

住ま〜と Bridge

2020
11月号
Vol.145

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「国交省住宅局関連の
令和3年度概算要求等」

1. 国土交通省住宅局の
令和3年度予算概算要求
2. ウイズ／ポストコロナ時代の活力ある
日本経済の実現に向けた税制改正要望
3. 「新たな日常」対応は、お客様との
打ち合わせ等でも必要に

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「来年4月1日からは、チラシ・ホームページ
の住宅価格は、消費税込みの総額表示を
しなければなりません。」
(秋野弁護士)



●今月のトピックス●

令和3年度の予算概算要求が各省庁より出され、一般会計総額は105兆円超と過去最大規模、100兆円オーバーは7年連続となりました。

その中でも厚労省の要求額は約33兆円と全体の3分の1近くを占めていますが、それでも新型コロナ対策費用は一部しか含まれていません。項目のみ決めて年内に実際の金額を検討していくということのようで、さらに予算は膨張しそうです。

この厚労省の概算要求の中に、テレワークなど「柔軟な働き方がしやすい環境整備」の予算も含まれ、前年度当初予算の約5倍以上に増額されています。

これまでなかなか進まなかった働き方改革が、コロナの影響を受けて前進したとも言える皮肉な状況となっていますが、テレワークの普及など、私たちの働き方は大きく変化しました。当然、それに伴って住まいに対する考え方も変わってきています。

ライフホームズが例年発表している「借りて住みたい街ランキング」では、アフターコロナの変化を計るため、緊急の調査を実施しています。結果は下表の通りで、首都圏では本厚木・大宮などが急上昇して上位にランクインする一方、トップ3常連だった池袋・川崎は圏外（5位・12位）へと大きく順位を下げています。

【首都圏】

対象期間	2018. 1～12月	2019. 1～12月	2020. 4月～8月 (アフターコロナ)
1位	池袋	池袋	本厚木
2位	川崎	葛西	葛西
3位	中野	川崎	大宮

【近畿圏】

対象期間	2018. 1～12月	2019. 1～12月
1位	三ノ宮	三ノ宮
2位	新大阪	新大阪
3位	江坂	姫路

[ライフホームズ「借りて住みたい街ランキング」に基づき作成]

10月中旬時点では、近畿圏で同じ緊急調査の発表はなく、昨年末までの結果しか分かりませんが、傾向としては同様に、より郊外エリアに人気が出ていると考えられます。

テレワークの一般化等で働き方が変化したことにより、通勤に便利な都心やその近郊から、安全やゆとりを求めて郊外へ人気の居住地がシフトしているということです。

つまり、住宅そのものにも、新しい働き方への対応や、空気の質などの環境も含めた暮らしやすさが、より重要な要素になってくるということでもあります。

今月の
 テーマ

「国交省住宅局関連の令和3年度概算要求等」

トピックスでも触れた通り、来年度予算の概算要求が9月末に出揃いました。例年であれば概算要求の締切は通常は8月末であるところが、1か月遅れの9月末となったのも新型コロナウイルスの影響です。

今後の新型コロナウイルスの影響の動向に見通せない部分も多い中、各省の概算要求額にも「事項要求」として項目だけは決めたいけれども金額がまだ固まっていない経費が含まれていますが、以下に、国交省住宅局関連の来年度予算概算要求のポイントと、国交省として「新たな日常」に向けての税制改正要望の内容を紹介します。

1. 国土交通省住宅局の令和3年度予算概算要求

国土交通省住宅局の令和3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) くらしの多様化に応える良質な住宅ストックと流通市場の形成
- (3) 誰もが安心して暮らせる住まいの確保
- (4) 住宅・建築分野の生産性向上と新技術実装の推進

この際、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図るとともに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を含む経済情勢を踏まえた住宅に関する対策を検討するとともに、消費税率引上げに伴う住宅取得に関する対策を実施す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・頻発化している状況を踏まえ、住まい・くらしの安全確保を図るため、災害に強いまちづくりを推進する。

このため、南海トラフ巨大地震、首都直下地震などの大規模地震発生時に、大規模火災の発生のおそれがある密集市街地の改善のための取組を促進するとともに、住宅・建築物の耐震化をより一層推進する。

また、国土強靱化の取組として、避難者・帰宅困難者対策、防災拠点となる建築物の地震対策、超高層建築物等の長周期地震動対策等を推進する。

さらに、東日本大震災からの復興・再生に引き続き取り組むとともに、地震、豪雨、台風等の大規模自然災害からの早期の復旧・復興に取り組む。

- 【密集市街地総合防災事業 国費:45億円(1.00倍)】
- 【防災・省エネまちづくり緊急促進事業 国費:76.54億円(0.92倍)】
- 【地域防災拠点建築物整備緊急促進事業 国費:100億円(新設)】

(2)くらしの多様化に応える良質な住宅ストックと流通市場の形成

＜住宅・建築物における「新たな日常」への対応と省エネ化・長寿命化の推進＞

「新たな日常」への対応を含めた居住に関する多様なニーズを踏まえ、既存住宅の改修や、住宅団地等におけるコワーキングスペース等の整備によるテレワーク環境の整備に対する支援を強化する。

住宅の長寿命化に向けては、長期優良住宅化リフォームや中小工務店等の連携による長期優良住宅の整備、長期優良住宅の認定取得促進に向けたモデル的な取組、長期優良住宅の整備を伴う市街地再開発事業等への支援を強化する。

- 【長期優良住宅化リフォーム推進事業 国費:45億円(1.00倍)】
- 【地域型住宅グリーン化事業 国費:140億円(1.04倍)】
- 【長期優良住宅認定取得促進モデル事業 国費:0.6億円(新設)】



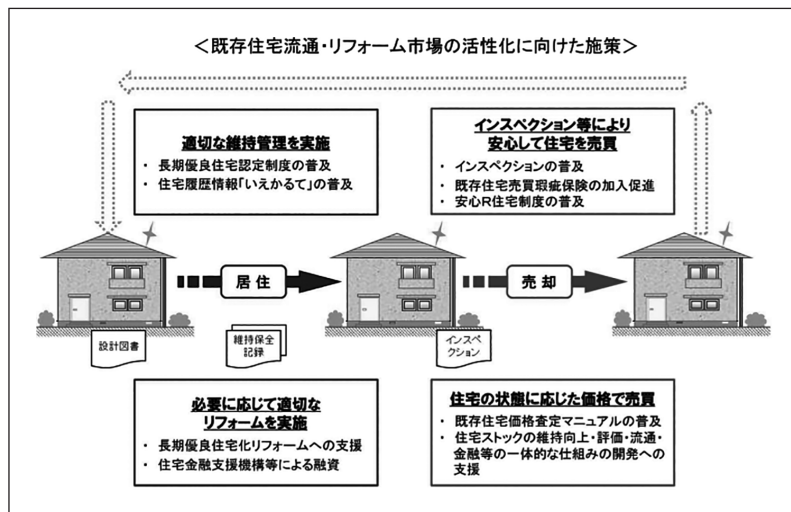
＜住戸内に設けるワークスペースのイメージ＞
 住宅局概算要求資料より

＜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に対する支援を行う。

また、良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境の構築に向け、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を行うとともに、住宅瑕疵情報や履歴情報等住宅に係る情報を統合的に収集・分析するデータベース構築に対する支援を強化する。

【住宅に係る統合的な情報インフラ整備事業 国費:2億円(新設)】



住宅局概算要求資料より

(3) 誰もが安心して暮らせる住まいの確保

＜多様な世帯が安心して暮らすことができる住宅セーフティネット機能の強化＞

新型コロナウイルス感染症の影響を受けて住まいの確保に困難を抱えている世帯をはじめとして、子育て世帯、高齢者、障害者、外国人、出所者など、誰もが安心して暮らせる住まいを確保するため、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅について、改修や入居者負担の軽減への支援を強化するとともに、居住支援協議会等による居住支援活動等に対する支援を強化する。

【スマートウェルネス住宅等推進事業 国費:250億円(1.00倍)】

＜高齢者が自立して生活できる住生活の実現＞

自立した生活から医療や介護のサポートが必要となる生活まで、地域における高齢者の多様な居住ニーズに適切に対応できるよう、サービス付き高齢者向け住宅の整備や、介護予防、健康増進、多世代交流等を考慮したモデル的な住環境整備、公的賃貸住宅の建替えや改修と併せて高齢者生活支援施設等を導入する取組等に対する支援を強化する。

また、高齢者・子育て世帯等が安心して住み続けられる環境の整備を図るため、既存のUR(都市再生機構)団地を活用して、医療・福祉施設の誘致による地域の医療福祉拠点化、既存ストックのバリアフリー改修等、高齢者世帯向け住宅等の供給に対する支援を行う。

【特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業 国費:41.96億円(0.95倍)】

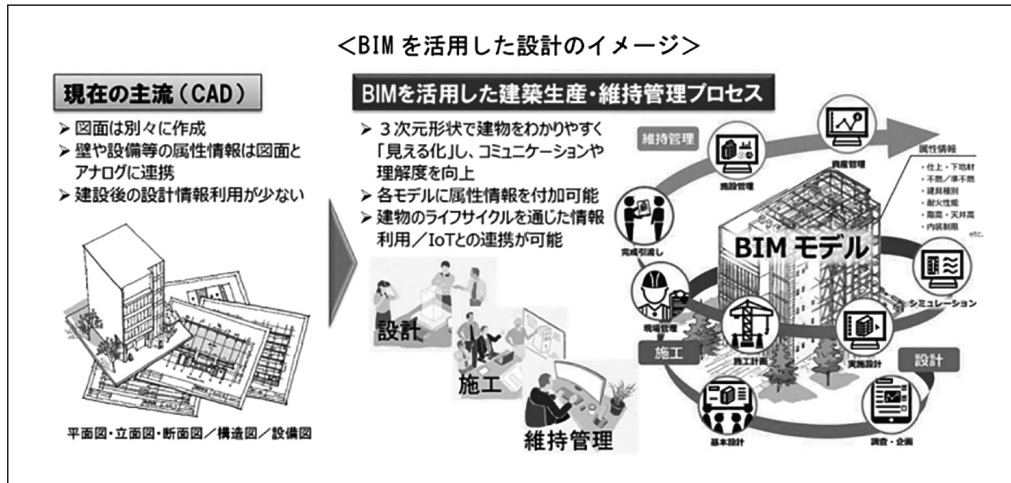
(4) 住宅・建築分野の生産性向上と新技術実装の推進

＜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促進するため、「新たな日常」の構築に資するデジタル化の観点から、BIM の活用環境整備と普及に向け、官民一体の建築 BIM推進会議において策定したガイドラインに沿ってBIM を試行的に活用したプロジェクトにおける効果や運用上の課題の検証に対する支援を行う。

また、住宅・建築関係手続きのオンライン化に向け、建築確認申請や住宅瑕疵担保履行法に基づく基準日届出手続きを電子的に行うことが可能なシステムの整備や、建築分野におけるIT活用・リモート化の検証に対する支援を行う。

【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:2.4億円(1.20倍)】



住宅局概算要求資料より

＜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、地方創生に資する木造住宅や非住宅・中高層の木造建築物の生産体制の強化を図るため、民間団体等が行う大工技能者等の確保・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。

【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:6億円(1.20倍)】

2. ウィズ／ポストコロナ時代の活力ある日本経済の実現に向けた税制改正要望

国土交通省が、「日本経済再生」とのテーマの中で、新型コロナが存在する日常を前提として掲げた税制改正要望のポイントは以下の通りです。

- (1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた所要の措置
 - ① 3年に一度の固定資産評価替えによる、地価上昇地点における税負担の上昇が緩やかなものになるよう、上昇幅を一定範囲に抑える等の土地の固定資産税等の負担調整措置等の3年間延長。
 - ② 上記①を延長した上で、経済状況に応じた所要の措置。

- (2) 新型コロナウイルス感染症により甚大な影響を受けた交通運輸等について、資金繰り対策に資する所要の措置

- (3) 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保
 - ・買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置
 - ・サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制
 - ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴う税制上の所要の措置
 - ・その他、経済情勢等を踏まえた所要の措置

3. 「新たな日常」対応は、お客様との打ち合わせ等でも必要に

国交省の概算要求や税制改正要望を見ても、来年度以降もコロナが普通に存在する「新たな日常」が前提となっているのは明らかです。

(一財)住まいづくりナビセンターが実施したリフォーム事業者に関するアンケート調査によると、コロナ禍により、

- ✓ リフォームの売上高は、「減った・大きく減った」…………… 42%
- ✓ 「インターネットを活用した集客に注力するようになった」…………… 51%
- ✓ 「お客様との打合せ時に、オンラインを活用する機会が増えた」…………… 22%
- ✓ オンライン接客使用ツールで最も多いのは「Zoom」73%、次いで「LINE」…… 41%

商品としての住宅がこれからの新たな日常に対応していくように求められているのはもちろんですが、集客・打合せといったお客様との接点においても、非対面・非接触での対応も可能であることが必須となってきています。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「来年4月1日からは、
 チラシ・ホームページの住宅価格は、
 消費税込みの総額表示をしなければなりません。」
 (秋野弁護士)**

総額表示義務とは、消費税課税事業者に義務づけられたもので、消費税額を含んだ総支払額がひと目で分かるようにするという目的から義務づけられています。

消費税が10%に引き上げられたことで、税込表示の問題点を解消するため、平成25年(2013年)10月1日から令和3年(2021年)3月31日までの間は、「消費税転嫁対策特別措置法」によって、総額表示をしなくてもよい特例が定められています。

この期限が、いよいよ半年後に来てしまいます。

多くの住宅会社・リフォーム業者が、消費税については、税別価格を表示しているのではないのでしょうか？

この税抜き表示は、令和3年(2021年)4月1日以降は認められないこととなります。

他方で、住宅設備機器メーカーのカタログは、来年4月1日以降も税抜き表示が継続されることが予測されています。

理由は、財務省ホームページ上に公開されている、「総額表示に関する主な質問」に対する回答にて、「製造業者、卸売業者、輸入総代理店などの小売業以外の者が、自己の供給する商品について、いわゆる「希望小売価格」を設定し、商品カタログや商品パッケージなどに表示している場合がありますが、この「希望小売価格」の表示は、小売店が消費者に対して行う価格表示ではありませんので、「総額表示義務」の対象にはなりません。」と記載されているからです。

そうすると、メーカーのショールームやカタログでは税抜き価格が表示され、住宅会社・リフォーム会社では総額表示が義務づけられる事となりますので、金額面でのイメージギャップのトラブルが起きないか、心配です。

上記消費税法対応についても、そろそろ着手をお願いしたいと思います。