






令和2年6月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  マンション管理適正化 老朽化した物件 適切管理で認定
- (2)  タワマン計画 10 万戸超 今年以降完成、民間見通し
- (3)  中古マンション 1.3%安 首都圏 4 月、売り出し価格
- (4)  個人の住宅 税負担重く 来年度 資材高で評価基準上昇
- (5)  アスベスト調査報告を義務化 改正法成立

住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目 室内の状態 壁、柱、梁のうち屋内に面する部分

(1) マンション管理適正化

老朽化した物件 適切管理で認定 建て替えもしやすく

- * マンション管理適正化法などの改正案は、築年数の古い建物の老朽化対策が目的。
- * 成立すれば 2022 年までに完全施行。
- * 築 40 年超のマンションは 81 万戸。10 年後に 2.4 倍、20 年後には 4.5 倍に。
- * 修繕積立金を計画通りに積み立てていないマンションは全体の 35%。
- * 「管理計画認定制度」を創設し、修繕計画の策定や修繕積立金の状況、管理組合の活動などを評価。認定物件などへの税制優遇策なども検討。
- * 敷地売却制度も利用しやすくなります。
- * 団地型のマンションは敷地を分割し売却しやすく制度をつくります。

マンション管理適正化法など改正案のポイント

適切な管理促進	<ul style="list-style-type: none">・自治体による認定制度を新設・自治体は管理組合に助言、指導、勧告
建て替えなどの円滑化	<ul style="list-style-type: none">・外壁の剥落などがある場合、所有者 8 割以上の賛成で売却可能に・団地の敷地分割制度を創設

(2020 年 5 月 14 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) タワマン計画 10 万戸超 今年以降完成、民間見通し

- * 2020 年以降に完成する超高層マンション (20 階以上) の計画が全国で約 10 万 3 千戸に達する見通しとの不動産経済研究所の調査。

*2020年以降に全国で完成が予定されている超高層マンションは3月末時点で258棟、103,100戸。2019年3月末時点に比べて27棟、8009戸増加。

*高層マンションは一般に中古となっても値崩れが起きにくく、換金性に優れているとされます。

(2020年5月21日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 中古マンション 1.3%安 首都圏4月、売り出し価格

*4月の中古マンションの平均希望売り出し価格(70M²換算)は、首都圏が前月比1.3%安い3701万円。2か月連続で下落。

*東京23区は1.1%高の5736万円。

*近畿圏は2427万円で0.7%下がりました。

*大阪市は0.9%高の3420万円。

(2020年5月22日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(4) 個人の住宅 税負担重く

来年度 資材高で評価基準上昇

*住宅の固定資産税の負担が、2021年度から重くなります。

*総務省は兼資材などの上昇を踏まえ、税額の基準になる住宅の資産価値をより高く見積もる方針。

*固定資産税と都市計画税は、各市町村が建物や土地に課す地方税で、税率はそれぞれ原則1.4%と0.3%。

*総務省は建物の資産価値を評価する基準を3年ごとに見直ししています。

*鉄骨を多く使う高層住宅などは、負担がより重くなる可能性があります。

(2020年5月24日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5) アスベスト調査報告を義務化 改正法成立

*アスベスト(石綿)の飛散防止対策を強化する改正大気汚染防止法が成立。

*すべての建物について解体・改修の前に業者が石綿の有無を調べ、都道府県などに報告することを2年以内に義務化。

*改正後は業者の報告を行政がチェック。

*飛散防止策が必要な解体・改修工事は、現在の年約16000件が5~20倍に増える見込み。(2020年5月30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

室内の状態 壁、柱、梁のうち屋内に面する部分

確認部位	詳細部位	調査項目			なし	あり
		該当	仕様	状態		
壁、柱、梁の うち屋内に 面する部分	仕上げ材表面		壁紙等	剥がれ		
				著しい割れ		
				腐食・かび		
				水染み跡		
				その他：		
			左官	著しいひび割れ・欠損		
				腐食・かび		
				水染み跡		
				その他：		
			タイル	著しいひび割れ・欠損		
				浮き・剥がれ		
				水染み跡		
		その他：				
		塗装	腐食・染み			
			水染み跡			
			その他：			
		その他				
		著しい傾斜				
		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)

