

# I.

## 耐震リフォーム編

### 1. 概要

#### 1-1. 耐震リフォームの減税制度

耐震リフォームを対象とした税の優遇措置 ..... P.010

#### 1-2. 対象となる耐震リフォームとは

- 1) 耐震基準に適合する改修の内容 ..... P.011
- 2) 減税制度の告示・通達 ..... P.011

#### 1-3. 減税額の計算

- 1) リフォーム促進税制の控除額 ..... P.012
  - 標準的な工事費用相当額 ..... P.014
- 2) リフォーム促進税制の控除額計算例 ..... P.015
- 3) 固定資産税の減額と計算例 ..... P.017

#### 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.018
- 2) 固定資産税減額措置の要件と手続き ..... P.020

### 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.022

#### 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.024
- 2) 増改築等工事証明書 固定資産税 記載例 ..... P.035

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日に工事完了の場合
- ・ 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/>



耐震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。

### ① 所得税額の控除

耐震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」と「住宅ローン減税(P.179参照)」があります。各々の適用要件を満たす場合は、これらを併用することができます。

### ② 固定資産税の減額措置

耐震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)

耐震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)

個人が宅地建物取引業者により耐震リフォームを行な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)

宅地建物取引業者に対し、耐震リフォームを対象とした不動産取得税が軽減されます。

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 <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	リフォームを完了した年分のみ(1年)	翌年度(1年度分 <sup>※2</sup> )
適用期間	改修工事完了期間が 令和4年1月1日～令和5年12月31日	平成19年1月1日～令和6年3月31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 適合の確認方法は次ページへ ② ①と併せて行うその他の増改築等工事 対象となる工事はP.013 へ	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 対象となる住宅などはP.018 へ	昭和57年1月1日以前に所在するもの 対象となる住宅などはP.020 へ
控除又は減額の上限額	62.5万円 控除額の計算方法はP.012 へ	家屋の固定資産税額の1/2(120㎡相当分まで) 減額の計算方法はP.017 へ
耐震リフォーム費用の要件	—	50万円超(税込)
手続きの窓口	税務署(確定申告) 手続きの流れはP.018～019 へ	市区町村(工事完了後3ヶ月以内の申告が必要) 手続きの流れはP.020～021 へ

※1 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)

※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。

1) 耐震基準に適合する改修の内容

所得税額の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	
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) 減税制度の告示・通達

対象となる工事に関する告示は以下の通りです。以下に定める告示の工事のほか、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の規定に適合する工事も対象となります。また工事の詳細については、それぞれの通達において定められています。詳しくは、別冊の告示編又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18年国土交通省告示第463号	●対象工事 平成18年国土交通省告示第465号
通達	●「増改築等工事証明書(建築士等が発行する場合)」について 平成29年4月7日付 (国住政第6号/国住生第20号/国住指第28号) ●「住宅耐震改修証明書(地方公共団体の長が発行する場合)」について 平成29年4月7日付 (国住政第4号/国住生第22号/国住指第30号)	●「増改築等工事証明書(建築士等が発行する場合)」について 平成29年4月7日付 (国住政第5号/国住生第21号/国住指第29号) ●「住宅耐震改修証明書(地方公共団体の長が発行する場合)」について 平成29年4月7日付 (国住政第3号/国住生第23号/国住指第31号)

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

「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。

個人が令和4年1月1日～令和5年12月31日までの間に住宅の耐震リフォーム（住宅耐震改修）を行った場合、原則として工事を完了した日の属する年分の所得税が一定額控除されます。

リフォーム促進税制の控除額は、住宅耐震改修の費用と、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。

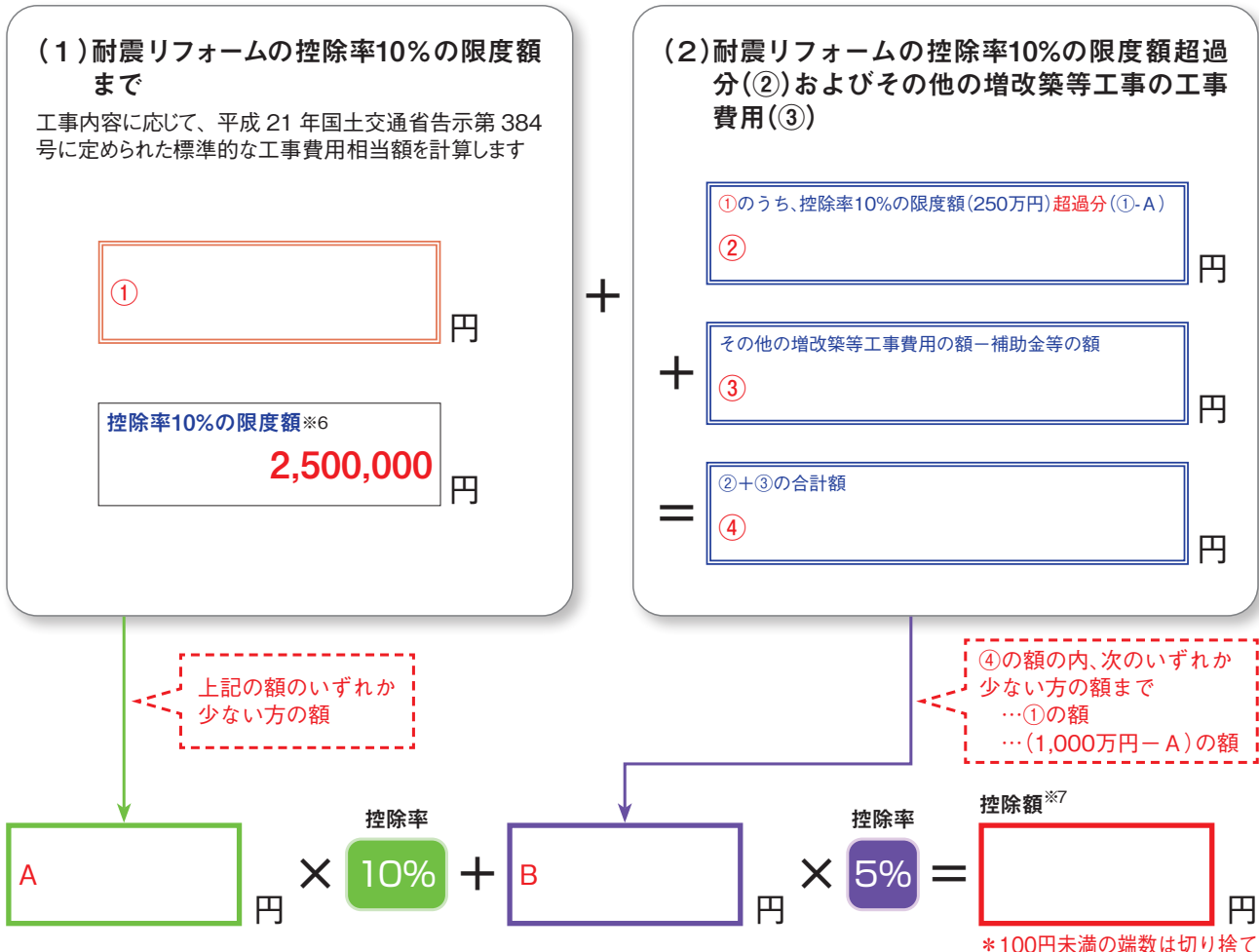
リフォーム促進税制の控除額は、下記の1と2の工事費用で計算します。

1. 住宅耐震改修の標準的な工事費用相当額<sup>\*1</sup> (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%<sup>\*2</sup>
2. 住宅耐震改修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<sup>\*1</sup> (③)……控除率5%<sup>\*2</sup>

\*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。

1.	耐震リフォーム 標準的な工事費用相当額の合計額 <sup>※1※2</sup>	円	-	交付される補助金等の額 <sup>※3</sup>	円	=	50万円超であること ①	円
2.	その他の増改築等工事 <sup>※4</sup> 費用の額 <sup>※5</sup>	円	-	交付される補助金等の額	円	=	③	円



### ※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 耐震改修工事等において補助金等\*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となります。

\*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。  
\*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(税込)の額です。

### ※6 控除率10%の限度額について

各性能向上リフォームごとに定められています。耐震改修工事は250万円です。

**バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、同居対応改修工事等を併せて行う場合**

- ・バリアフリー改修工事、省エネ改修工事(一般断熱改修工事等)、同居対応改修工事を併せて行う場合には、耐震改修工事と併せて所得税の控除(リフォーム促進税制)の適用を受けることができます。併用する場合の控除対象限度額は950万円(太陽光発電設備工事がある場合は1050万円)となります。
- ・一定の耐久性向上改修工事を行っている場合は、長期優良住宅化リフォーム(リフォーム促進税制)の要件を満たすことがあります。(詳細はV長期優良住宅化リフォーム編のリフォーム促進税制P.151の※6を参照下さい)

### ※7 実際の控除額について

- ・耐震改修工事を行った場合のリフォーム促進税制の最大控除額は62.5万円ですが、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。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、持分に応じた額となります。

リフォーム促進税制減税の控除額を算出する際に、耐震工事改修については平成21年国土交通省告示第383号に定める標準的な工事費用相当額を確認します。**耐震改修工事を完了する日付により単位あたり金額等が異なります。**

(1) 令和2年1月1日～令和4年12月31日に耐震改修工事を完了する場合

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(一体工事を含む)		単位あたり金額(税込)	単位
木造住宅	基礎に係る耐震改修	15,400 円	当該家屋の建築面積 (㎡)
	壁に係る耐震改修	22,500 円	当該家屋の床面積 (㎡)
	屋根に係る耐震改修	19,300 円	当該耐震改修の施工面積 (㎡)
	基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000 円	当該家屋の床面積 (㎡)
木造住宅以外の住宅	壁に係る耐震改修	75,500 円	当該家屋の床面積 (㎡)
	柱に係る耐震改修	2,671,100 円	当該耐震改修の箇所数
	壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	259,100 円	当該家屋の床面積 (㎡)

(2) 令和5年1月1日以後に耐震改修工事を完了する場合

標準的な工事費用相当額※【令和4年国土交通省告示 第726号による改正後の平成21年国土交通省告示 第383号】			
耐震改修工事の内容(一体工事を含む)		単位あたり金額(税込)	単位
木造住宅	基礎に係る耐震改修	15,400 円	当該家屋の建築面積 (㎡)
	壁に係る耐震改修	22,500 円	当該家屋の床面積 (㎡)
	屋根に係る耐震改修	19,300 円	当該耐震改修の施工面積 (㎡)
	基礎、壁又は屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000 円	当該家屋の床面積 (㎡)
木造住宅以外の住宅	壁に係る耐震改修	75,500 円	当該家屋の床面積 (㎡)
	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」という)	1,434,500 円	当該耐震改修の箇所数
	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	当該耐震改修の箇所数
	免震工事	591,500 円	当該耐震改修の箇所数
	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	当該家屋の床面積 (㎡)

※ 「標準的な工事費用相当額」とは、上の表の耐震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。

証明書記載例については  
P.024 へ

次のリフォーム例で減税の控除額を計算しましょう。

(1) リフォーム工事中、減税の対象となる工事の内容を確認します。

- ・新築年：昭和55年
- ・工事完了日：令和4年7月1日
- ・木造一戸建て住宅(2階建て)
- ・家屋床面積：100㎡(1階床面積：55㎡、2階床面積：45㎡)
- ・建築面積：57㎡
- ・家屋の持ち分の共有：なし

### リフォーム工事の内容

- 耐震リフォーム(現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事)
  - 基礎と②壁の耐震補強工事
- その他の増改築等工事
  - 2階のトイレの床・壁・天井の全面改修(第3号工事)
    - ・便器交換を含む
  - 手摺の取付け(5ヶ所)(第5号工事)

(2) リフォーム工事費用を計算します。

- 耐震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。
 

①基礎に係る耐震改修： $15,400(\text{円}/\text{m}^2) \times 57(\text{m}^2) = 877,800\text{円}$	} 計 3,127,800円 … a
②壁に係る耐震改修： $22,500(\text{円}/\text{m}^2) \times 100(\text{m}^2) = 2,250,000\text{円}$	
・国や地方公共団体から交付された補助金等	200,000円 … b
- その他の増改築等工事については、実際にかかった工事費用を計算します。
 

①トイレの全面改修(便器交換を含む)：385,000円	} 計 560,000円(税込) … c
②手すりの取付け(5ヶ所)：175,000円	
・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。

(3)控除額を計算します。(以下の※1～※7については、P.013をご覧ください)

1	耐震リフォーム 標準的な工事費用相当額の合計額※1※2 a <b>3,127,800</b> 円	−	交付される補助金等の額※3 b <b>200,000</b> 円	=	50万円超であること ① <b>2,927,800</b> 円
2	その他の増改築等工事※4費用の額※5 c <b>560,000</b> 円	−	交付される補助金等の額 d <b>0</b> 円	=	③ <b>560,000</b> 円

(1)耐震リフォームの控除率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

① **2,927,800** 円

控除率10%の限度額※6  
**2,500,000** 円

上記の額のいずれか  
少ない方の額

A **2,500,000** 円

控除率

10%

×

+

B **987,800** 円

控除率

5%

×

=

控除額※7

**299,300** 円

\* 100円未満の端数は切り捨て

(2)耐震リフォームの控除率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 **427,800** 円

その他の増改築等工事費用の額−補助金等の額  
③ **560,000** 円

②+③の合計額  
④ **987,800** 円

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



令和6年3月31日までに耐震リフォームを完了した場合、リフォーム完了年の翌年度から1年度分\*の家屋に係る固定資産税が減額されます。

課税標準額は家屋の床面積120㎡相当分を上限とします。

### 平成25年1月1日～令和6年3月31日の間に耐震改修工事が完了した場合(1年度分の減額)

家屋の課税標準額(上限120㎡)		標準税率		軽減率		軽減額
	円	×	1.4%	×	1/2	
円						

\* 当該住宅が耐震改修の完了前に通行障害既存不適格建築物であった場合には2年度分。

### 固定資産税軽減額の計算例

令和4年7月1日に耐震リフォームが完了した家屋の床面積が125㎡で、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 :  $3,000,000 \times 0.96 = 2,880,000\text{円}$

家屋の課税標準額(上限120㎡)		標準税率		軽減率		軽減額 (1年度分の合計)
2,880,000	円	×	1.4%	×	1/2	20,160
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。

#### ●住宅耐震改修に伴う固定資産税の減免措置について

住宅の耐震化促進を支援するために、一部の地域において上記減額措置を受けた後の家屋の固定資産税を一定期間、全額減免している場合があります。市区町村などでご確認ください。

#### ●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、各市区町村において、固定資産税評価額を縦覧することもできます。詳しくは市区町村にご確認ください。

なお、耐震改修工事を行ったことを申告することにより家屋の課税標準額が見直される場合があります。

制度の種類等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

## 以下の全てに該当すること

- 耐震リフォームを行う方が居住する家屋  
\*居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定
- 昭和56年5月31日以前に建築された家屋
- 現行の耐震基準に適合していない家屋

工事の要件

## 以下の全てに該当すること

- 現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であること
- 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
- 改修工事を平成26年4月1日から令和5年12月31日の間に行っていること

適合の確認方法は  
P.011 へ

その他の要件

## 以下に該当すること

- 現行の耐震基準に適合する改修工事であることについて「増改築等工事証明書\*1」または「住宅耐震改修証明書\*2」により証明されること

\*1 工事完了日が平成29年4月1日以降の場合

\*2 工事完了日が平成29年3月31日までの場合、または地方公共団体の長が証明する場合

証明書については  
P.024～034 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

## 2

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

- 補助金等の額が明らかな書類
- 登記事項証明書(家屋)等の家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類
- 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.022 へ

## ③建築士(建築士事務所登録をした事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの

- 増改築等工事証明書(工事完了日が平成29年4月1日以降の場合)
- 住宅耐震改修証明書(工事完了日が平成29年3月31日までの場合)  
(地方公共団体の長が証明する場合)

証明書の発行手続き  
については P.022 へ

証明書については  
告示編 へ

※「住宅耐震改修証明申請書」も添付すること

## ④マンション共用部分の耐震改修工事等の場合

区分所有者が負担した額に応じた申告が可能です。全体の耐震改修工事費用のうち、適用を受ける方(区分所有者)が負担した費用の額の根拠がわかる以下の書類等を確認します。

## ①修繕積立金から支出する場合

・その旨がわかる管理組合総会議事録 ・管理規約等負担割合が明らかとなる書類

## ②区分所有者から一時金を徴収する場合

・その旨がわかる管理組合総会議事録 ・各区分共有者の工事費用負担割合記載の書類

## 3

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

- 確定申告書
- 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。  
その場合、工事費は持分比率に応じて按分します。
- 補助金等の額が明らかな書類
- 住宅耐震改修をした家屋の登記事項証明書
- 源泉徴収票(給与所得者の場合)
- 工事請負契約書の写し(耐震リフォームと併せてその他の増改築等工事を行う場合)
- 増改築等工事証明書(工事完了日が平成29年4月1日以降の場合)又は  
住宅耐震改修証明書(工事完了日が平成29年3月31日までの場合)  
(地方公共団体の長が証明する場合)のいずれか

※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。

制度の種類等によって要件や手続きの流れが異なります。固定資産税の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。

適用要件を確認する

住宅の要件

## 以下の全てに該当すること

- 昭和57年1月1日以前から所在する家屋
  - \*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年度分税額の2分の1を減額します。
  - \*所得税額控除と異なり、個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、減額措置の対象となります。
- 耐震改修工事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)

工事の要件

## 以下の全てに該当すること

- 現行の耐震基準に適合する耐震改修であること
  - \*所得税額控除と異なり、耐震改修前において現行の耐震基準に適合している既存住宅についても、以下の要件を満たす耐震改修が行われた場合には減額措置の適用対象となります。
- 耐震改修工事費用が50万円超(税込)であること
  - \*マンション等の耐震改修工事等では全体工事費を床面積割合等で按分し、1戸当たりの負担費用が50万円超であること
- 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

適合の確認方法は  
P.011 へ

その他の要件

## 以下に該当すること

- 現行の耐震基準に適合する改修工事であることについて、「増改築等工事証明書」(工事完了日が平成29年4月1日以降の場合)、「固定資産税減額証明書」(工事完了日が平成29年3月31日までの場合)、「住宅耐震改修証明書」(地方公共団体の長が証明する場合)又は工事完了後に交付された「住宅性能評価書の写し」のいずれかにより証明されること

証明書については  
P.035 ~ 040 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。

## 2

## 申告までに必要な書類

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

- 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)
- 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)  
\*耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの
- 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

- 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.022 へ

## ③建築士(建築士事務所登録をした事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの

\*改修後に交付を受けた住宅性能評価書(耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの)がある場合は下記のいずれも必要ありません。

- 増改築等工事証明書(工事完了日が平成29年4月1日以降の場合)

\*発行者の建築士免許証の写しを添付

証明書の発行手続き  
については P.022 へ

住宅耐震改修証明書(地方公共団体の長が証明する場合)

証明書については  
告示編 へ

必要書類は市区町村により異なる場合があるため、詳細については市区町村にご確認ください。

## 3

## 市区町村の窓口へ

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。

- 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)
  - 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)
  - 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
  - 工事請負契約書の写し等
  - 増改築等工事証明書(工事完了日が平成29年4月1日以降の場合)
  - 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

※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、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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所得税額控除の申告(確定申告)の際に必要となります。 平成18年国土交通省告示第464号(改正:平成29年国土交通省告示278号)において、その様式が定められています。 (地方税法施行規則附則第7条第6項の規定に基づく証明書)</li> <li>・ 固定資産税の減額の申告の際に必要となります。 平成18年国土交通省告示第466号において、その様式が定められています。</li> </ul> <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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">             増改築等工事証明書の詳細は 所得税 P.024 ~、固定資産税 P.035 ~ へ           </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">             住宅耐震改修証明書の 詳細は告示編 へ           </div> </div>	
<b>証明書の発行者</b>	<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>
<b>発行前に確認する書類等</b>	<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(工事完了日が平成29年4月1日以降)。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)。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。

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。

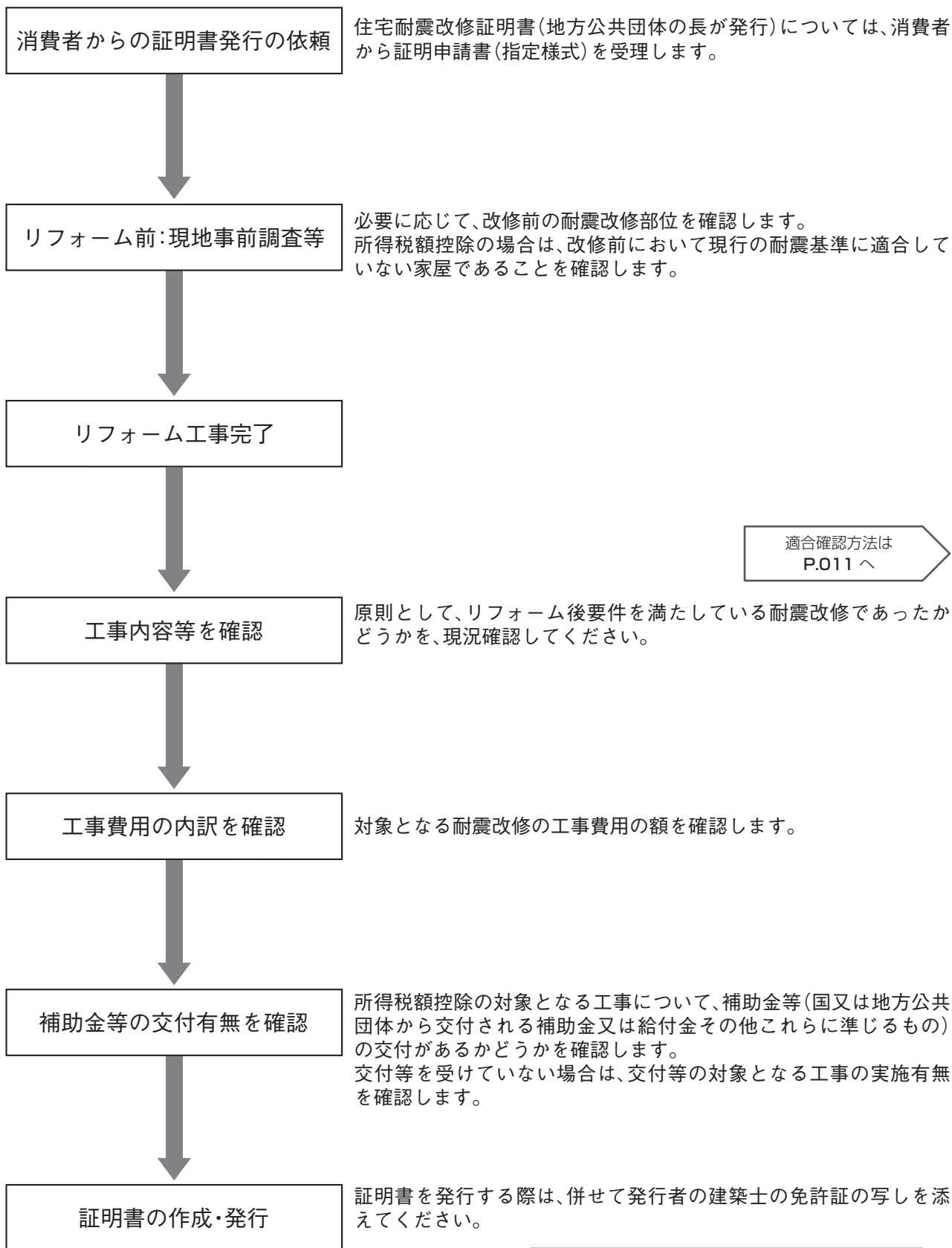
住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

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、必要事項を記入します。リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

※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



**耐震改修工事を行う場合(所得税)**  
(令和4年1月1日以降に工事完了した場合)

\*記入が必要な個所には赤字で表示しています。

**記載例**

P.015 計算例と  
対応しています。

**【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
    - ①基礎の耐震改修工事 ②壁の耐震改修工事
  - (2)工事費用
    - 標準的な工事費用相当額の合計額:3,127,800円
  - (3)補助金等:200,000円
- 2.その他の増改築等工事
  - (1)工事内容
    - ・2階のトイレの床・壁・天井の全面改修(第3号工事)  
(便器の交換工事を含む)
    - ・手すりの取り付け(5カ所)(第5号工事)
  - (2)工事費用
    - 実際に対象工事にかかった費用の合計額:560,000円
  - (3)補助金等:0円

別表第二

増改築等工事証明書

建築士等が発行します。

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。

耐震改修工事完了日が適用対象の日付となります。

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

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具有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 3 間仕切壁の修繕 耐震リフォームについて住宅ローン減税を併用する場合は、1. (1)、(2)、(3)にも記入します*。 *記入方法はP.188~193をご参照ください。
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
	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ものに該当する修繕若しくは模様替

リフォーム促進税制の適用を受ける場合は「①住宅耐震改修」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		1. 建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの 2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律の基準に適合するもの いずれかに○を記入ください。	
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 4 便所の改良 5 手すりの取付 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
	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	第 号	
	低炭素建築物新築等計画の認定番号		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
	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			
	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 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) ※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。

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	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>地域区分</td> <td>1 1地域 4 4地域 7 7地域</td> <td>2 2地域 5 5地域 8 8地域</td> <td>3 3地域 6 6地域</td> </tr> <tr> <td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td> <td>1 等級1</td> <td>2 等級2</td> <td>3 等級3</td> </tr> </table>	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
	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	<p>次に該当する修繕又は模様替</p> <p>1 窓</p> <p>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</p> <p>2 天井等 3 壁 4 床等</p> <table border="1"> <tr> <td>低炭素建築物新築等計画の認定主体</td> <td></td> </tr> <tr> <td>低炭素建築物新築等計画の認定番号</td> <td>第 号</td> </tr> <tr> <td>低炭素建築物新築等計画の認定年月日</td> <td>年 月 日</td> </tr> </table>	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		
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									
	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	<p>住宅性能評価書により証明される場合</p> <p>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</p> <p>1 窓の断熱性を高める工事</p> <p>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</p> <p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>地域区分</td> <td>1 1地域 3 3地域 5 5地域 7 7地域</td> <td>2 2地域 4 4地域 6 6地域 8 8地域</td> </tr> <tr> <td>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</td> <td>1 等級1</td> <td>2 等級2</td> <td>3 等級3</td> </tr> </table>	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	
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
			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

税制の適用要件を満たす工事であることが明確に分かるよう、  
施工内容を具体的かつ明瞭に記入してください。

(2) 実施した工事の内容

1. 耐震リフォーム(住宅耐震改修)  
木造住宅の基礎と壁に係る耐震改修
2. 第3号工事  
トイレ(2階)の床・壁・天井の全面改修と便器の交換
3. 第5号工事  
手摺の取付け  
(5カ所：玄関、通路、トイレ(1、2階)、階段)

住宅耐震改修についてリフォーム促進税制の適用を受ける  
場合は、①、⑤～⑦、⑨～⑪、⑬～⑲に記入します。

標準的な工事費用相当額は、  
P.014参照のこと。

(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	3,127,800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	200,000円
ウ	アからイを差し引いた額	2,927,800円
エ	ウと250万円のうちいずれか少ない金額	2,500,000円
オ	ウからエを差し引いた額	427,800円
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

耐震改修の控除率10%の  
工事限度額は250万円です。

●上記①のイ 住宅耐震改修の「補助金等の交付の有無」に○を記入してください。

「有」：住宅耐震改修を含む住宅の増改築など工事の費用に関し「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ずるものの交付の対象となる工事が含まれている場合。

\* 「有」の場合には「交付される補助金等の額」の欄に、額を記入します。

「無」：含まれていない場合。

③ 一般断熱改修工事等		
ア	当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ	当該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
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250万円(太陽光発電設備設置工事を伴う場合は350万円)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
④ 多世帯同居改修工事等		
ア	当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ	当該多世帯同居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
⑤	①ウ、②ウ、③ウ及び④ウの合計額	2,927,800円
⑥	①エ、②エ、③エ及び④エの合計額	2,500,000円
⑦	①オ、②オ、③オ及び④オの合計額	427,800円
⑧ 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のいずれかと併せて行う場合)		
ア	当該対象住宅耐震改修又は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
イ	当該対象住宅耐震改修又は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
ウ	アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
エ	当該耐久性向上改修工事等に係る標準的な費用の額	円
オ	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
カ	エからオを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
キ	ウ及びカの合計額	円
ク	キと250万円(対象一般断熱改修工事等に太陽光発電設備設置工事を伴う場合は350万円)のうちいずれか少ない金額	円
ケ	キからクを差し引いた額	円

⑨ ②ウ、④ウ及び⑧キの合計額		円
⑩ ②エ、④エ及び⑧クの合計額		円
⑪ ②オ、④オ及び⑧ケの合計額		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（50万円を超える場合）		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）のうちいずれか少ない金額		円
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		2,927,800円
⑱ ⑦、⑪又は⑮のうち⑰の金額に係る額		427,800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		560,000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	0円
ウ アからイを差し引いた額		560,000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		987,800円
㉑ 1,000万円から⑯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⑲の金額のうちいずれか少ない額（5%控除分）		987,800円

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。

その他の増改築等工事

実際にかかった工事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	〇〇年 〇〇月 〇〇日
-------	-------------

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入してください。  
(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

建築士事務所に属する建築士が発行します。

押印は認印でも構いません。

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	登録番号	△△-□□□	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	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)			
	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	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	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)

耐震改修の増改築等工事を行った場合(令和4年4月1日以降工事完了した場合)

「増改築等工事証明書」(全 22 ページ)の発行にあたり、必要事項を記入します。リフォーム例の記載例を参考にご記入ください。

※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

不動産取得税の特例措置

**耐震改修工事を行う場合(固定資産税の減額)**  
(令和4年4月1日以降に工事完了した場合)

**記載例**  
P.015 のリフォーム例と  
対応しています。

別表第二

持分共有の場合は共有者全員の氏名を記入します。

増改築等工事証明書

建築士等が発行します。

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。

耐震改修工事完了日が適用対象の日付となります。

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

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 5 5地域	2 2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			

## II. 固定資産税の減額

## 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	
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	<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 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 ○○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入してください。  
(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

建築士事務所に属する建築士が発行します。

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	△△-□□□
証明を行った建築士の属する建築士事務所	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)			
	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	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	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)