



# 住宅ローン減税、省エネ基準適合必須要件化 子育て・若年夫婦では借入限度額が優遇

2024年にも様々な制度の開始や改正が予定されています。そこで、工務店経営に取り組む上で把握しておきたい制度を、いくつか取り上げて紹介していきます。

「住宅ローン減税」とは、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。これが令和6年1月以降に建築確認を受けた新築で同減税を受ける場合、最低でも省エネ基準に満たなければなりません。

住宅ローン控除の借入限度額も減額されました。「長期優良・低炭素住宅」では5000万円から4500万に。「ZEH水準省エネ住宅」では4500万円から3500万に、一般の省エネ基準適合住宅は4000万円から3000万に減額されています。重複しますが「省エネ基準に適合しない住宅」は同減税が受けられません。ちなみに、単年ご

との措置ではあるものの「子育て・若年夫婦」に限り「省エネ基準に適合しない住宅」以外の住宅では今年の基準が維持される見込みです。

令和6年1月以降に入居する住宅で同減税を申請するためには、省エネ基準以上の性能に適合している証明書が必要になります。具体的には①建設住宅性能評価書の写し②住宅省エネルギー性能証明書——

【詳細情報】 <https://x.gd/x8jJU>



## 改正電子帳簿保存法 書類のデジタル保存が完全義務化

「改正電子帳簿保存法」は、法人税や所得税といった国税関係の帳簿や書類をデジタルデータで保存するこ

		<入居年>			
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%					与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討
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 子育て世帯・若者夫婦世帯* :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :4,000万円【今回改正内容】	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		13年（「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年）			
所得要件		2,000万円			
床面積要件		50㎡（新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】（所得要件：1,000万円））			

\*「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

とを認めるものです。従来はメールやFAX、インターネット取引などで授受したデジタルデータの請求書、領収書、契約書などにおいては、紙に出力して保管することも認められてきました。

ですが、令和4年1月に義務付けられたデジタルでの保存義務から2年間の宥恕期間を経て、令和6年1月からは法人・個人事業主を問わず、国税関係の帳簿や書類の保存はデジタルによる保存が完全義務化となりました。今後、紙でこれらの書類は保存できなくなります。

なお、保存する帳簿や書類のデータ改変が行われていないことが担保されなければならないため、デジタルデータの真実性を確保する要件も設けられています。

【詳細情報】 <https://x.gd/2LQ6U>



### 残業上限規制 建設は月45時間・年360時間

4月から建設業・運送業などでこれまで猶予されてきた「残業上限規制」の実施がスタート。建設業の場合、時間外労働（休日労働は含まない）の上限は、原則として「月45時間・年360時間」となり、臨時的な特別の事情がなければ、これを超えられなくなります。

この「臨時的な特別の事情」とは、「当該事業場における通常予見することのできない業務量の大幅な増加等に伴い、臨時的に限度時間を超えて労働させる必要がある場合」という意味です。建設業では工期のひっ迫などが該当します。それでも仮に「臨時的な特別の事情があって労使が合意した場合」でも、時間外労働は「年720時間以内」かつ時間外労働+休日労働で「月100時間未満、2～6カ月平均80時間以内」としなければなりません。

この他、月45時間を超えることができるのは、年6カ月までです。法違反の有無は「所定外労働時間」ではなく、「法定外労働時間」の超過時間で判断される仕組み。なお、災害時における復旧および復興の事業には、時間外労働と休日労働の合計について、月100時間未満、2～6カ月平均80時間以内とする規制は適用されません。制度スタートまで2カ月。今一度しっかり確認しておきましょう。

【詳細情報】 <https://x.gd/WDnSA>



### 建築物の省エネ性能 広告などに表示

同じく4月には、販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度が始まります。

【詳細情報】 <https://x.gd/FBLn1>



### 一側足場の使い方 幅1m以上ならば本足場使用

4月からは労働安全衛生規則の改正によって、足場の使い方が変わります。今後、幅が1m以上の箇所において足場を使用するときは、原則として本足場を使用しなくてはなりません。ただし、足場設置のため確保した幅が1m以上の箇所について、その一部が公道にかかる場合や使用許可が得られない場合などは本足場を使用しなくても差し支えないとしています。本足場の採用が多くなれば使用する鋼管や配送トラックも増えるため、オペレーションの組み方や価格が変わります。

【詳細情報】 <https://x.gd/THalv>



**SELEVIA**  
セレヴィア

家族の心まで温めたいから。  
リビング バスルーム



# 住宅リフォーム受注高・受注件数

## '21年10月～から増加傾向 23年上半期は最多

国土交通省は「建築物リフォーム・リニューアル調査（令和5年度第2四半期受注分）」の結果を2023年12月11日に発表。同調査より「住宅の受注高」、「住宅の受注件数」は、2021年度下半期（10～3月期）から増加傾向にあることがわかりました。

2016年の調査拡充等以降から見ると、2023年度上半期（4～9月期）の「住宅の受注高」は2兆2744億円と最も

多いです。加えて、2023年度上半期の「住宅の受注件数」も381万9425件と最も多かった結果となります。

住宅における工事部位は住宅建築と住宅設備の2つに大きく分別されます。このうち、住宅建築の工事部位別の受注件数をみると「内装」の工事が毎年多いです。例えば、2022年度の「住宅の受注件数」は740万4123件。「給水給湯排水衛生器具設備」の工事が239万7504件で最多。次に「内装」の工事が167万4305件、「建具」の工事が113万5773件、「屋根」の工事が67万3749件、「外壁」の工事が58万5067件、「電気設備」の工事が56万3056件、「空気調換気設備」の工事が38万2129件と続いています。

同調査より住宅リフォーム市場は拡大傾向にあるため、住宅リフォームをメインとして取り組んでいる地場工務店にとっては追い風が吹いているといえます。また、リフォームの際に住まい手から明確な暮らし方の希望が聞けるチャンスでもあるため、この機会を存分に活かして次の仕事へとつなげてほしいところです。

新しく発表された補助事業「子育てエコホーム支援事業」も追い風といえます。これは18歳未満の子どもを持つ「子育て世帯」や夫婦のいずれかが39歳以下である「若者夫婦世帯」の省エネ改修等に対して補助金を交付するものです。新築とリフォームを支援しますが、リフォームにおいては、「開口部の断熱改修」、「外壁」、「屋根・天井又は床の断熱改修」、「エコ住宅設備の設置」——のいずれかに該当するリフォーム工事を含んでいれば申請が可能です。

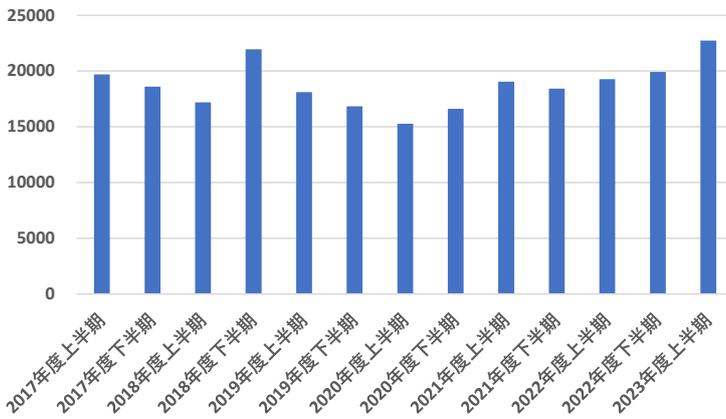
その他「子育て対応改修」、「防災性向上改修」、「バリアフリー改修」、「空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置」、「リフォーム瑕疵保険等への加入」——の合計8つに対して支援します。同支援事業をうまく活用し、お施主様の満足感を高める取り組みに貢献しましょう。

スケジュールは事業者登録期間が令和6年1月中旬からで、登録は事業者単位で行ないます。2023キャンペーンで事業者登録を受けている場合は、通常より簡易に登録ができる予定です。交付申請期間は令和6年3月下旬からの予定。なお、工事着手後に補助金の交付申請予約が可能となっているため、必要に応じて利用しましょう。

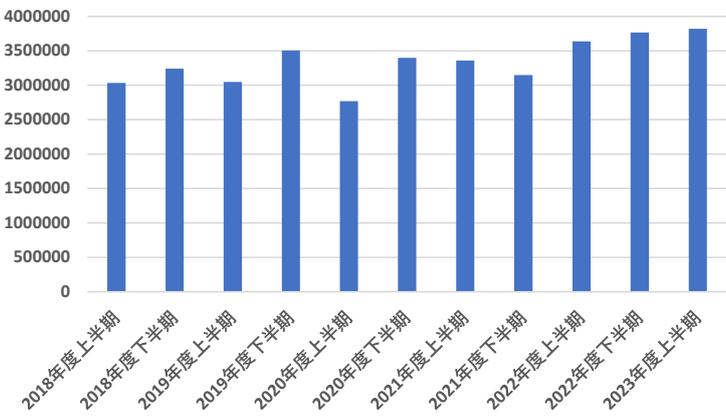
【詳細情報】 <https://x.gd/SMcO7>



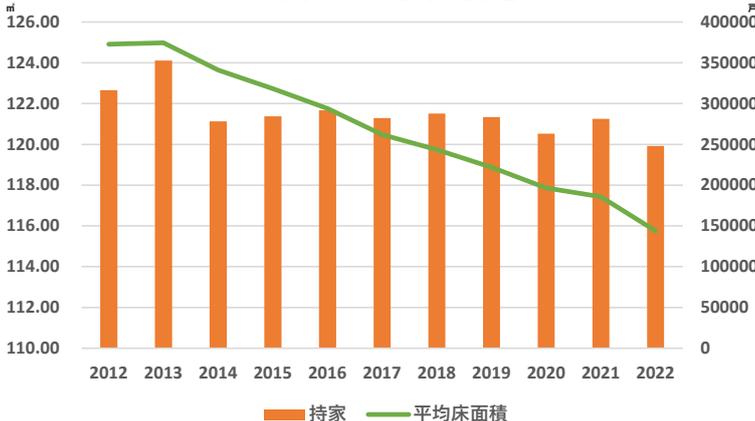
「住宅の受注高」（単位：億円）



「住宅の受注件数」（単位：件）



「持家、平均床面積」



## 速報コラム

### ●ケーブルや分電盤はさらに不足する●

昨年10月から始まっていたとされるケーブル不足。発端は工場などで使用する「高圧ケーブル」の不足だったが、12月上旬には東京都内の工務店から「住宅で使用する低圧ケーブルが入手できない」との声を聞いた。販売店の担当者も工務店も当初は原因が分からなかった。高圧ケーブルに関しては一般社団法人日本電線工業会が高圧ケーブルの新規受注停止などに関する書面を公表しており、高圧ケーブル不足の余波が低圧ケーブルにも及んでいるとみられる。

こうした電線ケーブルは例年5～8月にかけて低需要期となり生産余力が生じる場合があるが、状況は今なおお断を許さない。資材不足は都心から地方に向けて3～6カ月スパンで波及していく傾向があるため「まだ影響がない」という住宅事業者も早めに手を打ったほうが良いだろう。

近畿地方の工務店経営者は「エアコンの設置など主要な工事に使用するケーブルと分電盤の手配が難しくなった。ケーブルに関しては価格が3倍まで上がっている」と話す。

同工務店の得た情報によると考えられる原因は3つ。1つ目は「九州で進んでいる国家プロジェクト」という。九州では福岡市の再開発事業で「天神ビッグバン」と「博多コネクティッド」が進められている。2つ目は九州の半導体工場の建設。3つ目は大阪万博だという。

能登半島地震の影響もある。北陸地方で大手住設メーカーの分電盤が入手困難となっているほか、パワー半導体を生産する東芝の子会社「加賀東芝エレクトロニクス」からは、被災した工場の復旧について「2月上旬を目指す」との発表もあった。情報筋は「ケーブル、分電盤など設備関係は今後さらに不足していく」と指摘している。

### ●社内環境の改革迫られる業界の動き●

「～ハラスメント」という言葉を聞く機会が増えた。厚生労働省の調査によれば最も事例件数が多いのは「カスタマーハラスメント」だった。暴力はいうまでもないが、厚労省は「要求内容の妥当性にかかわらず不相当とされる可能性が高いもの」の行為として「威圧的な言動」、「居座りなど拘束的な行動」、「継続的な（繰り返される）言動」、「執拗な(しつこい)言動」などを挙げている。社員を被害から守る視点だけではなく、社員が加害者にならないような指導も必要だ。

## Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

**2023年 持家前年同月比 24 カ月連続減**  
**11月着工 貸家4カ月連続減、分譲戸建 13 カ月連続減**

国土交通省が令和5年12月27日に公表した本年11月の新設住宅着工戸数は、6万6238戸だった。前年同月比は8.5%減で、6カ月連続の減少となった。季節調整済年率換算値は77万5488戸（前月比4.0%減）で、先月の増加から再びの減少だった。

利用関係別では、持家は1万7789戸、前年同月比は17.3%減で24カ月連続の減少。この内、民間資金による持家は1万6301戸、同比は16.7%減で23カ月連続の減少だった。公的資金による持家は同比が23.2%減で25カ月連続の減少となった。貸家は2万8275戸、同比は5.3%減で4カ月連続の減少。この内、民間資金による貸家は2万6447戸、同比は1.2%減で先月の増加から再びの減少だった。公的資金による貸家は同比が41.4%減で2カ月連続の減少となった。分譲住宅は1万9578戸。この内、マンションは7671戸、同比は5.2%減で先月の増加から再びの減少だった。一戸建は1万1835戸、同比は4.3%減で13カ月連続の減少となった。地域別では、中部圏の前年同月比は4カ月連続の減少、首都圏・近

畿圏の同比は6カ月連続の減少、その他の地域の同比は9カ月連続の減少となった。構造別では、木造が3万8755戸、前年同月比は7.2%減で20カ月連続の減少。工法別では、軸組木造（在来工法）が2万9941戸、同比は8.0%減で21カ月連続の減少となった。

令和5年11月 新設住宅着工統計（▲は減少、無印は増加）

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		66,238	▲ 7.7	▲ 8.5
利用関係別	持家	17,789	▲ 1.6	▲ 17.3
	貸家	28,275	▲ 10.7	▲ 5.3
	給与	596	36.1	72.3
	分譲	19,578	▲ 9.3	▲ 5.2
地域別	首都圏	24,751	▲ 4.1	▲ 0.3
	中部圏	7,649	▲ 2.3	▲ 14.8
	近畿圏	10,311	▲ 17.1	▲ 8.6
	その他の地域	23,527	▲ 8.4	▲ 13.8
構造別・建て方別	木造	38,755	▲ 4.4	▲ 7.2
	一戸建	27,762	1.2	▲ 11.5
	非木造	27,483	▲ 12.0	▲ 10.2
	共同住宅	23,694	▲ 13.1	▲ 9.0
工法別	軸組木造	29,941	▲ 2.8	▲ 8.0
	在来非木造	20,345	▲ 13.7	▲ 6.4
	プレハブ	7,880	▲ 6.9	▲ 20.0
	2×4	8,072	▲ 9.7	▲ 2.1