同居対応改修に係る所得税額の特別控除
（適用期限：～令和7（2025）年12月31日）

◆特例措置の概要

個人が、自己の居住の用に供する家屋に一定の同居対応改修工事を行った場合又は同居対応改修工事と併せて増改築等工事を行った場合について、以下の控除額（＝（ア）又は（ア）と（イ）の合計）が所得税から控除されます。

（ア）※1一定の同居対応改修※2に係る標準的な工事費用相当額※3（上限：250万円）
10％が控除されます

（イ）※1以下、①、②の合計額
（上限：（ア）と同額又は1000万円－（ア）控除対象額のうち、少ない方の金額）

①（ア）の工事に係った標準的な工事費用相当額のうち、250万円を超えた額
②（ア）以外の、一定の増改築等※4の費用に要した額
5％が控除されます

※1　（ア）、（イ）共に補助金等の交付がある場合は、当該補助金等の額を差し引いた後の金額です。

※2　一定の同居対応改修とは、減税対象となる工事で、2ページ目に記載しています。

※3　標準的な工事費用相当額とは、平成28年国土交通省告示第586号にて定められているものです。対象となる同居対応改修にかかる工事及び金額は、告示内の表で掲げられているものとし、実際にかかる工事金額ではありません。4ページ目に記載しています。

※4　一定の増改築等：住宅ローン減税（増改築）対象となる工事であり、第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事（費用は、実際に当該工事に要した額(税込)）です。5ページ目に記載しています。

詳細な計算方法については、国交省HPで簡易計算ツールを公開しておりますので、
そちらをご覧ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000250.html

＜一定の同居対応改修＞

以下に掲げる工事です。（平成28年国土交通省告示第585号）

対象となる工事	詳細な内容
1. 調理室を増設する工事 （改修後の住宅に、ミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。）	A　ミニキッチンを増設する工事以外の工事
	B　ミニキッチンを増設する工事
2. 浴室を増設する工事	A　給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事
	B　給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事
	C　浴槽がないシャワー専用の工事
3. 便所を増設する工事	-
4. 玄関を増設する工事	A　地上階の工事
	B　地上階以外の工事

◆適用を受けるための主な要件

①減税申請者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること
②同居対応改修工事の標準的な工事費用相当額から補助金等を差し引いた額が、50万円を超えていること
③店舗等併用家屋の場合は、工事費用のうち2分の1以上が自己の居住用部分であること
④床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること
⑤店舗等併用家屋の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
⑥家屋の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
⑦合計所得金額が2000万円以下であること
⑧改修工事を行い、令和7年12月31日までに居住の用に供していること

◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出。

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登記事項証明書
④増改築等工事証明書※5
⑤補助金等の交付を受けている場合は、金額が明らかな書類　　等

※5　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
のいずれかが発行。

＜標準的な工事費用相当額＞ （平成28年国土交通省告示第585号）

以下の表の「工事の内容」に応じ、「箇所あたりの金額」に箇所数を乗じたものの合計額です。

※改修後に、①～④のいずれか2以上の室がそれぞれ複数ある場合に限る。

同居対応改修工事の内容		箇所あたりの金額
① 調理室を増設する工事 （改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。）	A ミニキッチンを設置する工事以外の工事の場合	1,622,000円
	B ミニキッチンを設置する工事の場合	476,100円
② 浴室を増設する工事 （改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。）	A 給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事の場合	1,373,800円
	B 給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事の場合	855,400円
	C 浴槽がないシャワー専用の工事の場合	584,100円
③ 便所を増設する工事		526,200円
④ 玄関を増設する工事	A 地上階の場合	658,700円
	B 地上階以外の場合	1,254,100円

＜一定の増改築等＞

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事であり、具体的には以下の第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事（費用は、実際に当該工事に要した額(税込)）です。
（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
4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替（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）

＜適用対象となる同居対象改修＞

適用対象工事に該当するか否かは、平成28年国土交通省告示第585号に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

1. 調理室を増設する工事

台所流し（給排水設備に接続されているものに限る。）及びガスコンロ（ガス栓に接続されているものに限る。）若しくはIHクッキングヒーター（電気設備に接続されているものに限る。）又はこんろ台（こんろ台付近にガスコンロの用に供するガス栓又はIHクッキングヒーターの用に供する電気コンセントが設置されているものに限る。）の設置工事であるものをいう。

そのほか、ミニキッチンを設置する工事も含まれる。ここで、ミニキッチンとは、平成28年告示において、「台所流し、こんろ台その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニットをいう」とされており、台所流し及びこんろ台が存することが必須である。また、同告示において、「一体として組み込まれた既製の小型ユニット」と規定されているとおり、ミニキッチンとは、一般的なシステムキッチンとは異なり、原則として現場での組み立てなどが不要で施工が比較的容易であり、当該既製ユニットの間口がおおむね 1,500mm 以下のものをいう。

ただし、ミニキッチンの機能や使用の場面が補助的であることなどから、ミニキッチンを有する調理室を増設する工事については、改修後の家屋の自己居住用部分に、ミニキッチンを有する調理室以外の調理室（すなわち、一般的なシステムキッチンを有する調理室）がある場合にのみ、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる。

2. 浴室を増設する工事

給排水設備及び給湯設備（既存の給湯器を含む。）に接続されている浴槽又はシャワー設備の設置工事であるものをいう。ただし、シャワーの機能や使用の場面が補助的であることなどから、浴槽がなくシャワー専用の浴室を増設する工事については、改修後の家屋の自己居住用部分に、浴槽を有する浴室がある場合にのみ、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる。

3. 便所を増設する工事

便器設置工事であるものをいう。便器設置工事には、洗浄便座や暖房便座の機能を有するものも含まれるが、小便器のみの設置工事は含まれない。

4. 玄関を増設する工事

玄関ドア及び玄関土間の設置工事であるものをいう。ただし、調理室等に附属する勝手口の設置工事、外側から鍵のかからない出入口の設置工事は含まれない。