

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「環境省 令和5年度予算概算要求
(エネルギー対策特別会計)」

1. 「エネルギー対策特別会計」の4つの柱
2. 「脱炭素で快適なくらし・
ライフスタイルの実現」

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
「フランク35の不適切融資問題」
(秋野弁護士)

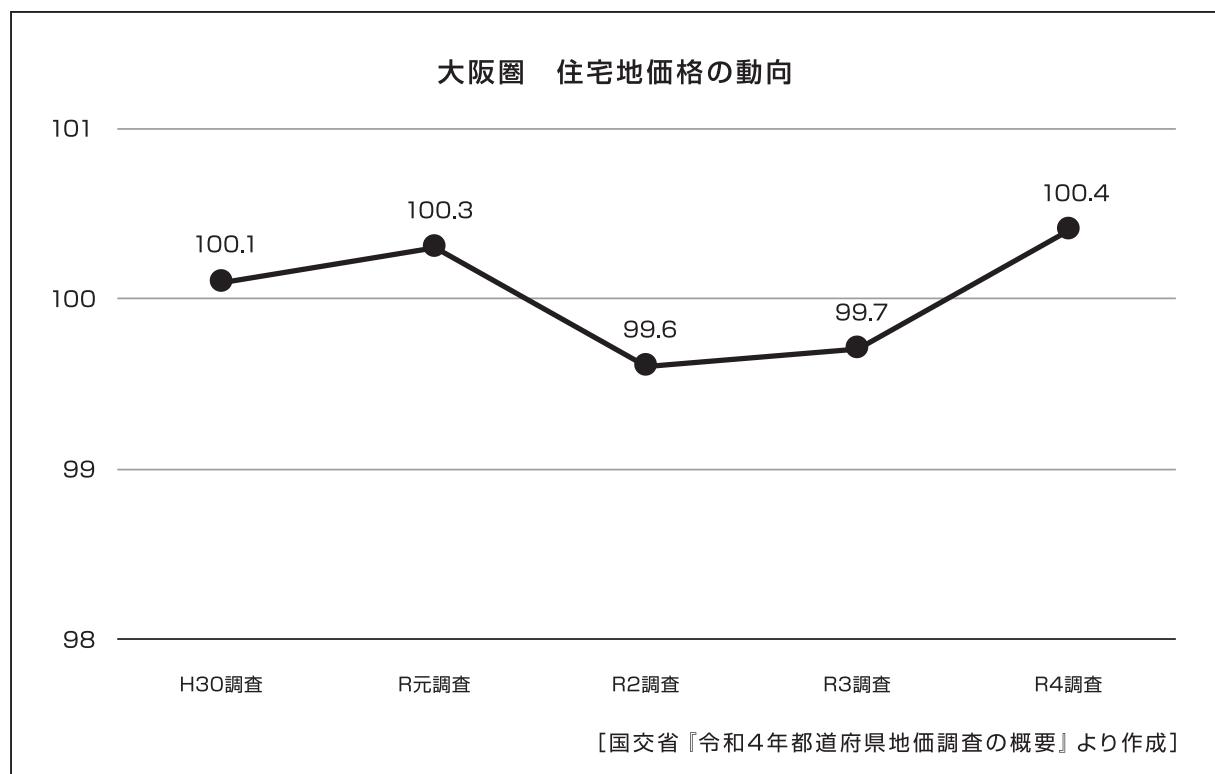


●今月のトピックス●

国交省が発表した「令和4年都道府県地価調査の概要」の結果では、全国での全用途平均の地価は3年ぶりに上昇に転じ、住宅地は実に31年ぶりに上昇に転じたとされています。

圏域別に住宅地の動向を見ますと、

- ・大阪圏の平均変動率は0.4%と、3年ぶりに下落から上昇に転じた(下グラフ)
- ・東京圏の平均変動率は1.2%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大
- ・名古屋圏の平均変動率は1.6%と、2年連続で上昇し、上昇率が拡大
- ・地方圏のうち、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の平均変動率は6.6%と、10年連続で上昇



地価が上向くのは本来は悪いことではないはずですが、こここのところの資材価格の高騰に加えて地価が上昇すると、ますます住宅取得の負担感が増すのは悩ましいところで、住宅着工が8月時点で9カ月連続マイナスとなっている持家の実績が持ち直すのには、もう少し時間がかかりそうです。

今月の
テーマ

「環境省 令和5年度予算概算要求（エネルギー対策特別会計）」

前号（Vol.168）では国土交通省の令和5年度概算要求概要をご紹介しましたが、もうひとつ住宅建築に関係の深い環境省の概算要求の中で、特にZEH等に関連する「エネルギー対策特別会計」を以下に整理します。

1. 「エネルギー対策特別会計」の4つの柱

今月11月の6日から、エジプトの都市シャルム・エル・シェイクでCOP27（国連気候変動枠組条約第27回締約国会議）が開催されますが、環境省としても2050年カーボンニュートラルの実現に向け、「炭素中立」、「循環経済」、「自然再興」の同時達成へ取組を加速するとしており、環境省としての温室効果ガス削減施策である「エネルギー対策特別会計」は令和5年度の予算要求額は2,433億円と大幅に増加（令和4年度予算額 1,656億円）。

「エネルギー対策特別会計」の4つの柱	
国内展開	<p>第一の柱 脱炭素でレジリエントかつ快適な地域・くらしの創造</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域脱炭素ロードマップに基づき、脱炭素先行地域づくり、脱炭素の基盤となる重点対策の全国実施を推進するとともに、地域の実施体制構築のための積極支援を行う。 ○住宅・建築物などの脱炭素化の取組を促進するとともに、行動変容を後押しするナッジの活用により、脱炭素で快適なくらしへの転換を進める。
海外展開	<p>第二の柱 地域・くらしを支えるサプライチェーン全体の脱炭素移行の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○民間投資も活用した企業の脱炭素経営の実践、資源循環、物流・交通などサプライチェーン全体の脱炭素移行を促進する。
国内展開	<p>第三の柱 地域・くらしとサプライチェーンの脱炭素化の基盤となる先導技術実証等</p> <ul style="list-style-type: none"> ○再エネ由来のグリーン水素活用、CCUSなどの技術開発・実証を推進し、地域・社会インフラ・くらしの脱炭素移行に必要な先導技術の早期実証・社会実装を加速化する。
海外展開	<p>第四の柱 世界の脱炭素移行への包括支援による国際展開・国際貢献</p> <ul style="list-style-type: none"> ○パリ協定第6条に位置づけられる二国間クレジット制度（JCM:Joint Crediting Mechanism）や温室効果ガス観測技術衛星（GOSATシリーズ）による排出量検証等を通じて、途上国等の脱炭素移行支援を進め、「アジア・ゼロエミッション共同体」構想の実現に貢献するなど、世界の排出削減に主導的役割を果たす。

[環境省『令和5年度（2023年度）エネルギー対策特別会計概算要求 全体概要』より]

予算要求内容は上図のように大きく4つに分類されており、それぞれの分野で目指されるものは以下の通りです。

（1）脱炭素でレジリエントかつ快適な地域・くらしの創造

- ①脱炭素でレジリエントかつ快適な地域づくり
 - …令和5年度予算要求額 1,048億円（前年度当初予算584億円）
- ②脱炭素で快適なくらし・ライフスタイルの実現
 - …令和5年度予算要求額 309億円（前年度当初予算198億円）

(2) 地域・くらしを支えるサプライチェーン全体の脱炭素移行の促進

①ESG金融とも連動した企業・サプライチェーンの脱炭素経営の推進
…令和5年度予算要求額 144億円(前年度当初予算88億円)

②地域・くらしを支える資源循環、物流・交通の脱炭素移行の促進
…令和5年度予算要求額 336億円(前年度当初予算260億円)

(3) 地域・くらしとサプライチェーンの脱炭素化の基盤となる先導技術実証等

◎再エネ由来のグリーン水素活用、CCUSなどの技術開発・実証を推進し、地域・社会インフラ・くらしの脱炭素移行に必要な先導技術の早期実証・社会実装を加速化
…令和5年度予算要求額 341億円(前年度当初予算338億円)

(4) 世界の脱炭素移行への包括支援による国際展開・国際貢献

◎パリ協定第6条に位置づけられる二国間クレジット制度や、温室効果ガス観測技術衛星(GOSATシリーズ)による排出量検証等を通じて、途上国等の脱炭素移行支援を進め、「アジア・ゼロエミッション共同体」構想の実現に貢献するなど、世界の排出削減に主導的役割を果たす
…令和5年度予算要求額 252億円(前年度当初予算184億円)

2. 「脱炭素で快適なくらし・ライフスタイルの実現」

上述(2ページ)の中でも特に住宅産業に関係の深いのは「(1) 脱炭素でレジリエントかつ快適な地域・くらしの創造」の中の「②脱炭素で快適なくらし・ライフスタイルの実現」であり、その具体的な中身は、以下のものです。

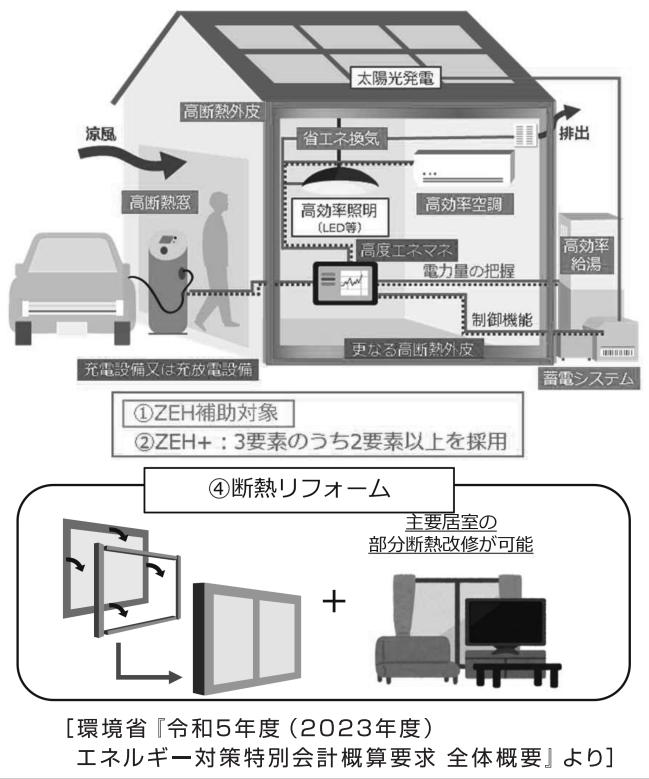
(1) 戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業【66億円】

①戸建住宅のZEH、ZEH+化、高断熱化による省エネ・省CO₂化を支援するため、以下の補助を行う。

- ✓ 戸建住宅(注文・建売)において、ZEHの交付要件を満たす住宅を新築する者に対する定額補助：55万円／戸
- ✓ ZEH以上の省エネ、設備の効率的運用等により再エネの自家消費率拡大を目指した戸建住宅(ZEH+)に対する定額補助：100万円／戸
- ✓ 上記の戸建住宅のZEH、ZEH+化に加え、蓄電システムを導入、低炭素化に資する素材(CLT(直交集成板)等)を一定量以上使用、または先進的再エネ熱利用技術を活用する場合に別途補助：
蓄電システム2万円／kWh
(上限額20万円／台)等

- ②既存戸建住宅の断熱リフォームに対し1／3補助
(上限120万円／個。蓄電システム、電気ヒートポンプ式給湯機等への別途補助)

補助対象の例

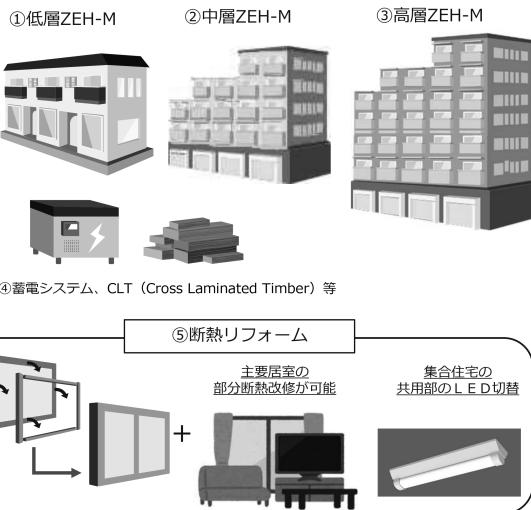


(2) 集合住宅の省CO₂化促進事業【75億円】

①集合住宅の省エネ・省CO₂化、高断熱化を支援するため、以下の補助を行う。

- ✓ 新築低層ZEH-M(3層以下)への定額補助：40万円／戸
- ✓ 新築中層ZEH-M(4～5層)への定率補助：補助率1／3以内
- ✓ 新築高層ZEH-M(6～20層)への定率補助：補助率1／3以内
- ✓ 新築低層ZEH-M(3層以下)に蓄電システムを導入、低炭素化に資する素材(CLT(直交集成板)等)を一定量以上使用、先進的再エネ熱利用技術を活用する、またはV2Hを導入する場合の別途補助：蓄電システム2万円／kWh(上限額20万円／台。一定の条件を満たす場合は24万円／台)など

補助対象の例



[環境省『令和5年度(2023年度)エネルギー対策特別会計概算要求 全体概要』より]

②既存集合住宅の断熱リフォーム：

1／3補助(上限15万円／戸(玄関ドアも改修する場合は上限20万円／戸))

(3) 建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業【130億円】

業務用施設のZEB化・省CO₂化に資する高効率設備等の導入を支援します。

①新築建築物のZEB化支援事業

- レジリエンス強化型の新築建築物ZEB実証事業
- 新築建築物のZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業(経済産業省連携)
- 新築建築物等の脱炭素化・ZEB化を推進するための調査・検討事業

②既存建築物のZEB化支援事業

- レジリエンス強化型の既存建築物ZEB実証事業
- 既存建築物のZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業(経済産業省連携)

③既存建築物における省CO₂改修支援事業(一部国土交通省連携)

④国立公園利用施設の脱炭素化推進支援事業

⑤上下水道・ダム施設の省CO₂改修支援事業(厚生労働省、国土交通省、経済産業省連携)

⑥自立型ゼロエネルギー倉庫モデル促進事業(国土交通省連携)

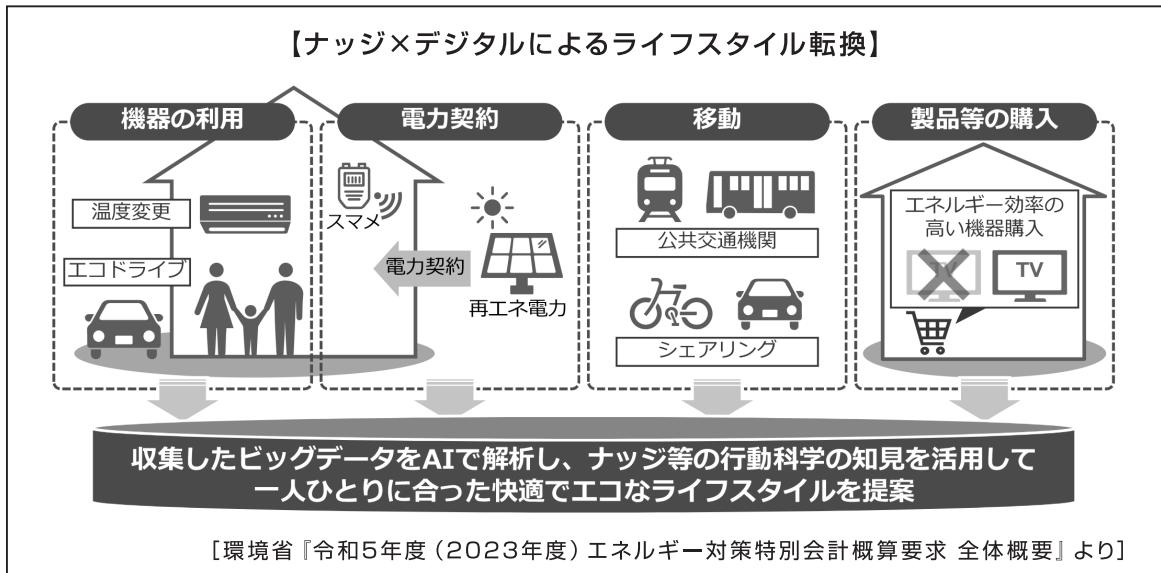
⑦大規模感染リスクを低減するための高機能換気設備等の導入支援事業

⑧平時の脱炭素化と災害時の安心を実現するフェーズフリーの省CO₂独立型施設支援事業

(4) ナッジ×デジタルによる脱炭素型ライフスタイル転換促進事業【28億円】

消費ベースで見た日本のCO₂排出の6割は衣食住を中心とするライフスタイルに起因していることから、国民一人ひとりの自主的な意識変革・行動変革の促進を通じて、脱炭素型のライフスタイルへの変換を実現します。

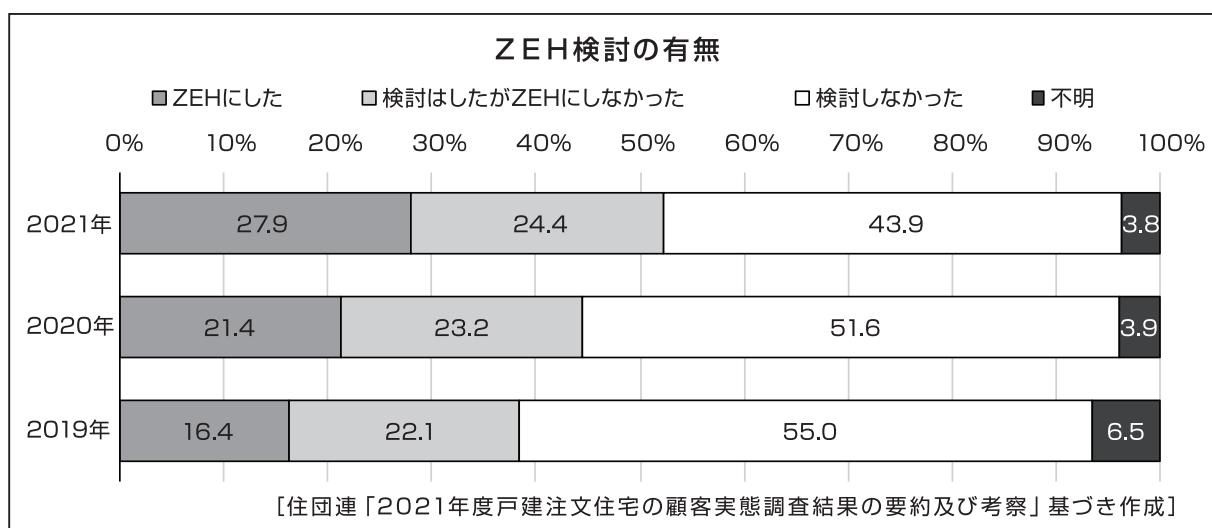
- ✓ デジタルを活用した行動履歴の客観的な記録方法の検討・開発
- ✓ 脱炭素型製品・サービスの消費者選好や参加体験型の行動変容モデルの実証
- ✓ 地域内及び地域間の実地における行動変容の持続性の本格実証



今のところ、住宅、特に戸建住宅に関しての新しい取り組みはなく従来の施策が継続されそうですが、その一方でユーザー側の意識は確実に変わりつつあります。

住団連や木住協などの団体の独自調査の結果では、「ZEH採用率・検討率が上昇している」という傾向が明確になっており、下のグラフは住団連の調査を基にしたものですが、ついに「ZEHにした」「検討した」の合計は52.3%と、「検討しなかった」(43.9%)を上回るようになってきています。

資材高騰のあおりなどで戸建注文住宅の需要が伸びず、住宅取得の費用面での余裕も少なくなっている中でもZEH検討・採用が広がっているということは、ZEHやZEH水準の性能がスタンダードになりつつあることの証です。



匠総合法律事務所の法律基礎知識 「フラット35の不適切融資問題」 (秋野弁護士)

住宅金融支援機構が提供する長期固定金利型の住宅ローン「フラット35」を巡り、会計検査院は2022年10月5日、2017～18年度に融資を受けた物件で自らが居住せずに第三者に賃貸するなど本来の条件を逸脱した状態だった利用が計56件、約19億円に上ったと指摘しました。会計検査院はこうした状況を「不適切」とした上で、全額償還請求などの措置や調査体制の見直しを住宅金融支援機構に求めていきます。

フラット35を巡って、住宅金融支援機構は2019年5月にも特定の不動産会社などが関与して顧客に投資用不動産として利用させた疑いについて公表し、その後、162件で不適正な融資があったと明らかにしています。投資目的で利用した場合は残債を全額返済することを了承する書面の提出を利用者に求めるなど再発防止策も公表しています。

住宅金融支援機構は検査を受ける過程で、融資後に実施する居住実態調査の手法などをマニュアル化し、担当職員も増やし、違反事例の掘り起こしに今後入っていく見通しです。

このような不適切融資問題については、これまで「ふかしの契約書」をはじめ、住宅業界で多く発生してきた代表的な不祥事です。

今回、住宅金融支援機構が、違反事例の掘り起こしをするということですので、皆様の会社でも同様の事案がないかどうか、心配です。

違反が発覚した場合には、全額償還請求を受けることであり、施主が払えなければ、住宅会社に対する求償もなされていくことでしょう。

融資のお手伝いをする際には、正直に、不正のないように心がけていくこと、すなわちコンプライアンスが非常に重要なと思います。