

住ま〜と Bridge

2021
2月号
Vol.148

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

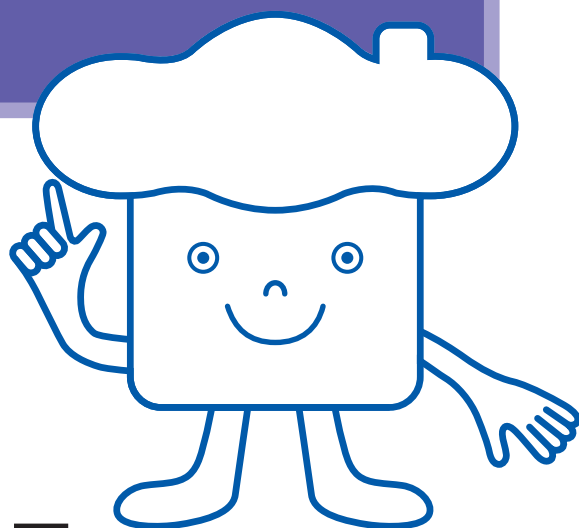
「グリーン住宅ポイントについて」続報

1. 対象住宅の要件等
2. 発行ポイント数
3. ポイントの交換商品等
4. 追加工事へのポイント交換申請手続きのイメージ

■ 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絶対に感染しない！
職人・従業員を感染させない！」

(秋野弁護士)



●今月のトピックス●

昨年11月の新設住宅着工戸数は70,798戸でした。前年同月比はマイナス3.7%。これで17ヵ月連続で前年比がマイナスとなっています。ついにリーマンショック直後の16ヵ月連続を超えてしまったわけで、消費税増税の後に続いた新型コロナウイルス拡大の影響の大きさが実感できます。

昨年末からは3度目の感染拡大局面を迎え、緊急事態宣言も再発出されるなど、今後の見通しはさらに不透明度を増していますが、少なくとも2021年度くらいまでの住宅着工を強く下押しするのは間違いなさそうです。

<ご参考>

	着工戸数		住宅投資額	
	戸数	前年比	金額	前年比
2020年度	79.7戸	91.2%	15.12兆円	92.5%
2021年度	80.2戸	100.7%	14.46兆円	95.6%

[建設経済研究所ほか「建設経済モデルによる建設投資の見通し」より作成]

住宅需要の喚起策としては、特にインパクトがあるのは「グリーン住宅ポイント制度」です。(次ページ以降の今月のテーマで前号からの続報をお伝えしていますのでご参照ください)

ただし、それに加え、以下のような既存の施策も拡充運用される予定です。

【1】住宅ローン減税

- ・住宅ローン減税の控除期間13年の措置の継続。
- ・住宅の床面積要件について「40㎡以上」に緩和(合計所得1,000万円以下に限る)。

【2】すまい給付金

- ・収入(目安は775万円以下)に応じて現金を給付。
- ・住宅ローン減税の契約期間と入居期限延長、床面積要件緩和に応じた措置を予定。

【3】住宅取得等のための資金に係る贈与税非課税措置

- ・父母や祖父母等から住宅取得等資金の贈与を受けて消費税率10%が適用される住宅を取得等した場合、最大1,500万円までの贈与が非課税。
- ・住宅の床面積要件について「40㎡以上」に緩和(合計所得1,000万円以下に限る)。

あくまでも予算案等の成立が前提ではありますが、住宅取得支援策はかなり充実しているのは間違いありません。あとは緊急事態宣言が早期に解除され、住宅取得を検討する心のゆとりが生まれることが期待されます。

今月の
 テーマ

「グリーン住宅ポイントについて」続報

前回、緊急経済対策をご紹介する中で特に注目される施策として、高い省エネ性能を有する住宅の新築・リフォーム等を対象にポイントを発行する「グリーン住宅ポイント制度」の初期情報をお伝えしました。

住宅投資を喚起し新型コロナで落ち込んだ経済の回復を図ることを目的としたこの制度のより具体的な要件等が国交省から発表されていますので、続報としてあらためてポイントを整理しました。

1. 対象住宅の要件等

	居住条件	対象住宅の性能・対象工事等
新築	所有者が自ら居住する住宅が対象	次の①又は②のいずれかに該当すること ①高い省エネ性能等を有する住宅 a) 認定長期優良住宅 b) 認定低炭素建築物 c) 性能向上計画認定住宅 d) ZEH ②一定の省エネ性能を有する住宅 日本住宅性能表示基準で定める断熱等性能等級4 かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅
賃貸	全ての住宅が賃貸用である共同住宅等（所有者が自ら居住する場合対象外）	次の①及び②に該当する賃貸用の共同住宅等 ①建築物省エネ法に基づく住宅トップランナー制度の賃貸住宅に係る基準に適合する ②すべての住戸の床面積が40㎡以上
既存住宅購入	所有者が自ら居住する住宅が対象	次の①～④のいずれかに該当する既存住宅 ①空き家バンク登録住宅 空き家バンクに登録されている住宅で、地方公共団体が本制度の対象として認めた住宅。 ②東京圏(1都3県)からの移住のための住宅 (過疎地等の条件不利地域を除く) ③災害リスクが高い区域からの移住のための住宅 「土砂災害特別警戒区域」又は「建築禁止災害危険区域」から移住するために取得する住宅 ④住宅の除却に伴い購入する既存住宅 既存住宅の購入者以外の者が住宅を除却する場合は対象外
リフォーム	全ての住宅が対象	次の①～⑥のいずれかに該当すること <いずれか必須> <任意> ①開口部の断熱改修 ④耐震改修 ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修 ⑤バリアフリー改修 ③エコ住宅設備の設置 ⑥リフォーム瑕疵保険等への加入

2. 発行ポイント数

発行ポイント数は住宅の種類や性能・設備によって以下のように異なり、ポイント加算なども設定されています。

(1) 新築・賃貸・既存住宅

	対象住宅	発行ポイント	
		基本の場合	加算の場合(※)
新築	①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、ZEH等)	40万ポイント/戸	100万ポイント/戸
	②一定の省エネ性能を有する住宅	30万ポイント/戸	60万ポイント/戸
賃貸	高い省エネ性能を有する 1戸あたりの床面積 40㎡以上の住宅	10万ポイント/戸	
既存住宅購入	①空き家バンク登録住宅 ②東京圏(条件不利地域を除く) からの移住のための住宅 ③災害リスクが高い区域からの 移住のための住宅	①～③いずれかの場合、30万ポイント/戸 ④と組み合わせる場合、45万ポイント/戸	
	④住宅の除却に伴い購入する 既存住宅	15万ポイント/戸	

※新築のうちポイント加算となるのは以下のケース

- ・東京圏(条件不利地域を除く)からの移住のための住宅
- ・多子世帯(18歳未満の子3人以上)が取得する住宅
- ・災害リスクが高い区域からの移住のための住宅
- ・三世帯同居仕様である住宅
(住戸内に調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅。
住戸内で自由に行き来ができない、いわゆる二世帯住宅は、別住戸であるため対象外。)

(2) リフォーム

リフォームの発行ポイント数は、実施する工事の内容に応じて設定されたポイント数の合計となりますが、ポイントの上限が設定されています。

<ポイント数の上限>

世帯	既存住宅購入の有無	上限ポイント数
若者・子育て世帯	既存住宅を購入しリフォーム	60万ポイント/戸
	上記以外のリフォーム	45万ポイント/戸
若者・子育て世帯 以外	安心R住宅を購入しリフォーム	45万ポイント/戸
	上記以外のリフォーム	30万ポイント/戸

<発行ポイント数>

世帯	部位		発行ポイント
いずれかの 工事は必須	①開口部の断熱改修	ガラス交換	2,000～7,000ポイント/枚
		内窓設置・外窓交換	13,000～20,000ポイント/箇所
		ドア交換	24,000～28,000ポイント/箇所
	②外壁、屋根・天井 又は床の断熱改修	外壁	※100,000ポイント/戸
		屋根・天井	※32,000ポイント/戸
		床	※60,000ポイント/戸
	③エコ住宅設備設置	太陽熱利用システム	24,000ポイント/戸
		高断熱浴槽	24,000ポイント/戸
		高効率給湯機	24,000ポイント/戸
		節水型トイレ	16,000ポイント/台
節湯水栓		4,000ポイント/台	
任意	④バリアフリー改修	手すりの設置	5,000ポイント/戸
		段差解消	6,000ポイント/戸
		廊下幅等の拡張	28,000ポイント/戸
		ホームエレベーターの新設	150,000ポイント/戸
		衝撃緩和畳の設置	17,000ポイント/戸
	⑤耐震改修	150,000ポイント/戸	
	⑥リフォーム瑕疵保険等への加入	7,000ポイント/契約	
⑦既存住宅購入加算	以下の全てに該当する場合、右記を加算 ・自ら居住する目的で購入した既存住宅であること ・令和2年12月15日以降に売買契約を締結 ・売買契約額が税込100万円以上 ・売買契約締結から3ヶ月以内に リフォーム工事の請負契約を締結	①～⑥の各リフォーム工事等の ポイント数を2倍	

※「②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」は、最低使用量以上の断熱材を使用することが前提条件で、部分断熱はポイント数半減

3. ポイントの交換商品等

取得したポイントは、一定の要件に適合する商品及び追加工事に交換が可能です。

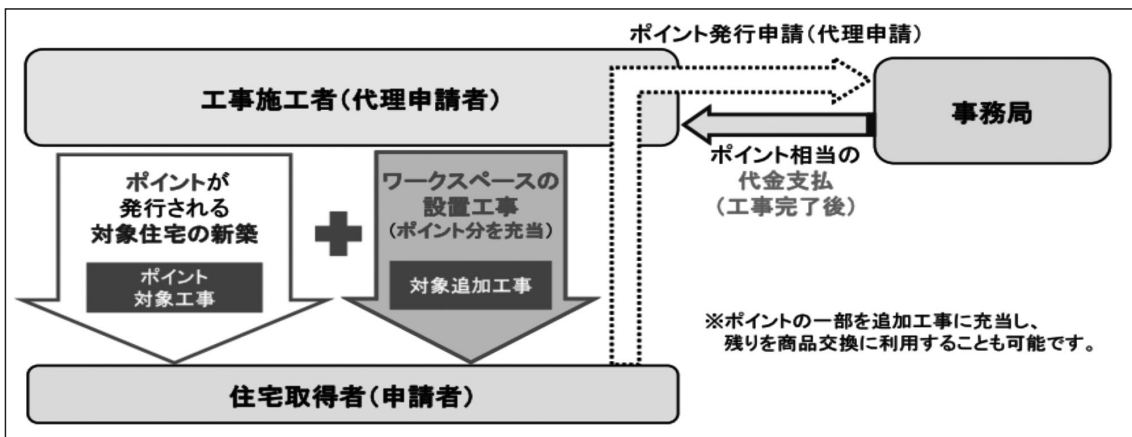
(1) 一定の要件に適合する商品(今後募集予定)

- ①「新たな日常」に資する商品
- ②省エネ・環境配慮に優れた商品
- ③防災関連商品
- ④健康関連商品
- ⑤家事負担軽減に資する商品
- ⑥子育て関連商品
- ⑦地域振興に資する商品

(2) 一定の要件に適合する追加工事

- ①「新たな日常」に資する追加工事
 - ワークスペース設置工事
 - 音環境向上工事
 - 空気環境向上工事
 - 菌・ウイルス拡散防止工事
 - 家事負担軽減に資する工事
- ②防災に資する追加工事

<住宅新築時に追加的にワークスペース設置工事を行った場合の例>

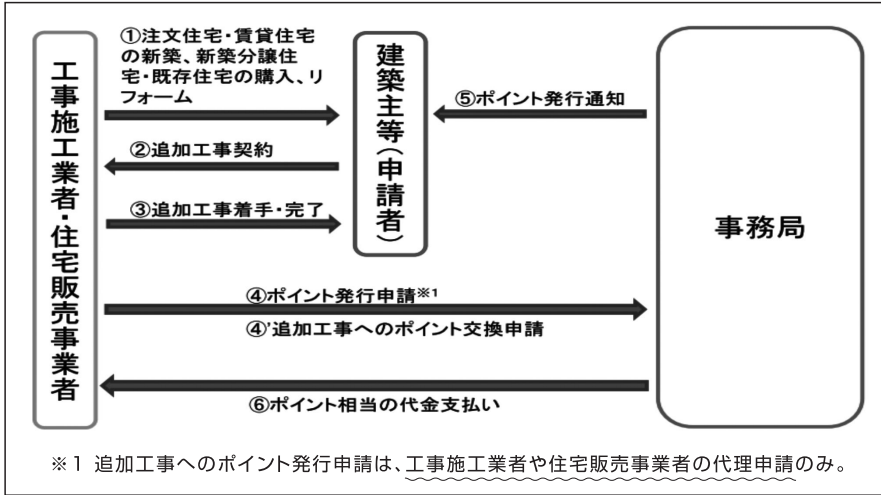


【国土交通省「グリーン住宅ポイントについて」(令和2年12月28日版)より】

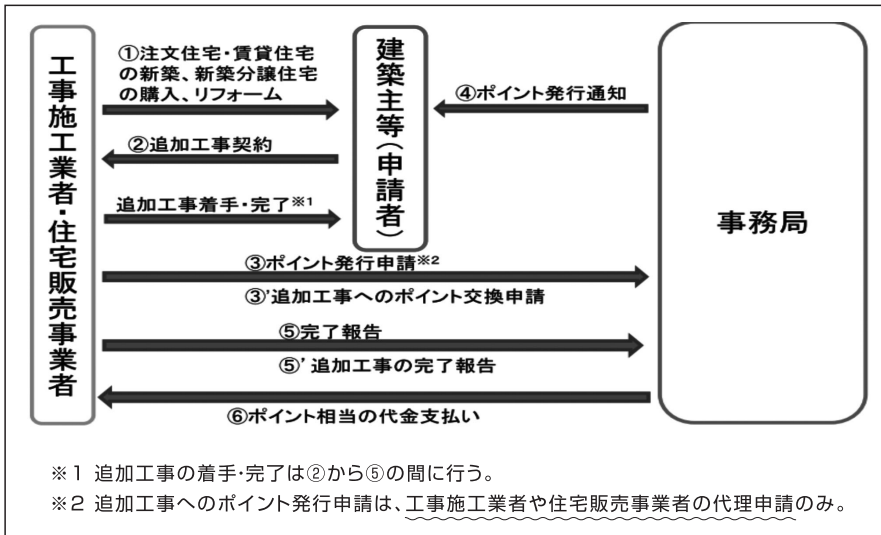
- ※追加工事へのポイント交換を利用する場合は、「ポイント発行申請」と同時に追加工事へのポイント交換申請をして頂く必要があります。
- ※追加工事へのポイント交換で申請されたポイント相当の代金支払いは、「工事完了後」です。
- ※工事完了前にポイント発行申請を行った場合、ポイントを商品に交換する場合とは異なり、完了報告を令和4年1月15日までにを行う必要があります。
- ※分離発注(工事施工者が複数)の場合は、追加工事へのポイント交換は利用できません。

4. 追加工事へのポイント交換申請手続きのイメージ

<工事完了「後」申請の場合>



<工事完了「前」申請の場合>



この制度は予算成立を前提としているため、現状では、多少なりとも具体的な時期が示されているのは「事務局の開設」(令和3年2月頃)くらいであり、制度の開始時期等ほとんどは「準備が整い次第開始」となっていますので、今後の動向に注視が必要です。

【住宅ポイント問い合わせ窓口】TEL: 03-6730-5414(土日祝含む9:00~17:00)※通信料がかかります。

【住宅ポイント制度のホームページ】(解説動画もあり)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「新型コロナに絶対に感染しない！
 職人・従業員を感染させない！」**
 (秋野弁護士)

今、二度目の緊急事態宣言が出て、社会が緊張しています。

住宅業界は、直接、休業要請などを受けていないので、クレーム対応も日常と同様の件数、内容であるわけですが、特に経営者の皆様方には、「新型コロナに絶対に感染しない!職人・従業員を感染させない!」という強い意識を持っていただきたいと思います。

まず、新型コロナウイルスは非常にしたたかと言われていました。

私の長男(今、匠総合法律事務所のHPにある法律顧問先企業様専用ホームページ「事務所設立20周年記念事業」上でブログを書いています)が、慶應義塾大学医学部に通っているので、慶應義塾医学部新聞と言う新聞が自宅に届きます。読んでみると、新型コロナウイルスは「したたか」と評されています。

新型コロナウイルスに感染すると肺炎で死亡するリスクがあると言われていますが、血管にも感染して毛細血管に血の塊(血栓)ができます。

免疫系が暴走してサイトカインストーム(サイトカインとは免疫系の様々な物質)と言って、本来は人の感染などを抑える物質が嵐のように出てきて人の体を攻撃しはじめます。

これも血栓を作りますから全身の血管が詰まり、多臓器不全で亡くなる人もいます。

サイトカインストームには免疫系を抑える薬が効くことから、新型コロナウイルスに罹患すると、血栓予防のため、血液を固まりにくくする薬を使用するのですが、この薬は使いすぎたら脳出血などを引き起こします。

だから、医師による治療が不可欠となる「やっかいな病気」なのです。

しかし、今、コロナ対応の入院病床がひっ迫しており、入院したくても入院することができないリスクに直面しています。

今、新型コロナウイルスに感染して、入院先が見つからず、薬による治療も受けられないリスクを考えれば、自分の身は自分で守ることを徹底しなければなりません。

また、経営者には従業員の安全を配慮する義務があります。

さらに、建築業界における経営者は、自社の工事現場に入ってくれる職人の安全を配慮する義務があります。

先日、飲食店舗の原状回復工事の解体工事現場に行きましたら、職人がマスクをせずに作業をしていました。こういった光景に対し、経営者は、危機感をもって強く感染対策の指導をしていただきたいと思います。

また、できるだけ事務作業は、非対面で実践できるよう、ビジネススキームの変更をしましょう。

契約は、電子契約が使えます。4月1日からはじまる改正建築物省エネ法による省エネ説明もテレビ会議(Zoomなど)で可能です。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
**「新型コロナに絶対に感染しない!
 職人・従業員を感染させない!」**
 (秋野弁護士)

弁護士への法律相談もZoomが便利です。私も1日あたり5件から10件程度、Zoomを使って法律相談を受けています。「せっかくトラブルが起きて、秋野先生に法律相談できる事項ができたんだから、会いたい。事務所に行きたい。」と頼まれても、Zoomによる法律相談をお願いしています。アドバイスの質は対面と変わりません。むしろ、大きな声でしゃべるので、迫力は、Zoomのほうがあるような気がします。

講演会講師もフェイスシールドをしてやっていましたが、最近は、Zoomセミナーばかりです。

Zoomセミナーをやるようになって、「講師が楽しそうに話すこと」の重要性を痛感しています。聞き手は、楽しそうに話をする講師の話でないと、法律の話など聞いていて楽しくないですもんね。

新型コロナウイルスによって、仕事力、講師力ともに向上していると感じています。

新型コロナウイルスに絶対負けない!という気概で共に頑張りましょう!