

# 令和2年 3月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  「駅が近い」5割超が重視 一人暮らしの部屋探し
- (2)  住宅ローン頭金よく考えよう 手元資金しっかり確保
- (3)  マンション管理認定制度創設 国交省、優遇措置も検討
- (4)  フリーランス用住宅ローン ソニー銀行、国内初の商品
- (5)  近畿マンション発売、1月41%減
- (6)  老朽マンション再生促す 改正法案 閣議決定

## 住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目 外部に取りつけられている金物等

### (1) 「駅が近い」5割超が重視 一人暮らしの部屋探し

全国宅地建物取引業協会連合会が2018年に18歳以上の男女2800人に実施した調査。

\*一人暮らしをする際の部屋探しで重視する点は、「駅が近い」が55.5%と半数を超え、2017年より13.6ポイント増。

\*建物で重視するポイントは「間取りの広さ」が63.7%で最多ですが、3年前と比べて5.1ポイント減少。

\*「駐車場の有無」は27.2%で20ポイント近く落ち込みました。

\*職場・学校へのアクセスの利便性を求める傾向は20代までの若者の間で特に強くなっています。

(2020年2月3日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (2) 住宅ローン頭金よく考えよう 手元資金しっかり確保

\*都市部の住宅価格が高止まりし、住宅ローンと頭金(自己資金)のバランスに悩む人も増えています。

\*頭金が多くなるほど払う利息は減りますが、行き過ぎると家計運営が危うくなる例もあります。

\*一般的に民間の住宅ローンでは頭金の額によって金利は変わりませんが、最近では固定金利型で頭金を20%以上にすると金利を低くするものが登場。

\*多額の頭金を払った後、きちんと家計が運営していけるかの確認が欠かせません。

\*各年末のローン残高の1%などが税額控除される住宅ローン減税。1%未満の低金利で借りられる人なら利息より控除額の方が大きくなります。

\*頭金を多く入れて低金利にするローンは、手数料が高めです。

\*年齢や家族構成などによって手元に残しておきたいお金の水準も大きく変わります。

\*半年から1年程度の生活費を賄えるだけの貯蓄は最低限の必要額。

\*子供の教育資金や自らの老後資金も必要に。

(2020年2月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



### (3) マンション管理認定制度創設

#### 国交省、優遇措置も検討

\*国土交通省は、修繕費用の積み立てや管理組合の活動を計画通り実施する物件の認定制度を2022年までに創設。税制上の優遇措置などを検討。

\*20年後には築40年を超えるマンションが現在の4.5倍の約370万戸に。

\*3割超で修繕積立金が不足。

\*501戸以上の大規模物件では、管理組合の総会の出席率も14%にとどまります。

(2020年2月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



### (4) フリーランス用住宅ローン

#### ソニー銀行、国内初の商品

\*会社などに属さずフリーランスで働く人を対象とした住宅ローン商品ができます。

・専用商品は国内で初めて。

\*フリーランスは一般的に収入が不安定なため、借入期間が長期にわたる住宅ローンの審査に通りにくいとされます。

\*2019年の推計によると、日本の就業者のうち約5%にあたる306万~341万人がフリーランスとして働いています。

(2020年2月16日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

 (5) 近畿マンション発売、1月41%減

\*1月の近畿2府4県のマンション発売戸数は、前年同月比41%減の621戸。

・1月単月でバブルが崩壊した1992年以来の低水準。

\*契約率は66.8%と好不調の分かれ目である70%を2か月ぶりに下回りました。

(2020年2月18日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

 (6) 老朽マンション再生促す 改正法案 閣議決定

適正管理の認定制度 敷地売却基準を緩和

\*マンションは2018年末時点で全国に約655万戸あり、国民の8人に1人にあたる約1500万人が住むとされます。

\*築40年を超えるマンションは12%程度の約81万戸。

・20年後には約367万戸へと4.5倍に。

\*滞納や空き部屋による修繕積立金の不足は深刻。

・積立金計画に比べて不足するマンションは35%に達します。

\*501戸以上の大規模マンションでは、総会の実際の出席割合は14%。

・高齢化による役員のみ手不足も深刻。

\*「管理計画認定制度」の創設。

・適切な修繕計画の策定や積み立ての状況、管理組合の活動などを評価。

(2020年2月29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

### 外部に取りつけられている金物等

確認部位	調査項目		状態	なし	あり
	詳細部位	仕様			
外部に取りつけられている金物等	(1) 配管配線貫通部		周辺の隙間		
			その他：		
	(2) 留め付け具	a 設備支持金具	錆、変形、破損		
			その他：		
		b 釘	錆、脱落		
			その他：		
	(3) 面格子		ぐらつき		
			錆、腐食		
			その他：		
	(4) 転落防止用手すり（窓手すりなど）		ぐらつき		
			支持部材の腐食		
			その他：		
	(5) 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)

