

住まへと Bridge

2022
5月号
Vol.163

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

2022年度4月以降の
フラット35制度変更

1. 2022年度4月からの制度変更事項
2. 2022年度10月からの制度変更事項
3. 2023年度4月以降の制度変更事項

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識 「クーリング・オフ通知の デジタル化」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

3月下旬に予算が成立したことに伴い、令和4年度のZEH等に係る補助金等もスタートすることになります。

戸当たりの補助額は前年度よりやや減少するものの、事業予算の総額はほぼ変化なく（戸建ZEH補助額は60万円/戸⇒55万円ですが、事業予算は65.5億円のまま）ZEHの活用・普及がより広く進展する前提となっていると言えます。

区分	LCCM住宅 (ライフサイクル カーボンマイナス住宅)	次世代ZEH+ (次世代ゼッチプラス)	ZEH+ (ゼッチプラス)	ZEH (ゼッチ)	
対象となる住宅	LCCM住宅 (さらに省CO ₂ 化を進めた先導的な住宅)	再エネなどのさらなる自家消費の拡大を目指した次世代ZEH+	より高性能なZEH (ZEH+)	注文・建売住宅におけるZEH	中小工務店などによる木造住宅のZEH
外皮性能	強化外皮基準	強化外皮基準 ※選択要件で「外皮性能のさらなる強化」を選択した場合を除く		強化外皮基準	
一次エネルギー消費量 (太陽光などを除く)	省エネ基準から ▲25%以上	省エネ基準から▲25%以上		省エネ基準から▲20%以上	
一次エネルギー消費量 (太陽光などを含む)	【原則】省エネ基準から▲100%以上				
	—	寒冷、低日射、多雪地域においては、Nearly ZEH+ (省エネ基準から▲75%以上)での申請も可能		寒冷、低日射、多雪地域においては、Nearly ZEH (省エネ基準から▲75%以上)での申請も可能 都市部狭小地、多雪地域などにおいては、ZEH Oriented (再エネを加味しない)での申請も可能	
その他要件	LCCO ₂ 評価の結果が0以下となること	以下のうち、2つ以上を実施 ・断熱性能等級5を超える外皮性能 ・高度エネルギーマネジメント(HEMSなど) ・電気自動車への充電	—	—	
	CASBEE B+ランク以上 または、長期優良住宅認定	上記に加え ①V2H設備 ②蓄電システム ③燃料電池 ④太陽熱利用温水システムのいずれかを導入		—	
補助額	上限140万円/戸 かつ 掛かり増し費用 1/2以内	定額100万円/戸に加え、 ①～④の設備に係る費用を支援 (調整中) (注文住宅、建売住宅、TPOモデルを活用するものごとに補助件数を設定) 次世代HEMSの実証を行うものは、追加で費用を支援	定額100万円/戸	定額55万円/戸	上限140万円/戸 (施工経験4戸以上は 上限125万円/戸) かつ掛かり増し費用 1/2以内 地域材の活用等により 上限20万円加算 三世帯同居への対応、 若者・子育て世帯または一定のバリアフリー 対応により 上限30万円加算
		蓄電システム2万円/kWh (上限20万円) かつ、補助対象経費の1/3以内)			
		低炭素化に資する素材を一定量以上使用、または先進的な再エネ熱利用技術を活用する場合、定額加算			

〔「令和4年度3省連携事業 ZEH推進に向けた取り組み」(国交省・経産省・環境省)に基づき作成〕

ZEHの普及はエネルギー基本計画や政府全体のロードマップにも盛り込まれ、関連する制度や支援はさらに充実するはずで、より積極的な取り組みが必要です。

今月の
 テーマ

「2022年度4月以降のフラット35制度変更」

3月下旬に成立した令和4年度の予算は、過去最大の当初予算107兆6,000億円の規模となり、予算成立の時期は戦後4番目に早いそうです。

住宅金融支援機構の【フラット35】も、この4月から大幅に制度変更が加えられていきます。

今年度中には4月と10月に変更が予定されており、来年度の4月にも既に大きな変更が予定されています。

変更事項の関連キーワードは、2050年カーボンニュートラルに向けた「省エネ性能」は当然ですが、加えて「維持保全」「子育て支援」なども挙げられます。

1. 2022年度4月からの制度変更事項

(1)【フラット35】維持保全型の創設

2022年4月適合証明書交付分から、維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合、【フラット35】の借入金利が当初5年間年0.25%引下げとなります。

【フラット35】維持保全型の対象・利用条件は、以下のとおりです。

【フラット35】維持保全型の利用条件

次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

① 長期優良住宅 新築住宅、中古住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅 ※【フラット35】S(金利Aプラン)の耐久性・可変性と同じです
② 予備認定マンション 新築マンションのみ	新築分譲段階の管理計画(長期修繕計画案、原始管理規約等)について、(公財)マンション管理センターから「予備認定」を受けたマンション ※2022年4月1日から申請受付が開始される予定
③ 管理計画認定マンション 中古マンションのみ	マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)に基づき、マンションの管理計画(長期修繕計画、管理規約等)について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンション ※2022年4月1日から申請受付が開始される予定
④ 安心R住宅 中古住宅のみ	耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる中古住宅
⑤ インスペクション実施住宅 中古住宅のみ	既存住宅状況調査方法基準(平成29年国土交通省告示第82号)第4条に規定する既存住宅状況調査の方法に基づき調査が行われた住宅であって、当該調査の結果、劣化事象等、著しい蟻害、著しい腐朽等著しい腐食又は構造耐力上問題のある不足が見られないことが確認されたもの ※インスペクション(既存住宅状況調査)は、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査です ※調査できない対象部位がある場合は金利引下げの対象外となります
⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 中古住宅のみ	既存住宅売買瑕疵保険が付保された住宅 ※既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度で、加入のためには住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者による検査に合格することが必要

[住宅金融支援機構 制度変更ご案内チラシ(2022年4月版)より]

【フラット35】維持保全型を利用することで、金利が当初5年間0.25%引下げとなるのに加え、下の表のように【フラット35】S（金利Aプラン・金利Bプラン）との併用も可能です。

■金利引下げメニュー（2023年3月31日までの申込受付分に適用）

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全型	当初5年間	年▲0.25%

■【フラット35】Sを併用した場合

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全型と 【フラット35】S（金利Aプラン）との併用で	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】維持保全型と 【フラット35】S（金利Bプラン）との併用で	当初10年間	年▲0.25%

- * 【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。
- * 【フラット35】維持保全型は【フラット35】Sのほかに、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型と併用することができます。
- * 【フラット35】維持保全型は新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます（【フラット35】借換融資には利用できません）。
- * 【フラット35】維持保全型は【フラット35】リノベとの併用はできません。

*長期優良住宅は、【フラット35】維持保全型と【フラット35】S（金利Aプラン）の併用になります。

[住宅金融支援機構 制度変更ご案内チラシ（2022年4月版）より]


(2) 【フラット35】地域連携型(子育て支援)の金利引下げ期間を拡大

子育て世代の住居費の支援を強化する観点から、【フラット35】地域連携型のうち子育て支援に関する事業に該当するものについて、借入金利の引下げ期間が延長されます。

具体的には、子育て支援等の施策を積極的に実施している地方公共団体と連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付等の財政的支援とあわせて、借入金利を一定期間引下げる【フラット35】地域連携型・地方移住支援型を引き続き実施し、特に子育て支援について下図の見直しを加えます。

（借入金利引下げ期間を当初5年間から10年間へ）

[利用条件]

見直し前	【フラット35】地域連携型	
	【フラット35】の借入金利から当初5年間 年▲0.25%	
見直し後	【フラット35】地域連携型(子育て支援)	【フラット35】地域連携型(地域活性化)
	<p>【フラット35】の借入金利から 当初10年間 年▲0.25%</p> <p>〈対象となる事業〉 子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援</p> <p>住宅取得支援</p>  <p>子育て世帯 → 建設・購入</p>	<p>【フラット35】の借入金利から 当初5年間 年▲0.25%</p> <p>〈対象となる事業〉</p> <p>U/Iターン 大都市圏 → 地方</p> <p>コンパクトシティ形成 居住誘導区域</p> <p>地域産材使用 使用 → 産材</p> <p>空き家対策 空き家</p> <p>防災対策 防災</p> <p>景観形成 景観</p>

[住宅金融支援機構 制度変更ご案内チラシ（2022年4月版）より]

2. 2022年度10月からの制度変更事項

(1)【フラット35】S(ZEH)の創設

2022年10月借入申込受付分からZEH等の基準に適合する場合【フラット35】の借入金利から当初5年間は年0.5%、6年目から10年目までは年0.25%引下げます。

【フラット35】S(ZEH)の対象は下の表の通りですが、2022年9月以前の設計検査申請分も、10月以降に再度、設計検査申請を行うことで新制度が適用されます。

■【フラット35】S(ZEH)の対象

〈詳細は検討中〉

戸建て	区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件
			再エネ除く	再エネ含む	
	「ZEH」	強化外皮基準 【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上	-
	Nearly ZEH			▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域
	ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地、多雪地域

マンション	区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件
			共用部を含む住棟全体で以下を達成		
			再エネ除く	再エネ含む	
	「ZEH-M」	強化外皮基準 【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上	1~3階建て
	Nearly ZEH-M			▲75%以上 ▲100%未満	
	ZEH-M Ready			▲50%以上 ▲75%未満	4・5階建て
	ZEH-M Oriented			(再エネの導入は必要ない)	6階建て以上

※上表におけるZEHの水準は、「ZEHロードマップフォローアップ委員会」(経済産業省、国土交通省及び環境省をオブザーバーとする委員会)により定義されているものです。
 ※再エネとは、再生可能エネルギーのことをいう。

[住宅金融支援機構 制度変更ご案内チラシ(2022年4月版)より]

(2)【フラット35】の金利引下げ方法の変更(ポイント制へ)

住宅の性能や長く住んでいくための配慮の状況等に応じたポイント制によって、金利の引下げ幅及び引下げ期間が変わります。

1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH) ●●●● 3ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Aプラン) ●● 2ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Bプラン) ● 1ポイント

- 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) ●●●● 4ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Bプラン) ●● 2ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ ((フラット35)維持保全型)

- 長期優良住宅 ● 1ポイント※1
- 予備認定マンション ● 1ポイント
- 管理計画認定マンション ● 1ポイント

(注)「2. 管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

- 安心R住宅 ● 1ポイント
- インスペクション実施住宅 ● 1ポイント
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 ● 1ポイント

※1: 長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」「2. 管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

3. エリアで選ぶ

- (【フラット35】地域連携型)
- 子育て支援 ●● 2ポイント
 - 地域活性化 ● 1ポイント

- (【フラット35】地方移住支援型)
- 地方移住支援型 ●● 2ポイント※2

※2: 単独利用時: 下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

1ポイント ●	2ポイント ●●	3ポイント ●●●	4ポイント以上 ●●●●
年▲0.25%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初5年間	当初10年間	当初5年間 6年目から10年目まで	当初10年間

(注)2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

[住宅金融支援機構 制度変更ご案内チラシ(2022年4月版)より]

(3)【フラット35】S等の基準見直し

- ✓ 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、【フラット35】Sの省エネルギー性の基準を強化します。
- ✓ より高い水準のバリアフリー性能確保を支援するため、中古住宅の【フラット35】S（金利Bプラン）のバリアフリー基準を見直します。
- ✓ 免震建築物は、【フラット35】S（金利Bプラン）から、【フラット35】S（金利Aプラン）の対象に見直します。
- ✓ 中古住宅の【フラット35】S（金利Aプラン）基準（省エネルギー性を除く）を、新築住宅の【フラット35】S（金利Bプラン）の基準に見直します。

(4)長期優良住宅の【フラット35】借換融資の最長返済期間を延長

2022年10月借入申込受付分から、【フラット35】借換融資を利用する際、対象となる住宅が長期優良住宅の場合、借入期間は、下図の見直し後①または②のいずれか短い年数（1年単位）が上限となります。

現行	①「80歳」-「借換融資の申込時の年齢(※)」 ②「35年」-「従前の住宅ローンの経過期間(※)」	▶	見直し後	①「80歳」-「借換融資の申込時の年齢(※)」 ②「50年」-「従前の住宅ローンの経過期間(※)」
----	--	---	------	--

(※)1年未満切上げ

[住宅金融支援機構 制度変更ご案内チラシ(2022年4月版)より]

3. 2023年度4月以降の制度変更事項

2023年4月借設計検査申請分から、脱炭素社会の実現に向けて、新築住宅の【フラット35】の省エネ技術基準を見直します。

具体的には、【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無に関わらず、全ての新築住宅において、基準を満たすことが必要となります。

現行	断熱等性能等級2相当以上	▶	見直し後 (2023年4月)	断熱等性能等級4以上かつ 一次エネルギー消費量等級4以上	*見直し後の基準は、2025年度に義務化される予定の省エネ基準(建築物エネルギー消費性能基準)と同じものです。
----	--------------	---	-------------------	---------------------------------	---

[住宅金融支援機構 制度変更ご案内チラシ(2022年4月版)より]

既に4月から始まっている【フラット35】維持保全型や、10月以降の【フラット35】S等の基準見直しなども大きな変化ではありますが、特に来年の4月からは、新築の住宅(4月以降設計検査申請分)については、「断熱等性能等級4以上」かつ「一次エネルギー消費量等級4以上」という条件をクリアしていないと、【フラット35】自体を利用できないということで、工務店様への影響も大きいと言えます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「クーリング・オフ通知のデジタル化」
 (秋野弁護士)

令和3年6月9日、特定商取引に関する法律（以下「特商法」といいます）の一部を改正する法律案が成立し、同月16日に公布されました。

リフォーム業界では、クーリング・オフ通知のデジタル化が令和4年6月1日から認められることとなります。

改正背景とデジタル化の対象

従来、クーリング・オフについては、契約内容等を記載した法定書面を受領してから起算して8日以内に書面を発送しなければならないとされていました。改正後は、書面に代わり電子メールの送付やUSBメモリの送付といった電磁的記録による方法でも行うことができるようになり、8日以内に電磁的記録を送付することで代替できます（改正9条2項等）。

旧法：

「書面により…申込みの撤回又は…契約の解除…を行うことができる。」

改正法：

「書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ）により…申込みの撤回又は…契約の解除…を行うことができる。」（改正9条1項等）

また、電磁的記録によるクーリング・オフとしては、電子メールやUSBメモリの送付以外に、事業者が自社のウェブサイトに掲げるクーリング・オフ専用フォーム等やFAXを用いたクーリング・オフも想定されています。

事業者側の対応としては、契約書面等に電磁的記録でのクーリング・オフが可能であることを記載しなければなりません。そのため、契約書面等の改訂が必要となります。

その際、電子メールなどを用いた消費者からのクーリング・オフに対して適切に対応できるように、窓口や受付体制を整備する必要があります。たとえば、「電子メールでクーリング・オフを行う場合には、以下のアドレスにお送りください」など合理的な受付方法を契約書面等に記載するとともに、記載に応じた受付体制を整備しておくことが考えられます。

さらに、電子メールでのクーリング・オフについては、クーリング・オフ専用のメールアドレスを用意し、クーリング・オフのメールを受信した際の自動返信機能を導入することも一案として考えられます。このようにすることで、クーリング・オフ通知メールの送受信について消費者と認識に食い違いがあった場合に、メールの発信時にエラーがあったことの証明手段の1つとするといった自己防衛策とすることも可能です。

今後、リフォーム契約書に添付してあるクーリング・オフの説明書きの改訂をする必要がありますので、皆様、ご準備の程、よろしく願いいたします。