

住ま〜と Bridge

2025
3月号
Vol.197

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「子育てグリーン住宅支援事業」

1. 「子育てグリーン住宅支援事業」の全体像
2. 対象となる新築住宅の要件

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

2025年通常国会に提出される改正下請法
プレカット資材や建材を積んだ
トラックを荷下ろし場所で長時間
待たせると下請法違反となります！

(秋野弁護士)



 株式会社 大五

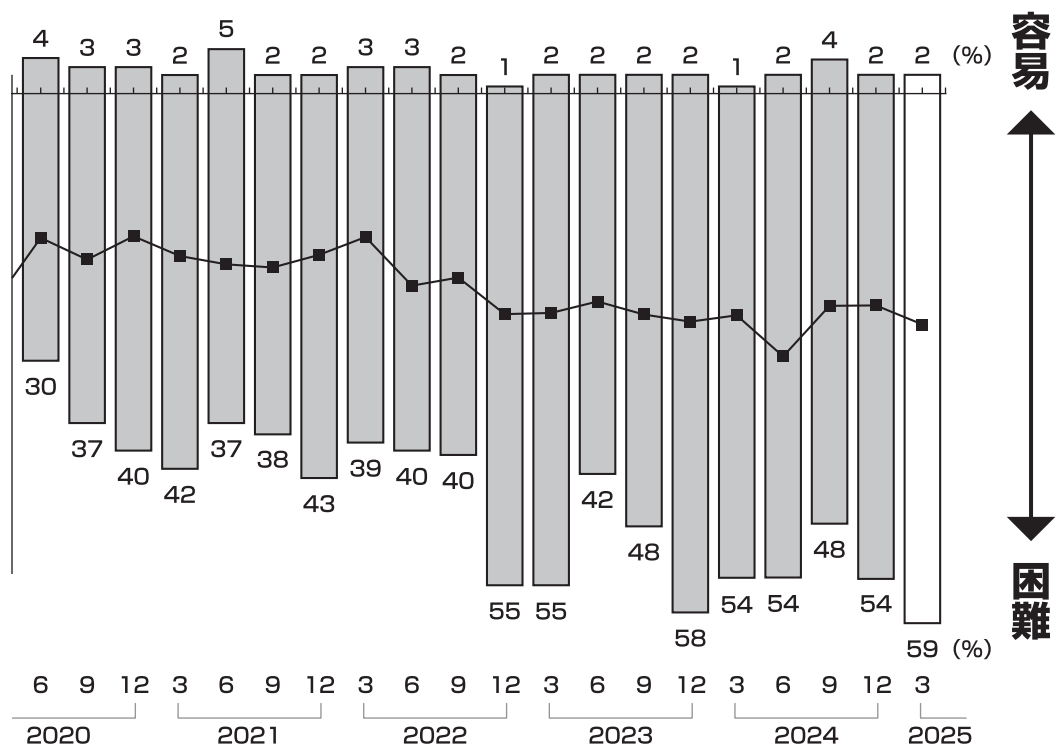
〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4番23号 西本町大五ビル

●今月のトピックス●

建設業の景気の現況と先行きを総合的に把握することを目的とした「建設業景況調査」は、北海道建設業信用保証、東日本建設業保証、西日本建設業保証の3社による合同調査が年に4回実施されており、その近畿版の結果を見ますと、下のグラフのように、元々困難だった人材確保が最近はますます深刻化しており、直近の今年3月期の見通し(昨年12月調査)では、人材確保が「困難」と想定している企業が6割近くにも達しています。(「容易」とするのはわずか2%)

【建設労働者の確保の難易度】

・棒グラフは、回答企業の構成比(%)を示す。
・折れ線グラフは、B.S.I.(季調済)を示す。



【「建設業景況調査 西日本ブロック 近畿版 2024年度第3回」より加工・作成】

全国的にもこうした傾向は似たようなものですが、資材価格の高騰や借入金利の上昇などの問題以上に、職人を中心とする従業員の高齢化と、それに伴う人手不足が建設業界全体の最重要課題となっているということです。

**今月の
テーマ**
「子育てグリーン住宅支援事業」

1月に住宅の省エネ支援強化の補助制度の一部としてお知らせした「子育てグリーン住宅支援事業」について、2月初旬に支援事業専用のホームページがオープンし、同時に詳細な支援事業の内容に関する資料も公表されたことから、より具体的な要件等が明らかになっています。

これまでの事業イメージだけでは分からなかった点などもいくつか加わっていますので、以下では、「子育てグリーン住宅支援事業」の内容の再確認と、特に今後の国の住宅政策の柱としてZEHの次にくると考えられる「GX志向型住宅」について、現状で判明している内容を整理していきます。

1. 「子育てグリーン住宅支援事業」の全体像
(1) 補助対象事業のタイプ

「子育てグリーン住宅支援事業」は、大きく3タイプに分けることができます。

- ・全ての世帯が対象となる、「GX志向型住宅」についての「新築」。
- ・子育て世帯又は若者夫婦世帯が取得又は入居する「長期優良住宅又はZEH水準住宅」についての「新築」。
- ・全ての世帯が対象となる、「リフォーム」。(対象となる工事が決められています。)

※「子育て世帯」：申請時において2006年4月2日以降出生の子を有する世帯。(今年3月末までに工事着手する場合は、2005年4月2日以降出生の子を有する世帯。)

※「若者夫婦世帯」：申請時点において夫婦である世帯で、夫婦いずれかが1984年4月2日以降出生の世帯。(今年3月末までに工事着手する場合は、夫婦いずれかが1983年4月2日以降出生の世帯。)

【補助対象事業のタイプ】

以下(1)～(7)のいずれかに該当する補助事業を対象とします。

事業タイプ	住宅の種類	入居者の種類	事業の種類
(1) 注文住宅の新築 【GXタイプ】	GX志向型住宅	すべての世帯	自ら居住することを目的に新たに発注(工事請負契約※1)する住宅の建築。
(2) 新築分譲住宅の購入 【GXタイプ】		すべての世帯	自ら居住することを目的に購入(売買契約※2)する新築住宅※3の購入。
(3) 賃貸住宅の新築 【GXタイプ】		すべての世帯	賃貸の用に供することを目的に新たに発注(工事請負契約※1)する住宅の建築。
(4) 注文住宅の新築 【子育てタイプ】	長期優良住宅又はZEH水準住宅	子育て世帯等	自ら居住することを目的に新たに発注(工事請負契約※1)する住宅の建築。
(5) 新築分譲住宅の購入 【子育てタイプ】		子育て世帯等	自ら居住することを目的に購入(売買契約※2)する新築住宅※3の購入。
(6) 賃貸住宅の新築 【子育てタイプ】		子育て世帯等	賃貸の用に供することを目的に新たに発注(工事請負契約※1)する住宅の建築。
(7) 既存住宅のリフォーム	既存住宅	すべての世帯	住宅取得者等※4が工事施工業者に工事を発注(工事請負契約※1)して実施するリフォーム工事。

※1 工事請負契約が結ばれない工事は対象外。

※2 宅地建物取引業の免許を有する事業者からの購入に限る。

※3 売買契約締結時点において、完成(建築基準法に規定する検査済証の発出日)から1年以内であり、人の居住の用に供したことの無いもの。

※4 住宅取得者等とは、リフォーム住宅の所有者(法人を含む)、居住者又は管理組合・管理組合法人。

〔国土交通省『子育てグリーン住宅支援事業の内容について』(令和7年2月7日時点)より〕

(2) 補助対象期間

①新築について

令和6年11月22日(令和6年度経済対策の閣議決定日)以降に、基礎工事より後の工程(地上階の柱、壁、梁、屋根)の工事に着手*するものを対象(具体例は下表)とします。

ただし、申請時に工事が一定以上の出来高に達しているとともに、別途定める期間内に申請、完了報告が可能なものに限ります。

※工事請負契約締結後に行われる工事であること。

2024年11月21日以前に着手可能な工事	杭、基礎、地下室、基礎断熱、足場等の仮設、給排水、電気、土台敷*、外構
2024年11月21日以前に着手済の場合は、対象とならない工事	地上階の柱、壁、梁、屋根

※一体的に実施される床工事を含む。

〔国土交通省『子育てグリーン住宅支援事業の内容について』(令和7年2月7日時点)より〕

②リフォームについて

令和6年11月22日(令和6年度経済対策の閣議決定日)以降に、対象工事に着手*するものを対象とします。ただし、別途定める期間内に申請が可能なものに限ります。

※工事請負契約締結後に行われる工事であること。

(3) 補助額

補助額は以下の表の通りですが、特に新設された「GX志向型住宅」への補助が160万円/戸と非常に魅力的になっています。

【新築の補助額】

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅		160万円/戸
子育て世帯等	長期優良住宅	建替前住宅等の除却を行う場合	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅	建替前住宅等の除却を行う場合	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

【リフォームの補助額】

メニュー	補助要件	補助額
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限：60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限：40万円/戸

補助対象工事

必須工事	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附帯工事	子育て対応改修、バリアフリー改修等

〔国土交通省『子育てグリーン住宅支援事業の概要』より抜粋・加工〕

2. 対象となる新築住宅の要件

(1) GX志向型住宅の新築（注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅）

以下の①～③の全てに該当する住宅を対象とします。

なお、申請する際には、①に該当することについて、登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明書等が必要となります。

また、GX志向型住宅の建築を行う場合、子育てグリーン住宅支援事業におけるGX志向型住宅の新築に係る事業への参加表明（参加表明書の提出）をしなければいけないとされています。

GXへの協力表明を行う事業者【GX建築事業者】

※GXへの協力表明は工事請負契約を締結し、GX志向型住宅を建築する者（★）が行います。

補助対象事業		消費者 (共同事業者)	住宅省エネ 支援事業者 (補助事業者)	その他事業者	表明方法
注文住宅の新築		建築主	工事請負契約 建築事業者(★)	—	検討中
新築分譲 住宅の購入	一般	購入者	不動産売買契約 販売事業者 工事請負契約 建築事業者(★)	—	検討中
	自社建築・販売	購入者	不動産売買契約 建築事業者(★)	—	検討中
賃貸住宅の新築		賃貸 オーナー	工事請負契約 建築事業者(★)	—	

〔国土交通省「子育てグリーン住宅支援事業ホームページ」より〕

①GX志向型住宅

以下の(イ)、(ロ)及び(ハ)に該当する住宅であること。

(イ)外皮性能について、断熱等性能等級6以上であること。

(ロ)一次エネルギー消費量の削減率が、住宅の形態・規模に応じて、下表のとおりであること。

(戸建住宅の場合)

	右記以外の地域	寒冷地又は低日射 地域	都市部狭小地等・ 多雪地域
再生可能エネルギーを見込まない場合	35%以上		
再生可能エネルギーを見込む場合	100%以上	75%以上	(要件なし)

(共同住宅の場合)

	3階建以下	4階建・5階建	6階建以上
再生可能エネルギーを見込まない場合	35%以上		
再生可能エネルギーを見込む場合	75%以上	50%以上	(要件なし)

(ハ)高度エネルギーマネジメント(HEMSにより太陽光発電設備等の発電量等を把握した上で、住宅内の冷暖房設備、給湯設備等を制御可能な手法)を導入すること。

②住戸の床面積が50㎡以上240㎡以下のもの

③住宅の立地について、次の(イ)から(ハ)までに掲げる要件に適合していること。ただし、区域内に立地する既存住宅の建替にあたって代替地がないなど立地制約上やむを得ない場合は、この限りではない。

(イ)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。)に該当しないこと。

(ロ)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が公表されているものではないこと。

(ハ)市街化調整区域であって土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(水防法第14条第1項若しくは第2項に規定する洪水浸水想定区域又は同法第14条の3第1項に規定する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。)に該当する区域に該当しないこと。

(2) 子育てタイプ住宅の新築(注文住宅・分譲住宅)

以下の条件のうち、「①及び③」又は「②及び③」に該当する住宅が対象となります。

なお、申請する際には、以下の①又は②のいずれかに該当することについて、登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明書等が必要となります。

①長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられ、所管行政庁(都道府県、市区町村等)にて認定を受けた住宅。

②ZEH水準住宅

以下の(イ)及び(ロ)に該当する住宅であること。

(イ)外皮性能について、断熱等性能等級5以上であること。

(ロ)一次エネルギー消費量の削減率が、20%以上であること。

③その他の基準

※前項(1)「GX志向型住宅の新築」の②(床面積)および③(立地)に該当する住宅であること。

(3) 子育てタイプ住宅の新築(賃貸住宅)

申請を予定している住宅を含む共同住宅の住棟について、以下の「①、③及び④」又は「②、③及び④」に該当する住宅の全戸数の1/2(小数点以下は四捨五入)の戸数を対象とします。

なお、申請する際には、以下の①又は②のいずれかに該当することについて、登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明書等が、以下の③に該当することに関する証明書等が必要となります。

①長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられ、所管行政庁(都道府県、市区町村等)にて認定を受けた住宅。

②ZEH水準住宅

以下の(イ)及び(ロ)に該当する住宅であること。

(イ)外皮性能について、断熱等性能等級5以上であること。

(ロ)一次エネルギー消費量の削減率が、20%以上であること。

③子育て配慮措置

子育て世帯の安全・安心で快適な暮らしを支える上で必要な配慮事項として、以下の(イ)から(ニ)までに掲げる観点に基づく措置として、後日公表される仕様に適合する住宅であること。

(イ)住居内での事故の防止

(ロ)子どもの様子の見守り

(ハ)不審者の侵入防止

(ニ)災害への備え

④その他の基準

※前項(1)「GX志向型住宅の新築」の②(床面積)および③(立地)に該当する住宅であること。

より具体的な支援事業の内容が分かってきたことで、GX志向型住宅について特に注意したいのは、高度エネルギーマネジメント(HEMS)が必須要件になったことと、建築事業者がGXに対する協力表明を行う必要がある点です。表明方法などは2月初旬の段階では「検討中」と確定してはいませんので、さらに今後の詳細が待たれます。

なお、想定されているスケジュールは以下の通りです。

- ・ 2025年3月上旬～ ： 事業者登録の開始
- ・ 2025年2月中下旬～ ： 対象製品の公募
- ・ 2025年3月下旬～順次： 交付申請（予約含む）の開始

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**2025年通常国会に提出される改正下請法
プレカット資材や建材を積んだトラックを荷下ろし場所で
長時間待たせると下請法違反となります！
(秋野弁護士)**

公正取引委員会は、2025年の通常国会に下請代金支払遅延等防止法（下請法）と下請中小企業振興法の一部改正案を提出する旨発表をしました。中小企業の取引適正化を図るため、「下請事業者」を「中小受託事業者（仮称）」に改称するとともに、荷主と元請事業者の取引を適用対象に追加しました。また、国土交通省の「トラック・物流Gメン」に通報・告発した際の荷主や元請事業者からの報復措置も禁止する旨の規定が設けられます。

着荷主と発荷主の間には通常、明示的な有償の運送契約等が結ばれないことから、現行の下請法では、発荷主から運送事業者への運送業務の委託は下請法の適用対象とはされていません。しかし、近年、独占禁止法上の問題につながるおそれのある行為（買いたたき、代金の減額、支払遅延など）がみられた荷主が多く存在し、問題視されてきました。

そこで、下請法を改正し、発荷主が運送事業者に対して物品の運送を委託する取引の類型を新たに下請法の対象取引とすることとしました。

改正下請法施行後は、無償で荷積みや荷下ろしが強要されたり、指定された時間に運んだのに荷下ろし場所で長時間待たされたりした場合には、着荷主と運送事業者間に明示的な契約関係がなくとも、着荷主は、下請法違反として勧告や社名公表の制裁を受けることとなります。

住宅業界では、非常に多く存在した無償で荷積みや荷下ろしを強要したり、指定された時間に運んだのに荷下ろし場所で長時間待たす対応が法令違反となりますので、各社、今年の3月頃に提出される改正下請法に注目していただき、勉強会などを通じ、会社内のコンプライアンスの意識を高める努力をお願いします。