

# I .

## 耐震リフォーム

[リフォーム促進税制：所得税・固定資産税]

1. 概要
2. 対象工事
3. 工事費用 [所得税]  
標準的な工事費用相当額
4. 適用要件
5. 必要な書類等
6. 証明書の種類と発行の流れ

資料の内容は令和6年度のリフォーム促進税制（所得税、固定資産税）に関するものです\*。

- ・所得税：令和6年1月1日～令和6年12月31日に居住開始の場合
  - ・固定資産税：令和6年4月1日～令和7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。

※所得税の住宅ローン減税、固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、それぞれ別に資料がありますので、そちらをご覧ください。

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

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



## 耐震リフォームの概要（所得税と固定資産税）

制度の概要	所得税額の特別控除 <sup>※1</sup>	固定資産税の減額措置 <sup>※1</sup>
	リフォーム促進税制	
制度名	【耐震改修特別控除制度】	【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） <sup>※2</sup>
適用期限	令和7年12月31日 （工事完了後の居住開始日）	令和8年3月31日 （工事完了日）
対象となる リフォーム	(1) 現行の耐震基準に適合させるための耐震リフォーム (2) (1) と併せて行うその他の増改築等工事 （下表の第1号～第6号工事）	現行の耐震基準に適合する耐震リフォーム
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	昭和57年1月1日以前に所在するもの
控除又は 減額の上限額	62.5万円 （所得税の控除額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）	家屋の固定資産税額の1/2 （120㎡相当分まで） （固定資産税の軽減額の計算方法は、資料「リフォーム促進税制」を参照）
費用の要件	—	50万円超（税込）
手続きの窓口	税務署（確定申告）	市町村等（工事完了後3ヶ月以内の申告が必要）

※1 「所得税の控除」と「固定資産税の減額」は併用可能

※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

## 耐震リフォームと併せて行う増改築等工事【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）
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（耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
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 （省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外） （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す設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含まず。

所得税額の特別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	

リフォーム促進税制では、控除額を算出する際に「標準的な工事費用相当額」を基にします。以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位あたりの金額」に「単位」を乗じたものの合計額です。

標準的な工事費用相当額（平成21年国土交通省告示 第383号）		
耐震改修工事の内容	単位あたりの金額	単位
木造の住宅（以下「木造住宅」という。）の基礎に係る耐震改修	15,400円	家屋の建築面積（㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円	施工面積（㎡）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、鉄板その他の補強材を柱に巻きつけるもの（以下柱巻補強工事）	1,434,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、柱巻補強工事以外のもの	33,100円	箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の壁若しくは柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700円	家屋の床面積（㎡）

## 所得税と固定資産税の減税制度 主な要件

耐震リフォーム		
	所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
所有・居住	耐震改修を行う方が、自ら居住する家屋であること ※5%に相当する所得税の控除を受ける場合、自己の所有する家屋であること	—
耐震基準	改修前の家屋は、現行の耐震基準に適合していないこと	—
	現行の耐震基準に適合させる工事	現行の耐震基準に適合する工事
工事金額	—	耐震改修にかかる費用が50万円を超えていること
築年数	昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること	昭和57年1月1日以前から所在する家屋であること
年収	5%に相当する所得税の控除を受ける場合、その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	—

## 所得税と固定資産税の減税制度 必要な書類等

耐震リフォーム	
所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
<ul style="list-style-type: none"> <li>①確定申告書</li> <li>②住宅特定改修特別税額控除の計算明細書</li> <li>③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） 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</li> <li>④工事完了後の家屋の登記事項証明書</li> <li>⑤補助金等の額が明らかな書類 （補助金等を受けている場合）</li> <li>⑥源泉徴収票（給与所得者の場合） など</li> </ul> <p>確定申告等の提出の際には、マイナンバー記載と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。必要書類等の詳細は国税庁のホームページ等でご確認ください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①固定資産税減額申告書</li> <li>②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）</li> <li>③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） 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</li> <li>④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） など</li> </ul> <p>必要書類等は、市町村等により異なる場合があります。詳細は物件所在の市町村等のホームページ等でご確認ください。</p>

## 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。

所得税額の特別控除（リフォーム促進税制）	固定資産税の減額措置
<h3>増改築等工事証明書</h3> <p>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なとなります。 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。</p> <p>*耐震リフォームリフォーム促進税制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 <b>住宅耐震改修証明書</b>になります。</p>	
証明書の発行者	<p>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。</p> <p><b>増改築等工事証明書</b></p> <p>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）。</p> <p>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</p> <p><b>住宅耐震改修証明書</b></p> <p>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）</p>
発行前に確認する書類等	<p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p>

所得税額の特別控除と固定資産税の減額措置を対象とする証明書の様式は同一のものとなります。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）。

証明書の様式は、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。

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。

