











# 令和3年6月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  税優遇なくす空き家拡大 神戸市、今年度3倍の60件指定へ
  - (2)  マンション選び プロはここを見る
  - (3)  マンション発売2.2倍 近畿4月 コロナ前水準を回復
  - (4)  眠る空き家 市場つくる
  - (5)  「放置」空き家 大阪最多 撤去など自治体の将来負担懸念
  - (6)  住宅価格、上昇急ピッチ マネー流入、過熱に警戒
  - (7)  家の買い替え、売却にコツ
  - (8)  中古住宅に需要高まる
  - (9)  「事故物件」病死は告知不要 国交省、不動産契約で指針案
-  **住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目 設備の状態 給湯設備**

## (1) 税優遇なくす空き家拡大

### 神戸市、今年度3倍の60件指定へ 家主に適切管理促す

\*神戸市は2021年度、税優遇を取り消す空き家を60件指定する方針。

\*地方税法は空き家を壊して更地にすると、建物が建っていた時よりも固定資産税が重くなるため、放置空き家を生むとの指摘があります。

\*実質的な増税を通じて空き家の放置を防ごうとする取り組みを、神戸市は2020年度の徴収分から始めました。

\*空き家特措法では、放置すれば倒壊の恐れがあったり、景観を損なったりする物件の所有者に市区町村が助言・指導します。

・改善されない場合は勧告、命令へと進み、従わなければ行政側が代執行で取り壊すこともあります。

(2021年5月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (2) マンション選び プロはここを見る

### ☆分譲中古マンション

#### 1位 修繕歴 積立金

\*見落としやすいのは、マンション管理組合の会計収支。

\*積立金などは築年数や規模などがほぼ同じ条件の周辺マンションと比較を。

#### 2位 駅との距離

\*長い目では駅に近い立地が有利。



#### 3位 環境や雰囲気

\*周辺の街の状況は大切。

\*中古の場合、マンション内の雰囲気もできる限り確認。

\*マンション全体でみて、どんな年代・家族構成の世帯が比較的多いのかをチェック。

#### 4位 資金計画

\*自己資金とローンのバランスを慎重に見極め。

#### 5位 建築時期

\*1981年6月に耐震基準が新しくなる前に建築確認を終えた物件は「旧耐震基準」。

\*建築確認は工事前なので、建築年が1981年6月以降だから安心とは限りません。

\*建築確認日が不明な場合は、建築年が1983年4月以降かが目安。

#### 6位 地域の将来性 開発計画

\*データで地域の現状や将来性を探ってみることも検討。

#### 7位 共用部はきれいか？

\*マンション共用部の掃除が行き届き、清潔に保たれているかが重要。

#### 8位 間取りの使いやすさ

\*意外に誤算が多い項目が間取り。

\*家族構成によって適した間取りは変わるので、先のことも念頭に入れて考えます。

\*将来的に売却を考える際、幅広い層に受け入れられやすい間取りとなっているかは、評価の高低を分ける点の一つ。

\*バルコニー側の間口を広くとるワイドスパンだと間取りの変更の自由度も、日当たりや風通しもよくなります。

#### 9位 災害リスク

\*ハザードマップのチェックと、過去にどのような被災歴があったのか確認。

## ☆分譲新築マンション

### 1位 駅との距離

- \*特にマンションでは利便性は命。将来的な資産価値を左右します。
- \*自分が暮らしていく上でも、交通の便が良いことはプラスです。
- \*現役世代の間の通勤・通学だけが問題ではありません。

### 2位 環境や雰囲気

- \*新築はマンション内の状況をしっかり把握するのは難しいですが、近所の雰囲気などは把握できます。

### 3位 資金計画

- \*数十年にわたる返済期間を考えるのはもちろん、老後資金や子育ての資金も踏まえた計画が欠かせません。

### 4位 地域の将来性

- \*周辺状況を冷静にデータで見極める目をもつことは重要。
- \*データから街の活性度をみる姿勢が大事。
- \*周辺環境の変化で資産価値が低下すると売却時、自宅を手放してもなおローンが完済できないなど経済的ダメージは大きくなりやすくなります。

### 入居後の不具合 保証を徹底活用

- \*新築の場合、自分の部屋だけでなく、共用部も含めて引き渡しから1~2年後まで不具合を保証するアフターサービスを徹底活用。
- \*戸建て住宅でも、ローン返済などとは別に自ら貯蓄していく習慣が必要です。

(2021年5月15日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (3) マンション発売 2.2倍 近畿4月

### コロナ前水準を回復

- \*近畿2府4県のマンション発売戸数は、前年同月比2.2倍の1093戸。
- \*2年前と比べると28%増えており、コロナ前の水準に回復。
- \*1戸当たりの単価は、5356万円と約29年ぶりの水準に。
- \*大阪市や西宮市、尼崎市など高層マンションの発売が続くエリアで上昇。
- \*販売価格は上昇傾向。
- \*契約率は62%。投資用マンションの発売がなかったことなどが影響。

(2021年5月21日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (4) 眠る空き家 市場つくる

- \*日本の空き家は2018年で約849万戸と、5年前に比べて3.6%増加。
- \*市場で流通しない空き家が9.5%も増えました。
- \*空き家率が高いのは、人口減少が著しい四国や九州など。
- \*2018年と2013年を比べると、市区町村の37%は空き家率が低下。
- \*日本の空き家率は2018年、全体で13.6%、別荘などの二次的住宅を除いて13%。
  - ・二次的住宅を除いてフランスは8.3%、英国は2.5%、韓国は6.7%（2016年）。

#### ☆空き家率 続く上昇、大量供給が影響

- \*住宅総数に占める空き家の割合。総務省が5年ごとに調査。
- \*2018年の空き家は848万9千戸、空き家率は13.65となり、ともに過去最高。
- \*空き家は3つに分類。
  - ・「賃貸用」「売却用」の住宅で、合計で462万戸。
  - ・別荘などの「二次的住宅」で38万1千戸。
  - ・いずれでもない物件は「その他の住宅」で、348万7千戸。
- \*総住宅数が総世帯数を上回ったのは1968年。当時の空き家率は4%程度。
- \*2013年と比べると、二次的住宅や売却用住宅は減少しましたが、その他の住宅は9.5%も増えました。  
(2021年5月29日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (5) 「放置」空き家 大阪最多

#### 撤去など自治体の将来負担懸念 官民連携、活用模索始まる

- \*関西2府4県の市町村で、2018年調査の「その他」空き家が最も多かったのは、大阪市で75,700戸。全国の市町村で最多。
  - ・京都市も45,100戸と全国3位、神戸市は35,000戸で6位。
- \*空き家のうち賃貸用、売却用、別荘を除いた「その他」空き家は、「税金対策でそのままにしている」「修繕や撤去費用が捻出できないため放置している」といった事情で空き家になっているケースが多くあります。
- \*大阪市は2019年3月、大阪府の宅地建物取引業協会、全日本不動産協会の大阪本部と連携協定を結びました。  
(2021年5月29日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (6) 住宅価格、上昇急ピッチ マネー流入、過熱に警戒

### 米、15年ぶり伸び率 3月

- \* 先進国の一部を中心に、住宅価格が急上昇。
  - \* 米国の 2021 年 3 月の価格上昇率は、約 15 年ぶりの高水準。
    - ・ 全米の住宅価格は 3 月、前年同月比 13.2% 上昇。
  - \* 日米欧の先進国など 25 か国を対象にした住宅価格指数は、2020 年の上昇率が 5.5%。
    - ・ 2019 年 (3.6%) から拡大。ドイツでは 6% 強の伸び。
    - ・ カナダは 2019 年に 3.2% だった上昇率が、2020 年に 14.5% へと跳ね上がりました。
  - \* 住宅ローン金利が歴史的な低水準。 \* 郊外でのリモートワークが普及。
  - \* 投資マネーの流入とコロナ禍の供給制約。 \* 世界的な木材価格の高騰。
- 要因が重なって拍車がかかっています。
- (2021 年 5 月 29 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (7) 家の買い替え、売却にコツ

- \* 自宅を買い替える際に重要なのは、今住んでいる家をどう売るか。
  - \* 新型コロナの感染拡大で新年度の転勤や進学による新居探しの需要は減っていますが、住み替えのニーズは継続して強いといえます。
  - \* 「住み替えの検討のきっかけ」は、「在宅勤務になった・増えた」が 17%。
    - ・ 結婚 (12%) や第 1 子出征 (10%) を上回りました。
- (リクルート住まいカンパニー昨年 9 月の調査)
- \* 仕事専用スペースや良好な住環境を重視する傾向が強まっています。
  - \* 売却のタイミングは、購入前に売る場合、売却代金をもとに住み替えの資金計画を立てることができます。
    - ・ デメリットは、売却後に新居が見つかるまで時間がかかると仮住まいが必要に。
      - 引越しも 2 回必要。
  - \* 購入が先になる場合のメリットは、今の家に住みながら新居探しに時間をかけられる点。
    - ・ デメリットは資金面の負担。
  - \* 住み替え先が新築なら、購入契約に「買い替え特約」。
  - \* 一定期日までに今の家を売却できない場合は、違約金なしで契約を白紙に

できます。

\*二重ローンを組んでも家計への影響が少ないなら購入が先、資金に余裕が乏しいなら売却を先にするのが無難。

\*今の家がいくらで売れそうなのかを把握。

・自宅周辺の物件価格をチェックし、査定価格の根拠を業者に確認することが必要。

\*仲介手数料は、「売却代金 x3%+6 万円」に消費税を加算するのが一般的。

\*仲介手数料は新居を購入するときもかかります。

\*マイホームの売却で譲渡益が出れば課税対象に。

(2021年5月29日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (8) 中古住宅に需要高まる

\*日本の住宅市場で中古住宅が占める割合は、2018年は15%弱。

・米国は81%、英国は86%。

\*新築物件の価格高止まりを背景に、中古住宅への需要が強まっています。

\*中古住宅の価格も上昇傾向。

(2021年5月29日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (9) 「事故物件」病死は告知不要

### 国交省、不動産契約で指針案

#### 殺人・自殺・火災による死亡 賃貸 3年で対象外

\*国土交通省は入居者らが死亡した「事故物件」について、不動産業者が売買、賃貸の契約者に告知すべき対象をまとめた初めての指針案を公表。

\*事故物件は宅地建物取引業法で告知の必要がありますが、明確なルールがなく具体的な扱いは業者の判断に委ねられていました。

\*指針に強制力はありません。

☆「事故物件」告知に関する指針案のポイント

- \* 病気、老衰、転倒や食事時の誤嚥といった事故による死亡の告知は不要。
  - ・ 死後、長期間発見されず特殊な清掃が行われた場合は告知する
- \* 殺人や自殺、火災などによる死亡は告知を求める。
  - ・ 賃貸物件は3年経過すれば不要とする
- \* 対象は住宅で、居室のほかベランダ、廊下など日常的に使う共用部も含む
- \* 隣接住戸や前面の道路などは指針案の対象外で検討を続ける

(2021年5月31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

### 設備の状態

- \* 各給排水設備や換気設備が適切に動作し使用できるかを確認します。
- \* 給排水設備については、漏水等の不具合の有無も併せて確認します。

### 給湯設備

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様 状態			
給湯設備	(1) 著しい給湯量不足					
	(2) 給湯器		ガス給湯器	機器からの漏水 など著しい劣化		
			製造年：			
			電気温水器	機器からの漏水 など著しい劣化		
			製造年：			
			その他	機器からの漏水 など著しい劣化		
製造年：						
(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)

