




令和3年 **11**月の**住まいのきになる**通信

目次

- (1)  住宅ローン控除について
- (2)  古い建物壊さず「再生」 三井不動産
- (3)  戸建ての修繕費 時期集中 積み立て必須

住宅診断 - ホームインスペクション 既存マンション マンションに関わる法律やガイドライン



(1) 住宅ローン控除について

*住宅ローン控除の控除期間を10年から13年に3年間延長した特例について、令和3年度税制改正により特例が延長されました。

☆要件

*新築または取得の日から6か月以内にその住宅に居住し、その年の12月31日まで引き続き住んでいること。

*住宅の床面積が50m²以上（合計所得金額が1000万円以下の場合は40m²以上）。

*年間の合計所得金額が3000万円以下。

☆契約期間

*分譲住宅・中古住宅の取得、増改築等の場合には、令和2年10月1日から令和3年11月30日までの期間に契約を締結すること。

☆適用開始年

*住宅を取得等した年ではなく、居住を開始した年から受けられることが可能。

☆住宅ローン控除額

●1~10年目

*年末ローン残高 x 1%（控除上限50万円）

●11~13年目

①年末ローン残高 x 1%

②建物購入価格（税抜き・上限5000万円） x 2% ÷ 3

のいずれか少ない額。

☆適用手続き

*適用を受ける最初の年は確定申告が必要。書類の添付が必要。

・住宅ローンの年末残高証明書



- ・登記事項証明書
- ・売買契約書
- ・源泉徴収票

(2021年10月1日 大阪木材仲買協同組合 仲買たより記事より抜粋・引用)

(2) 古い建物壊さず「再生」 三井不動産

CO2 7割削減／耐震性能も向上

*三井不動産は、古い建物を壊さずに長寿命化する「再生建築」の工事現場を公開。

*構造部分の84%を再利用しながら改修。

*同規模で建て替える場合に比べ二酸化炭素（CO₂）排出量を72%削減。

*東京都新宿区にある地上9階建てマンション、築50年の物件。

*「リファイニング建築」という手法で改修。

*耐震性能や断熱性能は新築物件と同水準。

*工事にかかるコストは、建て替えの約70%。

(2021年10月7日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 戸建ての修繕費 時期集中 積み立て必須

*戸建て住宅を購入したら早めに修繕費を準備する計画を立て、積み立てを始めることがお勧め。

*15年を過ぎたあたりから消耗や劣化による不具合があちこち発生し、費用が掛かります。

*戸建てでは、修繕費を強制的に積み立てるマンションとは異なります。

*『木造新築戸建て住宅に30年以上住んでいる人を対象にしたアンケート（2016年アットホーム調べ）』

・18年目から25年目に1回目の修繕をしている人が多そうです。

・修繕時期が最も早いのがシロアリ駆除のための修繕の18年目で、1回の平均費用は26万円。20年目に外壁で100万円、23年目に屋根で110万円。25年目のキッチンには128万円。

*家を建てた工務店などに問い合わせ「我が家の修繕目安一覧」を作っておくと、今後の資金繰りに役立ちます。

*居住期間中の修繕費総額の平均は556万円。

*月3万円を目安に準備をしておくと安心。

*少しでも費用を抑えるために大事なことは、普段からの定期的な点検。
*補修が必要な部分を発見しても放置したりすれば、のちに高額な修繕費の負担を強いられることとなります。

(2021年10月16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

マンションに関わる法律やガイドライン

●マンション管理適正化法

*平成13年(2001年)8月1日施行

*マンションにおける良好な居住環境の確保を図る目的で制定された法律。

- ①管理組合による管理の適正化を確保するための施策
- ②マンション管理士の資格の創設
- ③マンション管理業の適正化のための措置
- ④分譲段階における適正化の措置

●区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）の一部を改正する法律

*平成15年（2003年）6月1日施行

- ①共有部分の変更（通常の大規模修繕工事：3/4以上の賛成⇒過半数の賛成）
- ②管理組合法人化の人数要件の撤廃
- ③建て替え決議要件の明確化（過分費用要件、同一敷地・同一用途要件の廃止）

●長期修繕計画作成ガイドライン

*国土交通省 平成20年(2008年)6月策定

*マンション建物の維持管理、経年劣化に対応した適時適切な修繕工事を行うためには、適切な長期修繕計画を作成し、長期修繕計画に基づいた修繕積立金の額の設定を行うことが不可欠なことから策定。

●マンションの修繕積立金に関するガイドライン

*国土交通省 平成23年（2011年）4月策定

*必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった問題が生じていることから策定。

(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)

