

令和4年 **7月の住まいのきになる**通信

目次

- (1)  住宅ローン金利下げ 3メガ銀行、今月分の10年固定
- (2)  高齢者 きしむ「終の棲家」
- (3)  マンション 管理不全防ぐ 住人の合意形成に貢献も
- (4)  家庭内感染防ぐマンション
- (5)  住宅展示場3割削減 大和ハウス デジタル営業に移行
- (6)  住宅ローン、返済負担減らす
- (7)  マンション所有者「不明」増加

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 二重床の床下

(1) **住宅ローン金利下げ**

3メガ銀行、今月分の10年固定

*3メガバンクの6月適用分の住宅ローン金利は、10年固定型を揃って引き下げ。

・三井住友銀行は0.06%下げて3.64%に、三菱UFJ銀行とみずほ銀行は0.05%下げてそれぞれ3.64%と3.00%。

・長期金利が低下傾向となったことなどが要因。

・三井住友は約2年ぶり、三菱UFJとみずほはほぼ約1年ぶりに引き下げ。

(2022年6月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) **高齢者 きしむ「終の棲家」** **修繕費2割超上昇 単独世帯増、負担重く**

*持ち家の修繕費の負担は増え続けています。

・長寿化によって修繕回数が増え、工事単価も10年で2割上昇。

*賃貸住宅でもオーナーの約7割が高齢者の入居に拒否感を抱きます。

・入居中の孤独死で、その後の賃貸が難しくなったり、認知症を患ってほかの入居者とトラブルになったりすることを警戒します。

*世帯主の年齢が60歳以上の二人以上世帯の持ち家率は、2021年で90%を超えます。

*マンションの積立金が大幅に上がった現在の水準も、国土交通省がマンション修繕の積立金の目安として示すガイドラインの平均値（小規模物件、1M2 当たり月 335 円）に及ばず、さらなる増額が必要な例も多いとみられます。

*2020 年と 1980 年を比べると、単独世帯は 19.8%から 38%へ急伸。

・夫婦と子、3 世代などの世帯の割合は大幅に下がりました。

(2022 年 6 月 5 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) マンション 管理不全防ぐ

住人の合意形成に貢献も

スマート修繕 工事会社選び無料支援

／さくら事務所 資産価値との相関分析

*スマート修繕のサービスは大規模修繕を計画する管理組合と工事会社をマッチング。

・35 社程度の工事会社を選び、その中から最大 3 社の相見積もりを取れるようにします。

・担当者が内容や費用を分析し、専門知識に乏しい組合でも比較しやすく整理。

*築 40 年超のマンションは 2020 年末に 100 万戸を超えました。

・2030 年末に約 232 万戸、2040 年末は約 405 万戸に増える見通し。

*不動産コンサルタントのさくら事務所は、管理計画と資産価値の相関性をレポートするサービスを開始。

・将来の売却価格などへの影響を分析します。

*不動産スタートアップの F F P も既存マンションを対象に、理事会の開催頻度や防犯カメラの設置状況などから管理レベルを評価。

(2022 年 6 月 8 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4) 家庭内感染防ぐマンション

清水建設、接触減らす配置

*清水建設は家庭内の感染拡大を防止するマンションを設計。

・感染者と家族との接触を極力減らす部屋の配置に加え、ウイルスを蔓延さ

せずに喚起できるようにします。

*生活空間を大きく3つのエリアに区分け。

・「グリーン」：リビングやダイニングキッチン、健康な家族の居室。

・「レッド」：感染者の隔離療養に使う居室。

・「イエロー」：トイレや洗面所などの共用スペース。

*感染者はレッドとイエローで療養し、グリーンに立ち入らないよう設計。

*換気は同時に給気と排気ができるシステム。

*玄関には消毒剤を置ける棚やコートのクローゼットを配置。

*洗面所には健康な人と感染者に分けたタオル掛けやゴミ置き場を用意。

*扉を手のひらで触らず開けれるノブを採用。

*3LDKの場合、通常設計と比較して施工にかかる費用の追加は1住戸あたり30～50万円程度。

(2022年6月10日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5) 住宅展示場3割削減 大和ハウス デジタル営

業に移行

*大和ハウス工業は全国にある住宅展示場を5年で3割減らします。

・新型コロナウイルス禍で来場者数が減少しているうえ、展示場を契機とした注文住宅の契約率が低下。

・デジタル技術を活用した住宅販売へ段階的に移行。

*国内の注文住宅市場は20年で25%縮小。

*大和ハウス工業は注文住宅では業界3位。

*2021年度の展示場来場者数は、コロナ禍前の2019年度比約5割減。

*来場をきっかけに契約した割合も従来は5割程度ありましたが、2021年度は3割に。

*展示場は1か所あたり、年間の維持費用が3000万～5000万円。

*2026年度までにまず50か所ほど閉鎖する方針。

・人口減少が進む地方の不採算の展示場が対象。

*仮想空間でアバター(分身)を動かしながら住宅を見学できるサービスなどを拡充。

*大和ハウス工業の2021年度の注文住宅の販売戸数は約5000戸。

・このうち最大1割がインターネットを起点として販売に至った住宅。

*ウェブサイトを通じた営業を強化するなど、2026年度までに1200戸と全体の約2割に高める考え。

(2022年6月11日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6) 住宅ローン、返済負担減らす

繰り上げ、将来の家計考慮

*住宅ローンへの金利上昇影響を抑える手段の一つが、残高の一部を繰り上げ返済をすること。

*繰り上げ返済をする際には注意点も。

*住宅を購入した人が借入金で調達した平均額は増加傾向に。

・2017年度は分譲マンションを購入した人が約2400万円、戸建て住宅が約2800万円。

2021年度にはそれぞれ約3000万円、約3400万円に。

*2021年10月時点、住宅ローン利用者のうち67%が変動型。

*変動型の金利は半年ごとに見直す仕組み。

*変動型でローンを組む場合は、ある程度金利が上がることも想定して返済計画を。

*繰り上げ返済には主に2つの方法。

・「返済期間短縮型」：毎月の返済額は変えず、返済期間を短くします。

・「返済額軽減型」：返済期間は変わらず毎月の返済額を減らします。

*繰り上げ返済は基本的には利用者の都合でいつでもできます。

*家計全体を考えると、単純に繰り上げを急ぐことがプラスになるとは限らない点には注意が必要。

*一般には住宅ローンの繰り上げ返済は、住宅ローン減税の期限が切れるタイミングで多くなります。

*本来、失業や収入減少に備えて、6か月分程度の生活費を預貯金で確保しておくべき。

*借金は少ない一方で貯蓄も少なくなるよりは、借金も貯蓄も多い方が安全性が高いともいえます。

*家計の想定外の事態を乗り切れるよう貯蓄を多く確保しておくのも必要。

(2022年6月25日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(7)  マンション所有者「不明」増加

管理組合決議から除外案 修繕費滞納で保全難しく

- * マンションの区分所有者で、所在不明の人が増えています。
- * 管理費の滞納で建物の維持や保全が難しくなるほか、マンションの重要な決議に必要な賛成が集められなくなります。
- * マンションの空室に関する全国調査は、2018年度の国土交通省のものが最新。
 - ・ この時点で既に約30%に空室があり、4%弱は所有者の所在なども不明。
- * 対策は法務省、国交省も加わる有識者研究会で議論が進みます。
 - ・ 不明な所有者をマンションの決議の分母から除外する内容。
- * 築40年超のマンションだけで既に100万戸を超えます。
(2022年6月29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 二重床の床下

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
二重床の床下	状態		漏水		
	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)

