







令和3年10月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  家の格上げ 在宅で需要 転居の55%、間取り広く
- (2)  住宅ローン AIが借り換え支援
- (3)  三段構えで空き家に対処 国土交通省
- (4)  賃貸住宅の退去 「劣化」巡る請求に注意
- (5)  中古物件 続く値上がり リノベで活況、新築に匹敵
- (6)  共働き、住宅ローンを選ぶ

住宅診断 - ホームインスペクション 既存マンション

既存マンションのホームインスペクションとは

- (1)  **家の格上げ 在宅で需要 転居の55%、間取り広く**
家賃上昇は重荷

*国内で引っ越し需要が増えています。

- ・在宅勤務で自宅により広いスペースを確保したいと考える人が多いため。
- ・最大手のサカイ引越センターの2020年度の取扱件数は83万件と、前年度比6%増。

*引っ越しによる年間の移動者数は約500万人。

- ・2021年は例年を上回って推移。

*より広い間取りの住居に移った割合は2020年の通年で55%と、コロナ前(2018~2019年で52%)を上回りました。

*引っ越し元と引っ越し先をみると、同じ都道府県内の割合が2021年1~3月で52%と2019年の同時期を5ポイント近く上回りました。

- ・すべての都道府県で比率が上昇。
- ・同じ市区町村の中で引っ越しするケースも全体の23%。

*住民1人あたりの住宅床面積は40M²。

- ・米国全体の3分の2、ドイツやフランスより1割ほど狭くなっています。

*国内の住宅価格はコロナ前から上昇が続いてきました。

*家計支出に占める住宅の賃貸コストの割合は、20年間で1.4倍に。

*マンション価格は全国平均で、過去10年間で1.6倍に。

*コロナ禍による所得減少や住宅コストの高騰が壁になる恐れ。

(2021年9月5日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 住宅ローン AIが借り換え支援

*インフィニティエージェントは人工知能（AI）を活用した住宅ローンの借り換えサービスを開発。

*顧客の抱える既存の住宅ローンと、国内750行以上の金融機関、1万6000件以上のプランを比較し、AIが顧客の属性に合わせた最適な借り換えプランを提示。

*住宅ローンアドバイザーが金融機関と借り換えの交渉をします。

*試算は無料ですが、借り換え成功時の手数料は30万円。

*住宅ローン申請に伴う煩雑な手続きをオンラインで完結。

*法人向けサービスも。不動産会社や工務店が抱える顧客の住宅ローンの借り換えを支援。

・導入企業はシステム利用料を支払います。

(2021年9月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 三段構えで空き家に対処 国土交通省

*国土交通省は「発生予防・利活用・除却」の三段構えで対策。

*空き家になる前に中古住宅として流通させれば発生を予防できます。

・建物のインスペクション（状況調査）を中古住宅を「安心R住宅」と認定する制度のテコ入れが必要。

*平成26年に「空家対策の推進に関する特別措置法」ができて、管理不全な「特定空き家」については助言・指導・命令等を行い、応じなければ行政代執行で市町村が除却できるように。

・令和元年度末までに約9万物件が除却されましたが、特定空き家はまだ1万8000件弱あります。

*住宅用地には固定資産税の減額措置がありますが、放置空き家は適用除外に。

*空き家を相続して3年以内にリフォームするか更地にして売却した場合に、譲渡所得から3000万円を控除できるようにしました。

(2021年9月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(4) 賃貸住宅の退去 「劣化」巡る請求に注意

*原状回復費用：普通に生活して発生する傷みや汚れ以外で、物件に与えたダメージを復旧するための費用。借りた当時の状態に戻すための費用ではありません。

*契約書は貸主側で作成するのが一般的。

・借主が内容を十分に確認せず契約してしまうと、退去時にトラブルになりやすくなります。

*国土交通省がまとめた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」：

①経年劣化・通常消耗（建物・設備等の自然的な劣化・損傷等）は貸主負担

②借主の善管注意義務違反、故意・過失による損傷等は借主負担

*トラブルになってしまったら、地方公共団体が設置している最寄りの消費者生活センターに相談。（2021年9月11日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(5) 中古物件 続く値上がり

リノベで活況、新築に匹敵

*8月の首都圏の中古マンションの成約価格は、前年同月比3.5%高い3773万円。

・15カ月連続で前年同月を上回りました。

・中古戸建も同6.1%高い3425万円で、10カ月連続で前年超え。

*近畿圏の8月でも中古マンションの成約価格は同5%高の2519万円。

・中古戸建は2132万円と同7.8%上昇。

*売りに出る中古物件は、コロナ禍の影響で減少。

・8月の首都圏の中古マンションの在庫は、前年同月比19%減。中古戸建は30.7%減。

（2021年9月16日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(6) 共働き、住宅ローンを選ぶ

減収に備え、生命保険活用も 離婚時、協議難航しやすく

*共働き世帯の増加とともに夫婦2人で住宅ローンを借りる人が、じわりと増えています。

・1人でローンを組むより借入額を増やせたり、住宅ローン控除を2人分利用できたりする利点があります。

* 「ペアローン」：夫と妻が同じ金融機関で1本ずつ合計2本のローンを契約。

- ・お互いに相手のローンの連帯保証人に。
- ・借入額や金利タイプ、返済期間などの条件を個別に設定。

* 「連帯債務」「連帯保証」：夫婦の収入を合算して1本のローンを借りる方法。

* 「連帯債務」：片方が主債務者、もう片方が連帯債務者として契約。

- ・2人とも同等の返済義務を負います。

* 「連帯保証」：片方が債務者、もう片方が連帯保証人。

- ・保証人は債務者の返済が滞ったときに返済する義務があります。

* 借入額は世帯年収の5倍以内が一つの目安に。

* 夫婦それぞれの生命保険の死亡保障額を相手のローン残高分用意するのも選択肢に。

* 夫婦で住宅ローンを借りる際の最大のリスクは離婚。

☆夫婦で住宅ローンを組む方法

	ペアローン	収入合算	
		連帯債務	連帯保証
借り方と返済義務	<ul style="list-style-type: none"> * 夫婦が1本ずつ契約し、それぞれが債務者に * 互いに相手の連帯保証人に 	<ul style="list-style-type: none"> * 1人が主債務者、もう片方が連帯債務者に * 2人同等に返済義務 	<ul style="list-style-type: none"> * 1人が債務者、もう片方は連帯保証人に * 債務者が返済できないとき保証人に返済義務
住宅ローン控除	2人分利用可能		債務者のみ利用可能
所有権	共有名義		債務者のみの名義（連帯保証人が頭金を出した場合は共有名義）
団体信用保険への加入	それぞれ加入	<ul style="list-style-type: none"> * 主債務者が原則加入 * 連帯債務者は加入できる場合も 	<ul style="list-style-type: none"> * 債務者が加入 * 連帯保証人は加入できない

☆夫婦で住宅ローンを組む際のポイント

- *借入額は世帯年収の5倍以内が一つの目安
- *子育てなどによる片方の収入減を考慮
- *片方の死亡に備えて生命保険の準備も
- *住宅ローン控除の効果は慎重に検討(所得税と住民税の額やローン残高などで変わる)
- *離婚時は自宅の所有権、ローン返済の協議が難航しやすい

(2021年9月18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 既存マンション

既存マンションのホームインスペクションとは

*マンションと戸建て住宅の異なる点は、「マンションの建物本体に共用部分と専有部分があること」と、「マンションの区分所有者全員で組織する管理組合があること」です。

*マンションの場合、専有部分は売主と買主の相対取引ですが、共用部分が管理組合員により持ち分比率に応じて共有されています。

*マンションごとに管理規約があり権利関係が定められています。

(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)

