

住ま〜と Bridge

2023
10月号
Vol.180

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「国土交通省住宅局関係の令和6年度概算要求」

1. 「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」における主要事項
2. 概算要求内の各施策の概要

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「ステルスマーケティング規制が10月1日からスタートします」

(秋野弁護士)



 株式会社 大五

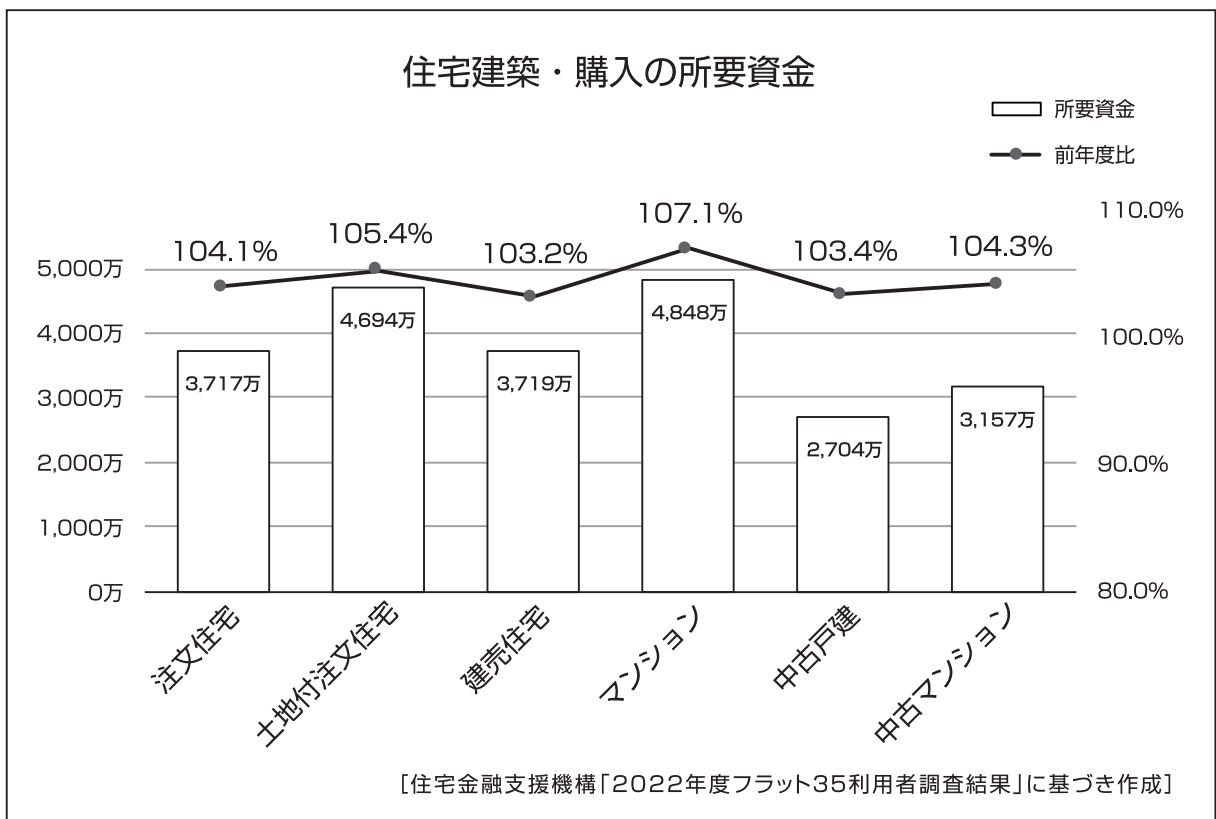
●今月のトピックス●

2022年度にフラット35を利用した人について、住宅金融支援機構が実施している調査の結果を見ますと、顕著な傾向は以下の3つ。

1. 所要資金及び融資金が増加
2. 世帯年収が増加
3. 中古住宅の平均築後年数の長期化傾向が継続。

言い換えますと、こういうことになります。

1. 住宅取得・建築にかかるコストが上昇している
2. 購入できるのは世帯年収が高い人になってきている
3. 中古住宅を購入するにも築古の物件でないと買いにくくなっている



近年は注文住宅が他の住居形態に比べても着工戸数が減少傾向が強く、資材高騰等によるコストアップが影響しているのは間違いありません。

今後は、さらにコストが上昇したり、住宅ローンの金利が上がったりという可能性も考えておかねばなりませんので、価格に左右されにくい自社の強みの確認・検証と訴求が必要になってきます。

今月の
 テーマ

「国土交通省住宅局関係の令和6年度概算要求」

令和6年度予算に対する国土交通省の概算要求が明らかにされており、国費は、7兆389億円で前年度比19%増の水準となっています。

国土交通省予算の中でも住宅市場に密接に関わる住宅局関連の概算要求も前年度比20%増の規模となっており、下記の分野における施策を中心に重点的に取り組むこととされています。

- ✓ 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
- ✓ 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
- ✓ 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備
- ✓ 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
- ✓ 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

以下では、中でも「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」について概要をご説明します。

1. 「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」における主要事項

2050年のカーボンニュートラル、それに先立つ2030年度温室効果ガスの46%削減（2013年度比）の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図るための取り組みとして、主要事項は以下のものが挙げられています。

(1) 省エネ対策

① 新築

- ✓ 中小工務店によるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の整備への支援
- ✓ 公営住宅のZEH化への支援
- ✓ ライフサイクルカーボン算出・評価する先導的な事業への重点支援

② リフォーム

- ✓ 既存住宅の省エネリフォームへの支援の強化
- ✓ 公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援
- ✓ 長期優良住宅の基準に適合するリフォーム等への支援

(2) 木材利用の促進

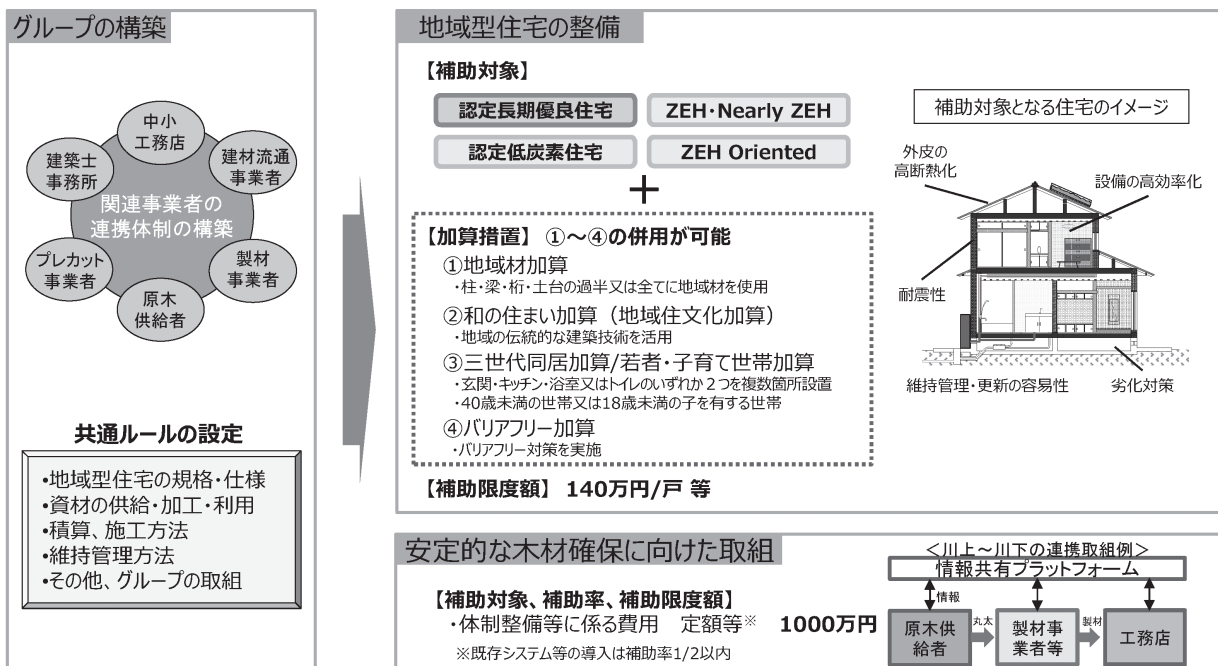
- ✓ 地域材の活用促進への支援
- ✓ 優良な木造建築物の整備等への支援
- ✓ 木造建築物の規制合理化に向けた基準整備の推進

2. 概算要求内の各施策の概要

(1) 地域型住宅グリーン化事業【継続】

来年度も地域型住宅グリーン化事業は継続され、地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いた省エネ性能等に優れた木造住宅（ZEH等）の整備等に対して支援を行うものとしています。

<現行制度の概要>



[国土交通省「令和6年度住宅局関係予算概算要求概要」より]

(2) 住宅局所管補助事業における省エネ基準適合【継続】

令和4年度から引き続き、住宅局所管の補助事業により支援を行う新築の住宅・建築物について、以下の要件への適合を求めています。

- ①民間事業者等（公的主体以外）が行う住宅・建築物の新築については、省エネ基準に適合すること。
- ②公的主体（地方公共団体、都市再生機構）が行う住宅・建築物の新築については、ZEH・ZEBレベルの省エネ水準に適合するとともに、公的賃貸住宅については太陽光発電設備を原則設置すること（気候風土や高層等によりやむを得ない場合は除く）。

※小規模（300㎡未満）で使用頻度が低いなど、ZEH・ZEBレベルの省エネ水準適合を補助要件とすることが合理的でない場合は、省エネ基準適合を補助要件とする。

※居室を有しないもの、開放性が高いもの、伝統的構法のもの、気候風土適応型のもの及び改修を支援する補助については、要件化の適用除外とする。

※令和3年度までに事業採択または事業着手分は適用除外とする。

(3) ライフサイクルカーボンの算出・評価への重点支援【継続・延長】

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の脱炭素化をさらに推進するとともに、国際的な規制の潮流に対応するため、ライフサイクルカーボンをよりの確に算出・評価する先導的な事業等へ重点的に支援を行うものです。

- ① **サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)**
 CO₂の削減、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に寄与する先導的な技術が導入されるリーディングプロジェクトを支援。
- ② **サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)**
 構造・防火面等に関して先導的な設計・施工技術が導入される木造建築物の整備に対して支援。
- ③ **LCCM住宅の整備の推進**
 使用段階のみならず資材製造や建設段階等におけるCO₂排出量の削減、長寿命化を図りつつ、創エネルギーにより、ライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じたCO₂排出量をマイナスとするLCCM住宅に対して支援。

(4) 住宅エコリフォーム推進事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業【拡充】

令和5年度予算において住宅の省エネ改修に係る支援メニューの見直しを行ったところ、改修に要する費用の実態等を踏まえて、省エネ改修の推進に向けて「支援を強化する」としています。

＜現行制度の概要＞

住宅(交付金及び補助金(直接補助))

| | |
|--|---|
| 省エネ診断 | 民間実施：国と地方で2/3 (直接補助の場合は国1/3) 公共実施：国1/2 |
| 省エネ設計等・省エネ改修(建替えを含む) | |
| ■ 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 <small>※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を含む)。 ※国による直接補助は、令和6年度末までに着手したものであって、改修による省エネ性能がZEHレベルとなるものに限定する。</small> | |
| ■ 交付額 (国と地方が補助する場合) | |
| <small>※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援</small> | |
| 省エネ基準適合 レベル | ZEHレベル |
| 300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度 | 700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度 |



建築物(交付金)

| | |
|--|----------------------------|
| 省エネ診断 | 民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/3 |
| 省エネ設計等 | |
| 民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/3 | |
| 省エネ改修(建替えを含む) | |
| ■ 対象となる工事 | |
| 開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事 <small>※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を含む) ※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、ZEHレベルへの改修のみ対象。</small> | |
| ■ 交付率 | |
| 民間実施：国と地方の合計で23% 公共実施：国11.5% | |
| ■ 補助限度額 (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 | ZEHレベル |
| 5,600円/㎡ | 9,600円/㎡ |

[国土交通省「令和6年度住宅局関係予算概算要求概要」より]

(5) 特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業【継続・延長】

UR賃貸住宅において、既存ストックの有効活用等を図るため、都市再生機構が行う耐震改修やバリアフリー改修(段差解消、中層EV設置等)、省エネ改修等に対する支援を行うとしています。

(6) 中大規模木造建築の普及加速化に向けた支援【継続】

カーボンニュートラルの実現に向け、木造化の未開拓領域であり炭素貯蔵効果が期待できる中大規模木造建築の普及に資する優良なプロジェクトに対して支援を行うとともに、コストや施工性等において高い競争力を有し広く展開できる構法の技術開発に対する支援への重点化を図るとしています。

①優良木造建築物等整備推進事業

以下の条件を満たすものに対して補助。

- ・主要構造部に木材を一定以上使用する木造の建築物等（木造と他の構造との併用含む）
- ・耐火構造又は準耐火構造とすることが求められるもの
- ・不特定の者の利用又は特定多数の者の利用に供するもの
- ・多数の利用者等に対する木造建築物等の普及啓発に関する取り組みがなされるもの
- ・省エネ基準に適合するもの（公的主体が事業者の場合はZEH・ZEBの要件を満たすもの）

②普及加速化に資する構法の技術開発等に係る支援

中大規模木造建築の普及加速化に資する構法の実装に向けた検討等に係る費用の補助。

(7) 民間事業者等の知見を活用した建築基準整備の推進事業【継続】

国において行う技術基準の策定・改定の促進を図るため、建築基準法、建築物省エネ法等における住宅・建築物に係る技術基準を策定・改定する上で必要な事項について、実験等により基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等を行う民間事業者等を支援することになっています。

多くの施策が【継続】といった位置づけの中で、「住宅エコリフォーム推進事業、住宅・建築物省エネ改修推進事業」は【拡充】とされているのが目立ち、住宅・非住宅の別を問わずに、既存建築物の省エネ改修・リフォームに本腰を入れていこうという姿勢の表れと受け取れます。

また、これらのリフォームを含むZEH・ZEB等に関連する予算全体（ZEH・ZEBの普及や木材活用、ストックの省エネ化など住宅・建築物の省エネ対策等の強化）の要求額は1,225億円(前年度比1.25倍)となっており、具体的な施策にどう落とし込むのかは注目したいところです。

一方で、6月に策定された「こども未来戦略方針」において、今後3年間の集中的な取り組みとしての加速化プランの中で主要な施策の1つとして「子育て世帯に対する住宅支援の強化」が挙げられており、以下のように、子育て世帯向けへの施策を軒並み強化しているのも令和6年度概算要求の特徴となっています。

- 公営住宅等において子育て世帯向けに住戸を改修する際の支援の強化
- UR賃貸住宅において子育て世帯等と親世帯等が近居した場合の家賃減額への支援の強化
- 空き家を改修して子育て世帯向けに活用する取り組みへの支援の強化
- 子育て世帯向けのセーフティネット登録住宅への支援の強化
- フラット35の金利引下げ等を通じた、子育て世帯等に対する住宅取得支援の強化
- マンション等において安全・安心に子育てできる環境整備に対する支援の強化

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「ステルスマーケティング規制が
10月1日からスタートします」
(秋野弁護士)

住宅業界では、Googleの口コミに、良い情報を流して欲しいと顧客に依頼したり、自社社員に口コミを書かせたりする行為が行われることがあります。

これは、広告であることを隠した広告にあたり、ステマ(ステルスマーケティング)にあたります。

令和5年10月より、ステマに対して、景品表示法に基づく規制が行われることとなり、違反した場合は措置命令の対象になることになりました。

10月1日までに掲載済みの口コミなどがステマに該当しないかを調べて、該当する可能性があると考えられる場合にはその広告を中止、または広告であることを明記する等の修正を行う必要があります。

今回のステマ規制は、過去に掲載した口コミが、SNS上に10月1日以降も掲載継続となる場合には、広告を中止、または広告であることを明記する等の修正をしなければならない点が、通常の改正法対応と異なる点です。

膨大な数のステマをSNS上に掲載してきた住宅会社においては、社内にプロジェクトチームを立ち上げるなどして、広告を中止、または広告であることを明記する等の修正作業に入っていただきたいと思います。