住宅リフォームの税制の手引き

- 本編・証明書記載例 -

平成 29 年 10 月



住宅リフォームを対象とした棁の優遇措置の概要 ······· P.004
I . 耐震リフォーム編P.009
Ⅱ. バリアフリーリフォーム編 ······P.037
Ⅲ. 省エネリフォーム編 ······P.081
Ⅳ. 同居対応リフォーム編 ······P.139
V . 長期優良住宅化リフォーム編 ······P.179
Ⅵ . 住宅ローン減税編 ·······P.225
Ⅷ . 贈与税の非課税措置編 ······P.247
Ⅷ. 登録免許税の特例措置編 ······P.265
IX. 不動産取得税の特例措置編 ······P.279
この税制の手引きは、本編・証明書記載例、告示編、通達編の三部作で構成されています。

本手引きの内容に関する訂正事項や、関係法令等の改正に伴う内容の変更については、当協議会の ホームページに掲載します。

http://www.j-reform.com/zeisei/index.html

証明書は告示編に記載されています。

よりよい住宅リフォームを促進するために、リフォームを行った消費者等を対象とした税の優遇措置が設けられています。これらは主に住宅の性能が向上するリフォームなどを行った場合に所定の申告手続きをすることで、税金が軽減される制度です。

税の優遇措置の適用を受けるためには、要件を満たしていることを証明することが必要となりますが、一般的には建築士事務所登録をしている事務所に所属する建築士が、適用の対象となる工事や住宅等であることを確認して工事完了後に所定の証明書を発行する仕組みとなっています。したがって建築士の方々には、リフォームの設計・施工のノウハウのみならず本手引きでリフォームに係る税の優遇措置について理解を深めていただき、リフォームを行う消費者に対して制度を活用したリフォームのアドバイスや、証明書の発行業務に役立てていただければ幸いです。

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

A. 住宅リフォームを対象とした税の優遇措置とは

住宅リフォームを行う消費者が一定の要件を満たす場合に受けることができる税の優遇措置があります。 税の控除額や軽減額などの算出方法については、制度の種類やリフォームの内容により異なります。また、各 制度には工事、住宅及び居住者などに係る要件があり、それらを満たす場合でないと優遇措置の適用を受け ることができませんので、それぞれの制度を正しく理解することが必要となります。

●所得税額の控除

所得税は、1月1日から12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課税される国税です。

所得税額の控除とは、一定のリフォームに係る工事費用等の額に応じて所得税額を控除する制度であり、 控除期間や控除額などが異なる3つの制度があります。

所得税額控除の適用を受ける場合は、<u>工事完了後の確定申告で</u>要件を満たす工事を行ったことを申告することが必要となります。

概要	控除対象期間	控除額	リフォームローン要件	要件
投資型減税	1 年分	工事費等の10%	ローンの有無によらない	工事の内容・費用、 住宅、居住者 等
ローン型減税	5 年分	性能向上リフォーム*の 2%及び 毎年の年末リフォーム ローン残高の1%	5 年以上の償還期間	工事の内容・費用、 住宅、居住者 等
住宅ローン減税	10年分	毎年の年末リフォーム ローン残高の1%	10年以上の償還期間	工事の内容・費用、 住宅、居住者 等

[※] ここでは、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化リフォームをいいます。

2 固定資産税の減額措置

固定資産税は、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課税される 地方税です。

固定資産税の減額措置とは、要件を満たすリフォームを行った場合に、リフォームに要した費用の額によらず一定の割合で家屋の固定資産税が軽減される制度です。

固定資産税の減額措置の適用を受ける場合は、<u>工事完了後3ヶ月以内に市区町村へ</u>要件を満たすリフォームを行ったことを申告することが必要となります。

概要	減額対象期間	軽減額	要件
固定資産税の減額措置	1 年度分	家屋の固定資産税の1/2 又は1/3	工事の内容・費用、住宅、 居住者 等

[※] ただし、住宅が通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は2年度分。

3 贈与税の非課税措置

贈与税とは個人が受けた現金などの贈与に応じて課税される国税です。

贈与税の非課税措置とは、リフォームを行うために父母や祖父母から資金(住宅取得等資金)の贈与を受けた場合に、贈与の一定額までが非課税(相続税も課税されていない)となる制度です。

贈与税の非課税措置の適用を受ける場合は、リフォームを行った<u>翌年の贈与税の申告期間に</u>、要件を満たす工事を行ったことを税務署へ申告することが必要となります。

概要	非課税対象期間	要件
贈与税の非課税措置	1 年分	工事の内容・費用、住宅、 居住者 等

4 登録免許税の特例措置

登録免許税とは、国による登記等に課税される国税です。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を一般住宅特例より軽減(0.1%(一般住宅特例 0.3%、本則 2%))を受けることができる制度です。

6 不動産取得税の特例措置

不動産取得税とは、不動産を取得した人に、その不動産の所在する都道府県が課す地方税です。その特例措置とは、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課される不動産取得税の軽減を受けることができる制度です。

税の優遇措置の対象となるリフォームの内容について

リフォームの種類と適用可能な制度については次のようになります。

<u>所得税額の控除と家屋の固定資産税の減額措置</u>、及び<u>贈与税の非課税措置</u>は**併用して**適用を受けることが可能です。

		j	所得税額の控除					
	フォームの種類と 1 年控除 1 年控除		5年控除 10年控除		固定資産税の 減額措置	贈与税の 非課税措置	登録免許税の 軽減	不動産取得税 の特例措置
		投資型減税	ローン型減税	住宅ローン減税	(家屋)			
	①耐震	0	△*1	0	0	0	0	0
<u> </u>	②バリアフリー	0	0	0	0	0	0	0
フォー	③省エネ	0	0	0	0	0	0	0
4	④同居対応	0	0	△*2	_	△*2	△*2	△*2
ムの種類	⑤長期優良住宅化	0	0	△*3	0	△*3	△*3	△*3
類	⑥増改築等 (①~④を除く)	_	△*1	0	_	0	0	0

- *1 一定のバリアフリー、省エネ、同居対応リフォームまたは長期優良住宅化リフォームと併せて行う場合に限ります。
- *2 1号工事~3号工事に該当する場合に限ります。
- *3 1号工事~3号工事、4号工事、6号工事に該当する場合に限ります。

補助金等の交付を受けるリフォームにおいても税の優遇措置の適用は可能です。

B. 制度の併用について

耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修又は同居対応改修などを組み合わせて行ったリフォームの場合は、 制度を併用して適用を受けることができる場合があります。

各制度の併用の可否は以下の表のとおりです。

● 1所得税額の控除の投資型減税のみを適用する場合

(自己資金でリフォームを行う場合又は借入金によりリフォームを行う場合)

所得税額の控除			1 年控除					
				投資型減税				
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		
		耐震		0	0	0	_	
		バリアフリー	0		0	0	0	
1年控除	投資型 減税	省エネ	0	0		0	_	
		同居対応	0	0	0		0	
		長期優良住宅化	_	0	_	0		

[※]長期優良住宅化の投資型は、一定の耐震または一定の省エネと併せて工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受ける必要があります。

2所得税額の控除のローン型減税又は住宅ローン減税のいずれかを適用する場合

(5年又は10年以上の借入金によりリフォームを行う場合)

		1 年控除				5年控除				10年控除		
	に伊我をつかゆ		投資型減税				ローン型減税				住宅ローン減税	
所得税額の控除 		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	増改築等	
	ローン型	バリアフリー	0	×	×	×	×		0	0	0	×
5 年控除		省エネ	0	×	×	×	×	0		0	_	×
1 3 年控除		同居対応	0	×	×	×	×	0	0		0	×
		長期優良住宅化	0	×	×	×	×	0	_	0		×
10年控除	住宅ローン減税	増改築等	0	×	×	×	×	×	×	×	×	

[※]長期優良住宅化のローン型は、一定の省エネローン型と併せて工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受ける必要があります。

3 固定資産税の減額措置

固定資産税の 減額措置	耐震の特例	バリアフリー の特例	省エネの特例	長期優良住宅化 の特例
耐震の特例		×	×	*
バリアフリー の特例	×		0	×
省エネの特例	×	0		*
長期優良住宅化 の特例	*	×	*	

[※]長期優良住宅化の特例は一定の耐震または省エネを行い、増改築による長期優良住宅の認定を受ける必要があります。

4割度の併用例

併用例	居住年	最大控除額		
所得税(投資型) 耐震+バリアフリー+省エネ+同居対応 (25万円) (25万円) (25万円)	平成26年4月~平成33年12月	95万円(105万円) ^{*1}	1年分	
所得税 (ローン型) バリアフリー +省エネ+同居対応	平成26年4月~平成33年12月	総額62.5万円	5年分	
固定資産税 バリアフリー +省エネ ^(1/3) (1/3)	平成25年1月~平成30年3月	減額割合2/3	1年度分	

^{*1} カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

⑤長期優良住宅化リフォームの併用例

併用例	居住年	最大控除額		
所得税(投資型) 耐震または省エネ+耐久性向上改修 ^{*1} (25万円) (25万円)	平成29年4月~平成33年3月31日	25万円	1年分	
所得税(投資型) 耐震+省エネ+耐久性向上改修 ^{*1}	平成29年4月~平成33年3月31日	50万円	1年分	
所得税(ローン型) 省エネ+耐久性向上改修 ^{*1}	平成29年4月~平成33年3月31日	62.5万円	5年分	
固定資産税 耐震または省エネ+増改築による長期優良認定	平成29年4月~平成30年3月31日	減額割合2/3	1年度分 ^{*2}	

- *1 増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合に限る。
- *2 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、工事完了翌年度分が2/3、よく翌年度分が1/2軽減となる。

併用例 -

- ●所得税の控除は固定資産税の減額と併用することができます。
- ●自己資金又は借入金によりバリアフリー改修と省エネ改修を併せて行った場合 所得税額の控除 バリアフリー「投資型減税」+ 省エネ「投資型減税」 固定資産税の減額措置 バリアフリーの特例 + 省エネの特例
- ●5年以上の借入金により耐震改修とバリアフリー改修を併せて行った場合 所得税額の控除(次の2つのいずれか)
 - ①耐震「投資型減税」+ バリアフリー「投資型減税」
 - ②耐震「投資型減税」+ バリアフリー「ローン型減税」
 - **固定資産税の減額措置**(同じ年での申告は次の2つのいずれか)
 - ①耐震の特例のみ
 - ②バリアフリーの特例のみ
- 10 年以上の借入金により耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修及び同居対応 改修を併せ行った場合

所得税額の控除(次の3つのいずれか)

- ①耐震「投資型減税」+ バリアフリー「投資型減税」+省エネ「投資型減税」 +同居対応「投資型減税」
- ②耐震「投資型減税」+ バリアフリー「ローン型減税」+省エネ「ローン型減税」 +同居対応「ローン型減税」
- ③耐震「投資型減税」+「住宅ローン減税」
- **固定資産税の減額措置**(同じ年での併用は次の2つのいずれか)
 - ①耐震の特例のみ
 - ②バリアフリーの特例+省エネの特例

I. 耐震リフォーム編

1. 概要	
1 - 1. 耐震リフォームの減税制度	
耐震リフォームを対象とした税の優遇措置	P.010
1 − 2. 対象となる耐震リフォームとは	
1)耐震基準に適合する改修の内容	
2) 減税制度の告示・通達	·····P.011
1)投資型減税の控除額	P.012
標準的な工事費用相当額 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P.012
2)投資型減税の控除額計算例	
3) 固定資産税の軽減額と計算例	
1)投資型減税の要件と手続き	P.016
2)固定資産税減額措置の要件と手続き	P.018
2 − 1 . 必要となる証明書	
証明書の種類と発行の流れ	P.020
2-2.証明書の発行	
2-2. 細切音の光1 1)増改築等工事証明書 記載例 ···································	D 020
2)固定資産税減額証明書 記載例	
2) 固定負性倪潔額証明書 記載例	P.031

所 得 税

固定資産税 耐震リフォームを対象とした税の優遇措置

耐震リフォームを対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

●所得税額の控除

耐震リフォームを対象とした所得税額の控除には「投資型減税」と「住宅ローン減税」があります。

2 固定資産税の減額措置

耐震リフォーム後の家屋の固定資産税が軽減されます。

③贈与税の非課税措置 (P.247参照)

耐震リフォーム資金の贈与について非課税枠があります。

●登録免許税の特例措置 (P.265参照)

個人が宅地建物取引業者により耐震リフォームを行なった住宅を取得した場合に登録免許税が軽減されます。

⑤不動産取得税の特例措置 (P.279参照)

宅地建物取引業者に対し、耐震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。

工事や住宅などの要件や適用となる期間などは制度により異なります。

制度ごとに適用を受けることが可能であるかどうかや控除額などを確認しましょう。

制度の概要	所得税額の控除	固定資産税の減額措置		
 	投資型減税	□だ貝性忧Ⅵ煮缺泪巨		
制度名	【住宅耐震改修特別控除】	【家屋の固定資産税】		
減税期間	リフォームを完了した年分のみ(1年)	翌年度(1年度分※1)		
制度期間	改修工事完了期間が 平成18年4月1日〜 <u>平成33年12月31日</u>	*改修工事完了期間が 平成18年4月1日〜 <u>平成30年3月31日</u>		
	現行の耐震基準に適合させるための 耐震リフォーム	現行の耐震基準に適合する 耐震リフォーム		
対象となるリフォーム	適合の確認 次ペー			
対象となる住宅	<u>昭和56年5月31日以前に建築</u> されたもの 対象となる住宅などは P.016 へ	<u>昭和57年1月1日以前に所在</u> するもの 対象となる住宅などは P.018 へ		
	25万円 ^{※2}	家屋の固定資産税額の1/2 (120㎡相当分まで)		
控除又は減額の上限額	控除額の計算方法は P.012 へ	軽減額の計算方法は P.015 へ		
耐震リフォーム費用の要件	_	50万円超(税込)		
手続きの窓口	税務署(確定申告) 手続きの流れは P.016~017 へ	市区町村(工事完了後3ヶ月以内の申告が必要) 手続きの流れは P.018~019 へ		

^{※1} 当該住宅が耐震改修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。

^{※2} 耐震改修工事に要した額に含まれる消費税等の税率が8%である場合の金額であり、それ以外の場合においては20万円となります。

所 得 税 固定資産税 1) 耐震基準に適合する改修の内容

所得税額の控除と固定資産税の減額措置の対象となる耐震リフォームは現行の耐震基準に適合する改修(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の規定に適合する改修か、地震に対する安全性に係る基準に適合する改修)です。リフォーム後、例えば以下①から③のいずれかの方法で確認されれば、現行の耐震基準に適合する改修が行われたものとなります。

(一財)日本建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」による以下のいずれかの方法

木造住宅

- ①一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
- ②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
- ③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 (平成11年法律第81号)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であるもの

マンション等(棟全体で適合)

(一財)日本建築防災協会の「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」等による以下のいずれかの方法

- ①「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
- ②「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
- ③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 (平成11年法律第81号)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であるもの

所 得 税 固定資産税 2)減税制度の告示・通達

対象となる工事に関する告示は以下の通りです。以下に定める告示の工事のほか、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の規定に適合する工事も対象となります。また詳細については、それぞれの通達において定められています。詳しくは、別冊の告示編又は通達編でご確認ください。

	所得税額の控除	固定資産税の減額措置				
告示	平成18年国土交通省告示第463号	平成18年国土交通省告示第465号				
通達	平成29年4月7日付(建築士が発行する場合) (国住政第6号/国住生第20号/国住指第28号)	平成29年4月7日付 (国住政第5号/国住生第21号/国住指第29号)				
迪 连	平成29年4月7日付(地方公共団体の長が発行する場合) (国住政第4号/国住生第22号/国住指第30号)					

平成23年6月29日以前に耐震改修に係る契約を締結した場合の所得税額控除の適用について

平成23年6月29日以前に住宅耐震改修に係る契約をした場合は、地方公共団体等が地域住宅計画等を作成して住宅耐震改修に関する補助事業(耐震改修工事又は耐震診断の補助)を行っている区域に限り適用されます。

適用対象区域かどうかについては、住宅の所在する市区町村にお問い合わせください。

平成23年6月30日以後に住宅耐震改修に係る契約を締結した場合は、控除についての対象区域の限定はありません。

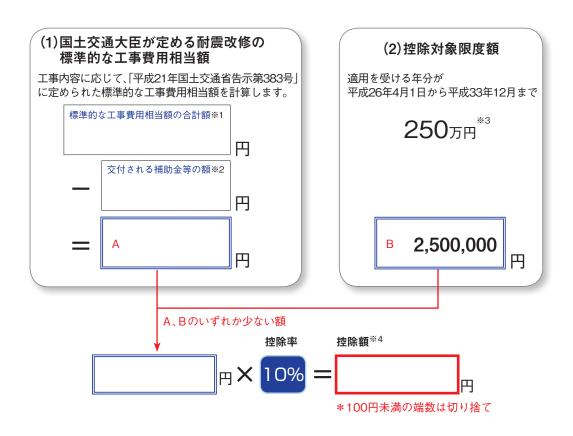
投資型

1) 投資型減税の控除額

「投資型減税」はリフォームのための借入金の有無に関わらず適用可能な制度です。

個人が平成26年4月1日~平成33年12月31日までの間に住宅の耐震改修を行った場合に、原則としてリフォームを完了した日の属する年分の所得税額が一定額控除されます。

投資型減税の控除額は次の(1)又は(2)のいずれか少ない額の10%に相当する額になります。



投資型減税の控除額を算出する際には、国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額を確認します。

標準的な工事	票準的な工事費用相当額【平成21年国土交通省告示 第383号】(<mark>平成26年4月1日以後耐震改修を行った場合の金額)</mark>							
	改修工事内容(一体工事を含む)	単位あたりの金額	単位					
	基礎に係る耐震改修	15,900 円	当該家屋の建築面積(㎡)					
木造住宅	壁に係る耐震改修	23,400 円	当該家屋の床面積(㎡)					
小坦 住七	屋根に係る耐震改修	20,200 円	当該耐震改修の施工面積(㎡)					
	基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	34,700 円	当該家屋の床面積(㎡)					
	壁に係る耐震改修	78,000 円	当該家屋の床面積(㎡)					
木造住宅以外 の住宅	柱に係る耐震改修	2,552,000 円	当該耐震改修の箇所数					
17/2 0	壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	267,600 円	当該家屋の床面積(㎡)					

※1 標準的な工事費用相当額

複数の工事を行う場合は、工事ごとの標準的な費用の額の合計額が当該標準的な費用の額となります。

共同住宅等共用部の耐震改修工事について

改修した家屋が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であって、 その家屋の居住者がその各部分を区分所有する場合、標準的な工事費用相当額については、全 体工事費用のうちその者が負担する費用の割合を乗じて計算します。

※2 住宅耐震改修工事等において補助金等の交付を受ける場合について

居住者が平成23年6月30日以後に契約を締結する場合で、税の優遇を受ける当該工事に関し補助金等*の交付を受ける場合には、当該工事の費用の額から補助金等の額を控除した額になります。

*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となります。

※3 バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、同居対応改修工事等を併せて行う場合

- ・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(同居対応改修工事)を併せて行う場合には、併用して耐震改修工事の投資型減税を適用することができます。全て併用する場合の合計の控除対象限度額は950万円(太陽光発電設備工事がある場合は1050万円)となります。
- ・一定の耐久性向上改修工事を併せて行っている場合は、長期優良住宅化リフォームの要件を満たすことがあります。(詳細はV長期優良住宅化リフォーム編のP.185の※3・4・5を参照下さい。)
- ・改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%である場合の控除対象限度額です。それ以外の場合、耐震改修は200万円が限度額となります。

※4 実際の控除額について

制度の併用については P.006 ~ 007 へ

所得税額控除の投資型減税では最大25万円まで控除されますが、控除を受ける年分の所得税の納税額が算出した控除額に満たない場合は、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。申告をする方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。

2) 投資型減税の控除額計算例

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

証明書記載例については P.022 ^

(1)リフォーム工事のうち、耐震改修工事の内容を確認します。

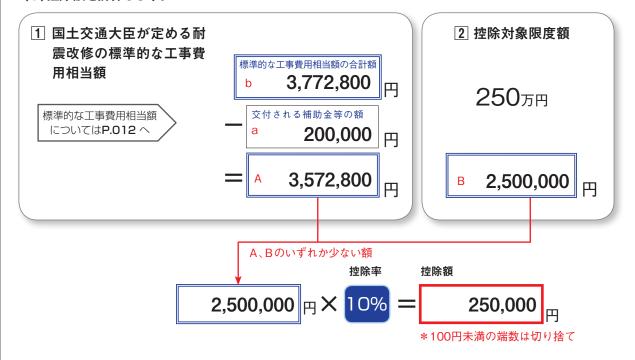
リフォームの内容(木造住宅)

- ·耐震改修工事(壁·基礎)
- ・耐震改修を行った部屋等の内装
- ・上記に係る解体、仮設、養生等の附帯工事
- ・工事完了日:平成29年8月1日
 - ·家屋床面積:約96㎡
 - ·建築面積:約96㎡
 - 建築主: 40代
 - ・家屋の持分の共有:なし
 - ·交付される補助金:20万円…a
- (2)平成21年国土交通省告示第383号に定める標準的な工事費用相当額を計算します。

 $23,400 \times 96$ ㎡ = 2,246,400円 壁に係る耐震改修 基礎に係る耐震改修 15,900×96㎡ = 1,526,400円

計 3,772,800 円···b

(3)控除額を計算します。



*工事の内容や費用についてはイメージ・概算です。

本事例の場合は、25万円が控除されることになりますが、控除を受ける年分の所得税の納税額 が上記の方法で算出した控除額に満たない場合は、納税額を限度として控除されます。

固定資産税

3) 固定資産税の軽減額と計算例

平成30年3月31日までに耐震リフォームを完了した場合、リフォーム完了年の翌年度から1年度分*1の家屋に係る固定資産税が減額されます。

課税標準額は家屋の床面積120㎡相当分を上限とします。

平成26年1月1日~平成30年3月31日の間に耐震改修工事が完了した場合(1年度分の軽減額)



※1 当該住宅が耐震改修の完了前に通行障害既存不適格建築物であった場合には2年度分。

固定資産税軽減額の計算例

平成29年6月1日に耐震リフォームが完了した家屋の床面積が125㎡で、家屋の課税標準額を300万円とした場合の計算例

対象となる家屋床面積の割合 :120㎡÷125㎡=0.96

120㎡相当分の課税標準額 : 3,000,000×0.96=2,880,000円

 家屋の課税標準額(上限120㎡)
 標準税率
 軽減率
 軽減額(1年度分の合計)

 2,880,000
 X
 1.4%
 1/2
 =
 20,160

●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。

●住宅耐震改修に伴う固定資産税の減免措置について

住宅の耐震化促進を支援するために、一部の地域において上記減額措置を受けた後の家屋の固 定資産税を一定期間、全額減免している場合があります。市区町村などでご確認ください。

●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、各市区町村において、固定資産税評価額を縦覧することもできます。

詳しくは、お近くの市区町村へお尋ねください。

なお、耐震改修工事を行ったことを申告することにより家屋の課税標準額が見直される場合が あります。

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。投資型減税の適用要件と、必要となる手続きを確 認しましょう。

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。

住宅の要件

以下の全てに該当すること

- 耐震リフォームを行う方が居住する家屋 *居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定
- □ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋
- □ 現行の耐震基準に適合していない家屋

適 用 要 件 を 確 認 す る

以下の全てに該当すること

適合の確認方法は P.011 ^

□ 現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であること

- □ 改修工事を平成21年1月1日から平成33年12月31日の間に行っていること
- □ 平成23年6月29日以前に耐震改修工事の契約を締結した場合は、一定の適用区 域内*であること
 - * 地方公共団体等が地域住宅計画等を作成して耐震改修工事又は耐震診断を補助している区域とな 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。

その他

の更

以下に該当すること

証明書については P.022 ~ 030 ^

- □ 現行の耐震基準に適合する改修工事であることについて「増改築等工事証明書*1」 または「住宅耐震改修証明書*2|により証明されること
 - *1 工事完了日が平成29年4月1日以降の場合
 - *2 工事完了日が平成29年3月31日までの場合、または地方公共団体の長が証明する場合

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署などにお問い合わせください。

申告に必要な書類を準備します。

2 ●消費者が用意するもの □ 補助金等の額が明らかな書類 *平成23年6月30日以後にリフォーム工事の契約を締結している場合 □ 家屋の登記事項証明書等家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること を明らかにする書類 □ 源泉徴収票(給与所得者の場合) 2 リフォーム会社が用意するもの 申 □ 工事請負契約書の写し等 告 証明書発行に必要な書類 *その他証明書発行に必要な書類があります。 ま については **P.020** ^ で ③建築士(建築士事務所登録をした事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの に □ 増改築等工事証明書(工事完了日が平成29年4月1日以降 証明書の発行手続き 必 の場合) については P.020 / 要 □ 住宅耐震改修証明書(工事完了日が平成29年3月31日ま な 証明書については での場合) 告示編へ 書 (地方公共団体の長が証明する場合) 類 ※「住宅耐震改修証明申請書」も添付 4マンション共用部分の耐震改修工事等の場合 区分所有者が負担した額に応じた申告が可能です。全体の耐震改修工事費用のうち、 適用を受ける方(区分所有者)が負担した費用の額の根拠がわかる以下の書類等を確 認します。 ①修繕積立金から支出する場合 ・その旨がわかる管理組合総会議事録 ・管理規約等負担割合が明らかとなる書類 ②区分所有者から一時金を徴収する場合 ·その旨がわかる管理組合総会議事録 ·各区分共有者の工事費用負担割合記載の書類

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

	確定申告書
	控除額の計算明細書

3

確

定

申 告 *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する。 その場合工事費はその人に帰属する工事費に分割する。

□ 補助金等の額が明らかな書類

□ 住宅耐震改修をした家屋の登記事項証明書

□ 源泉徴収票(給与所得者の場合)

□ 増改築等工事証明書(工事完了日が平成29年4月1日以降の場合)又は 住宅耐震改修証明書(工事完了日が平成29年3月31日までの場合)

(地方公共団体の長が証明する場合)のいずれか

※マイナンバー制度導入により、平成28年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。

四龙灵注忆

2) 固定資産税減額措置の要件と手続き

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。固定資産税の減額措置の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

適用要件を確認

す

る

固定資産税の減額措置 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。

以下の全てに該当すること

宝の要:

□ 昭和57年1月1日以前から所在する家屋

所得税額控除と異なり、個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、減額措置の対象となります。

*当該住宅が耐震改修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年度分税額の2分の1を減額します。

適合の確認方法は P.011 へ

以下の全てに該当すること

上事の更

□ 現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

*所得税額控除と異なり、耐震改修前において現行の耐震基準に適合している既存住宅についても、 以下の要件を満たす耐震改修が行われた場合には減額措置の適用対象となります。

□ 耐震改修工事費用が50万円超(税込)であること

*マンション等の耐震改修工事等では全体工事費を床面積割合等で按分し、1戸当たりの負担費用が50万円超であること

□ 平成30年3月31日までに工事を完了するもの

の他の要

以下に該当すること

証明書については P.031 ~ 035 へ

□ 現行の耐震基準に適合する改修工事であることについて、「増改築等工事証明書」 (工事完了日が平成29年4月1日以降の場合)「固定資産税減額証明書」(工事完了日 が平成29年3月31日までの場合)「住宅耐震改修証明書」(地方公共団体の長が証明 する場合)又は工事完了後に交付された「住宅性能評価書の写し」のいずれかによ り証明されること

詳しい適用要件については申告の窓口となります。市区町村にてご確認ください。

申告に必要な書類を準備します。

●消費者が用意するもの

申

告ま

で

に

必要

な

書

類

市区

公町村の

窓口

- □ 耐震リフォームの費用の額が確認できる書類(耐震改修費用が50万円超であることを 証明する書類)
- □ リフォーム後に交付された住宅性能評価書*の写し(交付のある場合に限る)
 - *耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの
- □ 固定資産税減額申告書(申告する市区町村にて取得)
 - *家屋の持分を共有している方は、連名で提出のこと

2リフォーム会社が用意するもの

- □ 工事請負契約書の写し等
 - *その他証明書発行に必要な書類があります。

証明書発行に必要な書類 については **P.020** へ

❸建築士(建築士事務所登録をした事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの

□ **増改築等工事証明書**(工事完了日が平成29年4月1日以降の場合)

証明書の発行手続き については **P.020** へ

固定資産税減額証明書(工事完了日が平成29年3月31日まで の場合)

住宅耐震改修証明書(地方公共団体の長が証明する場合)

証明書については **告示編** へ

*発行者の建築士免許証の写しを添付

*改修後に交付を受けた住宅性能評価書(耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの)がある場合は発行を要しません。

<u>必要書類は市区町村ごとに異なるために、詳細については市区町村の担当部局にお問い合わせ</u>ください。

| 工事完了日から3ヶ月以内に当該家屋が所在する市区町村の窓口へ減額措置の申告をします。

	耐震リフォームの費用の額が確認できる書類(耐震改修費用が50万円超であることで
	証明する書類)

- □ リフォーム後に交付された住宅性能評価書の写し(交付のある場合に限る)
- □ 固定資産税減額申告書
 - *固定資産税の筆頭者が提出のこと
- □ 工事請負契約書の写し等
- □ 増改築等工事証明書(工事完了日が平成29年4月1日以降の場合) 固定資産税減額証明書(工事完了日が平成29年3月31日までの場合)

) | のいずれか

住宅耐震改修証明書(地方公共団体の長が証明する場合)

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の申告書等の提出の際には、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。 固定資産税

証明書の種類と発行の流れ

証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。

証明書の発行者は、リフォームを行った方(消費者)から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認 しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の過程で 可能な限り確認しておきましょう。平成29年4月1日以降に改修工事を完了した日の場合に以下の内容 になります。

所得税額の控除(投資型減税)

固定資産税の減額措置

增改築等工事証明書

所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要となります。

平成18年国土交通省告示第464号(改正:平成29年国土交通省告示278号)において、その様式が定められ ています。

(地方税法施行規則附則第7条第6項の規定に基づく証明書)

固定資産税の減額の申告の際に必要となります。

平成18年国土交通省告示第466号において、その様式が定められています。

- *耐震リフォーム投資型減税と住宅ローン減税を併用する場合の証明書は、同じ増改築等工事証明書それぞれの箇所に記入が必要と なります。
- *地方公共団体の長が発行する場合は住宅耐震改修証明書に なります。

増改築等工事証明書の 詳細は P.022

住宅耐震改修証明書の 詳細は告示編 へ

証明書を発行できる者は以下①~⑤のいずれかとなります。

增改築等工事証明書

- ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る
 - *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、 ②~⑤の機関に発行を依頼する必要があります(②~④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要です)。
- ②指定確認検査機関

証明

書の発行者

- ③登録住宅性能評価機関
- (4)住宅瑕疵担保責任保険法人(工事完了日が平成25年4月1日以後の場合)

住宅耐震改修証明申請書及び住宅耐震改修証明書

⑤地方公共団体の長(所得税、固定資産税の耐震リフォームのみ対象)

□ 申請家屋の登記事項証明書等、固定資産税の課税証明書、建築確認済証、又は建築年月日が記 載された耐震診断書 発行前に確認する書類等 【所】【固】 家屋の家屋番号及び所在地、建築年月日を確認 工事請負契約書、領収書、工事費用内訳書等

- 耐震改修工事に要した費用の額が確認できる書類
- 耐震改修工事に要した費用の額が50万円超(税込)であることを確認できる書類
- 耐震改修工事の設計図書、改修前後の平面図、改修後の耐震診断書、又は改修工事の写真等 【所】【固】 現行の耐震基準に適合するかどうかを確認、原則として現地調査が必要
- □ 補助金交付額決定通知書等

【所】 平成 23 年6月 30 日以後に契約した耐震改修工事で補助金等を受ける場合は、その交付額を確認

所得税と固定資産税を対象とする証明書の書式は同一のものとなります。(工事完了日が平成29年4月1日 以降)両方を申請する場合はそれぞれ1通ずつ発行する必要があります。詳しくは各記載例を参照下さい。 証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

検索

国土交通省 各税制の概要

検索

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

消費者からの証明書発行の依頼

消費者から証明申請書(指定書式)を受理します。

リフォーム前:現地事前調査等

必要に応じて、改修前の耐震改修部位を確認します。

所得税額控除の場合は、改修前において現行の耐震基準に適合していない家屋であることを確認します。

また平成23年6月29日以前に工事契約を締結している場合は、所得 税額控除の適用区域であるかどうかを市区町村に確認します。

リフォーム工事完了

適合確認方法は P.011 へ

工事内容等を確認

原則として、リフォーム後要件を満たしている耐震改修であったかどうかを、現況確認してください。

工事費用の内訳を確認

対象となる耐震改修の工事費用の額を確認します。

補助金等の交付有無を確認

所得税額控除の対象となる工事について、補助金等(国又は地方公共 団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準じるもの) の交付があるかどうかを確認します。

交付等を受けていない場合は、交付等の対象となる工事の実施有無を確認します。

証明書の作成・発行

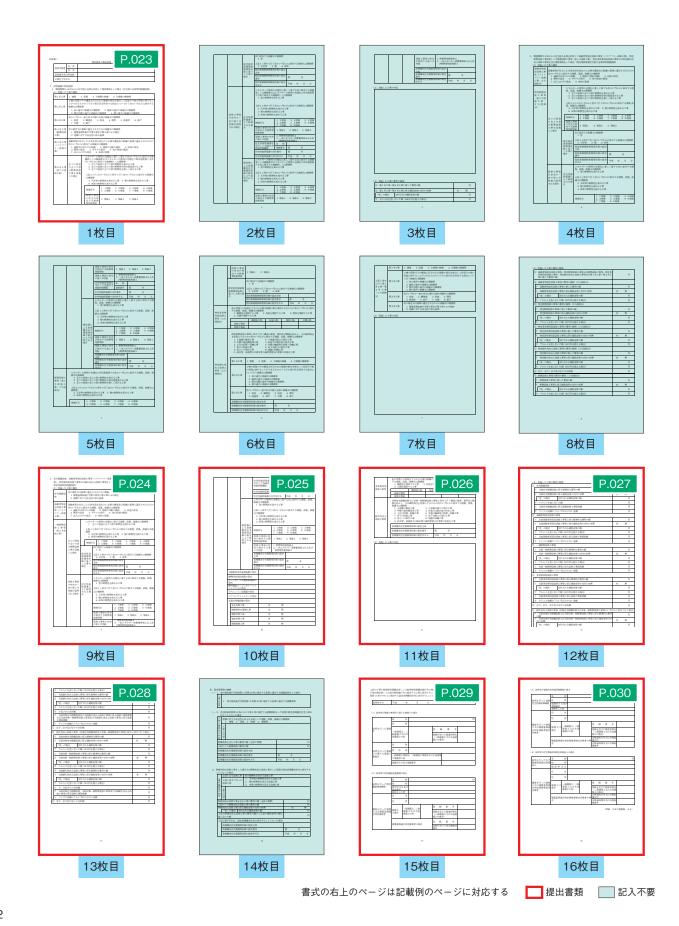
証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の写しを添えてください。

証明に関する留意事項については別冊の通達編へ

1) 增改築等工事証明書 記載例

耐震リフォームの増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降工事完了した場合)

耐震改修の増改築等工事を行い、「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。



耐震改修工事を行う場合(所得税)

記載例

P.014 リフォーム例と 対応しています。

別表第二

1枚目

持分共有の場合 は**P.017** を参照 のこと。

增改築等工事証明書

建築士等が発行します。

		行
証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇
11110円前有	氏 名	リフォーム 太郎
家屋番号及び	が所在地	同上
工事完了年月	月日	平成○年○月○日 耐震改修工事完了日が適用
		対象の日付となります。

I. 所得税額の特別控除

▲ 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) 実施した	正事の種別
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 後繕又は模様替 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覚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)	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 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 した場合 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
	改修工事前 の住宅が相 当する断熱 等性能等級 2 等級2 3 等級3

- 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又は耐久性向上改修工事等をした場合(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) 実施した。 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 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								
高齢者等居 住改修工事 等(バリア フリー改修 工事)	次のいずれか 1 通路又 4 便所の	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 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							
一般断熱改修工事等 (省エネ改修工事)		1 上記1 様替 2 5	全ての居室の全ての名と併せて行う次のい	こ資する増築、改築、修繕又は模様替 窓の断熱性を高める工事 ずれかに該当する増築、改築、修繕又は模 る工事 3 壁の断熱性を高める工事 工事					
	全ての居室の全ての窓の断熱改修	地域区	5 5地域	2 2地域 3 3地域 4 4地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域					
	工事を実施した場合	認 定 と 築 等 ま の 、 場 合		次のいずれかに該当する修繕又は模様替 壁 4 床等 計画の認定 計画の認定 第 号					
	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	住宅性書に当まれる合	エネルギーの使用の 修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高	次のいずれかに該当する増築、改築、修繕 生を高める工事 高める工事					
			地域区分	1 1 地域 2 2 地域 3 3 地域 4 4 地域 5 5 地域 6 6 地域 7 7 地域 8 8 地域					
			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1 2 等級2 3 等級3					
			改修工事後の住宅 の省エネ性能	1 断熱等性能等級4 2 一次エネルギー消費量等級4以上及 び断熱等性能等級3					

	1	1	1							
			交付	性能評価書をした登録住宅	-					
			性能	評価機関	登	録番号	第		号	
			住宅	性能評価書の交	を付着	番号	第		号	
				性能評価書の交			平瓦			日
			修繕	ルギーの使用の 又は模様替 窓の断熱性を			トるか	に該当"	する増築	築、改築、
			又は	1 と併せて行う 関様替 天井等の断熱				核当する は	曾築、改	女築、修繕
		増改築に		壁の断熱性を 床等の断熱性						
		よる長期 優良住宅 建築等計	地域		4	1 地域 4 地域 7 地域	5	2 地域 5 地域 8 地域		3 地域 6 地域
		画の認定 によりる 場合	宅が	工事前の住 相当する断 性能等級	1	等級 1	2 4	等級 2	3 等	級3
		<i>™</i> □		工事後の住 相当する省 性能	2	断熱等性 一次エネ 近熱等性能	ルギ	一消費量	等級4.	以上及び
			長期主体	優良住宅建築等	等計 [画の認定				
				優良住宅建築等	等計 [画の認定	第		号	
			長期 年月	優良住宅建築等 日	争計	画の認定	平月	戈 年	月	日
	太陽熱利用為	冷温熱装置の	型式							
		合湯器の型式								
	型式 燃料電池コー	プ式電気給湯ージェネレー								
	ンシステム <i>0</i> ガスエンジン	7型式 /給湯器の型:	式							
		イショナーの								
		太陽光発電設備の型式 安全対策工事								
						無				
		水基礎工事		有 有 有		無				
	積雪対策			有		無				
	塩害対策	工事		有		無				
1	幹線増強	一		有		無				

10枚目

多世帯同居	他の世帯との同居 する増築、改築、 1 調理室を増 4 玄関を増設	修繕又は模様替 設する工事 2		数を増加る出機である。			いずれかに該当増設する工事
改修工事等		調理室の数	浴室	の数	便所の数	汝	玄関の数
	改修工事前						
	改修工事後						
耐久性向上改修工事等	対象住宅耐震改修 損を防止し、又に 修繕又は模様替 1 小屋裏の換 3 外壁の通気 5 土台の防腐 7 床下の防湿 9 雨どいの取 11 給水管、給	は維持保全を容易 気工事 構造等工事 ・防蟻工事 工事	にするた 2 小屋 4 浴室 6 外壁 8 床下 10 地盤	めの次のい 裏点検口の 又は脱衣室 ひ軸組等の 点検口の取 の防蟻工事	ハずれかに記 の取付工事 医の防水工事 の防腐・防蝎 取付工事 ほ	該当す。 事 養工事	
	長期優良住宅建築	受等計画の認定主任	本				
	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	延等計画の認定年/	月日	平成	年 月	月	

(2) 実施した工事の内容

- ·耐震改修工事(壁·基礎)
- ・耐震改修に行った部屋等の内装・上記に係る解体、仮設、養生等の附帯工事

P.014のリフォーム例を 参照。

標準費用については平成21年国土 交通省告示第383号から算出して 下さい。P.012 を参照のこと

(3) 実施した工事の費用の額等

12 枚 目

① 住宅耐震改修			
ア 当該住宅耐震改修	に係る標準的な費用の額	3,772	,800 円
イ 当該住宅耐震改修	に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合	交付される補助金等の額	200	,000円
ウ アからイを差し引	いた額	3,572	,800円
工 当該住宅耐震改修	に係る耐震改修工事限度額	2,500	,000円
オ ウとエの金額のう	ちいずれか少ない金額	2,500	,000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	有	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
工 当該高齢者等居住	改修工事等に係る改修工事限度額		円
オ ウとエの金額のう	ちいずれか少ない金額		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		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	有	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
工 当該一般断熱改修	工事等に係る改修工事限度額		円
オ ウとエの金額のう	ちいずれか少ない金額		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	有	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
工 当該多世帯同居改	修工事等に係る改修工事限度額		円
オ ウとエの金額のう	ちいずれか少ない金額		円
5 ①オ、②オ、③オ及	び④オの合計額	2,500	円000円
⑥ 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	 いかと併せて	て行う場合
ア 当該対象住宅耐震 の額	改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用		円
	改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る補助金等の交	有	無
「有」の場合	交付される補助金等の額		円
1 1	- i		

ウア	からイを差し引い	た額(50万円を超える場合)		円
工当	該耐久性向上改修	至工事等に係る標準的な費用の額	I	円
才 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	有	無
「有	」の場合	交付される補助金等の額	I	円
カエ	からオを差し引い	た額(50万円を超える場合)	I	円
キゥ	及びカの合計額			円
又は		収修及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修工事限度額 熱改修工事等及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修		円
ケキ	とクの金額のうち	いずれか少ない金額		円
7 ②才、	、④才及び⑥ケの	合計額		円
8 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	該対象住宅耐震改	で修に係る標準的な費用の額		円
イ当	該対象住宅耐震改	修に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有	〕の場合	交付される補助金等の額	I	円
ウア	からイを差し引い	かた額(50万円を超える場合)	I	円
工当	該対象一般断熱改	でで工事等に係る標準的な費用の額	I	円
才 当	該対象一般断熱改	で で 工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有	〕の場合	交付される補助金等の額	I	円
力工	からオを差し引い	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		円
キ当	該耐久性向上改修	ぎ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	有	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	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	<u> </u>	円
コウ、	、カ及びケの合計	額		円
	該対象住宅耐震改 事等に係る改修コ	な修、当該対象一般断熱改修工事等及び当該耐久性向上改 工事限度額		円
ショ	とサの金額のうち	いずれか少ない金額	 L	円
9 ②才、	、 4 才及び 8 シの	合計額		円

15 枚 目

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

		証明年月日	平成 〇〇 年	○○月○○日					
	(1) 証明者が建築士	事務所に属する建築	(以下の		報を記載しのいずれか	の選択	7制)	
建	築士事	務所に属する	氏 名	増改築 一郎	/	押印は認用	でも	構いません。	
建	築士が	が発行します。	住 所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle\triangle$				
			一級建築士、二 級建築士又は木 造建築士の別	一級建築士		けた都道席 築士又は木			
			名 称	株式会社増改築-	一郎建築	全士事務	所		
		証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区					
		士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は	北木造建築	一級建	築士	事務所	
			科線在目日及7㎡	· 绿悉号		$\wedge \wedge - \times \times \times$			

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

	名	称							F	印
 証明を行った指定	住	所								
確認検査機関	指定年月日 指定番号									
	指定をした	.者								
	氏	名								
	住	所								
調査を行った建築	7. 4. 4.4.4.4.4.4.4.4.4.4.4.4.4.4.4.4.4.	一級建	一級建築士、二級			録	番	号		
士又は建築基準適 合判定資格者	建築工 の場合		七又は木造		(二糸		た都道/ 士又は	府県名 木造建		
	建築基準遙	i合判定	資格者の場	合	登録を	録 と受け7	番を地方	号 整備局		
					等名					

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

	名	称							印
証明を行った登録	住	所							
住宅性能評価機関	登録年月日登録番号								
	登録をした	.白							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築 士又は建築基準適		一級建築士、二級			登	録	番	号	
コスは建築基準週 合判定資格者検定 合格者	建衆上の 海筮上マルナ2					建築	土又は	府県名 木造建	
	建築基準道	百合判定	定資格者検定	合格者の場			付又は	合格証	
	合					9 - -	号又は	合格証	

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

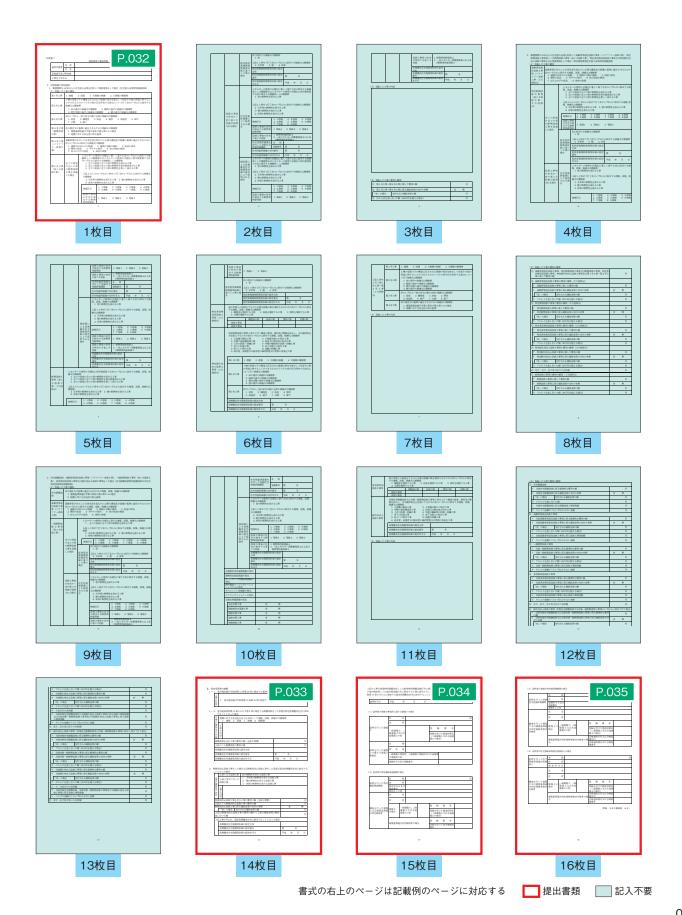
証明を行った住宅	名	称							印
瑕疵担保責任保険		所							
法人	指定年	月日							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築 士又は建築基準適			双建築士、二級		登	録	番	号	
合判定資格者検定 合格者	場合	建築	士又は木造 比の別		(_		士又に	道府県名 は木造建	
		建築基準適合判定資格者検定合格者の場						は合格証	
	合				合格 書番		・号又に	は合格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

2) 固定資産税減額証明書 記載例

耐震改修の増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降工事完了した場合)

耐震改修の増改築等工事を行い、「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。



耐震改修工事を行う場合(固定資産税)

記載例

P.015 のリフォーム例と 対応しています。

別表第二

持分共有の場合 はP.019 を参照 のこと。

增改築等工事証明書 4

建築士等が発行します。

対象の日付となります。

		有以来分工事[[5]]
ν 証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇
<u> </u>	氏 名	リフォーム 太郎
家屋番号及び	が所在地	同上
工事完了年月	日	平成〇年〇月〇日

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) 天旭した_											
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を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する 修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替										
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下										
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準										
第5号工事 (バリアフ リー改修工 事)	高齢者等が自立した日常生活を含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)	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 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 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 2 等級2 3 等級3										

建築士等が証明書等の 発行をします。

Ⅱ. 固定資産税の減額

14 枚 目

1-1. 地方税法施行令附則第12条第26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

1) !

(1) 地方税法施行令附則第12条第26項に規定する基準に適合する耐震改修

1-2. 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		§に対す 1 増築		と性の向 改築				と増築 模様		修繕	又は槙	草様替			
種別及び内容	工事の内容														
耐涅	建 改值	を含む	工事の	費用の)額((全体)	二事書	卦)							円
上前	1の 2	うち耐震	炎修 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									勞	等		号			
長期優良住宅建築等計画の認定年月日									7	乙成	年	月	目		

2. 熱損失防止改修工事をした場合又は熱損失防止改修工事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

	- なつに場口					
	必須となる改修工事	窓の断熱性を高める改修工事				
工事	上記と併せて行った	1 天井等の断熱性を高める改修工事				
	改修工事	2 壁の断熱性を高める改修工事				
の種別及び内容	以修工事	3 床等の断熱性を高める改修工事				
別	エ					
びび	事					
内	の内					
谷	内 容					
埶坩	<u> </u> 生防止改修工事を含む	工事の費用の額(全体工事費)				———
	己のうち熱損失防止改修					円
<u> </u>	景失防止改修工事に係る			有		無
71113	「有」の場合 交付さ			1.7		円 円
上言		事の費用の額から上記の補助金等の額を				
	」引いた額					円
		地) 百百分字は オルナファ 1、1、4、 - た 相 へ				
上市	C工事か行われ、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	平成	年	月	日
			1			

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	平成 〇〇 年	○○月○○日	平成 〇 年 〇 月 〇 日						
	(1) 証明者が建築士雪	事務所に属する建築	(以下の		報を記載してください。 のいずれかの選択制)					
建	築士事	務所に属する	氏 名	増改築 一郎 押印は認印でも構いません。							
建	築士が	発行します。	住 所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle\triangle$						
		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		けた都道府県名 築士又は木造る					
			名 称	株式会社増改築-	一郎建築	全士事務所					
		証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区							
		士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又に	ーーー は木造建築	一級建築	士事務所				
			登録年月日及び登	绿番号		△△-×××					

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

名	称								印
住	所								
指定番号									
戊	名								
住	所								
- ※		·級建築士、二級			録	番	号		
建築工 の場合	建築	士又は木造		(二級	及建築:				
建築基準適	i合判定	資格者の場			録 と受け7	番 た地方	号 整備局		
	住 指定年月日 指定番号 指定をした 氏 住 建築士 の場合	住 所 指定年月日及び 指定をした者 指定をした者 氏 名 住 所 建築士の場合 一建築・土	住 所 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 指定をした者 名 住 所 建築士 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	住 所 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 氏 名 住 所	住 所 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 氏 名 住 所 建築士 の場合 建築士又は木造 建築士の別 登 登録を (二系) 登 条士の場合	住 所 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 氏 名 氏 名 住 所 建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別 登録を受けて (二級建築等土の場合) 建築土の場合) 登録を受けて 建築基準適合判定資格者の場合 登録を受けて	住 所 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 氏 名 氏 名 住 所 建築士 の場合 登録 番 登録を受けた都道 (二級建築士又は 築士の場合) 登録 番 登録を受けた地方 登録を受けた地方	住 所 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 氏 名 氏 名 住 所 建築士 一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別 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) 登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築土の場合) 登録を受けた地方整備局	住 所 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 氏 名 氏 名 住 所 建築士 一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の場合 建築士又は木造 建築士の場合 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) 登録を受けた地方整備局

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

16 枚目

	名	称							印
証明を行った登録	住	所							
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築	74. 悠まる	一級建	 建築士、二級		登	録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者検定 合格者	建業工の 海袋エッパナル				(二)		士又は	府県名 木造建	
	建築基準遊	5合判定	定資格者検定	合格者の場			付又は	合格証	
	合	KALI ASH IJASA IH HIJASH IH H V			合格i 書番号		号又は	合格証	

(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	名	称						印
瑕疵担保責任保険		所						
法人	指定年	月日						
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築 士又は建築基準適			建築士、二級		登 録	番	号	
合判定資格者検定 合格者		建築	士又は木造 上の別		登録を受け (二級建築 築士の場合	を士又は		
	建築基準遊	5合判定	定資格者検定	ご合格者の場	合格通知日		合格証	
	合				合格通知番 書番号	季号又は [、]	合格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

Ⅱ. バリアフリーリフォーム編

概要
1-1.バリアフリーリフォームの減税制度
バリアフリーリフォームを対象とした税の優遇措置 ······P.038
1-2. 対象となるバリアフリーリフォームとは
1) 高齢者等居住改修丁事等の内容 P 0.39
2)減税制度の告示・通達 ······P.043
1 - 3. 減税額の計算
1)投資型減税の控除額 ······P.044
原学的な工事負用作当級 P.045 2)投資型減税の控除額計算例 P.047
3) ローン型減税の控除額 ······P.048
4) ローン型減税の控除額 ····································
5) 固定資産税の軽減額と計算例 ·······P.053
1 − 4. 手続きの流れ
1)投資型減税の要件と手続き ······P.054
2) ローン型減税の要件と手続き ······P.056
3) 固定資産税減額措置の要件と手続き P.058
建築士の証明手続き
2 − 1 . 必要となる証明書
-
2-2.証明書の発行
1) 增改築等工事証明書 投資型 記載例 ·······P.062
2) 増改築等工事証明書 ローン型 記載例 ······ P.072

所 得 税 固定資産税

バリアフリーリフォームを対象とした税の優遇措置

バリアフリーリフォームを対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

●所得税額の控除

バリアフリーリフォームを対象とした所得税額の控除には「投資型減税」、「ローン型減税」及び「住宅ローン減税」があります。適用は、これらのうちの1つとなります。

2 固定資産税の減額措置

バリアフリーリフォーム後の家屋の固定資産税が軽減されます。

③贈与税の非課税措置 (P.247 参照)

バリアフリーリフォーム資金の贈与について非課税枠があります。

4登録免許税の特例措置 (P.265 参照)

個人が宅地建物取引業者によりバリアフリーリフォームを行なった住宅を取得した場合に登録免許税が軽減されます。

⑤不動産取得税の特例措置 (P.279 参照)

宅地建物取引業者に対し、バリアフリー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。

工事や住宅などの要件や適用となる期間などは制度により異なります。

制度ごとに適用を受けることが可能であるかどうかや控除額などを確認しましょう。

判度の埋産	所得税額の	夏の控除措置 ^{※1} 固定資産税の減額措		
制度の概要	投資型減税	ローン型減税	回化具性忧切减锐拍旦	
制度名	制度名 【住宅特定改修特別税額控除】 【特定增改築等住宅借入金等特別控除】		【家屋の固定資産税】	
減税期間	リフォーム後居住を 開始した年分 (1 年)	リフォーム後居住を 開始した年分から 5 年	翌年度 (1 年度分)	
制度期間	改修後の居住開始日が 平成21年4月1日〜 <u>平成33年12月31日</u>	改修後の居住開始日が 平成19年4月1日〜 <u>平成33年12月31日</u>	改修工事完了期間が 平成19年4月1日〜 平成30年3月31日	
対象となる リフォーム	一定のバリアフリーリフォーム (借入金の有無によらない) 対象となる消費者、 住宅、工事等の詳細は P.054 ヘ	償還期間が5年以上の借入金により 行う一定のバリアフリーリフォーム を含む増改築 対象となる消費者、 住宅、工事等の詳細は P.056 ヘ	一定のバリアフリーリフォーム (借入金の有無によらない) 対象となる消費者、 住宅、工事等の詳細は P.058 へ	
控除又は 減額の上限額	20万円*2 控除額の計算方法は P.044 へ	12.5万円/年*3 (5年間で62.5万円) 控除額の計算方法は P.048 へ	家屋の固定資産税額の1/3 (100㎡相当分まで) 軽減額の計算方法は P.053 ヘ	
バリアフリー リフォーム 費用の要件	50万円超(税込)	50万円超(税込)	50万円超(税込)	
手続きの窓口	税務署(確定申告) 手続きの流れは P.060 ヘ	税務署(確定申告) 手続きの流れは P.060 ヘ	市区町村 (工事完了後3ヶ月以内の申告が必要) 手続きの流れは P.060 へ	

^{※1「}所得税額の控除」と「固定資産税の減額」は併用して優遇を受けることが可能です。(併用については P.006 ~ 007 へ。)

^{※2} 改修工事費用に含まれる消費税等の税率が 8%である場合の金額であり、それ以外の場合は 15 万円となります。

^{※3} 改修工事費用に含まれる消費税等の税率が 8%である場合の金額であり、それ以外の場合は 12 万円となります。

所得税

固定資産税

1) 高齢者等居住改修工事等の内容

所得税額の控除と固定資産税の減額措置の対象となるバリアフリーリフォームは、告示や通達に定められた 以下の①から⑧の工事(以下「高齢者等居住改修工事等」という)となります。

高齢者等居住改修工事等

各工事の詳細は**次のページ**へ

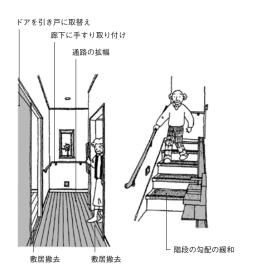
- ①通路等の拡幅
- ②階段の勾配の緩和
- ③浴室改良
- ④便所改良

- ⑤手すりの取り付け
- ⑥段差の解消
- ⑦出入口の戸の改良

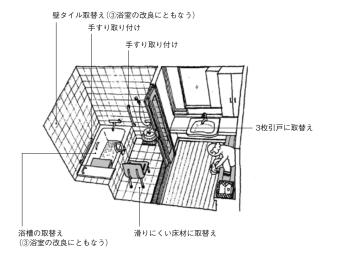
⑧滑りにくい床材料への取替え

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。 注:介護保険法に基づく住宅改修費等の支給対象のバリアフリーリフォームでも、所得税額の控除や固定資産税の減額措置の 対象とならない場合があります。

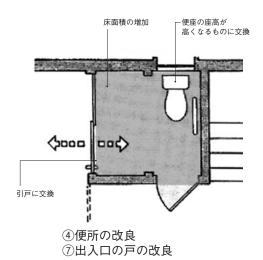
高齢者等居住改修工事等の例

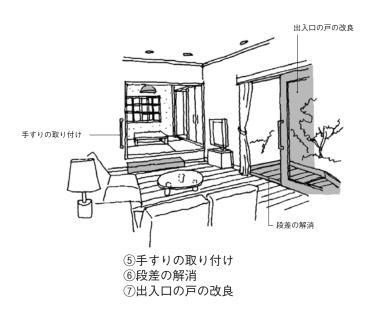


- ①通路等の拡幅
- ②階段の勾配の緩和
- ⑤手すりの取り付け
- ⑥段差の解消



- ③浴室の改良
- ⑤手すりの取り付け
- ⑦出入口の戸の改良
- ⑧滑りにくい床材への取替え





①通路等の拡幅

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

【該当する工事】

- 壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の 工事
- 通路や出入口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 一体工事

備考:

- ・工事後の通路や出入口(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

②階段の勾配の緩和

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

【該当する工事】

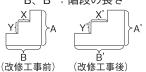
- 従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事
- 階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電 気スイッチ、コンセントの移設等の工事は 一体工事として含まれる。
- 玄関の内側の階段の勾配の緩和と併せて行う玄関の外側の手すりの取り付けやスロープの設置など、本体工事と一体のものとしてバリアフリー化の効用を果たす設備の取替え又は取り付け

備考:

①改修工事前後の立面断面図で比較する場合

Y / X > Y' / X' 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





(改修工事前)

(改修工事後)

③浴室改良

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

イ 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

【該当する工事】

- 壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替え
- 一体工事として行う給排水設備の移設等の 工事
- 浴室の床面積を増加させるための浴室の位 置の移動
- 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

備考:

次の①及び②に該当すること

- ①工事後の床面積がおおむね 1.8㎡以上
- ②短辺の内法寸法がおおむね 1.200mm 以上

	浴槽をまたぎ高さの低いものに 取り替える工事	【該当する工事】 ○ 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	
<i>/</i> \	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	【該当する工事】 ○ 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 【該当しない工事】 × 設置に際し工事を伴わない福祉用具(バスリフト等)やすのこ等の設備の設置	
=	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	【該当する工事】 ○ 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 ○ 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	

④便所改良

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		
イ 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	【該当する工事】 ○ 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 ○ 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	備考: 次の①又は②のいずれかに該当すること ①工事後の長辺の内法寸法がおおむね1,300mm以上 ②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
ロ 便器を座便式のものに取り替え る工事	【該当する工事】 ○ 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 ○ 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 【該当しない工事】 × 取り外し可能な腰掛け便座への取替え	
ハ 座便式の便器の座高を高くする 工事	 【該当する工事】 ● 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 ○ 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ットペーパーホルダーの移設等の工事 【該当しない工事】 × 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 	

⑤手すりの取り付け

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	【該当する工事】	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であること
	○ 玄関の内側の階段の勾配の緩和や段差解消と併せて行う玄関の外側の手すりの取り付けなど、本体工事と一体のものとしてバリアフリー化の効用を果たす設備の取替え又は取り付け(併せて行うことが必ずしも必要でないものを除く)	
	【該当しない工事】 × 取り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り付け	

⑥段差の解消

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	【該当する工事】 ○ 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
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	○ 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
の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む)	○ 玄関の内側の段差解消と併せて行う玄関の外側の手すりの取り付けやスロープの設置など、本体工事と一体のものとしてバリアフリー化の効用を果たす設備の取替え又は取り付け(併せて行うことが必ずしも必要でないものを除く)
	【該当しない工事】 × 取り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

⑦出入口の戸の改良

出入口の戸を改良 て、次のいずれかり		
イ 開戸を引戸、打 る工事	 沂戸等に取り替え	【該当する工事】 ○ 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
ロ開戸のドアノフル等に取り替え	 ブをレバーハンド える工事	【該当する工事】 ○ 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
1 ' ' ' '	世の戸の開閉を容 を設置する工事	【該当する工事】 ○ 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

⑧滑りにくい床材料への取り替え

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 【該当する工事】

○ 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

【該当しない工事】

× 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

所 得 税 固定資産税 2)減税制度の告示・通達

対象となる高齢者等居住改修工事等に関する告示は以下の通りです。また工事の詳細については、通達において記載されています。詳しくは、別冊の告示編又は通達編でご確認ください。

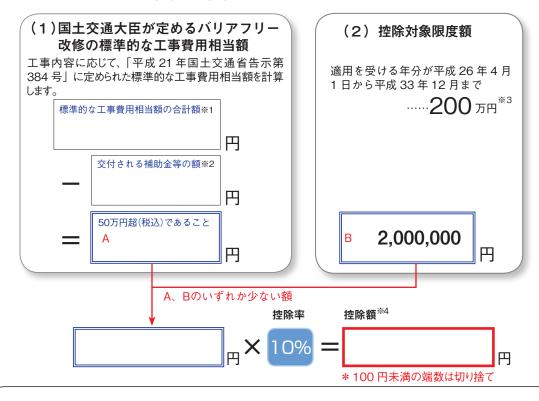
	所得税額の控除	固定資産税の減額措置
告示	平成 19 年国土交通省告示第 407 号	平成 19 年国土交通省告示第 410 号
	平成 29 年 4 月 7 日付 (国住政第 6 号/国住生第 20 号/国住 指第 28 号)	
通達	通達では「バリアフリー特定改修工事特別控除制度」が投資型減税に、「バリアフリー改修促進税制」がローン型減税に当たります。	

所得税 投資型 1)投資型減税の控除額

「投資型減税」は住宅ローンの有無に関わらず適用可能な制度です。

原則としてリフォーム後居住を開始した年分の所得税額が一定額控除されます。

高齢者等居住改修工事等を完了し平成26年4月1日~平成33年12月31日までに居住を開始した場合に、 投資型減税の控除額は次の(1)か(2)のいずれか少ない額の10%に相当する額になります。



※ 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、工事ごとの標準的な費用の額の合計額が当該標準的な費用の額 となります。

併用住宅や共同住宅等の共用部に行った高齢者等居住改修工事等について

・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 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。

※ 2 高齢者等居住改修工事等において補助金や給付金の交付を受ける場合

税の優遇を受ける当該工事に関し補助金等*の交付を受ける場合には、標準的な工事の費 用の額から補助金等の額を控除した額になります。

*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で、居宅介護 住宅改修費又は介護予防住宅改修費も対象となります。なお、平成 23 年 6 月 30 日以後 に当該工事の契約をした場合は、国からの補助金等も対象となります。

※3 耐震改修工事、省エネ改修工事、同居対応改修工事等を併せて行う場合

- ・耐震改修工事、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(同居 対応改修工事)を併せて行う場合には、併用して高齢者等居住改修工事等(バリアフリー 改修工事)の投資型減税を適用することができます。併用する場合の合計の控除対象限 度額は950万円(太陽光発電設備工事がある場合は1050万円)となります。
- ・長期優良住宅化リフォームを併せて行っている場合もバリアフリー改修工事の投資型 減税を適用することができます。(詳細はV長期優良住宅化リフォーム編の投資型減税 P.185の※3・4・5を参照下さい)
- ・改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%である場合の控除対象限度額です。それ 以外の場合、バリアフリー改修は 150 万円が限度額になります。

※4 実際の控除額について

- ・所得税額控除の投資型減税では最大 20 万円まで控除されますが、控除を受ける年分の 所得税額が上記の方法で算出した控除額に満たない場合は、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。申告をする方(消費者)は 源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。
- ・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額になります。

投資型減税の控除額を算出する際には、国土交通大臣が定める高齢者等居住改修工事の標準的な工事費用相 当額を確認します。(※平成26年3月31日までに居住した場合の金額は当協議会HPから「平成25年版住宅リ フォーム税制の手引き」をご確認下さい。)

標準的な工事費用相当額【平成 21 年国土交通省告示 第 384 号】 (平成 26 年 4 月以後に居住した場合の金額)			
改修工事の内容	(一体工事を含む)	単位あたりの 金額	単位
①介助用の車いすで容易に移動するために	通路の幅を拡張するもの	172,700円	施工面積(㎡)
通路又は出入口の幅を拡張する工事	出入り口の幅を拡張するもの	189,900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	箇所数
	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	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	箇所数
③浴室を改良する工事	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	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	箇所数
	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	施工面積(㎡)
④便所を改良する工事	便器を座便式のものに取り替える工事	348,400 円	箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	306,700 円	箇所数
⑤便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄	長さが 150cm以上の手すりを取り付けるもの	19,200 円	手すりの長さ(m)
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未満の手すりを取り付けるもの	33,400 円	箇所数
⑥便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄 関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を	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(以下「玄関等段差解消等工事」という)	42,400 円	箇所数
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)	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	施工面積(㎡)
7 9 1 4 6 8 6 7	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	施工面積(㎡)
	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	149,400 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	箇所数
⑦出入口の戸を改良する工事	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	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	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	26,700 円	箇所数
⑧便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関 いものに取り替える工事	並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにく	20,500 円	施工面積(㎡)

所 得 税 (投 資 型) 2)投資型減税の控除額計算例

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

証明書記載例については P.062 ^

(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。





- ·申請者 60歳
- ・工事契約日:平成29年2月1日
- ·居住開始日:平成29年5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

対象となる工事については P.039 ^



改修イメージ

(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 標準費用相当額の 詳細はP.045 へ a. 出入口の幅拡張 189,900 円

b. 浴槽またぎ高さ低く

c. 浴室床面積の増加 3.3㎡× 472,300 円= 1,558,590 円

d. h.

UB1616

CL

g2.

洗面・脱衣

 $e^{(1)}$

d. 使いやすい水栓金具

e. 手すりの設置

f. 段差の解消

g(1).

g. 開き戸を引き戸に

h. 床材を滑りにくく

495,400 円

56.500 円

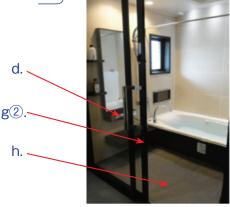
2箇所×33,400円=66,800円

3.3㎡× 92,700 円= 305,910 円

2箇所× 149,400円= 298,800円

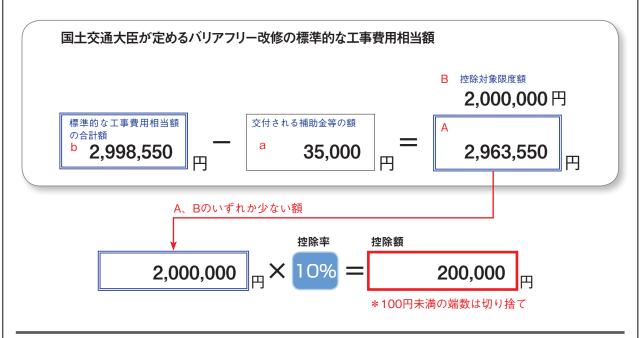
1.3㎡× 20,500 円= 26,650 円

e2.



計 2,998,550 円 ··· b

(3)控除額を計算します。



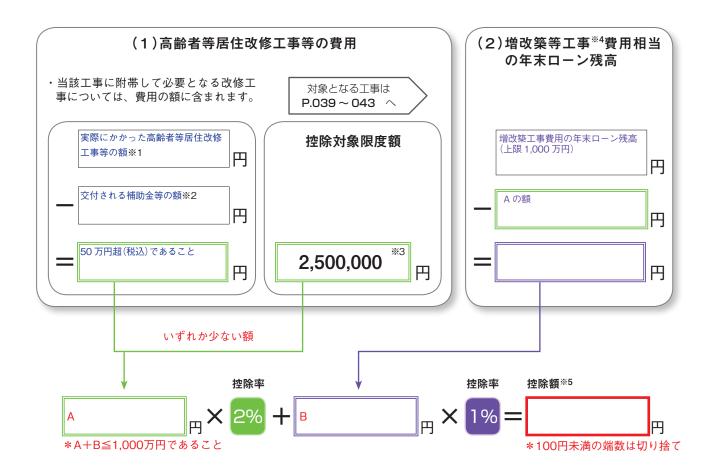
本事例の場合は、最大200,000円が控除されることになりますが、控除を受ける年分の所得税額が上 記の方法で算出した控除額に満たない場合は、納税額を超えない額までの控除となります。

1. 概 要

所 得 税 ローン型

3) ローン型減税の控除額

「ローン型減税」は償還期間5年以上の借入金により行うバリアフリーリフォーム(高齢者等居住改修工事 等を含む増改築)で適用可能な制度で、リフォーム後居住を開始した年から5年間の所得税額が一定額控 除されます。工事を完了し平成26年4月1日~平成33年12月31日までに居住を開始した場合に、ロー ン型減税の控除額は、高齢者等居住改修工事等の費用の他、併せて行うその他の増改築等工事費用の年末ロー ン残高で計算します。なお、工事の内容により控除率が異なります。



●その年の年末ローン残高 ≦ 高齢者等居住改修工事等の費用 A*≦ 250 万円の場合

*交付を受ける補助金等の額を控除した額が50万円超(税込)であること



※1 併用住宅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ます。

※2 高齢者等居住改修工事等において補助金や給付金の交付を受ける場合

当該工事に関し補助金等*の交付を受ける場合には、当該工事の費用の額から補助金等の額を控除した額になります。

*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で、居宅介護住宅改修費又は介護予防住宅改修費も対象となります。なお、平成23年6月30日以後に当該工事の契約をした場合は、国からの補助金等も対象となります。

※3 省エネ改修工事及び同居対応改修工事等を併せて行う場合

- ・特定断熱改修工事等、断熱改修工事等(省エネ改修工事)及び特定多世帯同居改修工事等(同居対応改修工事)を併せて行う場合には、併用してローン型減税を適用することができます。併用する場合は2%控除の対象となる特定断熱改修工事、高齢者等居住改修工事等及び特定多世帯同居改修工事等の費用合計限度額は250万円まで、年末ローン残高合計限度額は1,000万円となります。
- ・長期優良住宅化リフォームを併せて行う場合もバリアフリー改修工事のローン型減税を 適用することができます。(詳細は、V長期優良住宅化リフォーム編の P.190 の※ 3・4・ 5 を参照下さい)
- ・改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%である場合の控除対象限度額。それ以外の場合は上記250万円部分の金額が200万円となります。

※4 1 %控除の対象となる『増改築等工事』とは 【租税特別措置法施行令第 26 条第 25 項】

第1~6号工事の詳細については P.227 へ

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・大規模の模様替え(主要構造部である壁、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	マンションなどの区分所有建物のうち、区分所有する部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替えの工事
第3号工事	家屋(区分所有建物にあっては、区分所有する部分に限る。)のうち居室、調理室、浴室、便所、 洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替えの工事
第4号工事	家屋について行う地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕・模様替え
第5号工事	家屋について行う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・模様替えの工事
第6号工事	家屋について行うエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え、相当程度資する修繕・模様替え又は*資する修繕・模様替え *平成 21 年 4 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合

当該改修工事が行われる構造又は設備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。

※5 実際の控除額について

- ・所得税額控除のローン型減税では、1年間の控除額は最大12.5万円まで控除されますが、 控除を受ける年分の所得税額が算出した控除額に満たない場合は、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、所得税の納税額は人によって異なります。申告をする 方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。
- ・家屋の持分が共有である場合、持分に応じた額になります。

所 得 税 ローン型 4) ローン型減税の控除額計算例

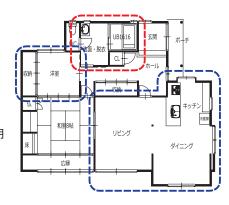
証明書記載例については P.071 ^

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

(1)リフォーム工事のうち、対象となる工事の内容を確認します。



- ・工事契約日:平成29年2月1日
- ・リフォーム完了時期:平成29年5月 (完了と同時に居住開始)
- ・交付される補助金:3万5千円
- ・家屋の持分の共有:なし



改修後

改修前

リフォーム工事の内容

- ①LDK及び洋室(収納含む)の壁·床·天井 全面改修(第3号工事)
- ②浴室・洗面脱衣室の改修及び給排水設備の交換 (高齢者等居住改修工事等)
- ③上記に係る解体、仮設、養生等の附帯工事

第1~6号工事については 前のページへ

> 計 10,000,000円 (税•経費込)

*工事の内容や費用についてはイメージ・概算です。

(2)リフォーム工事のうち、高齢者等居住改修工事等に該当する工事の内容を確認します。

高齢者等居住改修工事等(2%控除対象工事)

対象となる工事については P.039 ^

②浴室・洗面脱衣室の改修及び給排水設備の交換

a.出入口の幅拡張 e.手すりの設置

b.浴槽またぎ高さ低く f.段差の解消

g.開き戸を引き戸に c.浴室床面積の増加

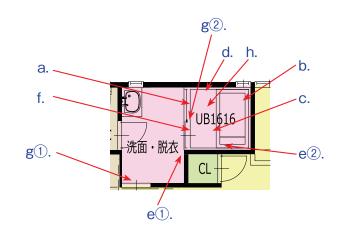
d.使いやすい水栓金具 h.滑りにくい床材へ

③のうち②に係る解体、仮設、養生等の附帯工事



浴室改修イメージ

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



(3) 見積書などから高齢者等居住改修工事等にかかった費用の額を確認します。

項目	増改築等工事全体の 見積内訳 (経費・税込)	増改築等工事のうち 高齢者等居住改修工事等の項目	高齢者等居住改修 工事等の見積内訳 (経費・税込)
仮設、養生工事	450,000 円	浴室、洗面脱衣室の養生工事	50,000円
解体工事	400,000 円	浴室解体、洗面脱衣のドア撤去等	100,000円
木・大工工事	3,500,000 円	浴室間仕切、洗面室改修等	900,000円
木製建具工事	300,000 円	洗面室ドア	50,000円
内装工事	800,000円	洗面室内装等	100,000円
住宅設備工事	2,300,000 円	ユニットバス工事等	1,500,000円
電気設備工事	450,000 円	洗面、浴室の照明、配線工事等	100,000円
給排水設備工事	1,800,000円	洗面、浴室の配管工事等	200,000円
合 計	10,000,000 円	高齢者等居住改修工事等の合計	3,000,000円

*工事の内容や費用についてはイメージ・概算です。

(4) リフォームローン残高証明書を確認します。

リフォーム後に居住を開始し、増改築等工事にかかった費用 1,000 万円を借り入れ、10 年固定金利でローンを組んだ場合の各年の年末ローン残高(年利 3.3%とする)

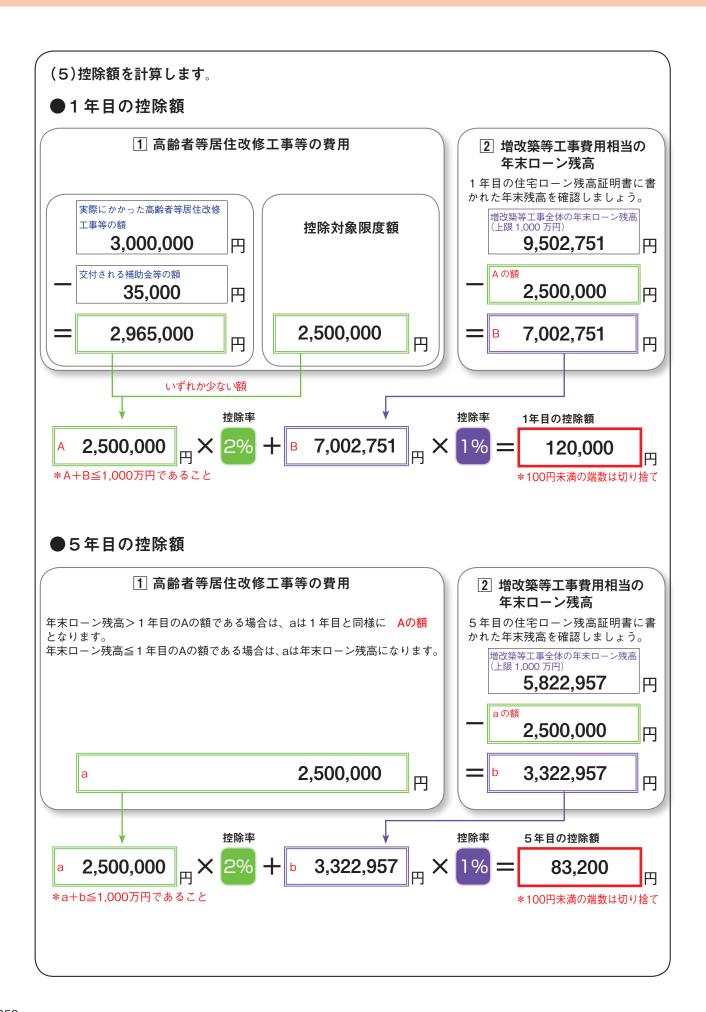
1年目…9,502,751円

2年目…8,627,766円

3年目…7,723,465円

4年目…6,788,867円

5年目…5,822,957円



固定資産税

5) 固定資産税の軽減額と計算例

平成30年3月31日までにバリアフリーリフォームを完了した場合に、リフォーム完了年の翌年度分の家屋にかかる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。(対象となる床面積の上限は、耐震改修及び省エネ改修工事の場合と異なります)



固定資産税軽減額の計算例

床面積が 125mの家屋の課税標準額を 300 万円とした場合の計算例

対象となる家屋床面積の割合 : 100㎡÷ 125㎡= 0.8

100㎡相当分の課税標準額 : 3,000,000 円× 0.8 = 2,400,000 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、各市区町村において、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 区町村へお尋ねください。

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。投資型減税の適用要件と、必要となる手続きを確 認しましょう。

適 用 要 件 を 確 認 す

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	 リフォームを行う方が以下の1つに該当すること □ 50歳以上の方(入居開始年の12月31日時点) □ 要介護認定又は要支援認定を受けている方…① (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) □ 障がいのある方・・・② (所得税法第2条第1項第28号に規定する障がい者) □ 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*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。
住宅の要件	以下の全でに該当すること 「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 *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 「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 *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 「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)
工事の要件	以下の全てに該当すること □ 高齢者等居住改修工事等を行っていること □ 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 *リフォーム工事費用に充てるために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、本額を差し引いた金額から判定。平成23年6月30日以降に契約を締結して工事を行う場合は、国の補助金等も対象となる。 □ 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)

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署にお問い合わせください。

申告に必要な書類を準備します。

2 ●消費者が用意するもの □ 住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書 □ 工事完了後の家屋の登記事項証明書 □ 左記1の①に該当する場合は、介護保険の被保険者証の写し等 □ 補助金等、居宅介護住宅改修費等の額が明らかな書類(交付を受ける場合) □ 源泉徴収票(給与所得者の場合) 2 リフォーム会社が用意するもの 申 証明書発行に必要な書類 □ 工事請負契約書の写し等 については**P.060** へ 告 *その他証明書発行に必要な書類があります。 ま で ❸建築士(建築士事務所登録をした事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの に □ 増改築等工事証明書 証明書の発行手続き 必 *発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付 については**P.060** 要 な 書 区分所有者が負担した額に応じた確定申告が可能です。 類 共用部の高齢者等居住改修工事等費用のうち、適用を受ける方(区分所有者)が負 担した費用の額の根拠がわかる書類等を確認します。 ①修繕積立金から支出する場合 ・その旨がわかる管理組合総会議事録 ・管理規約等負担割合が明らかとなる書類 ② 区分所有者から一時金を徴収する場合 ・その旨がわかる管理組合総会議事録 ・工事費用負担割合記載の書類

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

3

確

定 申 告

□ 確定申告書
□ 住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書
*家屋の持分を共有している方は、それぞれが所定の書類を提出して確定申告をします。
□ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
□ 左記1の①に該当する場合は、介護保険の被保険者証の写し等
□ 補助金等、居宅介護住宅改修費等の額が明らかな書類(交付を受ける場合)
□ 源泉徴収票(給与所得者の場合)
□ 増改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成28年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。

所 得 税 ローン型 2) ローン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。ローン型減税の適用要件と、必要となる手続きを 確認しましょう。

1	ЩТ	- ン型ル祝」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とつかを確認します。
	居住者の要件	リフォームを行う方が以下の1つに該当すること □ 50歳以上の方(入居開始年の12月31日時点) □ 要介護認定又は要支援認定を受けている方…① *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 □ 障がいのある方・・・② *所得税法第2条第1項第28号に規定する障がい者 □ 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 *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。
適用悪	住宅の要件	以下の全でに該当すること □ 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 *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 □ 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 *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 □ 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)
要件を確認する	工事の要件	以下の全でに該当すること □ 高齢者等居住改修工事等を行っていること □ 併せて適用を受ける増改築等工事は対象工事(第1~6号工事)であること □ 高齢者等居住改修工事等の工事費用額から補助金等を引いた額が50万円超(税込)であること *リフォーム工事費用に充てるために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、本額を差し引いた金額から判定。平成23年6月30日以降に契約を締結して工事を行う場合は、国の補助金等も対象となる。 □ 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)
	その他の要件	以下の全でに該当すること □ その年の合計所得金額が3,000万円以下であること □ 当該リフォーム等のために償還期間が5年以上の住宅ローン等があること □ 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等により証明されること □ バリアフリーリフォーム後の居住開始日が平成19年4月1日から平成33年12月31日の間であること □ バリアフリーリフォームの日から6ヶ月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署にお問い合わせください。

申告に必要な書類を準備します。 2 ●消費者が用意するもの □ (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額の計算明細書 □ リフォームローン等の年末残高証明書 □ 工事完了後の家屋の登記事項証明書 申 □ 左記1の①に該当する場合は、介護保険の被保険者証の写し等 告 □ 補助金等、居宅介護住宅改修費等の額が明らかな書類(交付を受ける場合) ま □ 源泉徴収票(給与所得者の場合) で に 2 リフォーム会社が用意するもの 必 □ 工事請負契約書の写し等 証明書発行に必要な書類 要 については**P.060** ^ *その他証明書発行に必要な書類があります。 な 書 ❸建築士(建築士事務所登録をした事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの 類 □ 増改築等工事証明書 *発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付 証明書の発行手続き については**P.060** /

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

3

確定申告

給与所得者の2年目以降の手続きは年末調整が可能です。

確定申告書
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書
*家屋の持分を共有している方は、それぞれが所定の書類を提出して確定申告をします。
リフォームローン等の年末残高証明書
工事完了後の家屋の登記事項証明書
左記1の①に該当する場合は、介護保険の被保険者証の写し等
補助金等、居宅介護住宅改修費等の額が明らかな書類(交付を受ける場合)
源泉徴収票(給与所得者の場合)
工事請負契約書の写し
增改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。

固定資産税

3) 固定資産税減額措置の要件と手続き

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。固定資産税の減額措置の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

| 固定資産税の減額措置 | 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。

以下のいずれかに該当する者が居住する住宅であること(所得税と異なり、以下に該 当する者が当該住宅を所有している必要はない。) □ 65歳以上の方 *工事が完了した年の翌年の1月1日現在の年齢 □ 要介護認定又は要支援認定を受けている方 *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 □ 障がいのある方 *地方税法施行令第7条各号に規定する障がい者 適 用 要 件 以下の全てに該当すること を □ 新築された日から10年以上を経過した家屋(賃貸住宅を除く) 宅の 確 □ 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 認 □ バリアフリーリフォーム後の居住部分の割合が当該家屋の1/2以上あること す (ただし、家屋の居住でない部分は減額となりません) る 以下の全てに該当すること 対象工事の詳細は P 039 高齢者等居住改修工事等を行っていること 高齢者等居住改修工事等の工事費用が50万円超(税込)であること ずの *リフォーム工事費用に充てるために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、本額を差し引いた金額から判 □ 平成30年3月31日までに工事を完了するものであること

詳しい適用要件については申告の窓口となります市区町村にてご確認ください。

申告に必要な書類を準備します。

●消費者が用意するもの

申

告

ま

でに

必要

な

書類

市

X

町

村

の

窓口

^

- □ 適用対象者の証明書
 - 介護保険の被保険者証の写し等
- □ 補助金等、居宅介護住宅改修費等の額が明らかな書類

2リフォーム会社が用意するもの

□ バリアフリー改修工事が行われたことが確認できる書類 例:バリアフリー改修工事明細書、写真、領収書等

<u>必要書類は市区町村ごとに異なるため、詳細については市区町村の担当部局にお問い合わせ</u>ください。

工事完了日から3ヶ月以内に当該家屋が所在する市区町村の窓口へ減額措置の申告をします。

□ 固定資産税減額申告書

*固定資産税の筆頭者が提出のこと

- □ 適用対象者の証明書
 - 介護保険の被保険者証の写し等
- □ 補助金等、居宅介護住宅改修費等の額が明らかな書類
- □ バリアフリー改修工事明細書、写真、領収書等
- ※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の申告書等の提出の際には、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。

Ē

証明書の種類と発行の流れ

証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。

証明書の発行者は、リフォームを行った方(消費者)から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の過程で可能な限り確認しておきましょう。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。

固定資産税の減額措置 所得税額の特別控除 增改築等工事証明書 所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要とな 固定資産税の減額措置を受ける場合に必要とな ります。 る証明書の指定はありません。工事等の証明方 昭和63年建設省告示第1274号(改正:平成29年 法については、申告の窓口となる市区町村にお 国土交通省告示278号)において、その様式が定 問い合わせください。 められています。 増改築等工事証明書の詳細は P.062·071の各記載例を参照 証明書を発行できる者は以下①~④のいずれかとなります。 ①建築十事務所登録をしている事務所に属する建築十に限る 証明 *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 書の か、②~④の機関に発行を依頼する必要があります(②~④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要 です)。 3発行者 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(工事完了日(耐震改修)又は居住開始日(省エネ、バリアフリー改修)平成25年4月1日以後の場合) □ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 発行前に 工事請負契約書又はその写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 改修年月日、改修事実を確認 確認する □ 工事費用內訳書、領収書等 50万円超(税込)の高齢者等居住改修工事等であることや、控除対象工事費用の額を確認 □ 設計図書その他設計に関する書類、写真等 適用対象となる工事を行っていることを確認 □ 補助金交付額決定通知書等 バリアフリーリフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認

投資型減税及びローン型減税を対象とする証明書の書式は同一のものとなります。制度の種類や工事の内容により、記載を要す欄が異なりますので、作成の際はご注意ください。

証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

検索

国土交通省 各税制の概要

検索

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

消費者からの証明書発行の依頼

リフォーム前:現地事前調査等

必要に応じて、改修前のバリアフリーリフォーム部位と工事前の状況を確認します。また居住者や住宅などの要件を満たしているかどうかも確認します。

住宅や工事等の要件については P.054~059 へ

リフォーム工事完了



リフォーム後、要件を満たしている工事であるかどうかを設計図書 や改修後の写真で確認します。工事請負契約書の写し及び工事前後 の写真がない場合は、必ず現地調査を行って確認してください。

工事費用の内訳を確認

控除の対象となる工事費用の額及びリフォーム工事全体の費用の額 を確認します。

補助金等の交付有無を確認



所得税額控除の対象となる工事について、補助金等(国又は地方公共 団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準じるもの) の交付があるかどうかを確認します。

交付等を受けていない場合は、交付等の対象となる工事の実施有無 を確認します。

証明書の作成・発行

所得税額控除の場合、証明書の発行時点において建築主等が「投資型」又は「ローン型」のどちらで優遇を受けるか定かでない場合が考えられます。その場合は、建築主等の要望に応じて、当該証明書の複数項目(双方に該当する欄)を記載して証明を行うようにしてください。

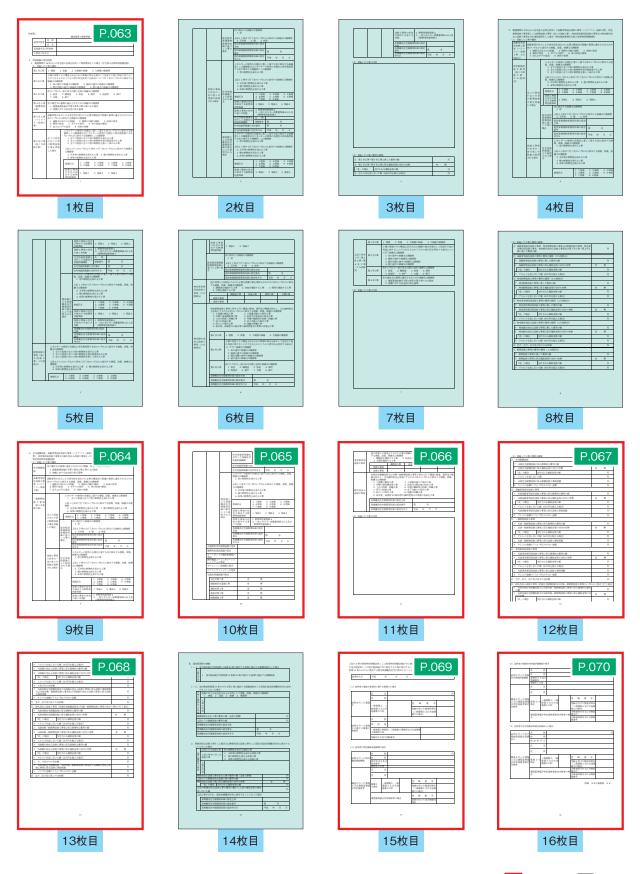
証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の写し又は 免許証明書を添えてください。

証明に関する留意事項については別冊の通達編へ

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(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

バリアフリー改修の増改築等工事を行い、「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 の記入を行ないます。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。



バリアフリー改修工事を行う場合(投資型減税) (平成 29 年 4 月以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.046 の計算例と 対応しています。

申請者:60歳

工事内容:

- ①出入り口の幅を拡張する工事
- ⑤手すりの設置(80cm) 2 箇所
- ②浴槽またぎ高さ低くする工事
- ⑥浴室の段差解消工事
- ③浴室床面積(3.3㎡)を増加させる工事
- ⑦開き戸を引き戸に取り替える工事
- ④使いやすい水栓金具を取り付ける工事 ⑧床材を滑りにくくする工事

標準的な工事費用相当額の合計額:2,998,550円

介護給付金:35,000円

別表第二

1枚目

增改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇	工事を行った住所の建物登記簿に
11199中11111111111111111111111111111111	氏 名	リフォーム 太郎	記載された家屋番号と所在地を記載します。
家屋番号及び	び所在地	東京都千代田区〇〇〇	щ оз у о
工事完了年月	月日	平成〇年〇月〇日 <工事:	が完了した日を記載します。

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	□事の種別 <記入不要です。
第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替
第2号工事	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する 修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれが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 廠下
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 再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 3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	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全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事の全ての窓の居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事の断熱改修 3全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事

から3のいずれかと併せて行う次のいずれかになか

投資型減税の適用を受ける場合に「高齢者等居住改修工事等」の欄に記入します。

- 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又は耐久性向上改修工事等をした場合(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) 実施した	上事の種別								
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 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									
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な次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 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									
一般断熱改 修 工 事 等 (省エネ改 修工事)		1 上記1 様替 2 ^ラ	ボーの使用の合理化に資する増築、改築、修繕又は模様替全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事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 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 末等の断熱性を高める工事						
	全ての居室 の全ての窓 の断熱改修	地域区	五分 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 次に該当する修繕又は模様替						
	工事を実施した場合	認素新画く 定建築等基 に工事の	1 窓 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等 低炭素建築物新築等計画の認定 主体						
		場合	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 年月日平成年月						
	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れる合	エネルギーの使用の合理化に資する次に該当する増築、改築、 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増築、改築、修繕 又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事						
			地域区分 1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域						
			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 1 等級1 2 等級2 3 等級3 性能等級						
			改修工事後の住宅 の省エネ性能 1 断熱等性能等級4 2 一次エネルギー消費量等級4以上及 び断熱等性能等級3						

高齢者等居住改修工事等の他に同項目で併用する工事がある 場合は該当欄に記入します。

				性能評価書を した登録住宅		3 称				
				評価機関		於録番号	第		号	
			住宅	性能評価書の多	を付っ	番号	第		号	
				性能評価書の多			平原		月	В
			修繕	ルギーの使用の 又は模様替 窓の断熱性を		_,_,	上る ど	欠に該当~	する増築	、改築、
		増改築に	又は 2 3	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 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						築、修繕
		よる長期 優良住宅 建築等計	地域	区分	4	1 地域 4 地域 7 地域	5	2 地域 5 地域 8 地域		3 地域
		画の認定 に明る 場合	宅が	工事前の住 相当する断 性能等級	1	等級 1	2	等級2	3 等統	及3
			改修工事後の住1 断熱等性宅が相当する省2 一次エネエネ性能断熱等性能		ルギ	一消費量	等級4以	以上及び		
			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			平月	成 年	月	В	
J	太陽熱利用冷	治温熱装置の	型式							
		合湯器の型式								
<u>#</u>	ヒートポンプ式電気給湯 型式									
	燃料電池コー ノシステムの	-ジェネレー)型式	ショ							
I —	ガスエンジン給湯器の型式		式							
3	ェアコンディ	ショナーの	型式							
Į į	太陽光発電影	と 備の型式								
	安全対策	安全対策工事				無				
	陸屋根防	水基礎工事		有		無				
	積雪対策	工事		有		無				
	塩害対策	工事		有		無				
	幹線増強	工事		有		無				
	早十形水上官力虫	上尹		11						

10枚目

多世帯同居	する増築、改築、	修繕又は模様替 设する工事 2				次のいずれかに該当 所を増設する工事
改修工事等		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					
耐久性向上改修工事等	損を防止し、又は 修繕又は模様替 1 小屋裏の換気 3 外壁の通気権 5 土台の防腐・ 7 床下の防湿コ 9 雨どいの取作	維持保全を容易に 【工事 構造等工事 防蟻工事 二事	2 2 1 2 1 2 2 3 4 3 4 3 5 5 6 6 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	めの次のいで 裏点検口の取 又は脱衣室の の軸組等の 気検口の取付 の防蟻工事	ずれかに該 対付工事)防水工事 5腐・防蟻コ け工事	
	長期優良住宅建築	等計画の認定主体	Š			
	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	平成 年	月	日

(2) 実施した工事の内容

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

- ・浴室の出入り口の幅を 60cmから 80cmに広げた。
- ・既存の浴槽(またぎの高さ70cm)をまたぎの高さ45cmの浴槽に取り替え。
- ・浴室床面積(3.3㎡)を増加させた。
- ・2 バルブの水栓金具をレバーハンドルの水栓金具に取り替えた。
- ・浴室に80cmの手すりを2箇所取り付けた。
- ・浴室の出入り口の段差を解消した。
- ・浴室(3.3㎡)の出入り口の段差を解消した。
- ・洗面室の開き戸を引き戸に取り替えた。
- ・浴室の床材を滑りにくくした。

(3) 実施した工事の費用の額等

12 枚 目

(3) 天旭しに工事の負用の限守	
① 住宅耐震改修	
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	有 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	Н
エ 当該住宅耐震改修に係る耐震改修工事限度額	Н
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額	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	2,998,550 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	無 無
「有」の場合 交付される補助金等の額	35,000 円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	2,963,550 ⊞
エ 当該高齢者等居住改修工事等に係る改修工事限度額	2,000,000 🖰
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額	2,000,000 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	0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	有無
「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)	0円
エ 当該一般断熱改修工事等に係る改修工事限度額	0円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額	0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	有 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)	Э
エ 当該多世帯同居改修工事等に係る改修工事限度額	円
中 アからイを差し引いた額 円 2 当該住宅耐震改修に係る耐震改修工事限度額 円 2 とエの金額のうちいずれか少ない金額 円 3 高齢者等居住改修工事等に係る標準的な費用の額 2,998,550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 (有) 無 「有」の場合 交付される補助金等の額 35,000円 ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合) 2,963,550円 エ 当該高齢者等居住改修工事等に係る改修工事限度額 2,000,000円 オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 2,000,000円 オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 2,000,000円 オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 0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 有 無 「有」の場合 交付される補助金等の額 円 アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合) 0円 エ 当該一般断熱改修工事等に係る改修工事限度額 0円 オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 0円 オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 0円 オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 0円 3 多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額 円 当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額 円 当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額 円 当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額 円 当該多世帯同居改修工事等に係る被修工事限度額 円 当該多世帯同居改修工事等に係る被修工事限度額 円 アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合) 円 当該多世帯同居改修工事等に係る改修工事限度額 円 アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合) 円 当該多世帯同居改修工事等に係る改修工事限度額 円 フ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合) 円 当該多世帯同居改修工事等に係る改修工事限度額 円 フ とエの金額のうちいずれか少ない金額 円 のよりないのよりに対している。 2,000,000円 円 2,000,000円 2,000	
⑤ ①オ、②オ、③オ及び④オの合計額	2,000,000 円
	な費用 円
	- /

●高齢者等居住改修工事等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」: 高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。

*「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

「無」:含まれていない場合。

高齢者等改修工事等の他に同項目で併用する工事がある場合 は該当欄に記入します。

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	有	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
丰	ウ及びカの合計額		円
1 1	当該対象住宅耐震改修及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修工事限度額 又は当該対象一般断熱改修工事等及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修 工事限度額		円
ケ	キとクの金額のうちいずれか少ない金額		円
7 (②オ、④オ及び⑥ケの合計額		円
8 1	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	当該対象住宅耐震改修に係る標準的な費用の額		円
イ	当該対象住宅耐震改修に係る補助金等の交付の有無	有	無
	「有」の場合 交付される補助金等の額		円
ウ	アからイを差し引いた額(50万円を超える場合)		円
工	当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額		円
才	当該対象一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
	「有」の場合 交付される補助金等の額		円
カ	エからオを差し引いた額(50万円を超える場合)		円
丰	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	有	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 1	当該対象住宅耐震改修、当該対象一般断熱改修工事等及び当該耐久性向上改 修工事等に係る改修工事限度額		円
シ	コとサの金額のうちいずれか少ない金額		円
9 (②オ、④オ及び⑧シの合計額		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	平成 〇〇 年	○○月○○日					
	(1) 証明者が建築士	事務所に属する建築	(以下の	った方の情報を記載してください。 り(1)~(4)のいずれかの選択制)	<u> </u>			
建建	 築士事務所に属する	氏 名	増改築 一郎	押印は認印でも構いません。	户印			
建	整士が発行します。 	住 所	東京都千代田区△△△					
	証明を行った建築 士	一級建築士、二		登 録 番 号 △△-				
		級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	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)				
		名 称	株式会社増改築一	一郎建築士事務所				
	証明を行った建築		東京都千代田区					
	士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は	·木造建築 一級建築士事務所				
		登録年月日及び登	绿番号	△△ - ××××				

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

15 枚 目

	名	称							印
証明を行った指定	住	所							
確認検査機関	指定年月日 指定番号 指定をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築	7.中4分	一級類	建築士、二級		登	録	番	号	
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		士又は木造		(二糸		士又は	府県名 木造建	
	建築基準適合判定資格者の場合			登	録	番	号		
		LINE	-A IH H */ ///	I	登録を 等名	を受け	た地方	整備局	

(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 登録番号 登録をした								
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							
	住	所							
		一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別			登	録	番	号	
						及建築	士又は	府県名 木造建	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場						付又は	合格証	
	合						号又は	合格証	

(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
		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						
	住	所						
	建築士の	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 (二級建 築士の場	築士又は		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場				合格通知 書日付	日付又は	合格証	
	合	合格通知 書番号	番号又は	合格証				

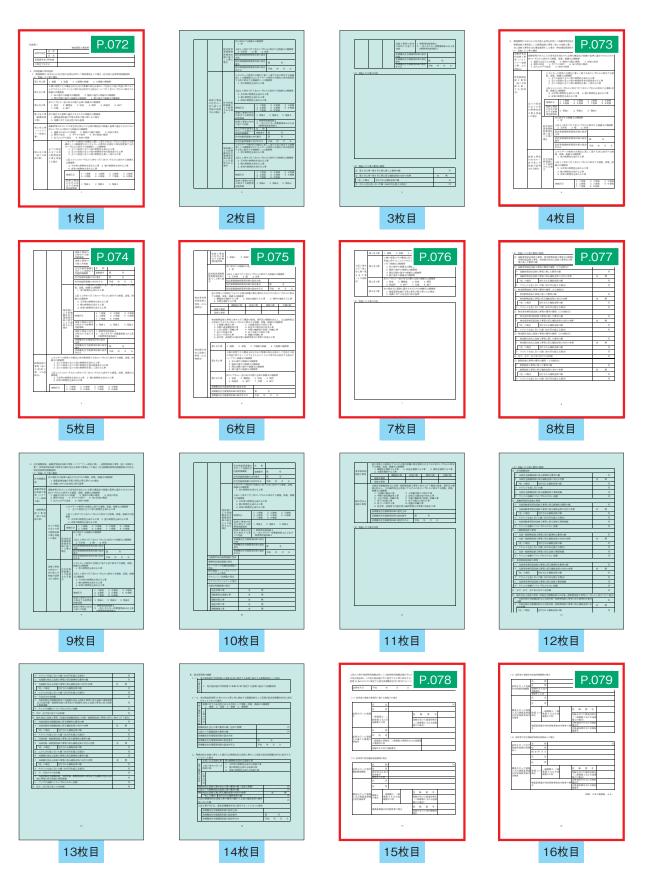
(用紙 日本工業規格 A4)

所得税 ローン型

ローン型 2) 増改築等工事証明書 ローン型 記載例

バリアフリー改修の増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

バリアフリー改修の増改築等工事を行う場合、「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行ないます。ローン型のリフォーム例の記載例を参考にご記入ください。



所得税

固定資産税

所得税額の控除と固定資産税の減額措置

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

1枚目

バリアフリー改修工事を行う場合(ローン型減税) (平成 29 年 4 月以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.050 の計算例と 対応しています。

申請者:60歳

工事内容:

- ①LDK及び洋室(収納含む)の床・壁・天井の全面改修(第3号工事)
- ②浴室・洗面脱衣室の改修及び給排水設備の交換(高齢者等居住改修工事等)
 - ・出入り口の幅を拡張する工事
- ・浴槽またぎ高さを低くする工事
- ・浴室床面積(3.3㎡)を増加させる工事 ・手すりの設置(80cm) 2箇所 ・浴室の段差解消工事

- ・開き戸を引き戸に取り替える工事
- ・床材を滑りにくくする工事
- ③ 解体、仮説、養生等の付帯工事
- 工事費用:10,000,000円(税、経費込)

(内高齢者等居住改修工事等の合計額:3,000,000円)

介護給付金:35,000円

別表第二

增改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇	工事を行った住所の建物登記簿に
	氏 名	リフォーム 太郎	記載された家屋番号と所在地を記
家屋番号及び所在地		東京都千代田区〇〇〇	載します。
工事完了年月日		平成○年○月○日	

I. 所得税額の特別控除

. 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) (▶ 実施した工事の種別 記入不要です。

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替
第2号工事	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する 修繕又は模様替 1床の過半の修繕又は模様替 2階段の過半の修繕又は模様替 3間は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
	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

◇✓の居室の全ての窓の断熱性を相当程度高め✓

ローン型減税の適用を受ける場合「高齢者等居住改修工事等」の欄に記入します。

2. 償還期間が5年以上の住宅借入金等を利用して高齢者等居住改修工事等 (バリアフリー改修工事)、特定 断熱改修工事等若しくは断熱改修工事等(省エネ改修工事)、特定多世帯同居改修工事等又は特定耐久性 向上改修工事等を含む増改築等をした場合(特定増改築等住宅借入金等特別税額控除)

(1) 実施した工事の種別

4枚目

高齢者等居 住改修工事 等 (バリア フリー改修 工事: 2% 控除分)	次のいずれかり (1) 通路又は	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 こ該当する増築、改築、修繕又は模様替 出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 「戸の改良 8 床材の取替
特定断熱改修工事等 (省エネ改修工事: 2%控除分)		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増築、改築、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 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増築、改築、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
	全ての居室	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
	の全ての窓 の断熱改修 工事を実施 した場合	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
	した場合	次に該当する修繕又は模様替 1 窓
		認定低炭 素建築物 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等
		新築等計 画に基づ 主体

く工事の 場合

> 平成 年 日 月 年月日 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増

号

築、改築、修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事

低炭素建築物新築等計画の認定

低炭素建築物新築等計画の認定

改修工事後 住宅性能 の住宅の一 評価書に 定の省エネ より証明 性能が証明 される場 される場合

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

- 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

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

高齢者等居住改修工事等の他に同項目で併用する工事がある場合は該当欄に記入します。

			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1	2 等級2 3 等級3
			改修工事後の住宅 の省エネ性能	1 断熱等性 2 一次エネ び断熱等性	ルギー消費量等級4以上及
			住宅性能評価書を	名 称	7.00
			交付した登録住宅 性能評価機関	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		平成 年 月 日
			エネルギーの使用の 築、改築、修繕又は 1 窓の断熱性を高	模様替	しく資する次に該当する増
		増改築に	上記1と併せて行う 繕又は模様替 2 天井等の断熱性 3 壁の断熱性を 4 床等の断熱性を	生を高める工事 高める工事	に該当する増築、改築、修
		よ優建画に明場る良築のよさ合長住等認りれまさ合	地域区分	1 1地域 4 4地域 7 7地域	2 2地域 3 3地域 5 5地域 6 6地域 8 8地域
			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1	2 等級2 3 等級3
				改修工事後の住宅 が相当する省エネ 性能	1 断熱等性 2 一次エネ び断熱等性
			長期優良住宅建築等 主体	計画の認定	
			長期優良住宅建築等番号	等計画の認定	第 号
			長期優良住宅建築等 年月日	等計画の認定	平成 年 月 日
断熱改修工 事等(省エ ネ 改 修 エ	繕又は模様 1 全ての 2 全ての	替)居室の全て)居室の全て		る工事 呈度高める工事	に該当する増築、改築、修
事:1%控除分)	模様替 4 天井等	3のいずれz 等の断熱性を O断熱性を高	高める工事 5 壁の	ずれかに該当 断熱性を高め	する増築、改築、修繕又は る工事
	地域区分	1 1地5 5地		3 3地域 7 7地域	4 4地域 8 8地域

	1 1									
		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						
	•		次に該当する修繕 1 窓	又は模様	李					
	物影	定低炭素建築新築等計画に	上記1と併せて行 2 天井等 :	う次のいっ 3 壁 - 4		亥当する	る修繕又は	模様を	夫	
	基*	づく工事の場	低炭素建築物新築	等計画の認	忍定主体					
			低炭素建築物新築	等計画の記	忍定番号		第	Ę	<u>1</u> .	
			低炭素建築物新築	等計画の記	忍定年月日	1	平成	年	月	日
特定多世帯 同居改修工		する増築、改築								
事等 (2%			調理室の数	浴室	の数	便	所の数		玄関の	数
控除分)		改修工事前								
		改修工事後								
		を容易にする7	工事等と併せて行う ための次のいずれか 換気工事	に該当する 2 小屋!	る増築、こ		参繕又は模		は維持	持保全
		を容易にする7 1 小屋裏の 3 外壁の通 5 土台の防 7 床下の防 9 雨どいの	ための次のいずれか 換気工事 短気構造等工事 5腐・防蟻工事	に該当する 2 小屋駅 4 浴壁の 6 外壁の 8 床下の 10 地盤の	る増築、記裏点検口の 関点検口の 関連組等の に検口の に検口の の防蟻工	收築、他 の取付 室の防力 の防腐 取付工事	≶繕又は模 □事 比工事 ・防蟻工事 事	様替	は維持	
炼;字高↓ / ↓ ₩		を容易にする7 1 小屋裏の 3 外壁の通 5 土台の防 7 床下の防 9 雨どいの	ための次のいずれか 換気工事 i気構造等工事 i阪・防蟻工事 i湿工事 i取付工事 給湯管又は排水管の	に該当す。 2 小屋 4 浴室 6 外壁 8 床下 10 地盤 D維持管理	る増築、記裏点検口の 関点検口の 関連組等の に検口の に検口の の防蟻工	牧築、個の取付に 室の防力の防腐の防腐の付工事 の容易	参繕又は模 工事 k工事 ・防蟻工事 ・防 体工事			序保全 ———
特定耐久性 向上改修工 事等(2% 控除分)		を容易にする7 1 小屋裏の 3 外壁の通 5 土台の防 7 床下の防 9 雨どいの 11 給水管、	ための次のいずれか 換気工事 i気構造等工事 i阪・防蟻工事 i湿工事 i取付工事 給湯管又は排水管の	に該当す。 2 4 分外 4 分外 5 10 地 5 10 地 6 10 地 6 11 地 6 12 地 6 12 地 6 12 地 6 12 地 6 13 地 6 14 地 6 15 地 6 16 地 6 17 地 6 18 世 6 18 世	る堪築、「は集」には、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、	牧築、付立室の時のを を取り付工事のでは のでは、できますが、できます。 を終していますが、できますが、できます。 のでは、できますができますが、できますができますができますができますができますができますができますができますが	参繕又は模 に事 ト工事・防蟻工事化工事4 大規部分を独立	: 横の横 Z して	英様替	この他
向上改修工 事等(2%	_	を容易にする7 1 小屋裏の 3 外壁のの防 5 土庁のの 7 麻どいの 11 給水管、 第1号工事	ための次のいずれか 換気工事 i気構造等工事 i版・防蟻工事 i版・防蟻工事 i限・防蟻工事 i限・防蟻工事 i線でするは排水管の 1 増築 2 改 1 棟の家屋でそのこっていて行う過半の他 2 階段の過半の他 2 階段の過半の他 4 壁の過半の他 次のいずれか一室 1 居室 2	に該 1 2 4 6 8 10 14 15 16 16 18 17 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18	る裏又の点の以上、大分る様模又様く、口点の以上、大分る様模又様の脱組口蟻更、関連がある。様様は替し、口が、大力ないでは、口が、大力ないでは、口が、大力ないでは、口が、大力ないでは、口が、大力ないでは、	牧 (な (な (な (な (な (な (な (な (な (な	参繕又は模 に事 ト工事・防蟻工事化工事4 大規部分を独立の者が区分	模の樹立して分所有	英様替	この他
向上改修工 事等(2%	_	を容易にする7 1 小屋裏の 3 外壁の通 5 土台の防 7 床下の防 9 雨どいの 11 給水管、 第1号工事 第2号工事	ための次のいずれか 換気工事 i気構造等工事 i版・防蟻工事 i版・防蟻工事 i限・防蟻工事 i限・防蟻工事 i線でするは排水管の 1 増築 2 改 1 棟の家屋でそのこっていて行う過半の他 2 階段の過半の他 2 階段の過半の他 4 壁の過半の他 次のいずれか一室 1 居室 2	に該 2 4 6 8 10 24 6 8 10 24 6 8 10 24 6 8 10 24 25 25 26 26 26 26 26 26 26 26 26 26 26 26 26	る裏又の点の又大分る様模又様差の点が以上、大分の様様又様をでしたがは、は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様は、口は、大分の様は、大力のでは、かりのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのではないのでは、ないのではないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないりのでは、ないのではないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのではないのではないではないのではないのではないのではないのではないのではな	牧 (な (な (な (な (な (な (な (な (な (な	参繕又は模 に事事事様・事化工事4 大 会・部分をが区分スは模様様で便所	模の樹立して分所有	英様替	この他
向上改修工 事等(2%	_	を容易にする7 1 小屋裏の 3 外壁の通 5 土床の的 7 床雨どいの 11 給水管、 第 1 号工事 第 2 号工事 第 3 号工事	ための次のいずれか 換気工事 短気構造等工事 減減 で 調に事 を 取付工事 給湯管又は排水管の 1 増築 2 改 1 棟の家屋でそのの用途に供するこ ついて行う過半の値 2 階段の過半の値 2 階段の過半の値 4 壁の過半の値 次のいずれか一室 1 居室 2 5 洗面所	に該 2 4 6 8 10 2 4 6 8 10 2 4 6 8 10 2 4 6 8 10 2 2 4 6 8 10 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	る裏又の点の又大分る様模又様差の点が以上、大分の様様又様をでしたがは、は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様様は、口は、大分の様は、口は、大分の様は、大力のでは、かりのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのではないのでは、ないのではないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないりのでは、ないのではないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは、ないのではないのではないではないのではないのではないのではないのではないのではな	牧取の室の の室の の取事の 修 数う 替 を を の を を の を を の を を を を の を を の を を の の の の の の の の の の の の の	参繕又は模 に事事事様・事化工事4 大 会・部分をが区分スは模様様で便所	模の樹立して分所有	英様替	この他

6枚目

	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
上記と併せ て行う第1 号工事~第 4 号 工 事	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
(1%控除)分)	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	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

(2) 実施した工事の内容

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した。
- ・和室 4.5 畳を洋室に改修し、押入れを収納に改修した。

浴室・洗面脱衣室の改修及び給排水設備の交換

- ・浴室の出入り口の幅を 60cmから 80cmに広げた。
- ・既存の浴槽(またぎの高さ 70cm)をまたぎの高さ 45cmの浴槽に取り替え。
- ・浴室床面積(3.3㎡)を増加させた。
- ・2 バルブの水栓金具をレバーハンドルの水栓金具に取り替えた。
- ・浴室に80cmの手すりを2箇所取り付けた。
- ・浴室の出入り口の段差を解消した。
- ・浴室(3.3㎡)の出入り口の段差を解消した。
- ・洗面室の開き戸を引き戸に取り替えた。
- ・浴室の床材を滑りにくくした。

工事内容の欄

- ●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
 - ・高齢者等居住改修工事等の具体的な内容
 - ・第1~4、6号工事、一般断熱改修工事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等(いずれも併せて控除の適用を受ける場合)の具体的な内容
- ●ローン型減税で増改築等工事を併せて行った場合には、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。
 - ・第2号工事の場合は、遮音のための性能を向上させるために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

実際にかかった高齢者等居住改修工事等の額(税込) P.051を参照のこと

(3) 実施した工事の費用の額等

8枚目

(3) 実施した工事の費用の額等		
① 高齢者等居住改修工事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等、特定世帯同居改修工事等、特定耐久性向上改修工事等及び第1号工事~第4号 事に要した費用の額	10,000	,000円
② 高齢者等居住改修工事等の費用の額等 (2%控除分)		
ア 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額	3,000	,000円
イ 高齢者等居住改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額	35	,000円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	2,965	,000円
③ 特定断熱改修工事等の費用の額等 (2%控除分)		
ア 特定断熱改修工事等に要した費用の額		円
イ 特定断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額		円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)		円
④ 特定多世帯同居改修工事等の費用の額等 (2%控除分)		
ア 特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額		円
イ 特定多世帯同居改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額		円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)		円
⑤ 特定耐久性向上改修工事等の費用の額等 (2%控除分)		
ア 特定耐久性向上改修工事等に要した費用の額		円
イ 特定耐久性向上改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額		円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)		円
⑥ ②ウ、③ウ、④ウ及び⑤ウの合計額	2,965	円000円
⑦ 断熱改修工事等の費用の額等(1%控除分)		
ア 断熱改修工事等に要した費用の額		円
イ 断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額		円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	L ,	円

●高齢者等居住改修工事等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」: 高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。

*「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

「無」:含まれていない場合。

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	平成 〇〇 年	○○月○○日				
	(1) 証明者が建築士	事務所に属する建築		報を記載してください。のいずれかの選択制)			
建築士		氏 名	増改築 一郎	(押印は認印でも	前いません。	
建築士	が発行します。	住 所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle\triangle$			
	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		けた都道府県名 築士又は木造建	△△ - □□□	
		名 称	株式会社増改築-	一郎建築	士事務所		
	証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区				
	士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	-級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築 :事務所の別			一級建築士事務所	
		登録年月日及び登	绿番号		△△ - ××	××	

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

	名	称							印
証明を行った指定	住	所							
確認検査機関	指定年月日 指定番号 指定をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築	建築士		建築士、二級		登	禄	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	世祭工の場合	建築量	士又は木造 七の別		登録を登 (二級発 築士の場	建築士		府県名 木造建	
	建築基準流	建築基準適合判定資格者の場				禄	番	号	
			-2316 H - 79		登録を登 等名	受けた 	上地方!	整備局	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

16 枚目

	名	称							印
証明を行った登録	住	所							
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築		+ 笠 1. ② 一級建			登	録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者検定 合格者			士又は木造 上の別		登録を (二級 築士の	建築		府県名 木造建	
	建築基準道	5合判定	ご合格者の場			寸又は	合格証		
	合				合格通 書番号		号又は	合格証	

(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	名	称						印
瑕疵担保責任保険	住	所						
法人	指定年	月日						
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築 士又は建築基準適			建築士、二級		登 録	р	号	
合判定資格者検定合格者		建築	士又は木造 上の別		登録を受け (二級建築 築士の場合	至士又は木		
	建築基準適	建築基準適合判定資格者検定合格者の				付又は合	格証	
	合				合格通知番 書番号	テ号又は合	格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

Ⅲ. 省エネリフォーム編

	概要	
	1-1.省エネリフォームの減税制度	
	省エネリフォームを対象とした税の優遇措置	P.082
	1 - 2. 対象となる省エネリフォームとは	
	1)項目ごとの対象となる工事の種類	P.083
	2)対象となる工事と部位	P.084
	3)所得税断熱改修工事等の内容	P.086
	4)固定資産税熱損失防止改修工事等の内容	P.092
	5)代表的な窓の仕様	P.093
	6)エネルギー使用合理化設備	P.094
	7)太陽光発電設備設置工事 ······	P.095
	8)減税制度の告示・通達	P.096
	1 - 3. 減税額の計算	
	1)投資型減税の控除額	P.097
	標準的な工事費用相当額	P.099
	2)投資型減税の控除額計算例	P.100
	3)ローン型減税の控除額	P.102
	4)ローン型減税の控除額計算例	
	5) 固定資産税の軽減額と計算例	P.107
	1 - 4. 手続きの流れ	
	1)投資型減税の要件と手続き	
	2)ローン型減税の要件と手続き	
	3)固定資産税減額措置の要件と手続き	P.112
2	建築士の証明手続き	
•		
	2-1.必要となる証明書	D 4 4 4
	証明書の種類と発行の流れ	P.114
	2 − 2. 証明書の発行	
	1) 増改築等工事証明書 投資型 記載例 ···································	- P.116
	2) 増改築等工事証明書 ローン型 記載例	
	3) 增改築等工事証明書 固定資産税(熱損失防止改修工事) 記載例 …	
	熱損失防止工事証明書 固定資産税 記載例	
	(平成 28年 4月~平成 29年 3月 31日までに工事完了後に居住した場合) ·····	P.136

所 得 税

固定資産税

省エネリフォームを対象とした税の優遇措置

省エネリフォーム(省エネ改修工事)を対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

●所得税額の控除

省エネリフォームを対象とした所得税額の控除には「投資型減税」、「ローン型減税」及び「住宅ローン減税」があります。適用は、これらのうちの1つとなります。

2 固定資産税の減額措置

省エネリフォーム後の家屋の固定資産税が軽減されます。

③贈与税の非課税措置 (P.247 参照)

省エネリフォーム資金の贈与について非課税枠があります。

4登録免許税の特例措置 (P.265 参照)

個人が宅地建物取引業者により省エネリフォームを行なった住宅を取得した場合に登録免許税が軽減されます。

⑤不動産取得税の特例措置 (P.279 参照)

宅地建物取引業者に対し、省エネ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。

工事や住宅などの要件や適用となる期間などは制度により異なります。

制度ごとに適用を受けることが可能であるかどうかや控除額などを確認しましょう。

		の控除 ^{※1}	
税制の概要	投資型減税 一般断熱改修工事等	ローン型減税 特定断熱改修工事等:2%控除分 断熱改修工事等:1%控除分	固定資産税の減額措置 ^{※1} 熱損失防止改修工事
制度名	【住宅特定改修特別税額控除】	【特定増改築等住宅借入金等特別控除】	【家屋の固定資産税】
減税期間	リフォーム後居住を 開始した年分 (1 年)	リフォーム後居住を 開始した年分から 5 年	翌年度 (1 年度分)
制度期間	改修後の居住開始日が 平成 21 年 4 月 1 日〜 平成 33 年 12 月 31 日	改修後の居住開始日が 平成 20 年 4 年 1 日〜 平成 33 年 12 月 31 日	改修工事完了期間が 平成 20 年 4 月 1 日〜 平成 30 年 3 月 31 日
対象となる リフォーム	ー定の省エネリフォーム (借入金の有無によらない) 対象となる 住宅、工事等の詳細は P.108 へ	償還期間が5年以上の借入金により行う一定の省エネリフォームを含む増改築 対象となる 住宅、工事等の詳細は P.110 へ	一定の省エネリフォーム (借入金の有無によらない) 対象となる 住宅、工事等の詳細は P.112 へ
控除又は 減額の上限額	25 万円 ^{*2} (又は 35 万円 ^{*3}) 控除額の計算方法は P.097 へ	12.5万円/年 ^{※4} (5年間で62.5万円) 控除額の計算方法は P.102 へ	家屋の固定資産税額の 1/3 (120㎡相当分まで) 軽減額の計算方法は P.107 へ
省エネリフォーム 費用の要件	50 万円超(税込)	50 万円超(税込)	50 万円超(税込)
手続きの窓口	税務署(確定申告) 手続きの流れは P.108~109 へ	税務署(確定申告) 手続きの流れは P.110~111 へ	市区町村 (工事完了後3ヶ月以内に申告が必要) 手続きの流れは P.112~113 へ

- ※ 1「所得税額の控除」と「固定資産税の減額」は併用して優遇を受けることが可能です。(併用については P.005 へ。)
- ※ 2 改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%である場合の金額であり、それ以外の場合は20万円となります。
- ※3 太陽光発電設備等を設置した場合。改修工事費用に含まれる消費税が8%である場合の金額であり、それ以外の場合は30万円となります。
- ※ 4 改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%である場合の金額であり、それ以外の場合は12万円となります。

所 得 税 固定資産税

1) 項目ごとの対象となる工事の種類

[対象となる工事の種類]

		対象となる改修工事の種類	備考
	投資型減税	一般断熱改修工事等 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 <u>資する</u> 増築、改築、修繕又は模様替えを『一般断熱改修工事等』といいます。[H21国土交通省告示第379号] 【そわしくは P.087 へ	投資型減税における10%の控除率の適用を受けることができます。
所得税額の控除	ローン型減税	特定断熱改修工事等 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増築、改築、修繕又は模様替えを『特定断熱改修工事等』といいます。[H20国土交通省告示第513号] 〈わしくは P.086~087 へ 断熱改修工事等 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相当程度資する増築、改築、修繕又は模様替えを『断熱改修工事等』といいます。 [H20国土交通省告示第513号]	2%の控除率の適用を受けることができます。 1%の控除率の適用を受けることになります。 ローン型減税の適用について 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は、一般断熱改修工事等(太陽光発電設備設置工事、エネルギー使用合理化設備設置工事は除く。)も適用を受けることができます。
	住宅ローン減税	第6号工事 住宅ローン減税の適用を受けることができる第6号工事とは、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増築、改築、修繕又は模様替え、又はエネルギーの使用の合理化に著しく資する増築、改築、修繕若しくは模様替え、又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する増築、改築、修繕若しくは模様替えです。 [H20国土交通省告示第513号]	住宅ローン減税の適用について 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は、一般断熱改修工事等(太陽光発電設備設置工事、エネルギー使用合理化設備設置工事は除く)も適用を受けることができます。
; ; ;	司 定 資 養 発 措 置 の	熱損失防止改修工事 [H20国土交通省告示第515号及び第516号] 固定資産税の減額措置の適用対象となる改修工事を『熱損失防止改修工事』といいます。 〈わしくは P.092 へ	

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。

所 得 税

固定資産税

2)対象となる工事と部位

所得税の控除では、「全ての居室の全ての窓の断熱改修」を行うことが必須となります※1。

加えて、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が必要です。

ただし、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良住宅の認定通知書により、改修後に一定の省エネ性能※2が確保される場合は、「全ての居室の全ての窓の断熱改修」を行う必要はなく、単に「居室の窓の断熱改修」を行うことが必須となります。

居室とは、建築基準法第2条第4号に規定する居住のために継続的に使用する室を意味し、居間、食事室、居間兼食事室、食事室兼調理室、居間兼食事室兼調理室、寝室、応接室、書斎、その他これに類するものをいいます。

- ※1 固定資産税の減額措置についても「居室の窓の断熱改修」は必須となりますが、「全ての居室の全ての窓の 断熱改修」は必須要件ではありません。
- ※2 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が一段階相当以上向上し、「断熱等性能等級4」又は、「一次エネルギー 消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3」となることが住宅性能評価又は増改築による長期優良住宅の認定 通知書により証明された工事。

[対象となる工事の部位] (次頁図参照)

	おもりの注答	所得税額	固定資産税の減額措置	
	税制の種類	投資型減税	投資型減税ローン型減税	
	断熱改修工事の種類	一般断熱改修工事等	・特定断熱改修工事等 ・断熱改修工事等 ^{※1}	熱損失防止改修工事
	窓の断熱改修	○ * 2、* 3	○ *2、*3	⊚*3
	床等の断熱改修	○*3	○*3	○*3
	天井等の断熱改修	○*3	○*3	○*3
11	壁の断熱改修	○* 3	○*3	○* 3
対象工事	太陽光発電設備設置工事	○ <わしくは P.095 ^	_	_
	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の 設置工事 (平成26年4月1日以後)	(わしくは P.094 へ	_	_
	他の増改築等	_	○*4 〈わしくは P.103 へ	_

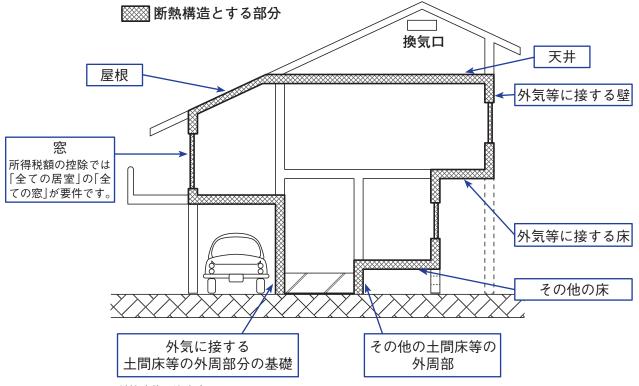
凡例:◎:必須工事 ○:選択工事(控除可能な工事) -:対象とならない工事

- ※1 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は、一般断熱改修工事等(太陽光発電設備設置工事、エネルギー使用合理化設備設置工事は除く。)も適用を受けることができます。
- ※2 「全ての居室の全ての窓の改修」、または「居室の窓の断熱」(平成29年4月以降に居住の用に供した場合)が要件です。
- ※3 改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合することとなるものです。
- ※4 省エネリフォームと併せておこなう一定の増改築等が対象です。

くわしくは P.108·110·112 へ

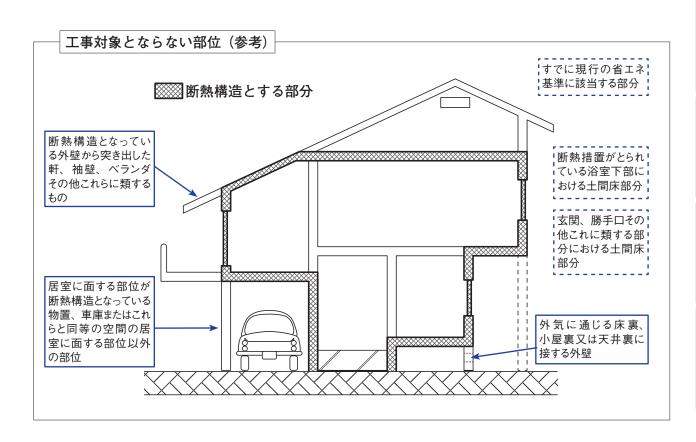
[対象工事の部位]

住宅の断熱の基本は居住空間を断熱材で包み込むことです。このため、外気に接している天井(又は屋根)、 壁、床には断熱層を設け、開口部には断熱に配慮した建具を用います。



断熱改修の注意点

- ・発泡剤としてフロン類を用いた断熱材を用いないこと
- ・地域別に規定されている断熱材の熱抵抗基準及び必要厚さを満たす断熱材であること
- ・それぞれの断熱改修工事対象部分の全てについて行うこと



3) 断熱改修工事等の内容

■特定断熱改修工事等(ローン型減税2%控除対象工事)

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り、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が、 改修前から1段階相当以上向上し、かつ等級4相当となることが必要となります。断熱等性能等級が「等級 4」となる組合せは以下の表1で確認下さい。

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。)

くわしくは[告示編]平成20年国土交通省告示第513号 第3項(に)へ

地域区分に関して告示編平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号 別表第4「地域の区分」へ

表 1

地域区分	リフォーム前の	エネルギーの使用の合理化に著しく資する工事
	断熱等性能等級	(特定断熱改修工事等(ローン型減税 2%控除対象工事)
	等級 3	窓②
1 及び 2	等級 2	窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 3	窓② ヌは 窓① + 天井 ヌは 窓① + 床
3	等級 2	窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 3	窓② 又は 窓① + 天井
4	等級 2	窓③ + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓③ + 天井 + 壁 + 床
	等級 3	窓③ ヌは 窓② + 天井 ヌは 窓② + 床
5 及び 6	等級 2	窓③ + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓③ + 天井 + 壁 + 床
	等級 3	窓③ + 天井 + 床 又は 窓② + 天井 + 壁 + 床
7	等級 2	窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓③ + 天井 + 壁 + 床
	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
8	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

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

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年以降の住宅) 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)

通達編「増改築工事等証明書」 9、(2)②日本住宅性能表示基準における「省エネルギー対策等級」へ

- ○「壁」を含まない工事については、「天井」 又は 「床」を「壁」に読み替えることができ、「天井」 及び 「床」 の両方を含む工事については 「天井」 又は 「床」 のどちらか一方を 「壁」に読み替えることができます。
- ○表中の各組み合わせと併せて、当該組み合わせにない天井、壁又は床の工事を行うことができます。

前表の窓①~③の熱貫流率及び日射熱取得率は、地域区分に応じて次の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

くわしくは [告示] 平成 20 年国土交通省告示第 513 号 別表 1-1-1、別表 1-1-2、 別表 1-2及び別表 1-3へ

	熱貫流率				
地域区分	1 及び 2	3	4	5 及び 6	7
窓①	2.33		3.49	4.65	
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

熱貫流率ごとの代表的な窓の仕様は P.093 へ

住宅の種類	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	次のイ又は口に該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が 0.68 以下のものに、ひさし、軒等を設けるもの 口 付属部材を設けるもの				
共同住宅等	付属部材又はひさし、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。

■一般断熱改修工事(投資型減税) 平成 21 年国土交通省告示第 379 号

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

表 4

地域区分に関して告示編平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号 別表第4「地域の区分」へ

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	2.33		3.49	4.	65

表 5

地域区分が8地域の場合

熱貫流率ごとの代表的な窓の仕様は P.093 へ

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	次のイ又は口に該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が 0.68 以下のものに、ひさし、軒等を設けるもの 口 付属部材を設けるもの				
共同住宅等	付属部材又はひさし、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。

■断熱改修工事等(ローン型減税 1%控除対象工事) 告示513号第3項(は)(適用期間:平成28年1月1日以後)

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

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相当程度資する工事 (断熱改修工事等)(ローン型減税 1% 控除対象工事)
	等級3	
1 及び 2	等級 2	窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級3	
3	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
	等級3	
4	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
	等級3	
5 及び 6	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
	等級3	
7	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
	等級3	
8	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

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)

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

地域区分に関して告示編 平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号 別表第4「地域の区分」へ

	熱貫流率				
地域区分	1 及び 2	3	4	5 及び 6	7
窓①	2.33		3.49	4.65	
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

熱貫流率ごとの代表的な窓の仕様は P.093 へ

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	次のイ又は口に該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が 0.68 以下のものに、ひさし、軒等を設けるもの 口 付属部材を設けるもの
共同住宅等	付属部材又はひさし、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。

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

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

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
	等級3	寒②
1 及び 2	等級 2	窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級3	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
3	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
	等級3	窓② 又は 窓① + 天井
4	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
	等級 3	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
5 及び 6	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
	等級 3	窓③+天井+床又は窓②+天井+壁+床
7	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
	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
8	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

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

地域区分に関して告示編 平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号 別表第4「地域の区分」へ

	熱貫流率				
地域区分	1 及び 2	3	4	5 及び 6	7
窓①	2.33		3.49	4.65	
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

熱貫流率ごとの代表的な窓の仕様は P.093 へ

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	次のイ又は口に該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が 0.68 以下のものに、ひさし、軒等を設けるもの 口 付属部材を設けるもの		
共同住宅等	付属部材又はひさし、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。

固定資産税

4) 熱損失防止改修工事等の内容

■熱損失防止改修工事(固定資産税) 平成 20 年国土交通省告示第 515 号及び第 516 号

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

表 4

地域区分に関して告示編平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号 別表第4「地域の区分」へ

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	2.33		3.49	4.0	65

表 5

地域区分が8地域の場合

熱貫流率ごとの代表的な窓の仕様は P.93 へ

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	次のイ又は口に該当するもの イ ガラスの日射熱取得率が 0.68 以下のものに、ひさし、軒等を設けるもの 口 付属部材を設けるもの
共同住宅等	付属部材又はひさし、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。

所 得 税

5) 代表的な窓の仕様

●熱貫流率ごとの代表的な窓の仕様

熱貫流率 U	代表的な窓の仕様				
W ∕ (m² ⋅ K)	建具	ガラス【G:ガス入り空気層、A:空気層、数字:厚さ(mm)】			
1.6	(一重) 木製又はプラスチック製	ダブル Low-E 三層複層 (G7 以上× 2)			
1.7	(一重) 木製又はプラスチック製	Low-E 三層複層 (G6 以上× 2)			
	(一重)木製又はプラスチック製	Low-E 三層複層 (A9 以上× 2)			
1.9	(一重) 木製又はプラスチック製	Low-E 複層 (G12 以上)			
1.9	(二重)金属製+プラスチック(木)製	単板+ Low-E 複層 (A12 以上)			
2.15	(一重) 金属・プラスチック(木) 複合 構造製	Low-E 複層 (G16 以上)			
	(一重) 木製又はプラスチック製	Low-E 複層 (A10 以上)			
	(一重) 木製又はプラスチック製	Low-E 複層 (G8 以上 G12 未満)			
2.33	(一重) 金属・プラスチック(木) 複合 構造製	Low-E 複層 (A10 以上)			
2.33	(一重) 金属・プラスチック(木) 複合 構造製	Low-E 複層 (G8 以上 G16 未満)			
	(二重)金属製+プラスチック(木)製	単板+複層 (A12以上)			
	(二重)金属製+プラスチック(木)製	単板+ Low-E 複層 (A6 以上 A12 未満)			
	(一重) 木製又はプラスチック製	複層 (A10 以上)			
	(一重) 木製又はプラスチック製	Low-E 複層 (A5 以上 A10 未満)			
2.91	(一重)木製又はプラスチック製	Low-E 複層 (G4 以上 G7 未満)			
2.91	(一重)金属製熱遮断構造製	Low-E 複層 (A10 以上)			
	(一重)金属製熱遮断構造製	Low-E 複層 (G8 以上)			
	(二重)金属製+プラスチック(木)製	単板+単板			
	(一重) 木製又はプラスチック製	複層 (A6 以上 A10 未満)			
	(一重) 金属・プラスチック(木) 複合 構造製	Low-E 複層 (A5 以上 A10 未満)			
	(一重) 金属・プラスチック(木) 複合 構造製	Low-E 複層 (G4 以上 G7 未満)			
	(一重)金属・プラスチック(木)複合 構造製	複層 (A10 以上)			
3.49	(一重)金属製熱遮断構造製	Low-E 複層 (A6 以上 A10 未満)			
	(一重)金属製熱遮断構造製	Low-E 複層 (G4 以上 G7 未満)			
	(一重)金属製熱遮断構造製	複層 (A10 以上)			
	(一重)金属製	Low-E 複層 (A10 以上)			
	(一重)金属製	Low-E 複層 (G8 以上)			
	(二重)金属製+金属製(枠中間部熱遮断構造)	単板+単板			
	(一重) 金属・プラスチック(木) 複合 構造製	複層 (A6 以上 A10 未満)			
	(一重)金属製熱遮断構造製	複層 (A6 以上 A10 未満)			
4.07	(一重)金属製	Low-E 複層 (A5 以上 A10 未満)			
4.07	(一重)金属製	Low-E 複層 (G4 以上 G7 未満)			
	(一重)金属製	複層 (A10 以上)			
	(一重)金属製	単板+単板 (A12 以上)			
4.65	(一重)金属製	複層 (A4 以上 A10 未満)			
7.00	(一重)金属製	単板+単板 (A6 以上 A12 未満)			
6.51	(一重) 木製又はプラスチック製	単板			
0.51	(一重)金属製	単板			

所 得 税

6) エネルギー使用合理化設備

投資型減税の適用対象となるエネルギー使用合理化設備設置工事については、以下となります。

【告示】平成 25 年経済産業省・国土交通省告示第 5 号

一般断熱改修工事等と併せて行う構造又は設備と一体となって効用を果たすエネルギーの使用合理化設備

●対象となる機器

①太陽熱利用冷温熱装置 例)太陽集熱器(ソーラーシステム)、太陽熱温水器

以下の1又は2のいずれかに該当するもの。

- 1 冷暖房等及び給湯用のうち、工業標準化法(昭和 24 年法律第 185 号)に基づく日本工業規格(以下、「日本工業規格」という。)A4112 に適合するもの(蓄熱槽を有する場合にあっては、日本工業規格 A4113 に適合する太陽蓄熱槽を有するものに限る)。
- 2 給湯用のうち、日本工業規格 A4111 に適合するもの。
- ②潜熱回収型給湯器 例)エコジョーズ、エコフィール、エコワン(②又は③のどちらかで計上)

ガス又は灯油の消費量が 70kw 以下のものであり、かつ、日本工業規格 S2109 又は S3031 に定める試験方法により測定した場合における熱効率が 90%以上のもの。

③ヒートポンプ式電気給湯器 例)エコキュート、エコワン(②又は③のどちらかで計上)

定格加熱能力を定格消費電力で除して算出した数値の平均値が3.5以上のもの。

④燃料電池コージェネレーションシステム 例)エネファーム

発電及び給湯用のうち、以下の1又は2のいずれかに該当するもの。

- 1 日本工業規格 C8823 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5kw 以上 1.5kw 以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 50℃以上、発電効率が 35% 以上及び総合効率が 85%以上のもの。
- 2 日本工業規格 C8841-3 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5kw 以上 1.5kw 以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 60℃以上、発電効率が 40%以上及び総合効率が 85%以上のもの。
- ⑤ガスエンジン給湯器 例)エコウィル

ガスエンジンユニットが小出力発電設備であって、日本工業規格 B8122 に定める試験方法により測定した場合における総合効率が 85%以上のものであり、かつ、貯湯容量が 90 リットル以上の貯湯槽を有するもの。

⑥エアコンディショナー 例) 高効率エアコン

エネルギーの使用の合理化に関する法律施行令 (昭和 54 年政令第 267 号) 第 21 条第 2 号に掲げるエアコンディショナーのうち、日本工業規格 C9901 に定める省エネルギー基準達成率が 114%以上のもの。

登録

所 得 税

7) 太陽光発電設備設置工事

投資型減税の適用対象となる太陽光発電設備設置工事については、以下となります。

【告示】平成 21 年経済産業省告示第 68 号

一般断熱改修工事等と併せて行うその家屋と一体となって効用を果たす太陽光を電気に変換する設備

●対象となる設置工事

・専用の架台

- ・太陽電池モジュール
- ・直流側開閉器
- ・交流側開閉器
- ・接続箱 ・余剰電力販売用電力量計

・パワーコンディショナ

(インバータ (制御装置、直交変換装置)、保護装置)

●対象となる特殊工事

施工業者の判断により、下記①~⑤の特殊工事を施工することが必要と認められ、かつ施工写真等で当該特殊工事を施工したことが証明できるもの

①安全対策工事

急勾配の屋根面又は3階以上の屋根面で行う太陽光発電工事のために設置された自立の足場を組み立てる工事

(可動式のローリングタワーや高所作業車は対象外)

②陸屋根防水基礎工事

架台の基礎を設置するために、防水シート(又は防水層)を貫通した穴 をあけ、その補修のために行う防水工事

③ 積雪対策工事

積雪荷重に対して構造耐力上安全であるように太陽電池モジュール及び 架台を補強する工事(太陽電池モジュールのフレーム補強を含む)

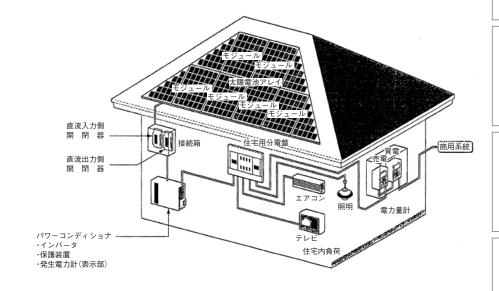
④塩害対策工事

設置する設備に対する塩害を防止するために必要となる防錆工事

⑤幹線増強工事

単相二線式の引込線を単相三線式に増強し、併せて分電盤を交換する工事

- ・当該太陽電池モジュールの公称最大出 力の合計値が 10kW 未満であるもの
- ・当該太陽電池モジュールの変換効率太 陽電池モジュールの種類ごとに、それ ぞれ定める値以上であるもの
- ・当該太陽電池モジュールの性能及び安全性についての認証を一般財団法人電気安全環境研究所から受けているもの又は当該認証を受けた太陽電池モジュールと同等以上の性能及び安全性を有するもの
- ・当該太陽電池モジュールの公称最大出力の80%以上の出力が製造事業者によって出荷後10年以上の期間にわたって保証されているもの
- ・当該太陽電池モジュールの保守点検の業 務を製造事業者又は販売事業者が実施す る体制を整備しているもの



所 得 税

固定資産税

8) 減税制度の告示・通達

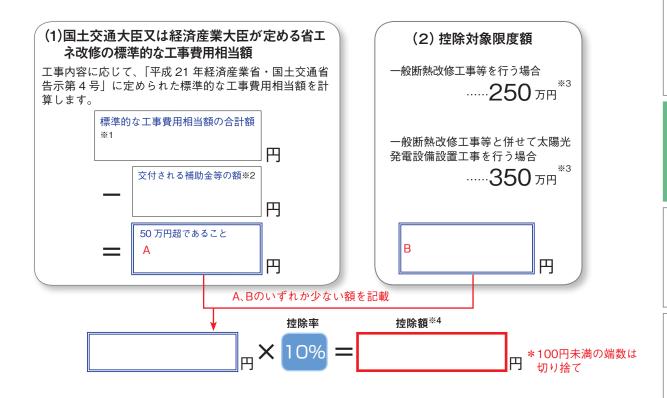
所得税額の控除と固定資産税の減額措置の対象となる工事に関する告示は以下の通りです。また各工事の内容の詳細については、それぞれの通達において定められています。詳しくは、別冊の告示編又は通達編でご確認ください。

	所得税額の控除	固定資産税の減額措置
告示	 ●断熱改修工事 ・投資型減税 平成 21 年国土交通省告示第 379 号 ・ローン型減税 平成 20 年国土交通省告示第 513 号 ●太陽光発電設備設置工事 平成 21 年経済産業省告示第 68 号 ●エネルギー使用合理化設備設置工事 平成 25 年経済産業省・国土交通省告示第 5 号 	●断熱改修工事 平成 20 年国土交通省告示第 515 号
	●地域の区分 平成 25 年 経済産業省・国土	<u>-</u> 交通省 告示第 1 号 別表第 4
/玄/李	平成 29 年 4 月 7 日付 (国住政第 103 号/国住生第 797 号)	平成 29 年 4 月 7 日付 (国住政第 102 号/国住生第 798 号) (国住生第 21 号/国住指第 29 号)
通達	通達では「省エネ特定改修工事特別控除制 度」が投資型減税に、「省エネ改修促進税 制」がローン型減税に当たります。	

所得税 投資型 1)投資型減税の控除額

「投資型減税」は住宅ローンの有無に関わらず省エネリフォーム (一般断熱改修工事) で適用可能な制度です。 原則としてリフォーム後居住を開始した年分の所得税額が一定額控除されます。

工事を完了し平成 26 年 4 月 1 日~平成 33 年 12 月 31 日までに居住を開始した場合の投資型減税の控除額は次の(1)か(2)のいずれか少ない額の 10%に相当する額になります。



投資型減税の控除額を算出する際には、国土交通大臣又は経済産業大臣が定める省エネ改修の標準的な工事 費用相当額を確認します。

※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、工事ごとの標準的な工事費用の額の合計額が当該標準的な費用の額となります。

併用住宅や共同住宅等の共用部に行った一般断熱改修工事等について

- ・**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** 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。
- ・家屋が一棟の家屋で、その構造上区分された共同住宅等である場合 改修した家屋の居住者がその各部分を区分所有する場合には、当該一般断熱改修工事等に 要した費用に、その者が負担する費用の割合を乗じて計算します。

※2 一般断熱改修工事等において補助金等の交付を受ける場合について

居住者が平成 23 年 6 月 30 日以後に契約を締結する場合で、税の優遇を受ける当該工事に関し補助金等*の交付を受ける場合には、当該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。

※3 耐震改修工事、バリアフリー改修工事等及び同居対応改修工事を併せて行う場合

- ・耐震改修工事、高齢者等居住改修工事等(バリアフリー改修工事)、及び多世帯同居改修工事等(同居対応改修工事)を併せて行う場合には、併用して一般断熱改修工事等(省エネ改修工事)の投資型減税を適用することができます。全て併用する場合の合計の控除対象限度額は950万円(太陽光発電設備工事がある場合は1050万円)となります。
- ・一定の耐久性向上改修工事を併せて行う場合は、長期優良住宅化リフォームの要件を満たす場合があります。(詳細はV長期優良住宅化リフォーム編P.185の%3・4・5を参照下さい)
- ・改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%である場合の控除対象限度額です。それ以外の場合、省エネ改修は200万円が限度額になります。

※4 実際の控除額について

- ・所得税額控除の投資型減税では最大 35 万円まで控除されますが、控除を受ける年分の所得税額が算出した控除額に満たない場合は、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。申告をする方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。
- ・家屋の持分が共有である場合、持分に応じた額になります。

※5 地域の区分について

平成 25 年 経済産業省・国土交通省 告示第 1 号 別表第 4 を参照してください。

> 「地域の区分」(平成 25 年 10 月 1 日以降居住の用に供する場合)については 別冊の告示編 又は、通達編 で確認する必要があります。

<省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額>

以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位あたりの金額」に「単位」及び「割合」を乗じたものの合計額です。

標準	準的な工事	費用相当額【平成		通省告示 第4号】	
省エネ改修工事の内容			単位あたりの 金額(税込)	単位	割合
		の交換 5 8 地域 ^{※1} まで)	6,400 円		
 <u>全ての</u> 居室の <u>全て</u> の窓の断約		新設又は交換 及び3地域)	11,800 円	家屋の床面積の合計	1
を高める工事 (ガラス交換については、: の居室の全ての窓の日射遮	1 1/1 5	新設 、6 及び 7 地域)	7,700 円		
を高める工事を含む)	サッシ	及びガラスの交換 3 及び 4 地域)	18,900 円		
		及びガラスの交換 及び 7 地域)	15,500 円		
		の交換 5 8 地域まで)	6,400 円	(㎡)	
 	(1, 2	新設又は交換 及び3地域)	11,800 円		「居室の窓のうち 左の工事を行った
(ガラス交換については、) の窓の日射遮蔽性を高める	舌室 内窓の	新設 、6 及び 7 地域)	7,700 円		窓の面積」を「全 ての居室の全ての
を含む) 	' ' '	及びガラスの交換 3 及び 4 地域)	18,900 円		窓の面積」で除し た割合
		及びガラスの交換 及び 7 地域)	15,500 円		
天井等の断熱性を高める工	事(1 から 8 ₺	地域まで)	2,700円		
壁の断熱性を高める工事(1	から8地域を	まで)	19,300円		
床等の断熱性を高める工事	(1、2及び3	地域)	5,700 円		
床等の断熱性を高める工事	(4、5、6及7	び7地域)	4,700 円		
太陽熱利用冷温熱装置(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			140,000 円	集熱器面積(ml)	
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			391,400 円		
潜熱回収型給湯器の設置工事			98,400 円	件(台)	1
ヒートポンプ式電気給湯器の設置工事			393,200 円		
燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事			1,728,700 円		
ガスエンジン給湯器の設置工事			478,600 円		
エアコンディショナーの設置工事			91,200 円		
	、陽光発電設備	前の設置工事	537,200 円	太陽電池 モジュールの出力数 (kW)	
	設備の設置	安全対策工事	53,700 円		
太陽光発電設備の設置		陸屋根防水基礎工事	52,500 円		
工事	持殊工事 ^{※2}	積雪対策工事	31,500 円		
		塩害対策工事	10,500 円		
		幹線増強工事	105,000円	件	

^{※ 1} 地域区分については、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。

^{※ 2} 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。

所 得 税 (投 資 型) 2)投資型減税の控除額計算例

次のリフォーム例で投資型減税の控除額を計算しましょう。

証明書記載例については P.116 ^

(1)リフォーム工事のうち、一般断熱改修工事等(省エネ改修)の内容を確認します。



改修前



- •工事契約日:平成28年2月1日
- ·居住開始日:平成28年5月1日
- ·地域区分:6
- ·家屋床面積:約96㎡
- ·居住者:40代
- ・家屋の持分の共有:なし
- ・補助金の交付有無:なし …a
- ・ 急勾配の屋根



← 窓の断熱改修

一般断熱改修工事等の内容

- ・内窓設置工事 (窓改修工事の内全居室 計6か所)
- ・太陽光発電設備設置工事(幹線増強工事含む)
- ・高効率エアコン設置工事 2台
- ・高効率給湯器設置工事 1台
- ・上記工事に係る解体、仮設、養生等の附帯工事

工事の詳細は P.083~095 へ

*工事の内容や費用についてはイメージ・概算です。

標準的な工事費用相当額の 詳細は P.099 へ

- 計 2,897,700 円 ···b

(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。

・内窓設置工事 7,700 × 96㎡= 739,200 円

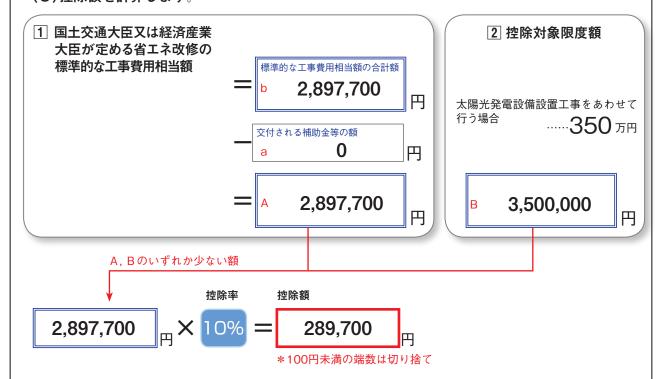
・太陽光発電設備設置工事 537,200 × 3kW = 1,611,600 円

・安全対策工事 53,700 × 3kW = 161,100 円

・幹線増強工事 105,000 円

- ・エアコンディショナーの設置工事 91,200 × 2 台 = 182,400 円
- ・潜熱回収型給湯器の設置工事 98,400 × 1 台= 98,400 円

(3)控除額を計算します。



本事例の場合は、289,700円が控除されることになりますが、控除を受ける年分の所得税額が上記の方法で算出した控除額に満たない場合は、納税額を限度として控除されます。

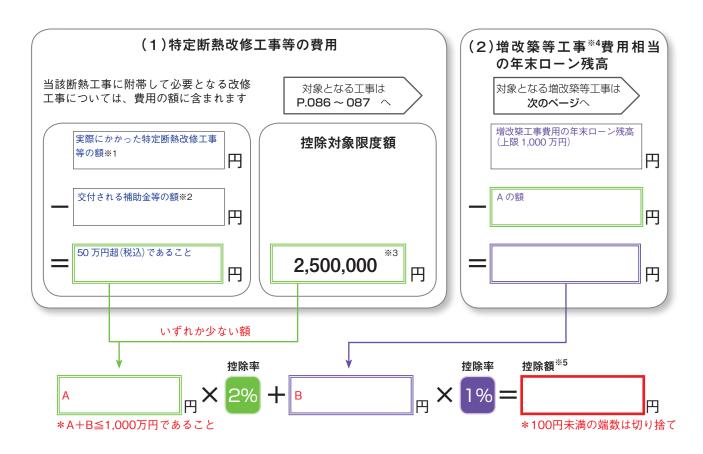
所得税 ローン型

3) ローン型減税の控除額

「ローン型減税」は償還期間5年以上の借入金により行う省エネリフォーム(特定断熱改修工事等又は断熱 改修工事等を含む増改築等)で適用可能な制度です。リフォーム後居住を開始した年から5年間の所得税額 が一定額控除されます。

工事を完了し平成33年12月31日までに居住を開始した場合に、ローン型減税の控除額は、「特定断熱 改修工事等|又は「断熱改修工事等」の費用の他、併せて行うその他の増改築等工事費用の年末ローン残高 で計算します。なお、工事の内容により控除率が異なります。

1. 特定断熱改修工事等を行った場合

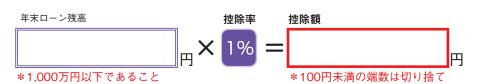


●その年の年末ローン残高 ≦ 特定断熱改修工事等の費用 A*≦ 250万円の場合 *交付を受ける補助金等の額を控除した断熱改修の額が50万円を超えること



2. 断熱改修工事等を行った場合*

*交付を受ける補助金等の額を控除した断熱改修の額が50万円を超えること



※1併用住宅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となります。

※2特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等において補助金等の交付を受ける場合

居住者が平成23年6月30日以後に契約を締結する場合で当該工事に関し補助金等*の交付を受ける場合には、当該工事の費用の額から補助金等の額を控除した額になります。 *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。

※3 バリアフリー改修工事及び同居対応改修工事等を併せて行う場合

- ・所得税額控除において、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等(省エネ改修工事)と高 齢者等居住改修工事等(バリアフリー改修工事)及び特定多世帯同居改修工事等(同居対 応改修工事)を併せて行う場合には、併用してローン型減税を適用することができます。併 用する場合は2%控除の対象となる特定断熱改修工事等、高齢者等居住改修工事等及び特 定多世帯同居改修工事の費用合計限度額は250万円、年末ローン残高合計限度額は1,000 万円となります。
- ・一定の耐久性向上改修工事を併せて行う場合は、長期優良住宅化リフォームの要件を満たす場合があります。(詳細はV長期優良住宅化リフォーム編のP.190の※3・4・5を参照下さい)
- ・改修工事費用に含まれる消費税等の税率が8%である場合の控除対象限度額。それ以外の場合は上記250万円の部分の金額が200万円となります。

※4『増改築等工事』1%控除の対象となる工事 【租税特別措置法施行令第26条第25項】

第1~6号工事の詳細については **P.227** へ

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・大規模の模様替え(主要構造部である壁、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	マンションなどの区分所有建物のうち、区分所有する部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替えの工事
第3号工事	家屋(区分所有建物にあっては、区分所有する部分に限る)のうち居室、調理室、浴室、便所、 洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替えの工事
第4号工事	家屋について行う地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕・模様替え
第5号工事	家屋について行う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・模様替えの工事
第6号工事	家屋について行うエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え、相当程度資する 修繕・模様替え又は*資する修繕・模様替え *平成 21 年 4 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合

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。

※5 実際の控除額について

- ・所得税額控除のローン型減税では、1年間の控除額が最大12.5万円までとなりますが、 控除を受ける年分の所得税額が算出した控除額に満たない場合は、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、所得税の納税額は人によって異なります。申告をする 方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。
- ・家屋の持分が共有である場合、控除を受ける方の持分に応じた額になります。

所得税 ローン型

4) ローン型減税の控除額計算例

次のリフォーム例でローン型減税の控除額を計算しましょう。

(1)リフォーム工事のうち、対象となる工事の内容を確認します。

証明書記載例については P.124 ^





- ·居住開始日:平成29年5月
- ·地域区分:6
- ·家屋床面積:約96㎡
- ・改修前の省エネ等級:等級1
- ・家屋の持分の共有:なし
- ·居住者:40代

改修前

2%控除対象工事として 窓③+天井+壁+床の 断熱改修工事が必要となります。

2%控除対象工事については P.086 へ



← 窓の断熱改修 天井・壁・床の断熱改修

リフォームの内容

①内窓設置工事

(全居室・ホール・玄関・トイレ 計9か所)

- ②外気に接する部分の天井・壁・床の断熱改修工事
- ③断熱改修工事に附帯する内装工事
- ④和室4.5畳、和室8畳、リビング、ダイニングの 全面改修(第3号工事)
- ⑤浴室、洗面室、トイレの全面改修及び給排水設備の交換 (第3号工事)
- ⑥上記工事に係る解体、仮設、養生等の附帯工事

計 10.000.000円 (税・経費込) 第3号工事については 前のページへ

(2)見積書などからリフォーム工事全体のうち特定断熱改修工事等にかかった費用の額を確認 します。

特定断熱改修工事等

- 例) 窓③+天井+壁+床
- ①全居室内窓設置工事(計6か所)
- ②外気に接する部分の天井・壁・床の断熱改修工事
- ③断熱改修工事に附帯する内装工事
- 上記①②③に係る解体、仮設、養生等の附帯工事



*工事の内容や費用についてはイメージ・概算です。

(3) 控除の対象となる工事について交付を受ける補助金等の額を確認します。

窓の断熱改修

天井・壁・床の断熱改修

- 計 250,000円

(4)リフォームローン残高証明書を確認します。

リフォーム後に居住を開始し、当該リフォームにかかった費用 1,000 万円について 10 年固定金利でローンを組んだ場合の各年の年末ローン残高(年利 3.3%とする)は、次のようになります。

1年目…9,502,751円

4年目…6,788,867円

2年目…8,627,766円

5年目…5,822,957円

3年目…7,723,465円

(5)控除額を計算します。

●1年目の控除額

①断熱改修が「特定断熱改修工事等」2%控除率である場合

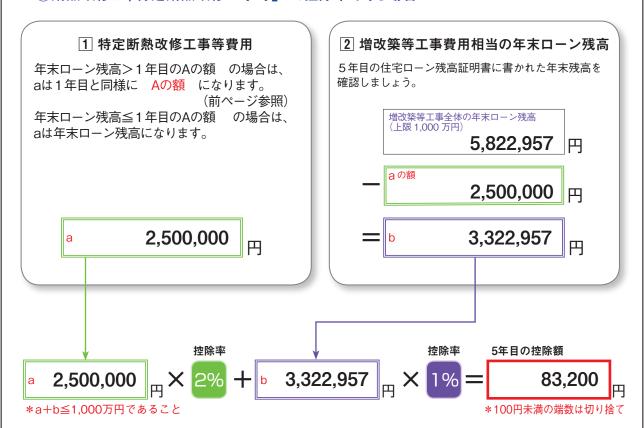


②断熱改修が「断熱改修工事等」 1% 控除率である場合



●5年目の控除額

①断熱改修が「特定断熱改修工事等」2%控除率である場合



②断熱改修が「断熱改修工事等」 1%控除率である場合



固定資産税

5) 固定資産税の軽減額と計算例

平成30年3月31日までに省エネリフォーム(熱損失防止改修工事)を完了した場合に、リフォーム完了年の翌年度分の家屋にかかる固定資産税が減額されます。課税標準額は家屋の<u>床面積120㎡相当分を上限とします。</u>対象となる床面積の上限は、バリアフリーリフォームの場合と異なります。



固定資産税軽減額の計算例

床面積が 125mの家屋の課税標準額を 300 万円とした場合の計算例

対象となる家屋床面積の割合 : 120㎡÷ 125㎡= 0.96

120㎡相当分の課税標準額 : 3,000,000 × 0.96 = 2,880,000 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、各市区町村において、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 区町村へお尋ねください。

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。投資型減税の適用要件と、必要となる手続きを確 認しましょう。

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。

以下の全てに該当すること □ 省エネリフォームを行う方が所有し、居住する家屋 *居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定 住宅の要 □ 省エネ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 *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 □ 省エネ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) 対象工事の詳細は P.087 ^ 以下の全てに該当すること □ 一般断熱改修工事等を行っていること □ 一般断熱改修工事等(太陽光発電設備設置工事を含む)の標準的な工事費用相当 事の 額から補助金等を引いた額が50万円超(税込)であること *平成23年6月30日以後に契約して行うリフォームの場合で、当該リフォーム費用に対し、補助金等 (国又は地方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付等を受ける場合には、リフォームの 費用から交付額を差し引いた金額で判定

滴 用 要 件 を 確 認 す る

その他の

証明書については P.116~123 ^

□ 省エネ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

以下の全てに該当すること

(併用住宅の場合)

その年の合計所得金額が3.000万円以下であること

□ 一般断熱改修工事等であることについて、工事完了後に増改築等工事証明書など により証明されること

□ 省エネリフォーム後の居住開始日が平成21年4月1日から平成33年12月31日 の間であること

□ 省エネリフォームの日から6ヶ月以内に居住していること

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署にお問い合わせください。

申告に必要な書類を準備します。

2

3

●消費者が用意するもの □ 工事完了後の家屋の登記事項証明書 □ 補助金等の額が明らかな書類(交付を受ける場合) □ 源泉徴収票(給与所得者の場合) 2リフォーム会社が用意するもの 申 □ 工事請負契約書の写し等 証明書発行に必要な書類 告 については P.114 へ *その他証明書発行に必要な書類があります。 ま で ❸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)等が用意するもの に □ 増改築等工事証明書 証明書の発行手続き 必 については P.114 ^ *発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付 要 4マンション共用部分の省エネ改修工事の場合 な 区分所有者が負担した額に応じた確定申告が可能です。 書 全体の一般断熱改修工事等費用のうち、適用を受ける方(区分所有者)が負担した費 類 用の額の根拠がわかる以下の書類等を確認します。 ①修繕積立金から支出する場合 • その旨がわかる管理組合総会議事録 ・管理規約等負担割合が明らかとなる書類 ②区分所有者から一時金を徴収する場合 ・その旨がわかる管理組合総会議事録 ・工事費用負担割合記載の書類

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

		確定申告書
		住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書
確		*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。
定		工事完了後の家屋の登記事項証明書
申		補助金等の額が明らかな書類(交付を受ける場合)
告		源泉徴収票(給与所得者の場合)
		增改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。

所得税 ローン型

2) ローン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。ローン型減税の適用要件と、必要となる手続きを 確認しましょう。

ローン型減税 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。

以下の全てに該当すること 省エネリフォームを行う方が所有し、居住する家屋 *居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定 省エネ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 *店舗や事務所などを持つ併用住宅の場合は、建物全体の床面積によって判断 *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 □ 省エネ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)

適 用 要 件 を 確 認 す る

以下の全てに該当すること

対象工事の詳細は P.086 ~ 087

断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等を行っていること

□ 併せて適用を受ける増改築等工事は対象工事(第1~6号工事)であること

断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等の工事費用額から補助金等を引いた額 が50万円超(税込)であること

*平成23年6月30日以後に契約して行うリフォームの場合で、当該費用に対して補助金等(国又は地 方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付等を受ける場合には、リフォームの費用から交 付額を差し引いた金額で判定

□ 省エネリフォーム費用の総額のうち、居住用部分のリフォーム費用が1/2以上で あること

(併用住宅の場合)

以下の全てに該当すること

証明書については P.124 ^

その年の合計所得金額が3,000万円以下であること

□ 当該リフォーム等のために償還期間が5年以上の住宅ローン等があること

断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等であることについて、工事完了後に増改 築等工事証明書などにより証明されること

□ 省エネリフォーム後の居住開始日が平成20年4月1日から平成33年12月31日の 間であること

省エネリフォームの日から6ヶ月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日 まで引き続いて住んでいること

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署にお問い合わせください。

2	申告に必要な書類を準備します。
1 1 1 1	 ①消費者が用意するもの □ リフォームローン等の年末残高証明書 □ 工事完了後の家屋の登記事項証明書 □ 補助金の額が明らかな書類(交付を受ける場合)
でに必要なま	 □ 源泉徴収票(給与所得者の場合) ②リフォーム会社が用意するもの □ 工事請負契約書の写し等 *その他証明書発行に必要な書類があります。
書 類 // // // // // // // // // // // // /	③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)等が用意するもの
3	税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。 給与所得者の2年目以降の手続きは年末調整が可能です。

	確定申告書
	(特宁描述)

確

定

申

告

□ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書

*家屋の持分を共有している方は、それぞれが所定の書類を提出して確定申告をします。

□ リフォームローン等の年末残高証明書

□ 工事完了後の家屋の登記事項証明書

□ 補助金等の額が明らかな書類(交付を受ける場合)

□ 源泉徴収票(給与所得者の場合)

□ 工事請負契約書の写し

□ 増改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。 固定資産税

3) 固定資産税減額措置の要件と手続き

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。固定資産税の減額措置の適用要件と、必要となる 手続きを確認しましょう。

適

用

要

件

を

確

認

す

る

固定資産税の減額措置 │ について消費者に紹介する場合は、以下の要件を満たして いるかどうかを確認します。

住宅の要件	以下の全でに該当すること □ 平成20年1月1日前から所在する家屋 □ 賃貸住宅でない家屋 □ 省エネリフォーム後の家屋の床面積の1/2以上が専ら居住用の家屋 (併用住宅の場合) □ 省エネ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
-------	--

以下の全てに該当すること

対象工事の詳細は P.092 ^

□ 熱損失防止改修工事※を行っていること

熱損失防止改修工事は省エネリフォームの中で減税の対象となる工事を指します。

□ 省エネリフォーム後の断熱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

□ 熱損失防止改修工事費用が50万円超(税込)であること

※平成28年4月1日以降に契約して行うリフォームの場合で、当該リフォーム費用に対し、補助金等 (国又は地方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付等受ける場合には、リフォームの費 用から交付額を差し引いた金額で判定

□ 平成30年3月31日までに工事を完了するものであること

所得税額控除と異なり、居住者以外の者が工事費用を負担した場合であっても、当該住宅において要件を満 たす熱損失防止改修工事が行われた場合には、減額措置の適用となります。

> 証明書については P.131 ^

他

以下に該当すること

□ 熱損失防止改修工事であることについて、工事完了後に増改築等工事証明書※又 は熱損失防止改修工事証明書※により証明されていること

※工事完了後の居住開始日により、証明書が異なるので、次ページを参照下さい。

詳しい適用要件については申告の窓口となります市区町村にてご確認ください。

登録免許税の特例措置

申告に必要な書類を準備します。

●消費者が用意するもの

申告

ま

で

に

必要

な

書

類

市

区

町

村

ഗ

窓口

^

- □ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- □ 固定資産税減額申告書(申告する市区町村にて取得)

2リフォーム会社が用意するもの

□ 省エネ改修工事が行われたことが確認できる書類 例:省エネ改修工事の設計図書、省エネ改修工事前後の写真、 領収書等 証明書発行に必要な書類 については **P.114** へ

❸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)等が用意するもの

□ 熱損失防止改修工事証明書

(工事完了後の居住開始日が平成29年3月31日までの場合)

証明書の発行手続き については **P.114** へ

□ 増改築等工事証明書

(工事完了後の居住開始日が平成29年4月1日以降の場合)

<u>必要書類は市区町村ごとに異なるため、詳細については市区町村の担当部局にお問い合わせください。</u>

工事完了日から3ヶ月以内に当該家屋が所在する市区町村の窓口へ減額措置の申告をします。

□ 固定資産税減額申告書

*固定資産税の筆頭者が提出のこと

□ 増改築等工事証明書

(工事完了後の居住開始日が平成29年4月1日以降の場合)

□ 熱損失防止改修工事証明書

(工事完了後の居住開始日が平成29年3月31日までの場合)

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の申告書等の提出の際には、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。 固定資産税

証明書の種類と発行の流れ

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、それぞれ所定の証明書が必要となります。

証明書の発行者は、リフォームを行った方(消費者)から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の過程で可能な限り確認しておきましょう。

※平成29年4月1日以降に工事が完了し、居住を開始した場合は以下の内容になります。

所得税額の控除

固定資産税の減額措置

增改築等工事証明書

所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要となります。

昭和63年建設省告示第1274号(改正:平成29年国土交通省告示584号)において、その様式が定められています。

固定資産税の減額の申告の際にも必要となります。

平成20年国土交通省告示第516号(改正:平成29年国土交通省告示288号)において、その様式が定められています。

増改築等工事証明書の詳細は P.116・124の各記載例を参照 熱損失防止改修工事証明書の詳細は P.131 へ

証明書の発

発行

前

確認す

る書

類

証明書を発行できる者は以下①~④のいずれかとなります。

- ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る
 - *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②~④の機関に発行を依頼する必要があります。(②~④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要です)。
- ②指定確認検査機関
- ③登録住宅性能評価機関
- (4)住宅瑕疵担保責任保険法人(工事完了日(耐震改修)又は居住開始日(省エネ、バリアフリー改修)が平成25年4月1日以後の場合)
- □ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等(固定資産税は「固定資産税の課税証明書」も可) ■ 【所】 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確
 - 【所】 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認
 - 【固】 家屋の家屋番号及び所在地、賃貸住宅でないこと、築年月日を確認
- □ 工事請負契約書又はその写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認)

【所】【固】 改修年月日、改修事実を確認

- □ 工事費用内訳書、領収書等
 - 【所】 50万円超(税込)の断熱改修などであることや、控除対象工事費用の額を確認
 - 【固】 50万円超(税込)の熱損失防止改修工事であることを確認
- │□ 設計図書その他設計に関する書類、省エネ改修工事前後の写真等

【所】【固】 適用対象となる工事を行っていること、現行の省エネ基準を満たす改修であることを確認

□ 補助金交付額決定通知書等

- 【所】 平成23年6月30日以後に契約した省エネリフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認
- 【固】 平成28年4月1 日以後に契約した省エネリフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認

証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

投資型減税、ローン型減税及び固定資産税の減額措置を対象とする証明書は同一のものとなります。ただし、所得税・固定資産税の両方を申請する場合は同じ証明書を2通発行する必要があります。(複写での申請は不可)制度の種類や工事の内容により、記載を要す欄が異なりますので、作成の際はご注意ください。また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

検索

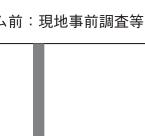
国土交通省 各税制の概要

検索

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

消費者からの証明書発行の依頼

リフォーム前:現地事前調査等



現地調査の方法

必要に応じて、改修前の省エネリフォーム部位、工事前の状況及び改 修前の住宅が相当する断熱等性能等級を確認します。

書類での確認が難しく、現地で確認する場合は、改修前の住宅の天井 等、外壁及び床等(地域の区分が7地域又は8地域である場合にあって は天井等のみ)における断熱材の施工について、スイッチ、コンセント 等目視しやすい所を各部位ごとに1箇所ずつ(外壁にあっては異なる 方位について2箇所)確認し、確認した箇所の全てにおいて断熱材の施 工が認められる場合は等級2、その他の場合は等級1とします。 住宅などの要件を満たしているかどうかも確認します。

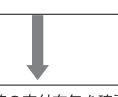
住宅や工事等の要件については P.108~113 ^

リフォーム工事完了



リフォーム後、要件を満たしている工事であるかどうかを設計図書 や改修後の写真で確認します。工事請負契約書の写し及び工事前後 の写真がない場合は、必ず現地調査を行って確認してください。

工事費用の内訳を確認



控除の対象となる工事の費用の額及びリフォーム工事全体の費用の 額を確認します。

補助金等の交付有無を確認 (所得税額控除の場合)



所得税額控除の対象となる工事について、補助金等(国又は地方公共 団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準じるもの) の交付があるかどうかを確認します。

交付等を受けていない場合は、交付等の対象となる工事の実施有無 を確認します。

証明書の作成・発行

所得税額控除の場合、証明書の発行時点において建築主等が「投資 型」又は「ローン型」のどちらで優遇を受けるか定かでない場合が考 えられます。その場合は、建築主等の要望に応じて、当該証明書の複 数項目(双方に該当する欄)を記載して証明を行うようにしてくださ

証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の写し又は 免許証明書を添えてください。

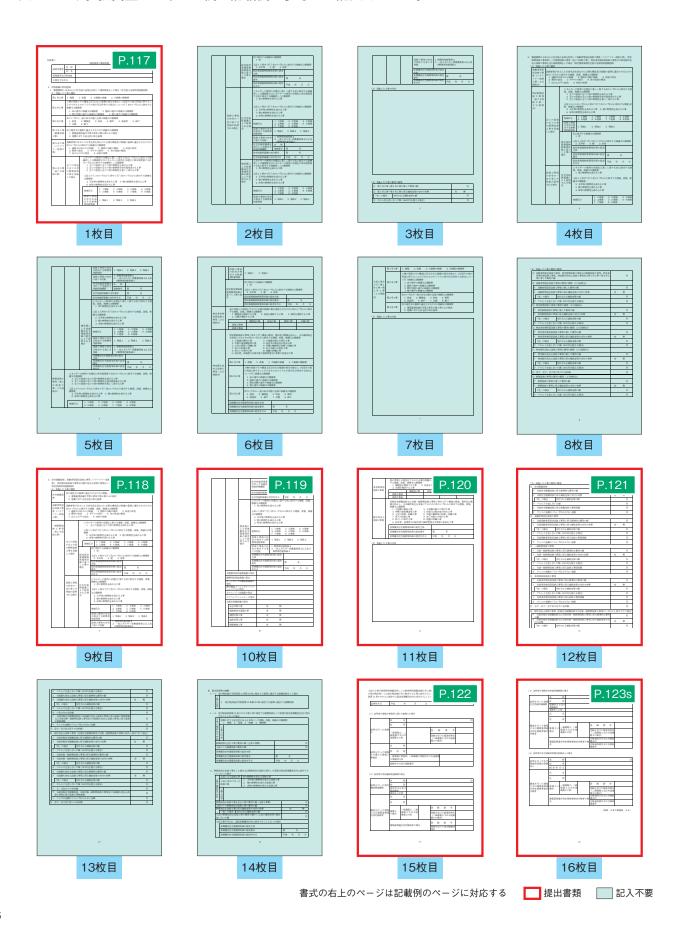
証明に関する留意事項は別冊の通達編へ

所得税 投資型

1) 增改築等工事証明書 投資型 記載例

省エネ改修の増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

省エネ改修の増改築等工事を行い、「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。投資型リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。



L

省エネ改修工事を行う場合(投資型減税) (平成 29 年 4 月以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.101 の計算例と 対応しています。

地域区分:6 床面積:約96㎡ 省エネ投資型減税 該当工事内容:

- ①内窓設置工事(全居室 計6か所)
- ②太陽光発電設備設置工事(幹線増強工事含む)
- ③高効率エアコン取り付け 2台 ④高効率給湯器取り付け

別表第二

增改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇		
証	氏 名	リフォーム 太郎	\leq	工事を行った住所の建物登記簿に
家屋番号及び	が所在地	東京都千代田区〇〇〇		記載された家屋番号と所在地を記 — 載します。
工事完了年月日		平成〇年〇月〇日		

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 <記入不要です。

(1) 実施した工事の種別 <記入不要です。										
第1号工事 1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替										
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 第2号工事										
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 階设の勾配の緩和 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										
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 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事 1 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										
业修工事前										

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又は耐久性向上改修工事等をした場合 (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

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 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											
高齢者等居 住改修工事 等 (バリア フリー改修 工事)	次のいずれか 1 通路又 4 便所の	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 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										
一般断熱改修工事等 (省エネ改修工事)		上記1 様替 2 <i>ラ</i>	全ての居室の全ての窓 と併せて行う次のいる た井等の断熱性を高めた 末等の断熱性を高める	·								
	全ての居室の全ての窓	地域区		2 2 地域 3 3 地域 4 4 地域 6 地域 7 7 地域 8 8 地域								
	の断熱改修工事を実施した場合	認定 定 医 変 実 等 基 悪 に 工 よ 合	次に該当する修繕又 1 窓 上記1と併せて行う。 2 天井等 3 년 低炭素建築物新築等 主体 低炭素建築物新築等 番号 低炭素建築物新築等 番号	次のいずれかに該当する修繕又は模様替 壁 4 床等 計画の認定 計画の認定								
	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る合	修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高	次のいずれかに該当する増築、改築、修繕 性を高める工事 品める工事 ご高める工事								
			地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域								
			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1 2 等級2 3 等級3								
			改修工事後の住宅 の省エネ性能	 断熱等性能等級4 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 								

		1		1						
			性能評価書を した登録住宅		五 称					
			評価機関		發番号	第		号		
		住宅	性能評価書のる	と付:	番号	第		号		
			性能評価書の多		•	平原				
		修繕	ルギーの使用の 又は模様替 窓の断熱性を			トる沙	マに該当	する増	築、改築、	
	136 71 (65)	又は 2 3	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 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							
	増ないいます。	地域	区分	4	1 地域 4 地域 7 地域	5	2 地域 5 地域 8 地域		3 地域 6 地域	
	画の認定 によれる 場合	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 4	等級3	
	<i>700</i> L1	宅が	改修工事後の住 1 断熱等性 宅が相当する省 2 一次エネ エネ性能 断熱等性前			ルギ	一消費量	量等級 -	4以上及び	
		長期主体	優良住宅建築等	等計	画の認定					
			長期優良住宅建築等計画の認定			第		号		
		長期優良住宅建築等計画の認定 年月日			平月	戈 年	į.]		
太陽熱利用為	令温熱装置の	型式								
	給湯器の型式		0000	\bigcirc	\bigcirc					
型式 燃料電池コー	プ式電気給湯ージェネレー									
ガスエンジ	ル型式 ン給湯器の型	式								
エアコンディショナーの			0000	\bigcirc	\bigcirc					
太陽光発電	 設備の型式		0000	\bigcirc	\bigcirc					
安全対策	工事		旬		無					
陸屋根防	i水基礎工事		有		無					
積雪対策	工事		有		無					
塩害対策	工事		有		無					
幹線増強	江事		有		無					

10枚目

多世帯同居	する増築、改築、修繕又は模様替)数を増加させるための次のいずれかに該当 ・増設する工事 3 便所を増設する工事
改修工事等	調理室の数 浴室 改修工事前 改修工事後	室の数 便所の数 玄関の数
耐久性向上改修工事等	損を防止し、又は維持保全を容易にするた 修繕又は模様替 1 小屋裏の換気工事 2 小屋 3 外壁の通気構造等工事 4 浴室 5 土台の防腐・防蟻工事 6 外壁 7 床下の防湿工事 8 床下	裏点検口の取付工事 で以は脱衣室の防水工事 の軸組等の防腐・防蟻工事 に検口の取付工事 の防蟻工事
	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	平成 年 月 日

(2) 実施した工事の内容

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

- ・内窓設置工事(全居室 計6か所)
- ・太陽光発電設備 3KW を設置した。(安全対策工事、幹線増強工事含む)
- ・高効率エアコンを取り付けた。 2台・潜熱回収型給湯器 (エコジョーズ) を取り付けた。

① 住宅耐震改修 標準費用については平成21年経済産業省・国土交通省告示第4号から算出してください。 T 当該住宅耐震改 併せて**P.097** を参照のこと 当該住宅耐震改 ・全居室の全窓に内窓の設置工事 7.700円 $\times 96$ ㎡ = 739.200円 537,200円 ×3KW = 1,611,600円 ·太陽光発電設置工事 「有」の場合 •安全対策工事 53,700円 ×3KW = 161,100円 ·幹線増強工事 105,000円 ×1件 = 105,000円 アからイを差し ・エアコンディショナーの設置工事 91,200円 ×2件 = 182,400円 工 当該住宅耐震改 ・潜熱回収型給湯器の設置工事 98,400円 ×1件 98.400円 計 2,897,700円 オ ウとエの金額の ② 高齢者等居住改修工事等 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 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 有 「有」の場合 交付される補助金等の額 円 円 アからイを差し引いた額(50万円を超える場合) 当該高齢者等居住改修工事等に係る改修工事限度額 円 ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 円 オ 3 一般断熱改修工事等 2.897.700 □ 当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額 当該一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無 (無) 有 「有」の場合 交付される補助金等の額 円 アからイを差し引いた額(50万円を超える場合) 2,897,700 □ 3.500,000円 当該一般断熱改修工事等に係る改修工事限度額 2.897.700 □ オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 ④ 多世帯同居改修工事等 当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額 円 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 有 無 「有」の場合 交付される補助金等の額 円 アからイを差し引いた額(50万円を超える場合) 円 工 当該多世帯同居改修工事等に係る改修工事限度額 円 円 オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額 ⑤ ①オ、②オ、③オ及び④オの合計額 2,897,700 □ 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) 当該対象住宅耐震改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用 Щ の額 ●特定断熱改修工事等(又は断熱改修工事等、一般断熱改修工事等)の「補助金等の交付の有無」に○を記載して

「有」: 特定断熱改修工事等を含む住宅の増改築等工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。

*「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

(3) 実施した工事の費用の額等

ください。

「無」:含まれていない場合。

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

証明年月日	平成 〇〇 年	○○月○○日							
(1) 証明者が建築士	証明を行った方の情報を記載してください。								
	氏 名	増改築 一郎		押印は認印でも	けません。				
	住 所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle\triangle$						
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		けた都道府県名 築士又は木造建					
	名 称	株式会社増改築-	一郎建築	全士事務所					
証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区							
士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は	上木造建築	一級建築士事務所					
	登録年月日及び登	经最番号		△△ - ××	××				

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

	名	称						印
証明を行った指定	住	所						
確認検査機関	指定年月日 指定番号 指定をした							
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築	7. 钟 公公	一級類	建築士、二級		登 録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	建築工 の場合	建築士 建築士又は木造 建築士の別			登録を受り (二級建築 築士の場合	築士又は		
	建築基準適合判定資格者の場			合	登 録	番	号	
	·				登録を受り 等名	けた地方	整備局	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

16 枚目

	名	称								印
証明を行った登録	住	所								
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした									
	氏	名								
	住	所								
調査を行った建築 士又は建築基準適	7th 65 [0	— 級 美	 建築士、二級		登	録	番	号		
ロスは建築基準週 合判定資格者検定 合格者					(_		桑士又	道府県名 は木造建		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合					らり	3付又	は合格証		
						所通知表 表	番号又	は合格証		

(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	名	称							印
瑕疵担保責任保険	住	所							
法人	指定年	月日							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者検定	建築士の							号 道府県名 は木造建	
合格者		建来-			築士	の場合	•)		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場						付又に	は合格証	
	合				合格 書番		号又に	は合格証	

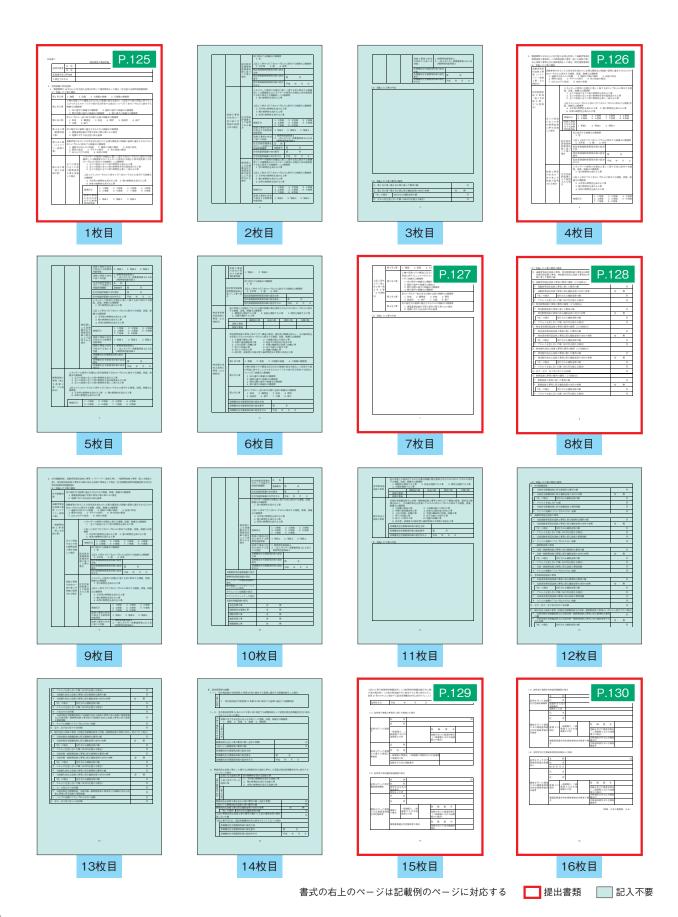
(用紙 日本工業規格 A4)

所得税 ローン型

2) 増改築等工事証明書 ローン型 記載例

省エネ改修の増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

省エネ改修の増改築等工事を行い、「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。ローン型のリフォーム例の記載例を参考にご記入ください。



省エネ改修工事を行う場合(ローン型減税) (平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.104~105 の計算例と 対応しています。

地域区分:6 改修前の等級:等級1 (竣工が昭和55年より以前) 工事内容:

- ①内窓設置工事(全居室・ホール・玄関・トイレ 計9か所)
- ②外気に接する部分の床・壁・天井の断熱改修工事
- ③断熱改修工事に付帯する内装工事
- ④和室4.5畳、和室8畳、リビング、ダイニングの全面改修【第3号工事】
- ⑤キッチン、浴室、洗面室、トイレの全面改修及び給排水設備の交換 【第3号工事】
- ⑥上記工事に係る解体、仮設、養生等の付帯工事
- 工事費用:10,000,000円(税、経費込)

内断熱改修工事等の合計額:5,000,000円(税、経費込)

別表第二

1 枚 目

增改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇	
	氏 名	リフォーム 太郎	✓ 工事を行った住所の建物登記簿に
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	目	平成○年○月○日	

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 √記入不要です。

	第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替							
マン・	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 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							
部分	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 次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 (耐震改修 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ない場合には斜線を入れ 工事) 2 地震に対する安全性に係る基準 ます。								
	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含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 階級の勾配の緩和 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	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 全ての居室 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 の全ての窓 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 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事							

どれかと併せて行う場の

2. 償還期間が5年以上の住宅借入金等を利用して高齢者等居住改修工事等(バリアフリー改修工事)、特定 断熱改修工事等若しくは断熱改修工事等(省エネ改修工事)、特定多世帯同居改修工事等又は特定耐久性 向上改修工事等を含む増改築等をした場合(特定増改築等住宅借入金等特別税額控除)

(1) 実施した工事の種別

高齢者等居 住改修工事 等 (バリア フリー改修 工事: 2% 控除分)	高齢者等が自 次のいずれかり 1 通路又は 4 便所の改	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 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								
特修(修2分)	全でのの工した場合	築、改 1 2 3 全 上記 1 が 築、 後 様 大	事前 が相 野熱 1 等級1 2 等級2 3 等級3							
	改修工事後 の住宅の一定の省工部 性能が動き される場合	住宅性能に明場る	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増築、改築、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増築、改築、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 4 床等の断熱性を高める工事 7 7地域 2 2地域 3 3地域 7 7地域 8 8地域							

	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
上記と併せ て行う第1 号工事〜第 4 号 工 事 (1%控除 分)	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	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

(2) 実施した工事の内容

7 枚目

【特定断熱改修工事】

- ・内窓設置工事(全居室 計6か所)
- ・外気に接する部分の天井・壁・床の断熱改修工事

【第3号工事】

- ・和室 4.5 畳、和室 8 畳、リビング、ダイニングの全面改修
- ・浴室、洗面脱衣室、トイレの全面改修及び給排水設備の交換

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
 - ・第1~5号工事又は高齢者等居住改修工事等の具体的な内容(いずれも併せて控除の 適用を受ける場合)
 - ・一般断熱改修工事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等の具体的な内容
- ●ローン型減税で増改築等工事を併せて行った場合には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号工事の場合は、遮音のための性能を向上させるために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

3)	美施した工事の費用の	り領寺				
1	高齢者等居住改修工 世帯同居改修工事等、 事に要した費用の額	事等、特定断熱改修工事等又は 、特定耐久性向上改修工事等及	断熱改修工事等、特定多 び第1号工事〜第4号エ	10,000,	.000円	
2	高齢者等居住改修工事	事等の費用の額等(2%控除分)			
ア	高齢者等居住改修コ	工事等に要した費用の額			0円	
イ	高齢者等居住改修コ	工事等に係る補助金等の交付の	有無	有	(#)	
	「有」の場合	交付される補助金等の額	□ 1787 1 - 1 . 1 . L L L L - 1 NVC ± L		円	
ウ	アからイを差し引い	、た額(50万円を超える場合)	実際にかかった特定断熱 改修工事等の額(税込)		0 円	
3	特定断熱改修工事等の	の費用の額等(2%控除分)	P.104 参照のこと。			
ア	特定断熱改修工事等	等に要した費用の額		5,000,	.000円	
イ	特定断熱改修工事等	等に係る補助金等の交付の有無		有	無	
	「有」の場合	交付される補助金等の額		250,	.000円	
ウ	アからイを差し引い	いた額(50万円を超える場合)		4,750,000 円		
4	特定多世帯同居改修工	工事等の費用の額等(2%控除	分)			
ア	特定多世帯同居改修	修工事等に要した費用の額			円	
イ	特定多世帯同居改修	修工事等に係る補助金等の交付	の有無	有	無	
	「有」の場合	交付される補助金等の額			円	
ウ	アからイを差し引い	いた額(50万円を超える場合)			円	
5	特定耐久性向上改修工	工事等の費用の額等(2%控除	分)			
ア	特定耐久性向上改修	修工事等に要した費用の額			円	
イ	特定耐久性向上改修	修工事等に係る補助金等の交付	の有無	有	無	
	「有」の場合	交付される補助金等の額			円	
ウ	アからイを差し引い	いた額(50万円を超える場合)			円	
6	②ウ、③ウ、④ウ及で	び⑤ウの合計額		4,750,	円 000	
7	断熱改修工事等の費用	用の額等(1%控除分)				
ア	断熱改修工事等に要	要した費用の額			円	
イ	断熱改修工事等に係	系る補助金等の交付の有無		有	無	
	「有」の場合	交付される補助金等の額			円	
ウ	アからイを差し引い	、た額(50万円を超える場合)			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	平成 〇 年	平成 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	(以下の		服を記載してくだかいずれかの選択	制)				
	押印は認印でも	構いません。							
	住 所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle$						
証明を行った建築 士	一級建築士、二		登 録	番 号	\				
	級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	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)						
	名 称	株式会社増改築-	一郎建築	全士事務所					
証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区[
士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は	上木造建築	一級建築士事務所					
	登録年月日及び登	经最番号		△△-××	××				

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

15 枚目

	名	称							印
証明を行った指定	住	所							
確認検査機関	指定年月日 指定番号								
	指定をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築	7.4.65 L. 一級建築士、二;		建築士、二級		登	録	番	号	
士又は建築基準適合判定資格者	建築工 の場合		士又は木造			及建築:		府県名 木造建	
	建築基準適合判定資格者の場合			合 合	登 登録を 等名	録 <i>-</i> 受け7	番を地方	号 整備局	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

	名	称							印
証明を行った登録 住宅性能評価機関	住	所							
	登録年月日 登録番号 登録をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築		+ / 一級建築士、二級			登	録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者検定 合格者		建築建築	士又は木造 上の別			建築	土又は	府県名 木造建	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場						付又は	合格証	
	合				合格通 書番号		号又は	合格証	

(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	名	名称					印
瑕疵担保責任保険 法人		所					
	指定年	月日					
	氏	名					
	住	所					
調査を行った建築士又は建築基準適	建築士の		建築士、二級 士又は木造 士の別		登録を受り	番号	
合判定資格者検定 合格者	场可	建築				桑士又は木造建	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場				書日付	日付又は合格証	
	合				合格通知者 書番号	番号又は合格証	

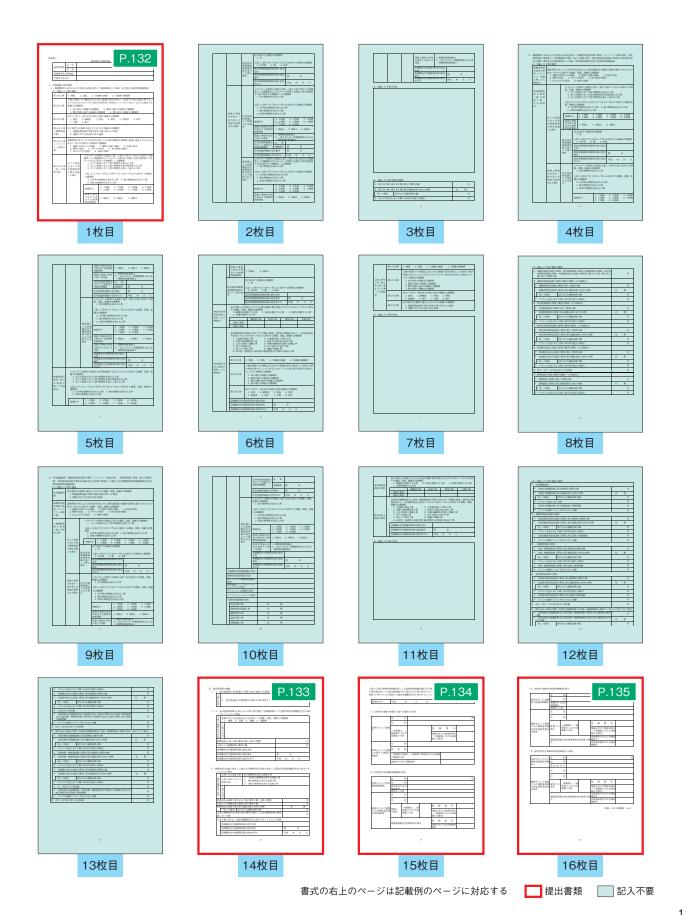
(用紙 日本工業規格 A4)

L

3) 増改築等工事証明書 固定資産税 (熱損失防止改修工事を行った場合) 記載例

熱損失防止改修の増改築等工事を行った場合(平成 29 年 4 月以降に工事完了後居住した場合)

熱損失防止改修の増改築等工事を行い、「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。



熱損失防止改修工事を行う場合(固定資産税の減額) (平成 29 年 4 月以降に工事完了後居住した場合)

別表第二

增改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇			
	氏 名	リフォーム 太郎	\leq	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	
家屋番号及び	が所在地	東京都千代田区〇〇〇		記載された家屋番号と所任地を記 載します。	
工事完了年月	月日	平成○年○月○日			

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 <記入不要です。

((1) 美施した_	した工事の種別(記人不要です。)									
	第1号工事	1 増築 2	改築 3 大規模	莫の修繕	4 大規模の模	様替					
	第2号工事	とができるも <i>0</i> 修 繕又は模様を 1 床の過半	この構造上区分され このうちその者が区 た の修繕又は模様替 の過半の修繕又は材	区分所有する部 2 階段の		う次のいずれ は模様替					
部分	第3号工事	1 居室	-室の床又は壁の全 2 調理室 3 ネ 8 廊下		模様替 所 5 洗面	i所 6納	F				
第4号工事 次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 所得税の住宅ローン減利 は耐震改修 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 に該当しない場合は斜線 を入れます。											
	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含むのに必要と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 階級の勾配の緩和 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)		ての窓 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 熟改修 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事 を実施 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								
			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	4 4地域 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					

Ⅱ. 固定資産税の減額

14 枚目

1-1. 地方税法施行令附則第12条第26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 1 地方税法施行令附則第12条第26項に規定する基準に適合する耐震改修内容

1-2. 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	地震	隻に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、値 1 増築 2 改築 3 修繕 4 模様替	を 繕又は 核	莫様替			
種別及び内容	工事の内容						
耐复	虔改 修	を含む工事の費用の額(全体工事費)					円
上記	己のう	ち耐震改修の費用の額					円
長邦	月優月	 良住宅建築等計画の認定主体					
長期	明優月	良住宅建築等計画の認定番号	第		号		
長邦	月優月	良住宅建築等計画の認定年月日	平成	年	月	日	

2. 熱損失防止改修工事をした場合又は熱損失防止改修工事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

	必須となる改修工事 窓の断熱性を高める改修工事							
工事の種間	上記と併せて行った 改修工事1天井等の断熱性を高める改修工事2壁の断熱性を高める改修工事3床等の断熱性を高める改修工事							
別及び内容	工事の内容設置工事(リビング、ダイニング 計3 外気に面する部分の床の断熱改修工事	か所))					
熱技	熱損失防止改修工事を含む工事の費用の額(全体工事費) 3,000,000円							
上記	己のうち熱損失防止改修工事の費用の額		1,00	0,00	0円			
熱技	員失防止改修工事に係る補助金等の交付の有無		有	2	無			
	「有」の場合 交付される補助金等の額				円			
	己の熱損失防止改修工事の費用の額から上記の補助金等の額を よりいた額				円			
上	己工事が行われ、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	平成	年	月	目			

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

証明年月日	平成 〇 年 〇 月 〇 日									
(1) 証明者が建築士	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)									
	氏 名	増改築 一郎		押印は認印でも	けません。					
	住 所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle\triangle$							
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		けた都道府県名 築士又は木造建						
	名 称	株式会社増改築-	一郎建築	全士事務所						
証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区								
士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は	上木造建築	一級建築士	事務所					
	登録年月日及び登	经最番号		△△ - ××	××					

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

	名	称						印
証明を行った指定	住	所						
	指定年月日 指定番号 指定をした							
	氏	<u>.日</u> 名						
	住	所						
調査を行った建築	7+55 J.	一級類	建築士、二級		登 録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	建築士 の場合 建築 建築		士又は木造		登録を受り (二級建築 築士の場合	築士又は		
	建築基準確	建築基準適合判定資格者の場合				番	号	
		1170	- A III (1 * / ////	有の場合		けた地方	整備局	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

16 枚 目

	名	称									印
証明を行った登録	住	所									
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした										
	氏	名									
	住	所									
調査を行った建築		一級建築士、二級			登	録	:	番	号		
士又は建築基準適 合判定資格者検定 合格者			士又は木造 士の別		(_		築士		府県名 木造建		
	建築基準道	建築基準適合判定資格者検定合格者の場					日付	又は	合格証		
	合				合格 書番		番号	又は	合格証		

(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	名	称							印
瑕疵担保責任保険	住	所							
法人	指定年丿	月月							
	氏	名							
	住	所							
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	建築士の	建築	建築士、二級 士又は木造 士の別		(二 築士	.級建築 :の場合	连士又 (号 道府県名 は木造建	
						付		は合格証は合格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

熱損失防止改修工事を行う場合(固定資産税の減額) (平成 28 年 4 月~平成 29 年 3 月 31 日までに工事完了後に居住した場合)

熱損失防止改修工事証明書 住 工事を行った住所の建物登記簿に 東京都千代田区〇〇〇 所 記載された家屋番号と所在地を記 証明申請者 氏 載します。 リフォーム 太郎 名 東京都千代田区〇〇〇 家屋番号及び所在地 必須となる改修工事 窓の断熱性を高める改修工事 天井等の断熱性を高める改修工事 事の 上記と併せて行った 壁の断熱性を高める改修工事 改修工事 (3) 床等の断熱性を高める改修工事 種別及び内 内窓設置工事(リビング、ダイニング 計3か所) 事 外気に面する部分の床の断熱改修工事 Ď 內 税込 3,000,000 🗏 熱損失防止改修工事を含む工事の費用の額(全体工事費) 上記のうち熱損失防止改修工事の費用の額 1,000,000 🖽 熱損失防止改修工事に係る補助金等の交付の有無 有 円 | 「有」の場合 | 交付される補助金等の額 上記の熱損失防止改修工事の費用の額から上記の補助金等の額を差 円 し引いた額

上記の工事が地方税法附則第 15 条の 9 第 9 項に規定する熱損失防止改修工事に該当することを証明します。

証明年月日 平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日						
証明を行	テった方の情報を記	記載してください。(以下	の1~4のい	· ずれかの選択制	IJ)	
1. 証明者が建築士	事務所に属する類	禁土の場合		押印は	 認印でも構いません。 	
	氏 名	増改築 一郎			印	
	住 所	東京都千代田区	$\triangle \triangle \triangle$			
証明を行った建築 士	一級建築士、二		登 録	番号	△△-□□□	
	級建築士又は木造建築士の別	一級建築士		けた都道府県名 集士又は木造建 汁)		
	名 称	株式会社増改築	一郎建築	士事務所		
 証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区				
士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	所、二級建築士事務所又	は木造建築	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

	名	称					印	
証明を行った指定	住	所						
確認検査機関	指定年月 指定番号							
	指定をし	た者						
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築		一級建	築士、二級		登 録	番 号		
士又は建築基準適 合判定資格者	建築工建築		士又は木造土の別			た都道府県名 士又は木造建)		
	建築基準	(商合判)	定資格者の場	是合	登 録	番号		
	在来坐 于	-Viei II 1.11V	CMILL 0/2	<i>7</i> 71 🖂	登録を受け 等名	た地方整備局		

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

	名	称				印
 証明を行った登録	住	所				
住宅性能評価機関	登録年月 登録番号					
	登録をし	た者				
	氏	名				
	住	所				
調査を行った建築		一級建	築士、二級		登 録 番 号	
士又は建築基準適 合判定資格者検定 合格者		建築士建築士	:又は木造 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)	
	Z++4分寸1、3件	立本へ立	⇒次+⁄₂ ≠+∕₂ ,	マクヤ 老の担合	合格通知日付又は合格証 書日付	
	建 架基準	適合刊	上其俗名快	定合格者の場合	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	名	称				印
瑕疵担保責任保険		所				
法人	指定年	月日				
	氏	名				
	住	所				
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	建築士		築士、二級:又は木造の別		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	適合判別	定資格者検急	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 日本工業規格 A4)

IV. 同居対応リフォーム編

.概要	
1 – 1 . 同居対応リフォームの減税制	度
同居対応リフォームを対象とした税	の優遇措置 ······P.140
 1-2. 対象となる同居対応リフォー	ムとは
1)同居対応改修工事の内容	P.141
2)減税制度の告示・通達	P.145
1−3. 減税額の計算	
1)投資型減税の控除額	P.146
標準的な工事費用相当額	
2)投資型減税の控除額計算例	P.148
3)ローン型減税の控除額	P.150
4)ローン型減税の控除額計算例 …	P.152
1 − 4. 手続きの流れ	
1)投資型減税の要件と手続き	
2) ローン型減税の要件と手続き …	P.156
2. 建築士の証明手続き	
2 − 1 . 必要となる証明書	
	P.158
2-2.証明書の発行	
1) 增改築等工事証明書 投資型 言	己載例 ······ P.160
2) 増改築竿丁重証明書 ローン刑	

同居対応リフォームを対象とした税の優遇措置

同居対応リフォームを対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

所得税額の控除

同居対応リフォームを対象とした所得税額の控除には「投資型減税」、「ローン型減税」 及び「住宅ローン減税」 * があります。適用は、これらのうち1つとなります。

※ 1号工事~3号工事に該当する場合に限ります。

工事や住宅などの要件や適用となる期間などは制度により異なります。 制度ごとに適用を受けることが可能であるかどうかや控除額などを確認しましょう。

	所得税額の	控除措置*1		
制度の概要	投資型減税	ローン型減税		
制度名	【住宅特定改修特別税額控除】	【特定增改築等住宅借入金等特別控除】		
減税期間	リフォーム後居住を 開始した年分 (1 年)	リフォーム後居住を 開始した年分から 5年		
制度期間	改修後の居住開始日が 平成28年4月1日〜 <u>平成33年12月31日</u>	改修後の居住開始日が 平成28年4月1日~ <u>平成33年12月31日</u>		
416.1.4.7	一定の同居対応リフォーム (借入金の有無によらない)	償還期間が5年以上の借入金により行う 一定の同居対応リフォームを含む増改築		
対象となる リフォーム	対象となる、 住宅、工事等の詳細は P.154 へ	対象となる、 住宅、工事等の詳細は P.156 へ		
	25万円	12.5万円(5年間で62.5万円)		
控除又は 減額の上限額	控除額の計算方法は P.146 へ	控除額の計算方法は P.150 ヘ		
同居対応リフォーム 費用の要件	50万円超(税込)	50万円超(税込)		
	税務署(確定申告)	税務署(確定申告)		
手続きの窓口	手続きの流れは P.158 へ	手続きの流れは P.158 へ		

所得税

1) 同居対応改修工事の内容

所得税額の控除の対象となる同居対応リフォームは、告示や通達に定められた以下の①から④の工事(以下 「同居対応改修工事等」という)となります。

改修工事後、その者の居住の用に供する部分に調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか2以上の室が それぞれ複数ある場合に限ります。

- ①調理室を増設する工事(ミニキッチン*1でも可です。ただし、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)
- ②浴室を増設する工事(浴槽がないシャワー専用の浴室でも可です。ただし、改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る)
- ③便所を増設する工事
- ④玄関を増設する工事

※1ミニキッチンとは、台所流し、コンロ台、その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット(間口おおむね1,500mm以下のもの)をいいます。

増設工事における内容には、本体工事と一体工事があります。本体工事には、同居に必要な器具設置工事と、 この工事に付帯して行われる付帯工事の2つがあります。また、本体工事と一体となってその効用を果たす 設備の取替えまたは取付けに係る改修工事が一体工事です。

①調理室を増設する工事

増設に係る調理室が、食事室兼調理室や居間兼食事室兼調理室となる場合は、照明設備工事、内装・下地工事及びその他工事に要する費用は、食事室兼調理室や居間兼食事室兼調理室の面積に占める調理室の面積により按分します。

【本体工事】

【器具設置工事】

台所流し*1、ガスコンロ*2もしくは、IHクッキングヒーター*3又は、こんろ台*4の設置工事。ミニキッチン*6の設置工事。

【付帯工事】

増設するための給排水設備工事、ガス・電気 工事、換気設備工事、照明設備工事、内装・ 下地工事、給湯器設置・取替工事、その他工事。

【該当しない工事】 躯体工事、建具などの除却工事。

【一体工事】

増設に併せて行う食器収納庫又は食料品貯蔵庫の設置工事※5、作りつけ食器棚の設置工事、ビルトイン食器洗浄機の設置工事。

- ※1 給排水設備に接続されているものに限る。
- ※2ガス栓に接続されているものに限る。
- ※3電気設備に接続されているものに限る。
- ※ 4 こんろ台付近にガスコンロ用のガス栓又は、 I Hクッキングヒーター用の電気コンセントが設置されているものに 限る。
- ※5増設する調理室又は、これに隣接して設置されるものに限る。
- ※6ミニキッチンを有する調理室を増設する工事については、改修後の家屋の自己居住用部分に、ミニキッチンを有する調理室以外の調理室がある場合に限る。

②浴室を増設する工事

【本体工事】		【一体工事】 「増設に併せて行う脱衣所の
【器具設置工事】 給排水設備および給湯設備*1 に接 続されている浴槽又はシャワー設備 の設置工事。*3	【付帯工事】 給排水設備工事、ガス・電気工事、換気設備工 事※ ² 、照明設備工事、内装・下地工事、給湯 器設置・取替工事、浴室内の手洗い・タオル 掛け・手すり等の設置工事、その他工事。	設置工事。
	【該当しない工事】 ジャグジーやミストサウナ、浴室内ビデオ・ オーディオなどの設置工事。 躯体工事、建具などの除却工事。	

- ※1既存の給湯器を含む。
- ※ 2 浴室乾燥設備及び浴室空調設備を含む。 ※ 3 シャワー専用の浴室を増設する工事は、改修後の自己居住用部分に浴槽のある浴室がある場合のみ対象となる。

③便所を増設する工事

【本体工事】		【一体工事】
【器具設置工事】 便器設置工事 ^{※1} 。	【付帯工事】 給排水設備工事、電気工事、換気設備工事、照明設備工事、内装・下地工事、便所内の手洗い・トイレットペーパーホルダー・タオル掛け・手すり・収納等の設置工事、その他工事。	
【該当しない工事】 小便器のみの設置工事。	【該当しない工事】 躯体工事、建具などの除却工事。	【該当しない工事】 便所外の手洗い設置工事。

^{※ 1} 洗浄便座や暖房便座の機能を持った便器設置工事も含む。

4玄関を増設する工事

【本体工事】		【一体工事】 郵便受けの設置工事。
【器具設置工事】 玄関のドア及び土間の設置工事。	【付帯工事】 木工事、ガラス工事、開口部の躯体工事、電気 工事、照明設備工事*1、内装・下地工事、上層 階玄関などへの外階段設置工事、下駄箱・イン ターホン・手すり等の設置工事、その他工事。	お区文がV及巨工事の
【該当しない工事】 調理室などに附属する勝手口の設置 工事、外から鍵のかからない出入り口 の設置工事。	【該当しない工事】 開口部以外の躯体工事、建具などの除却工事。	

^{※1}天井灯やフットライトなどを含む。

同居改修工事の事例

控除対象となるには、調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数ある場合に限ります。また、同居改修工事をした家屋は、本人が自ら居住する部分とともに、同居する他の世帯が主として使用する部分(本人自らも行き来で使用できる)も含んだ「自己居住用部分」で充たす必要があります。

一方、壁などで家屋内が仕切られており、本人が家屋内で行き来できない部分は自己居住用部分には含まれません。「離れ」や「隣居」については、調理室・浴室・便所を有し、機能的に既存住宅と独立している場合、控除の対象とはなりません。ただし、壁や屋根のある渡り廊下でつながっており、構造上・外観上一体であると判断されれば控除の対象となります。

控除対象事例1 (調理室と便所を増設) → ○

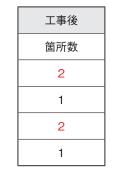
工事前		
箇所数		
調理室	1	
浴室	1	
便 所	1	
玄 関	1	



調理室、便所の増設工事であり、工事後各々 2箇所あるため

控除対象事例2 (調理室を増設) → ○

工事前		
箇所数		
調理室	1	
浴室	1	
便 所	2	
玄 関	1	



工事後

<u>調理室の増設工事であり、工事後、調理室・</u> 便所が各々2箇所あるため

控除対象外事例3 (調理室と便所の改修) → 🗶

工事前		
箇所数		
調理室	2	
浴室	1	
便 所	2	
玄 関	1	



調理室、便所の改修工事であるため

※ただし、便所を改修する工事が高齢者等居住改修工事等に該当する場合は、バリアフリーリフォームの税の優遇措置の対象となります。

家屋内に自己居住用以外の店舗や事務所がある場合の同居改修工事例

家屋に店舗や事務所などの自己居住用以外の部分がある場合は、その部分において、調理室、浴室、 便所又は玄関は2以上の室として数には含まれません。自己居住以外の部分の改修工事は、工事費 の割合に応じて按分し、控除の対象から除外されます。

事例4 (店舗部分に調理室と便所を増設) → 🗶

工事前		
	自己居住	店舗
	箇所数	箇所数
調理室	1	0
浴室	1	0
便 所	1	0
玄関	1	0



自己居住部分で2室複数の要件(調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数箇所にある要件)を満たさないため、控除の対象となりません。

事例5(自己居住部分に調理室、店舗部分に便所を増設)→ 🗶

工事前		
	自己居住	店舗
	箇所数	箇所数
調理室	1	0
浴室	1	0
便 所	1	0
玄関	1	0



1

0

0

自己居住部分で2室複数の要件(調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数箇所にある要件)を満たさないため、控除の対象となりません。

事例6(自己居住部分に浴室、店舗部分に便所を増設)→条件付き ○

工事前		
	自己居住	店舗
	箇所数	箇所数
調理室	2	0
浴室	1	0
便 所	1	0
玄関	1	0



1

工事後

自己居住部分の浴室に係る費用が工事全体の1/2以上である場合は、控除の対象となりますが、工事費の割合に応じた控除額の按分によって、店舗部分の便所増設工事は控除額から省かれます。

その他の増設に係る取り扱い方

既存の調理室を別の場所に移して改修し、さらに別の調理室を同時に増設する場合は、既存の調理室と同一階にある調理室を改修されたものとして取り扱い、既存の調理室と別の階にある調理室を増設されたものとして取り扱います。また、改修工事後にいずれの調理室も同一の階にある場合は、工事費の安い方を増設されたものとして取り扱います。浴室、便所および玄関も同じように取り扱います。

浴室と便所が一体となったものを増設する際の、2室複数要件を判断する場合は、浴室及び便所がそれぞれ 増設されるもの(浴室1増・便所1増)として取り扱います。 所 得 税

2) 減税制度の告示・通達

対象となる同居対応改修工事等に関する告示は以下の通りです。また、工事の詳細については、通達において記載されています。詳しくは、別冊の告示編または、通達編でご確認ください。

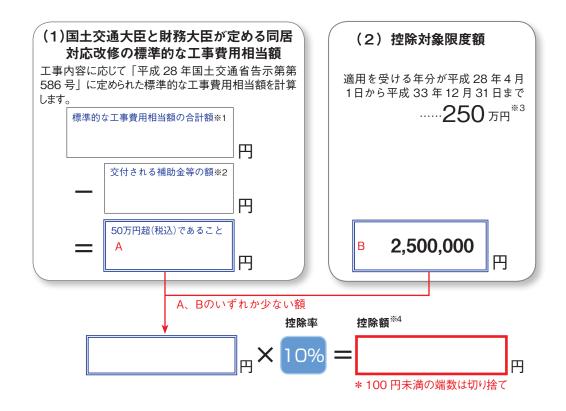
	所得税額の控除			
告示	示 ●対象工事 平成 28 年国土交通省告示第 585 号			
通達	平成 29 年 4 月 7 日付(国住政第 6 号/国住生第 20 号/国住指第 28 号) 通達では、「同居特定改修工事特別控除制度」が投資型減税に、「同居改修促進税制」 がローン型減税に当たります。			

所得税 投資型 1)投資型減税の控除額

「投資型減税」は住宅ローンの有無に関わらず適用可能な制度です。

原則としてリフォーム後居住を開始した年分の所得税額が一定額控除されます。

同居対応改修工事等を完了し、平成28年4月1日~平成33年12月31日までに居住を開始した場合の 投資型減税の控除額は次の(1)か(2)のいずれか少ない額の10%に相当する額になります。



※ 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、工事ごとの標準的な費用の額の合計額が当該標準的な費用の額 となります。

併用住宅に行った同居対応改修工事等について

・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 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。

※2同居対応改修工事等において補助金や給付金の交付を受ける場合

税の優遇を受ける当該工事に関し、国又は、地方公共団体から交付される補助金又は、給 付金を受ける場合には、標準的な工事の費用の額から、補助金などの額を控除した額にな ります。

※3 耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修工事等を併せて行う場合

- ・耐震改修工事、一般断熱改修工事等(省エネ改修工事)及び高齢者等居住改修工事等(バ リアフリー改修工事)を併せて行う場合には、併用して同居対応改修工事の投資型減税 を適用することができます。併用する場合の合計の控除対象限度額は 950 万円(太陽光 発電設備工事がある場合は 1.050 万円) となります。
- ・長期優良住宅化リフォームを併せて行っている場合も多世帯同居改修工事等(同居対応 改修工事)の投資型減税を適用することができます。(詳細は、V長期優良住宅化リフォー ム編の投資型減税 P.185 の※ 3・4・5 を参照下さい。)

登録免許税の特例措置

※4 実際の控除額について

- ・所得税額控除の投資型減税では、最大 25 万円まで控除されますが、控除を受ける年分の所得税額が上記の方法で算出した控除額に満たない場合は、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、扶養家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。申告をする方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。
- ・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額になります。

投資型減税の控除額を算出する際には、国土交通大臣が定める同居対応改修の標準的な工事費用相当額を確認します。

標準的な工事費用相当額※1【平成28年	国土交通省告示 第586号】(<mark>平成28年4月以</mark>	人後に居住した場合の金額)
同居対応	個所あたりの金額	
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	イ ミニキッチンを設置する工事以外の工事 の場合	1,649,200円
室がある場合に限る)	ロ ミニキッチンを設置する工事の場合	434,700円 ^{※2}
②浴室を増設する工事	イ 給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置 工事の場合	1,406,000円
(改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある 場合に限る) 	ロ 給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設 置工事の場合	837,800円
	ハ 浴槽がないシャワー専用の工事の場合	589,300円
③便所を増設する工事		532,100円
④玄関を増設する工事	イ 地上階の場合	655,300円
(少女民で相似する工事)	ロ 地上階以外の場合	1,244,500円

^{※ 1} 標準的な工事費用相当額とは、上の表の同居対応改修工事項目に応じ、箇所あたりの金額に工事個所数を乗じたものの 合計額です。

^{※2}①口は、標準的な工事費用相当額の基準である50万円に満たないため、箇所単体では所得税控除から除外されます。

所 得 税 投 資 型 2) 投資型減税の控除額計算例

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

(1)リフォーム工事のうち、同居対応改修工事等の内容を確認します。

証明書記載例については P.160 ~ 168 ^

工事前		
箇所数		
調理室	1	
浴室	1	
便 所	1	
玄関	1	



工事後	
	箇所数
調理室	2
浴室	1
便 所	2
玄関	1

調理室と便所の増設工事等の内容

リフォーム完了時期:平成29年5月 交付される補助金:なし

対象となる工事については P.154 ^

A ミニキッチン増設

ミニキッチン本体(IH付)設置工事

給排水設備、電気工事、換気設備工事、内装・下地工事、建具工事、木工事、その他工事。

B 便所増設

洗浄便座付便器本体設置工事

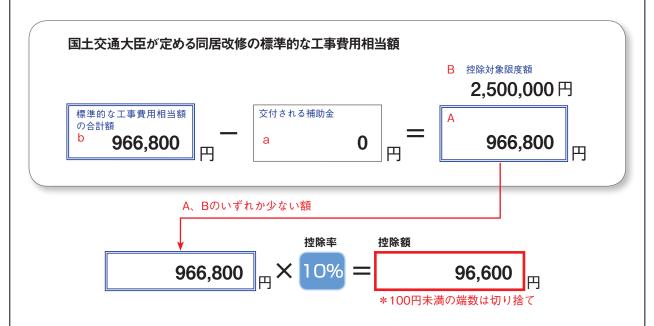
給排水設備工事、電気工事、換気設備工事、照明設備工事、内装・下地工事、建具工事、木工 事、便所内の手洗い・トイレットペーパーホルダー・タオル掛け・手すり・収納などの設置工事、その 他工事。

(2)平成28年国土交通省告示第586号に定める標準的な工事費用相当額を計算します。

同居対応改修工事費用の相当額 A ミニキッチン増設 434,700 円 計 966,800 円 …b B 便所増設 532,100 円

(3)控除額を計算します。

交付される補助金等 0円 …a

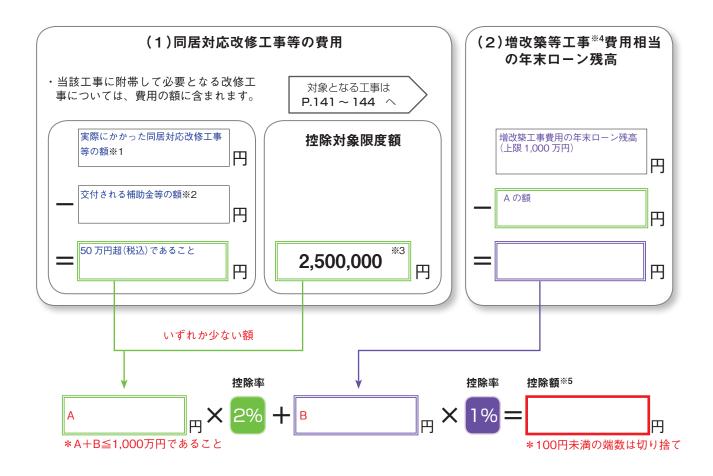


本事例の場合は、96,600円が控除されることになりますが、控除を受ける年分の所得税額が上記の方法で算出した控除額に満たない場合は、納税額を超えない額までの控除となります。

所 得 税 ローン型

3) ローン型減税の控除額

「ローン型減税」は償還期間5年以上の借入金により行う同居対応リフォームに適用可能な制度です。 リフォーム後居住を開始した年から5年間の所得税額が一定額控除されます。工事を完了し平成28年4月 1日~平成33年12月31日までに居住を開始した場合の、ローン型減税の控除額は、同居対応改修工事 等のほか、併せて行うその他の増改築等工事費用の年末ローン残高で計算します。なお、工事内容により控 除率が異なります。



●その年の年末ローン残高 ≤ 同居対応改修工事等の費用 A*≤ 250 万円の場合

*交付を受ける補助金等の額を控除した額が50万円超(税込)であること



※1 併用住宅に行った工事について

当該工事を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合は、工事ごとに算出した金額に、自己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。

※2 同居対応改修工事等において補助金や給付金の交付を受ける場合

当該工事に関し、国又は、地方公共団体から交付される補助金又は、給付金を受ける場合 には、当該工事の費用の額から、補助金等の額を控除した額になります。

※3 省エネ改修及びバリアフリー改修工事等を併せて行う場合

- ・特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等(省エネ改修工事)及び高齢者等居住改修工事等(バリアフリー改修工事)を併せて行う場合には、併用してローン型減税を適用することができます。併用する場合は2%控除の対象となる特定断熱改修工事、高齢者等居住改修工事等及び特定多世帯同居対応改修工事等の費用合計限度額は250万円まで、年末ローン残高合計限度額は1,000万円となります。
- ・長期優良住宅化リフォームを併せて行っている場合も同居対応改修工事ローン型減税を 適用することができます。(詳細はV長期優良住宅化リフォーム編ローン型減税 P.190の% 3・4・5 を参照下さい。)

※4 1%控除の対象となる『増改築等工事』とは 【租税特別措置法施行令第26条第25項】

第1~6号工事の詳細については P.227 へ

第1号工事	増築、改築、改築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替え(主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根または階段の1種以上について行う過半の修繕・模様替え)
第2号工事	マンションなどの区分所有建物のうち、区分所有する部分の床、階段または壁の過半について行う一定の修繕・模様替えの工事
第3号工事	家屋(区分所有建物にあっては、区分所有する部分に限る。)のうち居室、調理室、浴室、便所、 洗面所、納戸、玄関または廊下の一室の床または壁の全部について行う修繕・模様替えの工事
第4号工事	家屋について行う地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕・模様替えの工事
第5号工事	家屋について行う高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造および設備の基準に適合させるための修繕・模様替えの工事
第6号工事	家屋について行う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・模様替えまたは*資する修繕・模様替え *平成 21 年 4 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合

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

※5 実際の控除額について

- ・所得税額控除のローン型減税では、1年間の控除額は最大12.5万円まで控除されますが、 控除を受ける年分の所得税額が算出した控除額に満たない場合は、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 家族に応じた控除等もあるため、所得税の納税額は人によって異なります。申告をする 方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。
- ・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 ローン型 4) ローン型減税の控除額計算例

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

(1)リフォーム工事のうち、対象となる工事の内容を確認します。

証明書記載例については P.169 ^

工事前		
箇所数		
調理室	1	
浴室	1	
便 所	1	
玄 関	1	

箇所数 2 調理室 浴室 2 便 所 玄 関 1

(2)リフォーム工事のうち、同居対応改修工事等に該当する工事の内容を確認します。

調理室と便所の増設工事等の内容

リフォーム完了時期:平成29年5月 交付される補助金:なし

対象となる工事については P.152 ~ 153 ^

A ミニキッチン増設

ミニキッチン本体(IH付)設置工事

給排水設備、電気工事、換気設備工事、内装・下地工事、給湯器設置工事、その他工事。

B 浴室増設

ユニットバス設置工事、給排水設備、ガス・電気工事、換気設備工事、給湯器設置工事、照明 設備工事、内装・下地工事、その他工事。

C 便所増設

洗净便座設置工事、給排水設備工事、電気工事、換気設備工事、照明設備工事、内装·下地 工事、便所内の手洗い・トイレットペーパーホルダー・タオル掛け・手すり・収納などの設置工事、そ の他工事。

(3)見積書などから改修工事などにかかった費用の額を確認します。

ミニキッチン本体	390,000 円	照明設備工事	20,000 円
ユニットバス本体	610,000 円	内装・下地工事	150,000 円
トイレ本体	230,000 円	備品設置工事	100,000円
給排水設備工事	250,000 円	仮設工事	150,000 円
電気・ガス工事	250,000 円	建具・大工工事	450,000 円
換気設備工事	50,000 円	その他工事	150,000 円
給湯器設置・取替工事	200,000 円		

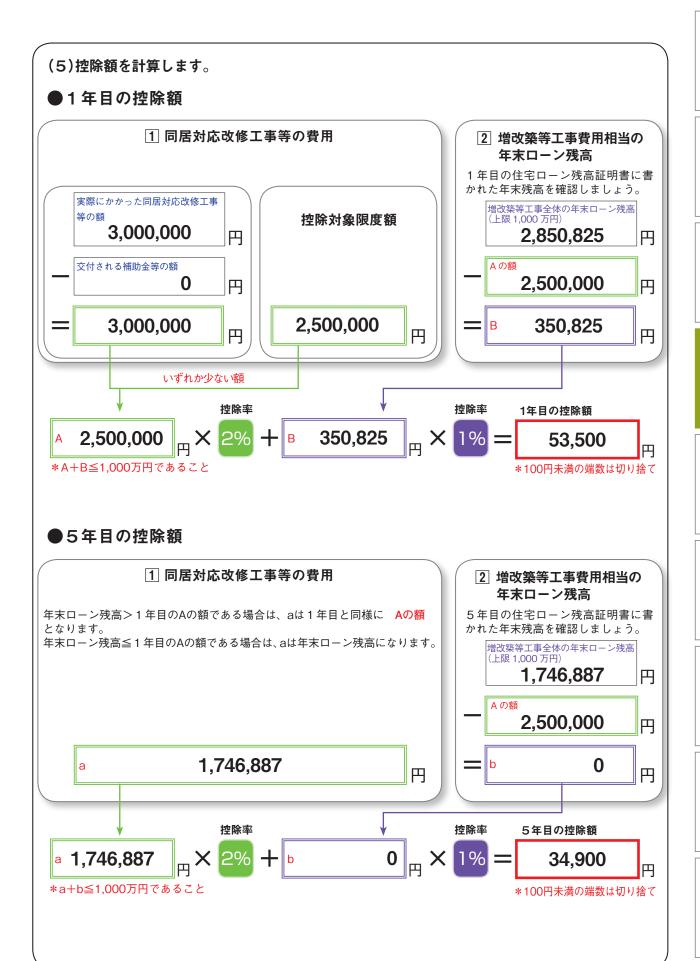
增改築工事費等 合計 3,000,000 円

(4) リフォームローン残高証明書を確認します。

リフォーム後に居住を開始し、増改築工事にかかった費用300万円を借り入れ、10年固定金利 でローンを組んだ場合の各年の年末ローン残高(年利3.3%とする)

1年目……2,850,825 円 2年目……2,588,330 円 3年目……2,317,040 円

4年目……2.036.660円 5年目……1,746,887円



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。投資型減税の適用要件と、必要となる手続きを確 認しましょう。

投資刑減難して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確認します。

	7	义只	<u>・主がれた。</u> について内質者に応用する物合は、以下の女子を何だしているのとうの推動します。
		住宅の要件	以下のすべてに該当すること □ 同居対応リフォームを行う方が所有し、居住する家屋 □ 同居対応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 *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 *マンション等は区分所有床面積で判断 □ 同居対応リフォーム後の家屋の床面積の1/2以上が自己の所有である家屋 (併用住宅の場合)
適用要牛を罹認す		工事の要件	以下のすべてに該当すること □ 同居対応改修工事を行っていること □ 同居対応改修工事等の標準的な工事相当額から補助金を引いた額が50万円超(税込)であること *平成28年4月1日以降に契約を締結して行うリフォームの場合で、当該費用に対して補助金等(国または地方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付などを受ける場合には、リフォームの費用から交付金額を差し引いた金額で判定 □ リフォーム費用の総額のうち、居住部分の費用が1/2以上であること (併用住宅の場合)
3		その他の要件	以下のすべてに該当すること □ その年の分の合計所得金額が3,000万円以下であること □ 同居対応改修工事等であることについて、増改築工事証明書などにより証明されていること □ 同居対応リフォーム後の居住開始日が平成28年4月1日から平成33年12月31日の間であること □ 同居対応リフォームの日から6か月以内に居住していること

他の税制の優遇制度と併用の場合などは、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。詳しくは税務署にお問い合わせください。

申告に必要な書類を準備します。

2

3

申 ●消費者が用意するもの 告 □ 住宅特定改修特別税控除額の計算証明書 ま □ 工事完了後の家屋の登記事項証明書 で □ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合) に □ 源泉徴収票(給与所得者の場合) 必 要 2リフォーム会社が用意するもの 証明書発行に必要な書類 な □ 工事請負契約書の写し等 については**P.158** へ 書 *その他証明書発行に必要な書類があります。 類 **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)などが用意するもの** □ 増改築等工事証明書 証明書の発行手続き *発行者の建築士の免許証の写しまたは、免許証明書を添付 については**P.158** ^

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

	□ 確定申告書
	□ 住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書
確	*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。
定	□ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
申	□ 補助金等の額が明らかな書類(交付を受ける場合)
告	□ 源泉徴収票(給与所得者の場合)
	□ 増改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。

所 得 税 ローン型 2) ローン型減税の要件と手続き

適 用 要 件 を 確 認 す る

ローン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。

	ン <u>主がれた</u> について消費者に加力する場合は、以下の安日で何だしているがとうがを確認します
住宅の要件	以下のすべてに該当すること 同居対応リフォームを行う方が所有し、居住する家屋 同居対応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 *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 *マンション等は区分所有床面積で判断 同居対応リフォーム後の家屋の床面積の1/2以上が自己の所有である家屋 (併用住宅の場合)
工事の要件	以下のすべてに該当すること □ 同居対応改修工事を行っていること □ 付せて適用を受ける増改築工事は対象工事(第1 ~ 6号工事)であること □ 同居対応改修工事等の標準的な工事相当額から補助金を引いた額が50万円超(税込)であること *平成28年4月1日以降に契約を締結して行うリフォームの場合で、当該費用に対して補助金等(国又は地方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付などを受ける場合には、リフォームの費用から交付金額を差し引いた金額で判定 □ リフォーム費用の総額のうち、居住部分の費用が1/2以上であること (併用住宅の場合)
その他の要件	以下のすべてに該当すること □ その年の分の合計所得金額が3,000万円以下であること □ 当該リフォーム等のために償還期間が5年以上の住宅ローン等があること □ 同居対応改修工事等であることについて、増改築工事証明書などにより証明されていること □ 同居対応リフォーム後の居住開始日が平成28年4月1日から平成33年12月31日の間であること □ 同居対応リフォームの日から6か月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き住んでいること

他の税制の優遇制度と併用の場合などは、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。詳しくは税務署にお問い合わせください。

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

申告に必要な書類を準備します。

2

申告ま

でに必要な書類

3

確定申告

①消費者が用意するもの□ (特定増改築等)住宅借入金等特別税控除額の計算証明書□ リフォームローン等の年末残高証明書□ 工事完了後の家屋の登記事項証明書□ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)□ 源泉徴収票(給与所得者の場合)	
②リフォーム会社が用意するもの □ 工事請負契約書の写し等 *その他証明書発行に必要な書類があります。	証明書発行に必要な書類 については P.158 へ
③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) などが用意するもの 証明書の発行手続き についてはP.158 へ

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

給与所得者の2年目以降の手続きは年末調整が可能です。

確定申告書
(特定増改築等)住宅借入金等特別税控除額の計算証明書
リフォームローン等の年末残高証明書
住宅特定改修特別税額控除額の計算証明書
*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します。
工事完了後の家屋の登記事項証明書
補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
源泉徴収票(給与所得者の場合)
工事請負契約書の写し
增改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。

証明書の種類と発行の流れ

証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。

証明書の発行者は、リフォームを行った方(消費者)から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の過程で可能な限り確認しておきましょう。

所得税額の特別控除

増改築等工事証明書

所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要となります。

昭和63年建設省告示第1274号(改正:平成29年国土交通省告示278号)において、その様式が定められています。

増改築等工事証明書の詳細は P.160・169の各記載例を参照へ

証明書を発行できる者は以下①~④のいずれかとなります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらう か、②~④の機関に発行を依頼する必要があります(②~④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要 書の発行 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(工事完了日(耐震改修)又は居住開始日(省エネ、バリアフリー改修)平成25年4月1日以後の場合) □ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 工事請負契約書又はその写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 行前に確認する書 改修年月日、改修事実を確認 □ 工事費用内訳書、領収書等 50万円超(税込)の同居対応改修工事等であることや、控除対象工事費用の額を確認 □ 設計図書その他設計に関する書類、写真等 適用対象となる工事を行っていることを確認 □ 補助金交付額決定通知書等 同居対応リフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認

投資型減税及びローン型減税を対象とする証明書の書式は、工事完了後居住開始日が平成29年4月1日以降のものから、変更になっています。制度の種類や工事の内容により、記載を要す欄が異なりますので、作成の際はご注意ください。

証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

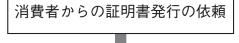


国土交通省 各税制の概要

検索



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。

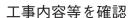


リフォーム前:現地事前調査等

必要に応じて、改修前の同居対応リフォーム部位と工事前の状況を確認します。また居住者や住宅などの要件を満たしているかどうかも確認します。

住宅や工事等の要件については P.154・156 へ

リフォーム工事完了



リフォーム後、要件を満たしている工事であるかどうかを設計図書 や改修後の写真で確認します。工事請負契約書の写し及び工事前後 の写真がない場合は、必ず現地調査を行って確認してください。

工事費用の内訳を確認

控除の対象となる工事費用の額及びリフォーム工事全体の費用の額 を確認します。

補助金等の交付有無を確認



所得税額控除の対象となる工事について、補助金等(国又は地方公共 団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準じるもの) の交付があるかどうかを確認します。

交付等を受けていない場合は、交付等の対象となる工事の実施有無 を確認します。

証明書の作成・発行

所得税額控除の場合、証明書の発行時点において建築主等が「投資型」又は「ローン型」のどちらで優遇を受けるか定かでない場合が考えられます。その場合は、建築主等の要望に応じて、当該証明書の複数項目(双方に該当する欄)を記載して証明を行うようにしてください。

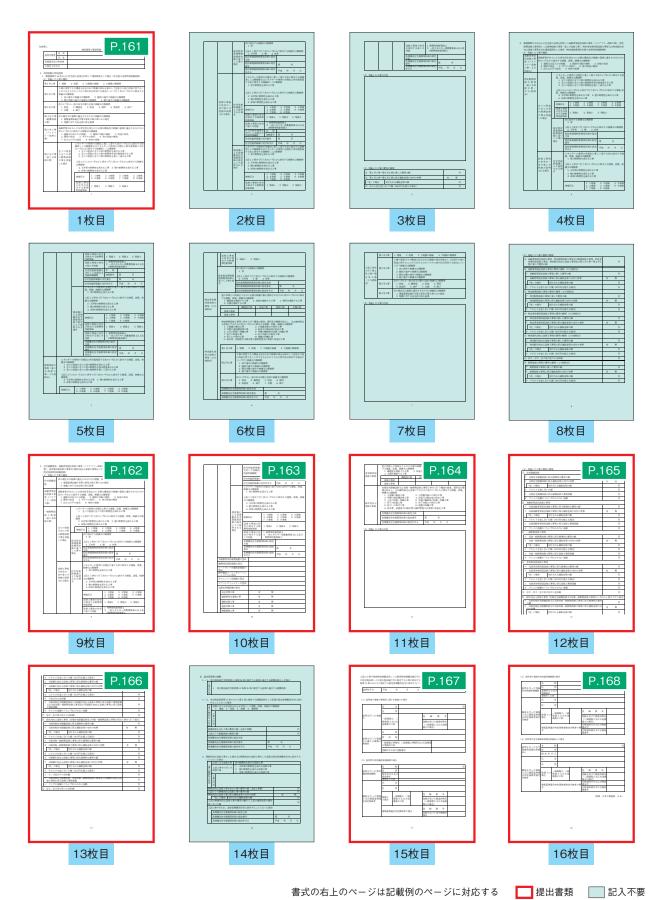
証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の写し又は 免許証明書を添えてください。

証明に関する留意事項については別冊の通達編へ

1) 增改築等工事証明書 投資型 記載例

同居改修工事の増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

同居改修の増改築等工事を行い、「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 行ないます。投資型リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。



同居改修工事を行う場合(投資型減税) (平成 29 年 4 月以降に工事完了後居住した場合)

工事内容:ミニキッチンの増 設、便所増設

標準的な工事費用相当額の 合計額:966,800円

記載例

P.148 の計算例と 対応しています。

別表第二

1枚目

		増改築等工事証明書 工事を行った住所の建物登記簿に
証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇 記載された家屋番号と所在地を記
武切甲酮有	氏 名	リフォーム 太郎
家屋番号及び	が所在地	東京都千代田区〇〇〇
工事完了年月	月日	平成○年○月○日 <工事が完了した日を記載します。

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	
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を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する 修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下
第4号工事 (耐震改修 工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準
第5号工事 (バリアフ リー改修工 事)	高齢者等が自立した日常生活を含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 階級の勾配の緩和 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)	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と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 1 計から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とは模様替 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
	改修工事前 の住宅が相 当する断熱 等性能等級 2 等級2 3 等級3

- 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又は耐久性向上改修工事等をした場合(住宅耐震改修特別税額控除又は住宅

(1) 実施した	工事の種別	一 投資型洞	は税の適用を受ける場合に「多世帯同居改修工事等」の欄に記入します。							
住宅耐震改修	1 建築基	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 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								
高齢者等居 住改修工事 等 (バリア フリー改修 工事)	次のいずれた 1 通路又 4 便所の	命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 かいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 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 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 出入口の戸の改良 8 床材の取替								
一般断熱改 修 工 事 等 (省エネ改		1 上記 1	ギーの使用の合理化に資する増築、改築、修繕又は模様替全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 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							
修工事)			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 末等の断熱性を高める工事							
	全ての居室の全ての窓	地域▷	五分 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							
	の断熱改修工事を実施した場合	認案第二 (場合) おりません (場合) はいません (場合)	次に該当する修繕又は模様替 1 窓 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等 低炭素建築物新築等計画の認定 主体 低炭素建築物新築等計画の認定 番号 毎日 毎日 毎日 毎日 毎日 毎日 毎日 毎日 毎日 毎日							
	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	住宅性能に割りませる合	低炭素建築物新築等計画の認定 年月日 エネルギーの使用の合理化に資する次に該当する増築、改築、 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増築、改築、修繕 又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事							
			地域区分 1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域 改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級 1 等級1 2 等級2 3 等級3 性能等級 改修工事後の住宅の省工ネ性能 1 断熱等性能等級4 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3							

		1		T		1			
			性能評価書をした登録住宅		A 称				
			評価機関		登録番号	第		号	
		住宅性能評価書の交付番号			第		号		
			性能評価書の交			平原		月	F
		修繕	エネルギーの使用の合理化に資する次に該当する増築、改築 修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事					築、改築、	
	増改築に	又は 2 3	1 と併せて行う 模様替 天井等の断熱 壁の断熱性を 床等の断熱性	性を高め	と高める工 うる工事	事	亥当する!	曽築、 己	牧築、修繕
	よる長期 優良住宅 建築等計	地域	区分	4	1 地域 4 地域 7 地域	5	2 地域 5 地域 8 地域		3 地域 6 地域
	画の認定 によりる 明される 場合	宅が	工事前の住 相当する断 性能等級	1	等級1	2	等級2	3 等	級3
	- <i>90</i> 0 L1		相当する省	2	断熱等性 一次エネ 断熱等性能	ルギ	一消費量	等級4	以上及び
		長期主体	優良住宅建築等	争計	画の認定				
		長期番号	優良住宅建築等	争計	画の認定	第		号	
			優良住宅建築等	宇計	画の認定	平月	成 年	月	F
太陽熱利用光	冷温熱装置の	型式							
潜熱回収型約									
型式 燃料電池コー									
ンシステム <i>0</i> ガスエンジン)型式 /給湯器の型:	式							
エアコンディ									
太陽光発電影		-							
安全対策			有		無				
陸屋根防	水基礎工事		有		無				
積雪対策	工事		有		無				
塩害対策	工事		有		無				
幹線増強	工事		有		無				

10枚目

多世帯同居	する増築、改築、	舌をするのに必要: 修繕又は模様替 設する工事 2 する工事			ついずれかに該当 を増設する工事
改修工事等		調理室の数	浴室の数	便所の数	玄関の数
	改修工事前	1	1	1	1
	改修工事後	2	1	2	1
耐久性向上改修工事等	損を防止し、又 修繕又は模様替 1 小屋裏の換 3 外壁の通気 5 土台の防腐 7 床下の防湿 9 雨どいの取	構造等工事 ・防蟻工事 工事	にするための次の2 小屋裏点検口の4 浴室又は脱衣6 外壁の軸組等8 床下点検口の10 地盤の防蟻工	ル・ずれかに該当す の取付工事 室の防水工事 の防腐・防蟻工事 取付工事 事	する増築、改築、
	長期優良住宅建築	築等計画の認定主体	本		
	長期優良住宅建築	築等計画の認定番号	旁 第	号	
	長期優良住宅建築	築等計画の認定年	月日 平成	年 月 日	

(2) 実施した工事の内容 -

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

調理室の増設:

ミニキッチン(IH付)本体設置工事、給排水設備工事、電気工事、内装・下地工事、建具工事、木工事、その他工事。

便所の増設:

洗浄便座付便器本体設置工事、給排水設備工事、電気工事、換気設備工事、 照明設備工事、内装・下地工事、建具工事、木工事、便所内の手洗い・トイレッ トペーパーホルダー・タオル掛け・手すり・収納などの設置工事、その他工事。

(3) 実施した工事の費月 1) 住宅耐震改修	用の額等投資型減税の適用を受ける場合に④⑤の欄に記		
ア 当該住宅耐震改修	に係る標準的な費用の額		円
	に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合	交付される補助金等の額		
ウアからイを差し引		. <u></u>	円
	に係る耐震改修工事限度額	. <u></u>	円
	ちいずれか少ない金額	<u> </u>	円
② 高齢者等居住改修工			1 3
	改修工事等に係る標準的な費用の額	<u> </u>	円
	改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合	交付される補助金等の額	 	円
ウアからイを差し引	 いた額(50万円を超える場合)		円
工 当該高齢者等居住	改修工事等に係る改修工事限度額	 I	円
オーウとエの金額のう	ちいずれか少ない金額	 I	円
ア当該一般断熱改修	工事等に係る標準的な費用の額	<u> </u>	 円
イ 当該一般断熱改/		· 有	無
「有」の場合	標準工事については、平成28年国土交通省告示586号から	1	円
ウ アからイを差し	算出してください。併せて P.147 を参照のこと。 ・調理室を増設(ミニキッチンを設置する場合)434,700円		円
エー当該一般断熱改	・便所を増設 532,100円		円
オーウとエの金額の	計 966,800円	J —	円
	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	966	.800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	有	<u>(</u>
「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)	966	.800円
工 当該多世帯同居改	修工事等に係る改修工事限度額	2,500	<u>,000</u> 円
オ ウとエの金額のう	ちいずれか少ない金額	•	,800円
	び④オの合計額	966	, 800円
	等(対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工事のいずれ	 _{いかと併せて}	「行う場合」
ア 当該対象住宅耐震の額	改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る標力な費用		円
	改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る を等の交	有	無
「有」: 同居対応改修工	D「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。 事等を含む住宅の増改築など工事の費用に関し「国」又は「± 給付金その他これらに準ずるものの交付の対象となる工事が含		

*「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

●同居対応改修工事等の他に同項目で併用する工事がある場合は該当欄に記入します。

「無」:含まれていない場合。

12 枚 目

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	有	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 当該対象住宅耐震改修及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修工事限度額 又は当該対象一般断熱改修工事等及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修 工事限度額		円
ケ キとクの金額のうちいずれか少ない金額		円
⑦ ②才、④才及び⑥ケの合計額		円
8 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 当該対象住宅耐震改修に係る標準的な費用の額		円
イ 当該対象住宅耐震改修に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額		円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)		円
エ 当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額		円
オ 当該対象一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額		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	有	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 当該対象住宅耐震改修、当該対象一般断熱改修工事等及び当該耐久性向上改 修工事等に係る改修工事限度額		円
ショとサの金額のうちいずれか少ない金額		円
ュ 9 ②オ、④オ及び⑧シの合計額		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	平成 〇〇 年	〇 月 〇 日					
((1) 証明者が建築士馬	事務所に属する建築	(以下の		服を記載しての のいずれかの過	選択制)		
	務所に属する 発行します。	氏 名	増改築 一郎	押印は認印でも構いません。				
建築士が		住 所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle\triangle$				
		一級建築士、二 級建築士又は木 造建築士の別	一級建築士		ー けた都道府県 築士又は木造			
		名称	株式会社増改築一	一郎建築	全士事務所			
	証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区[
	士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は	は木造建築	* 一級建築士事務所			
		登録年月日及び登	绿番号		△△ - ×	××××		

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

15 枚 目

	名	称							印
証明を行った指定	住	所							
確認検査機関	指定年月日 指定番号 指定をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築	7.中4分二.	一級類	建築士、二級		登	録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	建築士 の場合	建築量	士又は木造 七の別			及建築:	士又は	府県名 木造建	
	建築基準適合判定資格者の場			合	登 登録を 等名	録 2受け:	番た地方	·整備局	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

	名	称							印
 証明を行った登録	住	所							
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築		一級建	建築士、二級	登	録	番	号		
士又は建築基準適 合判定資格者検定 合格者		建築	士又は木造 上の別			及建築	士又は	府県名 木造建	
	建築基準遊	5合判定	定資格者検定	合格者の場			付又は	合格証	
	合					通知番	号又は	合格証	

(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	名	称						印
瑕疵担保責任保険		所						
法人	指定年	月日						
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築 士又は建築基準適			建 築士、二級		登 録	番	号	
合判定資格者検定 合格者			士又は木造 上の別		登録を受 (二級建 築士の場	築士又は		
	建築基準遊	5合判定	官資格者検定	合格者の場	合格通知 書日付	日付又は	合格証	
	合				合格通知 書番号	番号又は	合格証	

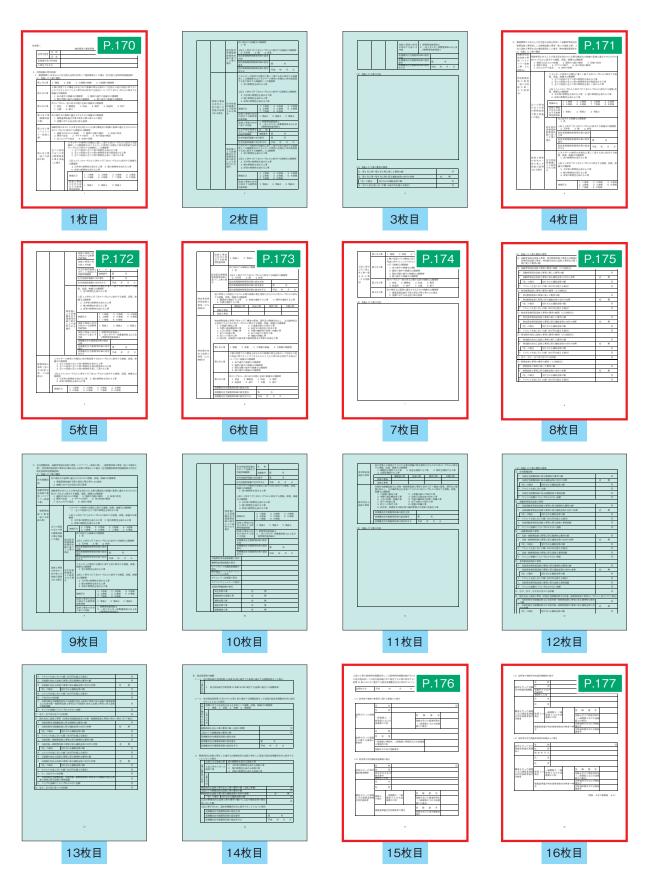
(用紙 日本工業規格 A4)

所得税 ローン型

2) 増改築等工事証明書 ローン型 記載例

同居改修工事の増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

同居改修工事の増改築等工事を行い、「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 記入を行ないます。ローン型リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。



同居改修工事を行う場合(ローン型減税) (平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.152 の計算例と 対応しています。

工事内容: ミニキッチンの増設、浴室増設、便所増設

①ミニキッチン増設 ②浴室増設 ③便所増設

工事費用:3,000,000円 補助金の交付:なし

別表第二

增改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇	
<u> </u>	氏 名	リフォーム 太郎	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
家屋番号及び	が所在地	東京都千代田区〇〇〇	 載します。
工事完了年月	月日	平成〇年〇月〇日	

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 ✓ 記入不要です。

	上事の種別 ~ 記入不姜です。」						
第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替						
第2号工事	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 後繕又は模様替 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)	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 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						
	收工事前						

ローン型減税の適用を受ける場合に「特定多世帯同居改修工事等」の欄に記入します。

2. 償還期間が5年以上の住宅借入金等を利用して高齢者等居住改修工事等 (バリアフリー改修工事)、特定 断熱改修工事等若しくは断熱改修工事等(省エネ改修工事)、特定多世帯同居改修工事等又は特定耐久性 向上改修工事等を含む増改築等をした場合(特定増改築等住宅借入金等特別税額控除)

(1) 実施した工事の種別

4 枚 目

高齢者等居 住改修工事 等 (バリア フリー改修 工事: 2% 控除分)	次のいずれかり 1 通路又は 4 便所の改	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ずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 人口の戸の改良 8 床材の取替						
特定断熱改修工事之。 (省工事 控	全ての居室のの工事を実施した場合	築、改 1 2 2 3 2 上記1 2 上記1 2 4 天	等、修繕又は模様替 ての居室の全ての窓の ての居室の全ての窓の ての居室の全ての窓の いら3のいずれかと併 等又は模様替 井等の断熱性を高める工 等の断熱性を高める工 う 1 1 地域 5 5 地域 事前 が相 が相 が相 がれ がれ がれ がれ がい を を を を で で が り り り り り り り り り り り り り り り り り	 か断熱性を相当程度高める工事 か断熱性を著しく高める工事 せて行う次のいずれかに該当する増築、直 5 壁の断熱性を高める工事 5 壁の断熱性を高める工事 2 2地域 3 3地域 4 4地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域 2 等級2 3 等級3 は模様替 次のいずれかに該当する修繕又は模様を壁 4 床等 				
		画に基づく工事の場合	主体 低炭素建築物新築等番号 低炭素建築物新築等年月日	等計画の認定 第 号				
	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	住宅性能評しまれる合	築、改築、修繕又は 1 窓の断熱性を高	高める工事 次のいずれかに該当する増築、改築、f 生を高める工事 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				

同居改修工事等の他に同項目で併用する工事がある場合は該当欄に記入します。

			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1	2 等級2	3 等級3
			改修工事後の住宅 の省エネ性能			等級4以上及
			住宅性能評価書を	名 称		
			交付した登録住宅 性能評価機関	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		平成 年	月 日
			エネルギーの使用の 築、改築、修繕又は 1 窓の断熱性を記 上記1と併せて行う 繕又は模様替	模様替 高める工事		
		増改築に	# X は 保 様 台 2 天井等の 断熱性 3 壁の 断熱性を 青 4 床等の 断熱性を	高める工事	; 1	
		よる長期 る良住等 建築等計 画の認定	地域区分	1 1地域 4 4地域 7 7地域	2 2地域 5 5地域 8 8地域	3 3地域 6 6地域
		にいる にいる 場合	改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1	2 等級 2	3 等級3
			改修工事後の住宅 が相当する省エネ 性能		ルギー消費量	等級4以上及
			長期優良住宅建築等 主体	計画の認定		
			長期優良住宅建築等 番号	等計画の認定	第	号
			長期優良住宅建築等 年月日	等計画の認定	平成 年	月 日
断熱改修工 事等(省エ ネ 改 修 エ 事:1%控 除分)	繕又は模様 1 全ての 2 全ての 3 全ての 上記1から 模様替 4 天井等	替 の居室の全て の居室の全て の居室の全て	理化に相当程度資するの窓の断熱性を高めるの窓の断熱性を相当をの窓の断熱性を相当をの窓の断熱性を著しくいと併せて行う次のいる。 5 壁の	る工事 呈度高める工事 〈高める工事	する増築、改	
	地域区分	1 1地 5 5地		3 3地域 7 7地域	4 4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		幹級 2			
		次に該当する修繕プロ 窓	スは模様替			
	認定低炭素建築物新築等計画に 基づく工事の場	1 HO C 1 C	う次のいずれかに 壁 4 床等	亥当する修繕又は	は模様替	
	合	低炭素建築物新築等	等計画の認定主体			
		低炭素建築物新築等	等計画の認定番号	第	号	
		低炭素建築物新築等	幹計画の認定年月 日	平成	年 月	目
特定多世帯 同居改修工	する増築、改 1 調理室を	同居をするのに必要 築、修繕又は模様替 と増設する工事 2 曽設する工事	な設備の数を増加)浴室を増設する		のいずれかに を増設するエ	
事等(2% 控除分)		調理室の数	浴室の数	便所の数	玄関の	数
控标刀)	改修工事前	ī 1	1	1	1	
	改修工事後	2	2	2	1	
	を容易にする	工事等と併せて行う。 ための次のいずれかい	こ該当する増築、こ	改築、修繕又は極		保全
	を容易にする 1 小屋裏の 3 外壁の道 5 土台の『 7 床下の『 9 雨どいの	ための次のいずれから D換気工事 通気構造等工事 b腐・防蟻工事 b湿工事	こ該当する増築、で2 小屋裏点検口の4 浴室又は脱衣で6 外壁の軸組等の8 床下点検口の10 地盤の防蟻工	改築、修繕又は極かないでは、 の取付工事をの防水工事の防腐・防蟻工事の付工事。	模様替	保全
供守而↓Λ M-	を容易にする 1 小屋裏の 3 外壁の道 5 土台の『 7 床下の『 9 雨どいの	ための次のいずれから D換気工事 通気構造等工事 方腐・防蟻工事 方湿工事 D取付工事	こ該当する増築、で2 小屋裏点検口の4 浴室又は脱衣で6 外壁の軸組等の8 床下点検口の10 地盤の防蟻工・維持管理又は更新	改築、修繕又は極の取付工事 の取付工事 室の防水工事 の防腐・防蟻工事 取付工事 事 fの容易化工事	模様替	保全
特定耐久性 向上改修工 事等(2% 控除分)	を容易にする 1 小屋裏の 3 外壁の道 5 土台の彫 7 床下の彫 9 雨どいの 11 給水管、	ための次のいずれかり)換気工事 通気構造等工事 方腐・防蟻工事 方湿工事)取付工事 給湯管又は排水管の 1 増築 2 改勢 1 棟の家屋でその村の用途に供するこの ついて行う修繕又に 1 床の過半の修 2 階段の過半の	こ該当する増築、「 2 小屋裏点検口の 4 浴室又は脱衣。 6 外壁の軸組等の 8 床下点検口の 10 地盤の防蟻工。 維持管理又は更新 維持管理又は更新 を 3 大規模の は模様替 様とびできるものの は模様替 修繕又は模様替 修繕又は模様 半の修繕又は模様	改築、修繕又は の取付工事 室の防水工事 の防腐・防蟻工事 取付工事 事 の容易化工事 修繕 4 大規 数個の部分を独 うちその者が区	莫様替 事 見模の模様替 立して住居そ	の他
向上改修工 事等(2%	を容易にする 1 小屋裏の 3 外壁の道 5 土台の彫 7 床下のいる 11 給水管、 第1号工事	ための次のいずれから)換気工事 通気構造等工事 方腐・防蟻工事 方湿工事 力取付工事 給湯管又は排水管の 1 増築 2 改等 1 棟の家屋でその村の用途に供することの の用途に供修繕又に 1 床の過半の修 2 階段の過半の修 4 壁の過半の修 次のいずれか一室の 1 居室 2 記	こ該当する増築、「 2 小屋裏点検口の 4 浴室又は脱衣。 6 外壁の軸組等。 8 床下点検は更新 10 地盤の以は更新 2 3 大規模の 構造上区分ものの は模様替 修繕又は模様替 修繕又は模様替 修繕又は模様替 様子の修模様 様子の修模様	牧築、修繕又は の取付工事 室の防水工事 の防腐・防蟻工事 取付工事 事 で容易化工事 修繕 4 大規 数個の部分を独 うちその者が区 が を する が を は し は は は は は は は は は は は は は は は は は	模様替 関模の模様替 立して住居そ 分所有する部	の他
向上改修工 事等(2%	を容易にする 1 小屋裏の 3 外壁の順 5 上台の順 7 床下の順 9 給水管、 第1号工事 第2号工事	ための次のいずれから)換気工事 通気構造等工事 方腐・防蟻工事 方湿工事 力取付工事 給湯管又は排水管の 1 増築 2 改等 1 棟の家屋でその村の用途に供することの の用途に供修繕又に 1 床の過半の修 2 階段の過半の修 4 壁の過半の修 次のいずれか一室の 1 居室 2 記	こ該当する増築、「 2 小屋裏点検口の 4 浴室又は脱衣。 6 外壁の軸組等の 8 床下点検験工 10 地盤の防蟻工 維持管理又は更新 維持管理又は更新 と 3 大規模の は模様替 と 4 浴室の軸組等の を 3 大規模の は模様替 修繕又は模様替 修繕又は模様替 半の修模様替 半の修模様替 半の修模様替 半の修模様替 半のできるものの は模様替 とができるものの は模様替 とができるものの は模様替 とができるものの は模様替 とができるものの は模様替 との修繕とは様様様様 半の修模様替 半のには がは がは がは がは がは がは がは がは がは が	牧築、修繕又は の取付工事 室の防水工事 の防腐・防蟻工事 取付工事 事 で容易化工事 修繕 4 大規 数個の部分を独 うちその者が区 が を する が を は し は は は は は は は は は は は は は は は は は	模様替 関模の模様替 立して住居そ 分所有する部	の他
向上改修工 事等(2%	を容易にする 1 小屋裏の 3 外壁の順 5 上下の順 9 おお水管、 第 1 号工事 第 2 号工事 第 3 号工事	ための次のいずれから	 こ該当する増築、「 2 小屋東点検口 4 浴室又は脱衣室 6 外壁の軸組写 8 床下のりり 2 大規模の 3 大規模の 株持管理又は更新 進生できるもののは模式できる。 は模様はないたで は様くは様替 修修経験で (を) おいののは (を) おいる (を) はいる (を) はいる<!--</td--><td>牧築、修繕又は の取付工事 室の防水工事 の防腐・防蟻工事 取付工事 事 で容易化工事 修繕 4 大規 数個の部分を独 うちその者が区 が を する が を は し は は は は は は は は は は は は は は は は は</td><td>模様替 関模の模様替 立して住居そ 分所有する部</td><td>の他</td>	牧築、修繕又は の取付工事 室の防水工事 の防腐・防蟻工事 取付工事 事 で容易化工事 修繕 4 大規 数個の部分を独 うちその者が区 が を する が を は し は は は は は は は は は は は は は は は は は	模様替 関模の模様替 立して住居そ 分所有する部	の他

6枚目

	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
上記と併せ て行う第1 号工事~第 4 号 工 事	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
(1%控除)分)	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	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

(2) 実施した工事の内容

A…ミニキッチン増設

- ・ミニキッチン (III 付) 本体設置工事
- ・給排水設備工事、電気工事、内装・下地工事、給湯器設置工事、その他工事。

B···浴室増設

・ユニットバス設置工事、給排水設備工事、ガス·電気工事、換気設備工事、 給湯器設置工事、照明設備工事、内装・下地工事、その他工事。

C…便所増設

・洗浄便座設置工事、給排水設備工事、電気工事、換気設備工事、照明設備工事、内装・下地工事、便所内の手洗い・トイレットペーパーホルダー・タオル掛け・手すり・収納などの設置工事、その他工事。

工事内容の欄

- ●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
 - ・同居対応改修工事等の具体的な内容
 - ・第1~4、6号工事、一般断熱改修工事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等(いずれも併せて控除の適用を受ける場合)の具体的な内容
- ●ローン型減税で増改築等工事を併せて行った場合には、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号工事の場合は、遮音のための性能を向上させるために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

ローン型減税の適用を受ける場合に46の欄に記入します。

(3) 実施した工事の費用の額等

8枚目

(3) =	天旭 した工事の賃用り	/ 似守		
-		事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等、特定多 、特定耐久性向上改修工事等及び第1号工事〜第4号工		円
2 1	高齢者等居住改修工 <u></u>	事等の費用の額等(2%控除分)		
ア	高齢者等居住改修コ	工事等に要した費用の額		円
イ	高齢者等居住改修コ	工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
	「有」の場合	交付される補助金等の額		円
ウ	アからイを差し引い	·た額(50万円を超える場合)		円
3 !	特定断熱改修工事等の	の費用の額等(2%控除分)		
ア	特定断熱改修工事等	等に要した費用の額		円
イ	特定断熱改修工事等	等に係る補助金等の交付の有無	有	無
	「有」の場合	交付される補助金等の額		円
ウ	アからイを差し引い	、た額(50万円を超える場合)		円
4 !	特定多世帯同居改修	工事等の費用の額等(2%控除分)		
ア	特定多世帯同居改修	3,000,000円		
イ	特定多世帯同居改修	修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
	「有」の場合	交付される補助金等の額		0 円
ウ	アからイを差し引い	、た額(50万円を超える場合)	3,000	,000円
5 4	特定耐久性向上改修工	工事等の費用の額等(2%控除分)		
ア	特定耐久性向上改修	修工事等に要した費用の額		円
イ	特定耐久性向上改修	修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	(#)
	「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	いた額(50万円を超える場合)		円
6 (②ウ、③ウ、④ウ及で	が ⑤ウの合計額	3,000	,000円
7	断熱改修工事等の費用	用の額等(1%控除分)		
ア	断熱改修工事等に要	要した費用の額		円
1	断熱改修工事等に係	系る補助金等の交付の有無	有	無
	「有」の場合	交付される補助金等の額		円
ウ	アからイを差し引v	、 た額(50万円を超える場合)		円

●同居対応改修工事等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」: 同居対応改修工事等を含む住宅の増改築など工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。

*「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

「無」:含まれていない場合。

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	平成 〇〇 年	〇 月 〇 日			
	(1) 証明者が建築士雪	事務所に属する建築	(以下の		服を記載してくだ)いずれかの選択	制)
建築士事	務所に属する	氏 名	増改築 一郎	V	押印は認印でも	けりません。り
建築士が	発行します。 T /	住 所	東京都千代田区	$\triangle\triangle\triangle$		
	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		けた都道府県名 築士又は木造建	
		名 称	株式会社増改築-	一郎建築	士事務所	
	証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区[
	士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又に	は木造建築	一級建築士	事務所
		登録年月日及び登	绿番号		△△ - ××	××

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

	名	称						印
証明を行った指定	住	所						
確認検査機関	指定年月日 指定番号 指定をした							
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築	7-14- <i>/x/x</i> * [.	一級建築士、二級			登 録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	建築士 の場合		士又は木造			けた都道 築士又は 合)		
	建築基準適合判定資格者の場合				登 録 登録を受	番けた地方	号 整備局	
					等名			

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

16 枚目

	名	称							É
証明を行った登録	住	所							
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号	<i>~</i> • •							
	登録をした	:者							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築士又は建築基準適	7. 1 0 一級		建築士、二級		登	録	番	号	
コスは建築基準適 合判定資格者検定 合格者		王栄工の 海袋 4 マルイル				建築	土又は	府県名 木造建	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場						付又は	合格証	
	在宋本中過日刊是其相名() (是日相名 <i>)</i> / / / / 合				合格通 書番号		号又は	合格証	

(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	名	称					印
瑕疵担保責任保険		所					
法人	指定年	月日					
	氏	名					
	住	所					
調査を行った建築 士又は建築基準適			建築士、二級		登 録	番号	
合判定資格者検定 合格者		建築	上の別			た都道府県名 全士又は木造建 ・)	
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場					付又は合格証	
	合				合格通知番 書番号	号又は合格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

V. 長期優良住宅化リフォーム編

1. 概要

1-1.長期優良住宅化リフォームの減税制度	
長期優良住宅化リフォームを対象とした税の優遇措置	P.180
1 − 2. 対象となる長期優良住宅化リフォームとは	
1)耐久性向上改修工事の内容 ····································	D 101
増改築による長期優良住宅の認定基準について・	
2)減税制度の告示・通達	P.183
- 1 - 3. 減税額の計算	
	P.184
	P.186
2)投資型減税の控除額計算例 ····································	
3) ローン型減税の控除額 ····································	
5) 固定資産税の軽減額と計算例 ····································	
1 − 4. 手続きの流れ	
1)投資型減税の要件と手続き	P.194
2)ローン型減税の要件と手続き	
3) 固定資産税減額措置の要件と手続き	P.198
2 − 1. 必要となる証明書 	
証明書の種類と発行の流れ	P.200
1)增改築等工事証明書 投資型 記載例	P.202
2)増改築等工事証明書 ローン型 記載例	P.211
3) 增改築等工事証明書 固定資産税 記載例	P.220

所 得 税 固

固定資産税

長期優良住宅化リフォームを対象とした税の優遇措置

増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、長期優良住宅化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。

*この編での長期優良住宅化リフォームとは、耐久性向上改修工事とその他の増改築等工事を行った一定の要件を満たす改修工事を指します。

●所得税額の控除

長期優良住宅化リフォームを対象とした所得税額の控除には「投資型減税」、「ローン型減税」及び「住宅ローン減税*」があります。適用は、これらのうち1つとなります。

2 固定資産税の減額措置

長期優良住宅化リフォーム後の家屋の固定資産税が軽減されます。

③贈与税の非課税措置 (P.247参照)

長期優良住宅化リフォーム資金の贈与について非課税枠があります。

●登録免許税の特例措置 (P.265参照)

個人が宅地建物取引業者により長期優良住宅化リフォームを行った住宅を取得した場合に登録免許税 が軽減されます。

⑤不動産取得税の特例措置 (P.279参照)

宅地建物取引業者に対し、長期優良住宅化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。

*「住宅ローン減税」については、1 号工事~3 号工事、4 号工事、6 号工事に該当する場合に限ります。また、3 ~⑤の減税制度の対象となる場合も同様です。

工事や住宅などの要件や適用となる期間などは制度により異なります。

制度ごとに適用を受けることが可能であるかどうかや控除額などを確認しましょう。

出来の押雨	所得税額の控除		固定資産税の
制度の概要	投資型減税	ローン型減税	減額措置※1
制度名	【住宅特定改修特別税額控除】	【特定增改築等住宅借入金等特別控除】	【家屋の固定資産税】
減税期間	リフォーム後居住を 開始した年分 (1年)	リフォーム後居住を 開始した年から5年	翌年度 (1 年度分)※1
制度期間	改修後の居住開始日が 平成29年 4 月 1 日〜 <u>平成33年12月31日</u>	改修後の居住開始日が 平成29年4月1日〜 平成33年12月31日	改修後の居住開始日が 平成29年4月1日〜 平成30年3月31日
対象となる リフォーム	次のいずれか ①借入金の有無によらない一定の耐震リフォーム又は一定の省エネリフォームと一定の耐久性向上改修工事を行い、増改築による長期優良認定を受けていること ②一定の耐震リフォーム及び一定の省エネリフォームと耐久性向上改修工事を行ない、増改築による長期優良認定を受けていること	償還期間が5年以上の借入金により行う、一定の省エネリフォーム及び一定の耐久性向上改修工事を行ない、増改築による長期優良認定を受けていること	一定の耐震リフォーム又は一定の省エネリフォームを行い、 増改築による長期優良認定を 受けていること
	対象となる住宅、工事等の 詳細はP.194 へ	対象となる住宅、工事等の 詳細はP.196 へ	対象となる住宅、工事等の 詳細はP.198 へ
控除又は 減額の上限額	①25万円* ②50万円*2 控除額の計算方法は P.184 へ	12.5万円/年*3 (5年間で62.5万円) 控除額の計算方法は P.189 へ	家屋の固定資産税額の2/3 (120㎡相当分まで) 軽減額の計算方法は P.193 へ
費用の要件	50万円超(税込)	50万円超(税込)	50万円超(税込)
手続きの窓口	税務署(確定申告) 手続きの流れは P.194 ~ 195 へ	税務署(確定申告) 手続きの流れは P.196~197 へ	市区町村 (工事完了後3ヶ月以内に申告が必要) 手続きの流れは P.198~199 へ

- ※ 1「所得税額の控除」と「固定資産税の減額」は併用して優遇を受けることが可能です(併用については P.005 へ)。
- ※2①は耐震リフォーム又は省エネリフォームいずれか一方+耐久性向上改修工事を併せて行った場合の最大控除額です。②は、耐震リフォーム及び省エネリフォームの両方と併せて行った場合の最大控除額です。(この額には耐震リフォームや省エネリフォームによる控除分も含まれています。)
- ※3 この額には省エネリフォーム及び耐久性向上改修工事を行った場合の最大控除額です。(この額は省エネリフォームによる控除分も含まれています。)

所 得 税

1) 耐久性向上改修工事の内容

所得税額の控除の対象となる長期優良住宅化リフォームは、告示や通達に定められた、以下の一定の 耐久性向上改修工事等を行います。その上で、増改築による長期優良住宅の認定を受けていることや その他一定の要件を満たす必要があります。所得税の投資型減税については、一定の耐震改修工事ま たは、一定の省エネ改修工事と併せて行うことが条件となります。ローン型減税については、一定の省 エネ改修工事と併せて行うことが条件となります。

一定の耐久性向上改修工事

以下の①~⑪のいずれかに該当する工事で、次ページのAからEまでの要件をすべて満たすものです。

<対象となる住宅の種別>

RC :鉄筋コンクリート造等 木造 :木造 鉄骨:鉄骨造

- ①小屋裏の換気性を高める工事 |木造||鉄骨|
 - ・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
 - ・軒裏に換気口を取り付ける工事
 - ・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 木造 鉄骨

- ③外壁を通気構造等とする工事 木造
- ④浴室又は脱衣室の防水性を高める工事 木造
 - ・浴室を浴室ユニットとする工事等
 - ・脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
 - ・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 木造
 - ・土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事
 - ・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 木造
- ⑦床下の防湿性を高める工事 木造 鉄骨
 - ・床下をコンクリートで覆う工事
 - ・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 木造 鉄骨
- ⑨雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事 木造
- ⑩地盤の防蟻のために行う工事 木造
 - ・防蟻に有効な土壌処理をする工事
 - ・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 「木造」鉄骨」 RC
 - ・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
 - ・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
 - ・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

<一定の耐久性向上改修工事の要件>

- A 一定の耐震改修*1又は一定の省エネ改修工事*2と併せて行うこと (ローン型減税は一定の省エネ改修工事のみ)
- B ローン型減税は一定の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*3 までのいずれかに該当すること
- C 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること
- D 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(適合すべき基準の詳細については手引き告 示編平成29年国土交通省告示第279号別表参照)
- E 工事費用(補助金等*4の交付がある場合には、当該補助金等の額を除いた後の金額)の合計額が50万円を超えること

*1 一定の耐震改修

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に行う現行の耐震基準(昭和56年6月1日以降の耐震基準)に適合させるための耐震改修で、標準的な工事費用相当額から補助金等*4の額を除いた後の額が50万円を超えるものをいいます。

*2 一定の省エネ改修工事

以下の対象工事(1)又は(2)のいずれかに該当する工事で、標準的な工事費用相当額から補助金等 * 4の額を除いた後の額が50万円を超えるものをいいます(ローン型減税は(1)(2)のいずれかに該当する工事から補助金等 * 4の額を除いた後の額が50万円を超えるものとなります)。

<対象工事(1)>

表Aの①の改修工事又は、①とあわせて行う②、③、④の改修工事(①、②はいずれも改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る。また、ローン型減税の場合は①と併せて行うことができる対象工事は②のみ)

加えて、ローン型減税では①②の改修工事によって、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、かつ等級4相当となるような組み合わせの工事(組み合わせの詳細は、平成20年国土交通省告示第513号第3項第1号の表又は、省エネリフォーム編P.086表1を参照)を行う必要がある。

表A

1)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事 必須				
2	床の断熱工事 天井の断熱工事 壁の断熱工事				
3*	太陽光発電装置の設置工事				
4*	高効率空調機の設置工事 高効率給湯器の設置工事 太陽熱利用システムの設置工事				

※投資型のみ対象

<対象工事(2)>

表Bの①の改修工事又は①とあわせて行う②、③、④の改修工事で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が一段階相当以上向上し、かつ「断熱等性能等級4」、又は「一次エネルギー消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3」となることが住宅性能評価書又は、増改築による長期優良住宅認定通知書により証明される工事。(①、②はいずれも改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る。またローン型減税の場合は①と併せて行うことができる対象工事は②のみ)

表B

1)	居室の窓の断熱改修工事 必須					
2	床の断熱工事 天井の断熱工事 壁の断熱工事					
3*	太陽光発電装置の設置工事					
4*	高効率空調機の設置工事 高効率給湯器の設置工事 太陽熱利用システムの設置工事					

※投資型のみ対象

*3 住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事の内容

第1号工事 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替			
第2号工事	マンション等の区分所有する部分に行う主要構造部である床、階段若しくは壁又は間仕切壁の過半について 行う修繕又は模様替		
第3号工事	一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替		

*4 「補助金」とは、工事の費用に関し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に準ずるものをいいます。

固定資産税

丰工象校

固定資産税の減額措置の対象となる長期優良住宅化リフォームは、耐震改修^{*1} または、熱損失防止改修 工事^{*2} を行い、その上で、増改築による長期優良住宅の認定を受けていること等の要件を満たす必要が あります。

- ※1 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
- ※2 省エネリフォーム編P.092表4·5を参照

所 得 税 固定資産税 増改築による長期優良住宅の認定基準について

長期優良住宅の普及の促進に関する法律関連情報

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_00006.html

- ★長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準(平成 21 年国土交通省告示第 209 号) 最終改正 平成 28 年 2 月 8 日···(平成 28 年 4 月 1 日施行)
 - http://www.mlit.go.jp/common/001119196.pdf
- ★長期優良住宅の認定基準の概要

http://www.mlit.go.jp/common/001126876.pdf

所 得 税 固定資産税 2)減税制度の告示・通達

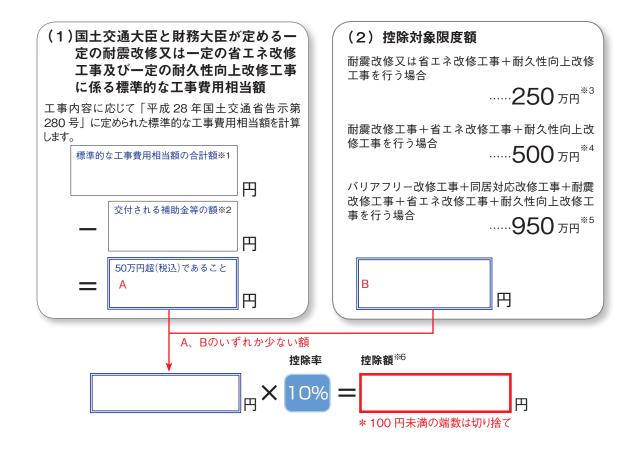
対象となる長期優良住宅化リフォームに関する告示は以下の通りです。また、工事の詳細については、通達において記載されています。詳しくは、別冊の告示編または、通達編でご確認ください。

	所得税額の控除	固定資産税の減額措置
告示	平成 29 年国土交通省告示第 279 号	平成 29 年国土交通省告示第 279 号
通達	平成 29 年 4 月 7 日付 (国住政第 6 号/国住生第 20 号/国住指 第 28 号)	平成 29 年 4 月 7 日付 (国住政第 5 号/国住生第 21 号/国住指 第 29 号)

1) 投資型減税の控除額

長期優良住宅化リフォームの「投資型減税」は、一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事と併せて一定の 耐久性向上改修工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、住宅ローンの有無にかかわら ず適用可能な制度です。

原則として長期優良住宅化リフォーム後居住を開始した年分の所得税額が一定額控除されます。 リフォームを完了し、平成 29 年 4 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 日までに居住を開始した場合の投資型 減税の控除額は次の(1)か(2)のいずれか少ない額の10%に相当する額になります。



※ 1 標準的な工事費用相当額について

工事ごとの標準的な費用の額の合計額が当該標準的な費用の額となります。

標準的な費用相当額については、耐震改修に係る標準的な工事費用相当額・省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額・耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額があります。

併用住宅や共同住宅の共用部に行った長期優良住宅化リフォームについて

・**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の場合** 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。

※2 長期優良住宅リフォームにおいて補助金や給付金の交付を受ける場合

税の優遇を受ける当該工事に関し、国または、地方公共団体から交付される補助金または、給付金を受ける場合には、標準的な工事の費用の額から、補助金などの額を控除した額になります。

※3 長期優良住宅化リフォームとして耐震改修又は省エネ改修工事のいずれかと併せて耐久性向上 改修工事を行う場合

控除対象限度額は、250万円(太陽光発電設備工事がある場合は350万円)なお、この限度額には耐震改修又は省エネ改修工事による控除分も含まれています。

※4 長期優良住宅化リフォームとして、耐震改修及び省エネ改修工事と併せて耐久性向上改修工事 を行う場合

控除対象限度額は、500万円(太陽光発電設備工事がある場合は600万円)なお、この限度額には耐震改修及び省エネ改修工事による控除分も含まれています。

※5 ※3 ※4の長期優良住宅化リフォームの他、バリアフリー改修工事、同居対応改修工事を行う場合 ※3 ※4の長期優良住宅化リフォームの他、バリアフリー改修工事、同居対応改修工事を併せ て行う場合には、併用して長期優良住宅化リフォームの投資型減税の適用ができます。

※3とバリアフリー改修工事、同居対応改修工事を併用する場合の控除対象限度額の合計は、700万円(太陽光発電設備工事がある場合は800万円)となります。

※4とバリアフリー改修工事と同居対応改修工事を併用する場合の控除対象限度額の合計は、 950万円(太陽光発電設備工事がある場合は1,050万円)となります。

※6 実際の控除額について

所得税額控除の投資型減税では、耐震改修工事又は省エネ改修工事+耐久性向上改修工事を行う場合は最大25万円まで、耐震改修工事+省エネ改修工事+耐久性向上改修工事を行う場合は最大50万円まで控除されます。ただし、控除を受ける年分の所得税の納税額が左記の方法で算出した控除額に満たない場合は、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、扶養家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。申告をする方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。

・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額になります。

<耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額>

以下の表の左欄の改修の内容に応じ、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計額です。

	標準的な工事費用相	!]当額【平成29年国土交通省告示	第280号】		
耐久性向上改修工事の内容			単位あたりの 金額(税込)	単位	
	- 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		
小屋裏の換気性	軒裏に換気口を取り付ける	軒裏有孔ボード以外の換気口を取 り付ける工事	7,800 円	箇所数	
を高める工事 	工事	軒裏有孔ボードを取り付ける工事	5,900 円	施工面積(㎡)	
	小屋裏の頂部に排気口を取り	けける工事	47,400 円	65 = Γ *L	
小屋裏の状態を確	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	箇所数	
外壁を通気構造等	とする工事		14,200 円	施工面積(㎡)	
	浴室を浴室ユニットとするエ	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		
の防水性を高め	なは工物で扱う国外の工事	ビニルクロスを取り付ける工事	5,400 円		
る工事	 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	施工面積(㎡)	
	なは上例で取り刊りる工事	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	土台に防腐処理又は防蟻処理	里をする工事	2,100円		
防蟻のために行 う工事	土台に接する外壁の下端に水	く切りを取り付ける工事	2,400 円	施工長さ(m)	
外壁の軸組等に防	腐処理又は防蟻処理をする工事 -	the state of the s	2,100円		
床下の防湿性を	床下をコンクリートで覆う工事		12,700 円	施工面積(㎡)	
高める工事	床下を防湿フィルム等で覆う工事		1,300円		
床下の状態を確認	するための点検口を床に取り付	けける工事	27,800 円	箇所数	
雨どいを軒又は外身	どいを軒又は外壁に取り付ける工事			施工長さ(m)	
地盤の防蟻のた	防蟻に有効な土壌処理をする工事		3,100 円	施工面積(㎡)	
めに行う工事	地盤をコンクリートで覆う工	事	12,700 円	他工山俱(III)	
	給水管又は給湯管を維持 管理上有効な位置に取り替	共用の給水管以外の給水湯管(<u>専</u> <u>用の給水湯管</u>)を取り替える工事	9,500円	施工長さ(m)	
	える工事	共用の給水管を取り替える工事	32,000 円		
		共同住宅の排水管以外の排水管 (戸 建ての排水管) を取り替える工事	9,800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	共同住宅の専用排水管以外の排水 管 (共同住宅の共用排水管) を取 り替える工事	16,800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		共同住宅の専用排水管のうち施工 前に他住戸の専用部分に設置され ていないものを取り替える工事	15,600円		
る工事		共同住宅の専用排水管のうち施工 前に他住戸の専用部分に設置され ているものを取り替える工事	49,200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	開口を共用部以外の床(<u>専用部の</u> 床)に設ける工事	25,000円		
		開口を共用部以外の壁又は天井(<u>専</u> 用部の壁又は天井)に設ける工事	17,700 円	箇所数	
	ける工事	開口を <u>共用部の床、壁又は天井</u> に 設ける工事	51,400円		

所 得 税 (投 資 型) 2)投資型減税の控除額計算例

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

証明書記載例については P.202 ^

(1)リフォーム工事のうち、長期優良住宅化リフォームの内容を確認します。

木造戸建住宅

- ・工事契約日:平成29年7月1日
- ・居住開始日:平成29年10月1日
- ・地域区分:6
- ·家屋床面積:約96㎡
- ・居住者:50代
- ・家屋の持分の共有:なし
- ・補助金の交付有無:あり(20万円) …a

リフォーム内容

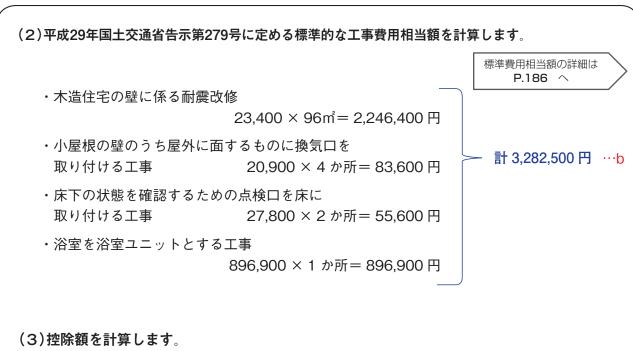
耐震改修又は省エネ改修工事のいずれか+耐久性向上改修工事の場合

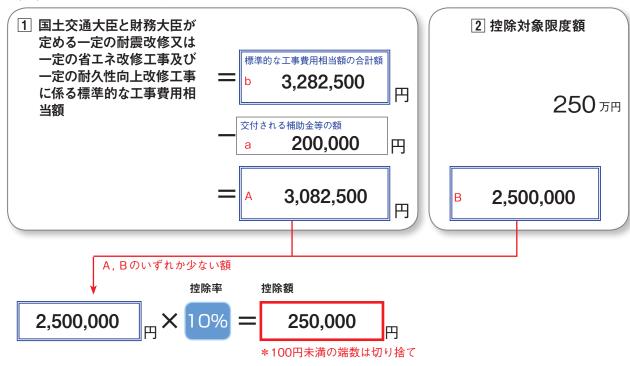
耐震改修工事

・木造住宅の壁に係る耐震改修

耐久性向上改修工事

- ・小屋根の換気性を高める工事 (小屋根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) 4か所
- ・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 2か所
- ・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) 1か所





本事例の場合は、、218,500円が控除されることになりますが、控除を受ける年分の所得税額が上記の方法で算出した控除額に満たない場合は、納税額を限度として控除されます。

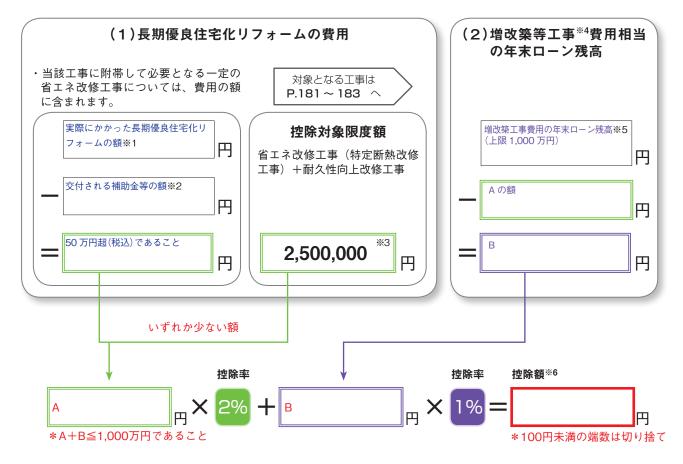
所 得 税

ローン型

3) ローン型減税の控除額

長期優良住宅化リフォームの「ローン型減税」は、一定の省エネ改修工事 2%(特定断熱改修工事)と併せて一定の耐久性向上改修工事を含む増改築等工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、償還期間5年以上の借入金により行う長期優良住宅化リフォームに対して適用可能な制度です。リフォーム後居住を開始した年から5年間の所得税額が一定額控除されます。

工事を完了し平成29年4月1日~平成33年12月31日までに居住を開始した場合に、ローン型減税の控除額は、長期優良住宅化リフォームの他、併せて行うその他の増改築等工事費用の年末ローン残高で計算します。なお、工事内容により控除率が異なります。



●その年の年末ローン残高 ≤ 同居対応改修工事等の費用 A*≤ 250 万円の場合

*交付を受ける補助金等の額を控除した額が50万円超(税込)であること



※1 併用住宅に行った工事について

当該工事を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合は、工事ごとに算出した金額に、自己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。

※2 長期優良住宅化リフォームにおいて補助金や給付金の交付を受ける場合

当該工事に関し、国または、地方公共団体から交付される補助金または、給付金を受ける場合には、当該工事の費用の額から、補助金などの額を控除した額になります。

※3 耐震改修やバリアフリー改修工事等、同居対応改修工事等を併せて行う場合

高齢者等居住改修工事等(バリアフリー改修工事)、特定多世帯同居改修工事等(同居対応改修工事)を併せて行う場合には、併用してローン型減税を適用することができます。併用する場合は、2%控除の対象となる特定断熱改修工事等、高齢者等居住改修工事等及び特定多世帯同居改修工事の費用合計限度額は耐久性向上改修工事と併せて250万円となります。

※4 1%控除の対象となる『増改築等工事』とは 【租税特別措置法施行令第26条第25項】

第1~6号工事の詳細については P.227 へ

第1号工事	増築、改築、改築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替え(主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根または階段の1種以上について行う過半の修繕・模様替え)
第2号工事	マンションなどの区分所有建物のうち、区分所有する部分の床、階段または壁の過半について行う一定の修繕・模様替えの工事
第3号工事	家屋(区分所有建物にあっては、区分所有する部分に限る。)のうち居室、調理室、浴室、便所、 洗面所、納戸、玄関または廊下の一室の床または壁の全部について行う修繕・模様替えの工事
第4号工事	家屋について行う地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕・模様替えの工事
第5号工事	家屋について行う高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造および設備の基準に適合させるための修繕・模様替えの工事
第6号工事	家屋について行う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・模様替えまたは資する修繕・模様替え* *平成 21 年 4 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合

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

※5 増改築工事費用の年末ローン残高の上限は1,000万円です。

※6 実際の控除額について

- ・所得税額控除のローン型減税では、1年間の控除額は最大12.5万円まで控除されますが、控除を受ける年分の所得税額が算出した控除額に満たない場合は、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、扶養家族に応じた控除等もあるため、所得税の納税額は人によって異なります。申告をする方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。
- ・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額になります。

4) ローン型減税の控除額計算例

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

(1)リフォーム工事のうち、対象となる工事の内容を確認します。

証明書記載例については P.211 ^

木造戸建住宅

- ・工事契約日:平成29年6月1日 ・居住開始日:平成29年10月1日
- ・地域区分:6 ・改修前の省エネ等級:等級1 ・家屋床面積:約163㎡
- ・居住者:50代 ・家屋の持分の共有:なし ・補助金の交付有無:あり、2,000,000円

リフォーム内容

省エネ改修工事+耐久性向上改修工事+調理室の全面改修(第3号工事)

省エネ改修工事

- ①床の断熱性を高める工事 ②壁の断熱性を高める工事 ③天井等の断熱性を高める工事
- ④全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事(サッシ及びガラスの交換)

耐久性向上改修工事

- ⑤浴室を浴室ユニットとする工事 ⑥外壁を通気構造等とする工事
- ⑦土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事
- ⑧土台・外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻工事をする工事
- ⑨脱衣室の床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
- ⑩軒裏に換気口を取り付ける工事(軒裏有孔ボードを取り付ける工事)
- ①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
- ⑫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
- ⑬雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事
- (4)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
- ⑤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

第3号工事

16調理室の全面改修(3号工事)

第3号工事については P.227 ^

(2)見積書などから改修工事などにかかった費用の額を確認します。

- (1) 240,000 円
- (2) 540,000 円
- (3) 230,000 円
- ④ 1,250,000 円

- (5) 850,000円
- ⑥ 2,170,000円
- (7) 270,000 円
- (8) 170,000 円

- 9 11,000円
- (10) 40,000 円
- (11) 60,000 円
- (12) 29,000円

- (13)250.000 円
- (14)230.000 円

- (15)260.000円
- 1,200,000円

合計 7,800,000 円

上記の内、長期優良住宅化リフォームに係った費用 6,600,000 円

> 補助金等の金額 2,000,000 円

(3)リフォームローン残高明細書を確認します。

リフォーム後に居住を開始し、増改築等工事にかかった費用 7,800,000 円の内、5,600,000 円 を借り入れ、10年固定金利でローンを組んだ場合の各年末ローン残高(年利3.3%)

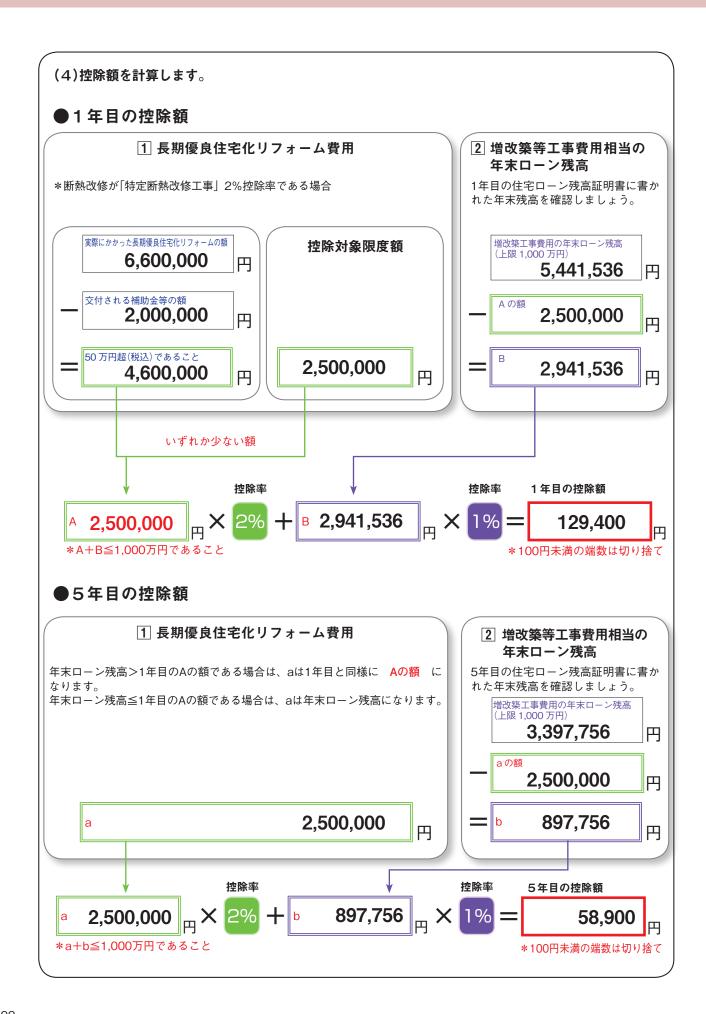
1 年目……5,441,536 円

2 年目……4,955,565 円

3年目……4,453,311円

4年目……3.934.231円

5年目……3.397.759円



固定資産税

5) 固定資産税の軽減額と計算例

平成30年3月31日までに一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び増改築による長期優良認定を受けた長期優良住宅化リフォームを完了した場合に、リフォーム完了年の翌年度分の家屋にかかる固定資産税が減額されます。課税標準額は家屋の<u>床面積120㎡相当分を上限とします</u>。対象となる床面積の上限は、バリアフリー改修工事の場合と異なります。また軽減率も他と異なります。



固定資産税軽減額の計算例

床面積が 125mの家屋の課税標準額を 300 万円とした場合の計算例

対象となる家屋床面積の割合 : 120㎡÷ 125㎡ =0.96

120㎡相当分の課税標準額 : 3,000,000 × 0.96=2,880,000 円



●税率について

固定資産税の税率については、一部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、各市区町村において、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 区町村へお尋ねください。

所 得 税 投 資 型 1) 投資型減税の要件と手続き

制度の種類によって要件や手続きの流れが異なります。投資型減税の適用要件と、必要となる手続きを確認 しましょう。

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。

以下のすべてに該当すること 長期優良住宅化リフォームを行う方が所有し、居住する家屋* 住宅の要件 *ただし、併せて行なう一定の耐震、一定の省エネ改修工事の要件も満たすことが必要 長期優良住宅化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 *マンション等は区分所有床面積で判断 □ 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 (併用住宅の場合) 以下のすべてに該当すること 適 □ 一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び一定の耐久性向上改修工事を行っ 用 ていること 要 □ 一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び一定の耐久性向上改修工事の標準 件 的な工事相当額から補助金を引いた額*が、それぞれ50万円超(税込)であること を *平成29年4月1日以降に契約を締結して行うリフォームの場合で、当該費用に対して補助金等(国ま たは地方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付などを受ける場合には、リフォームの費 確 用から交付金額を差し引いた金額で判定 認 □ 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること す る 以下のすべてに該当すること その年の分の合計所得金額が3.000万円以下であること その他の要件 □ 長期優良住宅化リフォームであることについて、増改築工事証明書などにより証 明されていること □ リフォーム後の居住開始日が平成29年4月1日から平成33年12月31日の間であ ること リフォームの日から6か月以内に居住していること

他の税制の優遇制度と併用の場合などは、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。詳しくは税務署にお問い合わせください。

申告に必要な書類を準備します。 2 申 ●消費者が用意するもの 告 □ 工事完了後の家屋の登記事項証明書 ま □ 長期優良住宅の認定通知書の写し で □ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合) に □ 源泉徴収票(給与所得者の場合) 必 要 2リフォーム会社が用意するもの 証明書発行に必要な書類 な □ 工事請負契約書の写し等 については**P.200** へ 書 *その他証明書発行に必要な書類があります。 類 ❸建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)などが用意するもの □ 増改築等工事証明書 証明書発行に必要な書類 については**P.200** / *発行者の建築士の免許証の写しまたは、免許証明書を添付

税務署へ下記書類を揃えて確定申告します。

□ 確定申告書

3

確

定

申

告

□ 住宅特定改修特別控除額の計算明細書

*家屋の持分を共有している方は、それぞれが所定の書類を提出して確定申告します。

□ 工事完了後の家屋の登記事項証明書

□ 長期優良住宅の認定通知書の写し

□ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)

□ 源泉徴収票(給与所得者の場合)

□ 増改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。

適 用 要 件 を 確 認 す る

所 得 税 ローン型 2) ローン型減税の要件と手続き

制度の種類によって要件や手続きの流れが異なります。ローン型減税の適用要件と、必要となる手続きを確 認しましょう。

ローン型減税 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。

住宅の要件	以下のすべてに該当すること □ 長期優良住宅化リフォームを行う方が所有し、居住する家屋* *併せて行う一定の省エネ改修工事の要件も満たす必要がある □ 長期優良住宅化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 *マンション等は区分所有床面積で判断 □ 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 (併用住宅の場合)
工事の要件	以下のすべてに該当すること □ 一定の省エネ改修及び一定の耐久性向上改修工事を行っていること □ 一定の省エネ改修及び一定の耐久性向上改修工事等の工事費用額から補助金を引いた額が、それぞれ50万円超(税込)であること *平成29年4月1日以降に契約を締結して行うリフォームの場合で、当該費用に対して補助金等(国または地方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付などを受ける場合には、リフォームの費用から交付金額を差し引いた金額で判定 □ 耐久性向上改修工事が住宅ローン減税の第1号から第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
その他の要件	 以下のすべてに該当すること □ その年の分の合計所得金額が3,000万円以下であること □ 長期優良住宅化リフォームであることについて、増改築工事証明書などにより証明されていること □ リフォーム後の居住開始日が平成29年4月1日から平成33年12月31日の間であること □ リフォームの日から6か月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き居住していること

他の税制の優遇制度と併用の場合などは、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。詳しくは税務署にお問い合わせください。

196

申告に必要な書類を準備します。 2 ●消費者が用意するもの 申 □ リフォームローン等の年末残高証明書 告 □ 工事完了後の家屋の登記事項証明書 ま □ 長期優良住宅の認定通知書の写し で □ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合) に □ 源泉徴収票(給与所得者の場合) 必 要 2 リフォーム会社が用意するもの 証明書発行に必要な書類 な については**P.200** へ □ 工事請負契約書の写し等 書 *その他証明書発行に必要な書類があります。 類 3建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)などが用意するもの □ 増改築等工事証明書 証明書発行に必要な書類 については**P.200** イ *発行者の建築士の免許証の写しまたは、免許証明書を添付 税務署へ下記書類を揃えて確定申告します。 3

	│ │
	│ □ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書
	*家屋の持分を共有している方は、それぞれが所定の書類を提出して確定申告します。
確	□ リフォームローン等の年末残高証明書
定	□ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
申	□ 長期優良住宅の認定通知書の写し
告	□ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
	□ 源泉徴収票(給与所得者の場合)
	□ 工事請負契約の写し
	□ 増改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。 適用要件を確認する

3) 固定資産税減額措置の要件と手続き

制度の種類によって要件や手続きの流れが異なります。長期優良住宅化リフォームの固定資産税減額措置の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

固定資産税の減額措置 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。

以下のすべてに該当すること 長期優良住宅化リフォーム後の家屋の床面積(登記簿表示)が50㎡以上280㎡以下であること *マンション等は区分所有床面積で判断 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 (併用住宅の場合) 熱損失防止改修工事と併せて行なう場合は賃貸住宅でない家屋

	以下のすべてに該当すること		
		一定の耐震改修または一定の熱損失防止改修工事(省エネ改修工事)を行ってい	
		ること	
工事		一定の耐震改修又は一定の熱損失防止改修工事(省エネ改修工事)の工事費用か	
の		ら補助金を引いた額が50万円超(税込)であること	
要件		*平成29年4月1日以降に契約を締結して行うリフォームの場合で、当該費用に対して補助金等(国または地方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付などを受ける場合には、リフォームの費用から交付金額を差し引いた金額で判定	
		増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	
		平成30年3月31日までに工事を完了するものであること	

他の要件

以下のすべてに該当すること

□ 長期優良住宅化リフォームであることについて、増改築工事証明書などにより証明されていること

詳しい適用要件については、申告の窓口となります市区町村にお問い合わせください。

申告に必要な書類を準備します。

●消費者が用意するもの

申

告

まで

に

必

要

な書

類

市

区

町

村

窓口

^

- □ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- □ 補助金などの額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- □ 固定資産税減額申告書(申告する市区町村にて取得)

20リフォーム会社が用意するもの

□ 長期優良住宅化リフォームが行われたことが確認できる書類 長期優良住宅化リフォームの設計図書、工事前後の写真、領収書等

証明書発行に必要な書類 については **P.200** へ

❸建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)などが用意するもの

□ 増改築等工事証明書

*発行者の建築士の免許証の写しまたは、免許証明書を添付

証明書発行に必要な書類 については **P.200** へ

<u>必要書類は市区町村ごとに異なるため、詳細については市区町村の担当部局にお問い合わせください。</u>

工事完了日から3ヶ月以内に当該家屋が所在する市区町村の窓口へ減額措置の申告をします。

書
Ē

- *固定資産税の筆頭者が提出のこと
- □ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- □ 増改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の申告書等の提出の際には、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。 固定資産税

証明書の種類と発行の流れ

証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。

証明書の発行者は、リフォームを行った方(消費者)から下記の書類を受理して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の課程で可能な限り確認しておきましょう。

所得税の控除及び固定資産税の減額措置

增改築等工事証明書

所得税額控除の申告(確定申告)及び固定資産税の減額の申告の際に必要となります。 昭和63年建設省告示第1274号(改正:平成29年国土交通省告示279号)において、その様式が定められています。

> 増改築等工事証明書の詳細は P.202・211の各記載例を参照

明書の発行

証

証明を発行できる者は以下①~④のいずれかになります。

- ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る
 - *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②~④ の期間に発行を依頼する必要があります(②~④の業務として行っているかどうかの事前の確認が必要です)。
- 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(工事完了日(耐震改修)又は居住開始日(省エネ、バリアフリー改修)平成25年4月1日以後の場合)
- 発行前に確認

する書

類

□ 増改築を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者である

家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認

工事請負契約書又はその写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認)

□ 工事費用内訳書、領収書等

50万円超(税込)の長期優良住宅化リフォームであることや、控除対象工事費用の額を確認

□ 設計図書その他設計に関する書類、写真等

適用対象となる工事を行っていることを確認

□ 補助金交付額決定通知書等

長期優良住宅化リフォームで補助金を受ける場合は、その交付額を確認

投資型減税、ローン型減税及び固定資産税の減額措置を対象とする証明書の書式は同一のものとなります。ただし、所得税・固定資産税の両方を申請する場合はそれぞれ1通ずつ発行する必要があります。(複写での申請は不可)制度の種類や工事の内容により、記載を要す欄が異なりますので、作成の際はご注意ください。

証明書の書式は別冊の告示編に掲載しています。

又、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度



国土交通省 各税制の概要

検索

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

消費者からの証明書の発行依頼



リフォーム前:現地事前調査等

必要に応じて、改修前の長期優良住宅化リフォーム部位と工事前の 状況を確認します。又、居住者や住宅などの要件を満たしているかど うかも確認します。

> 住宅や工事等の要件については P.181 ~ 183 ^

リフォーム工事完了



工事内容等を確認

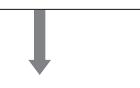
リフォーム後、要件を満たしている工事であるかどうかを設計図書 や改修後の写真で確認します。工事請負契約書の写し及び工事前後 の写真がない場合は、必ず現地調査を行って確認してください。

工事費用の内訳を確認



控除の対象となる工事の費用の額及びリフォーム工事全体の費用の 額を確認します。

補助金等の交付有無を確認



所得税控除の対象となる工事について、補助金等(国又は地方公共団 体から交付される補助金又は給付金その他これらに準じるもの)の 交付があるかどうかを確認します。

交付等を受けていない場合は、交付等の対象となつ工事の実施有無 を確認します。

証明書の作成・発行

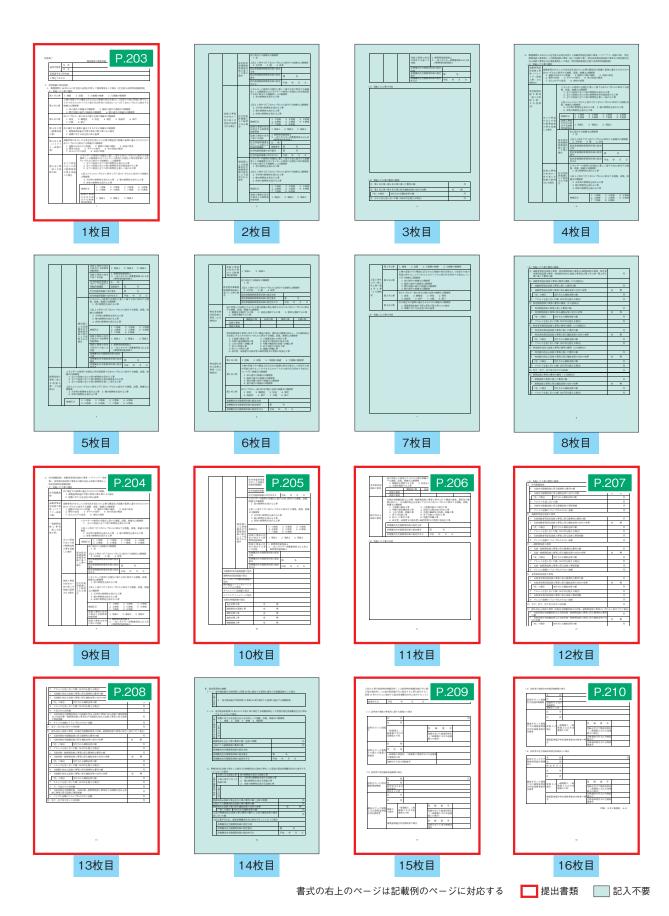
所得税控除の場合、証明書の発行時点において建築主等が「投資型」 又は「ローン型」のどちらの優遇を受けるか定かでない場合が考えら れます。その場合は、建築主等の要望に応じて、当該証明書の複数項 目(双方に該当する欄)を記載して発行を行うようにしてください。 証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の写し又は 免許証明書を添えてください。

証明に関する留意事項については別冊の通達編へ

1) 增改築等工事証明書 投資型 記載例

長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行い、「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。記載例(投資型リフォーム例)の場合の記載例を参考にご記入ください。



長期優良住宅化リフォーム工事を行う場合(投資型減税) (平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.187 の計算例と 対応しています。

木造戸建住宅 地域区分:6 床面積:約96m 工事内容:耐震改修工事/木造住宅の壁に係る耐震改修耐久性向上改 修工事/小屋根の換気性を高める工事(小屋根のうち屋外に面するも のに換気口を取り付ける工事)4か所

別表第二

1 枚 目

增改築等工事証明書

証明申請者	住所	東京都千代田区〇〇〇	✓ 工事を行った住所の建物登記簿に	
	氏 名	リフォーム 太郎	記載された家屋番号と所在地を記 載します。	
家屋番号及び所在地		東京都千代田区〇〇〇	戦 U よ y 。	
工事完了年月日		平成○年○月○日 <エ事が完了	了した日を記載します。	

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) 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を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する 修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれい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含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 階級の勾配の緩和 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)	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 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
-	4.修丁 事前

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又は耐久性向上改修工事等をした場合(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

投資型減税の適用を受ける場合に「耐久性向上改修工事等」の欄に記入します。

住宅耐震改修	1 建築基	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 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							
高齢者等居 住改修工事 等 (バリア フリー改修 工事)	次のいずれか 1 通路又 4 便所の	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 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							
一般断熱改修工事等 (省エネ改修工事)		1 上記 1 様替 2	ボーの使用の合理化に資する増築、改築、修繕又は模様替全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事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 大井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 末等の断熱性を高める工事						
	全ての居室の全ての窓	地域区	3 3 地域 6 6 地域 7 7 地域 8 8 地域						
	の断熱改修工事を実施した場合	認定 定 医 実 等 等 ま の 場 合	次に該当する修繕又は模様替 1 窓 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等 低炭素建築物新築等計画の認定主体 低炭素建築物新築等計画の認定番号 低炭素建築物新築等計画の認定番号 低炭素建築物新築等計画の認定年月日						
	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 より証場 される 合	エネルギーの使用の合理化に資する次に該当する増築、改築、 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増築、改築、修繕 又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事						
			地域区分 1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域						
			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 1 等級1 2 等級2 3 等級3 性能等級						
			改修工事後の住宅 の省エネ性能 1 断熱等性能等級 4 2 一次エネルギー消費量等級 4 以上及 び断熱等性能等級 3						

				Τ.									
			性能評価書を した登録住宅		ろ 称								
		性能	評価機関	茎	登録番号	第			号				
		住宅	生能評価書の多	付	番号	第			号				
			生能評価書の交			平原		年	月	月			
		修繕	ルギーの使用の 又は模様替 窓の断熱性を			トるど	くに該	ぎ当す	る増築	、改築、			
		又は 2 3	1 と併せて行う 莫様替 天井等の断熱 壁の断熱性を 床等の断熱性	性を	と高める工 うる工事		核当す	⁻ る増	築、改	築、修繕			
	増よ優建に期宅計	地域[区分	4	1 地域 4 地域 7 地域	5	2地 5地 8地	域	3 3 6 6				
	により証 明される 場合 _	宅が	工事前の住 相当する断 性能等級	1	等級1	2	等級:	2	3 等級	ģ 3			
			工事後の住 相当する省 性能	2	断熱等性 一次エネ 断熱等性能	ルギ	一消	貴量4	等級4以	人上及び			
		長期/	優良住宅建築等	信	画の認定								
					長期番号	優良住宅建築等	計	画の認定	第			号	
		長期 年月	優良住宅建築等 日	計	画の認定	平月	戈	年	月	目			
太陽熱利用冷	温熱装置の	型式											
潜熱回収型給													
ヒートポンプ 型式	。式電気給湯	器の											
燃料電池コー ンシステムの		ショ											
	ガスエンジン給湯器の型式												
エアコンディ													
太陽光発電設	備の型式												
安全対策	安全対策工事				無								
陸屋根防力	k基礎工事		有		無								
積雪対策	上事		有		無								
塩害対策	匚事		有		無								
幹線増強	上事		有		無								

10枚目

多世帯同居	する増築、改築、		な設備の数を増加浴室を増設するこ		いずれかに該当 と増設する工事			
改修工事等		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							
耐久性向上改修工事等	損を防止し、又 修繕又は模様替 ① 小屋裏の換 3 外壁の通気 5 土台の防腐 7 床下の防湿 9 雨どいの取	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 ① 小屋裏の換気工事 2 小屋裏点検口の取付工事 3 外壁の通気構造等工事 4 浴室又は脱衣室の防水工事 5 土台の防腐・防蟻工事 6 外壁の軸組等の防腐・防蟻工事 7 床下の防湿工事 8 床下点検口の取付工事 10 地盤の防蟻工事 11 給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易化工事						
	長期優良住宅建築	築等計画の認定主体	ф ,ООС					
	長期優良住宅建築	築等計画の認定番号	身 第○○)				
	長期優良住宅建築	築等計画の認定年月	月日 / 平成 〇	年 月 日				

長期優良住宅の認定を行った、建築物の ある地域の所管行政庁名を記載します。

(2) 実施した工事の内容

- ・木造住宅の壁に係る耐震改修
- ・小屋根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
- ・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
- ・浴室を浴室ユニットとする工事

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

(3) 実施した工事の費用の額等 ① 住宅耐震改修 投資型減税の適用を受ける場合に⑥~② ます。長期優良住宅化リフォームで、一家	定の耐震改作	多リ
フォームまたは、一定の省エネリフォー. フォームまたは、一定の省エネリフォー.		
「有」の場合 交付される補具		$\bigcup {\mathbb{H}}$
ウ アからイを差し引いた額		円
エ 当該住宅耐震改修に係る耐震改修工事限度額		円
オーウとエの金額のうちいずれか少ない金額		円
② 高齢者等居住改修工事等		1 1
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	 有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額		
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)		
エ 当該高齢者等居住改修工事等に係る改修工事限度額		 円
TO THE TENTON OF		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		<u>円</u>
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	有	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改修工事限度額		円
オーウとエの金額のうちいずれか少ない金額		円
標準工事については、平成29年国土交通省告示279号から算出してください。 併せて P.186 を参照のこと。		———
●耐震改修工事		無
・木造住宅の壁に係る耐震改修23,400円(1㎡)×床面積96㎡=2,246,400円 計2,246,400円		———
●耐久性向上改修工事		円
・小屋根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×4か所=83		———— ————
・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×2か所=55,600計139,200円	רוי	円
⑤ ①才、②才、③才及び④オの合計額		円
⑥ 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お	っかと供せて	で行う担合)
ア 当該対象住宅耐震改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額		,400 円
イ 当該対象住宅耐震改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合 交付される補助金等の額	200	,000円

12 枚 目

ウ	アからイを差し引い	トた額(50万円を超える場合)	2,046	,400 円			
エ	当該耐久性向上改修	で工事等に係る標準的な費用の額	1,036	5 ,100 円			
オ	当該耐久性向上改修	有	(#)				
	「有」の場合	交付される補助金等の額		0円			
カ	エからオを差し引い	た額(50万円を超える場合)	1,036	5,100円			
丰	ウ及びカの合計額		3,082	.,500 円			
		x修及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修工事限度額 熱改修工事等及び当該耐久性向上改修工事等に係る改修	2,500	,000円			
ケ	キとクの金額のうち	いずれか少ない金額	2,500	,000円			
7	②オ、④オ及び⑥ケの	合計額	2,500	,000円			
8	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	と併せて行っ	う場合)			
ア	当該対象住宅耐震改	攻修に係る標準的な費用の額		円			
イ	当該対象住宅耐震改	攻修に係る補助金等の交付の有無	有	無			
	「有」の場合	交付される補助金等の額		円			
ウ	アからイを差し引い	た額(50万円を超える場合)		円			
エ	当該対象一般断熱改	(修工事等に係る標準的な費用の額		円			
才	当該対象一般断熱改	な修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無			
	「有」の場合	交付される補助金等の額		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	で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	有	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	かた額(50万円を超える場合)		円			
コ	ウ、カ及びケの合計	 額		円			
	サ 当該対象住宅耐震改修、当該対象一般断熱改修工事等及び当該耐久性向上改 修工事等に係る改修工事限度額						
シ	コとサの金額のうち	いずれか少ない金額		円			
9	②オ、④オ及び⑧シの	合計額		円			

●長期優良化リフォーム等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」:長期優良化リフォームを含む住宅の増改築など工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。 *「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

「無」:含まれていない場合。

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	平成 〇〇 年	平成 〇 年 〇 月 〇 日					
(1) 証明者が建築士	事務所に属する建築	(以下の		服を記載してくだかいずれかの選択	制)		
	氏 名	増改築 一郎		押印は認印でも	構いません。		
	住所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle$				
証明を行った建築 士	一級建築士、二		登 録	番 号	△△-□□□		
	級建築士又は木造建築士の別	一級建築士		けた都道府県名 築士又は木造建 合)			
	名 称	株式会社増改築-	一郎建築	全士事務所			
証明を行った建築 士の属する建築士 事務所	所 在 地	東京都千代田区[
	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は	t木造建築 	一級建築士事務所			
	登録年月日及び登	经最番号		△△-××>	<×		

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

15 枚目

	名	称						印
証明を行った指定確認検査機関	住	所						
	指定年月日 指定番号							
	指定をした	.者						
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築	74-75	一級類	建築士、二級	登	録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	建築工 の場合		士又は木造	(二新		土又は	府県名 木造建	
	建築基準適	登 登録を 等名	録 を受け;	番 た地方	号 整備局			

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

	名	称							FI	印
証明を行った登録	住	所								
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした									
	氏	名								_
	住	所								
調査を行った建築 士又は建築基準適		一級類	建築士、二級			録	番	号		
コスは建築基準週 合判定資格者検定 合格者			士又は木造 比の別		(士又は	府県名 木造建		
	建築基準適	i合判定	定資格者検定	合格者の場			付又は	:合格証		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合 合					通知番 号	号又は	合格証		

(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	名	称							印
瑕疵担保責任保険	住	所							
法人	指定年	月日							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築 士又は建築基準適			建築士、二級		登	録	番	号	
合判定資格者検定 合格者			士又は木造 比の別		(士又以	道府県名 は木造建	
	建築基準適	5合判定	定資格者検定	合格者の場			付又に	は合格証	
	合				合格 書番		号又に	は合格証	

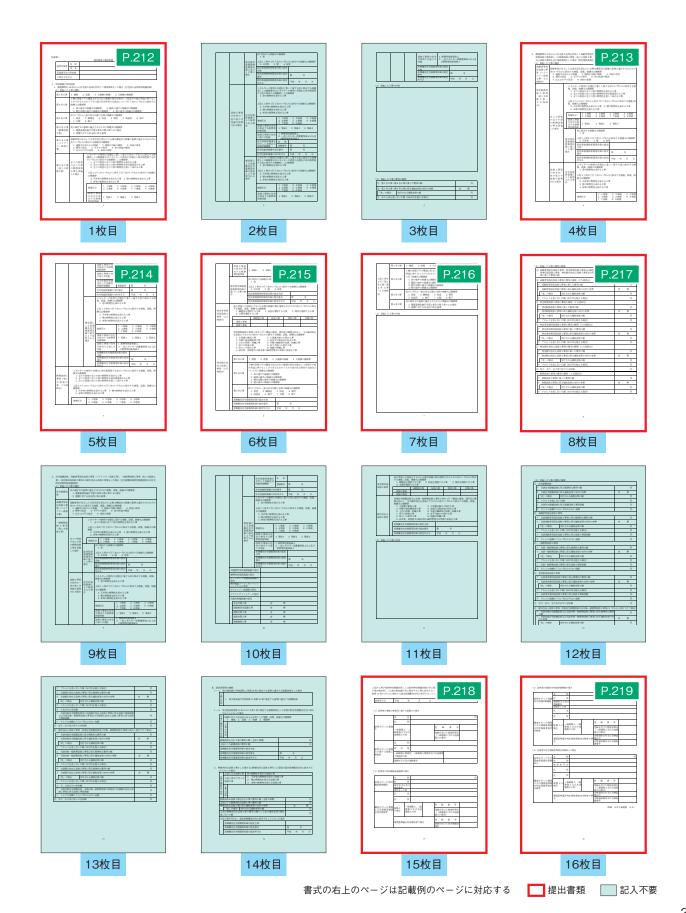
(用紙 日本工業規格 A4)

所得税 ローン型

2) 增改築等工事証明書 記載例

長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行い、「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。以下は前出のリフォーム例の場合の記載例を参考にご記入ください。



長期優良住宅化リフォーム工事を行う場合(ローン型減税) (平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.191 の計算例と 対応しています。

木造戸建住宅 地域区分:6 床面積:約163㎡ 改修前の省エネ等級:等級1

工事内容:詳細はP.191を参照下さい。

別表第二

增改築等工事証明書

		777 777 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	
証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇 工事を行った住所の建物登記簿	15
11199中间有	氏 名	リフォーム 太郎 記載された家屋番号と所在地を	
家屋番号及び	び所在地	東京都千代田区〇〇〇	
工事完了年月	月日	平成○年○月○日 <工事が完了した日を記載します。	

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

	チャン/1里カリ					
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				
	とができるもの ⑤繕又は模様 1 床の過半	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 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 替 の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 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		-室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 8 廊下				
第4号工事 (耐震改修 工事)	1 建築基準	基準に適合させるための修繕又は模様替 法施行令第3章及び第5章の4の規定 する安全性に係る基準				
F :) 7 T	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要と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 の断熱を 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				
		車前				

2. 償還期間が5年以上の住宅借入金等を利用して高齢者等居住改修工事等 (バリアフリー改修工事)、特定 断熱改修工事等若しくは断熱改修工事等(省エネ改修工事)、特定多世帯同居改修工事等又は特定耐久性 向上改修工事等を含む増改築等をした場合 (特定増改築等住宅借入金等特別税額控除)

4枚目

(1) 実施した		1, 2 0 / 2 // 2	1 (村足相以架守圧七)	H / 4 H / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 /	
高齢者等居				る場合に「耐久性向上改修工事等」及び -	
住改修工事	高齢者等が自立し「特定断熱改修工事等」の欄に記入します。				
等(バリア	次のいずれかに該				
フリー改修	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				
工事:2%	7 出入口の戸の改良 8 床材の取替				
控除分)		T			
特定断熱改 修工事等 (省エネ 修工事: 2%控 分)	全でのの工した場合	築、改 (1) (2) (3) (4) (4) (4) (5)	を、修繕又は模様替 ての居室の全ての窓の ての居室の全ての窓の ての居室の全ての窓の いら3のいずれかと併せ 種又は模様替	断熱性を相当程度高める工事 断熱性を著しく高める工事 せて行う次のいずれかに該当する増築、改 工事 5 壁の断熱性を高める工事	
			1 1 地域 2	2 地域 3 3 地域 4 4 地域	
		地域区分	5 5 地域 6	6 地域 7 7 地域 8 8 地域	
		改修工事 の住宅が 当するM 等性能等	バ相 折熱 ① 等級 1 2	等級 2 地域区分は告示編参照	
			次に該当する修繕又は	は模様替	
		認 素 新 画 く 場 合	1 窓 上記1と併せて行うる 2 天井等 3 昼 低炭素建築物新築等 主体 低炭素建築物新築等 番号 低炭素建築物新築等 番号	計画の認定 計画の認定 第 号	
	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 とこれる場合 とこれる場合 はこれる場合 とこれる場合 にこれる場合 とこれる場合 とこれる場合 にこれる にこれる にこれる にこれる にこれる にこれる にこれる にこれる				
			地域区分	1 1 地域 2 2 地域 3 3地域 4 4 地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域	

			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1	2 等級2	3 等級3	
			改修工事後の住宅 の省エネ性能 1 断熱等性能等級4 2 一次エネルギー消費量等級4以上及 び断熱等性能等級3				
			住宅性能評価書を 交付した登録住宅	名 称			
			性能評価機関	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		平成 年	月 日	
		増改築に	エネルギーの使用の 築、改築、修繕又は 1 窓の断熱性を高	模様替	」く貸する次 に	こ該当する増	
			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 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				
		よ 優良 生築 等計 画の認定	地域区分	1 1地域 4 4地域 7 7地域	2 2地域 5 5地域 8 8地域	3 3地域 6 6地域	
		に 明 は お る 場 合	改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1	2 等級 2	3 等級3	
			改修工事後の住宅 が相当する省エネ 性能		ルギー消費量	等級4以上及	
			長期優良住宅建築等 主体	計画の認定			
			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 年月日	等計画の認定	平成 年	月 日	
断熱改修工 事等(省エ ネ 改 修 エ 事:1%控	繕又は模様 1 全ての 2 全ての 3 全ての	替)居室の全て)居室の全て)居室の全て	里化に相当程度資するの窓の断熱性を高めるの窓の断熱性を相当程の窓の断熱性を相当程の窓の断熱性を著しく	6工事 程度高める工事 (高める工事	Ī-		
等: 1 %控 除分)	模様替 4 天井等			ずれかに該当 断熱性を高め	. , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	築、修繕又は	
	地域区分	1 1地 5 5地		3 3地域 7 7地域	4 4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						
		次に該当する修繕又は模様替 1 窓					
	認定低炭素建築 物新築等計画に 基づく工事の場	上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等					
	全	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 平成 年 月					日
特定多世帯 同居改修工 事等(2%	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 1 調理室を増設する工事 2 浴室を増設する工事 3 便所を増設する工事 4 玄関を増設する工事						
争等(2%) 控除分)		調理室の数	浴室の数	便	所の数	玄関の	の数
1至 5月	改修工事前						
	改修工事後						
dde charril fa I d	7 床下の関		8)床下点検口の1 10 地盤の防蟻工維持管理又は更新	事			
				1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替			
供完配力料	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	<u></u>
特定耐久性 向上改修工 事等(2% 控除分)	第1号工事	1 増築 2 改築 1棟の家屋でその枠 の用途に供すること ついて行う修繕又は 1 床の過半の修繕 2 階段の過半の修 3 間仕切壁の過半 4 壁の過半の修繕	構造上区分された ☆ができるものの 様様様替 ・ 様様ないは様様替 ・ を に を は 様様ない を を に を は を に を は は は は は は は は は は は は	数個のうちその	部分を独立	なして住居	その他
向上改修工 事等(2%		1棟の家屋でその枠の用途に供することついて行う修繕又は1 床の過半の修約2 階段の過半の修約3 間仕切壁の過4 壁の過半の修約2 でのいずれか一室の1 居室 2 課	構造上区分された ☆ができるものの は模様替 ・ は模様替 ・ を にないできるを を はないできるを ののは は模様替 ・ で きるとので ・ で ・ で きるとので ・ で ・ で ・ で きるとので ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・	数個の うちそ。 意替 の修繕3 4	部分を独立の者が区分	なして住居 分所有する	その他
向上改修工 事等(2%	第2号工事	1棟の家屋でその枠の用途に供することついて行う修繕又は1 床の過半の修約2 階段の過半の修3 間仕切壁の過4 壁の過半の修約4 壁の過半の修約7	構造上区分された ができるものの 模様替 達又は模様替 修繕又は模様替 半の修繕又は模様替 達又は模様替 で移せる。 を表して、 をまして、 を表して、 を表して、 を表して、 をまして、 を表して、 をまして、 をまして、 をまして、 をまして、 をまして、 をまして、 をまして、 をまして、	数個の うちそ。 意替 の修繕3 4	部分を独立の者が区分	なして住居 分所有する	その他
向上改修工 事等(2%	第2号工事第3号工事長期優良住宅	1棟の家屋でその枠の用途に供することついて行う修繕又は 1 床の過半の修繕 2 階段の過半の修 3 間仕切壁の過 4 壁の過半の修繕 次のいずれか一室の 1 居室 2 課 5 洗面所 6	構造上区分された ができるものの 模様替 ・ ができるものの ・ 模様替 ・ 管経又は模様替 ・ 修繕又は模様替 ・ 性の修繕又は模様替 ・ 中の修繕又は模様替 ・ 中の全部の ・ 京文は壁の全部の ・ 京文は壁の全部の ・ 京文はを ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	数個の うちそ。	部分を独立の者が区分では模様替便所廊下	なして住居 分所有する	その他
向上改修工 事等(2%	第2号工事第3号工事長期優良住宅	1 棟の家屋でその枠の用途に供することついて行う修繕又は1 床の過半の修繕2 階段の過半の修3 間仕切壁の過4 壁の過半の修約	寿造上区分された かできるものの 模様替 善くは模様替 を 善文は模様替 を 善文は模様替 を 一次できるものの を できるものの を できるものの を できるものの を できるものの を できるとの できる できるとの を できるものの を できるものの を できるとの できるといる を できるものの を できるといる を	数個の うちそ を を を を も も も も も も も も も も も も も も も	部分を独立の者が区分では模様替便所廊下	立して住居 分所有する	その他

6枚目

上記と併せ て行う第1 号工事~第 4号工事 (1%控除 分)	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号工事人マンション専有部分	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の 用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分につい て行う修繕又は模様替 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	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

(2) 実施した工事の内容

省工ネ改修工事+耐久性向上改修工事+第3号工事

省エネ改修工事

- ①床の断熱性を高める工事 ②壁の断熱性を高める工事
- ③天井等の断熱性を高める工事
- ④全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事(サッシ及びガラスの交換)

耐久性向上改修工事

- ⑤浴室を浴室ユニットとする工事 ⑥外壁を通気構造等とする工事
- ⑦土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事
- ⑧土台・外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻工事をする工事
- ⑨脱衣室の床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
- ⑩軒裏に換気口を取り付ける工事(軒裏有孔ボードを取り付ける工事)
- ⑪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
- ⑫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
- ③雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事
- (4)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
- ⑤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

第3号工事

16調理室の全面改修(3号工事)

工事内容の欄

- ●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
 - ・同居対応改修工事等の具体的な内容
 - ・第1~4、6号工事、一般断熱改修工事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等(いずれも併せて控除の適用を受ける場合)の具体的な内容
- ●ローン型減税で増改築等工事を併せて行った場合には、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号工事の場合は、遮音のための性能を向上させるために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

ローン型減税の適用を受ける場合に③⑤に記入します。

(3) 実施した工事の費用の額等

8枚目

3) 実施した工事の費用	の額等		
	事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等、特定多 、特定耐久性向上改修工事等及び第1号工事〜第4号エ		円
② 高齢者等居住改修工	事等の費用の額等(2%控除分)		
ア 高齢者等居住改修	工事等に要した費用の額		円
イ 高齢者等居住改修	工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合	交付される補助金等の額		円
ウ アからイを差し引い	ハた額(50万円を超える場合)		円
③ 特定断熱改修工事等	の費用の額等(2%控除分)		
ア特定断熱改修工事	等に要した費用の額	2,260	,000円
イ 特定断熱改修工事	等に係る補助金等の交付の有無	有	(#)
「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	ハた額(50万円を超える場合)		円
④ 特定多世帯同居改修	工事等の費用の額等(2%控除分)		
ア特定多世帯同居改	修工事等に要した費用の額		円
イ 特定多世帯同居改	修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合	交付される補助金等の額		円
ウ アからイを差し引い	ハた額(50万円を超える場合)		円
5 特定耐久性向上改修	工事等の費用の額等(2%控除分)		
ア特定耐久性向上改修	修工事等に要した費用の額	4,340	, <mark>000</mark> ⊞
イ 特定耐久性向上改	修工事等に係る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合	交付される補助金等の額	2,000	,000円
ウ アからイを差し引い	ハた額(50万円を超える場合)		円
⑥ ②ウ、③ウ、④ウ及	び⑤ウの合計額	2,340	,000
⑦ 断熱改修工事等の費	用の額等(1%控除分)		
ア断熱改修工事等に	要した費用の額		円
イ 断熱改修工事等に	系る補助金等の交付の有無	有	無
「有」の場合	交付される補助金等の額		円
ウ アからイを差し引い	ハた額(50万円を超える場合)		円

●耐久性向上改修工事等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」:耐久性向上改修工事を含む住宅の増改築など工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。

*「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記載します。

「無」:含まれていない場合。

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	平成 〇 年 〇 月 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)										
	氏 名	増改築 一郎		押印は認印でも	けません。					
	住 所	東京都千代田区△	$\Delta\Delta\Delta$							
証明を行った建築 士	一級建築士、二 級建築士又は木	一級建築士	登 録 登録を受	 番 号 けた都道府県名	△△-□□□					
	造建築士の別			築士又は木造建						
	名 称	株式会社増改築一	一郎建築	全事務所						
証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区								
士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は木造建築		一級建築士事務所						
	登録年月日及び登	绿番号		△△-×××	<×					

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

	名	称							F
 証明を行った指定	住	所							
確認検査機関	指定年月日 指定番号 指定をした								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築	7±557	一級類	建築士、二級		登	録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	産業工 の場合	建築士又は木造建築士の別				建築		府県名 木造建	
	建築基準適合判定資格者の場合			合	登 登録を 等名	録 - 受け7	番と地方	号 整備局	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

16 枚目

	名	称							印
証明を行った登録	住	所							
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号	及び							
	登録をした	.者							
	氏	名							
	住	所							
 調査を行った建築 士又は建築基準適		→ 一級建築士、二			登	録	番	号	
コスは建築基準過 合判定資格者検定 合格者	建業工の 海笠エフルナ				(;		士又は	府県名 木造建	
	建築基準適	i 合判定	官資格者検定	合格者の場			付又は	合格証	
	A A				合格 書番		号又は	合格証	

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

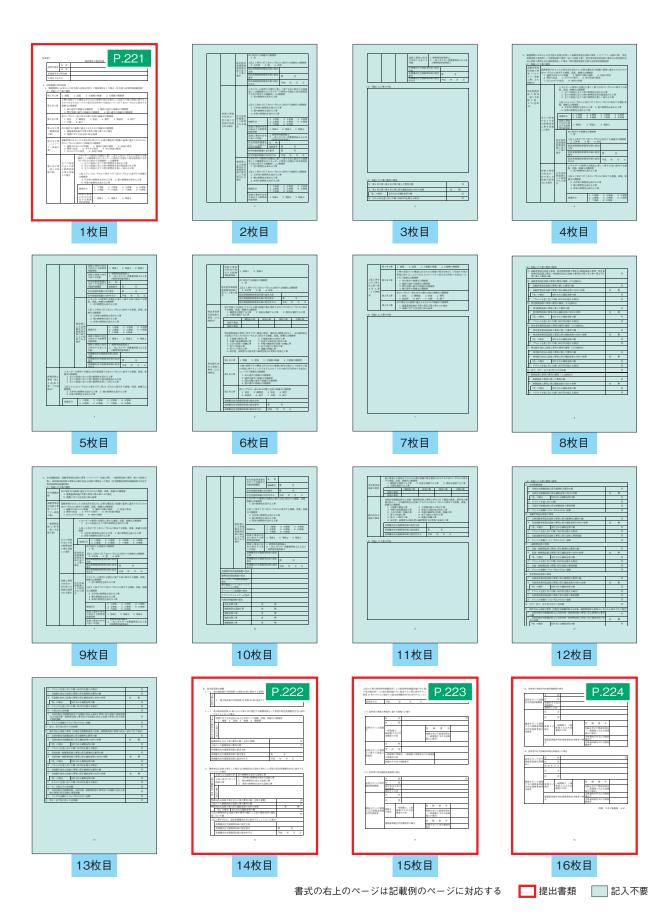
証明を行った住宅	名	称							印
瑕疵担保責任保険	住	所							
法人	指定年	月日							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築 士又は建築基準適	建築上の	一級建築士、二級				録	番	号	
合判定資格者検定合格者			士又は木造 比の別			建築=		府県名 木造建	
		建築基準適合判定資格者検定合格を			書日付			合格証	
	合				合格通 書番号		 子又は	合格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

3) 增改築等工事証明書 固定資産税 記載例

長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行い、「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。以下は前出のリフォーム例の場合の記載例を参考にご記入ください。



 \mathcal{L}

長期優良住宅化リフォーム工事を行う場合(固定資産税の減額) (平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.191 の計算例と 対応しています。

別表第二

1 枚 目

增改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇 工事を行った住所の建物登記簿に
	氏 名	リフォーム 太郎 記載された家屋番号と所在地を記載します。
家屋番号及び	が所在地	東京都千代田区〇〇〇
工事完了年月	目目	平成○年○月○日 <工事が完了した日を記載します。

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	□事の種別<記入不要です。								
第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替								
第2号工事	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する 修繕又は模様替 1床の過半の修繕又は模様替 2階段の過半の修繕又は模様替 3間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4壁の過半の修繕又は模様替								
第3号工事	次のいずれが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)	大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と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)	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 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 1 生記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								
	改修工事前 の住宅が相 当する断熱 等性能等級 2 等級2 3 等級3								

П	固定資産税の減額

固定資産税の減額を受ける場合に記載します。

1-1. 地方税法施行令附則第12条第26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	1	地方税法施行令附則第 12 条第 26 項に規定する基準に適合する耐震改修
-------	---	---------------------------------------

1-2. 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	地震	襲に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、個 1 増築 2 改築 3 修繕 4 模様替	参繕又は核	模様替			
種別及び内容	工事の内容						
耐复	虔改 修	を含む工事の費用の額(全体工事費)					円
上記	己のう	ち耐震改修の費用の額					円
長邦	月優ら	良住宅建築等計画の認定主体					
長邦	長期優良住宅建築等計画の認定番号 第 号						
長邦	月優 ら	 住宅建築等計画の認定年月日	平成	年	月	日	

2. 熱損失防止改修工事をした場合又は熱損失防止改修工事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

	必須となる改修工事	窓の断熱性を高める改修工事								
工事	上記と併せて行った	1) 天井等の断熱性を高める改修工事								
\mathcal{O}	改修工事	② 壁の断熱性を高める改修工事								
種	3027	③ 床等の断熱性を高める改修工事								
別及び	工事 ①外気に接す	- ⁻ る部分の天井・壁・床の断熱改修	:丁重							
びめ	事 ① かえいこ接 9 の ② 断熱改修T	る品力の人弁・堂・水の岡黙改修 「事に附帯する内装工事	· 							
內容		る解体、仮設、養生等の附帯工事								
			5.500.000							
熱技	員失防止改修工事を含む	工事の費用の額(全体工事費)	7,500,000 円							
上記	己のうち熱損失防止改修	工事の費用の額	2,260,000 円							
熱技	員失防止改修工事に係る	補助金等の交付の有無	有無							
	「有」の場合 交付さ	される補助金等の額	円							
上記	兄の熱損失防止改修工事	Fの費用の額から上記の補助金等の額を	2,260,000 円							
差し	_引いた額		2,200,000							
上請	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	0000							
	長期優良住宅建築等計	画の認定番号	第〇〇〇号							
	長期優良住宅建築等計	一画の認定年月日	平成 〇年 〇月 〇日							

長期優良住宅の認定を行った、建築物のある地域の所管行政庁名を記載します。

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	平成 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)									
	氏 名	増改築 一郎		押印は認印でも	構いません。印				
	住所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle$						
証明を行った建築士	一級建築士、二		登 録	番 号	△△-□□□				
	級建築士又は木造建築士の別	一級建築士		けた都道府県名 築士又は木造建 合)					
	名 称	株式会社増改築一	一郎建築	全士事務所					
証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区							
士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は	は木造建築	一級建築士事務所					
	登録年月日及び登	经録番号		△△-××>	<×				

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

15 枚目

	名	称							印
 証明を行った指定	住	所							
確認検査機関	指定年月日及び 指定番号 指定をした者								
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築	※ · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		建築士、二級		登	録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	建築士又は木造 の場合 建築士の別				(二煮		土又は	府県名 木造建	
	建築基準適合判定資格者の場			合	登録を	録 を受け;	番た地方	号 整備局	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

	名	称							ļ	印
 証明を行った登録	住	所								
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした									
	氏	名								
	住	所								
調査を行った建築 士又は建築基準適		一級類	建築士、二級		登	録	番	号		
コスは建築基準週 合判定資格者検定 合格者	建築 エ の 建築 -		士又は木造 士の別		(士又は	府県名 木造建		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場						付又は	合格証		
	合						号又は	合格証		

(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	名	称							F	印
瑕疵担保責任保険	住	所								
法人	指定年	月日								
	氏	名								
	住	所								
調査を行った建築 士又は建築基準適	母笠上の一般		建築士、二級		登	録	番	号		
合判定資格者検定 合格者			士又は木造 士の別		(士又に	道府県名 は木造建		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場						付又に	は合格証		
	合			合格 書番		号又に	は合格証			

(用紙 日本工業規格 A4)

VI. 住宅ローン減税編

1. 概要	
1	- 1. 増改築等の減税制度
	増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置 P.226
1	- 2. 対象となるリフォームとは
	1)対象となるリフォームの種類 ·······P.227
	2)減税制度の告示・通達 ······P.228
1	
	住宅ローン減税の控除額 P.229
1	- 4. 手続きの流れ
	住宅ローン減税の要件と手続き P.230
2. 建築:	せい せの証明手続き
2	- - 1 . 必要となる証明書
	住宅ローン減税の証明書の種類と発行の流れ ·······P.232
2	
	増改築等工事証明書(住宅ローン減税用)記載例 P.234
3. その	他 ·他
	- - 1 . 既存住宅の取得時に必要となる証明書
	1) 証明書の種類と発行の流れ(住宅ローン減税用) P.240
	2) 耐震基準適合証明書(住宅ローン減税用) 記載例················· P.242
	3) 耐震基準適合証明申請書 仮申請書 (住宅ローン減税用) 記載例 P.244

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

所得税額の控除

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

工事や住宅などの要件や期間などによって、制度の適用を受けることが可能であるかどうかや控除額などを確認しましょう。

判庁の押声	所得税額の控除					
制度の概要 	住宅ローン減税					
制度名	【住宅借入金等特別控除】					
制度期間	リフォーム後の居住開	始日が平成21年1月1日〜	平成33年12月31日			
対象となるリフォーム		償還期間10年以上の借入金により行う 一定の住宅リフォーム				
	年末ローン残高の1%相当分10年間の最大控除額					
	改修後の居住開始年	最大控除額				
	平成21~22年	500万円				
控除	平成23年	400万円				
	平成24年	300万円				
	平成25年	200万円	控除額の計算方法は			
	平成26年~ 33年	400万円	P.229 ^			
控除の対象期間	リフォー	ム後居住を開始した年から1	0年分			
申告の窓口		税務署(確定申告)	手続きの流れは P.233 へ			

^{・「}住宅ローン減税」と「贈与税の非課税措置」を併用することはできますが、平成23年6月30日以後に工事に係る契約を締結した場合、住宅ローン減税の控除額を算出する際には、リフォームに要した費用の額が贈与の特例を受ける部分の金額を控除した残額となります。

住宅ローン減税

- ・住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末の**ローン残高の1%**を所得税(一部、翌年の住民税^{※1})から**10年間控除**する制度。
- ・自らが居住する住宅の取得に際して、消費税率により、以下の表の通りになります。

消費税率5%の場合(入居時期平成25年~平成26年3月末)

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

消費税率8%の場合※2 (入居時期平成26年4月~平成31年6月末)

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

- ※1 前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年度の住民税から控除
- ※2 個人間(媒介)の中古住宅売買には消費税は課税されないため、本拡充措置は適用対象外すなわち、消費税率5%の場合の控除限度額等を適用。また、平成26年4月1日以降に居住を開始した場合であっても、改修工事に含まれる消費税率が5%である場合は、同税率の措置を適用する。

1) 対象となるリフォームの種類

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

	11 der 1 2 mar 11					
	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25項他】					
第(第 1 改	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1号工事(増改築等)	・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					
	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					
第2号工事	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性能を向上させるものに限る)					
第3号工事	家屋のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるものの一室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	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					
(バ 第リ 5	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					
第5号工事(バリアフリー)	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	国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え、相当程度資する、修繕・模様替え、又は*資する、修繕・模様替え *平成21年4月1日から平成27年12月31日までの間に居住の用に供した場合					

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。

2) 減税制度の告示・通達

	住宅ローン減税
告示	●対象工事 平成 14 年国土交通省告示 第 271 号 ●対象工事 平成 19 年国土交通省告示 第 407 号 ●対象工事 平成 20 年国土交通省告示 第 513 号 ●第 3 号工事の対象となる室 平成 5 年建設省告示 第 1931 号 ●増改築等工事証明書 昭和 63 年建設省告示 第 1274 号(平成 29 年 4 月 1 日付) ●建築物の耐震改修の促進に関する法律第十七条第三項第一号の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準 平成 18 年国土交通省告示 第 185 号
	中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合
	●取得の日までに必要な書類 平成 26 年国土交通省告示 第 430 号 ●耐震基準適合証明申請書仮申請書 (別表 1) ●建設住宅性能評価仮申請書 (別表 2) ●居住の日等までに必要な書類 平成 26 年国土交通省告示 第 431 号
通達	「増改築等工事証明書」についての通達(H29.4.7 付) 国住政第 6 号/国住生第 20 号/国住指第 28 号

	既存住宅の取得					
告示	●耐震基準適合証明書 平成 21 年国土交通省告示 第 685 号 (最終改正…平成 28 年国土交通省告示第 594 号)					
通達	「建築士等の行う証明」についての通達(H25.4.1 付) 国住備第 2 号/国住生第 1 号/国住指第 4 号					

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平成33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※3

※1 実際の控除額について

・所得税額の控除では、控除を受ける年分の所得税額が上記の方法で算出した控除額に満た ない場合は、納税額を限度として控除されます。

Щ

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。申告をする方(消費者)は源泉徴収票等で納税額を確認する必要があります。

・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。

※2 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。

※3 補助金等及び贈与税の非課税措置を受ける場合について

控除額の対象となるリフォームローン残高は、実際にかかったリフォーム費用の額から当該 工事に対して交付を受ける補助金等やリフォーム資金の贈与を除いた額に達するまでの金額 相当分となります。

●個人住民税の控除について

住宅ローン減税の控除額(毎年末のローン残高の1%)まで所得税額から控除しきれない場合は、その分が翌年度の個人住民税から控除されます。ただし、個人住民税からの控除額は、当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に7%を乗じて得た額(最高13.65万円)が上限となります。

●リフォームの借入金について

対象となるリフォームローンの種類については税務署や国税庁ホームページなどでご確認く ださい。 住宅ローン減税の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

住宅ローン減税について消費者に紹介する場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

適	住宅の要件	以下の全でに該当すること □ リフォームを行う方が所有し、居住する家屋 *居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定 □ リフォーム後の家屋の床面積(登記簿表示)が50㎡以上 *店舗や事務所などを持つ併用住宅の場合は、その住宅の床面積の1/2以上が居住の用に供されることが必要(床面積は建物全体で判断) *親子等2世帯住宅の場合は、他の人の共有部分を含めた建物全体の床面積で判断 *マンション等は区分所有床面積で判断 □ リフォーム後の家屋の床面積の1/2以上が自ら居住用の家屋 (併用住宅の場合)
用要件を確認する	工事の要件	 以下の全でに該当すること 第1号~6号工事までのいずれかの工事であること 上記の工事費用が100万円超^{*1}であること ※1 平成23年6月30日以後に契約を締結して行うリフォームの場合で、当該リフォーム費用に対し、補助金等(国又は地方公共団体から交付される補助金、給付金等)の交付等を受ける場合には、リフォームの費用から交付額を差し引いた金額で判定 リフォーム費用の総額のうち、居住用部分のリフォームにかかる費用が1/2以上であること(併用住宅の場合)
	その他の要件	以下の全でに該当すること □ その年の合計所得金額が3,000万円以下であること □ 当該リフォーム等のために償還期間が10年以上の住宅ローン等があること □ 適用の対象となるリフォームであることが、増改築等工事証明書などにより証明されること □ リフォーム後の居住開始日が平成21年1月1日から平成33年12月31日の間であること □ リフォームの日から6ヶ月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署などにお問い合わせください。 申告に必要な書類を準備します。

●消費者が用意するもの

2

申

告

ま

で

に

必要な

書

類

- □ 工事完了後の家屋の登記事項証明書
- □ 補助金等、居宅介護住宅改修費等の額が明らかな書類(交付を受ける場合)
- □ 源泉徴収票(給与所得者の場合)
- □ リフォームローン等の年末残高証明書

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

2リフォーム会社が用意するもの

- □ 工事請負契約書の写し等
 - *その他証明書発行に必要な書類があります。

証明書発行に必要な書類 については **P.232** へ

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

□ 増改築等工事証明書

*発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付

証明書の発行手続き については **P.233** へ

*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。

[参考]既存住宅を取得する場合の建物要件(リフォームローンを利用する場合はこの要件の適用はありません。)

- 1. 耐火建築物は築25年以内の建物
- 2. 1以外の建築物は築20年以内の建物
- 3.1と2以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」(住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの)
 - ・「建設住宅性能評価書」(住宅の取得の日前2年以内に評価されたもの)
 - ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」(住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの)
- 4. 現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合 所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・手続き①「耐震基準適合証明書 | 等の申請、又は仮申請を行う(引渡しまで)
 - ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震改修工事完了後入居の日まで)

上記の 3·4 の場合の証明書の発行及び手続きについては **P.240** へ

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

給与所得者の2年目以降の手続きは年末調整が可能です。

□ 確定申告書

□ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書

*家屋の持分を共有している方は、それぞれが所定の書類を提出して確定申告をします。

□ 工事完了後の家屋の登記事項証明書

□ 源泉徴収票(給与所得者の場合)

↑ リフォームローン等の年末残高証明書

□ 補助金等の額が明らかな書類(交付を受ける場合)

□ 工事請負契約書の写し

□ 増改築等工事証明書

※マイナンバー制度導入により、平成 28 年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー 記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。

231

確定申

告

住宅ローン減税の証明書の種類と発行の流れ

住宅ローン減税(所得税額の控除)

增改築等工事証明書※1

所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要となります。

昭和63年建設省告示第1274号(改正平成29年国土交通省告示278号)において、その様式が定められています。

※1 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。

以下①~④のいずれかとなります。 証明書 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 页 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)。)発行者 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(所得税は居住開始日が平成25年4月1日以後の場合) □ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 証明 書の □ 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) 発行前に確認する書類等 改修年月日、改修事実を確認 工事費用内訳書等 100万円超のリフォームであることや、工事費用の額を確認 設計図書その他設計に関する書類等 適用対象となる工事を行っていることを確認 の例 補助金交付額決定通知書等

【住宅ローン減税】平成23年6月30日以後に契約したリフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認

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。

消費者からの証明書発行の依頼



リフォーム前:現地事前調査等

必要に応じて、対象となる改修部位と工事前の状況を確認します。 また住宅等の要件を満たしているかどうかも確認します。

> 住宅や工事などの要件に ついては **P.230** へ

リフォーム工事完了

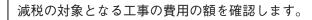


工事内容等を確認



リフォーム後、要件を満たしている工事であるかどうかを設計図書 や改修後の写真で確認します。工事請負契約書の写し及び工事前後 の写真がない場合は、必ず現地調査を行って確認してください。

工事費用の内訳を確認



補助金等の交付有無を確認



証明書の作成・発行

所得税額控除の対象となる工事について、補助金等(国又は地方公共 団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準じるもの) の交付があるかどうかを確認します。

交付等を受けていない場合は、交付等の対象となる工事の実施有無 を確認します。

証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の写し又は 免許証明書を添えてください。

証明に関する留意事項は別冊の通達編へ

証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度



国土交通省 各税制の概要

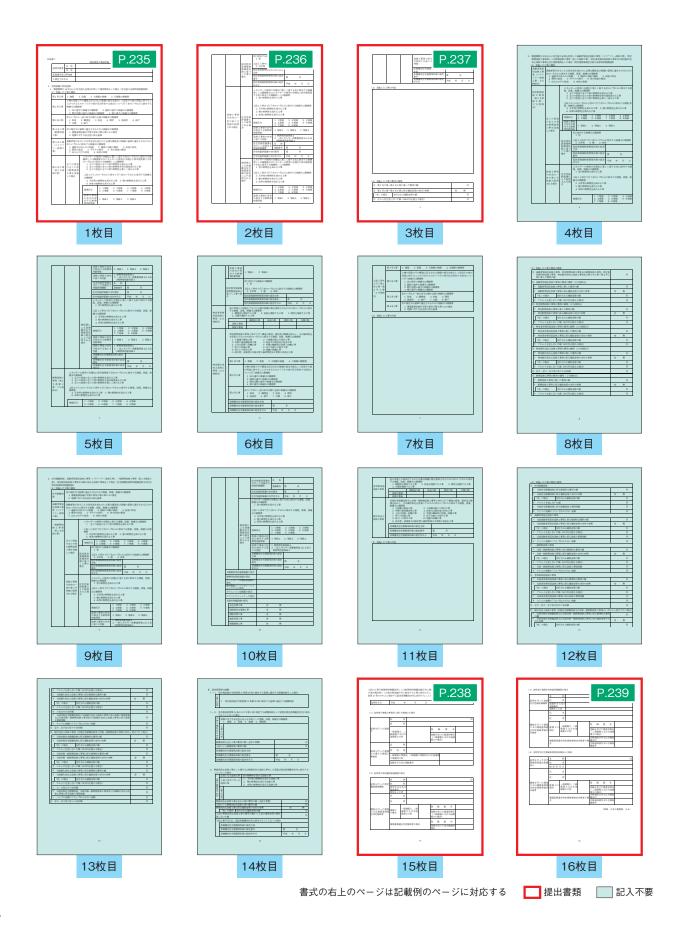
検索



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(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

住宅ローン減税の増改築等工事を行い、「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。



住宅ローン減税の増改築等 工事を行った場合

(平成29年4月以降に工事完了後居住した場合)

工事内容:

- ①屋根全体の瓦の葺き替え【第1号工事】
- ②和室4.5畳、リビング、ダイニング、キッチンの全面改修【第3号工事】
- ③浴室、洗面室、トイレの改修及び給排水設備の交換【第3号工事】
- ④廊下に手すりを取り付ける工事【第5号工事】
- ⑤上記工事に係る解体、仮設、養生等の付帯工事 第1~6号工事

工事費用:25,000,000円(税、経費込) 補助金等の交付なし

第1~6号工事の内容に ついては P.227 へ

別表第二

1 枚目

增改築等工事証明書

11日山地本	住 所	東京都千代田区〇〇〇	
証明申請者	氏 名	リフォーム 太郎	工事を行った住所の建物登記簿に
家屋番号及び所在地		東京都千代田区〇〇〇	記載された家屋番号と所在地を記載します。
工事完了年月日		平成〇年〇月〇日	

- 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)に記入します。(2)、(3)は記入不要です。
- 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]		情人並寺を利用して増以梁寺をした場合(住七情八並寺村別悦観怪跡)
	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
マン部分	第2号工事	とができるもの 修繕又は模様 1 床の過半 3 間仕切壁 次のいずれかっ	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 替いの修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替 1 壁の過半の修繕又は模様替 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 8 廊下
	第4号工事 (耐震改修 工事)	1 建築基準	基準に適合させるための修繕又は模様替 法施行令第3章及び第5章の4の規定 ─ 現行の耐震基準に基づいた工事 する安全性に係る基準 ─ 耐震診断による耐震補強工事
	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 に該当する修繕又は模様替 出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 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 1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域
			世域区分 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

		次に該当する修繕又 1 窓	は模様替							
	認定低炭 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は 素建築物 2 天井等 3 壁 4 床等									
	新築等計 画に基づ く工事の	低炭素建築物新築等 主体	計画の認定							
	場合	低炭素建築物新築等 番号	計画の認定	第	Ę	7				
		低炭素建築物新築等 年月日	計画の認定	平成	年	月	F			
		エネルギーの使用の 若しくは模様替又は する次に該当する修 1 窓の断熱性を高	エネルギーの繕若しくは	の使用の						
改修工事後の住宅の一	住宅性能	上記1と併せて行う 2 天井等の断熱性 3 壁の断熱性を 4 床等の断熱性を	生を高める工 高める工事	事	行る修繕	喜又は	模様替			
定の省エネ 性能が証明	Li評よさ合 Lie Lie Lie Lie Lie Lie Lie Lie Lie Lie	評価書に より証明 される場	評価書に より証明	評価書により証明	地域区分	1 1地域 4 4地域 7 7地域	5	2 地域 5 地域 8 地域		3 地域 6 地域
される場合			改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1			3 等	級 3		
					改修工事後の住宅 の省エネ性能	1 断熱等f 2 一次エン び断熱等	ネルギー	一消費量等	≨級 4	以上及
		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	Ę	1.7				
		住宅性能評価書の交		第	· ·					
		住宅性能評価書の交		平成	年	月	Ħ			
	増改築期による民党	エネルギーの使用の 若しくは模様替又は する次に該当する修 1 窓の断熱性を高	エネルギーの繕若しくは	の使用の						
	建築等計画に明ないまでは、場合場合	上記1と併せて行う 2 天井等の断熱性 3 壁の断熱性を 4 床等の断熱性を	生を高める工 高める工事	事	行る修繕	喜又は	模様替			
		地域区分	1 1地域 4 4地域 7 7地域	5	2 地域 5 地域 8 地域	3 6	3 地域 6 地域			
		改修工事前の住宅 が相当する断熱等 性能等級	1 等級1	2 等	幹級 2	3 等	F級3			

改修工事後の住宅
が相当する省エネ
性能1 断熱等性能等級 4
2 一次エネルギー消費量等級 4 以上及
び断熱等性能等級 3長期優良住宅建築等計画の認定
主体実体長期優良住宅建築等計画の認定
番号第長期優良住宅建築等計画の認定
番号第長期優良住宅建築等計画の認定
年月日平成

(2) 実施した工事の内容 -

3 枚目

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

【第1号工事】屋根の修繕工事

・既存屋根の全ての瓦を新しい瓦に葺き替え

【第3号工事】 LDK及び洋室(収納を含む)の床・壁・天井の全面改修

- ・LDKの間仕切りを撤去し一部屋にして、キッチンセットを交換
- ・和室4.5畳を洋室に改修し、押入れを収納に改修
- ・浴室・洗面所・トイレの改修および給排水設備の交換

押入、出窓、床の間等改修 しない場合も床又は壁の 全部について改修したと みなす

【第5号工事】

・廊下に80cmの手すりを2筒所取り付け

工事の内容の欄

●控除の対象となる工事であることがわかるよう具体的に記載します。

*(15*il)

- ・工事を行った家屋の部分、工事面積
- 十法
- ●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。

(何()

- ・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

住宅ローン減税の適用を受ける場合(1)に記入します。(2)、(3)は記入不要です。

(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

税込

「有」の場合
交付される補助金等の額

25.000.000 円

③ ①から②を差し引いた額(100万円を超える場合)

・租税特別措置法施行令第26条第25項第1号から第6号工事に該当する工事(住宅ローン減税の適用を受けることが出来る工事)のみの金額を記入してください。

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

証明年月日	平成 〇〇 年	〇 月 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)										
	氏 名	増改築 一郎	押印は認印でも構いません。印							
	住 所	東京都千代田区△△	$\Delta\Delta$							
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	(.	録 番 号 <u>△△-</u> 録を受けた都道府県名 二級建築士又は木造建 士の場合)							
	名 称	株式会社増改築一郎	郎建築士事務所							
証明を行った建築	所 在 地	東京都千代田区□□								
士の属する建築士 事務所	一級建築士事務所 士事務所の別	「、二級建築士事務所又は木」	^{造建築} 一級建築士事務所							
	登録年月日及び登	· 绿番号	△△-×××							

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

	名	称						印
証明を行った指定	住	所						
確認検査機関	指定年月日 指定番号 指定をした							
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築	Z-11.695 [一級類	建築士、二級		登 録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者	建築工 の場合	建築	士又は木造 三の別		登録を受り (二級建 築士の場合	桑士又は		
	建築基準適	建築基準適合判定資格者の場			登 録	番	号	
					登録を受り 等名	アた地方:	整傭局	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

16 枚目

	名	称							印
証明を行った登録	住	所							
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号								
	登録をした	. 有							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築 士又は建築基準適			建築士、二級		登	録	番	号	
エスは建築基準週 合判定資格者検定 合格者			士又は木造 比の別	登録を受している。	建築日		府県名 木造建		
	建築基準遊	建築基準適合判定資格者検定合格者の場					寸又は	合格証	
	合				合格通知 書番号		子又は	合格証	

(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	名	称						印
瑕疵担保責任保険		所						
法人	指定年	月日						
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築 士又は建築基準適	建筑土の		建 築士、二級		登 録	番	号	
合判定資格者検定 合格者			士又は木造 士の別		登録を受け (二級建築 築士の場合	至士又は		
	建築基準遊	建築基準適合判定資格者検定合格者の場				付又は1	合格証	
	合				合格通知番 書番号	5号又は1	合格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

1) 証明書の種類と発行の流れ(住宅ローン減税用)

証明書の発行手続き

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

*当該家屋の取得日以前の築年数の要件(耐火建築物:25年以内、非耐火建築物:20年以内)を満たす場合や、当該家屋について耐震等級に係る評価が等級1、2又は3である住宅性能評価書が住宅取得日前2年以内に交付されている場合等は、耐震基準適合証明書を要しません。

住宅ローン減税(所得税額控除) 既存住宅に係る建設住宅性能評価書 又は 耐震基準適合証明書 既存住宅売買瑕疵保険付保証明書 ●築25年超の耐火建築物、又は築20年超の非耐火建 ●建設住宅性能評価書 築物である家屋の取得の場合 耐震等級又は免震建築物であることを証明する 建物が地震に対する安全性基準に適合するものと ものです。家屋の取得日前2年以内に家屋の調査 して、家屋の取得日前2年以内の証明書が必要です。 が完了又は評価されていること。 平成21年国土交通省告示685号において、様式が ●既存住宅売買瑕疵保険付保証明書 定められています。 住宅の取得の日前2年以内に締結されているこ ●現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得して と。 耐震改修工事を行う場合 所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満 たすことが必要です。 手続き① 「耐震基準適合証明申請書」「建設住宅性能評価申 請書」の申請、又は仮申請を行う(引渡しまで) 手続き② 「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震改修工事 完了後入居の日まで) 平成26年国土交通省告示第430号において、様式 が定められています。 建設住宅性能評価書:以下③ 以下(1)~(4)のいずれか 既存住宅売買瑕疵保険付保証明書:以下④ 注:建築士による当該証明書の発行はできません。 書の発行者 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登録住字性能評価機関 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。 □ 家屋の登記事項証明書 **売行前に確認する** 書類等の例 □ 設計図書その他設計に関する書類等 □ 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類 建築確認済証がある場合は当該書類

証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

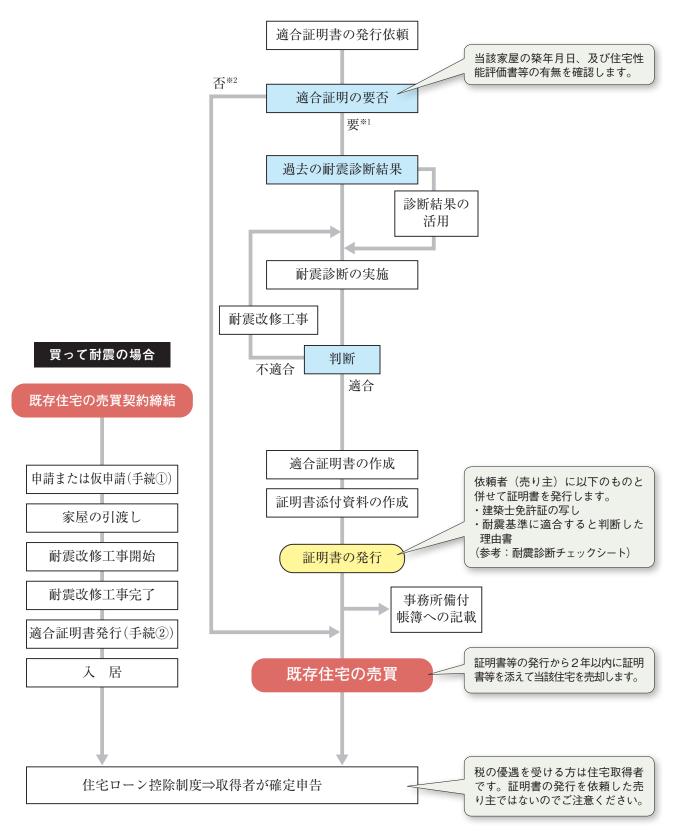
検索

国土交通省 各税制の概要

検索

耐震基準適合証明書が必要な場合の手順

建築士が証明書を発行する際の流れは以下のようになります。



※ 1 非耐火: 築 20 年超、耐火: 築 25 年超

※ 2 非耐火:築 20 年以内、耐火:築 25 年以内又は有効期限(2 年)内の証明書若しくは既存住宅性能評価書(耐震等級 1 以上)あり

2) 耐震基準適合証明書(住宅ローン減税用) 記載例

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

住宅ローン減税用

別表

証明書の発行依頼者(売主)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 家屋番号と所在地は調査を行った 氏 名 リフォーム 太郎 住宅の建物登記簿に記載されたも 家屋番号及び所在地 東京都千代田区〇〇〇 のとなります。 平成 〇年 〇月 家 屋 調 查 日 適合する耐震基準 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 1 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○を記載してください。

上記の家屋が租税特別措置法施行令

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

に定める地震に対する安全性に係る基準に適合することを証明します

活用する税の制度の番号に○を記載してください。

- (イ)空き家譲渡所得の特別控除
- (ロ)買換時の長期譲渡所得課税
- (ハ)住宅ローン減税
- (二)贈与税暦年課税
- (ホ)贈与税相続時精算課税

証 明 年 月 日 平成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	氏 名	増改築 一郎	•		前				
築士	住 所	東京都千代田区△							
	一級建築士、二	一級建築士	登 録	番 号	△△-□□□				
	級建築士又は木		登録を受ける	た都道府県名(
	造建築士の別		二級建築士	又は木造建築					
			士の場合)						
証明を行った建	名 称	株式会社増改築一	-郎建築士事	務所					
築士の属する建	所 在 地	東京都千代田区□							
築士事務所	一級建築士事務	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造 一級建築士事務所							
	建築士事務所の別	引							
	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	名 称		F	印
定確認検査機	住 所			
関	指定年月日及び			
	指定番号			
	指定をした者			
調査を行った	氏 名			
建築士又は建	住 所			
築基準適合判	建築士 一級建築	全 、二	登 録 番 号	
定資格者	の場合 級建築士	:又は木	登録を受けた都道府県名(二級	
	造建築士	の別	建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定	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	名	称							ED
録住宅性能評価	住	所							
機関	登録年	月日及び							
	登録番	号							
	登録を	した者							
調査を行った建	氏	名							
築士又は建築基	住	所							
準適合判定資格	建築士	一級建築	士、二		登	録	番	号	
者検定合格者	の場合	級建築士	又は木		登録を	受けた者	7道府県4	四(二級	
		造建築士	の別		建築士又は木造建築士の場合)		り場合)		
	建築基準適合判定資格			合格通知日付又は合格証書日付					
	者検定	合格者の場	易合	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	名	称							印
宅瑕疵担保責	住	所							
任保険法人	指定。	年月日							
調査を行った建	氏	名							
築士又は建築基	住	所							
準適合判定資格	建築士	一級建築	±、二		登	録	番	号	
者検定合格者	の場合	級建築士	又は木		登録を	受けたね	都道府県名	公(二級	
		造建築士の	の別		建築士	:又は木i	告建築士0)場合)	
	建築基準適合判定資格			合格通知日付又は合格証書日付					
	者検定	合格者の場	合	合格通知番-	号又は@	今格証書	番号		

(用紙 日本工業規格 A4)

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

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

別表1

耐震基準適合証明申請書 仮申請書

「押印は認印でも構いません。

		+++n/ // PC-000	11 H 18 HO H C O 113 V S C 70			
申 請 者	住 所	東京都千代田区〇〇〇				
(家屋取得 (予定)者)	氏 名	リフォーム 太郎	FI			
家屋取得日(予定日)	平成○○年○○月○○日	家屋番号と所在地は調査を行った			
取得 (予定)	の	東京都千代田区〇〇〇	住宅の建物登記簿に記載されたも			
家屋番号及び	所在地	来京都「八田区〇〇〇一	のとなります。			
耐震改修工事	開始予定	平成○○年○○月○○日				
日						

上記の家屋について、租税特別措置法第四十一条第二十四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、同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□平成○○年○○月○○日

※当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には、以下の欄に記載

正式な申請が困難な理由(※以下の項目にチェックを記載)	
✓耐震改修工事を行う事業者が確定していないため□耐震改修工事の設計が確定していないため□その他の事由の場合、以下の空欄に記載	

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)

※受付欄

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	氏 名	増改築 一郎		,	印
築士	住所	東京都千代田区△			
	一級建築士、二	一級建築士	登 録	番 号	△△-□□□
	級建築士又は木		登録を受ける	た都道府県名(
	造建築士の別		二級建築士	又は木造建築	
			士の場合)		
申請を受けた建	名 称	株式会社増改築一	-郎建築士事	事務所	
築士の属する建	所 在 地	東京都千代田区[
築士事務所	一級建築士事務	听、二級建築士事務	所又は木造	一級建築士事	多 務所
	建築士事務所の別	引			
	登録年月日及び	登録番号		△△-×××	<
申 請 受 理	日 平成○○	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	青を受	受けれ	た指	名	5	陈							印
定征	確認れ しゅうしゅう かいしゅう しゅうしゅう かいしん しゅうしん かいしん しゅうしん しゅうしゅ しゅうしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅ	食査権	幾	住	Ĵ	折							
関				指定年	F月日及`	び							
				指定番	圣号								
				指定を	とした者								
申	請	受	理	H	平成	年	月	月					

3. 申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

申請	青を受	受けた	こ登	名		称						印
録信	主宅性	生能計	平価	住		所						
機員	氡			登録年	F 月日及	び						
				登録者	番号							
				登録さ	をした者							
申	請	受	理	Ħ	平成	年	月	月				

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	名	称			印
宅瑕疵担保責	住	所			
任保険法人	指定生	年 月 日			
申 請 受 理	H :	平成	手 月	日	

(用紙 日本工業規格 A4)

WI.

贈与税の非課税措置編

Ⅰ.	
1-1. 増改築等の減税制度	
増改築等のリフォームを対象とした税の優遇	措置 ······P.248
1 - 2. 対象となるリフォームとは	
1)対象となるリフォームの種類	P.249
2) 減税制度の告示・通達	P.250
1 - 3. 減税額の計算	
贈与税の納付税額 ····································	P.251
1 − 4. 手続きの流れ	
贈与税の非課税措置の要件と手続き	P.252
2. 建築士の証明手続き	
2 − 1 . 必要となる証明書	
贈与税の非課税措置の証明書の種類と発	行の流れ ········ P.254
2 - 2. 証明書の発行	
増改築等工事証明書(贈与税の非課税措置用)	記載例 ······ P.256
3. その他	
3-1. 既存住宅の取得時に必要となる証明書	<u>.</u>
1)証明書の種類と発行の流れ(贈与税の非課	
2) 耐震基準適合証明書 (贈与税の非課税措置	
3) 耐震基準適合証明申請書 仮申請書 (贈与税の非課税)	

贈与税

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置

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

平成27年1月1日から平成33年12月31日までの間、満20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。

適用を受けることが可能であるかどうかや控除額などを確認しましょう。

that effer as Ann Tre			贈与稅	の非課税措	置			
制度の概要	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置							
制度期間	・住宅取得等資金に係る贈与を受ける期間が平成27年1月1日~平成33年12月31							
対象となるリフォーム		資金	I	て行う一定の住 る住宅、工事等の は P.249 へ	_			
			[非課税枠]				
			消費税率10%加	が適用される方	左記以外の	0方(※1)		
		契約年	質の高い住宅**2	左記以外の 住宅(一般)	質の高い住宅**2	左記以外の 住宅(一般)		
		平成28年1月 ~31年3月	_	_	1,200万円	700万円		
非課税枠の上限額		平成31年4月 ~ 32年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円		
		平成32年4月 ~33年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円		
		平成33年4月 ~33年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円		
		控除額の計算方法は P.251 へ						
非課税の対象期間	贈与を受けた年分							
	税務署(贈与を受けた年の翌年の申告期間)							
申告の窓口		手続きの流れは P.252 へ						
 ※1 消毒税家8%の適田を受けて住宅	±. H⊓2	温した士のほか 佃	1 眼去雲に とい	由土仕ウま取り	温した士			

- ※1 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。
- ※2 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、詳細はP.249、第8号工事を参照
- ※ 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。
 - ・平成31年4月~32年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方:質の高い住宅;3,000万円、左記以外の住宅 (一般):2.500万円
 - ・その他の期間に契約を行う方:質の高い住宅;1,500万円、左記以外の住宅(一般);1,000万円 また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課さない。
- ※ 平成31年3月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非 課税限度額の適用を受けることが可能。
- ・「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、平成23年6月30日以後に工事に係る契約を締結した場合、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。

贈与税

1) 対象となるリフォームの種類

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

	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(4) 1 3.	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1号工事	・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							
	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							
第2号工事	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)	家屋のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるものの一室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	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							
(バリア 5 ア	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							
第5号工事	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	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							
第7号工事	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)							
第	「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							
第8号工事	①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							
	が行われる構造又は設備と一体とかって効田を里たす設備の取萃え又は取り付けに係る改修工事を含みます							

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

2) 減税制度の告示・通達

贈与税の非課税措置 ● 500 万円加算の対象となる住宅の基準 平成 24 年国土交通省告示 第 389 号 ●住宅性能証明書 平成 24 年国土交通省告示 第 390 号 対象工事 平成 21 年 国土交通省告示 683 号 対象工事 平成 27 年 国土交通省告示 480 号 対象工事 平成 27 年 国土交通省告示 481 号 第3工事の対象となる室 平成21年 国土交通省告示682号 ●増改築等工事証明書(住宅取得等資金の贈与の特例用)平成 24 年国土交通省告示 第391号 ●保証保険契約 平成 27 年国土交通省告示 第 482 号 東日本大震災の被災者の方用 ● 500 万円加算の対象となる住宅の基準 平成 24 年国土交通省告示 第 392 号 ●住宅性能証明書(東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受け た場合の特例用) 平成 24 年国土交通省告示 第 393 号 ●増改築等工事証明書(東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を 告示 受けた場合の特例用) 平成 24 年国土交通省告示 第 394 号 ●保証保険契約 平成 27 年国土交通省告示 第 485 号 中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合 ●取得の日までに必要な書類 平成 26 年国土交通省告示 第 430 号 ●耐震基準適合証明申請書仮申請書(別表 1) ●建設住宅性能評価仮申請書(別表 2) ●居住の日等までに必要な書類 平成 26 年国土交通省告示 第 431 号 中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合(東日本大震災の被災者の方用) ●取得の日までに必要な書類 平成 26 年国土交通省告示 第 438 号 ●耐震基準適合証明申請書仮申請書(別表 1) ●建設住宅性能評価仮申請書(別表 2) ●居住の日等までに必要な書類 平成 26 年国土交通省告示 第 439 号 「住宅性能証明書」「増改築等工事証明書(住宅取得等資金の贈与の特例用)」について の通達(H28.4.1 付) 国住政第 86 号 通達

(直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置に係る平成 27 年度税制改正について)(H28.4.1 最終改正) 国住政第 123 号

	既存住宅の取得
	●耐震基準適合証明書 平成 21 年国土交通省告示 第 685 号
告示	東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例 ●耐震基準適合証明書(東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例用) 平成 23 年国土交通省告示 第 1292 号
通達	「耐震基準適合証明書」についての通達(H25.4.1 最終改正) 国住備第2号/国住生第1号/国住指第4号 「建築士等の行う証明について」の一部改正についての通達(H25.4.1) 国住政第109号/国住生第825号/国住指第4832号

Щ

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。

●相続時精算課税とは

相続時清算課税は、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%



2暦年課税とは

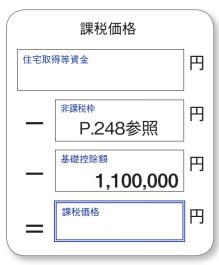
父母や祖父母などから贈与を受ける場合に、贈与を受けた年ごとに贈与税を納税する方法です。

分

特例税率

税率※2 控除額※3 暦年課税 課税価格(基礎控除後) X

X



【特例贈与財産用】 ※2※3 税率·控除額

200万円以下

10%

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
上	40%	45%	50%	55%
控 除 額	190万円	265万円	415万円	640万円

400万円以下

15%

600万円以下

20%

1,000万円以下

30%



適用要件

区 分	相続時精算課税	曆年課税
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20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20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の要件と手続き

リフォーム資金に係る贈与税の非課税措置の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

適用要件を確認する

贈与税の非課税措置について消費者に紹介する場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

住宅の要件	以下の全でに該当すること □ リフォームを行う方が所有し、居住する家屋 *居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定 □ リフォーム後の家屋の床面積(登記簿表示)が50㎡以上240㎡以下 *マンション等は区分所有床面積で判断 *東日本大震災の被災受贈者の適用については50㎡以上、上限なし □ 家屋の床面積の1/2以上が専ら居住用の家屋 (併用住宅の場合)
工事の要件	以下の全でに該当すること □ 第1号~8号工事のいずれかの工事であること 対象工事の詳細は P.249 へ □ 上記の工事費用が100万円以上であること
その他の要件	以下の全でに該当すること □ 平成27年1月1日から平成33年12月31日までの間にリフォーム等資金の贈与をうけてリフォームを行ったもの □ 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 □ 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(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 □ 【相続時精算課税を適用する場合のみ】 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20歳以上であり、父母、祖父母からの贈与であること □ 【暦年課税を適用する場合のみ】 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20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 □ 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

- *他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署などにお問い合わせください。
- *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。詳しくは税務署などにお問い合わせください。

【増改築の場合】 ●消費者が用意するもの 受贈者の戸籍謄本 □ その年の所得金額を明らかにする書類 □ 受贈者の戸籍附票の写し 2 リフォーム会社が用意するもの □ 工事請負契約書の写し *その他証明書発行に必要な書類があります。 ・登建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの(第8号工事に係るものを除く) □ 増改築等工事証明書*1(住宅取得資金の贈与の特例用) 証明書発行に必要な書類についてはの詳細は P.254 へ 4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が用意するもの 申 増改築等工事証明書*1(住宅取得資金の贈与の特例用) 告 □ 住宅性能証明書又は建設住宅性能評価書の写し^{※2} ま リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書*3 証明書の発行の手続きについては P.254 へ で に

- ※1 当該リフォームの確認済証又は検査済証がある場合はそれらの写しで可
- ※2 500万円加算を申請する場合のみ。但し、第8号工事に係る増改築等工事証明書で代替可
- ※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]中古住宅を取得する場合の建物要件(リフォーム資金を利用する場合はこの要件の適用はありません。)

1. 耐火建築物は築25年以内の建物

申告に必要な書類を準備します。

- 2. 1以外の建築物は築20年以内の建物
- 3.1と2以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」(住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの)
 - ・「住宅性能評価書の写し」(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)
- 4. 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)

証明書の発行の手続きについては P.259 へ

3

必

要

な書類

確定申告

税務署へ提出(確定申告をする)

上心古规
確定申告書
計算明細書

トコ事紙

*申告期間は贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間となります。

※マイナンバー制度導入により、平成28年1月1日の属する年分以降の申告書等にマイナンバーの記載+本人確認書類の提示又は写しの添付が必要となります。

贈与税の非課税措置の証明書の種類と発行の流れ

贈与税の非課税措置

工事の種類により必要となる証明書が異なります(❷と❸はいずれかを選択)。

● 1 単改築等工事証明書※1 (住宅取得等資金の贈与の特例用)

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。

②住宅性能証明書※2

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。

平成24年国土交通省告示第390号において、その様式が定められています。

3建設住宅性能評価書の写し※3

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。

4 リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書

第7号工事(給排水管・雨水への浸入防止)の場合に必要になります。

以下となります。

- ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士(増改築等工事証明書(第8号工事に係るものを除く)のみ)**4
 - *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登録住字性能評価機関
- ④住宅瑕疵担保責任保険法人
- •增改築等工事証明書:①~④
- •住宅性能証明書:②~④
- •建設住宅性能評価書:③
- ・リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書:④

証明書の発行前に確認する書類等の例

証

眀

書の発行者

増改築等を行った冢屋	の登記事項証明書等		
家屋の家屋番号及び所在地、	居住者が所有者であること、	家屋の床面積の要件を満たして	いることを確認

- □ 工事請負契約書の写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 改修年月日、改修事実を確認
- │ □ 工事費用内訳書等

100万円以上のリフォームであることや、工事費用の額を確認

- □ 設計図書その他設計に関する書類等 適用対象となる工事を行っていることを確認
- □ 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

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。(発行に際しては手数料が必要となります)。
- ・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(発行に際しては手数料が必要となります)。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(交付に際しては手数料が必要となります)。
- ・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。

贈与税の非課税措置の手続きの流れ

上記については、住宅ローン減税の手続きの流れと同じため、 そちらで確認下さい。 **P.233** 住宅ローン減税の手続きの流れを参照のこと

贈与税

増改築等工事証明書 (贈与税の非課税措置用) 記載例

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

贈与税の非課税措置の増改築等工事を行った場合 (平成27年1月~平成33年12月に贈与を受けた場合)

工事内容:①屋根全体の瓦の葺き替え【第1号工事】

- ②和室4.5畳、リビング、ダイニング、キッチンの全面改修【第3号工事】 ③耐震補強工事【第4号工事】 ④解体、仮設、養生等の付帯工事
- 工事費用:11,000,000円(税、経費込)

別表

增改築等工事証明書

(住宅取得等資金の贈与の特例用)

			(仕毛取侍寺貧金の贈与の特例用)
計画	明申請	主 住 所	東京都千代田区〇〇〇 工事を行った住所の建物登記簿に
HILL.	√1 . Г. №	氏 名	リフォーム 太郎 記載された家屋番号と所在地を記
家	屋番号	号及び所在地	東京都千代田区〇〇〇 載します。
木	造又に	は非木造の別	木造
		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 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
		(第1号工事以外)	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	次のいずれかの一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替
		第 3 万 工 事 (第1・2 号工事以外)	(1) 居室 (2) 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関
		(), v = v	8 廊下 現行の耐震基準に基づいた工事
			次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替
		第4号工事	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
		(第1~3号工事以外)	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 耐震診断による 耐震補強工事
			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
		第5号工事	るための次のいずれかに該当する修繕又は模様替
		(第1~4号工事以外)	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
工事			エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替
の	工		1 窓の断熱性を高める工事
種別	事の		
及び	種	第6号工事 (第1~5号工事以外)	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
が内	別	(第1 3 万工事以///	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
容			4 床等の断熱性を高める工事
			地域区分 1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域
			5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域
		第7号工事	1 給水管に係る修繕又は模様替
		(第1~6号工事以外)	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
			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又は等級5の基準に適合して
			いること
		第8号工事	3 評価方法基準第5の1の1-1 (4)の等級2又は等級3の基準に適合して
		(第1~7号工事以外)	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
			Ł
			5 評価方法基準第5の9の9-1 (4)の等級3、等級4又は等級5の基準に
			適合していること
			1

【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

【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以上になる耐震改修
- (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 に証明書発行者が丸を付ける。

上記の工事が租税特別措置法施行令

工

事

Ò 内

- 第40条の4の2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
- (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載してください。 (以下のいずれかの選択制)

押印は認印でも構いません。

		V			平成∪	O年OON OO日
	氏名又は名称	増改築 一郎				印
証明を行った建	住 所	東京都千代田区△	$\triangle\triangle$			
築士、指定確認検	一級建築士、二		登	録	号 号	△△-□□□
查機関、登録住宅	級建築士又は木	一級建築士	登録を受	受けた都	道府県名(
性能評価機関又	造建築士の別	从是木工	二級建築	ミ士又は7	木造建築士	
は住宅瑕疵担保			の場合)			
責任保険法人	指定確認検査機	指定・登録年月日				
	関、登録住宅性	 指定・登録番号(j	占字龙轫			
	能評価機関又は	特定・登録番号(1 検査機関又は登録信				
	住宅瑕疵担保責		二七江北			
	任保険法人の場	指定をした者(指定	プロジンス			
	合	査機関の場合)	二年中心1天			
建築士が証明を	名称	株式会社増改築一		十重怒	 Б	
行った場合の当		東京都千代田区		工子切	/1	
該建築士の属す		所、二級建築士事務 所	<u></u> 近又 <i>は末</i> ;	生建		
る建築士事務所	繁士事務所の別	八、二/双柱来工事物/	ハスはハハ		級建築士藝	事務所
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	登録年月日及び登	※ 録悉县			△-×××	(
指定確認検査機						`
関が証明を行っ						
た場合の調査を			登	 録	番	号
行った建築士又				* 4 .	#####################################	
は建築基準適合					ℙ垣州 宗石 建築士の場	
		. v > 10.1	一大米工	へは小坦	世 未上 50 / ///	Ц /

判定資格者	建築基準適合判定資格者の			り場合	登	録	番	号	
					登録を	受けた出	也方整個	備局等名	
登録住宅性能評	氏	名							
価機関が証明を	住	所							
行った場合の調	建築士	一級建築	士、二		登	録	番	号	
査を行った建築	の場合	級建築士	:又は木		登録を	受けた	都道东	牙県名(二級	
士又は建築基準		造建築士	の別		建築士	又は木造	建築	士の場合)	
適合判定資格者	建築基準	準適合判 定	2資格者	合格通知日何	ナ又は合	格証書日	付		
検定合格者	検定合材	各者の場合	ì	合格通知番兒	子又は合	格証書	\$号		
住宅瑕疵担保責	氏	名							
任保険法人が証	住	所							
明を行った場合	建築士	一級建築	士、二		登	録	番	号	
の調査を行った	の場合	級建築士	:又は木		登録を	受けた	都道东	牙県名(二級	
建築士又は建築	造建築士の別				建築士	又は木造	建築	士の場合)	
基準適合判定資	建築基準適合判定資格者			合格通知日何	ナ又は合	格証書日	付		
格者検定合格者	検定合権	各者の場合	ì	合格通知番兒	テスは合	格証書	备 号		

(用紙 日本工業規格 A4)

贈与税

1) 証明書の種類と発行の流れ(贈与税の非課税措置用)

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。

*当該家屋の取得日以前の築年数の要件(耐火建築物:25年以内、非耐火建築物:20年以内)を満たす場合や、当該家屋に ついて耐震等級に係る評価が等級1、2又は3である住宅性能評価書が住宅取得日前2年以内に交付されている場合は、耐 震基準適合証明書を要しません。

長季华	震基準適合証明書を要しません。 								
	贈与税の割	⊧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明書							
築 建 し す 平 め 現場 所 た・申・手	5年超の耐火建築物、又は築20年超の非耐火建 がである家屋の取得の場合 が地震に対する安全性基準に適合するものと 、家屋の取得日前2年以内の証明書が必要で 221年国土交通省告示685号において様式が定 れています。 の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した なの手続き①及び②の書類により耐震基準を満 ことが必要です。 続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、又は仮 請を行う(引渡しまで) 続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震 修工事完了後入居の日まで)	 ●建設住宅性能評価書 耐震等級又は免震建築物であることを証明するものです。家屋の取得日前2年以内に家屋の調査が完了又は評価されていること。 ●既存住宅売買瑕疵保険付保証明書 住宅の取得の日前2年以内に締結されていること。 							
証明書の発行者	以下①~④のいずれか ①建築士事務所登録をしている事務所に属す 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 *証明業務を行っていない機関等もあります。	建設住宅性能評価書:以下③ 既存住宅売買瑕疵保険付保証明書:以下④ 注:建築士による当該証明書の発行はできません。 る建築士							
発行前に確認する書類等の例									

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

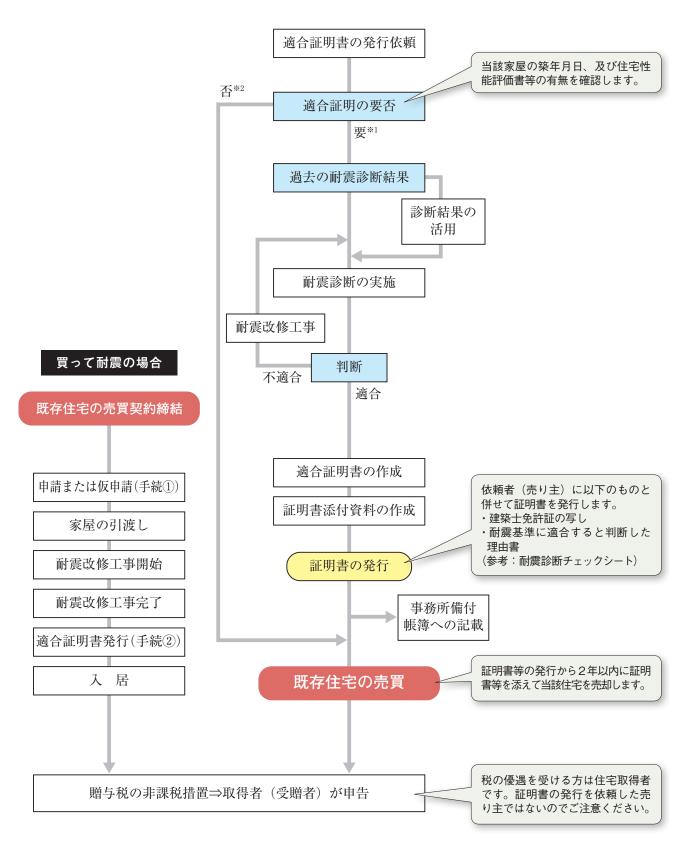
検索

国土交通省 各税制の概要 検索



耐震基準適合証明書が必要な場合の手順

建築士が証明書を発行する際の流れは以下のようになります。



- ※ 1 非耐火: 築 20 年超、耐火: 築 25 年超
- ※ 2 非耐火:築 20 年以内、耐火:築 25 年以内又は有効期限(2 年)内の証明書若しくは既存住宅性能評価書(耐震等級 1 以上)あり

贈与税

2) 耐震基準適合証明書 (贈与税の非課税措置用) 記載例

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

贈与税の非課税措置用

別表

証明書の発行依頼者(売主)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 家屋番号と所在地は調査を行った 氏 名 リフォーム 太郎 住宅の建物登記簿に記載されたも 家屋番号及び所在地 東京都千代田区〇〇〇 のとなります。 平成 〇年 〇月 調 査 日 適合する耐震基準 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 1 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○を記載してください。

上記の家屋が租税特別措置法施行令

- (4) 第23条第5項
- 第24条の2第3項第1号
- (=)第40条の4の2第2項
- ((t))第40条の5第2項

(ロ)買換時の長期譲渡所得課税 (ハ) 第26条第2項 (ハ)住宅ローン減税

> (二)贈与税暦年課税 (ホ)贈与税相続時精算課税

載してください。

活用する税の制度の番号に○を記

(イ)空き家譲渡所得の特別控除

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 □ 平成○○年○○月○○□

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	氏 名	増改築 一郎			前		
築士	住 所	東京都千代田区△					
	一級建築士、二		登 録	番 号			
	級建築士又は木	∜ ∏ 7 ⇒ / / /	登録を受ける	た都道府県名(
	造建築士の別	一級建築士	二級建築士	又は木造建築	△△-□□□		
			士の場合)				
証明を行った建	名 称	株式会社増改築-	一郎建築士事	事務所			
築士の属する建	所 在 地	東京都千代田区					
築士事務所	一級建築士事務所	所、二級建築士事務	新又は木造	一級建築士事務所			
	建築士事務所の別	扒					
	登録年月日及び	登録番号		△△-×××	(

耐震リフォー L

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指	名称				印
定確認検査機	住 所				
関	指定年月日及び				
	指定番号				
	指定をした者				
調査を行った	氏 名				
建築士又は建	住 所				
築基準適合判	建築士 一級建築士、		登 録	番号	
定資格者	の場合 級建築士又は	木	登録を受けた都	道府県名(二級	
	造建築士の別	J	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	名	称							印
録住宅性能評価	住	所							
機関	登録年	月日及び							
	登録番	号							
	登録を	した者							
調査を行った建	氏	名							
築士又は建築基	住	所							
準適合判定資格	建築士	一級建築	士、二		登	録	番	号	
者検定合格者	の場合	級建築士	:又は木		登録を	受けた者	『道府県名	名(二級	
		造建築士	の別		建築士	又は木造	き建築士(り場合)	
	建築基	準適合判定	定資格	合格通知日何	寸又は合	格証書	日付		
	者検定	合格者の場	易合	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	名	称							印
宅瑕疵担保責	住	所							
任保険法人	指定	年 月 日							
調査を行った建	氏	名							
築士又は建築基	住	所							
準適合判定資格	建築士	一級建築	士、二		登	録	番	号	
者検定合格者	の場合	級建築士	又は木		登録を	受けた者	『道府県名	1(二級	
		造建築士	の別		建築士	:又は木造	 直建築士の)場合)	
	建築基	準適合判定	定資格	合格通知日何	対又は′	合格証書	日付		
	者検定	合格者の場	易合	合格通知番	号又は′	合格証書	番号		

(用紙 日本工業規格 A4)

贈与税

3) 耐震基準適合証明申請書 仮申請書 (贈与税の非課税措置用) 記載例

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

別表1

耐震基準適合証明申請書 仮申請書

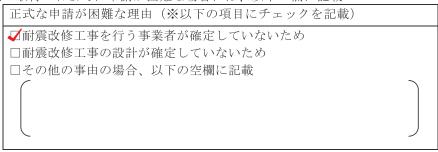
押印は認印でも構いません。

申 請 者	住 所	東京都千代田区〇〇〇	
(家屋取得 (予定)者)	氏 名	リフォーム 太郎	前
家屋取得日(予定日)	平成○○年○○月○○日	家屋番号と所在地は調査を行った
取得(予定) 家屋番号及び		東京都千代田区〇〇〇	住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。
耐震改修工事	開始予定	平成○○年○○月○○日	

上記の家屋について、租税特別措置法第四十一条第二十四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、同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 平成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



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)

※受付欄

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

r				/	1
申請を受けた建	氏 名	増改築 一郎		,	印
築士	住 所	東京都千代田区△	$\Delta\Delta\Delta$		
	一級建築士、二	一級建築士	登 録	番 号	△△-□□□
	級建築士又は木		登録を受ける	た都道府県名(
	造建築士の別		二級建築士	又は木造建築	
			士の場合)		
申請を受けた建	名 称	株式会社増改築一	-郎建築士事	務所	
築士の属する建	所 在 地	東京都千代田区□			
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	一級建築士事	事務所
	建築士事務所の	別		110000000000000000000000000000000000000	3,3,7,1
	登録年月日及び	登録番号		△△-×××	<
申 請 受 理	日 平成〇〇	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

申請を受けた排	名	拜							印	
定確認検査機	住	Ī.	沂							
関	指定年	三月日及で	バ							
	指定番	号								
	指定を	した者								
申請受理	日	平成	年	月	目					

3. 申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

申言	清を引	受けた	き登	名	;	称						印
録信	主宅性	生能調	平価	住	-	折						
機	對			登録年	三月日及	び						
				登録番	等号							
				登録を	した者							
申	請	受	理	日	平成	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	名	称			印
宅瑕疵担保責	住	所			
任保険法人	指定年月	日			
申 請 受 理	日 平成	年	月	日	

(用紙 日本工業規格 A4)

WIII .

登録免許税の特例措置編

1. 概要	
1-1. 増改築等の減税制度	
増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置	······ P.266
1 - 2. 対象となるリフォームとは	
1)対象となるリフォームの種類	
2)減税制度の告示・通達	······ P.267
1 - 3. 減税額の計算	
登録免許税の納付税額	······· P.267
登録免許税の特例措置の要件と手続き	······· P.268
2. 建築士の証明手続き	
2 − 1 . 必要となる証明書	
登録免許税の特例措置の証明書の種類と発行の流れ	P.270
增改築等工事証明書 記載例	······ P.272
3. その他	
3-1. 既存住宅の取得時に必要となる証明書	
1)証明書の種類と発行の流れ	
2)耐震基準適合証明書 記載例	····· P.277

登録免許税

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置

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。

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があります。

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を一般住宅特例より軽減(0.1%(一般住宅特例0.3%、本則2%))を受けることが出来る制度です。

制度の概要	登録免許税の特	例措置
一	家屋の所有権の移転登記に対す	する登録免許税の軽減
制度期間	平成26年4月1日~平成	30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	対象となる住宅、工事等の 詳細は P.266 ~ 267 へ
軽減措置の税率	0.1%(上記期間内)(一般住宅0.3%)	税額の計算方法は P.267 へ
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)	手続きの流れは P.271 へ

1. 概 要

1-2. 対象となるリフォームとは

登録免許税

1)対象となるリフォームの種類

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。

通達編「登録免許税 移転登記」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42条2の2第2項他】
第1号工事	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
	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
第2号工事	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)	家屋のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるものの一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え

第 (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 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 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差の解消 4便所の改良 ⑦出入口の戸の改良 ⑧床材の取替 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(既存住宅売買瑕疵担保責任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。

登録免許税

2) 減税制度の告示・通達

登録免許税の特例措置 ●第3号工事の対象となる室 平成26年国土交通省告示第432号 ●耐震改修工事(第4号工事)平成26年国土交通省告示第433号 ●バリアフリー改修工事(第5号工事)平成26年国土交通省告示第434号 ●省エネ改修工事(第6号工事)平成26年国土交通省告示第435号 告示等 ●保証保険契約 平成 26 年国土交通省告示 第 436 号 ●住宅用家屋証明申請書(別添 1、2) ●耐震基準適合証明書 (別添 4) ●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)(別添 5) ●「移転登記」についての通達(H29.4.1 付) 「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)について 通達 国住政第 167 号 ●「住宅用家屋証明書」についての通達(H29.4.1 付) 建設省住民発 32 号 別途 1、2、4、5、6 については告示編参照のこと

1. 概 要

1-3. 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



※比較: 一般住宅特例0.3% (平成29年3月31日まで)、本則2%。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の要件と手続き

登録免許税の特例措置適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

適

用

要

件

を

確

認

す

登録免許税の特例措置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。

	以下の全てに該当すること □ 当該個人の居住の用に供される床面積50m²以上の家屋であること□ 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
住宅の要件	・築後25年以内(耐火建築物以外は20年以内)の家屋 ・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 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) 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) ③既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類(保険付保証
	明書) 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること 取得の時において、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること

以下の全てに該当すること

対象工事の詳細は P.266~267 ^

事の要

□ 建物価格に占めるリフォーム工事の総額(第1号~第7号工事に要した費用の総額)の割合が20% (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

- ・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担保責任保険に加入すること

その他の更

以下の全てに該当すること

証明書については P.272 へ

□ 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

□ 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

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署などにお問い合わせください。 申告に必要な書類を準備します。

①工事実施時

□ 宅地建物取引業者が、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)の発行を建築士等*に申請する。

※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 証明書発行に必要な書類 については **P.270** へ

2工事完了後

□ 宅地建物取引業者が、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)を建築士等から入手する。

*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

□ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券及び保険付保証明書 (第7号工事が行われた場合。宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入 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

証明書の発行手続き については **P.270** ^

- 」 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、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書を宅地建物取引業者から入手する。(第7号工事に該当する工事が行われた場合)

●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(1) \sim (7) の書類(又はその写し)を添付して市町村長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) 耐震基準適合証明書

□ 登記申請書

- ※築後25年超(当該家屋が耐火建築物である場合)又は20年超(耐火建築物以外の家屋である場合)の家屋について証明を受けようとする場合のみ。
- (5)確認済証及び検査済証、設計図書、建築士の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類
 - ※耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合のみ(当該家屋の登記事項証明書でこれらの建築物に該当することが明らかであるものを除く)
- (6) 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)
- (7) 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(保険付保証明書)

買主が法務局へ下記書類を揃えて提出します。

登記申請時

申

告ま

でに

必要

な書

類

□ 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の証明書の種類と発行の流れ

登録免許税の特例措置

增改築等工事証明書^{※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)

平成29年国土交通省通達において、その様式が定められています。

※1 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。

以下①~④のいずれかとなります。 証明 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 書の *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 □ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 工事請負契約書の写し(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) 証明 改修年月日、改修事実を確認 書の 工事費用内訳書等 発行前に確認する書類等 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が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 ・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 既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること 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。 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書 第7号工事が行われた場合

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。



建築士等へ証明書発行の依頼

宅地建物取引業者が特定の増改築工事を行う住宅に対して 建築士等に証明書の発行を依頼します。

建築士等

リフォーム前:現地事前調査等

必要に応じて、対象となる改修部位と工事前の状況を確認 します。

また住宅等の要件を満たしているかどうかも確認します。

住宅や工事などの要件に ついては P.268 へ

建築士等

リフォーム工事完了後 工事内容等を確認 工事費用の内訳を確認 減税の対象となる工事の費用の額を確認します。

リフォーム後、要件を満たしている工事であるかどうかを 設計図書や改修後の写真で確認します。工事請負契約書の 写し及び工事前後の写真がない場合は、必ず現地調査を 行って確認してください。

建築士等

証明書の作成・発行

証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の 写し又は免許証明書を添えてください。

証明に関する留意事項は別冊の通達編へ

宅地建物 取引業者

証明書の入手

宅地建物取引業者が、建築士等から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)を入手してください。

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 宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、既存住宅売買瑕疵担保 責任保険の保険証券及び保険付保証明書を入手してください。

買主

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(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

してください。

減の特例用)を入手してください。 第7号工事が行われた場合は、買主が宅地建物取引業者か ら既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書を入手

買主

お住まいの市区町村へ 増改築等工事証明書を提出 市区町村長の証明書(住宅用家屋証明書)を買主が入手してく ださい。

登記申請時に住宅用家屋 証明書を法務局へ提出

住宅用家屋証明書の発行を受けるために 必要な書類については P.269 /

買主

住宅取得後1年以内に登記申請してください。

証明に関する留意事項は別冊の通達編へ

証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

検索

国土交通省 各税制の概要 検索



增改築等工事証明書 記載例

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

登録免許税の軽減の増改築等工事を行った場合

工事内容:

- ①マンションのスケルトンリフォーム【第2号工事】
- ②トイレ・浴室に手すりを取り付ける工事【第5号工事】
- ③全居室の全ての窓に内窓を設置【第6号工事】
- ④給排水管の取替【第7号工事】
- ⑤解体、仮設、養生等の付帯工事
- 工事費用:3,500,000円(税、経費込)

增改築等工事証明書

(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)

証明由誌老	住 所	東京都千代田区〇〇〇
証明申請者	氏 名	リフォーム 太郎 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
家屋番号及び	が所在地	東京都千代田区〇〇〇 載します。
工事完了年月日		平成〇年〇月〇日

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

税込

省エネルギー化のための修繕又は模様替 (1)窓の断熱性を高める工事 第6号工事 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 (省エネ改 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 修工事) 4 床等の断熱性を高める工事 1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 地域区分 5 5 地域 6 6 地域 7 7地域 8 8地域 第7号工事 (給排水管・ (1) 給水管に係る修繕又は模様替 雨水の浸入 排水管に係る修繕又は模様替 を防止する 雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替 部分に係る

2. 実施した工事の内容

工事)

【第2号工事】 スケルトンリフォーム

・全ての居室の間取りを変え、水廻りを改修

【第5号工事】

・トイレと浴室に手すりを取り付け

【第6号工事】

・全居室の窓全てに内窓を取り付け

【第7号工事】

・専有部分の給排水管を取替

- 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 3,500,000円

(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 3,000,000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	1,000,000 円
3	第6号工事に要した費用の額	1,000,000 ⊞
4	第7号工事に要した費用の額	500,000 ⊞

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。 〇〇 年 証明年月日 平成 〇〇月 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。 氏 名 増改築 一郎 印 東京都千代田区△△△ 住 所 証明を行った建築 登 録 番 号 士 一級建築士、 級建築士又は木 ·級建築士 登録を受けた都道府県名 造建築士の別 (二級建築士又は木造建 築士の場合) 株式会社増改築一郎建築士事務所 名 称 所 在 地 東京都千代田区□□□□ 証明を行った建築 士の属する建築士 一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築 -級建築士事務所 事務所 士事務所の別 $\triangle \triangle - X X X X$ 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 名 称 印 住 所 証明を行った指定 確認検査機関 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 氏 名 住 所 号 登 録 番 一級建築士、二級 調査を行った建築 建築士 建築士又は木造 士又は建築基準適 登録を受けた都道府県名 の場合 合判定資格者 建築士の別 (二級建築士又は木造建 築士の場合) 番 号 登 録 建築基準適合判定資格者の場合 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

	名	称						印
証明を行った登録	住	所						
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした							
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築		一級類	建築士、二級		登 録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者検定 合格者			士又は木造 七の別		登録を受り (二級建等 築士の場合	桑士又は.		
	建築基準適	5合判定	定資格者検定	合格者の場	合格通知日付又は合格証 つ場 書日付			
	合				合格通知和 書番号	番号又は	合格証	

(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	名	称							印
瑕疵担保責任保険		所							
法人	指定年	月日							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築 士又は建築基準適		事築士の 一級類			登	録	番	号	
合判定資格者検定 合格者			士又は木造 上の別		(_		生土又に	道府県名 は木造建	
	建築基準道	5合判定	定資格者検定	合格者の場			付又に	は合格証	
	合				合格 書番		等号又に	は合格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

登録免許税

1) 証明書の種類と発行の流れ

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あたり、「住宅用家屋証明書」を登記の申請書に添付する必要があります。耐震性に関して築後25年以内(耐火建築物以外は20年以内)の家屋でない場合、以下のいずれかの証明書が必要となります。

	登録免許税の特例措置					
ī	村震基準適合証明書	住宅性能証明書 又は 建設住宅性能評価書の写し	保険付保 証明書			
証明	以下①~④のいずれか	住宅性能証明書:以下②~④のいずれか 建設住宅性能評価書:以下③ 注:建築士による当該証明書の発行はできません。	以下④			
証明書の発行者	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						

証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度 検索 国土交通省 各税制の概要 検索

登録免許税

2) 耐震基準適合証明書 記載例

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

登録免許税の特例措置用

証明書の発行依頼者(売主)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 東京都千代田区〇〇〇 住 所 家屋番号と所在地は調査を行った リフォーム 太郎 氏 名 住宅の建物登記簿に記載されたも 東京都千代田区〇〇〇 家屋番号及び所在地 のとなります。 平成 〇年 調 査 日 〇月 \bigcirc 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 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○を記載してください。

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ることを証明します。

証 明 年 月 日 平成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	氏 名	増改築 一郎	即
築士	住 所	東京都千代田区△△△	
	一級建築士、二	登	録 番 号
	級建築士又は木	登録を	受けた都道府県名(
	造建築士の別	二級建築	棄士又は木造建築
		士の場合	合)
証明を行った建	名 称	株式会社増改築一郎建築	士事務所
築士の属する建	所 在 地	東京都千代田区□□□	
築士事務所	一級建築士事務	所、二級建築士事務所又は	大造 一級建築士事務所
	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	名 称	印
定確認検査機	住 所	
関	指定年月日及び	
	指定番号	
	指定をした者	

調査を行った	氏	名						
建築士又は建	住	所						
築基準適合判	建築士	一級建築士、	<u> </u>	登	録	番	号	
定資格者	の場合	級建築士又は	木	登録を	受けた都	『道府県名	(二級	
		造建築士の別		建築士	:又は木造	き建築士の	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	也方整備局	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	名	称							印
録住宅性能評価	住	所							
機関	登録年	月日及び							
	登録番	号							
	登録を	した者							
調査を行った建	氏	名							
築士又は建築基	住	所							
準適合判定資格	建築士	一級建築	士、二		登	録	番	号	
者検定合格者	の場合	級建築士	又は木		登録を受け	けた都	道府県名	台(二級	
		造建築士	の別		建築士又は	は木造	建築士の)場合)	
	建築基	準適合判定	官資格	合格通知日何	寸又は合格	証書日	付		
	者検定	合格者の場	易合	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	名	称							FI]
宅瑕疵担保責	住	所								
任保険法人	指定。	年 月 日								
調査を行った建	氏	名								
築士又は建築基	住	所								
準適合判定資格	建築士	一級建築	士、二		登	録	番	号		
者検定合格者	の場合	級建築士	又は木		登録を	受けた都	『道府県名	5(二級		
		造建築士	の別		建築士	又は木道	き建築士の)場合)		
	建築基	準適合判別	定資格	合格通知日	付又は台	格証書	日付			
	者検定	合格者の場	易合	合格通知番-	号又は台	格証書	番号		•	

(用紙 日本工業規格 A4)

IX.

不動産取得税の特例措置編

Ⅰ. 恢女	
1 − 1 . 増改築等の減税制度	
増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置	P.280
1-2. 対象となるリフォームとは	
1)対象となるリフォームの種類	
2)減税制度の告示・通達	P.281
1 − 3. 減税額の計算	
不動産取得税の納付税額	P.281
1 − 4. 手続きの流れ	
不動産取得税の特例措置の要件と手続き	······ P.282
2. 建築士の証明手続き	
2 − 1 . 必要となる証明書	
不動産取得税の特例措置の証明書の種類と発行の流れ	·····- P.284
增改築等工事証明書 記載例	P.286
3. その他	
3−1. 既存住宅の取得時に必要となる証明書	
1) 証明書の種類と発行の流れ	
2)耐震基準適合証明書 記載例	····· P.291

不動産取得税

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置

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。

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買取りし、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課される不動産取得税を軽減します。

制度の概要	不動産取得税の特例措置						
制度期間	平成27年4月1日~平成3	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 対象となる住宅、工事等の 詳細はP.280~281 へ						
	[控除額] 取得した既存住宅の新築された日に応じた以	∇の額に税率を∌	乗じた額が減額されます				
	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					
控除	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 6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	控除額の計算方法は				
	昭和39年1月1日~昭和47年12月31日※	150万円	P.281 ^				
	昭和29年7月1日~昭和38年12月31日*	100万円					
申告の窓口	都道府県		手続きの流れは P.285 へ				

1. 概 要

1-2. 対象となるリフォームとは

不動産取得税

1) 対象となるリフォームの種類

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。

通達編「不動産取得税 改修工事証明書」参照のこと

	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
	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
第2号工事	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)	家屋のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が総務大臣と協議して定めるものの一室の床又は壁の 全部について行う修繕又は模様替え

第4号工事 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 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 第5号工事 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 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 (雨水の侵入 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担保責任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。

不動産取得税

2) 減税制度の告示・通達

不動産取得税の特例措置 ●対象となる室 平成 27 年国土交通省告示 第 475 号 ●耐震改修工事 平成 27 年国土交通省告示 第 476 号 ●バリアフリー改修工事 平成 27 年国土交通省告示 第 477 号 ●省エネ改修工事 平成 27 年国土交通省告示 第 478 号 告示等 ●保証保険契約 平成 27 年国土交通省告示 第 479 号 ●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) ●耐震基準適合証明書 ●「建築士等の証明事務の実施」についての通達(H 29.4.1 付) (国住政第 116 号) 別表 1 (増改築等工事証明書) については告示編参照のこと 诵達 ●「適用にあたっての要件の確認事項」についての通達(H 29.4.1 付) (国住政第115号) 別添1(耐震基準適合証明書)、2(増改築等工事証明書)、3(改修 工事等証明書) については告示編参照のこと

1. 概 要

1-3. 減税額の計算

不動産取得税

不動産取得税の納付税額

税額の計算



※築年月日に応じた額となります。P.280を参照してください。

※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。

不動産取得税の特例措置の要件と手続き

不動産取得税の特例措置適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

適 用 要 件 を 確

認

す

る

不動産取得税の特例措置の適用を受けようとする場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

住宅の要件	以下の全でに該当すること □ 宅地建物取引業者であること □ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50m²以上240m²以下の住宅であること □ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、地震に対する安全性を有するものとして、以下のいずれかに該当する住宅であること ・ 昭和57年1月1日以後に新築された住宅 ・ 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 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) 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。) ③既存住宅売買瑕疵担保責任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) □ 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 □ 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 □ 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
	対象工事の詳細は

以下の全てに該当すること

P.280~281 ^

□ 工事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)が、当該 住宅の個人への売買価格の20%(当該金額が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

- ・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号工事を行うこと(当該工事にかかる既存住宅売買瑕疵担 保責任保険に加入すること)

以下の全てに該当すること

証明書については P.286 ^

□ 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

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、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。詳しくは税務署などにお問い合わせください。

申告に必要な書類を準備します。

❶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。

> 証明書発行に必要な書類 については **P.284** へ

2工事実施時

申

告

生

でに必

要

な

書

類

- □ 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※に申請する。
 - ※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
 - *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。
- □ 第7号工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券及び保険付保証明書を入手する。

証明書の発行手続き については P.284 へ

◆全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都道府県へ下記書類を揃えて提出します。

- □ 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)
 - *昭和57年1月1日以降に新築された家屋は除く。
- □ 増改築等工事証明書(特定の増改築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)
- □ 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(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

道府県申

請時

不動産取得税の特例措置の証明書の種類と発行の流れ

不動産取得税の特例措置

増改築等工事証明書

(特定の増改築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 不動産取得税軽減の特例用)

平成29年国土交通省通達において、その様式が定められています。

以下①~④のいずれかとなります。

証明書の発行が

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

│□ 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、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認

□ 工事請負契約書の写し(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

証明書の

発行前に

確認する書類等

の

□ 工事費用内訳書等

建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が 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

- ・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 既存住宅売買瑕疵担保責任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。

-ルートの書での小-ルートに用する事実
設計図書その他設計に関する書類

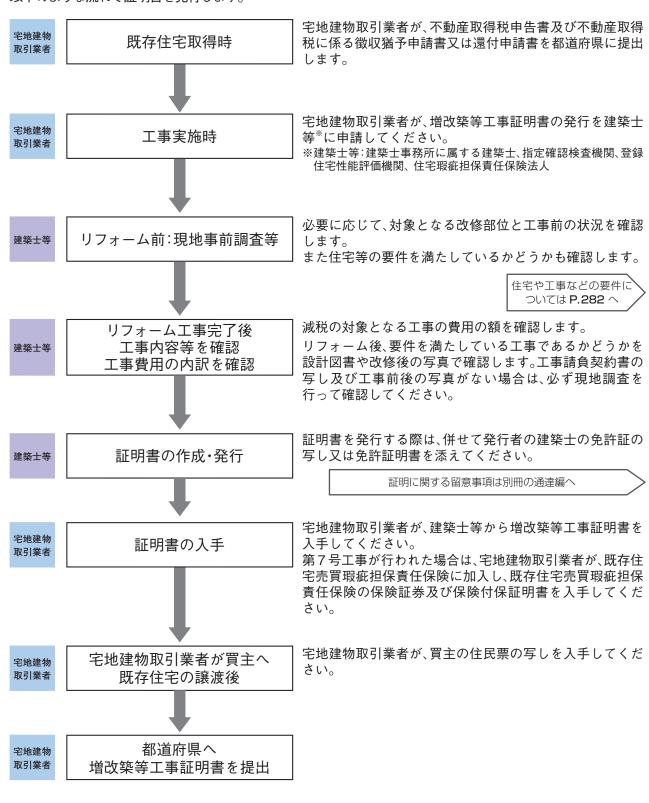
第6号工事以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。

□ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書

第7号工事が行われた場合

不動産取得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。



証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度



国土交通省 各税制の概要

検索

增改築等工事証明書 記載例

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

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マンションのスケルトンリフォーム【第2号工事】
- ②トイレ・浴室に手すりを取り付ける工事、浴室の床面積増加させる工事【第5号工事】
- ③全居室の全ての窓に内窓を設置、外気に接する部分の壁の断熱改修工事【第6号工事】
- ④給排水管の取替【第7号工事】
- ⑤解体、仮設、養生等の付帯工事
- 工事費用:3,500,000円(税、経費込)

增改築等工事証明書

(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 工事を行った住所の建物登記簿に
11197中前有	氏 名	リフォーム不動産 株式会社 🌙 記載された家屋番号と所在地を記 📗 📗
家屋番号及び	び所在地	東京都千代田区〇〇〇 載します。
工事完了年月	月日	平成〇年〇月〇日

1. 実施した工事の種別

夫施した工事の	> 1=201
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)	省エネルギー化のための修繕又は模様替 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 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

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

【第2号工事】 スケルトンリフォーム

・全ての居室の間取りを変え、水廻りを改修

【第5号工事】

・トイレと浴室に手すりを取り付け 浴室の床面積(○㎡)増加させた

【第6号工事】

・全居室の窓全てに内窓を取り付け 外気に接する部分の壁の断熱改修工事

【第7号工事】

・専有部分の給排水管を取替

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

3,500,000 🖽

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 3,000,000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

	10/2 13/3/2 3 3 3 3 3 3 3 3 3	
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	1,000,000 円
3	第6号工事に要した費用の額	1,000,000 円
4	第7号工事に要した費用の額	500,000 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 平成 00年 **〇**〇月 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。 増改築 印 氏 名 一郎 住 所 東京都千代田区△△△ 証明を行った建築 番 号 登 録 一級建築士、 ·級建築士 級建築士又は木 登録を受けた都道府県名 造建築士の別 (二級建築士又は木造建 築士の場合) 名 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□□□ 証明を行った建築 士の属する建築士 一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築 -級建築士事務所 事務所 士事務所の別 登録年月日及び登録番号 $\triangle \triangle - X X X X$ (2) 証明者が指定確認検査機関の場合 名 称 印 証明を行った指定住 所 確認検査機関 指定年月日及び 指定番号 指定をした者 氏 名 住 所 登 録 号 調査を行った建築 一級建築士、二級 建築士 建築士又は木造 士又は建築基準適 登録を受けた都道府県名 の場合 建築士の別 合判定資格者 (二級建築士又は木造建 築士の場合) 登 録 番 号 建築基準適合判定資格者の場合 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

	名	称						印
証明を行った登録	住	所						
住宅性能評価機関	登録年月日 登録番号 登録をした							
	氏	名						
	住	所						
調査を行った建築		一級類	建築士、二級		登 録	番	号	
士又は建築基準適 合判定資格者検定 合格者			士又は木造 上の別		登録を受 (二級建 築士の場	築士又は		
	建築基準適	5合判定	定資格者検定	合格者の場	合格通知 書日付	日付又は	合格証	
	合				合格通知 書番号	番号又は	:合格証	

(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	名	称							印
瑕疵担保責任保険		所							
法人	指定年	月日							
	氏	名							
	住	所							
調査を行った建築 士又は建築基準適			建築士、二級		登	録	番	号	
合判定資格者検定 合格者		建築	士又は木造 上の別			及建築	士又は	府県名 木造建	
	建築基準遊	5合判定	官資格者検定	ご合格者の場	書日作	†		合格証	
	合				合格证 書番号		号又は	:合格証	

(用紙 日本工業規格 A4)

不動産取得税

1) 証明書の種類と発行の流れ

証明書の発行手続き

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でない場合、以下のいずれかの証明書が必要となります。

		不動産取得税の特例措置	
ī	付震基準適合証明書	住宅性能証明書 又は 建設住宅性能評価書の写し	保険付保 証明書
証	以下①~④のいずれか	住宅性能証明書:以下②~④のいずれか 建設住宅性能評価書:以下③ 注:建築士による当該証明書の発行はできません。	以下④
証明書の発行者	①建築士事務所登録をして 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 *証明業務を行っていない機関		
発行前に確認する書類等の例	□ 家屋の登記事項証明書 □ 設計図書その他設計に □ 過去に行われた耐震診 □ 建築確認済証がある場	関する書類等 断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類	

証明書の書式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

検索

国土交通省 各税制の概要



2) 耐震基準適合証明書 記載例

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。

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

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 リフォーム不動産 株式会社 家屋番号と所在地は調査を行った 氏 名 住宅の建物登記簿に記載されたも 東京都千代田区〇〇〇 家屋番号及び所在地 のとなります。 査 H 平成 〇年 〇月 〇日 適合する耐震基準 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 地震に対する安全性に係る基準

上記の住宅が地方税法施行令附則第9条の3第 明します。

証 明 年 月

- 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。

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	氏 名	増改築 一郎	/		前
築士	住 所	東京都千代田区△			
	一級建築士、二		登 録	番 号	△△-□□□
	級建築士又は木		登録を受ける	た都道府県名(
	造建築士の別		二級建築士	又は木造建築	
			士の場合)		
証明を行った建	名 称	株式会社増改築一	-郎建築士事	務所	
築士の属する建	所 在 地	東京都千代田区			
築士事務所	一級建築士事務	听、二級建築士事務	所又は木造	一級建築士	主 終
	建築士事務所の	到		拟连来工艺	アリカノハ
	登録年月日及び	登録番号		△△ - ×××	<u> </u>

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指	名 称			印
定確認検査機	住 所			
関	指定年月日及び			
	指定番号			
	指定をした者			
調査を行った	氏 名			
建築士又は建	住 所			
築基準適合判	建築士 一級建築	乾士、二	登 録 番 号	
定資格者	の場合 級建築士	上又は木	登録を受けた都道府県名(二級	
	造建築士	上の別	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	名	称							印
録住宅性能評価	住	所							
機関	登録年	月日及び							
	登録番	号							
	登録を	した者							
調査を行った建	氏	名							
築士又は建築基	住	所							
準適合判定資格	建築士	一級建築	士、二		登	録	番	号	
者検定合格者	の場合	級建築士	又は木		登録を受	たけた都	道府県	名(二級	
		造建築士	の別		建築士又	(は木造	建築士	の場合)	
	建築基	準適合判定	定資格	合格通知日何	寸又は合	格証書	日付		
	者検定	合格者の場	易合	合格通知番	号又は合札	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	名	称				印
宅瑕疵担保責	住	所				
任保険法人	指定	年 月 日				
調査を行った建	氏	名				
築士又は建築基	住	所				
準適合判定資格	建築士	一級建築士、二	-	登 録	番 号	
者検定合格者	の場合	級建築士又はオ	5	登録を受けた	都道府県名(二級	
		造建築士の別		建築士又は木	:造建築士の場合)	
	建築基	準適合判定資格	合格通知日	付又は合格証	 書日付	
	者検定	合格者の場合	合格通知番	号又は合格証言	基番号	

(用紙 日本工業規格 A4)

〈参考〉

耐震基準に適合すると判断した理由書の書式例は以下のようなチェックシートとなります。 (以下の書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)

ermaticate to 住所				24-780		耐震彩	折チェ	ックシー	- 1					
証明申請者 氏名														
家儿	量番	号及び	听在	_										
診断	実	実施者 住所 氏名												
101	実	施年月		住所										
Ser.	9001	明を行	- 4.	氏名								(ii)		
証明		91で11 築士	916	資格	2. 二á	及建築士 及建築士 造建築士	登録番	号 (道府県()		
				1	1. 建築。 2. 耐震	基準法施? 改修促進;	∱令 長の基準	ß			在法の基準	<u> </u>		
9.00	E 明 (に用い:	た基	ip.	2 R 3 SI	造住宅の C 造建築 ^Q RC 造建築	物の診! 物の部	折基準 断基準						
建築地					0.5	造建築物	の診断	客 學						
	構造階級	造種別			1. 3	1. 木造 2. RC造 3. SRC造 4. S造 延面積 m ²								
建設設		计年						年		変工年		年		
建築物概要	耐震補強の有無				1. 有2. 無	耐炭補補強概		1. 壁増記 2. 鉄骨つ 3. 柱補品	ァレー 自	ース	年 (() 簡用) 簡用) 簡用	ř ř	
		診断る	欠数	と判定	1. 13			4. その他 Is≥0.8Z= Is≥0.6Z=	())) 简用	Ĩ	
				方向	46.50		X 構造ii	a-see		41530	23.40	Y 【構造耐震		
	非木造		-	指標 5	形状 SD	経年 T	Is	7克 判定	-	形状 SD	経年 T	Is Is	判定	
97 L	遊	結果	階	4 3										
耐震診断			ma	2										
断		診断相	推別	1 と判定	1. 一年			評点≥1.0 評点≥1.0						
	木造			方向 指標	耐力	必要耐力	X 評)	5 判分	7	耐力	必要耐力	Y 評点	判定	
	难	結果	階	3 2	M173	左·汉阳7。	HI /	5 1976		19177	25 35 8173	BI AN	TUNE	
		建物。	の改作	1修-劣化										
証明者 所見		状況:	李											
肋	見	耐寒性	生能											

建物外觀写真	
建物平面図	

住宅リフォームの税制の手引き -本編・証明書記載例-

平成 23 年 11 月初版発行 平成 29 年 10 月第 7 版発行 監修 国土交通省住宅局

発行 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

http://www.j-reform.com TEL 03-3556-5430