



■市場変化

住宅産業ビジネスの変化 5Gで何が変わる？

2020年に世界でスタートする予定だった5Gが来年2019年に世界一斉スタートで早まりました。IoT化が加速する中でサービスや通信関連部門が生活の中でも大きく推進され、生活の中の「当たり前」が非常に多くなっていくことが予想されます。テクノロジー進化による金融テクノロジー、フィンテック・ブロックチェーン技術・問題視されている仮想通貨等もありますが、実際住宅産業界にはどのような影響が出てくるのかというところを注視しておかなければいけません。2030年にIoTは人々の生活に深くリンクして、人が考える前に「買い物」や「医者」や「料理」「洗濯」「掃除」等々・・・様々な住生活が自動化、「自動車」と「住宅」がつながるコネクテッドカー、バーチャルを利用したスポーツや働き方改革としてのテレワークも推進されていきます。家から出る必要なく仕事する時代へ・・・。こうして自動化と先端技術によるバーチャルが住生活に入ってくる中で、住宅販売・住宅営業も大きく変革を迎えています。

不動産市場の国土交通省発表情報と本来の不動産市場の動きにあまりにも大きなギャップが存在していたこと、すでに動き出していた市場に対してどのように準備対策を行えば良いのか。2019年10月に予定されている消費増税10%の駆け込みまでのタイミング、契約ベースでいくと2019年3月末までの間にどれほどの見込み客を見える化できているかがポイント。2023年には日本で最大500万戸も完全空き家が市場に出回ってきます。国土交通省の資料でもその頃には年間50万件の既存物件を動かしたいという旨で市場整備や法整備を行っていますが、セカンドハウスや法人取引等を含めて住調ベース外の取引も考慮すると大変な数の資産活用が予想されていきます。

資産活用・大相続時代対策

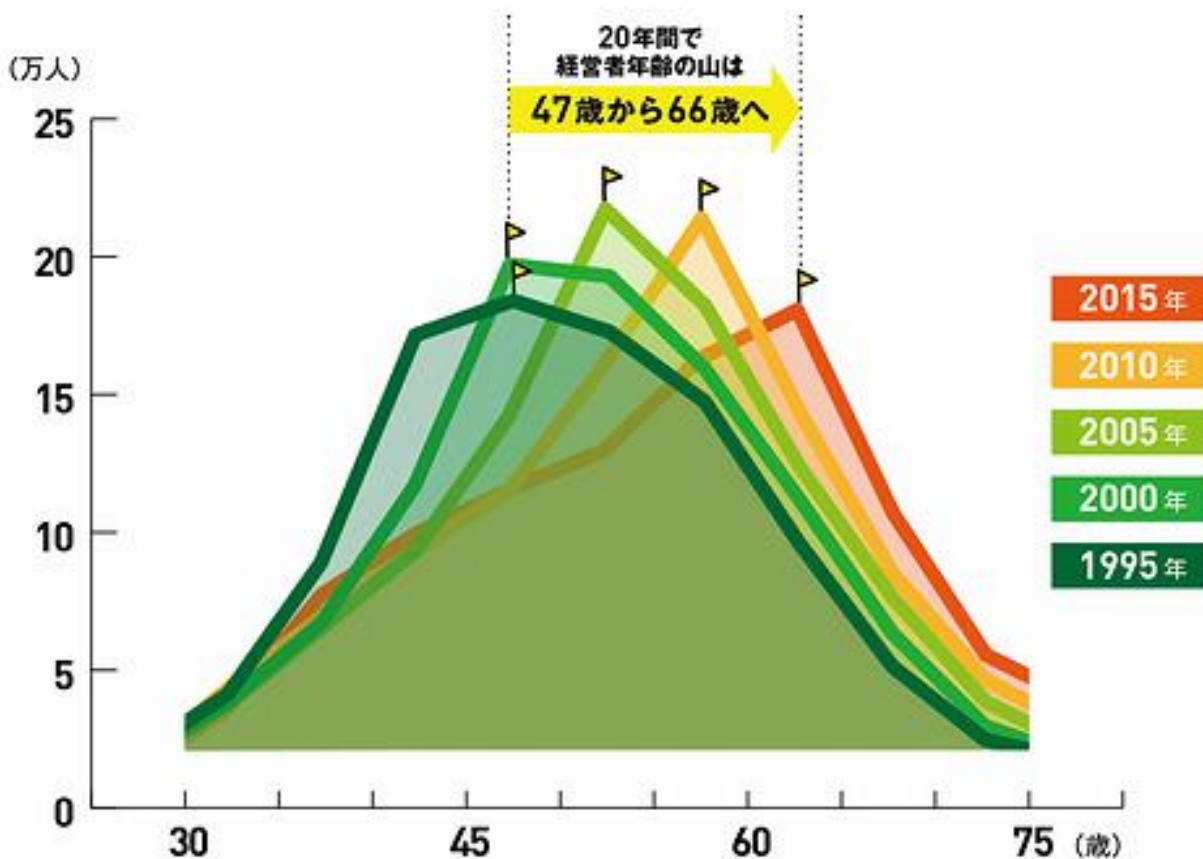
空き家に関して現在、手を焼いているのが「所有者が不明」だという点です。空き家の対策は空き家になってから考えるのではなく、空き家になる前に所有者と事業者との間でしっかりと今後の資産活用について相談しておくことが重要になります。これは、どの国の機関も言っていることですが、空き家になってからはなかなか進みません。そのために、空き家巡回サービスや空き家になる前の段階で、常に家の見守りを行うサービス等は規模が比較的小さな工務店・住宅会社の中からも出始めてきています。

事業承継税制

経済産業省・中小企業庁が以前から発表していた2020年法人30%個人70%廃業について、世の中の中小企業が次世代に事業継承しやすくするように相続税や贈与税を大幅に減免するとい

う内容で、この制度では株式にかかる贈与税や相続税を100%免除します。まったくの非課税になるわけです。もちろん未上場企業に対して行われるものです。生前に贈与される場合は100%非課税、相続となると80%が非課税という形です。ただし専門家の中でも株式評価1億円以上の優良企業にのみ恩恵のある制度という声もあり、ほとんどの中小企業にとって今回の改正はあまり関係がないとも言われています。現行制度でもほとんどの範囲内で事業承継対策は完了できるものもあるようです。ただあまりにも専門家が少ないということも市場にとっては大きな課題、知識のある専門家に相談することが必要です。新聞メディアでは、今回の制度で「廃業に歯止め」という見出しが出ていましたが、廃業の多くは、税金による廃業ではなく、承継人がいないという問題によって引き起こされているものなのでこのあたりは問題をはき違えないようにしておくことが重要です。

中小企業の経営者年齢の分布(年代別)



図：経済産業省 中小企業庁 事業承継5か年計画より