

住ま〜と Bridge

2020
7月号
Vol.141

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「令和2年度
第2次補正予算が成立」

1. 新型コロナウイルス感染症対策
関係経費
2. 創設された休業支援・
家賃支援の制度
3. 今後の市況見通しについては
わずかに改善傾向

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
「郵送による請負契約書締結は
可能か？」

(秋野弁護士)



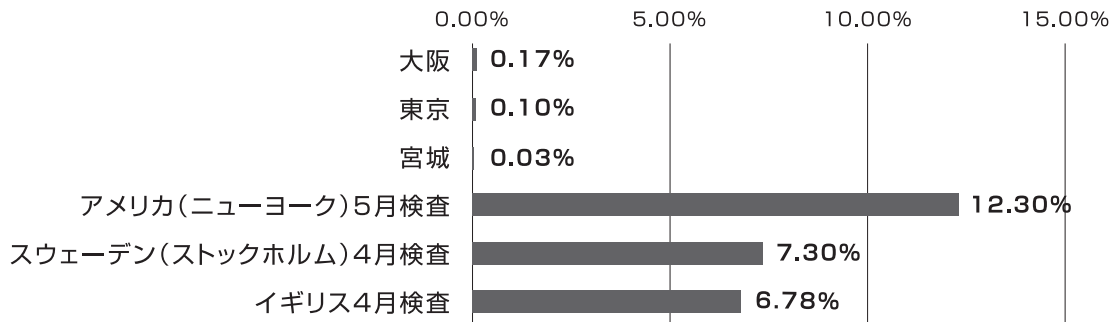
●今月のトピックス●

6月16日、厚生労働省が新型コロナウイルスの抗体検査の実施結果を発表しました。

検査は6月1日～7日の1週間で、ある程度の人口規模の地域の中で感染者数が多い東京・大阪と、逆に感染者の少ない宮城の3都府県において実施されました。抗体の保有率は、東京で0.1%、大阪で0.17%、宮城で0.03%。

これまで、日本の新型コロナウイルス感染者の少なさは、PCR検査の実施数が他国に比べて圧倒的に少ないため実際には"隠れ感染"が大量に存在しているといった説明がなされることも多かったのですが、抗体の保有率からみる限り、日本国内の人口当たりの感染者は現実として欧米に比べてかなり少ないのは間違いなさそうです。

<国内3都市圏と他国事例の抗体保有率比較> 新型コロナウイルス抗体保有率



大阪は国内の他2都市圏に比べればやや高いとは言え、抗体保有率1%未満の0.17%ですから、5月1日時点の推計人口8,825,982人に当てはめると約15,000人。

6月17日までに確認されている感染者数1794人のおよそ8倍と聞くと多く感じるかも知れませんが、逆に言うと大阪の人口のほとんどとなる879万人弱は抗体をもっていないのが現状というわけですから、「第2波・第3波」到来を前提にした新型コロナ対策が長丁場になるのは仕方がないと言えます。

今月の
 テーマ

「令和2年度 第2次補正予算が成立」

6月12日に成立した、新型コロナウイルス対策を主とする令和2年度の第2次補正予算は追加の歳出が補正予算として史上最高の総額3兆9,114億円（一般会計）となりました。

第1次補正予算の中でも今回の新型コロナウイルス禍に対応する施策は様々に用意されていましたが、中小企業等を対象とした「持続化給付金」を例にとると、6月中旬段階までの支給額は既に2兆円をオーバー。1次補正予算枠は委託費を除いて2兆2,000億円規模でしたのでわずかの期間で200万件以上の申請があったということで、あっという間に1次補正予算分は消化してしまいました。

こうした状況からも、2次補正予算がスムーズに成立したこと自体は喜ばしいもので、以下に新型コロナ関連の大まかな内容などをご紹介します。

1. 新型コロナウイルス感染症対策関係経費

(1) 雇用調整助成金の拡充等〔4,519億円〕

一時的な休業などで従業員の雇用維持を図る企業に対して休業手当の一部を助成する「雇用調整助成金」について、1人1日当たり8,330円となっていた上限額を1万5,000円、月額で33万円に引き上げ。上限額や助成率の引き上げの特例適用期間を9月末まで延長。

(2) 資金繰り対応の強化〔116,390億円〕

- 中小・小規模事業者向けの融資〔88,174億円〕
- 中堅・大企業向けの融資〔4,521億円〕
- 資本性資金の活用〔23,692億円〕

(3) 家賃支援給付金の創設〔20,242億円〕

(4) 医療提供体制等の強化〔29,892億円〕

- 新型コロナウイルス感染症緊急包括支援交付金〔22,370億円〕
- 医療用マスク等の医療機関等への配布〔4,379億円〕
- ワクチン・治療薬の開発等〔2,055億円〕

(5) その他の支援〔47,127億円〕

- ① 新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金の拡充〔20,000億円〕
- ② 低所得のひとり親世帯への追加的な給付〔1,365億円〕
- ③ 持続化給付金の対応強化〔19,400億円〕

④その他〔6,363億円〕

- 持続化補助金等の拡充〔1,000億円〕
- 農林漁業者の経営継続補助金の創設〔200億円〕
- 文化芸術活動の緊急総合支援パッケージ〔560億円〕
- 自衛隊の感染症拡大防止・対処能力の更なる向上〔63億円〕
- 地域公共交通における感染拡大防止対策〔138億円〕
- 個人向け緊急小口資金等の特例貸付〔2,048億円〕
- 教員、学習指導員等の追加配置〔318億円〕
- 教育ICT環境整備等のための光ファイバ整備推進〔502億円〕
- 学校再開に伴う感染症対策・学習保障等〔421億円〕
- スマートライフ実現のためのAIシミュレーション事業〔14億円〕

(6)新型コロナウイルス感染症対策予備費〔100,000億円〕

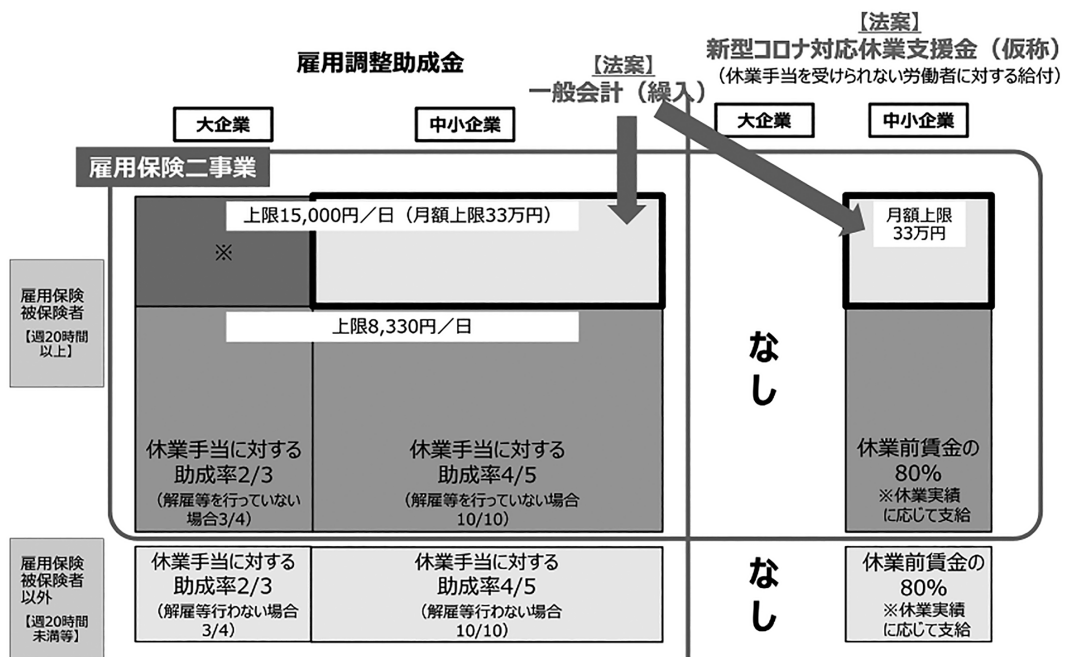
2. 創設された休業支援・家賃支援の制度

上述の第2次補正予算において、第1次補正予算から引き継がれた強化・拡充項目も多い中、休業支援および家賃支援名目で新たに創設された制度があります。

(1)新型コロナ対応休業支援金(仮称)制度の創設

新型コロナウイルス感染症の影響により休業を余儀なくされている国民の暮らしを守るため実施する、新型コロナウイルス感染症対応休業支援金(仮称)。

勤め先の企業の資金繰りの悪化などの理由で休業手当を受け取れない人に対して、国が直接給付する支援金の制度で、対象は中小企業で働く人、給付率は休業前の賃金の8割。



[出典:厚労省 第140回労働政策審議会職業安定分科会雇用保険部会(R2.05.26)「資料1-3 雇用調整助成金の拡充と新たな個人給付制度の創設について」より]

(2) 家賃支援給付金の創設

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた中堅・中小・小規模事業者、個人事業主等に対し、固定費として大きな負担となっている家賃を一層軽減し、事業の継続を下支えするため、新たな給付金制度を創設。

<給付対象>

対象となるのは、売上げが去年よりひと月で50%以上減少した事業者や、3ヵ月で30%以上減少した事業者で、5月～12月において以下のいずれかに該当する業者。

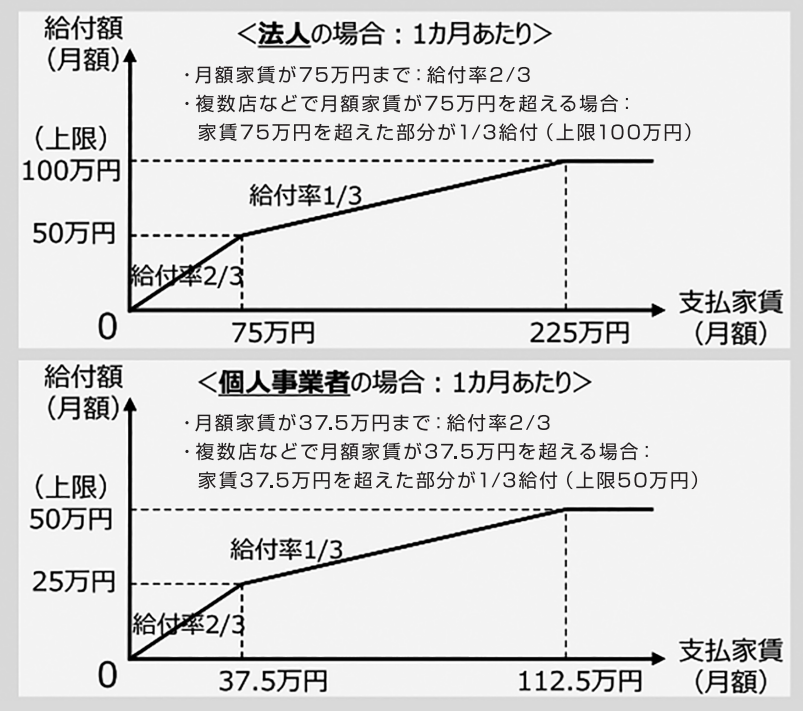
- いずれか1ヵ月の売上が前年同月比で50%以上減少
- 連続する3ヵ月の売上が前年同期比で30%以上減少

<給付額算出方法>

法人の場合、1ヵ月分の給付の上限額は100万円です。下図の通り、支払家賃（月額）75万円までの部分が2/3給付になります。複数店舗を所有する場合などで家賃の支払額が75万円を超える場合は、特例として75万円を超える部分が1/3給付になるため、支払家賃（月額）225万円以上で上限の給付額（月額）100万円になります。6ヵ月分では600万円が給付の上限額です。

個人事業者の場合、1ヵ月分の給付の上限額は50万円です。下図の通り、支払家賃（月額）37.5万円までの部分が2/3給付になります。複数店舗を所有する場合などで家賃の支払額が75万円を超える場合は、特例として37.5万円を超える部分が1/3給付になるため、支払家賃（月額）112.5万円以上で上限の給付額（月額）50万円になります。6ヵ月分では300万円が給付の上限額です。

給付額は、申請時の直近の支払家賃（月額）に基づき算出される給付額（月額）の6倍（6ヵ月分）。給付率・給付上限額は下図の通り。



[出典：経産省「令和2年度 第2次補正予算案の事業概要（PR資料）」を加工し作成]

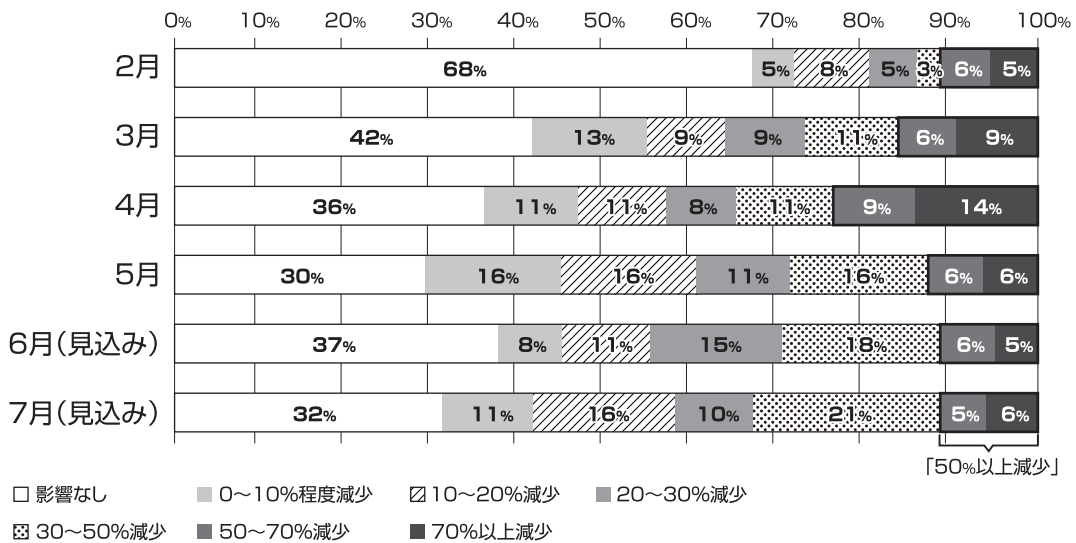
3. 今後の市況見通しについてはわずかに改善傾向

内閣府が毎月発表している「景気ウォッチャー調査」(街角景気)の5月の結果(6月8日発表)によりますと、2~3ヵ月先の景気が、調査時点(5月)より良くなるか悪くなるかを調べた先行き判断DI(方向性)の季節調整値は、住宅関連では「29.3」。

景気見通しの判断基準となる「50」をまだ大きく下回ってはいるものの、前月(15.5)から13.8ポイント上昇と倍増に近い伸びを示すと同時に、先行き判断DIが改善したのは実に5ヵ月ぶり、若干ではありますが行く手に明るい兆しが見えつつあります。

また、下のグラフは国交省が各月末にまとめている住宅産業への影響調査の結果(5月末時点)です。3月以降でも「影響なし」とする工務店は3~4割と、やはり影響は甚大ですが、月別に見てみますと、売り上げが「50%以上減少」(50~70%減と70%以上減の計)とする工務店の割合が2月11%、3月15%、4月23%と増加の一途をたどっていたものが、5月には12%へと減少し、やや改善したことが見て取れます。この傾向が夏以降加速し、年度後半に向けて業界全体の業績が徐々に回復していくことが期待されるところです。

<中小工務店売上金額(前年同月比) ※5月末時点まとめ>



[国交省「新型コロナウイルス感染症に伴う関係業界の影響について」(5月31日まとめ)より作成]

日本国内での新型コロナウイルスの住宅産業における影響は、当初は建築資材の納期の遅れが主なものでしたが、わが国での感染拡大に伴い、国内の経済活動の停滞や心理的萎縮などによる受注・売り上げの減少が懸念されています。市場環境が大きく変化した現在、これからしばらくの住宅着工は以前からの見込みよりも大幅に下振れする可能性があります。

その中で、エリア内での需要を確実に顕在化し自社で受注するために、新築・リフォーム問わずに、在宅勤務やテレワークが当たり前のライフスタイルを快適にする住まいの間取りプランや設備のご提案が大事になってきています。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「郵送による請負契約書締結は可能か？」
 (秋野弁護士)

新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、対面の契約を嫌がる施主さんも多くなりました。

これに伴い、「契約を締結する際、契約書を郵送で送り、署名押印等の上返信してもらうこと、直接契約書を渡しはするが、郵送で返してもらうことは、問題がありますか」、また「宅地建物取引業者が重要事項説明義務を負っているように、リフォーム業者は契約書の読み上げ義務を負うのでしょうか」といった相談を受けることがあります。

これらの問題については、建設業法19条、特定商取引法4条、5条において書面の交付が要求されている他、特段の規制はされていないことから、契約書の取り交わしを郵送で行うことに問題はありませんが、契約書を施主の面前で読み上げる義務もありません。

しかし、「契約書を作らず、見積書のみで口約束により工事をしてしまう」という事態は、建設業法違反のリスクが有り、気をつけなければなりません。

建設業法19条1項柱書は、「建設工事の請負契約の当事者は……契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印して相互に交付しなければならない」と規定しています。したがって、屋根事業者が施主との間で請負契約を締結する場合には、請負契約書を作成する必要があります。更に、特定商取引法上の「訪問販売」に該当する場合、同法上の法定書面を施主に交付しなければならず、同法を遵守する必要性から、より工事請負契約書を締結する必要性が高いといえます。

住宅トラブルでは「言った・言わない」紛争が多数、発生しています。口頭で要請した工事について、施主は契約範囲に含まれると考えていたが、実際には工事が行われなかったとしてクレームが生じるケースもありますので、契約書に詳細見積書や設計図書を添付して、契約範囲をしっかりと特定する意義は大きいと言えます。

電子契約という方法もありますが、電子メールによる請負契約締結は、建設業法違反リスクがあります。建設業法第19条第3項、同法施行規則第13条の2第1項第1号イにより、「建設工事の請負契約の当事者の使用に係る電子計算機…と当該契約の相手方の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する措置」を講ずることによって、書面の交付に代替することができるとされています。これが建設工事の電子契約であり、その要件については、財団法人建設業振興基金編著(国土交通省総合政策局監修)『建設工事の電子契約についての解説』に記述がなされています。メール添付の方法による場合は、以下の基準を満たせば、建設業法上、適法に電子契約を締結することが出来ます(が、技術上難易度が高いです)。

- 契約の相手方に対し、予めメール添付の方法によること及びパソコンのファイルへの記録の方法を示し、これについて、書面又は受発注書のやりとりに使用するものと同じメールシステムにより契約の相手方から承諾を得ること。
- 契約の相手方がファイルへの記録を出力することによる書面を作成できるものであること。具体的には、請負契約の内容、建設業法第19条第1項各号列挙事由をディスプレイ、書面等に速やかかつ整然と表示できるようにシステムを整備しておくこと。
- 公開鍵暗号方式の採用に加え、添付された公開鍵が送付した者のものであることを示す電子的な証明書の送付を行うこと。
- 請負契約書データ等の電磁的記録を適切に保管するとともに、保管された電磁的記録が改ざんされていないことを自ら証明できるシステムを整備すること。

FAXによる注文書・請書の交付については、建設業法19条の「署名又は記名押印をして相互に交付」には該当せず、建設業法第19条第3項、同法施行規則第13条の2に相応する方法が定められていないので、認められません。

今後、非対面型で契約がスマートに実践できる「値段も安い」電子契約が普及していくことが期待されます。