

# V.

## 長期優良住宅化リフォーム

[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>



## 長期優良住宅化リフォームの概要（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）
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	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住宅の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リ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住宅の認定を受けていること （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（下表の第1号～第6号工事）	一定の耐震リフォーム又は一定の省エネルギーリフォームを行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
対象となる 住宅	—	耐震改修を行った場合は昭和57年1月1日以前から所在、省エネ改修を行った場合賃貸住宅でなくかつ平成26年4月1日以前から所在する家屋であること
控除又は 減額の上限額	①62.5万円 <sup>※2</sup> （67.5万円 <sup>※3</sup> ） ②75万円 <sup>※2</sup> （80万円 <sup>※3</sup> ） （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2/3 （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）	・耐震リフォーム 50万円超（税込） ・省エネルギーリフォーム 60万円超（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ヶ月以内に申告が必要）

※1「所得税の控除」と「固定資産税の減額」は併用可能。

※2 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リフォームによる控除分も含まれています。）

※3 左記と併せて太陽光発電設備設置工事を行った場合

## 長期優良住宅化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まず。

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。

### 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 一定の耐震改修工事<sup>※1</sup>又は一定の省エネ改修工事<sup>※2</sup>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
- D 工事費用(補助金等<sup>※3</sup>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<sup>※3</sup>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<sup>※3</sup>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 <input type="checkbox"/> 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

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<sup>※1</sup>または、省エネ改修工事<sup>※2</sup>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 資料「Ⅲ省エネリフォーム」の2.対象工事(4)固定資産税：熱損失防止改修工事の内容(基準等)表4・5を参照

増改築による長期優良住宅の認定基準等については、下記リンクのページをご参照ください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

## 所得 税

所得税額の特別控除では、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。

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】			単位あたりの金額*	単位		
耐震改修工事の内容						
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			
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	施工面積 (㎡)		
	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	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			
		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	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	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		132,300円				

※ 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。

## 所得税と固定資産税の減税制度 主な要件

長期優良住宅化リフォーム		
	所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
所有・居住	耐久性向上改修を行う方が自ら所有し、居住する家屋であること	—
対象工事	① 耐久性向上改修及び耐震改修、省エネ改修のいずれか ② ① 併せて行う一定の増改築等工事(第1号～第6号工事)	耐震改修又は省エネ改修のいずれか
工事金額	耐久性向上、耐震、省エネ改修にかかる標準的な工事費用相当から補助金等を引いた額がそれぞれ50万円を超えていること	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。
築年数	—	耐震改修を行った場合は昭和57年1月1日以前から所在、省エネ改修を行った場合は賃貸住宅でなくかつ平成26年4月1日以前から所在する家屋であること ※マンション等の区分所有家屋の場合は、その専有部分
認定	増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
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、耐久性向上改修、耐震改修及び省エネ改修に係る居住部分の工事費用がそれぞれの工事費全体の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	適用要件を満たす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等で証明されていること	適用要件を満たす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

長期優良住宅化リフォーム	
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)</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固定資産税減額証明書</li> <li>②当該家屋の納税義務者の住民票写し※ ※一定の要件を満たす場合、提出を省略できることがあります。</li> <li>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)</li> <li>④長期優良住宅の認定書の写し</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) 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、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	
<b>増改築等工事証明書</b>	
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。	
証明書の発行者	<p>証明を発行できる者は以下①～④のいずれかになります。</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、②～④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）。</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>
発行前に確認する書類等	<p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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）</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p>

所得税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。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）。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。



