

**都市の低炭素化の促進に関する法律（低炭素化促進法）の施行（平成24年12月11日施行）**

**○法の趣旨目的**

低炭素化促進法は、社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置を講ずることにより、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成十年法律第百十七号）と相まって、都市の低炭素化の促進を図り、もって都市の健全な発展に寄与することを目的として制定されたものです。

**○法令の概要（不動産関連）**

①CO2削減に寄与する低炭素建築物の認定制度の創設とインセンティブの導入

「認定低炭素化住宅制度」が創設され、当該住宅については、住宅ローン減税控除額の引き上げ、登録免許税の引き下げ等の税制上の優遇措置が施されます。また、低炭素化に値する設備（蓄電池、太陽光発電設備等）を設ける部分の床面積については、延べ床面積の20分の1を限度に容積率に算入しないとされています。

②樹木管理協定の締結による市町村等による樹木の管理

低炭素まちづくり計画に基づき市町村等が樹木所有者との間で樹木管理協定を締結することにより、市町村等が当該樹木を管理することができるとされました。これに伴い宅建業者は、売買契約において、許認可公告のあった樹木等管理協定は、その公告があった後において協定樹木等の所有者となった者に対してもその効力がある旨の説明が必要となったところです（宅建業法施行令第3条第1項18号の4）。

**○賃貸不動産管理業者としての留意点**

賃貸不動産管理業者が、オーナーの賃貸住宅等の建設等から関与する際には、上記法令の概要①の制度等を踏まえ、オーナーの賃貸経営に資するよう適切に助言することが期待されます。また、契約時の重要事項説明も追加されていますので、仮に②の管理協定がある場合には、仲介業者に対し情報提供をすることが必要です。