

# 住ま〜と Bridge

2023  
1月号  
Vol.171

## ■ 今月のトピックス

## ■ 今月のテーマ

「住宅の省エネ化への支援強化に関する予算(第2次補正予算)」

1. 高い省エネ性能を有する住宅の新築(「ごどもエゴ」すまい支援事業(新築))
2. 3省の連携による住宅の省エネリフォーム等

## ■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「空き家対策特別措置法が改正され、管理が不十分な建物について固定資産税の優遇措置を見直す方針が発表されました。」(秋野弁護士)



 株式会社 大五

〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4-23 西本町大五ビル



# 新年 あけましておめでとうございます



旧年中はパナソニック商品ならびに弊社に多大なご支援、ご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

オミクロン株に変異した新型コロナウイルスも、夏の第7波以降、年末には第8波と継続していますが、重症化リスクも低く平常時に近い経済活動を営める状態で年を越せました。

もう1つの懸念材料のロシアによるウクライナへの侵攻は長期化の様相であり、木材や建築資材の不足・高騰などが出ており、建築業界への影響は今年も続きそうです。

このような先行きの暗い中、サッカーのワールドカップ・カタール大会では、日本代表が優勝経験国の強豪ドイツとスペインに勝ち、久しぶりに日本中に明るい話題を提供してくれました。

建築業界では、省エネ基準を満たさずに令和6年以降に建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外となることが決まるなど、省エネ性能の高い住宅の重要度はさらに高まってきました。

年末に成立しました令和4年度補正予算では、「こどもみらい住宅支援事業」に続き、高い省エネ性能を有する住宅に対する支援策として「こどもエコすまい支援事業」が創設されました。今後の大きな課題である「省エネ義務化」と「4号特例の縮小」がもう間もなく、2年後の2025年からということになります。

“住ま〜と”では、今年も大きなアンテナを広げ、ZEHを始めとした省エネ関連の情報発信やサポートに、スピード感を持って取り組んでまいります。あと2年ほどに迫りました「省エネ義務化」「4号特例の縮小」につきましても、皆様のお役に立てるサポート体制を構築し、社員一同、信頼されるパートナーとして邁進してまいります。

本年も、パナソニック商品ならびに弊社に格別のお引き立てを賜りますよう、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

皆様方のこの一年のご活躍とご多幸をお祈り申し上げ、年頭のごあいさつとさせていただきます。



パナソニック ハウジングソリューションズ(株)  
ケイミュー(株) (株)エクセルシャノン  
日本オーチス・エレベータ(株) 代理店

株式会社 大五

代表取締役社長 大地 健太



## ● 今月のトピックス ●

12月初旬に令和4年度の第2次補正予算が成立しました。物価高騰対策、特に電気代やガス料金の負担軽減策が盛り込まれ、1月から早速始まる電気代と都市ガス料金の負担軽減に3兆1,074億円もの補正予算が充てられることになっています。

1～8月使用分は、家庭など向け低圧電気料金は7円/kWh、都市ガスの料金は1㎡あたり30円が値引き支援として計上されています。

ただし、既に電力大手10社のうち5社は4月からの値上げ申請をしており、申請している値上げ率(東北電力32.94%、北陸電力45.84%、中国電力31.33%、四国電力28.08%、沖縄電力43.81%)はこの程度の支援ではカバーできないものと考えられます。残る大手も当然同様の値上げ申請をするはずですし、そもそも既にこれまでに下表のように電力・ガス価格は大幅にアップしています。

	2022年10月 エネルギー価格					
	電 気 (円/月・441kWh)			都市ガス (円/月・1465.12MJ)		
		前月比	前年比		前月比	前年比
京都市,大阪市,堺市,枚方市, 東大阪市,神戸市,姫路市, 西宮市,伊丹市,奈良市, 和歌山市	13,601	100.0%	107.8%	7,084	100.0%	125.0%
大津市	13,601	100.0%	107.8%	6,716	101.0%	128.6%
札幌市	18,028	100.0%	113.1%	8,042	102.2%	125.9%
東京都区部	16,620	100.0%	123.9%	6,516	105.0%	127.8%
名古屋市	16,389	100.8%	131.2%	7,787	103.2%	127.2%
福岡市	13,727	100.0%	109.1%	9,264	102.6%	121.8%

[総務省「小売物価統計(動向編)」に基づき独自に作成]

ウクライナ情勢もあってエネルギー価格の高騰はまだまだ続きかねないなかで、国家レベルだけでなく、個々の家庭においても”エネルギー安全保障”の発想が必須となっており、住宅の省エネ性能や創・蓄エネ設備などは、脱炭素以外の視点からも重要性がより高まっています。

今月の  
 テーマ

「住宅の省エネ化への支援強化に関する予算(第2次補正予算)」

12月の初めに、令和4年度の補正予算(第2次)が成立しました。資源価格高騰を背景にして、電気や都市ガスの価格抑制と、ガソリン価格などの抑制などに6兆円以上が計上されていることがひとつの特徴となっています。

一方で、住宅関係の予算に関しては、やはり住宅の「省エネ」を推進するための予算が計上され、ZEH同様に「国土交通省・経済産業省・環境省が連携」という枠組みで取り組むとしている省エネ住宅の新築、住宅の省エネルギーフォームを支援する事業が大々的にアピールされていますので、中身をご紹介します。

**1. 高い省エネ性能を有する住宅の新築(こどもエコすまい支援事業(新築))**

国土交通省は、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の省エネ化の支援を強化するため、高い省エネ性能(ZEHレベル)住宅の新築を支援する補助制度「こどもエコすまい支援事業」を創設するとしています。

**(1) 対象住宅の要件等**

**① 注文住宅の新築**

子育て世帯又は若者夫婦世帯が、新たに発注(工事請負契約)するもの

※子育て世帯:申請時点で2004年4月2日以降出生の子がいる世帯

※若者夫婦世帯:申請時点において夫婦であり、どちらかが1982年4月2日以降出生の世帯

**② 新築分譲住宅の購入**

子育て世帯又は若者夫婦世帯が購入(売買契約)する新築住宅

**(2) 対象住宅の性能要件等**

**① 世帯要件**

子育て世帯又は若者夫婦世帯

**② 対象住宅の性能・延べ面積等**

次の4つ全てに該当すること

- 強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの(ZEH、Nearl ZEH、ZEH Ready又はZEH Orientedに加え、令和4年10月1日以降に認定申請をした認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅はこれに該当)
- 住戸の延べ面積が50㎡以上(床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積(吹き抜け、バルコニー及びメーターボックスの部分を除く)により算定)
- 土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域に立地しないもの
- 都市再生特別措置法第88条第5項の規定により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨の公表がされていないもの

**(3) 補助額**

100万円/戸

## 2. 3省の連携による住宅の省エネリフォーム等

国土交通省の「こどもエコすまい支援事業」は、新築だけでなく省エネリフォーム等にも適用が可能な制度であり、さらにそれを軸にして経済産業省・環境省の省エネリフォーム支援策が展開されることになっています。

### (1) こどもエコすまい支援事業（リフォーム）

#### ①対象工事

- （必須）住宅の省エネ改修
- （任意）住宅の子育て対応改修、防災性向上改修、バリアフリー改修、  
空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等

#### ②補助額

下記のリフォーム工事等の内容に応じて設定する補助額の合計となります。  
 （上限額は下の表の通り）

<いずれか必須>

- 開口部の断熱改修
- 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- エコ住宅設備の設置

<任意>

- 子育て対応改修
- 防災性向上改修
- バリアフリー改修
- 空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置
- リフォーム瑕疵保険等への加入

#### 上限補助額

世帯の属性	既存住宅購入の有無	1戸あたりの 上限補助額
子育て世帯又は 若者夫婦世帯	既存住宅を購入※1 リフォームを行う場合※2	60万円
	上記以外のリフォームを行う場合※3	45万円
その他の世帯※4	安心R住宅を購入※1 リフォームを行う場合※2	45万円
	上記以外のリフォームを行う場合	30万円

※1 売買契約額が100万円（税込）以上であることとします。

※2 自ら居住することを目的に購入する住宅について、売買契約締結から3ヶ月以内にリフォームの請負契約を締結する場合に限りま

※3 自ら居住する住宅でリフォーム工事を行う場合に限りま

※4 法人、管理組合を含みます。

〔国土交通省『こどもエコすまい支援事業について』（令和4年11月22日版）より〕

### (2) 高断熱窓の設置【経済産業省・環境省】

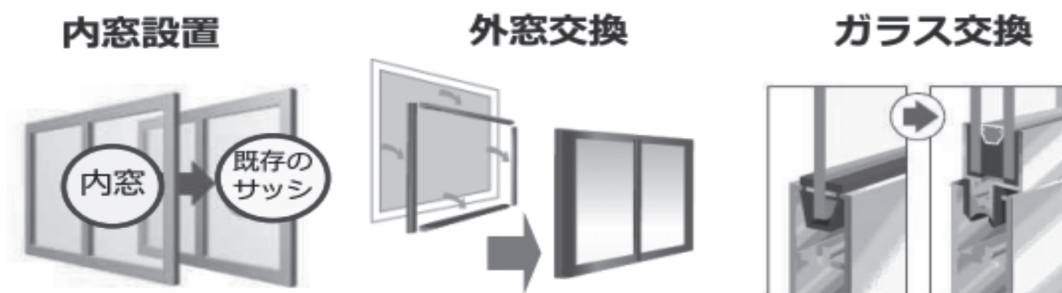
#### ①対象工事

既存住宅における窓（ガラス・サッシ）の断熱窓への改修工事が対象。高断熱窓（Uw1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの）への断熱改修工事に対して支援。

#### ②補助額

工事内容に応じて定額補助（補助率1/2相当等。1戸あたり最大200万円を交付）

補助事業対象の例



〔『住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等（経済産業省・環境省）の概要』より〕

(3) 高効率給湯器の設置 【経済産業省】

① 対象工事

一定の基準を満たした高効率給湯器を導入する場合に支援

② 補助額

工事内容に応じて定額補助（補助率1/2相当等。1戸あたり最大200万円を交付）

- 家庭用燃料電池：15万円／台
- ハイブリッド給湯機：5万円／台
- ヒートポンプ給湯機：5万円／台

補助金の対象給湯設備

	家庭用燃料電池	ハイブリッド給湯機	ヒートポンプ給湯機
特徴	都市ガスやLPGガス等から水素を作り、その水素と空気中の酸素の化学反応により発電するもの。エネルギーを燃やさずに直接利用するので高い発電効率が得られる。また、発電の際に発生する排熱を回収し、お湯をつくるため給湯に利用が可能。	ヒートポンプ給湯機とガス温水機器を組み合わせたもの。ふたつの熱源を効率的に用いることで、高効率な給湯が可能。	ヒートポンプの原理を用い、冷媒の圧縮と膨張のサイクルにより、お湯を作り、お湯を貯湯タンクに蓄えて使用するもの
補助額（予定）	15万円／台	5万円／台	5万円／台

【商品例】

家庭用燃料電池（エネファーム）



ハイブリッド給湯機



ヒートポンプ給湯機（エコキュート）



〔経済産業省『高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金の概要』より〕

これらの住宅の省エネ化を支援する事業はいずれも、

- 補助の申請は、住宅建築の施工業者、分譲業者、リフォーム工事施工業者など（高効率給湯器の売買契約を行う事業者等を含む）が行って、それらの業者を介して最終的に補助金をユーザー（住宅所有者や高効率給湯器の導入者）が受け取る仕組み。
- 令和4年11月8日以降に契約（高断熱窓の設置工事に係る請負契約、高効率給湯器の売買契約の締結等）が行われた工事等が対象。
- 事業者登録（令和5年1月中旬受付開始予定）を行った後に建築工事に着工するもの。  
 ※「こどもみらい住宅支援事業」の登録事業者は、支援事業の事務局が開設された12月16日（開設日以降に「こどもみらい住宅支援事業」に登録申請した場合は、その申請日）以降に着工可能。

という要件が共通に適用されるはずでしたが、国土交通省の「こどもエコすまい支援事業」に関してだけは、12月16日に「省エネ投資をより確実に捕捉・誘導するため」として、下表の変更が加えられており、「契約日にかかわらず、令和4年11月8日以降に対象工事に着手したもの」となりました。

「こどもエコすまい支援事業」の要件の見直し		
要件	見直し後	見直し前 (令和4年11月8日の公表内容)
契約日	契約日を問わない	令和4年11月8日以降の工事請負契約 又は売買契約
着工日	令和4年11月8日以降に対象工事※に着工したもの ・事業者登録は交付申請又は予約申請までに行うことが必要 ※対象工事： （新築）基礎工事より後の工程の工事、 （リフォーム）リフォーム工事	事業者登録後に着工したもの ・こどもみらい住宅支援事業の登録事業者は、本事業の事務局開設日以降 ・開設日以降に登録申請した場合は、その申請の日以降

〔国土交通省HP『こどもエコすまい支援事業の要件の見直し等について』より〕

3省連携の住宅省エネ化支援の柱となっているのは国土交通省の「こどもエコすまい支援事業」（新築・リフォームとも）ですが、中身的には「こどもみらい住宅支援事業」とほぼ同等です。

「こどもみらい住宅支援事業」は、令和4年11月28日をもって予算に対する交付申請額の割合が100%となってそれ以上申請できなくなりましたが、今回の「こどもエコすまい支援事業」が後を継ぐ形です。ただし、新築住宅に関しては補助金の対象要件にZEHレベルの「高い省エネ性能」が求められており、住宅関連の補助制度活用にも今後はZEH水準の性能が不可欠となってきています。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「空き家対策特別措置法が改正され、管理が不十分な建物について固定資産税の優遇措置を見直す方針が発表されました。」**  
 (秋野弁護士)

1.国土交通省は12月22日発表

国土交通省は12月22日、空き家解消対策として、壁に亀裂が入るなど管理が不十分な建物について固定資産税の優遇措置を見直し、事実上の増税を検討する方針を示しました。

今後、2023年1月末に報告書をまとめ、空き家対策特別措置法など関連法の改正作業に着手する予定です。

住宅用地の固定資産税には特例で軽減措置が導入されていますが、現在、倒壊する危険のある「特定空き家」は特例から外することができます。今回、特定空き家になる前の段階でも、屋根の一部や窓が損壊している建物など、管理不全の建物を対象に特例から外することができる法改正が実現する可能性があります。

2.リフォーム業界には追い風

屋根の一部や窓が損壊していても、空き家の所有者は、自分が住んでいる家ではないので、そのまま放置していたケースも多くあると思います。

しかし、法改正後は、固定資産税の軽減が受けられないとなると、増税となってしまうので、きちんと維持管理しようという機運が働くものと考えます。

また、これを機に空き家を売却しようという機運も働く可能性があり、リノベーション需要は増えるのではないかと考えます。

3.共有名義の空き家は、令和5年4月1日スタートの改正民法で対策を講じる

共有名義となっている空き家を貸し出し、賃料を得ようと思っても、長期間の賃借権の設定については、共有者全員同意が必要となるため、全員の同意が得られない空き家は貸し出すことも困難で空き家発生の原因となっていました。

令和5年4月1日スタートの民法改正で、持分の過半数で決定することができる、短期の賃借権等の範囲を明確にしました。(民法252条4項)

持分の過半数で決定できる短期の賃借権等の範囲は以下のとおりです。

- (1) 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等〔10年〕
- (2) (1)に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等〔5年〕
- (3) 建物の賃借権等〔3年〕
- (4) 動産の賃借権等〔6か月〕

一時使用目的(借地借家法25条、40条)や存続期間が3年以内の定期建物賃貸借(借地借家法38条1項)については、契約において更新がないことなどを明記し、所定の期間内に賃貸借が終了することを明確にした場合、持分の価格の過半数の決定で設定することができることとなります。

社会問題となっている空き家の利活用にあたり、令和5年4月以降は、リフォーム会社にて空き家オーナーに空き家をリフォーム工事して、定期建物賃貸借にて貸し出しましょう!といった提案を実施していきたいところです。



匠総合法律事務所の法律基礎知識

「空き家対策特別措置法が改正され、管理が不十分な建物について固定資産税の優遇措置を見直す方針が発表されました。」  
 (秋野弁護士)

4. また、令和5年4月1日スタートの改正民法は、賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルール  
 の合理化や所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化、共有物の管理者制度の創設  
 など、共有建物となってしまっている空き家の活用をしやすい法改正がなされています。

さらに、共有関係を解消しやすくする仕組みも創設しました。

旧民法では、共有者の中に所在等不明共有者がいる場合、共有物分割訴訟等の裁判手続を行えない場合も  
 あり、共有を解消することが非常に困難でした。

そこで今回の改正では、共有者が他の共有者を知ることができないとき・その所在を知ることができないと  
 きは、裁判所に申し立てた共有者に所在等不明共有者の持分を取得させることができる裁判をすることができ  
 る制度が創設されました。

改正民法を活用して空き家を活用しやすくして、リフォーム・リノベーションの受注機会を促進していくこと  
 が可能です。

我々弁護士とタッグを組んで新法対策に乗り出していきましょう！