バリアフリー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

一定の個人が、自己の居住の用に供する家屋にバリアフリー改修工事を行った場合又はバリアフリー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）※1一定のバリアフリー改修※2に係る標準的な工事費用相当額※3（上限：200万円）
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、200万円を超えた額
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 一定のバリアフリー改修とは、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21年国土交通省告示第384号にて定められているものです。対象となるバリアフリー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

＜一定のバリアフリー改修＞

以下に掲げる工事です。（平成19年国土交通省告示第407号）

対象となる工事	詳細な内容
1. 介助用の車いすで、容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	-
2. 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る）又は改良により、その勾配を緩和する工事	-
3. 浴室を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A　入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
	B　浴槽を、またぎ高さの低いものに取り替える工事
	C　固定式の移乗台、踏み台その他高齢者等の浴室の出入りを容易にする設備を設置する工事
	D　高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
4. 便所を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A　排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
	B　便器を座便式のものに取り替える工事
	C　座便式の便器の座高を高くする工事
5. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	-
6. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事	-
7. 出入口の戸を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの	A　開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
	B　開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
	C　戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
8. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事	-

◆適用を受けるための主な要件

①減税申請者が、次のいずれかに該当する者であること

Ⅰ　50歳以上の者

Ⅱ　要介護認定又は要支援認定を受けている者

Ⅲ　障がいを持っている者

Ⅳ　上記Ⅱ、Ⅲ又は65歳以上のいずれかに該当する親族と同居している者

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バリアフリー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

④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

⑤床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること

⑥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

⑦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

⑧合計所得金額が2000万円以下であること

⑨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、補助金等の額がわかる書類

⑥介護保険の被保険者証の写し等適用対象者であることを証明する書類　　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21年国土交通省告示第384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。

バリアフリー改修工事内容		単位あたりの金額	単位
介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路の幅を拡張するもの	166,100円	当該工事の施工面積（単位　㎡）
	出入り口の幅を拡張するもの	189,200円	当該工事の箇所数
階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る）又は改良によりその勾配を緩和する工事		585,000円	当該工事の箇所数
浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事	471,700円	当該工事の施工面積（単位　㎡）
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	529,100円	当該工事の箇所数
	固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事	27,700円	当該工事の箇所数
	高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	56,900円	当該工事の箇所数
便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの	排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	260,600円	当該工事の施工面積（単位　㎡）
	便器を座便式のものに取り替える工事	359,700円	当該工事の箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	298,900円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	長さが150cm以上の手すりを取り付けるもの	19,600円	当該手すりの長さ（単位　m）
	長さが150cm未満の手すりを取り付けるもの	32,800円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。）	玄関、勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまちの段差を解消するもの並びに段差を小さくするもの（以下、「玄関等段差解消等工事」という。）	43,900円	当該工事の箇所数
	浴室の出入口の段差を解消するもの及び段差を小さくするもの（以下、「浴室段差解消等工事」という。）	96,000円	当該工事の施工面積（単位　㎡）
	玄関等段差解消等工事及び浴室段差解消工事以外のもの	35,100円	当該工事の施工面積（単位　㎡）
出入口の戸を改良する工事であって次のいずれかに該当するもの	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	149,700円	当該工事の箇所数
	開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	13,800円	当該工事の箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事（戸に開閉のための動力装置を設置するもの（以下、「動力設置工事」という。）	447,500円	当該工事の箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事（戸を吊戸方式に変更するもの（以下、「吊戸工事」という。）	134,600円	当該工事の箇所数
	戸に戸車を設置する工事その他の動力設置工事及び吊戸工事以外のもの	26,400円	当該工事の箇所数
便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事		19,800円	当該工事の施工面積（単位　㎡）

＜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）

＜適用対象となるバリアフリー改修＞

平成19年国土交通省告示第407号及び平成26年国土交通省告示第434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. 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事

通路又は出入口（以下「通路等」という。）の幅を拡張する工事であって、工事後の通路等（当該工事が行われたものに限る。）の幅が、おおむね750mm以上（浴室の出入口にあってはおおむね600mm以上）であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の工事が想定される。

通路等の幅を拡張する工事と併せて行う幅木の設置、柱の面取りや、通路等の幅を拡張する工事に伴って取替えが必要となった壁の断熱材入りの壁への取替え等の工事は一体工事として含まれる。

2. 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事

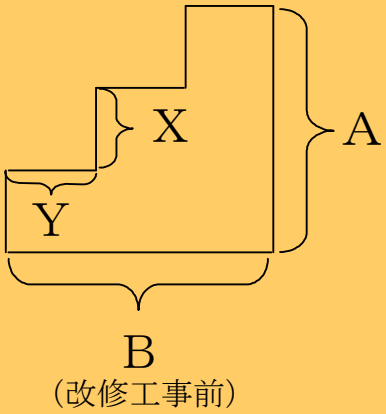
以下のような方法により、従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事をいい、階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。

① 改修工事前後の立面断面図で比較する場合

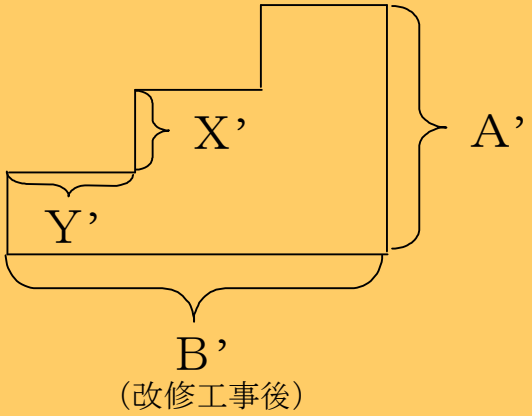
X／Y＞　X’／Y’　又は　A／B＞　A’／B’

（注）X、X’：踏面の寸法、Y、Y’：けあげの寸法

A、A’：階段の高さ、B、B’：階段の長さ



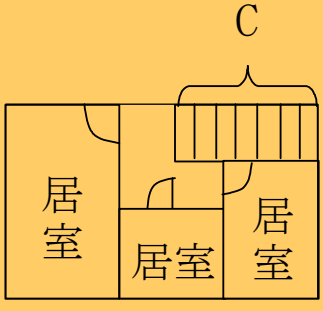
（改修工事前）



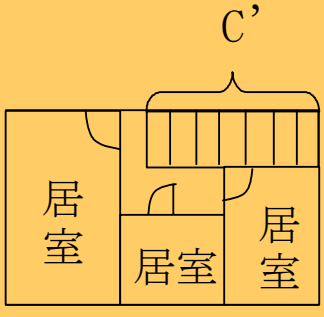
（改修工事後）

② 改修工事前後の平面図で比較する場合

C＜C’



（改修工事前）



（改修工事後）

＜適用対象となるバリアフリー改修＞

3. 浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事

浴室の床面積を増加させる工事であって、工事後の床面積がおおむね1.8㎡以上及び短辺の内法寸法がおおむね1,200mm以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

浴室の床面積を増加させるための浴室の位置の移動や、一体工事として浴室の床面積を増加させる工事に伴って行う仮浴室の設置、浴室の床面積を増加させる工事と併せて行う脱衣室の床面積を増加させる工事等の工事は含まれる。

② 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事

浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事に伴って行う給排水設備の移設等の工事は一体工事として含まれる。

③ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事

設置に際し工事を伴わない福祉用具（バスリフト等）やすのこ等の設備の設置は含まれないが、一体工事として固定式の移乗台等を設置する工事に伴って行う蛇口の移設等の工事は含まれる。

④ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事

蛇口の移設、レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え等の工事をいい、一体工事として蛇口を移設するための工事に伴って行う壁面タイルの取替え等の工事は含まれる。

4. 便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事

便所の床面積を増加させる工事であって、工事後の長辺の内法寸法がおおむね1,300mm以上又は便器の前方若しくは側方における便器と壁との距離がおおむね500mm以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

便所の床面積を増加させるための便所の位置の移動や、一体工事として便所の床面積を増加させる工事に伴って行う仮便所の設置等の工事は含まれる。

② 便器を座便式のものに取り替える工事

和式便器を洋式便器（洗浄機能や暖房機能等が付いているものを含む。）に取り替える工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座への取替えは含まれないが、一体工事として便器を取り替える工事に伴って行う床材の変更等の工事は含まれる。

③ 座便式の便器の座高を高くする工事

便器のかさ上げ、取替え等により便器の座高を高くする工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座（洋式便器の上に設置して高さを補うもの）の設置は含まれないが、一体工事として座高を高くする工事と併せて行うトイレットペーパーホルダーの移設等の工事は含まれる。

＜適用対象となるバリアフリー改修＞

5. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事

手すりを転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として取り付けるものをいい、取付けに当たって工事（ネジ等で取り付ける簡易なものを含む。）を伴わない手すりの取付けは含まれないが、一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は含まれる。

6. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。）

敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事をいい、取付けに当たって工事を伴わない段差解消板、スロープ等の設置は含まれないが、一体工事として廊下のかさ上げ工事に伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

7. 出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

①開戸を引戸、折戸等に取り替える工事 開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事をいう。

②開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事 開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替え る工事をいう。

③戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事 引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸 を吊戸方式に変更する工事をいう。

8. 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

滑り止め溶剤の塗布やテープシールの貼付けによる表面処理のみを行うものは含まれないが、一体工事として床の材料の取替えに伴って行う下地の補修や根太の補強等の 工事は含まれる。