

# 令和4年12月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  マンション改修 要件緩和 政府検討
- (2)  住宅ローン膨張 220兆円 日本、資産価値伸び悩み
- (3)  フラット 35、金利競争参戦 変動との差、1.1%に拡大
- (4)  「タワマン節税」是正検討 評価額、適正水準に上げ

### 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 排水設備



- (1)  マンション改修 要件緩和 政府検討

#### 同意8割に、老朽化対策促す 建て替えず長期利用

- \*政府は分譲型マンションのリノベーション（大規模改修）をしやすくします。
  - \*個人が専有する部分を含む改修は現在「所有者全員」の同意が必要ですが、「5分の4以下」にする案を軸に検討します。
  - \*2021年末のマンション 686万戸のうち築40年以上は 116万戸。
    - ・古い耐震基準のものもあります。
  - \*政府は既に、建て替えの同意の要件は現行の「5分の4」から「4分の3」などに下げる案を提示済み。
  - \*リノベーションの要件も緩め、「4分の3」にする案もあります。
    - ・共用部分だけの修繕なら要件は「過半数」または「4分の3」。
    - ・専有部分を含める大規模改修は現状、「全員」。
  - \*建て替えの場合、所有者1世帯の平均負担は2012~16年の調査で1100万円ほど。
  - \*全国の建て替え件数は、2021年度で7件。
  - \*共用部分のための修繕積立金ですら、計画通りに積み立てないマンションは全体の35%。
- ★老朽マンション 再生、所有者らの同意必要
- \*明確な定義はありませんが、一般的に築30~40年を過ぎたマンション。
  - \*再生には所有者らによる管理組合での同意と資金が必要。
  - \*高層化して住戸を増やし、その分を第三者に売却して建設費を捻出する例も。

老朽化したマンションの再生手法	
建て替え	建物を解体して建て直し
敷地売却	敷地を含めて売却し、所有者に資金を分配して再生
リノベーション	骨格を変えず内外装や設備、間取りなどをかえて耐震性も向上

(2022年11月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) 住宅ローン膨張 220兆円　日本、資産価値伸び悩み

### 金利上昇にリスク

\*日本の住宅ローンの融資残高が膨張を続け、2022年6月末は220兆円超えました。

\*住宅の資産価値は伸び悩み。

- ・ローンの負債以上に住宅の資産価値が上がり続けている米国と対照的。

\*米国は住宅市場の約80%を中古が占め、適切な修繕などを施せば購入後に資産価値が大きく上昇する例が珍しくありません。

- ・日本の中古シェアは15%弱。

\*住宅購入の中心層の30~40代のローン残高は右肩上がり。

\*新型コロナウイルス禍の約2年半でローンの返済猶予などを受けた件数は10万超。

\*住宅金融支援機構の4月調査では、変動型金利を選ぶ割合が73.9%。

\*金利上昇リスクがある変動型を選ぶ人ほど、住宅価格に対して高額なローンを組む傾向。

\*変動型を選ぶ人の半数近くは、住宅価格の90%超の融資を選びます。

- ・そのうちローン諸費用なども合わせて住宅価格を超えた額を借りる「100%超融資」も約12%。

(2022年11月6日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (3) フラット35、金利競争参戦

### 変動との差、1.1%に拡大　住宅ローン、調達金利上昇でも

\*住宅金融支援機構が提供する長期固定の住宅ローン「フラット35」が金利競争に参戦。

- ・10月、調達金利が上がったにもかかわらず貸出金利を引き下げる異例の行動。

・低水準の変動金利との差が拡大を続け、利用者が減少しているため。

- フラット35：住宅ローンを35年固定金利で提供する国の制度。

(2022年11月9日　日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (4) 「タワマン節税」是正検討

##### 評価額、適正水準に上げ

\*政府・与党は高額なタワーマンションなど不動産を活用した相続税の過度な節税を防ぐ検討に入りました。

\*高額な物件を相続すると、申告時の評価額が実勢価格を大幅に下回る事例が増えています。

\*不動産の相続税は通常、建物と土地の評価額をもとに計算。

・建物は地方自治体が建築費などから算定する固定資産税の課税上の評価額に1.0を掛けます。

・土地は公示地価の8割が目安の路線価が基準。

\*都心部などでは評価額は実勢価格より低くなりやすくなります。

\*近年の価格高騰で相続税の算定に使う評価額と実勢価格の乖離は顕著。

(2022年11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　排水設備

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
排水設備	排水管（屋内）		封水の吸引、または噴出し		
			排水不良、詰まり		
			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)