

# 令和4年 5月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  住宅ローン 固定金利に差
- (2)  住環境維持 誰の手で
- (3)  米欧、消費・設備投資に影響 住宅ローン・社債、金利急騰
- (4)  米住宅関連株が大幅下落 ローン金利上昇 5%超
- (5)  住宅資金贈与、思わぬ課税も 床面積や取得時期に条件

## 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 天井

### (1) 住宅ローン 固定金利に差

#### 4月 三菱UFJ銀行は一部下げ

\*大手銀行4月適用分の住宅ローン金利は、固定型で対応にばらつき。

・10年固定型は3メガバンクとりそな銀行が据え置く一方、三井住友信託銀行は0.15%引き上げ。

・三菱UFJ銀行は全期間固定型の金利を大幅に引き下げ。

(2022年4月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (2) 住環境維持 誰の手で

#### マンション組合、管理費上げに折り合えず

\*マンション管理組合が、管理会社から契約更新を拒否されるケースが相次いでいます。

・人件費が高騰する中、管理費の値上げ交渉で折り合いがつかないケースが目立ちます。

\*マンション管理新聞が2019年、首都圏の管理会社30社を対象に行った調査では、約7割が「採算が取れない」などの理由で契約辞退を申し出ることがあると回答。

\*2013年施行の改正高年齢者雇用安定法で、希望者全員が65歳まで働ける仕組みが整ったことで、元の職場で働き続ける人が増え、マンション管理人になる人材が減りました。

\*2019年の首都圏の新築マンションの管理費は平均19,085円。10年間で18%上昇。

### 築 40 年超、2040 年に 3.9 倍

\* マンションに住む人は 2020 年末時点で 1573 万人（推計）。

\* 築 40 年超の物件は 2020 年時点で 103 万 3 千戸。

・ 2040 年に 3.9 倍の 404 万 6 千戸になる見通し。

（2022 年 4 月 3 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

### (3) 米欧、消費・設備投資に影

#### 住宅ローン・社債、金利急騰 中銀の金融引き締め受け

\* インフレに歯止めをかけるために米欧の中央銀行が進めている金融引き締め  
が、企業や家計に影を落とし始めました。

\* 金利水準は、米国の住宅ローンが 1.6 倍。

\* 設備投資や住宅投資を想定以上に冷え込ませ、景気が腰折れするリスクも。

\* 米長期金利が一時 2.56%と、約 3 年ぶりの高水準。

・ 連動して住宅ローンや社債金利の上昇も加速。

\* 30 年固定の住宅ローン金利の平均は 4 月 5 日に 5.02%と、2018 年 11 月以来 3  
年 5 か月ぶりに 5%を上回りました。

・ 2021 年 9 月末の 3.15%から 6 割上昇。

\* 米国では固定金利での住宅ローンの借り入れが主流のため、金利が上昇して  
も直ちに既存ローンの負担が増えて返済が滞るという懸念は少ないです。

\* 今後は新規の住宅購入が減少し、実体経済の下押し圧力となる可能性。

\* 利払いの負担増を懸念し、住宅購入の勢いも減速。

（2022 年 4 月 7 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

### (4) 米住宅関連株が大幅下落 ローン金利上昇 5%超

#### 株価指数、昨年末から 29%下げ 建材・家具にも売り波及

\* 米国で住宅関連株が大きく下落。

\* 金融引き締めで住宅ローン金利は 12 年ぶりの高水準。

\* 住宅の購入が減って市場が冷え込む可能性が高まります。

\* 米国住宅ローンの 30 年固定金利は 5.11%と、12 年ぶりの高水準。

\* アルミや木材などの資材価格や人権費の上昇で住宅価格は高騰。

・ 住宅価格指数はこの数か月、前年同月比 2 割近い伸び。

\* 住宅価格の高騰とローン金利の上昇で、住宅ローンの月あたり返済額は 1

年で4割以上上昇。

\*3月の中古住宅販売件数は前月比2.7%減。2020年6月以来の低水準。

\*米国の住宅市場にピークアウト感がでています。

(2022年4月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (5) 住宅資金贈与、思わぬ課税も

### 床面積や取得時期に条件

☆住宅取得等資金贈与の非課税制度

\*父母、祖父母から子、孫が住宅の取得や増改築を目的とした資金を贈与されたとき、床面積や住宅を取得する時期などの条件を満たせば、一定額まで贈与税がかかりません。

\*利用者は2015年以降で年6万人前後、非課税の適用を受けた金額は年4000億~6000億円程度で推移。

\*制度は2023年末まで延長。

\*床面積の計算では、車庫を含む場合もあるので注意。

・ビルトインガレージで、居住部分と車庫部分を一つの家屋として登記していれば、車庫も床面積に含むというのが基本的な考え方。

\*贈与を受けた翌年の3月15日までに贈与資金の全額で住宅取得などのための頭金や残金を支払います。

\*マンションや中古戸建は同日までに引き渡し、新築戸建では少なくとも棟上げを済ませる必要があります。

\*入居の期限は3月15日までか、遅くとも12月31日まで。

\*贈与された翌年の2月1日から3月15日までに申告。

☆住宅資金贈与非課税制度の主な内容

非課税枠	耐震、省エネまたはバリアフリー住宅	1000万円
	一般住宅	500万円
受贈者	18歳以上の子や孫（2022年3月31日以前の贈与は20歳以上）	
床面積と所得の条件	50~240m <sup>2</sup> 以下	2000万円以下
	40~50m <sup>2</sup> 未満	1000万円以下

(2022年4月23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

### 天井

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
天井	仕上げ材表面	壁紙等	著しいひび割れ・欠損		
			腐食・かび		
			水染み跡		
			その他		
		左官等	著しいひび割れ・欠損		
			水染み跡		
			腐食・かび		
			その他		
		ボード類等の仕上げ材	著しいひび割れ・欠損		
			腐食・かび		
			水染み跡		
			その他		
		塗装	著しいひび割れ・欠損		
			腐食・かび		
			水染み跡		
			その他		
		その他			
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)

