

住宅 あんしん ニュース

知って得する情報満載
NO.253

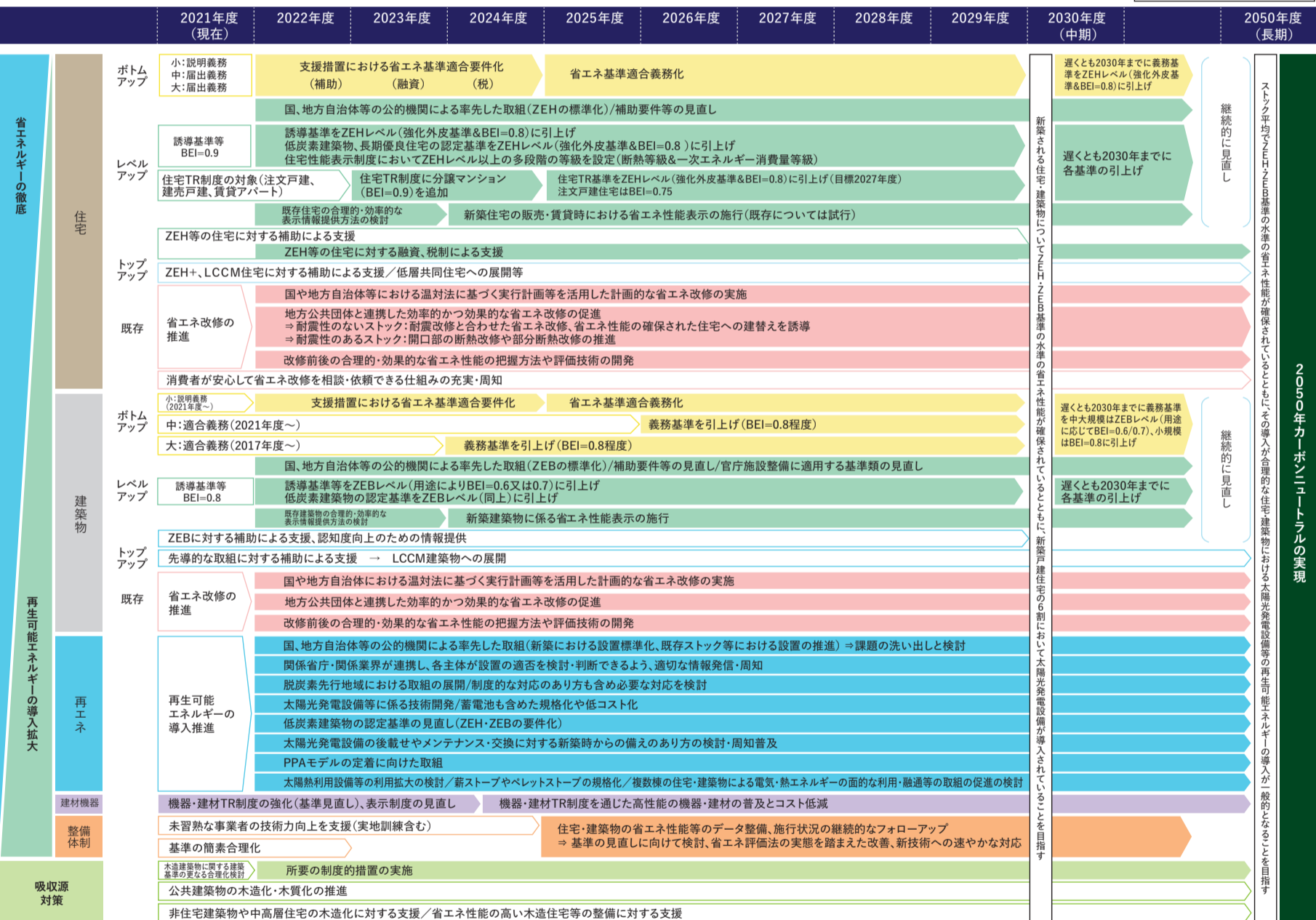
●株式会社住宅あんしん保証
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テブコビル6F
●TEL. 03-3562-8120 ●FAX. 03-3562-8031
2021年9月25日(毎月1回25日発行) 定価100円(税別)

「2025年適合義務化」 「中長期目標ZEH水準」 を堅持

脱炭素あり方とりまとめ

3省合同の「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」は8月23日、全6回の議論を経てとりまとめた「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」を公表した。2050年カーボンニュートラルの実現に向けたロードマップ[表]も示された。

[表] (参考) 脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ(2021.8) 国土省・経産省・環境省



上記は、関係各主体が共通の認識をもって今後の取組を進められるよう省エネ対策強化のおよそスケジュールを示すものであり、規制強化の具体的な実施時期及び内容については取組の進捗や建材・設備機器のコスト低減、一般化の状況等を踏まえて、社会資本整備審議会建築分科会において審議の上実施する必要があります。

本とりまとめで公開された「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ」

**2030年に
実質ZEH義務化へ**

今回のとりまとめでは、省エネ基準適合義務化の年限を「2025年度」とした。また、2050年度の長期目標も「ストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保されている」とし、第5回で示した水準を堅持した。

ただし、2022年に誘導基準をZEH水準に引き上げたうえで、「誘導基準への適合率が8割を超えた時点」、遅くとも2030年度には新築住宅の省エネ基準をZEH基準(BEII0.8および強化外皮基準)に引き上げる。つまり、2030年には実質的にZEH基準への適合義務化が実施されることになる。

このほか、誘導目標よりも高い省エネ性能を実現するトップアップの取組を追加。全体の省エネ性能の向上を牽引する取組として、ZEH+やLCCM住宅など、より高い省エネ性能を実現する取組を促進し、LCCM住宅については、現状取組が進められている戸建住宅に限らず、低層の共同住宅や建築物にもその展開を図ることなどを盛り込んだ。

太陽光の30年目標新築戸建の6割に太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入拡大については、2050年目標の「導入口が一般的となること」を実現するため、2030年には「新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が導入されていること」を目指すとした。

国土交通省の役割

また、住宅・建築分野における省エネの徹底、再生可能エネルギー導入拡大については、国土交通省が「責任をもって主体的に取り組む」ことが明記された。

特に、ZEHの普及拡大は、国土交通省が「最終的な責任を負って取り組む」としている。

なお、本とりまとめの対策を実行することで、第6次エネルギー基本計画(素案)における住宅・建築物分野の省エネ量に相当する889万kL(原油換算)が確保できるとしている。

秋野卓生弁護士になるほど！法律教室

半導体ショック対応の合意書作成の必要性

半導体ショック

世界的な半導体供給の逼迫。また、半導体部品工場の火災により、半導体不足が生じ、太陽光発電システム用パワーコンディショナ(以下「パワコン」)などの商品供給に大幅な遅延が発生する、いわゆる「半導体ショック」が発生しています。

木材のウッドショックと異なり、パワコンの場合、外国製の代替品では設置位置が設計内容どおりにならない、冷却ファンの音がうるさい、といった悩ましい問題も抱えており、一筋縄ではいきません。半導体ショックは、不可抗力にあたるか？

平成8年頃、一般衣



弁護士法人 匠総合法律事務所 秋野卓生弁護士

弁護士として、住宅・建築・土木・設計・不動産に関する紛争処理に多く関与。2018年度より慶應義塾大学法学部教員に就任(担当科目: 法学演習(民法))。管理建築士講習テキストの建築士法・その他関係法令に関する科目等の執筆をするなど、多くの執筆・著書を手掛ける。2020年度岐阜県立森林文化アカデミー非常勤講師。一般社団法人住宅生産団体連合会消費者制度部会コンサルタント。

料分野での急激なナイロン需要による世界的な「ナイロンブーム」が発生し、国内染色工場の処理能力が飽和状態となった事に基づき、スキューウェアの材料である裏地の納品が遅延したケースについて、新潟地裁長岡支部平成12年3月30日判決は、「納品日が「希望納期」から遅延した主たる原因は折からのナイロンブーム」といういわば不可抗力であるというべきであり、原告の提示する「希望納期」が染工場の繁閑の制約を受けざるを得ないという意味で納期の目安にとどまることを前提とする限り、被告の担当者であるSらは、そのような状況のもとで原告担当者であるGらと頻りに連絡を取り合っている

から、「希望納期」からの遅れを少しでも解消すべく善良な管理者としての義務を果たして納品を了したものと認められる」と判示し、履行遅滞責任は生じないと判断しました。

世界的な「ナイロンブーム」を不可抗力と評価した新潟地裁長岡支部平成12年3月30日判決に照らせば、今回の半導体ショックを不可抗力と評価できる余地もあります。

しかし、構造材が入手できず上棟ができない、といった工事全体が進まないウッドショックとは異なり、半導体ショックは、半導体を使うパワコン等の設備の入荷が遅れるだけで、工事は先に進みます。工事完成とは最終の工程を一応終了することと定義づけられるところ、工事完成に至らなければ請負代金を請求することができません。

また、固定価格買取価格が太陽光発電の稼働が遅れることにより、減額される可能性もあります。こうした金銭的リスクをほらむトラブルを回避するために「合意書」の作成を進めていきたいと思います。

太陽光発電設備が未設置でも工事完了。代金支払いを求めたい。これは特に、新築の請負契約において太陽光発電設備を設置するケースで、パワコンが未設置のため、工事が完了と認められないといったケースを避けるため、工期延長の「合意書」の作成をお願いします。

売電単価も変わった場合、その差分についての補償のクレームが出る可能性があります。

固定価格買取制度を利用する際に必要となる認定申請を、住宅会社が代行するにあたり「〇年〇月〇日まで認定申請を行います」と〇〇年度の売電単価〇〇円/kWhで売電をお約束します」といったように、施主との間で、認定申請時期や売電単価について約定しているのであれば、当該約定違反により、施主に生じた損害を住宅会社に賠償する必要があるか？住宅会社で補償する必要はあるか？

この論点も明確にクリアするためには、「合意書」の作成が不可欠だと思えます。

私には、住宅業界の皆様方の味方として、今後も法的課題を克服するお手伝いをして参りたいと考えております。

FITによる売電単価は、申請して認定がおりた時点での年度の売電単価が適用されますが、認定太陽光接続の期限は1年間で、1年を過ぎても接続できない場合は失効され、再申請が必要になります。そのため、再申請により年度が変わり

成が不可欠となります。引渡し(部分引渡し)後からパワコン設置までの間の電気代と売電金額は誰が負担することになるのか？

太陽光パネルは載っているがパワコンと接続できないという状況が続いた場合、上記のようなクレームが発生する可能性があると考えられます。工期の延期や部分引渡しなど、住宅会社は、施主に十分な説明を尽くした上で、上記損害の負担はできない旨、明記した「合意書」の作成が必要となります。

ウッドショックや半導体ショックなど、困難な状況はいち早く顧客に情報をお伝えし、丁寧な説明を実施した上で「合意書」を作成し、後々のリスクを回避していく事が大切です。

私には、住宅業界の皆様方の味方として、今後も法的課題を克服するお手伝いをして参りたいと考えております。

この論点も明確にクリアするためには、「合意書」の作成が不可欠だと思えます。

私には、住宅業界の皆様方の味方として、今後も法的課題を克服するお手伝いをして参りたいと考えております。

この論点も明確にクリアするためには、「合意書」の作成が不可欠だと思えます。

引き渡しに関する合意書
施主: ●●●●(以下「甲」といいます。)と株式会社●●●●(以下「乙」といいます。)は、●●年●●月●●日に●●市の半導体工場が火災が発生したことにより半導体部品の供給が停止し、戸建て住宅向け太陽光発電システムに使用されるパワーコンディショナの乙に対する供給が今後も長期遅延する見込みである状況(以下、「本件事情」といいます。)に鑑み、甲乙間で締結した●●年●●月●●日付●●請負契約(以下「原契約」といいます、原契約に基づく請負目的物を「本件建物」といいます。)に関し、下記のとおり合意しました。

月刊 住宅関連法律情報
年間購読のお申し込みを
よろしくお願いたします
創刊号 第2号 第3号 第4号 第5号
Webサイト掲載の企業法務実績のケースにおける
弁護士の見解書データを月5件まで無償提供
秋野卓生弁護士による電子契約導入
コンサルティングを無償提供

お施主様のスマホに
提案プランをお届け!
受注率UP
お施主様は、提案プランを
360°自由に体感することができます。
ALTA Revolution
伊藤忠建材株式会社 住建事業統括室
株式会社 コンピュータシステム研究所

図1 Q1: コロナ禍(ステイホーム)の住生活への影響について、該当するものをすべて選んでください。(複数回答)

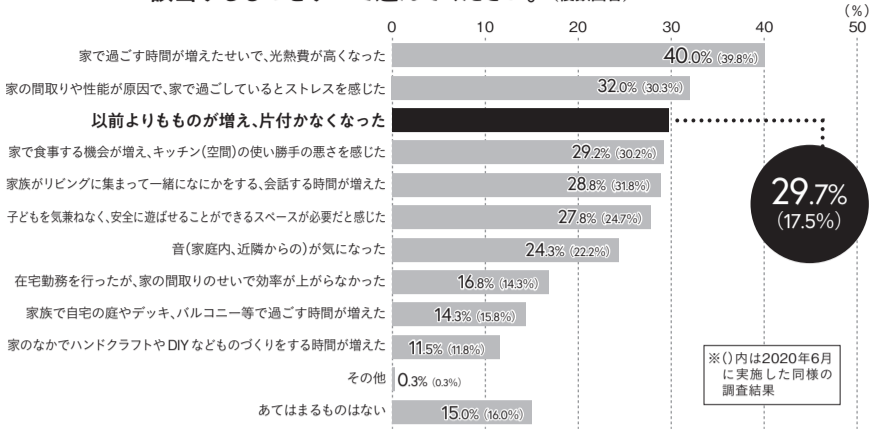


図2 Q2: 新型コロナやステイホームの影響で、住宅に求めるものは以前と変わりましたか。該当する変化をすべて選んでください。(複数回答)

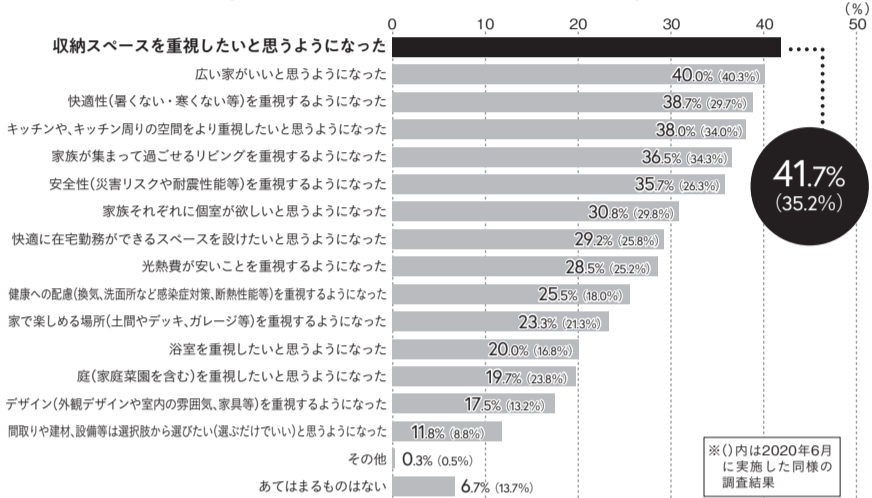


図3

項目	n	割合 (%)																
		広い家がいいと思うようになった	快適性(暑くない・寒くない等)を重視するようになった	キッチンや、キッチン周りの空間をより重視したいと思うようになった	家族が集まって過ごせるリビングを重視するようになった	安全性(災害リスクや耐震性能等)を重視するようになった	家族それぞれに個室が欲しいと思うようになった	快適に在宅勤務ができるスペースを設けたいと思うようになった	光熱費が安いことを重視するようになった	健康への配慮(換気、洗面所など感染症対策、耐熱性能等)を重視するようになった	家で楽しめる場所(土間やデッキ、ガレージ等)を重視するようになった	浴室を重視したいと思うようになった	庭(家庭菜園を含む)を重視したいと思うようになった	デザイン(外観デザインや室内の雰囲気、家具等)を重視するようになった	間取りや建材、設備等は選択肢から選びたい(選ぶだけでいい)と思うようになった			
全体	600	40.0	30.8	29.2	36.5	41.7	38.0	20.0	19.7	38.7	35.7	28.5	25.5	23.3	17.5	11.8	0.3	6.7
性別																		
男性	300	37.7	31.0	29.7	25.7	31.7	26.7	16.7	16.7	32.0	28.0	25.7	23.3	17.3	12.7	11.7	0.3	9.0
女性	300	42.3	30.7	28.7	47.3	51.7	49.3	23.3	22.7	45.3	43.3	31.3	27.7	29.3	22.3	12.0	0.3	4.3
年代																		
20代	87	49.4	32.2	28.7	55.2	52.9	50.6	26.4	19.5	43.7	43.7	33.3	20.7	28.7	27.6	6.9	0.0	4.6
30代	212	44.8	31.1	31.6	42.5	46.2	40.1	19.3	19.8	37.3	41.0	28.3	27.4	27.4	18.9	13.2	0.9	6.1
40代	137	41.6	36.5	27.0	29.2	36.5	35.8	15.3	23.4	36.5	27.7	21.2	24.1	23.4	15.3	13.1	0.0	7.3
50代	114	28.9	24.6	27.2	25.4	29.8	29.8	21.1	14.0	36.8	29.8	35.1	20.2	13.2	13.2	12.3	0.0	8.8
60~65歳	50	24.0	26.0	30.0	24.0	44.0	32.0	22.0	22.0	46.0	34.0	26.0	42.0	20.0	10.0	10.0	0.0	6.0
性年代																		
男性 20代	10	50.0	30.0	10.0	20.0	10.0	20.0	10.0	10.0	30.0	20.0	20.0	10.0	10.0	30.0	0.0	0.0	20.0
男性 30代	72	43.1	37.5	33.3	29.2	27.8	19.4	12.5	16.7	22.2	22.2	22.2	22.2	22.2	15.3	11.1	1.4	6.9
男性 40代	86	45.3	34.9	27.9	26.7	30.2	30.2	11.6	17.4	27.9	23.3	17.4	19.8	16.3	12.8	15.1	0.0	10.5
男性 50代	88	30.7	25.0	31.8	23.9	31.8	27.3	22.7	13.6	38.6	30.7	37.5	20.5	13.6	10.2	10.2	0.0	9.1
男性 60~65歳	44	25.0	25.0	27.3	22.7	45.5	31.8	22.7	22.7	43.2	31.8	25.0	40.9	20.5	9.1	11.4	0.0	6.8
女性 20代	77	49.4	32.5	31.2	59.7	58.4	54.5	28.6	20.8	45.5	46.8	35.1	22.1	31.2	27.3	7.8	0.0	2.6
女性 30代	140	45.7	27.9	30.7	49.3	55.7	50.7	22.9	21.4	45.0	47.1	31.4	30.0	30.0	20.7	14.3	0.7	5.7
女性 40代	51	35.3	39.2	25.5	33.3	47.1	45.1	21.6	33.3	51.0	35.3	27.5	31.4	35.3	19.6	9.8	0.0	2.0
女性 50代	26	23.1	23.1	11.5	30.8	23.1	38.5	15.4	15.4	30.8	26.9	26.9	19.2	11.5	23.1	19.2	0.0	7.7
女性 60~65歳	6	16.7	33.3	50.0	33.3	33.3	33.3	16.7	16.7	66.7	50.0	33.3	50.0	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0

調査概要
2021年 方法: インターネット上のアンケート調査 調査期間: 6月4日~6日 対象: 住宅の建築・購入を検討中、またはすでに契約済みで、設計や建築中の男女600人(男女比1:1)
建築予定者: 新築戸建て注文住宅を予定360人、建て替え予定138人 現在設計・建築中: 新築戸建て注文住宅88人、建て替え14人 予算平均(建物のみ): 2591.3万円
2020年 方法: インターネットによるアンケート調査 時期: 6月5日~8日 対象: 2年以内に新築住宅を建築・購入予定、またはすでに契約済みで設計・建築中の男女600人(男女比1:1)
建築予定者: 新築戸建て注文住宅を予定306人、建て替えを予定78人 現在設計・建築中: 新築戸建て注文住宅190人、建て替え26人 予算平均(建物のみ): 3026万円

長引くコロナ禍、「住まいと暮らしのニーズ」から今後の提案のヒントを探る

グリーン住宅ポイントのポイント発行申請の期限が迫ってきた。(遅くとも10月31日)完了後にポイント発行申請をする場合、今回の制度の特徴の1つでもある「新たな日常」に資する工事(追加工事交換)を実施するならば、ポイント発行申請の期限までに追加工事を含めて工事を完了し、申請が必要となる。(9月1日時点の集約)

収束の兆しが見えないコロナ禍、この「新たな日常」に着目し、今後の提案のヒントを探してみたい。コロナ禍による新生活への影響

「住まいと暮らしのニーズ」から今後の提案のヒントを探る。次に、住宅に求めるもので以前と変わったものを尋ねた。図2の結果、「収納スペースを重視したい」と思うようになった」が41.7%で最多だった。特に女性の20代、30代で5割超、40代でも47%となり、顕著な傾向が見られた。図3もまた、全体的に男性より女性のほうが重視する項目が多い。

図3 全体に比べ回答割合が(多) (少)

「収納スペースを重視したい」と思うようになった(41.7%)。これは、女性を意識した提案は欠かせないようだ。さらに、「裏ごもり需要」や「在宅勤務の拡大」に伴い、適応性を備えた柔軟性の高いインテリアへの関心が高まっており、家の中の生活の質向上に意識が向き始めている。同じスペースで仕事とプライベートを使い分けられる必要がでてくることから、空間をより広く利用するための収納家具はニーズの増加が期待できる。具体的な提案として取り入れたい。

住まい選びも、光熱費の削減や快適性、安全性に優れる高性能化はもはや必須条件。これまで以上に住まいの価値が見直され、「いかに自分が過ごす空間をストレスのない、居心地の良いものにするか？」に考えられる提案が求められそうだ。

図1の結果、家で過ごす時間が増えて、光熱費が高くなった(40.0%)。これは、女性を意識した提案は欠かせないようだ。さらに、「裏ごもり需要」や「在宅勤務の拡大」に伴い、適応性を備えた柔軟性の高いインテリアへの関心が高まっており、家の中の生活の質向上に意識が向き始めている。同じスペースで仕事とプライベートを使い分けられる必要がでてくることから、空間をより広く利用するための収納家具はニーズの増加が期待できる。具体的な提案として取り入れたい。

Panasonic Homes & Living

今なら、在宅ワークプラン集をプレゼント

申込期限: 11月30日

仕事に集中したい方に

室内窓でリビングとつながる開放的な仕事場

家事と両立したい方に

ダイニングキッチンから回遊できるワークスペース

多目的に使いたい方に

キッチンから子どもを見守れるデスクスペース

パナソニック株式会社 ハウジングシステム事業部 建築システムビジネスユニット

〒571-8686 大阪府門真市門真 1048

Panasonic Homes & Living

システムファニチャー キュビオス

2021年10月発売

「お部屋」にフィット、

「暮らし」にフィット、

「しまうもの」にフィット。

夫婦で在宅勤務ができるリモートワークスペース

洗濯から収納までできるランドリールーム

デスクワークもできるリビングテレビボード

アイハウズプラン

自分だけのオリジナルプランをPCやタブレットで作成でき、見積もり・図面も確認できます。

自宅でもかんたんプランニング

アイハウズプラン

アイハウズプラン WEBカタログ

サンプル・カタログお申込み

パナソニック株式会社 ハウジングシステム事業部 建築システムビジネスユニット

〒571-8686 大阪府門真市門真 1048

サンプルの申込み期限は11月30日迄です

経営にインパクトも！

消費税の制度改正

消費税の「インボイス制度」への対応について

作成：株式会社住宅あんしん保証 取締役 園尾知之（公認会計士）

2023年10月1日から、消費税のインボイス制度がスタートします。正式な名称は、「適格請求書等保存方式」。ここからすれば単に請求書なりその保存が変わることか、顧問税理士にお願いしているから大丈夫、と思われるでしょう。実は、経営にインパクトが生じる可能性があるのです。詳細な影響や対応は顧問税理士等に相談いただくとして、まずはポイントと影響をご理解いただきたく、ご案内させていただきます。

1 消費税の仕組みと「仕入税額控除」

まず消費税の仕組みについて確認しましょう。消費税は、最終的に商品等を消費する消費者が負担しますが、事業者が申告・納付する税金です。事業者にとっては、顧客等への消費税課税売上にて預かった消費税から、仕入れ・委託・経費等で支払った消費税を控除し

て、残額を納税する仕組みであるため、基本的に、事業者は消費税を「負担」することがないと理解できます（事業者が、原則課税による消費税課税事業者であつて、課税売上割合が高いことを前提として記載しています）。納付税額の計算において、売上等で預かった消費税から、仕入れ・経費等で支払った消費税を控除する仕組みを「仕入税額控除」といい、事業者が消費税を「負担」しないというのは、支払った消費税を全額「仕入税額控除」の対象として差し引けることを前提としているのです。

2 「インボイス制度」とは

この仕入税額控除には、「帳簿への記載・保存」と「請求書等の保存」の2つが必要とされており、経理処理においては通常当然に行っていることかと思えます。ここで、この「請求書等の保存」の要件が2023年10月1日からのインボイス制度により変わります。制度施行からは「適格請求書等」を保存していなければ仕入税額控除を受けることができなくなるのです。つまり、適格請求書にあたり、請求書等を保存すると、仕入税額控除を受けられず、その取引で支払った消費税は自社の負担となります。

では適格請求書とはどんなものをいうのか、確認していきましょう。適格請求書は、「図」の内容が記載されている請求書になります。このうち、請求書発行事業者の「登録番号」の表示というのがポイントです。登録番号は、税務署に適格請求書発行事業者の登録申請をして登録された際に付与される番号をいい、国税庁の検索サイトに公開されるものです。この登録番号は消費税の申告・納付を行う事業者（法人・個人事業主）が申請し

て登録・付与されるものであり、これにあたる事業者（前々年の消費税課税売上高が1000万円以下など消費税の納税義務を免除された「免税事業者」等）は登録番号が付与されません。よって、消費税の免税事業者等が発行した請求書は「適格請求書」にあらず、この請求書を保存しても「仕入税額控除」を受けられないため、この請求書に関して支払った消費税は自社の負担となります。

また、自社としても、顧客に対して自社が適格請求書を発行しなければ、顧客が仕入税額控除を受けることができないうえ、適格請求書発行事業者としての登録手続（2021年10月開始）を早期に進めることをお勧めします。また、自らが免税事業者であるという場合は、取引先から適格請求書発行事業者としての登録を求められる等の可能性もありますので、自らの影響を勘案しつつ、消費税の課税事業者になり、この登録を申請するかどうか、顧問税理士等に相談いただくことをお勧め

めします。さらに、請求書を自社のシステムで作成・発行している場合は、自社の登録番号の表示のほか、その他の適格請求書の要件を満たすよう表示・記載を改修する必要がありますので、準備を進めなければなりません。

以上、制度のポイント・影響の概要を説明させていただきましたが、住宅あんしん保証が、住宅あんしん保証

【図】 適格請求書の記載要件（下線部が現行制度からの追加事項）

- 1 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- 2 取引年月日
- 3 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- 4 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜きまたは税込み）及び適用税率
- 5 税率ごとに区分した消費税額等
- 6 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

5 WEBセミナーのご案内

動画視聴はこちら



では、インボイス制度等への対応について、WEBでいつでもご視聴いただける動画を作成しています。動画ではその他関連制度にも触れていますので、経営者・管理業務ご担当者等にご確認いただきまして、対応検討・準備等に活かしていただくと幸いです。

住宅あんしん保証からお知らせ

[新築住宅] 今年から9月30日の行政庁への基準日届出が不要になります

新築住宅を供給する建設業者および宅地建物取引業者は、引き渡した新築住宅の資力確保措置（瑕疵保険加入または保証金の供託）の状況について、基準日から3週間以内に、行政庁に届け出る義務があります。

昨年度までは毎年9月30日、3月31日を基準日として年2回の届出が必要でしたが、住宅瑕疵担保履行法の改正により、2021年度か

らは年1回(毎年3月31日)のみとなります。

対象は、基準日以前の1年間(4月1日～3月31日)に引き渡した新築住宅です。

これに伴い、基準日から届出期限までの間に住宅あんしん保証から届出事業者にお送りしていた「保険契約締結証明書」についても3月31日の年1回(1年分)の送付となりますのでご承知おきください。

次回基準日は2022年3月31日
(2021年9月30日の届出は不要です。)

基準日届出の回数が減っても、引渡しが決まった時には
保険証券発行申請を必ず行いましょう!