

住ま〜と Bridge

2017
3月号
Vol.101

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「日銀、さくらレポートによる
住宅市場動向」

1. 地域からみた景気情勢

2. 利用関係別（持家・貸家・マンション・

戸建分譲・リフォーム）の各地域の動向

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「住宅業界は新法をビジネスの
追い風にしよう！」

（秋野弁護士）



●今月のトピックス●

ブラック企業が問題になっていますが、コンビニなどのアルバイトにも、長時間労働とは異なるブラックな事態が起きているようです。被害にあっているアルバイトを救う『ブラックバイトユニオン』というNPO法人があり、高校生や大学生の相談に乗っているということです。

相談の内容は、

- 「販売数ゼロの場合はペナルティとしてポイントカード入会を30件取ること。それもできなければシフト1回（無償で）入ってもらいます。とくにAさん、Bさん、Cさん、Dさん。ほかの人にも毎回同じようにやってもらっていて、今回は甘い顔をできませんので、よろしくお願いします」
- 「恵方巻きは1人30本がノルマ。未達の場合は廃棄分を買い取ってもらいますと言われ、結局半分買い取った」
- 「1人10個クリスマスケーキの予約を取るように言われた。期限内にノルマの予約数を獲得できなかったので、結局自分で3個購入した」
- 「期限までにお歳暮カタログから商品を選んで申し込むよう言われた。期限がくると、店長が勝手に定番商品の予約を入れて、到着した商品を自分で買い取るようになった」

などというものが多いようです。

コンビニには、お歳暮、節分、バレンタインデー、ひな祭り、お花見、母の日、土用の丑、お中元、ハロウィン、ボジョレーヌーボー解禁、クリスマスなど、季節ごとのイベントに合わせ関連商品を拡売するという他の小売業同様、売り上げ確保のための様々な取り組みが行われています。

他の小売業と異なるのは、扱い商品が身近な商品のため、イベントでの拡売チャンスが多いといえます。頻度が多く、安いバイト料のため、アルバイトの負担感は大きいということになります。

ブラックバイトユニオンには、アルバイトに関する高校生や大学生の相談が年間1,000件も寄せられているそうです。建築業界も3K職場といわれましたが、質の高い住宅を供給するためには、3Kから脱した質の高い労働環境を整えることが必要です。

今月の
 テーマ

「日銀、さくらレポートによる住宅市場動向」

日本銀行では、支店長会議において各支店の地域経済報告（通称、さくらレポート）を出しています。1月の支店長会議では、地域経済報告の重点テーマとして住宅の着工動向を地域ごとにまとめています。

1. 地域からみた景気情勢

各支店（本店・8支店）から出された現状の景気情勢は、前回（2016年10月）と比較すると、3地域（東北、関東甲信越、東海）から、景気判断を引き上げると発表。この判断の背景としましては、3地域とも、昨年初以降の株価下落や夏場の天候不順の影響が薄れたことなどから、個人消費の判断を引き上げているほか、東北、関東甲信越では、新興国経済の減速の影響が和らいでいることなどから、生産についても判断を引き上げている。一方、残り6地域では、景気の改善度合いに関する判断に変化はないとしているとされています。

各地域の景気判断をまとめますと以下の通り。

地域	景気判断	前回（2016年10月）との比較
北海道	緩やかに回復している	→
東北	緩やかな回復基調を続けている	→
関東甲信越	緩やかな回復基調を続けている	→
北陸	回復を続けている	→
東海	緩やかに拡大している	→
近畿	緩やかに回復している	→
中国	緩やかに回復している	→
四国	緩やかな回復を続けている	→
九州・沖縄	緩やかに回復している	→

各支店ともに回復しているとされ、特に東北・関東甲信越・東海で昨年に比べ回復傾向が上向いているとされています。

このような状況の中で、住宅投資の状況を見ますと、

- 3地域（北陸、中国、九州・沖縄）が「増加」という表現を用いています。
- 東北は、「高水準で推移している」としています。
- 5地域（北海道、関東甲信越、東海、近畿、四国）は「持ち直し」と表現。

という状況で、2016年を底として今年の住宅市場は全国的に回復基調とされています。

各地域の住宅投資の状況は、以下の通り。

地域	景気判断
北海道	緩やかに持ち直している
東北	高水準で推移している
関東甲信越	着実に持ち直している
北陸	貸家を中心に前年を上回るなど、増加している
東海	振れを伴いつつも、持ち直しの動きが続いている
近畿	持ち直している
中国	緩やかに増加している
四国	持ち直している
九州・沖縄	増加している

とされています。

2. 利用関係別(持家・貸家・マンション・戸建分譲・リフォーム)の各地域の動向

1) 持家

- 雇用・所得環境の改善や低金利環境が消費者の購入意欲を喚起している(神戸・金沢、名古屋ほか)。
- 雇用・所得環境の緩やかな改善等を背景に、受注が増加している。価格帯別にみると、スマートハウスや3階建てといった高価格物件が引き続き堅調であるほか、このところ、低価格物件の販売も1次取得者である若い世代を中心に増加(静岡)。
- 住宅展示場に来場する客数は増加しているが、実際の購入にはなかなか結びついていない。特に、所得水準の高くない層では、賃金の伸びが緩やかなものにとどまる中、消費増税により実質的に所得が落ち込んだままであるため購入の決断に踏み切れないようである(前橋)。
- マイナス金利政策導入以降の住宅ローン金利の一段の低下を受けて、これまで持家に手が届かなかった若年層を中心に住宅購入の動きが強まっており、低価格住宅を扱うメーカーの受注が増えている(札幌・高松・大分ほか)。
- 住宅ローン金利が一段と低下したことで、現状住んでいる賃貸アパートの月額家賃と同額の月々返済額で住宅が取得できるため、20歳代後半から30歳代前半の若年層からの受注が増加している(青森・金沢・高松ほか)。
- 今後、人手不足を背景に建築単価の上昇が予想されるなど、待っていても、住宅価格の値下がりには期待し難しくなっている。こうした中で、住宅ローン金利が一段と下がった今を好機と捉え、購入に踏み切る顧客が増えてきている(下関・名古屋)。
- 両親や祖父母からの住宅資金贈与の非課税制度を背景に販売が好調。子どもが生まれた世帯が、親からの贈与資金を頭金に、実家の近隣で家を建てるケースが増えている。購入者は親からの子育てサポートを、親は老後の生活支援をそれぞれ受けられ、双方がWin-Winの関係になると考えているようだ(本店[東京]・仙台)。
- 最近では、親からの資金援助で家を購入する子育て世代が増えている。財産のある高年層が、その一部を贈与・相続し、持家取得を支援しているようである(函館・金沢・甲府ほか)。

などが、各支店が収集した持家に対する市況の情報で、特に、『消費税率の10%への再引き上げが先送りされたことで、顧客の背中を押す要因が減り、商談から着工までの期間が以前よりも2〜3ヵ月延びている』ということが言われています。

2) 貸家

- 県内は人口・世帯数ともに増加していることから、貸家に対するニーズは強い（横浜・福岡・那覇）。
- 愛知県は、自動車関連などの製造業が集積しているほか、近年は大型商業施設の開業や物流施設の新設が続いていることもあって、県内の大半の地域でワンルームマンションの需要が旺盛（名古屋・金沢・松江）。
- 栃木県内の貸家着工戸数は、2016年度上期中に前年比+26%と大幅に増加。地域別にみると、県南地域が伸びを牽引しており、このところ期間工等を増員している自動車関連企業の工場に近いことや、交通利便性の良さが、着工増加の背景にあるとみられる（本店・栃木・広島・長崎）。
- 長崎県は、全国に比べて人口減少が急速に進行しているが、都市部および周辺地域に限れば、1人世帯を中心に世帯数が増加していることを背景に根強い貸家需要がある（長崎・新潟・下関）。
- 宮崎市を中心に、利便性の高い都市部に周辺郡部から人が移り住む動きがみられており、これが貸家需要の増加に繋がっている（鹿児島・松山・高知ほか）。
- 最近では、京都での長期滞在や居住を希望する府外在住の富裕層やリタイア層が、セカンドハウス目的に京都市内中心部の高価格帯物件を借りるケースがみられている（京都）。
- 自然が豊かな北杜市や河口湖周辺では、50〜60歳代の県外の顧客が、セカンドハウスとして賃貸物件を契約し、週末の滞在に利用するケースが増えてきている（甲府）。
- 病院のベッド数不足が社会問題となる中で、高齢者の長期入院が難しくなっており、高齢者の受け皿としてサービス付き高齢者向け住宅の需要が増加している（大阪・函館・広島）。
- 県内の貸家の着工戸数は、2015年1月の相続税制度改正を契機とした節税ニーズの高まりと、金融機関の貸出金利低下を背景とした賃貸物件の投資利回りの改善などから増加している（金沢・函館・松山ほか）。
- 「相続税の節税効果等を考慮すると、入居率がさほど高くなくても、総合的にみれば、「貸家を建設しないよりも、建てた方が得」という判断のもと、都市部からやや離れたエリアでも貸家の着工に踏み切るケースがある（本店[東京]）。
- 低金利環境、安定的な家賃収入、相続税対策などを背景に、個人・企業による貸家経営が増加している。特に近年では、株価や為替相場の変動が激しい中で安定的な家賃収入が得られる点が投資家から好感されている（仙台・下関・高松ほか）。
- 最近では、若年層が自身の資産形成を目的に賃貸用不動産を取得する動きが増えており、不動産投資セミナーでも、若年夫婦や単身者を数多く目にするようになった。将来の年金支給への不安がある中で、安定収入が見込め、長期的な資産形成に向いている不動産投資への注目度が高まっているようだ（本店[東京]・前橋・大分ほか）。
 - 大都市圏での賃貸物件の利回り低下やインターネットによる賃貸物件取引の普及を背景に、都市部在住の投資家が地方の賃貸物件を購入するケースが散見されている。こうした都市部からの投資需要が、当地の貸家着工戸数の増加を下支えしている可能性がある（下関・前橋・大分ほか）。

貸家は、各地で建設が旺盛とされ、2016年1〜12月の着工戸数も41万8,543戸と40万户を上回る着工となっていますが、日銀の各支店からの報告では、銀行（特に地銀）による低い金利による積極的な貸し出しにより、利回りが確保しやすい状況から貸家への投資が続いているとされています。

3) マンション

- このところ価格高騰を背景に分譲マンションの成約ペースが減速しているため、年間の販売戸数の予想を引き下げた。価格高騰の背景には、電気設備や内装関係の作業員を中心とした人件費の上昇と、東京オリンピック・パラリンピックに向けたホテル等の新設や再開発に伴う土地の価格上昇が挙げられる（本店[東京]）。
- ファミリー向けに分譲マンションは、価格が上がり過ぎて販売不振が深刻になっている。このため、完成在庫が増加してきており、名古屋市中心部では、2016年入り後から値引きがみられている（名古屋・広島）。
- 都市部では、価格の上昇に需要が追いついておらず、販売は鈍い（大阪・京都・本店[東京] ほか）。
- 京都市内中心部では、インバウンド需要などで業況が好調なホテルとの間で用地取得競争が強まっていることから、土地の仕入価格が高止まりしているうえ、人件費や建設資材価格も上昇している。これらを販売価格に転嫁せざるを得ず、高価格帯に分譲マンションを中心に価格上昇から販売状況が悪化している（京都・札幌）。
- 利便性が高い地域の物件に対する需要は極めて旺盛。特に、相対的に割安で都内や横浜市中心部などへのアクセスが良い鉄道沿線の物件は、人気が高まっている（横浜・静岡・京都ほか）。
- 地価上昇や人手不足による建築費上昇を背景にマンション価格は上昇しているが、岡山市内中心部など利便性の高い地域や人気学区に立地する物件の販売は、低金利環境が需要を下支えしていることもあって好調である（岡山・高松・那覇ほか）。
- 富山では大きな戸建住宅を好む風土があるが、近年は高齢層を中心に雪かきなどの維持コストの大きさがデメリットとして認識されてきている。こうした中で富山市の「コンパクトシティ戦略」が受け入れられていることもあって、維持コストの小さいマンションに住み替える動きがみられている（金沢・青森・秋田ほか）。
- 首都圏における新築と中古を合わせたマンションの成約件数は、年間7〜8万戸で安定的に推移しており、最近でも価格高騰による新築マンションの減少を中古マンションの好調が補う形で全体の成約件数は変わっていない。共働き世帯の増加を背景に、利便性が高く、職場に近い都内のマンションを希望する消費者は多く、予算制約などから新築と中古を比較検討しているようだ（本店[東京]・大阪）。

4) 戸建分譲

- 雇用・所得環境の改善や住宅ローン金利の低下のおかげで、一次取得者である若者世代の需要が高まる中、持家と比べ安価な分譲戸建の引き合いが強まっている（静岡<札幌・鹿児島 ほか）。
- 住宅ローン金利の低下によって月々の返済負担が軽減されているため、「現在支払っている家賃と同額程度のローンの返済で家を購入できるなら」と住宅取得に踏み切る人が増えている（鹿児島・仙台・前橋ほか）。
- 都内のマンションの購入を検討していた顧客が、価格の高騰を見て諦め、郊外にある戸建分譲の購入に向かっている。子育て世代を中心に、都心まで乗換なしで通勤できる私鉄の沿線や千葉県京葉地区など、通勤の利便性と子育て環境の両方を満たした物件が良く売れている（本店・埼玉）。
- 戸建住宅は、建築時に必要な職人がマンションと異なることから価格上昇の程度がマンションよりも小さい。その結果、鉄道沿線などでは「駅前の手狭なマンションと徒歩10分の広い戸建住宅が同じ価格帯」というケースがあるなど、相対的に魅力が増しているようだ（本店・東京）。
- 茨城県と東京都心を結ぶ鉄道沿線では、県外業者との競合により土地の仕入れが難しくなっているケースがあり、このところ販売価格の上昇が著しい（水戸・福島・岡山ほか）。
- 低年収層は、所得改善が捗々しくないほか、先行きの所得増加に対する期待も乏しいようで、マイナス金利政策の導入以降も、住宅購入意欲が前傾化しているとは言い難い（名古屋）。

5) リフォーム

- リフォーム需要は、高齢化の進展などを背景にここ数年増加傾向にある。バリアフリー対応のほか、2階建てを平屋にリフォームするなど、子どもが独立した後に余剰となっていたスペースを「減築」する事例が増えている（秋田・甲府・高松ほか）。
- 県や市町が、築35年以上の木造住宅の耐震化リフォームに対する補助金を設けるなど、積極的な支援を行う中、住宅の耐震診断・リフォームを依頼する顧客が増加（松山）。
- リフォームに要する費用は顧客の想定よりも高く、特に当地でみられるような築年数の古い家屋になると、建て替えた場合とコストがほとんど変わらず、建て替えに流れるケースが多い（高知・札幌・鹿児島ほか）。

などとされています。

いずれにしましても、近畿圏の住宅市場は持家を中心に持ち直しの兆しが出ていると報告されており、今年の住宅市場は一昨年並みに回復する見通しです。

2017年・2018年は経済全般に安定基調にあるとされており好調に推移するとみられます。そのため、現在予定されている2019年10月の消費税10%への増税までに、どのような体制で、どのような市場を深掘するのか、新しい需要への対応をどのように行うのか、といったことを決める2年間になるといえます。

景気が回復しますと消費税は確実に再増税されます。10%の消費税は施主へのインパクトが非常に大きくなり、増税後の需要は反動減で大幅に縮小する可能性があります。結果として新しい需要を何にするかが問われることになり、リフォームか中古住宅か新築かリノベーションか、などの選択が必要と言えます。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「住宅業界は新法をビジネスの追い風にしよう！」
 (秋野弁護士)

1月20日から、通常国会（第193回）がスタートしました。政府より64本の新規法案と6本の継続審議法案、さらに提出を検討している8法案の審議が見込まれています。

住宅業界でも、民泊新法や不動産ファンドが組みやすくなる不動産特定共同事業法改正法等、ビジネスに直結する法律改正も予定されています。

今回の国会提出法案のポイントは、

1. 地方創生（地域経済活性化）をめざした法整備→民泊新法など
2. アベノミクスの加速をめざした法整備→配偶者控除見直しなど
3. 一億総活躍（未来への投資、働き方改革）をめざした法整備→労働基準法等改正など

です。

この法改正に即時対応することは、次の新しいビジネス展開に重要な視点です。まさに「戦略的業務」として、押さえていただきたいポイントです。

◎地方創生（地域経済活性化）をめざして

- 農業競争力強化支援法（農業資材の低廉化、事業再編促進のための支援）
- 畜産経営安定化法改正（加工原料乳生産者への補給金制度の導入）
- 農業災害補償法改正（農業従事者への収入保険制度の創設）
- 企業立地促進法改正（地域経済を牽引する業種横断事業への支援）
- 住宅宿泊事業法（民泊事業者に対する届出・登録制の創設）
- 旅館業法改正（ホテル・旅館営業の一本化、無許可営業者の罰則強化）
- 港湾法改正（国際旅客船の受け入れ促進）

◎アベノミクスの加速（金融・資本市場の活性化、第4次産業革命）をめざして

- 次世代医療基盤法（匿名加工医療情報の適切な提供措置）
- 金商法・銀行法等改正（金融環境の変化に対応した法整備）
- 投資協定、社会保障協定、租税条約
- 国税・地方税法（配偶者控除見直し、中小企業税制拡充、酒税見直し）

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「住宅業界は新法をビジネスの追い風にしよう！」
 (秋野弁護士)

◎一億総活躍（未来への投資、働き方改革）をめざして

- 介護保険法等改正（地域包括ケアの推進、利用者負担見直し、介護納付金の総報酬割）
- 精神保健福祉法改正（措置入院者に対する退院後の医療等の支援強化）
- 住宅セーフティネット法改正（住宅確保要配慮者の円滑な入居促進）
- 労働基準法等改正（年次有給の時季指定、脱時間給）…【継続】
- 学校教育法改正（地域・産業構造の変化に対応した専門職大学の創設）
- 裁判所法改正（司法修習生に対する修習給付金の給付制度の創設）
- （独）日本学生支援機構法改正（給付型奨学金制度の創設）
- 雇用保険法等改正（保険料率の引下げ、育休制度拡充）

◎安全・安心の確保

- ACSA（日米・日豪・日英）
 （平和安全法制により拡充された、自衛隊から各国の軍隊に対する物品・役務の相互提供手続きを規定）…【一部継続】
- 組織的犯罪処罰法等改正（テロ等準備罪の新設）…【検討中】
- 水防法等改正（要配慮者利用施設における避難体制の強化）

◎その他

- （独）原賠機構法改正（原子力事業者の廃炉費用の積立義務化）
- 原子炉規制法等改正（原子力事業者に対する検査制度の見直し）
- 日・インド原子力協定（両国間の原子力の平和的利用分野の協力）
- 健康増進法改正（一定の場所における喫煙禁止、違反者への罰則の適用）

皆様には、「国が、住宅業界に期待する施策」の情報をいち早くキャッチし、人より一歩先を行く提案型ビジネスのスタイルを確立していただきたいと思います。

匠総合法律事務所は、戦略的法務を実践する皆様のビジネスのお役に立つ法律事務所として貢献したいと考えています。