

減税と補助金でもっとお得な案内を!

# リフォーム支援制度 まるわかりガイド

お客様からリフォームのご相談を受けました

新卒1年目

入社10年目の先輩

今回のリフォームは  
内容として、  
補助金と減税制度が  
使えそうだね!

エッ?!

リフォームする  
ときに、減税制度も  
受けられるんですか?

窓の断熱改修

手すりの設置

対面式キッチン  
への取り替え

etc...

支援制度が充実  
している今こそ、  
補助金・減税制度が  
使えるか確認するんだ!

## ●補助金

みらいエコ住宅 2026 事業など

## ●減税制度

所得税 住民税 住宅ローン減税(増改築)

所得税 固定資産税 リフォーム促進税制



なるほど..!  
でも減税制度って  
なんだか難しそう  
ですね.....



僕でもお客さんに  
案内できるように  
なりますかね...



工事内容



計算方法



大丈夫!

お客様に案内できるように  
一緒に確認しよう!



国土交通省 住宅局 住宅生産課

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

(令和8年4月改訂)



お客さんには、  
補助制度と  
減税制度  
の2点を紹介  
するんだな！



# リフォーム支援制度の概要

## 補助制度の概要

### 国の補助金

既存住宅の省エネリフォームにおける3省(国土交通省・経済産業省・環境省)連携

工事内容		補助対象	補助額		
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置※1,4 先進的窓リノベ2026事業	高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2023年目標水準値を越えるもの、 その他要件を満たすもの※6等)	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限100万円/戸		
	2) 給湯器※2,4 高効率給湯器の設置 給湯省エネ2026事業 既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2026事業	高効率給湯器 (a) ヒートポンプ給湯器、(b) ハイブリッド給湯器、(c) 家庭用燃料電池	定額(下記は主な補助額) (a) 10万円/台、(b) 12万円/台、(c) 17万円/台		
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事※3,4,5 みらいエコ住宅2026事業	開口部、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、エコ住宅設備の設置の組合せ※7	追焚機能無し: 5万円/台または8万円/台 追焚機能有り: 7万円/台または10万円/台 ※ドレン工事内容によって補助額を決定		
②その他リフォーム工事※3,4 (①③)の工事を行った場合に限る)	住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	対象住宅	改修工事	補助上限額	
		平成4年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限: 100万円/戸	
			平成11年基準相当に達する改修	上限: 50万円/戸	
		平成11年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限: 80万円/戸	
			平成11年基準相当に達する改修	上限: 40万円/戸	

蓄電池を設置する場合の補助事業

・以下の補助事業を組合せて利用可能(併用可)。

	補助概要	補助率
DR※1に対応したリソース導入 拡大支援事業(仮)※2	DRに活用可能な家庭用等 蓄電システムの導入を支援	3/10

※1 デイモンド・リスボンスの略称。電力需要を制御することで、電力需給バランスを調整する仕組み。  
※2 別途申請の必要有。蓄電システムに係る契約または受発注及び支払いは交付決定前の着手不可。

※1 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>加速化支援事業(環境省)による支援(令和7年度補正予算案)

※2 「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業補助金(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)による支援(令和7年度補正予算案)

※3 「みらいエコ住宅2026事業」(国土交通省)による支援(令和7年度補正予算案)

※4 ①①、①③及び②については、補正予算案の閣議決定日(令和7年11月28日)以降にリフォーム工事に着手したもので、①②については、補正予算案の閣議決定日(令和7年11月28日)以降に対象工事に着手したものに限り(いずれの場合にも、交付申請までに事業者登録が必要)。

※5 「先進的窓リノベ2026事業」(環境省)を併用する場合については①③)開口部の断熱改修、「給湯省エネ2026事業」(経済産業省)及び「賃貸集合給湯省エネ2026事業」(経済産業省)を併用する場合については①③)のエコ住宅設備の設置として扱う。

※6 製造事業者が当事業の実施によって得られる収益の一部を基に自社の成長等を図っていくこと等についてコミットすること(ただし、企業の規模等による)など

※7 「リフォーム前の省エネ性能」と「リフォーム後の省エネ性能」に応じた改修部位や設備の組合せをあらかじめ指定・公表する。

### 地方自治体の補助金

自治体ごとに異なるので、お住まいの自治体名 **リフォーム 補助金** で検索！ または一般社団法人住宅リフォーム推進協議会の「支援制度検索サイト」もご参考に ▶



## 減税制度の概要

所得税

住民税

### 住宅ローン減税(増改築)

10年以上のローンを組んで一定のリフォームを実施した場合、毎年のローン残高の0.7%を10年間、所得税・住民税から控除。

所得税

固定資産税

### リフォーム促進税制

**所得税**▶一定の性能向上工事を実施した場合、標準的な工事費用相当額を基に算出された額(補助金を除く)の10%等を、工事完了日の属する年(1年間)の所得税額から控除。

**固定資産税**▶一定の性能向上工事を実施した場合、工事完了年の翌年の固定資産税の一定割合を減税。

### 減税制度の併用について

所得税減税と固定資産税減税は併用可能です。

#### 所得税の減税制度の併用

(●:併用可、×:併用不可)

こんなに  
いろいろな  
工事が対象に  
なっているんだ！

併用して  
減税制度が利用  
できる工事も  
チェックだ！



#### 固定資産税の減税制度の併用

(●:併用可、×:併用不可)

所得税	耐震	バリアフリー	省エネ	三世同居対応	長期優良住宅化	子育て	住宅ローン減税(増改築)
耐震		●	●	●	×	●	●
バリアフリー	●		●	●	●	●	×
省エネ	●	●		●	×	●	×
同居対応	●	●	●		●	●	×
長期優良住宅化	×	●	×	●		●	×
子育て	●	●	●	●	●		×
住宅ローン減税(増改築)	●	×	×	×	×	×	

固定資産税	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
耐震		×	×	×
バリアフリー	×		●	×
省エネ	×	●		×
長期優良住宅化	×	×	×	



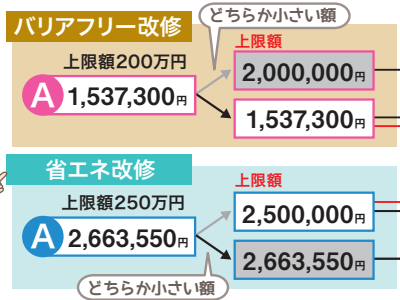
## 見積書

工事内容 (太字は減税対象工事※1)		単位毎の標準的な工事費用相当額	数量	標準的な工事費用相当額※2	実際の工事費用
バリアフリー改修	またぎが低い浴槽に変更	529,100	1箇所	529,100	440,000
	座便式トイレに変更	359,700	1箇所	359,700	462,000
	開戸を引戸に変更	149,700	5箇所	748,500	825,000
	フットライトの設置		5箇所		27,500
	小計			1,637,300	1,754,500
	補助金				100,000
	補助金を引いた金額			<b>A 1,537,300</b>	<b>B 1,654,500</b>
省エネ改修	窓の断熱工事	6,300	20㎡	393,750	440,000
	壁の断熱工事	19,400	70㎡	1,358,000	1,320,000
	床の断熱工事	4,600	70㎡	322,000	550,000
	燃料電池コージェネレーションシステムの設置	789,800	1台	789,800	990,000
	小計			2,863,550	3,300,000
	補助金				200,000
	補助金を引いた金額			<b>A 2,663,550</b>	<b>B 3,100,000</b>
その他工事※3	第3号 調理室床模様替		6畳		140,000
	調理室壁模様替		15㎡		100,000
	小計				240,000
	補助金				0
	補助金を引いた金額				<b>C 240,000</b>

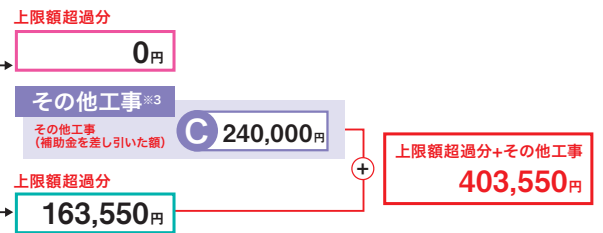
## 所得税の控除額計算

- 条件を確認
  - 標準的な工事費用相当額※2 1,637,300円
  - 補助金 100,000円
  - 所得税の10%控除上限額を確認※4

### ② [10%]減税対象工事の控除対象金額を出す



### ③ [5%]減税対象工事の控除対象金額候補を出す



### ④ [5%]減税対象工事の控除対象金額を出す

右から最も小さい額を選択

- AとAの合計金額 4,200,850円
- 10%控除上限超過分+その他工事 403,550円
- 100万円-10%控除対象分 5,962,800円

### ⑤ 控除額の合計を出す

$$4,037,300円 \times 10\% + 403,550円 \times 5\% = \text{合計 } 423,900円$$

100円未満は切り捨てます

※所得税額からの控除額については、リフォーム工事完了後の居住を開始した年の個人の所得税額によって異なります。納めた税額以上に還付されません。ここで試算された金額はあくまで目安としてご利用ください。

## 固定資産税の減額計算

$$\text{課税標準額} \times \text{税率 } 1.4\% \times \text{減額割合} = \text{軽減額}$$

### ① 適合要件を確認

- バリアフリー改修 **B** 実際の工事費用合計 1,754,500円 - 補助金 > 50万円 → 適合
- 省エネ改修 **B** 実際の工事費用合計 3,300,000円 - 補助金 > 60万円 → 適合

### ② 課税標準額を出す

#### バリアフリー改修

$$\text{床面積の上限 } 100\text{㎡} \div \text{家屋の床面積 } 125\text{㎡} = 0.8$$

$$\text{課税標準額 } 400\text{万円} \text{ のうち減額対象の割合} = 400\text{万円} \times 0.8 = \text{3,200,000円}$$

#### 省エネ改修

$$\text{床面積の上限 } 120\text{㎡} \div \text{家屋の床面積 } 125\text{㎡} = 0.96$$

$$\text{課税標準額 } 400\text{万円} \text{ のうち減額対象の割合} = 400\text{万円} \times 0.96 = \text{3,840,000円}$$

### ③ 減額の合計を出す

バリアフリー改修	課税標準額	3,200,000円	×	税率	1.4%	×	バリアフリー減額割合	1/3	=	14,900円
省エネ改修	課税標準額	3,840,000円	×	税率	1.4%	×	省エネ減額割合	1/3	=	17,900円
										<b>合計 32,800円</b>

**【固定資産税】**

減額対象となる床面積の上限

- バリアフリー=100㎡
- 耐震、省エネ、長期優良住宅化=120㎡

工事箇所の減額割合と期間

対象工事限度額	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化 (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年

### 用語解説

※1 減税対象工事とは…リフォームごとに、対象となる工事が告示で定められています。詳しくは、右の二次元コードより、各リフォームに関するPDF版資料の「標準的な工事費用相当額」と「工事の要件」を参照。

※2 標準的な工事費用相当額とは…実際の工事費用ではなく、告示に規定されたリフォーム工事ごとの標準的な工事金額のことです。リフォーム促進税制の所得税の控除額を算出する際に用います。詳しくは、右の二次元コードより、各リフォームに関するPDF版資料の「標準的な工事費用相当額」を参照。

※3 その他一定の増改築等工事とは…住宅ローン減税(増改築)の対象工事である第1号工事～第6号工事を指します。リフォーム促進税制の所得税の控除額を算出する際には、実際の工事金額で計算します。詳しくは、右の二次元コードより、各リフォームに関するPDF版資料の「一定の増改築等」を参照。

※1 ※2 ※3



※4 所得税の10%控除上限額とは…バリアフリー=200万円、耐震・三世代同居・子育て=250万円、省エネ=250万円(太陽光設置の場合は350万円)、長期優良住宅化(耐震+省エネ+耐久性向上)=500万円(太陽光設置の場合は600万円)、長期優良住宅化(耐震or省エネ+耐久性向上)=250万円(太陽光設置の場合は350万円)

# リフォーム促進税制ご案内のポイント

STEP1

適用要件の確認

まずは適用要件を確認！

✓Check!



①減税適用を受ける方



②住宅



③工事内容



④工事金額

2ページ ※1 減税対象工事を参照

## 所得税 住宅と減税適用を受ける方とその住宅の要件表

(令和8年1月1日～令和10年12月31日までに、リフォーム後の住宅に居住を開始した場合)

		耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化	三世帯同居	子育て	住宅ローン	要件
①	減税措置を受ける方の要件	●	●	●	●	●	●	●	合計所得金額が2,000万円以下であること※1
			●						いずれかに該当する方 ①50歳以上の方 ②要介護又は要支援認定を受けている方 ③障がいをお持ちの方 ④ ②、③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方
							●		いずれかに該当する方 ①19歳未満の扶養親族を有する方 ②ご自身またはその配偶者が40歳未満
②	住宅の要件	●							昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること/改修前の家屋が、現行の耐震基準に適合していないこと
			●	●	●	●	●	●	改修工事後の床面積が40㎡以上であること ※所得が1,000万円を超えるときは50㎡以上
			●	●	●	●	●	●	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※2
		●	●	●	●	●	●	●	改修を行う方が、所有し、居住する住居であること
③④	工事の要件	●	●	●	●	●	●	●	対象となる改修工事を行っていること
			●	●	●	●	●	●	改修に係る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※5
								●	対象となる工事の実際の費用から補助金等を差し引いた金額が100万円を超えていること
その他	その他		●	●	●	●	●	●	増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
								●	対象のリフォームが完了した日から6か月以内に入居していること※6
								●	当該リフォーム等のために償還期間が10年以上の住宅ローン等があること

※1 耐震については、5%所得税控除も受ける場合のみ適用

※2 店舗等併用住宅の場合は居住部分の工事費用が工事費全体の1/2以上であること

※3 10%所得税控除のみを受ける場合は改修を行う方が所有する家屋である必要はないが、5%所得税控除を受ける場合は、同改修を行う方が所有し、居住する住居であること

※4 「減税措置を受ける方の要件」に該当する方が所有し、居住する住居であること

※5 長期については耐久性向上、耐震、省エネ改修にかかる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それぞれ50万円を超えていること

※6 住宅ローン減税の適用を受ける場合は、上記に合わせて適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて居住していること

## 固定資産税 住宅と減税適用を受ける方とその住宅の要件表

(令和8年4月1日～令和13年3月31日までに、対象となる改修工事を完了している場合)

		耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化	要件
①	減税措置を受ける方の要件		●			いずれかに該当する方 ①65歳以上の方 ②要介護又は要支援認定を受けている方 ③障がいをお持ちの方 ④ ②又は③に該当する親族と同居している方
		●				昭和57年1月1日以前から所在する家屋であること
②	住宅の要件		●			賃貸住宅でなく、かつ新築された日から10年以上が経過している家屋であること
			●	●	●	賃貸住宅でなく、かつ平成26年4月1日以前から所在する家屋であること
		●	●	●	●	改修工事後の床面積が40㎡～240㎡であること
		●	●	●	●	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
③④	工事の要件	●	●			「減税措置を受ける方の要件」に該当する方が居住している家屋であること
				●		50万円を超えていること
				●		60万円を超えていること
	●			●	<耐震改修>50万円を超えていること <省エネ改修>60万円を超えていること	
				●	増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	

※対象となるリフォームの改修にかかる工事費用(実際の金額)から補助金等を差し引いた金額

所得税は令和7年12月31日以前、固定資産税は令和8年3月31日以前に居住を開始された場合は、要件が異なります。  
詳細は右記の二次元バーコードよりご確認ください。(国土交通省ホームページ)



## 増改築等工事証明書 発行の方法

### STEP2

#### 増改築等工事証明書 その他必要な 証明書の発行

証明書発行には必要に応じて現地調査(工事前後)が必要です。  
事前に現地調査の要否を確認しておきましょう。

### 発行主体

●登録を受けた建築士事務所に属する建築士

●指定確認検査機関

地方整備局長指定又は都道府県知事指定の指定確認検査機関については、日本建築行政会議のホームページにてご確認ください

指定確認検査機関一覧(国土交通省ホームページ)



●登録住宅性能評価機関

登録住宅性能評価機関一覧(一般社団法人住宅性能評価・表示制度ホームページ)



●住宅瑕疵担保責任保険法人

住宅瑕疵担保責任保険法人一覧(国土交通省ホームページ)



### 発行時に必要な書類

発行に必要な書類については  
こちらをご確認ください。



増改築等工事証明書証明手続き・必要な書類等  
[所得税・固定資産税]  
(国土交通省ホームページ)

## 増改築等工事証明書記入についてはぜひこちらをお使いください!

### 増改築等工事証明書の様式

以下の二次元コードからダウンロードをお願いします。  
以下の3つのタイプからお選びください。

① Excel版

② PDF版

③ 標準的な工事費用相当額自動計算ツール  
を埋め込んだExcel版



増改築等工事証明書の様式  
(国土交通省ホームページ)

実施した工事に関する事項(㎡、箇所数等)と補助金額を入力すれば、自動計算で標準的な工事費用相当額が算出されます。入力されたものをそのまま増改築等工事証明書として使用することが可能です。

この二次元コード  
から簡単にアクセス  
ができます!



### 増改築等工事証明書作成の手引き動画

計算ツールを埋め込んだ増改築等工事証明書の使い方、  
記載方法を動画で解説しております。



(YouTube)  
国土交通省MLITchannel

早速動画を  
チェックします!



### 増改築等工事証明書 記入箇所

証明書の様式は全部で23ページありますが、  
記入及び提出はP1と適用を受ける税制ごとの  
該当ページです。

所得税

住民税

住宅ローン減税

…P1~3、17、18

所得税

リフォーム促進税制

…P1、4~11、17、18

固定  
資産税

リフォーム促進税制

…P1、15~18

■ 買取再販住宅の場合……P1、12~14、17、18

### 減税適用を受ける方ご自身による申請

所得税の減税措置

⇒ 税務署にて確定申告

所得税

住民税

住宅ローン減税(増改築)

所得税

リフォーム促進税制

確定申告の期間までに

固定資産税の減額措置

⇒ 市町村等に申請

固定  
資産税

リフォーム促進税制

工事完了から3か月以内

### STEP3

#### 申請

## よくある疑問・質問



リフォーム支援制度は「補助・税」だね！さっそくお客様にもご案内しよう。

- Q** リフォーム促進税制の適用を受ける際に、1つの工事が複数の工事メニューで要件を満たしている場合、どのように申請すべきですか。  
(例：窓の取替え工事をしたが、省エネリフォームと子育て対応リフォームどちらの要件も満たしている。)

**A** 複数の工事メニューで要件を満たしている場合は、いずれか1つの工事メニューのみで申請していただきます。同じ工事で複数の工事メニューに申請は出来ません。

- Q** 管理組合によるマンションの改修も減税対象になりますか。

**A** 要件を満たしていれば減税対象になります。ただし、賃貸の場合は対象外です。

- Q** 住宅ローン減税（増改築）の適用を受けようとする場合、増改築等工事証明書に記載する「工事費用」について、設計費や足場仮設費用など、工事に付随する経費については、含めて問題ないですか。

**A** 領収書等の金額に設計費や足場仮設費用などの減税対象となる工事に付随する経費が含まれている場合については、当該経費を工事費に含めていただいて問題ございません。

- Q** 増改築等工事証明書はどの段階で発行すればよいですか。

**A** 工事完了後に発行いただきます。

- Q** リフォーム瑕疵保険に加入したいのですが、どうすればよいですか。

**A** リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事を請け負う事業者が加入する保険です。保険加入手続や保険料等については、国土交通大臣が指定している住宅瑕疵担保責任保険法人各社にお尋ねください。

## 更に詳しく知りたい方へ

### 補助制度について

みらいエコ住宅2026事業  
(公式ホームページ)



### 税制について

リフォーム促進税制  
(国土交通省ホームページ)



住宅ローン減税  
(国土交通省ホームページ)



リフォーム促進税制  
(国土交通省ホームページ)  
よくあるご質問



### 住宅瑕疵担保保険

(住宅瑕疵担保制度  
ポータルサイト)

