

# 住ま〜と Bridge

2022  
9月号  
Vol.167

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「グリーンリフォームローン」開始

1. 制度の概要
2. 省エネルギーフォームのイメージ等

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「4号特例廃止とBIM普及の可能性」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

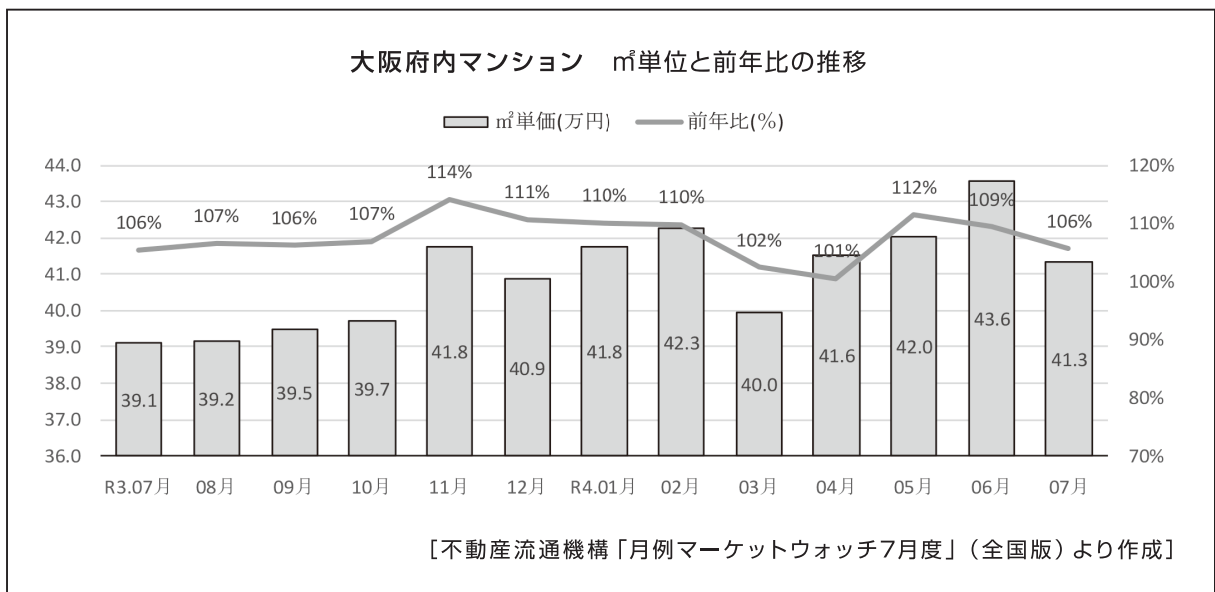
〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4-23 西本町大五ビル

## ●今月のトピックス●

国交省の「土地問題に関する国民の意識調査」によりますと、戸建を望むユーザーは減少傾向を続けてきました。2021年度には、望ましい住宅の形態を「一戸建て」と答えた人の割合は54.4%とかなり半數を超える程度まで減ってきています。ですが、同じく国交省が毎月末ごろに公表する「不動産価格指数」を見ますと、土地なども含めた「住宅総合」価格指数の季節調整値は前月比で1.6%増で、2010年の平均価格を100とした場合の今年4月時点の価格指数はそれぞれ、

- 住宅地：107.6（2010年から+7.6%）
- 戸建住宅：116.8（2010年から+16.8%）
- マンション：180.3（2010年から+80.3%）

と、マンションの価格上昇が飛びぬけて大きくなっています。



大阪府内のマンションについて成約価格(m<sup>2</sup>単価)を見ても上のグラフの通りで、この1年間に前年を下回った月はひとつもありません。

実はこれら調査のマンション価格は主に中古物件のものなのですが、既存のマンション価格が大幅に上昇し続けているということは、これまで一次取得層などで拡大してきたリノベーション前提の中古マンションの購入という住宅取得形態が困難になりつつあるということでもあり、相対的にコストパフォーマンスの上がる戸建住宅への回帰を期待したいところです。

今月の  
 テーマ

## 「グリーンリフォームローン」開始

先月号の「トピックス」でお伝えしたように、10月に住宅金融支援機構の【フラット35】に関する変更が行われ、特に大きなポイントは【フラット35】S等の基準が見直されることと、【フラット35】S（ZEH）が新設されることでした。

一方、【フラット35】以外の直接融資の仕組みの中でも、10月からの制度変更が複数あります。その中で、特に注目すべきなのはやはり「グリーンリフォームローン」でしょう。

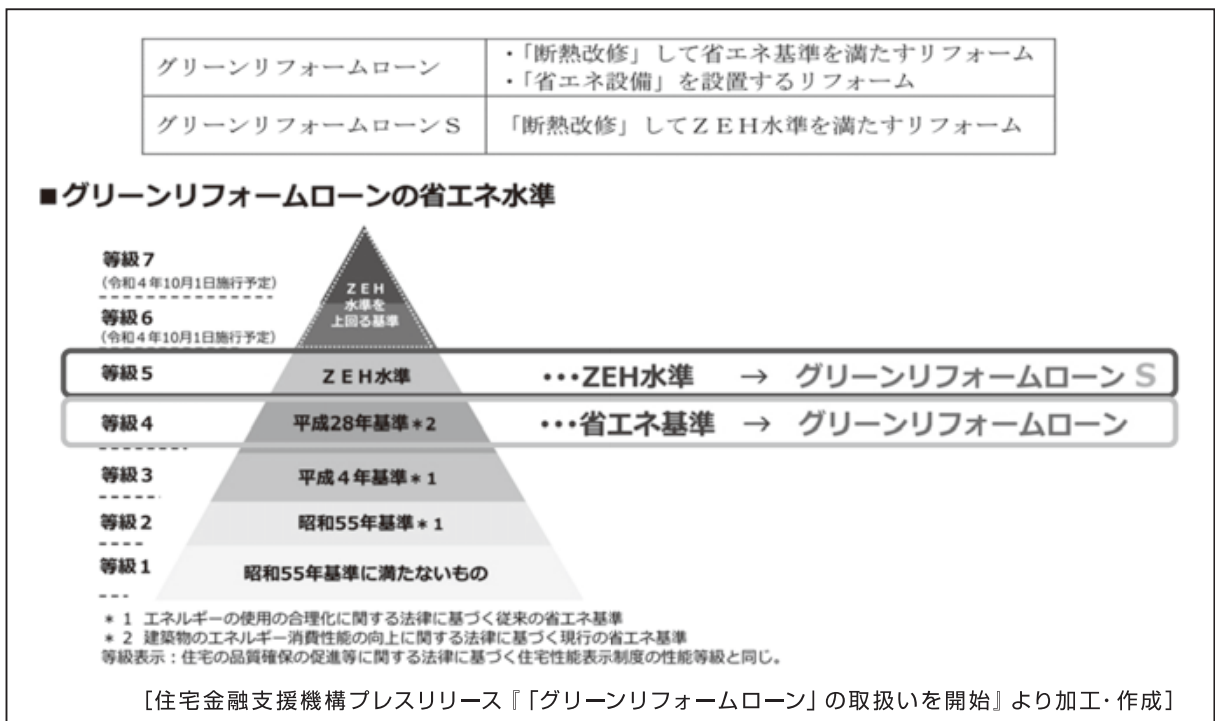
省エネルギー性能の向上を図り、2025年度までの省エネ基準適合義務化といった新築住宅分野での取組みに加え、既存住宅の省エネリフォームを推進するための施策として打ち出されたのがこの「グリーンリフォームローン」です。

詳細は未定の部分もありますが、新設制度の概要をご説明します。

### 1. 制度の概要

#### (1) 「グリーンリフォームローン」の特徴

- 一定の基準を満たす省エネリフォームに対する全期間固定金利のリフォーム融資で、中でも省エネルギー性能を著しく向上させるリフォームの場合は、「グリーンリフォームローンS」として金利を引き下げ。



- 最大500万円まで利用可。また、省エネリフォームと併せて行うその他のリフォームも融資の対象。ただし、その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額まで。
- 融資手数料は無料で、無担保・無保証。現在住宅ローンを返済中の方でも要件を満たせば利用可能。
- 満60歳以上の方は「高齢者向け返済特例(ノンリコース型)」を利用することが可能。  
 (※高齢者向け返済特例を利用する場合は担保が必要で、団体信用生命保険は加入不可)

## (2) 「グリーンリフォームローン」利用条件等

### ① 融資対象等

- ・ 融資対象となるのは、自ら居住する住宅、セカンドハウス又は親族が居住するための住宅について省エネリフォームを行う方。
- ・ 借入申込時の年齢が満79歳未満であること。(親子リレー返済を利用される方を除く)
- ・ 日本国籍、または永住許可などを受けている外国人であること。
- ・ すべての借入れに関して、年収に占める年間合計返済額の割合(総返済負担率)が、基準(年収400万円未満の場合は総返済負担率が30%以下。年収400万円以上の場合は総返済負担率が35%以下)を満たしていること。(申込本人の収入だけでは総返済負担率の基準を満たせなくても、同居予定者等の収入を合算できる場合あり)
- ・ 対象となるリフォームは、機構の定める断熱改修工事又は省エネ設備設置工事(※)。  
 ※省エネリフォームと一緒に他のリフォーム(キッチン等水廻りの改修、外壁塗装、間取り変更等)も対象となります。ただし、その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額まで。  
 (例) 省エネリフォーム工事費200万円 + その他のリフォーム工事費300万円の場合  
 融資額の上限=400万円(省エネリフォーム200万円+その他リフォーム200万円)
- ・ 融資額は、最大500万円(10万円以上、1万円単位)でリフォーム工事費が上限。

### ② 返済期間・金利等

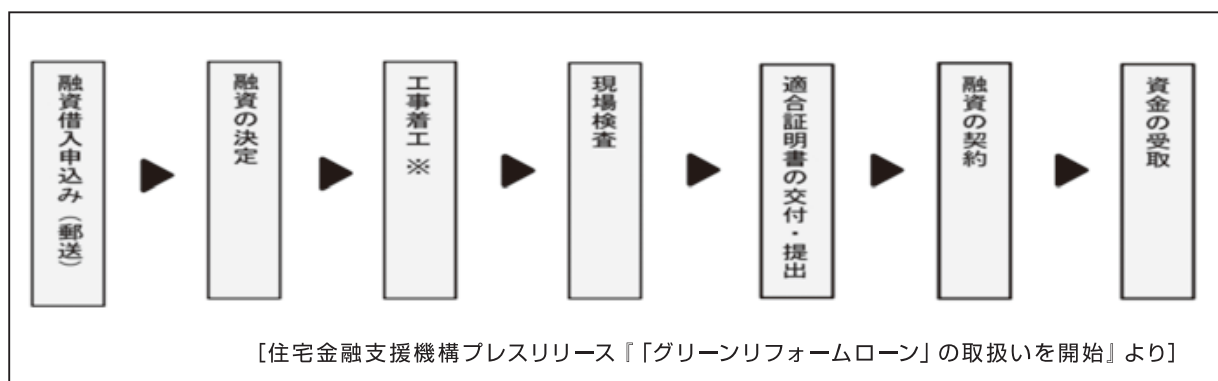
- ・ 返済期間は、10年以内(1年以上、1年単位)。
- ・ 金利タイプは、全期間固定金利。
- ・ 適用金利は、申込み時点の金利を適用。省エネルギー性能を著しく向上させるリフォームの場合は、「グリーンリフォームローンS」として、「グリーンリフォームローン」に比べて低利な金利を適用する予定。
- ・ 返済方法は、元利均等返済又は元金均等返済のいずれか。

### ③ その他

- ・ 担保・保証は原則不要。(「高齢者向け返済特例(ノンリコース型)」を除く)
- ・ 団体信用生命保険は利用可能。(「高齢者向け返済特例(ノンリコース型)」を除く)
- ・ 融資手数料は不要。
- ・ 現場検査は、適合証明検査機関の現場検査により、工事要件への適合を確認。(現場検査手数料がかかります。)

## (3) 「グリーンリフォームローン」利用の流れ

申し込みから資金の受け取りまでの流れは以下の通り。なお、工事着工前に、適合証明の申請及び工事計画内容の確認が必要(下図※)。



## 2. 省エネリフォームのイメージ等

### (1) 「グリーンリフォームローン」

#### グリーンリフォームローン

①または②のいずれかの工事を実施すること。

①断熱改修

工事箇所	工事要件 (ア~ウのいずれか)
住宅内の外気に接する開口部 (窓およびドア)、壁、天井または床のいずれかの部位 (部位の一部でもよい)	ア リフォーム後の住宅全体の断熱性能が省エネ基準 (断熱等性能等級4相当) を満たす工事
	イ 工事箇所が省エネ基準 (仕様基準) を満たす工事
	ウ 壁、天井または床の断熱材の使用量の合計が一定量以上である工事

②省エネ設備  
 太陽光発電設備、太陽熱利用設備、高断熱浴槽、高効率給湯機、またはコージェネレーション設備のいずれかの設備を設置する工事

住宅の一部の断熱改修イメージ図 (①-イの基準に適合)

開口部断熱  
(省エネ基準)

[住宅金融支援機構プレスリリース「グリーンリフォームローン」の取扱いを開始]より加工・作成]



## 匠総合法律事務所の法律基礎知識

# 「4号特例廃止とBIM普及の可能性」

(秋野弁護士)

4号特例廃止によって、一番影響を受けるのが、指定確認検査機関だと思います。

これまで、確認申請時に「見なくて良い」とされていた構造安全性について審査しなければならないわけですから、自ずと作業量が増えます。確認申請はミスの許されない負担の大きい作業ですから、いい加減にチェックはできません。丁寧なチェックが求められます。

この建築確認の審査を合理化する期待を背負っているのがBIMです。

国土交通省は2014年5月に「建築確認手続き等における電子申請の取扱いについて（技術的助言）」を公表し、確認申請業務のデジタル化を推進し始めています。

この議論は、建築確認におけるBIM活用推進協議会などで進められ、近いうちにBIMによる確認申請手続きが開始される見通しです。

BIMによる確認申請のメリットは、申請に際しての準備作業の省力化が挙げられます。

紙媒体による提出では、設計図書を正副2部作成し、特定行政庁や確認検査機関に持ち込む必要があります。

また、確認申請の書類提出は一回きりで終わるのではなく、設計者と審査者相互のやりとりを経て進められます。

電子申請によるペーパーレス申請は、そうした膨大な書類作成作業がすべてPC上で完結するようになり、設計者の負担軽減が期待でき、クラウド化による情報共有のスピードアップのメリットもあります。

審査側から送られてくる修正箇所の指摘も、2D図面を用いた審査では複数の図面や書類にまたがって記載された情報を相互に参照しながら確認していく必要がありますが、BIMモデルに申請対象項目を属性情報として設定しておけば、すべての修正箇所がモデル上に一元的に表示されることとなります。

その結果、確認箇所の誤解や見落としが発生しにくい、より正確な審査が可能となります。

なんといっても、審査側にて、提出された複数の図面同士に相互矛盾がないかを審査することは、建築図面の確認申請において非常に基本的かつ負担の大きい業務です。BIMデータは作成された時点で図面同士の整合性が確保されていることが担保されていますので、審査業務の大幅な省力化も期待できます。

住宅業界では、まだBIMの普及段階には至っていませんが、改正建築基準法が施行となる2025年にはBIM確認申請に着手できるように今から準備を進めていただきたいと思います。