

リフォーム促進税制

[固定資産税]

- (1) 概要
- (2) 軽減額
- (3) 増改築等工事証明書
- (4) 増改築等工事証明書記載例（省エネリフォーム）

当資料の内容は令和7年度のリフォーム促進税制（固定資産税）に関するものです^{※1}。

・ 令和7年4月1日～令和8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 固定資産税のマンション長寿命化促進税制については、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>



固定資産税

一定のリフォームを行った場合、家屋に係る固定資産税の一定割合を減額。

- ◆ 適用期限：令和8年3月31日
- ◆ 申告先：市町村等
- ◆ 減額期間：1年間
- ◆ 申告期間：工事完了後3か月以内

リフォームの種類				
	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
軽減率	1/2	1/3	1/3	2/3
対象となる面積	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 100㎡ 相当分まで	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 120㎡ 相当分まで

固定資産税

(2) 軽減額

◆ 軽減額計算方法

$$\begin{array}{c} \text{家屋の課税標準額} \\ \text{(上限100㎡～120㎡)} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{標準税率} \\ 1.4\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{軽減率} \\ 1/2 \text{ または } \\ 1/3 \text{ または } \\ 2/3 \end{array} = \text{軽減額}$$

円
×
1.4%
×
1/2 または
1/3 または
2/3
=

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、市町村等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、市町村等にご確認ください。

固定資産税

【耐震】・【省エネ】・【長期優良住宅化】は増改築等工事証明書が必要です。

【バリアフリー】は、必要書類を物件所在の市町村等にお問い合わせください。

増改築等工事証明書の様式は全部で23ページありますが、記入・提出するのは□で囲った5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

23ページ目

省エネリフォームの記載例です。(計5枚)

省エネ改修工事を行う場合 (リフォーム促進税制)
(令和6年1月1日以降に工事完了後居住した場合)

地域区分:6、床面積:約96㎡、居住者40代、家屋の持分:共有なし

【工事内容、工事費用、補助金等】

1. 省エネリフォーム

(1) 工事内容

- ①窓の断熱改修(内窓設置) …全窓(11か所)
- ②高効率エアコン設置工事 …2台
- ③高効率給湯器設置工事 …1台

(2) 工事費用

実際にかかった工事費用の合計額:1,800,000円 (①1,000,000円、②③800,000円)

(3) 補助金等:530,000円 (①450,000円、②③80,000円)

2. その他の増改築等工事

(1) 工事内容

浴室(ユニットバス交換)、洗面室及びトイレの床・壁・天井の全面改修(第3号工事)
(洗面台・便器の交換を含む)

(2) 工事費用

実際に対象工事にかかった費用の合計額:2,200,000円

(3) 補助金等:50,000円

別表第二

増改築等工事証明書

証明申請者	住 所	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇
	氏 名	リフォーム 太郎
家屋番号及び所在地		〇〇〇番、東京都千代田区〇〇〇〇〇〇
工事完了年月日		〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

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) 実施した工事の種別

(1)は記入不要です。

第1号工事	<input type="checkbox"/> 1 増築 <input type="checkbox"/> 2 改築 <input type="checkbox"/> 3 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 床の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 2 階段の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 居室 <input type="checkbox"/> 2 調理室 <input type="checkbox"/> 3 浴室 <input type="checkbox"/> 4 便所 <input type="checkbox"/> 5 洗面所 <input type="checkbox"/> 6 納戸 <input type="checkbox"/> 7 玄関 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 <input type="checkbox"/> 2 地震に対する安全性に係る基準
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は模様替	

II. 固定資産税の減額

1ー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	<input type="checkbox"/> 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ー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	
	<input type="checkbox"/> 1 増築 <input type="checkbox"/> 2 改築 <input type="checkbox"/> 3 修繕 <input type="checkbox"/> 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等をした場合又は熱損失防止改修工事等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	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	<input type="checkbox"/> 1 天井等の断熱性を高める改修工事	
			<input type="checkbox"/> 2 壁の断熱性を高める改修工事	
			<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 4 太陽熱利用冷暖装置	型式：	
		<input checked="" type="checkbox"/> 5 潜熱回収型給湯器	型式：○○○○	
		<input type="checkbox"/> 6 ヒートポンプ式電気給湯器	型式：	
		<input type="checkbox"/> 7 燃料電池コージェネレーションシステム	型式：	
		<input checked="" type="checkbox"/> 8 エアコンディショナー	型式：○○○○	
		<input type="checkbox"/> 9 太陽光発電設備	型式：	
工事の内容	・内窓設置工事（外気に接する全ての窓 11カ所） ・潜熱回収型給湯器（エコジョーズ）設置工事（1カ所） ・高効率エアコン設置工事（2カ所）			

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)		4,000,000 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		1,000,000 円
イ 断熱改修工事に係る補助金等の交付の有無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
「有」の場合	ウ 交付される補助金等の額	450,000 円
① アからウを差し引いた額		550,000 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		800,000 円
オ エの工事に係る補助金等の交付の有無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
「有」の場合	カ 交付される補助金等の額	80,000 円
② エからカを差し引いた金額		720,000 円
工事費用の確認 (下記③又は④のいずれかの該当するチェックボックスにレ点を入れること)		
③ ①の金額が60万円を超える		<input type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 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	〇〇〇〇年 〇〇 月 〇〇 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	東京都千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇		
	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	〇〇〇〇〇〇-△△△△△		

(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	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別	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			
	登録年月日及び指 定番号			
	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	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	一級建築基準適合 判定資格者又は二 級建築基準適合判 定資格者の別	登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備 局等名	

(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	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	一級建築基準適合 判定資格者又は二 級建築基準適合判 定資格者の別	登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備 局等名	

(用紙 日本産業規格 A4)