

# 短期の政策金利 追加利上げは…?



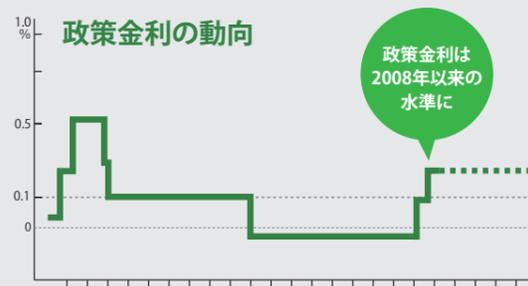
# 物価上昇・2024年問題 家づくりへの影響は?

## 住宅ローン金利はどうなる?

7月に引き上げられた短期の政策金利は、9月に引き続き、10月の日銀政策決定会においても、**据え置きが決定**しました。今後の金利動向は…



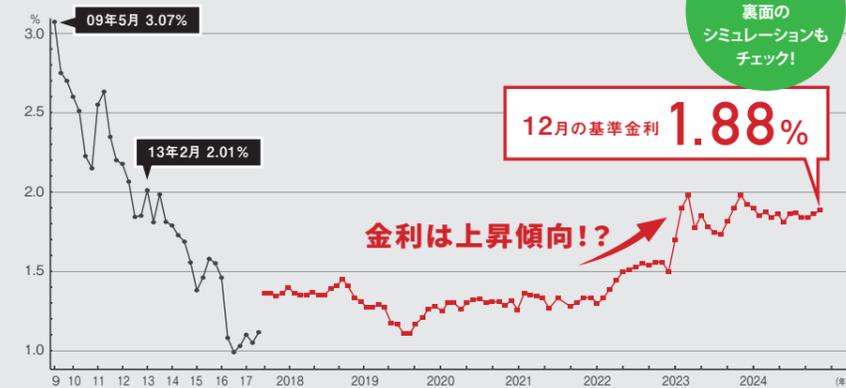
日銀の植田総裁は会見で、「経済・物価の見通しが実現していくとすれば、それに応じて政策金利を引き上げていく」との方針を示しました。



今後は、アメリカ大統領選後の市場動向や日米の金利差などを注視しつつ、利上げ時期を見極めることになりそうです。

住宅ローンの変動金利は、政策金利に連動すると言われていた短期プライムレートに基づき基準金利が定められているため、近い将来、住宅ローン金利上昇の可能性が考えられます。

まだまだ低金利ではありますが、将来的には金利の上昇が懸念されます。



旭化成ホームズ  
フィナンシャル株式会社

フラット35  
K3コース基準金利の推移

※2017年9月以前の基準金利には  
機構団信保険特約料(団信)は  
含まれておりません。

## さらに、いつ起きるかわからない災害にも備えたい!

日向灘で発生したマグニチュード7.1の地震を受け初めて発表された南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)や、各地で記録的な大雨を記録した台風10号など、近年頻繁に猛威を振るう自然災害。いつ起きるかわからない災害から家族の財産や生命を守るためにも、住まいづくりをお考えの方は早めの検討開始がおすすめです。



## 災害に負けない3つのポイント

- 不意の災害から、生命と財産を守り抜く頑強な構造。
- 電力がストップしても、エネルギーを自給自足できる設備。
- より早い生活の復旧を叶えるサポートシステム。



今なら、**補助金**や**減税**の活用で  
お得に住まいづくりが  
可能です!

詳しくは、裏面もCHECK!

## 物価上昇や2024年問題の影響は?

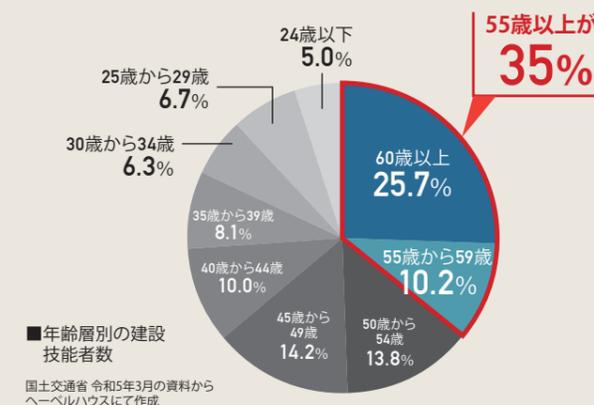
国際紛争の影響や、円安の影響から止まらない物価の上昇、さらに2024年問題による労働力不足など建築業界でも**コスト増の波**が押し寄せています。



21年後半から原材料費・エネルギーコスト上昇により建設資材が高騰。2023年以降は高止まり  
(国土交通省発表資料より)

さらに2024年問題が建築業界や運送業界の課題となっており、建築コストに与える影響も心配されます。

高齢者層の割合が高い建築業界。  
将来の職人不足が大きな課題に。



時間外労働の上限規制に対応するため令和6年度労務単価は5.9%引き上げ。



■公共工事設計労務単価 全国全職種平均値推移  
国土交通省 令和6年2月16日報道発表資料を元にヘーベルハウスにて作成

[シミュレーション]  
例えば1坪あたり5万円UPだと...  
30坪の家なら**150万円増**

# 優遇制度を最大限活用して、賢く、お得に住まいづくり!

早めの決断が大切です



NEW

## 補助金 子育てグリーン住宅支援事業

全世帯対象の補助金も新設されました!

2024年11月22日以降の基礎工事より後の工程工事が対象

子育て世帯・若者夫婦世帯による、高い省エネ性能を有する新築住宅の取得に補助金の支給が決定、さらに今回の補助金では**すべての世帯が対象となる「GX志向型住宅」の新築にも補助金が支給**されます。

対象世帯	対象住宅	補助金	条件
全世帯	GX志向型住宅	160万円/戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱性能等級6以上</li> <li>1次エネルギー削減率35%以上(再エネ除く)</li> <li>1次エネルギー消費削減100%以上(再エネ含む)</li> </ul>
子育て世帯	長期優良住宅	80万円/戸 or 100万円/戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱性能等級5以上</li> <li>1次エネルギー削減率20%以上(再エネ除く)</li> <li>※5 既存家屋解体ありの場合となります</li> </ul>
	ZEH水準住宅	40万円/戸 or 60万円/戸	

さらに蓄電池設置で  
**1/3**以内の補助  
DR(ダイヤモンド・リスポンス)に対応したリソース導入拡大支援事業

※1 18歳未満の子を有する世帯又は夫婦いずれかが39歳の世帯  
 ※2 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下  
 ※3 市街化調整区域かつ土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域内の浸水想定高さ3m以上の区域)該当は対象外  
 ※4 GX(グリーン・トランスフォーメーション) = 脱炭素社会に向けて再生可能なクリーンエネルギーを利用・転換する取組み

詳しくは営業担当にお尋ねください  
 ※令和6年度補正予算の成立が前提となります。制度の詳細公表前のため、内容について変更になる場合もございます。

## 減税 住宅ローン減税

年末の**住宅ローン残高の0.7%**が所得税から**最大13年間控除**。住宅の性能により控除される限度額が異なります。

控除率	借入限度額	入居期間 令和7年
<b>0.7%</b>	長期優良住宅 もしくは低炭素住宅	4,500万円
	ZEH水準省エネ住宅	3,500万円
<b>13年</b>	省エネ基準適合住宅	3,000万円

令和8年以降の制度延長については現時点では未定です。

【シミュレーション】  
 4,000万円借入(金利1.70%の場合)  
 控除率**0.7%**で**13年**の場合  
 初年度 約**27万円**  
 13年間では 約**306万円**

※年収600万円、扶養家族1人、1月から返済開始の概算

## 減税 住宅資金贈与 非課税措置

親・祖父母等が、子・孫に住宅取得等の資金を贈与する場合の**非課税枠拡充措置が延長**されます。

ZEH水準省エネ住宅  
 【適用期限】令和8年12月31日まで  
**1,000万円まで非課税**

- 贈与を受けるのは18歳以上の直系卑属(子や孫)
- 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下である
- 取得の期限: 贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用の家屋を新築や取得等を行うこと
- 居住の期限: 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること

## 減税 投資型減税

自己資金のみで耐久性や省エネルギー性に優れた住宅を取得の際に所得税が控除されます。  
**適用対象者の合計所得要件を2,000万円以下に引き下げ適用期間を2年間延長。**

最大控除額 **65万円**

対象	長期優良住宅・低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅
控除対象限度額	650万円
控除率	10%

- 住宅ローンを利用せず現金購入の場合
- 1年で控除しきれない場合は翌年の所得税からも控除

## 金利 返済シミュレーション

4,000万円借入(40年返済)の場合、**仮に金利が0.5%上昇でどれぐらいの負担増になるのか**シミュレーションします。

固定金利の場合(フラット50)		
金利	月々の返済	総返済額
12月適用金利(1.99%)	120,919円	約5,804万円
金利0.5%上昇(2.49%)	131,690円	約6,321万円
月々10,771円の差		総返済額 約 <b>517万円</b> の差

変動金利の場合		
金利	月々の返済	総返済額 ※
当初0.8%の場合	97,404円	約4,675万円
当初1.3%の場合	106,913円	約5,132万円
月々9,509円の差		総返済額 約 <b>457万円</b> の差

※金利により変動します。

## オススメ!! 建築スケジュール

