

住ま〜と Bridge

2022
2月号
Vol.160

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「ごどもみらい住宅支援事業」
続報

1. 注文住宅・分譲住宅への補助
2. リフォーム工事への補助
3. 他補助金等との併用等

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「家を建てたら配偶者に遺言を
書く事をお勧めしましょう！」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

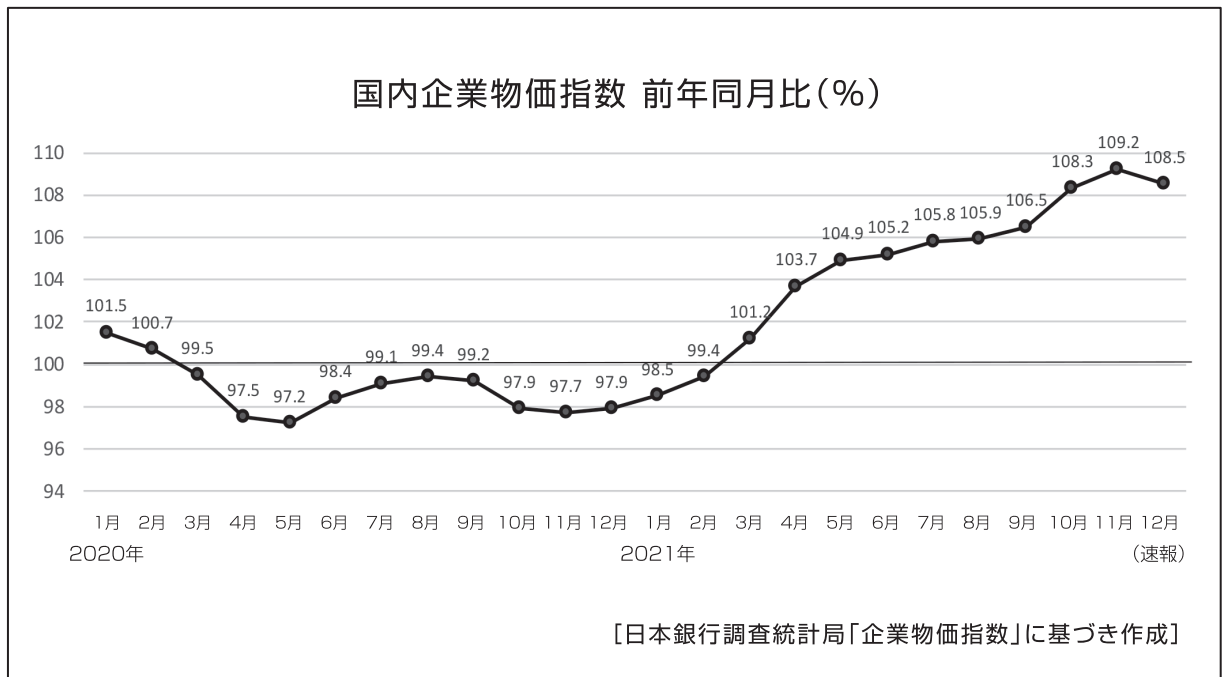
● 今月のトピックス ●

日銀が1月中旬の金融政策決定会合を踏まえて発表している「経済・物価情勢の展望(基本的見解)」によると、わが国の景気について、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らぎ「持ち直しが明確化している」としています。

同時に、2022年同以降の消費者物価指数の見通しを10月時点から右表(前年比上昇率)のように引き上げています。

	10月時点	1月時点
2022年度	+0.9%	+1.1%
2023年度	+1.0%	+1.1%

同じく日銀が発表する「国内企業物価指数」(企業間で取引される財の価格変動)についても、下グラフのように昨年3月から前年比上昇に転じ始め、ここ3カ月は前年比の上昇率が10%に近い状態で、これは40年以上前のオイルショック時に匹敵する水準です。



中でも、木材・木製品は前年同月比165.7%、金属製品(鉄骨、ボルト・ナットなど)が同113.6%と、住宅建築に欠かせない資材の価格上昇はとて大きくなっています。

この1~2月だけでもパンやコーヒー、加工食品などただでさえ消費者物価が目に見えて上がっている中で、資材価格の上昇が住宅価格に徐々に上乘せされてくるとユーザーの購入意欲にも影響が出てしまうことが考えられるため、今後の動向に注意が必要です。

今月の
 テーマ

「こどもみらい住宅支援事業」続報

前号 (Vol.159) で概要をお知らせしました「こどもみらい住宅支援事業」は、子育て支援策と2050年カーボンニュートラル実現の両立を目指す事業で、子育て世帯や若者夫婦世帯が取得する省エネ性能の優れた住宅や改修工事等に対して補助するものです。

1月4日には「こどもみらい住宅支援事業」のホームページが稼働し始め、1月11日から住宅事業者の登録も開始されました。(既報の通り、新築住宅の建築事業者または販売事業者、およびリフォーム工事の工事施工者が補助金の申請および交付を受ける仕組みであるため)

事業の詳細も明らかになってきていますので、以下に整理しました。

1. 注文住宅・分譲住宅への補助

(1) 対象要件

①対象者

以下の両方を満たしていること。

- ✓子育て世帯(2003年4月2日以降に生まれた子がいる世帯)または若者夫婦世帯(夫婦のどちらかが1981年4月2日以降に生まれた世帯)
- ✓こどもみらい住宅事業者と工事請負契約を締結して住宅を新築する(分譲の場合は不動産売買契約を締結して新築分譲住宅を購入する)世帯

②対象となる新築住宅

以下の6つの条件を満たす住宅が対象になります。

- ✓所有者(建築主)自らが居住する。
- ✓土砂災害防止法に基づく、土砂災害特別警戒区域外に立地する。
- ✓未完成または完成から1年以内であり、人の居住の用に供したことがないもの。(分譲の場合は、売買契約締結時)
- ✓住戸の床面積が50㎡以上である。
- ✓証明書等により、下のいずれかに該当することが確認できる。
 - ・ZEH住宅
 - ・高い省エネ性能等を有する住宅(認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅)
 - ・一定の省エネ性能等を有する住宅(品確法に基づく日本住宅性能表示基準で定める断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4の性能を有する住宅)
- ✓交付申請時、一定以上の出来高の工事完了が確認できる。

③対象となる期間

<契約の期間>

- ・注文住宅の場合(工事請負契約) / 2021年11月26日～建築着工まで
- ・分譲住宅の場合(不動産売買契約) / 2021年11月26日～交付申請まで(遅くとも2022年10月31日)

<建築着工の期間>

こどもみらい住宅事業者の事業者登録以降

<基礎工事の完了(工事の出来高)>

建築着工～交付申請まで(遅くとも2022年10月31日)

(2) 補助金額

補助額は、前述の住宅の省エネ性能に応じて下表の通りとなっています。

ZEH住宅	100万円
高い省エネ性能等を有する住宅	80万円
一定の省エネ性能を有する住宅	60万円

(3) 手続き期間

① 交付申請の予約（任意）

2022年3月頃～遅くとも2022年9月30日（※）

（交付申請の予約は、予約期間内[手続きから3ヵ月]または2022年10月31日のいずれか早い日までに交付申請がない場合、失効。）

② 交付申請期間

2022年3月頃～遅くとも2022年10月31日（※）

※予算の執行状況により、交付申請の受付を終了した場合、同日までとなりますが、交付申請の予約を行った場合、交付申請期間はその限りではありません。

③ 完了報告期間

- ・戸建住宅／交付決定～2023年5月31日
- ・10階建て以下の共同住宅等／交付決定～2024年2月15日
- ・11階建て以上の共同住宅等／交付決定～2024年12月31日

2. リフォーム工事への補助

(1) 対象要件

① 対象者

以下の両方を満たしていること。

- ✓こどもみらい住宅事業者と工事請負契約等を締結し、リフォーム工事をする。
- ✓リフォームする住宅の所有者等であること。

② 対象となる工事

次の1)～8)のいずれかに該当すること。また、申請する補助額の合計が5万円以上の工事は補助の対象。

1)開口部の断熱改修	1)～3)は いずれか 必須
2)外壁、屋根・天井又は床の断熱改修	
3)エコ住宅設備の設置	
4)子育て対応改修	
5)バリアフリー改修	
6)空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置	
7)耐震改修	
8)リフォーム瑕疵保険等への加入	

③ 対象となる期間

<工事請負契約の期間>

2021年11月26日～工事着工まで

<着工の期間>

こどもみらい住宅事業者の事業者登録以降

(2) 補助額・補助上限

①補助上限

原則、1戸あたり30万円を上限とします。(同一住宅に複数回のリフォーム工事を行う場合も、補助上限額の範囲内で申請を行うことができます)

②補助上限の引き上げ

以下に該当する場合、補助上限を引き上げします。

- ✓子育て世帯または若者夫婦世帯が、自ら居住する住宅に行うリフォーム工事。
- ✓工事発注者が、自ら居住するために購入した既存住宅に行うリフォーム工事。

<引き上げ後の補助額>

世帯タイプ	既存住宅購入の有無	補助上限
子育て世帯 または 若者夫婦世帯	既存住宅購入	60万ポイント/戸
	購入していない	45万ポイント/戸
上記以外(一般世帯)	既存住宅購入	45万ポイント/戸
	購入していない	引上げ無(30万円/戸)

(3) 手続き期間

①交付申請の予約(任意)

2022年3月頃～遅くとも2022年9月30日(※)

(交付申請の予約は、予約期間内[手続きから3ヵ月]または2022年10月31日のいずれか早い日までに交付申請がない場合、失効。)

②交付申請期間

2022年3月頃～遅くとも2022年10月31日(※)

※予算の執行状況により、交付申請の受付を終了した場合、同日までとなりますが、交付申請の予約を行った場合、交付申請期間はその限りではありません。

3. 他補助金等との併用等

原則として「こどもみらい支援事業」と、補助対象が重複する国の他の補助制度は併用できませんが、新築、リフォームそれぞれについて、主な補助金との併用の可否は以下の通りです。(他に自治体等の補助金も国費が充当されていなければ、併用できる可能性があります。)

【注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入】

- ・住宅の本体工事の全部又は一部を対象とする国の他の補助制度との併用はできません。
- ・代表的な補助制度との併用の取扱については次の通りです。

補助制度	併用可否
すまい給付金	○
住まいの復興給付金	○
外構部の木質化対策支援事業	○
地域型住宅グリーン化事業	×
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業	×
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化による住宅における低炭素化促進事業	×

【リフォーム】

- ・ 住宅(外構含む。)のリフォーム工事を対象とする国の他の補助制度との併用はできません。
- ・ ただし、本制度で対象とするリフォーム工事の請負工事契約と、他の補助制度で対象とするリフォーム工事の請負工事契約が別である場合については、併用することができます。
- ・ 住宅のリフォームに係る代表的な補助制度との併用の取扱については次の通りです。

補助制度	併用可否
外構部の木質化対策支援事業	△ (請負工事契約が別である場合は併用可)
長期優良住宅化リフォーム推進事業	△ (請負工事契約が別 かつ 工期が別である場合は併用可)
住宅・建築物安全ストック形成事業	△ (請負工事契約が別である場合は併用可)
地域型住宅グリーン化事業	△ (請負工事契約が別 かつ 工期が別である場合は併用可)
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化による住宅における 低炭素化促進事業	△ (請負工事契約が別である場合は併用可)
次世代省エネ建材支援事業	△ (請負工事契約が別である場合は併用可)
高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業	△ (請負工事契約が別である場合は併用可)

冒頭でもお知らせしましたように、1月11日からは住宅事業者の登録も開始されています。

この制度を利用しようとするお客様は、登録した事業者から建築会社を選ぶことになるため早めに会社としての登録(統括アカウント、下記参照)は済ませておくことが必須であり、登録は全てWeb経由ですので、いつでも手続き可能となっています。

アカウントの種類	目的と利用者のイメージ	発行開始時期
統括アカウント	本事業の参加登録(事業者登録)を行い、各営業担当が行う 交付申請や補助金の受領を管理するためのアカウント。 本社の管理部門等の担当者が取得、利用してください。 (1事業者1アカウントのみ)	2022年1月11日
担当者アカウント	消費者と契約し、交付申請の登録を行うためのアカウント。 消費者から必要書類を集められる営業担当者等が取得し、 利用してください。(アカウント数に制限はありません)	2022年3月頃 (予定)

この制度の詳細な内容は、下記のホームページに掲載されていますのでご参照ください。また、事業の内容については更新・変更が予想されますので、最新の内容をご確認ください。

【「こどもみらい住宅支援事業について」国土交通省ホームページ】

(URL) https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000195.html

【事務局ホームページ】

(URL) <https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**「家を建てたら配偶者に
 遺言を書く事をお勧めしましょう！」**
 (秋野弁護士)

例えば、30代の夫婦2人が新築住宅を建てたとしましょう。

その後、子供が生まれることなく、夫婦の片方が死亡した場合、住宅ローン債務は、団体信用生命保険からの支払いで完済されますが、相続財産となる家は、下記法定相続人となる配偶者の親などと「共有」することになってしまいかねません。

① 夫が死亡し、夫の親が生きている場合



相続人は、親と妻となります。

② 夫が死亡し、既に配偶者の親が死亡している場合



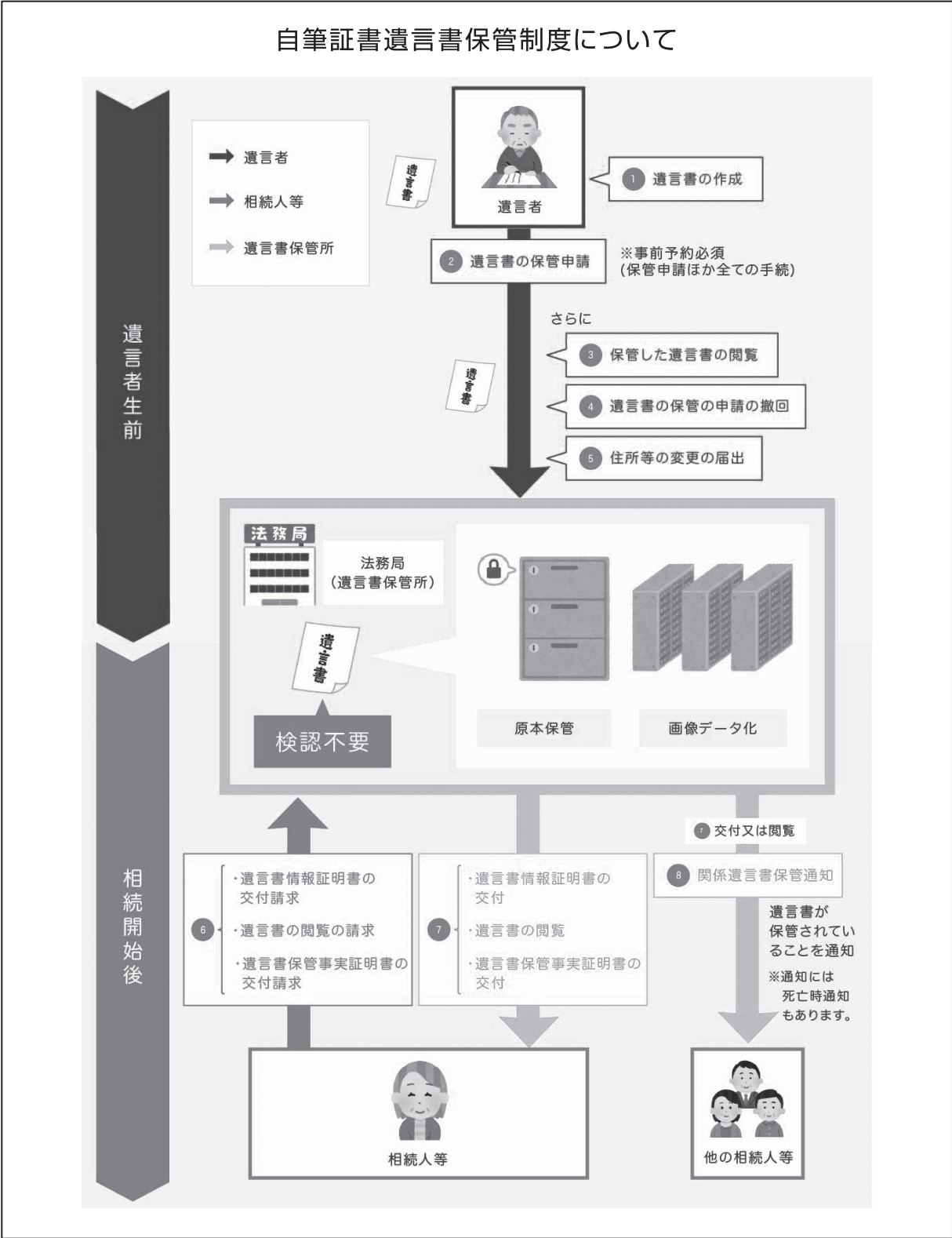
相続人は、夫の兄弟姉妹と妻となります。

家を妻に全て相続させるためには、遺言を書き、「家は妻に相続させる。」と遺言で意思表示しておくことが安心です。

そして、作成した遺言は、法務局に預けましょう。法務局は、自筆証書遺言保管をする行政サービスを提供しており、遺言書1通につき、3,900円で預けることができます。

住宅会社の皆さんから、お施主さんに是非、紹介してあげてください！

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「家を建てたら配偶者に遺言を書く事をお勧めしましょう!」
 (秋野弁護士)



【「自筆証書遺言書保管制度」法務省ホームページ】 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji03_00051.html