

# 令和2年8月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1) 🏠 住宅ローン返済困ったら 軽減策、総負担額で判断
- (2) 🏠 新築マンション販売最低 上期首都圏、44%減
- (3) 🏠 マンション発売 29%減 近畿上半期 コストかさみ単価上昇
- (4) 🏠 江戸の暮らし これからの暮らし
- (5) 🏠 長くなった在宅時間で変革のスピード加速
- (6) 🏠 ウイルスから家族を守る効率的な換気の方法
- (7) 🏠 過去最低水準の住宅ローン金利 住宅ローン控除の拡充

🏠 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 天井



## (1) 🏠 住宅ローン返済困ったら 軽減策、総負担額で判断

\*3月10日から5月末までに全国の銀行に返済負担軽減のための条件変更申し込みが13,395件。

\*5月末までに実際に負担が軽減されたのは5506件。断られたのは50件。

\*各行は、コロナ禍による負担軽減は原則として信用情報に残さないことに。

### 元金の支払いを遅らせる方法

\*完済までの期間は変えず、毎月の返済額を一時的に引き下げる方法

- ・住宅金融支援機構のフラット35」は、原則最長3年まで減らせます。
- ・民間銀行独自のローンは半年～1年ほど軽減。
- ・元金の返済を最大で全額待ってもらえますが、その際も利息分は支払います。

・軽減期間が終わると、当初の計画より多く残っている元金を基に毎月返済額を計算し直すため、月々の負担が増えます。

\*返済期間を延ばし、完済するまで毎月の返済額を軽減する方法

- ・返済ペースが遅くなるため利息を長く払い続けることになり、総返済額が膨らみます。

(2020年7月4日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2)  新築マンション販売最低 上期首都圏、44%減

初の1万台割れに

\*1~6月の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の新築マンションの発売戸数は、前年同期比44.2%減の7497戸。

・上半期で初めて1万户を割り込み、過去最低に。

\*上半期としては2年連続の減少。

\*4月（686戸）、5月（393戸）と単月でも過去最少を更新。

\*1戸当たりの平均発売価格は6668万円と前年同期を8.7%上回り、過去最高を更新。

（2020年7月16日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(3)  マンション発売29%減 近畿上半期 コストかさみ

単価上昇

\*2020年1~6月の近畿2府4県のマンション発売戸数は、前年同期比29%減の5299戸。1992年1~6月（4430戸）以来28年ぶりの低水準。

\*単価は1M2当たり68万円と前年同期比4%上昇。

\*大阪市の供給戸数は2418戸で33%減。

\*6月単月の近畿の発売戸数は、前年同月比6%減の1407戸。

\*2020年4~6月の近畿圏中古マンションの成約件数は3298件で、前年同期比24%減。

（2020年7月16日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）



#### (4) 江戸の暮らし これからの暮らし

作家 門井慶喜氏インタビュー

##### 江戸の住まいは書院造りが基本

\*住宅の様式は室町時代以前の寝殿造りと、それ以降の書院造りに大きく分けられます。

\*室町幕府 8 代将軍足利義政より前の時代は、貴族の住まいといえは家中に壁のない寝殿造りでした。

\*足利義政が銀閣を建てたことで書院造りが広がり、江戸時代には主流になりました。

\*壁や襖で部屋を仕切って用途を固定化しました。

現代は寝殿造りへの回帰も

\*「部屋の仕切りはなるべく無くして、LDKを広くする」、今の日本は寝殿造りに戻っているのかもしれませんが。

\*家ですることが多いとモノがあふれ、広い空間が必要になります。

\*家への人の行き来が減っています。

\*明治以降は他人の家に上がる機会が一貫して減り続けています。

\*来客がないので家を飾る必要もなくなり、床の間のような美術館的な空間も廃れていきました。

\*今の住まいは機能一辺倒。

(2020 年 7 月 22 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



#### (5) 長くなった在宅時間で変革のスピード加速

##### ウィズコロナの住まい選び (株)リクルート住まいカンパニー文

\*マンションよりも一戸建てを検討する人が増えました。

\*日中もずっと在宅することで、家の中の不快に気づいた人が多いという面。

\*賃貸住宅は、持ち家に比べて建物の建築費用を抑える傾向。

\*住宅性能への不満は、10 代 20 代で強まる傾向。

\*今後住み替えたい住宅への希望として、40%の人が「今より部屋数の多い家」。

\*大都市圏では、広さを求めて郊外移動が促進される可能性。

(2020 年 7 月 22 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (6) ウイルスから家族を守る効率的な換気の方法

- \*住宅を密閉空間にしないためには、換気が有効。
- \*コロナ対策を呼び掛ける国の手引きでは、「2方向の窓を、1回、数分程度、全開に」「換気回数は毎時2回以上確保」。
- \*室内の窓を1か所開けたただけだと外の空気がなかなか入り込まず、空気がよどんでしまいがち。
- \*対角の窓を開けると室内全体の空気が循環し、効率よく換気ができます。
- \*2003年改正の建築基準法では、24時間換気システムの設置が義務付けられています。
- ・住宅の居室では、換気回数0.5回/h以上の機械換気設備の設置が必要。
- ・換気回数0.5回/h以上とは、1時間で部屋の空気が半分以上入れ替わるということ。

(2020年7月22日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (7) 過去最低水準の住宅ローン金利

### 住宅ローン控除の拡充

- \*住宅ローン金利の低下は、借りた人にとっては返済負担の軽減につながります。
- \*フラット35の最低金利は、2010年7月は年2.32%、2020年7月は年1.30%。
- \*住宅ローン控除：入居から10年間にわたり、年末のローン残高の1%が控除される制度。
- ・10年間の控除額の上限は一般住宅が400万円、省エネ性や耐震性など一定の基準を満たす認定住宅が500万円。
- \*2019年10月からの消費税率引き上げに伴い、住宅ローン控除の拡充が実施。
- ・2020年中に入居すれば控除期間が3年延長。
- \*「すまい給付金」も拡充：2021年末までに入居すれば、収入に応じて最大で50万円がもらえます。

(2020年7月22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 天井

確認部位	詳細部位	該当	調査項目		なし	あり	
			仕様	状態			
天井	仕上げ材 表面		壁紙等	著しいひび割れ・欠損			
				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：		
			ボード類等の 仕上げ材		著しいひび割れ・欠損		
					腐食・かび		
					水染み跡		
					その他：		
			塗装		著しいひび割れ・欠損		
					腐食・かび		
					水染み跡		
					その他：		
		その他：					
	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)

