







令和3年 **2月**の**住まいのきになる**通信

目次

- (1)  住宅ローン減税はこう変わる
- (2)  木造密集解消 10年先送り 権利複雑 整備に時間
- (3)  空き家防げ 支援多様に
- (4)  AIで家具の画像 合成 リコー、中古住宅の売却向け
- (5)  ドローン、建物劣化診断 屋根や太陽光パネル
- (6)  マンション発売 15.8%減 近畿の昨年、28年ぶり低水準

 **住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目 小屋裏の状態**

(1) 住宅ローン減税はこう変わる

*住宅ローン減税：通常10年間、年末のローン残高の1%などを税額控除できる仕組み。

*2019年10月の消費増税にあわせて控除期間を13年間に延ばす特例が始まりました。

*13年間控除を受けるための入居期限は本来2020年末でしたが、2022年末まで延長。

*注文住宅は2021年9月末まで、分譲などは11月末までに契約を済ますことなどが条件。

*最低床面積はこれまで一律50M²でしたが、所得1000万円以下の人に限り40M²に緩和。

*2022年以降は現在の1%の控除率を変更する見込み。

*正式な決定は関連法案の可決後。

(2021年1月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 木造密集解消 10年先送り 権利複雑 整備に時間

大阪府検討、全国の6割集中

*古い木造住宅が集まり、地震時に火災で延焼するリスクが高い「密集市街地」について、大阪府が2020年度までとした解消時期を10年先送りし、2030年度とする新たな整備計画を検討。

*大阪府の密集地面積は、2019年度末時点で全国の6割。

*国土交通省は2012年、「著しく危険な密集市街地」が全国17都府県の41市区町に計5745ヘクタールあると公表。

*大阪府では2012年度に大阪や堺、豊中など7市に計2248ヘクタールの密集地。

解消は5割超の計約1200ヘクタールで、約1050ヘクタール残っています。

*2019年度末時点で全国の密集市街地は計2982ヘクタール。このうち約6割が大阪府。

*解消の壁になっているのが複雑な権利関係。

*大阪府は2025年までに9割以上解消し、2030年度までにゼロにする目標で検討。

※密集市街地：古い木造住宅が密集し、地震時に火災で延焼したり避難が難しくなったりする危険性が高い地域。

*一定のエリアで道路や公園、燃えにくい建物の面積（不燃領域）が40%未満などの場合に「著しく危険な密集市街地」に該当。

(2021年1月15日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(3) 空き家防げ 支援多様に

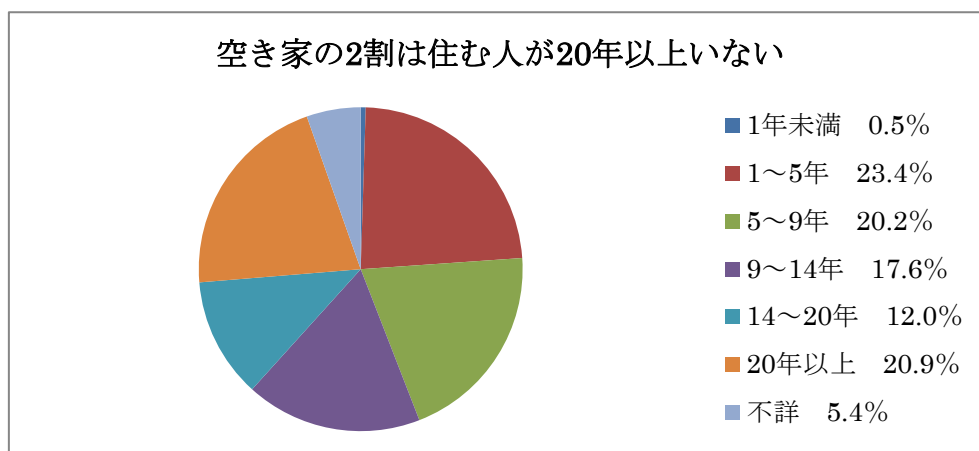
東急不動産ホールディングス 借り手・転居先紹介

クラッソーネ 解体一括見積

*空き家は全国で約849万戸と過去20年で1.5倍に増加。

*日本の世帯総数は、2023年をピークに減少に転じます。

*空き家の2割は20年以上、居住者がいません。



(2021年1月19日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4)  **AIで家具の画像 合成**

リコー、中古住宅の売却向け

*リコーは人工知能（AI）を使い、中古住宅の売却物件向けに部屋の内部の写真を自動で装飾できるサービスを2021年度中に始めます。

*買主に、部屋に家具を置いたイメージを見せることができます。

*既存のサービスは画像1枚につき税別34,800円ですが、料金水準は10分の1を見込みます。

(2021年1月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5)  **ドローン、建物劣化診断 屋根や太陽光パネル**

*MS&ADインターリスク総研はNECネットエスアイと共同で、ドローンを活用した建物劣化診断サービスを始めます。

*工場の屋根や太陽光パネルなどを空撮し、劣化状況に応じた修繕計画の作成などにつなげてもらいます。

*三井住友海上火災保険やニッセイ同和損害保険の既存顧客には無料で提供します。

(2021年1月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6)  **マンション発売 15.8%減**



近畿の昨年、28年ぶり低水準 今年は回復へ、郊外けん引

*2020年の近畿のマンション発売戸数が、2019年比15.8%減りました。

1992年以来28年ぶりの低水準。

*郊外物件の販売は好調で、2021年は18.5%増える見通し。

*2020年の発売戸数は15,195戸で、2年連続で減少。

大阪市は34.2%減と、落ち込みが大きくなっています。

*契約率は71.7%と、3年連続で低下。

*2021年は18,000戸と、2019年とほぼ同じ水準に回復。

大阪府（大阪市外）が26%増、兵庫県（神戸市外）も52.5%増と郊外の増加が目立ちます。

*マンション価格は新型コロナ下でも上昇しています。

(2021年1月26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

小屋裏の状態

*小屋裏、野地板等の劣化や不具合、雨漏りや腐食などの事象の確認を行います。

*屋根付近の不具合も参考にして調べます。

*基本的に、点検口などの開口部分より頭を入れて見える範囲で確認できるものとしています。

依頼者の要望等によって、小屋裏に侵入して確認する場合があります。

*下屋小屋裏やユニットバス、押し入れから見える各階間の天井裏も調査範囲です。

(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)

