

平成31年 **2月のきになる**通信

目次

- (1)  どうなる？2019年の住宅市場
- (2)  空き家問題
- (3)  新築マンション 減速鮮明 首都圏
- (4)  マンション発売7.1%増
 住宅診断 — ホームインスペクション
利用者・不動産業者からみた「ホームインスペクター」

(1) どうなる？2019年の住宅市場

マンションの価格は全国的に上昇 一戸建ての建築費は上昇せず

- ・マンションの建築費は、2012年から右肩上がりに上昇。一戸建ては横ばいで安定。
- ・新築マンションは全国的に上昇傾向。中古も新築相場に連動してゆるやかな上昇。
- ・新築一戸建ては価格も安定的。

消費税10%で購入を検証 増税後も住宅取得支援策が充実

税率10%が適用される住宅を取得し、2019年10月1日～2020年12月31日に入居した場合の所得税・住民税から毎年控除される額

1～10年目（現行制度のまま）	3年間延長される11～13年目
年末ローン残高の1%（最大40万円）	①年末ローン残高の1%（最大40万円） ②建物購入価格（税抜・最大4000万円）の2%÷3 ①②のどちらか小さい額

☆すまい給付金：住宅購入で年収に応じた金額をもらえます。

消費税8%なら		消費税10%なら	
年収の目安	給付基礎額	年収の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円	450万円以下	50万円
425万円超 475万円以下	20万円	450万円超 525万円以下	40万円
475万円超 510万円以下	10万円	525万円超 600万円以下	30万円

下		下	
		600万円超 675万円以下	20万円
		675万円超 775万円以下	10万円

☆今年3月31日までの契約なら消費税8%

- ・消費税は原則引き渡し時点の税率が適用。
- ・3月31日までに契約すれば、引き渡しは10月以降でも例外的に税率8%となる経過措置が取られる予定。

☆次世代住宅ポイント制度導入、贈与税の特例も拡充

- ・一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性等を満たす住宅、家事負担を軽減できる住宅の新築やリフォームに対し、一定期間にわたり次世代住宅ポイント制度も導入。
- ・住宅取得資金の贈与税の特例の拡充：親や祖父母から資金援助を受け、今年4月1日以降に契約し税率が10%が適用される場合は、非課税額が現行の最大1200万円から3000万円にアップ。

超低金利は続く？ 住宅ローン事情

☆共稼ぎ世帯のローンの組み方は3パターン



①ペアローン

- ・夫婦がそれぞれ別々に住宅ローンを組むパターン。
- ・住宅名義は、頭金も含む出資額の割合に応じて分けます。
- ・単独で借りるよりも借入額を増やせ、住宅ローン控除を夫婦それぞれが受けられるメリット。
- ・融資手数料などローン借入れ費用が2本分かかります。
- ・返済中に一方が亡くなってももう一方のローンはそのまま残ります。

②連帯債務（収入合算）

- ・夫婦の一方が主債務者、もう一方が連帯債務者となるパターン。
- ・返済割合に応じた共有名義。
- ・持ち分に応じて住宅ローン控除を2人で受けられます。
- ・単独で借りるよりも借入額を増やせます。



③単独ローン

- ・夫婦どちらかが単独で住宅ローンを組むパターン。
- ・ペアローンや連帯債務より借入額が少なくなります。
- ・借りている人が死亡した場合は、団体信用生命保険によりローン残高がゼロになります。

☆ローン金利の上昇は借入額の減少に直結する

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. 3

- ・固定期間が長めの住宅ローン金利が若干上昇しやすくなっています。
- ・住宅ローン変動金利の基準となる短期金利は金融政策に連動するため、超低金利水準が今後も続くと考えられます。
- ・ローン借入額は月々負担できる毎月返済額から逆算する必要があるため、金利が上がると同じ返済額でも借りられる額が減り、予算が下がってしまいます。

家を買うなら考慮したい資産価値 街選びが最初のポイント

☆これから注目したい街の条件

にぎわう街と衰退する街 その違いはどこにある？

- A おしゃれな街
- B 再開発が行われている街
- C 郊外の中核都市
- D 穴場な街



・買った家の資産価値を保つには、だれもが住みたいと思う街であることが欠かせない条件の一つ。

家を買うなら考慮したい資産価値 省エネなどの住宅性能がカギ

☆価値の落ちない家のポイント

- ・耐久性
- ・省エネ性
- ・耐震性
- ・バリアフリー性



☆将来の平均的な住宅「ZEH」化は必須

・国は2020年までに新築注文住宅の半数以上、2030年までに新築住宅の平均でZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を実現することを目標に掲げています。

・安心R住宅：耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅で、リフォームなどについて情報提供が行われる既存住宅。

早めに考えたい老後の住まい 多世帯住宅は相続対策にも

☆60代以降の住まいの選択肢

- ・シニアに合った間取りと設備に変更
- ・住居の一部を多目的スペースに活用
- ・都会を離れて郊外・田舎でスローライフ
- ・便利な都市部で車いらずのアクティブライフ



☆同居・近居に助成金を出している自治体の例

大阪府	大東市	同居・近居等 10万～50万円
兵庫県	三田市	同居・近居最大 30万円

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. 4

(2019年1月1日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(2) 空き家問題

- ・空き家は増え続け、2013年に820万戸、全住宅の13.5%。
- ・「賃貸用」(52.4%)が最も多く、次いで「その他」(38.8%)の割合。
- ・セカンドハウスなどの「二次的住宅」(5.0%)や「売却用」(3.8%)が少ないのです。
- ・「その他」の空き家(住人が長期不在、利用予定が不明確)は、維持・管理や防犯・防災、景観・環境の問題を発生させやすいのです。
- ・腐朽・破損のある住宅の比率は、全空き家の26.0%。
- ・所有者不明の土地が増えました。原因は主に相続未登記。
- ・「空き家対策の推進に関する特別措置法」が2015年に施行され、危険・不衛生な空き家等に対し、私有物であっても管理が不適正である場合は、行政介入が可能に。

(2019年1月12日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(3) 新築マンション 減速鮮明 首都圏



昨年契約率、27年ぶり低水準 人気は駅前物件だけ

- ・新築分譲マンション市場の減速が鮮明。
 - ・マンションの発売月に販売戸数のうちどれだけ契約に至ったかを示す「初月契約率」は、2018年の首都圏平均で27年ぶりの低水準。
 - ・価格が高止まりするなか、消費者の人気は駅前の物件に集中。
 - ・東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県の2018年の初月契約率は62.1%。1991年(58.3%)に次ぐ低水準。約10年ぶりに好不調の境目とされる70%を3年連続で下回りました。
- 五輪後には大量供給 値崩れ懸念、数年かけ販売
- ・東京五輪・パラリンピック後の大量供給。選手村を大会後改修するプロジェクト。
 - ・東京都の再開発事業で、大量供給するため相場より割安になる見込み。
- (2019年1月23日 日本経済新聞より抜粋・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. 5



(4)  マンション発売 7.1%増

近畿昨年、2年連続プラス

- ・近畿2府4県の2018年のマンション発売戸数は、20,958戸と2017年比7.1%増。
- ・前年実績を上回るのは2年連続。
- ・家族向けが多く供給された大阪府（大阪市を除く、28.9%増）、投資用物件も増えた神戸市（41.1%増）がけん引。
- ・1m²あたりの単価は65.9万円と4.6%上昇。
- ・月間契約率は74.5%と1.6ポイント低下。
- ・万博会場の夢洲に近い大阪市の湾岸地区でマンション開発が進む可能性も。



(2019年1月23日 日本経済新聞より抜粋・引用)





住宅診断 — ホームインスペクション

利用者・不動産業者からみた「ホームインスペクター」

「耐震性の問題が見つかったが、売主に補修してもらえた

不動産業者が所有していた木造戸建て住宅（ツーバイフォー住宅）を購入した依頼者

☆何が潜んでいるかわからない家では・・・

・ホームインスペクションは契約前に行うべきでしたが、依頼したタイミングはすでに契約を済ませた後の段階。

・何も知らないまま住み続ける不安からは解放されると思い、依頼に踏み切りました。

・一次診断の際、耐力壁を木の柱（スタッド）に留めつけているビスの間隔が規定よりも広すぎることがわかりました。

☆「中古は現物優先だ」と、はねつけられた

・報告書には「2 X 4（枠組み壁工法）のビスピッチが規定値よりも広いため、家全体の強度が不足しており耐震性に問題あり」。

・不動産業者からは「中古住宅なのだから現物優先だ。補強工事には対応できない」と言われてしまいました。

・ホームインスペクターから最小限の補修方法を提案してもらい、提案を報告書と一緒に不動産業者に見せたところ、構造に元々耐震基準を満たさない施工不良部分が隠れていたことをわかってもらえました。

・不動産業者側の全額負担で、診断結果どおりの補強工事をしてもらえることになり、円満に解決。

☆終わってみれば「割安」

・診断を依頼する前は、多少なりとも必要資金が増えることに抵抗。

・購入にかかった費用に比べればホームインスペクションの料金はごくわずかと思いましたが、思い直しました。

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. 7

- ・補修など引き渡しまでをサポートしてもらえたこと、報告書が今後のリフォームの際のアドバイスにもなっていたことまで含めると結果的に割安。
 - ・中古住宅を買う際、ホームインスペクションは必要不可欠。
 - ・建築業界の常識を知らなければ、売主との交渉はできないのだなと痛感。
- (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)