

平成30年 **8**月の**きになる**通信



住宅ローン 変動型急増 低金利長期化見込む

比率最高 56% 家計、返済増リスクも

- ・住宅ローンを変動型金利で借りる人が急速に増えています。2017年度下期に借り入れをした人の56.5%を占め、前年同期に比べて9ポイント増え、過去最高になりました。
- ・超低金利が長期化するという観測に加え、マイナス金利政策の導入後に銀行間で過熱した固定型での金利競争が一服した面もあります。
- ・日銀が将来利上げする際には、返済額が増える可能性を抱える世帯が増えます。
- ・変動型の適用金利は、主に短期金利に連動して半年ごとに変わります。
- ・変動型金利で借りている人の割合は、10年前は2~3割でした。
- ・2人以上世帯の内勤労者世帯（世帯主がサラリーマンの世帯）の持ち家率が上昇。なかでも若年層が増えていて、世帯主の年齢が30~39歳の世帯の持ち家率は2017年に62.5%と、2012年に比べ9.7ポイント増え、2000年以降で最高になりました。

※住宅ローン

- ・一戸建てやマンションなどの住宅を買うためのお金を借りる金融商品。すべての借入期間を通じて金利が変わらない「全期間固定型」や、当初5年や10年、30年は固定金利が適用される「固定金利期間選択型」、短期金利に応じて金利が変わる「変動型」の3種類。
- ・ローンを受ける人は元利金の返済に加え、保証料や取扱手数料を別途支払うのが一般的。
- ・契約者が死亡するとローン返済を肩代わりする「団体信用生命保険」への加入が条件になることも多くあります。
- ・金利を上乗せすることで、生活習慣病で一定期間働けなくなった場合に返済が肩代わりされる保険も普及。

(2018年7月4日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



家が暑いなら省エネ改修 工事費の一部で税額控除

- ・省エネリフォームは、サッシやガラスの交換、内窓の設置などの窓廻りや、天井や壁、床などの断熱工事が代表的。
- ・床面積 50M² 以上の自宅なら、これらの改修を行うと工事代金の一部が所得税から差し引かれる税額控除を受けられます。エアコンや給湯器を省エネタイプの機器に交換した場合の費用も対象になる場合があります。
- ・窓の改修が必須です。工事後の居住が 2017 年 3 月以前からの場合、「全居室のすべての窓」を改修する必要があります。
- ・工事費用から補助金などを差し引いた「控除対象額」で控除額が決まります。補助金などの支援制度を確認するには、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が運営する「地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」などが参考に。
- ・リフォームが必要なのかどうかを判断するには、環境省の「家庭エコ診断制度」など。公的資格である「うちエコ診断士」らが、省エネ対策を診断・助言します。
- ・所有する物件が集合住宅だと、管理規約などで改修を制限している場合が少なくないので、事前に確認が必要です。

(2018 年 7 月 14 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



住宅専用地にコンビニ 高齢者暮らしやすく

国交省、規制緩和

- ・国土交通省は主に住宅だけを建てられる地域に、新たに商業施設を設けられるように建築規制を緩和。2019 年夏から一定の条件を満たせばコンビニなどを作れるようにします。
- ・「第一種低層住居専用地域」は、戸建て住宅か低層マンション、学校などの公共施設だけが認められます。
- ・規制緩和には、防音壁の設置や営業時間の制限などを条件とします。
- ・都市部でも小売店が撤退した地域では、高齢者を中心に買い物に困る人が増えています。

(2018 年 7 月 22 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



暑い夏、思わぬ破裂・発火に先手打つ

放置しない ホコリためない

・ペットボトルの飲み残しが思わぬ事故に。飲み残しを放置したことで、容器が破損したりキャップが飛んだりして、けがをする事例が出ています。

細菌によるガス 容器内に充満

・原因は増殖した細菌が発生させるガス。このガスが充満し、ペットボトルの内圧を上げます。内圧が高くなったペットボトルは少しの衝撃で、キャップが飛んだり容器が破損したりすることがあります。

・冷蔵庫内では細菌が発育しません。一度開栓したら冷蔵庫で保管し、微生物を増殖させないことが重要です。

・炭酸水の場合、未開栓で容器が破裂することがあります。炎天下の車内は温度が短時間で上昇し、60度を超えることも珍しくありません。直射日光が当たるダッシュボードは80度超に上昇することも。こうした環境では、水に溶けていた炭酸ガスが気化して容器の内圧が上がり、容器が破損してしまいます。

・スプレー缶やライターは要注意。液体ガスは気化しやすいため、破裂してフロントガラスを直撃するほか、ライターが自然発火する事故も起きています。

・日光や気温の上昇によって、車内が予想外に危険な状況となることも。

・冷却剤のほか、ガラスの曇り止めやタイヤクリーナー、冬場に使う解氷スプレーなどは、使わないときは車から出しておいたほうが安心できます。

・高温な場所では、スマートフォンやパソコンが使えなくなることがあります。一定温度を超えると内蔵されている保護機能が働くためです。直射日光が当たる場所に置いておくと、本体の温度が上がり使用できなくなります。本体の電源を切り、涼しい場所に移して冷えるのを待ちます。冷蔵庫や冷凍庫などでの急冷は故障の原因にもなります。

コンセント周り こまめに掃除

・スマホをポケットに入れたまま転倒しただけでスマホが発熱し、発火したという事例も。

・家庭では、コンセントや電源コードが発火する事故も。原因はケーブルの断線やショートに気づかず継続使用した、電源ケーブルの定格を超えて使用したなど取り扱いの不備も。

・コンセントにホコリがたまり湿気を帯びると、熱を持ち火花が発生するトラッキング現象による事故もあります。

・消費電力の大きな機器には延長コードなどを使用しない。定期的にプラグを抜き、乾いた布でほこりを取り除くとよいでしょう。

(2018年7月21日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



ローン金利、地価、住宅価格はこれからどうなる？

低金利が続くも土地、住宅価格は上昇傾向

- ・ 3000 万円を返済期間 35 年で借りた場合、金利 1.5%であれば、総返済額は約 3858 万円。金利が 2.5%になると約 4505 万円へ約 647 万円アップします。
- ・ 住宅ローン「フラット 35」最低金利を見ると、おおむね横ばいの状態にあり、低金利政策も続きそうです。
- ・ 地価の動向は、地域を選択によって価格差が広がる可能性があります。

消費税率の引き上げ前に購入したほうが有利か？

- ・ 6 月に閣議決定された政府の「骨太の方針」では、2019 年 10 月に消費税率の 10%への引き上げが明記されました。
- ・ 引き渡しが 2019 年 10 月以降になると、消費税率は 10%になるが、2019 年 3 月末までに契約を締結していれば、引き渡しが 10 月以降になっても 8%の消費税率が適用されます。
- ・ すまい給付金の増額。現在は最大 30 万円ですが、10%が適用されて住宅を購入等擦る場合、最大 50 万円となります。今後、住宅ローン控除が拡充される可能性もあります。(2018 年 7 月 27 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



住宅ローンの仕組みを理解して、賢く返せる資金プランを立てる

住宅ローンは返済可能額から借り入れ可能額を逆算

- ・ 資金プランで大事なのは、「どのくらいの金額であれば、無理なく返せるか」を考えること。一般的には年間返済額を年収の 25%以内に抑えれば安心といわれます。
- ・ 金融機関の審査基準では年収の 30%から 40%としていることが多くあります。
- ・ 返済が始まってからも、繰り上げ返済や借り換えで将来の負担を減らすことができます。

住宅ローンの返済方法には 2 種類

- ・ 元利均等返済は、毎月の返済額が変わらないというメリットがありますが、総返済額は多くなります。
- ・ 元金均等返済は、当初の返済負担が多くなりますが、総返済額は少なくできます。

賃貸併用住宅でも対象 住宅ローン控除を上手に活用してローンの返済負担を軽減

- ・ 賃貸併用住宅で建物の床面積の 2 分の 1 以上が自宅用である場合、一定の要件を満たせば、賃貸部分の借り入れを含めた住宅ローンの全額が控除の対象となります。
- ・ 賃貸住宅では投資用ローンを利用するのが一般的ですが、投資用ローンよりも住宅ローンの方が融資を受けやすく金利も低いので、より有利な不動産投資が可能になります。

(2018 年 7 月 27 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



住宅の取得は税控除のチャンス 仕組みを理解して最大限活用 共働きなら夫婦2人分の住宅ローン控除が受けられる

- ・住宅ローン控除の控除額は、10年間で最大400万円。長期優良住宅などの認定住宅であれば、控除額は最大500万円に増額されます。
- ・住宅ローン控除は所得税や住民税が戻ってくる仕組みで、自分が支払う税額が限度額。
- ・共働きの場合には夫婦それぞれがローンを借りて、2人が住宅ローン控除を受ければ控除額の総額をアップすることも可能です。
- ・親から住宅資金の贈与を受けた場合には、一定金額までが非課税になる特例。消費税率が10%に引き上げられる場合には、非課税枠も拡大します。

「配偶者居住権」が新設され、配偶者は住む場所と生活費を確保しやすく

- ・7月6日に民法が改正され、相続に関する規定が40年ぶりに見直されました。
- ・残された配偶者が生涯、自宅に住み続けることができる「配偶者居住権（長期居住権）」を新設。自宅を「居住権」と「所有権」に分け、配偶者は居住権を相続します。

(2018年7月27日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



地球にも家計にもやさしい、長く安心して暮らせる住まい 住宅性能の目安となる長期優良住宅とZEH

- ・長期優良住宅制度がスタートしてから9年間で、新築一戸建ての約90万戸が認定。
- ・エネルギー消費量を抑えられる住まいがZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）。太陽光発電システムなどを備え、消費するエネルギーと創り出すエネルギーを差し引きゼロ以下にする住宅。政府は2020年までに、新築する注文一戸建て住宅の半数以上をZEHにする目標を掲げています。

新耐震基準では震度6強から7に達する程度でも倒壊しない

- ・1981年以降に建築された住宅には、建築基準法により新耐震基準が適用、震度6強から7に達する程度の大地震で倒壊・崩壊しないとされています。
- ・耐震等級では新耐震基準を等級1として、1.25倍の強さを等級2、1.5倍の強さを等級3。

(2018年7月27日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



住まいの資産価値を高める制度

住まいの品質を評価する「住宅性能表示制度」

- ・住宅建て替え等までの平均年数は、米国で66.6年、英国が80.6年。日本は32.1年。
- ・住宅性能表示制度では、第三者機関が住宅の性能を評価し、評価書が交付されます。2017年は約232,000戸で、着工戸数に占める割合は24.5%。
- ・資産価値が長く維持され、将来売却することになっても高く譲渡できます。
- ・「安心R住宅」制度は、基礎的な品質を備えた既存住宅に「安心R住宅」の表示を行い、消費者が安心して購入できるようにするものです。

改築で資産価値を高める「長期優良住宅化リフォーム」

- ・リフォームによって長期優良住宅の条件を満たす住まいに改築し、長寿命化に。
- ・住宅ローンを利用してリフォームを実施した場合、控除額は5年間で最大625,000円。住宅ローンを利用せず、自己資金で行った場合も工事の内容に応じて控除されます。

長期優良住宅化リフォーム減税

	対象工事の限度額		控除率	最大控除額
ローンを利用する場合	省エネ+耐久性向上改修工事	250万円	2%	62.5万円(5年間)
	その他の工事	上記工事との合計で1000万円	1%	
	工事の内容		控除率	最大控除額
自己資金の場合	耐震または省エネ+耐久性向上	250万円(350万円)	10%	25万円(35万円)
	耐震+省エネ+耐久性向上	500万円(600万円)		50万円(60万円)

※カッコ内は省エネ改修と併せて太陽光発電設備を設置した場合
(2018年7月27日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



マイホームの取得スケジュール (注文住宅の場合)

情報収集&頭金の準備⇒住宅会社を検討&住宅ローンを計算⇒プラン作成⇒見積もり⇒ローンの申込⇒請負契約&ローン審査・決定⇒ローン契約⇒仕様の打ち合わせ⇒建築工事⇒不動産登録⇒引き渡し・入居&融資実行⇒確定申告

(2018年7月27日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



ムダな家事はぶく 5つの心得

- ・無駄な家事を省ける家事予防。洗濯は衣類を洗って干し、たたみ、しまうまで最も時間を取られる家事です。脱いだ衣類は決まった場所にまとめましょう。
- ・脱ぐときは裏でも表でもよいので、左右をそろえましょう。
- ・脱いだ靴下は伸ばしておきます。ポケットの中の確認もお忘れなく。
- ・食べ終わった食器は、すぐに洗い流します。放置するから汚れが落ちにくくなり、洗いものに時間がかかります。
- ・汚したらすぐに拭くことも重要。直後に拭き取れば簡単に汚れは取れます。
- ・トイレは、汚れを放置するとそこが引っ掛かりとなり、さらに汚れを呼び集めます。
- ・玄関先で靴の汚れを十分に落としてから家に入ります。玄関の掃除が予防できます。
- ・最後に入浴する人がシャワーで泡を流しきりましょう。カビは湿度と温度、栄養分がそろって繁殖します。栄養になる皮脂や髪などのたんぱく質はシャンプーや石鹸の泡に集まっています。
- ・散らかるのは、使ったものを元の場所に戻さないから。物を探し回るのは置き場所を決めていないから。

団らの時間を増やせる家事予防5か条

- ①きちんと脱ぐ ②すぐに対処する ③泥は持ち込まない ④風呂は最後にシャワー ⑤使ったら元に戻す

(2018年7月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





- ・屋内の天井に大きな水シミが見つかった例。別の場所にも天井にも同じようなシミ。
- ・通常は、雨漏りか、給排水管などからの漏水かのどちらかの判断でしょう。
- ・天井裏からシミの裏側を観察。ボードの裏側や下地材に傷みはなくきれいな状態。
- ・「雨漏り」「水漏れ」の言葉は買主の不安をあおるだけ。裏側を確認するまで冷静に診断。
- ・根本的な原因は不明。夏の湿気が多い時期、照明器具の内側で結露現象が起き、その結露水が天井の表面に染み入ったのではないか、という推論。
- ・経年劣化に直結するような危険はないので、どこまで対策を講じるかは買主の判断。
- ・表面を補修しても根本原因は解決はしませんから、現象は「再発」する可能性があります。依頼者には判断の難しさをそのまま理解してもらうことも大切です。
- ・ホームインスペクターは、はっきりとはわからないものには、無理に診断を確定させなくてもよいのです。

(NPO法人日本インスペクターズ協会 ホームインスペクター資格試験テキストより抜粋引用)

テーマは「きになる」住まいの“きになる”について考えます。

住まいのきになる通信 NO. 9

