

# 住ま〜と Bridge

2020  
2月号  
Vol.136

■ 今月のトピックス

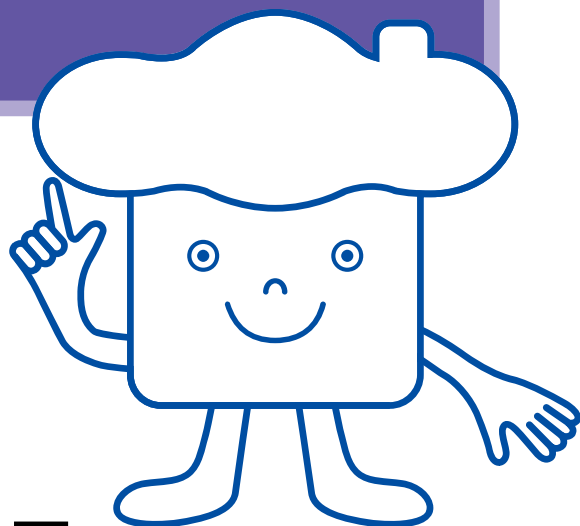
■ 今月のテーマ

「2020年度の住宅関連の  
当初予算閣議決定内容」

1. 国土交通省予算の概要（住宅局）
2. 経済産業省予算（ZEH+等）の概要
3. 環境省予算（ZEH）の概要

■ 民法（債権法）の改正を踏まえ、  
建設工事標準請負契約約款の  
改正を決定・実施を勧告

（国土交通省—Press Release）



## ●今月のトピックス●

毎年恒例の日本記者クラブの2020年『予想アンケート』が発表されていますのでご紹介します。

1. 12月31日現在のわが国の首相は誰か	(		)
2. 年内に衆議院が解散	(	される	されない)
3. 年内に日経平均株価の終値が2万7千円以上になる日が	(	ある	ない)
4. 米大統領選挙でトランプ氏が再選	(	される	されない)
5. 年内に日朝の首脳が	(	会う	会わない)
6. 羽生善治九段が通算100個目のタイトルを獲得	(	する	しない)
7. 年内に「はやぶさ2」が持ち帰るカプセルが地球に	(	届く	届かない)
8. 東京五輪で日本選手団の金メダル数とメダル総数が いずれも過去最多記録を更新	(	する	しない)
※これまでの記録は金メダル16(1964東京,2004アテネ)、メダル総数41(2016リオ)			
9. 東京五輪開会式の瞬間最高視聴率が70パーセントを	(	超える	超えない)
※「ラグビーW杯2019日本大会」の瞬間最高視聴率は53.7%[関東地区]。 日本代表が決勝トーナメント進出を決めたスコットランド戦で記録した。			
10. 日本人(男女問わず)ゴルファーが海外メジャータイトルを獲得	(	する	しない)

その年1年間で予定されるイベントや注目度の高い事項について、毎年はじめに日本記者クラブ内で行なわれるアンケートですが、やはり何と言ってもオリンピックが最大の関心事であるのは、五輪関係で2つも設問があることから明らかです。

昨年のラグビーワールドカップ同様に、開催国である我が国の活躍が注目されており、日本選手団のメダル数にも大いに期待したいところです。

毎年行われているこのアンケートでは、日本記者クラブ内でも全問正解はなかなか出ないと聞きますが、皆さんも今年がどんな年になるかを占う意味でも一度予想されてみてはいかがでしょうか。年初の予想と年末の答え合わせの結果を比較するのも今年1年を振り返るのに役立つはずですよ。

今月の  
 テーマ

「2020年度の住宅関連の当初予算閣議決定内容」

昨年12月に2020年度当初予算案が閣議決定されました。今年度に続き100兆円超えの規模となり、過去最高をさらに更新した予算のポイントは以下の通りとなっています。

令和2年度予算のポイント	[財務省ホームページより]
<b>消費税増収分を活用した社会保障の充実、経済対策の着実な実行、歳出改革の取組の継続により、経済再生と財政健全化を両立する予算。</b>	
<b>社会保障の充実</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 全世代型社会保障制度の構築に向け、消費税増収分を活用し、来年4月から、高等教育の無償化、予防・健康づくりの取組など医療・介護分野の充実を実施。(国費+約1.2兆円)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高等教育の無償化 (+4,882億円)</li> <li>・ 幼児教育・保育の無償化 (+1,878億円)</li> <li>・ 予防・健康づくりの取組の抜本的強化 (+700億円)</li> <li>・ 勤務医の働き方改革の推進 (+183億円) 等</li> </ul> </li> </ul>	
<b>経済対策の着実な実行</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 経済対策(財政支出13.2兆円)を実行するため、補正予算に加え、本予算で臨時・特別の措置を計上し、東京オリンピック・パラリンピック後も見据えて、個人消費や投資を切れ目なく下支え。(国費約1.8兆円)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ キャッシュレス・ポイント還元事業(2,703億円)</li> <li>・ マイナンバーカードを活用した消費活性化策(2,478億円)</li> <li>・ すまい給付金(1,145億円)</li> <li>・ 「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策」の着実な実行(11,432億円) 等</li> </ul> </li> </ul>	
<b>歳出改革の取組の継続</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「新経済・財政再生計画」の下、歳出改革の取組を継続し、「目安」を達成。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社会保障関係費+4,111億円(高齢化による増)、非社会保障関係費+330億円(これまでの取組の継続)</li> </ul> </li> <li>○ 安倍内閣発足以来、国債発行額を8年連続で減額。(令和元年度:32.7兆円⇒令和2年度:32.6兆円)</li> </ul>	

以下では、予算案の中でも住宅、特に戸建住宅に関連する分野の施策を中心に整理します。

## 1. 国土交通省予算の概要(住宅局)

2020年度の住宅局関係予算の重点は以下の分野とされています。

- i) 住まい・くらしの安全確保
- ii) 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
- iii) 安心して暮らせる住まいの確保と共生社会の実現
- iv) 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

これらに取り組む際、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揮を図ることとしています。

また、昨年10月の消費税率引上げに伴う住宅の需要変動を平準化するための対策や、住生活基本計画の見直しに向けた検討も実施します。

## ① 空き家対策の強力な推進

少子高齢化の進展等により増加する空き家について「除却・利活用を進めると同時に、空家の発生を抑制する」としており、2020年度予算案でも空家対策の予算がついています。

- 【空き家対策総合支援事業 国費：35億円】
- 【空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 国費：3.5億円】

「地方公共団体による空家等対策計画に基づく総合的な空き家対策の一層の推進を図るとともに、周辺の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行政代執行により除却する場合を支援対象に追加するなど、支援の強化を行う」とする一方、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みに対する支援も行っていく方針です。

## ② 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みに対する支援を行うとしています。

- 【住宅・建築生産性向上促進事業 国費：7.13億円】
- 【住宅ストック維持・向上促進事業 国費：7.01億円】
- 【長期優良住宅化リフォーム推進事業 国費：45億円】
- 【住宅資産としての戸建て住宅利活用促進事業 国費：0.3億円】

特に空家の7割以上を占め既存住宅流通も伸び悩む戸建て住宅については「資産として利活用し、将来の更なる空き家化を予防するため、買取再販やリースバック（※）等の多様な選択肢を利用できる環境の整備を図る」とされます。

（※所有する住宅を売却後リース契約を行うことで、同住宅に居住継続を可能とする手法）

また、住宅金融支援機構のフラット35リノベについて金利引下げの要件を緩和し、既存住宅の取得と合わせて質の向上に資する一定規模以上のリフォームを支援強化します。

○フラット35リノベの概要（拡充後）

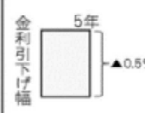
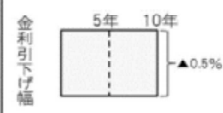
既存住宅の取得と合わせて質の向上に資するリフォームを行う場合に、フラット35の金利を引き下げる。

（1） 次のいずれかの性能に係る一定規模以上のリフォームを行うこと

- ・省エネルギー性      ・耐震性
- ・バリアフリー性      ・耐久性・可変性

（2） 中古住宅の維持保全に係る措置を行うこと

フラット35リノベの金利引下げ措置の内容

省エネルギー性等の性能が優れた住宅	
長期優良住宅等の特に優れた住宅	
金利引下げ期間	金利引下げ期間
	

※ [国交省「住宅局関係予算決定概要」より]

### ③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

「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」とし、特に若年・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ための施策向けに以下のような予算が組まれています。

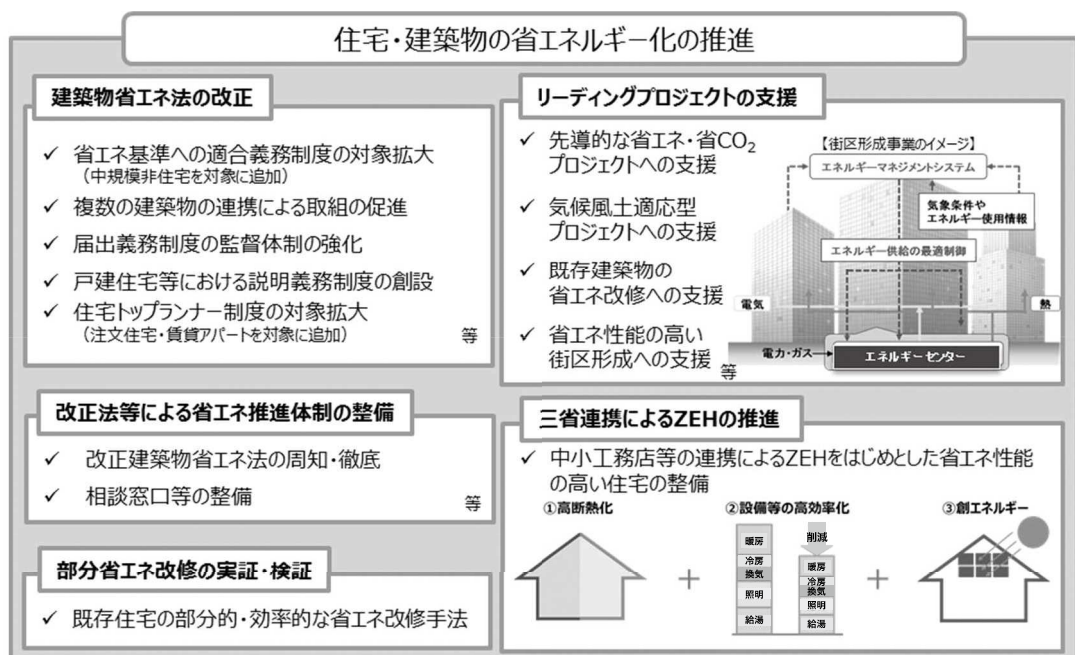
【地域居住機能再生推進事業	国費： 337.4億円]
【公営住宅整備費等補助	国費： 18億円]
【スマートウェルネス住宅等推進事業	国費： 250億円]
【長期優良住宅化リフォーム推進事業	国費： 45億円]
【優良住宅整備促進等事業費補助	国費：287.04億円】(※3ページ②にも関連)

### ④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等を踏まえ、住宅・建築物の省エネ化・長寿命化を進める」とされる施策の内容は以下の通りです。

【省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備事業	国費： 6.11億円]
【環境・ストック活用推進事業	国費： 90.7 億円]
【地域型住宅グリーン化事業	国費： 135 億円]
【優良住宅整備促進等事業費補助	国費：287.04億円】(※上記③にも関連)
【防災・省エネまちづくり緊急促進事業	国費： 82.92億円]
【長期優良住宅化リフォーム推進事業	国費： 45億円]

昨年に閣議決定された「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」で示された2050年年以降の目標等の達成に向けて省エネ住宅・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等が行われます。



※ [国交省「住宅局関係予算決定概要」より]

### ⑤ 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・都市木造建築物を担う人材育成等の生産体制強化を進めるほか、地域経済を支える良質な木造住宅の整備の推進、CLT等や地域の気候風土に応じた木造建築技術等を活用した先導的な取組みに対する支援により、木造住宅・建築物産業の振興が図られます。

- 【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： 5億円】
- 【地域型住宅グリーン化事業 国費：135億円】（※4ページ④にも関連）
- 【環境・ストック活用推進事業 国費：90.7億円】（※4ページ④にも関連）

地域型住宅グリーン化事業は2020年度も予定されており、地域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して支援が行われます。

### ⑥ 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伴う住宅需要の変動を平準化し、税率引上げ後の消費を喚起・下支えするため、住宅取得に係る給付措置等を着実に実施します。

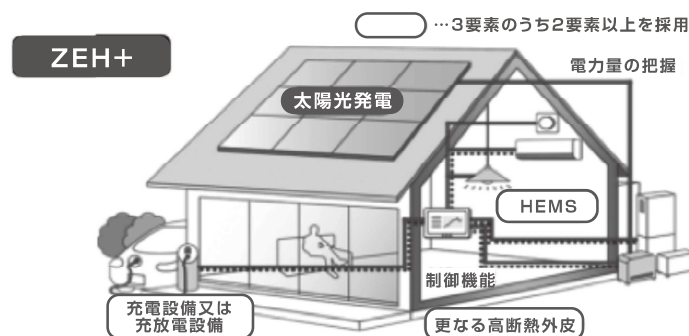
- 【住宅市場安定化対策事業等 国費：1,146億円】

## 2. 経済産業省予算(ZEH+等)の概要

現行のZEHより省エネを更に深掘りするとともに、太陽光発電の自家消費率拡大を目指したZEH+の実証等を支援。

また、既存住宅の省エネ改修の促進のため工期短縮可能な高性能断熱建材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材の次世代省エネ建材等の効果の実証支援も予定されます。

- 【省エネルギー投資促進に向けた支援補助金 595.3億円】
- ※当予算には「工場・事業場」向けの支援策も含まれます。



※ [経産省「資源・エネルギー関係予算案の概要」より]

### 3. 環境省予算(ZEH)の概要

エネルギーの自給自足により災害にも強く、ヒートショック対策にもなる戸建てのZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の更なる普及を進め、気候変動対策と快適で健康な社会の両立を図る支援策は2020年度も継続されます。

- 戸建住宅においてZEHの交付要件を満たす住宅を新築する者に補助を行う(60万円/戸)
- 上記の要件を満たす住宅に、蓄電池を設置する者に定額の補助を行う(2万円/kWh<上限額:20万円/台)

【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】

今後、通常国会での審議を経て(年度末までが目安)各施策の具体的内容がより明確になってきますが、基本的には今年度と変わらない補助金等が用意されそうです。

ただ、環境省のZEH補助金は、今年度の第5次追加公募が予定されています。追加公募の定額補助は戸当たり70万円と上記の次年度予算(60万円/戸)より10万円多く使えますので、第5次公募は先着順方式ではありますが、タイミングが合えばお客様におすすめしてください。



令和元年 12月 23日  
 土地・建設産業局建設業課

## 民法（債権法）の改正を踏まえ、建設工事標準請負契約約款の改正を決定・実施を勧告

～建設工事標準請負契約約款を改正～

令和2年4月に施行される改正民法への対応等のため、中央建設業審議会で建設工事標準請負契約約款の改正が決定され、その実施が勧告されました。

### 1.背景・経緯

- 平成29年に成立した「民法の一部を改正する法律」が令和2年4月1日から施行されるところ。
- この民法改正を踏まえ、中央建設業審議会が作成・勧告する建設工事標準請負契約約款について、本年4月より中央建設業審議会建設工事標準請負契約約款改正WGが設置され、その改正について議論が行われた。
- 改正案のとりまとめを受け、12月13日に開催された中央建設業審議会で審議を行い、本改正案を決定、12月20日にその実施が勧告された。

### 2.改正の概要

#### (1) 譲渡制限特約について

- 改正民法において、譲渡制限特約が付されていても、債権の譲渡の効力は妨げられないとされたところ。
- 譲渡制限特約は維持した上で、
  - ・ 公共約款については、前払、部分払等によってもなお工事の施工に必要な資金が不足する場合には発注者は譲渡の承諾をしなければならないこととする条文、
  - ・ 民間約款については、資金調達目的の場合には譲渡を認めることとする条文を選択して使用できることとした。
- 併せて、譲渡制限特約に違反した場合や資金調達目的で譲渡したときにその資金を当該工事の施工以外に使用した場合に、契約を解除できることとした。

#### (2) 契約不適合責任について

- 改正民法において、「瑕疵」が「契約の内容に適合しないもの」と文言が改められ、その場合の責任として履行の追完と代金の減額請求が規定されたことを踏まえ、約款も同様の変更を行った。

#### (3) 契約の解除について

- 改正民法において、瑕疵に関する建物・土地に係る契約解除の制限規定が削除されたことや双方の責めに帰すべき事由でないときであっても契約を解除できることとされたことを踏まえ、催告解除と無催告解除を整理した上で契約解除を規定し直した。

#### (4) 契約不適合責任の担保期間について

- 木造等の工作物又は地盤や石造、コンクリート造等の工作物といった材質の違いによる担保期間は民法上廃止されたことを踏まえ、約款において契約不適合の責任期間を引渡しから2年とし、設備機器等についてはその性質から1年とした。

※引渡しから2年（設備機器等1年）の期間内に通知をすれば、通知から1年間は当該期間を過ぎても請求可能。

#### 【お問い合わせ先】

国土交通省土地・建設産業局建設業課 建設業政策企画官 平林  
 法規係長 新井  
 TEL:03-5253-8111(内線 24754) 03-5253-8277(夜間直通) FAX:03-5253-1553