

長期優良住宅化リフォームに係る 所得税額の特別控除(投資型減税)

個人が、自己の居住の用に供する家屋について一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事（長期優良住宅化リフォーム）を行った場合、工事費相当額の10%をその年分の所得税額から控除する特例を受けることができます。

(注) 投資型、ローン型減税のいずれか選択制となります。

適用期限：平成29年4月1日～平成33年12月31日

【所得税の投資型減税（住宅ローンの借入れの有無にかかわらず利用可能）】

一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び一定の耐久性向上改修工事に係る**標準的な工事費用相当額の10%**がその年分の所得税額から控除されます。

<標準的な工事費用相当額の上限額>

- 耐震改修又は省エネ改修工事のいずれか + 耐久性向上改修工事の場合：**250万円**（省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は**350万円**）
- 耐震改修 + 省エネ改修工事 + 耐久性向上改修工事の場合：**500万円**（省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は**600万円**）
- * バリアフリー改修工事及び同居対応改修工事を併せて行った場合、最大上限額は950万円（省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は1,050万円）です。

※ 一定の耐久性向上改修工事：以下の①～⑩のいずれかに該当する工事で、次頁のAからEまでの要件を全て満たすものです。

- ① 小屋裏の換気性を高める工事 木造 鉄骨
 - イ 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
 - ロ 軒裏に換気口を取り付ける工事
 - ハ 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等に取り付ける工事 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
 - イ 浴室を浴室ユニットとする工事
 - ロ 脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
 - ハ 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
 - イ 土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事
 - ロ 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
 - イ 床下をコンクリートで覆う工事
 - ロ 床下を防湿フィルム等で覆う工事
- 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
 - イ 防蟻に有効な土壌処理をする工事
 - ロ 地盤をコンクリートで覆う工事

<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

木造 鉄骨

- 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
- イ 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
 - ロ 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
 - ハ 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

＜一定の耐久性向上改修工事の要件＞

- A 一定の耐震改修^{※1}又は一定の省エネ改修工事^{※2}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（適合すべき基準の詳細については平成29年国土交通省告示第279号別表をご確認下さい。）
- D 工事費用（補助金等^{※3}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

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^{※3}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(1)又は(2)のいずれかに該当する工事で、標準的な工事費用相当額から補助金等^{※3}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(1)＞

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	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事 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

＜対象工事(2)＞

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。）で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が一段階相当以上向上し、かつ(イ)断熱等性能等級4又は(ロ)一次エネルギー消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3となることが住宅性能評価等により証明される工事

①	居室の窓の断熱改修工事 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: 「補助金等」とは、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に準ずるものをいいます。

◆適用を受けるための主な要件

- ① 工事を行った者が主として居住の用に供する家屋であること
- ② 工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③ 床面積が50㎡以上であること
- ④ 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤ 合計所得金額が3,000万円以下であること

◆適用を受けるために必要な手続

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出してください。

- ① 明細書
- ② 増改築等工事証明書
- ③ 登記事項証明書等(床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ④ 長期優良住宅の認定通知書の写し 等

※増改築等工事証明書は、
 ① 登録された建築士事務所に属する建築士、
 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
 のいずれかに発行を依頼して下さい。

<耐震改修に係る標準的な工事費用相当額>

以下の表の左欄の改修の内容に応じ、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計額です。

耐震改修の内容	単位あたりの金額(税込)	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	15,900円	家屋の建築面積(㎡)
木造住宅の壁に係る耐震改修	23,400円	家屋の床面積(㎡)
木造住宅の屋根に係る耐震改修	20,200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	34,700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	78,000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	2,552,000円	箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	267,600円	家屋の床面積(㎡)

<省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額>

以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位あたりの金額」に「単位」及び「割合」を乗じたものの合計額です。

省エネ改修工事の内容		単位あたりの金額 (税込)	単位	割合
全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 (ガラス交換については、全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事を含む。)	ガラスの交換 (1 から8 地域 ^{※1} まで)	6,400 円	家屋の床面積の合計 (㎡)	1
	内窓の新設又は交換 (1、2 及び3 地域)	11,800 円		
	内窓の新設 (4、5、6 及び7 地域)	7,700 円		
	サッシ及びガラスの交換 (1、2、3 及び4 地域)	18,900 円		
	サッシ及びガラスの交換 (5、6 及び7 地域)	15,500 円		
居室の窓の断熱性を高める工事 (ガラス交換については、居室の窓の日射遮蔽性を高める工事を含む。)	ガラスの交換 (1 から8 地域 まで)	6,400 円		「居室の窓のうち左の工事を行った窓の面積」を「全ての居室の全ての窓の面積」で除した割合
	内窓の新設又は交換 (1、2 及び3 地域)	11,800 円		
	内窓の新設 (4、5、6 及び7 地域)	7,700 円		
	サッシ及びガラスの交換 (1、2、3 及び4 地域)	18,900 円		
	サッシ及びガラスの交換 (5、6 及び7 地域)	15,500 円		
天井等の断熱性を高める工事 (1 から8 地域まで)		2,700 円		
壁の断熱性を高める工事 (1 から8 地域まで)		19,300 円		
床等の断熱性を高める工事 (1、2 及び3 地域)		5,700 円		
床等の断熱性を高める工事 (4、5、6 及び7 地域)		4,700 円		
太陽熱利用冷温熱装置 (冷暖房等及び給湯の用に供するものうち、日本工業規格A4112 に適合するもの) の設置工事		140,000 円	集熱器面積 (㎡)	
太陽熱利用冷温熱装置 (給湯の用に供するものうち、日本工業規格A4111 に適合するもの) の設置工事		391,400 円	件 (台)	1
潜熱回収型給湯器の設置工事		98,400 円		
ヒートポンプ式電気給湯器の設置工事		393,200 円		
燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事		1,728,700 円		
ガスエンジン給湯器の設置工事		478,600 円		
エアコンディショナーの設置工事		91,200 円		
太陽光発電設備の設置工事	太陽光発電設備の設置工事		537,200 円	太陽電池モジュールの出力数 (kW)
	特殊工事 ^{※2}	安全対策工事	53,700 円	
		陸屋根防水基礎工事	52,500 円	
		積雪対策工事	31,500 円	
		塩害対策工事	10,500 円	
	幹線増強工事	105,000 円	件	

※1 地域区分については、平成28年国土交通省告示第265号別表第10をご確認ください。

※2 工事の内容については、平成21年経済産業省告示第68号をご確認ください。

＜耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額＞

以下の表の左欄の改修の内容に応じ、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計額です。

耐久性向上改修工事の内容			単位あたりの金額 (税込)	単位	
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	
	軒裏に換気口を取り付ける工事	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		
土台の防腐又は防蟻のために行う工事	土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事		2,100円	施工長さ (m)	
	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		
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	32,000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	49,200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		51,400円			

長期優良住宅化リフォームに係る 所得税額の特別控除(ローン型減税)

個人が、償還期間が5年以上の住宅ローンを借りて、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事を含む増改築等工事（長期優良住宅化リフォーム）を行った場合、所得税額の控除を受けることができます。
(注) 投資型、ローン型減税のいずれか選択制となります。

適用期限：平成29年4月1日～平成33年12月31日

【所得税のローン型減税（5年以上の住宅ローンが対象）】

- (ア) 一定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事に係る借入金（上限：省エネ改修・耐久性向上改修の合計で250万円まで）：年末残高の**2%**を5年間税額控除
(イ) (ア) 以外の増改築等に係る借入金：年末残高の**1%**を5年間税額控除
(ただし、控除対象となる(ア)及び(イ)における借入金額の上限は合計1,000万円)

※ 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、次頁のAからEまでの要件を全て満たすものです。

- ① 小屋裏の換気性を高める工事 **木造** **鉄骨**
 イ 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
 ハ 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等に取り付ける工事 **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**
 イ 浴室を浴室ユニットとする工事
 □ 脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
 ハ 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**
 イ 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**
 イ 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
- 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**
 イ 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**
 イ 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
 ハ 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

<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

<一定の耐久性向上改修工事の要件>

- A 一定の省エネ改修工事※1と併せて行うこと
- B 住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事※2までのいずれかに該当すること
- C 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
- D 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(適合すべき基準の詳細については平成29年国土交通省告示第279号別表をご確認下さい。)
- E 工事費用(補助金等※3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: 一定の省エネ改修工事

以下の対象工事(1)又は(2)のいずれかに該当する工事で、補助金等※3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(1)>

表の①の改修工事又は①とあわせて行う②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。)で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、かつ等級4相当となるような組み合わせの工事(組み合わせの詳細については平成20年国土交通省告示第513号第3項第1号の表をご確認下さい。)

①	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事 必須
②	床の断熱工事 天井の断熱工事 壁の断熱工事

<対象工事(2)>

表の①の改修工事又は①とあわせて行う②の改修工事(①、②はいずれも改修部位が新たにいずれも現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る。)で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、かつ(イ)断熱等性能等級4又は(ロ)一次エネルギー消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3となることが住宅性能評価等により証明される工事

①	居室の窓の断熱改修工事 必須
②	床の断熱工事 天井の断熱工事 壁の断熱工事

※2: 住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事の内容は以下のとおりです。

第1号工事	増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替
第2号工事	マンション等の区分所有する部分に行う主要構造部である床、階段若しくは壁又は間仕切壁の過半について行う修繕又は模様替
第3号工事	一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替

※3: 「補助金等」とは、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に準ずるものをいいます。

◆適用を受けるための主な要件

- ① 工事を行った者が主として居住の用に供する家屋であること
- ② 工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③ 床面積が50㎡以上であること
- ④ 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤ 合計所得金額が3,000万円以下であること

◆適用を受けるために必要な手続

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出してください。

- ① 明細書
 - ② 増改築等工事証明書
 - ③ 請負契約書等(当該改修費用、改修年月日を明らかにする書類)
 - ④ 登記事項証明書等(床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
 - ⑤ 長期優良住宅の認定通知書の写し
- 等

※増改築等工事証明書は、
① 登録された建築士事務所に属する建築士、
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
のいずれかに発行を依頼して下さい。