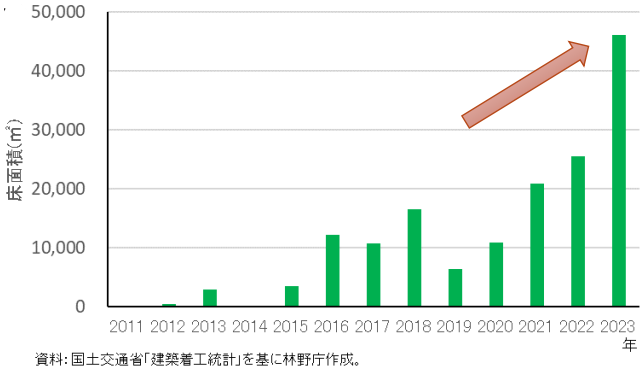
Monthly HAKKO
2024年6月号 -vol.66

工務店の住宅に次ぐ商圏は「非住宅」

林野庁は令和5年度の建築物における木材利用促進に向けた措置の実施状況を公表しました。これによると、中高層建築物の木造率は低いものの、床面積でみると対前年比約2万600m2増となっており、過去10年間でみると、概ね増加傾向で推移しています（**図**）。

少子高齢化と物価高によって住宅着工戸数は減少、その床面積も縮小傾向にありますが、足元では全国的に非住宅木造建築やコンパクトな平屋建需要の追い風が吹きます。世帯人数の減少などが背景にはあるとされています。そんな中、業界では鉄筋鉄骨造から木造へシフトする機運が高まっています。背景には鉄鋼材・生コン価格の上昇が挙げられます。



資料：国土交通省「建築着工統計」を基に林野庁作成。
注：新築のみ（増築及び改築を含まない）。

鉄鋼材はコロナ禍から価格が高止まりとなっており、大手ハウスメーカーでは持家から木造貸家へのシフトを進める動きもありました。生コンはセメントや骨材など原料価格が上昇しているほか、輸送費もガソリン代の高騰でアップしています。

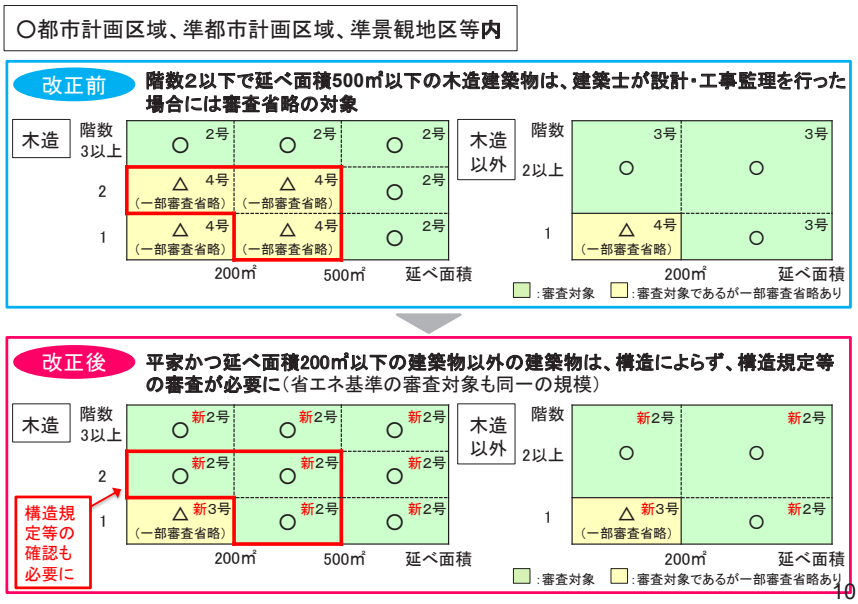
しかし、建設・建築業界で続く人手不足は慢性的。そこで、工務店の木造技術が非住宅木造分野で求められているのです。ただし、店舗など非住宅建築は住宅とは異なります。大開口や柱・壁の少ない空間などで構造耐力を担保する設計の観点が欠かせません。さらに、住宅とは異なり、住宅瑕疵担保責任履行の法律に基づく資力確保措置が義務付けられていません。

今後増加していくと考えられる非住宅木造分野ではお施主様にあたる事業主に対して、木造建築による安心感をどのように訴求していくかが焦点となります。その選択肢のひとつとして瑕疵保証への加入などによってもしもの備えを担保していく姿勢が非住宅分野における工務店にとっては重要といえるでしょう。

'25年の法改正施行まであと1年【基準法】

令和7年4月に大きな変化が予定されている住宅の省エネ基準適合義務化と 建築基準法。 今回は 建築に 関わる大きな法律が2つ変更されるため、全体像を把握するのが容易ではありません。また、1年後の制度施行に向け、まだ細かい部分ではどのように運用するかが定められていないものも散見されます。前号(5月号vol.65）では省エネ基準適合義務化について取り挙げました。今回は建築基準法にフォーカスします。

建築基準法では、原則全ての建築物を対象に建築確認や完了検査などを求めています。ですが現在、事務の簡素化を図る観点から一定規模以



4号住宅は今後このような区分に

下の建築物のうち、都市計画区域等の区域外のものは建築確認、検査の対象外となっています。また、都市計画区域等の区域内のものは審査省略制度、いわゆる4号特例が設けられています。こうした中、今般の法改正では、これまでの4号建築物について区分を変更。令和7年4月からは構造によらず、平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物は「新3号建築物」として引き続き建築確認の対象外のままとなりますが、その他の住宅は「新2号建築物」として建築確認が必要になる予定です。

そこで問題となってくるのが、確認審査対象の見直しに伴う提出図書等の書類。旧4号建築物から新2号建築物に移行するものは、建築基準法令の全ての規定について審査対象になることから、確認申請の際に審査を行うために必要な図書の添付が必要になります。具体的には、これまでの確認申請図書に加え、構造関係の仕様規定、住宅の採光・換気等(設備その他単体規定)、防火避難関係規定の他、省エネ基準への適合性を示す図書を新たに提出しなければなりません。

このうち、仕様規定の範囲で構造安全性を確認する建築物については、明示すべき事項を使用表等に記載することで添付図書の合理化を図るとしています。主に基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、軸組図などが省略の対象となる見込みです。

なお、建築士法により建築士事務所に課されている図書保存の義務は、これまでどおり変わらないとしています。建築工事を実施する上で基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、軸組図などは重要な図書となるため、これらの設計図書を適切に保存することが求められるので注意しましょう。これらの提出図書は今後、所管する国土交通省の省令改正によって正式に決定される予定です。

旧４号から新２号に移行する建築物のうち、仕様規定の範囲で構造安全性を確認する計画については、必要事項を仕様表等に記載することで、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図及び軸組図の添付を省略するなど、添付図書の合理化を図る。

構造計算により構造安全性を確認するもの	仕様規定の範囲で構造安全性を確認するもの
共通 ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・床面積求積図 ・２面以上の立面図 ・２面以上の断面図 ・地盤面算定表 ・構造詳細図	**共通** ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・床面積求積図 ・２面以上の立面図 ・２面以上の断面図 ・地盤面算定表 ・構造詳細図
・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図	**（添付省略）**
構造関係（令３章２節、３節） ・各階平面図 ・２面以上の立面図 ・２面以上の断面図 ・構造詳細図 ・使用構造材料一覧 ・基礎・地盤説明書 ・その他適合審査に必要な図書	**構造関係（令３章２節、３節）** ・各階平面図 ・２面以上の立面図 ・２面以上の断面図 ・構造詳細図 ・使用構造材料一覧 ・基礎・地盤説明書 ・その他適合審査に必要な図書
・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図 ・２面以上の軸組図	**仕様表等**

提出図書は合理化が図られる予定

	改正前 旧4号建築物※	改正後 新２号建築物	改正後 新３号建築物※
敷地関係規定	○ 審査する	○ 審査する	○ 審査する
構造関係規定	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外の構造計算を行った場合は審査する	○ 審査する	× 審査しない
防火避難規定	× 審査しない	○ 審査する	× 審査しない
設備その他 単体規定	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機及び浄化槽は審査する	○ 審査する	△ 一部審査する
集団規定	○ 審査する	○ 審査する	○ 審査する
省エネ基準 （建築物省エネ法）	ー（適合義務の対象外）	○ 審査する	× 審査しない

※建築士が設計・工事監理を行った防火・準防火地域外の一戸建て住宅の場合

審査（検査）項目

リフォーム工事の際に減税制度もうまく活用

住宅リフォームを支援する各種減税制度について、令和6年度税制改正により期限延長・拡充等が行われています。リフォーム減税制度には大きく分けると、「所得税の特別控除」、「固定資産税の減額措置」、「贈与税の非課税措置」、「買取再販住宅の税制特例」の4つがあり、この4つの中でもメニューがいくつかに分かれています（**図1**）。また、リフォーム減税制度の活用にあたっては、申告に必要な各種証明書を事業者側で発行する必要があります。それぞれの制度で準備が必要な書類と、その書類を誰が発行できるのかを事前に確認し、注意が必要となっています

所得税の特別控除	住宅ローン減税（増改築）	・一定の要件を満たした増改築等工事の費用に応じて、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額を、最大10年間所得税から控除する制度 ・償還期間10年以上のローンを組んだ場合に利用可能	税務署に申告
	リフォーム促進税制（所得税）	・適用要件を満たす性能向上工事（耐震、バリフリ、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て）と、一定の要件を満たした増改築等工事の費用に応じて、所得税を控除 ・ローンの利用有無にかかわらず利用可能	
固定資産税の減額措置	リフォーム促進税制（固定資産税）	・適用要件を満たす工事（耐震、バリフリ、省エネ、長期優良住宅化）を行った場合に、工事完了年の翌年度分の家屋に係る固定資産税額の減額が受けられる制度。 ・減額割合は工事により1/3～2/3	市町村等に申告 ※工事完了後3ヶ月以内
	マンション長寿命化促進税制	・管理計画の認定を受けたマンション等において長寿命化工事が実施された場合に、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額の減額を受けられる制度 ・減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村等の条例で定める。	
贈与税の非課税措置	・満18歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が、親や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金（新築、取得または増改築等のための資金）の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税が非課税となる制度 ・増改築の場合においては、増改築後の住宅が「質の高い住宅」に該当した場合、贈与税非課税限度額が1,000万円まで引き上げられる（増改築後の住宅が「質の高い住宅」に該当しない場合は500万円）		税務署に申告 ※贈与を受けた翌年の3月15日まで
買取再販住宅の税制特例	登録免許税の特例	宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等工事（第1号～第7号工事）が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減される制度	法務局へ申告
	不動産取得税の軽減措置	宅地建物取引業者が既存住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための特定の改修工事（第1号～第7号工事）を行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による住宅の取得に課される不動産取得税が減額される制度	都道府県に申告

【図1】リフォーム減税制度の種類

(図2)。

例えば「増改築等工事証明書」の場合、まず契約前に減税制度の利用有無を確認する必要があります。後から実は減税制度を使いたかったということにならないよう、事前の確認が重要となります**(図3)**。

工事請負契約書等については、確定申告等の際にも必要になるため、必ず保管が求められます。増改築等工事証明書の発行の場合には、工事の前後を写真で確認する場合があるので、写真で記録しておく必要があります。さらに、増改築等工事証明書は様式が3種類あるため、対応した書類か必ず発行する前に確認が必要です。

事業者が対応するのは書類の発行までで、それ以降の申告は減税制度を活用する本人が行うことになります。必要書類を揃えた上で、控除を受ける人が自ら税務署へ確定申告を行う必要があります。

各種制度の詳細な情報は国土交通省HP、(一社) 住宅リフォーム推進協議会HPに掲載されているので、リフォーム提案の際に活用してみてください。

国交省 HP　　**リ推協 HP**

①住宅ローン減税（増改築）【所得税】
- **増改築等工事証明書** A（所得税の控除・固定資産税の減額用） 建 指 登 瑕

②リフォーム促進税制【所得税】
- **増改築等工事証明書** A（所得税の控除・固定資産税の減額用） 建 指 登 瑕
- **住宅耐震改修証明書**（耐震リフォームのみ） 地

③リフォーム促進税制【固定資産税】
- **増改築等工事証明書** A（所得税の控除・固定資産税の減額用） 建 指 登 瑕
- **住宅耐震改修証明書**（耐震リフォームのみ） 地

④マンション長寿命化促進税制【固定資産税】※マンションの種類によって必要書類が異なります
- **管理計画の認定通知書** 地　**大規模の修繕等証明書** 建 瑕　**過去工事証明書** 建 マ
- **修繕積立金引上証明書** 建 マ　**助言・実施等証明書指導内容** 地

⑤贈与税の非課税措置（増改築）
- **増改築等工事証明書** B（贈与税の非課税措置用） 建 指 登 瑕

⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】【不動産取得税】
- **増改築等工事証明書** C（登録免許税の特例・不動産取得税の特例用） 建 指 登 瑕

A 昭和63年建設省告示第1274号　B 平成26年国住政第167号　C 平成27年国住政第116号

建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 建　指定確認検査機関 指

登録住宅性能評価機関 登　住宅瑕疵担保責任保険法人 瑕　マンション管理士 マ　地方公共団体 地

【図2】各種制度において準備の必要がある証明書

契約前
- 工事内容、見積金額の確認を行い資金計画を立てます
- 工事内容や金額及びスケジュール等が減税制度の対象になるか含め、制度利用有無を確認します。
  ※あとから「実は減税制度を使いたかった…」ということにならないよう、事前の確認が重要です
- 減税制度を利用するための必要書類や、申請手順等をこの段階で確認します。

↓

工事契約
- 請負契約書や見積書については、証明書発行や申告の際に必要な場合があるので必ず保管しておきます。

↓

工事実施
- 証明書発行の際に工事の前後を写真で確認する場合があるので、写真で記録しておきます。

↓

証明書発行
- 工事完了後、減税申告に必要な証明書の発行を行います。
- 発行できる者は以下のいずれかです。※発行する書類により異なります

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

↓

申告
- 必要書類を揃え、税務署や市町村等に消費者自らが申告を行います。

ご対応いただくのはこの範囲です

【図3】減税制度を利用する流れのイメージ（増改築等工事証明書の場合）

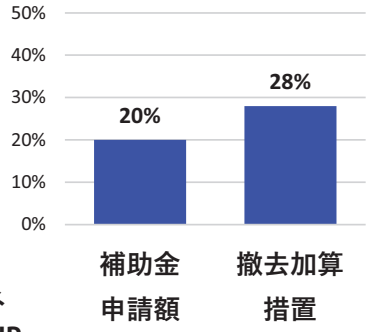
出典:資料は全て国土交通省「リフォーム減税制度についてのWEB説明会資料」

補助金額引上げの給湯補助、予算消化率3割迫る

家庭で消費するエネルギーの3割近くを占める給湯について、経済産業省は前年度に引き続いて補助事業を行っています。今年度の給湯省エネ事業2024では補助金が機器によって3～5万円引き上げられているほか、新たに補助金が加算される仕組みが導入されました。性能が高い機器によって補助金が加算されるほか、既存の設備を撤去する際の費用まで手厚く補助されます（一定の要件あり）。補助額の引き上げによってぜんねんよりも引き合いが強いと考えられる同事業の予算消化率は**右図**の通り。どちらも2割を超えている状況で、撤去加算措置については3割に迫っています。早めの申請が求められます。補助金の予算を事前に確保できる予約申請もあわせて検討してください。

エコキュート	ハイブリッド給湯機	エネファーム
基本額		
8万円／台	10万円／台	18万円／台
＋		
性能加算額		
2～5万円／台	3～5万円／台	2万円／台
＋		
撤去加算額		
電気蓄熱暖房機 → 10万円／台		
電気温水器の撤去 → 5万円／台		

要件を満たした場合



給湯省エネ事業2024HP

※2024年5月17日0時時点

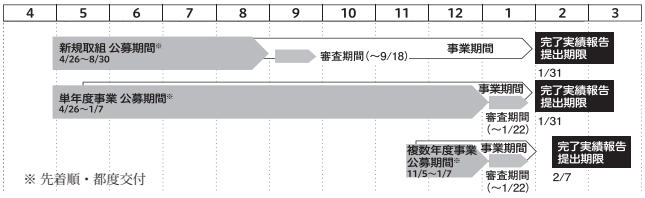
Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

ZEH支援事業4/26～公募受付開始

経済産業省と環境省の戸建ZEH支援事業の委託を受ける（一社）環境共創イニシアチブ（SII）は、令和6年度の公募期間などを公表した。

同事業の申請対象者は、新築戸建住宅を建築・購入する個人、新築戸建住宅の販売者となる法人。補助対象となる住宅が「ZEH」、「ZEH+」等となっている。

交付要件の1つに「SIIに登録されているZEHビルダー/プランナーが関与（建築、設計又は販売）する住宅であること」が求められている。「ZEH」の補助額上限は1戸あたり55万円、「ZEH+」が100万となっている。さらに、両住宅とも追加設備等による加算を設置。蓄電システム（上限20万円）、CLT（定額90万円）、地中熱ヒートポンプ・システム（定額90万円）、PVTシステム（太陽光発電と太陽熱集熱を同時に行える）（方式、パネル面積により65万、80万、90万円）、液体集熱式太陽熱利用システム（パネル面積により12万、15万円）に加算するとしている。スケジュールは**右上の図**を参照のこと。



'24年3月着工 中部圏前年同月比３カ月連続増
2×4工法４カ月連続増、プレハブ10カ月連続減

国土交通省が令和6年4月30日に公表した本年3月の新設住宅着工戸数は以下の通りです。

令和６年３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		64,265	8.6	▲ 12.8
利用関係別	持家	16,637	2.0	▲ 4.8
	貸家	28,204	13.1	▲ 13.4
	給与	235	▲ 60.4	▲ 58.8
	分譲	19,189	10.7	▲ 16.8
地域別	首都圏	22,638	3.0	▲ 14.4
	中部圏	8,792	22.5	14.9
	近畿圏	11,240	17.6	▲ 16.4
	その他の地域	21,595	5.6	▲ 17.4
構造別．建て方別	木 造	35,606	8.1	▲ 2.5
	一戸建	24,997	4.2	▲ 7.2
	非 木 造	28,659	9.2	▲ 22.9
	共同住宅	25,562	12.4	▲ 22.9
工法別	軸組木造	27,042	7.1	▲ 3.5
	在来非木造	22,017	13.5	▲ 25.3
	プレハブ	7,493	▲ 2.1	▲ 11.9
	２×４	7,713	12.2	0.4

株式会社 八興
本　　社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
大阪営業所 / 〒530-6010 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F
京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F

LINE@ はじめました！
キャンペーンやイベントなどお得な情報をお届けいたします！
㈱八興 @dck7127i
㈱八興京阪営業所 @662yraje

Monthly HAKKO 2024 年 6 月号 vol.66
発行 / ㈱八興　〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
TEL.0748-37-7185　https://www.hakko-gr.co.jp/