

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/>

平成 30 年新春レポート

<2018 年の展望と課題>

はじめに	1
1. 2017 年住宅業界のトピックス	
(1) ゼロ・エネルギー・ハウス推進協議会始動、一般工務店の取り組み支援	2
(2) 「安心 R 住宅」が始動、リフォーム大手も積極展開	4
(3) 空き家・空き地対策が急務、活用に向けた「民泊新法」成立	5
(4) 公共建築物における木材の利用促進、非住宅分野への取り組みが進む	7
(5) 働き方改革、人づくり革命と生産性革命が課題に	8
2. 大手住宅会社の中間決算	9
3. 新設住宅着工戸数、2017 年度は 96.4 万戸	11
4. 2018 年の展望と課題	
(1) 2018 年度民間住宅投資が落ち込み	13
(2) 増税の年に向けた需要の掘り起こしが不可欠	15
(3) 10 年後基幹となる事業をはじめる	16
(4) 改正民法への対応 2020 年度施行	17
(5) 2018 年度国土交通省の予算要望	18
おわりに	20

はじめに

あけましておめでとうございます。

今年を実質的に「平成時代」最後の年になる。「平らかに成る」と期待された平成時代は、昭和時代を経験して振り返ると、経済成長を謳歌した時代から低成長時代へ大きく転換し、阪神・淡路と東日本、2度の大震災をはじめとする天災が多発し、人口減少時代が本格化、経済規模で中国に抜かれ、周辺国との摩擦も増大した。

世界は新たな段階に動き出しているように思える。平成時代の約30年間は試行錯誤の時代であり、過去の成功体験から決別するために必要な時間だったのかもしれない。平成時代の終わりが近づくにあたって、企業も個人も新たな時代に備えるべき時であろう。

新たな時代に向けてどう備えるのか。「やりたいこと (Will)」、「できること (Can)」、「やるべきこと (Must)」についてじっくり考え、決断し、行動しなければならない。

恒例の2018年展望と課題をお届けします。



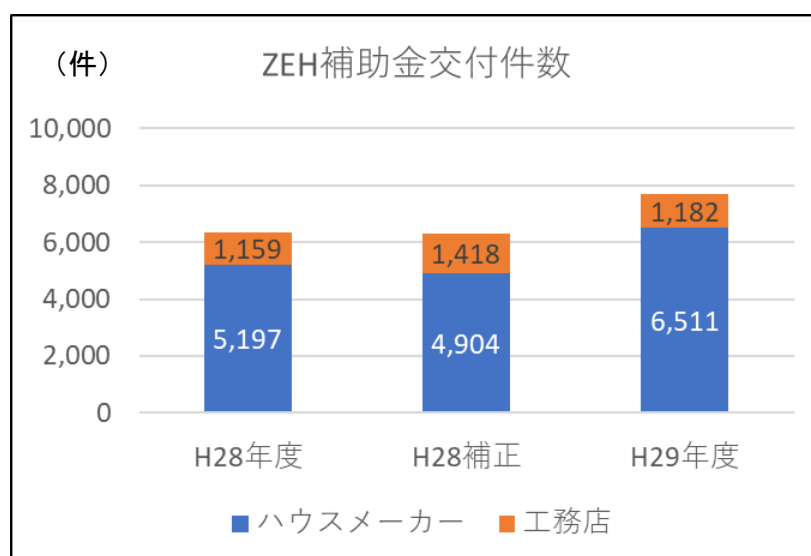
1. 2017 年 住宅業界のトピックス

(1)ゼロ・エネルギー・ハウス推進協議会始動、一般工務店の取り組み支援

2017 年 6 月に閣議決定された「未来投資戦略 2017」では、「2030 年までに新築住宅・建築物について平均で ZEH・ZEB 相当となることを目指す」、「2020 年には、新築住宅における省エネ基準適合率 100%とする。ハウスメーカー等の新築注文戸建住宅の過半数をネット・ゼロ・エネルギー・ハウス化する」ことを位置付けている。

ZEH 支援事業は、ZEH ロードマップに基づき、ZEH の新築、購入、改修する者に補助金を交付するもので、平成 29 年度は、7,693 件(左記と別に平成 28 年度補正予算分約 6,368 戸)の交付が見込まれている。2020 年までに新築住宅の 50%以上を ZEH とすることを表明して登録されている ZEH ビルダーは、6,285 社(2017 年 12 月現在)となった。

今年度は、補助金額の減額もあり申請件数が伸び悩み、中でも一般工務店の交付件数は伸びず、全体の 17.4%にとどまっている。



		H28年度	H28補正	H29年度
ハウスメーカー	交付件数	5,197	4,904	6,511
	会社数	18	19	18
	1社あたり	288.7	258.1	361.7
一般工務店	交付件数	1,159	1,418	1,182
	会社数	484	555	509
	1社あたり	2.4	2.6	2.3

出典: 補助事業の執行団体である環境共創イニシアチブ(SII)

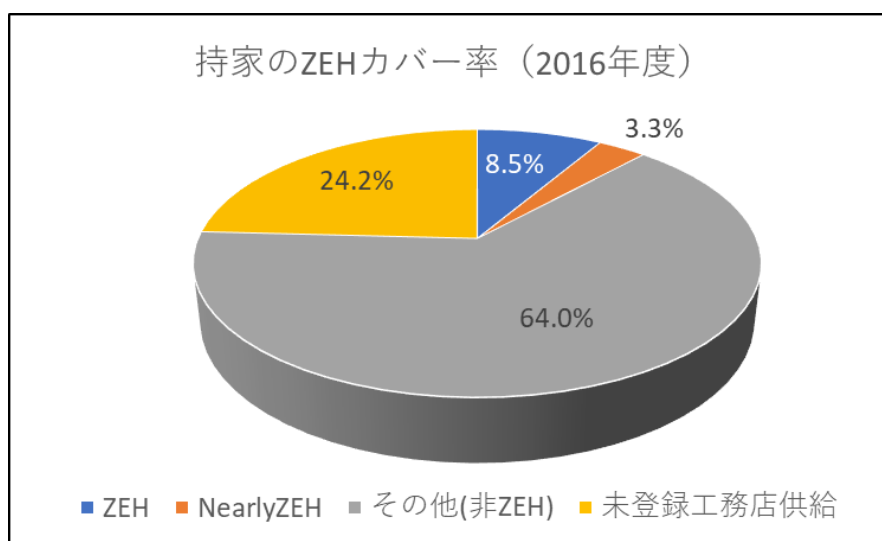
ZEHビルダーには、毎年度実績報告が義務付けられている。この結果から分析すると、

持家新築住宅に占める ZEH 登録ビルダーが供給する持ち家住宅のカバー率は、ZEH ではない住宅も含めると 75.8%あるが、正式な ZEH の占める割合は 11.8%、ニアリー-ZEH は 3.3%でしかない。また、ZEHビルダーに登録していない工務店が供給する住宅は 24.2%となる。

2016 年度実績「ゼロ」も含めて「目標未達」であった ZEH ビルダーの未達の理由は、「体制の不備」(1912 社)、「顧客予算」(975 社)、「顧客の理解を引き出すことができなかった」(800 社)となっている。一方、「目標達成」の理由は、「HP やチラシによる周知」(259 社)、「ZEH のメリットの訴求」(232 社)、「完成見学会モデルハウスによる体験」(217 社)となっている。

営業担当者が ZEH をうまく顧客に説明できないという声も聞かれる。顧客が ZEH のメリットを理解できなければ、補助金を活用するという一歩は踏み出せない。そもそも、ZEH 自体の認知度が低いことを指摘する声もある。工務店や住宅会社には、顧客への理解を促進させる取り組みが求められる。

このことから 7 月には、一般社団法人 ZEH 推進協議会(正会員 121 社)が設立され、ビルダーに対するマーケティング支援、セミナーなどの活動をスタートさせている、



	持家住宅		建売住宅	
	件数	シェア	件数	シェア
ZEH	24,843	8.5%	526	0.4%
NearlyZEH	9,630	3.3%	341	0.3%
その他(非ZEH)	186,817	64.0%	18,192	13.5%
ZEHビルダー計	221,290	75.8%	19,059	14.1%
未登録工務店供給	70,493	24.2%	19,059	14.1%
着工総数	291,783	100.0%	134,700	100.0%

出典平成 28 年度 ZEH ビルダー実績報告の分析より

(2)「安心 R 住宅」が始動、リフォーム大手も積極展開

フロー主導からストック主導への住宅市場の構造転換を目指し、既存住宅流通とリフォーム需要の活性化に向けて「安心 R 住宅」制度の運用が始まった。また、最長の景気拡大を背景に高額リフォームの需要が増えている。このような潮流において、12 月には、年間 4,400 戸以上の中古住宅再生事業を手掛ける株式会社カチタス(旧やすらぎ)は東証一部市場に新規上場し、家具販売大手ニトリホールディングスと提携している。また、リフォーム専門トップのナカヤマも家電販売大手ヤマダ電機と提携するなど大手企業の積極的な事業展開が目立った。

「安心 R 住宅」とは、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで標章付与を行う仕組みであり、この新制度を足掛かりに、既存住宅流通市場のさらなる活性化を図りたいとしている。

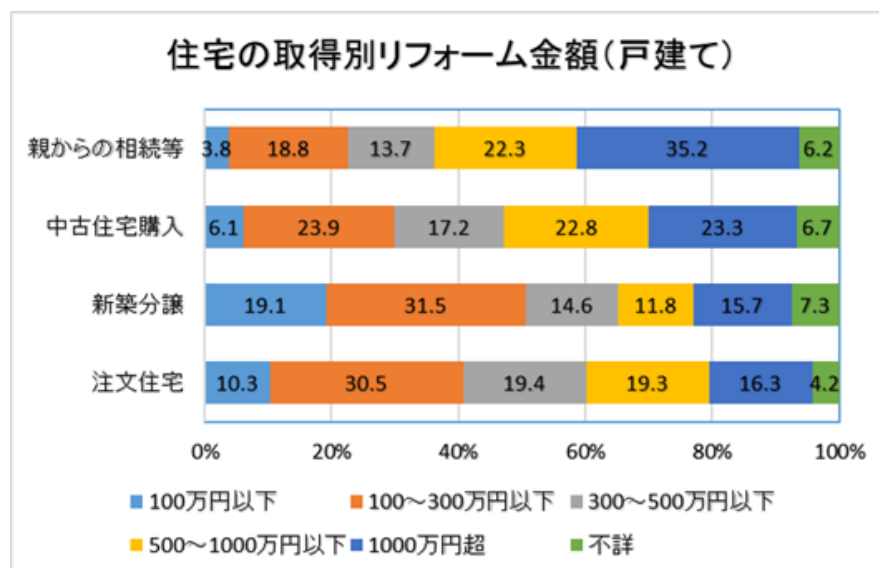
一般社団法人リフォーム推進協議会が公表している「平成 28 年度第 14 回住宅リフォーム事例調査」を見ると、高額リフォームの需要が増加傾向にあることがわかる。

高額リフォームが増えているのは、若年層を中心として、親からの相続等や中古住宅の購入が増え、それに伴ったリフォームが増えていることが要因となっている。

今後もリフォーム需要の多様化が進むと考えられ、ターゲットを明確にした事業展開が期待される、



〈「安心 R 住宅」のロゴマーク〉



出典：一般社団法人リフォーム推進協議会
「平成 28 年度第 14 回住宅リフォーム事例調査」

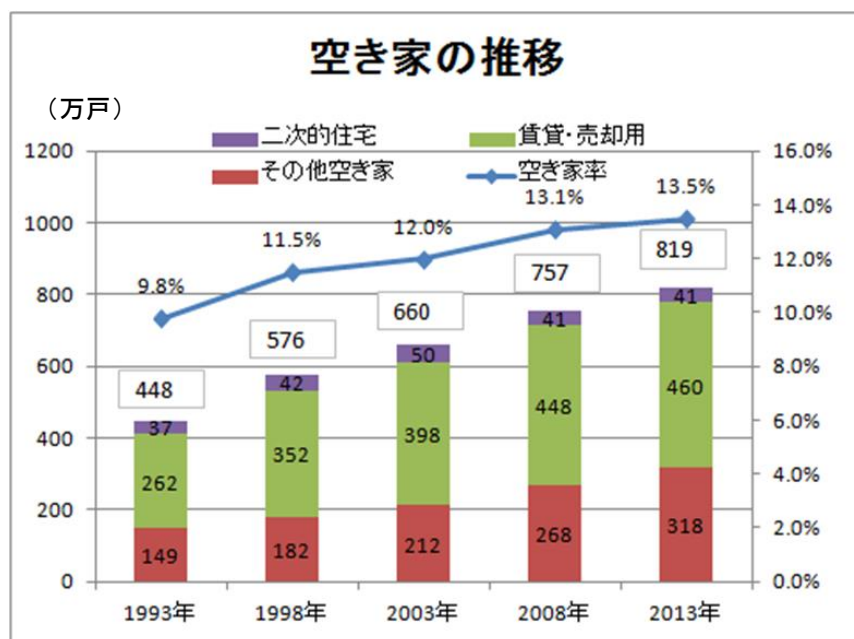
(3) 空き家・空き地対策が急務、活用に向けた民泊新法成立

住む人がいなくなったまま放置されている「空き家」の増加が全国的な問題になっている。総務省が5年に1度実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家総数は5年前と比べて62万7,700戸(8.3%)増加し20年前からほぼ倍増した。

空き家の種類別には「賃貸用の住宅」が426万戸と52.4%を占め、「売却用の住宅」が31万戸(3.8%)、別荘などの「2次的住居」も41万戸(5.0%)ある。誰も住んでいなかったり、建て替えて取り壊すことになったりしている住宅など「その他の住宅」も318万戸(38.8%)に上り、「一戸建て」はここに含まれる割合が高い。5年前から増加した62万7,700戸のうち、79.0%を一戸建てが占めており、これが社会問題化している。

総務省の15年の国勢調査では、日本の人口は初めて減少に転じたにもかかわらず、核家族化や単身世帯の増加など家族形態の多様化に伴い、世帯数は5,344万世帯と10年比で2.9%も増加し、総住宅数も増加傾向にある。野村総合研究所の予測では、既存住宅の取り壊しや有効活用が進まなければ、33年には総住宅数は7,126万戸、空き家数は2,166万戸(空き家率30.4%)まで上昇すると見込まれている。

国も対策に力を入れており、2015年には「空き家対策特別措置法」が全面施行された。倒壊の恐れや著しく景観を損なう場合に空き家を「特定空き家」と定義し、それに対して自治体が助言・指導、勧告、命令できるだけでなく、強制執行も可能にした。2016年度に助言・指導した自治体は221件、勧告も74件、命令が17件に上った。



出典: 住宅土地統計調査 2013 年 (総務省)

空き家と同時に「空き地」対策も切り離せない問題だ。都市部で空き家や空き地など未利用空間が相当程度発生しており、「都市のスポンジ化」と呼ばれている。生活利便性の低下、治安や景観の悪化といった都市計画推進の重大な支障にもなっている。国交省は 2018 年度予算の概算要求で、空き家対策関連に前年度比 16%増の 405 億円を計上。空き地の集約や有効活用を推進する法整備などを検討する方針だ。

空き家問題への解決に向けて、国や自治体、民間が協力する体制も整備されつつある。国交省の 10 月末の発表によると、空き家の有効活用や定住促進を目的に 763 自治体で「空き家バンク」が導入されているが、自治体ごとに個別に運営しているため、複数自治体にまたがって物件を検索するのが難しいほか、仕様もバラバラで比較検討がしにくいなどの課題があり、「全国版空き家・空き地バンク」の構築を推進。今年6月に不動産情報サービスを提供する2社が実施事業者に採択され、情報の集約を進めるなど空き家や空き地の再生、新たな消費や投資の喚起に向けた動きが活発化している。

■空き家の有効活用に向けた取り組みの目玉「民泊」

昨年、民泊新法が成立し観光庁は 29 日、一般住宅に有料で客を泊める「民泊」の営業ルールを定めた住宅宿泊事業法(民泊新法)を、2018 年 6 月に施行する方針を固めている。都道府県や政令指定都市などに届け出た家主は、年 180 日以内の民泊営業が可能になる。空き家を民泊として活用することで地域を活性化したり、都会では、老朽化により空き室の多くなった賃貸アパートをリフォームして民泊として事業化すること等、様々な方面で期待されている。

民泊を運営するには、事業者は都道府県知事への登録、管理業者は国土交通大臣へ届け出、仲介業者は官公庁長官への届け出が必要になる。転用に当たっての安全衛生面における規制緩和がなされ、不動産業者や地元建築業者にとって新しいビジネスチャンスにつながると期待されている。



(4) 公共建築物における木材の利用促進、非住宅分野への取り組みが進む

国土交通省と農林水産省は、公共建築物等における木材の利用の促進に関する取り組みと実施状況を公表した。

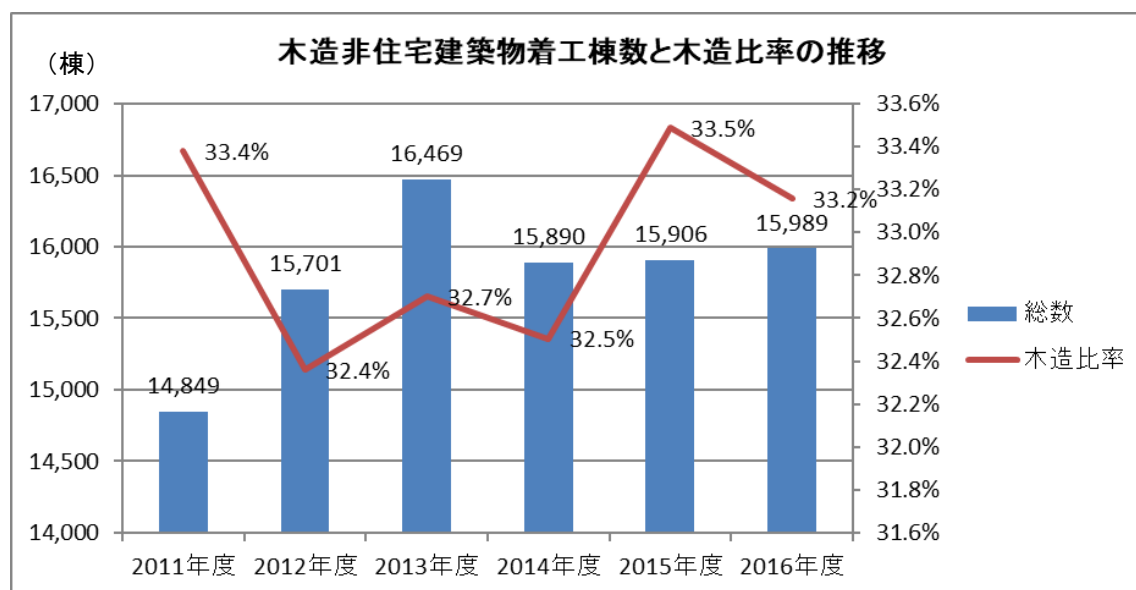
国は、平成 10 年、林業の再生、温暖化対策などから木材の利用促進に関する基本方針を決定した。そこでは、低層の公共建築物については原則として木造化を図り、更には、低層・高層にかかわらず、エントランスや大臣室、公報室など国民の目に触れる機会が多い部分を中心に、内装等の木質化を推進するとしている。また、木材を原材料として使用した備品及び消耗品の利用を促進するほか、暖房器具やボイラーを設置する場合は、木質バイオマスを燃料とするものの導入に努めるものとしている。

また、少子高齢化や子育て世代の急速な減少を背景に、新築住宅市場の縮小は避けられないことから、住宅会社は、リフォームや非住宅市場への取り組みを活発化させている。

新築非住宅市場は、棟数規模では約 5 万棟と新築住宅市場の概ね 10%程度だが、床面積規模では 30%を占める大きな市場だ。このうち木造建築物は、2016 年度で 15,989 棟あり、棟数で見た木造比率は 33.2%となっている。

木造比率はここ数年、横ばいで推移しており、必ずしも拡大基調にあるとは言えないが、今後、鉄骨と木材を組み合わせたハイブリッド集成材、CLT(クロス・ラミネーティッド・ティンバー)などの新素材や、建築工法の開発、建築規制の緩和などにより拡大に向かうと考えられる。(※最近の大型木造建築は混構造が多く、統計上木造に計上されていない。)

非住宅建築の分野には大規模建築の分野だけではなく、身近な規模の分野もあり、そこにビジネスチャンスがある。住友林業の住宅事業本部による木化事業(MOCCA)では、中大規模木造建築の設計施工の元請を主に事業展開するほか、木材建材事業本部(流通部門)では、非住宅の木造・木質化で全国の設計事務所や元請建築会社をバックアップする事業を始めた。



出典: 新設建築物着工統計(国土交通省)

(5)働き方改革、人づくり革命と生産性革命が課題に

昨年は、若者世代の過重な時間外労働による自殺やうつ病の発症などが社会問題化された。背景には、労働人口の減少や景気回復による人手不足など多様な要因が考えられるが、労働生産性の向上があらゆる業界でテーマになった。

産業別に労働生産性の推移を見ると 2015 年は全産業で 794.6 万円、この 10 年間ほぼ横ばいの状態である。建設業は 587.8 万円、2013 年から上昇基調に転じ、アベノミクスや消費税増税による建設需要の拡大が寄与していると考えられる。しかし、全産業平均に比べて 206.8 万円、製造業に比べて 477.9 万円低くなっているのが現状だ。

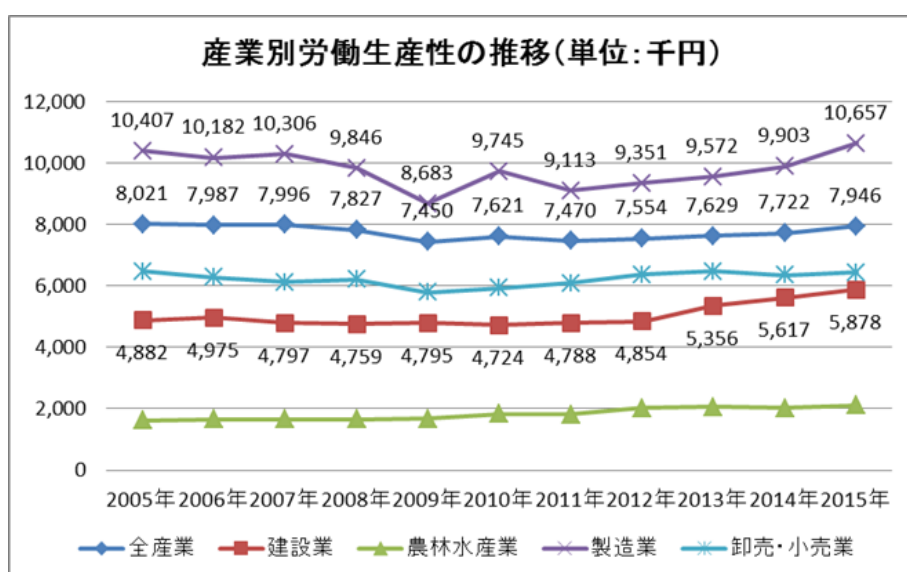
特に、中小企業における労働生産性が低く、建設業の付加価値額は 471 万円にとどまっている。(中小企業実態基本調査)中小企業の場合は、業種平均より 2 割程度低いことが推測される。

従来、生産性は、市場における価値創出の際に使用される資源の活用の効率を表すものであるが、生産性向上のためには、効率向上に加えて(生産性の分母に着目)、付加価値向上・新規ビジネス創出(生産性の分子に着目)が両輪となって追求されることが必要である。

このような背景から 2016 年経済産業省は、「中小サービス事業者の生産性向上のためのガイドライン」(冊子)を公表し、中小企業における具体的な取り組み事例などを紹介している。

- | | |
|---------------|---------------------------|
| (1)新規顧客層への展開 | (6)価値や品質の見える化 |
| (2)商圏の拡大 | (7)機能分化・連携 |
| (3)独自性・独創性の発揮 | (8)IT 利活用＜付加価値向上に繋がる利活用＞ |
| (4)ブランド力の強化 | (9)サービス提供プロセスの改善 |
| (5)顧客満足度の向上 | (10)IT 利活用＜効率化に繋げるための利活用＞ |

今後の中小工務店としての今後の成長戦略を描く参考としたいものだ。



2. 大手住宅会社の中間決算 -全体では業績好調だが、格差拡大-

大手住宅会社 8 社の中間決算は、売上高は、対前年比プラス 4.5%、営業利益は対前年比 14.7%と順調に回復している。また通期見通しも同様の実績を見込んでいる。

積水ハウス、大和ハウス工業、積水化学の上位 3 社は、増収増益、特に営業利益は 10%以上の増益となった。一方、旭化成ホームズを除く 4 社は、減収減益が目立っており上位と下位との明暗がはっきりした結果になった。

昨年 1 月には、トヨタ自動車グループの住宅事業会社トヨタホームは、ミサワホームへの出資比率を引き上げ子会社とした。これに続き、パナソニックはパナホームを 8 月に完全子会社化した。国内住宅市場は、市場参加者が過剰な「レッドオーシャン」状態にある。相次ぐ再編は、縮む市場と淘汰が避けられない「冬の時代」の先取りといえそうだ。

これを契機に、今後も下位グループを中心としてのさらなる業界再編が本格化する。

■主要住宅会社の連結業績(中間決算より作成) 単位:億円

		売上			営業利益		
		2017年度	前年比	2016年度	2017年度	前年比	2016年度
積水ハウス	2-10月	10,094	6.3	9,496	903	14.0	792
	通期	21,440	5.8	20,269	1,920	4.3	1,841
大和ハウス工業	中間	18,097	6.5	16,987	1,804	23.9	1,456
	通期	37,500	6.7	35,129	3,250	10.7	2,935
積水化学工業※	中間	2,444	2.8	2,377	178	3.5	172
	通期	5,000	3.1	4,850	390	4.0	375
旭化成ホームズ	中間	2,957	2.9	2,875	261	-1.5	265
	通期	6,410	-0.9	6,470	645	0.0	645
住友林業※	中間	2,075	-1.4	2,104	78	-28.4	109
	通期	4,590	-1.6	4,663	255	-21.1	323
ミサワホーム	中間	1,907	-0.9	1,924	37	19.4	31
	通期	3,910	-2.1	3,993	70	-16.7	84
パナホーム	中間	1,550	-4.5	1,623	-8	-153.3	15
	通期	3,650	-1.4	3,700	117	-7.9	127
三井ホーム	中間	1,050	-1.7	1,068	-31	3.3	-30
	通期	2,600	2.0	2,549	51	21.4	42
主要8社計	中間*	40,174	4.5	38,454	3,222	14.7	2,810
	通期	85,100	4.3	81,623	6,698	5.1	6,372

※積水ハウスは1月決算、積水化学は住宅カンパニー、住友林業は新区分住宅事業のみ

※住友林業の営業利益は経常利益

※千万円の位で四捨五入

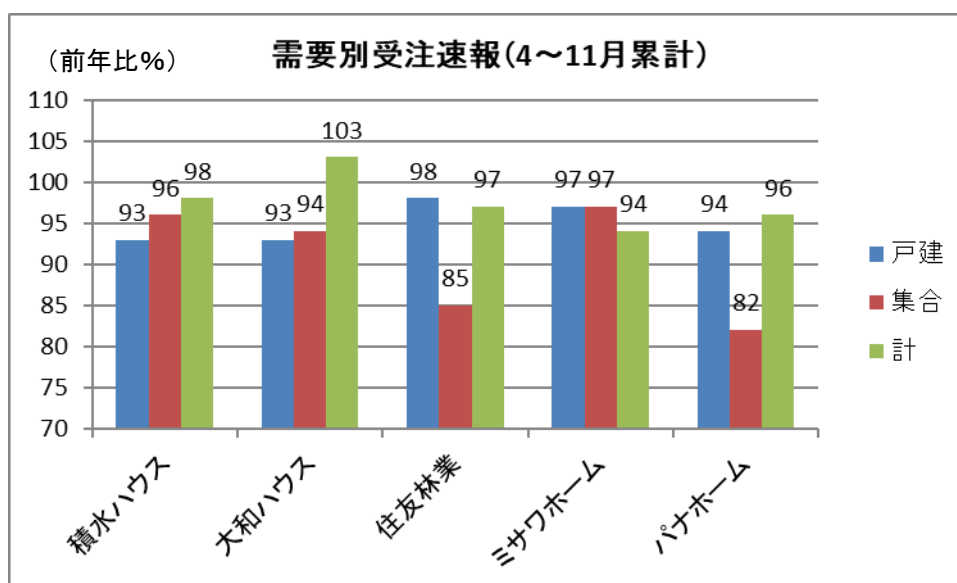
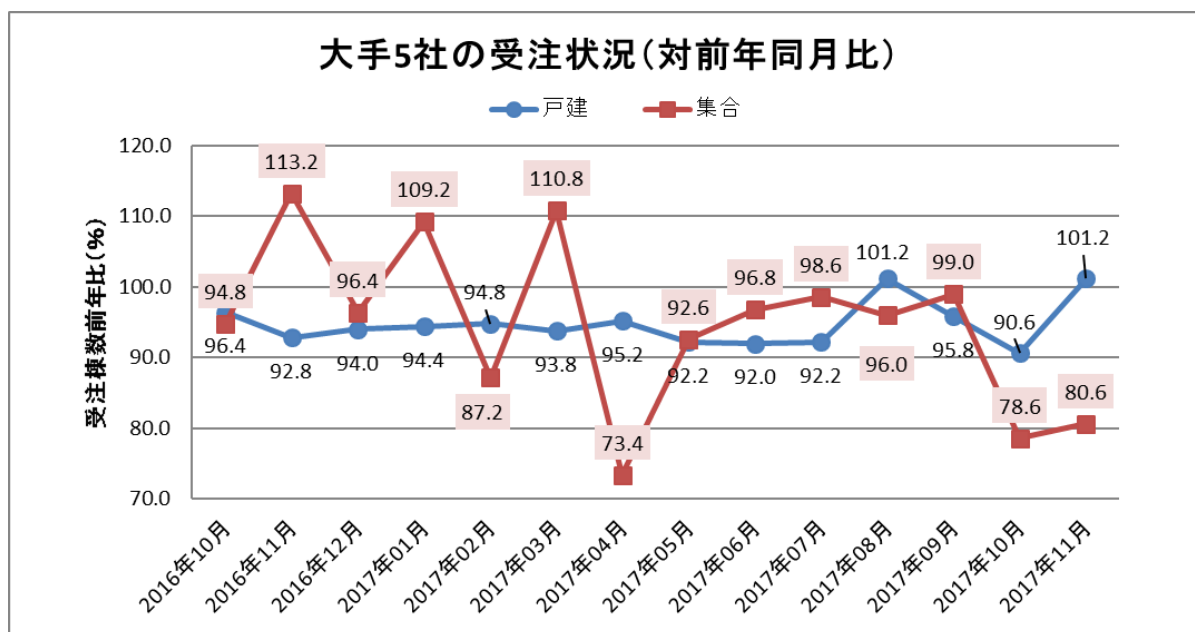
出典:各社の決算情報より作成

◆受注速報 8月以降水面下にある戸建て受注

大手5社の受注速報を見ると、11月の受注状況は、戸建てプラス1.2%、集合（賃貸）マイナス19.4%となっている。

過去1年間の推移を見ると、戸建住宅は8月と11月を除いてマイナスが続いている。集合住宅は月によるバラツキが大きいがトレンドとしては4月以降一貫して水面下で推移した。

上位5社別に4月以降の累計で見た前年比は戸建て、集合ともにマイナスにとどまっている。大和ハウス工業は、住宅以外の商業建築部門が好調なため前年比プラス3%を確保した。

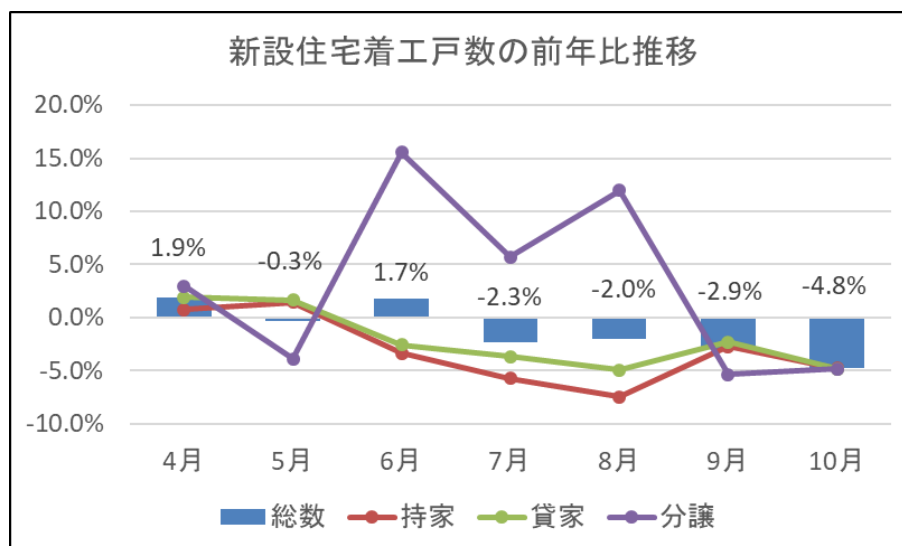


出典:各社のホームページ「受注速報」より編集。

3. 新設住宅着工戸数、2017 年度は 96.4 万戸（前年比 1 万戸減）

■ 着工戸数推移⇒前年比マイナス幅が大きくなっている。

新設住宅着工戸数は、前年比プラスになったのは 4 月と 6 月のみ、6 月以降は漸減傾向が続いた。メイン市場である持ち家、貸家市場は右下がり傾向となっている。



■ 地域別動向⇒西高東低、特に近畿、中国圏で好調

エリア別に見ると、北海道、東海、近畿、中国、四国、九州で全国平均を上回る回復。中でも近畿圏は、持ち家需要、貸家需要、分譲需要すべてが前年比プラスで大きく伸びている。一方、首都圏は、分譲需要は増加したが、貸家、持ち家需要の落ち込みをカバーしきれなかった。

	総数	利用関係別対前年比(4月～10月)			
		持家	貸家	分譲マンション	戸建て分譲
全国計	-1.3%	-3.2%	-2.2%	3.9%	2.3%
北海道	0.0%	0.4%	-2.0%	4.4%	7.8%
東北	-6.0%	-9.3%	-8.8%	98.8%	0.5%
関東	-2.3%	-4.6%	-3.9%	1.9%	1.1%
首都圏	-6.2%	-6.9%	-8.3%	37.8%	12.2%
東海	-0.4%	-4.7%	-0.5%	6.5%	6.7%
北陸	-2.3%	-5.5%	1.9%	-7.6%	-3.0%
近畿	6.0%	2.1%	3.7%	56.9%	8.6%
中国	5.8%	-3.1%	11.9%	15.4%	14.3%
四国	2.9%	8.8%	-3.0%	12.3%	9.9%
九州	-1.2%	-0.1%	2.0%	-39.2%	25.4%

出典：新設住宅着工統計（国土交通省）

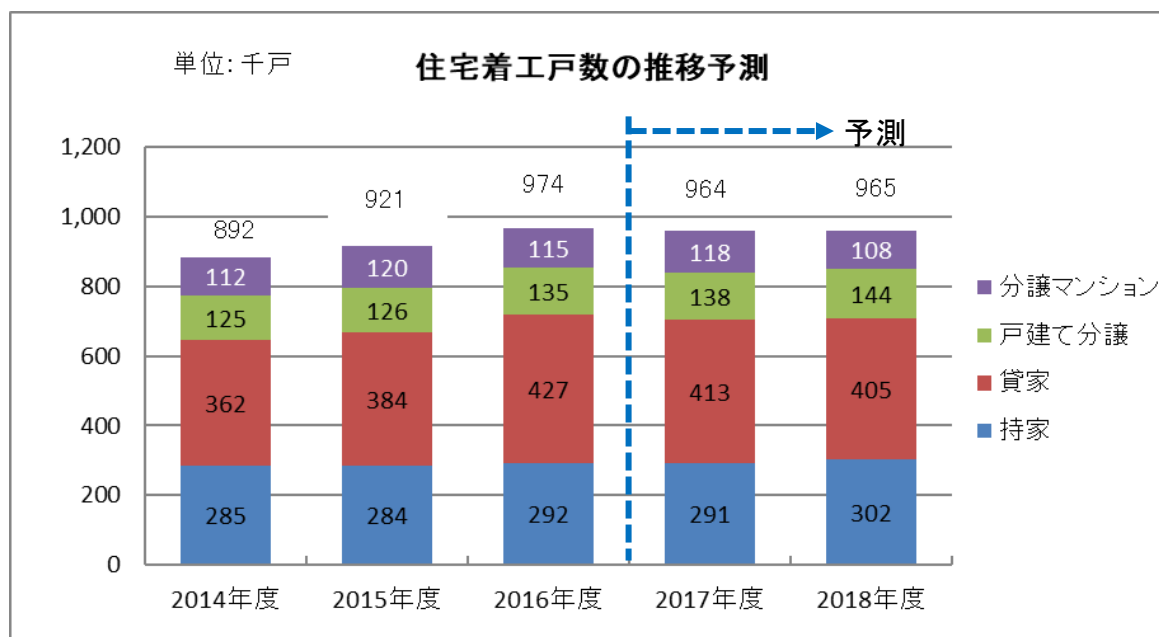
■財団法人 建設経済研究所 2017 年度・2018 年度の新設住宅着工戸数の見通し

2017 年度は、持家は、住宅ローンの低金利の効果が弱まってきており、前年度比で減少する。貸家は、相続税の節税対策による着工が落ち着き前年度比で減少する。分譲マンションは、販売価格と在庫率の高止まり状態や販売適地が限られてきているが、足元の着工が好調であるため、前年度比で増加する。分譲戸建は、低金利の効果が弱まってきているが、土地の仕入れや開発が前向きに進められて、前年度比で増加と予測する。

全体の着工戸数、持家と貸家の着工減の影響から前年度比でマイナス 1.0%の 96.4 万戸。

2018 年度は、持家と分譲戸建は消費増税の駆け込み需要から着工は増加する。貸家は、相続税の節税対策による着工が前年度比で減少する。

分譲マンションは、販売価格と在庫率の高止まり状態や販売適地の減少による影響が今後も続くと考えられ、前年度比で減少する。全体の着工戸数としては、前年度と同水準の前年比プラス 0.1%の 96.5 万戸になる。



◆新設住宅着工戸数の実績と予測

(単位: 戸数) (投資額 億円)

	実績			2017年度 (4-10月) 前年比%	予測			
	2014年度	2015年度	2016年度		2017年度	前年比	2018年度	前年比
新設着工戸数	892,261	920,537	974,137	-1.3%	964,200	-1.0%	964,900	0.1%
持家	285,270	284,441	291,783	-3.2%	290,700	-0.4%	302,400	4.0%
貸家	362,191	383,678	427,275	-2.2%	412,700	-3.4%	404,900	-1.9%
戸建て分譲	125,421	126,235	134,700	2.3%	137,500	2.1%	143,500	4.4%
分譲マンション	112,007	120,351	114,586	3.9%	117,600	2.6%	108,100	-8.1%
名目民間住宅投資額	141,200	14,740	156,800	-	154,500	-1.5%	155,500	0.6%

出典: 財団法人建設経済研究所建設経済モデルによる建設投資の見通し2017年10月予測

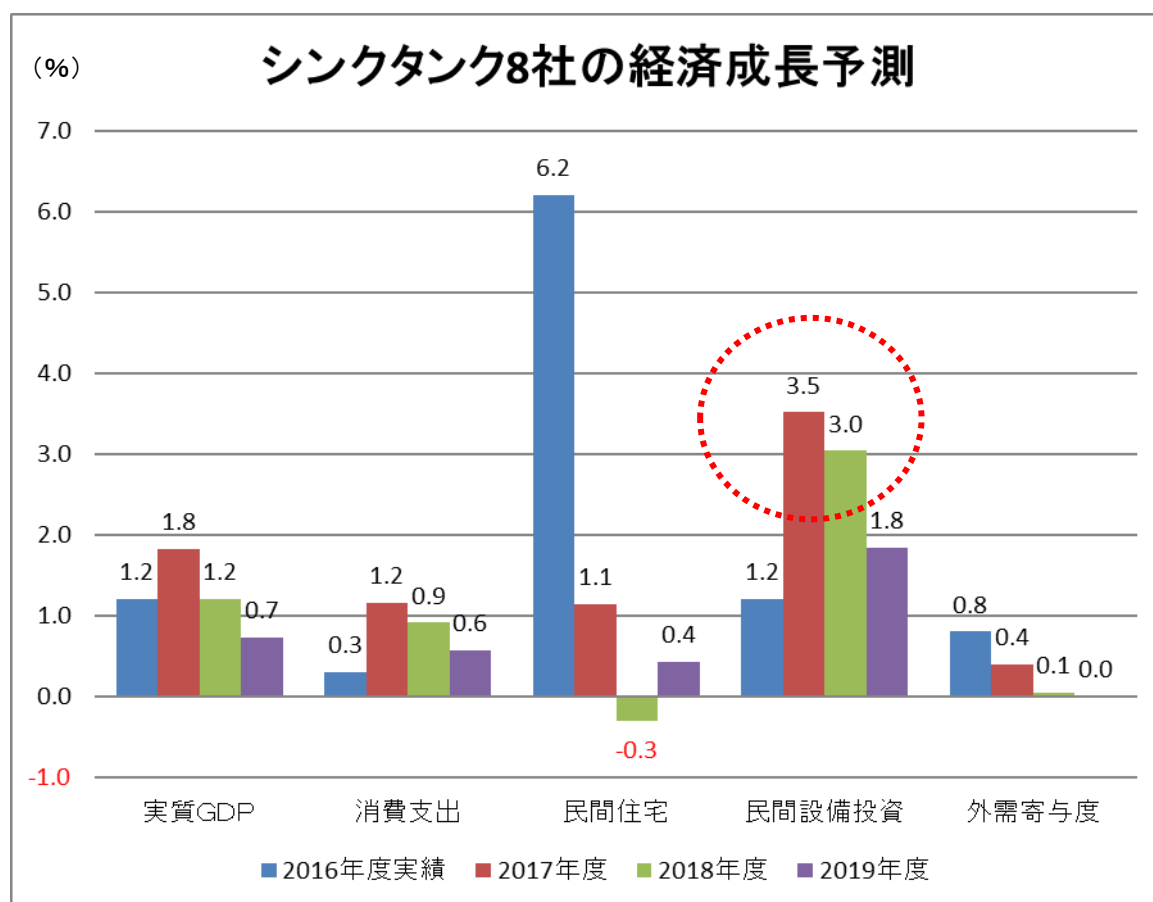
4. 2018 年の展望と課題

(1) 2018 年度民間住宅投資が落ち込み

7～9 月期の国内総生産(GDP)改定値をふまえ主要シンクタンク各社は、日本経済の見通しを公表した。主要 8 社の平均は、2017 年度の国内総生産(GDP)の実質成長率を 1.8%とし、前回予測より上方修正し、民間設備投資の増加がけん引役となるとしている。

2018 年度の見通しは、実質 1.2%、名目 1.7%とみている。10%への消費税再増税が 2019 年 10 月まで延期され、個人消費や住宅投資の駆け込みは期待されなくなった。民間住宅投資は貸家の過剰感やマンションの成約率低下をうけてマイナスに転じ、消費需要も力強さに欠ける。民間設備投資だけがけん引役として期待されている。

安倍政権は、年末に 2020 年を目標として、人づくり革命・生産性革命の実現に向けて企業による人材や設備への力強い投資を促すため、賃上げや設備投資に積極的な企業には、法人税減税など国際競争において十分に戦える環境を整備するとした。一方、庶民家計に対しては、2800 億円の増税を決め、個人消費の拡大は見込めない。



■主要シンクタンクの経済見通し一覧(各社のホームページから編集)

◆主要シンクタンクの経済見通し 7～9月のGDP集計を受けての推計 12月8日公表(伸び率/%)

		名目GDP	実質GDP	消費支出	民間住宅	民間設備投資	外需寄与度
シンクタンク 8社の平均	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	1.9	1.8	1.2	1.1	3.5	0.4
	2018年度	1.7	1.2	0.9	-0.3	3.0	0.1
	2019年度	1.5	0.7	0.6	0.4	1.8	0.0
第一生命経済 研究所	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	1.9	1.9	1.2	0.8	3.7	0.4
	2018年度	1.9	1.3	1.3	1.3	3.8	0.0
	2019年度	1.8	0.7	0.6	-2.8	2.3	0.0
日本経済研究セ ンター	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	2.0	1.9	1.2	0.3	3.6	0.3
	2018年度	1.9	1.2	1.1	0.4	3.0	0.1
	2019年度	2.1	0.8	0.8	2.9	1.5	0.1
みずほ総研	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	1.8	1.8	1.1	1.9	3.6	0.4
	2018年度	1.2	1.3	0.8	-0.7	2.9	0.0
	2019年度	0.3	0.3	0.4	0.2	0.4	-0.1
三菱UFJリサー チコンサルティング	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	1.6	1.7	1.0	0.7	3.5	0.5
	2018年度	1.2	1.1	0.4	-4.2	3.6	0.2
	2019年度	1.6	0.9	0.4	-0.5	3.0	0.0
ニッセイ基礎経済 研究所	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	2.0	1.9	1.3	1.1	3.6	0.4
	2018年度	1.6	1.2	0.9	-0.9	2.6	0.2
	2019年度	2.1	1.0	0.7	1.0	1.5	0.1
三菱総合研究所	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	1.9	1.8	1.2	1.6	3.0	0.4
	2018年度	1.9	1.0	0.8	0.6	1.2	0.0
	2019年度						
日本総合研究所	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	1.9	1.8	1.1	1.0	3.5	0.5
	2018年度	1.8	1.2	0.8	0.3	3.0	0.1
	2019年度	1.9	0.9	0.6	-0.3	2.7	0.1
農林中金総合 研究所	2016年度実績	1.0	1.2	0.3	6.2	1.2	0.8
	2017年度	1.9	1.8	1.2	1.7	3.6	0.3
	2018年度	2.1	1.3	1.2	0.8	4.2	-0.2
	2019年度	0.5	0.5	0.5	2.5	1.5	-0.2

※三菱総研、は2019年度の予測は公表していない。

(2) 増税の年に向けた需要の掘り起こしが不可欠

2018 年の「増税の年」に向けて住宅会社、工務店はいかに需要を掘り起こすかが大きな課題となっている。

2018 年度予算案では、一般会計総額は 97 兆 7100 億円程度と、6 年連続で過去最大を更新する。一般会計総額は 2017 年度(97 兆 4547 億円)から 2600 億円程度増える。

■ 財務省の 2018 年度予算案での税収見通し
法人税収は 2017 年度比 4.3% 増の 12.2 兆円で、10% 以上の伸びを見込んでいる 2017 年度よりも鈍化する。所得税収は 21 年ぶりの 19 兆円程度、消費税は過去最高の 17.6 兆円程度となる見通し。税収全体は 59 兆 800 億円程度と、2017 年度から 1 兆 3700 億円程度伸び、27 年ぶりの高水準となる。

■ 2018 年度税制改正

会社員向けの給与所得控除と、納税者の誰にも適用される基礎控除を見直す。

給与所得控除は一律 10 万円減らし、年収 850 万円を超える人に上限を設ける。反対に基礎控除は、10 万円増やす。この結果、年収 850 万円を超える会社員は原則増税になる。また、観光庁の出国税(1000 円/人)が創設され、同庁は独自の財源を得て予算は 3 倍に増える。森林環境税(1000 円/人)は、住民税に上乗せして課税し実態は住民税増税となる。

2018年度税制改正のポイント

個人向け	所得税	年収850万円超のサラリーマンは増税	増税
	たばこ税	紙巻きたばこと加熱式たばこを増税	増税
	森林環境税	個人住民税に年1000円上乗せ	増税
	国際観光旅客税(出国税)	出国時に1人1000円徴収	増税
企業向け	賃上げ税制	大企業3%以上賃上げ →法人税額最大20%軽減	減税
	中小企業支援	経営者の代替わり →株式の相続税を全額猶予	減税
	地方への移転	東京23区から本社移転 →税優遇2年延長	減税
	交際費の減税	接待に使った交際費 →減税を2年延長	減税

増税 減税

消費増税が 2019 年 10 月まで延期されたものの、ここ数年、2014 年度消費税率 8% へ、2015 年度の相続税の基礎控除と税率の改正と一般庶民の家計は、増税攻勢にさらされている。

- ・節税をキーワードとした提案(資産活用・賃貸併用住宅・耐震リフォーム)
- ・家計費(光熱費)の節減提案(ZEH 建て替え、省エネリフォーム、創エネリフォーム)
- ・稼ぐ住宅への転換提案(賃貸併用住宅、家庭的保育園事業、民泊転換)
- ・富裕層を対象とした魅力ある商品提案

など、地域特性に合った提案活動を積極化し自ら需要創出することが求められる。

(3) 10 年後基幹となる事業をはじめ

ここ 10 年来、住宅産業で最も成長したリフォーム産業は、さらに大きく発展する。

住生活基本計画の成果目標は、2020 年までに、既存住宅流通の市場規模を 8 兆円(1.5 倍)に、このうちインスペクション実施の住宅を 20%に拡大し、住宅リフォームの市場規模を 12 兆円(1.5 倍)にするとされている。これは、現状の新築持ち家市場規模(7~8 兆円)に相当する。

住宅リフォームは、かつての設備取り換えや増改築といった伝統的なリフォーム業から中古住宅流通業と結びついた中古仲介リフォームや中古買取再販、用途変更するリノベーションなどビジネスモデルの多様化が進んでいる。

供給サイドも(デモシカ)リフォームの中小業者乱立の時代から、多店舗化・全国チェーン化が進み、売上ランキングは、ハウスメーカーの子会社が上位を独占している。

今後の注目は、分譲マンション管理会社の行方だ。現在のマンション管理会社は、共有部の管理をメインとしているが、今後は専有部へのサービス展開も視野に入れていこう。この領域もかなりの市場があり今後も拡大するだろう。

住宅・不動産産業の未来は明るい。2020 年に向けて進化することだろう

従来、住設・建材業界では、住設建材メーカーが長くチャネルリーダーの地位を占めてきたが近年の動きを見ると、チャネルリーダーの地位は、流通の垣根を超えメーカーから流通業者へシフトしてきている。

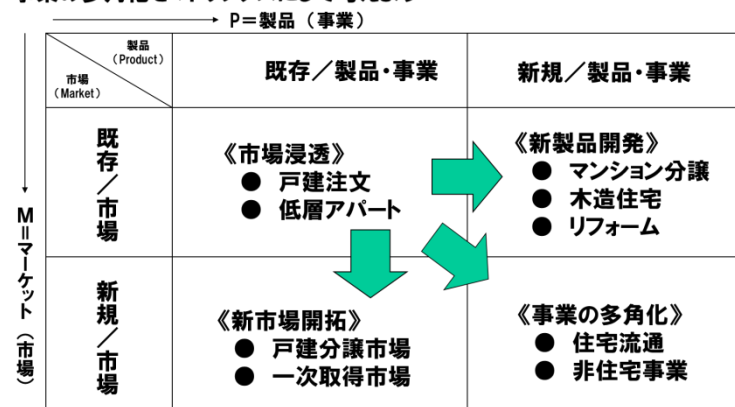
一条工務店は東南アジアから住宅部材のほとんどを自社製造し輸入している。

リフォームメーカーと呼ばれるナカヤマは、自前で住設・建材商品を製造し販売している。また、住設・建材商社のナイスグループは、「メイド・イン・ジャパン」にこだわってプライベートブランド「ZEN IYA(ゼニヤ)」(163 種類 3500 品番)を展開している。

顧客の近くで商売をする小売や流通は、大企業に比べて消費者ニーズを敏感に感じ取ることができる。ニーズの変化に対応した事業革新が可能ということだろう。

工務店、住宅会社も今後 10 年後に自社の柱となる事業を考えることが求められる。

事業の多角化をマトリックスにして考えよう



(4)改正民法への対応 2020 年度施行

住宅の請負・売買契約に大きく影響する民法の債権法関連規定を見直す改正法案が成立した。1896(明治 29)年の民法制定以来 120 年ぶりの大改正となる。
民法改正案とともに、関連する計 216 の法律(関連法)の改正案も提出され可決した。

建築関連では、「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(瑕疵担保履行法)」「消費者契約法」「宅地建物取引業法」「建設業法」などが該当する。

住宅会社や建設会社、不動産会社、設計事務所などは 3 年以内に契約書や約款、保証書といった書類を作り直しておかなければならない。

ポイント1. 欠陥のある状態を示す「瑕疵」という用語を廃止

代わりに「契約の内容に適合しない」(以下契約不適合)という用語を新たに使う。住宅会社など(債務者)が建て主(債権者)に対して負う「瑕疵担保責任」は、「債務不履行責任」に置き換わる。この見直しの意味は、当事者同士の契約を重視する意図が込められているのだ。改正民法が施行されれば、具体的に何を契約内容として定めるかが、これまで以上に重要になる。

ポイント2. 請負・売買契約とも債務不履行責任の時効を 10 年に統一

現行法の請負契約では、木造住宅は引き渡しから 5 年、非木造は 10 年がたつと、瑕疵担保責任を請求する建て主の権利が自動的になくなる「除斥期間」が定められているが、これがなくなる。代わって、全ての債権・債務の期限を「権利を行使できる時から 10 年間」と「権利を行使できることを知った時から 5 年間」のどちらか早く到来した方とする「消滅時効」という規定に統一される。消滅時効では、住宅会社が建て主に時効であることを宣言しないと、期限を過ぎても時効は成立しなくなる。

ポイント3. 故意・過失がなければ住宅会社などの責任が問われなくなる

現行民法では過失がなくても住宅会社が責任を負う「無過失責任」が存在する。改正すると、建て主は住宅会社に対して何でも請求できるわけではなくなるのだ。

「今からでもよいので、契約約款などに『本物件の瑕疵が請負者の責めに帰することができない事由によるものであるときは責任を負わない』という条項を追加することが大切だ」。

その他、今回の民法改正では、「定型約款」の項目を新規に設けて、約款の定義や運用ルールを初めて決めた。不当条項はその一つだが、約款を用いるすべての企業は、この新ルールを順守しなければいけない。

改正民法が施行するまでに、関連法律に沿った契約書の見直しが欠かせない。



(5)2018 年度国土交通省の予算要望

1. 既存住宅の質の向上と流通促進による住宅市場の活性化

①既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

既存住宅ストックの長寿命化等に資するリフォームの取組を支援するとともに、住宅瑕疵等に係る情報インフラの整備により、適切な維持管理やインスペクション等を促進し、既存住宅ストックの品質向上等を図る取組を支援する。

また、長寿命化等の取組を行った住宅が市場において適切に評価される流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発等に対して支援を行うことにより、良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。

さらに、高齢者等の住宅資産の有効活用や、ライフステージに応じた住み替えを促進する取組を支援する。

【長期優良住宅化リフォーム推進事業国費:45 億円(1.1 倍)】

【住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業国費:2.2 億円(皆増)】(新規)

【住宅ストック維持・向上促進事業国費:13 億円(1.33 倍)】

【住宅流通循環促進事業国費:0.45 億円(皆増)】(新規)

②空き家対策の強力な推進

少子高齢化の進展等により急増する空き家について、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村において「空き家等対策計画」の策定が進んでいることを踏まえ、同計画に基づいて実施される総合的な空き家対策等の一層の推進を図る。

また、空き家に関する総合的な相談に対応できる人材の育成や、不動産・建築・金融などの専門家との連携体制によるプラットフォームの構築を図るとともに、空き家の発生抑制など多様な課題の解決に向けたモデル的な取組に対して支援を行う。

【空き家対策総合支援事業国費:43 億円(1.87 倍)】

【空き家対策の担い手強化・連携モデル事業国費:5 億円(皆増)】(新規)

2. 少子高齢化・人口減少に対応した住まい・まちづくり

① 若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現

三世帯同居など複数世帯の同居に対応した良質な木造住宅の整備やリフォーム、若者が既存住宅を取得して行う長寿命化等に資するリフォームに対する支援を行う。

加えて、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、近居等に伴う住宅取得に対して、地方公共団体による財政的支援と併せて、住宅金融支援機構のフラット 35 の金利引下げを行う。

【地域型住宅グリーン化事業国費:135 億円(1.18 倍)】

【長期優良住宅化リフォーム推進事業国費:45 億円(1.10 倍)】(再掲)

【優良住宅整備促進等事業費補助国費:251.32 億円(0.99 倍)】

② 住宅・建築物の耐震改修・建替え等安全性向上への支援

大規模地震の際に想定される人的・経済的被害を軽減し、事前防災及び減災に資する強靱な国づくりを推進するため、住宅の耐震化に向けて積極的な取組を行っている地方公共団体に
対する総合的な支援を行う新たな仕組みの導入等により、住宅の耐震化を強力に推進する。
【耐震対策緊急促進事業国費：140 億円(1.17 倍)】(社会資本整備総合交付金等の内数)

4. 良質な住宅・建築物の整備等

① 住宅・建築物の省エネ化等の促進

新築住宅・建築物の 2020 年度までの省エネルギー基準への段階的な適合や、2030 年度の
民生部門(業務・家庭部門)の CO2 削減目標の達成に向けて、既存建築物の省エネ改修及
び省エネ性能の診断・表示等に対する支援や中小工務店による省エネ性能の高い住宅の整
備等に対する支援を行う。

【環境・ストック活用推進事業国費：126.58 億円(1.22 倍)】

②地域の良質な木造住宅・建築物の生産体制の強化等

地域の木造住宅施工技術体制を整備し、優良な住宅ストックを形成するため、民間事業者か
らなるグループ等による大工技能者の育成・技術力向上の取組に対する支援を行う。

【地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業国費：4.65 億円(1.00 倍)】

<経済産業省>

エネルギー消費量が増大している住宅・ビルの徹底的な省エネのため、ZEB のガイドライン 作
成等を目的として ZEB の実証を支援するとともに、ZEH の普及目標を掲げた ZEHビルダー が
設計・建築・改築する、高性能建材や高性能設備機器、蓄電池等の組合せによりエネルギ
ーの自家消費率の拡大を目指した ZEH 等の導入を支援する。また、既存住宅の断熱・省エネ性
能の向上を図るため、高性能な断熱材、サッシ、ガラスの導入を支援する。

【省エネルギー投資促進に向けた支援補助金①住宅・工場 779億円(1.08 倍)】

以 上

おわりに

安倍首相は、「2020 年、日本が大きく生まれ変わる年としたい」と発言した。

「わが社も 2020 年、会社を新しくする。」と考える経営者は多いかもしれない。しかし、企業に限らず個人も「継続する」ことは苦手だ。一年の計は元旦にあり、アドバランを上げるのは得意でも、それを具体的にコツコツ積みかさねていくことはむずかしい。いつの間にか立ち消えになって成果を出せないことが多い。

継続には忍耐力に加えて想像力が不可欠だ。人は最終目的ゴール・成果がイメージできなければ忍耐力を持ってコツコツ続けることはできないからだ。

私たちが当たり前の習慣として、食事をしたり、歯を磨いたりするように、仕事も「一つひとつ積み重ねる」という日々の習慣が成果に繋がる。

ドラッカーは、「成果をあげることを学ぶことはできるが教わることはできない。つまるところ成果をあげることは教科ではなく修練である。」と言っている。コツコツ忍耐力を持って続けることだとしている。

最後まで、新春レポートを読んでいただきありがとうございました。

キタケイの提供する2つの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 ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、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

住まいづくりのプロを支える、 プロフェッショナル サプライヤー。

ライフスタイルの多様化に伴い、住まいづくりには、より高度な機能性・デザイン性・独自性が求められています。また、環境問題に対する意識の高まりとともに、“エコであること”も、スタンダードなニーズになってきました。このような時代において、北恵では、住宅資材・設備機器商社として、よりニーズにマッチした商品を提供。さらに、付加価値ある住まいづくりを実現するための商品開発や提案にも取り組み、「プロを支えるプロフェッショナル」として、住まいづくりをバックアップいたします。

KITAKEIを支える、4つの力

総合力で住まいづくりをバックアップ

- ・幅広い商品群
- ・プライベートブランド
- ・施工仕販先

プライベートブランド「スプロート」

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口を提示。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」を開発いたしました。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。

環境

環境をテーマとしたシリーズ。24時間換気システムや乾燥暖房機、輻射断熱商品など、住空間や自然に優しい商品をご提案します。

ぬくもり

ぬくもりをテーマとしたシリーズ。木製連続手摺や飾り収納など、住まう人に優しさをご提案します。

素材



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド 無垢フローリング シリーズ

