

住ま〜と Bridge

2015
4月号
Vol.90

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「住生活に関する世論調査と、
今年からの住生活基本計画」

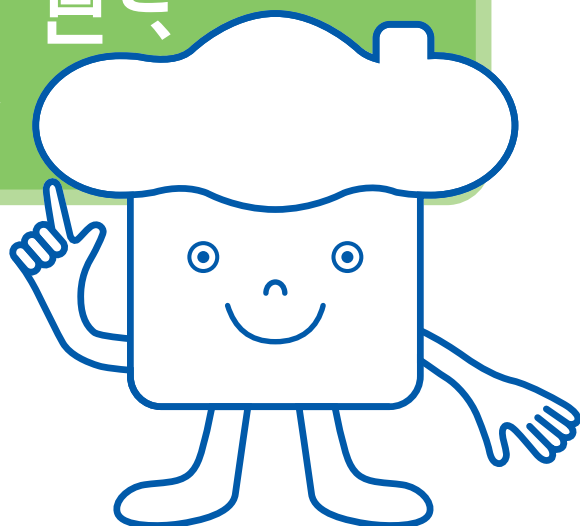
1. 住生活に関する世論調査の結果
2. 住生活基本計画案

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
消費税増税の法的リスク

「先延ばしにして

損をしないで！」

(秋野弁護士)





●今月のトピックス●

4月から電力自由化が開始されています。

原油の元売り会社、携帯電話会社、ガス会社等々、全国では150社を超える新規電力会社の参入が見込まれています。ただし、実際にスタートできる新電力会社は数社と言われています。

電力自由化は今でこそ大きな話題になっていますが、戦前の日本の電力は自由化されており、供給エリアの取り合いが行われており、昭和11年の関西エリアでは入り乱れるように各社が電気を送っていたそうです。

この自由化が再び始まることになりませんが、施主の中には、住宅の改築・新築をキッカケとして既存の関西電力からスイッチングする施主も多くなるといえます。しかしこの電力自由化だけで判断するのは時期尚早といえます。来年の2017年4月にはガスの自由化が控えており、関西電力では、ガス事業への参入を表明しています。

結果として、『ガス+電気のセット割』というガス会社の新電力料金サービスを逆に電力会社も行うということになります。

関西電力管内では、他の地区（電力会社）に比べ、スマートメーターへの切り替えが進んでいるといわれ、すでに管内の半数がスマートメーターに切り替わっていることもあり、「電気見える化サービス」である『はぴeみる電』はすでに150万件顧客が利用しているということです。

さらに関西電力では今後、

- 家庭ごとの電力の使用量にあわせた省エネアドバイスをしていくとしています。
- 居住エリアに合わせたクーポンの配布。

等を積極的に行っていくとしています。

しかし関西電力では、「現在は電気の需要が伸びていない、もしかしたら減少する可能性だってある中で、価格だけで競争してしまつては消耗戦になる」という危惧をしているとしています。

施主から電力自由化について聞かれた場合、早急にスイッチングをせず2017年のガスに自由化後でもいいのではといったアドバイスも必要です。しかし様々な新電力会社や現在の電力会社の新料金プランなど、非常にわかりづらくなっていますので、施主へは「エネチェンジ電力比較」というサイトで確認できることもアドバイスの1つとなります。

この「エネチェンジ電力比較」は、最適な電気料金プランを提示するシミュレーションサービスで、無料で利用でき、28の電力会社から合計156プランを比較できます。

住宅の省エネ性能に合わせ、今後はエネルギーをどのように使うかということも考える必要があることから施主への提案に使えますので、サイトをご確認ください。



今月の
テーマ

「住生活に関する世論調査と、今年からの住生活基本計画」

昨年の6月に「住生活基本計画」の見直し案につきましてご紹介しましたが、2月の末に社会資本整備審議会 住宅宅地分科会におきまして、住生活基本計画の最終案を提示し了承されています。

そのため2016年～2025年の施策は計画案に盛り込まれた目標に向かい展開されることとなります。

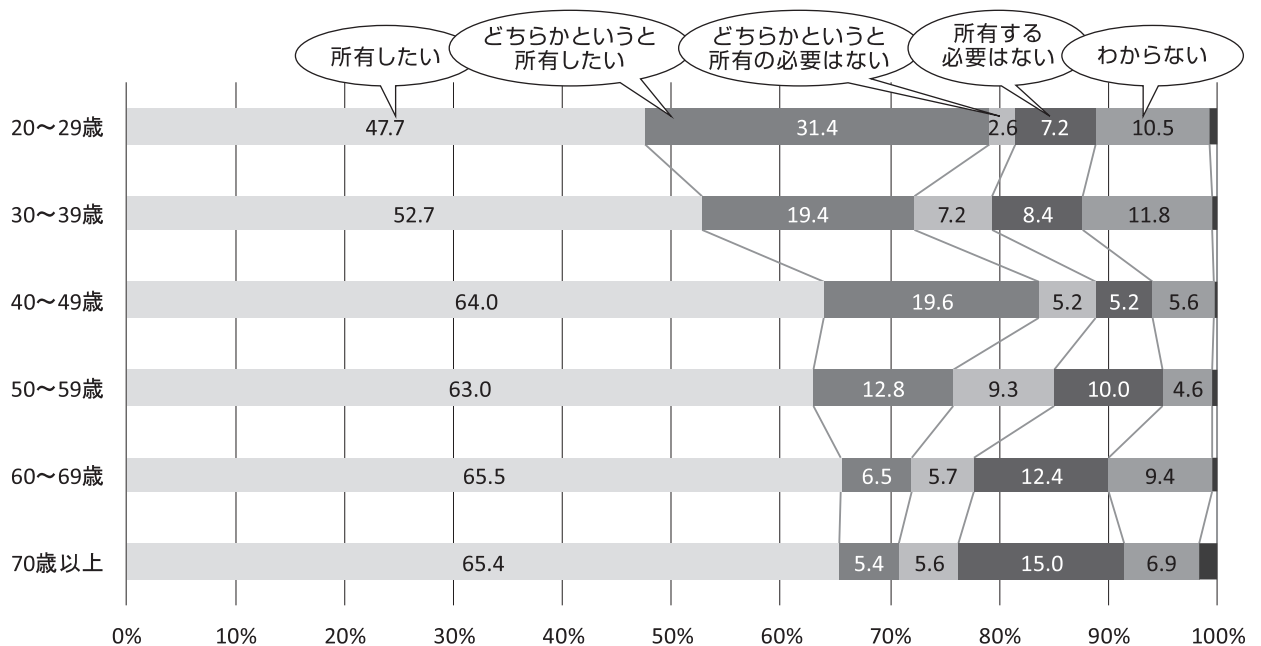
今月はこの最終計画による目標をご案内します。

1.住生活に関する世論調査の結果

住生活基本計画の見直しに当たり、住生活に関する国民の意識を確認するため、住生活に関する世論調査を実施しています。住生活基本計画の前に世論調査の結果の概要をご紹介します。

①住宅の所有意向

20歳以上の人に、住宅の所有意向を確認しますと下記のグラフのように30代以降の世代では、過半の人々が住宅を所有したいと回答しています。



住宅を所有したいとする理由を見ますと、各年代層ともに『同じところに安心して住み続けたいから』とされています。

逆に所有する必要はないとする理由を見ますと、

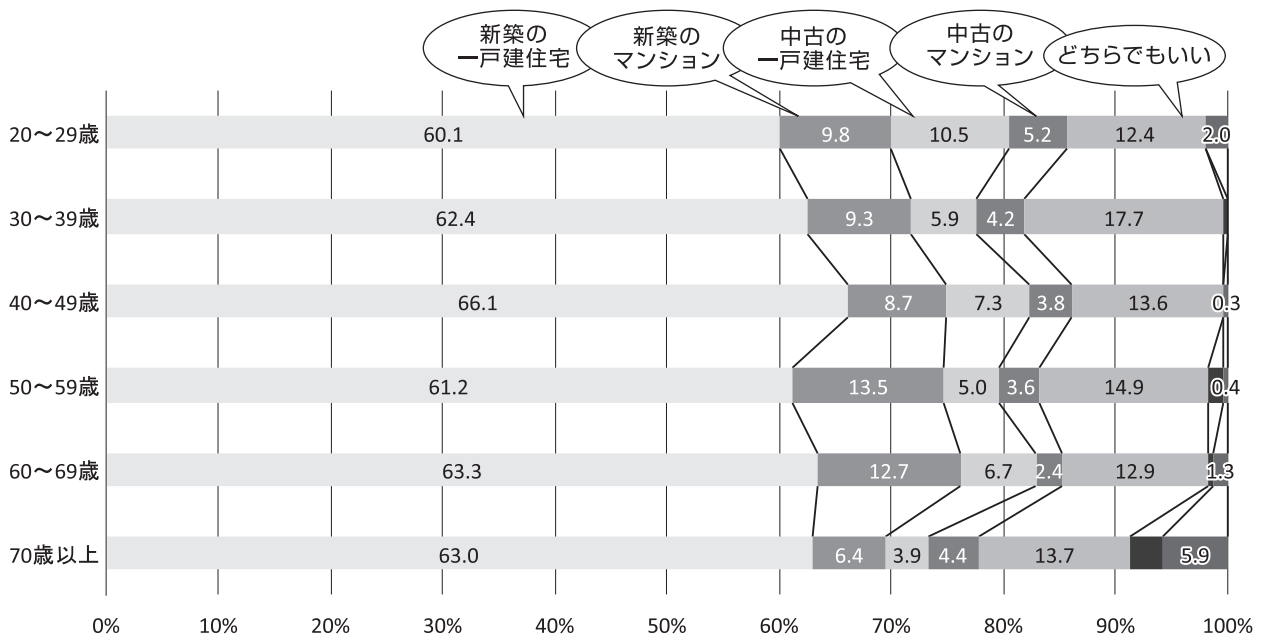
- 多額のローンを抱えたくないから（30代の27%）
- 家族の状況の変化に合わせて住み替えたいから（30代の27%）
- 維持・管理もわずらわしさがないから（40代の23%）
- 固定資産税・相続税などの支払いが思いから（20代の20%）

※（ ）内は、年代別に最も高い理由

とされ、20代～30代はローンや税などといった経済的な負担への懸念を示していますし、40代以降は維持・管理のわずらわしさを挙げています。また各年代層ともに、家族の変化に合わせて住み替えたいとする層が多いことも注目できます。

②購入したい住宅

住宅を購入するとしたら新築か中古かという設問への回答を見ますと



グラフのように、どの世代も新築志向が強くなっていますが、20代では若干ですが中古住宅への抵抗が少ないといえます。新築住宅がいいとする理由を見ますと、どの世代も間取りやデザインの自由度の高さや、新しくて気持ちがいいからとされています。

一方で、中古住宅がいい理由としましてはどの世代も価格面での手の届きやすさなど経済的な理由を挙げています。特に20代では、外観や内装のきれいな中古住宅が評価され、適切なリフォームが行われ、新築と同等の外観や内装であれば中古住宅を評価する層が潜在的に存在するといえます。

③ 立地・周辺環境で最も重視すること

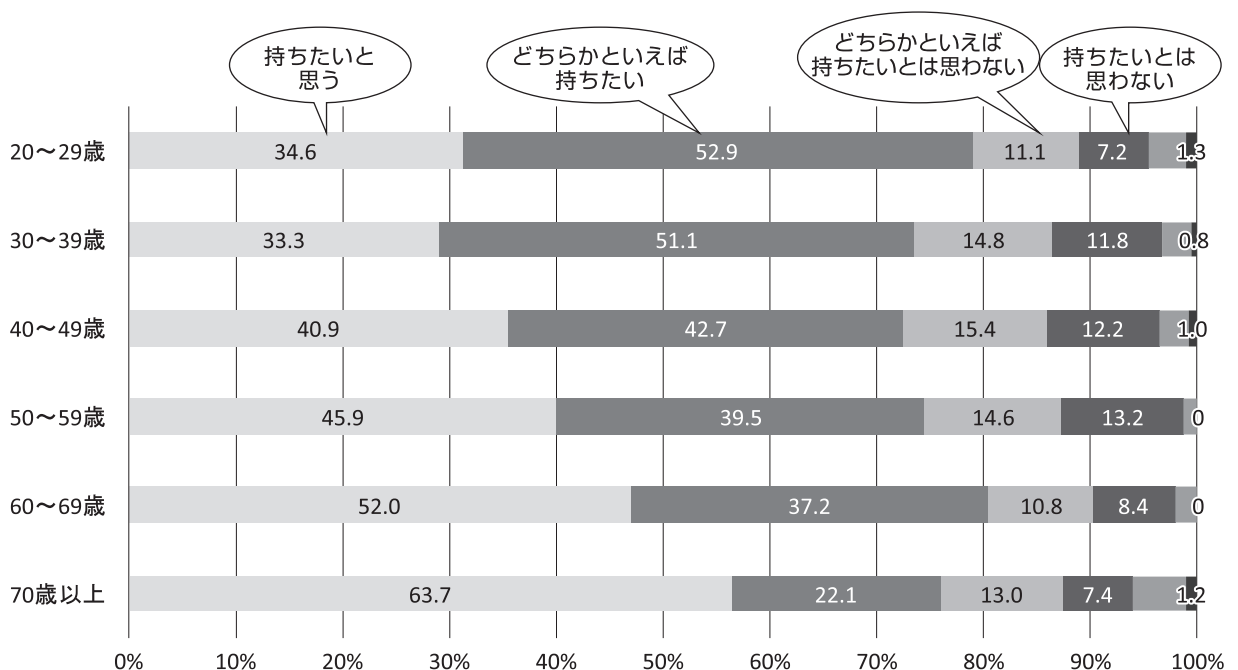
住宅に重視されるポイントは、『住宅の広さ・間取り、住宅の性能よりも立地』とされています。

	住宅の広さ・ 間取り	住宅の 外観	住宅の 築年数	住宅の 性能	住宅の リフォームの しやすさ	立地の 利便性	立地の 安全性	立地の 快適性
20～29歳	15.0	-	1.3	9.2	-	47.7	17.6	7.8
30～39歳	14.3	0.8	2.5	8.9	0.8	45.6	15.6	10.5
40～49歳	18.9	1.0	0.3	6.6	0.7	46.2	14.7	9.8
50～59歳	14.9	0.4	1.1	8.9	0.7	49.5	16.0	7.5
60～69歳	16.7	0.8	1.9	9.2	3.2	48.5	12.7	6.2
70歳以上	17.6	1.7	1.0	7.4	2.0	42.9	13.7	7.4

住宅の性能（耐久性、耐震性、省エネルギー性、遮音性など）を重視する層が1割以下と低くなっていますが、高品質な住宅（耐震性や断熱性が高い住宅、高齢者に配慮したバリアフリー性など、質の高い住宅への関心は高く、約80%以上が支持しています。質を上げるための経済的な負担感が大きく、行政からの支援を求めています。

④ 地域との交流・つながりについての考え

グラフのように、年齢が高いほど、近隣や地域との交流・つながりを積極的に持ちたいとする傾向が高くなっています。つながりを持ちたいとする理由は、緊急時の助け合いや近隣との良好な関係の構築が挙げられています。





特に、40代以上では高齢者の見守りや介護、20～40代では子育てに有効とする声が多く聞かれています。

以上住生活に関する世論調査の概要をご紹介しましたが、このような様々な調査結果をもとに、住生活基本計画の見直しがなされ最終案が提示されました。

2.住生活基本計画案

住生活基本計画は、10年間の住宅施策を明示しており、5年ごとに見直しをするとされています。今回の見直しによる目標を見ますと以下のとおりです。

【3つの視点における8つの目標】

○居住者からの視点

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世代が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

○住宅ストックからの視点

- 目標4 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建て替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除去の推進

○産業・地域からの視点

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・工場

とされています。

2025年を達成年とする成果指標は以下の通りです。

●子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

- 全 国 42% (平成25年) ⇒ 50% (平成37年)
- 大都市圏 37% (平成25年) ⇒ 50% (平成37年)

●高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

- 2.1% (平成26年) ⇒ 4% (平成37年)

●高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合

- 77% (平成26年) ⇒ 90% (平成37年)



- 都市再生機構団地（大都市のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化
平成28年～37年の期間内に建て替えが行われる団地のおおむね9割

- 建て替えが行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯に資する施設の併設率
平成28年～37年の期間内に建て替えが行われる団地のおおむね9割

- 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
42%（平成25年） ⇒ 75%（平成37年）

- 最低居住面積水準未達率
4.2%（平成25年） ⇒ 早期に解消

- 既存住宅流通の市場規模
4兆円（平成25年） ⇒ 8兆円（平成37年）

- 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
5%（平成26年） ⇒ 20%（平成37年）

- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
11.3%（平成26年） ⇒ 20%（平成37年）

- 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
18%（平成25年） ⇒ おおむね解消（平成37年）

- リフォームの市場規模
7兆円（平成25年） ⇒ 12兆円（平成37年）

- 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
6%（平成25年） ⇒ 20%（平成37年）

- マンションの建て替えの件数
約250件（平成26年） ⇒ 約500件（平成37年）

- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
46%（平成25年） ⇒ 70%（平成37年）

- 空き家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割（平成26年） ⇒ おおむね8割（平成37年）

- 賃貸・売却用以外のその他の空き家数
318万戸（平成25年） ⇒ 400万戸程度に抑える（平成37年）

などとされています。

従来と大きく指標は変わっていませんが、今後も従来同様の施策が展開されるということになります。



匠総合法律事務所の法律基礎知識

消費税増税の法的リスク「先延ばしにして損をしないで!」

(秋野弁護士)

① 経過措置の活用による受注残確保

「経過措置」の制度とは、建物の引渡日が平成29年4月1日以降であっても、「指定日」（平成28年10月1日）の前日（つまり、平成28年9月末日）までに契約が締結されている場合には、改正前の税率（8%）が適用されるという措置です。

平成28年9月末日までに請負契約を締結した場合、完成が例えば平成29年4月以降であっても、請負代金全体について8%の消費税しかかからないということになるので、「平成29年4月から消費税が10%にアップした場合でも、今年9月末日までに請負契約を締結した場合、引渡の時期を問わず、8%の消費税で工事ができます」という点をしっかりとアピールし、受注残を確保する手法も工務店の経営戦略の重要なポイントとして位置づけられていると思います。

② 5%から8%に消費税が増税になった際、一番多く法律相談として寄せられた事例が、「土地無し顧客」と請負契約を締結した際、経過措置の適用があるのか?という法律相談でした。

土地がないのに建物のプランが立つか?という問題意識のもと、全くの架空プランと言うことになる、実態のない請負契約であり、そもそも無効であるという評価がなされるリスクがあります。

③ 新築の土地無し顧客には、早めの段階から消費増税を意識した提案をしていきたい。

やはり、請負契約は慌てて締結するのではなく、プランを考えたり、仕様を決めたり、じっくりと時間をかけて進めていきたいところです。

そうすると、顧客の土地探しは、6月あたりにけりを付け、それからプラン検討をし、9月末までに請負契約を締結する。このくらいのスケジュール感で進めていただきたいと思います。

④ 消費増税に関する法律相談

匠総合法律事務所では、消費税増税の法的リスクⅠⅡの発行をするなど、消費増税に関する法的知識を深く有しています。

住ま〜との皆様方は、無料法律相談もできますので、「あれ?」という疑問が生じましたら、匠総合法律事務所大阪事務所（電話 06-6180-6001）までお問い合わせください。