

住ま〜と Bridge

2024
3月号
Vol.185

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「既存建築物の省エネ改修に関する
支援制度等」

1. 住宅・建築物の省エネ改修を対象とする
補助事業
2. その他の事業（税制・融資）

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「受注獲得手段としての
誇大広告のリスク」
（秋野弁護士）



 株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

「省エネ性能表示制度」がいよいよ始まります。

令和4年に公布された改正建築物省エネ法に基づいて、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が一部見直され、4月から施行されることになっています。

ポイントは大きく3つです。

- ① 新たな省エネ性能表示制度のスタートは今年の4月から
- ② 建築物の販売・賃貸事業者は、販売等の際に省エネ性能の表示が求められます。
 (※ただし、性能の表示は努力義務です。)
- ③ 新築建築物の販売等の際には、所定のラベル(下図もご参照のこと)を広告等に表示する必要があります。

【省エネ性能表示ラベルのイメージ】

- 2024.4.1以降に確認申請を行った物件(新築建築物)の販売・賃貸を行う場合には、広告等へ所定のラベルを表示する必要があります。
- 2024.4.1より前に確認申請を行った物件(既存建築物)についても、省エネ性能が判明している場合には新築と同様に表示することを推奨しています。

エネルギー消費性能
 星の数が増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。

断熱性能
 家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

目安光熱費
 年間にかかる光熱費の目安を記載しています。

住宅(住戸)版の省エネ性能ラベル

第三者評価 BELS ○○○○○マンション○○○号室 評価日 2024年6月1日

[国土交通省ホームページ 建築物の省エネ性能表示制度「事業者向けチラシ」より]

対象となる建物は、住宅では「分譲住宅(戸建、共同とも)」「賃貸住宅」「買取再販住宅」等となっており、注文住宅は努力義務の対象外とはなっていますが、不動産情報のポータルサイトなども省エネ性能を表示していく方向であり、一般ユーザーにもわかりやすい住まい選びの目安となることが期待されます。

今月の
 テーマ

「既存建築物の省エネ改修に関する支援制度等」

以前にも誌面で制度のご紹介をした「住宅省エネ2024キャンペーン」は、今月3月中下旬から申請がスタートし、前回の「住宅省エネ2023キャンペーン」と同様に予算上限に達し次第終了となる予定です（遅くとも2024年12月31日まで）。

上記キャンペーンは、一部事業では新築住宅も対象となるものの、全体としては、国土交通省、経済産業省、環境省の3省連携による「住宅の省エネリフォーム支援」で、下記4事業からなっています。

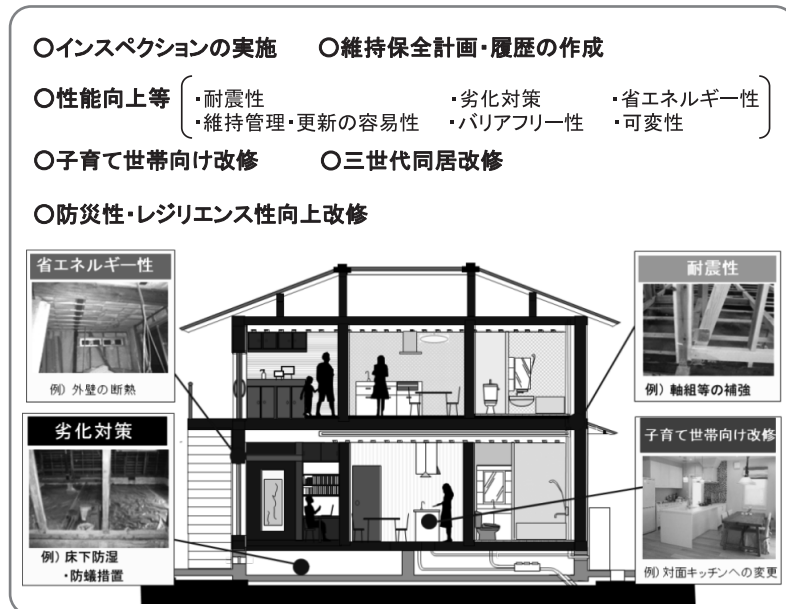
- ①子育てエコホーム支援事業（新築、リフォームとも）
- ②先進的窓リノベ2024事業（リフォームのみ）
- ③給湯省エネ2024事業（新築、リフォームとも）
- ④賃貸集合給湯省エネ2024事業（リフォームのみ）

現時点では、予算の大半は令和5年度補正予算に基づくものですが、令和6年度予算でも、キャンペーン以外に多くのリフォームに使える省エネ改修支援の補助が予定されていますので、以下にご紹介します。

1. 住宅・建築物の省エネ改修を対象とする補助事業

(1) 長期優良住宅化リフォーム推進事業

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームを支援する制度です。



[第5回(開催:令和6年2月5日) 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会参考資料より]

<対象事業> 以下を満たすリフォーム工事

- インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること。
- 工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること。

< 補助率 > 1/3

< 限度額 > 80万円/戸

※長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 160万円/戸

※上記の限度額に、50万円/戸を加算するケース

- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合
- 若者・子育て世帯が工事を実施する場合
- 既存住宅を購入し工事を実施する場合
- 一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合

(2) サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)

先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省CO₂プロジェクトについて民間等から提案を募り支援を行う事業で、成果等を公表し意識啓発にも寄与することを期待するものです。

【先導技術の一例】

■住宅

- 高断熱による外皮負荷削減とエネルギー消費量のミニマム化
- 水素吸蔵合金を利用した季節間のエネルギー融通システム
- EV、V2Hによる電力融通
- 街区の緑化、周辺地域の避難場所提供

■建築物

- 建設時における省CO₂効果がある技術
- 建物を長寿命化させる取組み

【事業概要】(令和5年度)

< 補助対象 > 設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分

< 補助率 > 1/2 等

< 限度額 > 原則5億円/プロジェクト

新築の建築物又は共同住宅について建設工事費の5%等

< 事業期間 > 採択年度を含め原則4年以内に完了

(3) 既存建築物省エネ化推進事業(非住宅) ※実施は未定

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、建築物ストックの省エネ改修の促進を図るため、躯体の改修及び空調の効率化に資する換気設備の導入を行う民間等による省エネ改修工事に対して支援を行う事業です。

【補助額等】

< 補助対象 > ●省エネルギー改修工事に要する費用

●エネルギー使用量の計測等に要する費用

●省エネルギー性能の表示に要する費用

●バリアフリー改修工事に要する費用(省エネルギー改修工事と併せて行う場合に限る)

< 補助率 > 補助対象工事の1/3

< 限度額 > 5,000万円/件(設備部分は2,500万円)

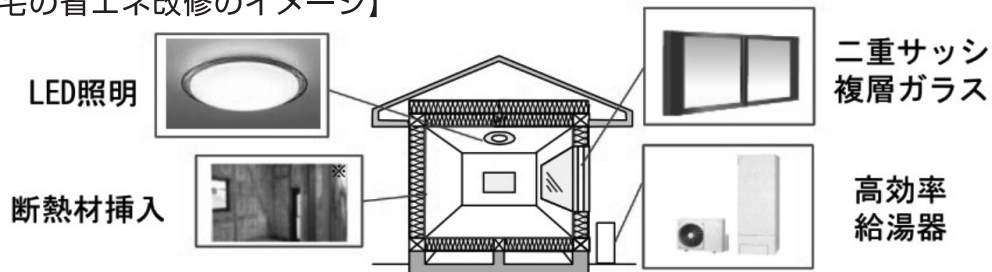
< 事業期間 > 原則として当該年度に事業が完了

※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として2,500万円を上記補助限度額に加算可能。

(4) 住宅・建築物省エネ改修推進事業(交付金)

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修等に係る支援を行う事業です。

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



[第5回(開催:令和6年2月5日) 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会参考資料より]

■住宅

<交付対象>

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額(建替えを含む)

※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。

※ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。

※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものも含む)。

<交付額>(国と地方が補助する場合)

●省エネ基準適合レベル:300,000円/戸(交付対象費用の4割を限度)

●ZEHレベル :700,000円/戸(交付対象費用の8割を限度)

■建築物

<交付対象>

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事(建替えを含む)

※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。

※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものも含む)。

※省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

<交付額>

民間実施:国と地方の合計で23%

公共実施:国11.5%

<限度額>(国と地方が交付率23%で補助する場合)

●省エネ基準適合レベル:5,600円/㎡

●ZEBレベル :9,600円/㎡

2. その他の事業(税制・融資)

(1) 住宅のリフォームに係る税の特例措置

① 所得税(住宅ローン減税)

10年以上のローンを組んで一定のリフォームを行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%を10年間、所得税から控除。(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除。)

※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。

②所得税（リフォーム促進税制）

一定のリフォームを行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。（対象工事限度額超過分及びその他リフォームについても、一定の範囲で5%の税額控除が可能。）

③固定資産税（リフォーム促進税制）

一定のリフォームを行った場合、固定資産税の一定割合を減額。

対象工事	減額割合	減額期間
耐震	1 / 2	1年
バリアフリー	1 / 3	1年
省エネ	1 / 3	1年
長期優良住宅化リフォーム	2 / 3	1年

(2)グリーンリフォームローン【住宅金融支援機構】

「断熱改修」や「省エネ設備の設置」の工事を行うことにより、既存住宅の省エネ性能向上を図る取組みを対象とした、個人向けのリフォーム融資制度で、特に断熱性能が高くなる改修を行う場合は、金利を引下げ。

	【グリーンリフォームローン】	【グリーンリフォームローン】S
融資要件	次のいずれかの工事の実施 ・断熱等級4の「断熱改修」 ・太陽光発電、高効率給湯機等の「省エネ設備の設置」	・断熱等級5の「断熱改修」の実施
返済方法	・通常の返済方法（元利均等返済 又は 元金均等返済）	・高齢者向け返済特例
限度額／返済期間	500万円 / 10年以内（高齢者向け返済特例の場合は、借入申込み人全員の死亡時まで）	
融資金利（R6.2） 【全期間固定】	通常の返済方法：1.60% 高齢者向け返済特例：3.59%	通常の返済方法：1.30% 高齢者向け返済特例：3.49%
保証人・担保	不要（高齢者向け返済特例の場合は必要）	

[第5回（開催：令和6年2月5日）建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会参考資料より]

「住宅省エネ2024キャンペーン」も含め、住宅の省エネリフォームを促進する補助制度令和6年度もさらに充実することになり、原則として、補助対象が重複する国の他の補助制度との併用はできませんが、地方公共団体の補助制度については、国費が充当されているもの以外は併用可能ですので、最大限に活用してもらってください。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「受注獲得手段としての誇大広告のリスク」
 (秋野弁護士)

最近、受注が低迷していることから、広告宣伝に力を入れようと考えている住宅会社も多いと思います。ネット広告を見ていると、NO.1広告も多くあり、本当に一番なのか?と疑いたくなるケースも出てきます。

この誇大広告を規制しているのが消費者庁です。

消費者庁表示対策課には、弁護士出向者も複数いて、調査が開始されると非常に厳しい調査が待っています。調査がはじまると広告の根拠となる合理的な根拠を示す資料の提出を求められます。

この資料が出せないと、広告表示は、措置命令との関係では不当表示とみなされ(景品表示法第7条第2項)、課徴金納付命令との関係では不当表示と推定されます(景品表示法第8条第3項)。

ちなみに課徴金は、誇大広告を出していた期間の売上の3%相当額です。パワービルダーの場合、結構多額になります。

提出資料が表示の裏付けとなる合理的な根拠を示すものであると認められるためには、次の2つの要件を満たす必要があります。

- (1) 提出資料が客観的に実証された内容のものであること。
- (2) 表示された効果、性能と提出資料によって実証された内容が適切に対応していること。

提出資料が客観的に実証された内容のものであることとして、試験・調査によって得られた結果の提出を求められます。消費者の体験談やモニターの意見等については、無作為抽出法で相当数のサンプルを選定し、作為が生じないように考慮して行うなど、統計的に客観性が十分に確保されている必要があると言われていきますので、自社に有利な顧客の声だけを挙げるという訳にはいきません。

広告内容についても誇大広告とならないように、最終チェックは弁護士に依頼して慎重に対応していきたいところです。