総合

彼方の空

住宅評論家　本多信博

◇102

速水氏

勝木氏

大木氏

江口氏

本郷氏

シリーズ　定借にかける、その想い

5人のキーマンに聞く
″土地活用に柔軟性″

定期借地権の課題と展望と題したシンポジウムが10月11日、都内で開かれた。協賛団体・企業は20にも及んだ。

第一部は本郷尚税理士と江口正夫弁護士による対話型トークセッションで、①定借における宅建業者の手数料問題、②公共セクターで進む定借土地活用、③定期借地権付きと所有権付きマンションとの比較――という3つのテーマで意見が交わされた。①はコンサルフィーとするのか、宅建業の報酬に関する大臣告示規定を改正するかの2択だが、現実論としては前者でいくしかないという結論になった。ただ、その場合には仲介業務ではなくコンサルティングを行ったという確かな証拠（成果物）を残しておくことが必須となる。

②ではかつて日本住宅公団が始めたことで一般分譲マンションが一気に普及したように、定借も自治体などの公共機関が活用すれば国民の間にも安心感と信頼が生まれてくる可能性が指摘された。③は50～70年後の出口戦略が法律で決められている定借マンションのほうが、何も定まっていない所有権付きマンションよりもスラム化不安がなく合理性が高いことが強調された。

第二部のパネルディスカッションは両氏に首都圏定期借地借家権推進機構理事長の勝木雅治氏、定期借地権推進協議会運営委員長の大木祐悟氏、主催者団体の全国定期借地借家協会組織渉外理事の速水英雄氏を加えた5名で行われた。いずれも定期借地権創設時からずっと関わってきたキーマンである。ライフリンクデザイン研究所の桐野能子氏が進行役を務めた。

パネルディスカッションでは制度誕生から約30年が経過した定期借地権の過去・現在・未来をテーマに議論が進められた。20年後に期限が迫っている案件もあるため、実務家の大木氏からは期間終了時に懸念されていることについて江口弁護士に法律上の考え方を確認する場面も見られた

温まる旧交

その後開かれた懇親会には協賛団体・企業関係者らに加え、登壇者らとの交流をずっと続けてきた人たちも久しぶりに顔を見せ会場を盛り上げた。以下はその懇親会場で筆者が登壇者にインタビューしたときのコメントである。

大木氏＝定借業務はコンサルティングそのもの。また、定借のスキームを固定的に考えるのではなく、個々のケースにフィットするように自在に変える見識と応用力が求められている。

江口氏＝今日の議論を楽しみにしていた。その期待をはるかに超える収穫があった。それは皆さんが普段から定借をその枠にとらわれず柔軟的に理解されていることが分かったことだ。

本郷氏＝前払い地代方式に投資家が参入してきた点が大きい。今後は地代を経費で落とせるメリットに多くの人が気付き始めるだろう。借地期限が迫れば評価は下がるが入居者からの賃料は下がらないことも大きな魅力となる。

勝木氏＝5人の専門家がそれぞれの視点から意見を述べたことで、今日は定借を全方位的に理解することができた。定借による未来はもう始まっていると感じた。

速水氏＝とにかく、定借事業に関わっていると様々な人たちと出逢え、刺激を受け、仕事が楽しい。普通の不動産ビジネスではこうはいかないのではないか。それが、コンサルティングという仕事の本質なのかもしれない。

【住宅新報・１０月２４日記事より】

旧居売却前でも住宅ローンOK

りそなが新プラン

りそな銀行と埼玉りそな銀行は新居購入に伴う住宅ローンを組む場合、旧居の売却が済んでいないことを一定期間認める新プランを大手行で初めて売り出した。旧居の売却成立を1年間猶予する。猶予期間中は新居分の元金返済を免除し、利払いだけで済むようにすることで住み替えをしやすくする。

従来の住宅ローンは一般に、個人の負担の重さや信用の限度などから1つしか組めない。

新たな住宅ローンを組むには、旧居を売却してローンを完済する必要があるため、新居に入居するまでの住居費などの諸費用がかかるほか、売却を間に合わせるため売却額を下げざるを得ないなどの問題があった。

新プランでは、旧居の売却が見込めるなどの条件を満たせば、旧居のローン完済前に新たな住宅ローンを組める。先に新居を購入してから旧居の売却先を探せるなどのメリットもある。

2023.12.15 日経新聞朝刊

育児世帯の負担減 継続

住宅ローン

ローンを組んで住宅を購入した際に所得税などの負担を減らす「住宅ローン減税」では若い夫婦や子育て世帯に限って税優遇を継続する。

引き下げる予定だった減税対象となる借入限度額の上限を2024年も維持する。政府が少子化対策を拡充する一環として現役世代の生活支援につなげる。

税優遇の対象となるのは①19歳未満の子どもがいる②夫婦のどちらかが40歳未満の世帯――だ。長期優良住宅や低炭素住宅など省エネ性能が高い住宅であることが条件となる。

24年入居分を対象に控除対象となるローン残高の上限を現行水準のままとする。そのほかの世帯については24年から予定通り引き下げる。

たとえば省エネ性能に優れた長期優良住宅の場合、条件を満たせば、控除対象となる借入限度額の上限は24年の入居分も22～23年分と同じ5000万円となる。それ以外の世帯は4500万円に縮小される。

住宅ローン減税の対象となる床面積の特例も24年末までの1年間延長する。原則として50平方㍍以上でなければ適用できない。21年から特例として、年間所得が1000万円以下であれば新築で床面積が40平方㍍以上でも控除の対象としてきた。

住宅ローン減税は住宅を取得するか、中古住宅を増改築したときに最大13年間、各年末の住宅ローン残高の0・7%を所得税や住民税から差し引く仕組みだ。政府は22年度税制改正で、21年末までだった減税の適用期限を25年末まで4年間延長していた。

居住環境を巡る子育て支援ではリフォーム促進税制も改正する。

子どもの転落防止用の手すりの取り付けといった子育て世帯で需要のある住宅改修工事を新たに対象に加え、かかった費用の一部を所得税から差し引く。

防音性の高い床への交換や子どもを見守りながら家事ができる対面キッチンの整備といった工事も念頭に置く。小さな子どもと一緒に暮らす空間の安全性や利便性を高める。

工事の限度額は250万円で、所得税の控除額は最大25万円となる。24年の1年間の措置とする。すでにバリアフリーや省エネ対策を巡る住宅改修では工事費用を10%控除できる。

2023.12.15 日経新聞朝刊

建築費、人手不足で上昇

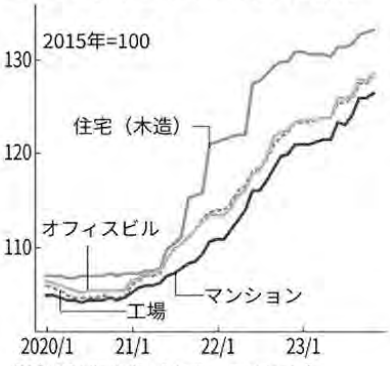
東京11月 マンションなど軒並み最高

民間の建設工事費用が上昇している。建設物価調査会（東京・中央）が11日発表した東京地区の11月の建築費指数（工事原価）は、マンションやオフィスビルなど主要4分野すべてで最高を更新した。生コンクリートなど資材価格の上昇は一服感が出ているものの、人手不足を背景に工事現場での労働コストの増加に歯止めがかからない。

建設技術者は不足している

資材高は一服感

主要４分野全ての建築費が最高に



（注）建築費指数（東京、工事原価）
（出所）建設物価調査会

同調査会は建屋の組み立てや、電気や空調など設備の導入、現場作業員の人件費などすべての工事費用を指数化した建築費指数（工事原価）を毎月算出し、公表している。

11月の東京地区の建築費指数（速報値、2015年＝100）は、マンション（鉄筋コンクリート造）が前月比0・2％高い126・3と4カ月連続で最高を更新した。

オフィスビル（鉄骨造）は0・5％高い128・5、工場（同）は0・6％高い128・2、住宅（木造）は0・2％高い133・2と、それぞれ最高値だった。

マンション、オフィスビル、工場はいずれも前年同月比5％前後上昇している。住宅（木造）は2・6％高だった。

11月の建築費指数の上昇について「工事現場の作業員などの人件費の増加が指数を押し上げる主要因となった」（同調査会）。

建設資材は、電線・ケーブル関連でメーカーの値上げが浸透したものの、生コンなど主要品種は価格の上昇が現状では落ち着いた。一方で「人件費の上昇を起点とした工事コストの増加局面に本格的に入ってきた」（建設業界に詳しいフロンティア・マネジメントの沖野登史彦シニア・アナリスト）との指摘が目立つ。

建設関連の技術者の高齢化が進むなか、労働負荷が重く若者の担い手が少ない。工事現場の進捗状況を管理する施工管理技士の派遣業務を手がけるウィルグループのウィルオブ・コンストラクション（東京・新宿）によると、「人材が足りない状況が続いている一方で建設会社などから引き合いは多く、派遣料金は上昇している」と話す。

パーソルキャリアの転職サービス「doda（デューダ）」の登録情報から集計した23年版（22年9月～23年8月）の職種別の平均年収では、「大工・鳶（とび）など」が353万円。前年から9万円（約3％）増えた。

人材獲得競争も熾烈（しれつ）だ。リクルートの調査では、7～9月に転職した建設エンジニアで前の職場より給与が10％以上伸びた人の割合は34％。前年同期比で5・2ポイント上昇した。

建物の基礎を作るための型枠工事を大手ゼネコンから請け負う都内の工務店の経営者は「工事全体をこなすほどの人員がおらず、工事の一部のみを受けるケースも多い」と話す。

大手ゼネコンで型枠工事にかかるコストは前年同月に比べ、約2割上がったという。

ここに、建設業界に24年4月から時間外労働に上限規制が適用される「2024年問題」が待ち受ける。例えば施工管理技士は複数の現場を担当している場合も多い。残業規制の導入で、担当する現場の数を減らさざるを得ない状況も予想される。

ゼネコン側は人繰りを考慮しながらの受注にとどめるとともに、既に請け負った工事で費用の増額を施主と協議する場面も増えると見られる。新築物件で、マンション価格やオフィス賃料の一段の上昇につながる可能性もある。

税優遇 子育て世帯に配慮

扶養控除縮小でも負担増なく

予算と一体、生活支援

2024年度税制改正は子育て世帯への税優遇が柱の一つになる。児童手当の支給対象を高校生に拡大するのに伴う扶養控除の縮小では、負担増になる世帯が出ないようにする。生命保険の加入者の税優遇も広げる方向だ。政府は税・予算一体で子育て世帯の生活や資産形成を支える。

生保料控除・住宅も目配り

政府は6日、自民、公明両党の税制調査会の幹部会合で16～18歳の子どもがいる親が対象の扶養控除の縮小案を示した。所得税の控除を子ども1人につき年38万円から25万円に、住民税は33万円から12万円に引き下げる。2026年から適用する見通しだ。

児童手当の対象を24年10月から高校生まで広げて1人あたり月1万円を支給するのに合わせた措置だ。見直し案は児童手当と合わせれば負担増の世帯が出ないように設計した。

自民党の宮沢洋一税調会長は会合後、記者団に「幹部ではほぼ意見は一致した」と語った。公明党は7日以降の会合で意見集約を目指す。

夫婦のどちらかが働き、高校生の子どもが1人の場合の差し引きはこうなる。給与収入が240万円以下なら年間12万円のプラスになる。240万円超558万円以下は9万2千円、558万円超752万円以下は8万6千円だ。年収441万円超の最高税率でもプラス3万9千円になる。

政府は6月に児童手当の拡充の方向性を決めたのに合わせて控除の縮小・廃止を検討してきた。中学生以下は扶養控除がなく、制度のバランスをとるというのがその理由だ。所得税は年収が多い世帯ほど税率が高くなる。控除の見直しの仕方によっては高所得層で負担増になる世帯が出る可能性があり与党には縮小に慎重論があった。

子育て世帯向けの支援の拡充を検討しているのはほかに「生命保険料控除」がある。課税対象になる所得から支払った保険料の一部を差し引く仕組みだ。

現状は所得税が最大4万円、住民税が2万8千円だ（12年以降の契約の場合）。金融庁は扶養する子どもがいる場合は所得税は最大6万円、住民税は4万2千円に控除額を広げるよう求める。

住宅関連の税制も子育て世帯向けの優遇が論点になる。

住宅ローン減税は住宅を取得した場合に最大13年間にわたり各年末の住宅ローン残高の0・7％を所得税などから差し引く仕組みだ。もともと24年から対象となるローンの限度額を縮小する予定だったが、公明党は維持するよう求めている。

たとえばエネルギー消費が実質ゼロのZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）の省エネ水準の住宅は4500万円から3500万円に下がる。これを子育て世帯に限って維持する案を検討する。

住宅取得のための資金を子や孫に贈与するのを促す仕組みも続ける。贈与の最大1000万円分を贈与税の非課税の対象にする措置は23年末までの期限を延長する。

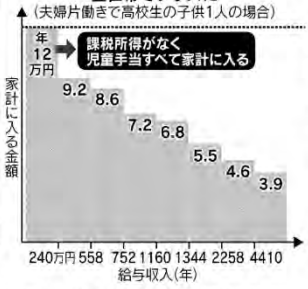
岸田文雄首相は「次元の異なる少子化対策」を掲げ、児童手当の拡充などを打ち出した。税制でも子育て世帯を支える構えで、12月半ばの与党税制改正大綱の決着に向けて与党の税調での大詰めの調整が続いている。

政府が検討している子育て世帯支援税制

高校生の扶養控除縮小
▪所得税の控除　年38万円 ➡ **25万円**
▪住民税の控除　年33万円 ➡ **12万円**
全所得層で扶養控除の縮小による負担額より児童手当（年12万円）が上回る設計に
生命保険料の控除（子どもがいる場合）
▪所得税の控除　最大4万円 ➡ 最大**6万円**
▪住民税の控除　同2.8万円 ➡ 同**4.2万円**
住宅ローン減税（エネルギー消費実質ゼロ住宅の例）
省エネ住宅のローン限度額**4500万円を維持**
子育て世帯はローン限度額を縮小せず
住宅取得のための子や孫への資金贈与
贈与の最大1000万円分を贈与税の非課税の対象にする措置の延長

扶養控除は縮小するが全世帯でプラスに

（夫婦片働きで高校生の子供1人の場合）



2023.12.7 日経新聞朝刊

大和ハウス、店舗も木造に

「非住宅」10年で3000億円

事務所やオフィスビルも

大和ハウス工業は2024年度から木造建築の店舗や事務所などを本格展開する。木造は建設にかかる二酸化炭素（CO_2）の排出量が鉄骨造の3分の1との試算もあり、環境保護を重視する施工主の需要が増えている。国も法改正で木材の利用を推進している。住宅以外の木造建築事業の売上高を10年以内に3000億円規模に育てる。

大和ハウスが建設した木造のオフィス（兵庫県三本市）

施工主の環境意識高く

非住宅の木造建築拡大のためのプロジェクトチームを10月に立ち上げた。30人ほどで活動を始め、全国で営業体制や建材の供給網を整える。

コンビニエンスストアとドラッグストア、事務所やオフィスビルなど、延べ床面積が3000平方㍍未満の比較的小さな建物で木造を拡大する。建築コストは鉄骨と同水準になるとみている。大きな建物では建築基準法の耐火性能を満たすために鉄骨造や鉄筋コンクリート造が主流になるが、小規模な建物では木の風合いを外装やインテリアに生かす需要も期待できる。

木造住宅は建材の生産にかかるCO_2排出量が鉄筋コンクリートの4分の1、鉄骨造の3分の1ほどとされる。CO_2を吸収する木材を伐採するため環境負荷はそれほど小さくならないとの見方もあるが、政府は林業の活性化のためにも木材の利用を推進する構えだ。21年には木造化促進法が改正され、学校などの公共建築に加えて民間建築も同法の対象になった。農林水産省は木造建築への補助金制度も設けている。

大和ハウスは商業施設、事務所など事業施設の建築で22年度に約2兆2200億円の売り上げがあった。大半が鉄骨造で、木造の比率は2～3%にとどまっているが、10年以内に10%超に引き上げる。木造で約3000億円の売り上げを確保して、非住宅事業全体でも成長を目指す。

人口減少で木造住宅の需要が減少するなかでも、木造の非住宅は成長が期待できる分野だ。矢野経済研究所（東京・中野）は国内の非住宅木造の工事費が25年度には7700億円となり、21年度から29%伸びるとみている。

大手ゼネコンは高層ビルなど大型建築でも木造化に取り組んでいる。竹中工務店は三井不動産が計画する高層オフィスビルを木造で建築する計画で、25年の完成を目指す。大林組はオーストラリアで、木造と鉄骨造を組み合わせた地上39階建ての木造ビルを施工する計画を打ち出している。

大和ハウスは木造建築の受注拡大に備え、商社などを通じて木材の調達体制を整える。当面は木材加工工場は持たずに外部のプレカット事業者に加工を委託する方針だ。木の板の繊維方向が直角に交わるように接合したパネルの活用も視野に入れる。接合パネルは鉄よりも軽いが一定程度の強度を確保できるという。

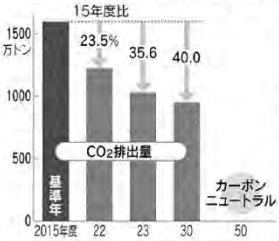
国産材の調達にも力を入れる。21～22年には世界的な木材不足を受けて価格が急騰した「ウッドショック」が起きた。為替も含めて価格変動が起きやすい輸入材への依存を下げる狙いもある。将来的には大和ハウスが全国に保有する1000万平方㍍以上の社有林の活用も検討する。

大和ハウスは戸建て住宅でも木造シフトを進めている。27年度には国内の注文住宅と建売住宅を合わせて1万棟の販売を目指している。そのうち5割以上を木造にしたい考えだ。足元では鉄骨造が9割近い。農水省によると杉などに使うスギ材の価格は11月に前年同月から2割下がり、高止まりしている鉄骨に対して割安感も出ている。

国土交通省によると木造住宅の新設戸数は22年に47万7883戸と前の年と比べて5%減少した。国内の新築住宅の半分強が木造だが、人口減少もあり市場拡大は見込みにくい。大和ハウスは店舗や事務所など非住宅も合わせて、木造へのシフトを進める。

大和ハウスは22年度に事業活動と過去に販売した建物からの排出などを含めて1223万㌧のCO_2を排出した。30年度には排出量を22%減の952㌧に抑えたい考えだ。木造と鉄骨造は建築手法が異なるため、ノウハウを持つ人材の獲得や、鉄骨造を手がけてきた社員のリスキリングも進める。（仲井成志）

大和ハウスはCO2排出を段階的に減らす



（注）サプライチェーンなどからの排出含む。50年は除去分で相殺し実質ゼロ

2023.12.26 日経新聞朝刊