

住ま〜と Bridge

2023
12月号
Vol.182

■ 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
関する補正予算案」

1. 「住宅省エネ2024キャンペーン」事業の概要
2. 国土交通省事業「質の高い住宅ストック
形成に関する省エネ住宅への支援(仮称)」
(※11月14日に事業名称が「子育てエコホーム支援事業」と決定)
3. 国土交通省事・経済産業省・環境省の3省
連携による住宅の省エネリフォーム等
4. 「フラット35」子育て割プラス

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「国土交通省が工事請負契約約款の
改訂方針を定めました」(秋野弁護士)

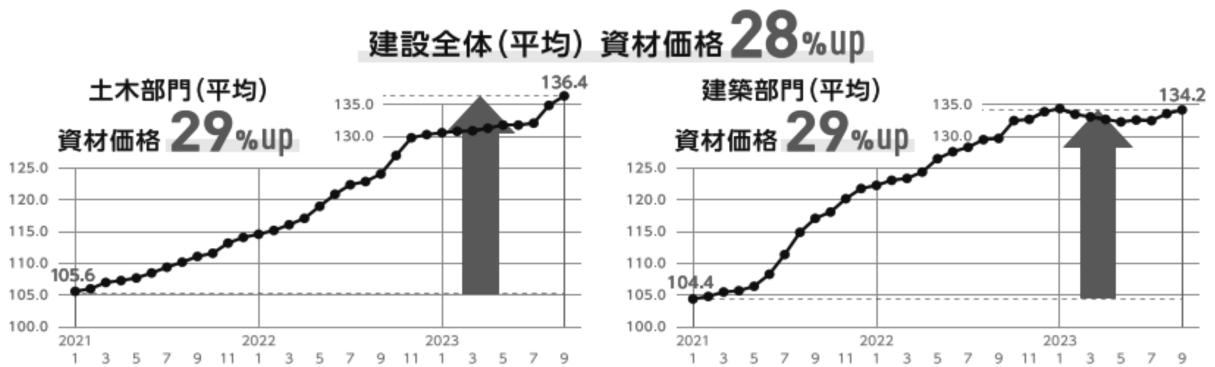


 株式会社 大五

●今月のトピックス●

日本建設業連合会が毎月発行・発表している「建設資材高騰・労務費の上昇等の現状」パンフレットの最新版（10月）を見ますと、最近の2年余りで、資材関係でのコスト増は3割近くに達しています。同時に職人さんなどの労務費でのコストアップが約1割ということです。

【建設資材物価は2021年1月と比較して28%上昇】



【建設資材物価は2021年3月以前と比較して10%上昇】



2021年3月以前に比べ、2年余りで**10%**の労務費増

【日本建設業連合会「建設資材高騰・労務費の上昇等の現状」パンフレット(2023年10月版)より抜粋】

日本建設業連合会の試算で、建設コストに占める割合を、材料費50~60%・労務費30%と仮定すると、建築分野のコストは実に17~20%上昇しているということになるそうです。

今後も当面は資材・労務費が低下することはないため、工期短縮の工夫などで、コスト上昇分の一部でも吸収する努力は欠かせません。

今月の
 テーマ

「住宅の省エネ化への支援強化に関する補正予算案」

11月10日に令和5年度補正予算案が閣議決定され、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取り組みとして、国土交通省・経済産業省・環境省が相互に連携して、住宅の省エネ（新築・リフォーム）に関する補助制度をワンストップで利用可能にする方針です。

枠組みとしては、今年の3月から受け付けていた「住宅省エネ2023キャンペーン」の後継事業である「住宅省エネ2024キャンペーン」として位置づけられています。

ただし、内容の重複する部分も多い後継事業とは言いながら、国土交通省等では現行の「住宅省エネ2023キャンペーン」とは“別の事業”としており、異なる部分も少なからずありますので、以下に要点をご説明します。

1. 「住宅省エネ2024キャンペーン」事業の概要

2050年カーボンニュートラルの実現に向け住宅の省エネ化の支援を強化するため、国土交通省・経済産業省・環境省が、住宅の省エネ化を支援する補助制度を創設し、3省連携により、以下の各事業をワンストップで利用可能とします。

※「住宅省エネ2024キャンペーン」事業の実施は国会で予算が成立することが前提となり、具体的な詳細内容は後日あらためて公表される予定です。

事業名称	2023キャンペーンからの継続・新規
質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援（仮称）	[こどもエコすまい支援事業の後継事業]
断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO ₂ 加速化支援事業	[先進的窓リノベ事業の後継事業]
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	[給湯省エネ事業の後継事業]
既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業	※[新規事業]

2. 国土交通省事業「質の高い住宅ストック形成に関する省エネ住宅への支援（仮称）」（※11月14日に事業名称が「子育てエコホーム支援事業」と決定）

【こどもエコすまい支援事業の後継事業】

(1) 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯（18歳未満の子がいる）や若者夫婦世帯（夫婦のいずれかが39歳以下）に、高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

(2) 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象となり、経済対策閣議決定日（令和5年11月2日）以降に着手したもの（新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手）に限られる。

ここまでの制度の目的や補助対象の大枠は現行事業（こどもエコすまい支援事業）とほぼ同じですが、新築住宅においては「長期優良住宅」が対象住宅として加わり、リフォームにおいては上限額がやや引き下げられています。

<現行事業>

・ZEH住宅：100万円／戸 ⇒

<後継事業>

・長期優良住宅：100万円／戸

・ZEH住宅：80万円／戸。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
<p>①長期優良住宅 ②ZEH住宅 （強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの）</p> <p>※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る）に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。</p>	<p>①100万円／戸 ② 80万円／戸</p> <p>ただし、以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (i) 市街化調整区域 (ii) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る）</p>

住宅のリフォーム*1

対象工事	補助額
<p>① 住宅の省エネ改修</p>	<p>リフォーム工事内容に応じて定める額* ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円／戸 ・その他の世帯：上限20万円／戸</p> <p>※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、 上限60万円／戸</p> <p>※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円／戸 ・その他の世帯：上限30万円／戸</p>
<p>② 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 (①の工事を行った場合に限る。)*2</p>	

[国土交通省HP「事業の概要資料」より]

(3) 今後の予定

✓対象となる建材・設備の公募：令和5年12月中旬～遅くとも令和6年11月30日（予定）

✓事業者登録：令和6年1月中旬～遅くとも令和6年12月31日（予定）

✓登録事業者の公開：事業者登録後随時

✓予約提出期間：令和6年3月下旬～予算上限に達するまで（遅くとも令和6年11月30日まで）

✓交付申請期間：令和6年3月下旬～予算上限に達するまで（遅くとも令和6年12月31日まで）

✓問い合わせ窓口：今後、事務局において専用のコールセンターを開設する予定で、それまでの期間は、以下において問い合わせを受け付けます。
 「子育てエコホーム支援事業」 お問合せ窓口：03-6632-9955
 受付時間 9:00~17:00（土、日、祝日を含む。）

3. 国土交通省事・経済産業省・環境省の3省連携による住宅の省エネリフォーム等

(1) 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO₂加速化支援事業

【先進的窓リノベ事業の後継事業】

①事業の目的

- ・既存住宅の早期の省エネ化により、エネルギー費用負担の軽減、健康で快適な暮らしの実現、2030年度の家庭部門からのCO₂排出量約7割削減（2013年度比）に貢献し、暮らし関連分野のGXを加速させる。
- ・先進的な断熱窓の導入加速により、価格低減による産業競争力強化・経済成長と温室効果ガスの排出削減を共に実現。
- ・2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保に貢献。

②補助内容

- ・対象：窓（ガラス・サッシ）の断熱改修工事（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）で、令和5年11月2日以降に対象工事（断熱窓への改修を含むリフォーム工事全体をいう）に着手したものを対象とする。
- ・補助額：工事内容に応じて定額（補助率1/2相当等）

(2) 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

【給湯省エネ事業の後継事業】

補助金の対象給湯設備

	ヒートポンプ給湯機 (エコキュート)	ハイブリッド給湯機	家庭用燃料電池 (エネファーム)
エネルギー源	電気	電気・ガス	ガス
特徴	圧縮すると温度上昇し膨張すると温度が下がる、 <u>気体の性質を利用して熱を移動させるヒートポンプの原理を用いてお湯を沸かし、タンクに蓄えるもの。</u>	<u>ヒートポンプ給湯器とガス給湯器を組み合わせ</u> てお湯を作り、タンクに蓄えるもの。二つの熱源を用いることで、より高効率な給湯が可能。	都市ガスやLPガス等から作った <u>水素と空気中の酸素の化学反応により発電</u> するとともに、 <u>発電の際の排熱を利用してお湯を沸かし、タンクに蓄えるもの。</u>
価格 (機器+工事費)	55万円程度	65万円程度	130万円程度
主な補助額	10万円/台 <small>※昼間の余剰再生エネ電気を活用できる機器</small>	13万円/台 <small>※昼間の余剰再生エネ電気を活用できる機器</small>	20万円/台 <small>※レジリエンス機能を強化した機器</small>
追加措置	蓄熱暖房機*1、電気温水器を撤去する場合		
	+ 10万円（蓄熱暖房機） + 5万円（電気温水器）		

*1:蓄熱レンガを電気で温め、放熱することで部屋を暖める器具。

【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(予定)』より】

①補助内容

- ・消費者等に対し、家庭でのエネルギー消費量を削減するために必要な高効率給湯器の導入に係る費用を補助。
- ・令和5年11月2日以降に対象工事（高効率給湯器の設置）に着手したものを対象とする。

②補助額(案)

<ヒートポンプ給湯機(エコキュート)>	<ハイブリッド給湯機>	<家庭用燃料電池(エネファーム)>
基本額: 8万円/台	基本額: 10万円/台	基本額: 18万円/台
A: 10万円/台	AorB: 13万円/台	C: 20万円/台
B: 12万円/台	A&B: 15万円/台	
A&B: 13万円/台		

※ A: 昼間の余剰再エネ電気を活用でき、インターネットに接続可能な機種
 B: 補助要件下限の機種と比べて、5%以上CO₂排出量が少ない機種
 C: レジリエンス機能が強化された機種

<加算額>

高効率給湯器の導入と併せて蓄熱暖房機または電気温水器を撤去する場合の加算

- ・蓄熱暖房機: 10万円/台(上限2台まで)
- ・電気温水器: 5万円/台(上限2台まで)

(3) 既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業

【新規事業】

①事業の目的

設置スペース等の都合からヒートポンプ給湯機等の導入が難しい既存賃貸集合住宅向けに、小型の省エネ型給湯器(エコジョーズ等)の導入を促進する。

事業スキーム

賃貸オーナー等に対し、既存賃貸集合住宅でのエネルギー消費量を削減するために必要な省エネ型給湯器(エコジョーズ等)の導入に係る費用を補助。
 ※申請手続は、個人・民間企業等と契約の締結等を行った間接補助事業者(民間企業等)が行い、補助金の交付を受け、交付された補助金を個人・民間企業等に還元する。

国 → 補助(定額) → 補助事業者(民間団体等) → 補助(定額) → 間接補助事業者(民間企業等) → 補助金分還元 → 個人・民間企業等

対象設備

潜熱回収型給湯器(エコジョーズ/エコフィール)	
エネルギー源	都市ガス/LP/石油
特徴	従来型ガス給湯器では捨てられていた排気ガスの熱を再利用することで、より少ないガスの燃焼でお湯を沸き上げるもの。
価格(機器+工事費)	20~35万円程度
補助額	追い焚き機能なし: 5万円/台 追い焚き機能あり: 7万円/台
主な条件	既存賃貸集合住宅において、一定の基準を満たしたエコジョーズまたはエコフィールに取り替える ※従来型給湯器からの取替に限る

[経済産業省『既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業の概要(予定)』より]

②補助内容

- ・既存賃貸集合住宅において、一定の基準を満たしたエコジョーズまたはエコフィールに取り替える(従来型給湯器からの取替に限る)場合、機能ごとに設けられた定額を支援。
- ・補助額は以下のとおり。
 追い焚き機能なしエコジョーズ/エコフィールへの取替: 5万円/台
 追い焚き機能ありエコジョーズ/エコフィールへの取替: 7万円/台
- ・令和5年11月2日以降に対象工事(既存賃貸集合住宅へのエコジョーズ等の取替等)に着手したものを対象とする。

4. 【フラット35】子育て割プラス

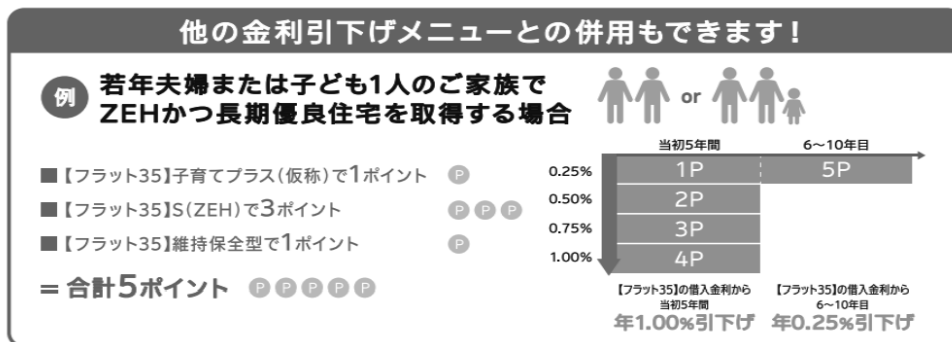
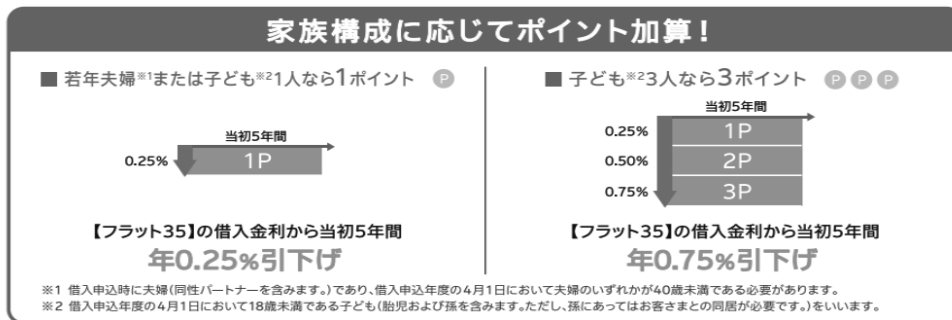
「住宅省エネ2024キャンペーン」とは別ですが、住宅金融支援機構では金利の引き下げで子育てを応援する「【フラット35】子育て割プラス（仮称）」を開始する予定で、やはり令和5年度の補正予算に組み込まれています。

新制度のポイントは以下の2つ。

- ✓子どもの人数等に応じて金利を引下げ
- ✓新しくポイント制度を導入し、金利引下げ幅を最大年▲0.5%から▲1.0%へと拡充

子育て世帯や若年夫婦世帯向けに、子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げるというもので、【フラット35】Sなどの他の金利引下げメニューとも併用可能であり、「住宅省エネ2024キャンペーン」とともに子育て世代を支援する内容です。

【フラット35】子育てプラス（仮称）なら



〔住宅金融支援機構「【フラット35】子育て割プラス（仮称）」チラシより〕

「住宅省エネ2024キャンペーン」における事業者登録の開始時期は11月中旬の段階で予定では来年の1月中旬からスタートとなっており、まだ先の話になってしまいますが、現行事業の「住宅省エネ2023キャンペーン」の登録事業者は、継続して参加できる見込みとされています。

さらに、現行事業の特設サイト内の「よくある質問」では、

『2024キャンペーン参加検討事業者は、2023キャンペーンで事業者登録完了をおすすめ』

『2023キャンペーンへの申請予定はなくても事業者登録をして構わない』

と、むしろ現段階で先行して「住宅省エネ2023キャンペーン」への事業者登録を推奨する立場を取っていますので、補正予算事業に参加する可能性が少しでもあるのであれば今から登録しておくべきです。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**「国土交通省が工事請負契約約款の
 改訂方針を定めました」**
 (秋野弁護士)

匠総合法律事務所では、消費者契約法に抵触しないギリギリのラインまで住宅会社に有利な内容の請負契約約款を定め、推奨約款として依頼企業様に提供しています。

ウッドショックが起きた際、既に締結済みの請負金額では赤字になってしまうという恐ろしい体験をした住宅会社も多くいらっしゃると思います。

私たちは、経済事情の変動を理由とした請負代金増額の規程を約款に準備していましたので、約款をもとに、請負代金増額の交渉をしていただきました。

「匠総合法律事務所の契約約款を使って良かった!」というお声を多くいただきました。

他方で、通常の契約約款では、「経済事情の激変」がなければ、請負代金増額の交渉ができない約款となっていますので、「赤字契約も適法」と、泣く泣く赤字工事を施工することになり、これはこれで大問題となりました。

国土交通省は、2023年9月8日に開いた中央建設業審議会などの基本問題小委員会で、中間取りまとめ案を提示し、建設工事の請負契約等のあり方について必要な見直しをすべきとして、請負代金変更条項を契約書に明示すべきという方針を定めました。

まさに、匠総合法律事務所が追及した考え方であり、今から思えば、いち早い対応ができたものと自負しています。

皆様にも自社の請負契約約款を、しっかりと自社を防衛する鎧、兜の役割を果たすものと位置づけ、見直しの検討をしていただきたいと思います。

そこに際して重要な事は、シナリオプランニングの考え方を持つことです。

シナリオプランニングとは、未来は不確実であるということを前提とし、想定される未来と対応する戦略を複数定めるというアプローチです。

我々建築業界を専門とする弁護士でも予測不能であった複数の事象が発生しており、改めて常にリスクを意識してシナリオプランニングを定めておき、請負契約約款でリスクヘッジを果たしておく事は極めて重要なことであろうと思います。

そもそも住宅業界は、契約約款については、ひな形偏重主義の会社が多く、ひな形を使っていれば良い、契約約款は短ければ短い方が良いと言った風潮がこれまでありましたが、今は、想定外のリスクも含め、しっかりとリスクヘッジを契約約款にて図ることが重要です。

改めて自社の請負契約約款を見直していただき、最新のものにバージョンアップしていくことをお勧めしたいと思います。