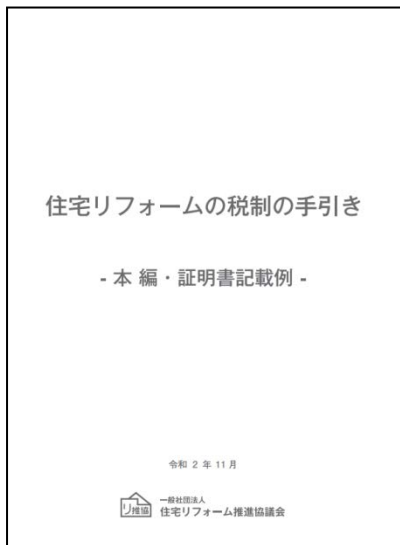
証明書 (H27.4月~H28.3月)

証明書 (H26.4月~H27.3月)

増改築等工事証明書は、  
工事完了年月が該当す  
るものになります。

# 控除額の計算例

## バリアフリー(所得税・投資型)



減税制度の手引きP.54/55

1. 概要 1-4. 手続きの流れ

所得税 投資型 1) 投資型減税の要件と手続き

制度の種類等によって要件や手続きの流れが異なります。ご確認をお願いします。

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

居住者の要件	<p><b>リフォームを行う方が以下の1つに該当すること</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 50歳以上の方(入居開始年の12月31日時点)</li> <li><input type="checkbox"/> 要介護認定又は要支援認定を受けている方…① <small>(介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定又は同条第2項に規定する要支援認定を受けている者)</small></li> <li><input type="checkbox"/> 障がいのある方…② <small>(所得税法第2条第1項第28号に規定する障がい者)</small></li> <li><input type="checkbox"/> 親族(65歳以上又は上記①・②に該当する方)と同居を常況とする方 <small>*50歳、65歳及び同居の判定は、リフォーム後居住開始年の12月31日の現況によります。</small></li> </ul>
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"/> バリアフリーリフォームを行う方が所有し、居住する家屋 <small>*居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定</small></li> <li><input type="checkbox"/> バリアフリーリフォーム後の家屋の床面積(登記簿表示)が50㎡以上であること <small>*店舗や事務所などを持つ併用住宅の場合は、建物全体の床面積で判断 *親子等2世帯住宅の場合は、他の人の共有部分を含めた建物全体の床面積で判断 *マンション等は区分所有床面積で判断</small></li> <li><input type="checkbox"/> バリアフリーリフォーム後の家屋の床面積の1/2以上が自己の居住用である家屋(併用住宅の場合)</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"/> 高齢者等居住改修工事等を行っていること</li> <li><input type="checkbox"/> 高齢者等居住改修工事等の標準的な工事費用相当額から補助金等を引いた額が50万円超(税込)であること <small>*当該工事について国又は地方公共団体から補助金等の交付、介護保険法に規定する居宅介護住宅改修費又は介護予防住宅改修費の給付を受ける場合には、標準的な工事費用相当額の合計額から本額を差し引いた金額から判断。</small></li> <li><input type="checkbox"/> リフォーム費用の総額のうち、居住用部分の費用が1/2以上であること(併用住宅の場合)</li> </ul> <p style="text-align: right;">対象工事の詳細は P.039 へ</p>
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"/> その年分の合計所得金額が3,000万円以下であること</li> <li><input type="checkbox"/> 高齢者等居住改修工事等であることについて、増改築等工事証明書などにより証明されていること</li> <li><input type="checkbox"/> バリアフリーリフォーム後の居住開始日が平成21年4月1日から令和3年12月31日の間であること</li> <li><input type="checkbox"/> バリアフリーリフォーム完了の日から6ヶ月以内に居住していること</li> </ul> <p style="text-align: right;">証明書については P.062～070 へ</p>

適用要件を確認する

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。

「減税制度の手引き」では減税制度の流れをチェック方式で確認できます。



# 控除額の計算例

## バリアフリー(所得税・投資型)

減税制度の手引き P.62

2. 建築士の証明手続き 2-2. 証明書の発行

所得税 投資型 1) 増改築等工事証明書 投資型 記載例

バリアフリー改修の増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

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

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

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

増改築等工事証明書は全16ページありますが、バリアフリーリフォーム所得税減税の場合は、赤枠のページに記入する必要があります。



# 控除額の計算例

## バリアフリー(所得税・投資型)

■ 次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

減税制度の手引き P.46

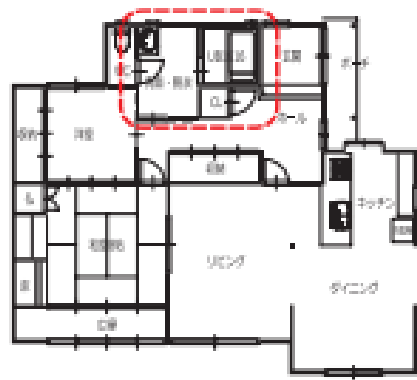
(1) リフォーム工事のうち、高齢者等居住改修工事等(バリアフリー改修)の内容を確認します。



改修前



- ・申請者 60歳
- ・工事契約日:令和2年5月1日
- ・居住開始日:令和2年8月1日
- ・交付される補助金:3万5千円… a
- ・家屋の持分の共有:なし



改修後

### 浴室・洗面脱衣室の高齢者等居住改修工事等の内容

- |              |             |
|--------------|-------------|
| a. 出入口の幅拡張   | f. 段差の解消    |
| b. 浴槽またぎ高さ低く | g. 開き戸を引き戸に |
| c. 浴室床面積の増加  | h. 滑りにくい床材へ |
| d. 使いやすい水栓金具 |             |
| e. 手すりの設置    |             |



浴室改修イメージ



# 控除額の計算例

## バリアフリー(所得税・投資型)

■ 次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

減税制度の手引き P.47

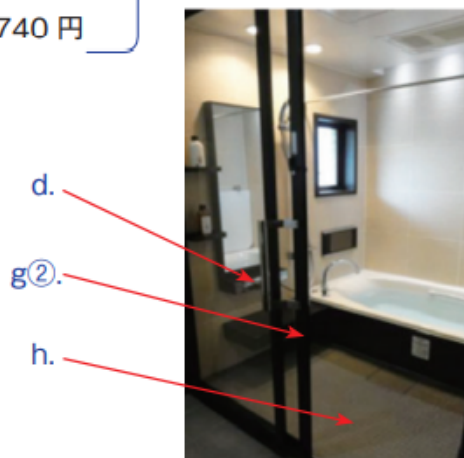
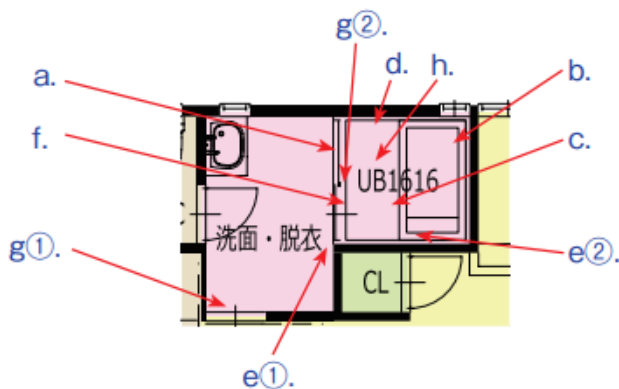
(2)平成21年国土交通省告示第384号に定める標準的な工事費用相当額を計算します。

浴室・洗面脱衣室の標準的な高齢者等居住改修工事費用の相当額

a. 出入口の幅拡張	189,200 円
b. 浴槽またぎ高さ低く	529,100 円
c. 浴室床面積の増加	$3.3\text{m}^2 \times 471,700 \text{円} = 1,556,610 \text{円}$
d. 使いやすい水栓金具	56,900 円
e. 手すりの設置	$2 \text{箇所} \times 32,800 \text{円} = 65,600 \text{円}$
f. 段差の解消	$3.3\text{m}^2 \times 96,000 \text{円} = 316,800 \text{円}$
g. 開き戸を引き戸に	$2 \text{箇所} \times 149,700 \text{円} = 299,400 \text{円}$
h. 床材を滑りにくく	$1.3\text{m}^2 \times 19,800 \text{円} = 25,740 \text{円}$

標準的な工事費用相当額の詳細はP.045 へ

計 3,039,350 円 … b



# 控除額の計算例

## バリアフリー(所得税・投資型)

減税制度の手引き P.45

標準的な工事費用相当額 <sup>※1</sup> 【平成21年国土交通省告示 第384号】				
バリアフリー改修工事の内容(一体工事を含む)		単位あたり金額(税込) <sup>※2</sup>	単位あたり金額(税込) <sup>※3</sup>	単位
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	通路の幅を拡張するもの	172,700円	166,100円	施工面積 (㎡)
	出入口の幅を拡張するもの	189,900円	189,200円	箇所数
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		614,600円	585,000円	箇所数
③浴室を改良する工事	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	472,300円	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	495,400円	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	26,800円	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	56,500円	56,900円	箇所数
④便所を改良する工事	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	271,700円	260,600円	施工面積 (㎡)
	便器を座便式のものに取り替える工事	348,400円	359,700円	箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	306,700円	298,900円	箇所数
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つなぐ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	19,200円	19,600円	手すりの長さ(m)
	長さが150cm未満の手すりを取り付けるもの	33,400円	32,800円	箇所数
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つなぐ経路の床の段差を解消する工事(勝手口その他の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(以下「玄関等段差解消等工事」という))	玄関の勝手口その他の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(以下「玄関等段差解消等工事」という))	42,400円	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(以下「浴室段差解消等工事」という))	92,700円	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等工事以外のもの	35,900円	35,100円	施工面積 (㎡)
⑦出入口の戸を改良する工事	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	149,400円	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	14,000円	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(戸に開閉のための動力装置を設置するもの(以下「動力設置工事」という))	447,800円	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(以下「吊戸工事」という))	136,100円	134,600円	箇所数
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つなぐ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事	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	26,700円	26,400円	箇所数
		20,500円	19,800円	施工面積 (㎡)

※1 「標準的な工事費用相当額」とは、上の表のバリアフリー改修工事項目に応じ、「単位あたり金額」に「単位」を乗じた額です。

※2 バリアフリー改修工事をした家庭に、令和元年12月31日までに居住する場合。

※3 バリアフリー改修工事をした家庭に、令和2年1月1日以後に居住する場合。

所得税・投資型の場合、  
実際にかかった  
工事費用ではなく、  
国が定めた  
「標準的な工事費用  
相当額」で計算します

# 控除額の計算例

## バリアフリー(所得税・投資型)

■ 次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

減税制度の手引き P.47

(3) 控除額を計算します。

国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額

$$\begin{array}{r}
 \text{標準的な工事費用相当額の合計額} \\
 \text{b} \quad 3,039,350 \text{ 円}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{r}
 \text{交付される補助金等の額} \\
 \text{a} \quad 35,000 \text{ 円}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \text{B 控除対象限度額} \\
 2,000,000 \text{ 円} \\
 \text{A} \\
 3,004,350 \text{ 円}
 \end{array}$$

A、Bのいずれか少ない額

$$2,000,000 \text{ 円} \times 10\% = 200,000 \text{ 円}$$

\* 100円未満の端数は切り捨て

本事例の場合は 200,000 円が控除額となりますが、実際は控除を受ける年分の所得税の納税額を限度として控除されます。

# 証明書の記載例

## 住宅ローン減税

減税制度の手引き P.232

2. 建築士の証明手続き 2-2. 証明書の発行

所得税 増改築等工事証明書（住宅ローン減税用）記載例

住宅ローン減税の増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

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

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

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

増改築等工事証明書は  
 全16ページありますが、  
 住宅ローン型減税の場合は、  
 赤枠のページに記入する  
 必要があります。

# 証明書の記載例

## 住宅ローン減税

- 次のリフォーム例で証明書を記載しましょう。 減税制度の手引き P.233

工事内容：

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

工事費用：25,000,000円（税、経費込） 補助金等の交付なし

第1号～6号工事の内容については次のページへ

# 証明書の記載例

## 住宅ローン減税

減税制度の手引き P.225

### 住宅ローン減税 の対象となる 第1～6号工事

住宅ローン減税(所得税額控除)の対象となるリフォームは次の通りです。

通達編「増改築等工事証明書」参照のこと

対象となるリフォームの種類 【租税特別措置法施行令第26条第28項他】	
第1号工事 (増改築等)	増築、改築、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え ・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根又は階段)の1種以上について行う過半の修繕・模様替え
第2号工事 (増改築等)	マンション等の区分所有部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え ① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)
第3号工事 (増改築等)	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事 (耐震)	建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事 (バリアフリー)	国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替え ①通路又は出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧床材の取替
第6号工事 (省エネ)	国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え、相当程度資する、修繕・模様替え、又は <sup>*</sup> 資する、修繕・模様替え <small>*平成21年4月1日から平成27年12月31日までの間に居住の用に供した場合</small>

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

# 証明書の記載例

## 住宅ローン減税

### 1 ページ目

減税制度の手引き P.233

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

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

I. 所得税額の特別控除 住宅ローン減税の適用を受ける場合1.(1)、(2)、(3)に記入します。

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

(1) 実施した工事の種別

第1号工事	1 増築 2 改築 ③ 大規模の修繕 4 大規模の模様替															
第2号工事	1 棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供とができるも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修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替															
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ① 居室 ② 調理室 ③ 浴室 ④ 便所 ⑤ 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下															
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準															
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 ⑤ 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替															
第6号工事 (省エネ改修工事)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合 エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 2 全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事 上記1から3のいずれかと併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 4 天井等の断熱性を高める工事 5 壁の断熱性を高める工事 6 床等の断熱性を高める工事															
	<table border="1"> <tr> <td>地域区分</td> <td>1 1地域</td> <td>2 2地域</td> <td>3 3地域</td> <td>4 4地域</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5 5地域</td> <td>6 6地域</td> <td>7 7地域</td> <td>8 8地域</td> </tr> <tr> <td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td> <td>1 等級1</td> <td>2 等級2</td> <td>3 等級3</td> <td></td> </tr> </table>	地域区分	1 1地域	2 2地域	3 3地域	4 4地域		5 5地域	6 6地域	7 7地域	8 8地域	改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	1 等級1	2 等級2	3 等級3	
地域区分	1 1地域	2 2地域	3 3地域	4 4地域												
	5 5地域	6 6地域	7 7地域	8 8地域												
改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	1 等級1	2 等級2	3 等級3													

マンション専有部分

工事内容:

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

該当する工事に  
○を記入

# 証明書の記載例

## 住宅ローン減税

3ページ目

減税制度の手引き P.235

			改修工事後の住宅が相当する省エネ性能	1 階	2 階	新築等性能等級 3	
			長期優良住宅建築等計画の認定主体				
			長期優良住宅建築等計画の認定番号	第	号		
			長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年	月	日	

(2) 実施した工事の内容

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

**【第1号工事】屋根の修繕工事**  
・既存屋根の全ての瓦を新しい瓦に葺き替え

**【第3号工事】LDK及び洋室(収納を含む)の床・壁・天井の全面改修**  
・LDKの間仕切りを撤去し一部屋にして、キッチンセットを交換  
・和室4.5畳を洋室に改修し、押入れを収納に改修  
・浴室・洗面所・トイレの改修および給排水設備の交換

**【第5号工事】**  
・廊下に80cmの手すりを2箇所取り付け

押入、出窓、床の間等改修しない場合も床又は壁の全部について改修したとみなす

工事の内容の欄

- 控除の対象となる工事であることがわかるよう具体的に記載します。  
(例)  
・工事を行った家屋の部分、工事面積  
・工法
- 控除の対象となる工事であることがわかるよう具体的に記載します。  
(例)  
・第2号工事で遮音のための性能を向上した場合は、使用した材料、及び施工部位  
・第4号工事の場合は耐震改修工事の内容  
・第6号工事の場合は省エネ改修工事の内容

(3) 実施した工事の費用の額等

① 第1号工事～第6号工事に要した費用の額	25,000,000 円
② 第1号工事～第6号工事に係る補助金等の交付の有無	有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>
「有」の場合 交付される補助金等の額	円
③ ①から②を差し引いた額 (100万円を超える場合)	25,000,000 円

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

適用要件を満たす工事であることが明確に分かるよう、施工内容を記載

第1号～6号工事に該当する工事のみの金額を記載





# 証明書の記載例

## 住宅ローン減税

15ページ目

減税制度の手引き P.235

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並びに別第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

証明年月日 ○○年 ○○月 ○○日

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

押印は語印でも構いません。

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

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名称				印
	住所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	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	

証明を行った方の  
情報を記載  
((1)～(4)のいずれか)

記入は15または16ページ  
いずれかになりますが  
両ページの提出が必要です



# 住宅ローン減税の控除額

減税制度の手引き P.227

「住宅ローン減税」は償還期間10年以上の借入金により行うリフォームにおいて適用可能な制度です。リフォームを完了し令和3年12月31日までに居住を開始した場合に、リフォーム後居住を開始した年から10年分の所得税額が一定額まで控除されます。

各年の控除額は、年末のリフォームローン残高の1%に相当する額となります。

## 1年分の控除額

リフォームローン残高証明書に書かれた年末残高を確認しましょう。

対象となる工事費用相当分の年末ローン残高<sup>※1</sup>

円

×

控除率

1%

=

控除額<sup>※2※3</sup>

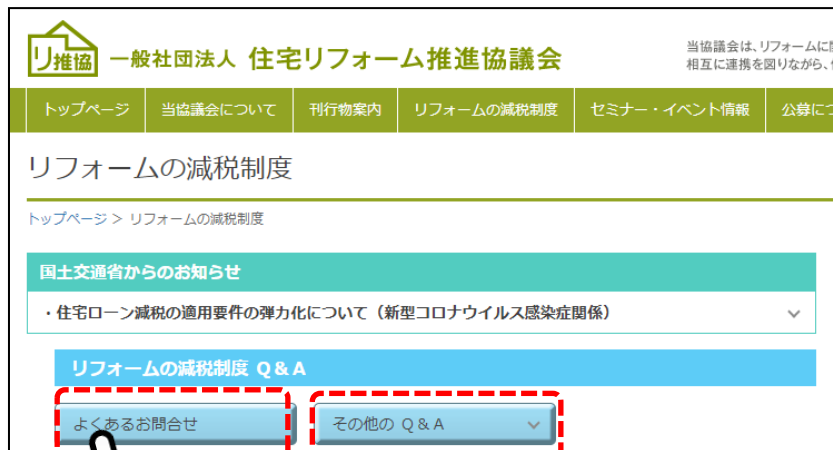
円

\*100円未満の端数は切り捨て

対象となる工事費用と  
年末ローン残高を比較して、  
いずれか低い方の額

# 住宅リフォームの減税制度Q&A

減税制度の手引き巻頭



## 住宅リフォームの減税制度 よくあるご質問 Q&A

**全 般**

**Q** リフォーム減税の要件や増改築等工事証明書の記載例等の情報は、どこに記載されていますか？  
**A** 本冊子では、各税制毎に対象工事・要件・計算例・手続きの流れ・記載例等をまとめていますのでご参照ください。

**Q** 各減税制度は補助金と併用できますか？  
**A** 減税制度と補助制度<sup>※</sup>の併用は可能です。ただし、控除対象金額から補助金を差し引いたうえで工事金額の要件を超えていることが必要です(耐震改修は除きます)。  
※ 地方公共団体のリフォームに関する支援制度(補助金等)は当協議会ホームページで検索できます。

「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」  
<http://www.j-reform.com/reform-support/>

**Q** 工事費は税込み/税抜きどちらですか？  
**A** 税込みです。

**Q** 工事費は実際にかかった費用で計算するのですか？  
**A** 減税制度の種類により異なります。  
 ①所得税(投資型減税)では、国が定めた「標準的な工事費用相当額」で計算します。  
 ②所得税(ローン型減税・住宅ローン減税)と固定資産税の減税では、実際に対象となる工事にかかった費用で計算します。

**住宅ローン減税**

**Q** 住宅ローン減税の対象にならない工事は何ですか？  
**A** 以下の工事は減税の対象になりません(特に質問の多い項目)。  
 ・単体で行う屋根・外壁の塗装工事。ただし、屋根の第1号工事と同時に行う屋根の塗装工事、外壁の第1号工事と同時に行う外壁の塗装工事は対象になります。  
 ・単体で行う設備機器<sup>※1</sup>の交換工事。ただし、第1号から第6号工事と同時に行う場合は対象になります<sup>※2</sup>。  
 ・単体で行う壁のクロス張り替え工事。ただし、第2号又は第3号の工事と同時に行う場合は対象になります。  
 ・ホームエレベーターの設置工事。必ずしも本体工事と併せて行うことが必要ではないため対象になりません。  
 ・外構の改修工事。建築物との付随性がないと考えられるため対象になりません。  
※1 システムキッチン、便器、洗面台等。  
 ※2 第1号～第6号工事の内容はP.225を参照。

**CHECK**

証明書の書き方など、減税制度についてわからないことがあった時は、Q&Aをご覧ください。



## 住宅リフォームの減税制度Q&A

リ推協 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

当協議会は、リフォームに  
相互に連携を図りながら、

トップページ 当協議会について 刊行物案内 リフォームの減税制度 セミナー・イベント情報 公募に

### リフォームの減税制度

トップページ > リフォームの減税制度

国土交通省からのお知らせ

- 住宅ローン減税の適用要件の弾力化について（新型コロナウイルス感染症関係）

#### リフォームの減税制度 Q & A

- よくあるお問合せ
- その他の Q & A

### Q&Aの一例

施工業者に建築士はいますが、建築士事務所登録をしていない場合はどうしたらよいですか？

他の建築士事務所に証明書の発行を依頼できます。

復興支援・次世代住宅ポイントは補助金として差し引きますか？

- 減税対象工事に関するポイントは、補助金として換算されるので差し引きます。1ポイントを1円に換算して計算します。  
商品と交換した場合も差し引きます。

# Ⅱ 補助制度の概要



## II. リフォームの補助制度(1)

### 長期優良住宅化リフォーム推進事業

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援する事業です。

### 住宅・建築物安全ストック形成事業

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、多くの地方自治体では、耐震診断・耐震改修に対する補助を実施しています。補助の対象となる区域、規模、敷地、建物用途等の要件は、お住まいの市区町村により異なります。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

### 地域型住宅グリーン化事業【省エネ改修型】

地域における木造住宅の生産体制の強化、環境負荷の低減等を図るために、地域の木材関連事業者、流通事業者、建築士事務所、工務店等が連携して取り組む省エネルギー性能等に優れた木造住宅・建築物の整備を支援する事業。

## II. リフォームの補助制度(2)

### 戸建住宅ZEH補助事業

戸建住宅をZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)化するための改修工事に補助金が交付されます。

### 既存住宅における断熱リフォーム支援事業

省エネ効果(15%以上)が見込まれる高性能建材(断熱材、ガラス、窓)を用いた住宅の断熱リフォームを支援する事業。対象工事費用の一部について補助金が交付されます。

### 次世代省エネ建材の実証支援事業【次世代建材】

既存住宅における消費者の多様なニーズに対応することで省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿建材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援する事業です。

### 介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

介護保険においては、要支援及び要介護の認定を受けた方の一定の住宅改修(段差の解消や手すりの設置等)に対し、20万円まで(所得に応じて1割から3割自己負担)支給します。

### 地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度

都道府県・市区町村などの地方公共団体が実施するリフォームに関する各種補助制度です。一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のホームページで確認できます。



# 地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度



地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村や制度内容等で検索できます。



「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」

HP <http://www.j-reform.com/reform-support>





# Ⅲ 融資制度の概要



# Ⅲ. 融資制度

## ■【フラット35】リノベ（中古住宅購入とあわせて一定の要件を満たすリフォーム工事を）実施することで住宅ローンの金利引き下げ

◆制度イメージ



リフォーム工事内容

<b>省エネルギー性リフォーム</b> 高い水準の断熱性などを実現した住宅に。	<b>耐震性リフォーム</b> 強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅に。	<b>バリアフリー性リフォーム</b> 高齢者の日常生活を行いやすくした住宅に。	<b>耐久性・可変性リフォーム</b> 長期優良住宅など、耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅に。
--------------------------------------------	-----------------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

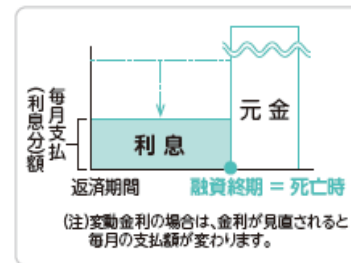
◆金利引下げ要件

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅	リフォーム工事費の要件	工事例
金利Aプラン	当初10年間	【フラット35】の借入金利から年▲0.5% ※2022年3月31日までの申込受付分に適用	300万円以上	認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅／耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅／高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分は等級3でも可）／長期優良住宅など
金利Bプラン	当初5年間		200万円以上	断熱材の追加工事、断熱性の高い開口部への交換工事／壁・筋かい等の設置工事／手すりの設置工事、バリアフリートイレ等への交換工事／床材の交換、天井等の壁紙交換工事 など

## ■【リ・バース60】（住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する）60歳以上のお客様向け住宅ローン

【リ・バース60】の商品概要

ご利用いただける方	借入申込日現在で満60歳以上のお客さまがご利用いただけます。		
資金の使いみち	①住宅の建設・購入（子世帯が住宅を建設・購入する場合も対象となります。） ②住宅のリフォーム ③サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金 ④住宅ローンの借換え等		
ご融資の限度額	次のうち最も低い額となります。 ①8,000万円 ②所要金額の100% ③担保評価額の50%または60% ③の場合は、担保評価額によっては、自己資金が必要になることがあります。		



### 住宅金融支援機構 リフォーム融資（満60歳以上の方を対象としたリフォームローン）

満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月のお支払を利息のみとし、借入金の元金は申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方が融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより、一括して返済する融資です。



# 住宅リフォーム 推進協議会 ホームページのご紹介



住宅リフォーム推進協議会



スマホなら、  
ガイドブック裏表紙の  
QRコードから簡単に！



**リ推協** 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

当協議会は、リフォームに関連する社団法人、財団法人、公共団体等を会員とし、相互に連携を図りながら、住宅リフォームの推進に向けた事業を展開しています。

トップページ 当協議会について **刊行物案内** **リフォームの減税制度** セミナー・イベント情報 公募について サイトの利用について

住宅の長寿命化リフォーム シンポジウム Web配信 登録費無料 ● 無料

リフォームの最新情報から 住宅リフォームガイドブック

リフォームの最新情報から インテリアの最新情報から 各種セミナーのご案内

リフォームの最新情報から 標準契約書 標準契約書 標準契約書

リフォームの最新情報から 生活向上プロジェクト 国土交通省 経済産業省 建設省

増改築等工事証明書

**国（国土交通省等）からのお知らせ**

- 令和3年福島県沖を震源とする地震による被災者の住まいの確保 [国土交通省ホームページ]
- 令和2年7月豪雨等で被災された皆様へ
- 令和2年7月豪雨災害による被災者の住まいの確保 [国土交通省ホームページ]
- 重要なお知らせ [注意] 令和2年7月豪雨で被災された皆様へ (2020年7月10日)
- グリーン住宅ポイント制度 (新築最大40万円相当・リフォーム最大30万円相当)

**1** リフォームに関する情報満載

**リフォーム事業者の方はこちら**  
仕事のお役立ち情報あれこれ  
「知っておきたいルール」「各種セミナー」「技術情報」「減税制度や補助制度」などなど

📄 グリーン住宅ポイント制度とは (住宅リフォームの場合)

📄 住宅リフォーム業界における感染予防ガイドライン

**最新情報を常にチェック!**

**減税制度以外にも住宅リフォームに関する情報満載!ぜひご活用ください**

**刊行物案内**  
住宅リフォームガイドブックをはじめ、さまざまな冊子の内容の閲覧や、ご注文受付ができます

令和3年度 長寿命化リフォームセミナー

第2部

# リフォームに関連する 支援情報

「支援制度」の活用で自社のサービスを強化する

## ご清聴ありがとうございました

