

住ま〜と Bridge

2024
2月号
Vol.184

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「令和6年度税制改正における
住宅関係税制」

1. 住宅ローン減税

2. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税
措置

3. 既存住宅のリフォームに係る所得税の
特例措置

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「能登半島地震で多発した液状化
事故を踏まえて今後の地盤調査
を考える」
(秋野弁護士)



 株式会社 大五

●今月のトピックス●

昨年末にも本誌のテーマで取り上げご紹介しておりました「住宅省エネ2024キャンペーン」は、12月27日にはキャンペーン関連事業の共通ホームページも開設され、下記の関連4事業とも、1～3月にかけて事業者登録の開始や補助金交付申請の受付開始などが予定されています。

- ①子育てエコホーム支援事業
- ②先進的窓リノベ2024事業
- ③給湯省エネ2024事業
- ④賃貸集合給湯省エネ2024事業

「住宅省エネ2024キャンペーン」（4事業共通）のスケジュール

今後の流れ	開始時期（予定）※1
補助金交付の対象となる開口部の建材※2の追加募集	令和5年12月27日(水)
事業者登録※3の受付	令和6年1月中下旬
補助金交付の対象となる開口部以外の建材・設備※2の追加募集	令和6年2月上旬
補助金交付申請（予約含む）の受付	令和6年3月中下旬

※1 今後の準備状況によって変更されることがあります。ホームページを通じて最新のスケジュールをご案内します。

※2 「子育てエコホーム支援事業」では、「こどもエコすまい支援事業」で補助対象としていた建材・設備は、原則として引き続き補助対象となりますので、そのリストは12月27日にホームページにおいて公表します。

※3 「子育てエコホーム支援事業」では交付申請（予約申請を含む）までに事業者登録をしておく必要があります。なお、「こどもエコすまい支援事業」の事業者登録を受けている事業者は、事業者登録開始後に共通ホームページ内の「子育てエコホーム支援事業ポータル」において、簡易な手続きで事業者登録が可能となります。

〔国土交通省プレスリリース「住宅省エネ2024キャンペーン はじまります!」より〕

活用のしがいのある一連の補助であることは、前年の2023キャンペーンの状況からも明らかですが、申請期間が「予算上限に達するまで」なのも前年同様です。（前年の「こどもエコすまい支援事業」は7月時点で予算が追加されました）

おそらく今回も予算消化の進捗がほぼリアルタイムで専用サイトにて公表されるものと思われませんが、まずは、早めに事業者登録を済ませることだけでもしておきたいところです。

今月の
 テーマ

「令和6年度税制改正における住宅関係税制」

昨年夏（7月号）で、令和4年度の税制改正による住宅ローン減税制度に変更が加えられており、今年令和6年以降に建築確認を受ける新築住宅については、省エネ基準適合が要件化されていることをご紹介します。

ですが、子育て世帯への支援強化の必要性や、現在までの急激な住宅価格の上昇等の状況を踏まえ、昨年末に閣議決定された令和6年度の税制改正において、この住宅ローン減税制度をはじめ、住宅関係税制で下記分野での変更が盛り込まれています。

- ①住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持【拡充】（所得税、個人住民税）
- ②住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等【延長】（贈与税、相続税）
- ③リフォーム促進税制【拡充・延長】（所得税、固定資産税）
- ④認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除【延長】（所得税）
- ⑤新築住宅に係る固定資産税の減額措置【延長】（固定資産税）
- ⑥居住用財産の買換え等に係る特例措置【延長】（所得税、個人住民税）
- ⑦住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置【延長】（登録免許税）
- ⑧買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【延長】（登録免許税）
- ⑨認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置【延長】（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）
- ⑩住宅の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置【延長】（不動産取得税）

以下では、上記のうち特に①～③に絞ってご説明します。

1. 住宅ローン減税

（1）子育て世帯・若者夫婦世帯の借入限度額の据置

借入限度額について、子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年に入居する場合には一定の上乗せ措置を講ずることで、令和4・5年入居の場合の水準（認定住宅：5,000万円、ZEH水準省エネ住宅：4,500万円、省エネ基準適合住宅：4,000万円）を維持することとしています。

（2）床面積要件緩和措置の延長

新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和する措置（合計所得金額1,000万円以下の年分に限る）について、建築確認の期限を令和6年12月31日（改正前：令和5年12月31日）に延長することとしています。

※なお、今回措置される、子育て世帯・若者夫婦世帯における借入限度額の維持や、床面積要件を40㎡以上に緩和する措置の延長は、ひとまずは令和6年に限った措置とされていますが、令和7年における措置はどうなるかという点、国土交通省ホームページのQ&Aでは以下のように回答されており、継続される可能性が高そうです。

『子育て世帯・若者夫婦世帯における借入限度額の維持や、床面積要件を40㎡以上に緩和する措置の延長の令和7年における取扱いについては、令和7年度税制改正において同様の方向性で検討し、結論を得る』

住宅ローン減税の制度変更について、令和4年度と令和6年度の税制改正を比較してみますと次ページの図のようになり、子育て世帯・若者夫婦世帯のみが借入限度額の水準が維持され優遇される形となっています。

(令和6年度税制改正)

			<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		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、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

(令和4年度税制改正)

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))			

[国土交通省 令和4年度および令和6年度『税制改正概要』より]

2. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

住宅取得が価格高騰などにより環境悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を3年間延長することになっています。

(1) 贈与税非課税限度額

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、適用期限が3年間（令和6年1月1日～令和8年12月31日）延長されます。

贈与税非課税限度額は以下の通り。

「質の高い住宅」：1,000万円

「一般住宅」：500万円

※親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長されます。

(2) 床面積要件

床面積要件は50㎡以上。

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用されます。

(3) 質の高い住宅の要件

「質の高い住宅」となるのは下の表内のいずれかに該当する場合です。（太い点線で囲んだ部分が変更点）

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅 ・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

【国土交通省「令和6年度 税制改正概要」より】

3. 既存住宅のリフォームに係る所得税の特例措置

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置が2年間延長され、こども・子育て政策の抜本的強化に向けて、「こどもまんなかまちづくり」を推進するため、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る所得税の特例措置が講じられます。

※「こどもまんなかまちづくり」：こどもや子育て世帯が安心・快適に日常を暮らせるよう、身近な遊び場や交流の場など子育てしやすくこどもがうれしい周辺環境を整備するものです。

(1) 現行措置の延長

現行の措置（耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化に対する特例）が、令和6年1月1日～令和7年12月31日の2年間延長されます。

(2) 子育て世帯等への特例拡充

子育て世帯等※1が子育てに対応した住宅へのリフォーム※2を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等※3を所得税から控除するように拡充されます。

※適用期限は令和6年12月31日となっていますが、令和7年の措置については、令和7年度税制改正にて同様の方向性で検討する予定です。

対象工事		対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円(350万円)※4	25万円(35万円)※4
三世帯同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円)※4	50万円(60万円)※4
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円)※4	25万円(35万円)※4
子育て【拡充】		250万円	25万円

- ※1 「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」
- ※2 ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事（一定のものに限る。）
- ※3 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除
- ※4 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合



【国土交通省「令和6年度 税制改正概要」より】

少子化対策が差し迫った課題となっていることもあり、今回の税制改正では、子育て世帯等への配慮が顕著となっています。

そのため、住宅の省エネ性能等だけでなく、施主のライフステージや年齢層によっても、住宅ローン減税をはじめとする税制の適用内容も大きく変わってくるようになってきています。住宅以外でも全ての物価が高騰する中、お客様によって異なるメリットを的確に説明をしていただくことで、若い世代も含め、少しでも前向きに住宅の新築やリフォームを検討してもらえるようにしてください。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「能登半島地震で多発した液状化事故を踏まえて
 今後の地盤調査を考える」
 (秋野弁護士)

戸建て住宅の建築にあたり、完全な液状化事故対策工事を実施することはコストがかかりすぎ、難しいと言われています。

その結果、地盤調査の際に、液状化リスクについて、そもそも検証しないケースもあるのですが、能登半島地震で多発している液状化事故を見ていると、施主、住民は「未曾有の大震災」というキーワードでは納得しないのではないか?と心配になります。

ちょうど、昨年9月12日、日本建築学会から依頼を受け、「裁判事例から考える建築士の法令順守とリスクコミュニケーションの重要性」というタイトルで講演を行いました。

建築士が法令を遵守しながら設計や工事監理を行うのは、当たり前であるが、大規模地震が発生した際の液状化事故など、大地震対策として建築士は、どこまでの注意義務を負うか、という論点に対して、日本建築学会が発行している小規模建築物基礎設計指針を改定するにあたり、リスクコミュニケーションという概念を導入したことから、その関連性を解説して欲しいという事であろうと思い、思いっきり自説を展開しました。

このリスクコミュニケーションというのは、建築士は、そのリスクを建築主に伝え、双方向で議論をする事を求める手法です。

液状化事故対策工事を実施しなければ契約不適合になるという訳ではないが、リスクを一切、施主に伝えないことはコミュニケーション不足として説明義務違反を問われる可能性があるという概念です。

小規模建築物基礎設計指針が、リスクコミュニケーションという考え方を採用した現状において、建築士や工務店の皆様は、地盤調査を実施する段階から「液状化リスクも調査しますか?」と施主に確認し、液状化リスクがある場合には、どのような対策を講じるか（事前にコストをかけて対策工事を実施するか、液状化事故が起こった後、施主の費用で沈下修正工事を行うか）、しっかりと協議をしましょう、ということが求められます。

次、大地震と共に液状化事故が起きた際、「説明を受けていなかった」というクレームを受ける事がないように、リスクについてのコミュニケーションを果たしておきたいところです。

建築主

前提
リスクにかかわる意思決定
 →しかし…
このことをあまり認識していない
 ∴経験が乏しく、
 つくり手が性能を決定
 &
 意思決定に対する
 支援策も不十分。

建築物の性能決定時

匠総合法律事務所

①

前提

そのため、設計者は、
 危険性についても情報共有を
 した上で対話すべき。

→この対話が
「リスクコミュニケーション」

匠総合法律事務所

②

「リスクコミュニケーション」とは

主たる送り手 **リスクメッセージ** 主たる受け手

専門家 (設計者、作り手、行政など)

利害関係者 (建築主、使用者、市民など)

関心・意見の表明

匠総合法律事務所

③

「リスクコミュニケーション」の成功

① **双方向**のコミュニケーション

リスクメッセージ

関心・意見の表明

② 満足 of いく 十分な **理解**

匠総合法律事務所

④

紛争処理の過程

※ここまで
 いかなくて良い

合意

意味ある
 応答

重ねていく

理解

形だけの
 応答

匠総合法律事務所

⑤