

参考：国土交通省「改正建築物省エネ法」チラシより

② 住宅ローン減税等の住宅取得促進策の動きから見る市場予測

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税) 別紙1

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7%	<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入 限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・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	
		その他の住宅		3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	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			
		その他の住宅		2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
		既存住宅	10年				
所得要件			2,000万円				
床面積要件			50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

➢ 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。

* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。

* 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。

➢ 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

住宅ローン減税等の住宅取得促進策として、これまで省エネ基準を満たさない住宅についても住宅ローン減税はついていましたが、2024年(令和6年)からは0円になります。住宅ローン減税を期待する層は、今後イニシャルで住宅を選ぶ時代ではなくなりトータルコストを判断基準として省エネ住宅を選択することが市場の流れになっていきそうです。

既存住宅については住宅ローン減税はそのままついているので、立地条件や建坪等の要求を満たすことが出来れば消費者は今後、既存住宅流通市場の方へ動いていく可能性が大きくなります。

2025年の省エネ基準適合義務化に向かい、2023年のフラット35融資要件、2024年の住宅ローン減税、さらには住宅性能表示ルール制度の見直しで光熱費実費換算制度スタート等、新築住宅市場だけでなく既存住宅市場も含めての動きが活発化してきました。ひとつひとつの施策を見るだけでなく、俯瞰して市場の流れを読み解くことが大事です。

③ 採光規定の見直し

採光規定は、2023年4月1日に、法改正・施行されました。住宅の居室に必要な採光上有効な窓等の面積は、原則としてはその居室の床面積の1/7以上ですが、照明設備の設置や有効な採光方法を確保する措置がなされている場合は、その居室の床面積の1/10までの範囲内として有効になります。

採光規制の緩和によるメリット

1 省エネ住宅をつくる際のメリット

省エネ住宅の場合、一般的には開口部面積が小さい方が省エネ計算上有利になります。省エネ住宅づくりに優位に働ことや、設計手法のバリエーションも増えることが期待されます。

2 事務所から住宅へ用途変更するケースなど多様化

事務所から住宅への用途変更や住宅のリフォームにおいても、リモートワークの必要性から窓の少ない収納部屋などを書斎（居室）にすることも可能になり、リフォーム工事の多様化にも繋がります。

3 断熱材や住宅設備などの技術の進化の賜物

居室内の自然光による採光での明るさの確保や防湿の確保などの観点から設けられたものです。しかし、現在は照明設備の技術の発達により自然光に依存しないでも、室内の照度を得ることができるようになりました。

従来の建築基準法



現行

居室面積の**1/7以上**
の有効採光面積のまど

改正後の建築基準法 (2023年4月1日以降)



一定の条件を満たせば窓が小さくても居室になるよ

改正

居室面積の**1/10以上**の有効採光面積の窓
+
50ルクス以上の照度がある照明器具

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum