







令和4年8月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  米住宅価格 高騰続く 不動産ファンドが買い占め
- (2)  大和ハウス 住宅再値上げ 10月にも
- (3)  未来見据える住まい キーワードは「多様化」「持続可能」
- (4)  “郊外家時間”を充実させる
- (5)  住宅ローン控除、大幅改正に注意
- (6)  新築戸建て プロはここを見る

 **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
天井裏の状態**

(1) 米住宅価格 高騰続く

不動産ファンドが買い占め

* 米国で住宅不動産市況が過熱し、米国民の住宅購入や賃貸が困難になっています。

* 背景にあるのが投資ファンドのマナー。

・米国の一戸建て住宅の購入件数全体に占める機関投資家や企業などの投資家の割合は、2022年3月は28%と過去最高。

・一戸建て住宅を購入し、賃貸物件として家賃収入を稼ぐ投資モデルがこの1~2年ほどで広がったため。

* 一戸建て住宅の平均賃料は、1~3月期に前年比12.4%も上がりました。

* 消費者は住宅ローン金利上昇に苦しみます。

・30年物固定住宅ローン金利の平均は6月末時点で5.70%と、1年前と比べて2倍強に上昇。

(2022年7月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(2) 大和ハウス 住宅再値上げ 10月にも

資材高騰で2年連続

- *大和ハウス工業が10月にも戸建て住宅を値上げ。
 - ・異例となる2年連続の値上げ。
 - ・引き上げ幅は販売価格の3%以内になるも見込み。
 - ・鉄骨や木材などの価格上昇に対応。
 - *6月には積水ハウスも値上げしています。
 - *住宅の建設コストは、木材や鉄の価格高騰で2021年ごろからかさんでいます。
 - *住宅の建設費は、2015年度を100とすると2021年度は114.4まで上昇。
 - ・2020年度比では7.1%上がっています。
- (2022年7月17日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(3) 未来見据える住まい

キーワードは「多様化」「持続可能」 働き方変化、移住に関心

- *リモートワークやハイブリットワークが浸透し、勤務地から離れた場所でも働くことが可能に。
 - *地方移住に「コロナ以前から関心があった人」と「コロナ禍を機に関心を持った人」のうち、約38%の人が地方移住を検討、約9%の人が実施に向けて準備。
 - *移住先の候補地の選定にあたっては、「自然環境」を重視する人が約半数。
「脱炭素貢献型」も
 - *住宅の長寿命化も大きな課題。
 - *環境コストを下げ、経済的な負担を抑えるためには、質の高い住宅に長く暮らすのが効果的。
 - *「長期優良住宅認定制度で、2021年4月から2022年3月末までの一戸建ての認定戸数は118,289戸。
 - ・同期間で新たに建設された住宅のうちの27.7%を占めています。
- (2022年7月29日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4) “郊外家時間”を充実させる

志向は「ハイブリッド」に

*感染リスクが緩和した後の「行動スタイル」として、「仕事」や「会議・打ち合わせ」ではオンライン空間とリアルな空間を使い分けたいと考える人が約半数。

*コミュニケーションを楽しむ「飲み会・食事会」や「友人・知人との付き合い」では、リアル空間を希望する人が6割超。

*移住に興味を持つ理由として、子育て環境や趣味の実現などを挙げる人が増えています。

多様な快適さ実現へ

*ゾーニング：空間を類似したテーマや用途に分けて配置すること。

*住まいで昨今重視されているのが「仕事ができる場所」の確保。

・家族とともにくつろぐ時間と仕事に集中する時間の両立を重要視。

・「仕事専用の部屋」よりも「部屋の一部にある仕事ができる場所」を重視。

*広めに設計したリビングに家族が集まり、仕事や勉強、家事などを各々が行うスペースを確保するというスタイルも増えています。

(2022年7月29日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(5) 住宅ローン控除、大幅改正に注意 制度内容に大きな変化

☆控除率の引き下げ

*従来の住宅ローン控除では、年末のローン残高の1%が控除の対象でしたが、2022年1月以降に入居する場合には0.7%に。

・住宅ローンの金利は1%を下回ることも多いので、控除率が1%の場合、差額が利益になりローンを借りる方が有利になってしまうという状況を解消するため。

☆控除期間

*新築住宅等の控除期間が10年から13年に延長。

☆借入限度額

*認定住宅等の借入限度額

: 2022年・2023年入居で4000万~5000万円、2024年・2025年入居は3000万~4500万円。

*「その他の住宅（省エネ基準を満たしていない住宅）」の借入限度額

: 2022年・2023年入居で3000万円、2024年・2025年入居は2000万円。
但し、2024年以降に建築確認を受ける新築の「その他の住宅」は適用対象外。

*住宅ローン控除は減税の制度であるため、主に所得税を軽減する仕組み。

*所得が低いと支払う税額も減り、十分な住宅ローン控除を受けられない可能性。

⇒所得税から控除しきれない金額は、住民税から控除することができます。
その上限額は13.65万円でしたが、新制度では9.75万円に。

*住宅ローン控除を受ける人の所得制限も変更

・これまでは合計所得金額3000万円の人を対象でしたが、新制度では2000万円以下。

*合計所得金額が1000万円以下であれば、2023年末までに建築確認を受けた新築住宅に限り、40M²以上50M²未満の住宅も適用可能に。

☆控除を受けるためには要件がある

- 居住用の住宅であること
- 住宅の床面積が50M²以上であること
- 住宅の引き渡しまたは工事完了から6か月以内に居住すること
- 借入金の返済期間が10年以上であること
- 控除を受ける人の合計所得金額が2000万円以下であること
- 住宅を事業に利用している場合は居住床面積が2分の1以上であること

非課税措置や補助金確認を

☆贈与税の非課税限度額

*親や祖父母から住宅取得等資金の贈与をうけることができる場合には、贈与税が非課税になる枠がある。

*2022年1月から2023年12月31日までの間に贈与を受けた場合、非課税限度額は耐震・省エネ・バリアフリーの住宅の取得で1000万円、その他の住宅の取得で500万円。

☆補助金

●「こどもみらい住宅支援事業」

- *子育て世帯や若者夫婦世帯向けの住宅新築の補助金。
- *ZEH住宅などを新築した場合が対象で、補助額は最大100万円。

(2022年7月29日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(6) 新築戸建て プロはここを見る

1位 周辺の環境・雰囲気 インフラやご近所も確認

- *専門家が選んだ1位は家そのものではなく、周辺の環境や近所の雰囲気。
- *自分の力では変えるのが難しいうえ、生活していくうえでの影響は大きくなる。
- *病院や学校、公園、生活必需品を買うための店舗などが、家からどの程度の距離にあるのかは確認が欠かせない。
- *自分の足で周辺を歩き回することで、下見の際に近所の住民と接点を持つ場合も。
 - ・近所づきあいや自治会はどうなっているのかなど聞ければ。
- *その地域コミュニティーに溶け込めるかどうかは、入居後の幸福度を大きく左右する。

2位 資金計画 価格の吟味 ローン返済の見極め

- *自らの収入や貯蓄をもとに、購入可能な家を選ぶための慎重な検討が必要。
- *金利上昇や夫婦共働きを続けられるかなど、不測の事態にも備えるシミュレーションが必要。
- *返済額だけでなく、固定資産税や修繕費なども意識。
- *無理をする資金計画は入居後に日々の暮らしを圧迫し、楽しく生活できなくなってしまう。

3位 災害リスク 水害や地震、確認欠かせず

- *ハザードマップのチェックは必須。
- *海や川などが近くにあるかを確認したり、地盤の状況や過去の被災歴を調査したりするのも有効。

4位 駅との距離 老後まで見据えて

- * 駅に近い家は、長い目で見れば有利。
- * 車を運転しなくなる老後の生活まで考えると、駅からの距離は大事。
- * 駅からの距離がそのまま住宅の資産性に。
 - ・ 市場価格が落ちにくい家を選ぶことは、家計へのインパクトが非常に大きい。

5位 周辺データ 人口増減や高齢化率

- * 地域の将来性も探っておきたいところ。
- * 家が立地する自治体の人口動態や都市計画を調べておくことで、周辺の未来像をある程度までは予測することができるかも。
- * 高齢化率が高いエリアは将来、空き家が増える可能性も。
- * 空き家が多くなると、エリア全体の市場評価が低下したり、行政サービスが行き届かなくなったりする懸念がある。

6位 日照条件 季節による変化にも注意を

- * 家の日当りは日常の気分を左右する。
- * 夏と冬など季節ごとの変化まで調べたり、家の中のすべての部屋への日光の入り方を時間帯ごとに確認したりするのは手間だが、後悔しないように時間をかけて確認。
- * 家の隣に空き地などがある場合は将来、状況が一変しかねないことも。
- * 高層の建物が建築できるエリアなのかも念のために調査。

7位 間取り 生活の「動線」も考えて

- * 間取りの選び方を間違えてしまうと、ストレスを感じながら生活をする可能性。
- * 子どもの成長・独立などによる家族構成の変化によっても最適な間取りは変わってくる。
- * 将来まで見通した選択が必要。
- * 「生活動線」の視点も大切。
 - ・ 3階建なら「洗濯もの動線」を確認。洗濯は1階で行って、物干しは3階まで上がって行うといった形は最悪。

8位 省エネ性 光熱費節約に欠かせず

*2025年度には、すべての新築住宅で省エネ基準への適合が義務付けられる。

*断熱性が高い家なら夏に涼しく、冬に暖かい快適な暮らしを期待でき、環境への配慮にも。

*光熱費の節約で家計にも恩恵。

*安易に低い省エネ性で妥協しない方が長い目で見ると得するかも。

*古い性能の家は将来的には資産評価の点でマイナスに。

9位 耐震性 「等級」の確認を

*最も低い「等級1」は法律が定める最低基準。

*最高の「等級3」は「1」に比べて1.5倍の揺れの地震に耐えられる。

*等級が高いほど、複数回の地震に耐える確率が上がる。

10位 契約条件 注文住宅は要注意

*コロナ禍に続きロシアのウクライナ侵攻に伴う国際的な生産・物流の混乱は、住宅の資材や部品などにも及んでいる。

*影響が大きいのは、戸建ての注文住宅。

*契約の際、詳細な内訳を出してもらうのが自衛策。

*工事に入った後、部品価格の上昇などを理由に値上げを迫られても、内訳があれば値上げの妥当性を判断しやすくなる。

(2022年7月30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 天井裏の状態

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	仕様	状態			
天井裏の状態	部材		著しい割れ			
				ジャンカー		
				漏水		
	断熱材			剥がれ		
				未施工部分		
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)