



令和4年 1月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  住宅ローン減税 省エネ性能で差
- (2)  マンション建て替えやすく 政府検討 賛同 3/4 以下に

住宅診断 - ホームインスペクション 既存マンション 調査アドバイス項目

- (1)  住宅ローン減税 省エネ性能で差

「認定」なら借入上限維持 税制改正 期間、原則 13 年に延長

*政府・与党は、ローン残高の 1%を所得税などから差し引く現行の控除率を 0.7%に縮小。

*2023 年までに新築住宅に入居する場合は減税期間を 13 年間、中古住宅などは 10 年間。

*減税を受けられる所得の上限は、3000 万円から 2000 万円に下げます。

*省エネルギーなど住宅の環境性能に応じて減税対象とするローン残高の上限額を分けます。

*2019 年度に着工した住宅のうち、国が定める省エネ基準に適合する住宅は戸建てで 9 割弱、マンションなどは 7 割前後を占めます。

*控除率を下げるのは、低金利が続き税額控除額がローンの支払利息額を上回る「逆ザヤ」が生じているのを是正するため。

住宅資金の贈与 非課税 2 年延長 枠は最大 1000 万円に縮小

*政府・与党は、子や孫への住宅資金の贈与にかかる贈与税を一部非課税にする措置を 2 年間伸ばす方針。

*2022 年 1 月以降は非課税になる枠を最大 1000 万円に縮小。

(2021 年 12 月 8 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(2) マンション建て替えやすく 政府検討 賛同 3/4 以下に

老朽物件増に歯止め

- * 政府は分譲マンションの建て替え条件を緩和する検討に入ります。
- * 建て替えに必要な賛同を現在の「5分の4」から、「4分の3」かそれ以下引き下げる内容を軸に。
- * マンションの敷地を一括売却して代金を分け合う「敷地売却」という選択肢も。
 - ・ 原則、所有者全員の同意が必要。
- * 2020年末時点のマンション675万戸のうち、築40年を超える物件は103万戸。
 - ・ 103万戸の4分の1ほどが東京都内に集中。
- * 敷地売却を含む建て替え条件の厳しさは問題視されていました。
 - ・ 管理組合で議題にしても合意を得られず、建物の延命措置でしのぐところが多いとされます。

老朽化マンション 耐震基準、震災経て強化

- * 建物や設備が経年劣化して外観などが悪くなったマンションの総称。
- * 老朽化の進行は修繕の有無や管理状況に左右されます。
- * 一般的に築30~40年を過ぎたマンションを指すことが多いです。
- * 1981年以前に建設されたマンションは旧耐震基準に沿ったもの。
 - ・ 震度5強程度の地震で倒壊しない水準。
- * 1981年以降に適用された新たな耐震基準は、震度6強~7程度の地震でも倒壊や崩壊しない水準。

(2021年12月10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調査アドバイス項目

- * 基本的に共用部分は調査対象ではありませんが、購入する専有部分に直接的に影響するような共用部分が存在する場合があります。

☆できれば確認したほうが望ましい内容

●共用部分

* 勾配屋根 * 陸屋根 * 大庇 * 斜壁 * 地下外壁 * 土間 * 床下

* 共用配管

●管理運営状況

* 修繕積立金 * 管理規約・総会議事録 * 竣工図書

(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)