








# 令和5年 1月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  住宅過剰「2割以上」12県で 世帯比調査、大半は地価下落
- (2)  住宅ローン、長期返済のワナ 膨らむ利息、老後に影響
- (3)  不動産ID 普及後押し 間取りや過去の取引情報
- (4)  放置空き家 税負担増へ 政府検討 建て替え・売却促す
- (5)  変動型金利 影響は限定的 住宅ローン、緩和修正後も
- (6)  CO2排出ゼロ未達の住宅 マンションも補助対象
- (7)  住宅ローン金利 9年半ぶり高さ



### 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

換気設備



## (1) 住宅過剰「2割以上」12県で

世帯比調査、大半は地価下落 山梨・和歌山が上位に

\*12県で、世帯に対して住宅が2割以上も余っています。

\*2022年の基準地価（7月1日時点）は、住宅の過剰率が高い地域の地域の多くで前年比マイナスで推移。

\*国立社会保障・人口問題研究所は2023年に世帯数がピークを迎え、減少に転じると予測。

過剰率（高い）			過剰率（低い）		
1位	山梨県	27%	1位	埼玉県	11%
2位	和歌山県	25%	2位	神奈川県	12%
3位	長野県	24%	3位	東京都	12%

(2022年12月4日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) 住宅ローン、長期返済のワナ

### 膨らむ利息、老後に影響

- \*住宅ローンの借入期間が延びています。
  - \*賃金が上がらない中、物件価格は上昇。住宅ローンの借入額が増えているため。
  - \*住宅金融支援機構と民間金融機関が提携する固定金利の「フラット 35」にも、長期優良住宅を対象に最長 50 年貸す商品があります。
  - \*2019 年度の新規貸し出しの約定貸出期間は平均 27.0 年。
  - \*2016 年度の 25.6 年から 1 年半伸びました。
  - \*期間が 25 年以下全体は 2016 年度の 46%が 2019 年度には 32%と減少。
  - \*25 年超は 54%から 68%へと増えました。
  - \*借入期間が延びている一因は、毎月の返済額を抑えるため。
  - \*一般に金融機関は、住宅ローンの審査で一定の金利での年間返済額を年収で割った「返済比率」を見ます。
    - ・35%などの上限を超えると審査が厳しくなります。
  - \*長いローンは老後資金を逼迫させるリスクが高まります。
  - \*ローン返済に充てられるのは退職金の 4 分の 1 程度まで。
  - \*固定資産税や家の修繕費、冠婚葬祭費といった「特別支出」のために手を付けずに持っておく必要があります。
  - \*定年時にローンをいつでも完済できる手元資金を持つのが理想。
  - \*現在と定年時の家計の貸借対照表（バランスシート）を作ります。
- ☆「バランスシート」

- \*左に「資産」、右に「負債」を記し、左右の差額を「純資産」とする表。
- \*資産には現金などの金融資産とマイホームの価値を計上。
- \*負債には住宅ローンを計上。

- \*定年時のバランスシートは、ローンを完済できて、老後資金も確保できる状態が目標。
- \*定年時に目指す金融資産の額を決めたら、現時点との差額を定年までの年数で割り、毎年必要な貯蓄額を考えます。
- \*定年時に金融資産が残債を下回ると老後は苦しくなります。
- \*70 歳までに残債以上の金融資産を確保できない見通しなら、繰り上げ返済などの検討が必要。
- \*定年までの年数が短く、まとまった資金がなければ「毎月の返済額を増やして借入期間を短くする方法が一案。

(2022 年 12 月 10 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (3) 不動産 I D 普及後押し

#### 間取りや過去の取引情報 国交省、災害情報など連携

\*国土交通省は、国内のあらゆる不動産に識別番号を割り振る「不動産 I D」の普及に乗り出します。

\*間取りや過去の取引状況を把握しやすくなる半面、オープンな情報システムを警戒する事業者もあり、浸透できるかが課題。

\*災害リスクの掲載や火災保険料の算出などとのデータ連携を支援。

\*2022 年春に本格導入。

\*狙いの一つが中古不動産の取引拡大。

\*自治体の再開発計画や災害ハザードマップなどの情報を I D にひも付け、提供することを想定。

\*英国の不動産情報の透明度に関する調査で、首位は英国、2 位は米国。日本は 12 位。

(2022 年 12 月 11 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



### (4) 放置空き家 税負担増へ 政府検討

#### 建て替え・売却促す

\*政府は全国で増える空き家について、管理が不十分な建物の税優遇を見直す検討。

\*住宅用地を対象に固定資産税を軽減する特例から外す方向。

\*建て替えや売却を促して倒壊などの危険のある住宅の増加を抑え、中古住宅市場の活性化につなげます。

\*全国の空き家は 2018 年時点で 849 万戸。

\*うち賃貸・売却用などを除き居住目的のない空き家は 349 万戸と、20 年前からほぼ倍増。

\*2030 年に 470 万戸に増える見込み。

\*所有者が分からない約 5 万戸の空き家の扱いも課題。

(2022 年 12 月 21 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5)  **変動型金利 影響は限定的**

**住宅ローン、緩和修正後も 固定型には上昇圧力**

\*日銀が大規模緩和の修正を決めたことで、住宅ローン金利の行方に注目が集まっています。

\*長期金利の上昇で固定型には上昇圧力。

\*約9割が契約する変動型は連動する短期金利が変わっていないために、影響は限られるとの見方。

\*変動型は短期金利に、固定型は長期金利に連動。

\*2022年12月時点で35年固定の「フラット35」は年1.65%。

\*今後2%程度まで上がるとの観測も。

(2022年12月22日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(6)  **CO2排出ゼロ未達の住宅 マンションも補助対象**

**国交省、来年度から**

\*国土交通省は二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の排出量をゼロ未達にする「LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅」の普及を後押し。

\*戸建てに加えてマンションなどの共同住宅にも支援対象を広げ、新築物件の設計や建設工事の費用の一部を補助。

\*住宅に関連するCO<sub>2</sub>排出量は、日本全体の1割強を占めます。

\*LCCM住宅は建設から居住、解体までの一連の排出をマイナスにする物件。

\*国交省は2022年度から戸建てのLCCM住宅を対象に、設計や建設の一部について1件あたり140万円を上限に補助する制度を始めました。

\*2023年度からは共同住宅も対象に。

(2022年12月27日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(7)  **住宅ローン金利 9年半ぶり高さ**

**大手銀平均 1月、3.70%**

\*大手銀行の2023年1月の住宅ローン金利は、大手5行の平均基準金利で2022年12月より0.24%高い3.70%。

\*約9年半ぶりの高水準。

\*各行が長期金利に連動する固定金利を引き上げ。

\*利用者の9割が選ぶ変動金利は各行とも据え置き。

(2022年12月31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 換気設備**

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
換気設備	著しい吸排気不足				
	動作不良				
	異音				
	ダクト		接続不良		
			その他		
	外部貫通部分		破損・減失		
			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)

