

平成 29 年新春レポート ＜2017 年の展望と課題＞

はじめに	1
1. 2016 年住宅業界のトピックス	
(1) 2015 年国勢調査 基本集計確報公表、人口減少が本格化	2
(2) 拡大する中古住宅市場、新築戸建て分譲を上回る	3
(3) アパートローン残高 22 兆円を超える。金融庁実態調査へ	4
(4) マイナス金利の導入	5
(5) ゼロ・エネルギー・ハウス登録ビルダーの 79%は申請ゼロ	6
2. 大手住宅会社の中間決算 好調だが業界再編が始まる？	7
3. 新設住宅着工戸数、2016 年度は 94.1 万戸	9
4. 2017 年の展望と課題	
(1) 2017 年度民間住宅投資が落ち込み	11
(2) 大都市圏の地主・富裕層開拓が重要になる	13
(3) 2017 年のトレンド予測「リビ充家族」	15
(4) 長期優良住宅化リフォームの税制優遇を拡充	16
(5) 2017 年度 国土交通省の予算要望	17
おわりに	18

はじめに

あけましておめでとうございます

2016 年を象徴する漢字は『金』となりました。

ゴールドであり、マネーでもあるそうです。

リオ五輪における日本のメダル獲得数は 41 個、うち金メダルは 12 個でいずれも史上最多の成績でした。マネーに代表される株価は、2016 年前半は、英国の国民投票による EU 離脱選択の影響をうけ、日経平均は 15,000 円を切るまでに低下しましたが、その後「未来への投資を実現する経済対策」を受けて回復基調へ、後半はトランプ効果もあって 20,000 円に迫っています。

一方、4 月の熊本大震災、10 月の鳥取中部地震や台風、洪水など自然災害も頻発しました。無差別殺人や高齢者による自動車事故、医療介護施設における事件など子どもや高齢者など弱者に厳しい年でもありました。

先行きが見えないのではなく、理解不能な時代、リーダー（経営者）は

「いい仕事」とは何か？「正しい仕事」は何か？

先見性と創造性をもって自社の「旗」を掲げなければなりません。

恒例の 2017 年展望と課題をお届けします。



1. 2016 年、住宅業界のトピックス

2016 年の住宅市場は、特段目立ったトピックスや変化はなかったように思えるが、大きな構造変化が市場にも顕在化してきた年であった。需要サイドでは人口減少と同時に家族や住まい観の変化、供給サイドでは、ストック事業への重点シフト、企業連携など、将来に向けた大きな転換点になった年といわれるかもしれない。

(1) 2015 年国勢調査 基本集計確報公表、人口減少社会が本格化

我が国の人口は1億2,709万5千人（平成27年10月1日現在）。前回の調査から97万3千人減少し、大正9年の調査開始以来初めて減少した。

全国47都道府県のうち人口が増加したのは、首都圏1都3県、愛知県、滋賀県、福岡県、沖縄県の8都県のみ、大阪府は人口減少県に転落した。

人口増加数は、東京都が35万6千人と最も多く、次いで神奈川県（7万8千人）、愛知県及び埼玉県（7万2千人）などとなっている。反面、人口減少数は、北海道、福島県、新潟県が大きい。

人口減少が本格化する中で、世帯分離、単身世帯の増加により世帯数は増え続けている。

住宅に住む一般世帯は、5,246万世帯、前回調査より141万世帯増加した。このうち持ち家世帯は3,270万世帯、前回調査から110万世帯増えている。持ち家比率は62.3%と前回より0.4%増加した。

30歳代前半から30歳代後半にかけて持ち家を取得し、持ち家率は高くなるが、若年層の持ち家率は低下傾向にある。今後、持ち家需要を支えた30歳代前半の世帯が10～15%減少することが予測され新規取得需要の見通しは厳しいといえる。

また、30歳後半世代の未婚率が男性は35.6%、女性で23.1%と高止まったままで、男性の生涯未婚率は20%に上る。

昨年は「家族」をテーマとした映画や本が話題になった。家族の器としての住宅、住まいの在り方を再考する時期に来ているのではないだろうか。

■国勢調査結果 世帯主年代別持ち家世帯の増減									
	2015年調査			2010年調査			増減		
	総数	持ち家	持ち家率	総数	持ち家	持ち家率	総数	持ち家	持ち家率
総数	52,460,618	32,693,605	62.3%	51,054,879	31,594,379	61.9%	1,405,739	1,099,226	0.4%
20歳未満	333,788	7,223	2.2%	346,421	11,742	3.4%	-12,633	-4,519	-1.2%
20～24歳	1,554,850	54,160	3.5%	1,613,075	74,180	4.6%	-58,225	-20,020	-1.1%
25～29歳	2,294,127	254,699	11.1%	2,451,026	305,151	12.4%	-156,899	-50,452	-1.3%
30～34歳	3,005,150	843,102	28.1%	3,310,205	973,258	29.4%	-305,055	-130,156	-1.3%
35～39歳	3,661,844	1,658,092	45.3%	4,273,728	1,948,363	45.6%	-611,884	-290,271	-0.3%
40～44歳	4,553,124	2,514,295	55.2%	4,123,031	2,273,545	55.1%	430,093	240,750	0.1%
45～49歳	4,321,323	2,614,849	60.5%	4,006,791	2,525,231	63.0%	314,532	89,618	-2.5%
50～54歳	4,147,843	2,755,744	66.4%	3,935,989	2,720,802	69.1%	211,854	34,942	-2.7%
55～59歳	4,035,363	2,907,809	72.1%	4,644,561	3,394,033	73.1%	-609,198	-486,224	-1.0%
60～64歳	4,689,243	3,572,096	76.2%	5,619,860	4,325,302	77.0%	-930,617	-753,206	-0.8%
65歳以上	18,735,669	15,137,916	80.8%	15,941,452	12,895,797	80.9%	2,794,217	2,242,119	-0.1%
年齢「不詳」	1,128,294	373,620	33.1%	788,740	146,975	18.6%	339,554	226,645	14.5%

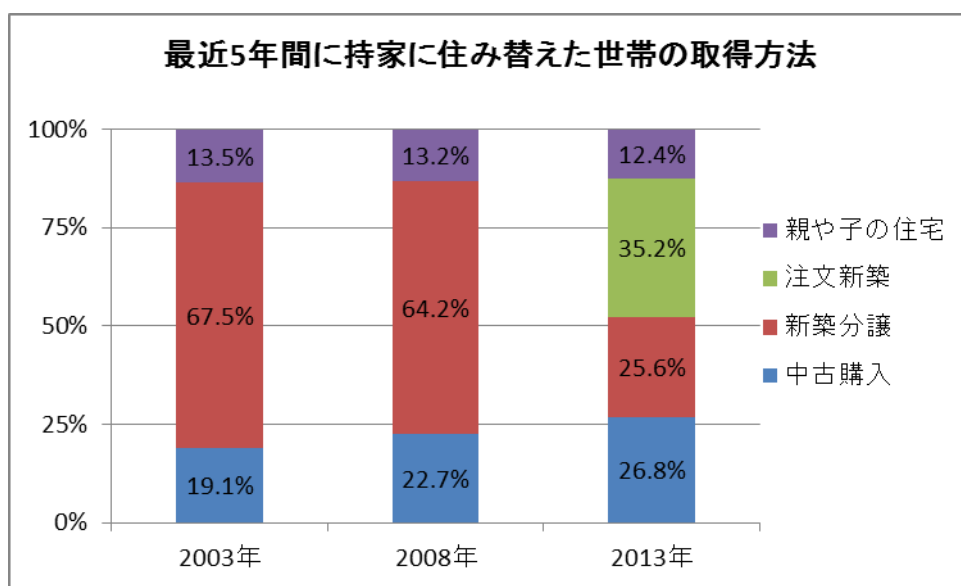
(2) 拡大する中古住宅市場、新築戸建て分譲を上回る

良好なストック市場の育成は、平成 18 年に策定された住生活基本計画の大きな柱となっている。良質な住宅を形成するための耐震化、省エネ化、バリアフリー化や長期優良化を目的としたリフォームに対する税制優遇や補助制度が行われてきた。既存住宅流通の促進に対してもインスペクションのガイドラインの策定や瑕疵担保保険制度を導入してきた。平成 37 年を目標とする成果指標は、既存住宅流通は 8 兆円、リフォーム市場で 12 兆円、合わせて 20 兆円の市場創出を謳っている。

このような取り組みを背景に、中古住宅市場は拡大傾向にあり、平成 25 年に実施された住生活総合調査の結果を見ると、「過去 5 年間に持ち家に住み替えた世帯の取得方法」の項目において「中古住宅購入」は 26.8%、「新築分譲購入」は 25.6%、「注文新築」は 35.2%となった。前回までは「新築分譲購入」と「注文新築」の区分はなされていないが、今回、購入では新築購入より中古購入が上回っている。

この背景には、若年層を中心とした資金調達力や住まいに対する資産意識の低減化と同時に、供給サイドでは大都市圏を中心とした買取再販ビジネスに参入する企業の台頭がある。実績トップのカチタス（旧やすらぎ）は年間 3,034 戸、フジ住宅、インテリックス、大京グループの 3 社は年間 1,000 戸を超える。また、大手不動産デベロッパーと連携したリノベる（東京都）や賃貸マンションのリノベに特化したリペア（東京都）などユニークな新規参入組が目立った。

マイホームの購買行動は「建てる」から「買う」に取って代り、「買う」も新築から中古（リノベ）へ緩やかに転換した。昨年、「家は買うものではなくつくるものでもなく育てるもの」（佐々木善樹著）という好著を読んだ。是非お勧めする。



出典：平成 25 年度住生活総合調査報告書（国土交通省）
最近 5 年間に持ち家に住み替えた世帯の取得方法 P 111

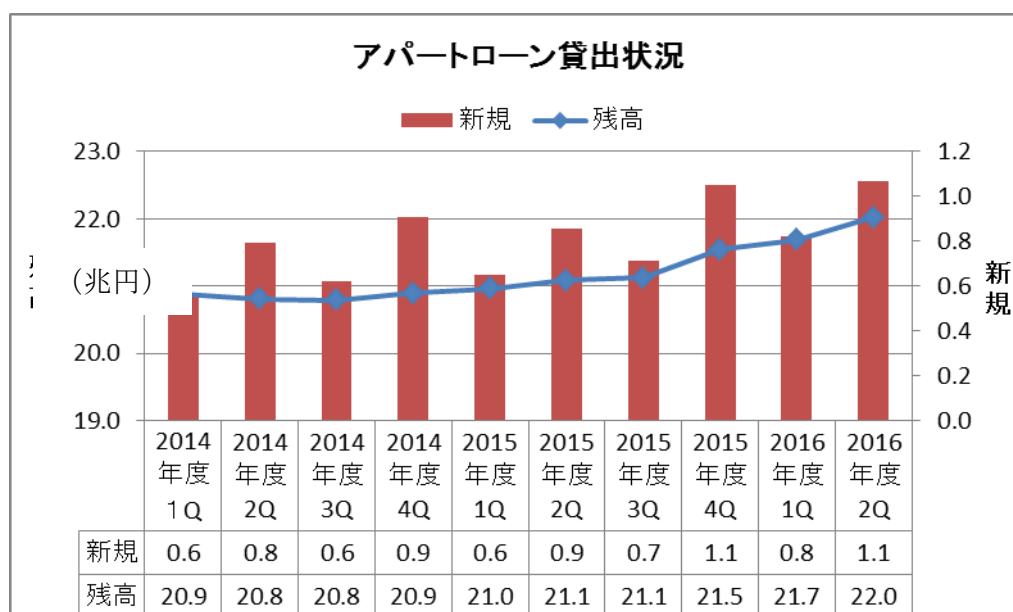
(3) アパートローン残高 22 兆円を超える。金融庁実態調査へ

日銀の貸し出し統計によると、2016 年 2Q（6～9 月）のアパートローン（個人の貸家業向け貸し出し）残高は 22 兆円を超え、前年同期比 9,000 億円の増加、期間中の新規貸し出しは 1.1 兆円となった。

金融庁と日銀は、地域金融機関を中心としたアパートローンの急拡大を受け実態把握に乗り出した。増加の背景には、2015 年の相続税増税に伴う富裕層や土地所有者の節税需要がある。加えて金融機関間の貸出競争も激化し、「債務者に富裕層が多く、担保と保証さえあれば、賃料という物件の収益性を度外視して融資するケースが少なくない」（金融筋）とされる。人口減少が明確な基調になっており、空室率の上昇がローンの不良債権化をもたらすとの強い危機感があるとみられる。

2016 年の新設住宅着工戸数は、4～10 月の累計でプラス 7.1%、このうち貸家は 12.7%と大きく寄与している。大手住宅会社各社も貸家分野への依存度が高まっており、2022 年度の生産緑地指定解除を控えて積極的な需要掘り起こしを図っている。

特に大都市周辺部において、質の高い賃貸商品やサービスの提供に向けた競争がますます激化すると考えられる。



出典：日本銀行統計 貸出先別貸出金四半期別（業種別）

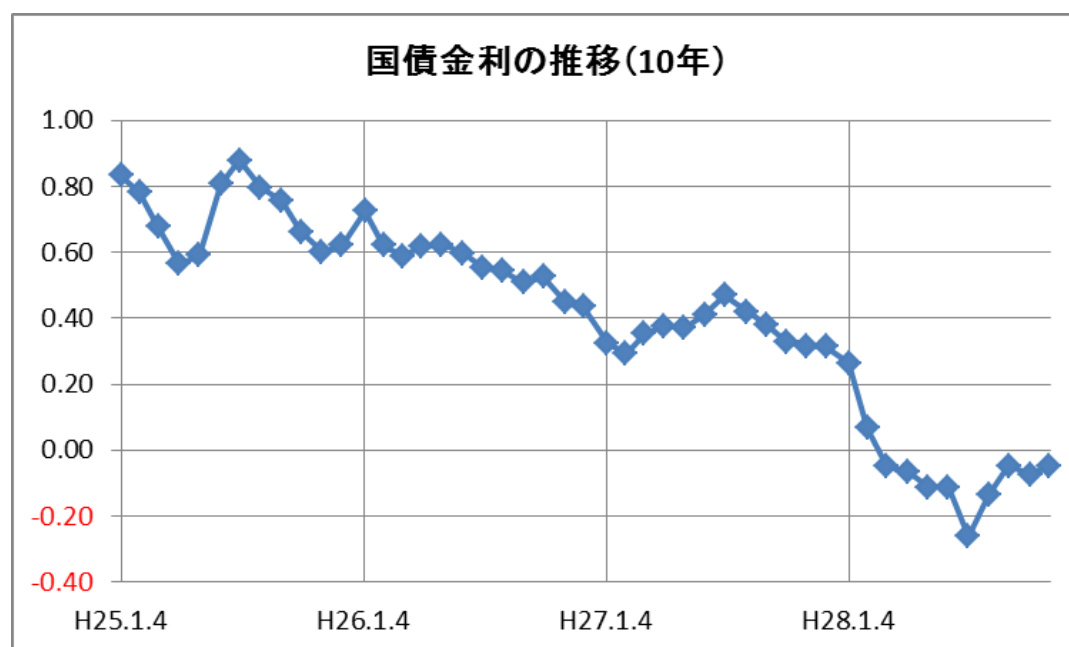
(4) マイナス金利の導入

ここ数年、異次元の金融緩和から国債金利は低下を続けていたが、2016年1月には「マイナス金利」が発表された。あくまで銀行向けの当座預金に対する措置ではあるものの、これをきっかけに市場金利はさらに大きく低下した。

これと連動して住宅ローン金利は低下し、フラット35の最低金利は昨年7月には1.0%を切った。これが住宅購入意欲を喚起し、住宅着工戸数も急速に回復基調に入った。

ただ足元では、7月末に発表された追加金融緩和の内容が期待外れだったことに加え、アメリカの金利が「トランプ大統領」への期待から急上昇しており、そうした影響を受けて国債金利も上昇傾向にある。

日銀はようやく上昇してきた景気上昇機運を維持するためにもゼロ金利を死守する方向だがいずれ金利上昇は避けがたい。現状は、引き続き歴史的な低水準ではあるが、こうした金利上昇を受けて住宅需要の冷え込みが危惧される。



出典：日本銀行統計 貸出先別貸出金四半期別（業種別）

(5) ゼロ・エネルギー・ハウス登録ビルダーの 79%は申請ゼロ

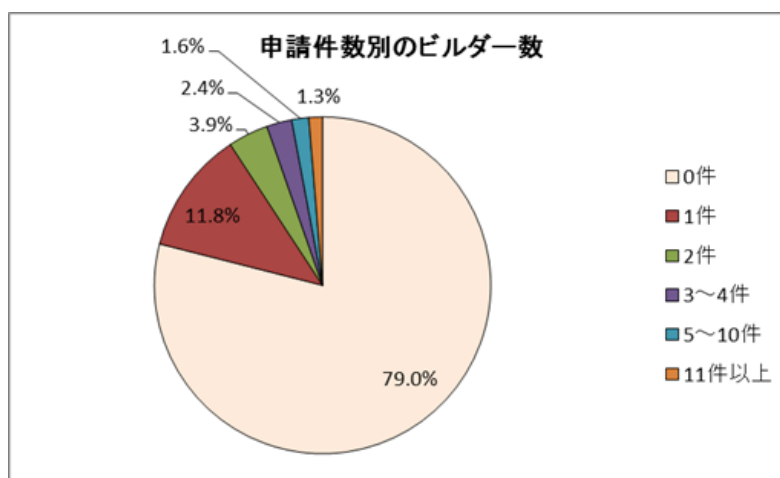
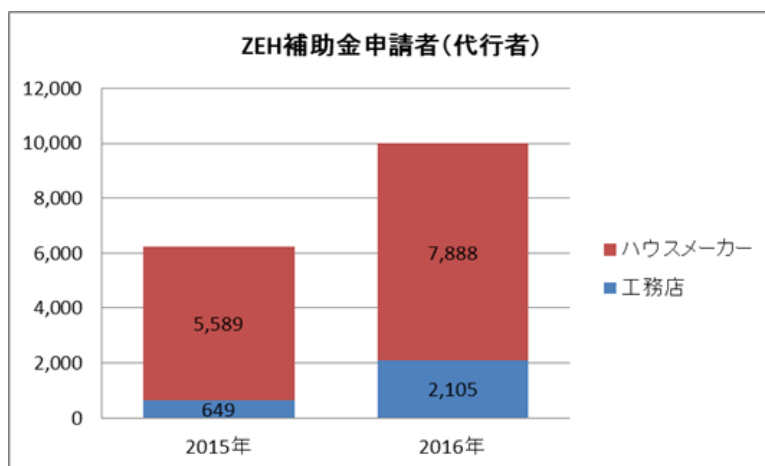
2016 年 4 月にスタートした ZEH ビルダー登録制度では、10 月 21 日時点で 3,593 社が登録されている。2016 年度 ZEH 支援事業では、工務店が申請した補助金の件数は 2,105 件と、2015 年実施事業（649 件）の約 3 倍に増えた。また全件数に対する工務店の割合は 21.1%で、15 年実施事業より 10.7 ポイント増えており、ZEH ビルダー登録制度がスタートしたことから工務店の意識改革、消費者への認知が進んでいるようだ。

だが、2016 年の申請件数ごとの登録ビルダー数を見ると、3,593 社のうち、補助金申請数がゼロ件であるビルダーが 79.0%と最も多く、1 件の 11.8%、2 件の 3.9%がそれに続いている。登録したものの、ZEH の受注が進まない工務店が少なくないことが伺える。

一方、11 件以上申請している ZEH 登録ビルダーは、47 社あり、申請件数は 8,631 件、全体の 86.4%を占める。この 47 社には、ハウスメーカーやフランチャイズグループが多く含まれると推測されるが、全登録ビルダーのうち 1.3%の事業者が申請件数の 86.4%を占める結果になっている。

ちなみに、2016 年度 ZEH 支援事業の採択率は三次公募以降下がり続け、最後の五次、六次は 17.1%となったため、申請者から不満の声が上がっていた。経済産業省は 2016 年度第 2 次補正予算で、ZEH などに関して 110 億円の予算が成立したことから、事業の継続を決め、公募を行っている。

本来この制度は、中小工務店を対象に高性能住宅の建築技術向上に向けたものであり、今後積極的な取り組みが求められる。



出典：ZEH 支援事業の調査報告会資料より 一般社団法人環境共創イニシアチブ (SII)

2. 大手住宅会社の中間決算 業績好調だが、業界再編が始まる？

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 6.2%、営業利益は対前年比 11.2%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。

売上高では、積水ハウスと大和ハウス工業が好調を維持し、三井ホーム、パナホームが前年比マイナス、積水化学工業、旭化成ホームズ、ミサワホームなども伸び悩んだ。

大和ハウス工業は、賃貸住宅が前年比 9.2%プラス、商業施設が 14.5%、事業施設が 25.5%と戸建住宅を除く分野で大きく躍進している。

一方、11 月にはトヨタホームとミサワホームの資本業務提携強化が公表された。

両社は、2005 年に資本提携関係を結んで以来、資材の共同調達や土地の共同購入・分譲、さらには賃貸住宅の共同開発、人材交流といった連携を進めてきた。今後さらに厳しさを増す経営環境を考えるとより強固な協力関係を構築したようだ。トヨタ自動車はミサワホームの株式 51%を保有しミサワホームは子会社となる。

これを契機に、下位グループを中心としての業界再編が本格化するかも知れない。

■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		
		2016年度	前年比	2015年度	2016年度	前年比	2015年度
積水ハウス	2-10月	14,457	6.0	13,644	1,273	14.1	1,116
	通期	20,000	7.6	18,589	1,750	19.1	1,469
大和ハウス工業	中間	16,987	10.6	15,356	1,456	11.6	1,305
	通期	34,600	8.4	31,929	2,800	15.2	2,431
積水化学工業※	中間	2,377	1.6	2,339	172	6.2	162
	通期	4,870	2.9	4,734	380	4.4	364
旭化成ホームズ	中間	2,875	0.0	2,875	270	1.9	265
	通期	6,200	▲ 2.0	6,324	652	▲ 8.2	710
住友林業※	中間	2,104	3.9	2,025	109	23.9	88
	通期	4,680	2.9	4,546	315	0.0	315
ミサワホーム	中間	1,924	0.1	1,923	31	93.8	16
	通期	4,050	1.4	3,993	75	11.9	67
パナホーム	中間	1,623	▲ 0.4	1,630	17	▲ 63.8	47
	通期	3,700	4.8	3,530	160	0.6	159
三井ホーム	中間	1,068	▲ 1.0	1,079	▲ 30.0	▲ 9.1	▲ 33.0
	通期	2,570	0.3	2,562	42	20.0	35
主要8社計	中間*	43,415	6.2	40,871	3,298	11.2	2,966
	通期	80,670	5.9	76,207	6,174	11.2	5,550

※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

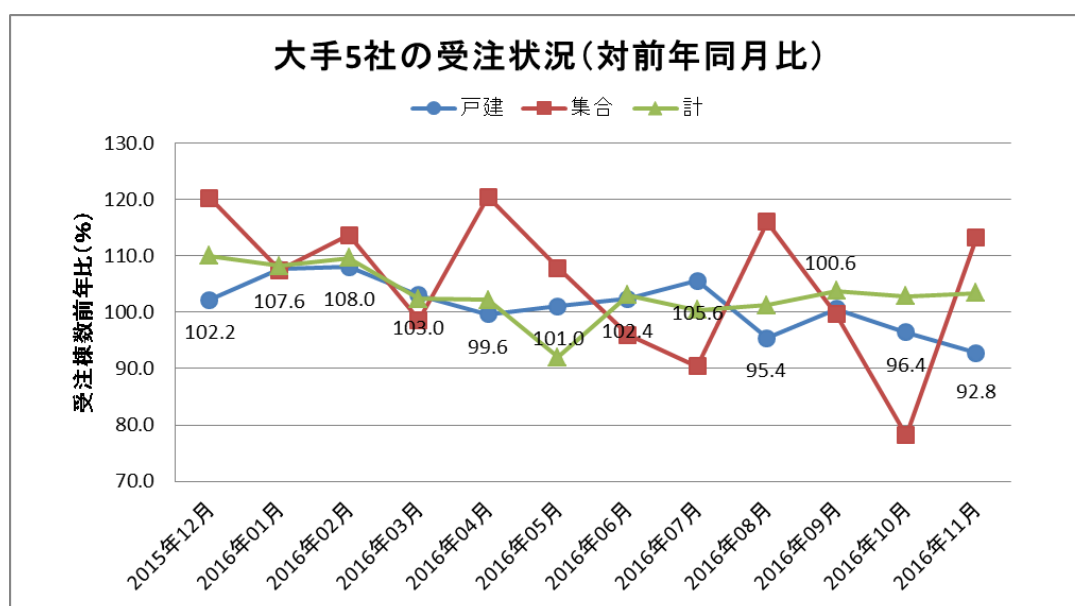
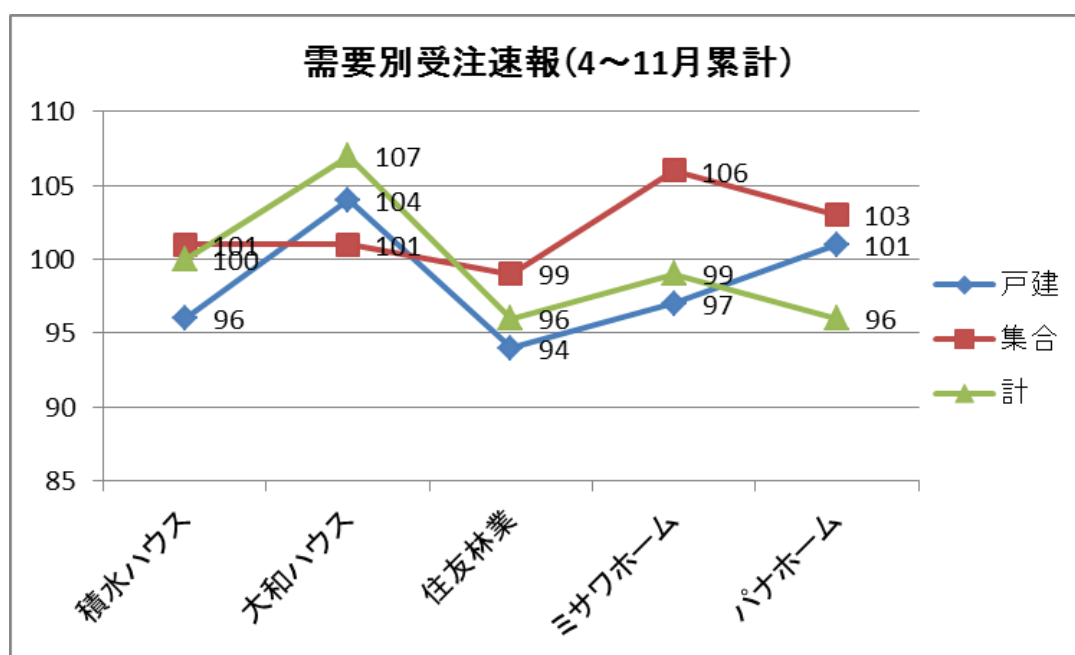
出典：各社の決算情報より作成

◆ 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月時点の受注状況は、全社プラス3.4%、戸建てマイナス7.2%、集合（賃貸）プラス13.2%となっている。

全体としてはプラスを維持しているが、戸建住宅は8月以降水面下であり、集合住宅は月によるバラツキが大きいトレンドとしては緩やかに低下傾向にある。

メーカー別にみると、大和ハウス工業が好調を維持し、積水ハウスも前年並みを確保している。苦戦しているのは住友林業で戸建て、集合ともにマイナスにとどまっている。

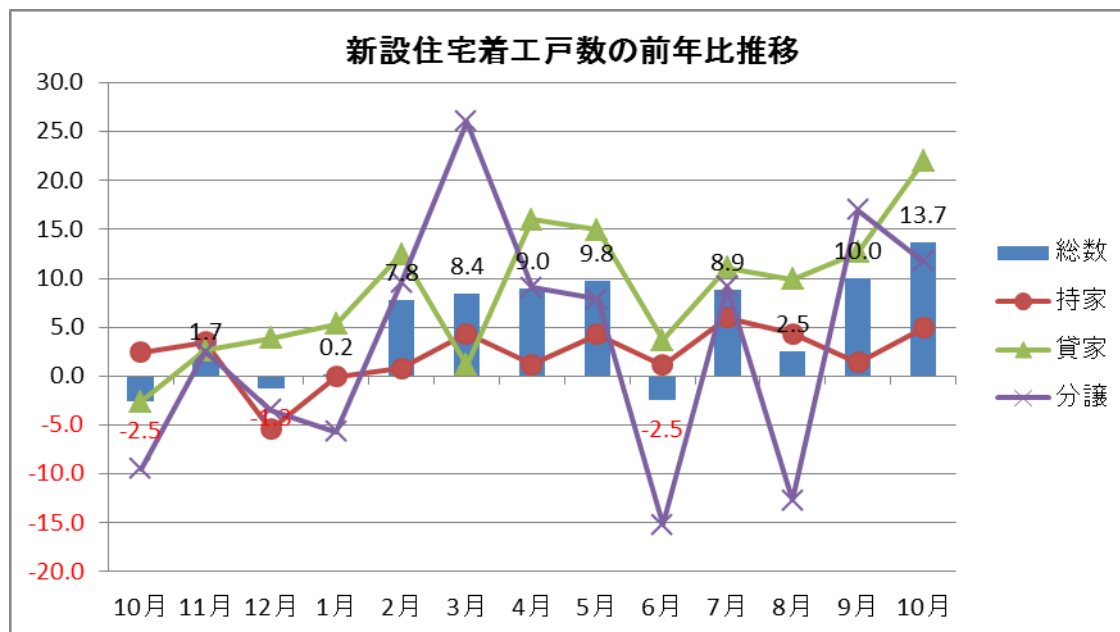


出典：各社のホームページ「受注速報」より作成
5社平均は、事業規模を考慮せずに単純平均としている。

3. 新設住宅着工戸数、2016年度は94.1万戸

■着工戸数推移⇒6月を除いてプラスを維持している。

新設住宅着工戸数の前年比は、1月から前年比プラスに転じ回復基調に入っている。マンション着工が大きく減少した6月を除いて、持ち家は安定してプラスを維持し、貸家が大きく上昇している。



■地域別動向⇒北海道、北陸、中四国の地方圏で好調

エリア別に見ると、北海道、首都圏、北陸、中四国で全国平均を上回る回復。

近畿圏は、持ち家が伸びたが戸建て分譲が後退した。首都圏は、持ち家の伸び悩みが影響した。

	総数	利用関係別対前年比(4月～10月)			
		持家	貸家	戸建分譲	分譲マンション
全国計	7.1%	3.3%	12.7%	-5.1%	10.0%
北海道	10.5%	3.4%	14.7%	0.6%	18.4%
東北	3.4%	-0.2%	1.6%	27.4%	14.6%
関東	6.7%	1.5%	14.3%	23.5%	6.3%
首都圏	9.1%	1.8%	15.6%	1.3%	11.7%
東海	4.7%	2.2%	12.0%	-23.2%	11.5%
北陸	12.5%	5.3%	18.1%	18.9%	9.8%
近畿	3.6%	8.2%	9.6%	-12.2%	3.5%
中国	10.4%	5.2%	17.2%	-15.1%	10.6%
四国	10.6%	8.0%	18.4%	-12.7%	9.7%
九州	6.3%	4.7%	10.5%	-16.4%	12.0%

出典：新設住宅着工統計（国土交通省）

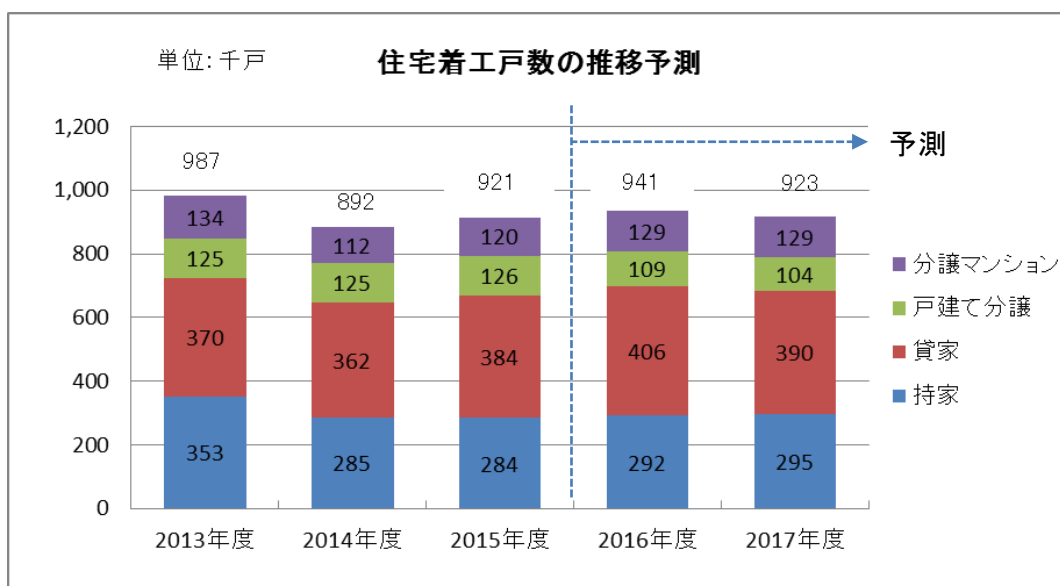
■財団法人建設経済研究所の 2016 年度・2017 年度の新設住宅着工戸数の見通し

2016 年度は消費税増税の駆け込みの反動減から回復、マイナス金利導入で前年比 2.2%プラスの 94.1 万戸。

2017 年度は消費税増税（8%から 10%へ）の延長から横ばい維持、貸家と分譲の減少で前年比 1.8%マイナスの 92.3 万戸と予測している。

2016 年度は、持家と分譲戸建は安定的に推移し、貸家は 2015 年 1 月に相続税が増税された以降も着工増が続いており、前年度比で増加になると予測する。分譲マンションは、価格高止まりの影響により、引き続き着工戸数は減少すると考えられるが、貸家が着工戸数を牽引していることから、全体として前年度比で増加と予測する。

2017 年度は、貸家の着工戸数も次第に減少に向かっていると考えられ、前年度比で減少すると予測する。また、分譲マンションも、価格高止まりの状況に大きな変化は見込まれないと考えられ、前年度比で減少と予測する。全体の着工戸数としては、持家と分譲戸建は概ね横ばいで推移すると考えるが、貸家と分譲マンションの減少により、前年度比で減少すると予測する。



◆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			2016年度 (4-10月) 前年比%	予測			
	2013年度	2014年度	2015年度		2016年度	前年比	2017年度	前年比
新設着工戸数	987,254	892,261	920,537	7.1%	940,800	2.2%	924,300	-1.8%
持家	352,841	285,270	284,441	3.3%	291,700	2.6%	294,900	1.1%
貸家	369,993	362,191	383,678	12.7%	406,200	5.9%	390,300	-3.9%
戸建て分譲	125,242	125,421	126,235	-5.1%	108,600	-14.0%	104,100	-4.1%
分譲マンション	133,906	112,007	120,351	10.0%	128,500	6.8%	129,000	0.4%
名目民間住宅投資額	157,893	141,200	144,400	-	149,100	3.3%	148,200	-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2016年10月予測

4. 2017 年の展望と課題

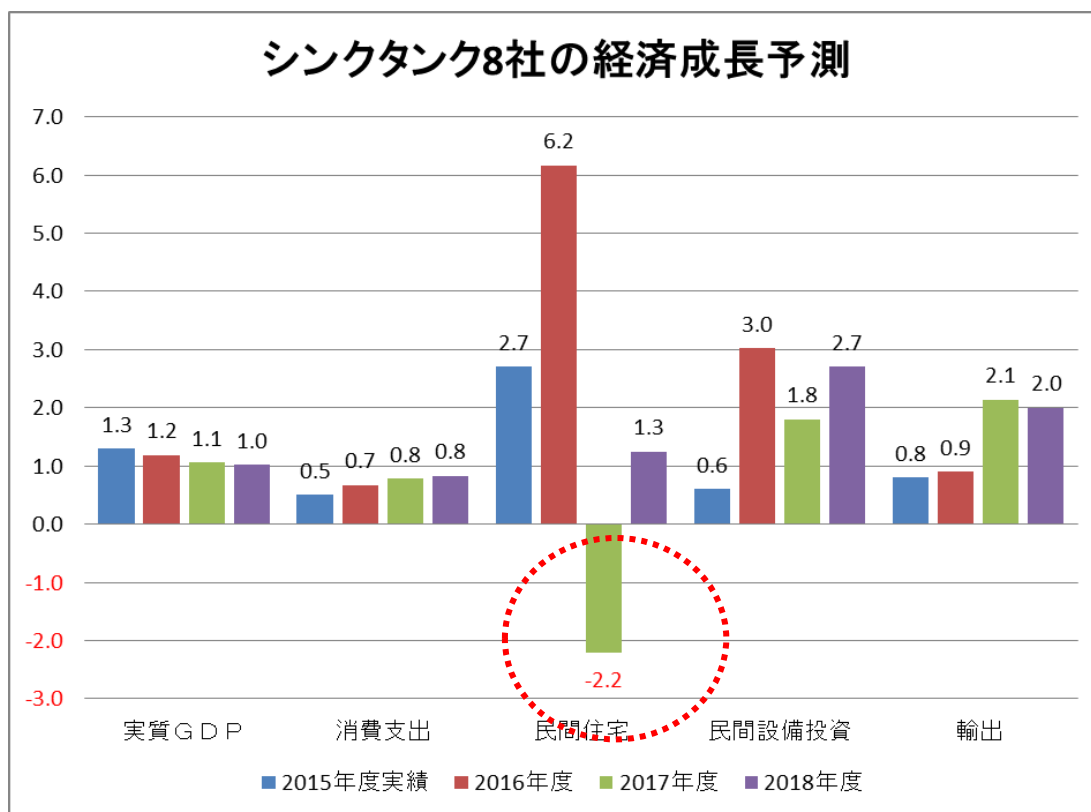
(1) 2017 年度民間住宅投資が落ち込み

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、2016 年度の国内総生産（GDP）の実質成長率を 1.2%とし、民間住宅投資、民間設備投資の増加がけん引役となるとしている。

2017 年度の見通しは、実質 1.1%、名目 1.2%とみている。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減少に転じ、消費需要も力強さに欠ける。輸出に期待されるところだが、年末の円安、資源高が不安材料として残る。

また、10%への消費税増税が 2019 年 10 月まで延長され、個人消費や住宅投資の駆け込みは期待されなくなった。

安倍内閣は「一億総活躍社会」を目指して、GDP 600 兆円を目指すとして、3.5 兆円の補正予算を組んでいる。一般社団法人住宅生産団体連合会の樋口会長は、消費税 10%への増税に対して住宅の軽減税率の導入を主張していたが見送られ、食料品等の軽減税率の導入が決まった。個人消費の後退をどこまで軽減できるがわからない。



■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月～9月のGDP統計を受けての推計 12月10日公表

		名目GDP	実質GDP	消費支出	民間住宅	民間設備投資	輸出
シンクタンク 8社の平均	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.2	1.2	0.7	6.2	3.0	0.9
	2017年度	1.2	1.1	0.8	-2.2	1.8	2.1
	2018年度	1.4	1.0	0.8	1.3	2.7	2.0
第一生命 経済研究所	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.2	1.3	0.7	7.4	1.4	1.0
	2017年度	1.3	1.4	0.7	0.3	2.6	3.6
	2018年度	1.3	1.1	0.8	3.5	2.6	3.1
日本経済 研究センター	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.1	1.1	0.7	5.4	14.0	0.8
	2017年度	1.1	1.0	1.0	-2.8	1.4	1.4
	2018年度	1.0	0.7	0.9	-0.5	1.2	1.0
みずほ総研	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.2	1.2	0.7	6.4	1.7	1.5
	2017年度	1.4	1.2	1.0	-5.2	1.8	3.1
	2018年度						
三菱UFJ リサーチ コンサルティング	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.2	1.3	0.6	6.0	1.3	1.1
	2017年度	0.6	1.0	0.5	-2.9	2.0	2.1
	2018年度	1.1	0.9	0.4	1.0	3.3	1.3
ニッセイ基礎 経済研究所	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.3	1.2	0.8	5.9	1.3	0.5
	2017年度	1.2	1.0	0.9	-0.6	2.2	1.8
	2018年度	1.8	1.2	1.0	0.8	2.8	2.4
三菱総合 研究所	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.2	1.1	0.6	6.0	1.4	0.7
	2017年度	1.5	0.9	0.7	-2.8	0.7	1.3
	2018年度						
日本総合 研究所	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.1	1.2	0.7	6.6	1.6	1.0
	2017年度	1.2	0.9	0.6	-1.3	2.1	2.5
	2018年度	1.4	1.0	0.6	0.3	2.5	2.7
農林中金 総合研究所	2015年度実績	2.8	1.3	0.5	2.7	0.6	0.8
	2016年度	1.0	1.1	0.6	5.6	1.5	0.6
	2017年度	1.4	1.1	0.9	-2.4	1.6	1.3
	2018年度	1.9	1.2	1.3	2.4	3.8	1.5

※三菱総研、みずほ総研は 2018 年度の予測は公表していない。

(2) 大都市圏の地主・富裕層開拓が重要になる

◆課税対象の被相続人は倍増

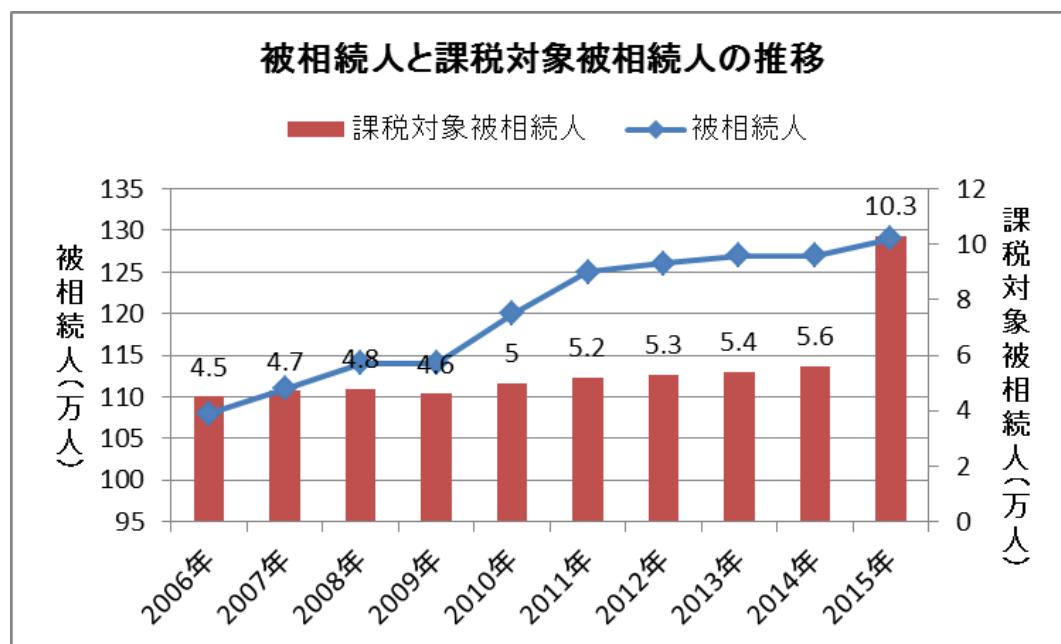
2013年度の税制改正により2015年から相続税の基礎控除額が引き下げられ課税対象が拡大している。年末に国税庁から公表された相続税の申告状況を見ると、2015年中に亡くなった被相続人は129万人、このうち相続税の課税対象になった被相続人は10.3万人と10万人を超えた。課税対象となった被相続人の割合は、8.0%となり税制改正前の4.4%からほぼ倍増し、相続税の納税義務者である相続人は23.3万人となり前年より10万人増加した。

課税価格は、4.5兆円（前年11.5兆円）、税額は1.8兆円（前年1.4兆円）と金額面でも大幅増となっている。

これは全国平均であり大都市圏に限って見れば、課税対象になった被相続人の割合は3割を超えるといわれている。

相続財産の38%は土地資産であり、住宅会社の節税策の提案は、賃貸アパートやマンションを建築することで資産の評価額を下げるのが基本となっており、このことが賃貸住宅の大量供給の背景になっている。

今後は、資産の組み換えや安定経営が可能な賃貸住宅の事業提案が重要になってくる。



出典：国税庁報道資料 「平成27年分の相続税の申告状況について 平成28年12月

◆2022 年問題を控えて

大都市圏を中心とした都市計画区域内の農地について、適正な都市計画の整備促進と課税を行うことを目的として、1993 年に生産緑地と宅地化農地を区分している。

生産緑地（＝保全する農地）では固定資産税などが一般農地として課税されるが、生産緑地以外の農地（特定市街化区域農地＝宅地化農地）は、固定資産税などが宅地並み課税となり、相続税の納税猶予の特例が適用除外とされている。

生産緑地は、30 年間農地として管理することを条件に固定資産税や相続税等の優遇を受けている。2022 年にはこの営農期間が 30 年目を迎えることとなり、土地所有者は再度、生産緑地とするか、解除するかを選択が迫られる。

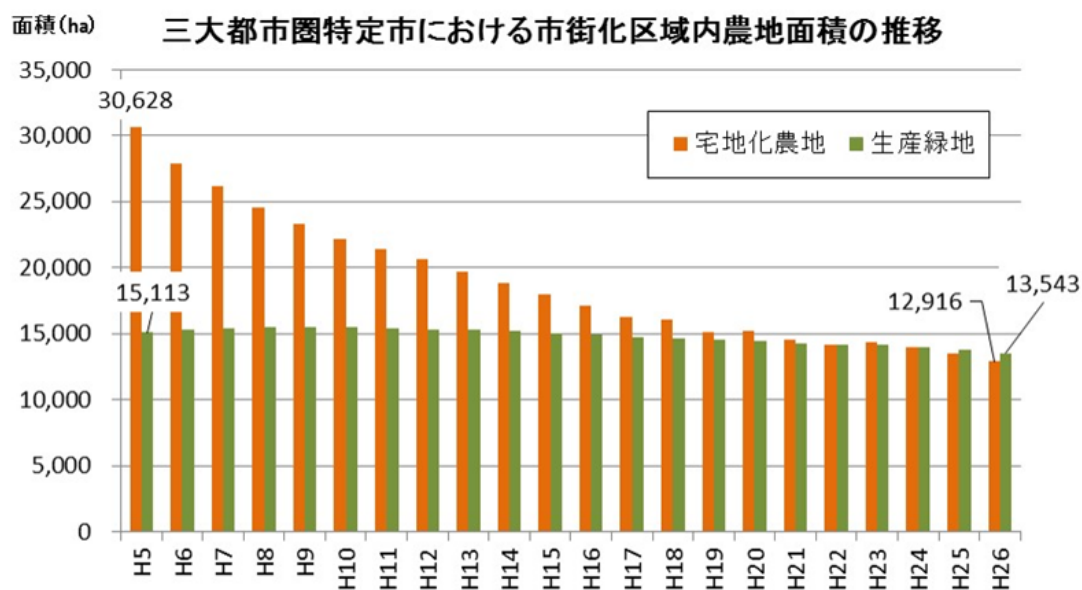
制度がスタートした 1993 年には、宅地化農地は 30,628 ヘクタールあったが、宅地並み課税により宅地化がすすめられ 2014 年は 13,543 ヘクタールまで半減した。

一方、生産緑地は基本的には営農が義務付けられているので、若干は減っているが 12,916 ヘクタールが残っている。

今後、どの程度、生産緑地として残るかわからないが、農家の担い手不足や高齢化もあり、相続税の納税策、宅地化した場合の有効活用策、将来生計を支える収益を生む事業などへの程度有効活用できるか注目される。敷地自体が未接道や不整形の場合、宅地化しても有効活用できるかわからないなど不透明な部分も多い。

しかしいずれにしても、公園にしておくわけにもいかず、マンションや分譲住宅の敷地として供給されてくることになる。

このことをビジネスチャンスとして生かし切れるかどうか、今から準備が必要になる。



※三大都市圏の特定市とは、東京都の特別区、三大都市圏(首都圏、近畿圏、中部圏)にある政令指定都市及び市域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯などに所在するものをいう

資料)宅地化農地:「固定資産の価格等の概要調査」(総務省)[毎年1月1日の値]
生産緑地:「都市計画年報」(都市局)[毎年3月31日の値]

(3) 2017 年のトレンド予測「リビ充家族」

2017 年度のトレンドをリクルートが、住まい、社会人学習、キャリア、若年雇用、アルバイト・パート、進学、飲食、美容の 8 つの分野で予想している。

住まい領域分野では「リビ充家族」というコンセプトが新たに流行すると予想している。

リビ充家族は、広いリビングを志向するだけでなく仕事、勉強、遊びなど家族それぞれの時間を過ごす多機能空間として「リビングで家族が充実した時間を過ごす」ことから略称として「リビ充家族」としている。

リクルートは、マンション購入家族の暮らし方調査（首都圏）／2016 年 11 月の結果として、家族のそれぞれの生活時間やリビングでの過ごし方から、家族のニーズがリビングに求められていることを明らかにしている。2000 年代初めには子どものリビング学習から子供部屋の見直しがあり、震災後には家族の絆志向＋スマホ標準化で家族のリビング時間重視が高まってきた。また、供給サイドでは、マンション価格高騰、立地重視、コンパクトファミリープランの復活があり、リノベーションマンションではワンルーム多機能化が進められてきたことが背景となっている。

提案は主にマンションのリビングを想定したものだが、様々な可動性のあるリビング多機能化ツール＝リビング内の基地スペース（子ども部屋）や可動空間など戸建住宅の計画にも参考にしたい。

リビング内に基地スペースを設置。
収納・遊び・昼寝・勉強とマルチに
使える。幅広い客層想定の新築マ
ンションでも創意工夫が生まれて
いる



自身で簡単に組み立てられる 1/2
～2 畳サイズの小屋キット

出典：2017 年のトレンド予測 住まい領域
2016/12/13
株式会社リクルートホールディングス

(4) 長期優良住宅化リフォームの税制優遇を拡充

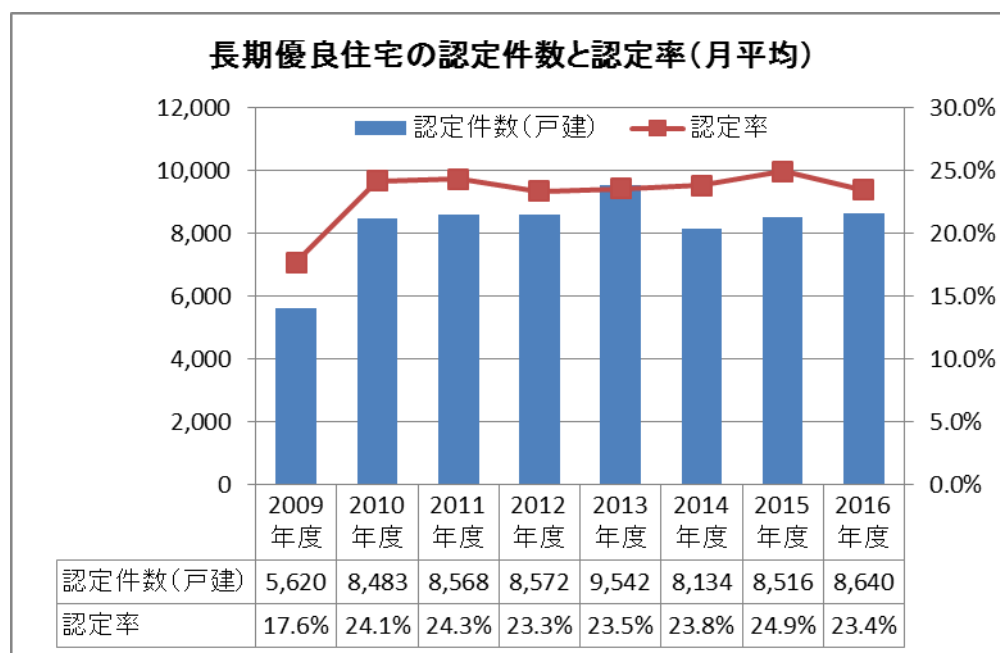
耐久性に優れた良質なストックの形成を促進するため、2009 年から長期優住宅認定制度を創設し取り組んでいる。2016 年に増改築による長期優良化住宅認定基準を制定し、2017 年度から既存住宅の長期優良化住宅の認定を受けた場合、所得税控除、固定資産税減額の優遇策を導入する。

新築住宅の長期優良住宅認定は、2009 年から始まり、2016 年 6 月時点で累計 72 万戸を超えているが、新築戸建て戸数全体に対する認定率は、23～24%にとどまっている。住生活基本計画では新築住宅全体の 20%を目標としているが、マンションの長期優良化が全く進まないこともあり現状は 10%前後にとどまっている。

2016 年度から長期優良化リフォーム推進事業として補助金助成を行っているが、今回は、長期優良化リフォームは、耐震改修、省エネ改修に対する税制面の優遇策と同じ扱いになる。

税目		特例措置（優遇策）
所得税	自己資金による場合	最大 50 万円の税額控除
	ローンを利用する場合	最大 62.5 万円の税額控除
固定資産税（工事翌年度）		2/3 減額

新しい視点からのリフォーム需要の掘り起こしが課題になる。



出典：長期優良住宅認定件数の報告（国土交通省）
国土交通省 平成 29 年度税制改正の要望事項

(5) 2017 年度 国土交通省の予算要望

■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

①優良住宅整備促進等事業費補助国費：253.39 億円（1.04 倍）

地方公共団体が財政的支援を行う、近居・若者支援等の地方創生の取組に沿った事業について、地方公共団体からの要請に応じて、住宅金融支援機構のフラット 35 の金利を引き下げる。具体的にはフラット 35 の金利を 0.25%当初 5 年間優遇する。

■住宅・建築物の耐震改修・建替え等安全性向上への支援

①耐震対策緊急促進事業国費：140.6 億円（1.17 倍）

住宅耐震化の取組に対する支援の強化、耐震診断義務付け対象となる建築物の耐震改修等に対する重点的・緊急的な支援措置等を推進する。

■良質な住宅ストックの形成と流通促進による住宅市場の活性化

①長期優良住宅化リフォーム推進事業国費：45 億円（1.13 倍）

既存住宅ストックの長寿命化とともに、若者が既存住宅の取得をしやすい環境の整備や三世代同居への対応等に資するリフォームの取組を支援する。

②インスペクションの活用による住宅市場活性化事業国費：3.5 億円（1.30 倍）

住宅の現況を把握するためのインスペクションに係る技術の開発・高度化、その情報の蓄積・活用を図るとともに、インスペクションが適切に活用されるようインスペクションの実施体制の整備や利用者への普及啓発を行う。

■地域の良質な木造住宅・建築物の生産体制の強化等

①地域型住宅グリーン化事業国費：130 億円（優先課題推進枠）（1.18 倍）

地域の住宅生産者グループ等による大工技能者の育成・技術力向上の取組を支援し、中小工務店等における生産性の向上等を促進することで、地域の木造住宅生産体制の強化を図る。

②地域に根ざした木造住宅施工技术体制整備事業国費：5.5 億円（新規）

C L T 等新たな木造建築技術を活用した住宅・建築物の整備や、地域の気候風土に応じた木造住宅の建築技術を活用して環境負荷の低減を図るモデル的な住宅の建設に対する支援を行う。

<経済産業省>

■産業、家庭オフィス、運輸部門の省エネを加速

①産業分野、住宅・ビルにおける省エネ投資を促進 1450 億円（978 億円）

②省エネを加速する研究開発の実施 610 億円（573 億円）

③再エネの普及、水素燃料電池の導入支援 654 億円（567 億円）

④F I T 固定買取制度賦課金減免措置 （483 億円）

おわりに

「第四の消費」（朝日選書三浦展著）を読んだ。三浦氏によれば日本の消費社会は第3の消費社会から第4の消費社会に移行しつつあるという。（下図参照）

第4の消費社会の特徴は、

- ① 個人志向から社会志向へ、利己主義から利他主義へ
- ② 私有主義からシェア志向へ
- ② ブランド志向からシンプル・カジュアル志向へ
- ③ 欧米志向、都会志向、自分らしさから日本志向、地方志向へ
- ⑤ 「物からサービスへ」の本格化あるいは人の重視へ

移行するとしている。

このような消費行動はエシカル（倫理的）消費ともいわれ、さまざまなところで議論が展開されている。

消費や投資に対する生活者の価値基準が大きく変わろうとしている。

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。

	第一の消費社会	第二の消費社会	第三の消費社会	第四の消費社会
時代区分	1912～1941	1945～1974	1975～2004	2005～2034
社会背景	戦争	敗戦復興	オイルショック	リーマン後
	大都市中心	大量生産	低成長からバブル	不況の長期化
	中流の誕生	一億総中流	拡散の拡大	
高齢者比率	5%	5%⇒6%	6%⇒20%	20%⇒30%
国民の価値観	national	Family	Individual	Social
消費志向	洋風化	大量消費	個性化	ノンブランド
			多様化	シンプル
			差別化	カジュアル
消費のテーマ	文化的モダン	三種の神器	量から質へ	つながり
		3C	一人1台	シェア
				共有
消費の担い手	山の手の中流層	核家族	若年単身者	全世代個人
		専業主婦		

出典：第四の消費 （朝日選書 三浦展著）より抜粋

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 “ スプロウトユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラックスウッド ”

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「スプロウト」

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。
木製連続手箱や、飾り収納など、住まう人に優しさを提案します。

素材



www. relaxssingwood. com

それは、自然の創った
けがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク

フローリング・パネル

ビュアレックス

ウォームソリッド