

長期優良住宅化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ついて、一定の耐震改修工事又は省エネ改修工事若しくはその両方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)を行った場合又はそれらの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(イ)と(イ)の合計)が所得税から控除されます。

<耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて耐久性改修工事を行った場合>

(ア)^{※1}一定の耐震改修工事^{※2}又は一定の省エネ改修工事^{※3}、及び一定の耐久性向上改修工事^{※4}に係る標準的な工事費用相当額^{※5} (上限:250万円^{※6})
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^{※7}の費用に要した額

5%が控除されます

<耐震改修工事及び省エネ改修工事と併せて耐久性改修工事を行った場合>

(ア)^{※1}一定の耐震改修工事^{※2}、一定の省エネ改修工事^{※3}及び一定の耐久性向上改修工事^{※4}に係る標準的な工事費用相当額^{※5} (上限:500万円^{※8})
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、500万円を超えた額
- ②(ア)以外の、一定の増改築^{※7}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。

※2,3,4 一定の耐震改修とは旧耐震基準により建築された住宅に行う現行の耐震基準に適合させるための耐震改修です。一定の省エネ改修、一定の耐久性向上改修工事とは、減税対象となる工事で、耐久性向上改修工事は2ページ目に、省エネ改修は3ページ目に記載しています。

※5 標準的な工事費用相当額とは、国土交通省の告示にて定められているものです。対象となる耐久性向上改修、耐震改修、省エネ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。5,6,7ページ目にも記載しています。

※6 太陽光発電設備の設置工事(3ページ8.)を行っている場合は、上限は350万円になります。

※7 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。8ページ目に記載しています。

※8 太陽光発電設備の設置工事(3ページ8.)を行っている場合は、上限は600万円になります。

<一定の耐久性向上改修>

以下に掲げる工事です。(平成29年国土交通省告示第279号)

対象となる工事	詳細な内容
1. 小屋裏の換気性を高める工事	A 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
	B 軒裏に換気口を取り付ける工事
	C 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	-
3. 外壁を通気構造等とする工事	-
4. 浴室又は脱衣室の防水性を高める工事	A 浴室を浴室ユニットにする工事
	B 脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事
	C 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	A 土台に防腐処理又は防蟻処理を行う工事
	B 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	-
7. 床下の防湿性を高める工事	A 床下をコンクリートで覆う工事
	B 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	-
9. 雨どいを軒下又は外壁に取り付ける工事	-
10. 地盤の防蟻のために行う処理	A 防蟻に有効な土壌処理をする工事
	B 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	A 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
	B 給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
	C 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

<一定の省エネ改修>

以下に掲げる工事です。(平成21年国土交通省告示第379号等)

対象となる工事	詳細な内容
1. 窓の断熱改修工事 【必須工事】	A ガラスの交換
	B 内窓の新設又は交換
	C サッシ及びガラスの交換
2. 床等の断熱改修工事	外気に接する天井等の断熱改修
3. 壁の断熱改修工事	外気に接する壁の断熱改修
4. 天井等の断熱改修工事	外気に接する床等の断熱改修
5. 高効率空調機の設備設置工事	-
6. 高効率給湯器の設備設置工事	A 潜熱回収型給湯器
	B ヒートポンプ式電気給湯器
	C 燃料電池コージェネレーションシステム
7. 太陽熱利用システムの設備設置工事	-
8. 太陽光発電設備の設置工事	-

※1～4の断熱改修工事の基準については、平成28年省エネ基準を満たすものが対象となります。

◆適用を受けるための主な要件

- ①増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- ②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
- ③耐久性向上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。また、併せて行う一定の耐震改修又は一定の省エネ改修も同様に、それぞれ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。
- ④店舗等併用家屋の場合は、工事費用のうちそれぞれ2分の1以上が自己の居住用部分であること
- ⑤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
- ⑥床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること
- ⑦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
- ⑧住宅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
- ⑨合計所得金額が2000万円以下であること
- ⑩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※9
- ⑤長期優良住宅の認定通知書の写し
- ⑥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

※9 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。

<耐久性向上改修工事に係る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)

以下の表の左欄の項目に応じ、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計です。

耐久性向上改修工事の内容		単位あたりの金額 ^{※10}	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		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	施工面積 (㎡)	
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		
	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	

※10 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。

<(耐震改修)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)

以下の表の左欄の項目に応じ、中欄の金額に右欄の単位を乗じたものの合計額です。

(令和5年1月1日以降に耐震改修工事を完了する場合)

改修工事内容	単位あたりの金額	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	15,400円	家屋の建築面積 (単位 m ²)
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円	家屋の床面積 (単位 m ²)
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円	施工面積 (単位 m ²)
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000円	家屋の床面積 (単位 m ²)
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500円	家屋の床面積 (単位 m ²)
木造住宅以外の住宅の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)	1,434,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の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	箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500円	箇所数
木造住宅以外の住宅の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	家屋の床面積 (単位 m ²)

< (省エネ改修) 標準的な工事費用相当額 >

(平成21年経産省・国交省告示第4号)

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) ^{※12}	単位	割合	
窓の断熱性を高める工事 (ガラス交換については、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 ^{※13} まで)	6,300 円	家屋の床面積の合計 (㎡)	外気に接する窓(既存の窓の室内側に設置する既存の窓と一体となった窓を含む。)のうち左欄の工事を行ったものの面積の合計を、外気に接する全ての窓の面積の合計で除した割合	
	内窓の新設又は交換(1、2 及び3 地域)	11,300 円			
	内窓の新設 (4、5、6 及び7 地域)	8,100 円			
	サッシ及びガラスの交換(1、2、3 及び4 地域)	19,000 円			
	サッシ及びガラスの交換(5、6 及び7 地域)	15,000 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)		19,400 円			
床等の断熱性を高める工事 (1、2 及び3 地域)		5,800 円			
床等の断熱性を高める工事 (4、5、6 及び7 地域)		4,600 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		151,600 円	集熱器面積 (㎡)	1	
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		365,400 円	件(台)		
潜熱回収型給湯器の設置工事		49,700円			
ヒートポンプ式電気給湯器の設置工事		412,200 円			
燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事		789,800円			
ガスエンジン給湯器の設置工事		一(適用外)			
エアコンディショナーの設置工事		88,600 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		太陽電池モジュールの出力数(kW)		
	特殊工事 ^{※14}	安全対策工事			37,600 円
		陸屋根防水基礎工事			55,500円
		積雪対策工事		27,800 円	
		塩害対策工事		9,000 円	
		幹線増強工事	106,800 円	件	

※12 一般断熱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。

※13 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。

※14 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。

<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)

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