

**住宅あんしん**  
**ニュース**

あしん

知って得する情報満載  
NO.267

●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

2022年11月25日(毎月1回25日発行) 定価100円(税別)

## インボイス制度

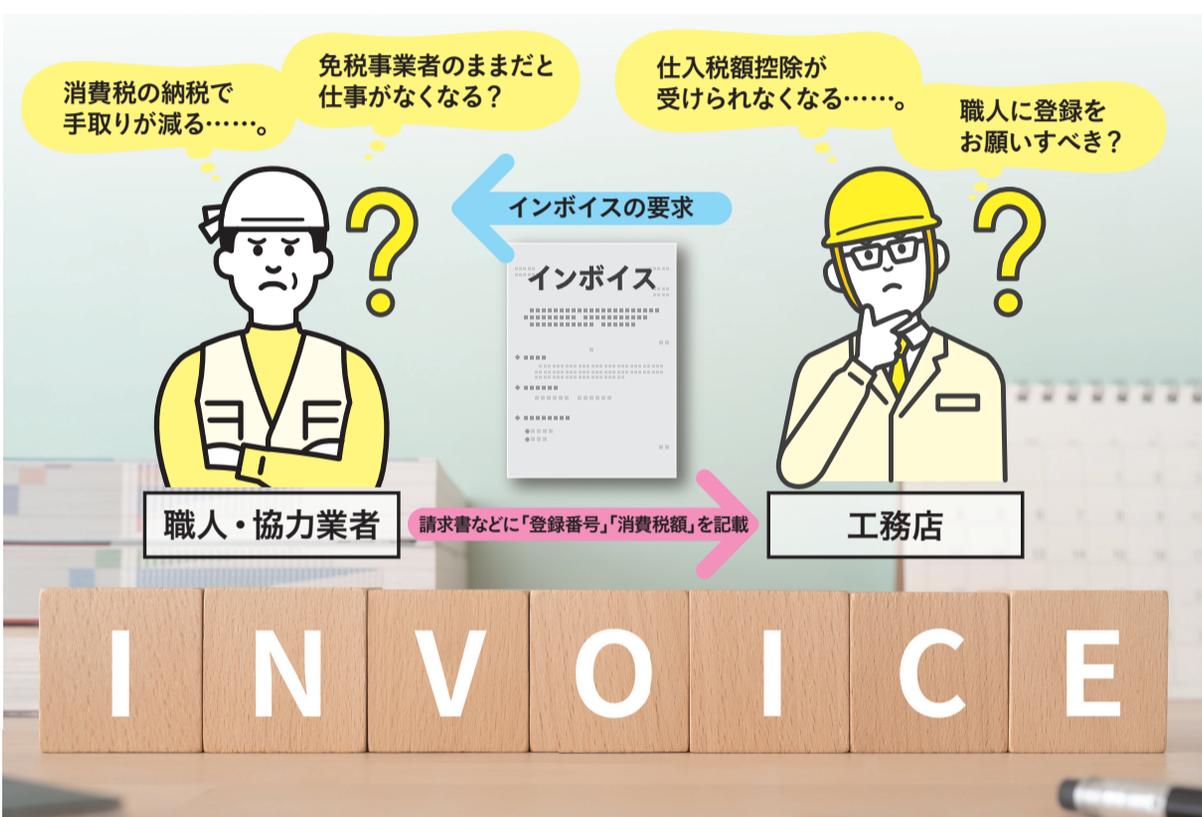
# 課税事業者になっ ててください



## 職人・協力業者に言えますか?

### インボイス発行の条件は課税事業者 免税事業者との取引は控除対象外に

インボイス制度(適格請求書等保存方式)が2023年10月1日からスタートする。適格請求書発行事業者登録番号や消費税額を記載したインボイスは課税事業者でなければ発行できず、また免税事業者の一人親方らにとっては税負担が増える可能性がある。一方で、免税事業者との取引で支払う消費税は控除対象にならなくなるため、元請の工務店にも影響は及ぶ。職人・協力業者と自社の利益の狭間で工務店はどう対応しようとしているのか。現状を探った。



インボイスとは  
どんな制度?

まず、インボイス制度の概要をおさらいしておきたい。

インボイス(適格請求書)とは、軽減税率の対象品目にはその旨を記したうえで、10%または8%の税率ごとに対価と消費税の額を記した請求書、あるいは領収書、納品書を指す。

売り手は買い手の要求に応じてインボイスを発行し、買い手はそれを保存する。ただし、生活者や免税事業者、簡易課税の事業者が買い手となる取引においてはこれが不要。制度開始後、仕入税額控除を受けるためには売り手が発行したインボイスが必要となる。ない場合は、買い手が消費税を負担する(6年間の経過措置あり)。

登録を受けるには、原則として2023年3月31日までに登録申請の手続が必要)で、さらに登録番号を請求書等に記載する必要がある。課税売上1000万円以下の免税事業者の場合、課税事業者となつて消費税を申告納付する必要が出てくる。

制度開始後は  
コスト増の可能性も

免税事業者は、買い手から受け取った消費税を納付しなくてもいいが、課税事業者となるとそうはいかない。取引金額が変わらなければ利益が減ることになりかねない。このため、値上げを要求する売り手は当然出てくるだろう。

制度開始後も免税事業者のまま事業を続けることは可能だ。けれども、買い手からすれば、仕入税額控除の対象外となる免税事業者との取引は納税額の増加につながる。工務店のなかからは「職人・協力業者が適格請求書発行事業者の登録をしていない場合、消費税を負担しなければならぬ」といった声もあがる。

今後、免税事業者との取引を敬遠する、あるいは免税事業者には値引きを求めざる動きが出てくることも想像に難くない。

開始1年前でも  
「検討中」が多数

住宅産業は、一人親方(個人事業主)の大家を中心し、免税事業者との取引が特に多い業界だと言える。

インボイス制度への対応が進んでいるかと思いきや、工務店にヒアリングすると、本格的な対応に踏み切っていない工務店はまだ少ないことが浮き彫りになった。

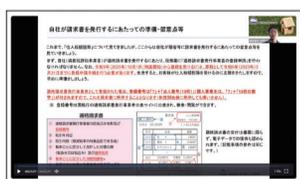
「これを検討中」「これから検討する」との答えがほとんど。特に中大規模の工務店ではその傾向が強いようだ。「大工を社員化しているので担当者が事務的にこなす程度」といったように、インボイス制度の影響がそもそも小さい工務店も存在するが、対応の初手として社内、あるいは職人・協力業者への説明会を計画中といった段階のところが多い。

ある工務店経営者は「課税事業者となつて適格請求書発行してもらおうという王道の対応をとる予定で、他社も同様だと見ている」と話す。

9月末時点では「対

### 「あんしん・とくとく倶楽部」の会員向けに インボイス制度の解説セミナー開催!

株式会社住宅あんしん保証が提供する「あんしん・とくとく倶楽部」では、無料の法律相談や充実の福利厚生、企業経営の課題解決を図るビジネス支援等、会員向けにさまざまなサポートメニューを用意している。



「あんしん・とくとく倶楽部」会員向けのセミナーの様子

会員向けのセミナー開催もその1つだ。インボイス制度についても、詳しい解説セミナーを開催している。

制度の概要だけでなく、具体的に何を準備すべきか、各種留意点等、すぐに実務に役立つ内容となっている。

次回の開催は **2022年12月15日(木) 17:30~(約40分)**の予定だ。

セミナー申込みに関する問い合わせ | 株式会社住宅あんしん保証 あんしん・とくとく倶楽部(03-3562-8123)

「誘導仕様基準」を新設

国土交通省

ZEH水準の省エネ性能を仕様ルートで確認

脱炭素の実現に向け、住宅性能表示制度や長期優良住宅、低炭素建築物、性能向上計画認定制度、フラット35Sなどの基準が見直され、今年10月1日からZEH水準の省エネ性能に引き上げられた。

国土交通省はさらに、2030年度以降に建てられる住宅・建築物について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指すことを受けて、省エネ計算によらず、ZEH水準の省エネ性能（誘導基準等）への適合を確認できる「仕様基準（誘導仕様基準）」を11月7日に新たに設定した。

又は年間給湯効率3.3以上のものが求められる。仮に6地域でZEH水準の木造住宅を仕様ルートで建てるとすると、壁・高性能グラスウール16K・105mm厚、開口部・アルミ樹脂複合サッシLow-E、脂複合サッシLow-E複層ガラス（U値2.3/m²・K）、冷暖房・高効率エアコン、照明・LED、浴室・高効率給湯器十省エネ対策（ガス潜熱回収型給湯機、節湯水栓、高断熱浴槽）といったイメージになる。共同住宅については、現行の方法では実態よりも断熱性能が低く評価されてしまうため、住戸間の熱損失がないことを前提とした数値へと外皮性能の評価単位を見直した。

外皮・設備の仕様誘導仕様基準として、外皮のU値、断熱材のR値、開口部のU値と日射遮蔽対策の基準を提示。これに基づくと、5〜7地域の戸建木造住宅の外皮仕様例は「表」のようになる。さらに、一次エネルギー消費量に関連する暖冷房、換気、照明、給湯の各設備の具体仕様も設定。例えば、暖房設備は連続運転の場合、潜熱回収型の石油（1〜7地域に限る）、電気ヒートポンプ給湯機（CO2冷媒）の場合、年間給湯保温効率

【表】仕様基準案に基づく外皮仕様例（5〜7地域、木造軸組工法の戸建住宅）誘導基準（改正後） U<sub>A</sub>=0.60

Table with 3 columns: Component (屋根, 天井, 壁, 窓, ドア, 外気床, その他床, 基礎壁), Requirement (U ≤, R ≥), and Detail (e.g., 高性能グラスウール 32K 相当 200mm 厚以上).

【申請戸数】

Table showing application counts for ZEH housing, high energy efficiency housing, and certain energy efficiency housing in 2022 Sept and cumulative.

【申請金額】

Table showing application amounts for ZEH housing, high energy efficiency housing, and certain energy efficiency housing in 2022 Sept and cumulative.

子どもみらい住宅支援事業

2022年9月末時点の実施状況

国土交通省は10月25日、「子どもみらい住宅支援事業」の9月末時点での実施状況を公表した。累計の申請戸数は新築のZEH住宅が1万8781戸、高い省エネ性能等を有する住宅が1万6129戸、省エネ基準適合住宅が2万6557戸、リフォームが9万3757戸の計15万5224戸。申請金額は合計561億6974万円となった。

※1: ZEH, 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) ※2: 高い省エネ性能等を有する住宅(認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅) ※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を満たす住宅。2022年6月末までに契約を締結したものに限り) ※4: 予算額は、2021年度補正予算542億円と2022年度予備費等600億円の合計で1142億円

住宅あんしん保証が「地域工務店・ビルダー様の専用住宅ローン」をご紹介します。最長35年 長期固定金利住宅ローン (フラット35) 11月融資金利 20年以下 1.38% → 1.13% 21年以上 1.54% → 1.29%

地球樹 Mクロス 合板の表面にライナー紙を張り付けたクロス下地用合板です。大臣認定にて木造軸組工法(大壁床勝ち仕様) 壁倍率3.7倍を取得! 仕様サイズ 12.5ミリ×910×1820・12.5ミリ×910×2440において ※紙貼りのクロス下地用合板で初の耐力壁(当社調べ)

# 新規相談2割増、初の3万5000件超え

住宅相談統計年報2022

住宅リフォーム・紛争処理支援センター

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターは9月26日、2021年度に実施した電話相談「住まいのダイヤル」、専門家相談、住宅紛争処理について、相談内容などを統計的に整理した「住宅相談統計年

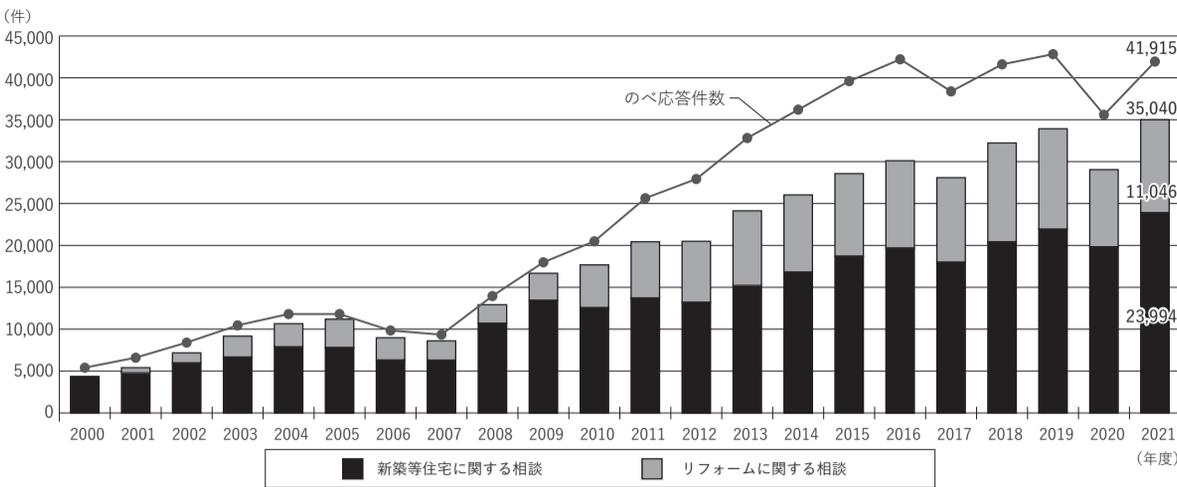
報2022」を公表した。2021年度の新規（相談の第一回目）の相談件数は3万5040件で、前年度の2万9069件と比べて約2割増加。初の3万5000件超えとなった。

このうち、新築等建設住宅性能評価書が交付された評価住宅の相談は911件、住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）付き住宅の相談は7392件。リフォーム見積りチェック

クサービスで事業者から取得した見積書に関する相談468件のうち、見積書の送付を受けた相談は253件だった。

また、住宅の不具合が最も多く20.8%、「雨漏り」14.6%、「性能不足」11.6%と続いた「表」。

【図】相談件数の推移



【表】不具合事象と主な不具合部位

(戸建住宅n=9,172) ※複数カウント

主な不具合事象	割合*1	件数	当該事象が多くみられる部位
ひび割れ	20.8%	1,905	外壁、基礎
雨漏り	14.6%	1,343	外壁、屋根
性能不足*2	11.6%	1,066	設備機器、開口部・建具
変形	10.5%	963	床、開口部・建具
はがれ	9.8%	898	外壁、内装
汚れ	8.3%	765	外壁、床
漏水	5.2%	474	給水・給湯配管、排水配管
作動不良	4.7%	428	開口部・建具、設備機器
排水不良	4.5%	409	排水配管
傾斜	4.3%	396	床
床鳴り	3.1%	288	床
きず	2.5%	233	床、開口部・建具、内装
腐食・腐朽	2.4%	222	床、柱、外壁
沈下	2.3%	209	地盤、外構
異常音	1.7%	153	外壁、開口部・建具、排水配管
結露	1.6%	143	開口部・建具、天井、内壁
異臭	1.0%	91	排水配管
遮音不良	0.5%	49	排水配管、内壁

\*1 新築等相談のうち戸建住宅において不具合が生じている相談9,172件に対する割合

\*2 性能不足(契約内容との相違等を含む):使用した部材・設備機器等が通常有すべき性能を欠いている、または契約時に定めた性能を満たしていない状態。

(例)・太陽光発電装置による発電量が当初の想定量より少ない

・免震材料の不具合により耐震性能が十分でない

・契約時に求めた性能や機能を有さない設備機器、建築材料等を用いて施工された(契約内容との相違)など

このほかにも、実例

紛争処理の実施状況  
紛争処理は、制度創設の2000〜2021年度までに1982件の申請があり、最終的な事件の55.0%で和解が成立している。事業者からの申請は全体の約1割を占め、工事代金の支払いや、瑕疵の不在の確認を求める事件が多い。同センターによれば「個別の事件をみても、一方当事者が自らに固執し、感情的な対立からあつれが生じ、当事者間では解決が難しいような場合でも、公正・中立な第三者の専門家が間に入ることで解決に至るケースがある。和解が成立した事件でも、双方に代理人弁護士がついていないケースも多い」とのこと。



マンガでわかる住宅紛争の解決(事例紹介)

紛争処理の実施状況  
紛争処理の申請者の内訳(n=1,982)  
紛争処理の最終状況(n=1,851)  
事業者 195件 9.8%  
消費者 1,787件 90.2%  
取下げ 154件 8.3%  
不成立 679件 36.7%  
成立 1,018件 55.0%

**見積無料です** 届出・登録事業者向け  
あんしん・とくとく倶楽部 検索

お気軽にお問合せください  
**あんしん・とくとく倶楽部ののご案内**

2022年度版 募集中

あんしん・とくとく倶楽部  
福利厚生サービス 法律相談サービス ビジネス支援サービス

建設工事保険+請負業者賠償責任保険+生産物賠償責任保険  
+施設所有(管理)者賠償責任保険+昇格機賠償責任保険

さらに! 引渡後最長2年までの施工の欠陥などによる損害を補償  
〈メンテナンス期間に関する特約(リミテッド・メンテナンス)〉  
オプション 社員・下請・下職の傷害(労災)事故を補償〈業務災害補償保険〉

※詳細はパンフレットをご確認ください

あんしん・とくとく倶楽部  
[工事保険引受保険会社]  
三井住友海上火災保険(株) (幹事)  
東京海上日動火災保険(株)・損害保険ジャパン(株)

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  
三井住友海上テコビル6階  
TEL.03-3562-8123 FAX.03-3562-7717  
承認番号:821-101750 使用期限:2023年3月30日

火災保険が **住宅購入者割引** でお得

住宅あんしん保証の瑕疵保険に加入している物件であれば

**火災保険料が割引になります!**

割引の適用条件  
①住宅あんしん保証の各種瑕疵保険に加入している住宅建物  
②保険期間が5年(GKすまいの保険\*)

地震保険料に対しては、この割引が適用されません。  
\*お客さまのご了承のもと、住宅あんしん保証が瑕疵保険販売時に取り扱う「お客さまのお名前・ご住所・火災保険へご加入を希望されている物件情報等」を損害保険代理店部門と連携することで、所定の火災保険料に対して「住宅購入者割引(業務提携に基づく電子データ連携方式)」を適用いたします。

※引受保険会社:三井住友海上火災保険(株)

●ご相談・お申込先  
代理店・扱者 **株式会社 住宅あんしん保証** あんとく・損害保険課  
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 6階 TEL.03-3562-8123 FAX.03-3562-7717

# 非住宅木造建築物の市場規模拡大に期待

(一社)住宅あんしん検査の非住宅木造建築物向け「あんしん建物検査・保証制度」でリスクヘッジ

林業や木材産業の成長、また、脱炭素社会の実現に欠かせない木材の活用。建築分野においては非住宅木造建築物の市場規模拡大が期待されている。今回はその非住宅木造建築物を積極的に手掛け、その過程であんしん建物検査・保証制度をいち早く採用した事業者がこの制度への加入の経緯やメリット、今後の取り組みなどについて聞いた。

## 高断熱・高気密の技術を活かした超省エネ保冷倉庫を起点に幅広いターゲットにアプローチ

滋賀県  
株式会社ひらつか建築  
HIJ. 株式会社  
代表取締役 平塚 一弘 氏

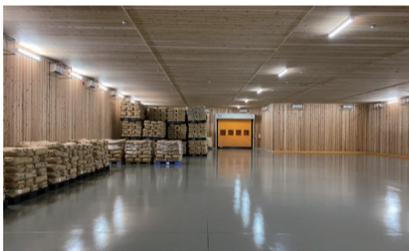


「非住宅木造建築物を手掛けることになったきっかけを教えてください。」

知り合いの農家さんから「温室の中にお米を保管する保冷倉庫を作ってほしい」という相談を受けたのが始まりでした。当時はノウハウがまだ十分ではなかったため、専用空調機で冷やすプレハブの倉庫を考えていたのですが、メーカーで見積もりしてもらった結果、電気代等のコストが非常にかかる。その解決策として生まれたのが、住宅で培った断熱技術を活かした木造の保冷倉庫です。そこから広がっていききました。

「貴社が手掛けている倉庫の特徴は？」

グループ会社のHIJ. が販売する保冷倉庫「HOZONE (ホゾン)」は独自の技術で高気密、高断熱の空間を作り出し、広さや条件等に応じて住宅用のルームエアコンで5℃から50℃まで幅広い温度帯にコントロールできます。従来の保冷倉庫と比較して、初期費用やランニングコスト等を抑えられ、環境や社会貢献にもつながるものです。



ひらつか建築が施工した保冷倉庫「HOZONE (ホゾン)」内部の様子。ルームエアコンで庫内を15℃で保冷する独自の技術。(香川県)

「非住宅木造建築物の商談の苦労や難しさはありますか？」

BtoB であるのか、BtoC であるのかで大きな違いがあります。この保冷倉庫のターゲットは農家さんをはじめ、運送会社や酒屋さん等、様々な業種に及び

ます。

しかし、共通して言えることは各企業が抱えている課題をしっかりとヒアリングして、その課題をいかにすれば解決できるかを含めて提案できるかが受注の分かれ目です。また、商談開始から受注までに長いスパンで取り組まなければならないことも住宅とは異なるポイントです。

「今回、あんしん建物検査・保証制度に加入した経緯を教えてください。」

住宅向けのかし保険で日頃から付き合いのある取次店の方に保冷倉庫の話をしたところ、非住宅木造建築物もリスクヘッジすることを勧められました。そして、住宅あんしん検査によるかし保証制度の販売開始を教えてくださいました。これまで住宅のかし保険を利用してきたので、初めての加入にあたっても手続や現場検査に対する手間や懸念はありませんでした。

「今後の展開は？」

弊社が開発した保冷倉庫「HOZONE (ホゾン)」をHIJ. が全国に展開していく予定です。そこで、全国にパートナー工務店を増やし、施工を依頼して、この制度にも加入していただくと考えています。

制度へ加入することは、自分達にとって安心というのがありますが「木造って本当に大丈夫?」と心配しているお客様に対しては1つの安心になります。構造計算等、適切な対応をした上で、そこに万が一何かあったときのために「かし保証制度にも加入しているんですよ、ご安心くださいね」と言えます。

また、現在、店舗や診療所等さまざまな相談をいただいています。制度の加入には複数回の現場検査を受けることが求められますから、そこはお客様への安心材料になると思います。

## 変化するお客様の意識「木造で建てる」から、さらにその先へ

京都府  
株式会社リヴ  
市川 宣広 氏 (左) 菊澤 隆太 氏 (右)



「非住宅建築物で木造を採用するのはどのような理由からですか？」

市川氏：私達はもともと木造住宅をやっていますから、木造建築のノウハウを多く持っています。それをうまく活用することができればというのが最大の理由です。従来、「木造」は住宅に用いるものと思われていましたが耐火の仕様が増えてきたり、規制の緩和がされる等、取り組みやすくなりました。また、お施主様にもメリットがあります。コストを抑えたり、環境に優しいイメージがお客様の事業にも役立つことから建築物の木造化が進んでいます。

「今回の用途は倉庫でした。木造を採用した理由は何ですか？」

市川氏：住宅で使っている工法で、元々湿度の管理がしやすく、断熱性が高いので、中の物が痛みにくかったりします。そうしたことをお客様が理解されていて、木造の採用を希望されていたことが大きな理由です。

「あんしん建物検査・保証制度に加入した経緯を教えてください。」

菊澤氏：私達は、京都の地元で根ざした工務店を目指して日々取り組んでおります。私達の会社を初めて知る人も多く、大きなメーカーさんと比較すると信頼や施工の品質に最初は不安に思う方がいらっしゃいました。

住宅の場合、かし保険があるので安心いただくことが多いですが今回は非住宅案件です。第三者機関にしっかりとチェックしてもらいたいということをお客様から求められていましたので今回採用しております。

「この制度は発注者に対してアピールポイントになりますか？」

菊澤氏：地場の工務店等の皆さんにとって

は非常に強い武器になると思います。施工技術に自信があっても、どうしてもそれを裏付けていただく保証があるのとないのでは大きな違いになってくると思います。

「現場検査はどうでしたか？」

菊澤氏：加入した物件で、実は検査指摘がありました。どうしても非住宅建築物では床面積が広くなったり、多くの業者が現場に入ってきます。

しっかりとチェックしていただけることで施工会社としても安心してお客様に引渡しができるところがメリットだと強く感じています。

「非住宅建築物の木造化は今後どうなっていくとお考えですか？」

市川氏：以前は、鉄骨や鉄筋コンクリートとの違いといった部分にばかり関心が集まっていたのですが、今のお客様は予め木造で建てる具体的なイメージをお持ちで、木造が持つメリットをどのようにブランドや会社のイメージに活かすかというビジョンを描いていらっしゃいます。

そこに私達はどのように貢献できるか、話題は「木造で建てる」から、さらにその先の「木造建築をどのようにお客様の事業に生かしていただくか」という段階に入りつつあります。

非住宅木造建築物の分野はさらに伸びていくと思います。



リヴ本社ビル「SUBACO (巣箱)」は地域産木材を活用し、環境や地域経済にも貢献する関西初の木造大型商業ビル。(京都府向日市)

## 非住宅木造建築物にあんしんをお届け！ 非住宅向けかし保証制度

商品概要説明動画を公開中！



あんしん	建物検査
保証制度	脱炭素社会の実現に貢献できる非住宅木造建築物の分野は、今後の市場規模拡大が期待されています。

### 保証期間

完成引渡しより10年間

### 保証対象部分

基本構造部分  
(構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分)

制度の一部の情報のみを抜粋してご紹介しています。お気軽に下記までお問い合わせください。

### ご加入の主な要件

木造 4 階建て以下の建築物 (住宅の用途を含むものを除く) で、かつ、延床面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満のもの (1,000 m<sup>2</sup>以上についてはお問い合わせください。)

### 建築物の用途の例



制度運営会社



一般社団法人  
住宅あんしん検査

見積り無料

〒104-0031 東京都中央区京橋 1-6-1 三井住友海上テプコビル 6 階  
TEL:03-6824-9444 E-mail hijutaku@j-anshin.co.jp

2022年8月25日現在の情報に基づきます。 承認番号:AK491C-2208-01-01