

耐震改修に係る所得税額の特例控除

(適用期限: ~令和7(2025)年12月31日)

旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の耐震基準）により建築された家屋に対し、現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事を行った場合又は耐震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（10%・5%控除対象金額の合計）が所得税から控除されます。

10%控除 上限: 250万円

対象: 耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額: A※¹のうち、
250万円まで > 上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額: B
250万円を超えるとき > 250万円

5%控除 上限: ①または②まで

Aのうち10%控除限度額を超えた額 [A - (Bまたは10%控除の上限額)] と
その他の増改築の費用の額※¹※³の合計のうち、①または②の少ない方まで

- ① 1000万円 - [10%控除の額 (Bまたは上限額)] の額
- ② Aの額 (耐震改修以外の改修工事を行っている場合、Aの合計)

※1 補助金等の交付がある場合、標準的な工事費用相当額から補助金等の額を差し引いた後の金額が対象です。

※2 標準的な工事費用相当額は、平成21年国土交通省告示第383号にて定められています。対象となる住宅耐震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で、3ページ目に記載しています。実際にかかった工事費用額ではありません。

※3 一定の増改築等: 第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事で、4ページ目に記載しています。実際に工事に要した額(税込)が控除対象です。

減税の適用を受けるための要件

- ①減税申請者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②改修前の家屋が現行の耐震基準に適合していないものであること
- ③現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事であること
- ④家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- ⑤改修工事を令和7年12月31日までに行っていること
- ⑥前頁（イ）の控除の適用を受ける場合、自己の所有する家屋であって、かつ、合計所得金額が2000万円以下であること

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住宅耐震改修特別控除額の計算明細書
- ③登記事項証明書（昭和56年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類）
- ④増改築等工事証明書※4 または住宅耐震改修証明書※5 等

※4 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。

※5 住宅耐震改修証明書は、地方公共団体の長が発行。

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。（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)

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
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)

適用対象となる耐震優良住宅化改修

現行の耐震基準に適合するものであるか否かに基づいて判断するものとする。また、現行の耐震基準に適合するものであるか否かは、以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

●木造住宅の場合

(一財) 日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が 1.0 以上であり、地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること。

●マンション等の場合

(一財) 日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が 0.6 以上であること又は (一財) 日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること。

※耐震改修が行われた後に、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合させが必要となる。