

# 住ま〜と Bridge

2015  
3月号  
Vol.77

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「省エネ住宅ポイント  
制度の詳細」

1. 省エネ住宅ポイント制度
2. エコ住宅の新築についての  
質問事項に対する回答
3. エコリフォームについての  
質問事項に対する回答
4. 申請手続きについての質問事項に対する回答
5. その他の質問事項に対する回答

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

■ F-I-T制度大改正

〜再エネ特措法施行規則・告示改正後の姿をさぐる〜

(秋野弁護士)



## ●今月のトピックス●

昨年、衆議院解散・総選挙・そして今年の10月に予定されていた消費税の10%への増税の見送りといった出来事から、2015年度の住宅着工予測が出されていませんでしたが、ようやく建設経済研究所から着工戸数予測が出されました。

- 住宅着工戸数全体では、2014年度推定が88万3500戸。前年比89.5%と2013年度から1割の減少。消費税増税の影響が大きかったといえますが、2015年度は92万8,500戸回復基調にあると予測されています。
- 持家住宅は、2014年4～11月の前年同期比で△23.6%の減少となっていますし、先行指標である住宅メーカーの受注速報では、9月まで大手5社の平均でほぼ前年同月比△20%程度の落ち込みが続いていたが、10月以降は回復し、12月で12.4%増と回復しつつあります。2015年度は省エネ住宅エコポイントなどの施策による増加が見込まれることになり2015年度は18.0%増の33.2万戸と30万戸台を回復すると見込まれています。(2014年度の持家住宅着工は、28万戸と30万戸割れと推定されています)
- 分譲住宅は、2014年4～11月は建築費上昇によるマンションの供給減と消費税増税後の反動減もあり、分譲全体では前年同期比△10.9%となっていました。マンションの在庫率は2014年の4～12月通期で52.6%であり、着工戸数が10、11月で前年同月比プラス、発売戸数も12月にプラスとなっており持ち直し傾向となっています。省エネ住宅エコポイントの復活により、2015年度は回復が見込まれ25.0万戸と予測されています。

(戸数単位：千戸、投資額単位：億円)

年度	1995	2000	2005	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (見通し)	2015 (見通し)
全体 (対前年度伸び率)	1,484.7 -4.9%	1,213.2 -1.1%	1,249.4 4.7%	775.3 -25.4%	819.0 5.6%	841.2 2.7%	893.0 6.2%	987.3 10.6%	883.5 -10.5%	928.5 5.1%
着工戸数										
持家 (対前年度伸び率)	550.5 -4.9%	437.8 -8.0%	352.6 -4.0%	287.0 -7.6%	308.5 7.5%	304.8 -1.2%	316.5 3.8%	352.8 11.5%	281.5 -20.2%	332.3 18.0%
貸家 (対前年度伸び率)	563.7 9.3%	418.2 -1.8%	518.0 10.8%	311.5 -30.0%	291.8 -6.3%	289.8 -0.7%	320.9 10.7%	370.0 15.3%	356.6 -3.6%	340.0 -4.6%
分譲 (対前年度伸び率)	344.7 -8.7%	346.3 11.0%	370.3 6.1%	163.6 -40.0%	212.1 29.6%	239.1 12.7%	249.7 4.4%	259.1 3.8%	238.4 -8.0%	250.2 4.9%
マンション・長屋建 (対前年度伸び率)	198.4 -12.5%	220.6 13.4%	232.5 10.9%	68.3 -58.9%	98.7 44.5%	121.1 22.8%	125.1 3.3%	125.2 0.1%	112.7 -10.1%	118.6 5.3%
戸建 (対前年度伸び率)	146.3 -3.0%	125.7 6.9%	137.8 -1.2%	95.3 -10.6%	113.4 19.0%	118.0 4.0%	124.5 5.6%	133.9 7.5%	125.8 -6.1%	131.5 4.6%
名目民間住宅投資 (対前年度伸び率)	243.129 -5.2%	202.756 -2.2%	184.258 0.3%	128.404 -21.6%	129.779 1.1%	133.750 3.1%	140.900 5.3%	157.400 11.7%	144.500 -8.2%	151.500 4.8%

注1) 着工戸数は2013年度まで実績、2014・15年度は見通し。

注2) 名目民間住宅投資は2011年度まで実績、2012・13年度は見込み、2014・15年度は見通し。

注3) 給与住宅は利用関係別に表示していないが、全体の着工戸数に含まれる。

**今月の  
テーマ****「省エネ住宅ポイント制度の詳細」**

2月3日に2014年度補正予算が成立しました。

いよいよ省エネ住宅ポイント制度が開始されます。2月26日の住ま〜と・わが家見なおし隊セミナーでは、平成25年省エネ基準の外皮についての詳細説明をメインにしましたので、補正予算や2015年度予算による政策の説明が詳細に出来ませんでしたので、住ま〜とブリッジにてご説明することとなりました。

**1.省エネ住宅ポイント制度**

新制度の概略を整理します。

**【対象期間】**

- 閣議にて確認され、実施することが決定した平成26年12月27日以降に契約した工事
- 着工期間は、契約締結日から平成28年3月31日まで

**【対象の住宅】**

- 新築、リフォーム、完成済み分譲住宅の購入。
- 新築や完成済み分譲住宅は、持家であること。
- 貸家はリフォーム工事のみ対象。

**【対象住宅の性能要件】**

- 新築 —— トップランナー基準相当（木造住宅の場合は、等級4を達成すること）
- リフォーム — ①窓の断熱改修
  - ②外壁、屋根、天井、床の断熱改修（部分的な断熱工事也可）
  - ③設備エコ改修（エコ住宅設備を3種類以上施工）
    - ・太陽熱利用システム
    - ・節水型トイレ
    - ・高断熱浴槽
    - ・高効率給湯機
    - ・節湯水洗
  - ④上記①～③のいずれかを実施したうえで行う次の工事
    - ・バリアフリー改修
    - ・耐震改修
    - ・エコ住宅設備の設置
    - ・リフォーム瑕疵保険への加入
  - ⑤既存住宅購入加算（既存住宅の購入に伴い、エコリフォームを行う場合に加算）  
※上限10万ポイント。ただし、エコリフォームで発行されるポイント内。



### 【ポイント数】

- 新築 ——— 30万ポイント
- リフォーム — 最大30万ポイント(耐震改修を実施すると45万ポイント)

### 【ポイントの交換商品】

- 地域産品、商品券。
- 即時交換も可能。即時交換では、ポイント相当の代金支払いは工事完了後。
- 即時交換の期限は、平成28年2月15日までに完了報告が必要。期限までに工事が完了しない見通しの場合、商品交換に切り替えられる。

### 【工事の完了報告】

- 今回から、ポイント申請書に「事業者が完了報告をする」というチェックボックスが付けられている。
- 完了報告を建築主がするのではなく、事業者による代行が望ましい。
- 完了報告を建築主が行うと、期限内の完了報告が未了となるという違反が多発する可能性があるため。

以上が概略ですが、説明会において出された質問から、細部について確認します。

## 2. エコ住宅の新築についての質問事項に対する回答

- 平成27年3月で経過措置の期間が満了となる「2011年基準の省エネ対策等級」を、省エネ住宅ポイント制度に限り使うことができる。  
その場合、省エネ住宅ポイント対象住宅証明書として性能証明書が発行される。
- 耐震改修について、ポイントの対象となる工事の要件は、評点(構造評点1.0以上)を出すのではなく、耐震基準適合証明書が発行されていれば良い。
- 完成済購入タイプの物件で、省エネ等級4の性能評価書を取得している場合、等級4の性能評価書を根拠にして、トップランナー基準の計算ができる。
- トップランナー基準で住宅事業主判断基準Webプログラムを用いる場合、断熱性能の区分(UA値の区分)で計算する場合でもQ値による場合と同じように、建築主の判断基準の計算モデルプランで計算したUA値で断熱性能の区分を求めることができる。
- 一次エネルギー消費量等級4又は5で検討する場合、断熱性能等級が等級4に満たなくても、一次エネルギー消費量が基準を満たしていれば良い。
- 前回のエコポイント制度では、使用する設備機器のカタログを添付していたが、今回の省エネ住宅ポイント制度では、添付することは決めていない。  
今回は、評価期間での扱いになり、省エネ性能住宅ポイント対象住宅証明書の申請要領による。



### 3. エコリフォームについての質問事項に対する回答

- 窓の断熱改修について、窓の枠はそのまましてシングルガラスをペアガラスに交換するといった場合、外窓交換ではなくガラス交換に該当する。
- 中棧付のサッシで、上下分割のガラスを交換した場合、それぞれのガラスの寸法でポイント申請が可能。
- 前回のエコポイントでは、断熱材は事前登録されたものが対象であったが、今回も事前登録をする予定。熱還流率がわかる仕様書などの裏付け資料の添付は必要ない。事前登録の前の段階では、メーカーに問い合わせをしてほしい。
- バリアフリー改修の「廊下幅等」「出入口幅拡張」「段差解消」などの基準は、前回のエコポイントと同じ基準で考えている。
- エコリフォームの必須工事である窓断熱について、居室に限るなど工事の箇所や、窓の大きさ、数量などの要件はない。
- 外壁、屋根、天井、床の断熱については、使用量以外の要件はない。
- リフォームの場合も工事請負契約が必要とされるが、注文書・請書での契約でも可能。
- 以前のエコポイントでポイントを取得した物件や新築時にエコポイントを取得していた物件などで、今回リフォームした場合も申請ができる。ただし、以前のエコポイントでデベロッパーが新築分譲住宅としてポイント取得をしていた場合、今回のエコポイントの取得はできない。
- 前回のエコポイントで窓の取り換えなどの改修をしてポイントを取得していた場合でも、今回、内窓の設置をしてポイント申請をすることができる。
- 前回のエコポイントで節水型トイレに取り換えをしてポイントを取得していたが、今回再び新しい節水型トイレに取り換えた場合も申請が可能。

### 4. 申請手続きについての質問事項に対する回答

- 契約の定義に「工事契約には既存の契約（原契約）の変更を含む」とあるが、この変更の工事内容に条件は付けていない。  
<例えば>
  - ・外構工事の変更だけでも可。
  - ・請負金額に変更がないサービス工事の追加契約や、工期のみの変更契約でも可。
  - ・省エネポイント制度の申請費用を追加する変更だけでも可。  
ただし、変更の請負契約書が必要になる。  
一方で、分譲住宅で変更契約をした場合は無効。変更手続きは、工事請負契約書のみ。売買契約の変更は対象外とする。
- 12月27日の閣議決定以降の変更契約が対象になるが、原契約に対する変更内容のみが記載された契約書を添付するのか、原契約の契約書も添付する必要があるのかなどの疑問点に対し、不正のチェックのために必要に応じ提示を求める。
  - ・1,000万円以上の大規模リフォームの場合は、原契約書が必要。この場合、変更契約書に原契約に基づく契約（何月何日の契約の変更契約、契約番号何番の変更契約など）が明記されている必要がある。
  - ・変更契約書に明記されていない場合、原契約書を添付していても対象外となる。



- 分譲住宅では、12月27日以降の請負契約（施工業者への発注、変更契約含む）が条件となっており、「基礎工事の請負契約などで、着工日が12月27日以降であることが分かれば」とされているが、基礎工事の契約書が必要という解釈となるが、自社施工の分譲住宅の場合、意思決定の確認ができる資料が必要になる。その意思決定の確認に基礎工事の請負契約書や発注書・請書が必要といえる。（発注書・請書の場合は、請書の日付で判断する）基礎の請負契約書や請書の日付が12月27日以降である必要がある。
- 分譲住宅の場合、売買契約後に締結する追加工事（外構やエアコンなどの追加など）も、即時交換の対象になる。
- 即時交換の場合のポイント発行申請は、以前のエコポイントと同様、窓口への持ち込み申請にする予定。
- 12月27日以降の変更契約も可とされるが、消費税5%の経過措置期間に契約した物件でも、12月27日以降に変更契約を交わせば対象となる。
- 即時交換は外構工事などに利用してもいいが、当該住宅以外の土地の工事は不可。
- 省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の申請は、住宅の着工後であってもできる。
- 省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の申請時に、トップランナー基準か一次エネルギー消費量等級で計算する場合の設備機器の性能の裏付け資料は、カタログやメーカーの技術資料等のコピーとなるが、評価機関の審査方法によるので、求められるもので対応することになる。
- 省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の申請に必要な書類は、各評価機関で確認することをしてほしい。
- エコリフォームのポイントの申請時に必要な書類では、請負契約書の写しの代わりに、注文書・請書の写しでも可能だが、前回のように領収書の写しでは不可。
- 一定規模以上のエコリフォームの費用に、対象のエコリフォームと併せて行う耐震改修のための耐震診断費用や耐震補強設計・工事監理費用も加算する場合、工事請負契約書の金額で判断するので、都度、相談してほしい。
- 分譲物件で購入者が決まる前に、省エネ住宅ポイントの性能証明書の申請は物件を発売する法人の申請でも可能。

## 5. その他の質問事項に対する回答

- 平成26年度補正予算で計画されているZEH支援事業との併用はできないが、省エネ目的でパッケージになっている補助金との併用はできない。（グリーン化推進事業など）
- 木材利用ポイントを利用して建築した分譲住宅でも、省エネ住宅ポイントを利用することができる。
- 過去に補助金を利用したリフォームをした住宅において、対象部分が異なれば今回のエコリフォームでポイントを受ける場合、補助を受ける対象部分が明確に切り分けられていて、補助部分が重なっていないければ利用できる。
- 他の様々な補助制度との併用は…

エネファームの購入補助	可
蓄電池の購入補助	可
住まい給付金	可
フラット35	可
地域材利用	可
高効率断熱材	不可

▶ ※ただし、エネファームの補助を受けた場合は、エコ設備ポイント対象の高効率給湯器の24,000ポイントは受け取れません。



などとなり、省エネ基準適合が要件になっていても、省エネ措置に補助金が出なければ利用できない。

- 完成1年未満の完成済み物件、新規分譲物件が対象となるが、12月27日以前に着工し工事中物件は対象外となる。これは完成済み物件が従来のポイント制度からの拡充という考え方であることからの措置。
- 分譲住宅で事業者が発行申請をしていた場合、11月30日までにポイントの受領者を決める必要がある。
- 閣議決定日(12月27日)から補正予算成立日(2月3日)までに完成(完了検査証を取得)したものは対象外となる。
- 売買契約をポイント申請期限までに締結し、顧客が発行申請や交換申請を行った場合、引き渡しまでに解約となった場合、客に渡されたポイントは返還が必要となる。
- 完成済み購入タイプにおいて、新築時に性能表示・フラット35・長期優良住宅などの制度をいずれも利用していない場合、省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の申請で使える図書は、新築住宅の住宅性能評価に必要な図書と同じと考えられるが、評価機関に確認が必要といえる。

などとされています。

以上の内容は、順次、事務局のQ&Aのコーナーに掲載される予定です。省エネ住宅ポイント制度の活用は、エコリフォームの補助金を中心といえ、新築での活用は時間との競争といえます。2015年度の予算による地域型住宅グリーン化事業が決まりますと、新築住宅では補助金の額が多くなるのでグリーン化事業の活用が多くなるといえます。

今年も昨年同様、政策がスピーディに実施される見通しです。そのため、3月以降は省エネ住宅ポイントの申請が集中する可能性があります。できるだけ早めの申し込みをお願いします。



# F I T 制度大改正

## ～再エネ特措法施行規則・告示改正後の姿をさぐる～

当事務所では、昨年、太陽光発電ビジネス対策チームを立ち上げ、多くの再生可能エネルギー案件についてリーガルアドバイス、紛争対応、書式提案、講演といった業務に取り組んでまいりました。

平成 26 年 12 月 18 日に発表された再エネ特措法の運用見直し等に関する再エネ特措法施行規則・告示の改正が、パブリックコメントを経て、平成 27 年 1 月 22 日に公布され、一部は平成 27 年 1 月 26 日より、残りについては平成 27 年 2 月 15 日から施行されます。その概要は、随所で解説されているところがございます。以下では、パブリックコメントを経て、変更された点や明らかになった点を中心に紹介いたします。

	平成 26 年 12 月 18 日案	平成 27 年 1 月 22 日公布	補足説明
太陽光発電への出力制御 500kW未満の	500kW 未満の太陽光発電についても、年間 30 日以内の出力制御の対象とする。 全案件について、1 月中旬の公布から施行予定。	【当面对象外】東電・中電・関電管内→50kW 未満 【平成 27 年 4 月 1 日施行】東電・中電・関電管内の 50kW 以上 500kW 未満の太陽光、中国電・北陸電の 50kW 未満の太陽光、北電、東北電、四国電、九電、沖電の 10kW 未満。 【平成 27 年 1 月 26 日施行】その他の案件。	電力会社・出力によって、出力制御の対象及び開始時期が異なっているため、注意が必要である。
案件の対応 接続可能量超過	接続可能量を超過した案件については、接続可能量超過後に接続申込みをしたと認められる案件から出力制御の上限を外した指定ルールを適用。	内容に変更なし。 なお、10kW 以上の北電、東北電、九電の案件については、既に接続可能量超過状態が生じている。 接続申込みのタイミングに応じて、指定ルール（無補償の出力制御を接続の前提とする）が適用される。	回答保留案件のうち、北電、東北電、九電については既に接続可能量超過状態となっていることが確認された。 今後、どの案件が接続できるのかという分類がなされることが見込まれる。
30日ルールの 太陽光発電の 時間制への移行	これまで年間 30 日以内の出力制御ルールとされていたが、以後、年間 360 時間以内の出力制御へと移行。 1 月中旬施行予定。	内容に変更なし。 平成 27 年 1 月 26 日施行。	今後、出力制御見込の事前公表を指定電気事業者が行うことになることである。



	平成 26 年 12 月 18 日案	平成 27 年 1 月 22 日公布	補足説明
太陽光発電 買取価格の 決定時期変更	「接続申込時」から「接続契約時」に変更。	内容に変更なし。 平成 27 年 4 月 1 日施行。	具体的にどの手続完了時をもって「契約時」となるか問題となる。電力会社の契約フローが変更されるとのことであり、実務に重大な影響が生じるものと見込まれる。
太陽電池の 仕様変更等	運転開始前に「発電出力の増加」又は太陽電池の「基本仕様の変更」を行う場合には「変更認定」を必要とし、この「変更認定時」を買取価格の基準時とする。 2 月 1 日以降適用。	内容に変更なし。 2 月 15 日以降適用。	施行日が後ろ倒しになった。なお、2 月 15 日以降適用とされているが、2 月 14 日、15 日は土日であり、2 月 13 日の開庁時間中の到達が必要。
接続枠の から抑えの防止	接続契約の締結後 1 か月以内に接続工事費用が入金されない場合や契約上の予定日までに運転開始しない場合には接続枠を解除できることとする。 1 月中旬施行予定。	内容に変更なし。 1 月 26 日から施行。	
立地の円滑化	太陽光発電の立地を巡る地域トラブルを防止するため認定時に関係法令の手続について提出を求め、個々の案件の詳細情報と共に地方自治体に提出する。可能な限り速やかに実施。	内容に変更なし。	今後、制度の詳細化がなされるものと見込まれる。これまで以上に、周辺環境に配慮した事業開発が求められるであろう。

※上記以外にも改正事項はあります。詳細については、資源エネルギー庁の web をご確認ください。  
※北電＝北海道電力、東電＝東京電力

## コメント

今回のFIT制度改正は、省令・告示の改正にとどまるものですが、同制度の根幹をゆるがす大きな改正となりました。中でも、複雑な例外を認めつつ、全太陽光発電について出力抑制の対象としたこと、太陽光発電の買取価格の決定時期の変更は、発電事業の事業計画をたてる上で、新しい検討を求めるものとなるでしょう。また、昨年9月より問題となってきた回答保留問題について一定の結論が示されました。結果として九電のみならず、東北電、北電においても接続可能量が超過していたことが確認されることとなりました。

執筆者  
弁護士 秋野 卓生

