



江別のみなさん、こんにちは。
10月です。早いもので、もう秋です。
雪が降るにはまだ早いです、
そろそろ家の周りをチェックし、
気になるところは、早めの手直しをしておくど
安心ですね。

代表取締役社長 石崎 昭仁

東京防災へ



防災準備を
始めましょ
う!!

住宅ローン控除など税制の変化

住宅ローン控除は現在、普通に更新されていますが、住宅ローン控除について今、ある一定の基準をクリアした住まいにだけ使える様にするなどの検討がされている様です。

現在は、住まいの大きさが実質50㎡以上で、返済期間が10年以上の方が、住宅ローンの年末残高に対してある一定の基準で、納めた所得税の還付申告ができる仕組みです。

今は全ての新築住宅、一部中古住宅リフォーム等で基準を満たしていると、最大13年間、年末ローン残高の0.7%の所得税控除を受ける事が可能です。しかし今後、省エネ性の高い住まいに対してのみ住宅ローン減税を実施する様、税制を見直す報道がされています。実際、国土交通省のHPでも案内されています。

2023年6月版 2026年以降は未定です。 国土交通省

2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅で住宅ローン減税を受けるには省エネ性能が必須となります

実施時期、政府の政策変更等により内容が変わる場合があります

住宅ローン減税改正(令和4年度) 3つのポイント

- 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには省エネ基準に適合する必要があります
- 省エネ性能に応じて
住宅ローン減税の
借入限度額が異なります
- 住宅ローン減税の申請には
省エネ基準以上適合の
「証明書」が必要になります

※住宅ローン減税における「省エネ基準」について
省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなります。新たに住宅ローン減税の必須要件となる省エネ性能は、現行省エネ基準になります。

2050年までに温室効果ガスの排出量を、実質ゼロにする政府目標達成に、住宅の省エネは欠かせないのが現状です。

その一環として、2023年住宅省エネキャンペーンが実施され、今回のキャンペーンでは、認定低炭素住宅、認定長期優良住宅と言う建物、ZEHなどの省エネ性の高い住まいが対象です。

2025年度からは原則として、すべての新築建築物が省エネ基準を満たす必要があり、政府は住宅の省エネ化へ段階的に対策を強化して行く様です。

2025年度からは原則として、すべての新築建築物が省エネ基準を満たす必要があり、政府は住宅の省エネ化へ段階的に対策を強化して行く様です。

住宅ローン控除はどのように変化するの?

2 省エネ性能に応じて住宅ローン控除の借入限度額が異なります。

控除率 0.7%	2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円	5,000万円	4,500万円	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	4,500万円	3,500万円	3,500万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円	4,000万円	3,000万円	3,000万円
省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」	3,000万円	3,000万円	0円	2023年末までに建築確認を受けた場合、 借入限度額2,000万円(*)

(*)住宅ローン減税の税務署への申請時、確認済証の写しを提出し、2023年12月末までに建築確認を受けた住宅であることを証明する必要があります。2024年6月末までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

3 住宅ローン減税の申請には、省エネ基準以上適合の「証明書」が必要になります。

- 省エネ基準に適合していることを証する証明書として、以下のいずれかの提出が必要*です。
*ただし、改正建築物省エネ法が施行予定の2025年4月以降に建築確認を受ける場合は不要となります(予定)。
①建設住宅性能評価書(登録住宅性能評価機関のみが発行できます)。
②住宅省エネルギー性能証明書(登録住宅性能評価機関等のほか建築士も発行可能です)。
- 建築主から証明書の求めがあった場合、登録住宅性能評価機関等に証明書の発行を依頼するほか、
②の住宅省エネルギー性能証明書については建築士事務所に所属する建築士であれば、
対象となる住宅の設計者・工事監理者である建築士が発行することも可能です。

出典：国土交通省

HPは 国土交通省 住宅ローン減税 で検索



左表の様に、省エネ基準に適合しないその他の住まいに対してもローン控除対象金額(借入限度額)は3000万円まででしたが、2024年入居からは省エネ基準に適合した住まいのみ対象となり、省エネ基準に適合しない住まいは、ローン控除を受けることができなくなると言うことです。ローン控除は納めた所得税等の税金が還付されると言う仕組みですので納税額により還付される金額が変わります。対象の住宅は・・・

省エネ基準は断熱等級4以上かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅です。また細かい緩和措置も施される予定ですので心配はあまりなさそうですが、今後は省エネ性の高い住まい造りが必須条件となり、住宅取得を計画されている方は、コストアップが考えられますので注意が必要です。

土地のご紹介! (建築条件付き)

shineidai グリーンタウン新栄台

- 所在地：江別市新栄台 51 番地の 2 ~ ●その他：建築条件付き
- 近隣施設 ■■■
- 食料品：コープさっぽろ 1.6Km / イオン 2.3Km
- 日用品：DCMホームマック 1.6Km
- 学校：小学校：対雁小学校 1.5Km / 中学校：中央中学校 0.9Km
- 病院：友愛記念病院 0.43Km / 公的機関：江別市役所 2.7Km
- その他：見晴台郵便局 1.5Km
- 交通：JR野幌駅 2.9Km / バス停(中央バス)：新栄台 0.4Km

