

住まへと Bridge

2016
1月号
Vol.87

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「2015年の出来事と
2016年に予定される出来事」

1. 2015年の出来事
2. 2016年に予定される出来事
3. 住宅市場で気になるポイント

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
法律相談事例を学び、
事前にトラブルを防止する！

(秋野弁護士)





新年、あけましておめでとうございます。



旧年中は、パナソニック商品ならびに弊社に多大なご支援、ご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

2015年は、建築業界のモラルが問われる不祥事が相次ぎました。3月の免震ゴムの性能データ偽装に始まり、10月には杭工事データ偽装と消費者の不安感を募る出来事でした。この失った信用を私たち住設建材流通事業者も含めて、業界全体で回復させることが重要と考えます。

一方で、日本ラグビー史上歴史的快挙となるワールドカップでの3勝、2014年に続き2つのノーベル賞受賞などスポーツ、科学の分野では明るい話題もあった年でした。

今年の住宅市場は、平成28年度の本予算による地域型住宅グリーン化事業や長期優良住宅化リフォーム推進事業等の補助事業が実施されますし、10%の消費税増税前の経過措置による駆け込み需要が発生することで、経済研究機関は平成28年度の新築着工戸数は90万戸強の戸数で推移すると予測しています。

“住ま〜と”では、消費税増税後の住宅市場の動向も見据え、様々な変化に皆様方が柔軟にご対応いただくために、迅速な情報提供と充実のサポート体制で、全力で取り組んでまいります。社員一同、お役に立てる信頼のパートナーとして努力していく所存です。

本年も、パナソニック商品ならびに弊社に格別のお引き立てを賜りますよう、何卒よろしく願い申し上げます。

最後に、皆様方のこの一年のご活躍とご多幸をお祈り申し上げます。

株式会社 大五
代表取締役社長 大地 庸元





●今月のトピックス●

新年、明けましておめでとうございます。

昨年の基礎杭のデータの偽装といった不祥事があり、建築業界への信頼が薄れ、ここから脱却するには業界全体でモラルを高め、頑張ることしかないといえます。

今年はどのような年になるでしょうか。

- 来年の4月に予定される消費税増税の経過措置の年です。9月末日までの請負契約は、引渡しが増税後であっても、8%の消費税となります。ただし、10月以降、設計の見直し等で仕様が変わり請負金額が高くなるといったことが発生しますと、変更分に突きましては10%の消費税になります。9月以降、変更が出ないようにキチンとお客様と仕様等の詰めが必要です。
- 持家市場は、経過措置により昨年より復活します。しかし、経過措置による駆け込み需要の発生が大きければ大きいほど、増税後の反動減が大きくなり、消費税不況といえる状況になりますので、あまり積極的な営業は控えるべきです。
- 増税に対する措置として、住まい給付金も最大50万円に拡大しますし、住宅取得のための贈与額の非課税額も増額しますし、住宅ローン控除なども活用できます。この増税への措置をお客様にキチンと説明する必要があります。
- 来年の増税後を考え、今年から様々な準備が必要です。後ページでご紹介していますが、Nearly ZEHといわれるZEHの手前の基準による省エネ住宅の認定が出てきますし、既存住宅のリフォームによる長期優良化認定基準なども出てきます。このような新しい基準への対応がスムーズにできるようにすることが求められます。
- そして何よりも、OB施主や事務所の近隣の方々とのコミュニケーションをいかに充実させることができるかです。近隣の方々には、常に事務所などを見えています。『どんな工務店なんだろう』といった好奇心を必ず持っています。この方々とのコミュニケーション作りにより、建て替えの受注や紹介をしていただくことができます。

いずれにしても、今年住宅市場が活性化する最後の年ともいえます。

忙しい年になりそうですが、お客様との接点を保ち、家作りの考え方をキチンと理解して頂けるようなコミュニケーションが必要といえます。

今年も様々な情報をお届けします。

本年もよろしくお願い申し上げます。

今月の
テーマ

「2015年の出来事と2016年に予定される出来事」

昨年、後半に基礎杭データの偽装問題が発覚しました。建築業界にとって2005年の耐震偽装問題に並ぶ、大きな問題といえます。そのような中、昨年の出来事と今年予想される出来事をまとめてみました。

1.2015年の出来事

- 訪日外国人による消費（インバウンド需要）の拡大。特にホテルの稼働率が上がっており、大阪市内のシティホテル13施設では4月～9月の平均稼働率が91%と初めて9割の大台に達していますし、東京都心のホテルの平均稼働率も80%を超えているとされています。ビジネスホテルも同様で、出張のビジネスマンは「東京や大阪ではホテルが予約できない」ということで出来るだけ日帰りにするか、近郊のビジネスホテルまで電車で移動という現象も起きています。
- 訪日外国人数も、2020年に2000万人を目標としていましたが、2015年で達成しそうな勢いです。結果として、東京や大阪では、古いビルをコンバージョンしてカプセルホテルに用途変更するということまでおきています。
- 訪日外国人の最近の傾向は、東京・名古屋・京都・大阪での宿泊客の伸びが前年比41.0%増であるのと比べ、それ以外の地方では52.7%と上回っており、訪日客は、地方に向いてくれています。結果として、地方での宿泊施設が足りないということで建設・改装が相次ぐことになりました。
- このような訪日外国人を乗せる貸し切りバスが逼迫しているため、貸し切りバスの安全性について、国土交通省では昨年末に「年末年始の輸送等に関する安全総点検」の開始日を迎えることもあり、インバウンド貸切バス事業者をターゲットとした集中監査を実施するよう、各地方運輸局に対して指示を出しています。安全な運行も必要ですが、訪日外国人のマナーの向上策も考えてほしいものです。
- 国内の状況は、安倍首相が9月の自民党総裁選で再選し、第3次安倍内閣が発足。2012年のアベノミクスは第2ステージに突入と宣言。新アベノミクスは、あらゆる政策を総動員しGDP600兆円を達成する、という目標のもとに発表されました。

新しい3本の矢を見ますと、

- ・ 第一の矢：希望を生み出す強い経済
- ・ 第二の矢：夢をつむぐ子育て支援
- ・ 第三の矢：安心につながる社会保障

とされ、旧3本の矢は、第一から第三までホップ・ステップ・ジャンプというイメージでしたが、新3本の矢は段階的ではなく、3つの的を同時に狙っているイメージになりました。

特に今回は数値目標が出されており、

- ・経済成長率年3%で、名目GDP600兆円
- ・希望出生率1.8
- ・介護離職ゼロ

とされましたが、『言葉遊びの上滑りな政策』という声も聞かれるといった評価のようです。

- イギリスで開催されたラグビーのワールドカップでは、日本は初戦の南アフリカ戦に34対32と最後のプレーでのトライで逆転勝利。ラグビーには奇跡なんてないと言われているようですが、まさに奇跡の3勝をあげた事になります。日本代表は、報道もされましたが、試合前の合宿で世界一厳しいというトレーニングをしてきたということですが、最先端の器具も活用したそうです。選手が着るジャージーにGPS発信機をつけ、個々の選手がどのくらい走っているか、どの方向に走っているかといったことを分析。試合中も、交代させる予定の選手にはGPS発信機をつけさせ、交代時期の確認にも使用。また、練習ではドローンを使用し上空から撮影。選手の動きをチェックしたり、スクラムの組み方がきちんとできているかなども確認したそうです。さらに各スポーツ界から特別コーチを招聘しており、格闘技の選手に効果的なタックルを習ったり、モチベーションを高めるにはどうしたらいいかなど、様々な分野のプロが協力もしていたそうです。
- 他のスポーツなどを見ますと、昨年注目された現象は、外国人と日本人の夫婦から生まれた2世選手。ラグビーの日本代表のメンバーにも松島幸太郎選手という南アフリカで生まれ、日本の高校を卒業した選手が活躍しました。
 - ・甲子園の夏の大会では、関東第一のオコエ瑠偉選手。足が速く外野の守備範囲の広さが際立つ大活躍。ドラフト会議では楽天が1位指名をしています。
 - ・陸上では、高校2年生（16歳）のサニブラウン・A・ハキーム選手。世界記録保持者のボルトが、世界ユースに初めて出場したときの記録が20.40秒。ハキーム選手の記録は20.34秒と、ボルトの記録を上回っています。
 - ・体操では、昨年のインターハイで個人総合で優勝した土橋ココ選手。2020年の女子代表としての期待のホープだそうです。
- ただし、日本人と外国人の婚姻は2006年がピークとなっており、以降、減少しているということで、今後ハーフの選手は減ることになり、残念ながら活躍する選手が少なくなるということです。

など、様々な現象・事柄が見られました。

2.2016年に予定される出来事

新しい年、2016年はどのような年になるでしょうか。今年予定されている事項を見ますと、

- 3月のJRのダイヤ改正で、北海道新幹線の新青森駅～新函館北斗駅間が開業します。北海道に初めて新幹線が乗り入れ、北海道から九州まで、四国を除く3島が新幹線で結ばれることとなります。
- 第31回夏季オリンピックが8月5日～8月21日の間、ブラジルのリオデジャネイロで開催されます。日本ですと暑い盛りですが、南半球のため比較的過ごしやすく25度前後の気温で選手もやりやすいということです。2020年の東京オリンピックも8月に開催予定ですが、リオと比べ湿度・気温が高く、選手からの不満が出なければいいのですが。



- 選挙権年齢が18歳に引き下げられ、夏の参議院選挙から適用されます。若者の1票が、どのような結果を示すか非常に興味のあるところです。
- 新年早々に始まった通常国会で成立する予定の民法改正法案。改正民法では、瑕疵という言葉がなくなり「契約不適合」という言葉に置き換えられます。最高裁判所の判例では、瑕疵には明らかな施工不良といった「客観的瑕疵」と、施主と合意した内容と異なる「主観的瑕疵」があり、この両方を満たすために「契約不適合」と置き換えられます。民法改正法案は可決される見通しですが、施行日はまだ決まっていますが、2018年度には施行される見通しです。民法改正により、請負契約書などの見直しが必要になります。
- 2014年5月に成立した改正祝日法により、8月11日が「山の日」として初めての祝日となります。
- 障害者差別解消法が今年の4月に施行されます。2006年12月に国連で障害者権利条約が成立し、その条約を受けて法制化されたものです。基本的には、この法律は障害を理由に差別的扱いや権利侵害をしてはいけない、社会的障壁を取り除く為の配慮をすること、国は差別や権利侵害を防止するための啓発や知識を広める取組みをすることといったことを定めています。法制化も重要ですが、障害者の方々のために1人1人がモラルを高め意識して対応することが大切です。
- 自動車のナンバープレートは、総務省の通達により制約されていますが、通達には法的な拘束力がないため、市区町村の条例でデザインを決定することになっています。そのため、市区町村によっては安全性や色を標準的なデザインと同等とした独自のデザインを、原動機付自転車および小型特殊自動車向けのデザインナンバープレートとして交付しているケースがありました。このデザインプレートにつきまして、番号が見えにくくならないようなデザインであれば、自動車用プレートにデザインを加えることを2016年度から認めることとなります。デザインを工夫することで、地域の観光振興や名物や名所の知名度向上につなげることで、地域の活性化を促すということです。
- 昨年もノーベル賞受賞者が2人も出ました。生理学・医学賞で北里大学大村栄誉教授が、物理学賞に東京大学宇宙線研究所梶田所長が選ばれています。ノーベル賞ではありませんが、ノーベル賞のパロディ版として「イグノーベル賞」という賞があります。日本人は昨年まで9年連続受賞者が出ています。イグノーベル賞は「人々を笑わせ、そして考えさせる研究」に対して贈られるとされていますが、2013年にハウス食品の研究グループが発表した「タマネギを切るとどうして涙が出るのかを解明する研究」でイグノーベル賞を受賞していました。この研究により、LFSと名づけられた酵素が催涙成分の発現に関与していることを発見。このLFSという酵素を抑えれば、催涙成分の発現を抑えることができるということで研究の結果、切っても涙の出ないうえに、生理活性成分の多い高付加価値のタマネギの商品化に成功。ハウス食品から「涙の出ないタマネギ」（商品名：スマイルボール）として今年から本格的に販売されます。

- ・水にさらさなくても辛くなく
- ・肉厚で歯ごたえがあり
- ・辛味がない分、タマネギ本来の甘味を感じる

とされ、昨年の試行販売に続き今年は十数トンの出荷が予定されています。

など、様々な出来事が予定されています。

3.住宅市場で気になるポイント

経済産業省が取り組むZEH（ネット・ゼロ・エネルギー住宅）の定義作りが今年度中（2015年度）に行われ、2016年度から供給主体によるZEHの標準仕様化が求められることとなります。

これにつきまして、昨年「ZEHロードマップ検討委員会」が5回ほど開催され、年末に経済産業省が委員会の検討事項を認定し発表されます。ご存知のように、基本的には平成20年までに新築の戸建住宅の過半数でZEH化するという目標が立てられています。都市部の狭小敷地の住宅では、屋根面積が小さいため、太陽光発電システムによる発電量が十分に確保できないケースが考えられるということから、省エネ率の基準をやや下げた『Nearly ZEH』という水準の住宅も含まれることとなります。

ZEHとNearly ZEHの水準を比較しますと

		ZEH	Nearly ZEH
省エネ率（H25年省エネ基準に対する比率）		100%以上	75%以上
省エネ率算定の対象		暖冷房・換気・給湯・照明（家電による負荷は除く）	
算定プログラム		H25基準で使われる計算方法	
断熱性能水準	1・2地域	0.4W/m ² K以下	
	3地域	0.5W/m ² K以下	
	4地域	0.6W/m ² K以下	
	5～7地域	0.6W/m ² K以下	

Nearly ZEHは、省エネ率だけが軽減されH25年省エネ基準に対し、再生可能エネルギーを加えて75%以上の省エネ性能で基準を満たすとされています。Nearly ZEH及びZEHともに、再生可能エネルギーとして太陽光発電システムの搭載が不可欠ですが、補助金が減額されていることで消費者の設置への関心が低くなっているため、Nearly ZEH及びZEHを推進するにあたり再度、個人住宅向けの補助金を少なくとも2010年までは復活させてほしいという声が、ロードマップ検討委員会の委員からも要望されています。

国土交通省も省エネに対する新しい基準を検討しているとされ、省エネ化・ゼロエネ化は避けられない課題とします。今年度の経過措置を活用したい施主に対し、ゼロエネ住宅の提案をし、経験をつむ必要があります。など、やはり住宅の省エネ化が大きなテーマになるといえます。

来年は、消費税の経過措置の年であり、駆け込み需要の発生で持家住宅をはじめ、貸家も分譲も市場は拡大します。駆け込み需要を上手に活用するとともに、2017年以降の反動減をにらみ、何をしておくか、何ができるかを考え、準備することが必要です。



匠総合法律事務所の法律基礎知識

法律相談事例を学び、事前にトラブルを防止する!

(秋野弁護士)

匠総合法律事務所は、東京・大阪・名古屋・仙台・福岡に法律事務所を設け、毎日、多くの法律相談が各地の建設会社・工務店・設計事務所から寄せられています。

多く発生しているトラブル事例を事前に把握し、トラブルが起きないように対策を講じておく事は非常に大事なテーマですので、今回、大阪事務所の法律相談事例BEST5をご紹介します。

1. 多様な法律相談事例

法律事務所には、毎日、多くの法律相談事例が寄せられます。匠総合法律事務所は、住宅・建築・土木・設計・不動産の専門法律事務所ですので、工務店さんを中心に、エンドユーザークレームに対する対応についての法律相談が多く寄せられます。

「裁判を起こされてしまった。以降の対応をお願いしたい。」という法律相談もあれば、「まだトラブルの初期段階なのだが、専門弁護士の知見を確認しておきたい。」という法律相談もあります。

また「当社で使っている請負契約約款の内容について、施主から質問を受けたのだが、どのように回答すれば良いか、アドバイスをもらえないか?」「うちの会社の請負契約書は古くないか?もっと最新の請負契約書に変更したいがアドバイスをもらえないか?」というトラブルではないが、専門弁護士に質問したい、という趣旨の法律相談もあります。

2. 訴訟・調停に関する法律相談

欠陥住宅裁判を施主から起こされてしまった。裁判の手続きは初めてなので、どのように対応したらよいか分からないので、代理人弁護士になって欲しい、という法律相談も寄せられます。

施主にも弁護士が就任しているケースが多く、訴状に対する答弁書作成のミーティングに入りながら、施主が主張する瑕疵について、瑕疵の有無の判断や瑕疵であったとしても相当な補修方法の判断をしていきます。

最近の特徴としては、瑕疵保険が付保された住宅についてのトラブルは、各都道府県の弁護士会の住宅紛争審査会に調停の申し立てをすることができ、この手続きを選択し、調停申し立てをする施主も多く、この調停手続きにおける対応依頼の法律相談を受けるケースもあります。調停手続の申し立て段階で、施主が弁護士を就けていないケースも多いので、私達は、極力、早く紛争解決をすることを目指し、方針の設定をしていきます。

3. トラブルの傾向はノウハウとして取得すべし

匠総合法律事務所は、全国5拠点で法律相談対応をしておりますので、東北から九州まで様々な地域の工務店から法律相談を受けています。

法律相談を多数受けていると、やはり、その時々で傾向があることが確認できます。

例えば、長期優良住宅建築にあたって補助金が交付される政策が実行されると、慣れない長期優良住宅の建築に取り組むことになるが、申請書作成が間に合わず、事前着工をしてしまう法律違反事例などは、



匠総合法律事務所の法律基礎知識
法律相談事例を学び、事前にトラブルを防止する!
(秋野弁護士)

全国で沢山発生しました。

また、太陽光発電パネル設置が新築でもリフォームでも活況になると、太陽光発電関連のトラブル事例が増えてきます。以前、名古屋で受けた法律相談事例と全く同じような事案を福岡で法律相談を受けるといったように、流行の住宅商品に特有のトラブルが全国で多く発生するケースもあります。

匠総合法律事務所では、過去の紛争解決事例を次の法律相談対応の席でご紹介できる点が特徴です。

目の前の紛争を「どの位の金額で」「どのように解決すれば良いのか」について、現実に解決した事案を参考にアドバイスするべく、匠総合法律事務所内ではデータベースを構築しているのです。

工務店の皆様には、「当社と同じような悩み事を他社はどのように解決しているのか?」という視点で、ノウハウ提供を受けるといったイメージで法律相談を持ちかけていただくと効果的な情報入手ができるのではないかと考えます。

4. 大阪事務所に寄せられた法律相談 BEST5

- 第1位 軽微な不具合を指摘して値引きや慰謝料を要求された。
- 第2位 工事の些細なミスや対応のまずさを理由に、残代金を支払ってもらえない。
- 第3位 隣地所有者から境界の位置が違っているとクレームを受けた。
- 第4位 隣地所有者から工事によって建物や外構に損傷が生じたというクレームを受けた。
- 第5位 建物が不同沈下していると指摘され、建替えを要求された。

大阪事務所の法律相談における特徴は、施主からの金銭的要求と工事現場の近隣住民とのトラブルが多いという印象です。これは、関西人の気質なのか、とりあえず何か理由をつけて値引きを要求するという方や、相手に何か言わないと気が済まないという方が多いからなのかもしれません。そのため、関西圏で工事を行う場合は、施主に対して十分な説明を行い記録に残しておくことに加えて、近隣からのクレーム防止のために近隣建物の事前調査や近隣住民への工事の説明も十分に行う必要があると感じています。

また、大阪事務所には、弁護士兼技術士の江副哲弁護士がいる関係から、建物の不同沈下などの地盤関係のトラブルも多くなっています。地盤トラブルはその原因究明が難しく、建物の補修には多額の費用を要することが多いため、解決に時間と費用がかかることとなります。そこで、地盤トラブルが予想されるような軟弱地盤上での建築工事においては、慎重に検討した上で工事を行うことはもちろん、不具合が生じた場合は、すぐに法律相談に来ていただくのが最善であると考えます。

5. 法律事務所を有効に活用すること

匠総合法律事務所は、「工務店の強い身方」として、工務店経営者の「悩み」を解消し、「すっきり」として早期にトラブル解決を果たすことをモットーにしています。

東京、大阪、名古屋、仙台、福岡にて全国の工務店さんから法律相談を受けていますが、実際、裁判にて解決することを望む相談はほとんどなく、「何とかして円満に解決したい」と希望される工務店さんが大多数であり、この紛争解決のノウハウを法律相談や、本稿の連載などで、お伝えしてまいりたいと考えています。