住宅リフォームの税制の手引き

- 本 編・証明書記載例 -

令和 2 年 11 月

一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォームの減税制度

よくあるお問い合わせ Q&A

当協議会のホームページには下記以外のQ&Aも掲載していますので併せてご覧ください。

住宅リフォーム推進協議会　リフォームの減税制度　検索　http://www.j-reform.com/zeisei/

全　般

Q リフォーム減税の要件や増改築等工事証明書の記載例等の情報は、どこに記載されていますか？

本冊子では、各税制毎に対象工事・要件・計算例・手続きの流れ・記載例等をまとめていますのでご参照ください。

Q 各減税制度は補助金と併用できますか？

減税制度と補助制度※の併用は可能です。ただし、控除対象金額から補助金を差し引いたうえで工事金額の要件を超えていることが必要です（耐震改修は除きます）。

※ 地方公共団体のリフォームに関する支援制度（補助金等）は当協議会ホームページで検索できます。

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

Q 工事費は税込み／税抜きのどちらですか？

税込みです。

Q 工事費は実際にかかった費用で計算するのですか？

減税制度の種類により異なります。

①所得税(投資型減税)では、国が定めた「標準的な工事費用相当額」で計算します。

②所得税(ローン型減税・住宅ローン減税)と固定資産税の減税では、実際に対象となる工事にかかった費用で計算します。

住宅ローン減税

Q 住宅ローン減税の対象にならない工事は何ですか？

以下の工事は減税の対象になりません（特に質問の多い項目）。

- 単体で行う屋根・外壁の塗装工事。ただし、屋根・外壁について第1号工事と同時に行う場合は対象になります。
- 単体で行う設備機器※1の交換工事。ただし、第1号から第6号工事と同時に行う場合は対象になります※2。
- 単体で行う壁のクロスの張り替え工事。ただし、第2号又は第3号の工事と同時に行う場合は対象になります。
- ホームエレベーターの設置工事。必ずしも本体工事と併せて行うことが必要ではないため対象になりません。
- 外構の改修工事。建築物との付随性がないと考えられるため対象になりません。

※1　システムキッチン、便器、洗面台等。

※2　第1号～第6号工事の内容はP.225を参照。

Q 親の所有する住宅に同居するためのリフォームで、子供がローンを利用して工事費を払った場合、子供は申告できますか？

「自ら所有し、居住する」住宅について、ローンを利用して行うリフォームが対象です。この場合、親も子供も適用要件を満たしておりませんので、申告できません※。

※ 所有権を持つ親は工事費を払っていない、子供は所有権を持っていないため。

Q 第1号工事の対象となっている「増築・改築・大規模修繕・大規模模様替え」は、どの様に判断すれば良いですか？

以下のとおりです。

- 増築：既存の建築物に付加する形で建設工事を行い、全体の床面積が増加すること。
- 改築：建築物の一部または全部が除去されるか消滅した後に従前と同様に建て直すこと。
- 大規模の修繕：建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕（損耗、破損あるいは故障を回復させること）をいう。
- 大規模の模様替え：建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替（建物の仕上、造作などの更改により、用途や機能の変更、改善をはかること）をいう。

Q 屋根や外壁のカバー工法による葺替え／張替えは減税の対象になりますか？

屋根や外壁について各部位の面積の過半について工事が行われ、建築士が大規模修繕又は大規模模様替えと判断した場合は第1号工事となります。

Q 第1号工事と第2号工事の違いは何ですか？

第1号工事は主に戸建て住宅が対象、第2号工事はマンション等の区分所有部分が対象です。

Q 床の上張り（重ね張り）工事は、第2号又は第3号工事の対象になりますか？

面積要件を満たし、建築士が修繕または模様替えと判断した場合は第2号又は第3号工事の対象となります。

Q ユニットバスの交換工事をしましたが、何号工事に該当しますか？

床又は壁の全面改修に該当するので第3号工事に該当します。また、バリアフリー改修として第5号工事にも該当する可能性があります。

Q キッチン、洗面所、トイレのクッションフロアを全面張替えましたが減税の対象になりますか？

床材の種類は問われていません。クッションフロアの張替えも要件を満たせば対象となります。

Q 耐震診断やインスペクション等の診断に掛かる費用は減税の対象になりますか？

診断費用は工事による必然性の高い費用ではないため含まれません。

耐震リフォーム減税

Q 所得税の控除について、投資型減税とローン型減税・住宅ローン減税の併用は可能ですか？

耐震リフォーム（投資型減税）は、ローン型減税※・住宅ローン減税と併用可能です。

※ 他のリフォームでローン型減税の適要要件を満たしている場合に限ります。

Q 新耐震基準で建てられた住宅の耐震改修は所得税の控除の対象になりますか？

所得税の控除は昭和56年5月31日以前（旧耐震基準）に建築された住宅が対象なので、新耐震基準で建てられた住宅は対象になりません。

バリアフリーリフォーム減税

Q 浴室改修だけでも減税の対象になりますか？

所得税の控除（投資型減税、ローン型減税、住宅ローン減税）、固定資産税の減額等、いずれも適用要件を満たしていれば、浴室改修だけでも対象になります。詳細は本文でご確認下さい。

Q ユニットバスの交換工事により、浴室と脱衣室との間の段差が小さくなりましたが対象となりますか？

浴室の出入口、玄関、勝手口、その他屋外に面する開口の出入口、上がりがまちは段差を解消する工事の他に、段差を小さくする工事も対象になります。

Q 投資型減税の「浴室の床面積の増加工事」の工事費を計算する時、対象となる面積は増加分だけですか？

標準的な工事費用相当額を計算する時は、施工した面積全体が対象になります。

省エネリフォーム減税

Q 玄関、洗面所、浴室、便所、納戸、廊下、階段の窓は全居室全窓要件の対象ですか？

全て居室ではないので対象ではありません。居室の定義は、建築基準法第2条第4項に規定されている室です。

Q 玄関ドアと勝手口ドアを断熱性能の高いものに交換した場合、減税の対象になりますか?

開口部としては窓の断熱改修が対象なので、玄関ドアと勝手口ドアはいずれも対象になりません。

Q 窓の断熱改修に関する減税の要件はどのようなものですか？

- 所得税の減税（投資型減税・ローン型減税・住宅ローン減税）は、全居室の全窓の断熱改修が必要です※。改修後の窓の熱貫流率が地域区分ごとに定められた基準値以下になることが求められます。更に、ローン型減税は改修後の住宅全体の断熱等性能等級が1段階相当以上上がりかつ等級４相当となること、住宅ローン減税は改修後の住宅全体の断熱等性能等級が1段階相当以上上がることも要件になっています。

  ※ 住宅性能評価書又は長期優良住宅認定通知書で証明される場合を除きます。
- 固定資産税の減税には全居室の全窓の要件がありません。一部の窓の断熱改修が対象で、改修工事後当該窓の熱貫流率が基準値以下になることが要件となっています。

Q 天井、屋根、壁、床の断熱改修の基準はありますか？

部位ごとに熱貫流率や断熱材の熱抵抗値の基準が定められています。詳しくは、「税制の手引き（告示編）」の省エネリフォームの平成20年国土交通省告示第513号又は平成21年国土交通省告示第379号をご参照ください。

リフォームの減税制度に関する情報は、当協議会ホームページをご参照ください。

住宅リフォーム推進協議会　リフォームの減税制度　検索　http://www.j-reform.com/zeisei/

証明書

Q 減税の申告手続きに必要な各種証明書の発行者とは？

各種証明書の発行者は次の通りです。
①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士
②指定確認検査機関
③登録住宅性能評価機関
④住宅瑕疵担保責任保険法人
⑤地方公共団体の長（住宅耐震改修証明書、住宅家屋証明書のみ）
※ 贈与税の非課税措置の第8号工事は上記②③④のいずれか、建設住宅性能評価書は上記③に限ります。

Q 証明書の様式はどこで入手できますか？

当協議会のHP「リフォームの減税制度」や国土交通省HP「各税制の概要」からダウンロードすることができます。証明書の記載例も閲覧できます。

Q 所得税減税と固定資産税減税は併用できますか。その場合、増改築等工事証明書は複数必要ですか？

所得税の控除と固定資産税の減額は各々の要件を満たしている場合、併用可能です。所得税の控除は税務署、固定資産税の減額は市区町村に申告するので、2部必要になります。

Q 所得税減税を利用する予定ですが、増改築等工事証明書はどのタイミングで必要になりますか？

確定申告時に提出書類として必要になります。

Q 増改築等工事証明書は申告時に全ページ提出しなければいけませんか？

必要事項を記入の上、必要なページのみ提出してください。記入が必要な箇所や記入方法等は各制度の記載例をご参照ください。

Q 住宅を夫婦で共有所有している場合、所得税減税用の増改築等工事証明書の申請者は誰になりますか？

共有者各人で申告するため、各人の申請者名で、同じ内容の増改築工事証明書が2部必要になります。

Q 住宅ローン減税の第1号～第6号工事で該当する工事が複数ある場合、証明書にはどの様に記載すればよいですか？

工事内容が重複する場合は、重複しないようにいずれかに振り分けて該当部分に○を付けます。なお、各号工事内では、該当するもの全てに○を付けます。

その他

Q 財形貯蓄制度に関する問合せはどこにすればよいですか？

厚生労働省の担当部署にお問い合わせください。（TEL 03-5253-1111）

リフォームの減税制度に関する情報は、当協議会ホームページをご参照ください。

住宅リフォーム推進協議会　リフォームの減税制度　検索　http://www.j-reform.com/zeisei/

目次

■ よくあるお問い合わせ Q&A ……《巻頭》

■ 住宅リフォームの減税制度の概要 …… 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.137

■ Ⅴ. 長期優良住宅化リフォーム編 …… P.177

■ Ⅵ. 住宅ローン減税編 …… P.223

■ Ⅶ. 贈与税の非課税措置編 …… P.245

■ Ⅷ. 登録免許税の特例措置編 …… P.263

■ Ⅸ. 不動産取得税の軽減措置編 …… P.279

住宅リフォームの減税制度に関する情報や各種証明書書式、Q&A等につきましては、当協議会のホームページをご覧ください。

住宅リフォーム推進協議会　リフォームの減税制度　検索

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

関係法令等の改正に伴う内容の変更等については、当協議会のホームページに掲載します。

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あります。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

「住宅リフォームの税制の手引き」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。

リフォームの減税制度

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に受けられる減税制度は5種類あります。各制度の概要と主な要件は以下の通りです。詳細は本編をご覧ください。

減税制度の種類

- 1. 所得税の控除　1 投資型減税　2 ローン型減税　3 住宅ローン減税
- 2. 固定資産税の減額
- 3. 贈与税の非課税措置
- 4. 登録免許税の特例措置
- 5. 不動産取得税の特例措置

減税制度とリフォームの種類

減税制度により対象となるリフォームが異なります。

減税制度 ＼ リフォームの種類	1. 所得税の控除			2. 固定資産税の減額	3. 贈与税の非課税措置	4. 登録免許税の特例措置	5. 不動産取得税の特例措置
	1 投資型減税	2 ローン型減税	3 住宅ローン減税				
①耐震	○	―	○	○	○	○	○
②バリアフリー	○	○	○	○	○	○	○
③省エネ	○	○	○	○	○	○	○
④同居対応	○	○	△※1	―	△※1	△※1	△※1
⑤長期優良住宅化	○	○	△※2	○	△※2	△※2	△※2
⑥増改築等（①～④を除く）	―	―	○	―	○	○	○

※1　1号工事～3号工事に該当する場合に限ります。
※2　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。

各減税制度の概要

1. 所得税の控除　制度期間：令和3年12月31日まで

所得税の控除には、**1 投資型減税**　**2 ローン型減税**　**3 住宅ローン減税**の3制度があります。適用要件を満たすリフォームを行った場合、税務署へ確定申告手続きをすることで控除を受けられます。

減税制度 ＼ 概要	リフォームローン要件	控除期間	控除額※1
1 投資型減税	ローンの有無によらない	1年	標準的な工事費用相当額の10%
2 ローン型減税	5年以上の償還期間	5年	性能向上リフォーム※2の費用2%及び年末ローン残高の1%
3 住宅ローン減税	10年以上の償還期間	10年(注)	年末ローン残高の1%

(注)**消費税率引き上げに係る対策**(令和元年10月1日～令和2年12月31日)
消費税10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日※3の間に居住を開始した場合、上記に追加して拡充措置が適用されます。詳細はP.224をご参照ください。

※1　補助金等の交付を受けた場合は、標準的な工事費用相当額や工事費から補助金等の額を除きます。
※2　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。
※3　入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置についてはP.225をご参照ください。

1 投資型減税

■ローン利用の有無によらない　■控除期間：1年
■控除額：標準的な工事費用相当額の10%

耐震リフォーム　最大控除額25万円

詳細はP.009～

《対象工事》 現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事
《主な要件》 a. 自ら居住する住宅
b. 昭和56年5月31日以前に建築された住宅（改修工事前は現行の耐震基準に適合しない住宅）

バリアフリーリフォーム　最大控除額20万円

詳細はP.037～

《対象工事》 1. 次の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事
①通路等の拡幅　②階段の勾配の緩和　③浴室改良　④便所改良　⑤手すりの取付け
⑥段差の解消　⑦出入口の戸の改良　⑧滑りにくい床材への取換え
2. 標準的な工事費用相当額から補助金等を除いた額が50万円超
《主な要件》 a. 次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅
①50歳以上の者　②要介護または要支援の認定を受けている者　③障がい者
④65歳以上の親族又は②③に該当する親族と同居している者
b. 改修工事後の床面積50㎡以上

省エネリフォーム　最大控除額25万円／35万円※1

詳細はP.081～

《対象工事》 1. 右の①、または①と合わせて行う②③④の改修工事のいずれか
2. 省エネ改修部位が全て平成28年度省エネ基準相当に適合すること
3. 標準的な工事費用相当額から補助金等を除いた額が50万円超
《主な要件》 a. 自ら所有し居住する住宅　b. 改修工事後の床面積50㎡以上

※1. 右の①と合わせて③を実施した場合
※2. 改修工事後、住宅性能評価書等により一定の省エネ性能が証明される場合は、「全居室の全窓」を改修する必要はない

改修工事後の種類
①全居室の全窓の断熱工事※2
②床／天井／壁の断熱工事
③太陽光発電設備設置工事
④高効率空調機／高効率給湯器／太陽熱利用システム設置工事

同居対応リフォーム　最大控除額25万円

詳細はP.137～

《対象工事》 1. 次の①～④のいずれかの増設工事
①調理室　②浴室　③便所　④玄関
2. 改修工事後、その者の居住用部分に、調理室・浴室・便所・玄関のいずれか2以上の室がそれぞれ複数あること
3. 標準的な工事費用相当額から補助金等を除いた額が50万円超
《主な要件》 a. 自ら所有し居住する住宅　b. 改修工事後の床面積50㎡以上

長期優良住宅化リフォーム　最大控除額25万円※1／50万円※2

詳細はP.177～

《対象工事》 1. 次の①～⑪のいずれかに該当する耐久性向上改修工事
①小屋裏の換気性を高める工事　②小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取付ける工事　③外壁を通気構造等とする工事　④浴室または脱衣室の防水性を高める工事
⑤土台の防腐または防蟻のための工事　⑥外壁の軸組等に防腐または防蟻処理をする工事
⑦床下の防湿性を高める工事　⑧床下の状態を確認するための点検口を床に取付ける工事
⑨雨どいを軒または外壁に取付ける工事　⑩地盤の防蟻のために行う工事　⑪給水管、給湯管または排水管の維持管理または更新の容易性を高める工事
2. 一定の耐震改修または省エネ改修工事と併せて行うこと
3. 耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修工事の各々について、標準的な工事費用相当額から補助金等を除いた額が50万円超
4. 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
《主な要件》 a. 自ら所有し居住する住宅　b. 改修工事後の床面積50㎡以上

※1. 耐震または省エネ＋耐久性向上改修工事を実施した場合
※2. 耐震＋省エネ＋耐久性向上改修工事を実施した場合

2 ローン型減税

■ローン利用（5年以上の償還期間）　■控除期間：5年
■控除額：性能向上リフォーム※工事費用の2%＋年末ローン残高の1%
※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

バリアフリーリフォーム

最大控除額62.5万円（12.5万円/年×5年）　詳細はP.037～

《対象工事》 1. [投資型減税のバリアフリーリフォーム]の1の改修工事と同じ
2. バリアフリー改修工事費用から補助金等を除いた額が50万円超（税込）

《主な要件》 [投資型減税のバリアフリーリフォーム]と同じ

省エネリフォーム

最大控除額62.5万円（12.5万円/年×5年）　詳細はP.081～

《対象工事》 1. 右の①、または①と合わせて行う②の改修工事のいずれか
2. 省エネ改修部位が全て平成28年度省エネ基準相当に新たに適合すること
3. 改修工事後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がり、断熱等級4以上になること
4. 省エネ改修工事費用から補助金等を除いた額が50万円超（税込）

改修工事後の種類
①全居室の窓全部の断熱工事※1
②床／天井／壁の断熱工事

※1. 工事後、住宅性能評価書等により一定の省エネ性能が証明される場合は、「全居室の全窓」を改修する必要はない。

《主な要件》 [投資型減税の省エネリフォーム]と同じ

同居対応リフォーム

最大控除額62.5万円（12.5万円/年×5年）　詳細はP.137～

《対象工事》 1. [投資型減税の同居対応リフォーム]の1の増設工事と同じ
2. 改修工事後、その者の居住用部分に、調理室・浴室・便所・玄関のいずれか2以上の室がそれぞれ複数あること
3. 同居対応改修工事費用から補助金等を除いた額が50万円超（税込）

《主な要件》 [投資型減税の同居対応リフォーム]と同じ

長期優良住宅化リフォーム

最大控除額62.5万円（12.5万円/年×5年）　詳細はP.177～

《対象工事》 1. [投資型減税の長期優良住宅化リフォーム]の1の耐久性向上改修工事と同じ
2. 一定の省エネ改修工事と併せて行うこと
3. 省エネ、耐久性向上改修工事の工事費用から補助金等を除いた額が各々 50万円超（税込）
4. 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること

《主な要件》 [投資型減税の長期優良住宅化リフォーム]と同じ

3 住宅ローン減税

■ローン利用（10年以上の償還期間）　■控除期間：10年（注）
■控除額：増改築等工事費用相当年末ローン残高の1%　詳細はP.223～

《対象工事》 1. 次の①～⑥のいずれかに該当する改修工事
①増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は模様替え　②マンション等の区分所有部分の床、階段、壁の過半について行う修繕又は模様替え　③居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関、廊下の一室の床又は壁全部について行う修繕又は模様替え　④現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事　⑤一定のバリアフリー改修工事　⑥一定の省エネ改修工事
2. 対象となる改修工事費用から補助金等を除いた金額が100万円超（税込）

《主な要件》 a. 自ら所有し居住する住宅　b. 改修工事後の床面積が50㎡以上

（注）**消費税率引き上げに係る対策**（令和元年10月1日～令和2年12月31日）
消費税10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日※の間に居住を開始した場合、上記に追加して拡充措置が適用されます。詳細はP.224をご参照ください。
※ 入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置についてはP.225をご参照ください。

2. 固定資産税の減額　制度期間：令和4年3月31日まで

工事完了後3ヶ月以内に市区町村に申告すると、家屋の固定資産税の減額を**1年度分**受けられます。

耐震リフォーム　軽減額 1/2

詳細はP.009～

《対象工事》 1. 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事
2. 耐震改修工事費が50万円超（税込）

《主な要件》 昭和57年1月1日以前から所在する住宅

バリアフリーリフォーム　軽減率 1/3

詳細はP.037～

《対象工事》 1. ［所得税・投資型減税のバリアフリーリフォーム］の1の改修工事と同じ
2. バリアフリー改修工事費から補助金等を除いた金額が50万円超（税込）

《主な要件》 a. 次の①～③のいずれかが居住する住宅
①65歳以上の者　②要介護または要支援認定を受けている者　③障がい者
b. 改修工事後の床面積50㎡以上280㎡以下

省エネリフォーム　軽減率 1/3

詳細はP.081～

《対象工事》 1. 窓の断熱工事、または窓の断熱工事とあわせて行う床／天井／壁の断熱工事
2. 省エネ改修部位が全て平成28年度基準に新たに適合すること
3. 省エネ改修工事費から補助金等を除いた金額が50万円超（税込）

《主な要件》 a. 平成20年1月1日以前から所在する住宅　b. 改修工事後の床面積50㎡以上280㎡以下

長期優良住宅化リフォーム　軽減率 2/3

詳細はP.177～

《対象工事》 1. 一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事を行っていること
2. 上の改修工事費用から補助金等を除いた金額が50万円超（税込）
3. 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること

《主な要件》 改修工事後の床面積50㎡以上280㎡以下

減税制度（所得税・固定資産税）の併用の組合わせ

減税制度の併用の可否は以下のとおりです。

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

3. 贈与税の非課税措置　制度期間：令和3年12月31日まで

詳細はP.245～

満20歳以上の個人が親や祖父母等から住宅取得等資金（新築、取得、増改築等のための金銭）を贈与により受けた場合、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

《対象工事》 1.［所得税・住宅ローン減税］の1の対象工事と同じ
2. 給排水管又は雨水の侵入を防止する部分の修繕・模様替え
3. 質の高い住宅の基準に適合させるための修繕・模様替え
4. 対象となる工事費用が100万円超

《主な要件》 自ら所有し居住する住宅／改修工事後の床面積が50㎡以上240㎡以下

4. 登録免許税の特例措置　制度期間：令和4年3月31日まで

詳細はP.263～

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改修工事が行なわれた既存住宅を購入し、居住した場合には、取得後1年以内に登記を受けるものに限り、家屋の所有権移転登記に対する登録免許税の税率が0.1％（一般住宅0.3％）に軽減されます。

5. 不動産取得税の軽減措置　A 制度期間：令和3年3月31日まで　B 期限が定められていません

詳細はP.279～

A 宅地建物取引業者が既存住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行なった後、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が減額されます。平成30年4月1日からは、一定の場合※は当該住宅の敷地に課される不動産取得税も減額されます。

※対象住宅が「安心R住宅」である場合、又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

B 個人が耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修を行った場合、個人の既存住宅取得に係る不動産取得税が軽減されます。詳細はP.297をご参照ください。

各種証明書の発行者

申告手続きに必要な証明書を発行する者は以下のいずれかとなります。

①建築士事務所登録をしている建築士事務所に属する建築士　②指定確認検査機関
③登録住宅性能評価機関　④住宅瑕疵（かし）担保責任保険法人
⑤地方公共団体（住宅耐震改修証明書、住宅用家屋証明書のみ）

各種証明書と申告先

※買取再販に係る登録免許税の特例措置はP.269、不動産取得税の特例措置はP.287をご参照ください。

1. 所得税の控除

【耐震】次のいずれかの証明書
上記①～④が発行する
増改築等工事証明書
上記⑤が発行する
住宅耐震改修証明書

【バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、住宅ローン減税】
上記①～④が発行する
増改築等工事証明書

↓

入居日の翌年の確定申告期間にお住まいの地域を管轄する**税務署**へ提出

2. 固定資産税の減額

【耐震】次のいずれかの証明書
上記①～④が発行する
増改築等工事証明書
上記⑤が発行する
住宅耐震改修証明書

【バリアフリー】
物件所在の都・市町村にお問い合わせください。

【省エネ、長期優良住宅化】
上記①～④が発行する
増改築等工事証明書

↓

物件所在の**都・市町村**へ提出（工事完了後3ヶ月以内）

3. 贈与税の非課税措置

上記①～④が発行する
増改築等工事証明書
（住宅取得資金の贈与の特例用）
㊟ 所得税・登録免許税及び不動産取得税とは書式が異なります。

↓

贈与を受けた年の翌年の確定申告期間にお住まいの地域を管轄する**税務署**へ提出

5.B 不動産取得税の軽減措置

個人が耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修を行った場合
上記①～④が発行する
耐震基準適合証明書

↓

物件所在の**都道府県**へ提出（手続き等の詳細については都道府県にお問合せください）

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 …… P.011

2）減税制度の告示・通達 …… P.011

1－3.減税額の計算

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 …… P.014

3）固定資産税の減額と計算例 …… P.015

1－4.手続きの流れ

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.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.020

2－2.証明書の発行

1）増改築等工事証明書　記載例 …… P.022

2）増改築等工事証明書　固定資産税　記載例 …… P.031

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。

❶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。

❷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減税されます。

❸贈与税の非課税措置　（P.245参照）
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。

❹登録免許税の特例措置　（P.263参照）
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。

❺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が軽減されます。

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	固定資産税の減額措置※1
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※2）
制度期間	改修工事完了期間が 平成18年4月1日～令和3年12月31日	平成18年4月1日～令和4年3月31日 ＊改修工事完了期間は平成18年1月1日～
対象となるリフォーム	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
	適合の確認方法は 次ページへ	
対象となる住宅	昭和56年5月31日以前に建築されたもの 対象となる住宅などは P.016 へ	昭和57年1月1日以前に所在するもの 対象となる住宅などは P.018 へ
控除又は減額の上限額	25万円 控除額の計算方法は P.012 へ	家屋の固定資産税額の1/2 （120㎡相当分まで） 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 各々の適用要件を満たす場合、「所得税の控除」と「固定資産税の減額」の併用は可能です。（併用については P.007 へ）
※2 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。

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。

木造住宅	（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		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
	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	

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		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
	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	

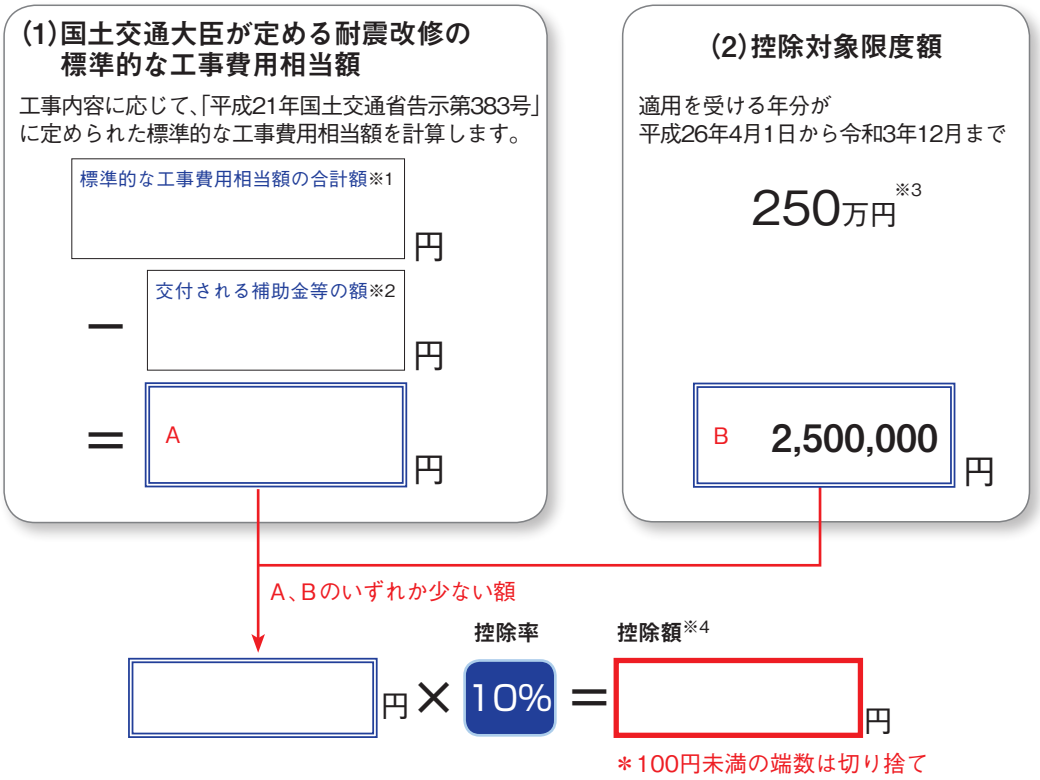
所得税　固定資産税　2）減税制度の告示・通達

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。また工事の詳細については、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	●対象工事 平成18年国土交通省告示第463号	●対象工事 平成18年国土交通省告示第465号
通達	●「増改築等工事証明書（建築士等が発行する場合）」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） ●「住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が発行する場合）」について 平成29年4月7日付 （国住政第4号／国住生第22号／国住指第30号）	●「増改築等工事証明書（建築士等が発行する場合）」について 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） ●「住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が発行する場合）」について 平成29年4月7日付 （国住政第3号／国住生第23号／国住指第31号）

1）投資型減税の控除額

「投資型減税」は住宅ローンの利用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～令和3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。



※1 標準的な工事費用相当額

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。

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

当該工事について補助金等の交付を受ける場合は、当該工事の標準的な工事費用相当額から補助金等の額を控除した額になります。

＊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、省エネ改修工事、同居対応改修工事等を併せて行う場合

・バリアフリー改修工事、省エネ改修工事（一般断熱改修工事等）、同居対応改修工事を併せて行う場合には、耐震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。全て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.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の最大控除額は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、扶養親族に応じた控除等もあるため、納税額は人によって異なります。納税額は、源泉徴収票等で確認することができます。

投資型減税の控除額を算出する際は、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。

耐震改修工事を完了する日付により「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21年国土交通省告示　第383号】

耐震改修工事の内容（一体工事を含む）		(1)単位あたり金額（税込）※2	(2)単位あたり金額（税込）※3	単位
木造住宅	基礎に係る耐震改修	15,900 円	15,400 円	当該家屋の建築面積（㎡）
	壁に係る耐震改修	23,400 円	22,500 円	当該家屋の床面積（㎡）
	屋根に係る耐震改修	20,200 円	19,300 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	33,000 円	当該家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅	壁に係る耐震改修	78,000 円	75,500 円	当該家屋の床面積（㎡）
	柱に係る耐震改修	2,552,000 円	2,671,100 円	当該耐震改修の箇所数
	壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	267,600 円	259,100 円	当該家屋の床面積（㎡）

※1「標準的な工事費用相当額」とは、上の表の耐震改修工事項目に応じ、「単位あたり金額」に「単位」を乗じた額です。
※2 平成26年4月1日～令和元年12月31日に耐震改修工事を完了する場合。
※3 令和2年1月1日以後に耐震改修工事を完了する場合。

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 へ

（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：令和２年７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。

壁に係る耐震改修	22,500×96㎡	＝	2,160,000円
基礎に係る耐震改修	15,400×96㎡	＝	1,478,400円

計　3,638,400 円…b

（3）控除額を計算します。

1 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

標準的な工事費用相当額については P.012 へ

標準的な工事費用相当額の合計額　b　3,638,400 円

－ 交付される補助金等の額　a　200,000 円

＝ A　3,438,400 円

2 控除対象限度額

250万円

B　2,500,000 円

A、Bのいずれか少ない額

2,500,000 円 × 控除率 10% ＝ 控除額 250,000 円

＊100円未満の端数は切り捨て

＊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、250,000円が控除額となりますが、実際は控除を受ける年分の所得税の納税額を限度として控除されます。

3）固定資産税の減額と計算例

令和4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～令和4年3月31日の間に耐震改修工事が完了した場合（1年度分の減額）

家屋の課税標準額（上限120㎡）		標準税率		軽減率		軽減額	
	円 ×	1.4%	×	1/2	＝		円

※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

令和２年７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	円 ×	1.4%	×	1/2	＝	20,160	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。

●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。
詳しくは市区町村にご確認ください。
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。

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 適用要件を確認する

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

工事の要件

適合の確認方法は P.011 へ

以下の全てに該当すること

- □ 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日から令和3年12月31日の間に行っていること

その他の要件

証明書については P.022～030 へ

以下に該当すること

- □ 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。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶消費者が用意するもの

- □ 補助金等の額が明らかな書類
- □ 登記事項証明書（家屋）等の家屋が昭和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）

❷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）
- □ **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）

※「住宅耐震改修証明申請書」も添付すること

証明書の発行手続きについては P.020 へ
証明書については告示編 へ

❹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

3 確定申告

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

＊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。詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。

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。

住宅の要件

以下の全てに該当すること

☐ **昭和57年１月１日以前から所在する家屋**

＊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。

＊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。

工事の要件

適合の確認方法は P.011 へ

以下の全てに該当すること

☐ 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

☐ 令和4年3月31日までに工事を完了するものであること

その他の要件

証明書については P.031～035 へ

以下に該当すること

☐ 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市区町村にご確認ください。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶消費者が用意するもの

☐ 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

❷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

＊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)がある場合は下記のいずれも必要ありません。

☐ **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)

＊発行者の建築士免許証の写しを添付

証明書の発行手続きについては P.020 へ

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

必要書類は市区町村により異なる場合があるため、詳細については市区町村にご確認ください。

3

市区町村の窓口へ

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)

☐ 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)
住宅耐震改修証明書(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。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、下記の書類等により当該工事が要件を満たすことを確認します。

所得税額の控除（投資型減税）	固定資産税の減額措置

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。
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
所得税 P.022 ～、固定資産税 P.031 ～ へ

住宅耐震改修証明書の
詳細は**告示編** へ

証明書の発行者

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。

増改築等工事証明書

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
③登録住宅性能評価機関
④住宅瑕疵担保責任保険法人

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）

発行前に確認する書類等

□ 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
【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
【所】 耐震改修工事に要した費用の額が確認できる書類
【固】 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】 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

所得税の控除と固定資産税の減額を対象とする証明書の様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提出先が異なるため証明書が２通必要になります（複写での申請は不可）。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。

消費者からの証明書発行の依頼

住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が発行）については、消費者から証明申請書（指定様式）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。

↓

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

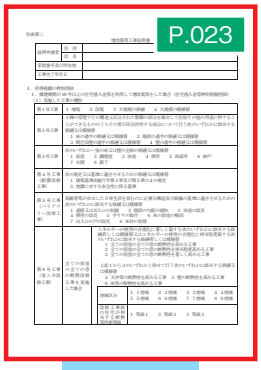
証明書を発行する際は、併せて発行者の建築士の免許証の写しを添えてください。

証明に関する留意事項については別冊の通達編へ

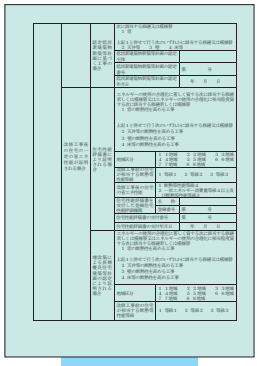
耐震リフォームの増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降工事完了した場合）

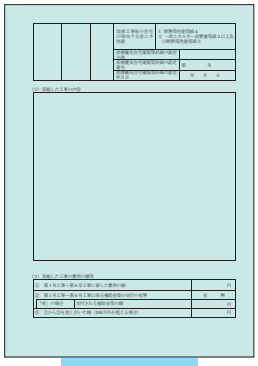
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項を記入します。リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

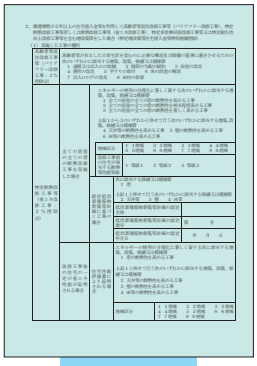
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。

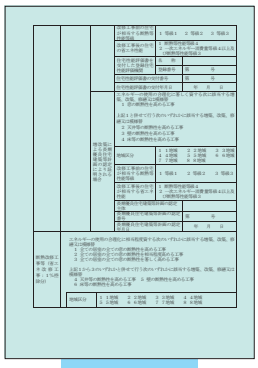


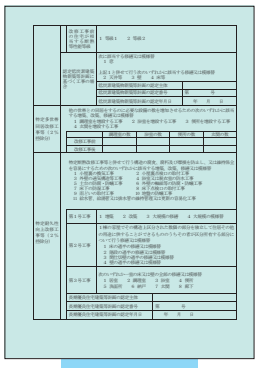
1ページ目

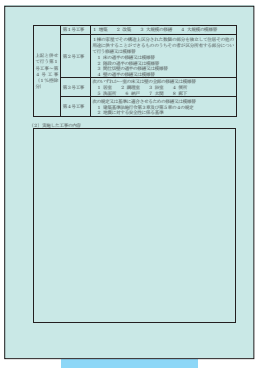

2ページ目

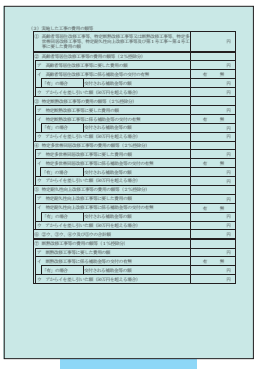

3ページ目

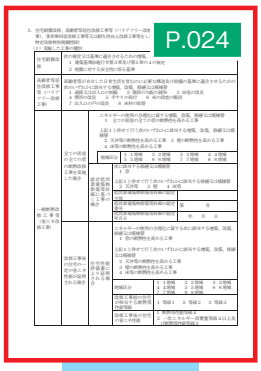

4ページ目


5ページ目

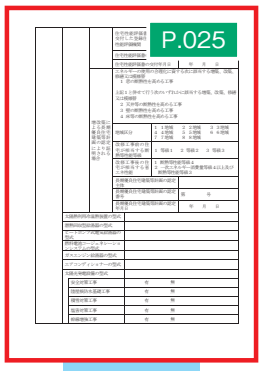

6ページ目


7ページ目

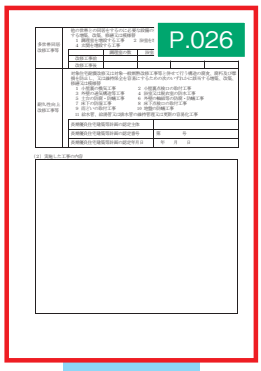

8ページ目



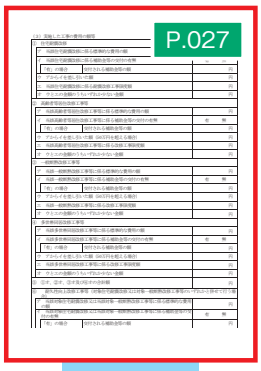
9ページ目



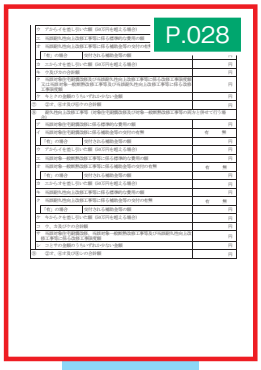
10ページ目



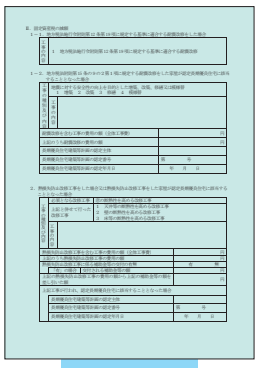
11ページ目

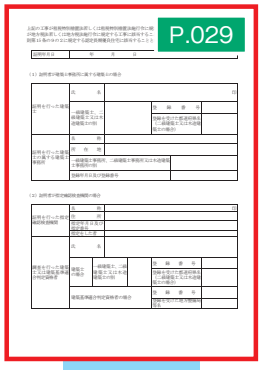


12ページ目

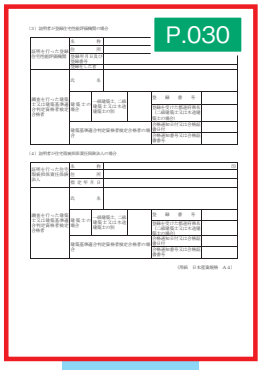


13ページ目


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

耐震改修工事を行う場合（所得税）
（令和元年7月以降に工事完了した場合）

記載例
P.014 計算例と対応しています。

別表第二

持分共有の場合はP.017 を参照のこと。

増改築等工事証明書

建築士等が発行します。

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。

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

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

地域区分	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

住宅ローン減税との併用がない場合は斜線を入れます。

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

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 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基準に適合するもの いずれかに○を記載ください。			
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 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 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　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	
		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　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　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		

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				
改修工事後				

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

・耐震改修工事（壁・基礎）

P.014のリフォーム例を参照。

12ページ目

住宅耐震改修の他に同項目で併用する工事がある場合は該当項目に記入します。

標準的な費用については、P.013（平成21年国土交通省告示 第383号）参照のこと。

（3）実施した工事の費用の額等

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		3,638,400 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		3,438,400 円
エ 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
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		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
エ 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		2,500,000 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かと併せて行う場合）		
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		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	円

ウ　アからイを差し引いた額（50万円を超える場合）		円
エ　当該耐久性向上改修工事等に係る標準的な費用の額		円
オ　当該耐久性向上改修工事等に係る補助金等の交付の有無		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

15ページ目

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

証明年月日	○○年　○○月　○○日

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。

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指定年月日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

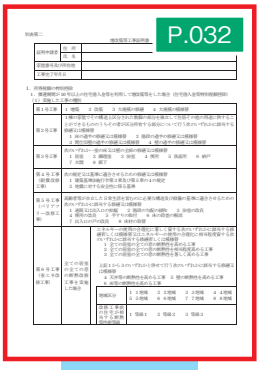
（用紙　日本産業規格　A４）

2）増改築等工事証明書　記載例

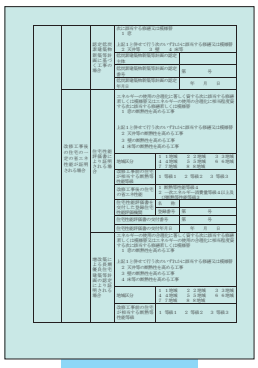
耐震改修の増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降工事完了した場合）

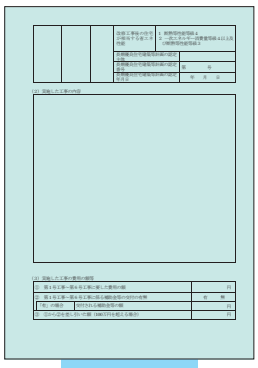
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項を記入します。リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

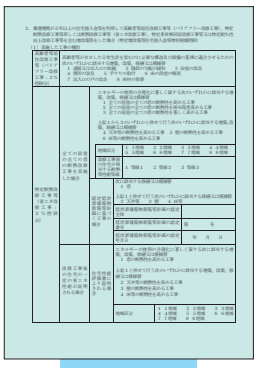
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。

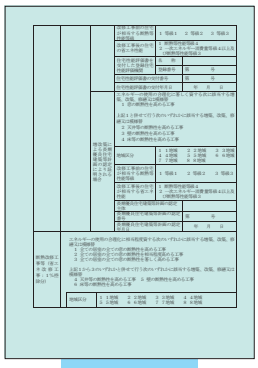


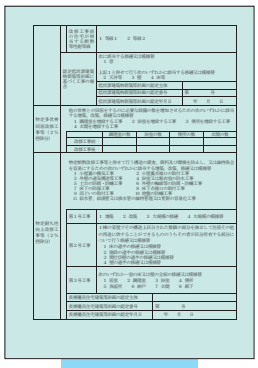
1ページ目

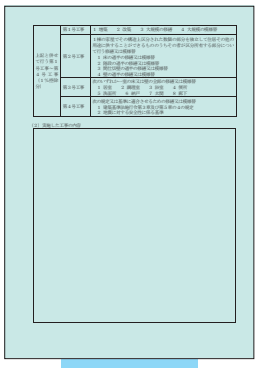

2ページ目

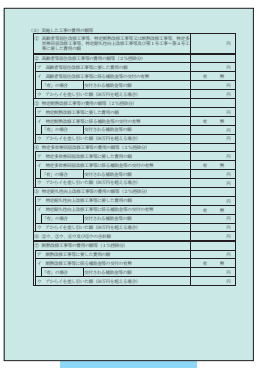

3ページ目

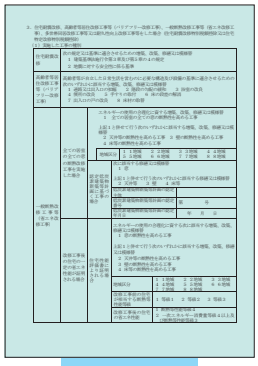

4ページ目

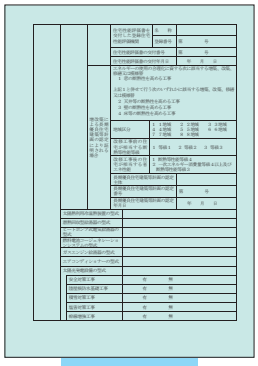

5ページ目

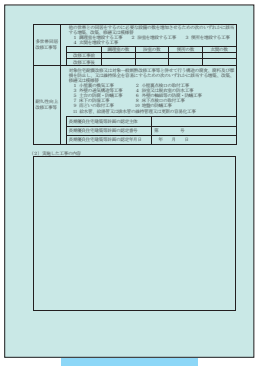

6ページ目

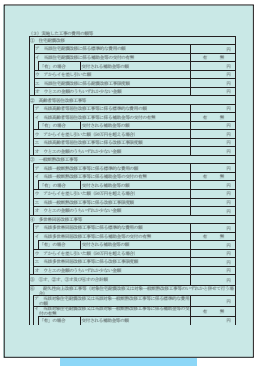

7ページ目

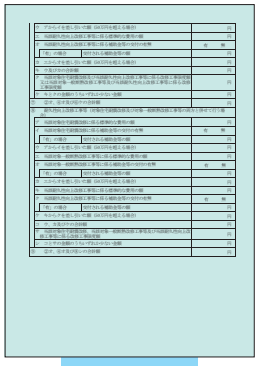

8ページ目

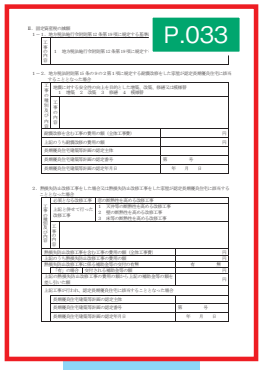

9ページ目


10ページ目

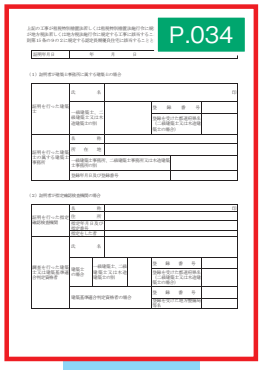

11ページ目


12ページ目

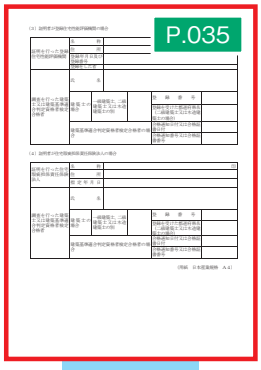

13ページ目



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　※▭ 提出書類　▭ 記入不要
※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

耐震改修工事を行う場合（固定資産税の減額）
（令和元年7月以降に工事完了した場合）

記載例
P.014 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。

増改築等工事証明書

建築士等が発行します。

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。

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

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

地域区分	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

住宅ローン減税に該当しない場合は斜線を入れます。

Ⅱ．固定資産税の減額

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

工事の内容	① 地方税法施行令附則第 12 条第 19 項に規定する基準に適合する耐震改修

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

工事の種別及び内容	地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替 1　増築　2　改築　3　修繕　4　模様替	
	工事の内容	
耐震改修を含む工事の費用の額（全体工事費）		円
上記のうち耐震改修の費用の額		円
長期優良住宅建築等計画の認定主体		
長期優良住宅建築等計画の認定番号		第　　号
長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年　月　日

2．熱損失防止改修工事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

工事の種別及び内容	必須となる改修工事	窓の断熱性を高める改修工事
	上記と併せて行った改修工事	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
	工事の内容	
熱損失防止改修工事を含む工事の費用の額（全体工事費）		円
上記のうち熱損失防止改修工事の費用の額		円
熱損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	交付される補助金等の額	円
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し引いた額		円
上記工事が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合		
	長期優良住宅建築等計画の認定主体	
	長期優良住宅建築等計画の認定番号	第　　号
	長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年　月　日

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

証明年月日	○○年　○○月　○○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。

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

（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）

Ⅱ.
バリアフリーリフォーム編

1. 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）高齢者等居住改修工事等の内容 …… P.039
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
標準的な工事費用相当額 …… 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計算例 …… P.050
5）固定資産税の減額と計算例 …… 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

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.060

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.062
2）増改築等工事証明書　ローン型　記載例 …… P.072

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。

❶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。

❷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減額されます。

❸贈与税の非課税措置　（P.245 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。

❹登録免許税の特例措置　（P.263 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。

❺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が軽減されます。

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※		固定資産税の減額措置※
	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】	【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～令和3年12月31日	改修後の居住開始日が平成19年４月１日～令和3年12月31日	改修工事完了期間が平成19年４月１日～令和4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 へ	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 へ	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 控除額の計算方法は P.044 へ	12.5万円/年（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） 減額の計算方法は P.053 へ
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 へ	税務署（確定申告） 手続きの流れは P.060 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.060 へ

※ 各々の適用要件を満たす場合、「所得税の控除」と「固定資産税の減額」の併用は可能です。（併用については P.007 へ）

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。

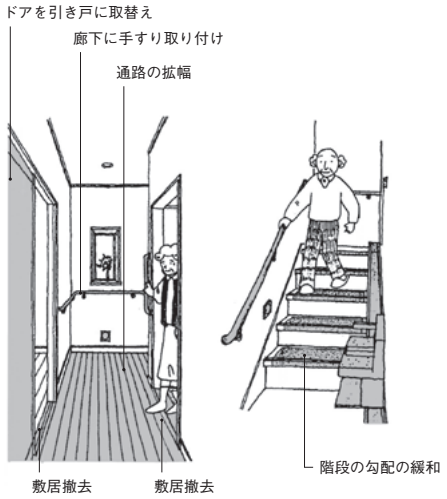
高齢者等居住改修工事等

各工事の詳細は**次のページ**へ

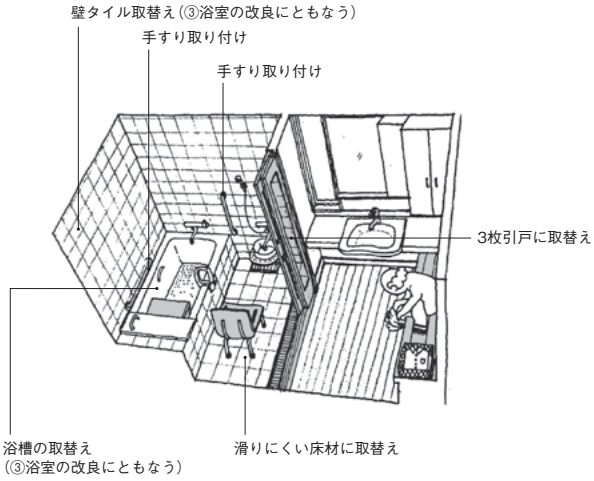
①通路等の拡幅　②階段の勾配の緩和　③浴室改良　④便所改良
⑤手すりの取り付け　⑥段差の解消　⑦出入口の戸の改良
⑧滑りにくい床材料への取替え

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。

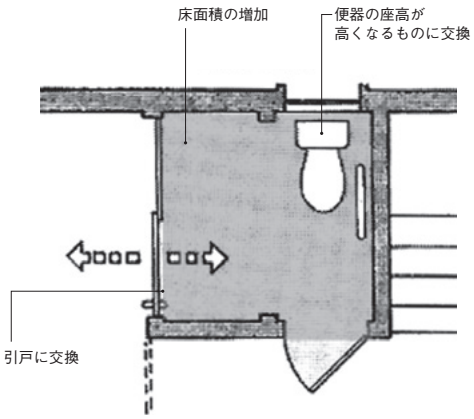
高齢者等居住改修工事等の例



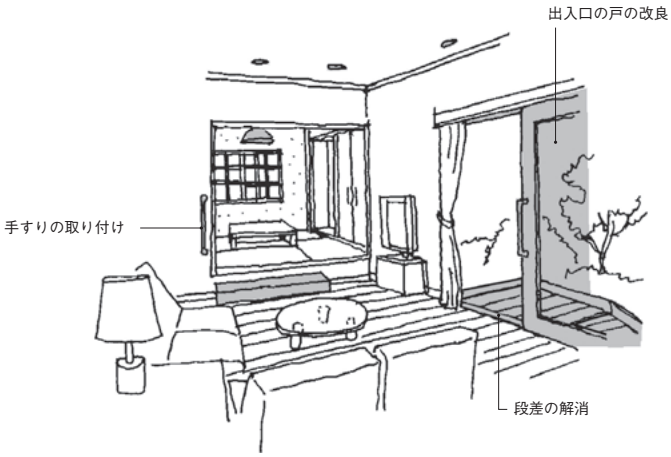
①通路等の拡幅
②階段の勾配の緩和
⑤手すりの取り付け
⑥段差の解消



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



④便所の改良
⑦出入口の戸の改良

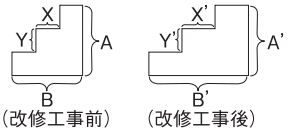
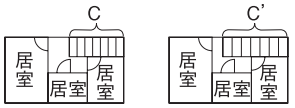


⑤手すりの取り付け
⑥段差の解消
⑦出入口の戸の改良

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  （改修工事前）　（改修工事後） ②改修工事前後の平面図で比較する場合 C ＜ C’  （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

ロ　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	
ハ　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	
ニ　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】 ○　一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事 ○　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	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

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の段差を解消する工事 （勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む）	【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 ○　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 ○　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

出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	
イ　開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	【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　開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	【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
ハ　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	【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	●対象工事 平成 19 年国土交通省告示第 407 号	●対象工事 平成 19 年国土交通省告示第 410 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）	——

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～令和 3 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）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）国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額

工事内容に応じて、「平成 21 年国土交通省告示第 384 号」に定められた標準的な工事費用相当額を計算します。

標準的な工事費用相当額の合計額※1　　円
－ 交付される補助金等の額※2　　円
＝ 50万円超(税込)であること A　　円

（2）控除対象限度額

適用を受ける年分が平成 26 年 4 月 1 日から令和 3 年 12 月まで
……200 万円※3

B　2,000,000　円

A、Bのいずれか少ない額

控除率　控除額※4

　　円 × 10% ＝　　円

＊100 円未満の端数は切り捨て

※ 1 標準的な工事費用相当額について

複数の工事を行う場合は、各工事の標準的な工事費用相当額の合計額となります。

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等*の交付を受ける場合について

当該工事について補助金等の交付を受ける場合は、当該工事の標準的な工事費用相当額から補助金等の額を控除した額になります。

＊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。

※ 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）、同居対応改修工事を併せて行う場合には、バリアフリー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 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.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の最大控除額は 20 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、扶養親族に応じた控除等もあるため、納税額は人によって異なります。納税額は源泉徴収票等で確認することができます。

・家屋の持分が共有の場合、持分に応じた額になります。

投資型減税の控除額を算出する際は、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。

バリアフリー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 21 年国土交通省告示　第 384 号】

バリアフリー改修工事の内容（一体工事を含む）		単位あたり金額(税込)※2	単位あたり金額(税込)※3	単位
①介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路の幅を拡張するもの	172,700 円	166,100 円	施工面積（㎡）
	出入り口の幅を拡張するもの	189,900 円	189,200 円	箇所数
②階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限る)又は改良によりその勾配を緩和する工事		614,600 円	585,000 円	箇所数
③浴室を改良する工事	入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事	472,300 円	471,700 円	施工面積（㎡）
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	495,400 円	529,100 円	箇所数
	固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事	26,800 円	27,700 円	箇所数
	高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	56,500 円	56,900 円	箇所数
④便所を改良する工事	排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	271,700 円	260,600 円	施工面積（㎡）
	便器を座便式のものに取り替える工事	348,400 円	359,700 円	箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	306,700 円	298,900 円	箇所数
⑤便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	長さが 150㎝以上の手すりを取り付けるもの	19,200 円	19,600 円	手すりの長さ(m)
	長さが 150㎝未満の手すりを取り付けるもの	33,400 円	32,800 円	箇所数
⑥便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む）	玄関、勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまちの段差を解消するもの並びに段差を小さくするもの（以下「玄関等段差解消等工事」という）	42,400 円	43,900 円	箇所数
	浴室の出入口の段差を解消するもの及び段差を小さくするもの（以下「浴室段差解消等工事」という）	92,700 円	96,000 円	施工面積（㎡）
	玄関等段差解消等工事及び浴室段差解消等工事以外のもの	35,900 円	35,100 円	施工面積（㎡）
⑦出入口の戸を改良する工事	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	149,400 円	149,700 円	箇所数
	開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	14,000 円	13,800 円	箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事（戸に開閉のための動力装置を設置するもの（以下「動力設置工事」という））	447,800 円	447,500 円	箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事（戸を吊戸方式に変更するもの（以下「吊戸工事」という））	136,100 円	134,600 円	箇所数
	戸に戸車を設置する工事その他の動力設置工事及び吊戸工事以外のもの	26,700 円	26,400 円	箇所数
⑧便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事		20,500 円	19,800 円	施工面積（㎡）

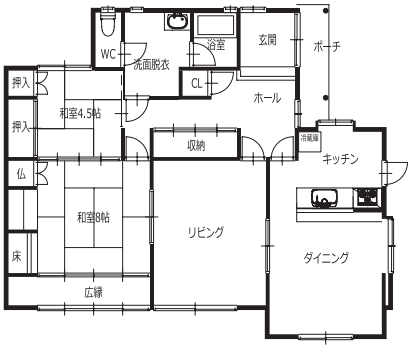
※1「標準的な工事費用相当額」とは、上の表のバリアフリー改修工事項目に応じ、「単位あたり金額」に「単位」を乗じた額です。
※2 バリアフリー改修工事をした家屋に、令和元年12月31日までに居住する場合。
※3 バリアフリー改修工事をした家屋に、令和２年１月１日以後に居住する場合。

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。

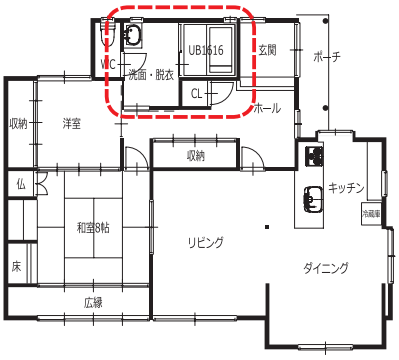
証明書記載例については P.062 へ

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



改修前

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



改修後

浴室・洗面脱衣室の高齢者等居住改修工事等の内容

a. 出入口の幅拡張
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. 滑りにくい床材へ

対象となる工事については P.039 へ

浴室改修イメージ

※工事の内容や費用についてはイメージ・概算です

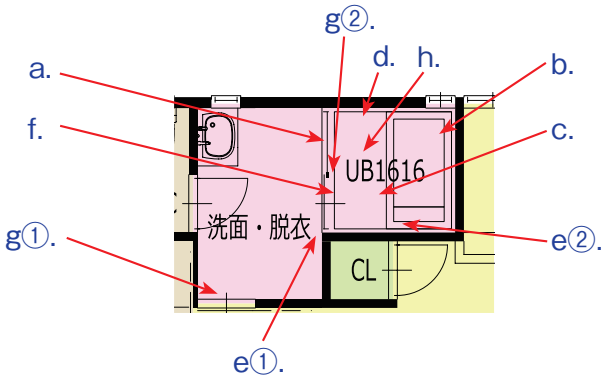
（2）平成21年国土交通省告示第384号に定める標準的な工事費用相当額を計算します。

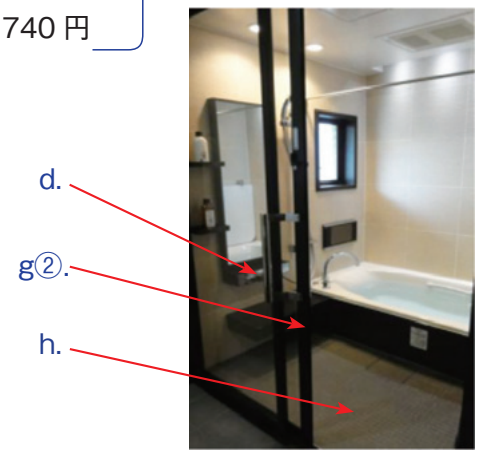
浴室・洗面脱衣室の標準的な高齢者等居住改修工事費用の相当額

a. 出入口の幅拡張	189,200 円
b. 浴槽またぎ高さ低く	529,100 円
c. 浴室床面積の増加	3.3㎡× 471,700 円＝ 1,556,610 円
d. 使いやすい水栓金具	56,900 円
e. 手すりの設置	2 箇所× 32,800 円＝ 65,600 円
f. 段差の解消	3.3㎡× 96,000 円＝ 316,800 円
g. 開き戸を引き戸に	2 箇所× 149,700 円＝ 299,400 円
h. 床材を滑りにくく	1.3㎡× 19,800 円＝ 25,740 円

計　3,039,350 円 … b

標準的な工事費用相当額の詳細はP.045 へ





（3）控除額を計算します。

国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額

標準的な工事費用相当額の合計額 b 3,039,350 円 － 交付される補助金等の額 a 35,000 円 ＝ A 3,004,350 円

B　控除対象限度額 2,000,000 円

A、Bのいずれか少ない額

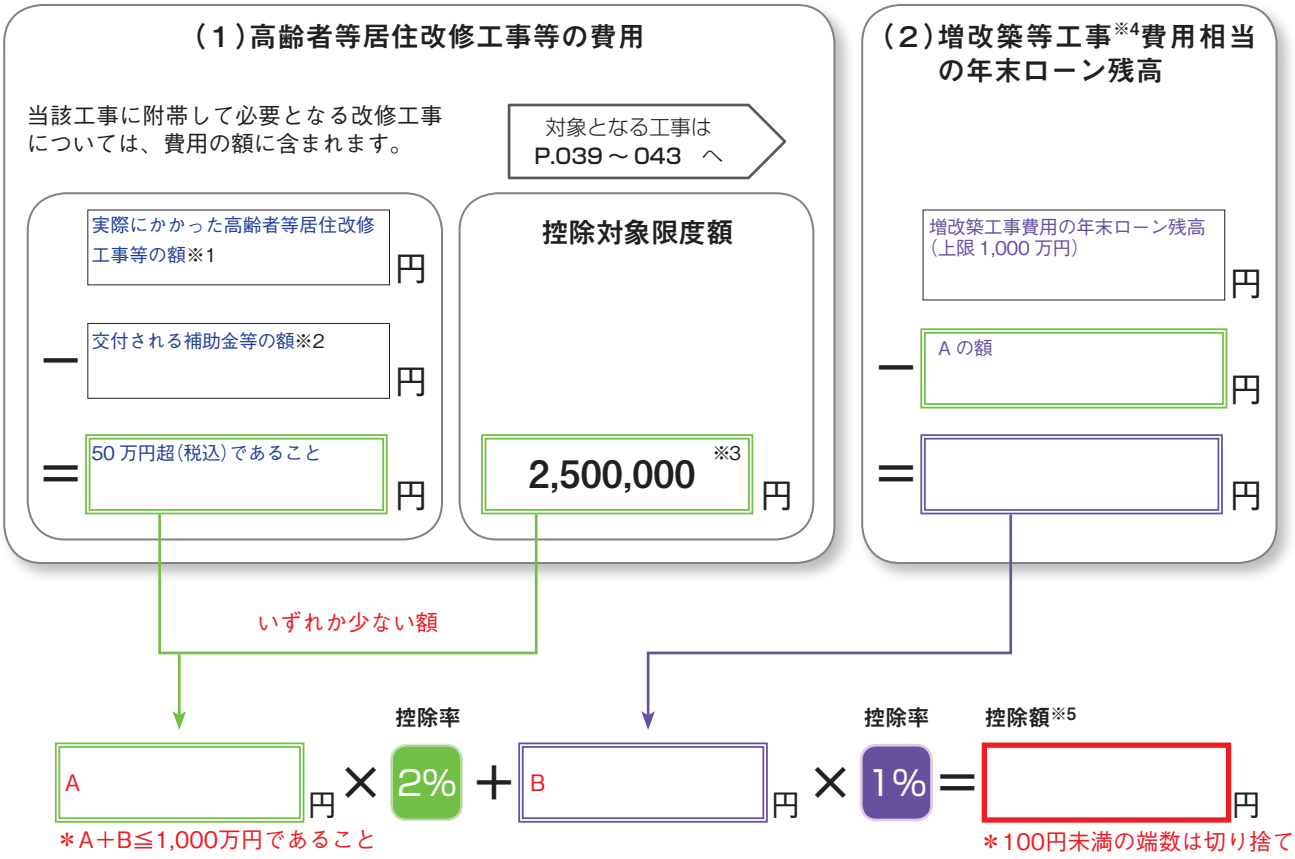
2,000,000 円 × 控除率 10% ＝ 控除額 200,000 円

＊100円未満の端数は切り捨て

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

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～令和３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一定要件を満たす増改築等工事費用相当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。

※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について

・省エネ改修工事（特定断熱改修工事等、断熱改修工事等）及び同居対応改修工事を併せて行う場合には、バリアフリー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等及び同居改修工事等の控除対象限度額は 250 万円、増改築等工事費用相当の年末ローン残高の上限は 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.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、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

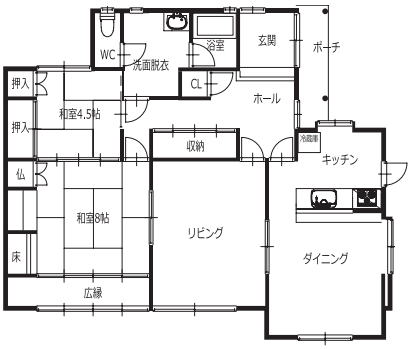
・所得税額控除のローン型減税では、１年間の最大控除額は 12.5 万円ですが、実際は控除を受ける年分の所得税納税額を限度として控除されます。所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、扶養親族に応じた控除等もあるため、所得税の納税額は人によって異なります。納税額は、源泉徴収票等で確認できます。

・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。

証明書記載例については
P.071　へ

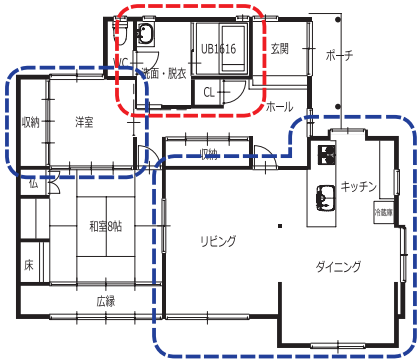
次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

（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。



改修前

・工事契約日：令和２年５月
・リフォーム完了時期：令和２年８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

リフォーム工事の内容

第１～６号工事については
前のページへ

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

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　へ

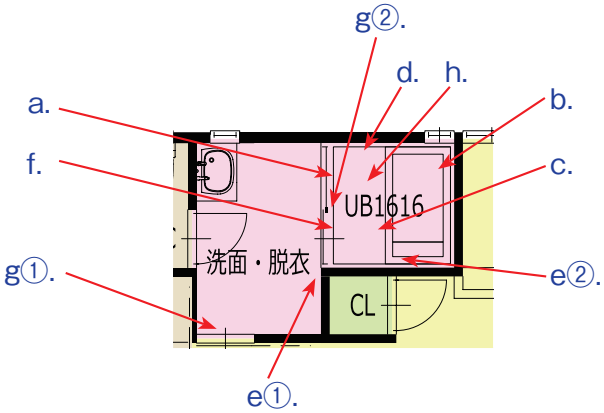
②浴室・洗面脱衣室の改修及び給排水設備の交換

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
c.浴室床面積の増加	g.開き戸を引き戸に
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

（5）控除額を計算します。

●1 年目の控除額

1 高齢者等居住改修工事等の費用

実際にかかった高齢者等居住改修工事等の額
3,000,000 円

－ 交付される補助金等の額
35,000 円

＝ 2,965,000 円

控除対象限度額
2,500,000 円

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）
9,502,751 円

－ A の額
2,500,000 円

＝ B 7,002,751 円

いずれか少ない額

A 2,500,000 円 × 控除率 2% ＋ B 7,002,751 円 × 控除率 1% ＝ 1年目の控除額 120,000 円

＊A＋B≦1,000万円であること

＊100円未満の端数は切り捨て

●5 年目の控除額

1 高齢者等居住改修工事等の費用

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 となります。 Aの額
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 2,500,000 円

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）
5,822,957 円

－ a の額
2,500,000 円

＝ b 3,322,957 円

a 2,500,000 円 × 控除率 2% ＋ b 3,322,957 円 × 控除率 1% ＝ 5年目の控除額 83,200 円

＊a＋b≦1,000万円であること

＊100円未満の端数は切り捨て

5）固定資産税の減額と計算例

令和４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。

家屋の課税標準額（上限 100㎡）		標準税率		軽減率		軽減額	
	円 ×	1.4%	×	1/3	＝		円

固定資産税軽減額の計算例

床面積が 125㎡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

家屋の課税標準額（上限 100㎡）		標準税率		軽減率		軽減額	
2,400,000	円 ×	1.4%	×	1/3	＝	11,200	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。

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 適用要件を確認する

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

以下の全てに該当すること

- □ 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

対象工事の詳細は P.039 へ

- □ 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
  ＊当該工事について国又は地方公共団体から補助金等の交付、介護保険法に規定する居宅介護住宅改修費又は介護予防住宅改修費の給付を受ける場合には、標準的な工事費用相当額の合計額から本額を差し引いた金額から判定。
- □ 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

以下の全てに該当すること

証明書については P.062～070 へ

- □ その年分の合計所得金額が3,000万円以下であること
- □ 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などにより証明されていること
- □ バリアフリーリフォーム後の居住開始日が平成21年４月１日から令和3年12月31日の間であること
- □ バリアフリーリフォーム完了の日から６ヶ月以内に居住していること

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。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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）

❷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.060 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**

＊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 へ

❹マンション共用部分等のバリアフリー改修工事の場合

区分所有者が負担した額に応じた確定申告が可能です。
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

3

確定申告

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
- □ 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。詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。

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　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。

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

以下の全てに該当すること

- □ 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

対象工事の詳細は P.039 へ

- □ 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
  ＊当該工事について国又は地方公共団体から補助金等の交付、介護保険法に規定する居宅介護住宅改修費又は介護予防住宅改修費の給付を受ける場合には、本額を差し引いた金額から判定。
- □ 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

以下の全てに該当すること

証明書については P.071～079 へ

- □ 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日から令和3年12月31日の間であること
- □ バリアフリーリフォーム完了の日から６ヶ月以内に居住し、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。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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
- □ 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）

❷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.060 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**

＊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 へ

3 確定申告

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。

- □ 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
- □ **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。

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。

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。

居住者の要件

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

住宅の要件

以下の全てに該当すること

- □ 新築された日から10年以上を経過した家屋
- □ 賃貸住宅でない家屋
- □ 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280㎡以下であること
- □ 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（ただし、家屋の居住でない部分は減額となりません）

工事の要件

以下の全てに該当すること

対象工事の詳細は P.039 へ

- □ 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
  ＊当該工事について国又は地方公共団体から補助金等の交付、介護保険法に規定する居宅介護住宅改修費又は介護予防住宅改修費の給付を受ける場合には、本額を差し引いた金額から判定
- □ 令和4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市区町村にご確認ください。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶消費者が用意するもの

□ 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

❷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

必要書類は市区町村により異なる場合があるため、詳細については市区町村にご確認ください。

3 市区町村の窓口へ

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。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、下記の書類等により当該工事が要件を満たすことを確認します。

所得税額の控除	固定資産税の減額措置
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.062･071の各記載例を参照	固定資産税の減額措置を受ける場合に必要となる証明書は市区町村により異なります。物件所在の市区町村にお問い合わせください。

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

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。

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

↓

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）に記入してください。
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

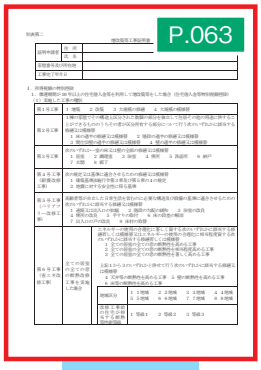
所得税　投資型

1）増改築等工事証明書　投資型　記載例

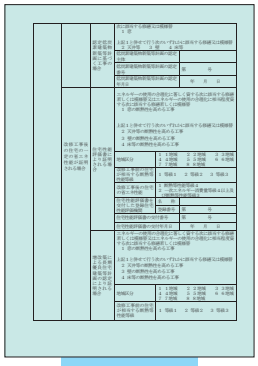
バリアフリー改修の増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降に工事完了後居住した場合）

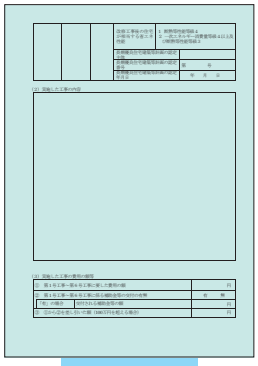
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項を記入します。投資型のリフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

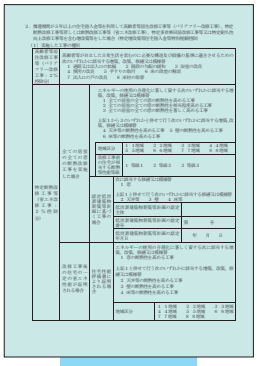
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。

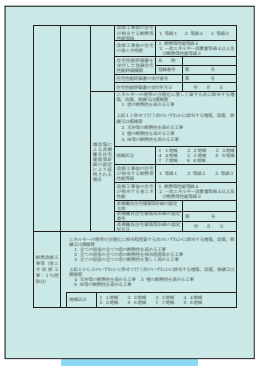


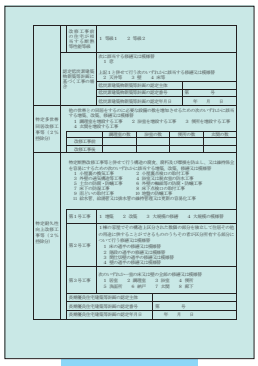
1ページ目

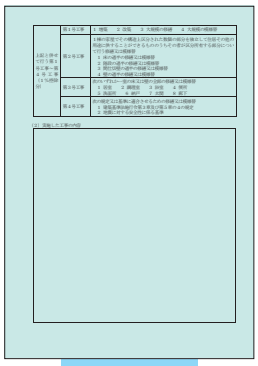

2ページ目

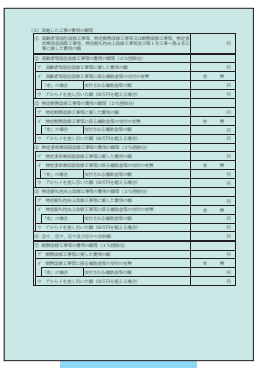

3ページ目

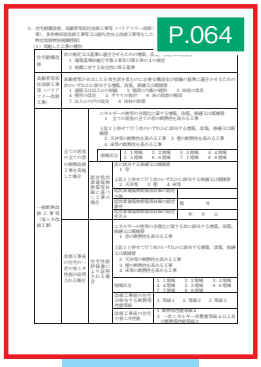

4ページ目


5ページ目

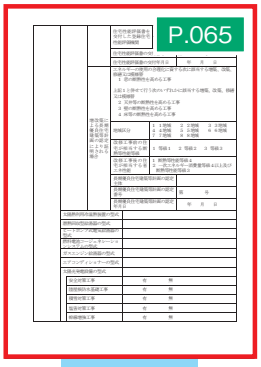

6ページ目


7ページ目

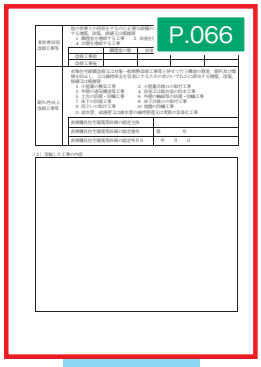

8ページ目



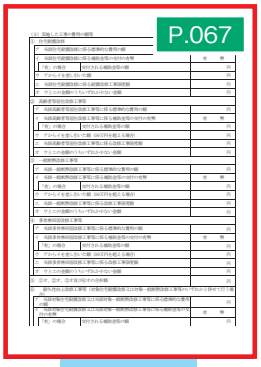
9ページ目



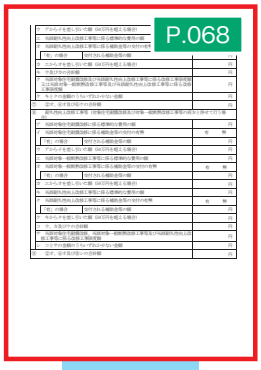
10ページ目



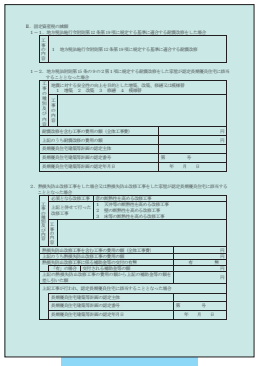
11ページ目

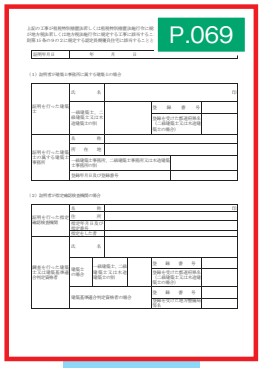


12ページ目

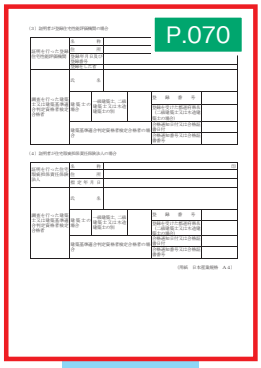


13ページ目


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

1ページ目

バリアフリー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.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
②浴槽またぎ高さ低くする工事
③浴室床面積（3.3㎡）を増加させる工事
④使いやすい水栓金具を取り付ける工事
⑤手すりの設置（80㎝）２箇所
⑥浴室の段差解消工事
⑦開き戸を引き戸に取り替える工事
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

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　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 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

住宅ローン減税に該当しない場合には斜線を入れます。

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

<table>
<tr><td>住宅耐震改修</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td>高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td rowspan="8">一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）</td><td rowspan="5">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="4">認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<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>
<tr><td rowspan="4">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</td><td rowspan="4">住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td>1　等級１　2　等級２　3　等級３</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td>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</td></tr>
</table>

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。

			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　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		

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				
改修工事後				

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。

・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。

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。

標準的な費用については、P.045（平成21年国土交通省告示 第384号）参照のこと。

（3）実施した工事の費用の額等

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		3,039,350 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）		3,004,350 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
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		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
エ 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		2,000,000 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かと併せて行う場合）		
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		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

●上記②のイ 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。

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

15ページ目

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

証明年月日	○○年　○○月　○○日

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。

押印は認印でも構いません。

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　A４）

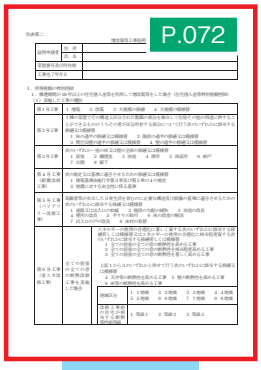
所得税　ローン型

2）増改築等工事証明書　ローン型　記載例

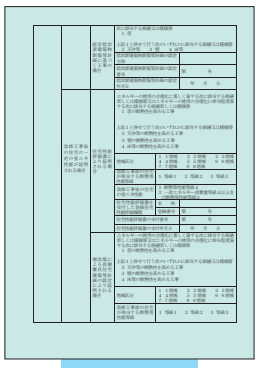
バリアフリー改修の増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降に工事完了後居住した場合）

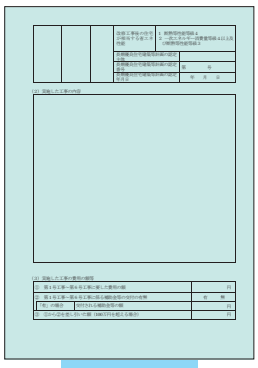
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項を記入します。ローン型のリフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

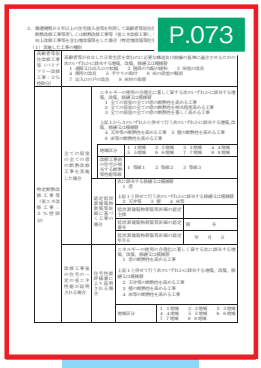
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。



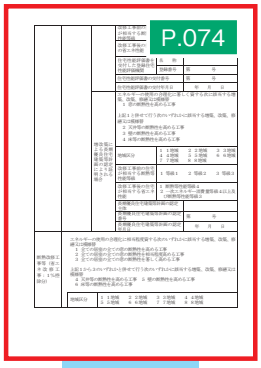
1ページ目


2ページ目

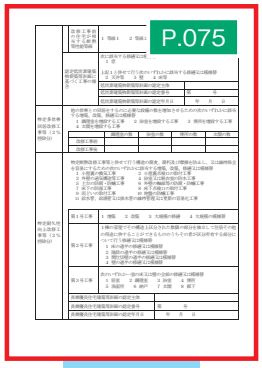

3ページ目



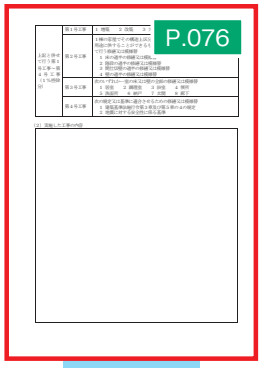
4ページ目



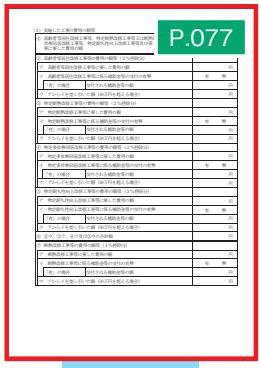
5ページ目



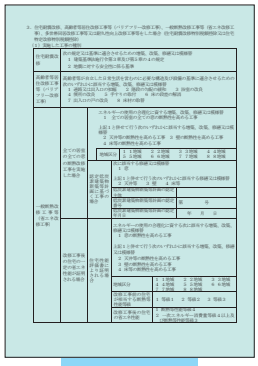
6ページ目

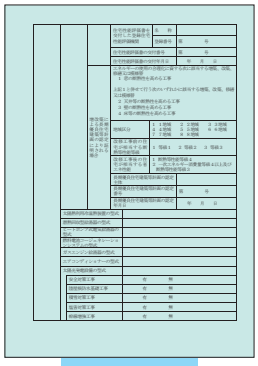


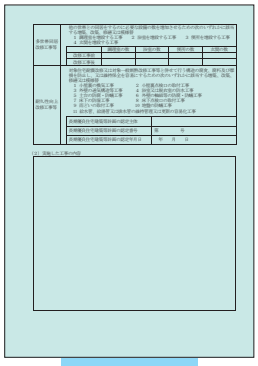
7ページ目

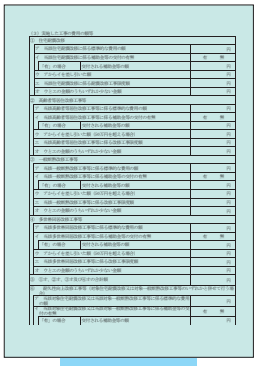


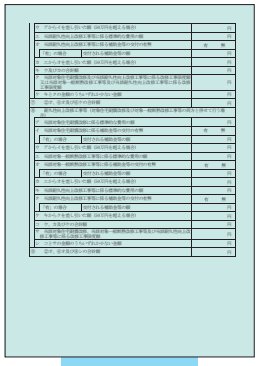
8ページ目

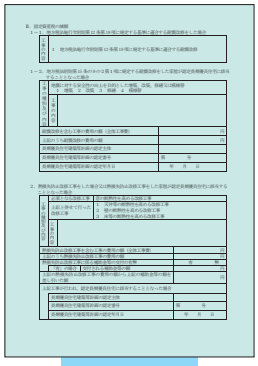

9ページ目

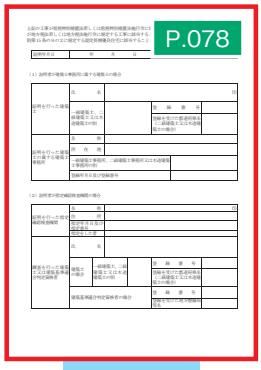

10ページ目


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　※▭ 提出書類　▭ 記入不要

※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

1ページ目

バリアフリー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.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
・浴室床面積（3.3㎡）を増加させる工事
・手すりの設置（80㎝）2箇所
・開き戸を引き戸に取り替える工事
・浴槽またぎ高さを低くする工事
・使いやすい水栓金具を取り付ける工事
・浴室の段差解消工事
・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

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を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 １ 床の過半の修繕又は模様替　２ 階段の過半の修繕又は模様替 ３ 間仕切壁の過半の修繕又は模様替　４ 壁の過半の修繕又は模様替
第３号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 １ 居室　２ 調理室　３ 浴室　４ 便所　５ 洗面所　６ 納戸 ７ 玄関　８ 廊下
第４号工事（耐震改修工事）	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 １ 建築基準法施行令第３章及び第５章の４の規定 ２ 地震に対する安全性に係る基準
第５号工事（バリアフリー改修工事）	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 １ 通路又は出入口の拡幅　２ 階段の勾配の緩和　３ 浴室の改良 ４ 便所の改良　５ 手すりの取付　６ 床の段差の解消 ７ 出入口の戸の改良　８ 床材の取替
	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 全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事

住宅ローン減税に該当しない場合には斜線を入れます。

4ページ目

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。
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。

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	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
		認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	次に該当する修繕又は模様替 １ 窓 上記１と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ２ 天井等　３ 壁　４ 床等	
			低炭素建築物新築等計画の認定主体	
			低炭素建築物新築等計画の認定番号	第　　号
			低炭素建築物新築等計画の認定年月日	年　月　日
	改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次に該当する増築、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

<table>
<tr><td rowspan="14"></td><td rowspan="14"></td><td rowspan="6"></td><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td colspan="2">1　等級1　　2　等級2　　3　等級3</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関</td><td>名　　称</td><td></td></tr>
<tr><td>登録番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="8">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</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td colspan="2">1　等級1　　2　等級2　　3　等級3</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅が相当する省エネ性能</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定主体</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>断熱改修工事等（省エネ改修工事：1％控除分）</td><td colspan="4">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
<table><tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr></table></td></tr>
</table>

	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				
改修工事後				

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

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

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
●特定断熱改修工事等、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
・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.050計算例を参照のこと

（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		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		2,965,000 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②のイ 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。

15ページ目

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

証明年月日	○○年　○○月　○○日

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。

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

（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

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　A４）

Ⅲ.
省エネリフォーム編

1．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 …… P.104
5）固定資産税の減額と計算例 …… P.107

1－4．手続きの流れ

1）投資型減税の要件と手続き …… P.108
2）ローン型減税の要件と手続き …… P.110
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

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 …… P.124
3）増改築等工事証明書　固定資産税（熱損失防止改修工事）　記載例 …… P.131

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。

❶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。

❷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減額されます。

❸贈与税の非課税措置　（P.245 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。

❹登録免許税の特例措置　（P.263 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。

❺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が軽減されます。

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。

税制の概要	所得税額の控除措置※		固定資産税の減額措置※
	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	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～令和３年 12 月 31 日	改修後の居住開始日が平成 20 年４年１日～令和３年 12 月 31 日	改修工事完了期間が平成 20 年４月１日～令和４年３月 31 日
対象となるリフォーム	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.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（又は 35 万円） 控除額の計算方法は P.097 へ	12.5万円/年（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

※　各々の適用要件を満たす場合、「所得税の控除」と「固定資産税の減額」の併用は可能です。（併用については P.007 へ）

[対象となる工事の種類]

		対象となる改修工事の種類	備考
所得税額の控除	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資する増築、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] くわしくは　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。
	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] くわしくは　P.086～087　へ	2％の控除率の適用を受けることができます。
		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] くわしくは　P.088～089　へ	1％の控除率の適用を受けることになります。
	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] くわしくは　P.090～091　へ	
固定資産税の減額措置		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。 くわしくは　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「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）

税制の種類		所得税額の控除		固定資産税の減額措置
		投資型減税	ローン型減税	
対象工事	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
	壁の断熱改修	○※3	○※3	○※3
	太陽光発電設備設置工事	○ くわしくは　P.095 へ	—	—
	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）	○ くわしくは　P.094 へ	—	—
	他の増改築等	—	○※4 くわしくは　P.103 へ	—

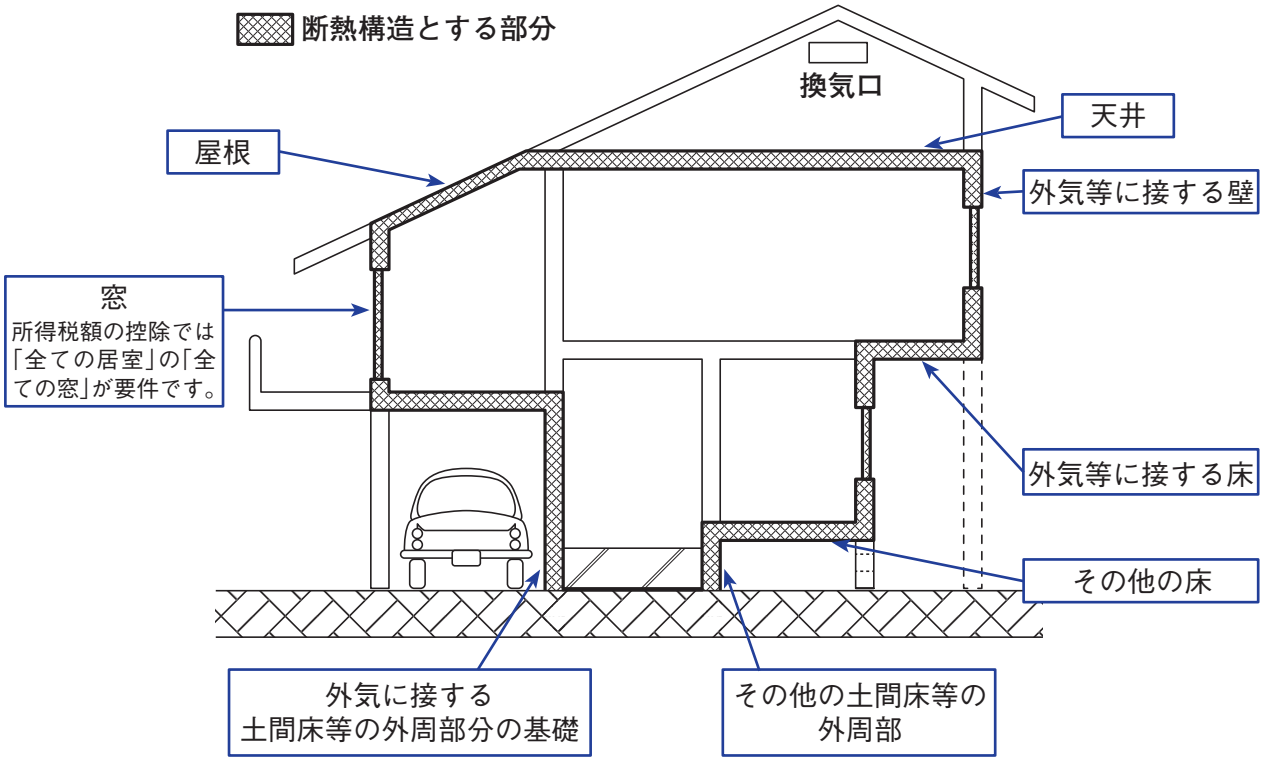
凡例：◎：必須工事　○：選択工事（控除可能な工事）　—：対象とならない工事

※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

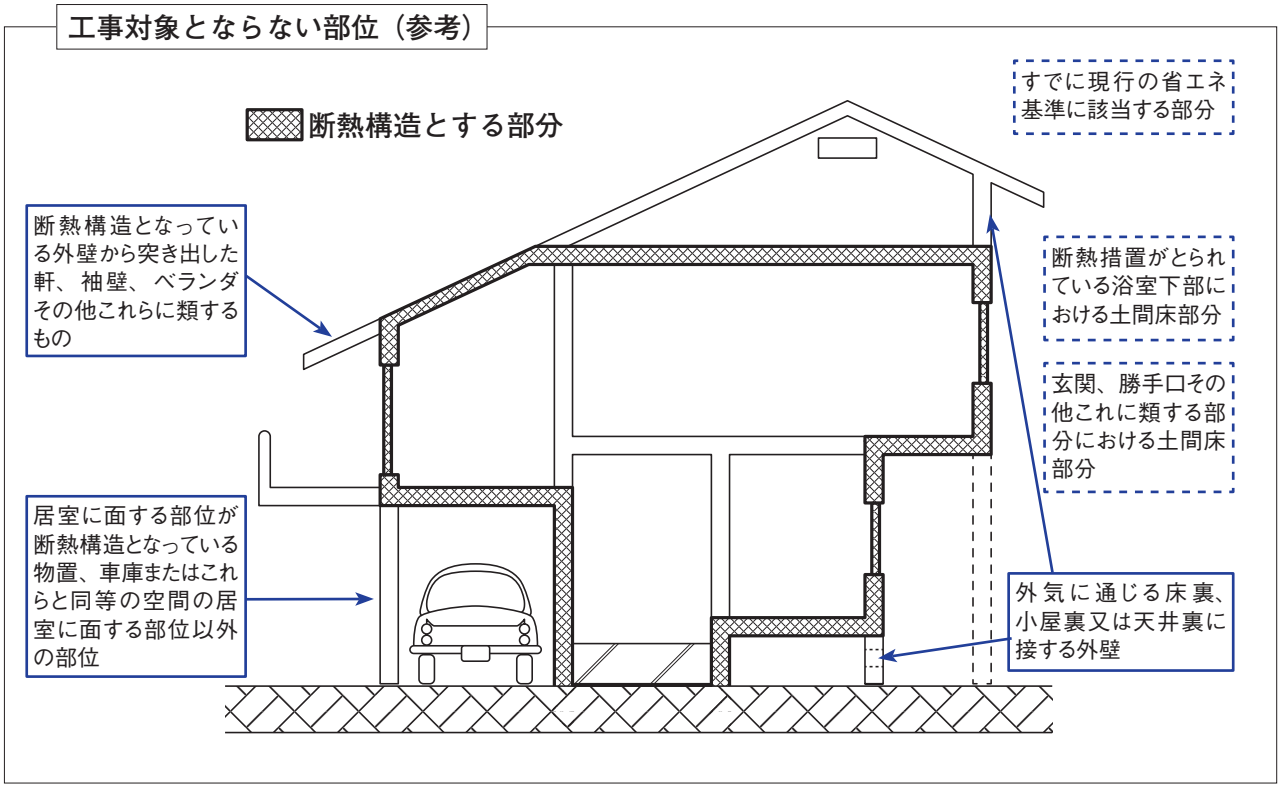
[対象工事の部位]

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

工事対象とならない部位（参考）



■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(は)へ

地域区分に関して告示編　平成28年国土交通省告示第265号 別表第10「地域の区分」へ

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（特定断熱改修工事等（ローン型減税 2%控除対象工事）
1 及び 2	等級 3	窓②
	等級 2	窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓② + 天井 + 壁 + 床
3	等級 3	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
	等級 2	窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓② + 天井 + 壁 + 床
4	等級 3	窓② 又は 窓① + 天井
	等級 2	窓③ + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓③ + 天井 + 壁 + 床
5 及び 6	等級 3	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
	等級 2	窓③ + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓③ + 天井 + 壁 + 床
7	等級 3	窓③ + 天井 + 床 又は 窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 2	窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓③ + 天井 + 壁 + 床
8	等級 3	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 壁
	等級 2	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 天井
	等級 1	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 天井

○該当する工事（P.087 の表２参照）
　窓①…全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事
　窓②…全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事
　窓③…全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事
○日本住宅性能表示基準における「断熱等性能等級」により相当する省エネ基準
　等級１：昭和 55 年 省エネルギー基準に満たないもの
　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

くわしくは告示編　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	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	次のイ又はロに該当するもの 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 ロ　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
地域区分が 1 ～ 7 地域の場合

地域区分に関して告示編　平成28年国土交通省告示第265号 別表第10「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	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	次のイ又はロに該当するもの 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 ロ　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4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。

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）
1 及び 2	等級 3	
	等級 2	窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓① + 天井 + 壁 + 床
3	等級 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
4	等級 3	
	等級 2	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床 又は 窓① + 天井 + 床
	等級 1	窓② + 天井 + 床
5 及び 6	等級 3	
	等級 2	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
	等級 1	窓③ + 天井 又は 窓② + 天井 + 床
7	等級 3	
	等級 2	窓③ + 天井 + 床 又は 窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級 1	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
8	等級 3	
	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（P.089 の表 2 参照）
窓①…全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事
窓②…全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事
窓③…全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事
○日本住宅性能表示基準における「断熱等等級」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28年国土交通省告示第265号 別表第10「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	次のイ又はロに該当するもの 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 ロ　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
１及び２	等級３	窓②
	等級２	窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級１	窓① + 天井 + 壁 + 床
３	等級３	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
	等級２	窓② + 天井 又は 窓② + 床 又は 窓① + 天井 + 床
	等級１	窓① + 天井 + 壁 + 床
４	等級３	窓② 又は 窓① + 天井
	等級２	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床 又は 窓① + 天井 + 床
	等級１	窓② + 天井 + 床
５及び６	等級３	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
	等級２	窓③ 又は 窓② + 天井 又は 窓② + 床
	等級１	窓③ + 天井 又は 窓② + 天井 + 床
７	等級３	窓③ + 天井 + 床 又は 窓② + 天井 + 壁 + 床
	等級２	窓③ + 天井 + 床 又は 窓① + 天井 + 壁 + 床
	等級１	窓② 又は 窓① + 天井 又は 窓① + 床
８	等級３	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 壁
	等級２	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 天井
	等級１	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事 + 天井

○該当する工事（P.091 の表２参照）
　窓①…全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事
　窓②…全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事
　窓③…全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事
○日本住宅性能表示基準における「断熱等性能等級」により相当する省エネ基準
　等級１：昭和 55 年 省エネルギー基準に満たないもの（竣工が昭和 55 年以前の住宅）
　等級２：昭和 55 年 省エネルギー基準（竣工が昭和 55 年～平成４年の住宅）
　等級３：平成　４年 省エネルギー基準（竣工が平成４年以後の住宅）
　等級４：平成 28 年 省エネルギー基準（竣工が平成 28 年以降の住宅）

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

表 2
地域区分が 1 ～ 7 地域の場合

地域区分に関して告示編
平成28年国土交通省告示第265号 別表第10「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	次のイ又はロに該当するもの 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 ロ　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。

■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。

地域区分に関して告示編　平成28年国土交通省告示第265号 別表第10「地域の区分」へ

表 4

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	

熱貫流率ごとの代表的な窓の仕様は P.93　へ

表 5

地域区分が 8 地域の場合

住宅の種類	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置
一戸建ての住宅	次のイ又はロに該当するもの 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 ロ　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。

●熱貫流率ごとの代表的な窓の仕様

熱貫流率 U W／（㎡・K）	代表的な窓の仕様	
	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)
	(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)
2.33	(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)
	(一重) 金属・プラスチック (木) 複合 構造製	Low-E 複層 (A10 以上)
	(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)
2.91	(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)
	(一重) 木製又はプラスチック製	Low-E 複層 (G4 以上 G7 未満)
	(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
3.49	(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)
	(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
4.07	(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)
	(一重) 金属製	Low-E 複層 (A5 以上 A10 未満)
	(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)
	(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
	(一重) 金属製	単板

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。

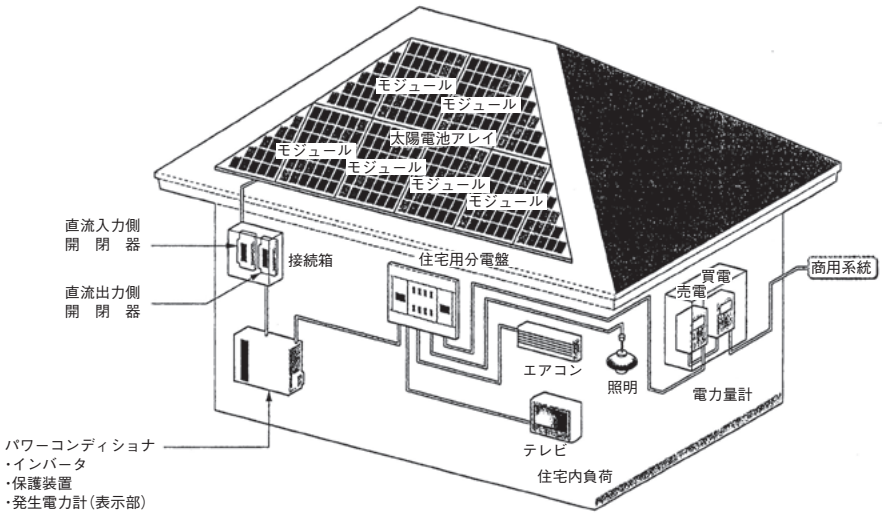
⑥エアコンディショナー　例）高効率エアコン

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。

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 ・太陽電池モジュール　・直流側開閉器　・接続箱 ・専用の架台　・交流側開閉器　・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



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 ●標準的な費用の額 平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 4 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 28 年 国土交通省告示第 265 号 別表第 10	
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「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。	●「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 5 号／国住生第 21 号／国住指第 29 号）

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～令和 3 年 12 月 31 日までに居住を開始した場合、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)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

工事内容に応じて、「平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 4 号」に定められた標準的な工事費用相当額を計算します。

標準的な工事費用相当額の合計額※1　　円
－ 交付される補助金等の額※2　　円
＝ 50 万円超であること　A　　円

（2）控除対象限度額

一般断熱改修工事等を行う場合
……250 万円※3

一般断熱改修工事等と併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合
……350 万円※3

B　　円

A、Bのいずれか少ない額を記載

　　円 × 控除率 10% ＝ 控除額※4　　円　＊100円未満の端数は切り捨て

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、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

当該工事について補助金等の交付を受ける場合は、当該工事の標準的な工事費用相当額から補助金等の額を控除した額になります。

＊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について

・耐震改修工事、バリアフリー改修工事及び同居対応改修工事を併せて行う場合、省エネ改修工事（一般断熱改修工事等）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。全て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 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.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の最大控除額は 35 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、扶養親族に応じた控除等もあるため、納税額は人によって異なります。納税額は源泉徴収票等で確認することができます。

・家屋の持分が共有である場合、持分に応じた額になります。

※5 地域の区分について

平成 28 年 国土交通省告示第 265 号 別表第 10 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。

投資型減税の控除額を算出する際は、国土交通大臣が定める一般断熱改修等の標準的な工事費用相当額を確認します。

省エネリフォームをした家屋を居住の用に供する日付により「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 21 年国土交通省告示　第 4 号】

省エネ改修工事の内容			(1)単位あたり金額(税込)※2	(2)単位あたり金額(税込)※3	単位	割合
全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事（ガラス交換については、全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事を含む）	ガラスの交換（1 から 8 地域※4 まで）		6,400 円	6,300 円	家屋の床面積の合計（㎡）	工事が混合している場合「居室の窓のうち左の工事を行った窓の数」を「全ての居室の全ての窓の数」で除した割合
	内窓の新設又は交換（1、2 及び 3 地域）		11,800 円	11,300 円		
	内窓の新設（4、5、6 及び 7 地域）		7,700 円	8,100 円		
	サッシ及びガラスの交換（1、2、3 及び 4 地域）		18,900 円	19,000 円		
	サッシ及びガラスの交換（5、6 及び 7 地域）		15,500 円	15,000 円		
居室の窓の断熱性を高める工事（ガラス交換については、居室の窓の日射遮蔽性を高める工事を含む）	ガラスの交換（1 から 8 地域まで）		6,400 円	6,300 円		「居室の窓のうち左の工事を行った窓の面積」を「全ての居室の全ての窓の面積」で除した割合
	内窓の新設又は交換（1、2 及び 3 地域）		11,800 円	11,300 円		
	内窓の新設（4、5、6 及び 7 地域）		7,700 円	8,100 円		
	サッシ及びガラスの交換（1、2、3 及び 4 地域）		18,900 円	19,000 円		
	サッシ及びガラスの交換（5、6 及び 7 地域）		15,500 円	15,000 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	2,700 円		1
壁の断熱性を高める工事（1 から 8 地域まで）			19,300 円	19,400 円		
床等の断熱性を高める工事（1、2 及び 3 地域）			5,700 円	5,800 円		
床等の断熱性を高める工事（4、5、6 及び 7 地域）			4,700 円	4,600 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	151,600 円	集熱器面積（㎡）	
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	365,400 円	件（台）	
潜熱回収型給湯器の設置工事			98,400 円	75,200 円		
ヒートポンプ式電気給湯器の設置工事			393,200 円	412,200 円		
燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事			1,728,700 円	1,057,200 円		
ガスエンジン給湯器の設置工事			478,600 円	458,300 円		
エアコンディショナーの設置工事			91,200 円	88,600 円		
太陽光発電設備の設置工事	太陽光発電設備の設置工事		537,200 円	425,500 円	太陽電池モジュールの出力数（kW）	
	特殊工事※5	安全対策工事	53,700 円	37,600 円		
		陸屋根防水基礎工事	52,500 円	44,000 円		
		積雪対策工事	31,500 円	27,800 円		
		塩害対策工事	10,500 円	9,000 円		
		幹線増強工事	105,000 円	106,800 円	件	

※1 「標準的な工事費用相当額」とは、上の表の省エネ改修工事項目に応じ、「単位あたり金額」に「単位」及び「割合」を乗じた額です。

※2 一般断熱改修工事をした家屋に、令和元年12月31日までに居住する場合。

※3 一般断熱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。

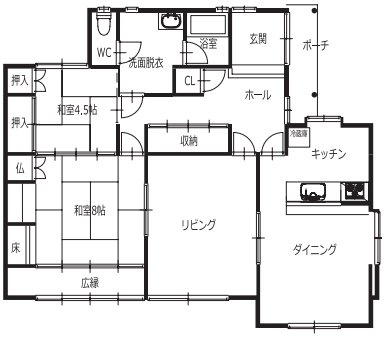
※4 地域区分については、平成28年国土交通省告示第265号別表10をご参照ください。

※5 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。

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。

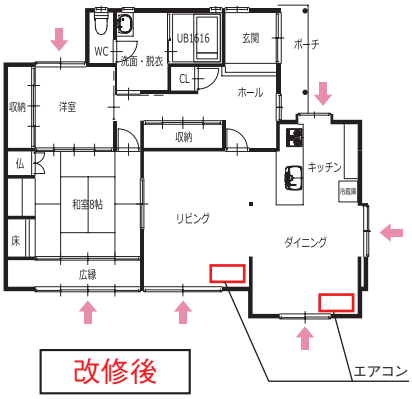
証明書記載例については P.116 へ

（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：令和２年５月１日
・居住開始日：令和２年８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



改修後

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。

（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。

標準的な工事費用相当額の詳細は P.099 へ

・内窓設置工事	8,100 × 96㎡＝	777,600 円
・太陽光発電設備設置工事	425,500 × 3kW ＝	1,276,500 円
・安全対策工事	37,600 × 3kW ＝	112,800 円
・幹線増強工事		106,800 円
・エアコンディショナーの設置工事	88,600 × 2 台＝	177,200 円
・潜熱回収型給湯器の設置工事	75,200 × 1 台＝	75,200 円

計　2,526,100 円 …b

（3）控除額を計算します。

1 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

＝ 標準的な工事費用相当額の合計額 b 2,526,100 円

－ 交付される補助金等の額 a 0 円

＝ A 2,526,100 円

2 控除対象限度額

太陽光発電設備設置工事をあわせて行う場合 ……350 万円

B 3,500,000 円

A，Bのいずれか少ない額

2,526,100 円 × 控除率 10% ＝ 控除額 252,600 円

＊100円未満の端数は切り捨て

本事例の場合は 289,700 円が控除されることになりますが、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。

「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。
工事を完了し令和３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

（1）特定断熱改修工事等の費用

当該断熱工事に附帯して必要となる改修工事については、費用の額に含まれます

対象となる工事は P.086～087 へ

実際にかかった特定断熱改修工事等の額※1　円
－ 交付される補助金等の額※2　円
＝ 50 万円超（税込）であること　円

控除対象限度額

2,500,000 ※3　円

（2）増改築等工事※4費用相当の年末ローン残高

対象となる増改築等工事は 次のページへ

増改築工事費用の年末ローン残高（上限 1,000 万円）　円
－ A の額　円
＝　円

いずれか少ない額

A　円 × 控除率 2% ＋ B　円 × 控除率 1% ＝ 控除額※5　円

＊A＋B≦1,000万円であること

＊100円未満の端数は切り捨て

●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

年末ローン残高　円 × 控除率 2% ＝ 控除額　円

＊100円未満の端数は切り捨て

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

年末ローン残高　円 × 控除率 1% ＝ 控除額　円

＊1,000万円以下であること

＊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について

・バリアフリー改修工事と同居対応改修工事を併せて行う場合、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）と併せて所得税の控除（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.188 の※３・４・５を参照下さい）

※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 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、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

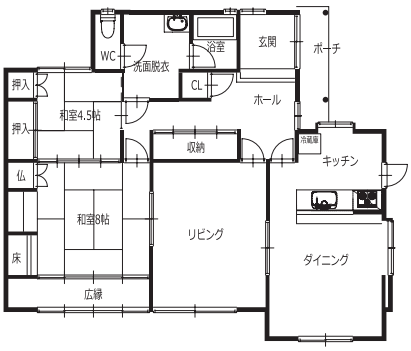
・所得税額控除のローン型減税では、１年間の控除額が最大 12.5 万円までとなりますが、実際は、控除を受ける年分の所得税の納税額を限度として控除されます。所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、扶養親族に応じた控除等もあるため、所得税の納税額は人によって異なります。納税額は源泉徴収票等で確認することができます。

・家屋の持分が共有である場合、控除を受ける方の持分に応じた額になります。

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。

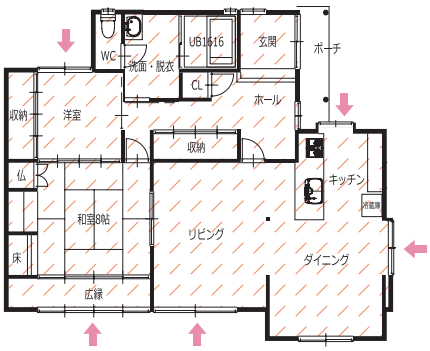
証明書記載例については P.124 へ



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。

・工事契約日：令和２年５月１日
・居住開始日：令和２年８月１日
・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



改修後

← 窓の断熱改修
▭ 天井・壁・床の断熱改修

2%控除対象工事については P.086 へ

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

窓③については P.086 へ

計　5,000,000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。

（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

1 特定断熱改修工事等費用

実際にかかった特定断熱改修工事等の額　5,000,000 円
－ 交付される補助金等の額　250,000 円
＝ 4,750,000 円

控除対象限度額　2,500,000 円

2 増改築等工事費用相当の年末ローン残高

1年目（平成25年）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）　9,502,751 円
－ Aの額　2,500,000 円
＝ B　7,002,751 円

いずれか少ない額

A　2,500,000 円 × 控除率 2% ＋ B　7,002,751 円 × 控除率 1% ＝ 1年目の控除額 120,000 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断熱改修が「断熱改修工事等」1%控除率である場合

年末ローン残高　9,502,751 円 × 控除率 1% ＝ 1年目の控除額 95,000 円

＊100円未満の端数は切り捨て

●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

1 特定断熱改修工事等費用

年末ローン残高＞１年目のAの額　の場合は、
aは１年目と同様に　Aの額　になります。
（前ページ参照）
年末ローン残高≦１年目のAの額　の場合は、
aは年末ローン残高になります。

a　2,500,000 円

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）　5,822,957 円

－ aの額　2,500,000 円

＝ b　3,322,957 円

a　2,500,000 円 × 控除率 2% ＋ b　3,322,957 円 × 控除率 1% ＝ 5年目の控除額 83,200 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断熱改修が「断熱改修工事等」1%控除率である場合

年末ローン残高（上限1,000万円）　5,822,957 円 × 控除率 1% ＝ ５年目の控除額 58,200 円

＊100円未満の端数は切り捨て

5）固定資産税の減額と計算例

令和４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床面積 120㎡相当分を上限とします。

家屋の課税標準額（上限 120㎡）		標準税率		軽減率		軽減額
	円 ×	1.4%	×	1/3	＝	円

固定資産税軽減額の計算例

床面積が 125㎡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

家屋の課税標準額（上限 120㎡）		標準税率		軽減率		軽減額
2,880,000	円 ×	1.4%	×	1/3	＝	13,440 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、市区町村にご確認ください。

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　適用要件を確認する

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

- □ 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）

工事の要件

対象工事の詳細は P.087 へ

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額から補助金等を引いた額が50万円超（税込）であること
  ＊当該工事について、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

証明書については P.116～123 へ

以下の全てに該当すること

- □ その年の合計所得金額が3,000万円以下であること
- □ 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日から令和3年12月31日の間であること
- □ 省エネリフォーム完了の日から６ヶ月以内に居住していること

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。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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）

❷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.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

- □ **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.114 へ

❹マンション共用部分の省エネ改修工事の場合

区分所有者が負担した額に応じた確定申告が可能です。
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

3 確定申告

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。

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　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。

住宅の要件

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）

工事の要件

対象工事の詳細は P.086～087 へ

以下の全てに該当すること

- □ 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
  ＊当該工事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、工事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）

その他の要件

証明書については P.124 へ

以下の全てに該当すること

- □ 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
- □ 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日から令和3年12月31日の間であること
- □ 省エネリフォーム完了の日から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。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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）
- □ 源泉徴収票（給与所得者の場合）

❷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.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

- □ **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.114 へ

3

確定申告

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。

- □ 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。詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。

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。

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。

住宅の要件

以下の全てに該当すること

- □　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280㎡以下であること

工事の要件

対象工事の詳細は P.092 へ

以下の全てに該当すること

- □　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日以降に契約して工事を行う場合で、当該工事について、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、工事費用から交付額を差し引いた金額で判定
- □　令和4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、所有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。

他の要件

証明書については P.131 へ

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により証明されていること

詳しい適用要件については市区町村にご確認ください。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶消費者が用意するもの

☐ 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)

❷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

☐ **増改築等工事証明書**

証明書の発行手続きについては P.114 へ

必要書類は市区町村により異なる場合があるため、詳細については市区町村にご確認ください。

3

市区町村の窓口へ

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**

※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。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、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

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。
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
所得税P.116～・124～、固定資産税P.131～の各記載例を参照

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（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】【固】 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

所得税の控除と固定資産税の減額を対象とする証明書は同一のものとなります。ただし、両方を申請する場合は提出先が異なるため証明書が2通必要になります（複写での申請は不可）。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。

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。

住宅や工事等の要件については
P.108～113 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

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。

↓

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

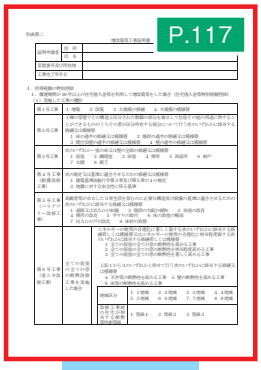
所得税　投資型

1）増改築等工事証明書　投資型　記載例

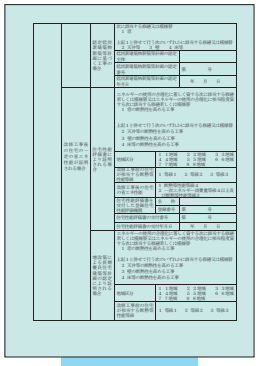
省エネ改修の増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降に工事完了後居住した場合）

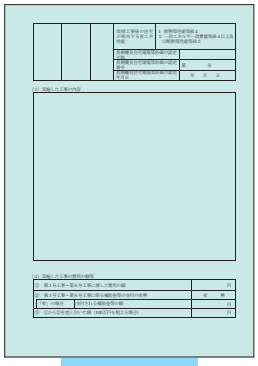
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項を記入します。投資型リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

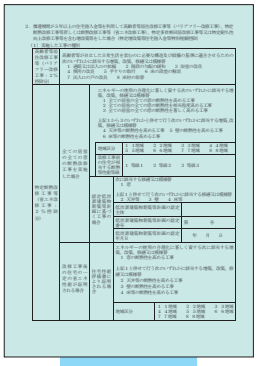
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。

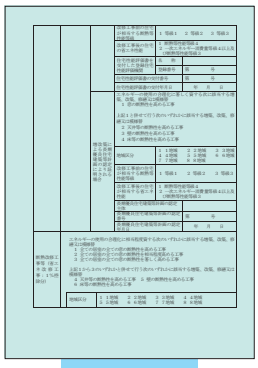


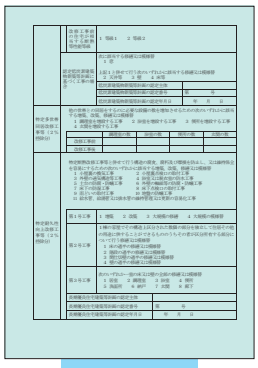
1ページ目

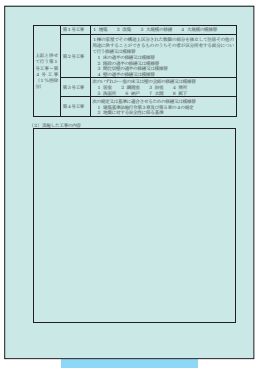

2ページ目

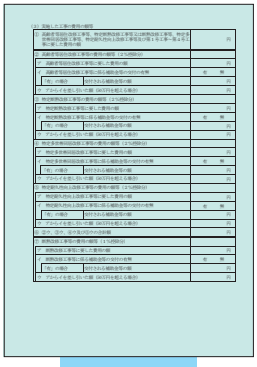

3ページ目

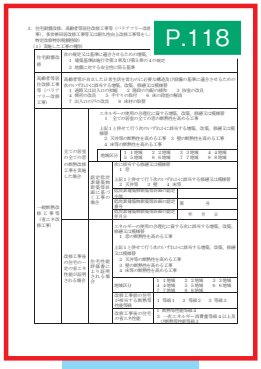

4ページ目


5ページ目

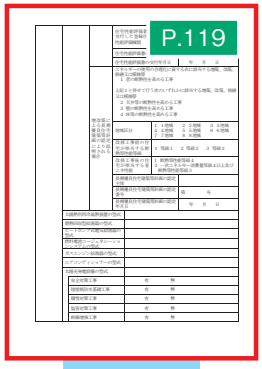

6ページ目


7ページ目

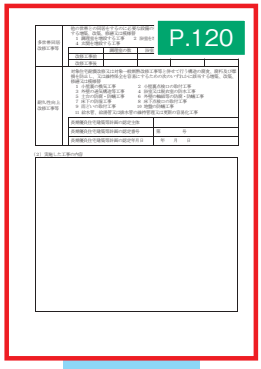

8ページ目



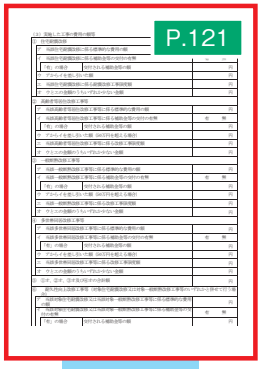
9ページ目



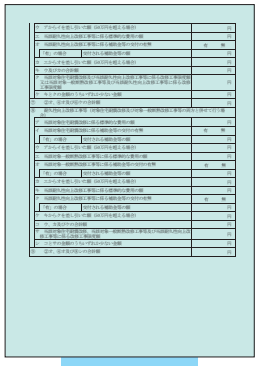
10ページ目

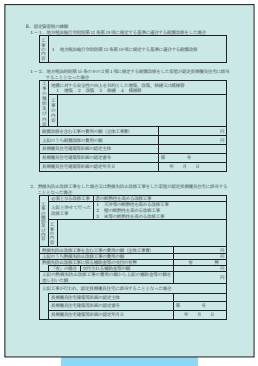


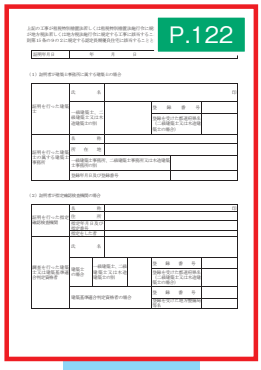
11ページ目



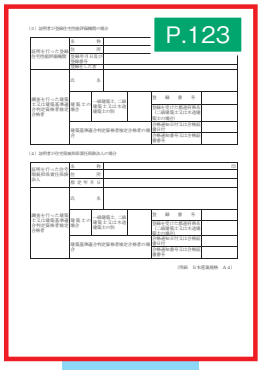
12ページ目


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

省エネ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.100 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
標準的な工事費用相当額の合計額:2,897,700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。

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

マンション専有部分

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

<table>
<tr><td>住宅耐震改修</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td>高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td rowspan="8">一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）</td><td rowspan="4">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
<tr><td rowspan="3">認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<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>
<tr><td rowspan="4">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</td><td rowspan="4">住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td>1　等級１　2　等級２　3　等級３</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td>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</td></tr>
</table>

			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　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

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				
改修工事後				

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。

・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。

12ページ目

（3）実施した工事の費用の額等

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		
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額		
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		2,526,100 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）		2,526,100 円
エ 当該一般断熱改修工事等に係る改修工事限度額		3,500,000 円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額		2,526,100 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
エ 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		2,526,100 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かと併せて行う場合）		
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		円

標準的な費用についてはP.099（平成21年経済産業省・国土交通省告示第4号）を参照のこと

●上記③のイ 一般断熱改修工事等の「補助金等の交付の有無」に○を記載してください。

「有」：一般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。

「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	○○年　○○月　○○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）

押印は認印でも構いません。

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

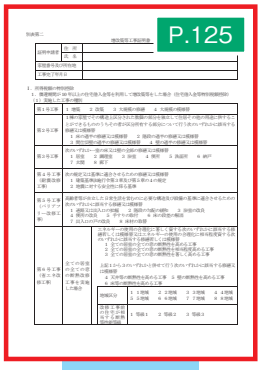
所得税　ローン型

2）増改築等工事証明書　ローン型　記載例

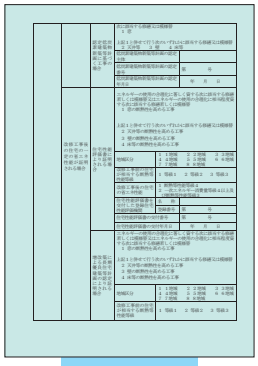
省エネ改修の増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降に工事完了後居住した場合）

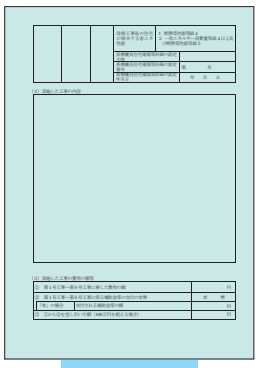
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項を記入します。ローン型のリフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

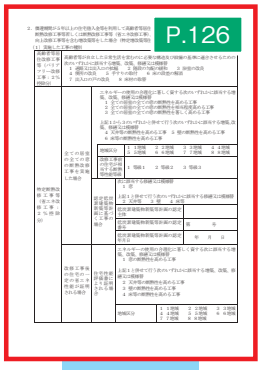
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。



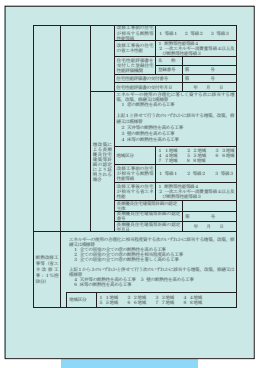
1ページ目

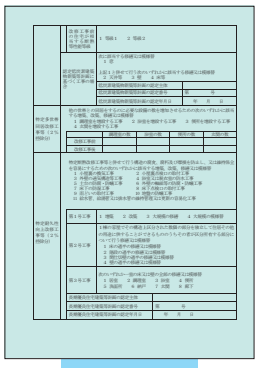

2ページ目

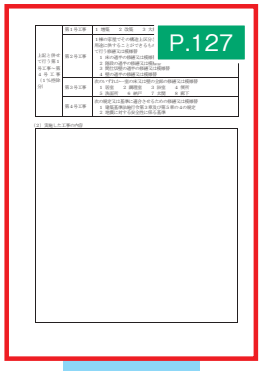

3ページ目



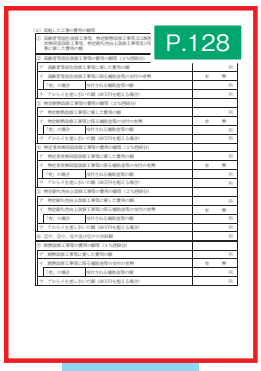
4ページ目


5ページ目

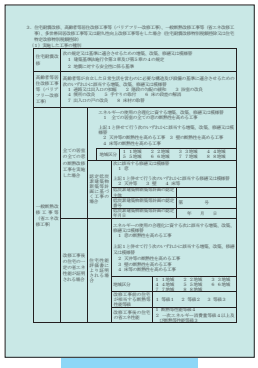

6ページ目

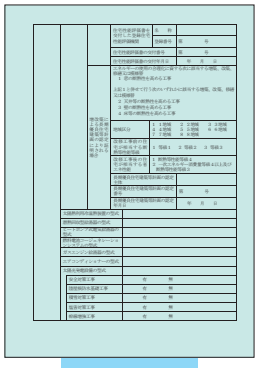


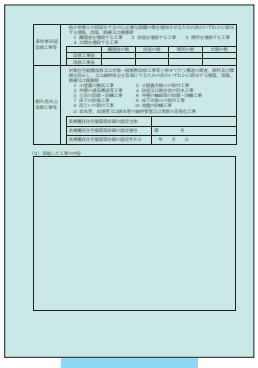
7ページ目

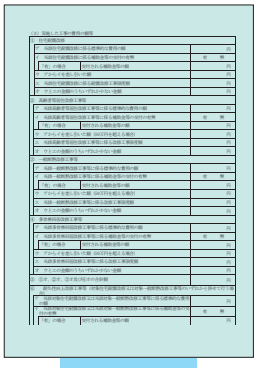


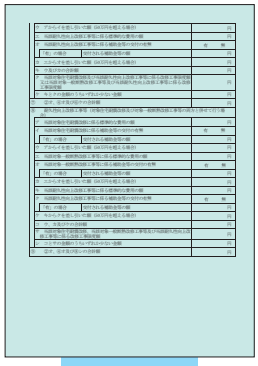
8ページ目

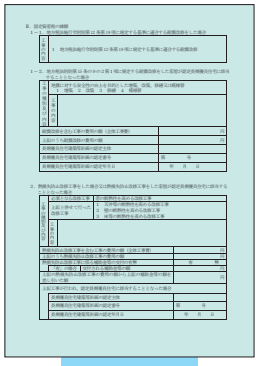

9ページ目

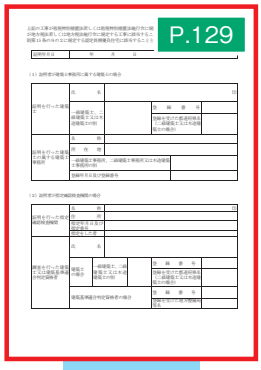

10ページ目


11ページ目

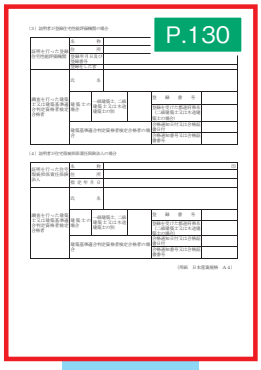

12ページ目


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　※▭ 提出書類　▭ 記入不要

※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

省エネ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.104 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

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を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 １　床の過半の修繕又は模様替　２　階段の過半の修繕又は模様替 ３　間仕切壁の過半の修繕又は模様替　４　壁の過半の修繕又は模様替
第３号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 １　居室　２　調理室　３　浴室　４　便所　５　洗面所　６　納戸 ７　玄関　８　廊下
第４号工事（耐震改修工事）	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 １　建築基準法施行令第３章及び第５章の４の規定 ２　地震に対する安全性に係る基準
第５号工事（バリアフリー改修工事）	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 １　通路又は出入口の拡幅　２　階段の勾配の緩和　３　浴室の改良 ４　便所の改良　５　手すりの取付　６　床の段差の解消 ７　出入口の戸の改良　８　床材の取替
	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

マンション専有部分

住宅ローン減税に該当しない場合には斜線を入れます。

ずれかと併せて行う次の

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

<table>
<tr><td>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）</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td rowspan="8">特定断熱改修工事等（省エネ改修工事：２％控除分）</td><td rowspan="6">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td>(1) 等級１　２ 等級２　３ 等級３</td></tr>
<tr><td rowspan="3">認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td>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</td></tr>
<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>
<tr><td rowspan="2">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</td><td rowspan="2">住宅性能評価書により証明される場合</td><td>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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
</table>

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

【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
・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
●高齢者等居住改修工事等、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

8ページ目

（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		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		0 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）		0 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		5,000,000 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) 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		4,750,000 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

実際にかかった特定断熱改修工事等の額（税込）
P.104 参照のこと。

●上記③のイ 特定断熱改修工事等の「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。

「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	○○年　○○月　○○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）

押印は認印でも構いません。

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

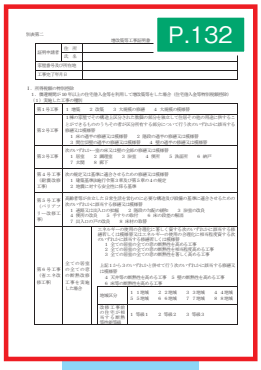
<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指定年月日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　A４）

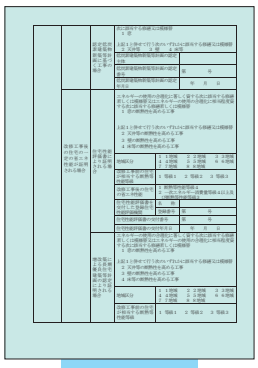
熱損失防止改修の増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降に工事完了後居住した場合）

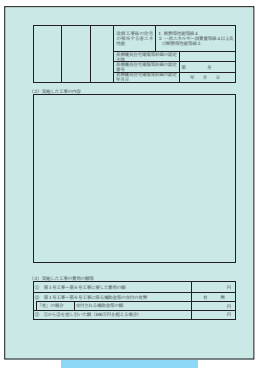
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項を記入します。記載例を参考にご記入ください。

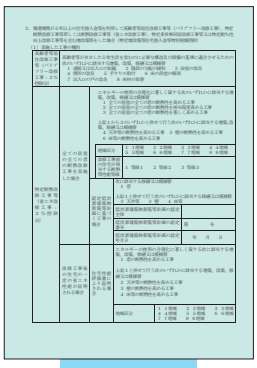
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。

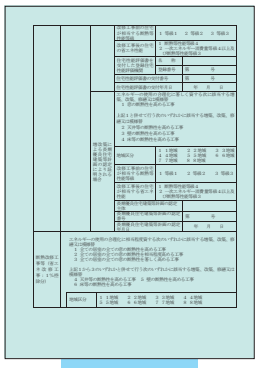


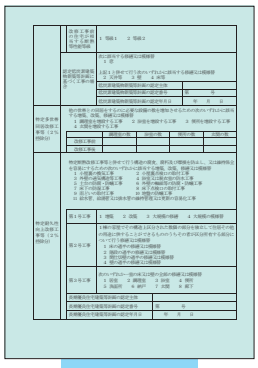
1ページ目

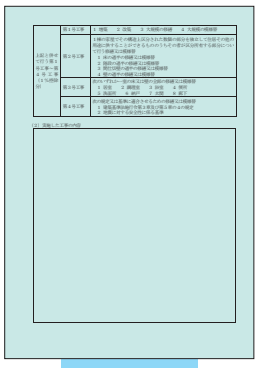

2ページ目

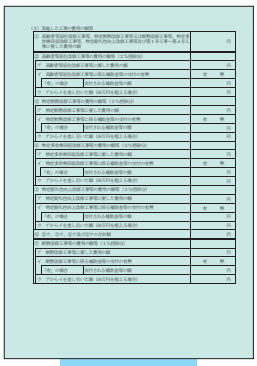

3ページ目

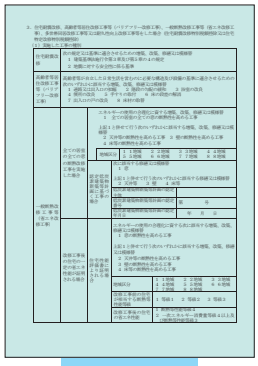

4ページ目

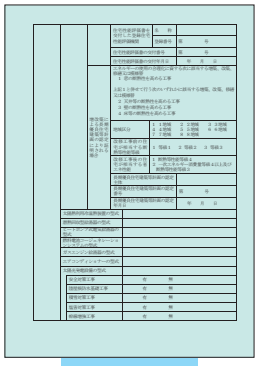

5ページ目

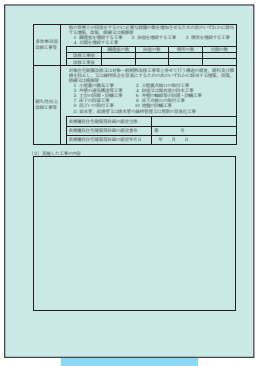

6ページ目

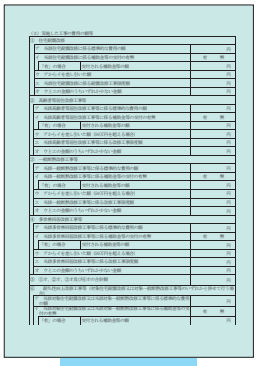

7ページ目

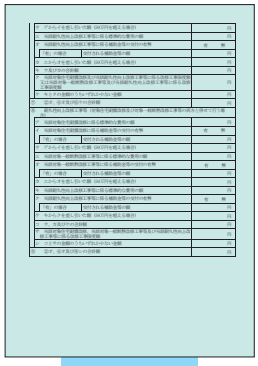

8ページ目

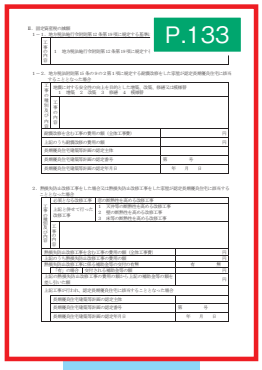

9ページ目


10ページ目

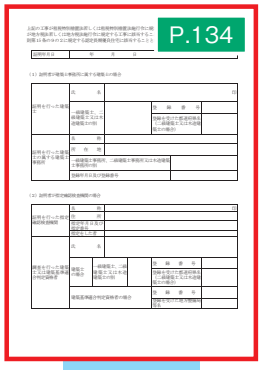

11ページ目


12ページ目

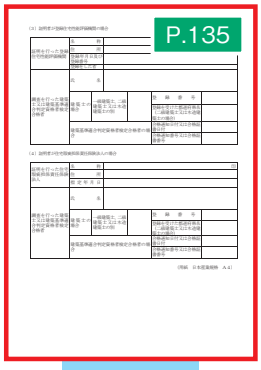

13ページ目



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

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ページ目

熱損失防止改修工事を行う場合（固定資産税の減額）
（令和元年７月以降に工事完了後居住した場合）

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

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

マンション専有部分

住宅ローン減税に該当しない場合は斜線を入れます。

Ⅱ．固定資産税の減額

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

工事の内容	1　地方税法施行令附則第 12 条第 19 項に規定する基準に適合する耐震改修

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

工事の種別及び内容	地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替 1　増築　2　改築　3　修繕　4　模様替	
	工事の内容	
耐震改修を含む工事の費用の額（全体工事費）		円
上記のうち耐震改修の費用の額		円
長期優良住宅建築等計画の認定主体		
長期優良住宅建築等計画の認定番号		第　　号
長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年　月　日

2．熱損失防止改修工事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

工事の種別及び内容	必須となる改修工事	窓の断熱性を高める改修工事
	上記と併せて行った改修工事	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
	工事の内容	内窓設置工事（リビング、ダイニング　計３か所） 外気に面する部分の床の断熱改修工事
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
上記のうち熱損失防止改修工事の費用の額		1,000,000円
熱損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	交付される補助金等の額	円
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し引いた額		円
上記工事が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合		
	長期優良住宅建築等計画の認定主体	
	長期優良住宅建築等計画の認定番号	第　　号
	長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年　月　日

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

証明年月日	○○年　○○月　○○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）

押印は認印でも構いません。

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

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

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。 【該当しない工事】 躯体工事、建具などの除却工事。	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、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

<table>
<tr><th colspan="2">【本体工事】</th><th rowspan="2">【一体工事】
増設に併せて行う脱衣所の設置工事。</th></tr>
<tr><td>【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</td><td>【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。</td></tr>
</table>

※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

<table>
<tr><th colspan="2">【本体工事】</th><th rowspan="2">【一体工事】

【該当しない工事】
便所外の手洗い設置工事。</th></tr>
<tr><td>【器具設置工事】
便器設置工事※。

【該当しない工事】
小便器のみの設置工事。</td><td>【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】
躯体工事、建具などの除却工事。</td></tr>
</table>

※ 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

<table>
<tr><th colspan="2">【本体工事】</th><th rowspan="2">【一体工事】
郵便受けの設置工事。</th></tr>
<tr><td>【器具設置工事】
玄関のドア及び土間の設置工事。

【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。</td><td>【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】
開口部以外の躯体工事、建具などの除却工事。</td></tr>
</table>

※ 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

工事後
箇所数
2
1
2
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
箇所数
2
1
2
1

調理室の増設工事であり、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	
	箇所数
調理室	2
浴　室	1
便　所	2
玄　関	1

工事後
箇所数
2（改修）
1
2（改修）
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。

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	●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。

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）国土交通大臣と財務大臣が定める同居対応改修の標準的な工事費用相当額

工事内容に応じて「平成 28 年国土交通省告示第 586 号」に定められた標準的な工事費用相当額を計算します。

標準的な工事費用相当額の合計額※1　　円
－ 交付される補助金等の額※2　　円
＝ 50万円超(税込)であること A　　円

（2）控除対象限度額

適用を受ける年分が平成 28 年４月１日から令和３年 12 月 31 日まで
……250 万円※3

B　2,500,000　円

A、Bのいずれか少ない額

		控除率		控除額※4
円	×	10%	＝	円

＊100 円未満の端数は切り捨て

※１ 標準的な工事費用相当額について

複数の工事を行う場合は、各工事の標準的な工事費用相当額の合計額となります。

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」に工事個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	
	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：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

B　便所増設　526,200 円

計　1,002,300 円 …b

標準的な工事費用相当額の詳細はP.145 へ

交付される補助金等　0 円 …a

（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

標準的な工事費用相当額の合計額 b 1,002,300 円 － 交付される補助金 a 0 円 ＝ A 1,002,300 円

B　控除対象限度額 2,500,000 円

A、Bのいずれか少ない額

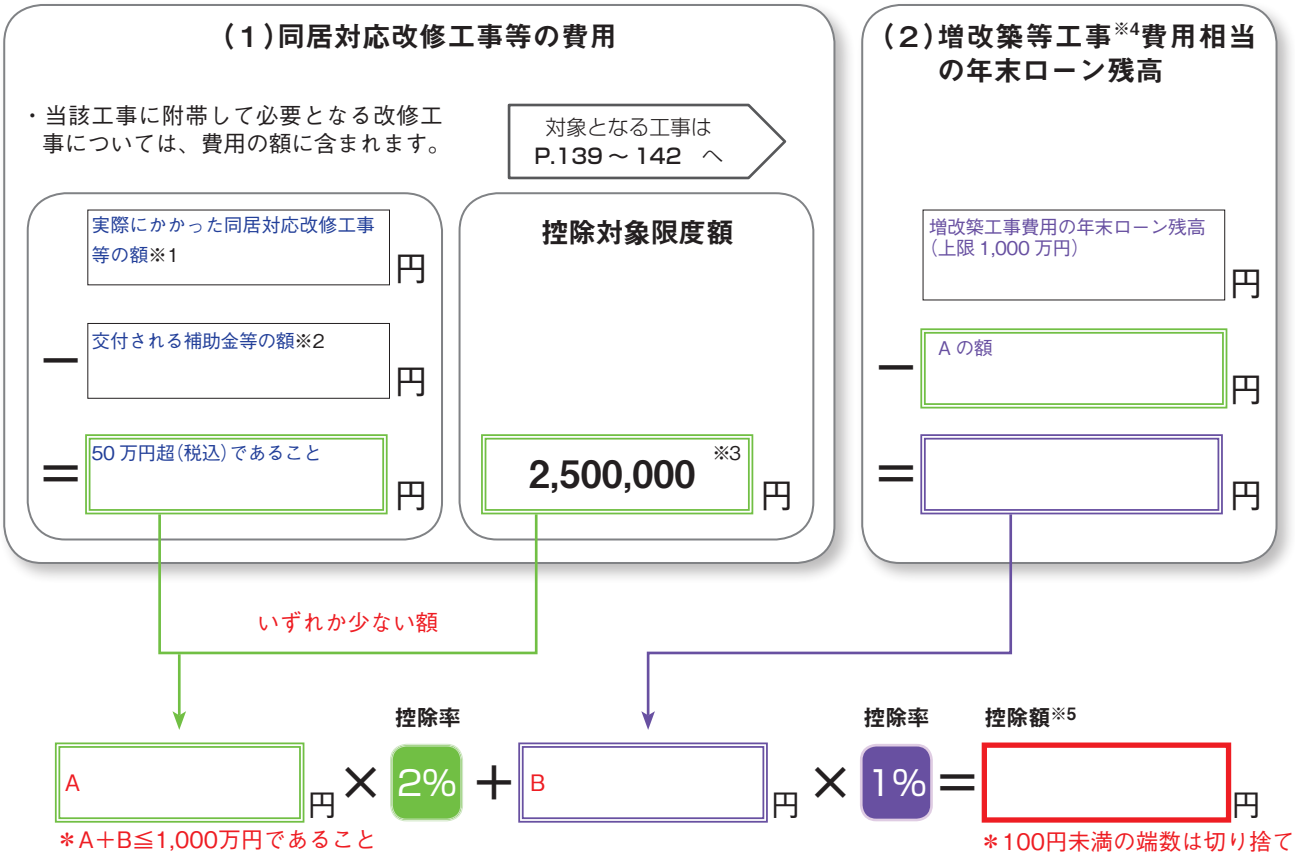
1,002,300 円 × 控除率 10% ＝ 控除額 100,200 円

＊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になりますが、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。

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～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

※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 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、持分に応じた額になります。

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.167 へ

（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	2
便　所	2
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

対象となる工事については P.139～142 へ

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		

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

※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

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

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

●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

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

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

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 適用要件を確認する

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

対象工事の詳細は P.139 へ

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）

その他の要件

証明書については P.158～166 へ

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

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。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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）

❷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

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）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

3 確定申告

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 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。

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

対象工事の詳細は P.139 へ

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）

その他の要件

証明書については P.167 ～ 175 へ

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

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。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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）

❷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

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）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

3

確定申告

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。

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、改修前の同居対応リフォーム部位と工事前の状況を確認します。

住宅や工事等の要件については P.152･154 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

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。

↓

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

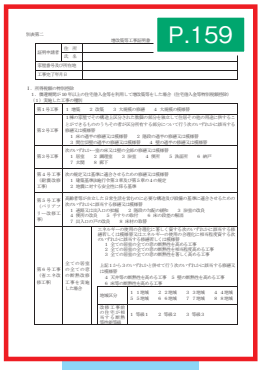
所得税　投資型

1）増改築等工事証明書　投資型　記載例

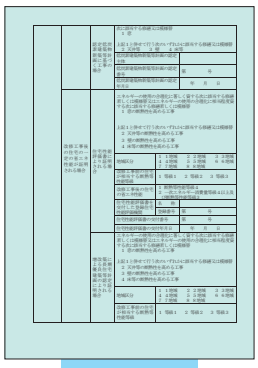
同居改修工事の増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降に工事完了後居住した場合）

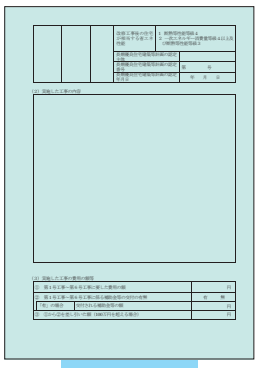
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり必要事項の記入を行ないます。投資型リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

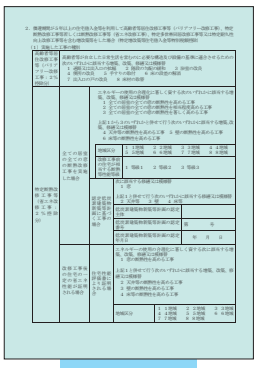
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。

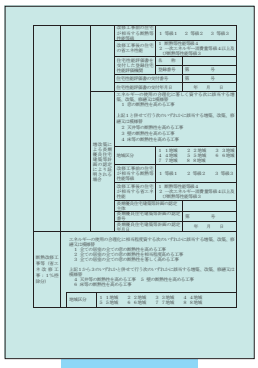


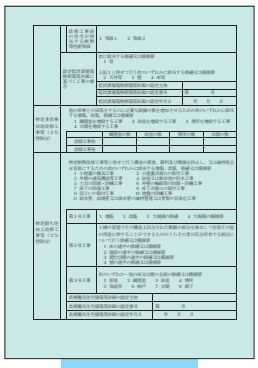
1ページ目

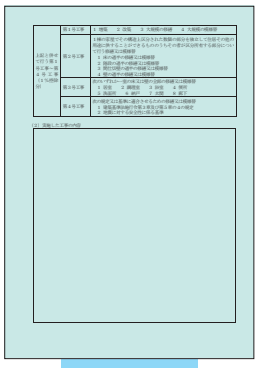

2ページ目

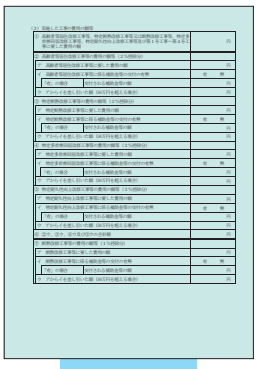

3ページ目

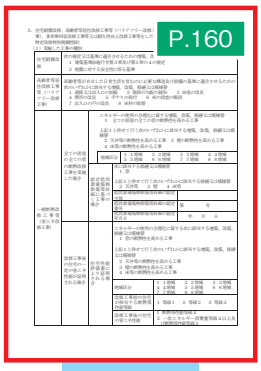

4ページ目


5ページ目

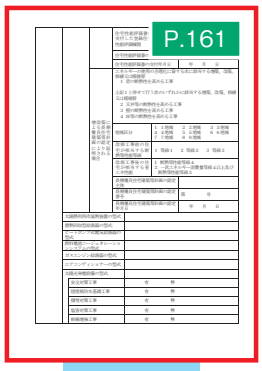

6ページ目


7ページ目

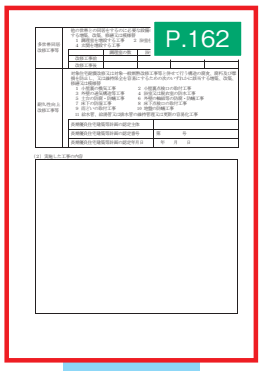

8ページ目



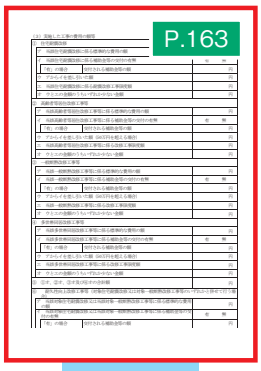
9ページ目



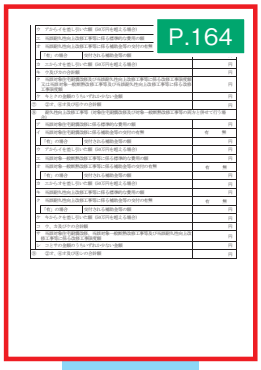
10ページ目



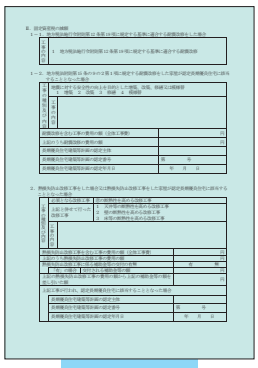
11ページ目

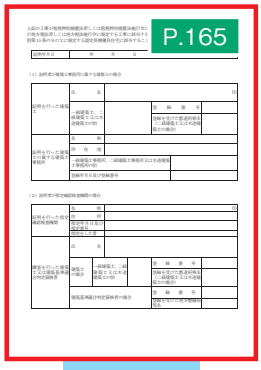


12ページ目

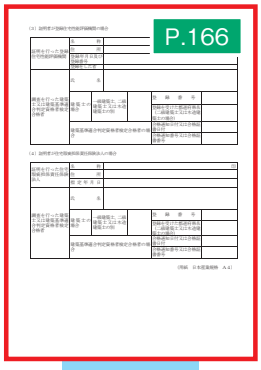


13ページ目


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　※▭ 提出書類　▭ 記入不要

※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

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）

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.147 の計算例と対応しています。

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

地域区分	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

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。

<table>
<tr><td>住宅耐震改修</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td>高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td rowspan="8">一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）</td><td rowspan="5">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td rowspan="2">認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
<tr><td rowspan="4">認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<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>
<tr><td rowspan="3">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</td><td rowspan="3">住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td>1　等級１　2　等級２　3　等級３</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td>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</td></tr>
</table>

			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　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		

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		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	等のいずれかと併せて行う場合）	
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	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	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。

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

15ページ目

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

証明年月日	○○年　○○月　○○日

（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。

押印は認印でも構いません。

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　A４）

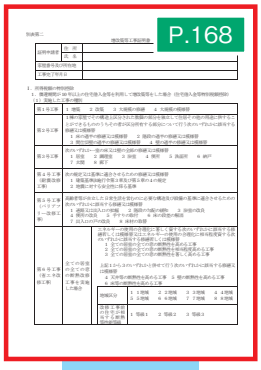
所得税　ローン型

2）増改築等工事証明書　ローン型　記載例

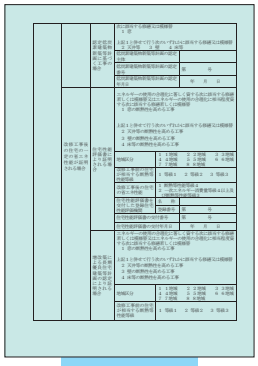
同居改修工事の増改築等工事を行った場合（令和元年７月以降に工事完了後居住した場合）

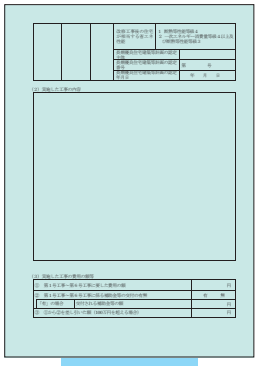
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項の記入を行ないます。ローン型リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

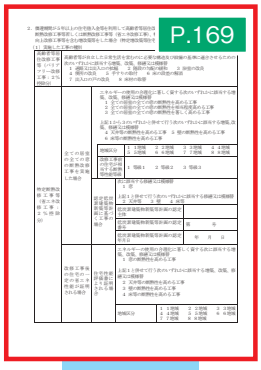
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは □ で囲ったページです。



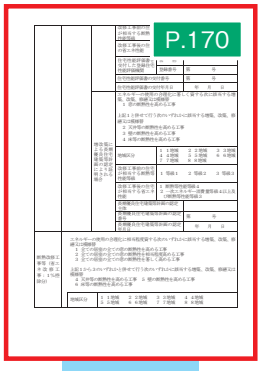
1ページ目


2ページ目

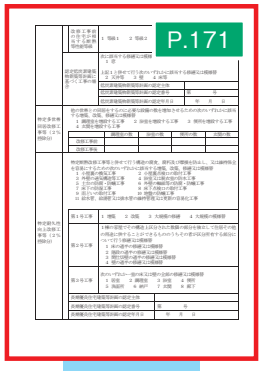

3ページ目



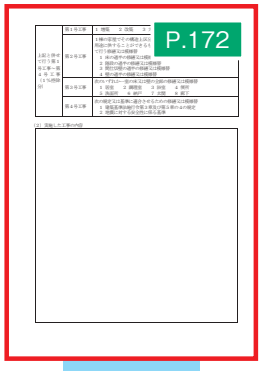
4ページ目



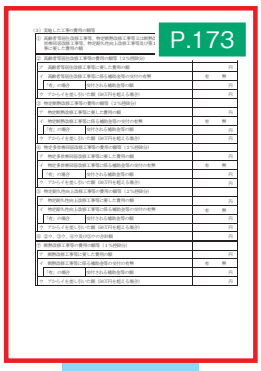
5ページ目



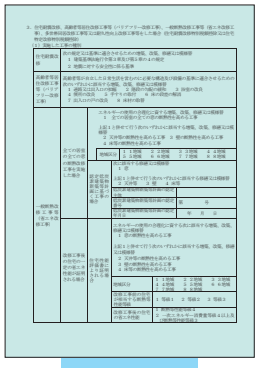
6ページ目

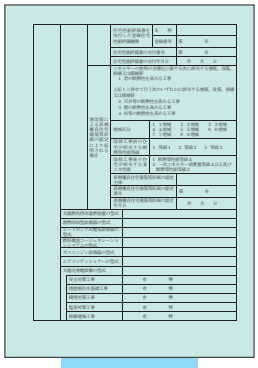


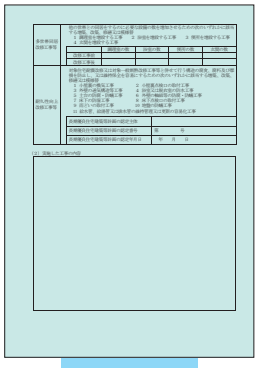
7ページ目

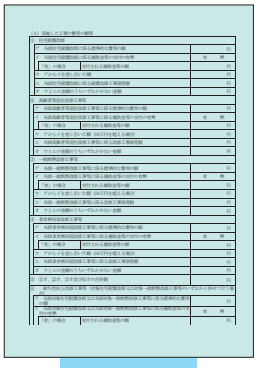


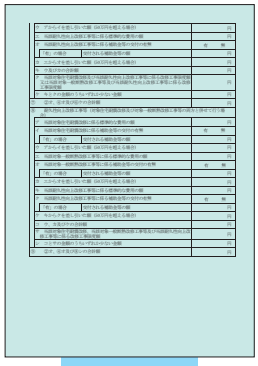
8ページ目

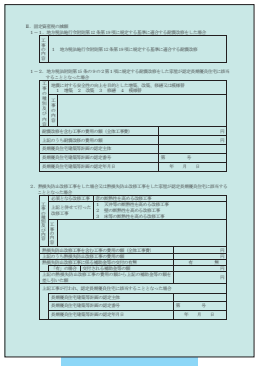

9ページ目

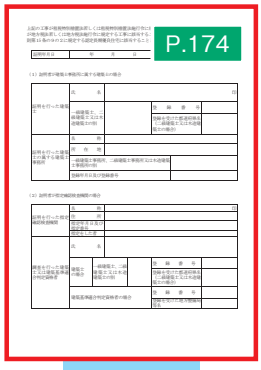

10ページ目


11ページ目

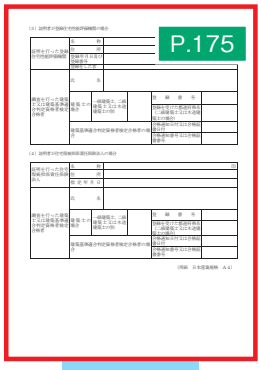

12ページ目


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　※□ 提出書類　□ 記入不要

※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

1ページ目

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

地域区分	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	

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

<table>
<tr><td>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）</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td rowspan="7">特定断熱改修工事等（省エネ改修工事：２％控除分）</td><td rowspan="4">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td colspan="2">１ 等級１　２ 等級２　３ 等級３</td></tr>
<tr><td rowspan="3">認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<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>
<tr><td rowspan="2">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</td><td rowspan="2">住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
</table>

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　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　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
	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

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

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	○○年　○○月　○○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。

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指定年月日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　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.178

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 …… P.179
固定資産税対象工事 …… P.181
増改築による長期優良住宅の認定基準等について …… P.181
2）減税制度の告示・通達 …… P.181

1－3. 減税額の計算

1）投資型減税の控除額 …… P.182
標準的な工事費用相当額 …… P.184
2）投資型減税の控除額計算例 …… P.185
3）ローン型減税の控除額 …… P.187
4）ローン型減税の控除額計算例 …… P.189
5）固定資産税の減額と計算例 …… P.191

1－4. 手続きの流れ

1）投資型減税の要件と手続き …… P.192
2）ローン型減税の要件と手続き …… P.194
3）固定資産税減額措置の要件と手続き …… P.196

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.198

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.200
2）増改築等工事証明書　ローン型　記載例 …… P.209
3）増改築等工事証明書　固定資産税　記載例 …… P.218

所得税　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。

❶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。

❷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減額されます。

❸贈与税の非課税措置　（P.245参照）

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。

❹登録免許税の特例措置　（P.263参照）

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。

❺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が軽減されます。

＊「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、❸～❺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。

制度の概要	所得税額の控除措置※1		固定資産税の減額措置※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】	【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～令和3年12月31日	改修後の居住開始日が平成29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29年４月１日～令和4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 対象となる住宅、工事等の詳細はP.192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 対象となる住宅、工事等の詳細はP.194へ	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.196へ
控除又は減額の上限額	①25万円※2　②50万円※2 控除額の計算方法はP.186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.187へ	家屋の固定資産税額の2/3（120㎡相当分まで） 減額の計算方法はP.191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.192～193へ	税務署（確定申告） 手続きの流れはP.194～195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.196～197へ

※１ 各々の適用要件を満たす場合、「所得税の控除」と「固定資産税の減額」の併用は可能です。（併用についてはP.007へ）
※２ ①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＞

木造：木造　鉄骨：鉄骨造　RC：鉄筋コンクリート造等

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　一定の耐震改修工事*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　一定の耐震改修工事

旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の耐震基準）により建築された住宅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　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、給付金等。

固定資産税　対象工事

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等について

長期優良住宅のページ
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.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）
http://www.mlit.go.jp/common/001214059.pdf

★長期優良住宅（増改・改築）の認定基準の概要
http://www.mlit.go.jp/common/001214061.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	●対象工事 平成 29 年 国土交通省告示 第 279 号	
通達	●「増改築工事証明書」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）	●「増改築工事証明書」について 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）

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）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）国土交通大臣と財務大臣が定める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に係る標準的な工事費用相当額

工事内容に応じて「平成 28 年国土交通省告示第 280 号」に定められた標準的な工事費用相当額を計算します。

標準的な工事費用相当額の合計額※1　　円
－ 交付される補助金等の額※2　　円
＝ 50万円超（税込）であること A　　円

（2）控除対象限度額

耐震改修又は省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事を行う場合 ……250 万円※3

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 ……500 万円※4

バリアフリー改修工事＋同居対応改修工事＋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 ……950 万円※5

B　　円

A、Bのいずれか少ない額

　　円 × 控除率 10% ＝ 控除額※6　　円

＊100 円未満の端数は切り捨て

※1 標準的な工事費用相当額について

複数の工事を行う場合は、各工事の標準的な工事費用相当額の合計額となります。

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費用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 長期優良住宅化リフォームとして耐震改修工事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について

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）です。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、耐震改修工事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について

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）です。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について

※3 ※4の長期優良住宅化リフォームと併せて、バリアフリー改修工事、同居対応改修工事を行う場合には、所得税の控除（投資型減税）の併用ができます。

※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控除額25万円、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控除額50万円です。ただし、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は、国土交通大臣が定める耐久性向上改修工事等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※【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			単位あたり金額（税込）	単位
小屋裏の換気性を高める工事	小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事		20,900 円	箇所数
	軒裏に換気口を取り付ける工事	軒裏有孔ボード以外の換気口を取り付ける工事	7,800 円	
		軒裏有孔ボードを取り付ける工事	5,900 円	施工面積（㎡）
	小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事		47,400 円	箇所数
小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取り付ける工事			18,300 円	
外壁を通気構造等とする工事			14,200 円	施工面積（㎡）
浴室又は脱衣室の防水性を高める工事	浴室を浴室ユニットとする工事		896,900 円	箇所数
	脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事	ビニルクロス以外の仕上材を取り付ける工事	12,800 円	施工面積（㎡）
		ビニルクロスを取り付ける工事	5,400 円	
	脱衣室の床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事	耐水フローリング以外の仕上材を取り付ける工事	6,600 円	
		耐水フローリングを取り付ける工事	12,000 円	
土台の防腐又は防蟻のために行う工事	土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事		2,100 円	
	土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事		2,400 円	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			2,100 円	施工面積（㎡）
床下の防湿性を高める工事	床下をコンクリートで覆う工事		12,700 円	
	床下を防湿フィルム等で覆う工事		1,300 円	
床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事			27,800 円	箇所数
雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事			3,900 円	施工長さ（m）
地盤の防蟻のために行う工事	防蟻に有効な土壌処理をする工事		3,100 円	施工面積（㎡）
	地盤をコンクリートで覆う工事		12,700 円	
給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易性を高める工事	給水管又は給湯管を維持管理上有効な位置に取り替える工事	共用の給水管以外の給水湯管（専用の給水湯管）を取り替える工事	9,500 円	施工長さ（m）
		共用の給水管を取り替える工事	32,000 円	
	排水管を維持管理上又は更新上有効な位置に取り替える工事	共同住宅の排水管以外の排水管（戸建ての排水管）を取り替える工事	9,800 円	
		共同住宅の専用排水管以外の排水管（共同住宅の共用排水管）を取り替える工事	16,800 円	
		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	
		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、壁又は天井に設ける工事	開口を共用部以外の床（専用部の床）に設ける工事	25,000 円	箇所数
		開口を共用部以外の壁又は天井（専用部の壁又は天井）に設ける工事	17,700 円	
		開口を共用部の床、壁又は天井に設ける工事	51,400 円	

※「標準的な工事費用相当額」とは、上の表の耐久性向上改修工事項目に応じ、「単位あたり金額」に「単位」を乗じた額です。

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.200　へ

（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：令和2年5月1日
・居住開始日：令和2年8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

※工事の内容や費用についてはイメージ・概算です

（2）平成29年国土交通省告示第280号に定める標準的な工事費用相当額を計算します。

標準的な工事費用相当額の詳細は P.013 と P.184 へ

・木造住宅の壁に係る耐震改修
22,500 × 96㎡＝ 2,160,000 円

・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 × 4 か所＝ 83,600 円

・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 × 2 か所＝ 55,600 円

・浴室を浴室ユニットとする工事
896,900 × 1 か所＝ 896,900 円

計 3,196,100 円 …b

（3）控除額を計算します。

1 国土交通大臣と財務大臣が定める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に係る標準的な工事費用相当額

＝ 標準的な工事費用相当額の合計額 b 3,196,100 円

－ 交付される補助金等の額 a 200,000 円

＝ A 2,996,100 円

2 控除対象限度額

250 万円

B 2,500,000

A，B のいずれか少ない額

2,500,000 円 × 控除率 10% ＝ 控除額 250,000 円

＊100円未満の端数は切り捨て

本事例の場合は 250,000 円が控除されることになりますが、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。

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～令和３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。

（1）長期優良住宅化リフォームの費用

・当該工事に附帯して必要となる一定の省エネ改修工事については、費用の額に含まれます。

対象となる工事は P.179～181 へ

実際にかかった長期優良住宅化リフォームの額※1　円
－ 交付される補助金等の額※2　円
＝ 50 万円超（税込）であること　円

控除対象限度額
省エネ改修工事（特定断熱改修工事）＋耐久性向上改修工事
2,500,000 ※3 円

（2）増改築等工事※4費用相当の年末ローン残高

増改築工事費用の年末ローン残高（上限 1,000 万円）　円
－ A の額　円
＝ B　円

いずれか少ない額

A　円 × 控除率 2% ＋ B　円 × 控除率 1% ＝ 控除額※5　円

＊A＋B≦1,000万円であること
＊100円未満の端数は切り捨て

●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 長期優良住宅化リフォームにおいて補助金等*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について

バリアフリー改修工事、同居対応改修工事も併せて行う場合には、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%控除の対象となる省エネ改修工事（特定断熱改修工事等）、バリアフリー改修工事等及び同居対応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12.5万円まで控除されますが、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。

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.209 へ

木造戸建住宅
・工事契約日：令和2年5月1日　・居住開始日：令和2年8月1日
・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）
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
⑬雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事
⑭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
⑮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.225 へ

（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	⑯	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

※工事の内容や費用についてはイメージ・概算です

（4）控除額を計算します。

●１年目の控除額

1 長期優良住宅化リフォーム費用

＊断熱改修が「特定断熱改修工事」2%控除率である場合

実際にかかった長期優良住宅化リフォームの額 6,600,000 円

－ 交付される補助金等の額 2,000,000 円

＝ 50 万円超（税込）であること 4,600,000 円

控除対象限度額 2,500,000 円

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。

増改築工事費用の年末ローン残高（上限 1,000 万円） 5,441,536 円

－ A の額 2,500,000 円

＝ B 2,941,536 円

いずれか少ない額

A 2,500,000 円 × 控除率 2% ＋ B 2,941,536 円 × 控除率 1% ＝ １年目の控除額 79,400 円

＊A＋B≦1,000万円であること

＊100円未満の端数は切り捨て

●５年目の控除額

1 長期優良住宅化リフォーム費用

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 になります。
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 2,500,000 円

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。

増改築工事費用の年末ローン残高（上限 1,000 万円） 3,397,756 円

－ a の額 2,500,000 円

＝ b 897,756 円

a 2,500,000 円 × 控除率 2% ＋ b 897,756 円 × 控除率 1% ＝ ５年目の控除額 58,900 円

＊a＋b≦1,000万円であること

＊100円未満の端数は切り捨て

5）固定資産税の減額と計算例

令和４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床面積 120㎡相当分を上限とします。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。

家屋の課税標準額（上限 120㎡）		標準税率		軽減率		軽減額
	円 ×	1.4%	×	2/3	＝	円

固定資産税軽減額の計算例

床面積が 125㎡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

家屋の課税標準額（上限 120㎡）		標準税率		軽減率		軽減額
2,880,000	円 ×	1.4%	×	2/3	＝	26,880 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。詳しくは市区町村にご確認ください。

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。

1 適用要件を確認する

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*
  ＊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）

工事の要件

以下のすべてに該当すること

- □ 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ていること
- □ 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
  ＊当該工事に対して国又は地方公共団体からの補助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
- □ 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること

対象工事の詳細は P.179～181 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
- □ 長期優良住宅化リフォーム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

証明書については P.200～208 へ

- □ 長期優良住宅化リフォーム完了後の居住開始日が平成29年4月1日から令和3年12月31日の間であること
- □ 長期優良住宅化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

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。

2 申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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
- □ 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)

❷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.198 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.198 へ

3 確定申告

税務署へ下記書類を揃えて確定申告します。

- □ 確定申告書
- □ 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。詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。

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。

1 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。

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
  ＊当該工事に対して国又は地方公共団体からの補助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
- □ 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

対象工事の詳細は P.179～181 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
- □ 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

証明書については P.209～222 へ

- □ 長期優良住宅化リフォーム完了後の居住開始日が平成29年4月1日から令和3年12月31日の間であること
- □ 長期優良住宅化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日まで引き続き居住していること

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。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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
- □ 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)

❷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についてはP.198 へ

- □ 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。

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

証明書発行に必要な書類についてはP.198 へ

- □ **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

3

確定申告

税務署へ下記書類を揃えて確定申告します。

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

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。

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。

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

工事の要件

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
- □ 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の補助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
- □ 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- □ 令和4年3月31日までに工事を完了するものであること

対象工事の詳細は P.181 へ

他の要件

証明書については P.218～222 へ

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、市区町村にご確認ください。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶消費者が用意するもの

- □ 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)

❷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.198 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.198 へ

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。

3

市区町村窓口へ

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
- □ 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。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	
増改築等工事証明書 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 所得税P.200～・209～、固定資産税P.218～の各記載例を参照	
証明書の発行者	**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
発行前に確認する書類等	□ 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

所得税の控除と固定資産税の減額を対象とする証明書の様式は同一のものとなります。ただし、両方を申請する場合は申告先が異なるために証明書が２通必要になります（複写での申請は不可）。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。
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　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。

住宅や工事等の要件については P.192～197 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

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。

↓

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

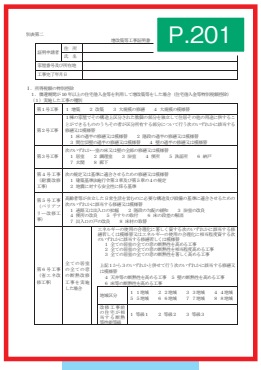
所得税　投資型

1）増改築等工事証明書　投資型　記載例

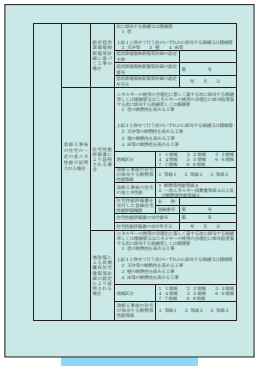
長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

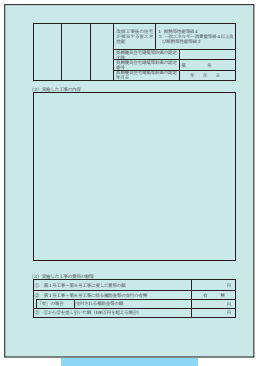
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項の記入をします。投資型リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

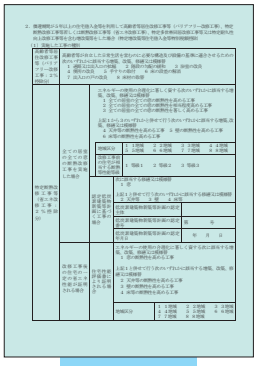
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは □ で囲ったページです。

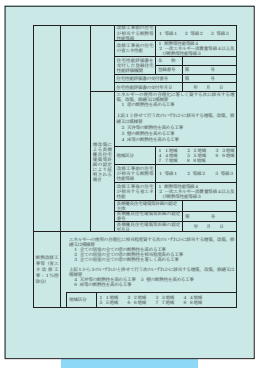


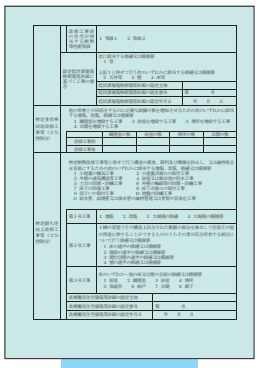
1ページ目

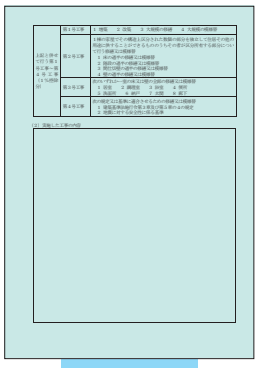

2ページ目

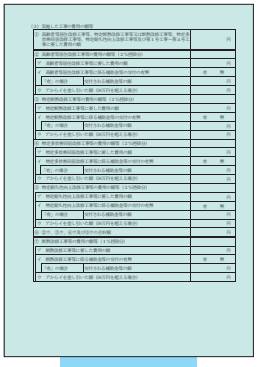

3ページ目

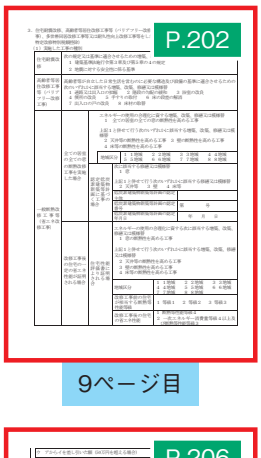

4ページ目


5ページ目

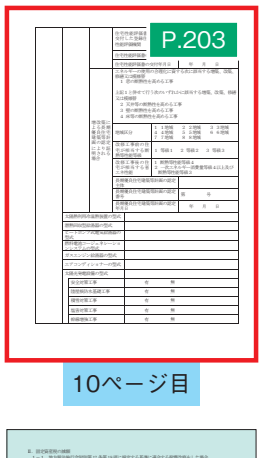

6ページ目


7ページ目

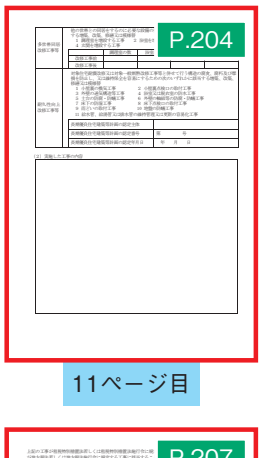

8ページ目



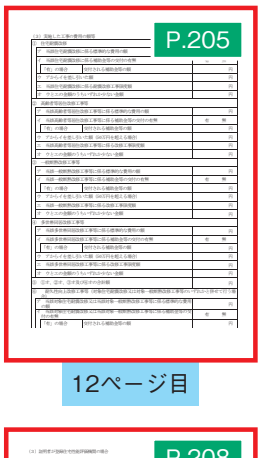
9ページ目



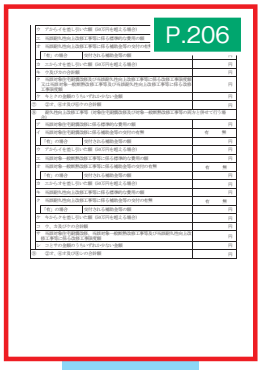
10ページ目



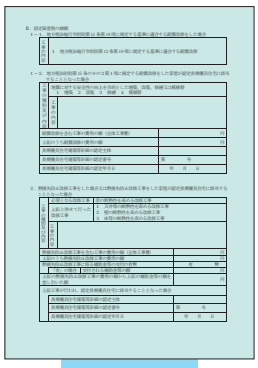
11ページ目

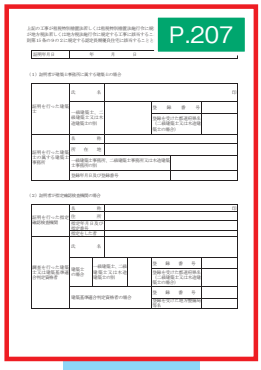


12ページ目

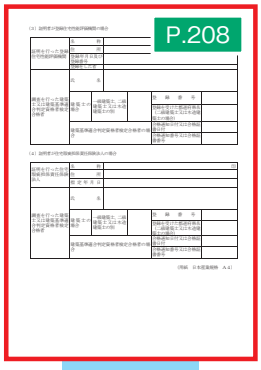


13ページ目


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

1ページ目

長期優良住宅化リフォーム工事を行う場合（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.185～186 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96㎡
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

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

地域区分	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	

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「耐久性向上改修工事等」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　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	
		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　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　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		

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				
改修工事後				

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

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

投資型減税の適用を受ける場合に⑥～⑨の欄に記入します。長期優良住宅化リフォームで、一定の耐震改修リフォームまたは、一定の省エネリフォームを行った場合は⑥⑦の欄に記載。一定の耐震改修リフォームと一定の省エネリフォームを併せて長期優良住宅化リフォームを行った場合は、⑧⑨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		円
イ 当該住宅耐震改修に係る補助金等		
「有」の場合	交付される補	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

標準的な工事費用については、P.184（平成29年国土交通省告示280号）を参照のこと。

●耐震改修工事
・木造住宅の壁に係る耐震改修22,500円（1㎡）×床面積96㎡＝2,160,000円
計2,160,000円

●耐久性向上改修工事
・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20,900円×4か所＝83,600円
・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円
・浴室を浴室ユニットとする工事896,900円×1か所＝896,900円
計1,036,100円

		円
		無
		円
		円
		円
		円
⑤ ①オ、②オ、③オ及び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れかと併せて行う場合）		
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		2,160,000 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

ウ　アからイを差し引いた額（50万円を超える場合）		1,960,000 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		1,036,100 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	0 円
カ　エからオを差し引いた額（50万円を超える場合）		1,036,100 円
キ　ウ及びカの合計額		2,996,100 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		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

●⑥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	○○年　○○月　○○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）

押印は認印でも構いません。

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

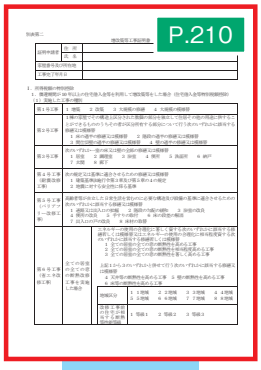
<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　A４）

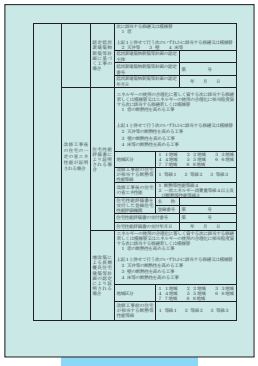
長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

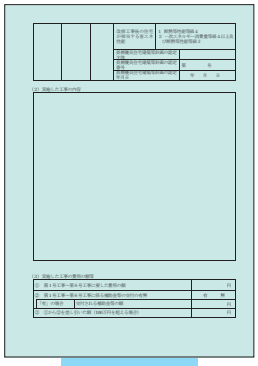
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項の記入をします。ローン型のリフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

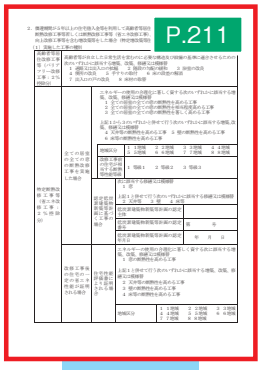
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは □ で囲ったページです。



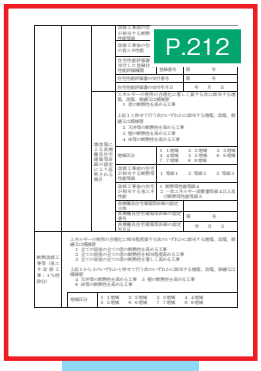
1ページ目


2ページ目


3ページ目

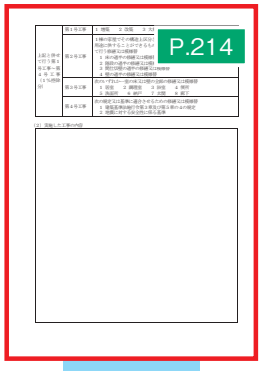


4ページ目

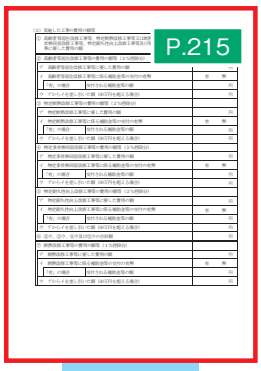


5ページ目

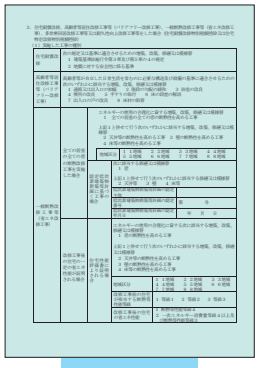
6ページ目

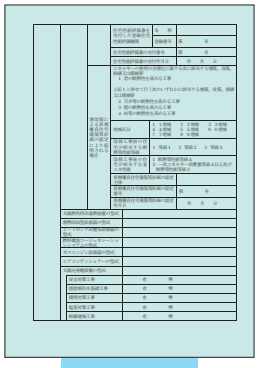


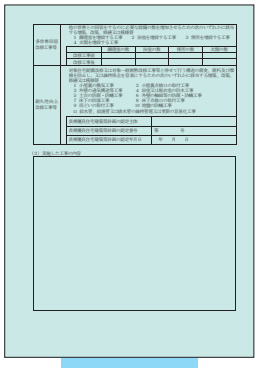
7ページ目

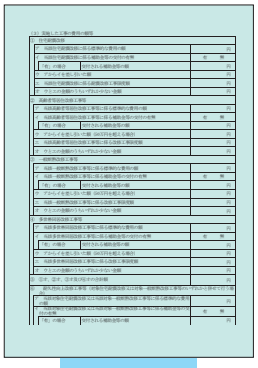


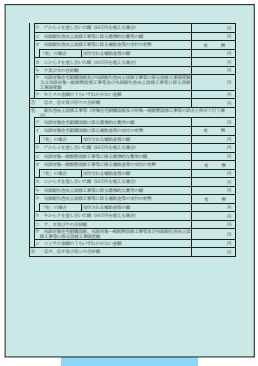
8ページ目

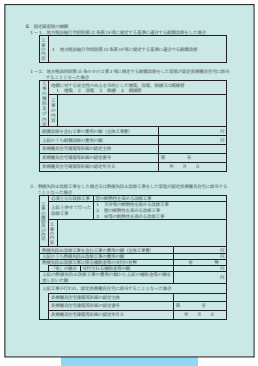

9ページ目

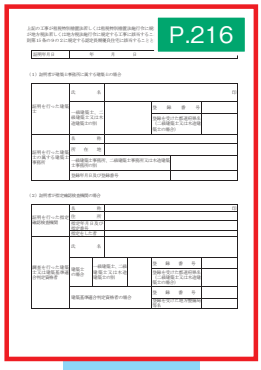

10ページ目


11ページ目

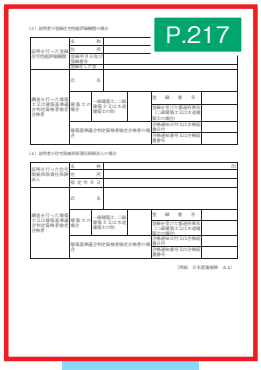

12ページ目


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　※□ 提出書類　□ 記入不要
※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

1ページ目

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）
（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

記載例
P.189 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.189を参照下さい。

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

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

住宅ローン減税に該当しない場合には斜線を入れます。

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

ローン型減税の適用を受ける場合に「耐久性向上改修工事等」及び「特定断熱改修工事等」の欄に記入します。

<table>
<tr><td>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）</td><td colspan="4">高齢者等が自立し次のいずれかに該
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</td></tr>
<tr><td rowspan="8">特定断熱改修工事等（省エネ改修工事：２％控除分）</td><td rowspan="5">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td colspan="2">(1) 等級１　２ 等級２
地域区分は告示編参照</td></tr>
<tr><td rowspan="3">認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合</td><td colspan="2">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</td></tr>
<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 rowspan="3">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</td><td rowspan="3">住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="2">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</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>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8"></td><td rowspan="8"></td><td rowspan="6"></td><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td colspan="2">1　等級1　　2　等級2　　3　等級3</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関</td><td>名　　称</td><td></td></tr>
<tr><td>登録番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="8">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</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr>
<tr><td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td><td>1　等級1　　2　等級2　　3　等級3</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅が相当する省エネ性能</td><td>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</td></tr>
<tr><td>長期優良住宅建築等計画の認定主体</td><td></td></tr>
<tr><td>長期優良住宅建築等計画の認定番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td>長期優良住宅建築等計画の認定年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>断熱改修工事等（省エネ改修工事：1％控除分）</td><td colspan="4">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
<table><tr><td>地域区分</td><td>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</td></tr></table></td></tr>
</table>

	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				
改修工事後				

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

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 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 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

（2）実施した工事の内容

省エネ改修工事＋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
⑬雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事
⑭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
⑮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
・特定耐久性向上改修工事等および特定断熱改修工事等の具体的な内容
●高齢者等居住改修工事等、特定多世帯同居改修工事等又は第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③⑤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		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　(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		4,340,000 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	2,000,000 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		2,340,000 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⑤のイ 特定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	○○年　○○月　○○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）

押印は認印でも構いません。

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

（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	

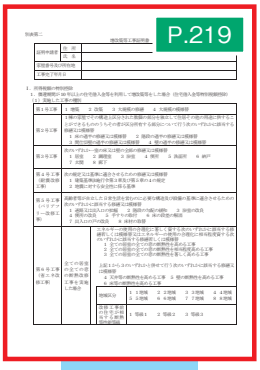
（用紙　日本産業規格　A４）

3）増改築等工事証明書　固定資産税　記載例

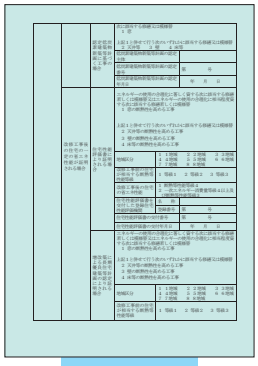
長期優良住宅化リフォームの増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

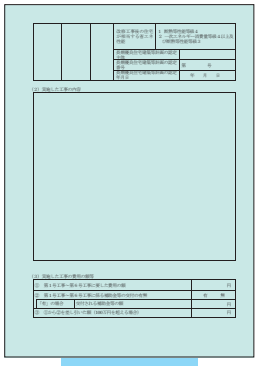
「増改築等工事証明書」（全 16 ページ）の発行にあたり、必要事項の記入をします。リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

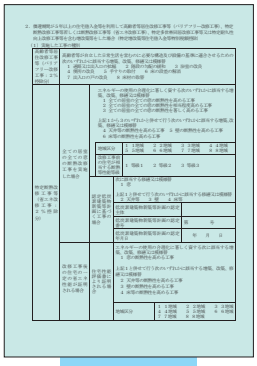
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは □ で囲ったページです。

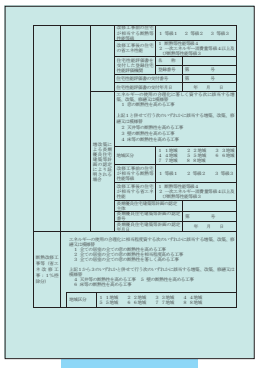


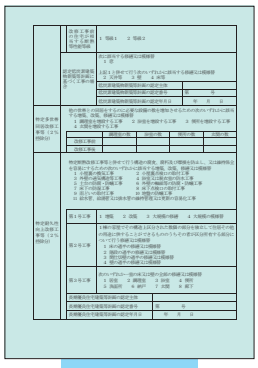
1ページ目

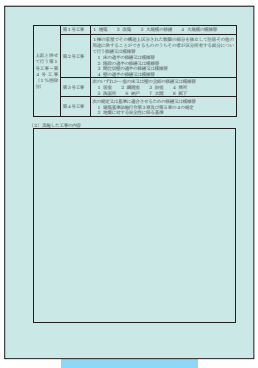

2ページ目

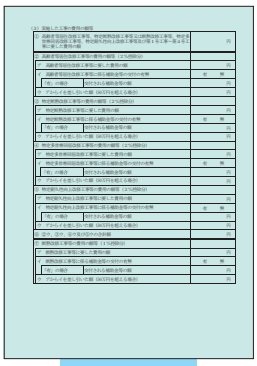

3ページ目

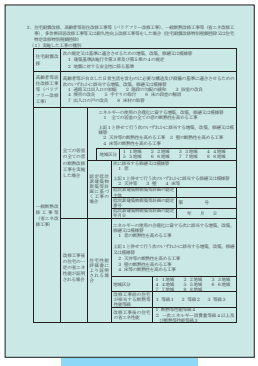

4ページ目

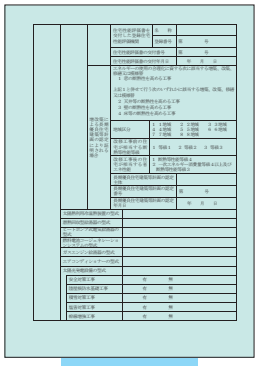

5ページ目

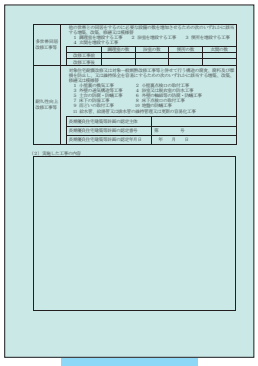

6ページ目

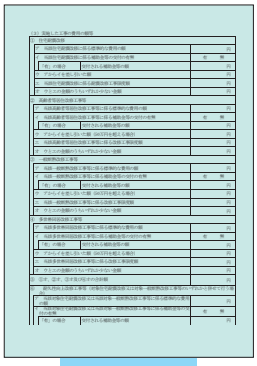

7ページ目

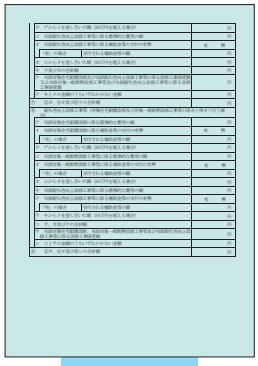

8ページ目

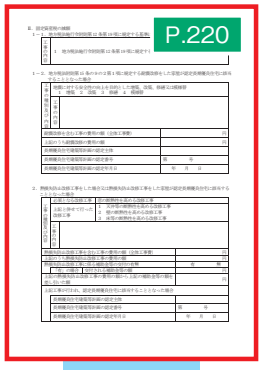

9ページ目


10ページ目

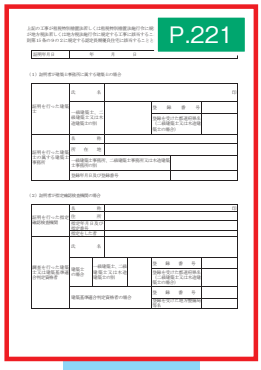

11ページ目


12ページ目

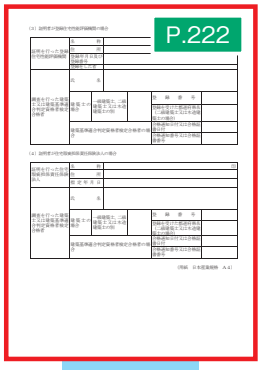

13ページ目



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

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）
（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

記載例
P.189 の計算例と対応しています。

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

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

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

住宅ローン減税に該当しないので斜線を入れます。

固定資産税の減額を受ける場合に記載します。

Ⅱ．固定資産税の減額

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

工事の内容	1　地方税法施行令附則第12条第19項に規定する基準に適合する耐震改修

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

工事の種別及び内容	地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替 1　増築　2　改築　3　修繕　4　模様替	
	工事の内容	
耐震改修を含む工事の費用の額（全体工事費）		円
上記のうち耐震改修の費用の額		円
長期優良住宅建築等計画の認定主体		
長期優良住宅建築等計画の認定番号		第　　号
長期優良住宅建築等計画の認定年月日		年　月　日

2．熱損失防止改修工事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

工事の種別及び内容	必須となる改修工事	窓の断熱性を高める改修工事	
	上記と併せて行った改修工事	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	
	工事の内容	①外気に接する部分の天井･壁･床の断熱改修工事 ②断熱改修工事に附帯する内装工事 ①･②にかかる解体、仮設、養生等の附帯工事	
熱損失防止改修工事を含む工事の費用の額（全体工事費）			7,800,000 円
上記のうち熱損失防止改修工事の費用の額			2,260,000 円
熱損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	交付される補助金等の額	円
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し引いた額			2,260,000 円
上記工事が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合			
	長期優良住宅建築等計画の認定主体		○○○○
	長期優良住宅建築等計画の認定番号		第○○○○号
	長期優良住宅建築等計画の認定年月日		○年　○月　○日

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	○○年　○○月　○○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）

押印は認印でも構いません。

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

（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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　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.224

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.225

2）減税制度の告示・通達 …… P.226

1－3.減税額の計算

住宅ローン減税の控除額 …… P.227

1－4.手続きの流れ

住宅ローン減税の要件と手続き …… P.228

2.建築士の証明手続き

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.230

2－2.証明書の発行

増改築等工事証明書（住宅ローン減税用）記載例 …… P.232

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（住宅ローン減税用）…… P.238

2）耐震基準適合証明書（住宅ローン減税用）記載例…… P.240

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.242

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。

制度の概要	所得税額の控除 住宅ローン減税
制度名	【住宅借入金等特別控除】
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～令和3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 対象となる住宅、工事等の詳細はP.228へ
控除	年末ローン残高の１％相当分10年間(注)の最大控除額 改修後の居住開始年：最大控除額 平成25年：200万円 平成26年～令和3年：400万円 控除額の計算方法はP.227へ
控除の対象期間	リフォーム後居住を開始した年から10年分(注)
申告の窓口	税務署（確定申告） 手続きの流れはP.231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、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

・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**(注)する制度。
・自らが居住する住宅の取得等について、控除限度額等は以下の表の通りになります。

消費税率8%または10%の場合※2（入居時期平成26年4月～令和3年12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(注)	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、消費税率8%または10%の場合の措置は適用対象外。消費税率5%の場合の控除限度額等を適用。

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%）

（注）消費税率引き上げに係る対策（令和元年10月1日～令和2年12月31日）
消費税率10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日※の間に居住を開始した場合、控除期間が13年間となります。適用の11年目～13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額となります。
①年末ローン残高（上限4,000万円）の1%　②増改築等工事費用の額（上限4,000万円）の2/3%
※入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置については、P.225をご参照ください。

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

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

【新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響による適用要件弾力化措置】

(1)既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限要件（取得の日から6か月以内）について、取得後に行った増改築工事等が同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により遅れ入居が遅れた場合、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限「取得の日から6か月以内」が「増改築等完了の日から6か月以内」になります。

・既存住宅取得日から5か月後まで、または、関連税制法案施行日から2か月後まで（令和2年4月30日～令和2年6月30日）に増改築等の契約が行われていること（取得の日又は施行の日より前に契約が行われている場合でも構わない。）

・取得した既存住宅に行った増改築等について、同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等後の住宅への入居が遅れたこと

※個人の既存住宅取得に係る住宅ローン減税・不動産取得税の特例措置（耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行なった場合）についても同様

(2)住宅ローン減税の控除期間13年間の特例措置について、同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が期限（令和2年12月31日）に遅れた場合、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限が「令和3年12月31日」になります。

・増改築等の契約が令和2年11月末までに行われていること

・同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと

住宅ローン減税	
告示	●第 3 号工事の対象となる室　平成 5 年建設省告示 第 1931 号 ●第 4 号工事　平成 14 年国土交通省告示 第 271 号 ●第 5 号工事　平成 19 年国土交通省告示 第 407 号 ●第 6 号工事　平成 20 年国土交通省告示 第 513 号 ●増改築等工事証明書　昭和 63 年建設省告示 第 1274 号 ●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　平成 29 年 4 月 7 日付 （国住備第 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
通達	●「建築士等の行う証明」について　平成 17 年 4 月 1 日付 （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令和3年12月31日までに居住を開始した場合に、リフォーム後居住を開始した年から10年分の所得税額が一定額まで控除されます。
各年の控除額は、年末のリフォームローン残高の１％に相当する額となります。

１年分の控除額

リフォームローン残高証明書に書かれた年末残高を確認しましょう。

対象となる工事費用相当分の年末ローン残高※1　　円

× 控除率 １％ ＝ 控除額※2※3　　円

＊100円未満の端数は切り捨て

※１ 補助金等＊及び贈与税の非課税措置を受ける場合について
控除額の対象となる年末ローン残高は、実際にかかった工事費用の額から当該工事についての補助金等や贈与税の非課税額を除いた額と、年末ローン残高のいずれか低い方の額になります。
＊国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金、その他これらに準じるもの。

※２ 実際の控除額について
・所得税額の控除では、上記の方法で控除額を算出しますが、実際は所得税の納税額を限度として控除されます。
所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、扶養親族に応じた控除等もあるため、納税額は人によって異なります。納税額は源泉徴収票等で確認することができます。
・家屋の持分が共有である場合は、持ち分に応じた額となります。

※３ 併用住宅等の控除額について
当該工事を行った部分に居住用以外の用に供する部分がある場合には、当該工事の全費用の額に、全体工事費のうち居住の用に供する部分に係る工事費用の額の占める割合を乗じて計算します。

●個人住民税の控除について
住宅ローン減税の控除額（毎年末のローン残高の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。

住宅ローン減税の要件と手続き

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 適用要件を確認する

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。

住宅の要件

以下の全てに該当すること

- □ 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）

工事の要件

以下の全てに該当すること

- □ 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（税込）※1であること
  ※1 当該工事について、国又は地方公共団体からの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

以下の全てに該当すること

証明書については P.232～237へ

- □ 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日から令和3年12月31日の間であること
- □ リフォーム完了の日から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。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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、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）。

❷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.230 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

＊第1号工事に限り、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えのうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば「増改築等工事証明書」は不要です。

証明書の発行手続きについては P.230 へ

[参考]既存住宅を取得する場合の建物要件

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

3

確定申告

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。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から下記の書類等を受理して要件を満たすことを確認します。平成 29 年 4 月 1 日以降に改修工事を完了して居住した場合に以下の内容となります。

住宅ローン減税（所得税額の控除）

増改築等工事証明書※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号において、その様式が定められています。

※1 第1号工事に限り、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えのうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば、「増改築等工事証明書」は不要です。

増改築等工事証明書の詳細は
P.232 ～ 237の記載例を参照

証明書の発行者	以下①～④のいずれかとなります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
証明書の発行前に確認する書類等の例	□ 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、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 万円超のリフォームであることや、工事費用の額を確認
	□ 設計図書その他設計に関する書類等 適用対象となる工事を行っていることを確認
	□ 補助金交付額決定通知書等

住宅ローン減税の手続きの流れ

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

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。

住宅や工事などの要件については P.228 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

減税の対象となる工事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、国又は地方公共団体から補助金等の交付があるかどうかを確認します。

↓

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。

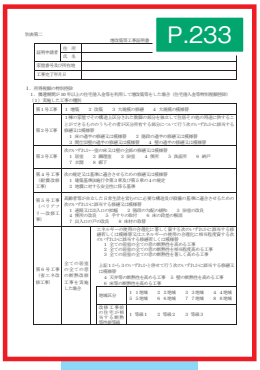
住宅リフォーム推進協議会　リフォームの減税制度　検索

国土交通省　各税制の概要　検索

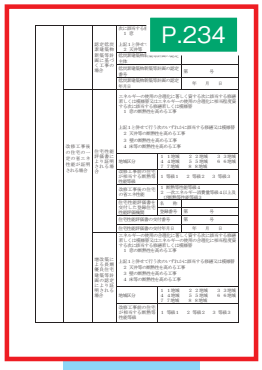
住宅ローン減税の増改築等工事を行った場合（令和元年7月以降に工事完了後居住した場合）

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

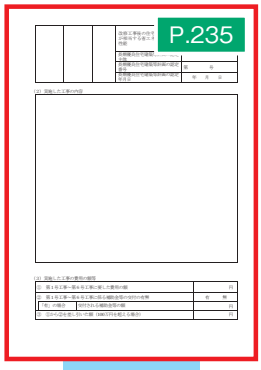
※証明書の様式は全部で 16 ページありますが、記入・提出するのは ▭ で囲ったページです。



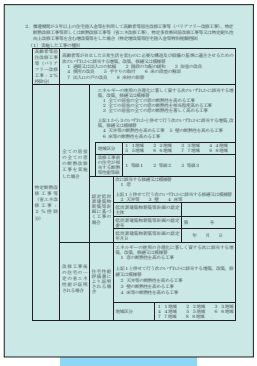
1ページ目

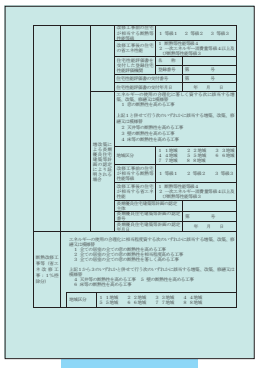


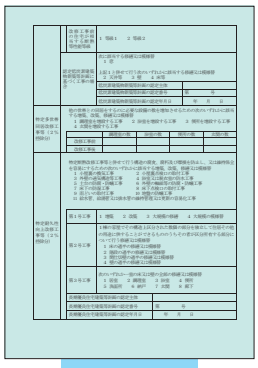
2ページ目

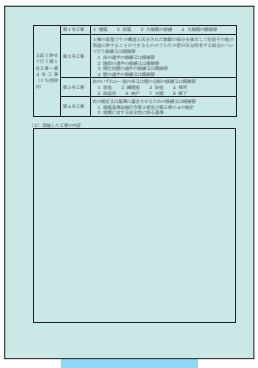


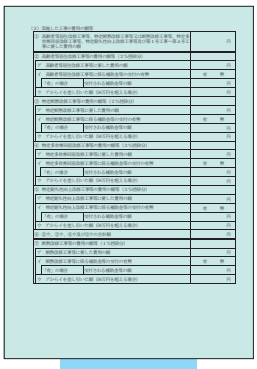
3ページ目

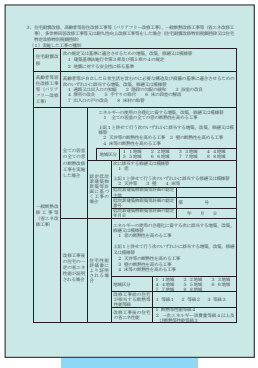

4ページ目

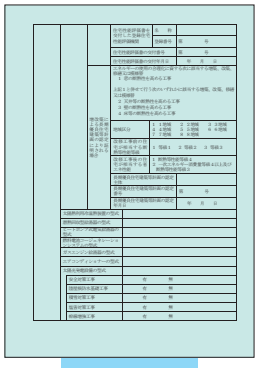

5ページ目

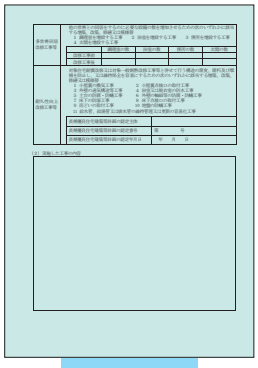

6ページ目

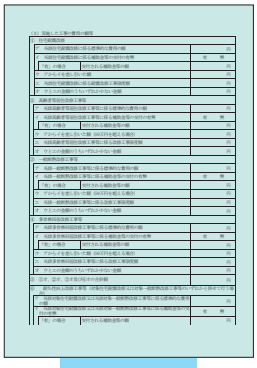

7ページ目

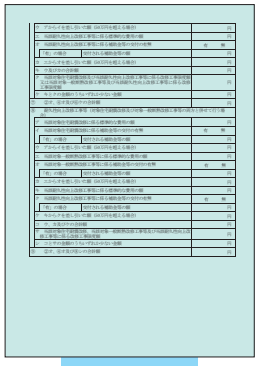

8ページ目

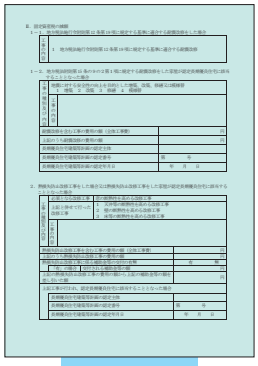

9ページ目

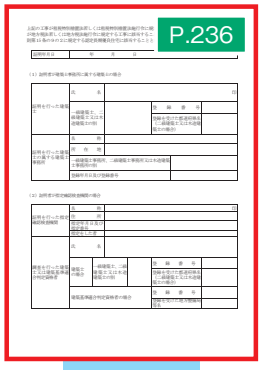

10ページ目


11ページ目

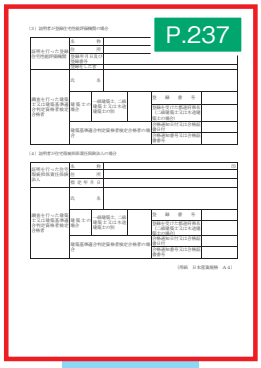

12ページ目


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

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ページ目

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

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

第1～6号工事の内容については P.225 へ

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

住宅ローン減税の適用を受ける場合１．（１）、（２）、（３）に記入します。

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

（１）実施した工事の種別

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

マンション専有部分

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

		認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	次に該当する修繕又は模様替 1 窓 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等　3 壁　4 床等	
			低炭素建築物新築等計画の認定主体	
			低炭素建築物新築等計画の認定番号	第　　号
			低炭素建築物新築等計画の認定年月日	年　月　日
	改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次に該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次に該当する修繕若しくは模様替 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事	
			地域区分	1 1地域　2 2地域　3 3地域 4 4地域　5 5地域　6 6地域 7 7地域　8 8地域
			改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	1 等級1　2 等級2　3 等級3
			改修工事後の住宅の省エネ性能	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修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次に該当する修繕若しくは模様替 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事	
			地域区分	1 1地域　2 2地域　3 3地域 4 4地域　5 5地域　6 6地域 7 7地域　8 8地域
			改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	1 等級1　2 等級2　3 等級3

			改修工事後の住宅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

（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。

【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箇所取り付け

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

（3）実施した工事の費用の額等

税込

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

・第1号から第6号工事（租税特別措置法施行令第26条第28項他）に該当する工事（住宅ローン減税の適用を受けることが出来る工事）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	○○年　○○月　○○日

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

押印は認印でも構いません。

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

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は必要ありません。

住宅ローン減税（所得税額控除）		
	耐震基準適合証明書	既存住宅に係る建設住宅性能評価書　又は 既存住宅売買瑕疵保険付保証明書
	●築25年超の耐火建築物、又は築20年超の非耐火建築物である家屋の取得の場合 建物が地震に対する安全性基準に適合するものとして、家屋の取得日前2年以内の証明書が必要です。 平成21年国土交通省告示685号において、様式が定められています。 ●現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得して耐震改修工事を行う場合 所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが必要です。 ・手続き① 「耐震基準適合証明申請書」「建設住宅性能評価申請書」の申請、又は仮申請を行う（引渡しまで） ・手続き② 「耐震基準適合証明書」等を受ける（耐震改修工事完了後入居の日まで） 平成26年国土交通省告示第430号において、様式が定められています。	●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	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。
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	

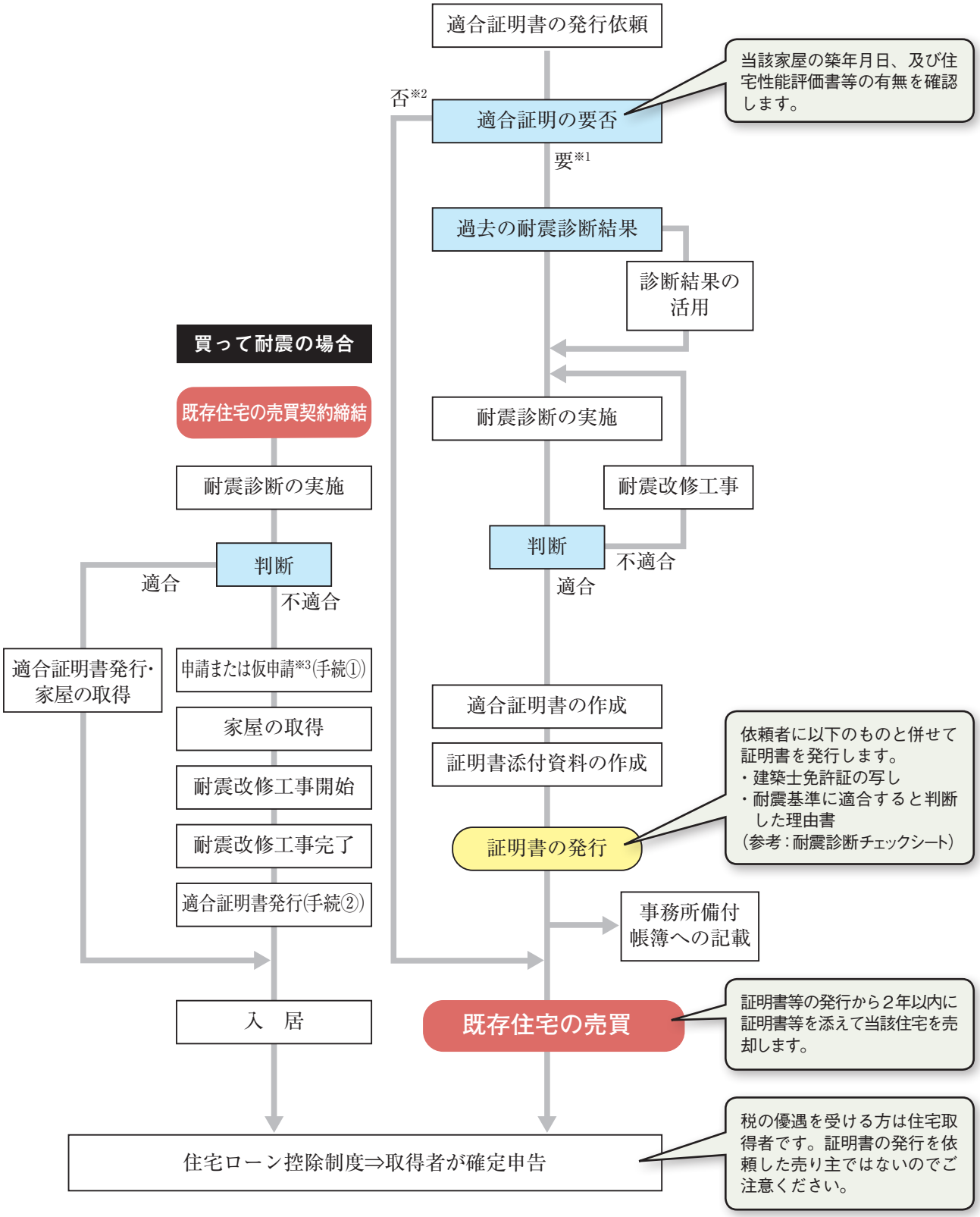
証明書は減税制度の種類や工事の内容により記載欄が異なります。詳しくは記載例をご参照ください。
証明書の様式は、別冊の告示編に掲載しています。
また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

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

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

※3　耐震基準適合証明書の申請書／仮申請書は証明書発行者に対して提出します。

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の住所と氏名について、作成する日の現状により記載してください。

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

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

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

1．建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
2．建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
のいずれか適合する番号に〇を記載してください。

上記の家屋が租税特別措置法施行令

(イ)　第 23 条第５項
(ロ)　第 24 条の２第３項第１号
(ハ)　第 26 条第２項
(ニ)　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〇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
(ニ)贈与税の非課税措置
(ホ)贈与税相続時精算課税

証 明 年 月 日	〇〇年〇〇月〇〇日

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)

押印は認印でも構いません。

1．証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名	増改築　一郎		印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	△△―□□□
			登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所 在 地	東京都千代田区□□□		
	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	△△―××××　（登録年月日：〇〇年〇〇月〇〇日）		

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士事務所	氏 名			
	建築士	一級建築士、二級建築士又は木造建築士	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）	

3．証明者が登録住宅性能評価機関の場合

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

4．証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

（用紙　日本産業規格　Ａ４）

3）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。

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

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

上記の家屋について、租税特別措置法第四十一条第三十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	〇〇年〇〇月〇〇日

※当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には、以下の欄に記載

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

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

申請を受けた建築士	氏名	増改築　一郎　印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号	△△―□□□
			登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）	
申請を受けた建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	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	△△―××××　年　月　日		
申請受理日		〇〇年〇〇月〇〇日		

２．申請を受けた者が指定確認検査機関の場合

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

３．申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

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

４．申請を受けた者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

（用紙　日本産業規格　Ａ４）

Ⅶ.
贈与税の非課税措置編

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.246

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.247

2）減税制度の告示・通達 …… P.248

1－3.減税額の計算

贈与税の納付税額 …… P.249

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.250

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.252

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.254

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（贈与税の非課税措置用）…… P.257

2）耐震基準適合証明書（贈与税の非課税措置用） 記載例 …… P.259

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…… P.261

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日から令和3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。

<table>
<tr><th rowspan="2">制度の概要</th><th colspan="2">贈与税の非課税措置</th></tr>
<tr><th colspan="2">住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置</th></tr>
<tr><td>制度期間</td><td colspan="2">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～令和3年12月31日</td></tr>
<tr><td>対象となるリフォーム</td><td colspan="2">資金の贈与を受けて行う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.250へ</td></tr>
<tr><td>非課税枠の上限額</td><td colspan="2">［非課税枠］
<table>
<tr><th rowspan="2">契約年</th><th colspan="2">消費税率10%が適用される方</th><th colspan="2">左記以外の方（※1）</th></tr>
<tr><th>質の高い住宅※2</th><th>左記以外の住宅（一般）</th><th>質の高い住宅※2</th><th>左記以外の住宅（一般）</th></tr>
<tr><td>平成31年4月～令和2年3月</td><td>3,000万円</td><td>2,500万円</td><td>1,200万円</td><td>700万円</td></tr>
<tr><td>令和2年4月～3年3月</td><td>1,500万円</td><td>1,000万円</td><td>1,000万円</td><td>500万円</td></tr>
<tr><td>令和3年4月～3年12月</td><td>1,200万円</td><td>700万円</td><td>800万円</td><td>300万円</td></tr>
</table>
控除額の計算方法はP.249へ</td></tr>
<tr><td>非課税の対象期間</td><td colspan="2">贈与を受けた年分</td></tr>
<tr><td>申告の窓口</td><td colspan="2">税務署（贈与を受けた年の翌年の申告期間）
手続きの流れはP.250へ</td></tr>
</table>

※1　消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方。
※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。
　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。住宅ローン減税の控除額を算出する際は、工事費用の額から贈与の特例を受ける部分の金額を控除します。

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

対象となるリフォームの種類 【租税特別措置法施行令第40条の4の2第4項他】	
第1号工事（増改築等）	増築、改築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え
	・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根又は階段）の1種以上について行う過半の修繕・模様替え
第2号工事（増改築等）	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え
	① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え （その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
第3号工事（増改築等）	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事（耐震）	建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事（バリアフリー）	国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替え
	①通路又は出入口の拡幅　②階段の勾配の緩和　③浴室の改良　④便所の改良 ⑤手すりの取り付け　⑥床の段差の解消　⑦出入口の戸の改良　⑧床材の取替
第6号工事（省エネ）	国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替え
第7号工事（給排水管（雨水の侵入防止））	給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替え（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8号工事	「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
	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

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。

贈与税の非課税措置	
告示	● 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 ●第 3 号工事の対象となる室　平成 21 年　国土交通省告示 682 号 ●第 4 号工事　平成 21 年　国土交通省告示 683 号 ●第 5 号工事　平成 27 年　国土交通省告示 480 号 ●第 6 号工事　平成 27 年　国土交通省告示 481 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 **既存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 **既存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
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　平成 27 年 4 月 1 日付 （国住政第 123 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 **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	●「建築士等の行う証明」について　平成 17 年 4 月 1 日付 （国住備第 2 号／国住生第 1 号／国住指第 4 号）

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。

❶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%

課税価格

	住宅取得等資金	円
－	非課税枠 P.246参照	円
－	特別控除額 ※1 25,000,000	円
＝	課税価格	円

× 税率 20% ＝ 納付税額 円

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

❷暦年課税とは

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

暦年課税　＝　課税価格（基礎控除後）　×　税率※2　－　控除額※3

課税価格

	住宅取得等資金	円
－	非課税枠 P.246参照	円
－	基礎控除額 1,100,000	円
＝	課税価格	円

× 税率※2 － 控除額※3 ＝ 納付税額 円

【特例贈与財産用】　※2※3　税率・控除額

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

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

適用要件

区　分	相続時精算課税	暦年課税
贈 与 者	祖父母・父母	父母・祖父母など直系尊属
受 贈 者	国内に住所を有し、その年の１月１日において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

以下の全てに該当すること

- □ 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

以下の全てに該当すること

対象工事の詳細は P.247 へ

- □ 第１号～８号工事のいずれかの工事であること
- □ 上記の工事費用が100万円（税込）以上であること
- □ リフォームの総額のうち、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

証明書については P.254～256 へ

以下の全てに該当すること

- □ 平成27年１月１日から令和3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する場合は、以上の要件を満たしていても当該制度の適用を受けられない場合があります。
　詳しくは税務署等にご確認ください。
＊東日本大震災の被災受贈者が適用する場合は、税制上の追加措置があります。詳しくは税務署等にご確認ください。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

【増改築の場合】

❶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

❷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。

❸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.252 へ

❹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

- □ 増改築等工事証明書※1（住宅取得資金の贈与の特例用）
- □ 住宅性能証明書又は建設住宅性能評価書の写し※2
- □ 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.252 へ

※1　第1号工事のみ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

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）
   - ・「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.257 へ

3

確定申告

税務署へ提出（確定申告をする）

- □ 上記書類
- □ 確定申告書
- □ 計算明細書

＊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)。

❶増改築等工事証明書※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。

❷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。

❸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。

❹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。

証明書の発行者

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登録住宅性能評価機関
④住宅瑕疵担保責任保険法人

・増改築等工事証明書: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

- □ 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）
  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、そちらでご確認下さい。

P.230 住宅ローン減税の手続きの流れを参照のこと

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～令和3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

増改築等工事証明書
（住宅取得等資金の贈与の特例用）

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

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

現行の耐震基準に基づいた工事

耐震診断による耐震補強工事

	工事の内容	**【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

（イ）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。

○○年○○月○○日

証明を行った建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人	氏名又は名称	増改築　一郎　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	△△ー□□□
			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）	
	指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人の場合	指定・登録年月日		
		指定・登録番号（指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関の場合）		
		指定をした者（指定確認検査機関の場合）		
建築士が証明を行った場合の当該建築士の属する建築士事務所	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	△△ー××××		
指定確認検査機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏名			
	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	

<table>
<tr><td rowspan="4">登録住宅性能評価機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　　録　　番　　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td colspan="2">合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">住宅瑕疵担保責任保険法人が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　　録　　番　　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td colspan="2">合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　Ａ４）

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。

贈与税の非課税措置		
	耐震基準適合証明書	既存住宅に係る建設住宅性能評価書　又は 既存住宅売買瑕疵保険付保証明書
	●築25年超の耐火建築物、又は築20年超の非耐火建築物である家屋の取得の場合 建物が地震に対する安全性基準に適合するものとして、家屋の取得日前２年以内の証明書が必要です。 平成21年国土交通省告示685号において様式が定められています。 ●現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合 所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが必要です。 ・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)	●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	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。
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関する書類等 （非課税枠加算対象家屋である場合は、その性能が確認できる書類等） □ 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	

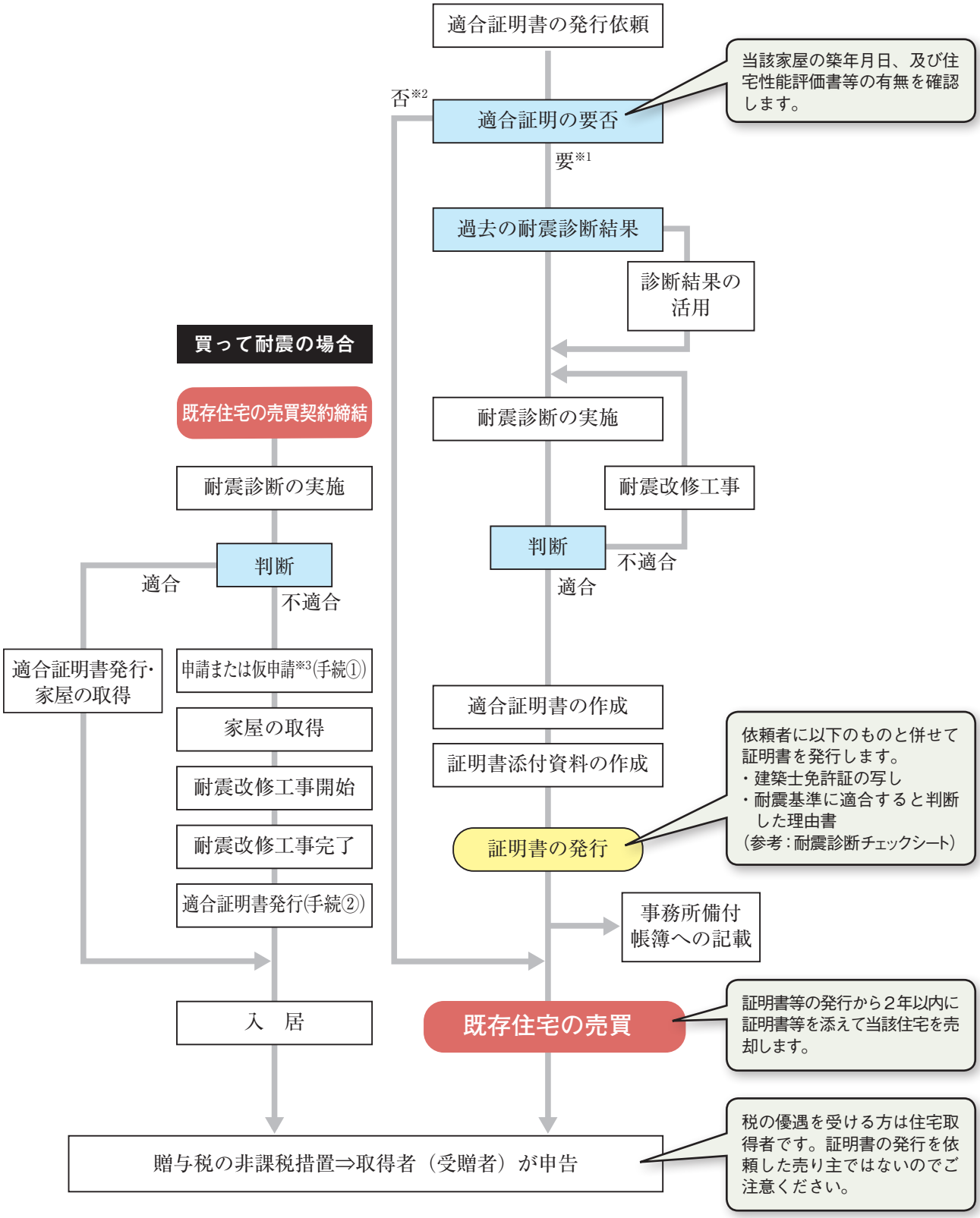
証明書の様式は、別冊の告示編に掲載しています。
また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

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

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

※3　耐震基準適合証明書の申請書／仮申請書は、証明書発行者に対して提出します。

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の住所と氏名について、作成する日の現状により記載してください。

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

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

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

1．建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
2．建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
のいずれか適合する番号に〇を記載してください。

上記の家屋が租税特別措置法施行令
(イ)　第 23 条第５項
(ロ)　第 24 条の２第３項第１号
(ハ)　第 26 条第２項
(ニ)　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〇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
(ニ)贈与税の非課税措置
(ホ)贈与税相続時精算課税

証 明 年 月 日	〇〇年〇〇月〇〇日

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)

押印は認印でも構いません。

1．証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名	増改築　一郎		印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	△△―□□□
			登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所 在 地	東京都千代田区□□□		
	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	△△―××××　　年　月　日		

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士	氏 名			
	建築士	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	

３．証明者が登録住宅性能評価機関の場合

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td colspan="2">合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

４．証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td colspan="2">合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　Ａ４）

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 （家屋取得（予定）者）	住 所	東京都千代田区○○○
	氏 名	リフォーム　太郎　　印
家屋取得日（予定日）		○○年○○月○○日
取得（予定）の家屋番号及び所在地		東京都千代田区○○○
耐震改修工事開始予定日		○○ 年○○月○○ 日

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

上記の家屋について、租税特別措置法第四十一条第三十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	○○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 （　　　　　　　　）

※受付欄

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

１．申請を受けた者が建築士事務所に属する建築士の場合

申請を受けた建築士	氏　　名	増改築　一郎　　印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登　録　番　号	△△―□□□
			登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）	
申請を受けた建築士の属する建築士事務所	名　　称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	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	△△―××××		
申　請　受　理　日		○○年○○月○○日		

２．申請を受けた者が指定確認検査機関の場合

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

３．申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

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

４．申請を受けた者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

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

（用紙　日本産業規格　Ａ４）

Ⅷ.
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.264

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.264

2）減税制度の告示・通達 …… P.265

1－3.減税額の計算

登録免許税の納付税額 …… P.265

1－4.手続きの流れ

登録免許税の特例措置の要件と手続き …… P.266

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.268

2－2.証明書の発行

増改築等工事証明書　記載例 …… P.270

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…… P.274

2）耐震基準適合証明書　記載例 …… P.275

1－1. 増改築等の減税制度

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％（本則2%、一般住宅特例0.3%））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 家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の軽減
制度期間	平成26年４月１日～令和4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.265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.268へ

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（増改築等）	増築、改築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え
第2号工事（増改築等）	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え
	① 主要構造部である床の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）
第3号工事（増改築等）	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え

第4号工事（耐震）	建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事（バリアフリー）	国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替え ①通路又は出入口の拡幅　②階段の勾配の緩和　③浴室の改良 ④便所の改良　⑤手すりの取り付け　⑥床の段差の解消 ⑦出入口の戸の改良　⑧床材の取替
第6号工事（省エネ）	国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え、又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕又は模様替え
第7号工事（給排水管雨水の浸入防止）	給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替え（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	
告示	●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 ●保証保険契約　平成 26 年国土交通省告示 第 436 号
通達	●「住宅用家屋証明書」について　昭和 59 年５月 22 日付　（建設省住民発 32 号） ●「建築士等の証明事務の実施」について　平成 26 年４月１日付（国住政第 167 号）

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

課税標準額 ［　　］円 × 税率※ 0.1% ＝ 登録免許税額 ［　　］

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

登録免許税の特例措置の要件と手続き

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 適用要件を確認する

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。

住宅の要件

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
  - ・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

工事の要件

対象工事の詳細は P.264～265へ

以下の全てに該当すること

- □ 工事に要した費用の総額（第1号～第7号工事に要した費用の総額）が、当該家屋の売買価格の20%（当該金額が300万円（税込）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（税込）を超えること
  - ・50万円（税込）を超える、第４号、第５号、第６号工事のいずれかを行うこと
  - ・50万円（税込）を超える、第７号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

その他の要件

証明書については P.270～274へ

以下の全てに該当すること

- □ 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。

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

❶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

❷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の写し又は保険付保証明書
（50万円を越える第７号工事が行われた場合。宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し入手する）

証明書の発行手続きについては P.270 へ

❸宅地建物取引業者が買主に既存住宅を売却する契約時

□ 買主が、宅地建物取引業者から増改築等工事証明書を入手する。

□ 買主が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券の写し又は保険付保証明書を宅地建物取引業者から入手する。（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）～（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
※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（保険証券の写し又は保険付保証明書）

3

登記申請時

買主が法務局へ下記書類を揃えて提出します。

□ 登記申請書

□ 住宅用家屋証明書（当該住宅用家屋の所在地の市町村長等の証明書）

登録免許税の特例措置の証明書の種類と発行の流れ

登録免許税の特例措置	
	増改築等工事証明書※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）** 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。
証明書の発行者	以下①～④のいずれかとなります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ＊リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります（②～④は証明書の発行業務を行っているかどうかの事前確認が必要です）。 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
証明書の発行前に確認する書類等の例	□ 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） 改修年月日、改修事実を確認
	□ 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
	□ 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

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。

宅地建物取引業者　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。

住宅や工事などの要件については P.266 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の写し又は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証券の写し又は保険付保証明書を入手してください。

↓

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。

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.275 へ

↓

買　主　登記申請時に住宅用家屋
証明書を法務局へ提出

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

証明書の様式は、別冊の通達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

増改築等工事証明書　記載例

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 通達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）

増改築等工事証明書

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

証明申請者	住　所	東京都千代田区〇〇〇
	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		〇〇年〇〇月〇〇日

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

1．実施した工事の種別

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

<table>
<tr><td rowspan="14">第６号工事
（省エネ改修工事）</td><td rowspan="2">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="3">省エネルギー化のための修繕又は模様替
①全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事

上記１と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替
２　天井等の断熱性を高める工事　③壁の断熱性を高める工事
４　床等の断熱性を高める工事</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">１　１地域　２　２地域　３　３地域　４　４地域
５　５地域　⑥６地域　７　７地域　８　８地域</td></tr>
<tr><td rowspan="12">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</td><td rowspan="6">住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="3">省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替
１　窓の断熱性を高める工事

上記１と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替
２　天井等の断熱性を高める工事
３　壁の断熱性を高める工事
４　床等の断熱性を高める工事</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関</td><td>名　　称</td><td></td></tr>
<tr><td>登録番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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</td><td colspan="3">省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替
１　窓の断熱性を高める工事

上記１と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替
２　天井等の断熱性を高める工事
３　壁の断熱性を高める工事
４　床等の断熱性を高める工事</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定主体</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>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）</td><td colspan="4">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</td></tr>
</table>

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

【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

税込

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 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	○○ 年 ○○ 月 ○○ 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)

押印は認印でも構いません。

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指定年月日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　Ａ４）

証明書の発行手続き

登録免許税の軽減の適用を受けるにあたり、「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			
	耐震基準適合証明書	住宅性能証明書　又は 建設住宅性能評価書の写し	保険証券の写し　又は 保険付保証明書
証明書の発行者	以下①～④のいずれか	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		

証明書の様式は、別冊の通達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

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 通達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	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
家 屋 調 査 日		〇〇年〇〇月〇〇日
適合する耐震基準		1　建築基準法施行令第３章及び第５章の４の規定 (2)　地震に対する安全性に係る基準

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

1．建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
2．建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
のいずれか適合する番号に〇を記載してください。

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

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）

押印は認印でも構いません。

1．証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

2．証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td colspan="2">合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

4．証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td colspan="2">合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　A４）

Ⅸ.
不動産取得税の軽減措置編

A 買取再販に係る不動産取得税の特例措置

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.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 …… P.281

2）減税制度の告示・通達 …… P.282

1－3. 減税額の計算

買取再販に係る不動産取得税の納付税額 …… P.283

1－4. 手続きの流れ

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の要件と手続き …… P.284

2. 建築士の証明手続き

2－1. 必要となる証明書

買取再販に係る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.286

2－2. 証明書の発行

増改築等工事証明書　記載例 …… P.288

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 …… P.293

2）耐震基準適合証明書　記載例 …… P.294

B 個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減措置

概要、申告に必要な書類等 …… P.297

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。

買取再販に係る不動産取得税の特例措置

宅地建物取引業者に対し、増改築等のリフォームを対象とした不動産取得税の特例措置があります。

宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税について、当該税額から当該住宅が新築されていた時において課税標準額から控除することとされていた額に税率を乗じて得た額を減額します。

さらに、平成30年以後に取得した当該既存住宅が、一定の場合（対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合）において、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課せられる不動産取得税について、①45,000円又は②土地１㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の２倍（上限200㎡）×3%のいずれか高い金額を税額から減額されます。

<table>
<tr><th>制度の概要</th><th>買取再販に係る不動産取得税の特例措置</th></tr>
<tr><td>制度期間</td><td>平成27年４月１日～令和３年３月31日（住宅部分）
平成30年４月１日～令和３年３月31日（土地部分）</td></tr>
<tr><td>対象となるリフォーム</td><td>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.281 へ</td></tr>
<tr><td>控除</td><td>（住宅部分）
取得した既存住宅の新築された日に応じた以下の額に税率を乗じた額が減額されます
<table>
<tr><th>新築された日</th><th>控除額</th></tr>
<tr><td>平成9年4月1日以後</td><td>1,200万円</td></tr>
<tr><td>平成元年4月1日～平成 9年 3月31日</td><td>1,000万円</td></tr>
<tr><td>昭和60年7月1日～平成元年 3月31日</td><td>450万円</td></tr>
<tr><td>昭和56年7月1日～昭和60年 6月30日※</td><td>420万円</td></tr>
<tr><td>昭和51年1月1日～昭和56年 6月30日※</td><td>350万円</td></tr>
<tr><td>昭和48年1月1日～昭和50年12月31日※</td><td>230万円</td></tr>
<tr><td>昭和39年1月1日～昭和47年12月31日※</td><td>150万円</td></tr>
<tr><td>昭和29年7月1日～昭和38年12月31日※</td><td>100万円</td></tr>
</table>
（土地部分）
次の①又は②のいずれか高い金額が減額されます。
①45,000円　②土地１㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の２倍（上限200㎡）×3%
控除額の計算方法は P.283 へ</td></tr>
<tr><td>申告の窓口</td><td>都道府県
手続きの流れは P.284 へ</td></tr>
</table>

1）対象となるリフォームの種類

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

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

買取再販にかかる不動産取得税の特例措置	
告示	●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 ●保証保険契約　平成 27 年国土交通省告示 第 479 号 ●「安心Ｒ住宅」標章（土地部分に係る減額関係）　平成 30 年国土交通省告示 第 562 号 ●地震に対する安全性等の基準（土地部分に係る減額関係） 平成 30 年国土交通省告示 第 563 号 ●既存住宅売買瑕疵担保責任保険（土地部分に係る減額関係） 平成 30 年国土交通省告示 第 564 号
通達	●「適用にあたっての要件の確認事項」について　平成 27 年 4 月 1 日付　（国住政第115号） ●「建築士等の証明事務の実施」について　平成 27 年 4 月 1 日付　（国住政第 116 号）

買取再販に係る不動産取得税の納付税額

税額の計算

【住宅部分】

（課税標準額 ［　　］円 － 控除額※ ［　　］円）× 税率 3.0% ＝ 税額 ［　　］

※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。

【土地部分】

課税標準額 ［　　］円 × 1/2 × 税率 3.0%

－［ ① 45,000円 又は
② 課税標準額 ［　　］円 ÷ 敷地面積 ［　　］㎡ × 1/2
× 住宅の床面積の２倍（上限 200㎡） ［　　］㎡ × 税率 3.0% のいずれか高い金額 ］

＝ 税額 ［　　］

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の要件と手続き

買取再販に係る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。

1 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

以下の全てに該当すること

- □ 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

工事の要件

以下の全てに該当すること

対象工事の詳細は P.281 へ

- □ 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（税込）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（税込）を超えること
  - ・50万円（税込）を超える、第４号、第５号、第６号工事のいずれかを行うこと
  - ・50万円（税込）を超える第７号工事を行うこと（当該工事にかかる既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること）

その他の要件

以下の全てに該当すること

証明書については P.288～292 へ

- □ 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

〈土地部分に係る減額を受ける場合〉

- □ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のいずれかの要件に該当するものであること
  1. 次の要件のいずれにも該当すること
     - ①当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、「安心Ｒ住宅」標章（特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）第10条第１項に規定する標章を使用するものであること
     - ②当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第２条各号に揚げる基準の適合するものであること
  2. 当該住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険へ加入すること

2

申告までに必要な書類

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.286 へ

❷工事実施時

□ 宅地建物取引業者が、**増改築等工事証明書**の発行を建築士等※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

❸工事完了後

□ 宅地建物取引業者が、建築士等から増改築等工事証明書を入手する。

□ 50万円を越える第7号工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵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の写し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.286 へ

❹宅地建物取引業者から買主への既存住宅の譲渡後

□ 宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを入手する。

3

都道府県申請時

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。

□ 登記事項証明書

□ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する際の当該住宅の売買契約書又は売渡証書等

□ 当該住宅の住所が記載された買主の住民票の写し

□ 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る)、保険証券の写し又は保険付保証明書)

＊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

〈土地部分に係る減額を受ける場合〉

□ 「安心R住宅調査報告書」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第１項に規定する標章を使用した同条第２項第１号に規定する書面)の写し又は既存住宅売買瑕疵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)

□ 当該土地の登記事項証明書

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

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の証明書の種類と発行の流れ

買取再販に係る不動産取得税の特例措置	
	増改築等工事証明書 **（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）** 国土交通省通達において、その様式が定められています。
証明書の発行者	以下①～④のいずれかとなります。 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ＊リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります（②～④は証明書の発行業務を行っているかどうかの事前確認が必要です）。 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人
証明書の発行前に確認する書類等の例	□　改修工事を行った住宅の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、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
	□　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。
	□　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証券の写し又は保険付保証明書 第７号工事が行われた場合

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の手続きの流れ

以下のような流れで証明書を発行します。

宅地建物取引業者	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します。
宅地建物取引業者	工事実施時	宅地建物取引業者が、増改築等工事証明書の発行を建築士等※に申請してください。 ※建築士等：建築士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
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.284 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の写し又は保険付保証明書を入手してください。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業者が買主へ 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してください。
宅地建物取引業者	都道府県へ 増改築等工事証明書を提出	

証明書の様式は、別冊の通達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

※ 個人においては登録免許税の特例措置があります。
詳細はP.264の「登録免許税の特例措置」及び右記QRコードをご参照ください。

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 通達編の証明書の備考を参照のこと

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の改修工事を行った場合

工事内容：
①マンションの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）

増改築等工事証明書

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

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

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

1．実施した工事の種別

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

<table>
<tr><td rowspan="15">第６号工事
（省エネ改修工事）</td><td rowspan="2">全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</td><td colspan="3">省エネルギー化のための修繕又は模様替
①全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事

上記１と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替
２　天井等の断熱性を高める工事　③壁の断熱性を高める工事
４　床等の断熱性を高める工事</td></tr>
<tr><td colspan="2">地域区分</td><td>１　１地域　２　２地域　３　３地域　４　４地域
５　５地域　⑥６地域　７　７地域　８　８地域</td></tr>
<tr><td rowspan="13">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</td><td rowspan="6">住宅性能評価書により証明される場合</td><td colspan="3">省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替
１　窓の断熱性を高める工事

上記１と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替
２　天井等の断熱性を高める工事
３　壁の断熱性を高める工事
４　床等の断熱性を高める工事</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関</td><td>名　　称</td><td></td></tr>
<tr><td>登録番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅性能評価書の交付年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="7">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</td><td colspan="3">省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替
１　窓の断熱性を高める工事

上記１と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替
２　天井等の断熱性を高める工事
３　壁の断熱性を高める工事
４　床等の断熱性を高める工事</td></tr>
<tr><td>地域区分</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>改修工事後の住宅の省エネ性能</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定主体</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定番号</td><td>第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">長期優良住宅建築等計画の認定年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>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）</td><td colspan="3">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</td></tr>
</table>

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

税込

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 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	○○ 年 ○○ 月 ○○ 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)

押印は認印でも構いません。

（1）証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

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

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

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

<table>
<tr><td rowspan="4">証明を行った登録住宅性能評価機関</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録年月日及び登録番号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">登録をした者</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（4）証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指定年月日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td>合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td>合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　Ａ４）

証明書の発行手続き

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

買取再販における不動産取得税の特例措置			
	耐震基準適合証明書	住宅性能証明書　又は 建設住宅性能評価書の写し	保険証券の写し　又は 保険付保証明書
証明書の発行者	以下①～④のいずれか	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		

証明書の様式は、別冊の通達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

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 通達編の証明書の備考を参照のこと

買取再販における不動産取得税の特例措置用

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

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

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

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

1．建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
2．建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
のいずれか適合する番号に〇を記載してください。

上記の住宅が地方税法施行令附則第９条の３第１項第１号ニに定める基準
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)

押印は認印でも構いません。

1．証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名	増改築　一郎		印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登 録 番 号	△△―□□□
			登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所 在 地	東京都千代田区□□□		
	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	△△―××××　年　月　日		

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	名 称	印

<table>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td colspan="2">合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

4．証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

<table>
<tr><td rowspan="3">証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人</td><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">指 定 年 月 日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士の場合</td><td rowspan="2">一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別</td><td rowspan="2"></td><td>登　録　番　号</td><td></td></tr>
<tr><td>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）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築基準適合判定資格者検定合格者の場合</td><td colspan="2">合格通知日付又は合格証書日付</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合格通知番号又は合格証書番号</td><td></td></tr>
</table>

（用紙　日本産業規格　A４）

〈参考〉

耐震基準に適合すると判断した理由書の様式例は以下のようなチェックシートとなります。

（以下の様式は一般社団法人日本建築士事務所協会連合会の耐震診断チェックシートとなります）

別紙２

平成　　年　　月　　日

耐震診断チェックシート

証明申請者		住所	
		氏名	
家屋番号及び所在地			
診断	実施者	住所	
		氏名	
	実施年月		
証明	証明を行った建築士	住所	
		氏名	㊞
		資格	1. 一級建築士　登録番号（　　） 2. 二級建築士　登録番号（　　）登録都道府県（　　） 3. 木造建築士　登録番号（　　）登録都道府県（　　）
証明に用いた基準			1. 建築基準法施行令 2. 耐震改修促進法の基準 ①木造住宅の診断基準 ②RC 造建築物の診断基準 ③SRC 造建築物の診断基準 ④S 造建築物の診断基準 3. 品確法の基準 4. その他（　　）

建築物概要	建築地				
	構造種別	1. 木造　2. RC 造　3. SRC 造　4. S 造			
	階数			延面積	m²
	設計年	年		竣工年	年
	耐震補強の有無	1. 有 2. 無	耐震補強年	年	
			補強概要	1. 壁増設　（　　）箇所 2. 鉄骨ブレース　（　　）箇所 3. 柱補強　（　　）箇所 4. その他（　　）（　　）箇所	

耐震診断	非木造	診断次数と判定	1. 1 次診断　判定：Is≧0.8Z=（　　） 2. 2 次診断　判定：Is≧0.6Z=（　　）								
		結果	方向	X				Y			
			指標	形状 SD	経年 T	構造耐震 Is	判定	形状 SD	経年 T	構造耐震 Is	判定
			階 5								
			4								
			3								
			2								
			1								
	木造	診断種別と判定	1. 一般診断　判定：評点≧1.0 2. 精密診断　判定：評点≧1.0								
		結果	方向	X				Y			
			指標	耐力	必要耐力	評点	判定	耐力	必要耐力	評点	判定
			階 3								
			2								
			1								

証明者所見	建物の改修・劣化状況等	
	耐震性能	

建物外観写真

建物平面図

個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減措置

（耐震基準不適合既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った場合）

概　要

個人が、平成26年４月１日以後に耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、家屋の引渡しまでに徴収猶予の申請等を行い、取得後６ヶ月以内に耐震改修工事を行い、以下の要件を満たす場合、当該住宅の取得に課される不動産取得税が軽減されます。

既存住宅の新築年月日に応じて定められた控除額に税率を乗じた額が、当該住宅の不動産取得税額から控除されます。

さらに、一定の要件を満たす場合、平成30年４月１日以降に取得した当該住宅用の土地についても不動産取得税の税額が軽減されます。

【住宅】

［要　件］
- 個人の取得であること
- 昭和56年12月31日以前に新築された住宅であること
- 床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- 取得後6ヶ月以内に以下が行われること
  - ①改修工事後、当該住宅が耐震基準に適合していることが耐震基準適合証明書等で証明されていること
  - ②改修工事後、取得者が当該住宅に居住すること

［控除額］

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

［税額の計算］　税額 ＝（住宅の固定資産評価額 － 控除額）× 税率（3%）

【土地】

次の①、②のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。

①45,000円（税額が45,000円未満の場合はその税額）

②課税標準額（土地1㎡あたりの固定資産評価額※1）×（住宅の床面積の2倍※2）×住宅の取得持分×税率（3%）

※1 令和3年3月31日までに宅地等（宅地及び宅地評価された土地）を取得した場合は、土地1㎡あたりの固定資産評価額の2分の1

※2 1戸当たり200㎡まで

申告に必要な書類

- 改修工事後、当該住宅が現行の耐震基準に適合していることを証明する書類（耐震基準適合証明書等）
- 不動産取得税申告書
- 不動産売買契約書及び最終代金領収書
- 登記事項証明書
- 工事請負契約書
- 住民票　等

※ 書類や手続き等の詳細については、物件所在の都道府県税事務所にご確認ください。

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
令和 2 年 11 月第 10 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

住宅リフォームの減税制度に関する情報等については
当協議会のホームページをご覧ください。

住宅リフォーム推進協議会　リフォームの減税制度　検索

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