









# 令和5年 **3月**の**住まいのきになる**通信

## 目次

- (1)  放置空き家 税優遇除外
- (2)  住宅高騰、増やせぬ子ども
- (3)  住宅ローン、「リバモ」に替える
- (4)  窓の断熱リフォーム 補助金活用で通年効果
- (5)  住宅ローン、今から組むなら 変動型のリスクも知る
- (6)  中古住宅市場を活性化 「空き家問題」緩和に一役
- (7)  マンション高騰 近畿圏止まらず
- (8)  老朽マンション 修繕で減税

## **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** 共用部分(バルコニー・ルーフバルコニーなど専有使用权のある部分) 外壁仕上げ(床面)

### (1) **放置空き家 税優遇除外**

**負担額 4 倍 政府法改正へ 活用促進へ規制緩和も**

- \* 政府は管理不全の空き家を対象に税優遇を見直します。
- \* 早ければ 2023 年度中に対策を実施に移します。
- \* 国内の空き家は 2018 年時点で 849 万戸。
- \* 賃貸や売却用を除いた居住目的のない空き家は 349 万戸で、20 年前からほぼ倍増。
- \* 2030 年には 470 万戸まで増える見通し。
- \* 住宅用地は固定資産税を減額する特例があります。
- \* 倒壊する危険のある「特定空き家」は改善勧告に従わなければ特例から外されます。
- \* 「管理不全空き家」を除外対象に加えます。
- \* 壁に亀裂が入ったり、窓の一部が割れたりしている建物を想定。
- \* 特例から外れ、平均的な宅地になると所有者が納める税額は 4 倍程度に増えます。
- \* 空き家の有効活用に向けた規制緩和。
- \* 中心市街地や観光地などを対象に「活用促進区域」を創設。  
(2023 年 2 月 1 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) 住宅高騰、増やせぬ子ども

### 狭まる面積も意欲そぐ要因に 若年層の所得増 急務

- \*2022年の首都圏の新築マンションの平均価格は6288万円と、2年連続で過去最高を更新。
  - \*専有面積の平均は同1%減の66.1M<sup>2</sup>と、10年前と比べて6%狭く。
  - \*2022年に成約した首都圏の中古マンションの平均面積は63.59M<sup>2</sup>。
  - \*近畿圏でも持ち家の価格高騰と住居が狭くなる傾向。
  - \*賃貸住宅の延べ床面積は49M<sup>2</sup>以下が約6割。
  - \*国が「豊かな生活」の目安として定める住居の面積は、都市部の夫婦と3~5歳の子の3人家族で65M<sup>2</sup>。
  - \*2021年の出生動向基本調査
  - \*「理想の数の子どもを持たない理由」のうち、「家が狭いから」が若い世代（妻が35歳未満）で21.4%。
  - \*財務省の研究では、第1子出生時点の住居が狭いほど、第2子出生数が抑制されます。
  - \*都市部では配偶者の通勤機関が10分長くなると、第2子の出生数は4%抑制されます。
  - \*住宅の購入価格が年収の何倍かを示す年収倍率をみると、日本は2021年時点で6.83倍。
  - \*米国は5.07倍、英国5.16倍、フランス6.14倍。
- (2023年2月2日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (3) 住宅ローン、「リバモ」に替える

### 毎月の負担減 / 利息は増加

- \*自宅を担保に資金を借り、死後に自宅の売却などで返すリバースモーゲージ（リバモ）の利用が広がっています。
- \*一般に住宅ローンからの借り換えでは、リバースモーゲージで借りた資金で住宅ローンの残りを返済。その後はリバースモーゲージの利息を毎月払い、元本は死後に自宅の売却などで返済します。
- \*自宅の売却でお金が余れば、相続人に渡ります。
- \*リバースモーゲージの融資は、2020年度末の残高は1600億円弱と、2013年度と比べ約3.5倍に。

- \*一般にリバースモーゲージは若くても 50 代からしか使えません。
- \*住宅・土地関連の負債（負債のある 2 人以上世帯の平均）は、世帯主が 50 代では 2021 年で 1174 万円。
- \*60~70 代も約 500 万~600 万円。
- \*親の自宅相続を子どもが望まないといった場合には、親が生前に自宅処分の道筋をつけられます。
- \*どんな住宅でもリバースモーゲージが利用できるとは限りません。
- \*建物や地域などの条件によっては担保としての価値が乏しく、借り入れができない場合があります。
- \*住宅ローンからリバースモーゲージに借り換えると、返済する総額は膨らむ可能性が高まります。
- \*60 代など比較的早い時期に借り換えると利息では不利になりやすくなります。
- \*毎月の返済負担と利息総額の両方を抑える最善の方法は、年金生活に入る時期までに住宅ローンを完済しておくこと。
- \*住宅ローンの繰り上げ返済に回していいのは、最大で退職金の 4 分の 1 程度まで。
- \*リバースモーゲージに借り換えて抵当権が設定されている自宅も、売却したお金で元本を返済し、残った額を施設費用などに充てることは可能。
- ☆リバースモーゲージ利用時に確認すべきポイント例

自宅が利用対象か	建物や地域の条件によっては利用ができないことがある
子に自宅を引き継ぎない場合も	事前に子どもと相談するのは必須
自分が長生きするリスク	利息の支払い額が増え、結果的に住宅ローン返済より不利になることも
金利上昇のリスク	変動金利が多く、金利が上がれば毎月支払う利息が増える

(2023 年 2 月 4 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (4) 窓の断熱リフォーム 補助金活用で通年効果

- \*現在の新築住宅の断熱性能は平成 28 年（2016 年）の省エネ基準が標準。
- \*2019 年度の既存住宅 5000 万戸のうち、約 7 割が昭和 55 年（1980 年）基準以下。

#### ☆先進的窓リノベーション事業の補助内容

##### ●対象となる工事契約

\*2022年11月8日以降にリフォーム契約を締結し、請負業者が事業者登録を済ませたのち着工したもの

##### ●補助金の申請期限

\*2023年3月下旬~遅くとも2023年12月31日（予定）

##### ●補助金額

\*窓の大きさや改修内容に応じて一戸当たり5万円から最大200万円まで

##### ●申請の手続き

\*リフォーム請負業者が依頼主に代わって申請。原則として、工事費の支払いに充当する方式で還元

#### ☆対象となる窓断熱リフォーム工事例

##### ●内窓設備

\*既存窓の内側に新たに窓を新設する（既存の内窓との交換も含む）

##### ●外窓交換

\*古いサッシの枠に重ねて新しいサッシを取り付ける。または古いサッシを枠ごと取り外して、断熱窓を取り付ける

##### ●ガラス交換

\*既存の枠はそのままにして、ガラスだけ複層ガラス等に交換する

（2023年2月4日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

#### (5) 住宅ローン、今から組むなら変動型のリスクも知る

\*住宅購入計画を急がねばとの焦りは禁物。

\*家計状況やライフプランを踏まえた慎重な計画を立てないと、先々の資金計画が立ちゆかなくなる可能性も。

\*まずは購入可能な金額を見積もります。

\*できれば物件価格の20%の自己資金（頭金）と、ライフイベントに充てる資金や家計に不測の事態が生じた場合の予備資金（生活費の半年~1年分）を準備。

\*現在支払っている家賃を目安に月々の住宅ローン返済額を設定すると、予算オーバーになる可能性が高くなります。

\*固定資産税や建物の火災保険料・地震保険料なども見積もっておく必要。

\*マンションの場合は管理費・修繕積立金、一戸建ての場合はメンテナンス費用も必要。

\*返済期間は収入ダウンを想定し、遅くとも65歳で完済できるように設定。

## ☆変動金利ローンの注意点

- \*半年ごとに適用金利が見直される。
- \*多くの金融機関で「5年ルール」：金利変動にかかわらず5年ごとに返済額を見直し固定する仕組み。
- \*金利が上昇すると、返済額の中でも返済が優先される利息の割合が高まるため、元本返済が進まなくなる。
- \*返済額上限を最大でも従来の25%増の抑える「125%ルール」も。
- \*大きな金額を長期で借りると、総返済額がいくらになるか予測しにくくなります。
- \*固定金利か10年など長めの固定金利選択型を選ぶのがベターです。

## ☆共稼ぎ夫婦のポイント

1. なるべく別件価格の20%の自己資金を準備し、ライフプランに充てる資金・予備資金も残す。
2. これからの働き方を踏まえ、「ペアローン」か「連帯債務型の収入合算」かを選択する（条件により連帯保証型も）。
3. 特にペアローンを選択する場合、出産などで妻が働けなくなる可能性はないか検討する。
4. それぞれでタイプの違うローンが組めるペアローンでは、夫婦で金利タイプを別にしてリスク分散する。

(2023年2月18日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (6) 中古住宅市場を活性化 「空き家問題」緩和に一役

- \*2021年に創業したFacilo（ファシロ）は不動産仲介会社向けに、顧客の関心度をリアルタイムで把握し、物件提案を効率化するクラウドサービスを開発。
- \*特徴は顧客の閲覧ログ（記録）をリアルタイムで把握できる点。
- \*不動産取引での中古物件のシェアは1~2割で推移。
- \*2025年の中古物件取引が5万件と、2021年に比べ3割増えると予測。
- \*不動産取引向けのマッチングサイトを運営するNon Brokers（ノンブローカーズ）は、個人の物件売却をサポートするサービスを始めます。
- \*売り手が不動産会社を選ぶ際の判断材料を増やす狙い。
- \*Sanu（サヌ）は空き家の中古物件を買い取ってリフォームし、別荘としてサブスクリプション（定額課金）形式で貸し出すサービスを2023年から本格化します。

(2023年2月22日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(7)  マンション高騰 近畿圏止まらず

新築2年連続で最高値 「うめきた2期」1戸7億円も

\*近畿圏の2022年マンション新築物件の1M2当たりの単価は77万円と、2年連続で最高値を更新。

\*前年比の伸び率は首都圏を上回りました。

\*「うめきた2期」の分譲マンション価格は、近畿圏で過去最高水準に。

\*近畿圏では2022年までの5年間で1M2当たり単価が23%増え、首都圏の伸び率(11%増)を上回りました。

\*大阪市内の契約率は2022年で77.5%。

\*集合住宅の12月の工事原価(大阪)の指数は、直近1年で6%の伸び。

\*近畿圏の2022年の発売物件数が17,858戸と当初予測を下回り、2023年も微増にとどまるとの見方。

(2023年2月22日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(8)  老朽マンション 修繕で減税

積立金確保など適正管理が条件

\*2023年度から2024年度の間、屋根や床の防水工事や外壁塗装など、マンションの大規模修繕工事(長寿命化工事)が完了した場合、翌年度の100M2分までの建物部分の固定資産税を減額。

\*減額の割合は、6分の1~2分の1の範囲内。

☆減税措置には条件

- ①築20年以上経過している10戸以上のマンション
- ②長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施している
- ③マンションの「管理計画の認定」を受けるなどして工事に必要な積立金を確保

\*築40年以上たったマンションでは、漏水や雨漏りが起きている所が40%。

\*外壁などの剥落が18%。

管理組合の「賛成」要件緩和へ

\*政府は建て替えの同意の要件を現行の5分の4から4分の3などに下げる案を提示。

\*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だが、5分の4以下にする案を検討。

(2023年2月24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

### 共用部分(バルコニー・ルーフバルコニーなど専有使用权のある部分)

#### 外壁仕上げ(床面)

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
床面	フラットルーフ(陸屋根)・ルーフバルコニー・各種バルコニー・テラス	防水層	破断・めくれ		
			勾配不良		
			その他		
		床	著しいひび割れ		
			長尺シートのみめくれ・著しい浮き		
			その他		
		躯体手すり	著しいひび割れ		
			欠損・鉄筋の腐食		
			その他		
		鋼製手すり	ぐらつき		
			支持部材の腐食		
			その他		
		ドレイン	著しい発錆		
			その他		
		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)

