Ⅱ．
バリアフリーリフォーム
［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・標準的な工事費用相当額

３．対象工事の内容

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

当資料の内容は令和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※1。
・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※2。

※1 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。

※2 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

所 得 税　固定資産税

バリアフリーリフォームの概要（所得税と固定資産税）

制度の概要	所得税額の特別控除※ リフォーム促進税制	固定資産税の減額措置※
制度名	【同居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）
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) 一定のバリアフリーリフォーム (2) (1) と併せて行う増改築等工事 （下表の第１号～第６号工事）	一定のバリアフリーリフォーム
控除又は減額の上限額	60万円 （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1/3 （100㎡相当分まで） （固定資産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）
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）	市町村等（工事完了後３ヶ月以内の申告が必要）

※「所得税の控除」と「固定資産税の減額」は併用可能

所 得 税

バリアフリー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、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、「単位当たりの金額」に「単位」を乗じたものの合計額です。固定資産税の減額措置では、対象工事は所得税と同様ですが、「標準的な工事費用相当額」ではなく、対象工事に実際にかかった金額で計算します。

標準的な工事費用相当額（平成21年国土交通省告示 第384号）

バリアフリー改修工事の内容		単位あたりの金額	単位
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	166,100円	当該工事の施工面積（㎡）
	出入り口の幅を拡張するもの	189,200円	当該工事の箇所数
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		585,000円	当該工事の箇所数
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	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	471,700円	当該工事の施工面積（㎡）
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	529,100円	当該工事の箇所数
	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	27,700円	当該工事の箇所数
	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	56,900円	当該工事の箇所数
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	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	260,600円	当該工事の施工面積（㎡）
	便器を座便式のものに取り替える工事	359,700円	当該工事の箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	298,900円	当該工事の箇所数
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	19,600円	当該手すりの長さ（m）
	長さが150㎝未満の手すりを取り付けるもの	32,800円	当該工事の箇所数
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。）	43,900円	当該工事の箇所数
	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。）	96,000円	当該工事の施工面積（㎡）
	玄関等段差解消等工事及び浴室段差解消工事以外のもの	35,100円	当該工事の施工面積（㎡）
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	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	149,700円	当該工事の箇所数
	開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	13,800円	当該工事の箇所数
	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。））	447,500円	当該工事の箇所数
	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。）	134,600円	当該工事の箇所数
	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	26,400円	当該工事の箇所数
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		19,800円	当該工事の施工面積（㎡）

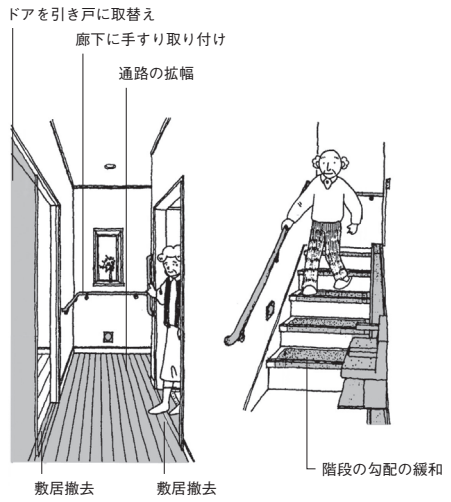
所得税額の控除と固定資産税の減額措置の対象となるバリアフリーリフォームは、告示や通達に定められた以下の①から⑧の工事（以下「高齢者等居住改修工事等」という。）となります。

高齢者等居住改修工事等

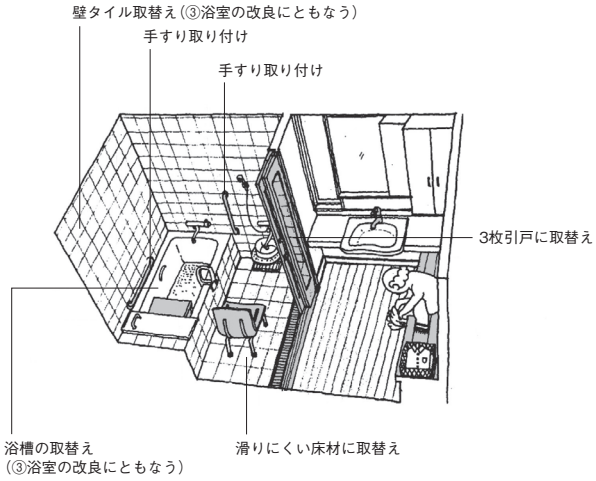
①通路等の拡幅　②階段の勾配の緩和　③浴室改良　④便所改良
⑤手すりの取り付け　⑥段差の解消　⑦出入口の戸の改良
⑧滑りにくい床材料への取替え

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。

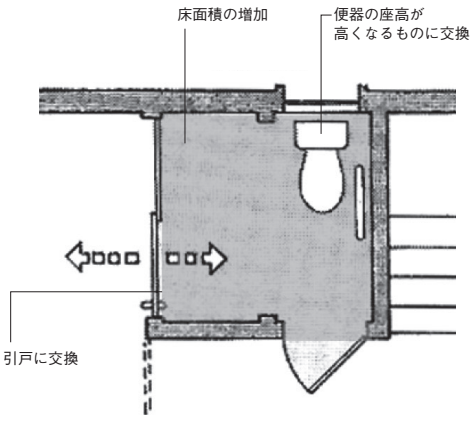
高齢者等居住改修工事等の例



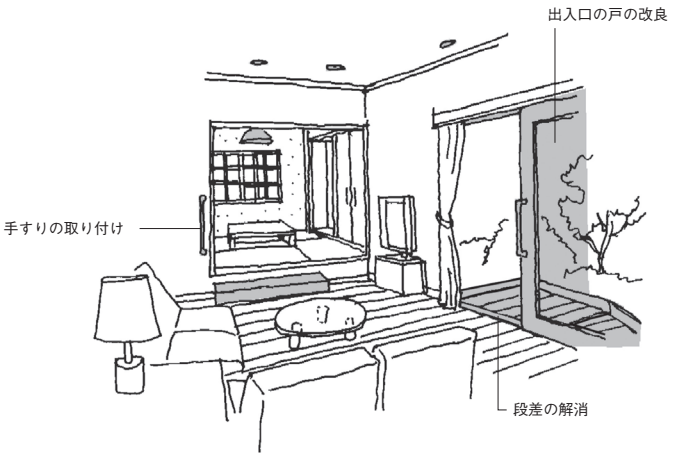
①通路等の拡幅
②階段の勾配の緩和
⑤手すりの取り付け
⑥段差の解消



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

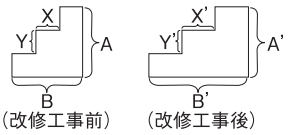
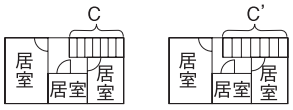


⑤手すりの取り付け
⑥段差の解消
⑦出入口の戸の改良

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

所得税と固定資産税の減税制度 主な要件

バリアフリーリフォーム		
	所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
所有・居住	バリアフリー改修を行う方が、下欄「人の要件」のうち①、③、④、⑤のいずれかに該当し、かつその方が所有し、居住している家屋であること	下欄「人の要件」のうち②、③、④の、いずれかに該当する方が居住している家屋であること
人の要件	①50歳以上の方　②65歳以上の方 ③要介護認定又は要支援認定を受けている方　④障がいをお持ちの方 ⑤65歳以上、③、④のいずれかに該当する親族と同居している方	
対象工事	①対象となるバリアフリー改修工事 ②①と併せて行う一定の増改築等工事 （第1号～第6号工事）	対象となるバリアフリー改修工事
工事金額	バリアフリー改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を引いた額が50万円を超えていること	対象となるバリアフリー改修の工事費用から補助金等を引いた額が50万円を超えていること
築年数	―	賃貸住宅でなく、かつ新築された日から10年以上が経過している家屋であること
床面積	改修工事後の床面積が50㎡以上であること	改修工事後の床面積が50㎡～280㎡であること
居住部分割合(併用住宅の場合)	併用住宅の場合、床面積の１／２以上が居住用であること	併用住宅の場合、床面積の１／２以上が居住用であること
	併用住宅の場合、居住部分の工事費用が工事費全体の１／２以上であること	―
年収	その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	―
その他	高齢者等居住改修工事等であることを、工事完了後に増改築等工事証明書等で証明されていること	高齢者等居住改修工事等であることを、工事完了後に所定の証明書等で証明されていること

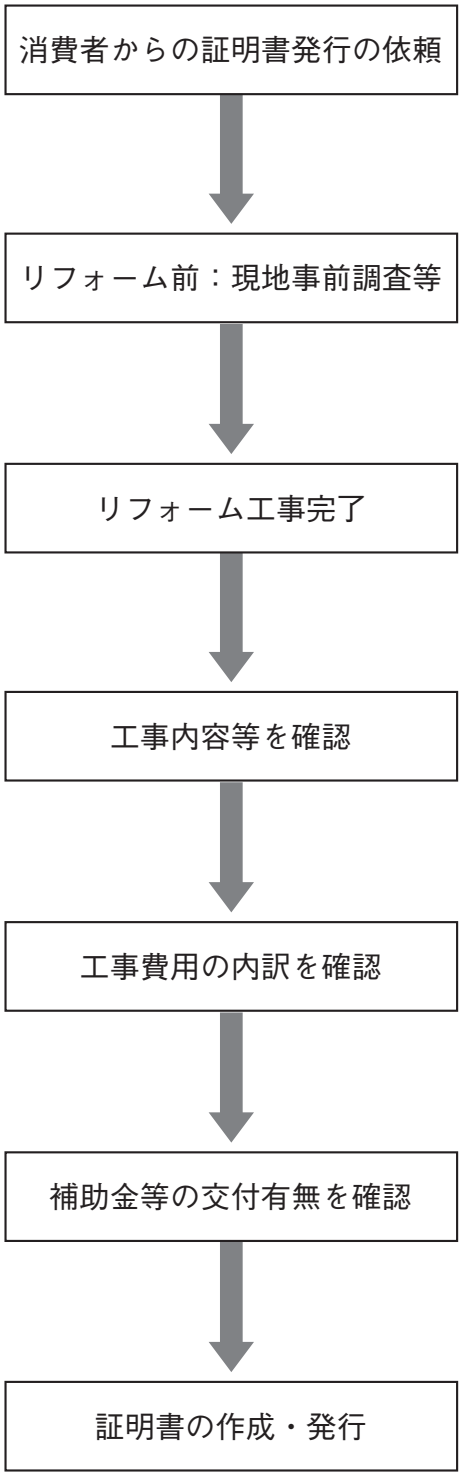
所得税と固定資産税の減税制度 必要な書類等

バリアフリーリフォーム	
所得税額の特別控除	**固定資産税の減額措置**
①確定申告書 ②住宅特定改修特別税額控除の計算明細書 ③増改築等工事証明書 （発行者は建築士の免許証の写し又は免許証明書を添付） ④工事完了後の家屋の登記事項証明書 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） ⑥源泉徴収票（給与所得者の場合）　など 確定申告の等の提出の際には、マイナンバー記載と本人確認書類の提示又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。	①固定資産税減額申告書 ②当該家屋の納税義務者の住民票の写し* ＊一定の要件を満たす場合、提出を省略出来ることがあります。 ③介護保険の被保険者証の写し等適用対象者が居住していることがわかる書類 ④バリアフリー改修工事の内容を確認できる書類、領収書等 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）　など 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。

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。

<table>
<tr><th colspan="2">所得税額の特別控除</th><th>固定資産税の減額措置</th></tr>
<tr><td colspan="2">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。</td><td>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町村等により異なります。物件所在の市町村等にお問い合わせください。</td></tr>
<tr><td>証明書の発行者</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="6">発行前に確認する書類等</td><td colspan="2">☐ 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</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ 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</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ 工事費用内訳書、領収書等
【所】【固】 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</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ 設計図書その他設計に関する書類、写真等
【所】【固】 適用対象となる工事を行っていることを確認</td></tr>
<tr><td colspan="2">☐ 補助金交付額決定通知書等
【所】【固】 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</td></tr>
</table>

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。
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。

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。