

増改築等工事証明書（住宅ローン減税） の申請方法について



一般財団法人宮城県建築住宅センター



初めに、住宅ローン減税制度とは？制度の概要を説明

無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するため、住宅ローンを借り入れて住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、年末のローン残高の**0.7%**を所得税（一部、翌年の住民税）から**最大13年間**控除する制度です。

控除率 0.7%	2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」	3,000万円		0円 2023年末までに建築確認を受けた場合、 借入限度額2,000万円(*)	

借入限度額の増額

注意点

住宅ローン減税受ける場合、**令和6年以降に新築の建築確認を受けた物件**に関しては省エネ基準に適合していないと住宅ローン減税の対象外となります。

(*) 住宅ローン減税の税務署への申請時、確認済証の写しを提出し、2023年12月末までに建築確認を受けた住宅であることを証する必要があります。2024年6月末までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

詳細：国土交通省HP

住宅：住宅ローン減税 - 国土交通省 ([mlit.go.jp](https://www.mlit.go.jp))

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html



増改築等工事証明書(所得税の控除 住宅ローン減税制度)の概要について

住宅ローン減税の概要について(令和6年度税制改正後)

○ 住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

新築／既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間	床面積要件
		令和6年入居	令和7年入居		
新築住宅 買取再販 ⁽¹⁾	長期優良住宅・低炭素住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽³⁾ : 5,000万円 その他の世帯: 4,500万円	4,500万円	13年間 ⁽²⁾	50㎡ ※新築住宅の場合、 令和6年末までに 建築確認: 40㎡ (所得要件: 1,000万円)
	ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽³⁾ : 4,500万円 その他の世帯: 3,500万円	3,500万円		
	省エネ基準適合住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽³⁾ : 4,000万円 その他の世帯: 3,000万円	3,000万円		
	その他の住宅 ⁽²⁾	0円 ⁽²⁾		—	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間	
	その他の住宅	2,000万円			

(1)宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

(2)省エネ基準を満たさない住宅。令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。

(令和5年末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間)

(3)①年齢19歳未満の扶養親族を有する者又は②年齢40歳未満であって配偶者を有する者、若しくは年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者(①又は②に該当するかどうかについては、令和6年12月31日時点の現況による。)

【その他の主な要件】

- ①自らが居住するための住宅 ②合計所得金額が2,000万円以下 ③住宅ローンの借入期間が10年以上
④引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居 ⑤昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合 等



対象となるリフォームの種類

所得税の控除

【住宅ローン減税】対象リフォーム

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事は、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。

・当センターにおける取り扱い 第1号～第3号工事

対象となるリフォームの種類 【租税特別措置法施行令第26条第33項】	
第1号工事 （増改築等）	増築、改築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え ・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根又は階段）の1種以上について行う過半の修繕・模様替え
第2号工事 （増改築等）	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え 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ものに限る） 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（遮音又は熱の性能を向上させるものに限る）
第3号工事 （増改築等）	増築、改築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え ・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根又は階段）の1種以上について行う過半の修繕・模様替え
第4号工事 （耐震）	マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え 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ものに限る） 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）
第5号工事 （バリアフリー）	増築、改築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え ・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根又は階段）の1種以上について行う過半の修繕・模様替え
第6号工事 （省エネ）	増築、改築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え ・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根又は階段）の1種以上について行う過半の修繕・模様替え

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。



住宅ローン減税を受けるための主な要件

- ① リフォームを行う方が所有し、居住する家屋 ★
- ② リフォーム後の家屋の床面積が登記簿表示上で50㎡超 ★
- ③ 対象工事に係る工事費用が100万円(税込)超 ★
- ④ 当該リフォームのために償還期間10年以上の住宅ローン等を利用
- ⑤ その年の合計所得金額が2,000万円以下
- ⑥ リフォーム完了後6ヶ月以内に居住し、各年12月31日まで居住
- ⑦ 令和7年12月31日までにリフォームを行い、居住していること
- ⑧ 併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用 ★
- ⑨ 併用住宅の場合、対象工事費用の1/2以上が自己の居住用 ★

★印がある項目については
当センターに申請いただいた
ときに審査対象になる項目と
なります。



減税制度を利用するための手続きの流れ

別表第二 増改築等工事証明書

証明申請者	住 所
氏 名	
家屋番号及び所在地	
工事完了年月日	

次に該当する修繕又は模様替
☐ 1 窓
 認定低炭素建築物新築等計画に基づく工事の届出
 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替
☐ 2 天井等 ☐ 3 壁 ☐ 4 床等
 低炭素建築物新築等計画の認定主体

I. 所得税額の特別控除

1. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して増改築等をした場合（住宅借入金等特別税額控除）

(1) 実施した工事の種類

第1号工事	☐ 1 増築 ☐ 2 改築 ☐ 3 大規模の修繕 ☐ 4 大規模の模様替
第2号工事	1 棟の全戸でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 1 床の過半の修繕又は模様替 ☐ 2 階段の過半の修繕又は模様替 ☐ 3 間仕切り壁の過半の修繕又は模様替 ☐ 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ☐ 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
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 ☐ 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ☐ 2 地震に対する安全性に係る基準
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 1 通路又は出入口の拡幅 ☐ 2 階段の勾配の緩和 ☐ 3 浴室の改良 ☐ 4 便所の改良 ☐ 5 手すりの取付 ☐ 6 床の段差の解消 ☐ 7 出入口の戸の改良 ☐ 8 床材の取替
第6号工事 (省エネ改修工事)	エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替 ☐ 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 ☐ 2 全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事 ☐ 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事 上記1から3のいずれかと併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 ☐ 4 天井等の断熱性を高める工事 ☐ 5 壁の断熱性を高める工事 ☐ 6 床等の断熱性を高める工事 地域区分 ☐ 1 1地域 ☐ 2 2地域 ☐ 3 3地域 ☐ 4 4地域 ☐ 5 5地域 ☐ 6 6地域 ☐ 7 7地域 ☐ 8 8地域 改修工事前の住宅が相当する断熱性能等級 ☐ 1 等級1 ☐ 2 等級2 ☐ 3 等級3

当センターでは、証明書の「作成・発行」を行っています。

また、証明者が建築士事務所に属する建築士の場合でも証明書が**発行可**

減税制度利用の流れ・必要な証明書

◆ 減税制度を利用するための流れ

契約の前に	工事内容や見積金額を確認し、資金計画をたてます
工事契約	請負契約書や見積書などを保管します ※証明書発行や申告に必要な場合があります
工事実施	写真などで記録をとります ※証明書発行に必要な場合があります
証明書の作成依頼	[証明書発行者] (1)建築士事務所登録をしている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 (5)マンション管理士 (6)地方公共団体(住宅耐震改修証明書) ※所得税・固定資産税用の増改築等工事証明書は(1)～(4)のいずれか ※贈与税の非課税限度額500万円加算(買の高い住宅=第8号工事)の証明は、(2)～(4)のいずれかに限ります
工事後	証明書を入手
申告	必要書類を揃えて、期日までに税務署や市町村等に申告 ※固定資産税は工事完了後3か月以内

◆ 申告に必要な各種証明書

所得税の控除	増改築等工事証明書① (耐震リフォームは住宅耐震改修証明書でも可)
固定資産税の減額	増改築等工事証明書① (耐震リフォームは住宅耐震改修証明書でも可) ※バリアフリーリフォームについては市町村等にお問い合わせください ※マンション長寿命化促進税制についてはHP表内の「概要A」「概要B」または「詳細」をご覧ください
贈与税の非課税措置	増改築等工事証明書② ※「住宅取得等資金の贈与の特例用」
登録免許税の特例措置	増改築等工事証明書③または① ※③は「所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び住宅の不動産取得税の軽減の特例用」
不動産取得税の特例措置	①の場合は、証明書の1の4「買取再販住宅の取得にかかる住宅借入金等特別税額控除」に記載があるもの

当センターは登録住宅性能評価機関として増改築等工事証明書の受付を行っています。
増改築等工事証明書のページから申請様式をダウンロードいただけます。

[illegible]



【備考】

必要な書類

【必要書類】

書類名称	ファイル種別	記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(本シート)	紙orPDF	本シートに必要事項を入力して下さい
登記事項証明書(建物)の写し	紙orPDF	改修工事を行った家屋のもので、所有者の登記があること
工事請負契約書の写し	紙orPDF	工事請負契約書が無い場合は、改修工事に要した費用に掛かる領収書等により確認
工事費用内訳書	紙orPDF	見積書等により工事内容と金額が分かること 3号工事がある場合は床工事の有無を明示して下さい
改修工事写真	紙orPDF	各部屋ごとの改修工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真
設計図書その他設計に関する書類	紙orPDF	適用対象となるリフォーム工事を行っていることが確認できる書類で図面を含みます
★ 補助金等交付額決定通知書等	紙orPDF	※リフォーム工事について補助金等を受ける場合に必要です

上記の必要書類が揃った時点で引受となります。

申請については、「窓口」「郵送」「メール」(送付先：sumai@mkj.or.jp)
のいずれの方法でも可能です。

注意点 補助金交付決定通知書が発行されていない段階で申請を行う場合

補助金の交付を受ける予定がある場合、申請書の備考欄に補助金の種類及び金額について記載してください。



一般財団法人宮城県建築住宅センター

申請書の記入の仕方

別記様式 1-1 増改築等工事証明申請書(買収再販以外用)

令和 年 月 日

一般財団法人 宮城県建築住宅センター 殿

① 申請者の氏名

② 代理者の氏名又は名称

下記の住宅の増改築等工事証明書を申請します。
この申請書及び提出図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

④ 住宅の名称

⑤ 家屋番号(登記上の家屋番号)

⑥ 住宅の所在地(登記上の地番)

⑦ 申請の目的

⑧ リフォーム工事完了年月日(yyyy/mm/dd)

⑨ 住宅の床面積

⑩ 工事の種類及び内容

第1号工事 (第1号工事以外)	1. 増築 2. 改築 3. 大規模の修繕 4. 大規模の模様替 5. 床の通半の修繕又は模様替 6. 階段の通半の修繕又は模様替 7. 天井の修繕又は模様替 8. 壁の通半の修繕又は模様替
第2号工事 (第1号工事以外)	次のいずれかの一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1. 居室 2. 調理室 3. 浴室 4. 洗面所 5. 納戸 6. 玄関 7. 廊下 8. 階段
第3号工事 (第1号～第2号工事以外)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1. 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2. 地震に耐える地盤と耐震関係規定に準ずるものとして閣下定めた基準 3. 地震に耐える地盤と耐震関係規定に準ずるものとして閣下定めた基準
第4号工事 (第1号～第3号工事以外)	次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1. 通気又は出入口の修繕 2. 階段の勾配の緩和 3. 浴室の改良 4. 壁紙の剥離 5. 天井の剥離 6. 床の剥離 7. 出入口の改良 8. 床材の剥離
第5号工事 (第1号～第4号工事以外)	エネルギーの効率的な利用に資する修繕又は模様替 1. 窓の断熱性を高める工事 2. 天井等の断熱性を高める工事 3. 壁の断熱性を高める工事 4. 床等の断熱性を高める工事
第6号工事 (第1号～第5号工事以外)	上記1と併せて行われる、かつこれに該当する修繕又は模様替 1. 断熱性を高める工事 2. 断熱性を高める工事 3. 断熱性を高める工事 4. 断熱性を高める工事
第7号工事 (第1号～第6号工事以外)	1. 雨水管に係る修繕又は模様替 2. 排水管に係る修繕又は模様替 3. 雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替

⑪ 工事の
内
容

年 月 日	金額
年 月 日	金額

⑫ 必要図書

書類名称	ファイル種別	記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	01-PDF	第1号～第7号工事以外に該当する工事の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	02-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	03-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	04-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	05-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	06-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	07-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	08-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	09-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考
増改築等工事証明申請書(第1号～第7号工事以外)	10-PDF	増改築等工事証明申請書の記載項目・備考

申請書の記入

⑬ 申請者の氏名

⑭ 代理者の氏名

⑮ 申請者の住所

⑯ 代理者の住所

⑰ 申請者の電話番号

⑱ 代理者の電話番号

⑲ 申請者のEメール

⑳ 代理者のEメール

㉑ 申請者の住所

㉒ 代理者の住所

㉓ 申請者の電話番号

㉔ 代理者の電話番号

㉕ 申請者のEメール

㉖ 代理者のEメール

- ①...申請日を記入してください。
- ②...住宅ローン控除を受ける方の氏名
- ③...代理者が申請する場合は会社名及び氏名
- ④...物件名称は任意。施主の氏名＋リフォーム工事で申請いただく場合が多いです。
- ⑤⑥...登記事項証明書に記載されている家屋番号及び所在地
- ⑦...所得税の軽減を選択
- ⑧...リフォーム工事が完了した日付
- ⑨...登記事項証明に記載されている各階の床面積の和
- ⑩...該当する工事の種別に○をつける。
- ⑪...リフォーム工事の内容を具体的に記入
- ⑫...申請者及び代理者の連絡先等
- ⑬...補助金の交付がある場合にその内容



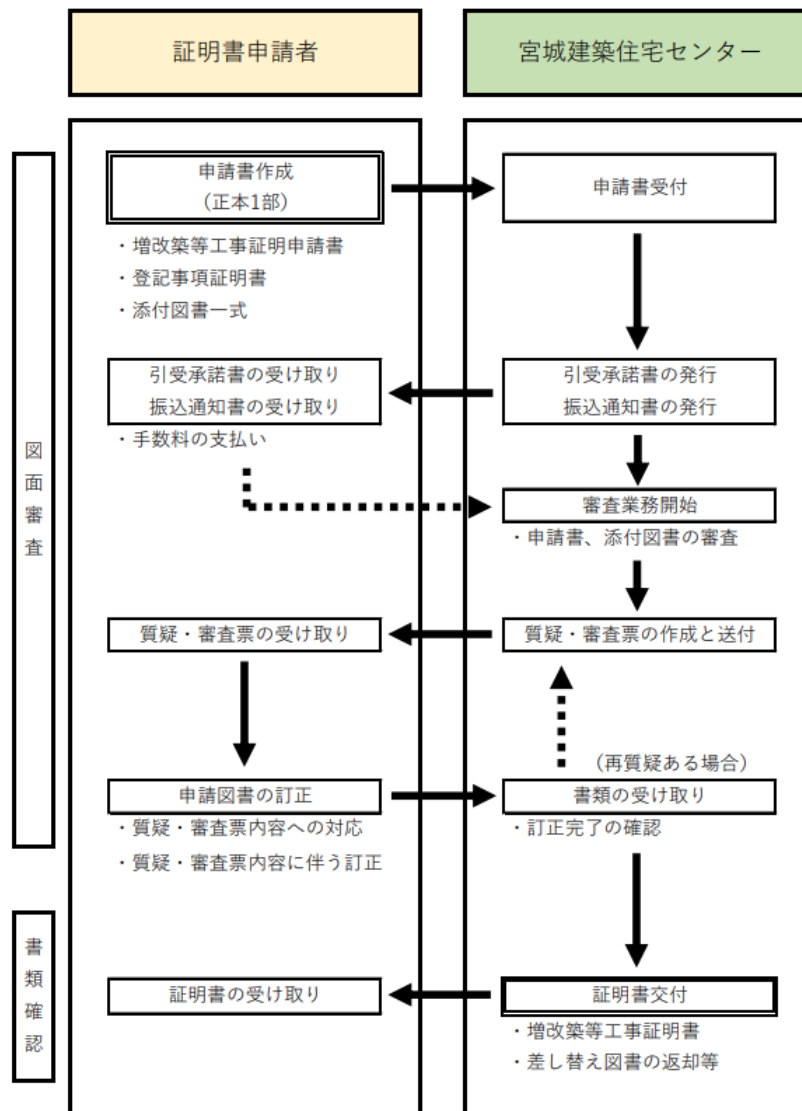
申請フロー

増改築等工事証明書を取得する流れ

※注意※

工事写真がないまたは不足して改修内容が判断できない場合については、現地調査もあります。

現地調査は手数料も加算されますのでご注意ください。





申請手数料

●基本手数料

工事写真の提出	金額（税込）
有	23,100 円
無	34,100 円

※工事写真がない場合は現地調査を行います。遠方調査になる場合は、基本手数料に遠方調査加算額が発生する場合がございます。
遠方調査加算額については当センターの申請手数料をご確認ください。

●同時利用割引

当センターで、住宅瑕疵保険、中古住宅のフラット35、建物状況調査（インスペクション）のいずれかの申請を行った住宅の場合

利用	割引額（税込）
有	▲3,300 円



住宅ローン減税の申請の際によくあるお問い合わせ

Q1. 屋根のカバー工法での改修は対象工事に該当しますか？

A. 屋根の過半であっても、葺き替え材のみの改修及びカバー工法については、住宅ローン減税等の第一号工事に該当しません。よって対象外工事として扱います。

Q2. キッチン、洗面所、トイレのクッションフロアを全面張替えましたが減税の対象になりますか？

A. 床材の種類は問われていないため、要件をみたしていれば対象工事として扱います。

Q3. バルコニーの防水工事が、外壁の張替に合わせて行われる場合は対象工事となりますか？

A. バルコニーの防水工事はそもそも単独で施工可能であり、外壁の張替との一体工事とは言えないため対象外工事となります。

Q4. 住宅ローン減税の対象にならない工事は何ですか？

A. 屋根または外壁の第1号工事が伴わない・外壁の塗装工事(屋根や外壁の第1号工事と同時に行う場合以外)
単体で行う設備機器の交換工事(第1号から第6号工事と同時に行う場合以外)
単体で行う壁のクロスの張り替え工事(第2号又は第3号の壁にかかる対象工事と同時に行う場合以外)
外構工事などが対象外工事に該当するよくある事例となります。



一般財団法人宮城県建築住宅センター

ご清聴、ありがとうございました。