

# CASA新聞

発行 株式会社カーザミカワ  
岡崎本社 ☎0564-24-2511  
岡崎市吹矢町8番地  
豊田営業所 ☎0565-28-3891  
豊田市豊栄町6丁目1番地

## 高性能ほど税制優遇 国交省 住宅ローン減税説明会

国土交通省は6月16日、住宅ローン減税に関する事業者向け説明会をオンライン形式で開催した。省エネ性能の必須要件化の概要や省エネ基準への適合の確認方法など、住宅局の担当職員が解説した。説明会の冒頭、住宅経済・法制課・武藤祥郎課長は「今回の改正は住宅性能に優れた新築住宅の購入者に対し、年間20万円以上・13年間の税制上のメリットを付与する制度となっている。ぜひご活用いただきたい」と述べた。説明要旨は次の通り。

2023年度の税制改正で住宅ローン減税に関する内容が変更されたことにより、2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅が住宅ローン減税を受けるには、省エネ基準に適合することが必須要件となった。

新築住宅の控除率は0.7%で、控除期間は13年。借入限度額は住宅性能により異なり、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅が4500万円、ZEH水準省エネ住宅が3500万円、省エネ基準適合住宅が3000万円となっている。省エネ性能が高いほど税制が優遇される。

省エネ基準に適合しない「その他の住宅」は、2023年末までに建築確認を受けた場合は2000万円を限度額とするが、それ以降は控除そのものが受けられなくなる。これは「確認済証」または「検査済証」で、2024年6月30日までの建築確認は「登記事項証明書」で行う。

2024年1月1日以降に入居する場合、省エネ基準適合住宅以上の住宅であることの証明書が必要となる。申請時に必要な証明書は、「建設住宅性能評価書」「住宅省エネルギー性能証明書」のいずれかで、作成には設計者・施工者の協力が求められる。

「建設住宅性能評価書」では「断熱等性能等級」が4以上かつ「一次エネルギー消費量等級」が4以上であるものが有効となる。「住宅省エネルギー性能証明書」では、設計・工事監理などを実施した建築士による証明も可能となっている。政府では住宅・建築物分野の省エネ対策として、2022年に建築物省エネ法・建築基準法を改正。2025年度にストック平均でZEH・ZEB水準を確保することを目指し、2025年4月に住宅・小規模建築物の省エネルギー基準適合を義務化するなど、より高い省エネ性能への誘導を図っている。

また、改正建築物省エネ法・改正建築基準法（2022年6月17日公布）の周知を図るため、オンライン講座を同年10月に開設。省エネ基準に関するガイドや解説動画を公開している。ほかにも制度・省エネ基準に関する問い合わせを受け付ける「省エネサポートセンター」を、業者向けの「建築物省エネアシストセンター」を設置した。省エネ性能の計算支援プログラムは、建築研究所ホームページ上で利用できる。

## 持ち家の不振、出口見えず

5月の新設住宅着工数は総数6万9561戸で4カ月ぶりに前年同月を上回ったが、持ち家は18カ月連続の前年同月割れで不振が続く。戸建て分譲も7カ月連続の前年同月割れと、着工の勢いが失われている。5月の着工総数の増加は、ともに2カ月ぶりに増加した貸家と分譲マンションが支えた。

23年5月の新設住宅着工戸数は6万9561戸（前年同月比3.5%増）となり、4カ月ぶりに増加した。ただ着工床面積は548万7000平方メートル（同1.4%減）で、4カ月連続で減少している。また、季節調整済み年率換算値では86万2000戸（前月比11.8%増）で、持ち家は1万8853戸（前年同月比11.5%減）で18カ月連続の前年同月割れとなった。都市圏別でも、首都圏、中部圏、近畿圏、その他地域いずれも減少傾向が続いている。持ち家の単月着工戸数の2万戸割れも6カ月連続。6カ月連続の2万戸割れは、統計を取り始めた昭和35年代以降では初めて。さらに前年同月2桁の減少幅も過去12カ月で10度と、持ち家の不振は出口が見えてこない。

分譲は、5月実績についてはマンションと戸建てで動向が分かれた。分譲マンションは2カ月ぶり増加の9700戸（同28.2%増）となった一方、戸建ては1万1615戸（同2.5%減）。戸建ての前年同月割れは7カ月連続となっている。分譲は都市圏別でも明暗が分かれていた。首都圏と近畿圏が前年同月を上回ったが、中部圏は4カ月連続の減少。その他地域も2カ月連続の減少となった。

表示説明	値下げ	横ばい	値上げ
市況状況	ラワン薄ベニヤ	ラワン構造用12mm	針葉樹12mm 3×6

## 自民党へ追加予算要望 住団連

住宅生産団体連合会（住団連）の芳井敬一会長は、6月20日に開かれた自由民主党住宅対策促進議員連盟の総会に出席。最近の住宅市場環境についてまとめた「住宅市場の現状と課題解決に向けた要望」を提出し、支援策や税制措置の継続などを求めた。

要望書では、はじめに住宅市場の現状について説明。住宅の価格は2021年以降、過去に例のない極端な勢いで上昇し、その上昇幅はリーマンショック直前のミニバブルをはるかに超えているとした。資材の高騰などにより建築単価も大きく上昇している。こうした背景から4月の住宅着工は年率換算で77.1万戸に落ち込み、持家は同22.7万戸と17カ月連続で対前年割れとなった。住宅ローン減税

や経済対策などの施策により、辛うじて下支えされている状況となっている。

新築住宅では、「こどもみらい住宅支援事業」「こどもエコすまい支援事業」がZEHの普及促進に寄与した。その一方で、住宅の値上げ幅が補助金額を上回る水準となっており、ZEH確保のために面積縮小などのプラン変更を行うケースも出ている。「こどもエコすまい支援事業」は6月中旬時点で、すでに予算消化率が50%を超えていることから、10月頃の早期消化を懸念。予算の追加措置が望まれる。

リフォームでは、「住宅省エネ2023キャンペーン」の効果が大きく、受注額が増加。なかでも「先進的窓リノベ事業」による窓のリフォー

ムが増加した。新規の依頼だけでなく、元の計画に窓リフォームを追加するケースも多かった。

需要の集中による内窓の納期遅延も発生している。現在は供給が安定し、業界としても納期の短縮に努めている。同事業も11月頃に予算の早期消化が見込まれる。

会員からの要望としては、「こどもエコすまい支援事業」「先進的窓リノベ事業」「給湯省エネ事業」への切れ目のない予算確保・投入、「長期優良住宅」「低炭素住宅」「ZEH水準省エネ住宅」などへの借入れ限度額の維持、床面積40平方メートル以上50平方メートル未満の住宅における特例措置の継続、特例措置の対象となる改修工事の対象拡充などがあった。

# 工事価格負担増、価格転嫁難が鮮明に

## 建材・住設の価格高騰等に関するアンケート 全建総連

全建総連は、「住宅の建材・設備の価格高騰・納期遅延の影響に関する工務店アンケート」の結果を公表した。今年4月17日～5月31日を期間とした同アンケートでは、内窓・断熱窓の納期遅延、工事原価の上昇、顧客への価格転嫁の難しさといった実態が浮き彫りになった。

アンケートは33都道府県、877社の回答を得た。回答した工務店の属性は、年間売上1000万～5000万円未満が48・1%、従業員数は1～4人もしくは一人親方が90・1%となっている。納期遅れに関して、納品まで約1カ月以上かかる建材や設備機器については「納期遅れはない」が26・7%で最多だったが、「内窓・断熱窓（リフォーム用）」が15・4%、「給湯器」が11・6%と続く。

「同業他社との競争があるため」「顧客に価格交渉・契約変更に応じてもらえなかった」の比率が高かった。経営への影響としては、受注状況の前年同月比が「横ばい」48・9%、「増加」12・9%、「減少」38・1%。減少の理由は「顧客からの問い合わせ、工事依頼そのものの減少」「工事金額高騰で契約が成立しない」「顧客が顕在高騰の様子を見ている」など。今後の受注見通しについては「横ばい」38・6%、「増加」9・8%、「減少」27・2%、「不明」24・4%。

同項目の値上がり率はリフォームの場合、「10～14%」「15～19%」合計で60・5%。「20%以上」が19・0%だった。新築の場合は、「10～14%」「15～19%」合計で57・1%、「20%以上」が23・3%だった。同項目の値上がり率の顧客転嫁状況では、「顧客負担」57・0%、「一部を自社負担」38・0%、「値上り分すべてを自社負担」5%。価格転嫁できなかった理由は、「既に見積書を提出していた」

# 名古屋商況

今月も住宅実需は低調なままで、「木材販売は盛り上がり」に欠ける（大型販売店）と指摘する。プレカスト工場では非住宅物件は増えていくが、住宅系の新規受注はもとまらず、先行きの仕事量は依然として不透明だ。木材製品は全般に在庫調整が進んだことで価格は底入れと見られていたが、持ち家（注文住宅）など肝心の需要が回復していないため、依然として軟弱感が残っている。

今月は、国産材製品や合板関係、米松丸太が前月より居所を下げていく。米材製品は在庫調整が進み、為替も円安に振れているため減少となっている。

5月の合板供給は、34万8789立方尺（前年同月比28・4%減）で、10カ月連続で減少した。国産が19万8989立方尺（同17・2%減）、輸入が14万9800立方尺（同39・1%減）。国産は生産調整中だが、前月比では2カ月連続で増え、前年比の減少幅は縮小した。一方、輸入は2月以来の低水準となり、前年比の減少幅は入荷が減少局面に入った昨年9月以降で最大となった。国産の供給は需要の回復次第だが、輸入は先物の契約量が少なく、低水準の供給が今後も続く可能性が高い。

19万5599立方尺（前月比4・1%減）と減少し、月末在庫は16万1651立方尺（同2・6%増）と3カ月ぶりに増加した。ただ、長引く当用買いで流通在庫は極限まで減ったと見られ、価格の底入れ機運が高まったと判断した東日本の合板メーカーは7月価格を据え置く方針だ。価格がこれ以上下がらなければ、流通に在庫を積み増す動きが出てくると見られるが、底値が固まらないと当用買いが続く可能性もある。メーカーは出荷が増えなければ生産も増やさない構えだが、不足感が出ないと底入れ感も広がらず、メーカーは値下がり止められないまま生産調整の継続を強いられる恐れもある。

# 前年比3割減が続く 5月の合板供給

9立方尺（前年同月比28・4%減）で、10カ月連続で減少した。国産が19万8989立方尺（同17・2%減）、輸入が14万9800立方尺（同39・1%減）。国産は生産調整中だが、前月比では2カ月連続で増え、前年比の減少幅は縮小した。一方、輸入は2月以来の低水準となり、前年比の減少幅は入荷が減少局面に入った昨年9月以降で最大となった。国産の供給は需要の回復次第だが、輸入は先物の契約量が少なく、低水準の供給が今後も続く可能性が高い。

塗装合板は国内市況が底入れに手間取り、普通合板以上に先物に手を出せない状況にある。量がまとまれば産地価格が下がるとの見方があるが、納材筋からの強い引き合いを待っている状態に変わりはしない。ただ、先物の購入量が増えない状況に変わりはない。南洋材合板は先行きの供給不足が引き続き懸念される。

# 住宅生産団体連合会は6月19日、総会・理事会と記者会見を開き「住宅着工戸数は減少し、特に持ち家は17カ月連続減となっている。国土交通省・経済産業省・環境省の3省連携の補助事業などを活用し、これからも住宅市場活性化に努める」と力を込めた。

また住宅税制などに関する国への要望活動を積極的に進め、支援策の拡充を求める構えも明らかにした。住団連の今年度の重点項目は、政策提言・要望活動、調査研究活動の積極的展開、カーボンニュートラル（CN）実現に向けた取り組み、良質な住宅ストック整備と住宅環境システムの構築、住生活の向上、住宅産業の生産性向上となる。このうち、政策提言では住宅税制改正・予算・規制合理化などを要望していく。CN実現に向けては、改正建築物省エネ法等への的確な対応を図り、省エネ設備機器等に関する基準・規格作成への参画なども進める。住宅ストック整備や住宅循環システム構築においては、省エネリフォームの低コスト化、優良ストック住宅推進協議会との連携による合理的な既存住宅査定方法の普及、郊外住宅地の再生や空き家問題などへの対応など、多岐にわたる活動を実践する。

# 市場活性へ政策提言など積極実践 住団連

また、住宅産業の生産性向上を目指し、働き方改革推進、技術者確保のほか、住宅生産・管理工程におけるDX化も加速させていく。