



令和5年秋号

発行

(株)高橋政雄設計事務所

さいたま市緑区中尾270

電話048-873-4244

<http://www.takahashi-sekkei.jp>

主な紙面

住宅ローン減税 省エネ必須に
東京の建築費、最高水準
太陽光活用へ 屋電気代安く
国の電気代補助 継続へ
はすみみ 50年住宅ローン若者照準
注目ニュース さらに住宅ローン競争

イベント情報

新築完成内覧会【予約制】
日時 10月28日(土)
第8回ふれあいワークショップ【予約制】
日時 10月28日(土)

住宅ローン減税 省エネ必須に

一定の省エネ基準を満たさない新築住宅が2024年1月から住宅ローン減税の対象から外れます。新築住宅の2割近くが基準を満たさない可能性があり、住宅ローン減税を使う予定の購入者も注意が必要です。

住宅ローン減税は、住宅を取得するか、中古住宅を増改築した場合に最大13年間にわたり各年末ローン残高の0.7%を所得税などから差し引く仕組みです。

今は省エネ基準を満たさなくても3000万円を限度に控除対象になっていますが、2024年以降に入居する新築住宅は、断熱性能などの省エネ基準に適合しないと住宅ローン減税の適用を受けられなくなります。

国交省の調査では2020年度時点では新築住宅のうち、16%が省エネ基準を満たしていなかつ

たそうです。2021年度以降のデータはありませんが、国交省は足元でもこの傾向が続ぎ、大幅に改善していないとみています。省エネ基準を厳格に適用するのは脱炭素を加速する狙いがあります。経産省によりますと、2021年度の日本の二酸化炭素排出量のうち15.8%は住宅など家庭部門に由来しています。家庭は産業部門に比べて取り組みが鈍く2050年までに温暖化ガス排出量を実質ゼロにする政府目標の達成へ住宅の省エネは必要不可欠です。

一方、省エネ性の高い住宅は減税限度額を拡大

2022年の税制改正で住宅の省エネ性能に応じ、減税対象額となる借入限度額に差が出るよう詳細に分類されました。省エネや耐震性に優れている「長期優良住宅」などが5000万円と、減税対象の借入限度額が最も多くなっています。

住宅ローン「フラット35」は新築住宅への融資について2023年4月から省エネ基準を満たすことを条件にしました。さらに今回、一般の金融機関が手掛ける住宅ローンについても2024年1月から基準に適合しないと減税を受けられなくなります。

しかし、すでに省エネ住宅は税制面で優遇されており、省エネ基準を満たさない住宅よりも1000万から2000万円の控除対象額が拡大されています。

入居時期	2022~23年	2024~25年
長期優良住宅など	5,000万円	4,500万円
ZEHなど	4,500万円	3,500万円
省エネ基準適合	4,000万円	3,000万円
省エネ基準を満たさない住宅	3,000万円	0

控除対象となる借入限度額

東京の建築費、最高水準

資材高騰、人件費重く

オフィスビルやマンションなどの建設コストが増えています。2023年夏の東京の工事価格は過去最高水準となりました。資材価格の高騰に加え、現場作業員の人件費も上がっています。

人出不足や資材高で中小規模のビルやマンションの着工の先送りが見られます。コストを下げるため設計を見直す動きも出ています。ただ都市部の新規の大型再開発は今後本格化する見通しです。既存の建設工事は猛暑を背景に進捗が遅れ気味です。外での現場作業は「暑さの為に作業効率が3割程度落ちている」との声もあります。

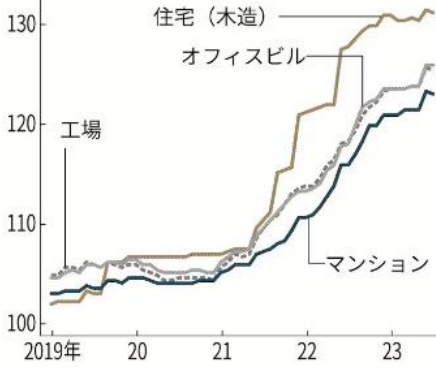
建設業2024年問題

建設業界において喫緊の課題は

2024年4月から残業規定が厳格化される「2024年問題」への対応です。時間外労働に上限規制をかける「働き方改革法案」は

2019年に施行されました。ただ建設業界では人材不足などから長時間労働が常態化していて、対応に時間がかかるとしてこうした規制の適用を5年間猶予されています。猶予期間が終了する2024年4月以降は原則として月45時間、年360時間を超える時間外労働ができません。

工事費用高騰で設計見直しの動きも



(注) 建築費指数 (東京、2015年=100)
(出所) 建設物価調査会

太陽光活用へ 昼電気代安く

経済産業省は日中に余る太陽光発電の電力を消費しやすい仕組みをつくります。電力会社に日中が安価な家庭向けの電力プランを用意してもらい、2025年度にも契約実績の報告を義務付けます。給湯機の利用や電気自動車の充電を昼間にシフトし、電力の有効活用につなげます。

太陽光や水力などの再生可能工

国の電気代補助

継続へ

東京電力などの大手電力10社は電気代の補助金の延長を経産省に申請したと発表しました。期間は12月使用分までで、1キロワットあたり3・5円を値引き、一般的な家庭で月900円程度安くなります。当初の補助金は9月まででしたが、政府が家計の負担軽減の延長を決めました。10月使用(11月請求分)から適用されます。

政府は高騰する電気代の負担を軽くするため、2割程度を補助する負担軽減策を始めていました。8月使用分までは1キロワットあたり7円安くしていましたが、9月使用分からは1キロワットあたり半分の3・5円となりました。政府は液化天然ガスなどの発電燃料の価格が2022年度より落ちついてきたことを踏まえて決定しました。



50年住宅ローン若者照準

さいたま市やつくば市で利用増

全国の地方銀行や信用金庫が返済期間を最長50年に延ばした住宅ローンに注力している。米利上げで外債運用頼みが厳しくなり、この1年間で、約10の地域金融機関が導入や拡充に動いた。職人不足や資源高で住宅価格の上昇が続くなか、毎月の返済額を抑えたい若年層を開拓する。

広島銀行は40年としていた住宅ローンの返済期間を50年に延ばした。理由として、50年ローンを扱う金融機関が出てきており、競争戦略上必要と判断したという。西日本シティ銀行や常陽銀行、福井銀行も50年ローンを取り扱う。

50年ローンは住信SBIネット銀行も8月に始めた。広がりの背景にあるのは住宅価格の上昇だ。国土交通省の調べによると、分譲戸建て住宅の購入資金は、22年度の全国

平均で4214万円。3年前比で1割増えた。うち自己資金の平均は1160万円だった。

長期住宅ローンは銀行にとって若年層を開拓する手掛かりになる。これまでは預金で集まった余剰資金を有価証券で運用してきたが、世界的な金利の上昇で含み損が増加。以前のような外債頼みの運用姿勢は取りにくくなり、貸し出しを増やさざるを得ない。住宅ローンの取り扱いを機に教育資金や老後資金の運用などの提案も増やす。足利銀行でも22年夏に住宅ローンを35年から50年に延ばした。長期間の住宅ローンは30代前半までの利用が多く、物件の購入価格が高くなりやすい、さいたま市や茨城県つくば市などの利用が多いという。

注目ニュース

さらば住宅ローン競争

みずほ銀行、低金利競争から撤退

みずほ銀は住宅ローン戦略の見直しを宣言しました。限られた顧客の奪い合いが激しくなっていて、事実上の撤退宣言と見られます。

「むやみやたらに金利競争の世界には入っていかない」主戦場である変動金利のローンはメガバンクとネット銀行の引き下げ競争が続いています。

宣言が衝撃的だったのは、みず

ほは見えません。縮小路線のみずほ銀行を横目に三菱UFJ銀行がさらに下回る0・345%を打ち出しました。みずほ銀行よりも低い金利で顧客にアピールする狙いがあると見られます。

ほ銀行が変動金利の引き下げ競争をけん引するトップランナーのひとと見られていたからです。2年前に、変動金利を0・375%に下げ、業界を驚かせました。当時0・4%を切る金利はほとんどなく、インターネット層を取り込むと期待されました。しかし、金利競争のいたちごっこは終わりはなく、競争を仕掛けたみずほ銀行自体も疲弊していききました。みずほ銀行が撤退しても終わり

長期金利に連動する変動型は競争が激しく、金利はいまだに下げ続けています。今後、日銀が金融緩和路線を転換する局面が来ても大手銀行は「他行見合いでしばらく変動型は上がらない」との見方をしています。各銀行は利益を切り詰めながらシェア拡大を競っていて、みずほ銀行のように距離を置く銀行が始めているものの、競争の構図はそう簡単には変わらなそうです。

おいしい♡まんぷく♡
ご近所のおすすめカフェ

Cafe

HORUTA(オルタ)さん



今回は、ケーキ♪ケーキ♪ケーキのご紹介です😊(笑)

オルタさんは、当社の前の通りを浦和駅方面にまっすぐ600mほど進むとお店があります😊この日は、9種類ほどのケーキやデザートがあり、迷う～迷う～😊いちじくのロールケーキ(660円)・シャインマスカットのショートケーキ(605円)を頂きましたあ❖まずいちじくのケーキは…みずみずしい優しい甘さのいちじくとなめらかな生クリーム…♥シャインマスカットの方は、旬の爽やかさ溢れ出る甘さのマスカットと、しっとり軽やかなスポンジが上品なお味でした…😊大変おしゅうございました。。。♥

ランチもやっているとの事でしたので、次はランチとケーキと両方頂くうと～♪ダイエットは明日から(^_-)☆

本当にみなさん行って見て下さい😊!!お友達やファミリーで「オルタ」さんの美味しいケーキをご堪能あれ😊👂

記事：酒井菜美絵

・住所

さいたま市緑区原山1-6-3

・営業時間

11時～16時(ランチは14時まで)

・定休日 水・木曜日

・駐車場 なし



6人暮らし わが社のモデルハウス

～外壁編～

新コーナーのはじまりです❖

なんとなんと、わが社初めての、モデルハウスが完成しました～❖そして、いま現在6人のご家族さんが住んでおります😊小さいお子ちゃま2人・お父さんお母さん・おじいちゃんおばあちゃんの幸せかぞくです♥ちなみに、このおうちを設計した当社の橋本社長の自邸なんです♪実際に住むモデルハウスの暮らしのアレコレをこれから少しずつご紹介していきます。お楽しみに～♥

まず、**外壁**について♡木をふんだんに使ったモデルハウス。外壁にも、もちろん本物の木の**杉の板**を貼っています。木に似せたものにはない質感です。味のある木の家がお好きな方はきっと気に入るはず😊木部の塗料は、木材をふんだんに使ったあの国立競技場で使用した塗料(キシラデコール)と同じものを採用し橋本社長自ら塗りました😊建物下部は、木部を強調するような真っ白な壁材(ジョリパット使用) モデルハウス見てみたいわ～という方は、是非お問い合わせくださいね😊🌻



株式会社

高橋政雄設計事務所

Takahashi Architects

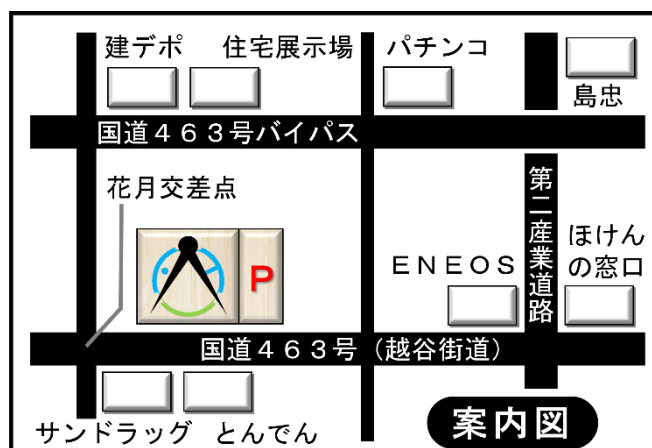
〒336-0932

埼玉県さいたま市緑区中尾270

TEL 048-873-4244

FAX 048-873-8489

定休日 木日祝祭日



案内図

この通信は、日経新聞の資料を基に作成しています。