

令和4年4月の住まいのきになる通信

目次

- (1)   ロシア発 建設コスト急騰
- (2)  住宅ローン、金利差が拡大 変動・固定、差1%に
- (3)  令和4年度 国の住宅施策について
- (4)  住まいの改修、節税の恩恵 バリアフリーで最大20万円
- (5)  マンションの適切管理認定 自治体の準備進まず

住宅診断 - ホームインスペクション 既存マンション調査項目 専有部分 床

(1) ロシア発 建設コスト急騰

ビル用鋼材 13年ぶり水準 投資延期・工事遅れも

- *ロシア発の資源高を受け、建設用資材価格が急騰。
 - *電炉大手の東京製鉄は、ビルや住宅に使う鋼材を大幅値上げ。
 - ・H形鋼は13年8カ月ぶりの高水準。
 - ・原料の鉄スクラップ価格が高騰しているため。
 - ・3月中旬に年初から2割上昇。
 - *2020年に世界の鋼材輸出量の約11%をロシアとウクライナが占めました。
 - *ステンレス鋼材も価格上昇が続く見通し。
 - *国産針葉樹合板は、東京地区の流通価格が5カ月連続で最高値を更新。
 - ・ロシアが制裁への対抗として合板原料「単板」の輸出を禁止。
 - ・2021年の合板向け単板の国内輸入量は6割をロシア産が占め、輸入減少で一段高が懸念されます。
 - *日銀がまとめた国内企業物価指数によると、木材や鋼材など建設用材料の指数は2月に124.6（2015年平均=100）と前年同月比18%上昇し、過去最高を更新。今後も上昇が続く見込み。
 - *建材コストはビルやマンションの建築費の5~6割を占めます。
 - *大建工業は北海道旭川市で予定していた木質ボード工場の建設を延期。
 - *工事現場に設備などの納入が遅れる例も出ています。
- (2022年3月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2)  **住宅ローン、金利差が拡大 変動・固定、差1%に切り替え「冷静に判断を」**

- *住宅ローンの変動型と固定型の金利差が広がっています。
 - ・上昇基調の長期金利を反映して固定型の適用金利が上がっているため。
 - ・超低金利が続く変動型との差は3月に1%まで広がりました。
 - *半年ごとに金利を見直す変動型は、日銀の政策金利に連動する短期プライムレート（短プラ）に基づいて決まっています。
 - *固定型は長期金利の指標となる10年物国債の利回りが基準。
 - *銀行にとって住宅ローンは貸し倒れリスクが極めて低い貸出先。
 - *変動型は銀行が金利変動リスクをほぼ負わないで済みます。
- (2022年3月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3)  **令和4年度 国の住宅施策について**

カーボンニュートラル脱炭素社会の実現

- ☆「公共建築物等木材利用促進法」の10年目の改正。
- *民間にも適用され、都道府縣市町村が基本方針を策定。
- *「脱炭素社会の実現に向けた国民運動の展開」が法律に明記され、10月を「木材利用促進月間」、10月8日を「木材利用促進の日」に制定。
- *建築物で使用した木材の「炭素貯蔵量」を表示するガイドラインを制定。
- ☆こどもみらい住宅支援事業
- *令和3年度補正予算542億円。
- *子育て世帯や若者夫婦世帯による、高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助。
- ☆住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業
- *令和4年度予算200億円。
- *省エネ性能の高い住宅・建築物の整備や既存住宅の改修等を総合的に推進。
- ☆LCCM住宅整備推進事業
- *新規事業。ライフサイクル全体を通じたCO₂排出量をマイナスにする住宅（LCCM）の整備を支援。
- ☆地域型住宅グリーン化事業
- *中小工務店によるZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）の整備等を支援。
- ☆優良木造建築物整備推進事業

*新規事業。主要構造部に木材を積極的に使用した非住宅建築物・中高層住宅の整備を支援。

☆長期優良住宅化リフォーム推進事業

*既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームを支援。

☆住宅エコリフォーム推進事業

*新規事業。既存住宅の省エネ改修を支援。

(2022年3月20日 東洋木材新聞記事より抜粋・引用)

(4) 住まいの改修、節税の恩恵

バリアフリーで最大20万円

*リフォーム費用が老後の生活を圧迫しないようにすることが大切です。

・生活費や介護費をまず確保し、余裕資金の範囲で考えるべき。

*50代以上でリフォームをした人の費用は平均約289万円と、当初予算の平均の約242万円を50万円近く上回りました。

*税制優遇や助成金など公的制度の活用を。

●所得税の主な優遇制度 (2022年度税制改正)

☆リフォーム税制

対象工事	対象工事金額	控除率	入居期限※1
バリアフリー	200万円	10%	2023年12月
耐震	250万円※2		
省エネ			
3世代同居			
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性向上	500万円※2	
	耐震または省エネ+耐久性向上	250万円※2	

※1：耐震改修は工事完了期限

※2：省エネで太陽光発電を設置する場合は100万円上乗せ

☆住宅ローン減税 (増改築)

借入限度額	控除率	控除期間	入居期限
2000万円	0.7%	10年間	2025年12月

☆固定資産税の優遇内容

対象工事	減額割合	減額期間	工事完了期限
耐震	1/2	1年※1	2024年3月
バリアフリー	1/3		
省エネ			
長期優良住宅化 (耐震または省エネが条件)	2/3※2		

※1：耐震改修で自治体が指定する重要な避難路沿道は2年間。

※2：耐震改修で自治体が指定する重要な避難路沿道は2年目は1/2

●国や自治体が費用を助成する制度

☆「こどもみらい住宅支援事業」

*3月28日から申請受付開始。

*リフォームでは、年齢や家族構成を問わず利用できます。

*断熱改修や高効率給湯器設置に加え、バリアフリーや耐震などの工事で一定の条件を満たせば、最大30万円の補助。

*補助額が5万円以上の工事が対象。

(2022年3月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5)  マンションの適切管理認定 自治体の準備進まず

4月開始、5%どまり

*マンションの管理計画が適切かを自治体が認定する新制度が4月1日に始まりますが、同日に受付を始めるのは全体の5%程度の自治体。

*認定制度は適切な管理を促し、管理の良いマンションが中古市場で評価されることなどを目的に創設。

*住宅金融支援機構も4月、認定マンションへの住宅ローンの金利優遇を始めます。

(2022年3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 既存マンション調査項目

専有部分 床

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
床	仕上げ材表面	フローリング等	著しい割れ		
			剥がれ		
			その他		
		タイル・石	著しい割れ		
			著しい欠損		
			剥がれ		
			その他		
		カーペット	その他		
		畳	腐食・かび		
			その他		
	その他				
	歩行時の変化				
	著しい傾斜				
	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)

