

住ま〜と Bridge

2018
10月号
Vol.120

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

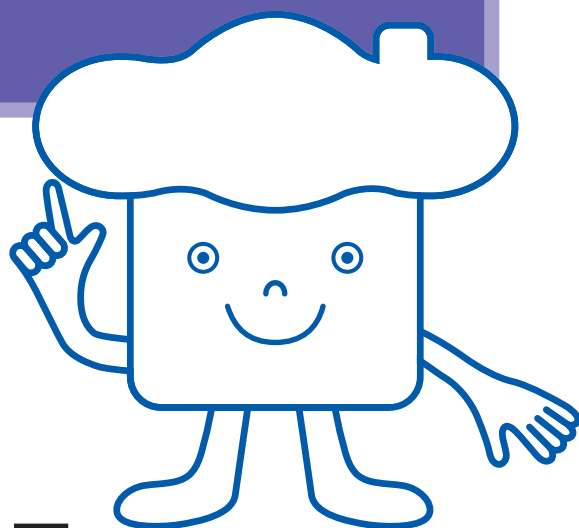
「2019年度予算
住宅関連概算要求」

1. 国土交通省の来年度予算概算要求
2. 他の省庁における住宅関連概算要求
3. 付加価値を高めるために何を訴求するか

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「改正製造物責任法が
合板メーカー・木材製品製造
メーカーに与える影響」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

●今月のトピックス●

現在の日本の経済及び企業は、大きな岐路に立っているといえます。

- 国内では、勢いが減速してきたアベノミクスの今後の自民党の総裁選挙のテーマの一つになっています。
- 2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催前後には、建築・不動産バブルの崩壊が懸念されています。
- 現在は職人不足がささやかれており建設業の雇用はひっ迫していますが、東京オリンピック・パラリンピックの開催前後には、雇用が激減し建設業の景気の減速が懸念されています。
- 一方で世界経済は、トランプ米大統領が仕掛ける施策によって中国との貿易戦争が始まっています。
- トルコの通貨であるリラの急落を始めとした、新興国通貨の信用度が低下しているなど、国内外も世界経済も混乱の縁に在るともいえる状態といえます。

(ただし、決して現状を悲観しているわけではありませんが)

このような状況から一歩抜け出すために、新しい考え方による、新しい取り組みを始めることに絶好の時期と言えるのではないのでしょうか。

来年、2019年は様々な面で大きく変わる年といえます。

- 平成最後の年であり、新元号へと変わる年です。
- 消費税増税を控えています。
- 再来年のオリンピック、パラリンピックの準備の需要のピークとなる年です。
- 住宅業界では、来年の10月で瑕疵担保保険の制度が導入されて初めての10年を迎えます。
- 豪雨や地震などの災害による住宅被害から、地域型住宅グリーン化事業のような政策が被災者への特典ようになってしまっています。(今年のグリーン化事業の当初の配分も被災者を考慮した配分で、被災地域への配分が多くなっているようです。)

など、様々な出来事が起きている中で、今こそ、変わる・変われるチャンスの時期といえます。

施主に提供する住宅(新築・リフォームとも)における付加価値をどのように訴求するか。付加価値をどのように高めていくかといったことを考え、実践していくことが求められているといえます。

今月の
テーマ

「2019年度予算 住宅関連概算要求」

例年通り、各省庁の来年度予算の概算要求が出そろいました。

来年度予算の各省庁の概算要求総額は、5年連続で100兆円を超えた約102.8兆円で、過去最高額となっています。

特に来年度予算では、1年後の10月に実施される10%への消費税増税により景気の後退を招かないようにするための経済対策費も算入されますが、概算要求にはこの経済対策が含まれていないため、この消費税対策予算を加味する一般会計では初めて100兆円の大台を突破する可能性が高くなったといえます。

財務省では『予算編成の段階から、税率が2%上がったことで起きるであろうことを予想して対策をする』としており、増税による経済対策としてどのような予算が計上されるかといったことが今後の予算編成のポイントとして注目されます。

前回8%への引上げの際の経済対策費は5.5兆円でしたが、予想を上回る反動減により、景気が後退し回復に1年半ほどの時間がかかったということもありました。また来年は統一地方選挙や参議院選挙といった政局を左右する選挙が控えていることもあり、一部では10兆円を超える経済対策を求める声も出ているとされています。

増税後の反動減対策として重視されているのが、買い控えが起きやすいといわれる自動車や住宅などの高額商品への対策であり、特に住宅では徐々に金利が上昇してきている住宅ローン減税を大幅に拡充するといったことも検討されているようです。

いずれにしても来年度予算は、近年にない大型の予算が組まれるということになるということです。

1. 国土交通省の来年度予算概算要求

国土交通省が発表した来年度予算の概算要求では、公共事業関係費が2018年度比で19%増と大幅に引き上げられています。

- 6月の大阪北部地震対策費
- 7月の西日本豪雨への対策費
- 9月の台風21号による被害対策
- 北海道の胆振地方で発生した震度7の大地震対策

など、西日本や北海道で自然災害が相次いだことから、防災関連及び防災復興費への要求がなされています。

住宅局が考える来年度施策のポイントは、次のような事項があげられています。

- i) 住まい・くらしの安全確保
- ii) 住宅・建築物の質向上と既存ストックの有効活用
- iii) 人生100年時代を支える住生活の実現
- iv) 成長を生み出し、地域を活性化させる住宅産業の育成
 その際、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを活かした既存ストックを有効活用するものについて重点的に支援し、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図る。
- v) 消費税率引上げに伴う需要変動への対応

といった5つの項目があげられています。

また10月の消費税率引上げについては、需要変動を平準化するための総合的な対策について検討を進めるとしています。(ただし今回の概算要求では具体的な項目は盛り込まれていませんので、年末までの予算確定の間に明確になり次第ご紹介します。)

i) 住まい・くらしの安全確保

南海トラフ巨大地震、首都直下地震といった大災害の発生のおそれが指摘されているとし、

- 耐震性を有しない住宅ストックを2025年までにおおむね解消する目標を達成するため、住宅・建築物の耐震化を地方公共団体と連携して推進。
- 大規模火災の発生のおそれがある密集市街地の改善のための取組を強化。
- 国土強靱化の取組を進めるため、帰宅困難者対策、防災拠点となる建築物の地震対策、超高層建築物の長周期地震動対策等に加え、ブロック塀等の安全確保対策を推進。

などとされていますが、実際に発生してしまった事故に対する後追いの対策ともいえますが、改善を徹底するためにも早急を実施する必要があるともいえます。

項目別に考えられている事業は以下の通りです。

災害等に強いまちづくりの支援

- 耐震対策緊急促進事業
- 密集市街地総合防災事業
- 災害時拠点強靱化緊急促進事業
- 優良住宅整備促進等事業費補助
- 住宅・建築物安全ストック形成事業
- 住宅市街地総合整備事業
- 狭あい道路整備等促進事業

災害等に強いまちづくりの支援住宅・建築物の耐震改修等の推進

- 耐震対策緊急促進事業(重複項目)
- 防災・省エネまちづくり緊急促進事業
- 住宅・建築物安全ストック形成事業(重複項目)
- 地域の安全確保モデル事業

平成30年7月豪雨等からの復旧・復興（熊本地震からの復旧・復興予算も含む）

- 公営住宅整備費等補助
- 住宅施設災害復旧費
- 住宅地区改良事業
- 熊本地震や平成30年7月豪雨による被災者の生活を早期に再建するため、建築確認・検査の手数料を減免する民間の指定確認検査機関に対する支援と、被災マンションの建替え等による再生を推進

ii) 住宅・建築物の質向上と既存ストックの有効活用

住宅の適切な維持管理やリフォームを進めることで、住宅の価値を維持し、良質な住宅が正当に評価され流通する、既存住宅市場の整備を進めるということから、以下の事業を実施するとしています。

住宅・建築物の省エネ化・長寿命化の推進

- 地域型住宅グリーン化事業
- スマートウェルネス住宅等推進事業
- 環境・ストック活用推進事業
- 省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備事業
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存ストックの有効活用・市場の活性化

- 住宅・建築生産性向上促進事業
- 住宅ストック維持・向上促進事業
- 住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業
- マンション管理適正化・再生推進事業
- 市街地リノベーション支援事業

空き家対策の強力な推進

- 空き家対策総合支援事業
- 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業
- 空き家再生等推進事業

iii) 人生100年時代を支える住生活の実現

人生100年時代において、若者・子育て世帯、高齢者世帯など、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応した誰もが安心して暮らすことができる住まいの確保を目指すということから以下のような事業が計画されています。

若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現

- 地域居住機能再生推進事業
- 公営住宅整備費等補助
- スマートウェルネス住宅等推進事業
- 優良住宅整備促進等事業費補助

高齢者が自立して生活できる住生活の実現

- スマートウェルネス住宅等推進事業（重複事項）
- 特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業
- 住宅市街地総合整備事業

多様な世帯が安心して暮らすことができる住宅セーフティネット機能の強化

- スマートウェルネス住宅等推進事業（重複事項）
- 公的賃貸住宅家賃対策補助
- 重層的住宅セーフティネット構築支援事業
- 公営住宅整備事業

iv) 成長を生み出し、地域を活性化させる住宅産業の育成

住宅・建築分野において、生産性の向上に向けての新技术・サービスの開発・実証に対する支援を行うとともに、BIM（下記に解説）の普及に関する課題の抽出を行います。

また、建築関係手続きの一層の簡素化に向け、電子的に建築確認申請を行うことが可能なシステム整備に対する支援を行います。

※BIM: Building Information Modeling（ビルディング・インフォメーション・モデリング）の略称。コンピュータ上に作成した三次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築することをいう。

住宅・建築分野における生産性向上・国際展開

- 住宅・建築生産性向上促進事業
- 建築物の生産・維持管理の高度化推進経費
- 建築情報システム高度化促進事業
- 住宅建築技術国際展開支援事業

地域の良質な木造住宅・建築物の生産体制の強化等

- 地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業
- 地域型住宅グリーン化事業（重複事項）
- 環境・ストック活用推進事業（重複事項）

v) 消費税率引上げに伴う需要変動への対応

2019年10月の消費税率引上げに際し、税率引上げ後の支援について、需要変動を平準化するため、過去に講じた措置の効果も踏まえ、税制・予算による総合的な対策について、予算編成過程で検討を行います。

前回の消費税率引上げに関連して、住宅について実施した予算措置は、

- すまい給付金
- 省エネや耐震化に資するポイント制度
- 住宅金融支援機構の金利優遇

の3つであり、今回はどのような政策が年末までに決定されるかがポイントです。

2. 他の省庁における住宅関連概算要求

今年度同様、来年度も国土交通省と連携し、省エネ住宅に関しまして環境省と経済産業省が予算要求をしています。

【環境省】

- ZEH化等による住宅における低炭素化促進事業（経産省・国交省連携事業）98億円（2018年度当初予算85億円＝13億円増）

【経済産業省】

- 省エネルギー投資促進に向けた支援補助金（ZEH+、ZEB、次世代建材）600.4億円（2018年度当初予算と同額）

とされています。各省の概算要求予算とも例年通りの事業を計画していますので、今年度同様の予算が確保されるものといえますが、一方で新しい政策提案がなく、新築市場・リフォーム市場ともに市場の活性化につながるものとはなっていないといえます。

今後、消費税増税対策としてどのような政策が提案されるかがポイントといえます。

3. 付加価値を高めるために何を訴求するか

ご紹介しましたように、来年度も例年通りの政策と予算となるようですが、このように国の政策（補助金等）が実施されても他社も同様の政策を活用するため、受注を伸ばすためには他社との差別化をどのようにしていくかがポイントとなります。

差別化には、OB施主や見込み客にどのような付加価値を提供できるかということになりますが、どのような付加価値を提供できるかを考える必要があります。

- 静岡県のスルガ銀行の賃貸住宅オーナーへの不適切融資が大きな問題となっていますが、当初、スルガ銀行はマイナス金利の環境にあって、高収益を上げている地銀として有名でしたが、不適切融資による収益という虚像が判明しましたが、本当に高収益で注目されている地銀があります。総資産で全国最小の銀行である佐賀共栄銀行です。

・他行との競合の中で、ある時、50年近く取引のあった顧客から「他行に合わせて金利を下げてください」という金利の引き下げ要請があったそうです。この顧客とは、「過去に、給料日には現金を持ち運ぶなどの汗をかいてきた得意先」という意識が銀行のトップにありましたが、このような銀行の頑張りが得意先のトップに伝わっていなかったことがわかり『これだけのサービスをしています』ということトップ同士の懇談で披露したことで、金利はわずかな下げ幅にとどまったということです。

銀行の頭取は『町の小さな薬屋は、薬剤師が顧客の健康状況を把握している。大手のドラッグストアにはない付加価値がある』と行員を説得し、地道に積み重ねた結果、2018年3月期の貸出金利回りは0.03ポイント上昇するなど、規模の大きな銀行に負けない実績を残しているということです。

- イタリアの自動車メーカーであるフェラーリの2017年12月期の決算を見ますと、

・売上高は34億1,700万ユーロ（約4,500億円）。営業利益は前年比23%増の7億7,500万ユーロ（約1,015億円）。

- ・2017年の販売台数は、8,398台ということで、1台当たりの利益は円換算で約1,200万円。トヨタ自動車の1台当たりの営業利益が約21万円。フェラーリの約1/50です。
- ・世界で1,000万台以上の車を売るトヨタ自動車と1万台にも届かないフェラーリとを比較することもナンセンスかもしれませんが、1台当たりの営業利益の差は、規模の大きさ以上にフェラーリの付加価値が高い結果といえます。

●衣料品を見ますと、

- ・1枚1万1,880円のTシャツ（久米繊維工業製）が売れ続けているということです。Tシャツは、通販や量販店で1,000円も出せば数枚も買えるという商品ですが、1枚1万円以上もするTシャツが売れている背景は、『素材の品質』『国内工場での丁寧な縫製』『数量限定生産』など価格が高い理由はいくつかあるようです。

素材は「綿糸の80番手双糸」という細い糸を撚った糸を使うことでしなやかさとほどよい厚みを両立させているということです。（綿糸の番手は、数値が大きいほど細く高級な糸になります。）

品質が高いことはもちろんですが、販売するチャンネルも自社の通販ショップと店のみですし、何よりも「いつ買いに来ても同じ値段なので安心できる」とされ、セールでの安売りが当たり前前の衣料品業界に合っ、ユーザーの信頼が非常に高いといわれます。（<http://kume.jp/company/id000084.html>）

- ・亡くなったアップル社のスティーブ・ジョブズ氏が新商品発表の時に、Tシャツを着て舞台上に登場していましたが、ジョブズ氏が着ていたのが同社製のTシャツだったということで、日本でも、プレゼンテーションの時にTシャツを着て登場する若手起業家が増えているとされます。

など、様々な業界・ジャンルで付加価値の高い商売で成功している例が見られます。住宅業界での付加価値をどう考えるかが、ポイントになります。

- 徹底したOB顧客サービスも付加価値になります。
- 採用している木材の品質も、Tシャツの綿糸同様、付加価値です。
- 施工の丁寧さ、頑強さも付加価値となります。

何を売り物にするかですが、継続して続けていけるものにしか付加価値は生まれませんし、継続していく必要があります。

あえて付加価値として考えていることを顧客に訴求する必要はなく、顧客にとっていいと思える事項を、大きく変えることなく、継続して提供し続けられるということが付加価値となるといえます。

このように継続して、提供し続けられるコト・モノ・サービスを

- 探すこと。
- 見つけたら、それを継続していくこと。
- 提供する、コト・モノ・サービスは時とともに変化して、顧客の満足度を高めること。

ということといえます。

今から消費税増税のころまでに、顧客に提供できる付加価値を確立してください。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「改正製造物責任法が合板メーカー・
 木材製品製造メーカーに与える影響」
 (秋野弁護士)

1. 築年数が経過した物件で発生する法律相談

最近、築10年を超えた物件（例えば、築15年とか18年というもの）に関し、住宅瑕疵を主張されるクレーム相談を多く受けております。

製造物責任法は、「製造者等が当該製造別を引き渡した時から10年を経過した」時点を除斥期間と定め、10年超の製品についての製造物責任法に基づく請求は、認められないものと定めていました。

2. 改正民法に基づく製造物責任法の改正

製造物責任のベースとなる民法の不法行為責任について、不法行為による時効期間は、①被害者が損害及び加害者を知った時から3年（改正民法724条1号）又は②不法行為の時から20年間（改正民法724条2号）と変更され、20年間は、除斥期間ではなく、時効期間と変更されることとなりました。

これに伴い、製造物責任法の責任期間（10年）も消滅時効期間と法改正がなされました。

この製造物責任法改正により、建材納品後10年を経過しても、製造物責任に基づく損害賠償請求権は、時効消滅しないこととなりますので、10年経過後にトラブルが発生するケースでは、改正製造物責任法下では、次のとおりの主張攻防がなされることとなろうかと思えます。

- A 施主は製造物責任に基づく損害賠償請求権を主張する
- B 上記Aに対し、製造業者は時効期間10年が経過していることを主張する（時効を援用する）【抗弁】
- C 上記Bに対し、施主は時効の援用が権利濫用又は信義則に反して認められないと主張する【再抗弁】

3. 時効の援用が「権利濫用又は信義則に反して認められない」という主張に対してどのように反論するか？

時効を援用することが権利濫用にあらず、信義則にも違反しない、という反論を製造メーカーやPL責任を負う木材製品製造業者がしていくためには、個々のクレーム対応が誠実になされ、不具合の原因が隠蔽されることのないような対応が求められて参ります。

また、いざ、10年を超える物件について、損害賠償を求める訴訟が起こされた場合には、10年以上前の製造過程の状況を、当時の資料を証拠として引用しながら反論をするためには「資料保管」がなされていることが不可欠です。

昨今、不正・偽装などの不祥事案件が多発しておりますが、不祥事案件を引き起こしながら、消滅時効を援用していくことは非常に厳しいところです。

改めて生産管理体制や内部統制をしっかり果たしたいところです。