

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.146

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.147
 - 固定資産税対象工事 P.149
 - 増改築による長期優良住宅の認定基準等について P.149
- 2) 減税制度の告示・通達 P.149

1-3. 減税額の計算

- 1) リフォーム促進税制の控除額 P.150
 - 標準的な工事費用相当額 P.152
- 2) リフォーム促進税制の控除額計算例 P.153
- 3) 固定資産税の減額と計算例 P.155

1-4. 手続きの流れ

- 1) リフォーム促進税制の要件と手続き P.156
- 2) 固定資産税減額措置の要件と手続き P.158

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.160

2-2. 証明書の発行

- 1) 増改築等工事証明書 リフォーム促進税制 記載例 P.162
- 2) 増改築等工事証明書 固定資産税 記載例 P.173

当資料の内容は令和4年度の減税制度に関するものです。

- ・ 所得税の控除：令和4年1月1日～令和5年12月31日に居住開始の場合
- ・ 固定資産税の減額：令和4年4月1日～令和6年3月31日に工事完了の場合

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

* リフォーム減税制度のページ下部のタブ「バックナンバー」からご覧いただけます。

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



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を指します。

①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「リフォーム促進税制」及び「住宅ローン減税(P.179参照)^{※1}」があります。適用は、これらのうち1つとなります。

②固定資産税の減額措置

長期優良住宅化リフォーム後の家屋の固定資産税が減額されます。

③贈与税の非課税措置 (P.209参照)^{※2}

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。

④登録免許税の特例措置 (P.227参照)^{※3}

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

⑤不動産取得税の特例措置 (P.243参照)^{※3}

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。

※1 対象工事の1号工事～6号工事のいずれかに該当する場合。

※2 対象工事の1号工事～8号工事のいずれかに該当する場合。

※3 対象工事の1号工事～7号工事のいずれかに該当する場合。

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 ^{※4}	固定資産税の減額措置 ^{※4}
	リフォーム促進税制	
制度名	【耐久性向上特定改修工事特別控除制度】	【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)	翌年度(1年度分) ^{※4}
適用期間	改修後の居住開始日が 令和4年1月1日～令和5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6年3月31日
対象となる リフォーム	次のいずれか (1)①一定の耐震リフォーム又は一定の省エネルギー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ルギーフォームと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 対象となる住宅、工事等の詳細は P.156  (2)(1)の①又は②の工事と併せて行うその他の増改築等工事 対象となる工事等の詳細は P.151 	一定の耐震リフォーム又は一定の省エネルギーフォームを行い、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.158 
控除又は 減額の上限額	①62.5万円 ^{※5} (67.5万円 ^{※6}) ②75万円 ^{※5} (80万円 ^{※6}) 控除額の計算方法は P.150 	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.155 
費用の要件	50万円超(税込)	・耐震リフォーム 50万円超(税込) ・省エネルギーフォーム 60万円超(税込)
手続きの窓口	税務署(確定申告) 手続きの流れは P.156～157 	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.158～159 

※4 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)

※5 ①耐震又は省エネ+耐久性向上改修工事+その他の増改築等工事を併せて行った場合の最大控除額

②耐震+省エネ+耐久性向上改修工事+その他の増改築等工事を併せて行った場合の最大控除額

(これらの額には耐震リフォームや省エネルギーフォームによる控除分も含まれています。)

※6 左記と併せて太陽光発電設備設置工事を行った場合

所得税のリフォーム促進税制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、さらに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等の要件を満たす必要があります。

くわしくは告示編 平成29年 国土交通省告示第279号へ

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

<耐久性向上改修工事の要件>

- A 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
- B 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
- C 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)
- D 工事費用(補助金等^{※3}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^{※3}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^{※3}の額を除いた後の額が50万円を超えるものをいいます。

<対象工事>

下表の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。)

①	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

※3 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、省エネ改修工事^{※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.081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

増改築による長期優良住宅については、下記リンクのページをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

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 令和4年5月20日付 (国住政第19号／国住生第75号／国住指第127号)	●「増改築工事証明書」について 令和4年 4 月 1 日付 (国住政第 7 号／国住生第 7 号／国住指第 6 号)

「リフォーム促進税制」はローンの利用の有無に関わらず適用可能な制度です。

リフォーム後居住を開始した年分の所得税額が控除されます。

長期優良住宅化リフォーム（耐久性向上改修工事）のリフォーム促進税制は、一定の耐震改修工事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に適用可能な制度です。

耐久性改修工事を完了し令和4年1月1日～令和5年12月31日までに居住を開始した場合のリフォーム促進税制の控除対象額は、耐久性改修工事の費用と、併せて行うその他の一定要件を満たす増改築等工事の費用で計算します。なお、控除率は工事の内容、要件等により異なります。

リフォーム促進税制の控除額は、下記の1と2の工事費用で計算します。

- 耐久性向上改修工事の標準的な工事費用相当額^{*1} (①) のうち、
 - ・控除率 10% の限度額 (250 万円) までの額 (A) ……控除率 10%
 - ・控除率 10% の限度額を超過した部分の額 (②) ……控除率 5%^{*2}
- 耐久性向上改修工事と併せて行う増改築等工事に実際にかかった工事費用の額^{*1} (③) ……控除率 5%^{*2}

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

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

【(耐震改修工事又は省エネ改修工事) + 耐久性向上改修工事の場合】

1.	(耐震/省エネ) + 耐久性向上改修工事 標準的な工事費用相当額の合計額 ^{*1} ※2	円	－	交付される補助金等の額 ^{*3}	円	=	50万円超であること ①	円
2.	その他の増改築等工事 ^{*4} 費用の額 ^{*5}	円	－	交付される補助金等の額	円	=	③	円

(1) (耐震/省エネ) + 耐久性向上改修工事 の控除率10%の限度額まで

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－補助金等の額

①

円

控除率10%の限度額^{*6}

2,500,000

円

+

(2) (耐震/省エネ) + 耐久性向上改修工事の控除 率10%の限度額超過分(②)およびその他の 増改築等工事の工事費用(③)

①のうち、控除率10%の限度額(250万円)超過分(①-A)

②

円

+

その他の増改築等工事費用の額－補助金等の額

③

円

=

②+③の合計額

④

円

上記の額のいずれか
少ない方の額

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

$$A \text{ 円} \times 10\% + B \text{ 円} \times 5\% = \text{控除額}^{\ast 7} \text{ 円}$$

* 100円未満の端数は切り捨て

※1 標準的な工事費用相当額について

複数の工事を行う場合は、各工事の標準的な工事費用相当額の合計額となります。

※2 併用住宅や共同住宅等の共用部に行った工事について

当該工事を行った部分に居住用以外の用に供する部分がある併用住宅等である場合は、各工事ごとに算出した金額に、居住の用に供する部分に係る当該工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した金額となります。

※3 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。

※4 性能向上リフォーム*と併せて行う場合に控除の対象になる「増改築等工事」とは

【租税特別措置法施行令第26条第33項】

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

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

※5 増改築等工事費用の額について

実際に当該工事に要した費用の消費税込み金額です。

※6 控除率10%の限度額について

- ① 長期優良住宅化リフォームとして、耐震改修又は省エネ改修工事のいずれかと併せて耐久性向上改修工事を行う場合：控除対象限度額は250万円(太陽光発電設備設置工事がある場合は350万円)です。なお、これら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。
- ② 長期優良住宅化リフォームとして、耐震改修及び省エネ改修工事改修工事と併せて耐久性向上改修工事を行う場合：控除対象限度額は500万円(太陽光発電設備設置工事がある場合は600万円)です。なお、これら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。
- ③ ①②の長期優良住宅化リフォームの他、バリアフリー改修工事、同居対応改修工事を併せて行う場合
 - ・ ①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(太陽光発電設備設置工事がある場合は800万円)です。
 - ・ ②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、950万円(太陽光発電設備設置工事がある場合は1,050万円)です。

※7 実際の控除額について

- ① (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は62.5万円(太陽光発電設備設置工事がある場合は67.5万円)です。
- ② 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75万円(太陽光発電設備設置工事がある場合は80万円)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。

リフォーム促進税制の控除額を算出する際は、平成 29 年国土交通省告示第 280 号に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※1【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			(1)単位あたり 金額(税込)※2	(2)単位あたり 金額(税込)※3	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	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	7,800 円	
		軒裏有孔ボードを取り付ける工事		5,900 円	5,900 円
	小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事		47,400 円	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	18,300 円	
外壁を通気構造等とする工事			14,200 円	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	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	12,800 円	施工面積(㎡)
		ビニルクロスを取り付ける工事	5,400 円	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	6,600 円	
		耐水フローリングを取り付ける工事	12,000 円	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	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	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	2,100 円	
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	12,700 円	施工面積(㎡)
	床下を防湿フィルム等で覆う工事		1,300 円	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	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	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	3,100 円	施工面積(㎡)
	地盤をコンクリートで覆う工事		12,700 円	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	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	22,600 円	
	排水管を維持管理上又は更 新上有効な位置に取り替 える工事	共同住宅の排水管以外の排水管（戸 建ての排水管）を取り替える工事	9,800 円	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	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	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	176,000 円	
	給水管、給湯管又は排水管 の主要接合部等を点検し又 は排水管を清掃するための 開口を床、壁又は天井に設 ける工事	開口を共用部以外の床（専用部の 床）に設ける工事	25,000 円	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	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	132,300 円	

※ 1 「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。

※ 2 耐久性向上改修工事をした家屋に、平成 29 年 4 月 1 日～令和 4 年 12 月 31 日に居住する場合。

※ 3 耐久性向上改修工事をした家屋に、令和 5 年 1 月 1 日以後に居住する場合。

次のリフォーム例で控除額を計算しましょう。

木造戸建て住宅

- ・工事契約日:令和4年5月1日
- ・居住開始日:令和4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

証明書記載例については
P.162 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。

【(耐震改修又は省エネ改修)+耐久性向上改修工事の場合】

① 1. 耐震改修工事

- ・木造住宅の壁に係る耐震改修

2. 耐久性向上改修工事

- ① 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) 4カ所
- ② 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カ所
- ③ 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にする工事) 1カ所

② その他の増改築等工事

- ・調理室の全面改修(キッチンセットの交換を含む)(第3号工事)

(2) リフォーム工事費用を計算します。

- ① 耐震改修工事及び耐久性向上改修工事については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.014 と P.152 へ

1. 耐震改修工事

- ・木造住宅の壁に係る耐震改修

$$22,500\text{円} \times 96\text{㎡} = 2,160,000\text{円}$$

2. 耐久性向上改修工事

- ① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事
 $20,900\text{円} \times 4\text{カ所} = 83,600\text{円}$
- ② 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
 $27,800\text{円} \times 2\text{カ所} = 55,600\text{円}$
- ③ 浴室を浴室ユニットとする工事
 $896,900\text{円} \times 1\text{カ所} = 896,900\text{円}$

計 3,196,100円 … a

- ・国や地方公共団体から交付された補助金等

200,000円 … b

- ② その他の増改築等工事の工事費を計算します*。

調理室の床・壁・天井の全面改修工事(キッチンセットの交換を含む)(第3号工事)

1,900,000円(税込) … c

※見積書等から対象工事にかかった費用の額(税込)を確認します。

- ・国や地方公共団体から交付された補助金等

0円 … d

*工事の内容や費用についてはイメージ・概算です

耐震
リ
フ
ォ
ー
ム

バ
リ
ア
フ
リ
ー
リ
フ
ォ
ー
ム

省
エ
ネ
リ
フ
ォ
ー
ム

同
居
対
応
リ
フ
ォ
ー
ム

長
期
優
良
住
宅
リ
フ
ォ
ー
ム

住
宅
ロ
ー
ン
減
税

贈
与
税
の
非
課
税
措
置

登
録
免
許
税
の
特
例
措
置

不
動
産
取
得
税
の
軽
減
措
置

(4)控除額を計算します。(下記の※1～※7については、P.151をご覧ください)

【(耐震改修工事又は省エネ改修工事)+耐久性向上改修工事の場合】

1	(耐震/省エネ)+耐久性向上改修工事 標準的な工事費用相当額の合計額※1※2 a 3,196,100 円	—	交付される補助金等の額※3 b 200,000 円	=	50万円超であること ① 2,996,100 円
2	その他の増改築等工事※4費用の額※5 c 1,900,000 円	—	交付される補助金等の額 d 0 円	=	③ 1,900,000 円

(1)(耐震/省エネ)+耐久性向上改修工事
の控除率10%の限度額まで

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—補助金等の額

① 2,996,100 円

控除率10%の限度額※6

2,500,000 円

+

(2)(耐震/省エネ)+耐久性向上改修工事の控除率10%の限度額超過分(②)およびその他の増改築等工事の工事費用(③)

①のうち、控除率10%の限度額(250万円)超過分(①-A)

② 496,100 円

その他の増改築等工事費用の額—補助金等の額

③ 1,900,000 円

②+③の合計額

④ 2,396,100 円

上記の額のいずれか少ない方の額

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

$$\begin{array}{c}
 \text{A } 2,500,000 \text{ 円} \times \text{控除率 } 10\% + \text{B } 2,396,100 \text{ 円} \times \text{控除率 } 5\% = \text{控除額}^{\text{※7}} 369,800 \text{ 円}
 \end{array}$$

*100円未満の端数は切り捨て

本事例の場合は369,800円が控除されることとなりますが、実際は控除を受ける年分の所得税の納税額を限度として控除されます。

令和6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を行い、増改築による長期優良住宅の認定を取得した場合、翌年度分の家屋にかかる固定資産税から3分の2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。

$$\text{家屋の課税標準額 (上限 120㎡)} \times \text{標準税率 } 1.4\% \times \text{軽減率 } 2/3 = \text{軽減額} \text{ 円}$$

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 : $120\text{㎡} \div 125\text{㎡} = 0.96$

120㎡相当分の課税標準額 : $3,000,000 \times 0.96 = 2,880,000 \text{ 円}$

$$\text{家屋の課税標準額 (上限 120㎡)} \times \text{標準税率 } 1.4\% \times \text{軽減率 } 2/3 = \text{軽減額} \text{ 円}$$

2,880,000 × 1.4% × 2/3 = 26,880

●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。リフォーム促進税制の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

リフォーム促進税制 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
- ☐ 長期優良住宅化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

- ☐ 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- ☐ 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号～第6号工事)であること
- ☐ 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
- ☐ 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のうち、それぞれ自己の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)

対象工事の詳細は
P.147～149 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
- ☐ 長期優良住宅化リフォーム完了後の居住開始日が令和4年1月1日から令和5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

証明書については
P.162～172 へ

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

適用要件を確認する

申告に必要な書類を準備します。

①消費者が用意するもの

- ☐ 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)

②リフォーム会社が用意するもの

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

証明書発行に必要な書類
についてはP.160 へ

③建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)などが用意するもの

- ☐ **増改築等工事証明書**
- * 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.160 へ

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)
 - ☐ 工事請負契約書の写し(長期優良住宅化リフォームと併わせてその他の増改築等工事を行った場合)
 - ☐ **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。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

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
- ☐ 長期優良住宅化リフォーム後の家屋の床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)
- ☐ 省エネ改修工事を行う場合は賃貸住宅でない家屋
- ☐ 省エネ改修工事を行う場合は平成26年4月1日以前から所在する家屋(マンション等の区分所有家屋の場合は、その専有部分)
- ☐ 耐震改修を行う場合は昭和57年1月1日以前から所在する家屋

適用要件を確認する

工事の要件

以下のすべてに該当すること

- ☐ 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- ☐ 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
- ☐ 耐震改修の工事費用から補助金等を引いた額が50万円超(税込)、または省エネ改修工事の工事費用から補助金等を引いた額が60万円超(税込)*であること
※設備設置工事(①太陽光発電設備 ②高効率空調機・高効率給湯器・太陽熱利用システム)を行う場合は、③窓の断熱改修及び③と併せて行う④天井・壁・床の断熱改修工事の工事費用が50万円(税込)を超え、①～④の合計金額が60万円(税込)を超えること。
- ☐ 令和6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.149 へ

他の要件

以下のすべてに該当すること

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

証明書については
P.173～178 へ

詳しい適用要件については、市区町村にご確認ください。

申告に必要な書類を準備します。

①消費者が用意するもの

- ☐ 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)

②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.160 へ

③建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)などが用意するもの

- ☐ 増改築等工事証明書
*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.160 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にご確認ください。

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

- ☐ 固定資産税減額申告書
*固定資産税の筆頭者が提出のこと
- ☐ 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。詳細については市区町村にご確認ください。

証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、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.162～、固定資産税P.173～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の機関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。

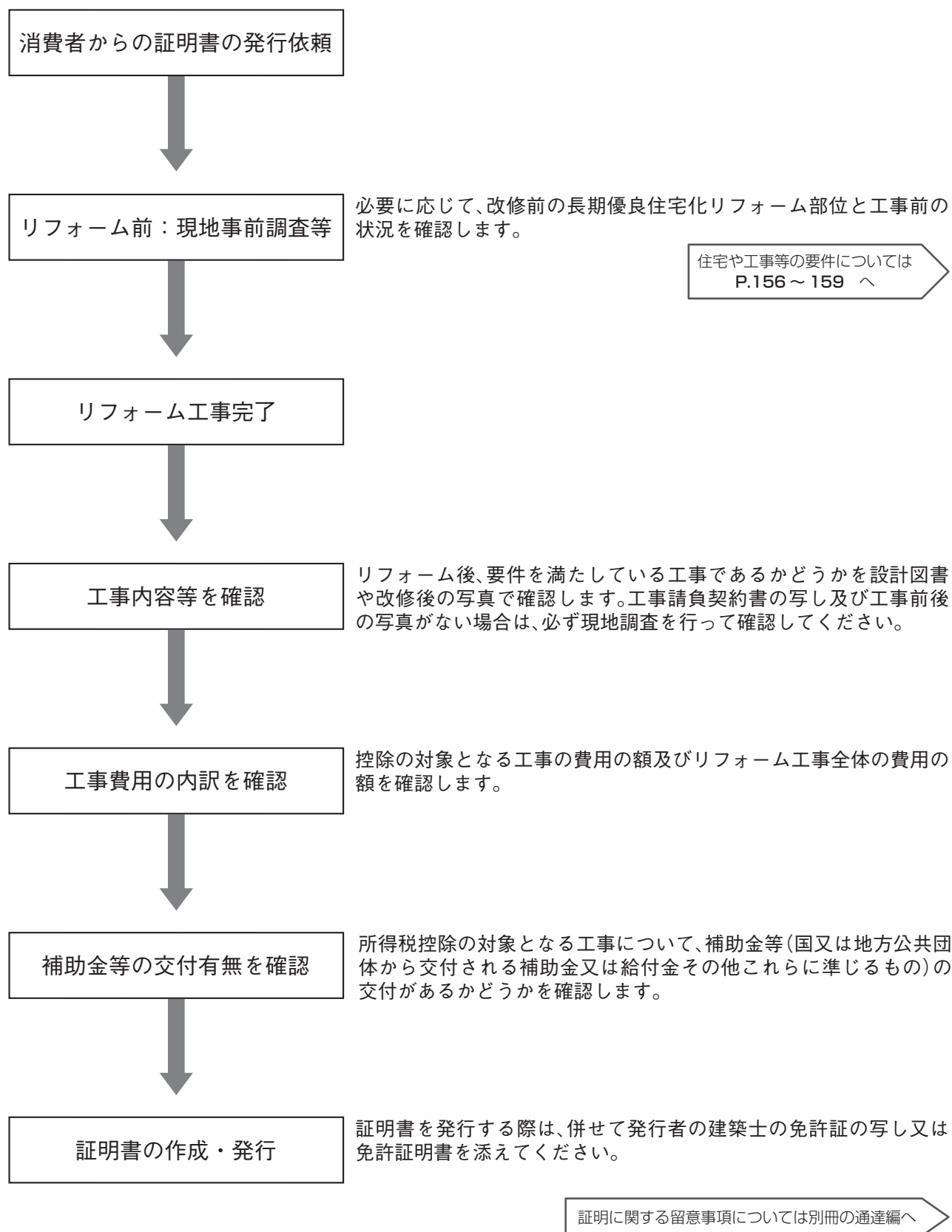
住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

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。



耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

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4年1月1日以降に工事完了後居住した場合)

「増改築等工事証明書」(全 22 ページ)の発行にあたり、必要事項の記入をします。リフォーム促進税制リフォーム例の記載例を参考に記入ください。

※証明書の様式は全部で 22 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

17ページ目

18ページ目

19ページ目

20ページ目

21ページ目

22ページ目

*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。

*備考(P.23～P.42)は提出不要

**長期優良住宅化リフォーム工事を行う場合(リフォーム促進税制)
(令和4年1月1日以降に工事完了後居住した場合)**

記載例

P.153~154 の
計算例と対応しています。

床面積:約96㎡

【工事内容、工事費用、補助金等】

1. 耐震リフォーム

(1) 工事内容

・ 壁の耐震改修工事

(2) 工事費用

標準的な工事費用相当額:2,160,000円

(3) 補助金等:200,000円

2. 耐久性向上改修工事

(1) 工事費用

① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事

② 床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事

③ 浴室を浴室ユニットとする工事

(2) 工事費用

標準的な工事費用相当額の合計額:1,036,100円

(3) 補助金等:0円

3. その他の増改築等工事

(1) 工事内容

調理室の床・壁・天井の全面改修(第3号工事)

(キッチンセットの交換を含む)

(2) 工事費用

実際に対象工事にかかった費用の合計額:1,900,000円

(3) 補助金等:0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
入します。

工事が完了した日を記入します。

I. 所得税額の特別控除

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

(1) 実施した工事の種類

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

長期優良住宅化リフォームについてリフォーム促進税制の適用を受ける場合は「⑤耐久性向上改修工事等」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含む増改築等をした場合（住宅耐震改修特別税額控除又は住宅特定改修特別税額控除）

(1) 実施した工事の種別

①住宅耐震改修	次の規定又は基準に適合させるための増築、改築、修繕又は模様替 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				
③一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）	窓の断熱改修工事を実施した場合	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 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事			
		地域区分	1 1地域 5 5地域	2 2地域 6 6地域	3 3地域 7 7地域
	認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の場合	次に該当する修繕又は模様替 1 窓 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等 3 壁 4 床等			
		低炭素建築物新築等計画の認定主体			
		低炭素建築物新築等計画の認定番号		第 号	
		低炭素建築物新築等計画の認定年月日		年 月 日	
	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			

④多世帯同居改修工事等	他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 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				
⑤耐久性向上改修工事等	対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工事等と併せて行う構造の腐食、腐朽及び摩損を防止し、又は維持保全を容易にするための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 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		〇〇〇〇		
	長期優良住宅建築等計画の認定番号		第〇〇〇〇号		
	長期優良住宅建築等計画の認定年月日		〇〇年〇月〇日		
上記と併せて行う第1号工事～第6号工事	第1号工事	1 増築 2 〇〇〇〇の模様替			
	第2号工事	1 棟の家屋でその用途が居住以外の用途に供することができるものとし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) ※①の工事を実施していない場合のみ選択	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 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) ※②の工事を実施していない場合のみ選択	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替			

工事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○を付けてください。

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

第 6 号工事 (省エネ改修工事) ※③の工事を実施していない場合のみ選択	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替 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 4 4 地域 7 7 地域	2 2 地域 5 5 地域 8 8 地域	3 3 地域 6 6 地域
		改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	1 等級 1 2 等級 2 3 等級 3		
		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		
	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のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次に該当する修繕若しくは模様替 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 3 3 地域 5 5 地域 7 7 地域	2 2 地域 4 4 地域 6 6 地域 8 8 地域
			改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級	1 等級 1 2 等級 2 3 等級 3	

			改修工事後の住宅の断熱等性能等級	1 断熱等性能等級 2 2 断熱等性能等級 3 3 断熱等性能等級 4 以上	
			住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関	名 称	
				登録番号	第 号
			住宅性能評価書の交付番号	第 号	
			住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日	
		増改築による長期優良住宅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のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次に該当する修繕若しくは模様替 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断熱等性能等級	1 断熱等性能等級 3 2 断熱等性能等級 4 以上	
			長期優良住宅建築等計画の認定主体		
			長期優良住宅建築等計画の認定番号	第 号	
			長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年 月 日	

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

(2) 実施した工事の内容

1. 耐震リフォーム(住宅耐震改修)

・ 木造住宅の壁に係る耐震改修

2. 長期優良住宅化リフォーム(耐久性向上改修工事等)

① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事 4カ所

② 床下の状態を確認するために点検口を設置する工事 2カ所

③ 浴室を浴室ユニットにする工事 1カ所

3. 第3号工事

・ 調理室の床・壁・天井の全面改修

キッチンセットの交換

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入してください。

(3) 実施した工事の費用の額等

① 住宅耐震改修

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	ウと 250 万円のうちいずれか少ない金額	円
オ	ウからエを差し引いた額	円

耐久性向上改修工事等についてリフォーム促進税制の適用を受ける場合、耐震改修又は一般断熱改修工事等と併せて行うときは、⑧～⑪、⑯～⑳に記入します。また、耐震改修及び一般断熱改修工事等の両方と併せて行うときは、⑫～㉑の欄に記入します。

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	ウと 200 万円のうちいずれか少ない金額	円
オ	ウからエを差し引いた額	円

「無」:含まれていない場合。

⑨	②ウ、④ウ及び⑧キの合計額	2,996,100 円
⑩	②エ、④エ及び⑧クの合計額	2,500,000 円
⑪	②オ、④オ及び⑧ケの合計額	496,100 円
⑫	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	円
コ	ウ、カ及びケの合計額	円
サ	コと 500 万円（太陽光発電設備設置工事を伴う場合は 600 万円）のうちい	円
	ずれか少ない金額	
シ	コからサを差し引いた額	円
⑬	②ウ、④ウ及び⑫コの合計額	円
⑭	②エ、④エ及び⑫サの合計額	円
⑮	②オ、④オ及び⑫シの合計額	円
⑯	⑥、⑩又は⑭のうちいずれか多い額（10%控除分）	2,500,000 円
⑰	⑤、⑨又は⑬のうちいずれか多い額	2,996,100 円
⑱	⑦、⑪又は⑮のうち⑰の金額に係る額	496,100 円
⑲	①、②、③、④、⑧又は⑫の改修工事と併せて行われた第 1 号工事～第 6 号工事	
ア	①、②、③、④、⑧又は⑫の改修工事と併せて行われた第 1 号工事～第 6 号工事に要した費用の額	1,900,000 円
イ	⑲の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
⑳	⑰の金額と⑱及び⑲ウの合計額のうちいずれか少ない額	2,396,100 円
㉑	1,000 万円から⑳を引いた残りの額（0 円未満となる場合は 0 円）	7,500,000 円
㉒	㉑と㉑の金額のうちいずれか少ない額（5 %控除分）	2,396,100 円

耐久性向上改修工事等を耐震改修及び一般断熱改修工事等と共に
行う場合の控除率10%の限度額は500万円です。併せて
太陽光発電設備設置工事を行う場合は600万円です。

対象必須工事超過金額のうち、対象必須工
事合計額に関連する金額です。⑦、⑪又は
⑮のうちいずれか多い額を記入します。

実際に工事に要した費用
の額を記入します。

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

実際に証明した日(書類作成日)を記入します。

(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)

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	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)

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 22 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記入ください。

※証明書の様式は全部で 22 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

17ページ目

18ページ目

19ページ目

20ページ目

21ページ目

22ページ目

*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。

*備考(P.23～P.42)は提出不要

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

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4年4月1日以降に工事完了後居住した場合)

記載例

P.153 の計算例の工事
内容と対応しています。

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	工事を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。
	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

Ⅱ. 固定資産税の減額

固定資産税の減額を受ける場合に記載します。

1-1. 地方税法施行令附則第12条第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

工事の種類及び内容	地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替 1 増築 2 改築 3 修繕 ④ 模様替	
工事の内容	木造住宅の壁に係る耐震改修工事	
耐震改修を含む工事の費用の額（全体工事費）		5,100,000 円
上記のうち耐震改修の費用の額		2,200,000 円
長期優良住宅建築等計画の認定主体		〇〇〇〇
長期優良住宅建築等計画の認定番号		第〇〇〇〇号
長期優良住宅建築等計画の認定年月日		〇〇 年 〇 月 〇 日

長期優良住宅の認定を行った、建築物のある地域の所管行政庁名を記載します。

2. 熱損失防止改修工事等を
こととなった場合

工事の種類及び内容	断熱改修工事	必須となる改修工事	窓の断熱性を高める改修工事	
		上記と併せて行った改修工事	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	
	断熱改修工事と併せて行った右記4から9までに掲げる設備の取替え又は取付けに係る工事		4 太陽熱利用冷温熱装置	型式：
			5 潜熱回収型給湯器	型式：
			6 ヒートポンプ式電気給湯器	型式：
			7 燃料電池コージェネレーションシステム	型式：
			8 エアコンディショナー	型式：
			9 太陽光発電設備	型式：
	工事の内容			

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

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

証明年月日 ○○年 ○○月 ○○日

実際に証明した日(書類作成日)を記入します。

証明を行った方の情報を記載してください。
(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

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	△△-××××			

押印は認印でも構いません。

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

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