



～工務店を取り巻く3つの行政施策～

改正建築物
省エネ法の
説明義務制度

建築物、
内装の意匠が
初めて意匠登録

事業
再構築
補助金

3つの行政施策

国土交通省、特許庁、中小企業庁からそれぞれの行政施策が施されています。これらの行政施策は一見何の関係も無さそうですが、関連付けて読み解いていくと、国がある方向へ導こうとしているのが見えてきます。

国土交通省 省エネ説明義務制度

改正建築物省エネ法の説明義務精度はZEH標準化に向かう流れです。国土交通省では説明の仕方について解説動画も含めて親切丁寧に教えてくれていますが、本当の対応の仕方は別のところにあります。工務店さんの中では当然のようにZEHを建てられる会社から、サポートがなければ難しい会社まで千差万別ですが、いわゆる注文住宅・フリーオーダー型の住宅では省エネ住宅・ZEH住宅に向かうのにこれまで以上に時間がかかり、パターンオーダー・セミオーダー型の住宅販売スタイルに移行することが予想されます。この際に住宅商品を持っていない工務店さんは、次のスタイルに向かうことが非常に難しくなります。

特許庁 意匠登録

建築物の内装の意匠登録も昨年2020年11月に始まり、外装も内装も意匠登録がスタートになりました。こ

ちらも改正建築物省エネ法説明義務制度と同様に、パターンオーダー・セミオーダー型の住宅販売スタイルを後押しするような制度になっています。

意匠登録がされている住宅かどうか工務店さんが逐一調べながらフリー・オーダーで注文住宅を建てるのは非常に難易度が上がってきます。

中小企業庁 事業再構築補助金

改正建築物省エネ法の説明義務制度と建築物の意匠登録の2つの施策は全く別の内容のようで、実はどちらも住宅販売スタイルの変化に向かっています。

ここで問題になってくるのが、どうやって新しい住宅販売スタイルに向かうかです。その段階に至るのが難しいとしてリフォームの方ばかりに目を向けても今度は競合会社が新規参入して来て、リフォームはリフォームで別途対策を立てなければならないのが現状です。

事業再構築補助金の施策を使えば工務店は新しい販売スタイルに向かう為に必要な2/3の金額を補助してくれます。これを利用しない手はありません。日合商組合員の皆様は、これらの施策から導き出される市場の先行きをしっかりと取引先にお伝えし、新しいサポート体制を築いていくと良さそうです。

国土交通省 改正建築物省エネ法の説明義務制度

概要

国土交通省は改正建築物省エネ法の説明義務について動画や漫画を駆使してとても分かりやすく解説してくれています。省エネ住宅への適合の可否と適合していない場合の省エネ住宅への説明の仕方についての説明義務制度ですが、用意されているリーフレットを活用しながら説明するだけでも十分に対応することが出来そうです。工務店さんの多くも内容を見て確認しているとは思いますが、改めてその内容を周知し、流通店として行っている工務店さん向けの支援内容を伝えていくことが求められます。



工務店はどうなる？ 商品を持っていない工務店はZEH対応が課題に・・・？

ZEH自体はそんなに難しくなくスペックの問題だとしても、実績のない工務店は一体どうなるのか？今回の改正建築物省エネ法説明義務制度については、省エネ住宅の提案が含まれています。大手や地場ビルダーがZEHで対応していくマーケットではZEH以下の住宅が売りづらくなっていく可能性があります。2030年、新築は概ねZEHという国の目標も河野大臣（行政改革担当）の意見を鑑みると加速してくることが予想されます。高性能・高スペックな住宅商品が標準となれば、ZEH商品を基準とした価格競争・差別化競争が激化するタイミングはそう遠からずかもしれません。

LCCM住宅や自給自足住宅・プラスエネルギー住宅は性能スペック面でのスペック競争です。ESG投資やSDGsが始まり、環境配慮の取り組み・商品・活動に対しての意識が高まっています、性能スペックのプレゼンテーションも、商品を購入することで、いかに環境に配慮する取り組みに賛同していることになるかを明示して分かりやすく伝えることが求められています。工務店さんは、今後「住宅販売スタイル」の変化に備えることが重要となりそうです。

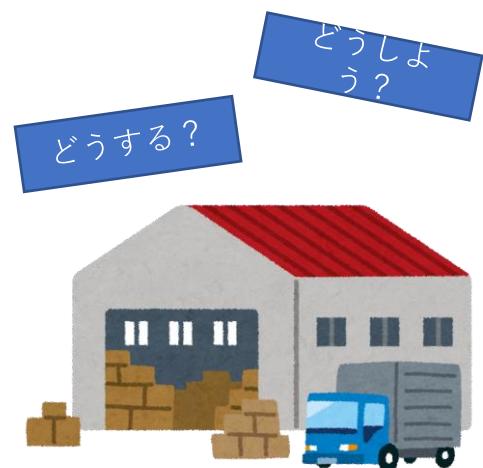


流通店はどんな対策をとるべきか？

流通店が持っている工務店支援の内容を整理することが重要です。以前の解説レポートでも配信されているアフターコロナの取引先向け支援を再度ご確認ください。

住宅商品を持っていない工務店さんは、今回の説明義務制度によって契約にかかる時間が更に増えてしまう可能性があります。スペックなので搭載しておけば対策することが出来ますが、用意していないと、時間を浪費してしまうことになります。

流通店としては、住宅商品を提供する・流通店が元請となって工事を発注する・エネルギー計算や申請代行等のサポートを手厚くする・工務店が聞きたくなるセミナーを打つ。等が今後求められる対策になっていきます。



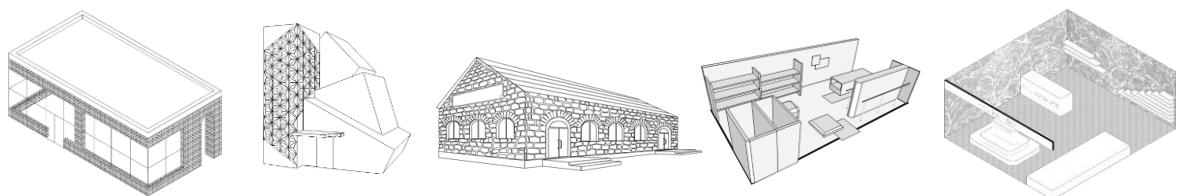
特許庁 建築物、内装の意匠が初めて意匠登録①



概要

建築物の意匠登録制度が2020年11月に内装もスタートしました。今のところ店舗系のものが登録されていますが、同じようなデザイン・類似したデザインを使用すると訴訟問題に発展する恐れがありますので十分に注意が必要です。

実は住宅商品もファサードデザインは意匠登録されています。大手ハウスメーカーをはじめとする様々なメーカーが住宅商品の外観デザインに対して意匠登録を行い、実際に真似されやすいデザインについては訴訟問題に発展している事例も出ています。

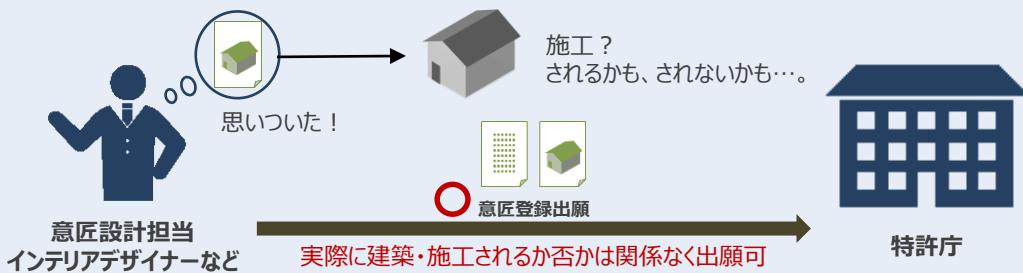


★実際の建築・施工の有無に関わらず出願できます★

意匠の創作をした時点で、意匠登録を受ける権利が発生します。

その意匠が実際に建築・施工されなかったとしても、出願は可能です。

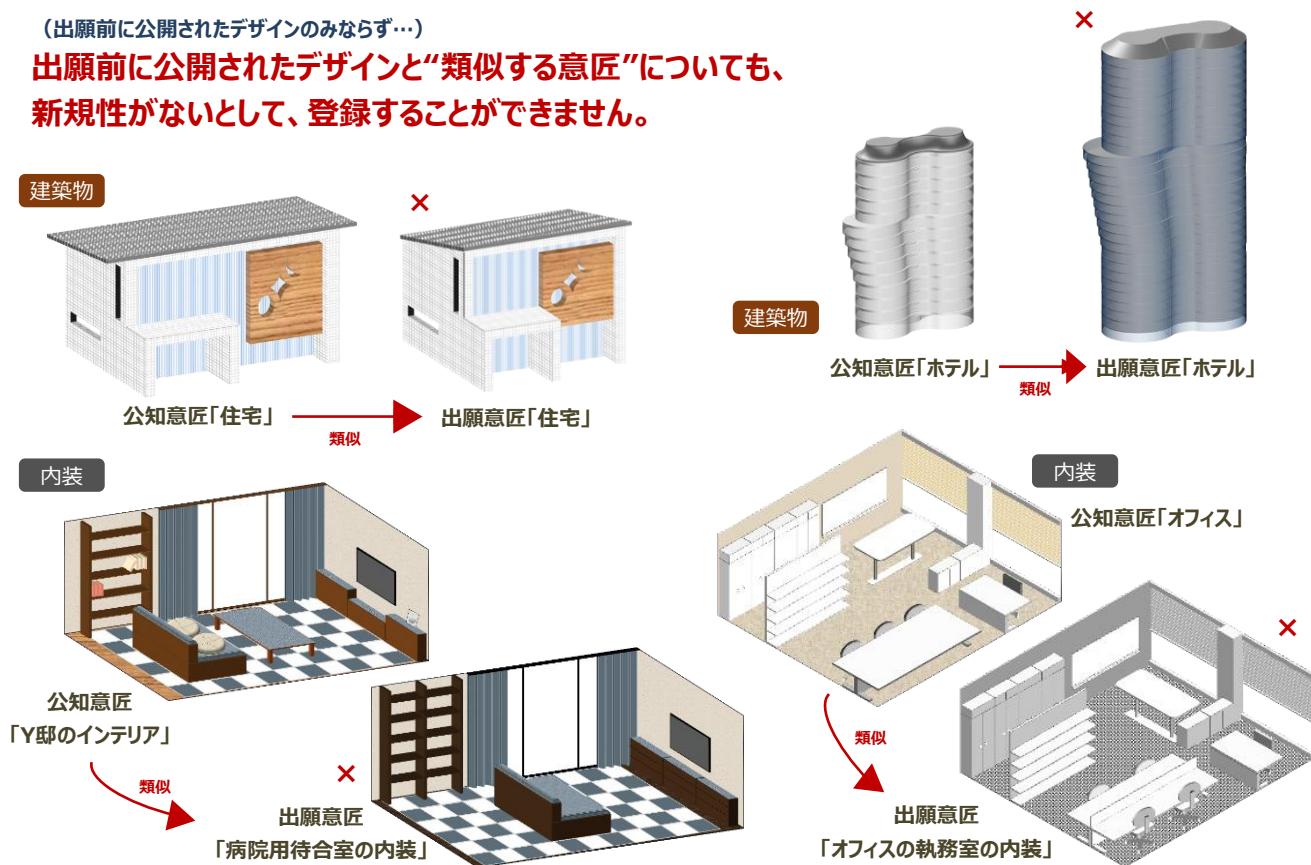
例えば、まだ採択されるかわからないコンペ応募案など、意匠創作をした時点から出願できます。



特許庁 建築物、内装の意匠が初めて意匠登録②

(出願前に公開されたデザインのみならず…)

出願前に公開されたデザインと“類似する意匠”についても、
新規性がないとして、登録することができません。



気を付けておきたいPOINT

- 細かなチェックは弁護士事務所等に相談することが求められます。
- 工務店がフリーオーダー（注文）で建てた住宅が既存の意匠登録建築物に抵触してしまった場合は訴訟問題に発展する恐れがありますので、十分に注意が必要です。
- 民法改正同様に、今後の訴訟・判例に注目しつつ最新の注意を払いましょう。

消費者向け事業・工務店さんたちが行う対策

1. 住宅商品を持つ。

施工事例と住宅商品は別ものです。改正建築物省エネ法の説明義務制度の件もありますので、省エネ住宅・ZEH提案に向けたオプションの開発もしっかりと行っておくことがおススメです。

2. リフォームも念頭に置く。

リフォームに関しても、2025年以降は省エネ義務化の流れと、意匠登録の件を両面で注視しておかなければなりません。今、法律の垣根は徐々になくなってきており、新築住宅を建てる・メンテナンスして直すという案件から「住空間を創る」という状況に変わってきました。リノベーションスタイルを商品化する会社も多く出てきていますのでその辺りも念頭に置いて対策しておくと良いかもしれません。

中小企業庁 事業再構築補助金

工務店の新しいビジネスの取り組みを支援

事業再構築補助金

ポストコロナ・ウィズコロナ時代の経済社会の変化に対応するための
企業の思い切った事業再構築を支援いたします。

主要申請要件

注：この補助金は工務店以外の中小企業全般が受けられます。

①売上が減っている

申請前の直近6か月間のうち、任意の3か月の合計売上高が、コロナ以前（2019年又は2020年1～3月）の同3か月の合計売上高と比較して10%以上減少。

②新分野展開、業態転換、事業・業種転換、事業再編に取り組む

事業再構築指針に沿った新分野展開、業態転換、事業・業種転換等を行う。

③認定経営革新等支援機関と事業計画を策定する

認定経営革新等支援機関

事業再構築に係る事業計画を認定経営革新等支援機関と策定する。

補助金額が3,000万円を超える案件は金融機関（銀行、信金、ファンド等）も参加して策定する。金融機関が認定経営革新等支援機関を兼ねる場合は、金融機関のみで構いません。

補助事業終了後3～5年で

付加価値額の年率平均3.0%（グローバルV字回復枠は5.0%）以上増加、又は従業員一人当たり付加価値額の年率平均3.0%（同上5.0%）以上増加の達成を見込む事業計画を策定する。

※付加価値額とは、営業利益、人件費、減価償却費を足したものをいう。

- 建築工事・改修工事が熱い
- 実績のない新しい住宅商品開発に使える可能性
- 新分野として認められるかが採択のカギ
- フランチャイズへの加盟は認められない
- 自分達で製品・商品を開発する際に外部コンサルタントや開発会社と連携して行うことはOK

建物費	<p>①専ら補助事業のために使用される事務所、生産施設、加工施設、販売施設、検査施設、共同作業場、倉庫その他事業計画の実施に不可欠と認められる建物の建設・改修に要する経費 ②補助事業実施のために必要となる建物の撤去に要する経費 ③補助事業実施のために必要となる賃貸物件等の原状回復に要する経費</p> <p>※1 建物の単なる購入や賃貸は対象外です。 ※2 入札・相見積もりが必要です。 ※3 ②、③の経費のみの事業計画では申請できません。事業拡大につながる事業資産（有形・無形）への相応の規模の投資を行うことが必要です。</p>
-----	---

店舗開発や商品開発に
使えるかもしれません！