

令和4年10月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  1000 万戸 家余り時代へ
- (2)  家トイレ、高くても快適に
- (3)  マイホーム 郊外人気再燃 住宅地価、14 都道府県で上昇
- (4)  独身の住まい、購入の条件 住み替えの可能性に目配り
- (5)  長生きが変える住宅政策 新築志向薄れストック重視
- (6)  住宅ローン「フラット35」 省エネ適合必須に

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 給水設備

(1) 1000 万戸 家余り時代へ

活用か解体か 「住宅リストラ」待ったなし

- *2023 年、住宅総数が世帯数に対し約 1000 万戸も余る時代が到来。
- *すでに約 849 万戸ある空き家問題が一段と拡大しかねない危機に直面。
- *日本の住宅総数は、2018 年時点で約 6241 万戸。
- *2023 年は日本の世帯数が 5419 万とピークを迎え、減少が始まる節目。
- *2018 年時点で居住世帯がある住宅は約 5360 万戸。
 - ・うち約 700 万戸は耐震性が不足し、新耐震基準の家でも約 3450 万戸は省エネルギー基準を満たしません。
- *国内の住宅市場で既存住宅のシェアは約 14%。

☆空き家問題

- *2018 年時点で空き家は約 849 万戸。
- *住宅総数に占める割合は 13.6%。
- *およそ 7 戸に 1 戸が空き家。
- *国は 2015 年に空き家対策特別措置法を全面施行し、特に問題が大きい空き家に対しては、行政代執行による取り壊し（除却）なども可能とするといった対策。
- *空き家を取得した理由は相続が 54.6%と過半。

(2022 年 9 月 4 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 家トイレ、高くても快適に

購入単価、5年前から2割上昇

在宅長期化「一人の空間」に脚光

- * 便器の自動洗浄や開閉機能が生まれたのは、1990年代。
 - * 尿などの飛沫を抑える泡洗浄の技術や電気分解を活用した除菌水は2006年に登場。
 - * トイレを取り換える周期は15~20年ほど。
 - * トイレを個室空間ごと改修する事例が増えてきました。
 - ・大建工業の2021年度のトイレ向け収納建材の販売数量は2019年度比で約3割、消臭機能付きの天井材は約2割増えました。
 - * トイレ内に空気清浄機や冷房を置きたいという要望も。
 - * LIXILがトイレをリフォームした人を対象に実施したアンケートで、トイレの平均滞在時間は11分。
 - ・過ごし方は「考え事」が4割で最多、「スマホやタブレットを使う」(37.6%)、「新聞・読書」(20.4%)が上位に。
- (2022年9月15日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(3) マイホーム 郊外人気再燃

住宅地価、14都道府県で上昇 立地・環境で選別進む

- * 2022年の基準地価で、住宅地が上昇した都道府県は14と前年から倍増。
- * 31年ぶりの全国平均の住宅地上昇は、好立地の都市近郊がけん引役。
 - ・全国の住宅地の上昇率トップ10地点は、すべて札幌市に隣接する市。
- * 東北や北陸、四国、中国の各地方は多くの県で住宅地の地価が下落。

☆全国・全用途は3年ぶりに上昇

	全用途 (%)		住宅地 (%)		商業地 (%)	
	前年比	前年	前年比	前年	前年比	前年
全国	0.3	-0.4	0.1	-0.5	0.5	-0.5
三大都市圏	1.4	0.1	1.2	0.1	1.9	0.1
東京圏	1.5	0.2	1.2	0.1	2.0	0.1
大阪圏	0.7	-0.3	0.4	-0.3	1.5	-0.6
名古屋圏	1.8	0.5	1.6	0.3	2.3	1.0
地方圏	-0.2	-0.6	-0.2	-0.7	-0.1	-0.7
地方4市	6.7	4.4	6.6	4.2	6.9	4.6

※地方4市：札幌、仙台、広島、福岡

(2022年9月21日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(4) 独身の住まい、購入の条件



住み替えの可能性に目配り

*毎月支払う家賃をもったいなく感じたり、将来に向け住まいを確保したりするために、独身者でもマンションを購入する人は多くいます。

*購入のタイミングや収入状況によっては、賃貸に住み続ければよかったと後悔する例も少なくありません。

*持ち家購入の大きなリスクといえるのが、ライフプランの変化にあわせて住み替えにくいこと。

*転居したい場合、ローン残債があっても持ち家を売却することは一応できます。

・注意したいのは、ローン残債が売却価格を上回る場合。

・現物件の残債と新物件のローンを合わせて借りる住み替えローンが選択肢となりますが、一般の住宅ローンより借り入れ条件が厳しかったり金利が高かったりすることが多くあります。

*転職や結婚、子育てといったライフプランの見通しが立つ35歳以降ぐらいの年齢までは賃貸に住んで、様子を見るのも一案。

*大事なものは、自力でローンの返済を続けていけるように、計画を立て資金を準備すること。

*ローン返済額や管理費といった費用は、今支払っている家賃を基準に考えるとよいです。

(2022年9月24日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5) 長生きが変える住宅政策

新築志向薄れストック重視

*世帯数のピークは総人口に遅れること20年、来年にやってきます。

*単身世帯の割合は、2020年の13%から2040年には39%に。

・大幅に増えるのは独り暮らしの高齢者。13%から17%に。6世帯に1世帯の割合。

・夫婦と子供で構成する世帯の割合は、26%から23%に。

*日本全国の空き家は、2018年時点で約850万戸。

・2028年には1500万戸に急増する可能性。

・相続した家に住まない人が増えているから。

*2040年に向け急増するのは、独り暮らし高齢者の住宅需要。

・政府の全世代型社会保障構築会議は、「住まい確保は高齢期の生活維持にとっても大きな課題になる」として、空き家活用を含めた制度整備を政権に促しました。

(2022年9月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6) 住宅ローン「フラット35」 省エネ適合必須に

国交省、来年4月から

*国土交通省は住宅ローン「フラット35」の新築住宅への融資について、2023年4月からは断熱性能などで一定の省エネ基準を満たすことを条件とします。

*2025年度から、すべての新築で省エネ基準の達成が義務付けられます。

*住宅金融支援機構の「フラット35」は、新築や中古の住宅を買う人に上限8000万円で融資します。

・1.5%程度の固定金利で35年以内の長期融資が受けられます。

・住宅ローンの利用実績の約1割を占めます。

・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）は、金利を最大で0.5%下げます。

*新築住宅はエネルギー消費を現状より20%、ビルは30~40%削減する目標です。

(2022年9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 給水設備

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
給水設備	著しい給水不足				
	著しい水の変色				
	漏水				
	給湯設備	ガス給湯器	機器からの漏水		
			その他		
		電気温水器	本体からの漏水		
			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)



秋