

# 住ま〜と Bridge

2020  
4月号  
Vol.138

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「新型コロナウイルス感染症拡大に係る支援策等」

1. 経営相談窓口の開設
2. 完了検査の円滑な実施について
3. 資金繰りの支援

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「新型コロナウイルス感染症の影響  
未完成物件の引渡しに  
関する法的課題」

(秋野弁護士)



## ●今月のトピックス●

早期の収束を期待していた新型コロナウイルスの感染は、残念ながら3月中旬時点でも世界的な拡大の様相を見せ、3月11日にはWHO(世界保健機関)が新型コロナウイルスの流行はパンデミック(世界的な大流行)との見解を表明するに至りました。

WHOが定めた警戒フェーズ(段階)の中での「パンデミック」の位置づけとは以下通りです。

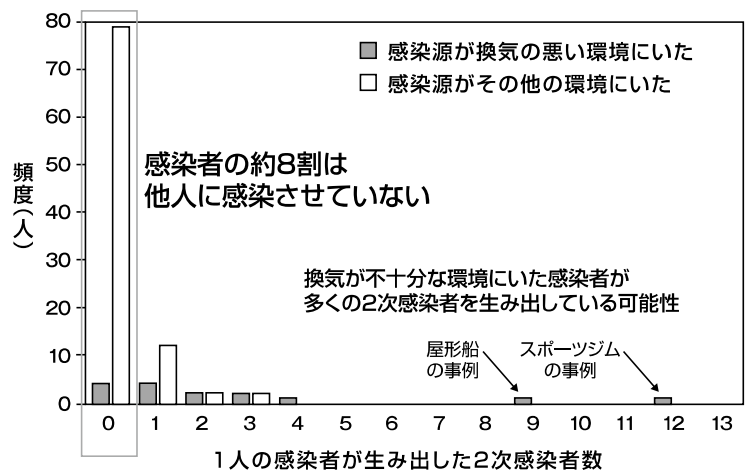
- ✓ **パンデミックとパンデミックの間の時期(Interpandemic phase)**
  - 新型インフルエンザによるパンデミックとパンデミックの間の段階。
- ✓ **警戒期(Alert phase)**
  - 新しい垂型のインフルエンザの人への感染が確認された段階。
- ✓ **パンデミック期(Pandemic phase)**
  - 新しい垂型のインフルエンザの人への感染が世界的に拡大した段階。
- ✓ **移行期(Transition phase)**
  - 世界的なリスクが下がり、世界的な対応の段階的縮小や国ごとの対策の縮小等が起こりうる段階。

ここからは、「パンデミック」という言葉自体、新型のインフルエンザを念頭に置いたもので、それ以外のコロナウイルス等による危機を想定したものでないことがわかります。

色々な意味で「想定外」の大流行を続けている新型コロナウイルスですが、厚労省の分析では「密閉された(換気不十分な)環境で二次感染者数が特に多い」ことが明らかになっています。屋形船やスポーツジム、ライブハウスなど、まさにこうした環境下でのクラスターの発生例と言えます。

手洗い・うがいや咳エチケットなどに加え、「換気」も感染予防の重要な要素と位置付けられ、車窓を開け放した電車も当たり前になってきました。職場や自宅でも十分な換気を心がけてください。

**1人の感染者が生み出した2次感染者数**  
 (2月26日時点の国内発生110例の分析結果)



厚労省ホームページより

今月の  
テーマ

## 「新型コロナウイルス感染拡大に係る支援策等」

トピックスでも触れたように、新型コロナウイルスの猛威はヨーロッパやアメリカも席卷し、ますます全世界的な脅威として認識されるに至っています。

国としての対策は、当初は水際での感染対策が主でしたが、現在までには新型コロナウイルス感染の拡大を踏まえて、建設や住宅に関連する企業への支援対策も打ち出すようになってきました。

以下ではそのうちのいくつかについて概要をご紹介します。

### 1. 経営相談窓口の開設

1月末から、中小企業関連団体・支援機関・政府系金融機関等1,050拠点に「新型コロナウイルスに関する経営相談窓口」を設置し、経営相談に対応してきています。

相談内容や対応の事例としては以下のようなものが挙げられています。

#### どんな内容の相談ができるの？

例えば以下の様なご相談をいただいております。

①観光バス事業を展開。2月からの予約が全てキャンセル。  
従業員への給与支払い等資金繰りに不安がある。

→資金繰りに関し、日本政策金融公庫の貸付制度や信用保証協会の保証制度をご案内するとともに、各窓口をご案内。従業員給与関連では、雇用調整助成金の特例をご案内。

②インバウンド向け免税店を展開。新型コロナウイルス感染症の影響で  
中国、韓国等からの利用客が激減。

→今後の経営の相談先として、よろず支援拠点をご紹介。

上記はあくまで一例です。まずは一度、経営相談窓口までご連絡ください。

#### 【お問合せ先】新型コロナウイルスに関する経営相談窓口

●平日のご相談⇒※経済産業省HP特設ページ内の「新型コロナウイルスに関する経営相談窓口一覧」から確認可能

●土日のご相談⇒※土曜日・日曜日も相談受け。開設窓口は以下URLで確認可能  
<https://www.meti.go.jp/press/2019/02/20200228010/20200228010.html>

## 2. 完了検査の円滑な実施について

2月27日、国土交通省住宅局は、各特定行政庁、指定確認検査機関に対し、トイレ、システムキッチン等の設備の部品供給の延滞により、これらの設備の納品が遅れ、工期が延びることが想定されることを受け、「完了検査の円滑な実施について」を通知。業界団体に対してもこの旨を周知しました。

具体的な通知内容は以下の通りです。

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、トイレ、システムキッチン、ユニットバス、ドア等の建材・設備の部品の供給が滞っていることから、日本国内の建築工事において、これらの設備等の納品が遅れ、工期が延びる事態が想定されます。この場合、これらの設備等が未設置の状態ですべての工事を完了させ、完了検査の申請がなされることが予想されます。

このような案件については、個別の申請者からの相談に応じて、下記の事項に留意の上、軽微な変更該当する場合には、完了検査を速やかに実施するとともに、軽微な変更該当しない場合には、計画変更の手続き及び完了検査を速やかに実施されたい旨を通知しますので、貴職におかれましては、貴職指定の指定確認検査機関に対して、この旨周知いただきますようお願いいたします。

### 記

1. 軽微な変更該当する場合は、完了検査申請書の第三面【10.確認以降の軽微な変更の概要】欄に、変更内容が記載されていることを確認の上、完了検査を速やかに実施してください。
2. 軽微な変更該当しない場合は、原則として計画変更となるため、申請者に対しては時間的余裕をもって対応するよう周知してください。
3. 住宅の建築工事の場合、確認済証の交付を受けた内容から一部の設備等がないことをもって、「住宅」として工事が完了していないといった扱いをすることのないよう、柔軟に対応してください。

例えば、例示されているトイレやシステムキッチンといった設備の一部が設置できていない状況で完了検査を申請する場合、建設会社は建築主に十分な説明をした上で、申請書の「確認以降の軽微な変更の概要」欄（第三面）に変更内容を記載します。指定確認検査機関等で申請書の記載内容を確認した結果、建材・設備の一部がないことを「軽微な変更」として確認されれば、すぐに完了検査が実施されるということです。

国交省のホームページ内「Q&A」では、以下の例も示されています。

### Q. IH及び食洗器の入荷が大幅に遅れたため、未設置の状態ですべての完了検査を受けることは可能でしょうか？

A. 当該設備を設置しないことをもって建築基準関係規定に不適合とはならないことから、今回の措置の趣旨に鑑み、支障ないと考えられます。

### Q. 未設置の状態ですべての完了検査を受けた設備の入荷が見込まれないため、別の設備を完了検査後に設置することにした場合の扱いはどうなりますか？

A. 設置工事が増改築や大規模修繕・模様替えに該当しない場合であって、かつ、設置する設備が法第87条の4の規定の適用を受ける設備（昇降機等）でない場合にあつては、改めて、確認検査手続きを行う必要はありません。この場合、当然ですが、配管設備等の基準に適合する形で設置していただく必要があります。

## 2. 資金繰りの支援

### ①信用保証(「セーフティネット保証4号・5号」+「危機関連保証」)

「セーフティネット保証」とは、経営の安定に支障が生じている中小企業者を、一般保証(最大2.8億円)とは別枠の保証の対象とする資金繰り支援制度です(信用保証協会)。

#### ○セーフティネット保証4号

幅広い業種で影響が生じている地域について、一般枠とは別枠(最大2.8億円)で借入債務の100%を保証。

※売上高が前年同月比▲20%以上減少等の場合

#### ○セーフティネット保証5号

特に重大な影響が生じている業種について、一般枠とは別枠(最大2.8億円、4号と同枠)で借入債務の80%を保証。

※売上高が前年同月比▲5%以上減少等の場合

#### 【ご利用手続の流れ(4号・5号)】

- ①対象となる中小企業者の方は、本店等(個人事業主の方は主たる事業所)所在地の市区町村に認定申請を行います。
- ②希望の金融機関又は最寄りの信用保証協会に認定書を持参し、保証付き融資を申し込みます(事前相談も可)。  
 ※ご利用には、別途、金融機関、信用保証協会による審査があります。  
 ※保証制度の詳細については、お近くの信用保証協会までお問い合わせください。

セーフティネット4号は、3月2日に全都道府県が対象に指定され、セーフティネット5号は3月6日の緊急的な40業種を追加指定に続き、3月13日にも316業種を追加指定。これにより508業種が対象となり、建築工事業や木造建築工事業、建築リフォーム工事業、建築設計業も対象となっています。

一方、「危機関連保証」とは、全国の中小企業・小規模事業者の資金繰りがひっ迫していることを踏まえ、売上高が前年同月比▲15%以上減少する中小企業・小規模事業者に対して、更なる別枠(2.8億円)を措置する制度です。これにより、セーフティネット保証枠と併せて、最大5.6億円の信用保証枠を確保できます。

#### 【イメージ図】 (経産省「新型コロナウイルス感染症で影響を受ける事業者の皆様へ」より)

一般保証枠(2.8億円) + SN保証枠(2.8億円) + 危機関連保証枠(2.8億円)

4号:100%保証(全都道府県) 危機関連保証:100%保証(全国・全業種)  
 5号:80%保証(指定業種)  
 別枠(2.8億円)は共有

※保書枠とは、制度上の保証限度額のことです。

#### 【お問合せ先】

中小企業金融相談窓口 03-3501-1544

※平日・休日9時00分~17時00分

## ②無利子・無担保融資

新型コロナウイルス感染症特別貸付及び特別利子補給制度を併用することで実質的な無利子化を実現する制度です(日本政策金融公庫等)。

### ○新型コロナウイルス感染症特別貸付

日本政策金融公庫等が、新型コロナウイルス感染症による影響を受け、業況が悪化した事業者(事業性のあるフリーランスを含む)に対し、融資枠別枠の制度を創設。信用力や担保に依らず一律金利とし、融資後の3年間まで0.9%の金利引き下げを実施。

#### 【融資対象】

新型コロナウイルス感染症の影響を受けて一時的な業況悪化を来たし、次のいずれかに該当する方

- ①最近1ヶ月の売上高が前年又は前々年の同期と比較して5%以上減少した方
- ②業歴3ヶ月以上1年1ヶ月未満の場合等は、最近1ヶ月の売上高が、次のいずれかと比較して5%以上減少している方
  - a. 過去3ヶ月(最近1ヶ月を含む。)の平均売上高
  - b. 令和元年12月の売上高
  - c. 令和元年10月~12月の売上高平均額

### ○特別利子補給制度

日本政策金融公庫等の「新型コロナウイルス感染症特別貸付」により貸付を行った中小企業者等のうち、特に影響の大きい事業性のあるフリーランスを含む個人事業主、また売上高が急減した事業者などに対して利子補給を行うことで資金繰り支援。

#### 【融資対象】

「新型コロナウイルス感染症特別貸付」により借入を行った中小企業者のうち、以下の要件を満たす方

- ①個人事業主(事業性のあるフリーランス含み、小規模に限る):要件なし
- ②小規模事業者(法人事業者):売上高▲15%減少
- ③中小企業者(上記①②を除く事業者):売上高▲20%減少

※利子補給申請方法等、具体的な手続きは、詳細が固まり次第中企庁HP等で公表予定

JBN(全国工務店協会)が緊急に実施したアンケートに回答した同会会員の6割が「新築の引き渡しに影響がある」としており、新型コロナウイルス禍は住宅建築分野でもかなり深刻であると言わざるを得ません。

国の支援策も随時充実してきていますので、その都度、情報提供させていただきますが、支援策等を理解した上で、お施主様への丁寧な説明や、きちんとした約束(できること・できないことの明確化)も必要です。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「新型コロナウイルス感染症の影響  
未完成物件の引渡しに関する法的課題」**  
(秋野弁護士)

国土交通省は一部の建材・設備の納品が遅れている建築物に対して、未設置の状態でも完了検査を速やかに実施するよう求める要請文書「新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う完了検査等の円滑な実施」を特定行政庁と指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅金融支援機構などに出し、建材・設備の一部が未設置な状態で、建築基準法に基づく完了検査を実施する手続きを取ることを明確化しました。

例えば、トイレ2台のうち、1台が設置できないとしても、建築会社は完了検査を指定確認検査機関などに申請する際は、建築主に十分説明した上で、申請書の「確認以降の軽微な変更の概要」欄（第三面）に変更内容を記載し、指定確認検査機関は記載内容を確認し、一部の建材・設備がないことを「軽微な変更」と確認できたら、速やかに完了検査を実施することとなりました。

法律相談の現場では、完了検査終了後、建築主に建物引渡しをするに際しては、引渡し確認書を取り交わし、引渡し確認書に「本建物の引渡しにあたり、コロナウイルスの影響によりトイレ2台のうち、1台については未設置で引渡し手続きを行うこと、トイレ1台は、納品次第、取り付けを実施すること（遅延損害金は不可抗力故発生しない）を発注者・受注者双方確認致します。」と記載することをアドバイスしています。

次ページに書式を添付しますので、ご活用ください。

## 引渡確認書

(発注者) \_\_\_\_\_ (以下、「発注者」といいます) と  
 (受注者) \_\_\_\_\_ (以下、「受注者」といいます) は、  
 発注者・受注者の間で締結した \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日付工事請負契約による下記の  
 目的物について、本日、引渡しに伴う書類一式を授受しました。

以上より、発注者・受注者間の建築工事請負契約に基づき、受注者が発注者に当該  
 目的物を相違なく引渡したことを双方確認致します。

### 【契約の目的物】

物件の表示

- |         |          |                     |                     |                |
|---------|----------|---------------------|---------------------|----------------|
| 1. 所在地  | _____    |                     |                     |                |
| 2. 建物   | 造        | 階建                  | 棟                   | 戸              |
| 3. 延床面積 | 1階       | m <sup>2</sup> / 2階 | m <sup>2</sup> / 3階 | m <sup>2</sup> |
|         |          | 合計                  | m <sup>2</sup> (    | 坪)             |
| 4. 附帯設備 | _____ 一式 |                     |                     |                |

本建物の引渡しにあたり、コロナウイルスの影響によりトイレ2台のうち、1台につ  
 いては未設置で引渡し手続きを行うこと、トイレ1台は、納品次第、取り付けを実施  
 すること(遅延損害金は不可抗力故発生しない)を発注者・受注者双方確認致します。

以上

(引渡日) \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

発注者  
 (住所)

(氏名) \_\_\_\_\_ (印)

受注者  
 (住所)

(氏名) \_\_\_\_\_ (印)