

住ま〜と Bridge

2024
5月号
Vol.187

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

令和6年度ZEH支援事業

1. 令和6年度戸建住宅ZEH化等
支援事業

2. 令和6年度集合住宅の省CO₂化
促進事業

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「住宅ローンの金利について営業
トークが消費者契約法違反になら
ないように気をつけましょう！」

(秋野弁護士)

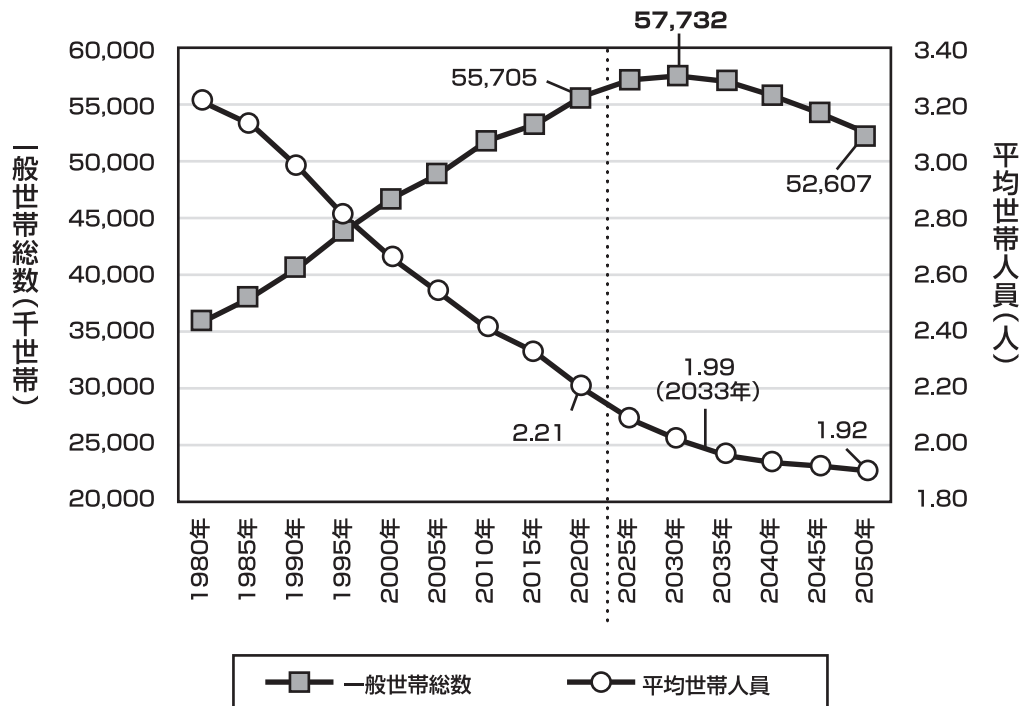


 株式会社 大五

●今月のトピックス●

国立社会保障・人口問題研究所が、令和6(2024)年推計の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」を公表しています。

この推計は5年ごとに実施しており、家族類型(「単独」「夫婦のみ」「夫婦と子」「ひとり親と子」「その他」の5類型)別にみた将来の世帯数を求めるもので、今回は令和2(2020)年の国勢調査を基にした2020~2050年の30年間の推計です。



[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)」(令和6年推計)より]

かつての「核家族化」などの世帯の小規模化を超え、「世帯の単独化」(単身世帯ばかりになる)がさらに進行しており、人口が減り始めているにも関わらず世帯数は増え続けていましたが、それも2030年頃をピーク(5,773万世帯)に減少に転じ、1世帯当たりの人数も2033年には1.99人と2人を割り込んでしまうと推計されます。

人口や世帯の減少から住宅の着工戸数は減少が避けられないものですが、世帯あたりの人数が減ることで、間取りや設備なども、より世帯の「単独化」に合わせたプランの開発が必要ということです。

今月の
 テーマ

「令和6年度ZEH支援事業」

2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画における政府目標となった、「2030年度以降新築される住宅についてZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」「2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」の達成に向けて、今年度もZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）支援事業が実施されます。

戸建ZEHの事業スケジュールは以下の通りですが、昨年度と比べた違いなども含めて概略をご説明します。

	複数年度事業の2年目	新規取組公募	一般公募 (単年度事業)	一般公募 (複数年度事業)
公募開始	2024年4月22日(月)	2024年4月26日(金)	2024年4月26日(金)	2024年11月5日(火)
公募締切	2024年5月24日(金)	2024年8月30日(金)	2025年1月7日(火)	2025年1月7日(火)
最終交付決定	2024年6月12日(水)	2024年9月18日(水)	2025年1月22日(水)	2025年1月22日(水)
中間報告締切	(対象外)	補助事業の着手日から 3週間以内	補助事業の着手日から 3週間以内	(対象外)
最終事業完了日	2024年10月18日(金)	2025年1月27日(月)	2025年1月27日(月)	2025年1月31日(金)
完了実績報告締切	事業完了日から 15日以内	事業完了日から 15日以内	事業完了日から 15日以内	事業完了日から 15日以内

1. 令和6年度戸建住宅ZEH化等支援事業

(1) 補助事業の主なポイント

本事業は年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロとなることを目指した住宅（ZEH）又はZEHより省エネを更に深掘りするとともに、設備のより効果的な運用等により太陽光発電等の自家消費拡大を目指したZEH（ZEH+）となる戸建住宅を新たに建築する、または購入する個人が対象の補助事業です。

① 申請対象者

- ・ 新築住宅を建築・購入する個人
- ・ 新築住宅の販売者となる法人

② **対象となる住宅**

<ZEH>

- ・ ZEH
- ・ Nearly ZEH(寒冷地、低日射地域、多雪地域に限る)
- ・ ZEH Oriented(都市部狭小地等の二階建以上及び多雪地域に限る)

<ZEH+>

- ・ ZEH+
- ・ Nearly ZEH(寒冷地、低日射地域、多雪地域に限る)

③ **交付要件のポイント**

<ZEH>

- ・ 戸建住宅における『ZEH』の定義を満たしていること。
- ・ SIIIに登録されているZEHビルダー／プランナーが関与(建築、設計又は販売)する住宅であること。

<ZEH+>

- ・ 戸建住宅における『ZEH』の定義を満たし、かつ、以下のIとIIを満たすこと。
 - I. 更なる省エネルギーの実現(省エネ基準から25%以上の一次エネルギー消費量削減)。
 - II. 以下の再生可能エネルギーの自家消費拡大措置のうち2つ以上を導入すること。
 - ✓ 外皮性能の更なる強化
 - ✓ 高度エネルギーマネジメント
 - ✓ 電気自動車(PHV車を含む)を活用した自家消費の拡大措置のための充電設備又は充放電設備
- ・ SIIIに登録されているZEHビルダー／プランナーが関与(建築、設計又は販売)する住宅であること。

④ **補助額**

<ZEH>

55万円／戸+ α (追加補助あり)

<ZEH+>

100万円／戸+ α (追加補助あり)

⑤ **公募方法**

先着方式(一般公募及び新規取組公募に分けて実施する)

(2) **前年度との違い**

① **ZEH+における「ハイグレード仕様補助金」の新設**

ZEHおよびZEH+では、前年度同様に追加設備等による以下の加算があります。

- ・ 蓄電システム(上限20万円)
- ・ 直交集成板(CLT)(定額90万円)
- ・ 地中熱ヒートポンプ・システム(定額90万円)
- ・ PVTシステム(方式、パネル面積により、65万円、80万円、90万円)
- ・ 液体集熱式太陽熱利用システム(パネル面積により、12万円、15万円)

これらに加え、今年度から、ZEH+には「ハイグレード仕様補助金」が追加されます。

<加算25万円／戸>

「外皮性能の更なる強化」+「高度エネルギーマネジメント」+「電気自動車を活用した自家消費の拡大措置」

<加算10万円/戸>

「外皮性能の更なる強化」+「高度エネルギーマネジメント」

あるいは

「外皮性能の更なる強化」+「電気自動車を活用した自家消費の拡大措置」

② 国土交通省、経済産業省所管の補助金が廃止

前年度には措置された以下の事業が、現時点では今年度の新規採択はなくなっています。

●『LCCM住宅整備推進事業』(国土交通省)【※今年度事業は無し】

- ・ 使用段階のCO₂排出量に加え資材製造や建設段階のCO₂排出量の削減、長寿命化によりライフサイクル全体(建築から解体・再利用などまで)を通じたCO₂排出量をマイナスにする住宅への支援。
- ・ ZEHやZEH+と異なる点としては、「LCCO₂評価の結果が0以下となること」「戸建て住宅: CASBEE B+ランク以上または、長期優良住宅認定」。

●『地域型住宅グリーン化事業』(国土交通省)【※今年度事業は無し】

- ・ 中小工務店などによる木造ZEHへの支援
- ・ 住宅生産者、原木供給、建材流通などの関係事業者からなるグループで応募

●『次世代ZEH+実証事業』(経済産業省)【※今年度事業は無し】

- ・ ZEH+の要件に加え、以下の設備のいずれかを導入した住宅への支援
 - ✓ V2H設備
 - ✓ 蓄電システム
 - ✓ 燃料電池
 - ✓ 太陽熱利用温水システム
 - ✓ 太陽光発電システム10kW以上

2. 令和6年度集合住宅の省CO₂化促進事業

(1) 補助事業の主なポイント

本事業は年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロとなることを目指したZEHの集合住宅(ZEH-M)を新築する事業者等が対象の補助事業です。

① 高層ZEH-M支援事業

<対象となる住宅>

- ・ ZEH-M
- ・ ZEH-M Ready
- ・ Nearly ZEH-M
- ・ ZEH-M Oriented

<交付要件の主なポイント>

- ・ 集合住宅におけるZEHの定義を満たし、かつ、以下のI~Ⅲを満たしていること。
 - I.住宅用途部分が6層以上20層以下の集合住宅であること。
 - II.ZEH-M Oriented以上であること。
 - Ⅲ.省エネ性能評価証を活用した営業広報を行うこと。

<補助額>

- ・ 補助対象経費の1/3以内 ※事業期間は最長4年とする。
 (上限:3億円/年、8億円/事業、50万円/戸、費用対効果に基づく上限あり)

② 中層ZEH-M支援事業

<対象となる住宅>

- ・ ZEH-M
- ・ Nearly ZEH-M
- ・ ZEH-M Ready

<交付要件の主なポイント>

- ・ 集合住宅におけるZEHの定義を満たし、かつ、以下のI～Ⅲを満たしていること。
 - I.住宅用途部分が4層以上5層以下の集合住宅であること。
 - II.ZEH-M Ready 以上であること。
 - Ⅲ.省エネ性能評価証を活用した営業広報を行うこと。

<補助額>

- ・ 補助対象経費の1/3以内 ※事業期間は最長4年とする。
 (上限:3億円/年、8億円/事業、50万円/戸、費用対効果に基づく上限あり)

③ 低層ZEH-M支援事業

<対象となる住宅>

- ・ ZEH-M
- ・ Nearly ZEH-M

<交付要件の主なポイント>

- ・ 集合住宅におけるZEHの定義を満たし、かつ、以下のI～Ⅲを満たしていること。
 - I.住宅用途部分が3層以下の集合住宅であること。
 - II.Nearly ZEH-M 以上であること。
 - Ⅲ.省エネ性能評価証を活用した営業広報を行うこと。

<補助額>

- ・ 40万円/戸 ※事業期間は最長3年とする。
 (上限:3億円/年、6億円/事業)

(2) 前年度との違い

前年度には措置された以下の補助事業が、現時点では今年度の新規採択はなくなっています。

●『超高層ZEH-M実証事業』(経済産業省)【※今年度事業は無し】

- ・ 住宅用途部分が21層以上の集合住宅におけるZEH-M

戸建ZEH支援では、よりハイグレードな仕様への加算補助が新たに創設される一方で、戸建・集合住宅ともにZEH支援事業の種類は少なくなっており、戸建では「地域型住宅グリーン化事業」がなくなる影響は少なくありませんが、「子育てエコホーム支援事業」などで新築だけでなくリフォームもある程度カバーすることは可能です。

ただし、「子育てエコホーム支援事業」では、事前のアカウント取得や事業者登録が必要なこと、前年度事業(こどもエコすまい支援事業)も予算消化が早く9月初めには消化率90%に達していたことなどから、早めの手続きや対応が求められます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「住宅ローンの金利について営業トークが
 消費者契約法違反にならないように気をつけましょう！」
 (秋野弁護士)**

日銀が3月19日、マイナス金利など大規模緩和政策の解除を決めました。

低金利の住宅ローンと呼ばれ水にしてきた住宅業界も、営業戦略の転換を迫られる事となります。

これまでは、変動金利で住宅ローンを組む顧客が大半であったと思うのですが、今後は固定か変動か迷う顧客が多くなってくると考えられます。その時に、住宅営業マンの営業トークが間違っていたことが将来、判明した場合、営業トークが消費者契約法が定める断定的判断の提供に該当するとして、請負契約取り消しの請求を受けてしまう可能性もあり、注意を要します。

消費者契約法は、契約の勧誘の際に①将来における価額など将来における変動が不確実な事項について②断定的判断を提供され、それが確実であると誤認したときは、契約等の意思表示を取り消すことができると定めています。

変動金利の住宅ローンと固定金利の住宅ローンとで、どちらが金利負担が少ないか、という点は、①将来における価額など将来における変動が不確実な事項に該当します。そして、「変動金利のほうが絶対お得です。」という営業トークをすることは、②断定的判断の提供と評価されます。

また、「今後、住宅ローンの金利は、どんどん上がっていきますから、住宅ローンを組むなら、今、組まないと損をします。」といった営業トークも、①将来における価額など将来における変動が不確実な事項について②断定的判断を提供したという評価を受けるリスクがあると考えます。

住宅ローンの金利が低いうちに住宅ローンを組んで家を建てようという駆け込み需要が見込まれるところですが、住宅営業マンの皆さんは、消費者契約法の知識をしっかりと持って、断定的判断の提供はしないように気をつけて頂きたいと思います。