

令和2年 2月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  住宅取得支援策
- (2)  今後、省エネ性能の有無が資産価値に影響する
- (3)  相続関連の民法改正で配偶者の保護が強化
- (4)  大阪中心部 職住近接へ 建設計画 6割マンション
- (5)  住宅ローン 固定型急減 続く低金利 選好に変化
- (6)  戸建て住宅、国内2位に パナソニック・トヨタ
- (7)  空家、全国主要都市で深刻 東京世田谷区が最多
- (8)  アパートローン保証不要 銀行 賃貸事業の審査厳しく
- (9)  中古住宅流通へ 金利優遇広げる 耐震補強など要件
- (10)  サブリース賃料減額リスク 「説明受けた」6割どまり
- (11)  マンション発売 14%減 近畿の昨年 価格上昇で買い控え
- (12)  住宅にも増税の負担軽減策 耐震、省エネにポイント
- (13)  住宅専用地に病院、店舗 国交省が規制緩和 高齢者に配慮

住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目 兩穂

(1) 住宅取得支援策

- *住宅価格のうち土地代は非課税ですが、建物価格は課税対象。
- *住宅ローン控除：住宅ローン年末残高の1%相当額が、所得税や住民税から控除される制度。年間最大40万円、10年間で最大400万円が控除されます。
 - ・共働き世帯で夫婦2人でペアローンを組んだ場合は2人とも控除を受けられます。
 - ・消費税10%で購入した場合は控除期間が13年間に。
- *住まい給付金は給付額がアップし、対象となる所得層も拡充。
 - ・年収（目安額）が450万円以下の場合、給付額は最大30万円から50万円に増額。
- *次世代住宅ポイント制度：耐震や省エネなど一定の基準を満たす新築住宅の購入やリフォームのほか、家事負担を軽減する設備を設置するとポイントがもらえます。
 - ・ポイントの上限は、新築住宅は35万、リフォームは30万。
 - ・ただし、若者、子育て世帯が既存住宅を購入してリフォームをする場合は

60万。

・今年の3月31日までの契約、着工が必要。

(2020年1月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 今後、省エネ性能の有無が資産価値に影響する

*国は2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建て住宅の過半数をZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）にすることを目標に掲げています。

*ZEH：高断熱化と省エネ機器を組み合わせ、冷暖房効率を高めることで消費エネルギーを抑え、太陽光発電などでエネルギーをつくることで、消費エネルギーを実質プラスマイナスゼロにするという住宅。

*2021年4月から、建築士には施主に対して家の省エネ性能に関する説明義務が発生。

(2020年1月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 相続関連の民法改正で配偶者の保護が強化

*今年4月から適用される「配偶者居住権」。

・被相続人の所有する家を相続する際、建物と敷地を「居住権」と「所有権」の2つに分け、配偶者は居住権を取得できる仕組み。

(2020年1月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

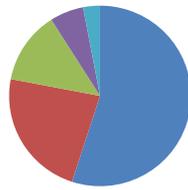
(4) 大阪中心部 職住近接へ 建設計画6割マンション

*大阪市中心部のビジネス街が職住近接の街に。

・企業が自社ビルを売却して梅田などにある大規模オフィスビルに移転。ホテルが供給過多となり、跡地にマンションが建つ構図。

*大阪市中心部のオフィス街で3年後程度までに完成する民間の新規建設計画は160件。旧用途はオフィスが57%、駐車場、更地が26%。

建設計画の6割弱がマンション



- マンションなど共同住宅55%
- ホテル23%
- オフィス13%
- 店舗6%
- その他3%

*大阪市の2019年12月時点の人口は274万人と過去10年で3%増え、北区、西区、中央区の伸び率は3割増。

*職住近接が進めば魅力のある商業施設が増え、休日でもにぎわいが生まれる可能性。

(2020年1月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5) 住宅ローン 固定型急減 続く低金利 選好に変化

昨年度は3割、2年で2割減

*固定金利で住宅ローンを借りる人が急減。

*住宅ローンを新規に借りた人のうち、固定型は足元で3割強。

*固定型の比率は2018年度に30%と、2年前から約20ポイント下がりました。

*将来の金利上昇リスクは低いと判断し、固定型より金利の低い変動型を選ぶ人が多くなっています。

※住宅ローン金利

*「固定型」:借入期間中に契約時の金利負担が続きます。長期金利が目安。

*「変動型」:原則半年ごとに見直されます。短期プライムレートが指標に。

*「固定期間選択型」:固定型で一定期間借りた後で金利タイプを選び直します。

(2020年1月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6) 戸建て住宅、国内2位に パナソニック・トヨタ 統合新会社発足

*パナソニックとトヨタ自動車が住宅事業を統合して、新会社のプライムライフテクノロジーズを発足。

*パナソニックホームズ、トヨタホーム、ミサワホームが傘下に。

*3社合計の戸建て住宅の販売件数は1万5千棟超(2018年度)と、国内2

位に浮上。

*パナソニックとトヨタ自動車が最大株主として同率を出資。

(2020年1月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(7) 空家、全国主要都市で深刻 東京世田谷区が最多

*最も空家数が多いのは、東京都世田谷区の49,070戸。2位は同大田区で、東京23区や県庁所在地市が上位に。

*4位東大阪市44,180戸、7位吹田市38,540戸、尼崎市37,130戸。

(2020年1月12日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(8) アパートローン保証不要

銀行 貸貸事業の審査厳しく

*4月施行の改正民法を受け、大手銀行が融資の条件としてきた個人保証を見直します。

*対象は個人が貸家を建てる際に利用するアパートローンで、4月からは法定相続人の連帯保証を原則なくします。

*一部の融資では審査が厳しくなったり、融資時の金利が高くなったりする可能性。

(2020年1月13日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(9) 中古住宅流通へ 金利優遇広げる 耐震補強など要件

*国土交通省と住宅金融支援機構は中古住宅の流通に向け、2021年からリフォーム向け融資の優遇対象を広げます。

・耐震性やバリアフリー、断熱性の向上などで一定の要件を満たせば低い金利で融資。

*住宅ローン「フラット35」の利用条件を緩和。

・住宅の購入とリフォーム費用を融資する商品について、適用要件の水準を住宅ローン減税と同等に。

・リフォーム費用が200万円以上となることが条件で、借入金利が5年間にわたって年0.5%下がります。

*2018年時点で全国に846万戸の空き家があり、2000年代前半と比べて200万戸近く増えています。

(2020年1月19日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(10) サブリース賃料減額リスク「説明受けた」6割どまり

*アパートなどを家主から借り上げてまた貸しするサブリース契約を巡り、賃料の減額リスクや修繕工事費用といった重要事項を事業者から説明された所有者は6割。

*サブリース：物件の所有者から賃貸住宅を借り上げ、入居者にまた貸しする事業。

*賃料減額のリスクや、家賃変動の条件、賃料の固定期間、改定時期などを「説明している」と回答した業者は6割程度。

*国交省は、現在は任意になっている登録制度を義務化するなどの法規制を検討。

(2020年1月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(11) マンション発売 14%減 近畿の昨年

価格上昇で買い控え

*近畿2府4県の2019年マンション発売戸数は、18,042戸と2018年比で14%減。マイナスは3年ぶり。

*2020年は発売戸数17,000戸程度を見込みます。

*2019年の平均価格は、3866万円と1%上昇。

・1戸当たりの面積が縮小し、1m²当たりの単価では68万円と3%高。

*月間契約率は74%とほぼ横ばい。

(2020年1月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(12) 住宅にも増税の負担軽減策

耐震、省エネにポイント

*次世代住宅ポイント制度では、消費税率が10%に引き上げられた昨年10月以降に住宅の引き渡しを受けたり、リフォームしたりした場合にポイントが付与。

*ポイントは国が選定した環境や防災、子育てなどに関連する商品と交換できます。

*2018年12月21日時点で40歳未満か、申請時点で18歳以下の子供を育てている家庭が中古住宅を取得して、100万円以上のリフォームをする場合には、10万ポイント付与。

*ポイントの発行申請は3月31日まで。ポイントノ交換期限は6月30日まで。

*今年度の予算が消化されてしまうと、申請してもポイントは付与されません。

*申請は原則、住宅の所有者が行います。

ポイントが付与される新築・リフォームの例

| | 対象 | 内容 | ポイント |
|-------|------------------|------------------------------|---------------------------|
| 新築 | 一定の性能がある住宅 | 省エネ、劣化対策、耐震、高齢者配慮+長期優良、低炭素など | 30万+5万 |
| | 耐震性のない住宅の建て替え | 旧耐震基準の住宅の取り壊しと新築 | 15万 |
| | 家事負担を軽減する設備のある住宅 | ビルトイン食洗機、浴室乾燥機、掃除しやすいトイレなど | 1種類当たり 9000~18000 |
| リフォーム | 断熱改修 | ガラス・窓・ドア | 2000~28000 |
| | | 外壁、屋根・天井、床 | 32000~ 100000 |
| | エコ住宅設備の設置 | 節水型トイレ、高効率給湯器など | 1種類当たり 4000~24000 |
| | バリアフリー改修 | 手すり、段差解消、エレベーターなど | 1種類当たり 5000~ 150000 |
| | 耐震改修 | 一定の条件を満たす | 15万 |
| | 家事負担を軽減する設備のある住宅 | ビルトイン食洗機、浴室乾燥機、掃除しやすいトイレなど | 1種類当たり 9000~18000 |

(2020年1月25日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(13)  住宅専用地に病院、店舗 国交省が規制緩和

高齢者に配慮

*国土交通省は、住宅専用としてきた地域に病院や店舗を置けるように建築規制を緩めます。

*高齢者が増え、歩いて行ける場所に施設が欲しいというニーズがあります。

*自然災害によって特に大きな被害が予想される地域での学校や工場といった業務用施設の開発を原則禁止。

(2020年1月25日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目

雨樋

| 確認部位 | 調査項目 | | | なし | あり |
|----------|----------|----|----------|----|----|
| | 詳細部位 | 仕様 | 状態 | | |
| 雨樋 | (1) 樋 | | 変形、破損、外れ | | |
| | | | 著しい変退色 | | |
| | | | その他： | | |
| | (2) 支持金物 | | 変形、破損 | | |
| | | | 錆 | | |
| | | | その他： | | |
| (3) その他： | | | | | |

(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)

