Life Plan Advisor

一般社団法人
ライフプランアドバイザー協会

2024 News Letter 2

vol.93

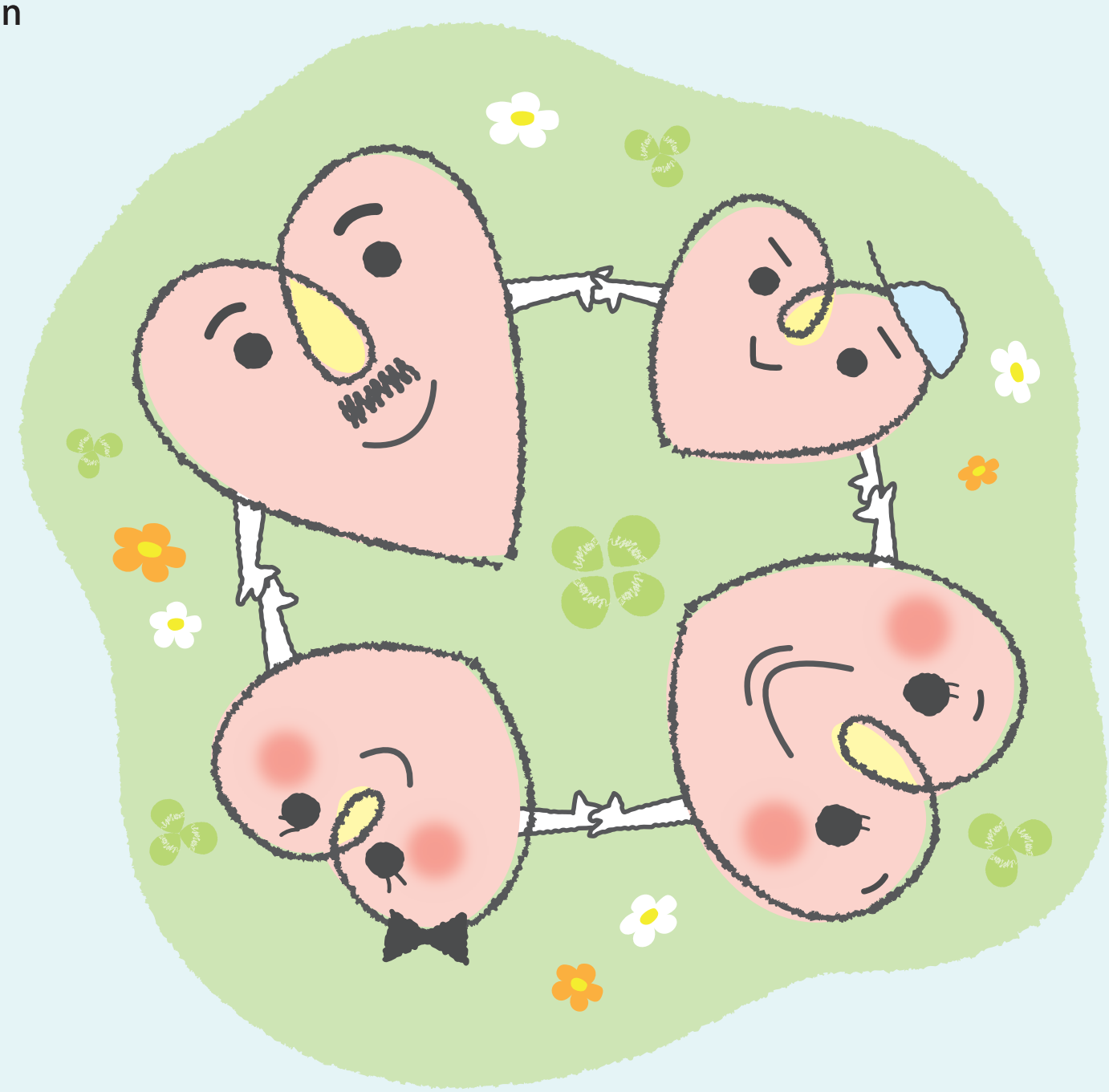
■特別巻頭記事
「工務店のカタチ」

■今月のトピックス
「2024年税制改正のまとめ」

■お客様向けニュースレター
「住宅ローン控除が延長」

■Information

■編集後記



「家族」

特別巻頭記事

「 工務店のカタチ 」

2024年も２ヶ月たち、今さら今年の戦略は？なんて書き出しをするのも恥ずかしいので「工務店のカタチ」なんて言うどこかでパクったようなタイトルにした次第。

まあ、でも気持ちとしては2024年以降の時代を考えてみましょう。ということです。

2023年までで「ほぼ材料は出揃った。」気分としてはこんな感じ。何年も前から狼少年のように言い続けた「人口爆縮時代」が本当に到来して「住宅市場は今までの予想よりも数倍早く」縮小市場に変わっていきます。

持家と分譲の新設着工推移と新設住宅着工予測

三菱UFJリサーチ＆コンサルティングの新設住宅着工予測

上段は万戸、下段は前年同期比%

	2022年度 上期	2022年度 下期	2023年度 上期	2023年度 下期	2024年度 上期	2024年度 下期	2025年度 上期	2025年度 下期	2022年度（実績）	2023年度（予測）	2024年度（予測）	2025年度（予測）
新設住宅着工戸数	85.8 −0.6	86.4 −0.5	81.8 −4.6	83.3 −3.6	83.5 2.1	83.2 −0.2	82.9 −1.0	82.5 −1.0	86.1 −0.6	82.6 −4.1	83.4 1.0	82.6 −1.0
持　家	25.5 −10.9	24.1 −12.8	22.9 −9.7	23.3 −3.6	23.3 1.7	23.2 −0.6	23.0 −0.9	22.9 −1.2	24.8 −11.8	23.1 −6.9	23.2 0.6	23.0 −1.1
貸　家	34.2 4.4	35.3 5.7	34.8 1.7	35.2 −0.4	35.1 0.8	34.7 −1.3	34.4 −2.0	34.0 −2.0	34.7 5.0	35.0 0.6	34.9 −0.2	34.2 −2.0
分　譲	25.6 4.8	26.4 4.2	23.6 −7.8	24.3 −7.8	24.6 4.5	24.8 1.7	24.9 0.5	25.0 0.7	26.0 4.5	23.9 −7.8	24.7 3.1	24.8 0.6

（注）上段が季節調整済年率換算値、下段が原数値の前年同期比

今後、最後のユートピアとなるのは、九州の熊本や北海道の千歳市のような、半導体等の大規模工場の建設が進んでいる地域のみ。

またそれ以外に、長野県の軽井沢のようなリッチシニアの二地域居住や移住の対象となるような地域も今後数年、需要が見込まれそうです。

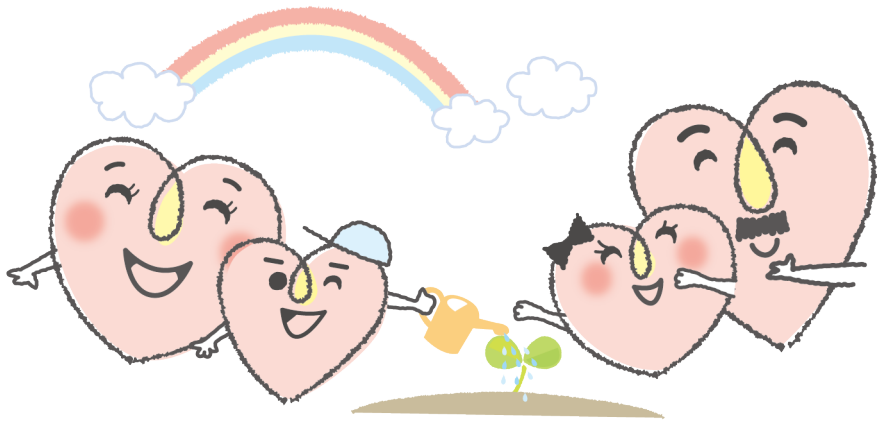
ただ、この二地域居住者マーケットはその近郊エリアにある工務店には考えようによってはチャンスがあります。

例えば、千葉県の鴨川市。サーフィンのメッカとしてしられるこの街は、リッチシニアのサーファーズハウスの建設で湧いています。
私の友人の両親も、趣味の山登りをするために山梨県に山小屋を買ってシーズン中は夫婦で移住し、シーズンオフに東京に戻ってくるという生活を始めたと聞きました。
お金のある60代が、東京都内に住宅を持ちながら、趣味などを楽しむためにもう一つの居住地に家を建てる。
こうしたマーケットはしばらく活況でしょうか。

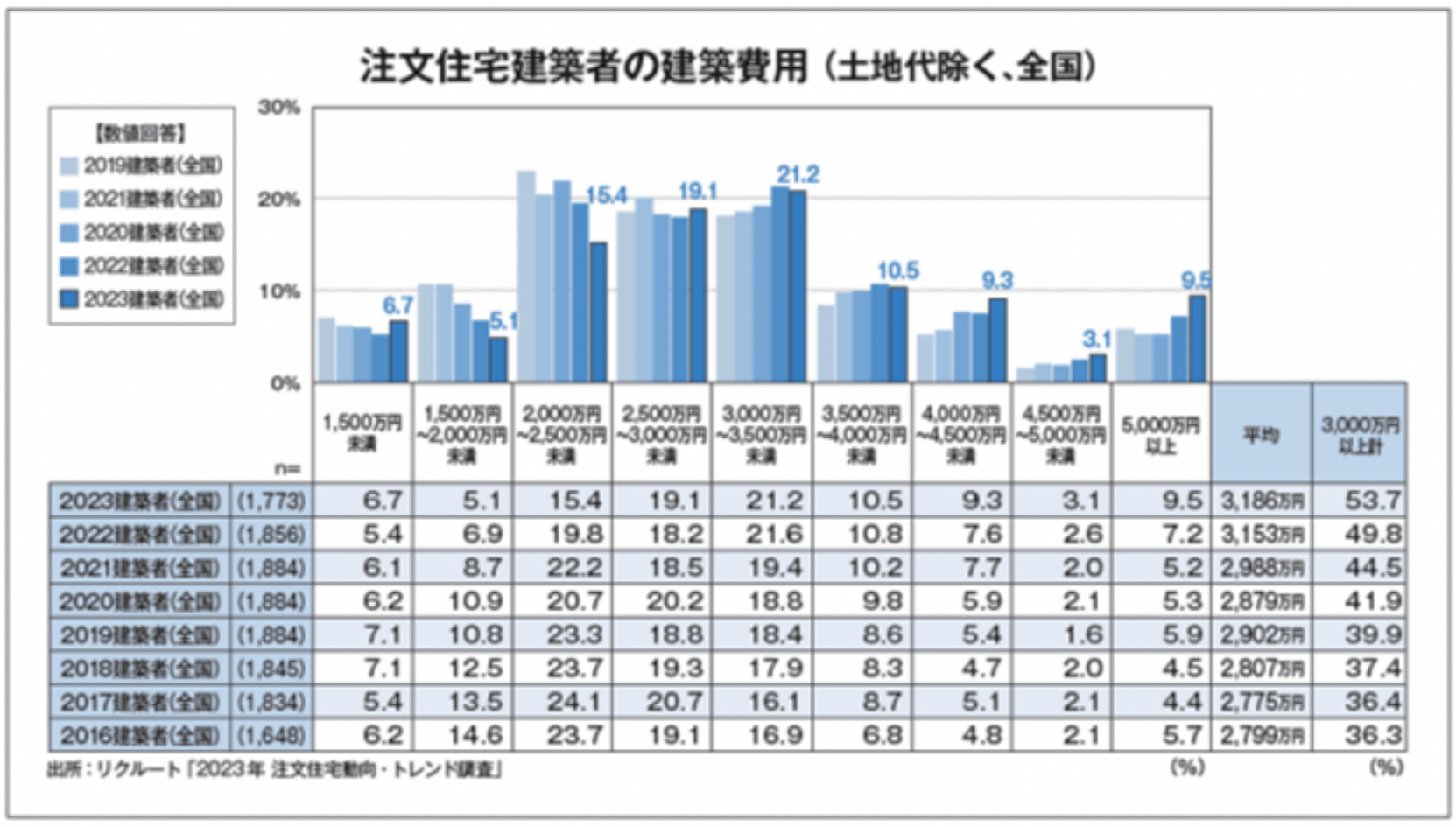
しかし、こういうマーケットは、かなりエリアが限定されているので、ほとんどの工務店の方は恩恵を受けることはできません。
つまり住宅の着工件数がどんどん少なくなっていく環境で、ほとんどの工務店は事業をしていくことになります。

もちろん、住宅を建てる人が「ゼロ」になることは絶対にありませんから、悲観した考えばかりをする必要もありません。
市場が縮小する現実を受け入れてどうやって戦略を練っていくか。

悲観する前に考えるべきことはこれです。



○ 住宅価格は頭打ち



	n=	1,500万円未満	1,500万円~2,000万円未満	2,000万円~2,500万円未満	2,500万円~3,000万円未満	3,000万円~3,500万円未満	3,500万円~4,000万円未満	4,000万円~4,500万円未満	4,500万円~5,000万円未満	5,000万円以上	平均	3,000万円以上計
2023建築者(全国)	(1,773)	6.7	5.1	15.4	19.1	21.2	10.5	9.3	3.1	9.5	3,186万円	53.7
2022建築者(全国)	(1,856)	5.4	6.9	19.8	18.2	21.6	10.8	7.6	2.6	7.2	3,153万円	49.8
2021建築者(全国)	(1,884)	6.1	8.7	22.2	18.5	19.4	10.2	7.7	2.0	5.2	2,988万円	44.5
2020建築者(全国)	(1,884)	6.2	10.9	20.7	20.2	18.8	9.8	5.9	2.1	5.3	2,879万円	41.9
2019建築者(全国)	(1,884)	7.1	10.8	23.3	18.8	18.4	8.6	5.4	1.6	5.9	2,902万円	39.9
2018建築者(全国)	(1,845)	7.1	12.5	23.7	19.3	17.9	8.3	4.7	2.0	4.5	2,807万円	37.4
2017建築者(全国)	(1,834)	5.4	13.5	24.1	20.7	16.1	8.7	5.1	2.1	4.4	2,775万円	36.4
2016建築者(全国)	(1,648)	6.2	14.6	23.7	19.1	16.9	6.8	4.8	2.1	5.7	2,799万円	36.3

出所：リクルート「2023年 注文住宅動向・トレンド調査」 (%) (%)

「まず価格を上げましょう。」
その真意は、市場が住宅の普及期から衰退期に入る局面では、数を追うモデルが成り立たなくなるからです。
１棟あたり付加価値（粗利額）を上げることで、棟数が減少した時の準備をしてもらう慣らし運転をしてもらうのが狙いでした。

結果、受注棟数が減っても何とか赤字にならずにしのいでいただいた工務店も多かったのではないでしょうか。

飯田産業グループの戸建未契約在庫は２７，０００棟を上回り、戸建完成在庫が２，８００億円と２０２０年比で２倍にも膨れ上がりました。

この結果から見ても、ただ安いだけの住宅が売れなくなってきているのが分かります。

しかし、2023年、この値上げ戦略も終了です。
住宅の金額がおおよそ上限に達しました。

2024年は住宅ローン金利が上がり始める年ですから、3500万円の金額を超える住宅価格帯は一般の一次所得者層には手の届かない価格になってしまいます。予算は出せても3000万円まで。という予算感が一般的になるのではないでしょうか。

○ どんな会社にしていくのか？

つまり2024年こそが、自分の会社をどんな形にするのか？ ということが求められる始まりの年になるのです。
大きく方向性は見えています。

① 超高価格帯にシフト

5000万円価格帯の住宅を年間５・６棟受注する。というカタチです。
１棟あたり1500万円から2000万円程度の粗利を稼ぐフル注文住宅へシフトする戦略です。
しかし設計力・施工力を勘案して、この価格帯に突っ込める自信がある工務店は多くないでしょう。
マーケティングも全く違うものになりますしね。

② フルオーダー＋セミオーダー＋完全規格住宅。商品レパートリーの増加

もっぱら地方工務店で流行って来ているのが、この戦略です。
しかし、商品を多角化するのはそれほど簡単ではありません。やり方をミスると、注文住宅が全く売れなくなってしまいます。

もし、多角化を望むのであれば、セミオーダーを中心商品とする覚悟が必要です。どうやって利益を産み、且つ魅力のある商品にするのか？
商品開発力やコンセプトがブレる会社は自滅していきます。

③ リノベーションの強化

施工力や地元での信頼度が高い工務店にはおすすめの戦略です。しかし、ローコスト住宅を長くやってきた工務店は、リノベーションのような手離れの悪い仕事は苦手です。
ですから、なかなかこの分野に参入できません。そもそもリノベーションは新築ほどシステム化することができないからです。知識以上に経験というケイパビリティが必要です。

この３つはこれまでも紹介してきたものばかりです。実はこれ自体は戦略でも何でもありません笑。ただの戦術です。戦略とはそもそも「何を売る会社？」という定義を再定義することから始まります。

このあたりはまた今度お話ししましょう！

今月のトピックス

「 2024年税制改正のまとめ 」

昨年12月に税制改正大綱が発表されました。
今年の税制改正にはそれほど目玉となるようなものはありませんでしたが、それ以外の住宅関連施策も含めてまとめていきましょう。

○ 住宅ローン控除の上限額延長（子育て世帯・若者夫婦世帯のみ）

住宅に関する税制のうち、最もインパクトが大きいもののひとつが「住宅ローン控除」です。
こちらの制度は、注文住宅を建てたり建売住宅を購入したりした場合などに、年末の住宅ローン残高の0.7％を所得税から控除することができます。控除期間は13年。また、控除を受けるには合計所得金額が2,000万円以下、50㎡以上の床面積を持つ住宅などの要件を満たす必要があります。

ご存じの通り、控除できる上限金額は高性能・高品質な住宅ほど高くなります。例えば、2023年12月31日までの制度では、長期優良住宅や認定低炭素住宅では（借入限度額5千万円の0.7％を13年間）、ＺＥＨ水準の省エネ住宅は（同4,500万円の0.7%を13年間）、省エネ基準適合住宅は（同4000万円の0.7%を13年間）、そのほかの住宅は（同3000万円の0.7%を13年間）でした。

2024年度税制改正大綱が決定する前までは、2024年1月1日以降に入居する場合、控除上限額の引き下げが計画されていました。長期優良住宅と認定低炭素住宅は（同4,500万円の0.7%）、ＺＥＨ水準の省エネ住宅は（同3,500万円の0.7%）、省エネ基準適合住宅は（同3,000万円の0.7%）に減り、そしてそのほかの住宅については住宅ローン控除の対象外としていました。

しかし、昨年の物価高騰への対応や子育て支援の観点から、子育て世帯と若者夫婦世帯に限り、住宅ローン控除上限額を引き上げ、23年までの上限額を維持する方向性となりました。子育て世帯と若者夫婦世帯とは「19歳未満の子どもをもつ世帯」か「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」。それ以外の世帯については当初の計画通り、上限額が引き下げられるので注意が必要になります。

2024年度版の住宅ローン控除

※太字が2024年税制改正内容

住宅の性能区分・世帯別	借入限度額		控除率	控除期間	最大控除額
	2024年入居	2025年入居			
長期優良住宅・低炭素住宅	4500万円	24年と同様の方向性で検討	0.7%	13年間	409.5万円
子育て世帯・若者夫婦世帯※	**5000万円**				**455万円**
ＺＥＨ水準省エネ住宅	3500万円				318.5万円
子育て世帯・若者夫婦世帯※	**4500万円**				**409.5万円**
省エネ基準適合住宅	3000万円				273万円
子育て世帯・若者夫婦世帯※	**4000万円**				**364万円**
その他の住宅	0円		/	/	/
23年12月31日までに建築確認	2000万円		0.7%	10年間	140万円

※　「19歳未満の子を有する世帯」または「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

※　所得要件は2000万円以下

※　床面積要件は50㎡以上。**合計所得金額1000万円以下の場合は40㎡以上に緩和**

※　所得税から控除しきれない額は個人住民税額から控除

なお、2024年の税制改正大綱では2025年に入居した場合の住宅ローン控除について「2025年税制改正にて2024年と同様の方向で検討する」とあります。

基本的に、税制改正大綱で、こういう表現を使う場合、来年ほぼ同じような措置が取られることが多いですが、若干の変更が検討されることを含みます。

お客様にはそのあたりをしっかりと説明していく必要があります。

○ 住宅取得資金贈与の非課税制度が延長

この「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」については、昨年の税制改正大綱で「2023年12月31日まで」と明記され、期限延長は不透明でした。

しかし、2024年度税制改正大綱では「2026年12月31日まで3年間の延長」が盛り込まれ、物価高騰などによって住宅取得環境が悪化するなかでも、住宅取得の負担軽減や良質な住宅の普及を促進するためとのことです。

贈与税が非課税となる限度額は、住宅の性能に応じて2段階に設定されています。断熱等性能等級5以上・一次エネルギー消費量等級6以上で、耐震等級が2以上もしくは免震建築物、高齢者等配慮対策等級3以上の「質の高い住宅」の場合は上限額1,000万円、それ以外の一般住宅は上限額500万円となります。

◯ 所得税額の特別控除や固定資産税の減額措置などの延長

新築住宅の固定資産税を2分の1に減額する特例措置は2026年3月31日まで2年間延長となりました。特例措置の期間は、戸建住宅は3年間、マンションは5年間。この特例を使うと、例えば2,000万円の住宅を新築した場合、特例がないと固定資産税額が年間18万2000円となりますが、特例を使うと年間9万1000円に減額。国土交通省の推計によると3年間で約27万円の負担軽減効果があると試算しています。

◯ 2024年度税制改正で新設！子育て対応リフォームで所得税控除

控除・減税されるのは、住宅の購入だけではありません。次のようなリフォームを実施した場合には所得税が控除される特例があり、2024年度税制改正により適用期限が2年間延長されました。

耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化

さらに2024年度税制改正では、リフォームの対象が子育て世帯・若者夫婦世帯が実質する「子育てに対応した住宅へのリフォーム」まで拡大。

対象工事		対象工事限度額	最大控除額（対象工事）
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円（350万円）※4	25万円（35万円）※4
三世代同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性	500万円（600万円）※4	50万円（60万円）※4
	耐震or省エネ＋耐久性	250万円（350万円）※4	25万円（35万円）※4
子育て［拡充］		250万円	25万円

◯ 100万円の補助が得られる「子育てエコホーム支援事業」

新築住宅を取得する場合、これまで紹介した税制のほかに、国土交通省による補助事業「子育てエコホーム支援事業」が活用できます。事業名称の通り、補助対象は子育て世帯・若者夫婦世帯。ここでいう子育て世帯とは18歳未満の子を持つ世帯、若者夫婦世帯とは夫婦のいずれかが39歳以下の世帯になります。

なぜ補助対象者を絞ったのかは、国土交通省は「エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図ること」を目的としています。そのため、補助対象となる住宅は、省エネ性能が高い、質の高い住宅のみとなります。

補助対象住宅と補助額は、長期優良住宅が100万円、ＺＥＨ住宅が80万円。2023年11月2日以降に基礎工事より後の工程の工事に着手する住宅が対象となります。また、延床面積が50㎡以上240㎡以下という要件もあります。

ほかにも、市街化調整区域の土砂災害警戒区域や浸水想定区域に建設する住宅は、原則として補助額が半額となります。補助事業は注文住宅の新築に加えて新築分譲住宅の購入にも活用できます。補助額に差をつけたのは、国土交通省として質の高い住宅の普及を後押しする狙いもあります。

補助金の申請はハウスメーカーなどの事業者が行います。2024年3月下旬から予約申請と交付申請の受付を開始し、予算上限に達し次第、受付締切となります。

新築住宅の取得を支援する同種の補助事業は、住宅取得検討中の人たちの関心が高く、補助金申請に対応するハウスメーカーも増えています。もし、補助金の活用を視野に入れているのであれば、早めの準備をオススメします。

子育てエコホーム支援事業（新築住宅）

◇対象住宅と補助額	
①長期優良住宅	……100万円
②ＺＥＨ住宅	……80万円
	※子育て世帯・若者夫婦世帯が対象
	※注文住宅と新築分譲住宅が対象
	※市街化調整区域かつ土砂災害警戒区域または浸水想定区域に立地する住宅は補助額が半額

◇補助対象期間
・2023年11月2日以降に基礎工事より後の工程の工事に着手

◇申請方法
・建築事業者または販売事業者が行う

◇交付申請期間
・2024年3月下旬から予算上限に達するまで
（遅くとも2024年12月31日まで）
※2024年3月下旬から交付申請の予約が可能

本来、子育てエコホーム支援事業の方が税制改正大綱よりも、先に決定していたことから、住宅ローン控除は当初通り減額になる方向で検討されるはずが、今回は延長という措置に。政府の混乱ぶりが伺えます。

各方面から、「住宅が余っているのに新築促進の税制はおかしいのでないか？」という非難も多く受けていることら、再来年以降は、新築について厳しい税制になることも予測されます。

この２年が税制優遇の最後の2年間と覚悟して販売していく必要がありそうです。

お客様向けのニュースレター素材としてご活用下さい！

「 住宅ローン控除が延長 」

住宅ローン減税、子育て世帯優遇継続

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」が若い夫婦や子育て世帯に限って税優遇を継続することになりました。

本来なら、2024年には、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「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」いう名目で税優遇枠を延長します。

当面は “今年は” ということで、2025年以降は継続して検討するという曖昧な決定。

政府のその場しのぎの感じが、漂ってきますが、住宅購入を検討する人には朗報な結果となりました。

減額予定だった住宅ローンの借入限度額を子育て世帯に限り維持

2024年の省エネ住宅の消費喚起につなげる

	22～23年入居	24年入居 子育て世帯	24年入居 その他の世帯
■長期優良住宅 ■低炭素住宅	借入限度額 5000万円	5000万円	4500万円
■ZEH水準省エネ住宅	4500万円	4500万円	3500万円
■省エネ基準適合住宅	4000万円	4000万円	3000万円
■省エネ基準を満たさない住宅	3000万円	0円	

(注)税額控除率は一律0.7%、控除期間は最大13年。「子育て世帯」は19歳未満の子どもがいるか夫婦いずれかが40歳未満

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。（※なお、上記の年齢については、入居年の12月31日時点における年齢。）

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。
それ以外の世帯は4500万円に縮小される。

○ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長

住宅ローン減税のほか、直系尊属（父母・祖父母など自分より前の世代で、直通する系統の親族）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の適用についても、現行の制度は適用期限が2023年12月31日までとなっていましたが、3年間（2024年～2026年まで）延長され、非課税限度額が500万円（耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅は1,000万円）とされました。

○ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間（令和6年1月1日～令和8年12月31日）延長する。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件

50㎡以上
※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。（変更点は赤字）

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

（参考）改正前（令和4・5年受贈）

新築住宅	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

ファイナンシャルプランナー　岡崎　充輝
年間 100 件以上のローン相談・保険の相談、
年間 20 回以上のセミナーを行う資金計画の専門家。
執筆本に「住宅ローンの相談を銀行にしてはいけません」
「知らないとヤバイお金の話」等があり、
累計発行部数 43 万部以上のベストセラーに。

Information

○ ニュースレターは協会ホームページにアップしております。
URLは以下になります。ご自由に閲覧・ダウンロードください。
https://www.lifeplanadvisor.or.jp/members_downloadpage

編集後記

昨年放送した、とあるテレビドラマの原作者が自死したというニュースが流れました。原作は漫画作品であり、実写ドラマ化した形です。ドラマ化に際し原作の内容と乖離が大きく、ドラマ制作側と揉め、それを苦に自死したというニュースです。

漫画と実写は媒体が違うので、相違は少なからず発生すると思います。漫画はほぼ作者個人の制作によって成されますが、実写の、それもテレビ放送用となると多くの人間が関わるため、その分様々な思惑が入り乱れます。

日本のドラマ・映画はメディア側が起用したいタレントを先ず据えて、それからストーリーの構成に入る印象があるので、あまり好ましく思っておりません。テレビ側がオリジナルでストーリーを作成できず、原作を漫画や小説に頼るならば尊重する順序は逆ではないのかと感じています。

作者の自死により原作漫画も未完となり、登場人物たちを最後まで見届けることもできなくなりました。読者の抱える喪失感も大きなものになるでしょう。

完結まで死なない事も、プロとしての仕事だと思ってはいます。

本ニュースレターの全ての情報は、著作権法により保護されています。
この情報を、一般社団法人ライフプランアドバイザー協会の許可なく
一般公開してはならないものとします。 一般公開とは複製・コピー・
出版・講演・コンサルティング活動・電子メディア等による配信・
オークション等への出品、転売等のあらゆる形式を指します。
これに違反されますと、法的措置を取らせていただく場合がありますので取扱いには充分ご注意ください。

発行
LifePlanAdvisor
一般社団法人
ライフプランアドバイザー協会

株式会社ヘルプライフオカヤ TEL 0584-47-7121
〒503-0906 FAX 0584-47-7122
岐阜県大垣市室町1-55 WEB lifeplanadvisor.or.jp

Copyright 2016-2019 helplifeokaya.inc Allright reserved 複製禁止・無断掲載禁止