

人や物が減少する時代——。
社会構造の変化に対応できるビジネスモデルを構築しなければならぬ時期を日本は迎えています。

■新成長戦略の実現に向けた基本方針

先月14日、菅第二次改造内閣が発足し、第177通常国会が24日に召集されました。25日には新成長戦略の実現に向けた基本方針を発表しました(新成長戦略実現2011)。日本経済は、バブル崩壊後の20年間の低迷が続いている閉塞状態から脱却することができません。こうした長期にわたる低迷に加え、今後とも人口が減少し、労働力が人口減少を上回る速度で減少することが見込まれており、高い経済成長の実現はこれまで以上に難しい課題となっています。しかし、社会保障や財政等を維持し、暮らしの豊かさの向上のためには、経済成長を最大限実現していく必要があります。山積する課題を次の世代に先送りしないためには、この閉塞状態を打ち破り「元気が出る日本を復活させる」ための新成長戦略を実現させなければなりません。

■不動産分野における経済対策

この戦略の中において、不動産の政策

に関する項目として、「中古・リフォーム市場整備のための総合的プラン策定・実施を挙げ、ストック重視の住宅政策への転換に向けた実効性の高い総合的プランの実現を目指す。」「省エネ、耐震、バリアフリー性等に優れた住宅の普及促進として、『新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策』において、住宅エコポイントの1年延長、住宅金融支援機構による優良住宅取得支援制度(フラット35S)の大幅な金利引き下げ(当初10年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%に拡大)の1年延長を決定。」「円高・デフレ対応のための緊急総合経済対策『新成長戦略実現に向けたステップ2』において、太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽へ住宅エコポイント発行対象の拡充を決定。住宅・建築物の耐震化緊急支援事業として、住宅の耐震改修等の緊急促進及び緊急に耐震化が必要な建築物等への支援の実施」等を位置付けています。また、老朽マンションの改修に係る決議要件の適用関係の整理、管理適正化の推進等マンションストック再生のための環境整備、老朽マン

ションの改修に係る決議要件の適用関係の整理・公表。「改正マンション標準管理規約」。「修繕積立金ガイドライン」の策定・公表。多様なマンション形態に対応した新たなマンション管理ルールの策定等が盛り込まれています。この閣議決定された政策が今後の景気の牽引役になってくれることを願うばかりです。

■既存住宅の流通が喫緊の課題

さて、現在の日本の総人口は約1億2700万人です。では、この国にはどれだけの住宅があるのでしょうか。平成20年には5759万戸の住宅があります。その10年前の平成10年では5024万戸、昭和63年には4200万戸、昭和58年には3860万戸です。次に総世帯数をみてみたいと思いますが、住宅の戸数から総世帯数を引いた数字が使われていない、つまり世帯を形成していない住宅となります。ほとんどは空家です。平成20年が4998万世帯で13.2%が無世帯の住宅、平成10年では4436万世帯11.7%、昭和63年には3781万世帯10%、昭和

58年では3519万世帯8.9%となります。この期間における住宅の持家に対する割合は60%前後とそれほど変わりませんが、使われていない住宅はどんどん増えていきます。このデータは今、そして近い将来わが国が直面する人口減少や少子高齢化、労働人口の減少、世帯数の減少と大きく関係してきます。つまり、今までの統計データとこれからの統計データでは大きく変わる事を認識しなくてはならない時代に入ったと言うことです。相対的にみれば今までは余るほど作ってきた住宅は必要なくなり、現在ある住宅をいかにうまく流通させる仕組みを作るかが喫緊の課題となります。そのためには、新たに住宅を建設する発想から、既存の住宅にいかにつ加価値を付け、暮らしやすいものに変えてゆくかが重要なポイントとなります。我々は、人や物が減少する社会構造に対応できるビジネスモデルを構築しなくてはならない時期を迎えたのです。政府には、この閉塞感のある経済状況の中、新たな時代を乗り越えられるような政策を速やかに展開して頂きたいものです。

知識の泉

今号のテーマ “平成23年度税制改正大綱の概要”その2



【法人課税】

- ◆我が国企業の国際競争力の向上や我が国の立地環境の改善等を図り、国内の投資拡大や雇用創出を促進するため、国税と地方税を合わせた法人実効税率を5%引き下げる〔40.69%⇒35.64%〕。このため、法人税率を30%から25.5%へ4.5%引き下げる。
- ◆中小法人に対する軽減税率を18%から15%へ3%引き下げる。
- ◆法人実効税率の引き下げとあわせ、財源確保のための課税ベースの拡大として、特別償却や準備金制度等の租税特別措置の廃止・縮減のほか、減価償却速度の見直しや大法人に係る欠損金の繰越控除の一部制限等を行う。
- ◆雇用や投資を促進するため、雇用を一定以上増加させた企業に対する税額控除制度（増加1人当たり20万円）（雇用促進税制）、先進的な低炭素・省エネ

設備を取得した場合の特別償却制度、国際的に競争優位性を持ちうる大都市を対象とする国際戦略総合特別区域（仮称）内における特別償却・税額控除及び所得控除制度、グローバル企業のアジア地域統括拠点や研究開発拠点を呼び込むための所得控除制度を創設する。

- ◆租税特別措置の徹底した見直しを進めるため、政策税制措置について109項目の見直しを行い、その結果、50項目を廃止又は縮減する。

【消費課税】

- ◆地球温暖化の原因となる温室効果ガスの約9割を占めるエネルギー起源CO₂の排出を抑制する観点から、「地球温暖化対策のための税」を導入する。
⇒ 全化石燃料を課税ベースとする石油石炭税にCO₂排出量に応じた税率を上乗せ

※上乗せする税率：

原油及び石油製品	760円/kl (現行2,040円/kl)
ガス状炭化水素	780円/t (現行1,080円/t)
石炭	670円/t (現行700円/t)

＜平成23年10月1日施行。平成27年3月31日までの間、所要の経過措置を講じる。＞

財務省



コ・ラ・ム

解除条件 停止条件

解除条件とは契約等の法律行為の効果が、将来不確定な事実が発生することによって消滅する場合の、当該不確定な事実をいいます。例えば、マンション購入契約の際に、物件が完成するまでの間に転勤になったら契約を失効させるという条項を入れた場合、転勤になることは解除条件となります。そのような契約を解除条件付契約といいます。

その反対に、法律行為の効果の発生が、将来の不確定な事実にかかっている場合には、その事実を「停止条件」といいます。解除条件は、法律効果が発生した後にそれを消滅させる条件、停止条件は法律効果を発生させる条件、というように対比して考えればわかりやすくなります。

お勧めの一冊

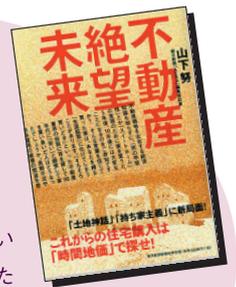
不動産絶望未来

著者：山下 努

出版社：東洋経済新報社

価格：1,680円

不動産の運用や活用を書いた本は多く出版されていますが、不動産の未来についてここまで辛辣に書いた本は他には無いと思います。＝不動産価格を左右する経済知識も知らずに、「男の甲斐性」とかスイートホームの実現のために家を買って5年後、10年後には大変なことになるのをご存知ですか？＝と、本の表紙に記してある通り、ある一面、将来の不動産のありかたを占う内容です。家を買うなら、「マクロ買い」しかない、「時間地価」時給等の労働価値にわり戻した考えで住宅、住み方、生き方をきりこんでゆきます。こんな時代だからこそ発想の転換が必要だと考えさせられます。これから不動産の購入を考えられている方には興味深い一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円 昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL：052-841-2701

FAX：052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>