

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)

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、以下の額（=A1～A5又は、A1～A5と対応するB1～B5の合計）が所得税から控除されます。

※対象工事は、3ページ以降に掲載しています。A3およびA5の金額は、省エネ改修工事を行い、省エネ改修工事の対象工事である太陽光発電設備設置工事を行った場合に限ります。

長期優良化	耐震	省エネ	太陽光発電		対象となる費用	控除率	上限
● ● - -				A1	一定の耐震改修工事、及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額	10%	250万円
				B1	以下の①と②の合計額 ① A1のうち、250万円を超えた額 ② A1以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A1の額または1000万円-A1の額のうち、少ない方
● - ● -				A2	一定の省エネ改修工事、及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額	10%	250万円
				B2	以下の①と②の合計額 ① A3のうち、250万円を超えた額 ② A3以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A3の額または1000万円-A3の額のうち、少ない方
● - ● ●				A3	一定の省エネ改修工事、及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額	10%	350万円
				B3	以下の①と②の合計額 ① A4のうち、350万円を超えた額 ② A4以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A4の額または1000万円-A4の額のうち、少ない方
● ● ● -				A4	一定の耐震改修工事、一定の省エネ改修工事、及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額	10%	500万円
				B4	以下の①と②の合計額 ① A5のうち、500万円を超えた額 ② A5以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A5の額または1000万円-A5の額のうち、少ない方
● ● ● ●				A5	一定の耐震改修工事、一定の省エネ改修工事、及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額	10%	600万円
				B5	以下の①と②の合計額 ① A6のうち、500万円を超えた額 ② A6以外の、一定の増改築に要した費用の額	5%	A6の額または1000万円-A6の額のうち、少ない方

減税の適用を受けるための要件

- 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50m²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してください。

- 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

※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 のいずれかが発行可能。

一定の耐久性向上改修工事

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 防蟻に有効な土壤処理をする工事
	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

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21年国土交通省告示第379号等)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(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。)

耐久性向上改修工事の内容		単位 あたりの 金額	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	7,800円		
	軒裏有孔ボードを取り付ける工事	5,900円		
	小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事	47,400円	施工面積 (m ²)	
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	箇所数	
外壁を通気構造等とする工事		14,200円	施工面積 (m ²)	
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	12,800円	施工面積 (m ²)	
	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	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 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		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			
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 (m ²)	
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			
	床下を防湿フィルム等で覆う工事			

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します。

いずれの工事も、同告示別表に掲げる基準に施工後に「新たに」適合することとなるものに限定されており、施工前に既に同表に掲げる基準に適合している部分に係る工事は、対象工事に該当しません。

●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。

●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。

●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。

●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。

●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。

●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。

●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・防蟻に係るものも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。

●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以上の中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。

●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。

●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。

●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。

●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。

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21年国土交通省告示第379号等)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(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。)

耐久性向上改修工事の内容		単位 あたり の金額	単位	
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	防蟻に有効な土壤処理をする工事	3,100円	施工面積 (m ²)	
	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	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	

耐震改修工事に係る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て、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

改修工事内容	単位あたりの 金額	単位
木造の住宅の基礎に係る耐震改修	15,400円	家屋の建築面積 (m ²)
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円	家屋の床面積 (m ²)
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円	施工面積 (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 (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 (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（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 (m ²)

省エネ改修工事に係る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)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(令和5年1月1日以降に工事を完了し、居住する場合)

●断熱改修工事

省エネ改修工事の内容	単位あたり の金額 (税込) ※1	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） 内窓の新設又は交換（1・2・3地域） 内窓の新設（4、5、6、7地域） サッシ及びガラスの交換（1、2、3、4地域） サッシ及びガラスの交換（5、6、7地域）	6,300 円 11,300 円 8,100 円 19,000 円 15,000 円	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つ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 家屋の床面積の合計（m ² ）
天井等の断熱性を高める工事（1から8地域）	2,700 円		
壁の断熱性を高める工事（1から8地域）	19,400 円		
床等の断熱性を高める工事（1・2・3地域）	5,800 円		
床等の断熱性を高める工事（4・5・6・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 (m ²)	1

※地域区分は、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

省エネ改修工事に係る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)

以下の表の左欄の項目に応じて、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの合計を、控除額計算に用います。

(令和5年1月1日以降に工事を完了し、居住する場合)

●設備設置工事

省エネ改修工事の内容	単位あたり の金額 (税込)	単位	割合
太陽熱利用冷温熱装置（給湯の用に供するもののうち、日本工業規格A4111に適合するもの）の設置工事	365,400 円		
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	件（台）	
燃料電池コーチ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	(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	425,500 円	太陽電池モジュールの出力数(kW)
	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

※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。

一定の省エネ改修工事

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 燃料電池コーポ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。

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、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費用の税込みの額）

（租税特別措置法施行令第26条第33項）

分類	対象となる工事
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え
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)