







令和4年 **2月**の**住まいのきになる**通信

目次

- (1)  新築マンション 年収の13倍に 共働き・中古活況が後押し
- (2)  マンション建て替え残る壁 老朽化問題、国が決議要件緩和へ
- (3)  住宅ローン減税変更（1月） 控除率・期間に注意
- (4)  マンション、バブル超え 首都圏新築 6260万円
- (5)  中古マンション 11.6%高 去年の首都圏、4000万超
- (6)  近畿マンション発売、昨年 24%増

住宅診断 - ホームインスペクション 既存マンション 事前確認

「既存マンション専有部分」のホームインスペクションにおいて事前に入手したほうが望ましい資料



(1) 新築マンション 年収の13倍に

共働き・中古活況が後押し

*新築マンションの平均価格が平均年収の何倍かを示す「年収倍率」は、2020年が全国平均で8.41倍。

・都道府県別で最も倍率が高かったのが東京都の13.4倍で、平均年収596万円に対しマンション価格は7989万円。倍率は過去15年間で最高。

*平均年収は20年余り上向かない一方、マンションの平均価格は直近10年で2000万円以上高くなりました。

*年収倍率が上がる中でも旺盛な購入を支えるひとつが「世帯年収」の考え方。

*一般に住宅ローンを組む場合は「世帯年収の5倍以内が一つの目安」。

*東京都の中古マンション価格（70M²換算）は、2021年11月時点で5971万円と前年同月比12.1%高。

*中古マンションの価格上昇が、新築マンションの先々の資産価値が目減りすることへの不安を和らげています。

（2022年1月6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残る壁

老朽化問題、国が決議要件緩和へ

* マンションの建て替えのため、管理組合の決議に必要な賛成を全体の5分の4か以上から、4分の3かそれ以下にするなど要件緩和の検討を国が始めました。

* 築40年超だけで約100万戸ある老朽マンション問題。

* 国土交通省が把握している限りでも、マンションの建て替え例は準備中なども含めて累計で約300件（2021年4月時点）。

* 国も法改正でマンションの容積率緩和特例の適用拡大などを進めます。

・ 2021年12月には外壁剥落などの危険、配管設備の腐食、バリアフリー不適合といった問題を抱えるなど一定の基準を満たすマンションも新たに適用対象に。

・ 特例で、建て替え後に床面積を広げて、その売却で資金を調達できる余地は広がります。

* 2018年度の国交省の調査では、56.3%ものマンション管理組合が「老朽化問題の議論をしていない」と回答。

* 老朽化したマンションほど住んでいるのは賃借人で、高齢の所有者はすでに子供らの家や介護施設へ移って不在という例が増えています。

・ 1979年以前の完成の場合、賃貸戸数の割合が20%超というマンションが約3割。

（2022年1月7日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(3) 住宅ローン減税変更（1月） 控除率・期間に注意

* これまで住宅ローンを使うと原則10年、毎年末の残高の1%など（一般の新築住宅は最大年40万円）が税額控除されていましたが、税制改正で見直されます。

* 正式決定は国会審議後ですが、控除率が0.7%に下がり、大正の残高上限も変わります。

* 一定の省エネ基準に満たない新築住宅なら控除額は最大年21万円（2023年までに入居の場合）。

* 新築なら控除期間は原則13年に延びますが、2024年以降は省エネ基準不適合だと10年へ戻る場合があります。

* 見直しの背景は金利低下です。従来の控除率1%を下回る低金利が増え、支払利息より控除額が大きい「逆ザヤ」が広がり、会計検査院が問題視。

（2022年1月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(4)  **マンション、バブル超え 首都圏新築 6260 万円**

*2021 年の首都圏新築マンションの平均価格は、前年比 2.9%上昇の 6260 万円と過去最高。

・過去最高を更新するのは、バブル期の 1990 年（6123 万円）以来 31 年ぶり。

*東京 23 区の平均価格は 7.5%上昇の 8293 万円。

・2 年前と比べた上昇幅は約 1000 万円。

*新築マンションの平均価格が平均年収の何倍かを示す「年収倍率」は、2020 年に東京都で 13.4 倍と過去 15 年間で最高。

(2021 年 1 月 26 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5)  **中古マンション 11.6%高 昨年の首都圏、4000 万超**

*2021 年の中古マンション平均希望売り出し価格（70M² 換算）は、首都圏では 4166 万円と、2020 年比で 432 万円（11.6%）上昇。

*東京都心の中古物件は新築と価格が近づいていて、割安感が薄れています。

(2022 年 1 月 26 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6)  **近畿マンション発売、昨年 24%増**

*近畿 2 府 4 県の 2021 年のマンション発売戸数は、18,951 戸と 2020 年比で 24.7%増。

・新型コロナウイルス感染拡大前の 2019 年（18,042 戸）の水準に回復しました。

(2022 年 1 月 26 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

事前確認

「既存マンション専有部分」のホームインスペクションにおいて事前に入手し

たほうが望ましい資料

1. 専有部分図面

* 平面図、設備図、断面図、展開図、矩計図など。

* 専有部分の平面図、敷地の配置図以外は竣工図面を閲覧する程度となりがち。

* 閲覧が不可能な場合、販売資料などから建物の構造形式や築年数などの概要を確認。

2. 重要事項説明書

* 重要事項説明書は宅地建物取引業法の規定に基づいたもの。

I. 対象となる宅地または建物に直接関係する事項

- ① 登記記録に記録された事項
- ② 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- ③ 私道に関する負担に関する事項
- ④ 飲用水、電気、ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- ⑤ 宅地造成または建物建築の工事完成時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- ⑥ 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- ⑦ 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- ⑧ 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
- ⑨ 石綿（アスベスト）使用調査の内容
- ⑩ 耐震診断の内容
- ⑪ 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合（住宅性能評価書の交付の有無）



II. 取引条件に関する事項

- ① 代金及び交換差金以外に授受される金額
- ※交換差金：**金銭以外の財産を交換する場合に、譲渡する財産の価額と取得する財産の価額が同額でないときにその差額を補うために授受される金銭。
- ② 契約の解除に関する事項
 - ③ 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
 - ④ 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
 - ⑤ 支払金又は預り金の保全措置の概要

⑥金銭の貸借のあつせん

⑦瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

⑧割賦販売にかかわる事項

Ⅲ. その他の事項

* 供託所などに関する事項

Ⅳ. マンション等の区分所有建物の場合に追記される項目

①敷地に関する権利の種類及び内容

②共有部分に関する規約の定め

③専有部分の用途その他の利用制限に関する規約等の定め

④専有使用权に関する規約等の定め

⑤所有者が負担すべき費用を特定の者のみ減免する旨の規約等の定め

⑥計画修繕積立金に関する事項

⑦通常管理費用の額

⑧管理の委託先

⑨建物の維持修繕の実施の状況の記録

⑩その他

☆資料入手の際の注意点

*ホームインスペクションの目的は詳細な調査を実施するものではなく、主に不動産取引前に住宅の状態（コンディション）を把握するため、比較的廉価な費用で建物の健康状態を確認すること。

*図書と建築物の整合性確認を対象としません。

*大量の資料を渡した依頼者は、すべての関連図書がホームインスペクターの手元に揃っており、確認してもらったと勘違いしてしまいます。

*入手した資料についてはできるだけ報告書に記載し、調査条件を明示することが望ましい姿勢です。

(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)

