



2050年の住生活見据え方向性提示

国土交通省は2024年12月16日、住生活基本計画改定の主な論点や取り組み状況について議論し、この中で事務局は「2050年を見据えた同計画の見直し」に向け、主な課題と方向性を提示しました。これまでの分科会では「2050年の住生活から逆算される住まいのあり方」も加味した上で議論が進められてきています。

今回事務局は同計画の見直しに当たり、背景となる世帯数の割合の推移に言及。一般世帯に占める家族類型別割合の推移を見た場合、「夫婦と子世帯」と「単独世帯」のシェア率は2005年を境に逆転しています。その上

で、2050年には1980年のシェア率を互いに入れ替えた割合になると報告しました。

さらに2050年は1980年比で、単独世帯が全体で3倍以上、うち65歳以上に限れば12倍以上に増加。65歳以上の世帯が全世帯の45%強を占める見込みとなっていて、「このような社会における住宅政策という視点も必要と考えられる」としました。なお、子ども全員が親元を離れる「エンティネスト世帯」への移行は、世帯主が55～64歳のときが多くなっている。さらに持家世帯数を比べると、60～64歳を境にして、夫婦と子世帯より夫婦のみ世帯のほうが多くなることが分かっています。

前回の審議会では住生活基本計画の見直しに当たって

「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」という3つの視点が提示されましたが、これら論点の方向性は妥当なものと整理。一方でテーマによっては様々な要因が複雑に絡み合い、3つの項目複数にまたがるものがあります。そこで他の区分と関連させて考えた方が良さなものもあることから3つの領域にある論点を別の視点から横串で捉え直し、関連付けながら検討してはどうかとしました。

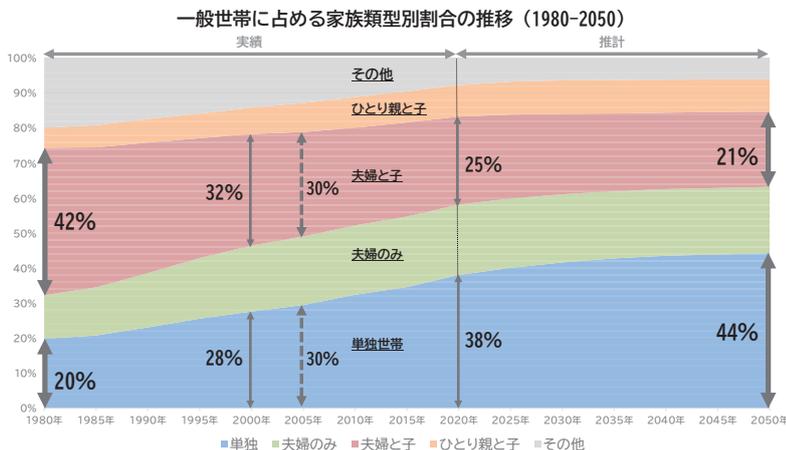
その上で「人生100年時代」、「孤独孤立」、「居住支援」、「アフォーダビリティ（ある物やサービスの価格が手の届く範囲で、購入や利用が可能であること）」、「カーボンニュートラル」、「住宅ストックの有効活用」、「安全確保」、「担い手減少」という8項目を設置。それぞれの検討すべき方向性を提起しました。方向性についてはこのほか、「エンティネスト世代」を動かすための具体策の必要性と、都市部の家賃高騰に対するアフォーダブル住宅の導入を提案する声などが寄せられました。さらに親世代の住宅の耐震補強や断熱改修の重要性を指摘し、2050年を見据えた住宅政策のあり方を訴える声などが聞かれました。

住生活を巡る社会課題と検討すべき方向性

【住生活を巡る社会課題】	どのような方向性？
人生100年時代	従来の住宅すくなく収まらない高齢期の住生活も加味した「住宅すくなく」は？
孤独孤立	身寄りのない人も含む単身世帯の住生活を安定させるために必要なことは？
居住支援	誰でも必要な住生活上のサポートに繋がることのできるために必要なことは？
アフォーダビリティ	過度な負担なく希望する住生活を実現できるようにするために必要なことは？
カーボンニュートラル	2050年ゼロカーボンに資する住宅ストックの改修・更新のために必要なことは？
住宅ストックの有効活用	住宅ストックが多世代にわたり活用されるために必要なことは？
安全確保	リスクのある住宅を減らす・生み出さないために必要なことは？
担い手減少	減少が想定される技能者等の育成と、生産性・質を向上するために必要なことは？

家族類型別世帯数の割合の推移（1980～2050年）

○ 夫婦と子世帯、単独世帯が占める割合は、2005年を境に逆転し、2050年には1980年のシェアを入れ替えた割合となる。



出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」

子育て対象新築ローン控除延長 床面積要件の緩和も

令和7年度税制改正大綱において、住宅ローン減税の子育て世帯等に対する借入限度額の上乗せ措置が引き続き盛り込まれました。対象は19歳未満の子を有する

世帯である「子育て世帯」または夫婦のいずれかが40歳未満の世帯である「若者夫婦世帯」です。両世帯のみ500～1000万円の上乗せ優遇が受けられる形で、政府は「子育て世帯等の住宅取得環境が厳しさを増していること等を踏まえた」としています。借入限度額の引き上げは中古住宅が対象外となっています。

さらに新築住宅における床面積要件を40㎡以上に緩和する措置についても建築確認の期限を令和7年12月31日まで延長します。ただし、床面積要件については合計所得金額1000万円以下の者に限ります。詳細は図表の通り。

さらに新築住宅における床面積要件を40㎡以上に緩和する措置についても建築確認の期限を令和7年12月31日まで延長します。ただし、床面積要件については合計所得金額1000万円以下の者に限ります。詳細は図表の通り。

		<入居年>				
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
控除率：0.7%		1年間の控除額 =借入金額×0.7% ※限度額あり				
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 子育て世帯等※:5,000万円	4,500万円 子育て世帯等※:5,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※:4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※:4,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※:4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※:4,000万円	
		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)	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	3,000万円			
		ZEH水準省エネ住宅	3,000万円			
		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		13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、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㎡(所得要件:1,000万円))		50㎡ (新築の場合、40㎡(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」

※出典：国土交通省

子育てリフォーム所得税控除延長 最大控除額25万円

政府は子育て世帯の居住環境を改善する観点から、子育て世帯および若者夫婦世帯が行う一定の子育て対応リフォームに係る特例措置を1年間延長します。これまでは耐震改修やバリアフリー改修、省エネ改修などに対する所得税額の特別控除を令和4年から実施してきましたが、子育て対応改修に関しては令和6年からスタート、去年末で終了予定でした。

所得税額における特別控除の適用期限は先述の各種改修工事と同様に子育て対応改修も2025年12月31日までとなりました。適用時期は対象は子育て対応改修工事をして、2025年1月1日から12月31日までの間に居住したものが適用対象となります。対象工事の限度額は250万円、最大控除額は25万円です。

以下の要件を満たしている場合は税務署に確定申告することで、所得税の減税が受けられる可能性があります。①子育て世帯および若者夫婦世帯であること(判定は入居年の12月31日時点で実施)、②子育て対応リフォームを行う人が家屋を所有し居住している、③店舗併用住宅などは床面積の半分以上が居住用、④床面積が登記簿表示で50㎡以上、⑤表に示した対象工事であること、⑥子育て対応改修の工事費用相当額(告示で定められた単価に基づく)から補助金などを差し引いた額が50万円を超えている、⑦その年分の合計所得金額が2000万円以下であること。

①家屋内における子どもの事故を防止するための工事で、次のいずれかに該当するもの	●柱壁等の出隅等の衝突事故防止●衝撃緩和畳やクッションフロアへの交換●転倒防止手すり設置工事●指詰め防止機能付きドアへの交換●チャイルドフェンス設置工事●シャッター付きコンセントへの交換工事●コンセントを高い位置へ移設する工事
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で、次のいずれかに該当するもの	●防犯性能のある玄関ドアへの交換●割れにくい窓への交換●面格子の設置
④収納設備を増設する工事	
⑤防音性を高める工事で、次のいずれかに該当するもの	●開口部(窓)の防音性を高める工事
⑥以下の間取り変更工事	●子ども部屋の増設●水回りの近接●子どもを見守りやすい間取りへの変更

住宅取得やリフォーム支援事業 解説したリーフレット公表

(一社)住宅生産団体連合会は同団体のHPに「住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット」を掲載した。これは経済対策で措置された「子育てグリーン住宅支援事業」など4つの補助事業および令和7年度税制改正大綱にもとづく住宅ローン減税など、住宅取得・リフォームの支援策を紹介するリーフレット、工務店の役に立つ資料です。工務店の皆様はぜひご活用ください。



既存住宅の現況調査ガイドラインは3月末で「新」へ

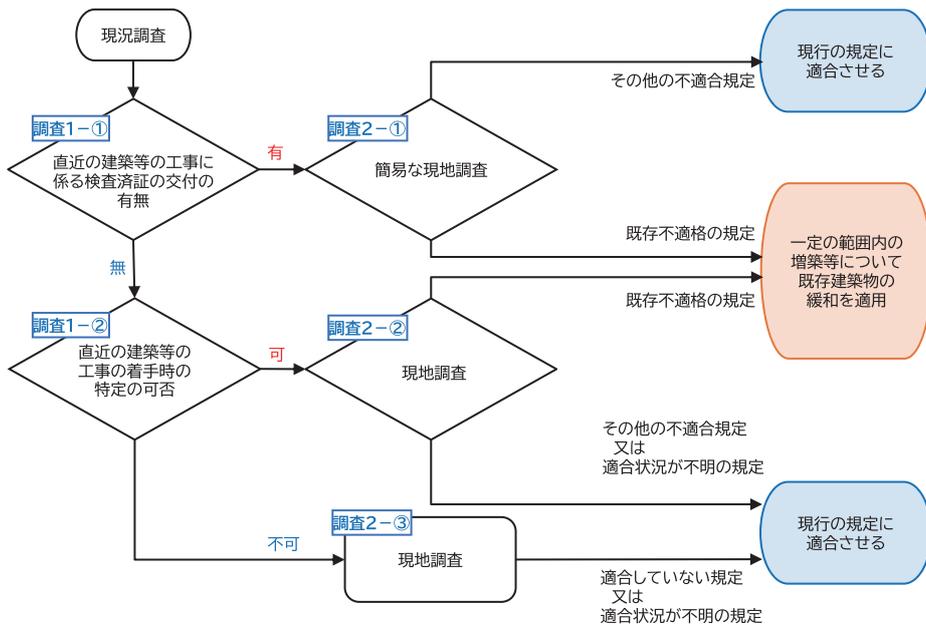
政府は12月、既存建築物の確認審査を円滑化するため、「既存建築物の現況調査ガイドライン」（以下、新ガイドライン）を策定・公表しました。これにより、既存の「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」は3月31日で終了します。新ガイドラインは、建物の増築、建て替え、大規模修繕、または大規模な模様替えを行う際に、その建物が現行法規に適合しているかを調査するためのものです。物件の現状把握には事前調査が必要です。まず検査済証の交付有無を確認し、その後、現地で現行規定への適合状況を調査します。この際、現行規定への適合（遡及）が必要か、または緩和措置（不遡及）を適用できるかを検討します。

遡及が適用されるケースは以下の通りです。既存不適格建築物に対して増築、改築、移転、大規模な修繕、または大規模な模様替えを行う場合、原則として、その建築物に適用されていなかった建築基準法令の規定を適用し、工事開始時点での法令に適合させる必要があります。

不遡及が適用される場合は以下の通りです。既存不適格建築物を現行規定に適合させると、建築物の存続が困難になったり、大規模工事が必要になったりする場合があります。これにより建築主の負担が大きくなり、増築等が断念され、既存不適格な状態が放置される「凍結効果」が生じる恐れがあります。そのため建築基準法では、一定範囲内での増築や用途変更の際に、既存不適格を継続できる「遡及適用の緩和措置」を設けています。

今後、工務店がリフォームを実施する際には、法に適合しない建築物を生み出すことを防ぐため、必要に応じて確認申請を提出する必要があります。特に屋根のリフォームでは、確認申請が必要なケースでも「申請していないことが多い」との業界関係者の指摘があります。4月からは2階建て木造戸建ての大規模リフォームについて、事前の建築確認手続きが必要となります。具体的には、壁、柱、床、梁、屋根または階段など、建築物の主要構造部の一種以上について過半の改修等を行う場合が該当します。例えば、階段の架替工事や屋根の全面改修は該当しますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修は該当しません。法令に適合した住宅を建てている工務店が法令不適合の住宅をメンテナンスする際には、詳細な調査が必要となり、余分な労力が発生します。適切な工事実施のため、法改正のセミナーへの参加や、国交省・行政への問い合わせなどを通じて、正しい法律情報を把握し、工務店それぞれが施主に情報発信できることが重要です。

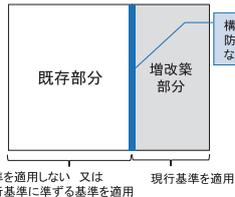
ガイドラインに基づく現況調査の全体像



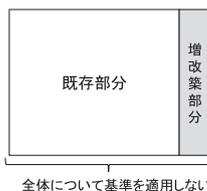
既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン

①規定の適用上、増改築部分と既存部分を分けられる場合

構造、防火・避難の関係規定

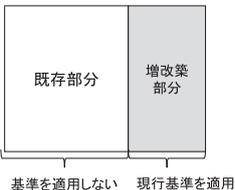


②増改築部分が小規模な場合

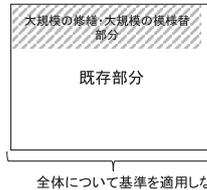


※一部の規定については、増改築部分に現行基準、又はそれに準ずる基準を適用

居室、建築設備等の関係規定



③大規模の修繕・大規模の模様替の場合



※一部の規定については、現行基準に準ずる基準を適用



SELEVIA

セレヴィア

家族の心まで温めたいから、

リビング  バスルーム

4月法改正に対応できていますか？

「まだ……」という方は八興の担当営業までお問い合わせください！

4月以降に着工する全ての建築物には省エネ基準への適合が求められます。省エネ性能が上がると断熱材や窓の性能や重量が上がると、建物そのものの重さが増えます。このため構造関係規定も改正されました。いわゆる4号特例の縮小です。従来、一般的な木造二階建て住宅は構造関係規定等の審査が省略されてきましたが、改正後は省略されません。着工時には確認申請書・図書に加えて、**構造関係規定等の図書と省エネ関連の図書を提出**しなければなりません。**お困りの方は八興の担当営業までお気軽にお問い合わせください！**

2024年11月の住宅着工統計調査

新設住宅着工統計

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		65,037	▲ 6.6	▲ 1.8
利用関係別	持家	19,768	0.3	11.1
	貸家	26,717	▲ 9.6	▲ 5.5
	給与	406	▲ 52.0	▲ 31.9
	分譲	18,146	▲ 7.3	▲ 7.3
地域別	首都圏	23,405	▲ 8.5	▲ 5.4
	中部圏	6,789	▲ 20.5	▲ 11.2
	近畿圏	10,973	2.5	6.4
	その他の地域	23,870	▲ 3.9	1.5
構造別・建て方別	木造	38,854	▲ 6.9	0.3
	一戸建	28,009	▲ 1.4	0.9
	非木造	26,183	▲ 6.2	▲ 4.7
	共同住宅	22,829	▲ 6.5	▲ 3.7
工法別	軸組木造	30,561	▲ 4.2	2.1
	在来非木造	19,985	▲ 6.8	▲ 1.8
	プレハブ	7,248	▲ 1.0	▲ 8.0
	2×4	7,243	▲ 19.6	▲ 10.3

近畿圏内県別の新設住宅着工統計

	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山
住宅合計	729	1,243	5,717	2,396	524	364
前年比 (%)	▲ 8.6	5.3	7.2	5.3	30.7	12.0
持家	362	322	923	712	189	193
前年比 (%)	9.0	▲ 4.5	16.5	14.5	8.6	8.4
貸家	269	466	2,559	1,118	146	124
前年比 (%)	▲ 23.4	8.1	▲ 12.0	46.7	55.3	45.9
給与	0	5	50	10	1	0
前年比 (%)	▲ 100.0	▲ 28.6	1566.7	▲ 66.7	-	0.0
分譲	98	450	2,185	556	188	47
前年比 (%)	▲ 3.0	11.1	34.0	▲ 35.4	41.4	▲ 24.2
うち集合	0	288	1,440	140	77	0
前年比 (%)	0.0	40.5	68.6	▲ 65.9	-	0.0
うち戸建	98	162	745	416	111	47
前年比 (%)	▲ 3.0	▲ 19.0	▲ 3.7	▲ 7.6	▲ 16.5	▲ 24.2
床面積 (㎡)	97,574	117,684	652,092	317,625	139,522	44,433
前年比 (%)	▲ 64.6	▲ 13.8	36.3	▲ 7.7	127.7	▲ 16.0

※▲は減少、無印は増加を表す ※単位が明記されていない数字は戸数 出典：国土交通省「住宅着工統計調査」



本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
 大阪営業所 / 〒530-6010 大阪府北区天満橋 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



キャンペーンサイトなどお好きな情報をお届けいたします！

Monthly HAKKO 2025年2月号 vol.74

発行 / 株式会社 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/>