

住ま〜と Bridge

2021
6月号
Vol.152

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

脱炭素社会に向けた住宅・
建築物の省エネ対策等の
あり方検討会

1. 第1回検討会〈建築物における
省エネ対策の現状・主な論点の確認〉
2. 第2回検討会〈関係団体からのヒアリング〉
3. 今後のスケジュール等

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
「消費税インボイス制度を
にらみ、次の戦略を考える」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

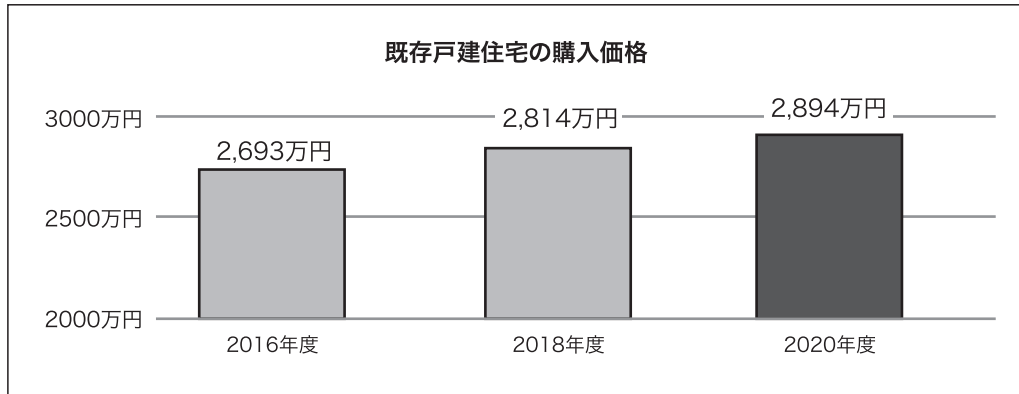
●今月のトピックス●

国交省の建築着工統計をみますと、令和2年度の新設住宅着工戸数は前年度比で8.1%の減少となったことが分かります。

年度計の着工戸数は812,164戸。80万戸をわずかに超えた水準を多いとみるか少ないとみるかは様々ですが、消費税増税の影響も残る一方でコロナ禍真ただ中の割には健闘したと言えるのではないのでしょうか。実際に、ちょうど1年前に野村総研が発表した「2020～2040年度の新設住宅着工戸数」の中で、2020年度と2021年度の住宅着工はコロナの影響で「それぞれ73万戸、74万戸」と、2年続けて70万戸台前半との予測であったことを考えれば、やはり最悪のシナリオにはならなかったと見るべきです。

とは言え、現時点でも今年度2021年度の着工見通しは前年度並み(80万戸前後)という見方が主流で、新築市場の力強い回復というものはまだ当分期待できそうにありません。

一方で、同じく国交省が昨年令和2年度を振り返った「住宅市場動向調査」では、調査結果とりまとめ発表のプレスリリースのタイトルは「既存戸建住宅の購入価格が調査開始以来過去最高値を更新」でした。その言葉通り、昨年度の既存戸建の購入価格は3,000万円にかなり近づいてきて過去最高となっています(下グラフ)。



【国土交通省「令和2年度 住宅市場動向調査」に基づき作成】

「新築に手が届かないから(安いから)」という後ろ向きな発想ではなく、「既存住宅を購入して自分好みにリノベーション」というスタイルがかなり一般的になってきたことも背景にあるでしょう。

新築着工が今後減少を続けるというのはコロナ禍以前からの周知の事実であり、今後は、OB施主からのリフォーム受注はもちろん、住み替え時のリフォーム需要を取り込む姿勢も必要になってきます。

今月の
 テーマ

脱炭素社会に向けた住宅・
 建築物の省エネ対策等のあり方検討会

菅総理大臣が昨年臨時国会の所信表明演説で「2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことを宣言したことを踏まえ、国内の脱炭素化に向けた動きも活発化してきています。2050年カーボンニュートラルという目標実現にあたっては、最終エネルギー消費の約3割を占める民生部門（業務・家庭部門）の活動場所となる住宅・建築物において省エネ化や脱炭素化に向けた取組の一層の充実・強化が不可欠となっています。

そのため、国交省・経産省・環境省が連携して、「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」を設置しました。

2030年を中間点に、最終的には2050年を見据えて、脱炭素社会の実現に向けた住宅等のハード・ソフト両面での方向性を議論する場となっており、既に4月から議論は進んでいます。

以下では、これまでの議論の内容などを整理してみました。

1. 第1回検討会〈建築物における省エネ対策の現状・主な論点の確認〉

検討会は、バックカスティングの考え方により脱炭素社会の実現に向けて幅広く議論することを目的としています。バックカスティングとは、平たく言えば、未来の目標から逆算して今すべきことを考える方法です。今回のテーマでは「2050年カーボンニュートラル」が未来の目標となります。

(1) 検討会における主な論点

この検討会の主な論点としてリストアップされている事項は以下の通りで、特に住宅等における「太陽光パネル設置義務化」が議題に挙がっているのが目を引きます。

[家庭・業務部門]

- 住宅・建築物における省エネ対策の強化について
 - ◇中・長期的に目指すべき住宅・建築物の姿
 - ◇住宅・建築物における省エネ性能を確保するための規制的措置のあり方・進め方
 - ◇より高い省エネ性能を実現するための誘導的措置のあり方
 - ◇既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方

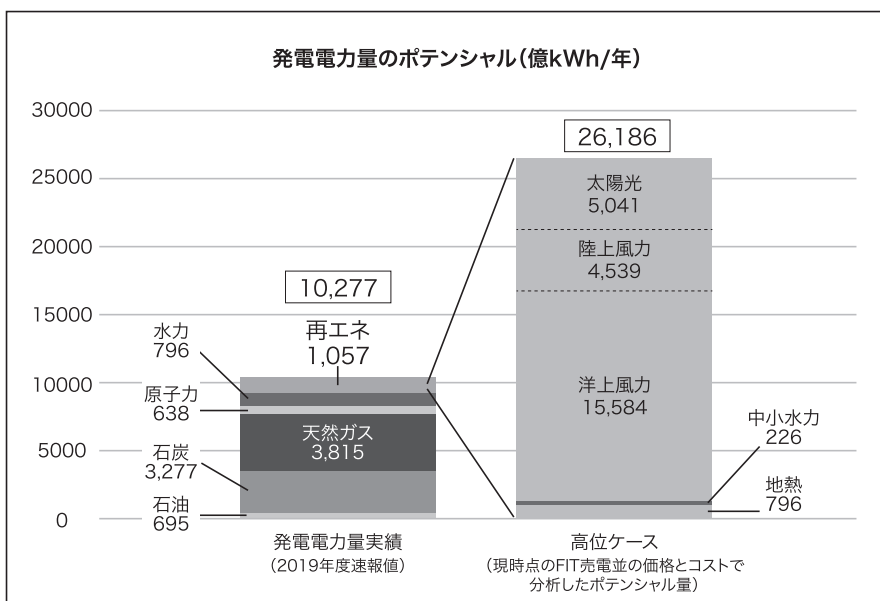
[エネルギー転換部門]

- 再エネ・未利用エネルギーの利用拡大に向けた住宅・建築物分野における取組について
 - ◇太陽光発電等の導入拡大に向けた取組
 - ◇新築住宅等への太陽光パネル設置義務化の意見

(2) 3省からの主な現状説明

① 環境省(再エネのポテンシャル)

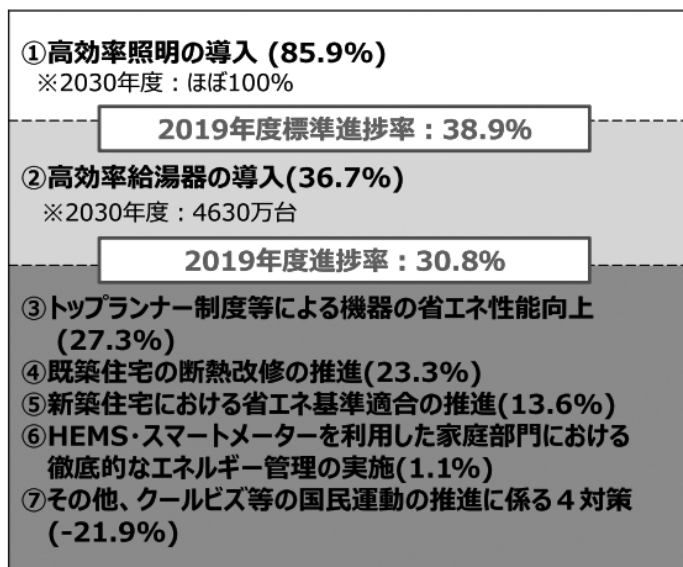
環境省が「試算は1種類でなく色々な試算がある」としながらも、我が国の再エネの潜在的な能力についての試算結果を示しました。試算によると、我が国の電力供給量の2倍を超えるボリュームの再エネポテンシャルが存在すること。(下グラフご参照)あくまでも、面積等から機械的に算出した理論値であるため、導入可能な量とイコールではありませんが、技術や採算性などの課題を克服しながら、「ポテンシャルを最大限に活かしていく必要がある」というのが環境省の主張です。



[環境省 第1回検討会に向けた資料より]

② 経産省(家庭部門における省エネ対策の進捗状況と見直し)

経産省(資源エネルギー庁)がとりまとめた2019年度段階での家庭部門における省エネ対策の進捗状況は、全体では進捗率30.8%。各対策ごとの進捗は下表の通りで、高効率照明機器の導入は対策の進捗がとびぬけて良い一方で、機器の省エネ性能向上や住宅に係る対策は加速化が必要という現状です。



[資源エネルギー庁 第1回検討会に向けた資料より]

この現状を踏まえ、4月の省エネルギー小委員会で省エネ対策を見直したところ、暫定的な省エネ量として、全体としては5,036万kLから約5,800万kLへと省エネを深掘り可能との暫定的な試算結果が出ており、その中で家庭部門についても以下の省エネ対策の見直しが実施されています。

【トップランナー制度等による機器の省エネ性能向上】(133.5万kL→175.0万kL)

◇冷蔵庫等について、前回目標策定時以降の基準値見直し状況の反映により、省エネ量を引き上げ。

【住宅の省エネ化】(検討中)

◇省エネ対策の強化に向けた検討を並行して実施。今後の議論の結果を踏まえて省エネ量を提示。

【HEMS等を利用したエネルギー管理】(178.3万kL→160.3万kL)

◇足下のHEMS機器の普及状況を踏まえ、普及見込みを修正。

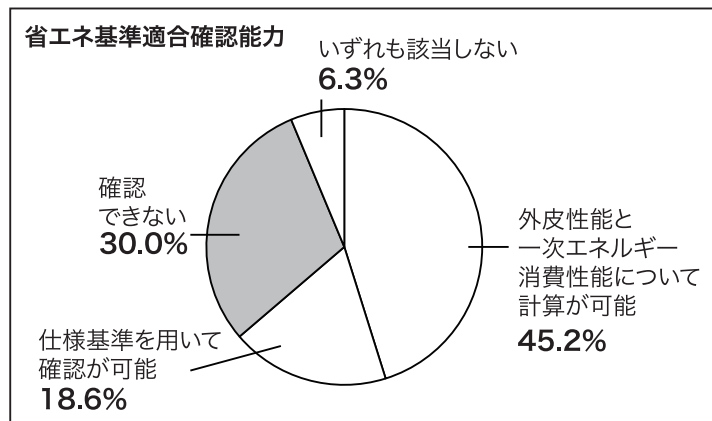
◇また、今後は従来のHEMS機器に限らず、同様の機能を有するスマートホームデバイスの普及も見込まれることから、対象機器の範囲を拡大。

③国交省(住宅における省エネ対策の現状)

戸建住宅(新築)の省エネ基準適合率は2019年時点で87.0%。注文住宅に限ればZEH実績は新築の20.3%。ただし、2018年に国交省が中小工務店・建築士それぞれに対して、省エネ基準への習熟状況についてアンケート調査を行ったところ、省エネ計算ができると回答した中小工務店・建築士はともに約5割にとどまっています。さらに今年2~3月に実施された省エネ基準適合確認能力に関するアンケートでも、外皮性能と一次エネルギーが「確認できない」建築士事務所等が3割に上っています。

【住宅】	着工戸数	規制	省エネ基準適合率
戸建住宅	429,492戸		87.0%
注文	283,338戸	説明義務 (2021.4.1~)	
分譲	146,154戸	努力義務	

[国交省 第1回検討会に向けた資料より]



[国交省 第1回検討会に向けた資料より]

(3)委員からの意見等

検討会では、全ての住宅に対して省エネ基準適合を義務付けることや、新築住宅の太陽光パネル設置義務化などが議論の俎上に載せられましたが、上記のような供給側の体制を含む現状を踏まえ、新築住宅における省エネ基準適合義務化については前向きな意見も目立ちましたが、太陽光パネル設置義務化については、各委員から、

「日照や積雪など立地への配慮が必要」

「民間で義務化する前に官が率先して実践すべき」

「FITでは採算が取れなくなっている」

といった懸念の声や意見が多く聞かれました。

2. 第2回検討会〈関係団体からのヒアリング〉

第2回の検討会は、関係団体からのヒアリングを軸に開催されました。

ここでは、特に注目すべきと考えられる「省エネ基準適合義務化」と「太陽光パネル設置義務化」に対する考え方を、各団体が検討会向けに用意した資料から主だったものをいくつか拾ってみます。

(1)住宅生産団体連合会

【住宅の省エネルギー基準の義務化について】

- ✓ 令和3年4月からの省エネ性能説明義務化への準備を通じて、適合義務化に向けた素地は整いつつあるが、一般工務店の省エネ評価の取り組み状況については、更なる実態把握が必要。
- ✓ 中小工務店に向けた、省エネ基準適合の検討やZEH支援事業等に係る委託制度等の整備（合理的な費用負担による委託の普及）等が望まれる。
- ✓ 住宅の省エネルギー基準の義務づけの際の手続きは、住宅・建築物の規模等に応じて合理的かつ円滑に行われる制度とすることが望まれる。

【太陽光発電設備導入拡大（義務化を含む）について】

- ✓ 太陽光発電設備の導入に、初期投資費用や投資回収年数に対する不安がある。
- ✓ 余剰電力の有効な使い方が十分示されておらず、卒FIT後の電力の買い取りが課題。
- ✓ 第三者所有モデルは、住宅事業者としては、新築、既存共に屋根上を改変されると建物保証に影響する懸念がある。
- ✓ 発電効率向上、既存住宅や高層マンションにおける搭載率向上のためにも次世代型太陽光発電の開発が求められる。
- ✓ 既存住宅については、設置件数を増やすためのインセンティブが求められる。

(2)全国建設労働組合総連合

【住宅の省エネルギー基準の義務化について】

- ✓ 省エネ基準の適合義務化について、その「必要性を認識」しているという立場。
- ✓ その上で、適合義務化に際しては、以下の取り組みが必要ではないか。
 - ① 中小零細工務店・建築大工に対する支援
 - ② 建築士・設計事務所に対する支援
 - ③ 建築主への省エネに関する普及啓発とインセンティブの付与
 - ④ （基準を強化する場合には）建設費のコストアップ抑制策
- ✓ 適合義務化に向けては、混乱が生じないように、2年程度の周知期間を設けると共に、国だけではなく、都道府県等を含めて適切な支援措置を講じるべきではないか。

【太陽光発電設備導入拡大（義務化を含む）について】

- ✓ 屋根に太陽光パネルを設置することが困難な住宅の建築主が共同出資できる仕組みとして「新しいZEH」の創造も可能なのではないか。

(3) JBN・全国工務店協会

【住宅の省エネルギー基準の義務化について】

- ✓ JBN会員は省エネ基準適合義務化への対応は可能である。但し、全国の地域工務店が対応できる状況ではないため、今後地域工務店・建築士・建築士事務所等への支援サポート体制が必要であると考えている。
- ✓ 国土交通省事業の地域型住宅グリーン化事業において、JBN会員は積極的に取り組み、80%以上の会員工務店で「長期優良住宅」の建設実績がある。
- ✓ 省エネ基準適合義務化を見据えて、2012年から2018年まで実施されてきた「住宅省エネルギー技術者講習会（受講者総数：約13万人）」の受講を、JBN会員に推進。
- ✓ 本講習会の講師は、JBN会員が各都道府県で担当しており、住宅省エネルギー技術者講習テキストについても、JBN会員が2012年よりテキストの編集に携わっている。

【太陽光発電設備導入拡大(義務化を含む)について】

- ✓ 太陽光パネル設置を前提とした場合、地域工務店全体が対応できるわけではなく、推進を行うためには、地域特性等を活かした「多様なZEH」の定義の検討が必要である。
- ✓ 太陽光パネルの設置場所を屋根に限定ではなく、敷地内外（例：遊休地等）への設置でも良いのではないかと。
- ✓ 太陽光パネル設置の義務化を前提とした場合は、屋根への設置に対して雨漏り・台風・自然災害・人災対策に対応するための維持メンテナンスの義務付け及び責任の所在を建築主に明確化するための制度も必要である。
- ✓ 太陽光パネルの生産は、海外が主になっており、太陽パネル設置義務化した場合、海外で何かトラブルが発生した場合は、パネルが入荷してこず、住宅の着工が止まる恐れもある。

3. 今後のスケジュール等

検討会では、5月には取組の方向性（たたき台）が示されており、6月下旬までに議論のとりまとめ案を公表する予定です。

この4月から、住宅について建築主への説明義務制度が創設されましたが、元々は住宅でも省エネ基準適合義務化されるはずだったところ、住宅供給側の体制が十分に整っていないことなどから見送られた経緯があります。

ですが、小泉環境相から太陽光パネル設置義務化に積極的な発言がなされるなど、今後の議論の行方には注意が必要です。上記の検討会の内容はwebで公開されており、国交省ホームページ（下記URL）で配布資料なども入手できますので、随時チェックしておくことをお勧めします。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000188.html

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「消費税インボイス制度をにらみ、
 次の戦略を考える」
 (秋野弁護士)

住宅業界は、ウッドショックをはじめとする原価高騰リスクに目を背けることができない状況となりました。これに加えて、2023年10月からは、消費税法改正により、インボイス制度が導入され、消費税免税業者であった建築職人が消費税を納税するようになり、そうすると、全体的に原価が高騰することとなります。単純に職人に支払っている手間代が10%増額になると考えると、インパクトを理解していただけないと思います。他方で、下請けいじめをすると、建築職人の減少に歯止めがかからなくなり(高齢職人は働いてもお金が貯まらないので引退するでしょうし、若者は一生をかけて入職してきてくれません)、住宅業界全般の持続可能性(SDGs)リスクが高まります。次の戦略を考えるにあたり、どうやって、このインボイス制度を乗り切っていくか、が課題となります。

通称「インボイス制度」といわれる新しい制度の正式名称は、「適格請求書等保存方式」です。適格請求書発行事業者に対して支払った消費税でなければ、仕入税額控除ができなくなってしまいます。そして、制度が実施されると、一定事項の記載がある帳簿と請求書等を保存する義務が発生します。仕入税額控除が認められないとなると、課税売上分の消費税が丸々かかることになり、仕入れで消費税がかかっているにもかかわらず差し引くことができなくなります。

今まで個人事業主であった建築職人の多くは、免税事業者(基準期間の課税売上1,000万円以下、または特定期間内の課税売上あるいは給与等支払合計1,000万円以下)であり、元請けから消費税10%分の支払いを受けても、その分は免税事業者として納税せず、益税として利益にしていたのですが、それでも決して生活は楽ではなりませんでした。

2023年10月以降、建築職人が適格請求書発行事業者となると、基準期間の課税売上1,000万円以下であっても消費税を納税しなければならず、生活が苦しくなります。建築職人が適格請求書発行事業者とならないとすると、元請け業者は、仕入税額控除ができなくなり、消費税をより多く納税しなければならなくなります。

2023年10月スタートですから、もう、今から準備を始めないと、直前に混乱してしまいそうです。私は、個人的には社員大工化等を進め、消費税が関係ない領域に建築職人さんを置くのが良いと思っていますが、これも住宅会社の経営方針にかかわる話なので、今から、時間をかけて議論していきましょう!