

Ⅳ .

同居対応リフォーム編

1. 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.138

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.139

2) 減税制度の告示・通達 P.143

1-3. 減税額の計算

1) 投資型減税の控除額 P.144

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.146

3) ローン型減税の控除額 P.148

4) ローン型減税の控除額計算例 P.150

1-4. 手続きの流れ

1) 投資型減税の要件と手続き P.152

2) ローン型減税の要件と手続き P.154

2. 建築士の証明手続き

2-1. 必要となる証明書

証明書の種類と発行の流れ P.156

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.158

2) 増改築等工事証明書 ローン型 記載例 P.167

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。

制度の概要	所得税額の控除措置※1	
	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】	【特定増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～令和3年12月31日	改修後の居住開始日が平成28年4月1日～令和3年12月31日
対象となるリフォーム	一定の同居対応リフォーム（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.152 へ	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、住宅、工事等の詳細は P.154 へ
控除又は減額の上限額	25万円 控除額の計算方法は P.144 へ	12.5万円（5年間で62.5万円） 控除額の計算方法は P.148 へ
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）
手続きの窓口	税務署（確定申告） 手続きの流れは P.152～153 へ	税務署（確定申告） 手続きの流れは P.154～155 へ

※1 所得税減税制度の併用については P.007 へ。

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※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

※ 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】		【一体工事】
【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。	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。
	【該当しない工事】 躯体工事、建具などの除却工事。	

※ 1 給排水設備に接続されているものに限る。

※ 2 ガス栓に接続されているものに限る。

※ 3 電気設備に接続されているものに限る。

※ 4 こんろ台付近にガスコンロ用のガス栓又は、IHクッキングヒーター用の電気コンセントが設置されているものに限る。

※ 5 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】
【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。※ ²	【付帯工事】 給排水設備工事、ガス・電気工事、換気設備工事※ ³ 、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。 【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。	増設に併せて行う脱衣所の設置工事。

※¹ 既存の給湯器を含む。

※² シャワー専用の浴室を増設する工事は、改修後の自己居住用部分に浴槽のある浴室がある場合のみ対象となる。

※³ 浴室乾燥設備及び浴室空調設備を含む。

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※。	【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】 便所外の手洗い設置工事。

※ 洗浄便座や暖房便座の機能を持った便器設置工事も含む。

④玄関を増設する工事

【本体工事】		【一体工事】
【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※、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。 【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。	【一体工事】 郵便受けの設置工事。

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

調理室、便所を増設工事であり、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			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	1	➡	2	
浴室	1		1	
便所	2		2	
玄関	1		1	

調理室を増設工事であり、工事後、調理室・便所が各々2箇所あるため

控除対象外事例3（調理室と便所の改修）→ ✕

工事前			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	2	➡	2（改修）	
浴室	1		1	
便所	2		2（改修）	
玄関	1		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			工事後		
	自己居住	店 舗		自己居住	店 舗
	箇所数	箇所数		箇所数	箇所数
調理室	1	0	→	1	1
浴 室	1	0		1	0
便 所	1	0		1	1
玄 関	1	0		1	0

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

事例5（自己居住部分に調理室、店舗部分に便所を増設）→ ✕

工事前			工事後		
	自己居住	店 舗		自己居住	店 舗
	箇所数	箇所数		箇所数	箇所数
調理室	1	0	→	2	0
浴 室	1	0		1	0
便 所	1	0		1	1
玄 関	1	0		1	0

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

事例6（自己居住部分に浴室、店舗部分に便所を増設）→ 条件付き ○

工事前			工事後		
	自己居住	店 舗		自己居住	店 舗
	箇所数	箇所数		箇所数	箇所数
調理室	2	0	→	2	0
浴 室	1	0		2	0
便 所	1	0		1	1
玄 関	1	0		1	0

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

その他の増設に係る取り扱い方

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

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

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	●対象工事 平成 28 年 国土交通省告示 第 585 号
通達	●「増改築等工事証明書」について 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。

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

所得 税

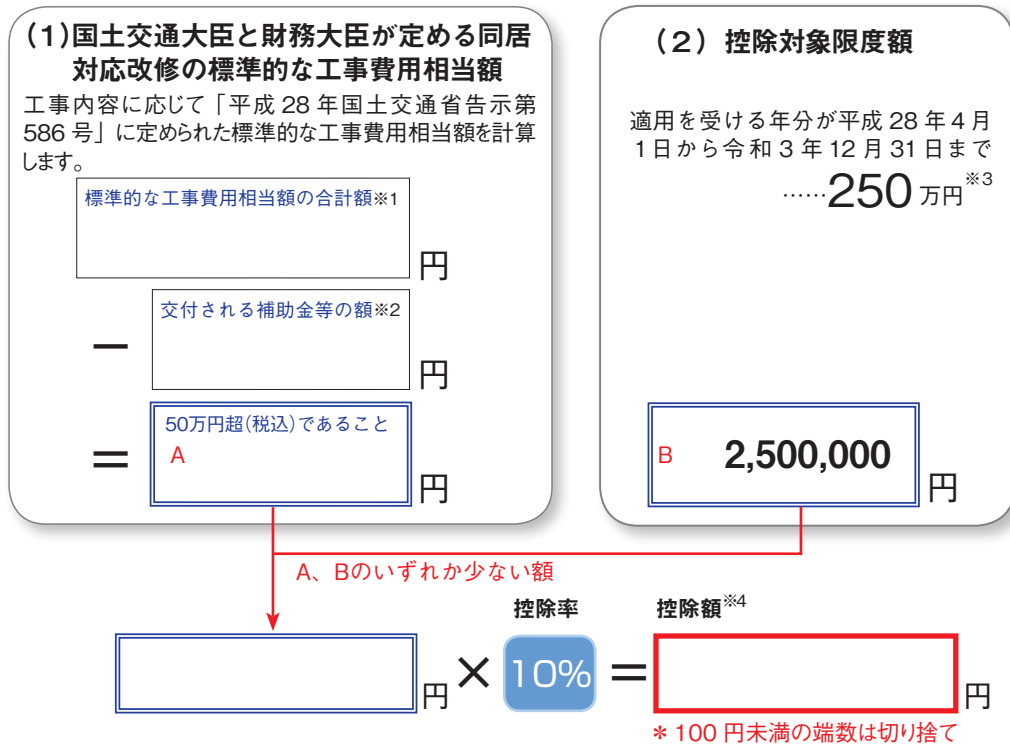
投資 型

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～令和 3 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）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。



※ 1 標準的な工事費用相当額について

複数の工事を行う場合は、各工事の標準的な工事費用相当額の合計額となります。

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等*の交付を受ける場合について

当該工事について補助金等の交付を受ける場合は、標準的な工事費用相当額の合計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、省エネ改修、バリアフリー改修工事等を併せて行う場合について

- ・耐震改修工事、省エネ改修工事（一般断熱改修工事等）、バリアフリー改修工事を併せて行う場合には、同居対応改修工事と併せて所得税の控除（投資型減税）の適用を受けることができます。併用する場合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.183 の※ 3・4・5 を参照下さい。）

※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、最大控除額は25万円ですが、実際は控除を受ける年分の所得税の納税額を限度として控除されます。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。納税額は源泉徴収票等で確認することができます。
- ・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額になります。

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工事の標準的な工事費用相当額を確認します。

同居対応改修工事をした家屋に居住する日付により「単位あたり金額」が異なります。

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】			
同居対応改修工事の内容		(1) 箇所あたり 金額 (税込) ^{※2}	(2) 箇所あたり 金額 (税込) ^{※3}
①調理室を増設する工事 (改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る)	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	1,622,000円
	ロ ミニキッチンを設置する工事の場合	434,700円 ^{※4}	476,100円 ^{※4}
②浴室を増設する工事 (改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る)	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	1,373,800円
	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	855,400円
	ハ 浴槽がないシャワー専用の工事の場合	589,300円	584,100円
③便所を増設する工事		532,100円	526,200円
④玄関を増設する工事	イ 地上階の場合	655,300円	658,700円
	ロ 地上階以外の場合	1,244,500円	1,254,100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、「箇所あたり金額」に工事箇所数を乗じた額です。

※2 同居対応改修工事をした家屋に、平成28年4月1日から令和元年12月31日までに居住する場合。

※3 同居対応改修工事をした家屋に、令和2年1月1日以後に居住する場合。

※4 ①ロは、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。

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.158 へ

工事前			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	1		調理室	2
浴室	1		浴室	1
便所	1		便所	2
玄関	1		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:令和2年8月 交付される補助金:なし

対象となる工事については
P.139 ~ 142 へ

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・トイレトーパーホルダー・タオル掛け・手すり・収納などの設置工事、その他工事。

※工事の内容や費用についてはイメージ・概算です

(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	476,100 円	}	標準的な工事費用相当額の詳細はP.145 へ
B	便所増設	526,200 円		
交付される補助金等		0 円 …a		計 1,002,300 円 …b

(3)控除額を計算します。

国土交通大臣が定める同居改修の標準的な工事費用相当額

$$\begin{array}{c} \text{標準的な工事費用相当額の合計額} \\ \text{b} \end{array} 1,002,300 \text{ 円} - \begin{array}{c} \text{交付される補助金} \\ \text{a} \end{array} 0 \text{ 円} = \begin{array}{c} \text{B 控除対象限度額} \\ 2,500,000 \text{ 円} \\ \text{A} \end{array} 1,002,300 \text{ 円}$$

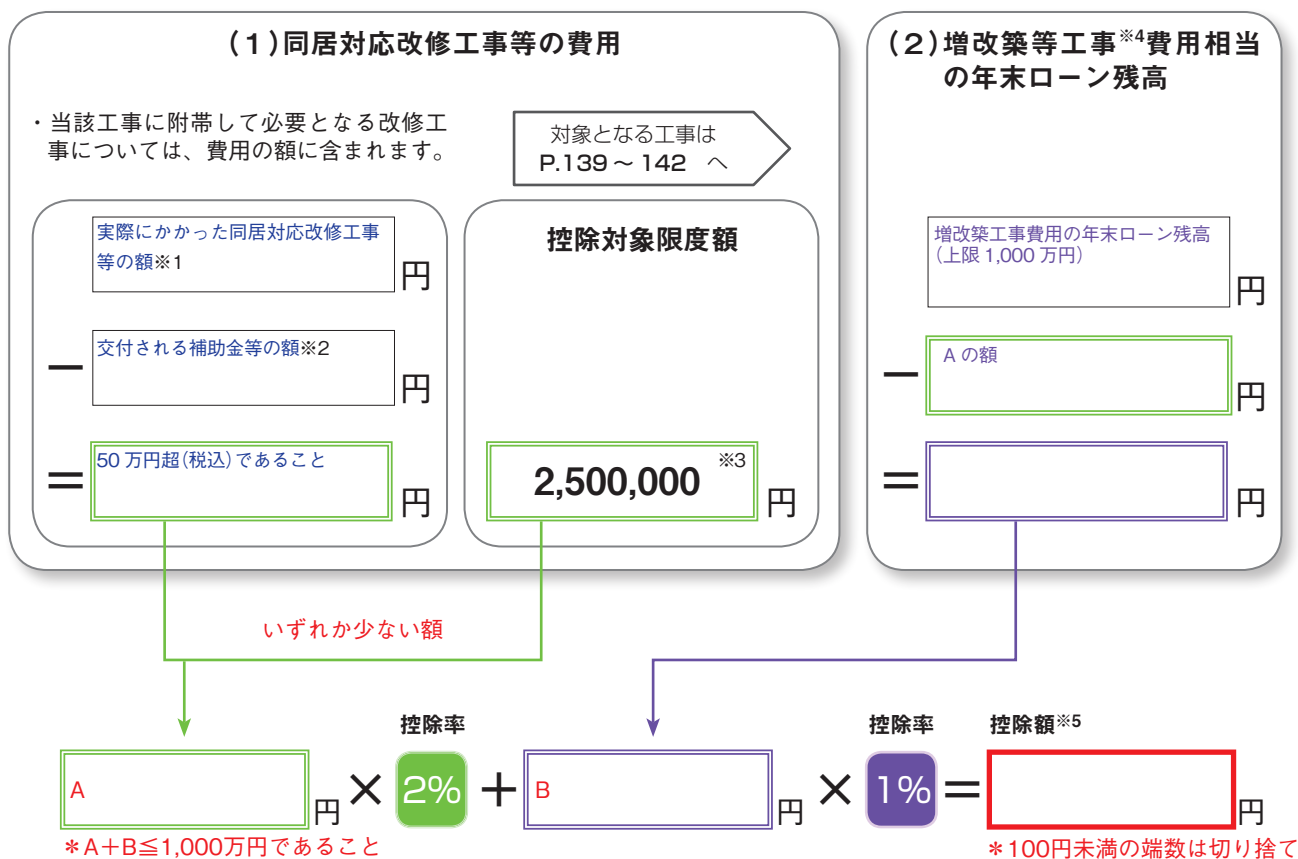
A、Bのいずれか少ない額

$$1,002,300 \text{ 円} \times \begin{array}{c} \text{控除率} \\ 10\% \end{array} = \begin{array}{c} \text{控除額} \\ 100,200 \text{ 円} \end{array}$$

*100円未満の端数は切り捨て

本事例の場合は 96,600 円が控除されることとなりますが、実際は控除を受ける年分の所得税額の納税額を限度として控除されます。

「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～令和3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

年末ローン残高

円 × 控除率 2% =

控除額※5

円

* 100円未満の端数は切り捨て

※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等*の交付を受ける場合について

当該工事について補助金等の交付を受ける場合は、当該工事の費用の額から補助金等の額を控除した額となります。

*国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金、その他これらに準じるもの。

※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について

- ・省エネ改修工事（特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等）、バリアフリー改修工事を併せて行う場合、同居対応改修工事と併せ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、バリアフリー改修工事及び同居対応改修工事等の控除対象限度額は250万円まで、増改築等工事費用相当の年末ローン残高上限は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.188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28項】

第1～6号工事の詳細については
P.225 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12.5万円まで控除となりますが、実際は控除を受ける年分の所得税の納税額を限度として控除されます。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。納税額は源泉徴収票等で確認することができます。
- ・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額となります。

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.167 へ

工事前		工事後	
	箇所数		箇所数
調理室	1	調理室	2
浴室	1	浴室	2
便所	1	便所	2
玄関	1	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:令和2年8月 交付される補助金:なし

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・トイレトーパーホルダー・タオル掛け・手すり・収納などの設置工事、その他工事。

対象となる工事については
P.139 ~ 142 へ

(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		

増改築工事費等 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	

※工事の内容や費用についてはイメージ・概算です

(5) 控除額を計算します。

● 1年目の控除額

① 同居対応改修工事等の費用

実際にかかった同居対応改修工事等の額

3,000,000 円

－ 交付される補助金等の額

0 円

＝ 3,000,000 円

控除対象限度額

2,500,000 円

いずれか少ない額

A 2,500,000 円

控除率

2%

+ B 350,825 円

控除率

1%

1年目の控除額

53,500 円

* A+B ≤ 1,000万円であること

* 100円未満の端数は切り捨て

② 増改築等工事費用相当の年末ローン残高

1年目の住宅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。

増改築等工事全体の年末ローン残高
(上限 1,000 万円)

2,850,825 円

－ A の額

2,500,000 円

＝ B 350,825 円

● 5年目の控除額

① 同居対応改修工事等の費用

年末ローン残高 > 1年目のAの額である場合は、aは1年目と同様に **Aの額** となります。
年末ローン残高 ≤ 1年目のAの額である場合は、aは年末ローン残高になります。

a 1,746,887 円

控除率

2%

+ b 0 円

控除率

1%

5年目の控除額

34,900 円

* a+b ≤ 1,000万円であること

* 100円未満の端数は切り捨て

② 増改築等工事費用相当の年末ローン残高

5年目の住宅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。

増改築等工事全体の年末ローン残高
(上限 1,000 万円)

1,746,887 円

－ A の額

2,500,000 円

＝ b 0 円

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。

1

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

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
- ☐ 同居対応改修工事等の標準的な工事費用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
*当該費用について国又は地方公共団体から補助金又は給付金等の交付を受ける場合には、標準的な工事費用相当額の合計額から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)

対象工事の詳細は
P.139 へ

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、増改築等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日から令和3年12月31日の間であること
- ☐ 同居対応リフォーム完了の日から6か月以内に居住していること

証明書については
P.158～166 へ

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

適用要件を確認する

申告に必要な書類を準備します。

①消費者が用意するもの

- ☐ 住宅特定改修特別税控除額の計算証明書
- ☐ 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.156 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

- ☐ **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

証明書の発行手続き
についてはP.156 へ

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
* 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
- ☐ 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）
- ☐ **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。詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。

1

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。

適用要件を確認する

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
- ☐ 併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費用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
*当該工事に対して国又は地方公共団体から補助金又は給付金等の交付を受ける場合には、工事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)

対象工事の詳細は
P.139 へ

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、増改築等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日から令和3年12月31日の間であること
- ☐ 同居対応リフォーム完了の日から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

証明書については
P.167～175 へ

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

申告に必要な書類を準備します。

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.156 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

- ☐ 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.156 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
- ☐ 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。詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。

証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容を特定するため、所定の証明書が必要となります。
証明書の発行者は、リフォームを行った方（消費者）から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認しますが、当該リフォームの設計及び工事監理を行った建築士が発行する場合は、設計や工事監理の過程で可能な限り確認しておきましょう。

所得税額の特別控除	
増改築等工事証明書 所得税額控除の申告（確定申告）の際に必要となります。 昭和63年建設省告示第1274号において、その様式が定められています。 増改築等工事証明書の詳細は P.158・167の各記載例を参照へ	
証明書の発行者	証明書を発行できる者は以下①～④のいずれかとなります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る ＊リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります（②～④は業務として行っているかどうかの事前確認が必要です）。 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
発行前に確認する書類等	☐ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認 ☐ 工事請負契約書又はその写し（左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認） 改修年月日、改修事実を確認 ☐ 工事費用内訳書、領収書等 50万円超（税込）の同居対応改修工事等であることや、控除対象工事費用の額を確認 ☐ 設計図書その他設計に関する書類、写真等 適用対象となる工事を行っていることを確認 ☐ 補助金交付額決定通知書等 同居対応リフォームで補助金等を受ける場合は、その交付額を確認

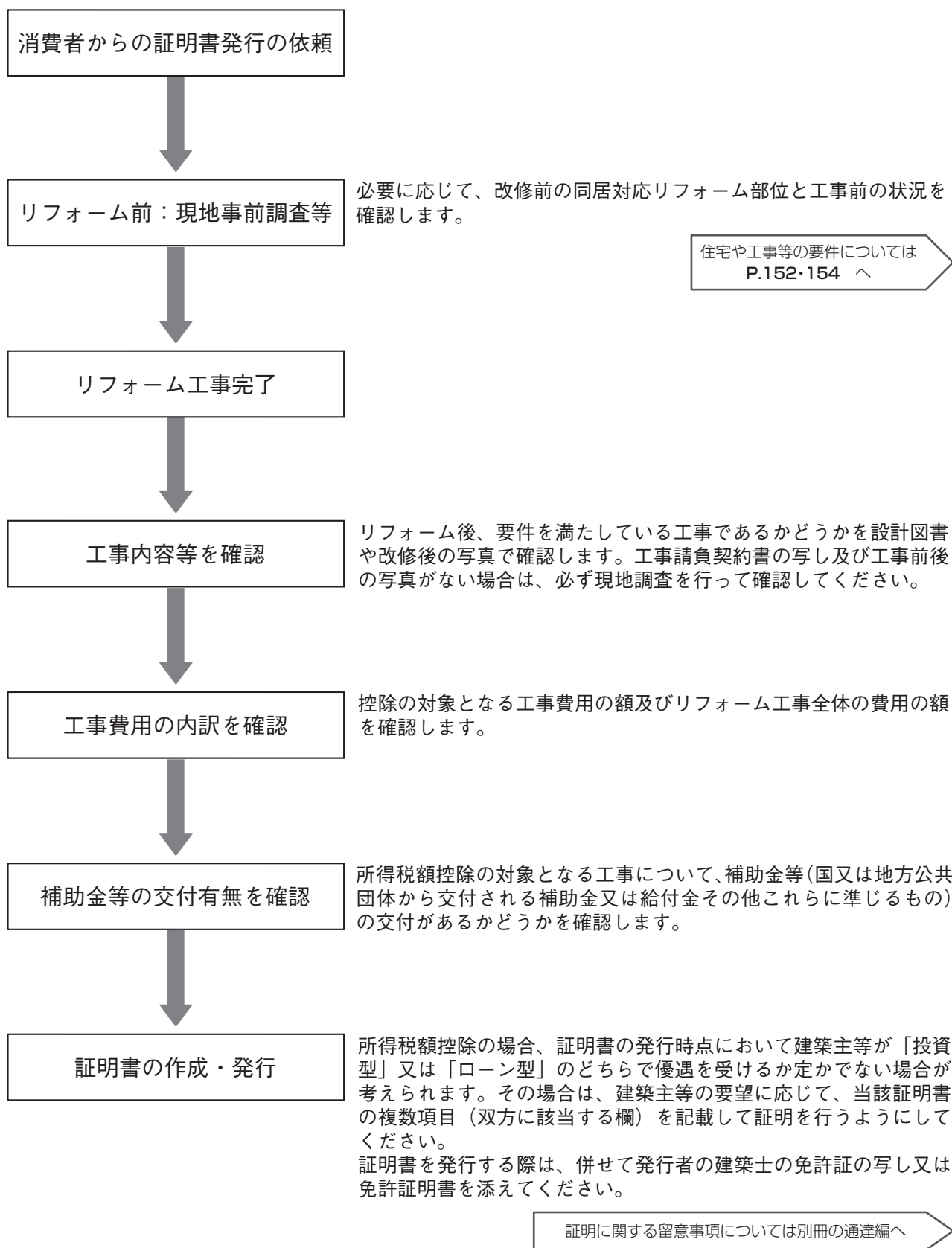
証明書は減税制度の種類や工事の内容により記載欄が異なります。詳しくは各記載例をご参照ください。
証明書の様式は、別冊の告示編に掲載しています。
また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

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。



耐震
リフォーム

バリアフリー
リフォーム

省エネ
リフォーム

同居
対応リフォーム

長期優良
住宅化リフォーム

住宅
ローン減税

贈与税
の非課税措置

登録免許
税の特例措置

不動産
取得税の軽減措置

同居改修工事の増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

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

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

1 ページ目

2 ページ目

3 ページ目

4 ページ目

5 ページ目

6 ページ目

7 ページ目

8 ページ目

9 ページ目

10 ページ目

11 ページ目

12 ページ目

13 ページ目

14 ページ目

15 ページ目

16 ページ目

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

※ □ 提出書類 □ 記入不要

**同居改修工事を行う場合（投資型減税）
（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）**

記載例

P.147 の計算例と
対応しています。

工事内容：ミニキッチン増設、
便所増設
標準的な工事費用相当額の
合計額：966,800円

別表第二

増改築等工事証明書

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

工事を行った住所の建物登記簿に
記載された家屋番号と所在地を記
載します。

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

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

住宅ローン減税に該当しない場合には斜線を入れます。

住宅ローン減税に該当しない場合には斜線を入れます。

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

投資型減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	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）	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資する増築、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 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 5 5地域	2 2地域 6 6地域	3 3地域 7 7地域
	認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	次に該当する修繕又は模様替 1 窓 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等			
		低炭素建築物新築等計画の認定主体			
		低炭素建築物新築等計画の認定番号		第 号	
		低炭素建築物新築等計画の認定年月日		年 月 日	
改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	エネルギーの使用の合理化に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 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
		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 性能評価機関	名 称				
			登録番号	第	号			
			住宅性能評価書の交付番号	第	号			
				住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日			
	増改築による長期 優良住宅建築等計 画の認定により証 明される 場合	エネルギーの使用の合理化に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 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			
		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						
		長期優良住宅建築等計画の認定 番号			第	号		
		長期優良住宅建築等計画の認定 年月日			年 月 日			
		太陽熱利用冷温熱装置の型式						
	潜熱回収型給湯器の型式							
	ヒートポンプ式電気給湯器の 型式							
	燃料電池コージェネレーショ ンシステムの型式							
ガスエンジン給湯器の型式								
エアコンディショナーの型式								
太陽光発電設備の型式								
安全対策工事			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				

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

多世帯同居 改修工事等	他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 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				
		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	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 9 雨どいの取付工事 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				
	長期優良住宅建築等計画の認定主体				
	長期優良住宅建築等計画の認定番号		第 号		
	長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年 月 日		

(2) 実施した工事の内容

税制の適用要件を満たす工事であることが明確に分かるよう、
施工内容を具体的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。

多世帯同居改修工事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。

(3) 実施した工事の費用の額等

投資型減税の適用を受ける場合に④⑤の欄に記入します。

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		円
エ	当該住宅耐震改修に係る耐震改修工事限度額		円
オ	ウとエの金額のうちいずれか少ない金額		円
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
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
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
エ	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		1,002,300 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)		1,002,300 円
エ	当該多世帯同居改修工事等に係る改修工事限度額		2,500,000 円
オ	ウとエの金額のうちいずれか少ない金額		1,002,300 円
⑤	①オ、②オ、③オ及び④オの合計額		1,002,300 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)			
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		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

標準的な工事費用についてはP.145 (平成28年国土交通省告示586号)を参照のこと。

●上記④のイ 多世帯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」：多世帯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。

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

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オ、④オ及び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	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 ○○年 ○○月 ○○日

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

建築士事務所に属する
建築士が発行します。

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

押印は認印でも構いません。

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

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

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

同居改修工事の増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

「増改築等工事証明書」（全16ページ）の発行にあたり、必要事項の記入を行ないます。ローン型リフォーム例の記載例を参考に記入ください。

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

1ページ目

2ページ目

3ページ目

4ページ目

5ページ目

6ページ目

7ページ目

8ページ目

9ページ目

10ページ目

11ページ目

12ページ目

13ページ目

14ページ目

15ページ目

16ページ目

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

※ 提出書類 記入不要

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

**同居改修工事を行う場合（ローン型減税）
（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）**

記載例

P.150 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

増改築等工事証明書

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

工事を行った住所の建物登記簿に
記載された家屋番号と所在地を記
載します。

I. 所得税額の特別控除

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

住宅ローン減税に該当し
ない場合には斜線を入
れます。

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

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						
特定断熱改修工事等（省エネ改修工事：2%控除分）	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					
		地域区分	<table border="1"> <tr> <td>1 1地域 5 5地域</td> <td>2 2地域 6 6地域</td> <td>3 3地域 7 7地域</td> <td>4 4地域 8 8地域</td> </tr> </table>	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 8地域
		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 8地域		
		改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	<table border="1"> <tr> <td>1 等級1</td> <td>2 等級2</td> <td>3 等級3</td> </tr> </table>	1 等級1	2 等級2	3 等級3	
		1 等級1	2 等級2	3 等級3			
認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	次に該当する修繕又は模様替 1 窓 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等 <table border="1"> <tr> <td>低炭素建築物新築等計画の認定主体</td> <td></td> </tr> <tr> <td>低炭素建築物新築等計画の認定番号</td> <td>第 号</td> </tr> <tr> <td>低炭素建築物新築等計画の認定年月日</td> <td>年 月 日</td> </tr> </table>	低炭素建築物新築等計画の認定主体		低炭素建築物新築等計画の認定番号	第 号	低炭素建築物新築等計画の認定年月日	年 月 日
低炭素建築物新築等計画の認定主体							
低炭素建築物新築等計画の認定番号	第 号						
低炭素建築物新築等計画の認定年月日	年 月 日						
改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合 エネルギーの使用の合理化に著しく資する次に該当する増築、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	<table border="1"> <tr> <td>1 1地域 4 4地域 7 7地域</td> <td>2 2地域 5 5地域 8 8地域</td> <td>3 3地域 6 6地域</td> </tr> </table>	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		
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					

特定多世帯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	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 性能評価機関	名 称				
				登録番号	第	号		
			住宅性能評価書の交付番号		第	号		
			住宅性能評価書の交付年月日		年	月	日	
			増改築に よる長期 優良住宅 建築等計 画の認定 により証 明される 場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次に該当する増 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 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	
				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				
				長期優良住宅建築等計画の認定 番号		第	号	
				長期優良住宅建築等計画の認定 年月日		年	月	日
			断熱改修工 事等（省エ ネ改修工 事：1%控 除分）	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								
	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 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			
	認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	次に該当する修繕又は模様替 1 窓			
		上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等			
		低炭素建築物新築等計画の認定主体			
		低炭素建築物新築等計画の認定番号		第 号	
		低炭素建築物新築等計画の認定年月日		年 月 日	
特定多世帯同居改修工事等（2%控除分）	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				
		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	2	2	1
特定耐久性向上改修工事等（2%控除分）	特定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 9 雨どいの取付工事 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				
	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			
	長期優良住宅建築等計画の認定主体				
	長期優良住宅建築等計画の認定番号		第 号		
	長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年 月 日		

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

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	1 棟の家屋でその構造上区分された数個の部分の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

A…ミニキッチン増設

- ・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、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

- 高齢者等居住改修工事等、特定断熱改修工事等、断熱改修工事等、特定耐久性向上改修工事等又は第1～4号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

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

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、特定多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号工事に要した費用の額	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	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	3,000,000 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	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 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	3,000,000 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）	円

●上記④イ 特定多世帯同居改修工事等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」：特定多世帯同居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	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

建築士事務所に属する
建築士が発行します。

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

押印は認印でも構いません。

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

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

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

(用紙 日本産業規格 A4)

