長期優良住宅化改修に係る固定資産税の減額措置
（適用期限：～令和8（2026）年3月31日）

◆特例措置の概要

一定の耐震改修工事※1又は一定の省エネ改修工事※2を行い、増改築による長期優良住宅の認定を取得した場合について、翌年度分の固定資産税から3分の2が減額されます。

※1　一定の耐震改修とは、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を、現行の耐震基準に適合するための耐震改修工事です。

※2　一定の省エネ改修とは、減税対象となる工事で、以下に記載しています。

＜一定の省エネ改修＞

以下に掲げる工事です。（平成20年国土交通省告示第515号等）

対象となる工事	詳細な内容	分類
1. 窓の断熱改修工事 【必須工事】	Ⅰ　ガラスの交換	A
	Ⅱ　内窓の新設又は交換	
	Ⅲ　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	B
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		C
6. 高効率給湯器の設備設置工事	Ⅰ　潜熱回収型給湯器	
	Ⅱ　ヒートポンプ式電気給湯器	
	Ⅲ　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		

※分類A,B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床面積が登記簿表示上で50㎡以上280㎡以下であること

③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

④改修工事を令和8年3月31日までに行っていること

＜耐震改修を行っている場合＞

⑤昭和57年1月1日以前から所在する家屋であること

⑥現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

⑦耐震改修工事費が、50万円（税込）を超えていること

＜省エネ改修を行っている場合＞

⑧平成26年4月1日以前から所在する家屋であること

⑨当該家屋が賃貸住宅ではないこと

⑩省エネ改修工事費から補助金等を差し引いた額が、60万円（税込）を超えていること （2ページ目の工事のうち、分類Cの工事を行う場合は、分類A又は分類A,Bでかかった額が50万円（税込）を超え、かつ分類A,B,Cの工事の合計額が60万円（税込）を超えていることが必要です）

◆適用を受けるために必要なこと

工事完了日から3ヶ月以内に、以下の書類又はその写しを当該家屋が所在する市区町村の窓口に提出。

①固定資産税申告書

②増改築等工事証明書※3

③長期優良住宅認定通知書の写し

④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

※3　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。

※必要書類の内容は、各自治体によって異なる場合がありますので、所管自治体のHP等も併せてご確認、ご準備頂くよう申請者へ申し添えください。

＜適用対象となる長期優良住宅化改修＞

適用対象工事に該当するか否かは、平成29年国土交通省告示第279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. 小屋裏の換気性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造、鉄骨造）

① 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 開口開け、換気口取付け等の工事等が想定される。
② 軒裏に換気口を取り付ける工事開口開け、換気口取付け、有孔ボード取付け等の工事等が想定される。
③ 小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事開口開け、換気棟取付け等の工事等が想定される。

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(木造、鉄骨造)

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。なお、施工前に所定の防錆措置が講じられている鉄骨造の住宅については、認定基準上、小屋裏点検口の設置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

3. 外壁を通気構造等とする工事（木造）

既存の外壁解体・撤去、透湿防水シート設置、通気胴縁取付け、外壁材取付け等の工事等が想定される。
なお、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分に評価方法基準第5の3の3－1(3)イ①a(ⅱ)に規定するK3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

4. 浴室又は脱衣室の防水性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造)

① 浴室を日本産業規格A4416に規定する浴室ユニット又はこれと同等の防水上有効な措置が講じられたものとする工事
既存の浴室解体・撤去、既存の床・壁のはつり、コンクリート土間打設、浴室ユニット設置等の工事等が想定される。
② 脱衣室の壁に耐水性を有する化粧合板その他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事
既存クロス撤去、既存合板等撤去、下地工事、ビニルクロス貼り、耐水化粧合板等貼り等の工事等が想定される。
③ 脱衣室の床に塩化ビニル製のシートその他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事
既存フローリング撤去、既存シート等撤去、下地工事、耐水フローリング貼り、塩化ビニルシート等貼り等の工事等が想定される。

なお、①～③のいずれについても、施工前に浴室・脱衣室の所定の部分が通気構造等となっている等又はK3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、浴室・脱衣室に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

5. 土台の防腐又は防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造)

① 土台の防腐処理又は防蟻処理をする工事

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に土台の所定の部分に所定の樹種の製材等が用いられている木造の住宅については、②を除き土台に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

② 土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事

水切りの設置工事、既存の外壁の解体・撤去・貼り替え等の工事が想定される。

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)

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分に所定の小径や樹種の製材等がいられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準のうち防腐・防蟻に係るものを既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。また、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分にK3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準をに満たしているため、当該住宅について行う工事は本号の工事から除かれている。

7. 床下の防湿性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造、鉄骨造)

① 床下をコンクリートで覆う工事

コンクリート打設、既存の床の撤去・復旧等の工事が想定される。

なお、(10)②の地盤をコンクリートで覆う工事に該当するものは、床下と同等以上の範囲を施工することとなるため、対象工事から除かれている。

② 床下を厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム又はこれと同等の防湿性を有する材料で覆う工事

防湿フィルムの敷設等の工事が想定される。

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、鉄骨造)

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に所定の防錆措置が講じられている鉄骨造の住宅については、認定基準上、床下点検口の設置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

9. 雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事(木造)

雨どいの設置等の工事が想定される。

なお、雨どいの設置により基礎に係る認定基準を満たすためには、認定長期優良住宅建築等計画に所定の点検間隔が記載されている必要があることから、当該記載がある場合に限られる。また、施工前に基礎等の高さが 400mm 以上である木造の住宅については、基礎に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

10. 地盤の防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造）

① 防蟻に有効な土壌処理をする工事

基礎の内周部等への薬剤の散布等の工事が想定される。ただし、薬剤を含む餌を住宅周囲に設置するベイト工法等の工事は含まれない。

② 地盤をコンクリートで覆う工事

コンクリート打設、床の撤去・復旧等の工事が想定される。

なお、べた基礎等以外のコンクリート打設により地盤に係る認定基準を満たすためには、認定長期優良住宅建築等計画に所定の点検間隔が記載されている必要があることから、当該記載がある場合に限られる。

なお、①及び②のいずれについても、北海道等に所在する木造の住宅については、地盤に係る認定基準上、防蟻措置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。また、施工前に基礎の内周部等の地盤がべた基礎等のコンクリートで覆われている木造の住宅については、地盤に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は本号の工事から除かれている。

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であって、次のいずれかに該当するもの（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）

① 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

給水管・給湯管に係る既存配管撤去、配管設置等の工事等が想定される。

② 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

排水管に係る既存配管撤去、配管設置等の工事等が想定される。

③ 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

なお、配管に係る認定基準上、床等への開口設置が求められているのは、主要接合部等や掃除口が隠れている場合であるから、本号の工事は当該場合に限られる。また、(2)の小屋裏点検口又は(8)の床下点検口の設置工事に該当するものは、主要接合部等の点検口等よりも広い範囲を点検可能とするものであるため、対象工事から除かれている。