

住ま〜と Bridge

2019
10月号
Vol.132

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

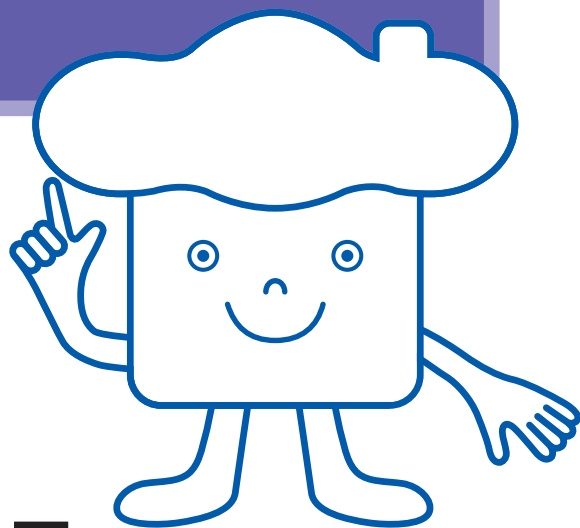
「予算概算要求からみる
令和2年度の住宅政策」

1. 国土交通省の
令和2年度予算概算要求
2. 他省庁の住宅関連予算概算要求
3. 注目されるZEH普及に向けた
新たな取組み

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「改正貨物自動車
運送事業法を
知っていますか？」

(秋野弁護士)



● 今月のトピックス ●

いよいよ消費税が10%となりました。平成元年（1989年）に税率3%でスタートした新しい税が、その後の平成まるごとの約30年を経て、令和の最初の年に2ケタの大台に乗ったというめぐり合わせになります。

今回の税率引き上げに伴って、日本では初めて取り入れられるのが「軽減税率」制度です。軽減税率が適用されるかどうかの線引きのややこしさがひんぱんに取り上げられてきましたが、おさらいとして軽減税率の適用対象と適用対象外を整理すると以下ようになります。

(1) 原則として軽減税率の対象となるのは、「飲食料品」と「新聞」

- ・農産物、畜産物、水産物、めん類、パン類、菓子類、調味料、飲料等は軽減税率対象。
- ・飲食料品のうち、酒類（アルコール分一度以上の飲料）は軽減税率対象外。
- ・新聞は週2回以上発行され、定期購読契約に基づくものが軽減税率対象。
- ・医薬品等（医薬品、医薬部外品）は軽減税率対象外。
 （健康食品や特定保健用食品は軽減税率対象）

(2) さらに提供（販売）の仕方で線引き

- ・テイクアウトや飲食料品の出前・宅配等は軽減税率対象。
- ・外食やケータリング等は軽減税率対象外。
- ・駅やコンビニなどで販売される新聞や電子版は軽減税率対象外。

この軽減税率に加えて、キャッシュレス決済の場合のポイント還元や、店が差額を負担することで持ち帰りや外食（イートイン）時の価格を統一するケースもあり、さらに複雑さに拍車がかかってきます。

住宅に関しては軽減税率の対象とはなりませんでした。その分、住宅ローン減税やすまい給付金、次世代住宅ポイントなどの消費税増税対策が打たれました。

そのため、過去の消費税率アップ時に比べると、住宅の駆け込み需要は抑制されており、増税後の住宅取得の方が得と考える買い控え層も相当数あると考えられます。加えて、フラット35が過去最低水準を更新し続けるなど、むしろ今が「買い時」と言える状況ですので、確実に受注につながるよう見込み客の背中を押してあげることが必要です。

今月の
 テーマ

「予算概算要求からみる令和2年度の住宅政策」

8月末に、令和2年度予算に関する各省庁の概算要求が出揃いました。

国交省の概算要求概要では、一般会計の総額が7兆101億円（前年度比1.18倍）と7兆円をオーバーする要求規模となっています。

以下では、国交省をはじめとする住宅関連の来年度予算概算要求の内容を確認します。

1. 国土交通省の令和2年度予算概算要求

国土交通省住宅局の令和2年度における関係予算については、下記を重点分野として施策に取り組むこととされています。

- 1) 住まい・くらしの安全確保
- 2) 老朽化マンション対策・空き家対策と既存住宅流通の活性化
- 3) 安心して暮らせる住まいの確保と共生社会の実現
- 4) 住宅・建築物の質の向上とそれを支える住宅産業の生産性と成長力の引上げ加速

この際、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こととしています。

重点分野についてのポイントは、主に以下の通りです。

1) 住まい・くらしの安全確保

近年、災害が激甚化、多頻度化している状況を踏まえ、災害に強いまちづくりを推進するとともに、被災地の早期の復旧・復興を目指す。このため、大規模火災の発生のおそれがある密集市街地等の改善のための取組を強化するとともに、住生活基本計画に掲げた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より一層推進するとしており、耐震改修工事に対する支援等が用意されています。

【耐震対策緊急促進事業

国費：120億円（1.00倍）】

2) 老朽化マンション対策・空き家対策と既存住宅流通の活性化

<マンションの管理適正化・再生円滑化>

今後急増する高経年マンションについて、適切な維持管理を促進するとともに、改修や建替え等によるマンションの円滑な再生を図る取組への支援を強化し、ソフトとハードの両面から、老朽化マンションへの総合的な取組を促進する。

【老朽化マンション再生モデル事業	国費：20億円（皆増）】
【マンション管理適正化・再生推進事業	国費：2.75億円（2.25倍）】
【長期優良住宅化リフォーム推進事業	国費：45億円（1.00倍）】

<空き家対策の強力な推進>

地方自治体による総合的な空き家対策を一層推進するため、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす一方で自主的対応が困難である空き家を代執行により除却する場合等に支援を行う。また、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制の構築、空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対する支援を行うとしています。

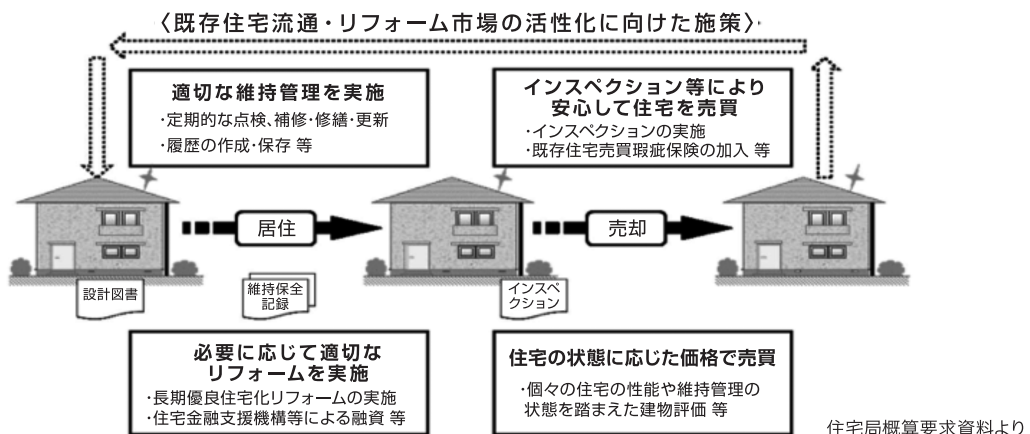
【空き家対策総合支援事業	国費：50億円（1.52倍）】
【空き家対策の担い手強化・連携モデル事業	国費：5億円（1.47倍）】

<既存ストックの有効活用・市場の活性化>

消費者が安心して既存住宅の取得やリフォームを行うことができるよう、安心R住宅制度や住宅リフォーム事業者団体登録制度等の既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策の普及を進める取組を支援する。また、良質な住宅ストックが市場において適正に評価される市場環境の構築に向け、関係者が連携し、インスペクション等を活用した住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及を進める取組に対する支援のほか、既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援を行うなど。

概算要求に見られる施策としては、

【住宅・建築生産性向上促進事業	国費：7.13億円（1.00倍）】
【住宅ストック維持・向上促進事業	国費：8.56億円（1.00倍）】
【長期優良住宅化リフォーム推進事業	国費：45億円（1.00倍）】
【住宅資産としての戸建て住宅利活用促進事業	国費：0.6億円（皆増）】



3) 安心して暮らせる住まいの確保と共生社会の実現

若年・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。このため、若年・子育て世帯が希望する住宅を選択・確保できる環境や地域ぐるみで子どもを育む環境を整備することにより、若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活を実現することなど。

【地域居住機能再生推進事業	国費：513.86億円（1.75倍）】
【公営住宅整備費等補助	国費：18億円（1.13倍）】
【スマートウェルネス住宅等推進事業	国費：275億円（1.00倍）】
【長期優良住宅化リフォーム推進事業	国費：45億円（1.00倍）】※再掲
【優良住宅整備促進等事業費補助	国費：287.21億円（1.07倍）】
【特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業	国費：48億円（0.96倍）】
【公的賃貸住宅家賃対策補助	国費：130.91億円（1.27倍）】
【共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業	国費：15.12億円（皆増）】

4) 住宅・建築物の質の向上とそれを支える住宅産業の生産性と成長力の引上げ加速

<住宅・建築物の省エネ化・長寿命化の推進>

改正建築物省エネ法の周知・徹底等による省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備や、サステナブルな社会の形成に資するリーディングプロジェクト、中小工務店等の連携によるゼロ・エネルギー住宅（ZEH）をはじめとした省エネ性能の高い住宅の整備、住宅・建築物の省エネ改修等に対する支援を行うなど。

【省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備事業	国費：8億円（1.31倍）】
【環境・ストック活用推進事業	国費：114.42億円（1.15倍）】
【地域型住宅グリーン化事業	国費：135億円（1.04倍）】
【防災・省エネまちづくり緊急促進事業	国費：96.55億円（1.28倍）】
【長期優良住宅化リフォーム推進事業	国費：45億円（1.00倍）】※再掲

＜住宅・建築分野における生産性向上・国際展開＞

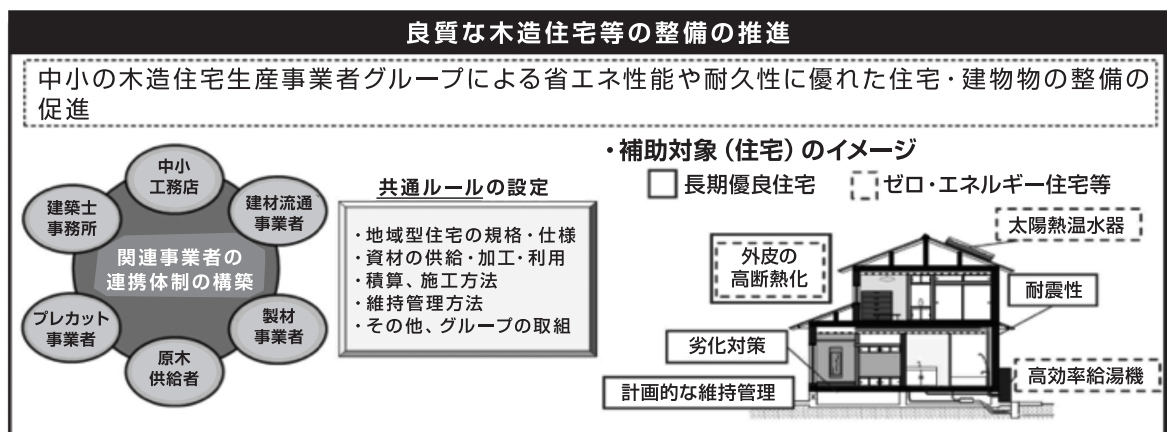
住宅・建築分野における業務効率化や生産性向上を進めるため、住宅・建築物の設計・施工・維持管理等に係る生産性向上に資する新技術・サービスの開発・実証に対する支援を行うことなどを図る。

【住宅・建築生産性向上促進事業	国費：7.13億円（1.00倍）】
【BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス円滑化モデル事業	国費：3億円（皆増）】
【建築物の生産・維持管理の高度化推進経費	国費：0.12億円（1.09倍）】
【建築情報システム高度化促進事業	国費：0.4億円（1.12倍）】
【住宅瑕疵担保履行制度に係る行政手続きの円滑化に関する経費	国費：0.42億円（皆増）】
【住宅建築技術国際展開支援事業	国費：1.47億円（1.26倍）】
【住宅建築基準・制度に関する国際分析調査	国費：0.18億円（1.00倍）】

＜地域の良質な木造住宅・建築物の生産体制の強化等＞

木造住宅の担い手である大工技能者の減少・高齢化が進む中、木造住宅や都市部における非住宅や中高層の木造建築物の生産体制の整備を図るため、民間団体等が行う大工技能者の確保・育成の取組や拡大余地のある都市木造建築物を担う設計者の育成・サポート等の取組に対する支援を行う。また、地域の中小工務店が、資材の供給者と協力して行う省エネ性能や耐久性に優れた木造住宅等の整備に対する支援を行うなど。

【木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業	国費：5.9億円（皆増）】
【地域型住宅グリーン化事業	国費：135億円（1.04倍）】 ※再掲
【環境・ストック活用推進事業	国費：114.42億円（1.15倍）】 ※再掲



住宅局概算要求資料より

2. 他省庁の住宅関連予算概算要求

<環境省>

【戸建住宅におけるネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化支援事業】

64.5億円(前年度63.5億円、1.02倍)

【新築集合住宅・既存住宅等における省CO2化促進事業】

92.5億円(前年度33.5億円、2.76倍)

<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+やZEBの実証等支援、工期短縮可能な高性能断熱建材や蓄熱・調湿材の次世代省エネ建材等の効果の実証支援

600.4億円(前年度同額)

3. 注目されるZEH普及に向けた新たな取組み

戸建住宅をはじめZEH普及支援策としては、前年度同様に3省(国交省、環境省、経産省)連携による取組みが継続します。

新築戸建てのZEH化に対する補助額は1戸あたり60万円と今年度より10万円少ない予定ではありますが、予算総額は逆に1億円増えており補助対象住宅の増加を目論んでいます。ただし、今年度の状況で言えば、当初計画では3次公募までとなっていたところ、4次公募を追加実施しました。2次公募までの申請数状況から追加公募を決めた形で、思うようにZEH取組みが進展していないことを反映しています。

この現状を打開するには、特に中小工務店様の参加推進が不可欠で、今年度に新設された初めてZEHに取り組む事業者への支援(新規取組みZEHビルダー/プランナー向け公募)は来年度も継続する予定ですが、来年度予算に向けてさらに新たな制度を取り入れていく可能性もあり、今後の動向には要注目です。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「改正貨物自動車運送事業法を知っていますか？」

(秋野弁護士)

1. 貨物自動車運送事業法改正

住宅業界では、プレカット材料をはじめ、多くの建材をトラックで運びます。

このトラックドライバーに対し、工務店の現場監督が平気で3時間も4時間も現場で待機させるケースもあり、トラックドライバーの働く環境が過酷になる要因でもありました。

これらの是正を図るため、貨物自動車運送事業法の一部を改正する法律が令和元年7月1日から施行されました。

改正法のポイントは、トラックドライバーの働き方改革を進め、コンプライアンスが確保できるよう、荷主（住宅会社・工務店）に対する国土交通大臣による働きかけができる旨の規定が設けられた点です。

現場施工の遅れが発生すると、長時間、建材を積んだトラックを待たせるといった事が日常茶飯事であった住宅業界。今回の貨物自動車運送事業法改正に沿って、各住宅会社は、現場体制の改善を果たさなければならない事となります。

(1) 荷主の配慮義務の新設

荷主は、トラック運送事業者が法令を遵守して事業を遂行できるよう、必要な配慮をしなければならないこととする責務規定を新設。

(2) 荷主への勧告制度の拡充

荷主勧告制度の対象に、貨物軽自動車運送事業者が追加されるとともに、荷主に対して勧告を行った場合には、その旨を公表することを法律に明記。

(3) 違反原因行為をしている疑いがある荷主に対する国土交通大臣による働きかけ等の規定の新設（令和5年度末までの時限措置）

[1] 国土交通大臣は、「違反原因行為」（トラック運送事業者の法令違反の原因となるおそれのある行為）をしている疑いのある荷主に対して、荷主所管省庁等と連携して、トラック運送事業者のコンプライアンス確保には荷主の配慮が重要であることについて理解を求める「働きかけ」を行う。

[2] 荷主が違反原因行為をしていることを疑うに足りる相当な理由がある場合等には、「要請」や「勧告・公表」を行う。

[3] トラック運送事業者に対する荷主の行為が独占禁止法違反の疑いがある場合には、「公正取引委員会に通知」する。

※違反原因行為の例：荷待ち時間の恒常的な発生、非合理的到着時刻の設定、重量違反等となるような依頼等
<http://www.jta.or.jp/rodotaisaku/kyogikai/pdf/20190625.pdf>

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「改正貨物自動車運送事業法を知っていますか？」

(秋野弁護士)

2.取引先従業員の働き方改革の促進を果たすことも住宅会社の課題

多数の取引先に支えられ、住宅会社は、経営をしていくことができるので、本来、取引先と住宅会社は共存共栄の関係になければなりません。

そして、取引先の社員の働き方改革を促進して、業務効率を軽減することによって、信頼関係を厚いものにすることは極めて重要な課題であろうと思います。

ともすると、下請業者・取引先に、様々な費用負担を求める傾向もある住宅業界ですが、現在の働き方改革の流れのなか、むしろ取引先従業員の働き方改革の促進に目を向けることもお勧めしたいと思います。