

住ま〜と Bridge

2021
3月号
Vol.149

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等」

1. 説明会(動画配信)概要

2. 公募スケジュール

(住宅局住宅生産課所管事業)

3. 活用できる主な予算・税制等制度

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「不動産業者が知っておきたい
2021年改正民法」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

●今月のトピックス●

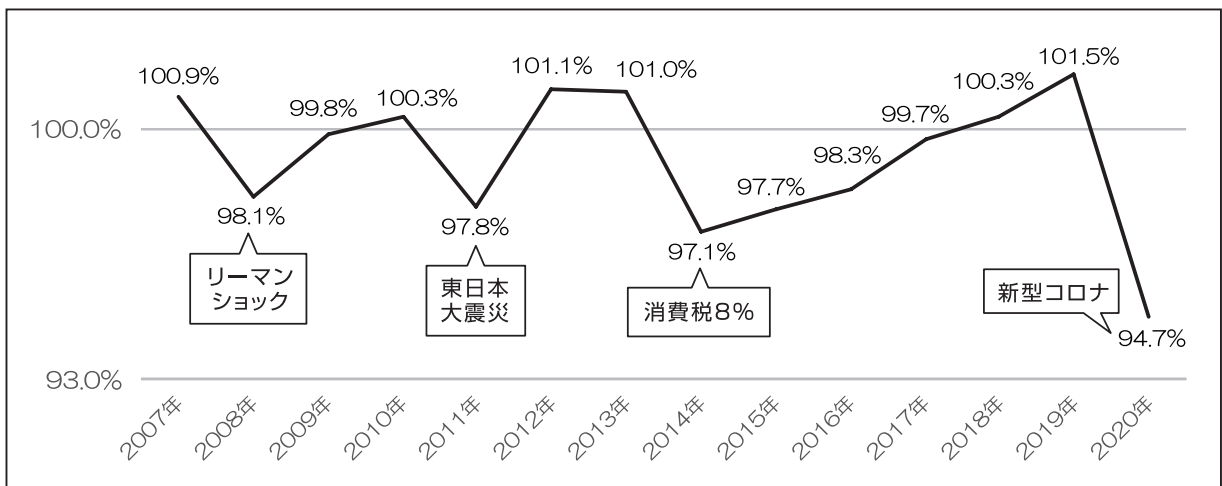
3月になり、あの東日本大震災からちょうど10年が経つこととなります。

先月には比較的大きな地震（東日本大震災の余震とされています）も発生して、当時を思い出さざるを得ませんでした。当時を思い返すと、技術や安全に対する信頼も含め、それまで信じていたことが音を立てて崩れるような感覚だったような気がします。

ひるがえって、この1年余りもまた、これまでの常識が覆され続ける日々でした。下のグラフは、日本の2人以上世帯のひと月当たりの消費支出額（前年比）がどのように推移してきたかを示すものです。

2008年のリーマンショック、2011年の東日本大震災、消費税が8%に増税された2014年など、数年に一度は日本経済に大きな影響を与える出来事が発生してきましたが、それでも各年の消費支出の減少は2~3%でした。それが昨年2020年は5%以上の前年比マイナスとなっており、消費支出への影響から見ても、新型コロナウイルスの影響の大きさがうかがい知れます。

消費支出（実質）の前年比推移（2人以上の世帯）



〔総務省「家計調査」に基づき作成〕

東日本大震災に関して言うと、復興庁の設置期限が2030年度末(2031年3月)まで延長することが決まっています。

やはり、常識外の災害等乗り越えるのには、それなりの時間がかかるということです。

コロナ後の安定した暮らしの確立にも時間と工夫が必要になってくるはずですが、新しい常識に基づく安心・安全・快適な住まいづくりのお手伝いをしてまいります。

今月の
 テーマ

「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等」

2月10日、国土交通省が「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明会」のホームページを開設する発表をしています。

令和2年度の第3次補正予算、令和3年度当初予算案ならびに令和3年度税制改正大綱に盛り込まれた新規制度、省エネに関する制度など良質な住宅・建築物の取得・改修に関する最近の支援制度等の概要についての動画配信がメインとなっています。

以下では、説明会（動画・配布資料）の大まかな内容や今後のスケジュールなどに関する情報について整理しました。

1. 説明会（動画配信）概要

（1）動画配信されている項目

①住宅生産行政の取組と方向性

- ◇住宅ストックや、住宅リフォーム市場、既存住宅流通量などの解説と、住生活基本計画に関する説明など

②良質な住宅ストックによる新たな循環システムの構築

- ◇良質な住宅ストックの形成に向けた取組み
- ◇住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み
- ◇長期優良住宅法及び瑕疵担保履行法等の制度見直しについて

③住宅・建築物の省エネ化の推進

- ◇建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ◇住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

④木造住宅・建築物の振興

- ◇良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み
- ◇非住宅・中規模木造建築物の生産体制整備に向けた取組み
- ◇合法伐採木材等の流通や利用の促進に向けた取組み

⑤住宅取得に係る経済対策等

- ◇住宅取得に係る経済対策等
- ◇令和3年度住宅税制改正概要（その他項目）について
- ◇その他主な税制について

⑥その他

- ◇住宅生産技術イノベーション促進事業に関する説明や、国交省住宅生産課所管事業の公募等に関するスケジュールや問合せ先など

(2) 配信されている解説動画の構成

国交省ホームページで配信されている動画の一覧は次頁の通り。全編通して視聴すると2時間半に及びボリュームのため、最長で30分余りの分割動画とされており、細かい項目ごとに動画の"開始目安" (動画の何分ごろから内容が切り替わるか) も示されているため、必要なもの、興味のあるものだけ優先して視聴するということが可能です。

【配信動画】

パート	長さ	内容	開始目安
1. 住宅生産行政の取組と方向性	7分42秒 ▶	-	-
2. 良質な住宅ストックによる新たな循環システムの構築	(前半) 35分41秒 ▶	(1)良質な住宅ストックの形成に向けた取組み	0:20~
		・長期優良住宅認定制度	1:25~
		・住宅のリフォームに係る税の特例措置	7:40~
		・住宅の新築に係る税の特例措置	9:10~
		・住宅リフォーム事業者団体登録制度	10:40~
	(後半) 26分23秒 ▶	・長期優良住宅化リフォーム推進事業	14:20~
		・マンションストック長寿命化等モデル事業	25:10~
		(2)住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み	0:00~
		・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)	0:20~
		・建物状況調査(インスペクション)	5:55~
3. 住宅・建築物の省エネ化の推進	24分38秒 ▶	・安心R住宅	9:10~
		・住宅履歴情報	13:25~
		・住宅ストック維持・向上促進事業	14:30~
		(3)長期優良住宅法及び瑕疵担保履行法等の制度見直しについて	21:20~
		(1)建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	0:20~
	▶	(2)住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み	9:35~
		・サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)	9:45~
		・3省連携によるZEH(ゼロエネルギー住宅)等の推進	15:45~
		・省エネ街区形成事業	17:30~
		・既存建築物省エネ化推進事業	19:30~
4. 木造住宅・建築物の振興	21分33秒 ▶	(1)良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み	0:20~
		・地域型住宅グリーン化事業	3:00~
		・木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業 うち大工技能者等の担い手確保・育成事業	8:50~
		・サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)	12:20~
		(2)非住宅・中規模木造建築物の生産体制整備に向けた取組み	14:30~
	▶	・サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)	16:20~
		・木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業 うち都市木造建築物設計支援事業	19:00~
		(3)合法伐採木材等の流通や利用の促進に向けた取組み	19:35~
		・グリーンウッド法	19:50~
		5. 住宅取得に係る経済対策等	31分12秒 ▶
・住宅ローン減税の延長等	1:50~		
・贈与税非課税措置の延長等	11:10~		
・すまい給付金の延長等	15:40~		
▶	・グリーン住宅ポイント制度の創設		16:35~
	(2)令和3年度住宅税制改正概要(その他項目)について		18:10~
	(3)その他主要税制について		20:30~
	6. その他		3分34秒 ▶

[国土交通省HP「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明について」より

2. 公募スケジュール(住宅局住宅生産課所管事業)

今回の説明会(動画配信)を主催している国交省住宅局住宅生産課の所管する補助事業については、下の表のような予定が説明会(動画配信)の中で発表されています。

ただし、令和3年度事業に関する内容については現時点での予定であり、今後変更になる可能性があるため、国土交通省ホームページ内において、各事業の公募の開始等に係る情報が順次掲載される予定です。

公募スケジュール(予定)

事業名	公募スケジュール(予定)
長期優良住宅化リフォーム推進事業	4月上旬 事業者登録開始
地域型住宅グリーン化事業	4月 月上旬公募開始
サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)	第1回:4月上旬~5月下旬 第2回:時期未定
サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)	第1回:4月上旬~5月下旬 第2回:時期未定
サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)	第1回:4月下旬~6月上旬 第2回:時期未定
サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)	第1回:4月中旬~5月下旬 第2回:時期未定
省エネ街区形成事業	未定
既存建築物省エネ化推進事業	第1回:4月上旬~5月下旬 第2回:時期未定
木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業 (うち大工技能者等の担い手確保・育成支援事業)	3月上旬 ~3月下旬
住宅ストック維持・向上促進事業	3月上旬~4月上旬
住宅・建築生産性向上促進事業 (住宅生産技術イノベーション促進事業)	4月 公募開始

【国土交通省「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明資料」より

3. 活用できる主な予算・税制等制度

今回の説明会(動画および配布資料)で網羅されている制度等は以下のようなものです。

	新築	改修	既存住宅の取得
補助金等	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストック維持・向上促進事業 ○地域型住宅グリーン化事業 ○サステナブル建築物等先導事業 ○省エネ街区形成事業 ○すまい給付金 ○グリーン住宅ポイント制度 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストック維持・向上促進事業 ○長期優良住宅化リフォーム推進事業 ○マンションストック長寿命化等モデル事業 ○地域型住宅グリーン化事業 ○サステナブル建築物等先導事業 ○省エネ街区形成事業 ○既存建築物省エネ化推進事業 ○グリーン住宅ポイント制度 	<ul style="list-style-type: none"> ○すまい給付金 ○グリーン住宅ポイント制度
融資	<ul style="list-style-type: none"> ○フラット35・フラット35S 	<ul style="list-style-type: none"> ○フラット35・フラット35S ※中古住宅の取得が条件 	<ul style="list-style-type: none"> ○フラット35・フラット35S
税制	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ローン減税 ○住宅の新築に係る減税制度 (所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税) ○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ローン減税 ○住宅リフォームに係る減税制度 (所得税・固定資産税) ○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ローン減税 ○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

[国土交通省「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明資料」に基づき作成]

実は、今回と同じ趣旨の説明会は、例年、「○年度 良質な住宅・建築物の取得・改修に関する最近の支援制度等に関する説明会」として開催されており、全都道府県に会場を設置して開催されています。昨年度もやはり同じ時期に開催予定となっていました。

ただ、皆様もご存じの通り、昨年2月と言えば、乗客に新型コロナウイルス感染者がいたことが判明したクルーズ船「ダイヤモンド・プリンセス号」が2月3日に横浜港に入港し、国内でもコロナ禍が対岸の火事ではなくなりつつあった時期で、昨年の説明会は結局2月28日以降すべて中止となりました(当初は、2月3日～3月13日の間、全都道府県で48回開催予定)。

昨年は急な中止となったこともあってWebでは説明資料の配布・ダウンロードのみの対応でしたが、今年は動画配信も準備されたということで、分かりやすさや便利さは向上したと言えます。

皆様の周囲でも、Web上での会議やセミナー・説明会といったものは日常的なことになりつつあるのではないかと思います。社内や取引先との接触だけでなく、今回のような住宅政策に関する情報収集でも、Web経由の情報交換の重要性は高まる一方です。

特に、対面での接触に限られる現状では、ホームページをはじめとするお客様との接点では、動画形式も活用した情報発信を意識することがポイントとなります。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「不動産業者が知っておきたい2021年改正民法」
 (秋野弁護士)

政府は、いよいよ、民法や不動産登記法などの改正法案を閣議決定します。今国会で成立させ、2023年度に施行予定です。

今度の民法改正は、所有者不明土地問題の解決がテーマです。現状、相続が発生しても所有権移転登記は義務ではなく、申請しなくても罰則はありません。土地の価値が低かったり、手続きが面倒と感じたりした場合は放置する事例が所有者不明土地問題の根源にあります。

改正法案では取得を知ってから3年以内に登記を申請しなければ10万円以下の過料を科す事になりました。住所変更や結婚などで氏名が変わった場合も、2年以内に申請しなければ5万円以下の過料を科すことにしました。

一連の罰則は、法施行後に新たに相続する人らが対象になります。

相続開始時から10年間、届け出がなければ、行政が住民基本台帳ネットワークで死亡者を把握し、登記に反映してしまう制度も盛り込まれています。

今回の改正民法法案は、不動産業者が注目すべき法改正と言えます。

兄弟の仲が悪く、遺産をめぐる争いが想定されるケースでは、不動産業者は、親世代に対して、「遺産分割協議が3年間まとまらないと、お子さんは過料に科される事になってしまいます。」と新民法を説明し、相続発生前の土地売却を提案する事になるでしょう。また、売却のために必要な測量などを早めに進めておく提案も増えてくると思います。

弁護士業務も増えてきそうです。

まず、不動産を相続の対象から外す信託の運用を提案する事例も増えてくると思います。因みに、私も、今、富裕層の方に、信託会社を設立し、不動産を相続財産にせずに信託財産として、死後も運用させる事を提案するケースが増えています。

信託は法律家としての腕の見せ所です。

子供に財産を一気に相続させたくない!といったケースで、財産を信託にして、遺留分相当額を子供に分割支払いする信託契約を作ったりしています。

遺言書作成のニーズも増えると思っています。遺言書は、被相続人の最後の意思表示であり、遺言執行者が遺言書に従って、登記手続きができるので、改正民法上の過料リスクを排除することが可能です。

新しい民法は、2023年施行予定ですので、まだまだ準備期間があります。今年の夏には国会で成立する予定ですので、しっかりと知識を得て、不動産ビジネスに活用して頂きたいと思います。