

# 令和3年8月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  省エネリフォームの健康への影響
  - (2)  働き方多様化 住まい選びにも反映
  - (3)  住まいの取得支援 活用可能な制度に注目
  - (4)  住まい購入ローン戦略
  - (5)  住宅リフォーム、介護に備え 優先順位決め、費用見積
  - (6)  住宅ローン返せない コロナ禍で収入急減、広がる任意売却
  - (7)  マンション発売 23%増 近畿6月 ファミリー向け好調
  - (8)  中古マンション、購入の心得 税・修繕積立金を確認
  - (9)  戸建て住宅、契約前に住宅診断
-  **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**  
**換気設備**



## (1) 省エネリフォームの健康への影響

☆入浴への影響

室温 18℃未満（居間または脱衣所が寒冷）	室温 18℃以上（居間または脱衣所が温暖）と比べて
	入浴事故リスクが高いとされる熱め入浴（42℃以上）が起こる確率 1.8 倍

☆健康診断結果への影響

室温 18℃未満（居間が寒冷）	室温 18℃以上（居間が温暖）と比べて
	総コレステロール 2.6 倍 心電図異常所見あり 1.9 倍

☆疾病への影響

床が 15℃未満（床付近のみ寒冷）	床が 15℃以上（居間全体が温暖）と比べて
	高血圧の通院約 1.5 倍 糖尿病の通院約 1.6 倍

（2021年7月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

## (2) 働き方多様化 住まい選びにも反映

\*今後もテレワークが続く場合、今の家からの住み替えを検討したい人は4人に1人。

・賃貸在住者では、全体の30%に。

\*日本で1年間に引っ越しを行うのは、全世帯の5%程度。

\*コロナ禍前よりも、住まいに広さを求める人が増加。

☆コロナ禍を経て住宅への要求は大きくなった（複数回答）%

部屋数がほしくなった	21%
広いリビングがほしくなった	21
日当たりのよい住宅がほしくなった	21
遮音性に優れた住宅に住みたくなった	18
省エネ性（冷暖房効率）に優れた住宅に住みたくなった	18
収納量を増やしたくなった	17
換気性能に優れた住宅に住みたくなった	17
宅配ボックス・置配ボックスを設置したくなった	17
仕事専用スペースがほしくなった	14
庭がほしくなった	13
屋上や広いバルコニーがほしくなった	12
インテリアにこだわりたくなった	12
緑が感じられる住宅がほしくなった	12
通風に優れた住宅に住みたくなった	11

※2020年リクルート調べ

(2021年7月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (3) 住まいの取得支援 活用可能な制度に注目

☆住宅ローン減税

\*毎年のローン残高の1%を最大13年間所得税から控除。

\*控除期間が10年から13年に延長。

\*契約期間、入居時期ともに延長され、2022年12月末までの入居まで適用。

\*契約期間は、注文住宅が2020年10月から2021年9月末、分譲住宅などは2020年12月から2021年11月末まで。

\*面積要件も一定の条件下で50M<sup>2</sup>から40M<sup>2</sup>までに緩和。

\*実際の控除額は一般住宅の場合、当初10年間で年末ローン残高1%で1

年あたり 40 万円が上限。

・ 11~13 年目は①建物価格の 2% x 3 分の 1②年末のローン残高 x 1%のいずれか少ない額が適用され、3 年間で最大 80 万円の税金が軽減されます。

・ トータルの最大控除額は 480 万円。

☆グリーン住宅ポイント制度

\*一定以上の省エネ性能を備えた住まいを取得等した場合や、一定のリフォームをした場合にポイントが付与されます。

☆すまい給付金

\*最大 50 万円が支給されるすまい給付金の実施期間も、2022 年末まで延長。

☆贈与税の非課税措置

\*父母や祖父母から住宅取得のための資金を贈与された場合に、一定額までの贈与について、贈与税が非課税になる措置も 2021 年度の税制改正で拡充。

\*契約時の非課税枠水準が、以降の 2021 年 12 月末まで延長。

\*一般住宅の場合は 1000 万円まで非課税。

(2021 年 7 月 9 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (4) 住まい購入ローン戦略

\*住宅ローンの金利には 3 種類。

①全期間固定金利型：借入時の適用金利が完済まで続き、市場金利が上昇しても返済額が変わらないので安心感が高くなります。

②固定金利期間選択型：一定期間のみ固定金利になるタイプ。固定金利期間が終了すると、その時点の金利が適用されます。

③変動金利型：市場金利の変化に合わせて、住宅ローン金利も定期的に見直され変動するタイプ。

\*住宅ローンを検討する際には「いくら借りられるか」ではなく、「いくら返せるか」を基準にした無理のない返済額をもとに借入額を決めましょう。

\*頭金はできるだけ多く用意。

\*負担を減らす方法として、繰り上げ返済を検討。

・繰り上げ返済した分は元金に充当され、その分の利息負担が不要。

☆リバースモーゲージ型広がる

\*リバースモーゲージ：高齢者が自宅を担保に資金を借りることができます。

\*住宅金融支援機構の「リ・バース 60」では、満 60 歳以上（機関により満 50 歳以上）の人が住み替えや建て替え、リフォームなどの住宅資金を得るために利用できます。

・毎月の支払いは基本利息のみ。

- ・元金は契約者本人が亡くなった際に清算。
- ・相続人が一括返済するか、担保となっている不動産を売却して返済するかを選択。

(2021年7月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

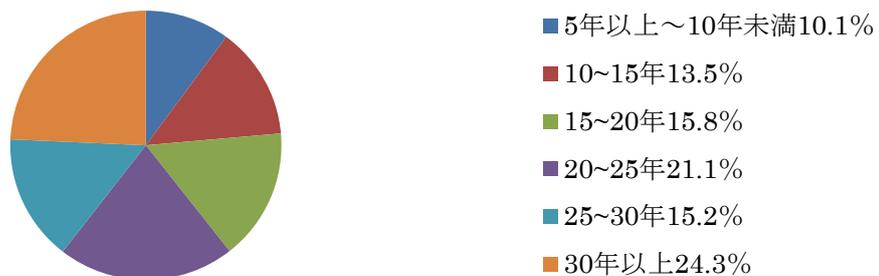


## (5) 住宅リフォーム、介護に備え

### 優先順位決め、費用見積

- \* 65歳以上の方が事故にあう場所は自宅が77%。
- ・理由の過半は住宅内での転倒や転落。
- ・急激な温度差で血圧が急変する「ヒートショック」のリスクも。
- \* 過去3年以内にリフォームをした人のうち、契約時の年齢は60代以上の割合が約4割、住宅の築年数は20年以上が約6割。
- \* リフォームの予算は優先順位をつけることが大切。
- \* 費用の備えとしては、まず貯蓄を優先。
- ・戸建てなら保守や改修のため、10年ごとに100万円程度を用意。
- \* 公的介護保険では、要支援や要介護の認定を受けた人が手すりの設置や段差解消、滑り防止の床材の変更などの改修で、費用の原則9割（18万円）を上限に支給。
- ・補助金の利用は原則1人1回ですが、要介護度が3段階上がったたり転居したりすると再度申請できます。

リフォームをした住宅の築年数



## ☆予算の目安と改修ポイントの例

玄関・廊下	10万～50万円	・玄関の段差 ・手すり
トイレ	20万～50万円	・トイレまでの動線 ・手すり ・便座の高さ
各出入口	5万～10万円	・開き戸を引戸に変更
寝室	20万～50万円	・トイレや居間との距離 ・断熱、換気
浴室	50万～100万円	・床と浴槽の段差 ・浴槽の深さ ・手すり
居間	10万～30万円	・断熱と換気 ・収納スペース確保

(2021年7月10日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (6) 住宅ローン返せない

### コロナ禍で収入急減、広がる任意売却

#### 減免新制度、成立まだゼロ

\*政府は新型コロナウイルス感染拡大以降、金融機関に対し、住宅ローンの返済期間の延長や利息のみの支払いなど柔軟な対応を求めています。

\*金融庁などは2020年12月、新型コロナの影響で収入が減った個人の住宅ローンを減免・免除する制度を新設。

\*弁護士の支援も無料で得られますが、減免には金融機関の同意が必要。

\*2021年3月末時点で558件が手続き中ですが、減額や免除が成立した例はありません。

(2021年7月11日 産経新聞記事より抜粋・引用)



## (7) マンション発売 23%増 近畿 6月

### ファミリー向け好調

\*6月の近畿2府4県のマンション発売戸数は、前年同月比23%増の1731戸と6カ月連続で前年同月を上回りました。

(2021年7月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (8) 中古マンション、購入の心得

### 税・修繕積立金を確認

\*新築マンションの価格が高止まりする一方、中古は全般になお割安な水準。

- ・中古の価格自体も上昇傾向。
- ・中古マンションの価格は「築6~10年以内」が新築より約1割安く、「築11~20年以内」も約3割低い水準。

\*中古マンションなら築15~20年あたりが狙い目。

・一定程度値下がりし、外壁や共用部分などを修復する1回目の大規模修繕を終えた物件が多いため。

\*不動産仲介業者に払う手数料は、通常は物件価格x3%+6万円が上限。プラス消費税。

\*消費税は中古、新築を問わず土地にはかかりません。

\*家屋は新築なら10%が課税されます。

\*中古は売主が個人なら消費税の対象外。不動産会社なら課税。

\*住宅ローン減税は、消費税がかからない場合は上限額が年20万円。

・築25年（非耐火建築物は20年）以下といった条件を満たさないと、控除の対象外。

\*家屋に適用する固定資産税の軽減措置では、マンションなら築5年まで税額が2分の1に下がるのに対し、築6年以上は対象外。

\*分譲マンションは10~15年程度の周期で大規模な修繕工事をするのが一般的。

- ・1回目の大規模修繕で外壁や屋根などを修理。
- ・築30年を超える2、3回目以降に給排水管やエレベーターの交換をしたりすることが多いです。

\*購入を検討する物件が計画通り修繕工事を進めているか、予定通りに積立金を確保できているかを確認。

\*修繕積立金の平均は、月約 11,000 円。

\*中古マンションの購入後にリフォームをする場合、費用をローンで借りるなら住宅ローンと合算したほうが借りやすくなります。

- ・リフォーム単体で借りると、金利は一般に高くなります。
- ・管理規約でリフォームに関する条項をみて、予定する工事ができるかどうかなどを確認。(2021年7月31日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (9) 戸建て住宅、契約前に住宅診断

\*個人所有の戸建て住宅では、マンションのように定期的な修繕工事をしていない例が多くあります。

\*購入契約を結んだ後に欠陥が見つかったとき、中古は不動産会社などが売主の場合、最低2年の保証があります。

\*インスペクション（建物状況調査）：住宅診断の専門家に建物・設備の劣化状況や欠陥などを調べてもらい、修繕に必要な費用を見積もります。

- ・インスペクションをするには売主の合意が必要。
- ・費用は一般的に買主の負担。

(2021年7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。

### 換気設備

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	該当	仕様 状態			
換気設備	(1) 著しい給排気量不足					
	(2) 動作不良					
	(3) 異音					
	(4) ダクト			接続不良		
				その他：		
	(5) 外部貫通部			破損・滅失		
			その他：			
(6) 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)