

住ま〜と Bridge

2022
1月号
Vol.159

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「令和3年度補正予算
（国交省住宅局関連）」

1. 補正予算の枠組み
2. 主要な個別施策の中身について

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「匠総合法律事務所ホームページ」

（秋野弁護士）



株式会社 大五

〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4-23 西本町大五ビル



新年 あけましておめでとうございます



旧年中はパナソニック商品ならびに弊社に多大なご支援、ご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

コロナ禍の生活が2年経過し、様々な変化が見られました。「事務所での勤務と在宅勤務」「都市部の暮しと地方の暮し」「本業の他に副業も容認」など、働き方、暮らし方、稼ぎ方の変化が定着した1年でした。抑制された生活・行動が常態化してしまいましたが、コロナへの対処方法・ワクチンの普及・治療薬の開発状況なども進み、今年はようやく通常に戻れそうです。

建築業界におきましては、ウッドショックやスチールショックなど、建築資材の不足・高騰により、施工に大きな影響を及ぼした1年でもありました。一方で2021年10月の新設住宅着工戸数は、7万8,004戸(前年同期比10.4%増)と8カ月連続の増加となり、厳しい状況の中でも新しい暮らし方への需要基盤は強いものがあるといえます。

建築物省エネ法が改正され、昨年4月より省エネ性能に関する説明義務制度がスタートしました。令和3年度補正予算では、高い省エネ性能を有する住宅に対する支援策として「こどもみらい住宅支援事業」の創設が成立しました。2022年度の税制改正として、住宅ローン控除制度を見直すことが決まり、環境性能の高さに応じて税優遇に濃淡をつけるといった、新しい制度へ変更される予定です。このような動きの中で、今後、省エネ性能の高い住宅への重要度はますます高まってくるといえます。

“住まへと”では、今年もいっそうアンテナを広げ、省エネ関連をはじめとした新しい情報発信やサポートに、スピード感を持って取り組んでまいります。市場の変化に迅速にご対応いただくために、サポート体制を充実させ、お役に立てる信頼のパートナーになれるよう、社員一同、努力してまいります。

本年も、パナソニック商品ならびに弊社に格別のお引き立てを賜りますよう、何卒よろしく願い申し上げます。

皆様方のこの一年のご活躍とご多幸をお祈り申し上げ、年頭のごあいさつとさせていただきます。



パナソニック(株) ケイミュー(株)
日本オーチス・エレベータ(株)
(株)エクセルシャノン 代理店
ハウスプラスすまい保険 取次店

株式会社 大五

代表取締役社長 大地 健太



●今月のトピックス●

12月10日に発表された税制改正大綱では、前号でお伝えしていたように住宅ローン減税の控除率は現行の1%から0.7%に引き下げられました。一方で、入居期限は2025年末まで延長されるとともに、減税の恩恵を受けられる控除期間が新築住宅では10年間から13年間に延びることになっています。

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。						
控除率	一律0.7% <入居年>		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
	既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

[国交省「令和4年度国土交通省税制改正概要」より]

ただし、上の図表でも分かるように、控除額の算定基準となる借入限度額(年末のローン残高)、控除期間などの条件は、その住宅の省エネ性能で左右されることになり、税制の面でも省エネへの取組がさらに問われるようになってきました。

また、今回の制度は2023年までの入居と2024・2025年の入居でも限度額が大きく変わってくるため、その点も含めた丁寧な説明とご提案が必要です。

今月の
 テーマ

「令和3年度補正予算(国交省住宅局関連)」

18歳以下の子どもに対して1人あたり10万円相当の給付が実施される「令和3年度 子育て世帯への臨時特別給付金」など、コロナ禍からの回復のための対策が盛り込まれた令和3年度の補正予算が12月20日に成立しました。

今回の補正予算は、一般会計の歳出総額が35兆9,895億円と補正予算としては過去最大となっており、その財源の多くは国債発行(22兆580億円)で賄われます。

18歳以下への10万円相当の給付については色々な議論もありましたが、住宅関連の補正予算(国交省住宅局)でも、「子ども・子育て支援」が大きなテーマの1つとなっています。

以下では、特に注目すべき施策として「地域型住宅グリーン化事業」「こどもみらい住宅支援事業」を中心に、住宅局関連の補正予算の概要を整理しました。

1.補正予算の枠組み

(1) 国・国交省の補正予算の4つの柱

補正予算全体ならびに国交省の補正予算は、11月に閣議決定された「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」の以下の4つの柱にそって作られています。

- ✓ 「新型コロナの感染拡大防止」
- ✓ 「社会経済活動の再開と次の危機への備え」
- ✓ 「新しい資本主義の起動」
- ✓ 「防災・減災など安全・安心の確保」

特に住宅市場に関連の深いものは3番目の「新しい資本主義の起動」となり、住宅局関連の予算の内容もこの分野に属するものが中心です。

(2) 住宅局関連の補正予算

住宅局の補正予算の2大テーマは「2050年カーボンニュートラル」と「子ども・子育て支援」で、それぞれの施策は以下の通り。

2050年カーボンニュートラルの実現に向けたクリーン・エネルギー戦略

※予算額は国費

- 地域型住宅グリーン化事業 【30億円】(中小工務店によるZEH等整備支援)
 → IT活用による効率的な合同調達等、木材の安定確保に資する先導的な取組を支援対象に追加
- こどもみらい住宅支援事業<創設> 【542億円】
 → 子育て世帯等による高い省エネ性能等を有する新築住宅の取得や省エネ改修を支援
- 既存建築物省エネ化推進事業 【0.5億円】
- 特定施策賃貸住宅ストック総合改善等事業 【4.87億円】(UR賃貸の省エネ改修・再エネ導入)

[国土交通省「令和3年度 住宅局関係補正予算の概要」(令和3年11月26日)より]

子ども・子育て支援

- こどもみらい住宅支援事業<創設> ※再掲 【542億円】
→ 子育て世帯・若者夫婦世帯による、省エネ性能の高い新築住宅の取得や省エネリフォームを支援
- セーフティネット登録住宅における家賃低廉化等 【1.04億円】
→ 子育て世帯等の支援対象を拡充(収入分位25%以下→40%以下(多子世帯50%以下))
- UR賃貸住宅を活用した近居による子育て支援 【24.6億円】
→ 親世帯と近居するために、UR賃貸住宅に新たに入居する子育て世帯の家賃を減額(5年間、20%)
- 子育て支援型共同住宅推進事業<創設> 【1億円】
→ 子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する取組みを支援
- 居住支援協議会等活動支援事業 【1億円】

[国土交通省「令和3年度 住宅局関係補正予算の概要」(令和3年11月26日)より]

2. 主要な個別施策の中身について

(1) 地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化するため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネ性能等に優れた木造住宅を供給するグループに対して、従来の制度に加えて「木材の安定確保に資する先導的な取組」(IT活用による効率的な合同調達等)への支援を追加しています。

破線部分: 令和3年度補正拡充事項

グループの構築

地域型住宅・建築物の整備

※共通ルールの設定

- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算・施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

※安定的な木材確保に資する先導的な取組の検討等を行おうとする事業者に対する支援。

体制整備等に係る費用	定額	1000万円
システム開発に係る費用	1/2	1000万円

補助対象(住宅)のイメージ

長寿命型	長期優良住宅	補助限度額
		110万円/戸 ※1
	※ 1 次エネルギー消費量が省エネ基準△20%となる場合、補助限度額を引き上げ	
高度省エネ型	認定低炭素住宅 性能向上計画認定住宅	110万円/戸 ※1 110万円/戸 ※1
ゼロエネ住宅型	ゼロ・エネルギー住宅	140万円/戸 ※2
	※ 寒冷地、低日射地域、多雪地域に限って、Nearly ZEHを補助対象	

※1 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額100万円/戸
※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額125万円/戸

<住宅の新築における加算措置>

- ①地域材加算
 - ・主要構造材(柱・梁・桁・土台)の過半に地域材を使用する場合、補助額を加算
- ②三世帯同居/若者・子育て世帯加算
 - 以下のいずれか
 - ・玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、補助額を加算
 - ・40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯の場合、補助額を加算

【令和3年度補正予算で拡充される部分】

※安定的な木材確保に資する先導的な取組の検討等を行おうとする事業者に対する支援。(補助限度額は以下2つとも1000万円)

- ・体制整備等に係る費用：定額
- ・システム開発に係る費用：1/2

[国土交通省「令和3年度 住宅局関係補正予算の概要」(令和3年11月26日)に基づき作成]

(2) こどもみらい住宅支援事業

① 制度の目的

新設された本支援事業の目的は、「子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る」というものです。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 ※若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯
 （年齢はいずれも令和3年4月1日時点）

② 補助対象

補正予算案閣議決定日（令和3年11月26日）以降に契約を締結した、高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象となります。注意すべき点としては、登録を行った事業者が補助申請をして、補助金は事業者に交付され、その後ユーザーに還元されること。事業者登録の開始は1月からと予定されています。

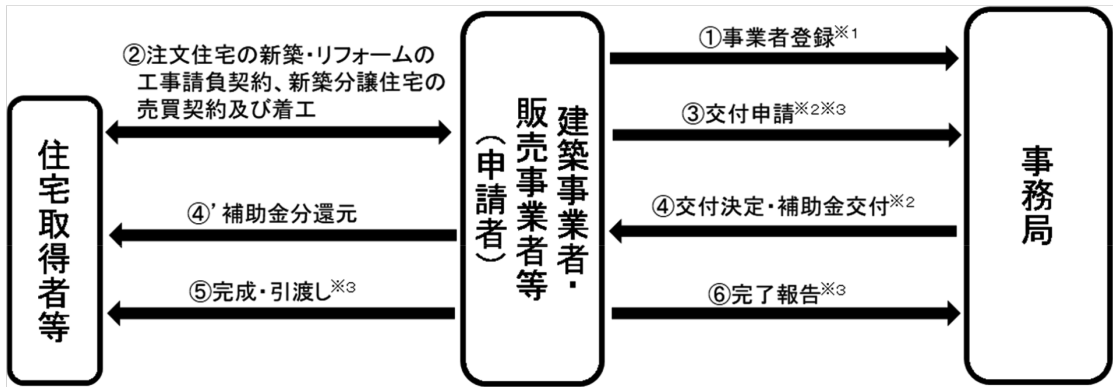
子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築	
対象住宅※	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented （強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの）	100万円／戸
②高い省エネ性能等を有する住宅 （認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅）	80万円／戸
③省エネ基準に適合する住宅 （断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅）	60万円／戸
※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。	
住宅のリフォーム	
対象工事	補助額
①(必須)住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円／戸※
②(任意)住宅の子育て対応改修、耐震改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円／戸（既存住宅購入を伴う場合は60万円／戸） ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円／戸

[国土交通省「令和3年度 住宅局関係補正予算の概要」(令和3年11月26日)より]

③ 手続き

前述の通り、新築住宅の建築事業者または販売事業者、およびリフォーム工事の工事施工者が補助金の申請および交付を受けるもので、交付された補助金は住宅取得者に還元される必要があり、申請にあたっては還元方法について、あらかじめ両者（事業者と施主等）で同意している必要があります。

<申請フロー図>



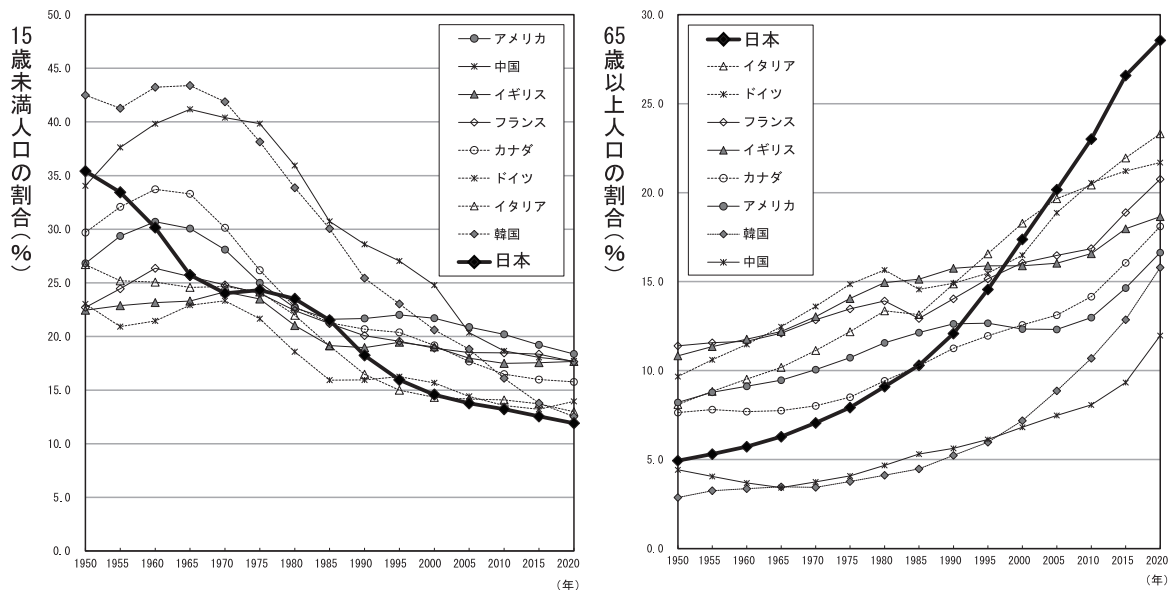
※1 事業者登録の時点で対象住宅の特定は不要。事業者登録後に対象住宅の着工が可能となる。契約は事業者登録の前でも可。
 ※2 補助額以上の出来高がある場合に交付申請。
 ※3 リフォームについては、原則として完成・引渡し後に交付申請を行うこととする。

[国土交通省「こどもみらい住宅支援事業を創設します!」別添資料より]

11月の末に公表された「令和2年国勢調査 人口等基本集計」によると、我が国の人口は1億2,614万6,000人(2020年10月1日現在)で引き続き減少しており、少子化と高齢化の結果として、日本は15歳未満人口の割合が世界で最も低く、65歳以上人口の割合は世界で最も高い水準の国となったとされています。

今回の令和3年度補正予算を見ても、これからの住宅政策・市場において重要な視点は「省エネ・カーボンニュートラル」に「子ども・子育て支援」を加えたものになってきているのは間違いありません。

15歳未満人口及び65歳以上人口の割合の推移—諸外国との比較(1950年~2020年)



資料: United Nations, "World Population Prospects, The 2019 Revision"による年央推計値。ただし、日本は国勢調査の結果による。
 注) 日本の2015年及び2020年は不詳補完値により算出。2010年以前は分母から不詳を除いて算出

[総務省「令和2年国勢調査 人口等基本集計 結果の要約」より加工作成]

匠総合法律事務所の法律基礎知識 「匠総合法律事務所ホームページ」 (秋野弁護士)

皆様は、匠総合法律事務所のホームページを閲覧されたことがありますでしょうか?このホームページには、各弁護士の案件実績というページがあり、各弁護士が取り扱ったテーマをご案内しています。

ホームページ上で案件実績の検索が可能です

案件検索

案件・企業法務の実績を
分野やキーワードで検索できます

HOME > 案件検索

業務分野

弁護士 フリーワード

検索 [条件クリア](#)

主要案件

遺産分割調停

請負契約の施工都合解除に伴う損害賠償請求

建設業法・建築士法・宅建業法に関する法務デューデリジェンス

5

実績の関連項目も表示されます

各案件実績の担当弁護士と
同分野の実績が表示されます

本件を担当した弁護士

有賀 幹夫
 弁護士
 パートナー
 東京事務所

同分野の案件実績


- 仮ポルトを用いた施工をしていないことを理由として立体駐車場の建替えを要求された事件
- 特殊な設備に関する法規制
- 品確法における「新築住宅」の解釈 (品確法2条2項)
- 基礎形式の法令適合性について
- 合意した耐震等級を確保できない場合の損害論
- 新築時にケミカルアンカーを用いることについての法的検討
- 省令準耐火
- 図面の錯誤を原因として瑕疵ある工事が行われた場合における施工会社及び設計会社間の責任割合が争点となった事案への対応
- 構造耐力上の瑕疵を理由とする建替費用相当額の損害賠償請求訴訟事件

6

月間住宅関連法律情報という月刊誌の購読者向けに、企業法務実績があるテーマにつきまして弁護士見解書の提供サービスを開始したところ、多くのニーズをいただくようになりました。

サービス開始をした2021年8月から11月までのホームページ閲覧件数をランキングにしましたので、ご覧ください。

2021年8月～11月 LOアクセス数（上位10個）

 匠総合法律事務所
 Akino, Anaga, Nagase & Yoshikawa L.P.C.

No.	タイトル	ページ別 訪問数
1	「虚偽報告を行った社員に対する懲戒処分等の対応方針」	1,066
2	「雨水流入に関する法的責任(民法214条、同218条)」	935
3	「下請業者が行った解体工事の振動により近隣建物に発生した亀裂等の損害を、事業主が被害者に賠償した上で、当該下請業者に対して、被害者に賠償し金額を損害として賠償請求した訴訟事件」	879
4	「履行遅延違約金の考え方・計算方法」	811
5	「建築後10年以上経過した物件における施工不良を理由とした不法行為責任」	777
6	「一体不可分契約の解除について」	716
7	「構造上の建築瑕疵に基づく損害賠償請求に対して、消滅時効の主張が認められた訴訟事件」	626
8	「越境に関する覚書締結交渉について」	624
9	「民法234条に基づく建築工事中止請求について」	590
10	「近隣住民が建築工事を差し止める手法等について」	588

この閲覧件数をみると、今、現時点で全国の住宅会社が「どのようなクレーム、法律問題に悩んでいるのか?」がよく分かります。

今後も、3か月に1回程度で分析をし、皆様に紙面でご案内していきたいと思います。