

KITAKEI-Report

No. 79
February 2016

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：見直される三世代同居需要

一億総活躍施策の中で、三世代同居に対する税制優遇や様々な補助事業が取り組まれている。マクロ的には年々減少するマーケットではあるが、住宅需要創出という観点から工務店、住宅会社でも取り組みたいテーマといえる。

1. 三世代同居支援の背景

国勢調査における「三世代同居」の定義は、直系の三世代(親、子、孫)が同居する世帯を指し、四世代同居も含まれる。但し、家計を別にする二世帯住宅に住む世帯は「三世代同居」とはならない。国勢調査結果から見た三世代同居世帯は366万世帯、一般世帯全体の7.1%を占め、2000年の結果と比べると、総世帯数は500万世帯増加しているが三世代同居世帯は106万世帯減少している。三世代同居世帯は94%が持ち家に住んでいる世帯であり、持ち家世帯だけで見ると三世代同居世帯の比率は10.9%となる。

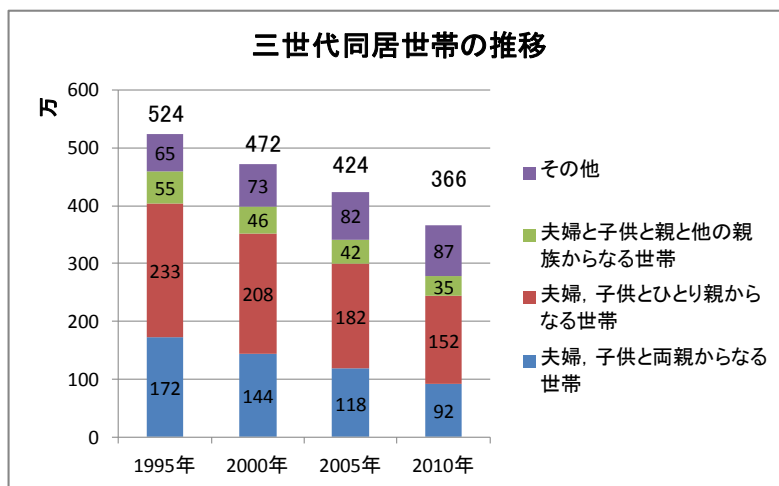
一億総活躍社会の実現に向けて、我が国の構造的な問題である少子高齢化に真正面から挑み、「希望を生み出す強い経済」、「夢を紡ぐ子育て支援」、「安心につながる社会保障」の「新三本の矢」の中で、希望出生率1.8の実現、子育て支援のために三世代同居支援が打ち出された。これらの政策で本当に三世代同居が増えるか？三世代同居が増えたとして出生率が上がるのか？など既に様々な有識者から疑問が提示されている。

また、三世代同居は、教育方針の違いや世代間ギャップによって育児世代のストレスが増えることや、子どもの相手をするにも相当の体力を要するなど、祖父母世代の負担が大きくなりすぎるという懸念が提起されている。

今の祖父母世代の女性はやりたいことを我慢して夫のサポートや育児をしてきた世代でもあり、孫育てまでさせるのは働かせすぎとの指摘もある。

政府が「近居」ではなく「同居」にこだわっているのは親世代の介護対策もある。超高齢社会に向かって介護人材、介護施設も不足している。「出来るだけ家族のことは家族で助け合ってなんとかしましょう」というのが「三世代同居」の本音かもしれない。

いずれにしても、三世代同居は住まいと暮らしの提案には欠かせないキーワードになっていて、すでに様々な支援策が取り組まれている。



	一般世帯			持ち家世帯		
	総世帯数	三世代同居	比率	持家世帯	三世代同居	比率
全国	51,842,307	3,657,711	7.1%	31,594,379	3,441,791	10.9%
首都圏	15,562,143	600,907	3.9%	8,604,807	545,827	6.3%
名古屋圏	4,368,882	384,867	8.8%	2,741,576	366,843	13.4%
近畿圏	8,628,732	451,361	5.2%	5,224,607	413,961	7.9%
その他	23,282,550	2,220,576	9.5%	15,023,389	2,115,160	14.1%

2. 三世同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置

<所得税優遇措置>

所得税減税は、従来のリフォーム減税制度に「三世同居対応リフォーム」が追加され、最大所得税額控除 25 万円となっている。バリアフリー対応リフォームなど他の工事との併用も可能になる。同居のためのリフォーム需要は 35.5 万件を見込んでいる。

■補助対象、要件

- ①三世同居を目的として、自ら所有し居住する住宅の三世同居改修を行ったとき
- ②キッチン、トイレ、浴室、玄関の増設、いずれか二つ以上が複数箇所ある住宅
(元々複数ある設備の改修工事は対象外)
- ③住宅の所有者を含め、三世が現にそこに居住していること
- ④同居する住宅の所有者の子又は孫が、同居開始時点において中学生以下であること

■リフォーム投資型減税に三世同居対応工事を追加、工事費の 10%を所得税税額から控除

	工事限度額	最大控除限度額
三世同居対応	250 万円	25 万円
バリアフリー対応	200 万円	20 万円
省エネ対応	250 万円	25 万円
耐震化リフォーム	250 万円	25 万円

※各工事の併用は可能、但し、住宅ローン減税との併用は不可

■リフォームローン型減税(所得税)

控除率	対象工事限度額	最大控除額
2.0%	三世同居対応 バリアフリー対応 省エネ対応工事限度額	62.5 万円 (5 年間)
1.0%	その他の工事限度額	

■適用期限 平成 31 年 6 月 30 日

<相続税優遇措置>

相続税の特例措置もあり、被相続人の所有する居住用宅地を相続により取得した場合、小規模宅地の特例による特定居住用宅地の減額幅を現行の 80%から 90%に引き上げる優遇措置が取られる。

■補助対象要件

- ①被相続人と相続開始時点で同居しており、かつ、同居期間が 3 年以上であること
- ②生前同居親族に子がいること(被相続人にとっての孫)
- ③生前同居親族の子が被相続人と当該宅地に 3 年以上同居していること
- ④同居開始時点において生前同居親族の子が中学生以下であること

また、税制優遇策以外にも、各自治体において三世同居近居支援事業が実施されている。同居や近居のための費用(新築、購入、リフォーム、引っ越し費用など)を 10 万円から 20 万円の範囲で補助している。

これらの需要刺激策は、経済的なメリットは決して大きくはないが、工務店や住宅会社がOB施主や顧客を対象に補助金勉強会などを開催し、関係性を強化していく機会になるだろう。

3. 三世代同居世帯におけるリフォーム発生率は全体の1.6倍

中小企業が取り組むマーケティング戦略は、自らの強みを最大限に発揮できるターゲットを絞り込み、顧客のニーズにマッチした商品サービスの提供を行い、競争他社との差別化を徹底することが基本である。2017年4月からの消費増税を控えて、今年は上半期にいかにか受注残を取り込んでおくかが大きな課題になる。その意味では、関係性の高い顧客を多く持っている地域工務店は、三世代同居を切り口とした営業活動の積極的な取り組みが有効になる。

三世代同居は現実には難しい問題もあるが、一方では「三世代同居が理想」とする層は20.6%あり、近居も含めると半数は三世代同居や近居が理想の住まい方という調査結果もある。(家族と子育てに関する意識調査 平成25年内閣府)

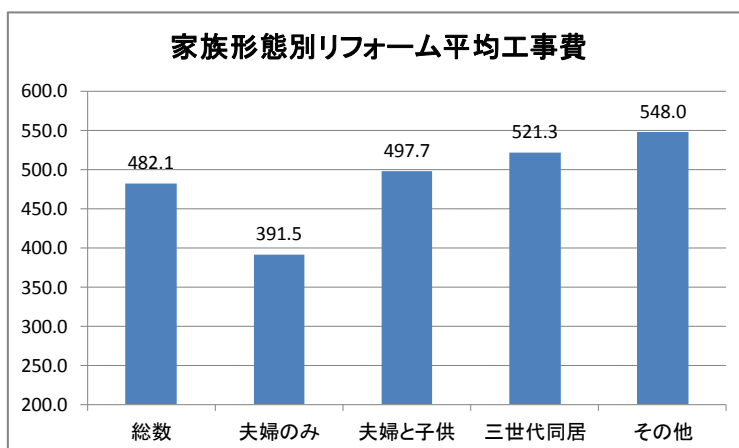
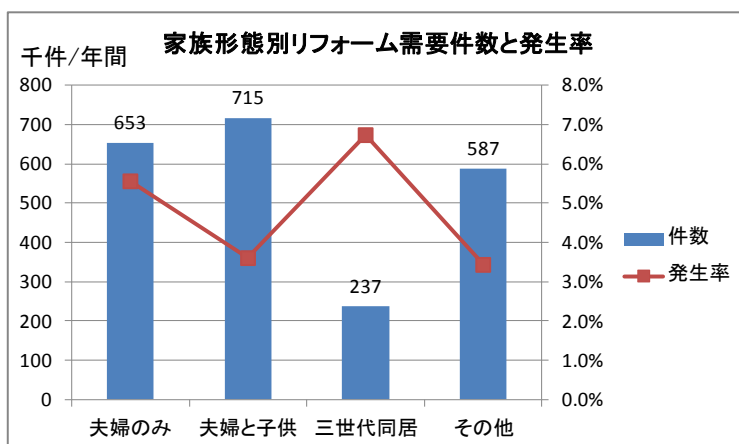
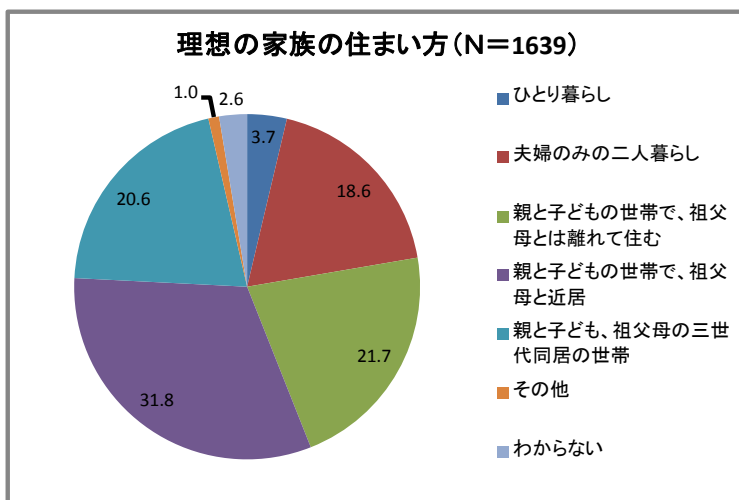
住生活総合調査(2013年国土交通省)から家族形態別のリフォーム需要件数を見ると、年間リフォーム発生件数は219.2万件、世帯当たりの発生率は4.2件/年間となっている。これを家族形態別にみると、三世代同居世帯のリフォーム件数は23.7万件と全体の10.8%と少ないが、発生率は6.7%と全体の1.6倍の比率で発生している。

また、リフォーム平均工事費用では、三世代同居世帯は521.3万円と平均より39.2万円高くなっている。

この点から、今後の受注拡大に当たっては、三世代同居を切り口にしたリフォーム需要の掘り起こしが有効な手段になる。

三菱総研の調べによると、祖父母による孫への支出は、同居だと年間約27万円、近居だと19万円、別居だと13万円になる。やはり孫が近くにいと色々買ってあげたいのだろう。「孫消費」はあまり消費をしない高齢者にとって一番の消費動機となっている。

住宅コストを自分たちだけで負担するのは大変だが親世代との同居ならかなり負担軽減につながる。住居費だけではなく、食費や光熱費なども三世代と一緒に住むことで資源の節約、サステナブルな社会の実現に寄与するともいえる。



キタケイの提供するプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www. sprout-univ. com

ノンスリップ手摺

スベランテ

滑りにくい!

ノンスリップ塗装
ノンスリップ塗装で
手が滑りにくい!

握りやすい!

φ32mm
φ32mmの太さで
握りやすい!

手にフィット!

ディンプル加工
ディンプル加工で
手にフィット!

スベランテ I型
φ32×600

スベランテ I型

■ スベランテ I型φ32×600			
製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ I型φ32×600 ●ネオハニー	SI326-K-1	1	¥8,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×600 ●モカブラウン	SI326-K-4		
スベランテ I型φ32×600 ●アーバンブラック	SI326-K-5		
スベランテ I型φ32×600 ○レイヤーホワイト	SI326-K-7		

■ スベランテ I型φ32×800			
製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ I型φ32×800 ●ネオハニー	SI328-K-1	1	¥9,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×800 ●モカブラウン	SI328-K-4		
スベランテ I型φ32×800 ●アーバンブラック	SI328-K-5		
スベランテ I型φ32×800 ○レイヤーホワイト	SI328-K-7		

スベランテ L型

■ スベランテ L型φ32			
製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ L型φ32 ●ネオハニー	SL32-K-1	1	¥16,000/セット(税別)
スベランテ L型φ32 ●モカブラウン	SL32-K-4		
スベランテ L型φ32 ●アーバンブラック	SL32-K-5		
スベランテ L型φ32 ○レイヤーホワイト	SL32-K-7		

スベランテ L型
φ32