

住ま〜と Bridge

2020
6月号
Vol.140

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「新型コロナウイルスの影響を踏まえた
住宅取得支援策」

1. 住宅ローン減税の適用要件の
弾力化について

2. 次世代住宅ポイント制度の
申請について

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「新型コロナウイルスに負けない
戦略的法務」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

● 今月のトピックス ●

5月4日に、新型コロナウイルスに関する緊急事態宣言は5月末までの延長が決定されましたが、それ以降、大阪をはじめとする大都市圏でも感染者数が目に見えて減少してきており、5月25日には緊急事態宣言が全面解除されました。しかしながら、第2波を考えるとまだまだ予断を許さない状況です。

住宅等の建築の現場でも、これからはますます新型コロナ感染を防ぎながら円滑に工事を進めていく取組みが求められてきます。

国土交通省においても、建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドラインに基づき、『建設現場「三つの密」の回避等に向けた取組事例(令和2年5月14日更新)』をホームページ上で公表しています。

<https://www.mlit.go.jp/common/001344426.pdf>

【朝礼・KY活動(危険予知活動)における取組事例】の一部

- ・朝礼時の一定距離の確保(2m程度)
- ・朝礼時の体温測定

【現場事務所等での業務・打合せに関する取組事例】の一部

- ・Web(TV)会議やメール・電話による対面の打合せ等の削減
- ・現場事務所での空気清浄機の使用

【食事・休憩時における取組事例】の一部

- ・休憩室等の窓・ドア等の常時開放や定期的な換気の励行
- ・簡易なパーティション(アクリル板等)による密接の防止

【現場作業や移動時の取組事例】の一部

- ・現場と自宅の直行直帰の推奨
- ・重機や車両等の操作前の消毒等の徹底

【内装工事等、室内の現場における取組等】の一部

- ・狭い場所や居室での作業は、広さ等に応じて入室人数を制限して実施
- ・室内には換気装置を設置し、換気を実施

必ずしも全ての現場に当てはまるものではありませんが、事例紹介は写真付きですので、身近なところで参考になりそうな部分は取り入れられてはいかがでしょうか。

今月の
 テーマ

「新型コロナの影響を踏まえた住宅取得支援策」

緊急事態宣言が発令された4月7日以降、社会全体が身を削る思いで様々な活動を自粛してきましたが、ひと月と少し経った5月14日に安倍総理が部分的な（39県）緊急事態宣言の解除を発表しました。

感染拡大防止の重点地域である「特定警戒都道府県」は、14日の時点では緊急事態宣言が継続されるところが多くなってはいるものの、その中の茨城・岐阜・愛知・石川・福岡の5地域は緊急事態宣言の対象地域から外されました。

緊急事態宣言の解除にあたっては、宣言を解除する基準が示されており、「感染の状況」「医療提供体制」「監視体制」の3つについて、「2週間前と1週間前を比べ、新規の感染が減少傾向にあること」「直近1週間の合計で10万人当たり0.5人以下に抑えられていること」「感染経路が分からない感染者の発生状況」などを総合的に判断する、となっています。

緊急事態宣言は当初、全国47都道府県を対象に5月末までという形で発令されましたが、5月14日に39県、5月21日に京都・大阪・兵庫の近畿3府県、5月25日に残りの北海道・東京・神奈川・埼玉・千葉の5都道県がそれぞれ解除され、全面解除となりました。

新型コロナウイルスへの対応が新しい段階に入ったとも言える状況で、省庁ごとに対応や支援策を公表しています。国土交通省においては住宅に特化する形で「新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた住宅取得支援策について」というwebページを公開していますので、以下に概要をご紹介します。（※内容は4月末時点更新のもの）

1. 住宅ローン減税の適用要件の弾力化について

(1) 住宅ローン減税の控除期間13年間の特例措置の入居期限弾力化

住宅ローン減税控除期間13年間の特例措置について、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が期限（令和2年12月31日）に遅れた場合でも、以下の両方の要件を満たした上で令和3年12月31日までに入居すれば、特例措置の対象となります。

① 一定の期日までに契約が行われていること。

・注文住宅を新築する場合：令和2年9月末

・分譲住宅・既存住宅を取得する場合、増改築等をする場合：令和2年11月末

※契約の時期を確認する書類として、請負契約書の写しや売買契約書の写しなどを、確定申告時に所轄の税務署へ提出又は耐震改修完了の日から6ヵ月以内に家屋所在地の都道府県へ提出する必要があります。

② 新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、注文住宅、分譲住宅、既存住宅又は増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと。

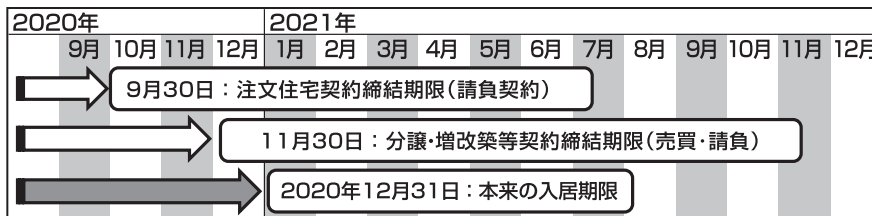
※入居が遅れたことを証する書類として、「入居時期に関する申告者兼証明書」を作成いただき、確定申告時に所轄の税務署へ提出又は耐震改修完了の日から6ヵ月以内に家屋所在地の都道府県へ提出する必要があります。

〈緩和のポイントと適用イメージ〉 [国土交通省 報道発表資料を加工し作成]

| | |
|---|---|
| 消費税率10%時の特例 (令和元年度税制改正で措置) | |
| ○ 消費税率10%が適用される住宅の取得等をした場合に、控除期間を延長。 ○ 令和元年10月1日から 令和2年12月31日までに入居 した場合に限り適用。 | |
| 控除期間延長 | 各年の控除限度額 (一般住宅の場合) |
| 3年間 (10年間→13年間) | 以下のいずれか小さい額 ① 借入金年末残高 (上限4,000万円) の1% ② 建物購入価格 (上限4,000万円) の2/3% (2%÷3年) ※新築・未使用の長期優良住宅・低炭素住宅の場合は、借入金年末高・建物購入価格の上限:5,000万円 |

令和3年12月31日までに入居
 (契約期限等の要件を満たしていることが前提)

【従来のイメージ】



【適用要件弾力化後のイメージ】



(2) 既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限弾力化

既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限要件 (取得の日から6ヵ月以内) について、取得後に行った増改築工事等が新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響で入居が遅れた場合でも、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限が「増改築等完了の日から6ヵ月以内」となります。

① 以下のいずれか遅い日までに増改築等の契約が行われていること。

- ・既存住宅取得の日から5ヵ月後まで
 ※取得の日より前に契約が行われている場合でも構いません。
- ・関連税制法の施行の日から2ヵ月後まで
 ※施行の日より前に契約が行われている場合でも構いません。

② 取得した既存住宅に行った増改築等について、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等後の住宅への入居が遅れたこと。

〈緩和のポイントと適用イメージ〉 [国土交通省 報道発表資料を加工し作成]

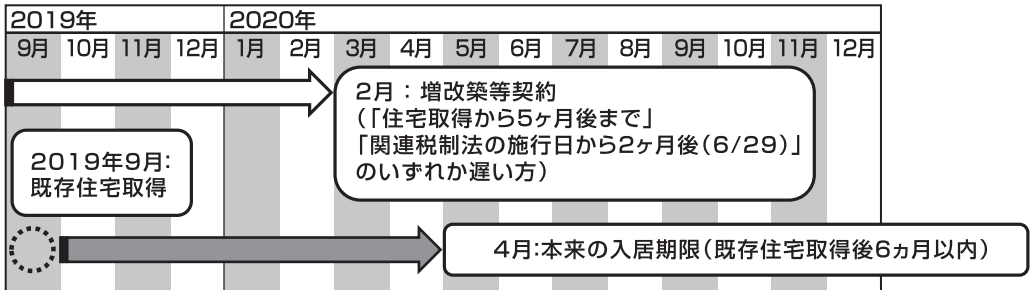
| 住宅ローン減税(基本制度) | | | | | |
|---|----------------------|------|------|------------------|-----------------|
| 【主な要件】 ①自らが居住するための住宅 ②床面積が50㎡以上 ③合計所得金額が3,000万円以下 ④住宅ローン借入期間が10年以上 ⑤取得等の日から6ヶ月以内に入居 ⑥令和3年12月31日までに入居 等 | | | | | |
| | 控除対象 借入限度額 | 控除率 | 控除期間 | 控除限度額 | 住民税からの 借入限度額 |
| 消費税率8% または 10%の場合 | 4,000万円 (5,000万円) | 1.0% | 10年間 | 400万円 (500万円) | 13.65万円/年 |
| その他の場合 (個人間売買で中古住宅 を取得した場合) | 2,000万円 (3,000万円) | 1.0% | 10年間 | 200万円 (300万円) | 9.75万円/年 |

※()内は新築・未使用の長期優良住宅・低炭素住宅の場合

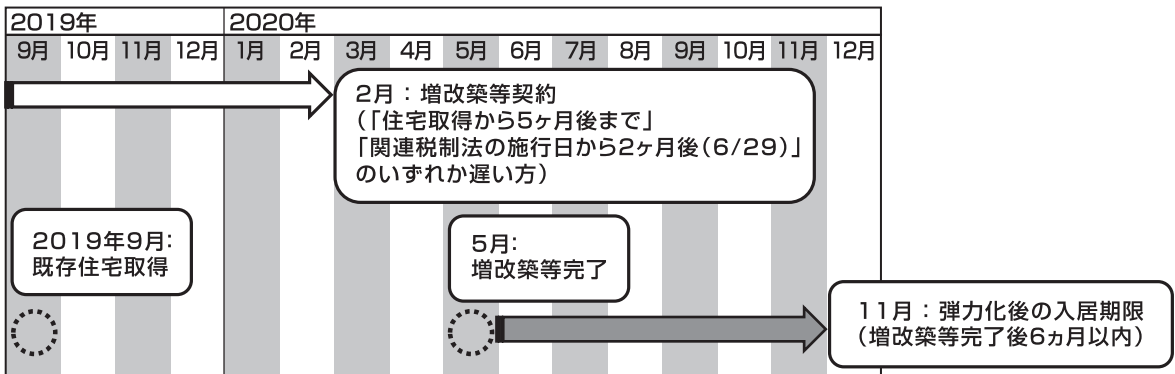
↓

増改築等完了の日から6ヶ月以内に入居
 (契約期限等の要件を満たしていることが前提)

【従来のイメージ】※仮に既存住宅を9月に取得した場合



【適用要件弾力化後のイメージ】※仮に、9月取得し、増改築等の完了が遅れて5月になった場合



2. 次世代住宅ポイント制度の申請について

次世代住宅ポイントについては、令和元年房総半島台風、令和元年東日本台風等の被害でやむを得ず令和元年度末までに着工することが困難と認められる場合、着工期限を令和2年6月末とする運用が行われてきましたが、現在では、新型コロナウイルス感染症の影響により事業者から受注や契約を断られるなど令和元年度末までに契約できなかった例も発生していることから、これらの方について、対象となる住宅の契約等の期間を追加・延長して次世代住宅ポイントの申請が可能となります。

具体的には、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年3月末までに契約ができなかった方について、令和2年4月7日から令和2年8月31日までに契約を行った場合はポイントの申請が可能となります。

申請の受付期間は6月1日(月)～8月31日(月)が予定されており、申請にあたっては、やむを得ず令和元年度末までに契約ができなかった理由の申告が必要です。

(詳細は制度のホームページにて公開 <https://2020.jisedai-points.jp/>)

〈次世代住宅ポイント当初の制度との相違点〉 【次世代住宅ポイント制度ホームページ内資料を加工し作成】

| | | | 当初の制度 | 【新型コロナ対応】 新型コロナの影響により令和2年3月末までに契約できなかった方を対象に内容等を追加・変更 |
|---------|-------------|--------------|--|--|
| 対象となる住宅 | | | <ul style="list-style-type: none"> 注文住宅の新築 分譲住宅の購入(分譲事業者による販売前のポイント予約が可能) 完成済の新築住宅の購入 住宅のリフォーム | <ul style="list-style-type: none"> 注文住宅の新築 分譲住宅の購入 住宅のリフォーム |
| 対象期間 | 新築(注文)リフォーム | 工事請負契約 | 平成31年4月1日～令和2年3月31日(消費税率8%の場合) 平成30年12月21日～平成31年3月31日 | 令和2年4月7日～8月31日 |
| | | 建築着工 工事着手 | 工事請負契約～令和2年3月31日(消費税率8%の場合) 令和元年10月1日～平成31年3月31日 | 工事請負契約～令和2年8月31日 |
| | 新築(分譲) | 工事請負契約 | 平成30年12月21日～令和2年3月31日 | 平成30年12月21日～令和2年8月31日 |
| | | 建築着工 | 平成30年12月21日～令和2年3月31日 | 平成30年12月21日～令和2年8月31日 |
| | | 売買契約 | 平成30年12月21日～令和2年3月31日 | 令和2年4月7日～8月31日 |
| | 新築 リフォーム | 引渡し | 令和元年10月1日～ | 建築着工(工事着手)～ |
| 申請期限等 | ポイント発行申請期限 | | 令和元年6月3日～令和2年3月31日 | 令和2年6月1日～8月31日 |
| | ポイント交換期限 | | ～令和2年9月30日(※4月7日に変更) | 令和2年6月1日～11月30日 |
| | 完了報告期限 | 新築 | ①戸建住宅:令和2年9月30日 ②共同住宅等 10階以下:令和3年3月31日 ③共同住宅等 11階以上:令和3年9月30日 | ①戸建住宅:令和3年2月28日 ②共同住宅等 10階以下:令和3年6月30日 ③共同住宅等 11階以上:令和3年12月31日 |
| | | リフォーム | ①戸建・共同住宅等(耐震無):令和2年9月30日 ②共同住宅等(耐震有)10階以下:令和3年3月31日 ③共同住宅等(耐震有)11階以上:令和3年9月30日 | ①戸建・共同住宅等(耐震無):令和3年2月28日 ②共同住宅等(耐震有)10階以下:令和3年6月30日 ③共同住宅等(耐震有)11階以上:令和3年12月31日 |

住宅支援策は、上述のように期間延長などで新型コロナウイルス感染症拡大の影響を少しでも軽減しようという取り組みが進んでおり、エリアによっては住宅展示場が元通りの営業を始めたり、住宅を含む工事の中止が再開されたりと、住宅産業においても"ポスト・コロナ"や"ウィズ・コロナ"のスタイルを探る時期に入りつつあります。

例えば、住宅展示場の代わりにオンラインでの見学が可能になったり、プラン検討や打合せをリモートで行ったりという取り組みも今後は広がることが想定されますし、現場での感染症拡大防止の措置や職人さんの健康管理などは、工事のスムーズな実施のためだけでなく、施主や近隣住民との信頼関係醸成のためにも重要となってきます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「新型コロナウイルスに負けない戦略的法務」
 —私たちの力を最大限発揮すべき時であると考えております—
 (秋野弁護士)**

平素は、皆様の温かいご支援を頂き、どうも有り難うございます。

当事務所は、新型コロナウイルス感染症拡大という想像を絶する事態ではありますが、私達の経験を活かし、皆様方のお役に立ち社会貢献しなければなりませんので、奮起し、休日返上で業務に邁進しております。

1. テレビ会議によるお打ち合わせ

当事務所の専門性を遺憾なく発揮できる場であると考えております。

いつでもご連絡を頂き、テレビ会議でお打ち合わせをし、トラブル解決の方針を示す。この効率が非常に高く、且つ依頼者の皆様方に移動の時間をかけて頂く必要もありません。

パッと打ち合わせをし、納得をして、すぐに社内方針を示し、トラブルを解決する。この効率の良さを改めて実感しております。コロナウイルス感染症が終息した後も、テレビ会議による打ち合わせを原則としたいと考えているところです。

テレビ会議によるお打ち合わせのご連絡は、電話(03-5212-3931)、
 メール(akino@takumilaw.com)にてお寄せください。

2. 労働相談対応に力を入れます

リーマンショックの際もそうでしたが、急激な景気悪化の際、労働紛争がやむを得ず増えます。企業も不良社員を抱えたままにいる訳にはいかず、解雇などの手続きもスピーディーに対応しなければならぬ場面も生じます。

当事務所では、5月に新著「住宅・住宅業界における労務トラブル・カスタマーハラスメント対応マニュアル」を発刊致します。

100を超える住宅・建築業者様からの労働相談の実例を丁寧に解説する書籍です。是非、皆様方の労働問題の参考として頂きますと共に、労務トラブルが発生した際にはすぐに当事務所にご連絡をください。

3. M&A などスポンサーの手を借りたいと思う場合には、すぐにご連絡ください。

当事務所は、住宅・建築業界に幅広い人脈を持ち、事業再生にあたって不可欠なスポンサーを探す能力を持っております。

資金ぐりの悪化はやむを得ず生じるはずですが、倒産は何としても避けなければなりません。当職もリーマンショックの際は、毎月のように法律顧問先企業が倒産していき、毎月、全国行脚し、スポンサー企業の支援を要請し続ける毎日でした。

いざという時は、必ず、当職にご連絡ください。

4. 法律顧問先企業様専用ホームページをご活用下さい。

コロナショックで、経済活動が縮小している現状ですが、アフターコロナに向け、今、出来る準備を遂行すべきであると考えます。

こういった時こそ、「研修」が大事です。当事務所では法律顧問先企業様専用ホームページを設け、秋野が講師となってコロナウイルス感染症拡大にあたり知っておきたい法律知識の映像解説、好評であった過去の講演会映像をレジュメと共にアップロードしております。

これらの映像研修にも力を入れていただき、アフターコロナに備える準備もお願いしたいと思います。

5. 私たちの力を最大限発揮すべき時であると考えております。

当事務所は、リーマンショック時の対応、東日本大震災時の対応など、急激な経済活動の変動時期に、しっかりと住宅業界専門法律事務所としての役割を果たして参りました。

今回も、しっかりと職責を果たし、貢献をして参りたいと考えています。

皆様、ちょっとでも不安なこと、悩み事がある場合には、すぐにご連絡ください。

