

住ま〜と Bridge

2023
6月号
Vol.176

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「既存住宅ローン・
リフォームローンの動向と
省エネリフォーム補助等」

1. 住宅ローンの動向(国土交通省調査より)
2. 「住宅省エネ2023キャンペーン」の
リフォームでの活用

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
「事業承継は親子間の仲が良い
ことが大事」
(秋野弁護士)



 株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

5月16日に「物価問題に関する関係閣議会議」が開かれ、電力大手7社が申請していた家庭向け電気料金の値上げ幅の査定が了承されたことで、電気料金が今月から(6月分の請求は7月)値上がりすることが確定しました。

【標準的な家庭における電気料金の試算結果】※標準的な家庭：30A・400kWh/月

	申請前の 料金(※)	申請時の 値上げ率	査定結果 値上げ率	改定後の 料金(※)
北海道電力	15,662円	+32%	+21%	18,885円
東北電力	13,475円	+32%	+24%	16,657円
東京電力EP	14,444円	+28%	+14%	16,522円
北陸電力	11,155円	+48%	+42%	15,879円
中国電力	13,012円	+34%	+29%	16,814円
四国電力	12,884円	+29%	+25%	16,123円
沖縄電力	14,074円	+42%	+38%	19,397円

[関係閣僚会議配布資料『特定小売供給約款の変更認可申請に係る査定方針【概要版】』に基づく]

値上げ幅は上の表の通りで、エリアによっては40%以上の値上がりとなる場合もあるという結果となっています。

こうした値上げも、ここしばらくの電気料金の高騰を受けて激変緩和策が実施されているため、本来の負担よりも大幅に軽減されているのは間違いありません。ただし、その激変緩和措置も9月末までが期限とされており、その後も燃料費等を取り巻くウクライナ情勢をはじめとする環境が大きく変わらなければ、次の対策が必須となってきます。

関西電力は、今回の値上げ申請には名を連ねていませんが、関西エリアでも激変緩和措置以前の昨年末の電気・ガス料金はそれぞれ約5年前(2018年3月)と比較すると、電気9%アップ、ガスは37%アップと家計に大きな影響が出ているのは確実で、住宅の省エネ化がこれまで以上に求められているのは間違いありません。

今月の
 テーマ

「既存住宅ローン・リフォームローンの動向と
 省エネリフォーム補助等」

国土交通省が住宅ローンを供給している民間金融機関を対象として実施している「民間住宅ローンの実態に関する調査」の令和4年度調査（令和5年3月公表、令和3年度実績）の報告書を見てみますと、新規貸出金額・貸出残高ともに伸びています。

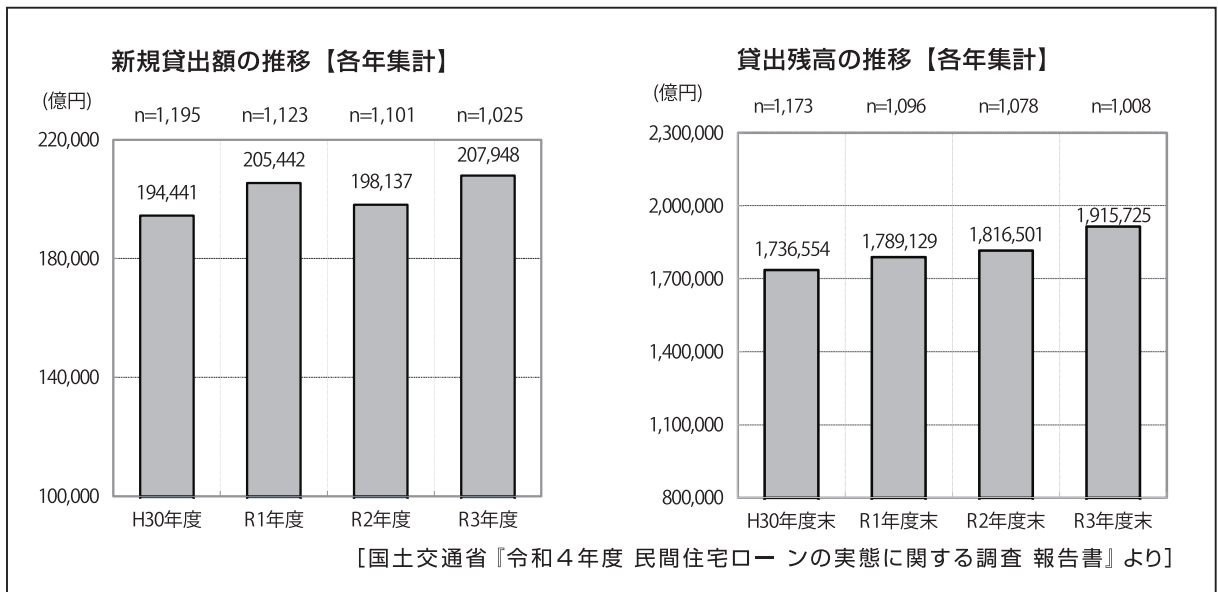
中でも、既存住宅向けの比率は上昇傾向で、リフォーム向けのローンも拡大している状況が見取れます。

一方で、以前にもご紹介した「住宅省エネ2023キャンペーン」（こどもエコすまい支援事業・先進的窓リノベ事業・給湯省エネ事業の連携）におけるリフォームへの補助は、5月から集合住宅の複数戸をまとめて一括申請ができるようになるなど、より便利になっていますので、あらためてご紹介します。

1. 住宅ローンの動向（国土交通省調査より）

国土交通省の調査によりますと、令和3年度の新規貸出額は207,948億円であり、令和2年度より9,811億円増加しています。

貸出残高も、令和3年度末で1,915,725億円と、令和2年度末より99,224億円増加したという結果でした。



(1) 既存住宅向け

令和3年度の新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが73.4%、既存（中古）住宅向けが20.8%、借換え向けが5.8%。新築住宅向けの割合は減少した一方、既存（中古）住宅向けの割合は以下のように増加傾向にあり、今回初めて全体の貸出額の20%を超えています。

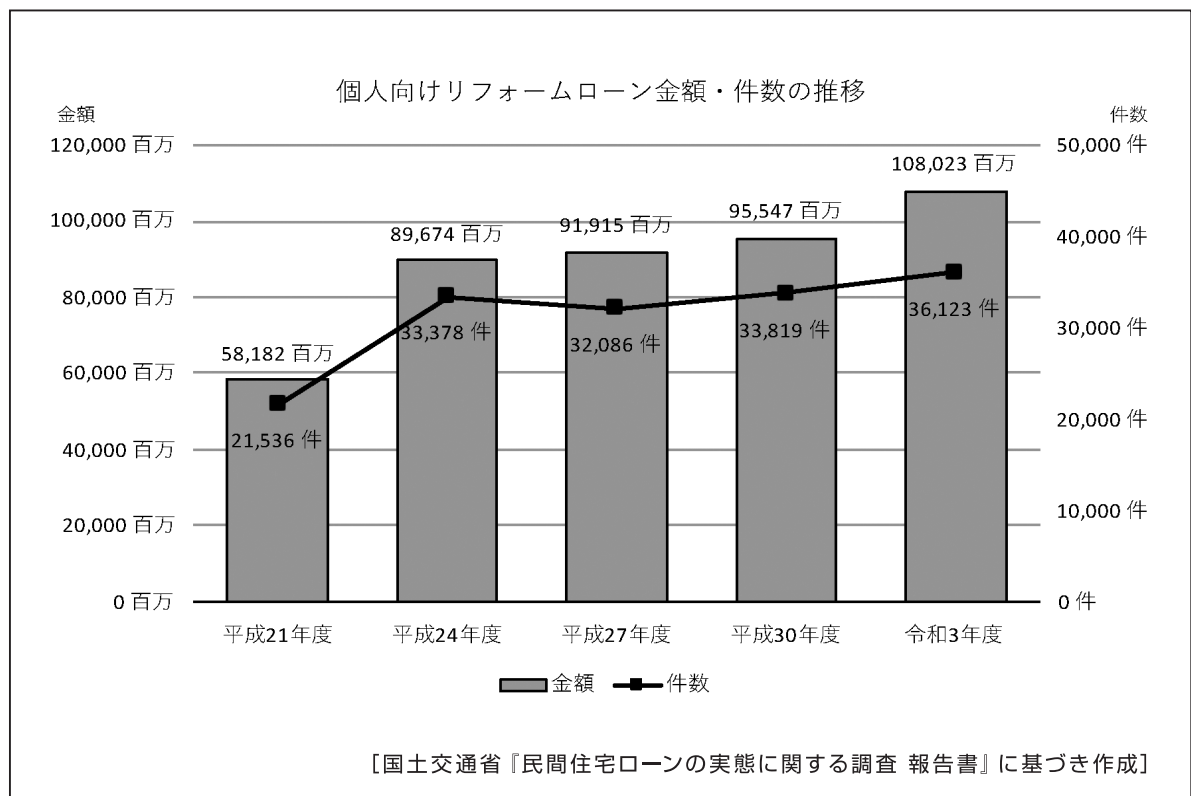
< 既存(中古)住宅向け貸出の比率 >

平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
19.0%	19.5%	19.9%	20.8%

既存（中古）住宅向けローンとは、
 ・既存（中古）住宅の購入に係る融資
 ・既存住宅購入費用とリフォーム費用を一括して（リフォーム一体型）融資
 するローンであり、住宅取得価格の高騰や収入がなかなか伸びないことなどを背景に、既存（中古）住宅への抵抗感が徐々に薄れていることがこれらのローンの伸長につながっているようです。

（2）既存住宅向け

同じく国土交通省の調査からは、リフォームローン（既存住宅取得は含まない）の動向も見ることができ、平成21年度以降の傾向を下のグラフに示しました。



令和3年度のリフォームローンの貸出件数は36,123件で、平成21年度と比較しておよそ1万5千件増加（167.7%）。

新規貸出の金額も、同じ期間で580億円から1,080億円へとほぼ倍増しています。

2. 「住宅省エネ2023キャンペーン」のリフォームでの活用

以前にもご紹介した「住宅省エネ2023キャンペーン」は、国土交通省・経済産業省・環境省の3省連携による下記3つの事業から構成され、3つの事業それぞれがリフォームに活用することが可能です。

「こどもエコすまい支援事業」

「先進的窓リノベ事業」

「給湯省エネ事業」

対象となるリフォーム工事は以下の通りです。

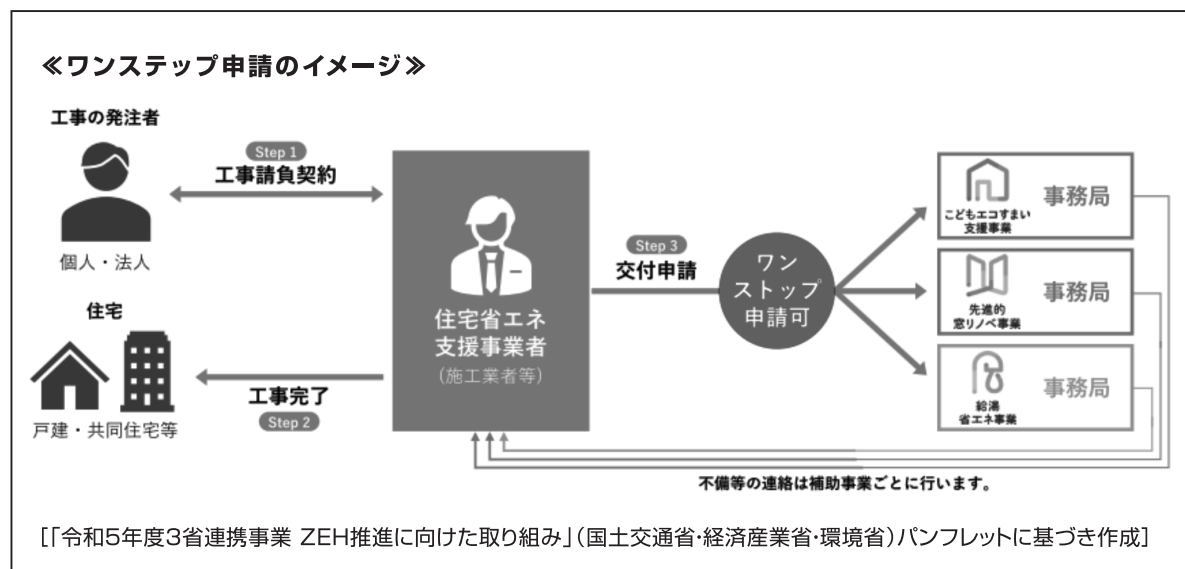
工事内容		補助対象	補助額	
①省エネ改修	1)高断熱窓の設置※1,3	高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸	先進的窓リノベ 給湯器省エネ
	2)高効率給湯器の設置※2,3	高効率給湯器 (a)家庭用燃料電池、(b)ヒートポンプ給湯機、(c)ハイブリッド給湯機)	定額 (a)15万、(b)(c)5万円	
	3)開口部・躯体等の省エネ改修工事※4	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸*	こどもエコすまい支援
②その他のリフォーム工事※4 (①1)~3)のいずれかの工事を行った場合に限る)		住宅の子育て対応改修、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	*子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸) *安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸	

[国土交通省・経済産業省・環境省 共通資料「住宅の省エネリフォームへの支援の強化」より]

(1) ワンストップ申請について

そもそも、3省・3事業の連携で一体的に省エネリフォームを推進する仕組みであるため、キャンペーン開始当初より「ワンストップ申請」の利用が可能です。

高断熱窓の設置又は高効率給湯器の設置を行った場合、対象建材・設備の性能に応じて、3つの事業のいずれかの補助を受けられる場合があります。その際に、どの事業で補助を受けられるかわからない場合、ワンストップ申請を利用すると便利です。また、実施した補助対象すべての工事の情報を登録することで、最も有利に補助を受けられるように対象製品を振り分けて交付申請を行うことができます。



なお、ワンストップ申請の注意と制限は以下の通り。

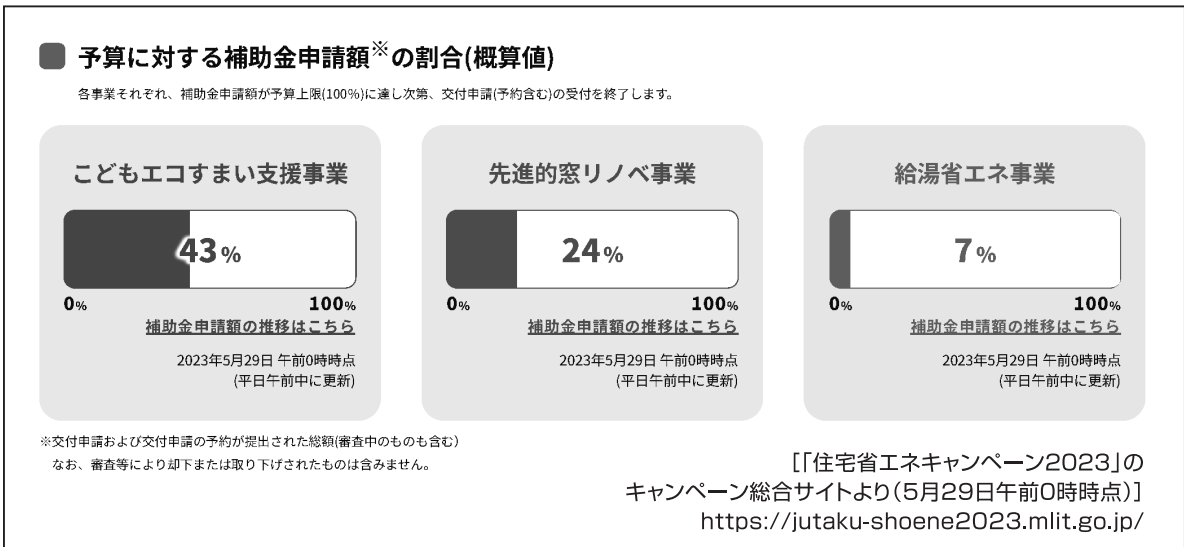
- ◆ワンストップ申請は、リフォーム工事のみ利用可能。
- ◆事業者登録時に参加を申告した補助事業のみ利用可能。
- ◆提出書類は、各補助事業ごとに定められた書類の添付が必要。
- ◆申請の提出以降(審査・不備等の連絡・交付決定・振込み)は、補助事業ごと。
- ◆分離発注や複数受注による工事については利用不可。 など

(2) 一括申請について

こどもエコすまい支援事業・先進的窓リノベ事業・給湯省エネ事業の3事業については、集合住宅（アパートやマンションなど）のリフォーム工事に関して、これまでは戸別に申請する必要があったものが、5月より複数戸を一括して交付申請（予約含む）を行うことができるようになりました。

(3) 補助金消化状況

キャンペーンの3事業それぞれの予算執行状況は、住宅省エネキャンペーン2023の総合サイトでほぼリアルタイムで（平日午前中に更新）概算値で確認可能です。



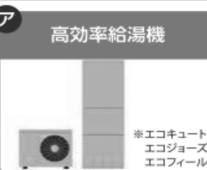
2050年のカーボンニュートラルに向けて、新築住宅だけでなくリフォームに関しても住宅の省エネ化が補助等の前提となってきています。

住宅金融支援機構が、昨年7月からスタートさせている【グリーンリフォームローン】は、「住宅省エネ2023キャンペーン」と同様の断熱改修工事または省エネ設備設置工事が行われる場合に利用可能なローンであり、同キャンペーンとの併用などでさらに住宅の省エネ化の負担が軽減できる融資の仕組みとなっています。

<グリーンリフォームローンの特徴>

- ✓一定の基準を満たす省エネリフォームに対する融資
- ✓最大500万円が上限（省エネリフォームと同等額までの他リフォームにも利用可能）
- ✓省エネ性能を著しく向上させるZEH水準へのリフォームは金利を引き下げ
- ✓融資手数料無料・無担保・無保証（ただし、高齢者向け返済特例（ノンリコース型）を利用する場合は、担保が必要）

【グリーンリフォームローン】省エネ設備設置工事の対象

<p>ア 高効率給湯機</p>  <p><small>※エコキュート エコジョーズ エコフィール</small></p>	<p>イ 太陽光発電設備</p> 	<p>ウ 太陽熱利用設備</p> 	<p>エ 高断熱浴槽</p> 	<p>オ コージェネレーション設備</p>  <p><small>※エネファーム</small></p>
--	---	---	--	--

[住宅金融支援機構「【グリーンリフォームローン】のチラシ」より]

匠総合法律事務所の法律基礎知識
事業承継は親子間の仲が良いことが大事
 (秋野弁護士)

今年1月からJBNという工務店団体で、私が事業承継の相談窓口となったこともあり、最近、あれこれ、事業承継に関する法律相談対応をしています。

先代社長が70代後半になり、息子が40歳を過ぎているのに、まだ、社長交代をしないケースで、息子が「俺を早く社長にしろ」と父に迫るケースも、以外に多くあります。

中には、親子げんかがはじまってしまうケースもあり、私が仲裁役に入ることもあります。

事業承継のコツとして、色々と法律的ネタはあるのですが、やはり、親子間の仲が良いことが最も大事ですね。

先代社長としては、人生で最も大事な「引き際」ですから、綺麗な引き際で社長交代をしたい訳ですが、親子間の仲が悪いと、息子から社長を横取りされるようなカタチになってしまうこともあり、引き際が台無しになってしまいます。

息子のほうも、頑張らなきゃ!と思うケースも多くあります。

経営は学問なので、一生懸命学問として勉強するか、トライアンドエラーを繰り返しながら、経験で学ぶか、どちらかしか無いわけです。

ある程度 of 会社規模になると、失敗すると先代社長から怒られたり、周りから先代社長のほうが良かったと評価されたり、結構、「失敗できない立場」なので、もう、勉強するしかないですよ。学問としての経営学を。

仲が良くない親子に対し、私が言うことは、「オーナー企業なんだから家族の承継が一番大事。まずは、仲良くしなきゃ。」ということ。そして、息子の実力不足は、参謀をそろえることで対処しましょう、と言ってマーケティング戦略に優れたコンサルタントを紹介したりして、事業計画書を作成し、そこに加筆するカタチでの文通をお勧めしています。

仲が良くない親子が直接話し合おうと、「親父のやり方は古い。誰もついて行けない」「息子は経営者としての資質がない」など表面だけの言い争いになってろくな事は無い訳です。

ちなみに、こういった法律相談や調整役の仕事をしていると、分かることがあります。

何故、親子の仲が悪いか、たとえば、「悪いところが親子でそっくりだから」だと言うことです。自分が嫌いな自分の嫌な部分を直視するのが嫌で「嫌いだ」と言っているのだなと。似たものどおし、まずは認め合いましょう。となんだか弁護士らしからぬ調整をすることもあります。