








令和4年9月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  住宅販売にメタバース 住友不動産、全物件を「内見」
- (2)  住宅価格、先進国高止まり 1~3月15%上昇
- (3)  自宅の修繕 どう備える 計画的な貯蓄 欠かせず
- (4)  自宅を担保に老後資金 金利上昇なら家計の負担増
- (5)  空き家、重い負担 対策は？
- (6)  中古住宅購入、思わぬ負担も
- (7)  住宅ローン、変動型一段と

 **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 設備**

(1) 住宅販売にメタバース

住友不動産、全物件を「内見」

*住友不動産は9月から、仮想空間「メタバース」で新築分譲マンションの販売を開始。

*不動産大手では初の動き。

*ネット経由で物件情報を3次元映像として見せ、オンラインで契約に結び付けます。

(2022年8月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 住宅価格、先進国高止まり 1~3月15%上昇

投機過熱、資源高で 米金融引き締めで一服も

*2022年1~3月期の経済協力開発機構(OECD)加盟国の名目住宅価格は、前年同期比15%上昇。

・米国が19%、英国は10%、日本は9%上昇。

・日本は1990年前後のバブル末期以来の上昇率。

*価格上昇の要因の一つが投機の過熱。

・低金利環境下であふれたマネーは、住宅市場や株式市場に流れ込みました。

- * コロナ禍による供給制約と在宅機会の増加も住宅価格の上昇に拍車。
 - ・ 木材が「ウッドショック」と呼ばれる世界的な不足に見舞われるなど住宅資材が高騰。
 - ・ 在宅勤務の普及は、郊外の戸建て需要を高めました。
 - * 各国の中央銀行が金融引き締めへ転じ、住宅市場にもその影響が表れ始めています。
 - ・ 米国では 30 年固定の住宅ローン金利が 6 月下旬に 5.8%と、2008 年 11 月以来およそ 13 年 7 か月ぶりの水準まで上昇。
 - * 7 月の米住宅着工件数は前月比 9.6%減。
 - * 主要 20 都市の住宅価格は 5 月に前年同月比で 20.5%上昇し、4 月 (21.2%) から伸びが鈍化。
 - * 住宅価格の高止まりは高インフレを長引かせる可能性も。
 - ・ 7 月の米消費者物価指数は前年同月比 8.5%上昇。
- (2022 年 8 月 21 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 自宅の修繕 どう備える

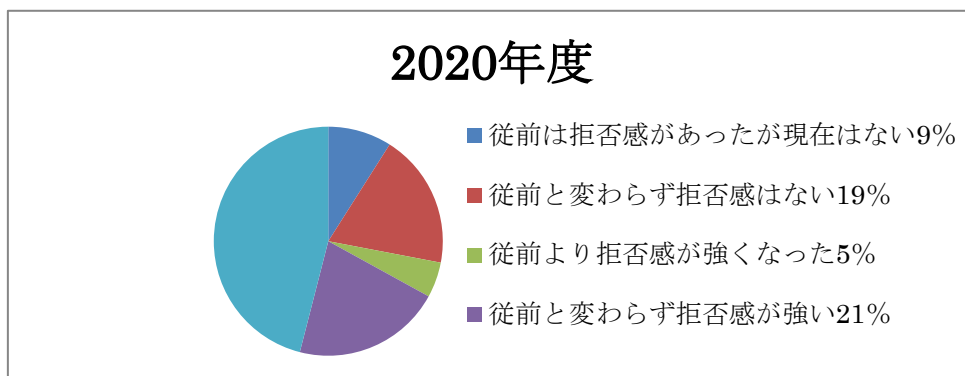
計画的な貯蓄 欠かせず

- * 標準的な戸建て住宅（木造 2 階建て、延べ床面積 116M²）では、築後 30 年の修繕費用は基本的な項目だけで 900 万円を超します。
- * 工事費用も上昇。
- ・ 2021 年までの 10 年間で約 2 割上がりました。
- * 修繕費の負担が重いのはマンションも同じ。
- ・ 2018 年度の国土交通省のマンション総合調査によれば、3 割以上のマンションが計画に対して積立金が不足。

☆戸建ての修繕にはこんなお金がかかる 築後 30 年で合計約 930 万円

5 年ごとに	シロアリ対策	15 万円
15 年ごとに	屋根塗装	85 万円
	外壁塗装	130 万円
	バルコニー防水	35 万円
	雨樋の交換	35 万円
	給湯器の交換	40 万円
築 20 年で	ユニットバスの交換	100 万円
築 30 年で	給排水管の交換	90 万円

☆約7割の賃貸物件オーナーが高齢者に拒否感



(2022年8月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(4) 自宅を担保に老後資金

金利上昇なら家計の負担増

☆リバースモーゲージ

*利用者が自宅を担保に差し入れ、金融機関は担保評価額の一定割合を融資限度額として決める。

*生きている間は自宅に住みながら毎月の利息のみを払い、死亡時に相続人が家を売却するなどして現金で元本を返すのが一般的。

*東京スター銀行の融資残高は2020年12月末時点で1271億円と、5年前に比べ約90%増。

*2020年末で住宅・土地など非金融資産が占める比率は約37%と、現預金を上回ります。

*自宅を元手に老後資金をつくりたいと考える人が増えてきました。

*住宅金融支援機構が民間金融機関と提携する「リ・バース60」は、2017年度に「ノンリコース型」というタイプを導入。

*リバースモーゲージは契約者が亡くなった時点で住宅価格が大幅に下がっていると、自宅を売っても元本を完済できない恐れがあります。

*ノンリコース型は担保の売却代金を超える返済義務がありません。

・金融機関は機構に保険料を払っており、債務が残っても機構から保険金を受け取れるため。

*リ・バース60は使途が建て替えやリフォーム、住宅ローンの借り換えなど住宅費用に限られ、借りた金額は即座に支払いに充てる必要があります。

☆リバースモーゲージの主な特徴

	民間金融機関独自の融資	リ・バース 60（住宅金融支援機構の基本条件）
資金用途	幅広い	住宅関連に限定
対象者	概ね 50 代以上	50 歳以上
対象物件	担保評価額や地域などで条件も	全国
融資限度額	<ul style="list-style-type: none"> * 担保評価額 10~80%程度 * 限度額の範囲で必要なときに借りる方式が多い 	<ul style="list-style-type: none"> * 担保評価額 50~60%以下（50代は30%以下）で、最大 8000 万円までの必要額 * 借入時に全額を一括融資
返済方法	<ul style="list-style-type: none"> * 生存中は金利のみで、死後に元本を一括返済 * 死後に金利と元本を一括返済 	<ul style="list-style-type: none"> * 生存中は金利のみで、死後に元本を一括返済

（2022 年 8 月 26 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）



(5) 空き家、重い負担 対策は？

子ども同士だけでも話し合い

- * 空き家は2018年時点で約849万戸にのぼり、およそ7戸に1戸は空き家。
- * 親が介護施設に入った場合、空き家の諸費用と医療・介護費用の二重負担に悩むことも珍しくありません。
- * 介護施設に入居後、自宅を売却しようとしても、手続きは迅速に進まない場合が多くあります。
 - ・施設入居中に認知症が進み、判断能力がないとされると、成年後見制度の利用などで、さらに手続きには手間と時間がかかります。
- * 本来は現所有者の親が方針を決めるべきですが、難しい場合、まず子どもだけでも意識をすり合わせします。
- * 遺言に家の処分方針などを記載しておくだけでは、介護施設入居などで親の存命中に長期間、空き家となる場合に対応しきれない恐れがあります。

☆家族信託

- * 契約次第では子の判断で親の家を売り、介護費用などに充てられる。
 - * 通常は法律の専門家に報酬を払って、細かく契約を結ぶ。
 - * 後で簡単に変更はできない場合があることには注意。
 - * 世帯主の年齢が 60 歳以上の 2 人以上世帯の持ち家率は 2021 年で 90% 超。
- ☆ 空き家にはこんな費用がかかる

費目	注意点
固定資産税など	管理が特に不適切な空き家とみなされると負担増
光熱費・水道料金	解約すると清掃や片付けが困難に
火災保険料	放火リスクなどへの備えとして必要
庭木剪定費用など	放置すると近隣とのトラブルになる恐れ
管理費・修繕積立金	マンションの場合。老朽物件の場合、修繕費の臨時徴収も

(2022 年 8 月 26 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(6) 中古住宅購入、思わぬ負担も

修繕費・手数料、膨らみやすく

- * 中古住宅も物件価格は上昇傾向で、リフォームなど新築にはない費用が掛かることも。
- * 売主と不動産業者が一定の媒介契約を結んで販売する中古住宅などの成約件数は 2021 年度に約 186, 000 件と、過去 10 年で 37% 増。
- * 戸建てとマンション、住宅地を総合した国土交通省の不動産価格指数は、過去 10 年間で 3 割上がりました。
- * 契約時に不動産仲介業者に払う手数料は、物件価格の 3% に 6 万円を加えた金額が上限。
- * 中古物件では新築よりも登記の際の登録免許税が多くかかります。
 - ・ 中古住宅の建物の税率は原則、新築の 2 倍の 0.3% で、住宅ローンを組むとさらに上がる仕組み。
- * 築年数が約 10 年を超える住宅はたいてい、購入時に何らかのリフォームが必要に。

☆インスペクション（建物状況調査）

*住宅診断の専門家が建物や設備の劣化状況や欠陥などを調べ、修繕に必要な費用を見積もる。

*一般的には購入を決め、手付金を払った後、契約をする前の段階で実施。

*戸建て住宅にかかる費用は最低 6 万円。

*水回りの設備交換と壁紙と床の張替えで 500 万円程度がリフォーム費用の目安に。

*住宅の購入費用は住宅ローン、リフォーム費用はリフォームローンがそれぞれ対応。

・リフォームローンの金利は一般に住宅ローンより高く、リフォーム費用を含めて住宅ローンを借りたほうが金利負担を抑えやすくなります。

瑕疵保険、加入依頼も一案

*中古住宅の瑕疵保険は不動産業者や検査事業者が加入。

・主要な構造部や雨漏り防止の設計、施工上の瑕疵による損害が補償され、国土交通相が指定する専門の保険会社が引き受けます。

・保険期間は 1~5 年。

・瑕疵があった場合は調査・修理費用や仮住まい費用が補償されます。

*瑕疵保険に加入するには専門の検査員が住宅の状態を確認し、検査基準に合格する必要があります。

*多くが必要な修理をした後に再検査しています。

*瑕疵保険に加入する住宅は基本的な構造部分の劣化や雨漏りなどのリスクが低いともいえます。

*保険料は数万円が一般的。

*購入時には保険加入の有無を確認し、未加入なら売り手に加入を頼んでみるのも一案。

（2022 年 8 月 27 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）



(7) 住宅ローン、変動型一段と

メガ銀で 8 割超、固定と金利差 借り換え需要 獲得競う

*3メガバンクの新規ローンのうち、変動を選ぶ割合は 6 月時点で平均約 84%。

*新型コロナウイルス禍で家計の見直し機運が高まり、借り換え需要は強くなっています。

*住宅金融支援機構の4月の住宅ローン利用調査で変動型は73.9%と、2007年度の調査開始以来初めて7割を超えました。

*長期金利に連動する固定金利は上昇傾向。

・現在10年固定であれば1%前後、超長期の全期間固定では1~2%程度。

*変動金利は動かず、むしろ優遇拡大で0.3%前後で借りられる銀行も。

*住宅ローン比較サイトのモゲチェックでは、借り換えサービスの利用者数が7月は前年同月比1.7倍に。

*国内銀行の住宅ローン残高は2021年度末に前年度末比3%増の137兆8193億円と、過去最高を更新。

*住宅金融支援機構の4月調査では、1年後の金利見通しについて「現状より上昇する」との回答が約4割と、前回の2021年10月調査（約2割）から大幅に上昇。

*三菱UFJ銀行は2022年4月に全期間固定金利について、31~35年固定型（ネット経由）を年1.8%から1.2%に大幅に引き下げ。

*みずほ銀行も全期間固定をあえて据え置くなどの戦略。

*三井住友銀行は変動、当初固定、全期間固定などの金利を組めるミックスプランを提供。

*銀行側は収益面での厳しさが増えています。

・身を削ってまで住宅ローンを獲得したいのは、長期にわたる返済期間の中で運用商品や保険などの販売機会につながる可能性があるから。

（2022年8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 設備

*各給排水設備や換気設備が適切に動作し使用できるかどうかを確認します。

*給排水設備については、漏水等の不具合の有無も併せて確認します。

*ホームインスペクションでは、コンセントへの通電確認やエアコンの動作確認は項目にありません。

*火災警報器は設置義務を知らない方も多いため、その有無について確認します。

（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）

