

# 令和5年4月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  空き家抑止へ 放置で「増税」
- (2)  住宅ローン「ミックス」の選択 金利上昇に対応しやすく
- (3)  住宅火災警報器 「10年目安、交換を」
- (4)  中古マンションの「狙い目」 高値圏、築年数・立地を吟味
- (5)  賃貸住宅、退去時の注意点 経年劣化は貸主負担
- (6)  建売4社 在庫が4割増 飯田 GHD、3000棟圧縮へ
- (7)  一軒家の防犯対策 「侵入しにくさ」見せる
- (8)  「空き家新税」政府同意へ 京都市、2026年度にも導入
- (9)  大工半減 20年間で若者が敬遠 住宅の修繕停滞、懸念

## 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)

軒裏



### (1) 空き家抑止へ 放置で「増税」

#### 法改正案を閣議決定 管理不全、税優遇の対象外

- \*政府は空き家の発生を抑えて活用を促すための関連法改正案を閣議決定。
- \*窓や壁の一部が壊れているような管理不全の空き家について、税優遇の対象から外して「増税」します。
- \*空き家が集中する区域を対象に建築規制を緩和し、建て替えを後押しします。
- \*住宅用地に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除けます。
- \*法改正では、「管理不全空き家」も除外対象に加えます。
- \*国内の空き家数は、2018年時点で849万戸。
- \*このうち賃貸や売却用などを除いた、居住目的のない空き家は349万戸。
- \*2030年には470万戸に達する見通し。

(2023年3月4日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) 住宅ローン「ミックス」の選択

### 金利上昇に対応しやすく

☆住宅ローンの金利タイプ

#### ●全期間固定型

- \*返済期間中の金利が一定。
- \*金利は高めだが、契約後に世の中の金利が上昇しても毎月の返済額は変わらない。

#### ●変動型

- \*半年ごとに金利を見直す。
  - \*当初の金利は低いが、金利上昇で返済額が増える可能性がある。
- \*ミックス型は、1人の契約者が複数の異なる金利タイプの住宅ローンを組み合わせる形。
- ☆ミックス型は使い方に工夫も

#### ●固定型と変動型の割合

- \*資金に余裕がなければ、固定型を増やし金利上昇リスクを軽減。
- \*資金に余裕があれば、変動型を多くする手も。

#### ●返済期間

- \*夫婦それぞれで借りるなら、期間や方法も変えられる。
  - \*変動型の期間を短くすれば、金利上昇リスクを抑えやすい。
- \*新築分譲マンション購入契約者の住宅ローンの借入額は、平均 4941 万円と 2005 年以降で最高。
- \*新築一戸建ても 4075 万円。
- \*共稼ぎ世帯なら夫婦それぞれが債務者となる「ペアローン」にする手も。
- \*固定期間選択型：当初数年~10年といった期間の金利を固定、その後は金利の種類を選択。

#### 借入額、年収の7倍まで

- \*住宅ローンの借入額は、年収の7倍までなら金融機関の審査は通りやすくなります。
- \*7倍近くになると家計の見直しが必要になる場合が多くなります。
- \*7倍では、返済がぎりぎりの水準になりやすくなります。
- \*ローン返済を続けながら、少なくとも額面月収の5%は貯蓄ができる余裕が必要。
- \*ゆとりある返済は5倍以下が一つの目安。

(2023年3月4日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (3) 住宅火災警報器 「10年目安、交換を」

#### 業界調査、7割知らず

\*自宅に火災警報器を設置して10年以上過ぎた人のうち、70.1%が交換の目安時期（10年）を知らませんでした（日本火災報知器工業会調査）。

\*64.0%は警報器の点検方法を知らませんでした。

\*火災警報器は2011年からすべての住宅で寝室などへの設置が義務付けられました。

\*2022年6月1日時点の設置率は84.0%。

\*交換義務はありませんが、安全のため、10年を目安に取り換えるよう推奨しています。

（2023年3月6日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

### (4) 中古マンションの「狙い目」

#### 高値圏、築年数・立地を吟味

\*首都圏1都3県で2022年10~12月期の中古マンション平均成約価格は4395万円と、前年同期に比べて11%上昇。

\*近畿圏2府4県でも平均成約価格は2754万円で、同7.1%の上昇。

\*マンションを購入する際にまず考えなければならないのが資金計画。

\*首都圏の新築マンション購入者の平均借入額は、2021年に約4900万円。

\*貯蓄がほとんどない状態で、購入費用の全額を変動型金利のローンで借ると、将来、金利が上昇した場合に利息が膨らみ、返済が難しくなる可能性があります。

\*予算内で希望の物件を購入するのが難しい場合は、物件の対象を広げること検討。

☆「立地」の条件を変える

\*「広域的な立地」：都心からの距離や通勤時間

\*「狭域的な立地」：最寄駅からの距離

\*広域的な立地のほうが重要

\*希望する駅から徒歩3分の物件に手が届かなければ、同じ駅でも徒歩10分以上の物件を選ぶといった考え方も。

\*築年数別の中古マンションの平均面積では、21~25年が最も広がっています。

\*広い物件を希望するなら築年数が 20 年を超える物件が狙い目かも。

\*平均価格も築年数が増えるにつれて安くなる傾向。

\*築 15 年を過ぎると、下がり方は緩やかになっています。

☆管理状況についても確認

\*建物の外見が重要な判断材料に。

\*外見や、エントランスなど共用部がきれいに維持されているかどうか。

\*住民がマンションの資産価値を維持しようとして意識しているかどうか。

\*住民の意識が高いマンションは資産価値が下がりにくい。

\*修繕積立金や管理費を長期間滞納している区分所有者がいないかどうか購入前に確認。

\*大規模修繕に必要な額に足りないケースも少なくない。

\*一般に分譲マンションは、12~18 年程度の周期で大規模な修繕工事をします。

\*耐震性と水害に遭う可能性についても確認。

\*耐震改修工事済みかなどと同時に、地盤の硬さにも注意。

\*長期的に中古マンションは「価格を維持するか上昇する物件」「なだらかに下落する物件」「無価値の物件」に 3 極化。

(2023 年 3 月 11 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (5) 賃貸住宅、退去時の注意点 経年劣化は貸主負担

\*退去することが決まったら、不動産会社に退去することを連絡します。

\*通常 1 か月前までの申し出が必要なケースが多くあります。

\*連絡が遅れると希望日に解約とならず、退去後の分まで家賃を払うことになりかねません。

\*借主には、退去時に部屋を入居時の状態に戻す原状回復義務があります。

\*その費用は敷金から差し引かれ、残りがあれば返還されます。

\*2020 年 4 月施行の民法改正では、借主が原状回復の義務を負うが、通常の使用によって生じた損耗や経年劣化については義務を負わない、というルールを明記。

\*国土交通省は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を策定。

\*ただし、ガイドラインより賃貸借契約書が優先されることもあります。

☆国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

## 貸主・借主の原状回復費の分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
<p>●床</p> <p>*家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置痕</p> <p>*畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）</p> <p>●壁・天井（クロスなど）</p> <p>*テレビ、冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気やけ）</p> <p>*クロスの変色（日照など自然現象によるもの）</p> <p>●建具、ふすま、柱など</p> <p>*地震で破損したガラス</p> <p>●設備、その他</p> <p>*専門業者による全体のハウスクリーニング（借主が通常の清掃をしている場合）</p>	<p>●床</p> <p>*引っ越し作業などで生じたひっかき傷</p> <p>*フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）</p> <p>●壁・天井（クロスなど）</p> <p>*借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知せず、かつ、手入れを怠り、壁などを腐食させた場合）</p> <p>*壁の釘穴、ねじ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの）</p> <p>●建具、ふすま、柱など</p> <p>*ペットによる柱等の傷、臭い</p> <p>●設備、その他</p> <p>*水回りの水垢、カビ（借主が手入れを怠った結果生じた場合）</p> <p>*戸建て賃貸住宅の庭に生い茂った雑草 など</p>

（2023年3月11日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

### (6) 建売4社 在庫が4割増

#### 飯田 GHD、3000棟圧縮へ

\*建売住宅を主力とする飯田グループホールディングス（GHD）など大手4社の2022年末時点の棚卸資産は、前年末比で4割増えました。

\*価格上昇で消費者の購買意欲が低下しているため。

\*2021年の分譲戸建ての新設着工戸数は、前年比8%増の141,094戸。

\*直近1月は前年比3.9%減の10,576戸と、3カ月連続で前年を割りました。

\*飯田 GHD の平均販売価格は 2987 万円。

\*コロナ以前の 2019 年比で 300 万円近く上昇。

(2023 年 3 月 17 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (7) 一軒家の防犯対策 「侵入しにくさ」見せる

\*2022 年の侵入窃盗は 36, 588 件で、前年比マイナス 1.8%と 20 年連続で減少。

\*住宅への侵入窃盗は、1 日当たり約 43 件発生。

\*留守宅に侵入する空き巣が最も多く、凶悪な強盗といわれる犯罪も 129 件。

\*一戸建て住宅で侵入されやすい家というのは、「留守と分かる家」「侵入しやすい家」「逃げやすい家」に集約されます。

\*高い塀や密集した植栽は防犯に役立ちそうですが、侵入者にとって中が見えないことは一度その中に入れば外から見えにくく仕事がしやすいということでもあります。

\*空き巣は窃盗の前に下見をしています。

\*白昼堂々、在宅を確認して侵入してくる詐欺や強盗もあります。

\*防ぐには、知らない人を決して玄関に入れないこと。

☆一軒家の防犯対策 防犯グッズはいくつかを組み合わせると効果を発揮

\*窓に防犯フィルムを貼る

\*小さな窓もしっかり施錠

\*窓に補助錠をつける

\*防犯カメラを付ける

\*ダミーカメラを付ける

\*車にはハンドルロックかタイヤロックを付ける

\*玄関には門を付ける

\*家の周囲や庭には歩くと音がする防犯砂利を敷く

\*玄関にセンサーライトをつける

\*カメラ・録音機能付きインターホンにする

\*塀は高すぎないようにする

\*塀に「防犯カメラ作動中」のステッカーを貼る

(2023 年 3 月 18 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

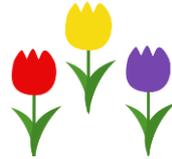


(8)  「空き家新税」政府同意へ

京都市、2026年度にも導入 物件の市場流通促す

- \* 政府は京都市が導入を目指す空き家への課税に同意する方針。
- \* 京都市は空き家などの所有者に課税する「非居住住宅利用促進税」を2026年度にも導入します。
- \* 日常的に「住まい」としていない物件の所有者が課税対象。
- \* 空き家は全国で2018年に849万戸と1998年（576万戸）に比べ1.5倍に。

(2023年3月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(9)  大工半減 20年間で若者が敬遠

住宅の修繕停滞、懸念

- \* 大工は2020年時点で30万人弱と、過去20年で半減（2022年末の国勢調査）。
- \* 1980年と比べると約3分の1の水準。
- \* 建設・土木作業員全体でも人数は減っていますが、減り方はピーク期の300万人超から200万人弱へとおよそ3分の2の減少。
- \* 2020年時点で大工の約60%が50歳以上。
- \* うち30%超が65歳以上。
- \* 30歳未満は7.2%。
- \* 大工の年収は最新の2021年で、雇用される労働者は約364万円。
- \* 「一人親方」と呼ばれる個人事業主は約424万円。
- \* 電気工や鉄筋工など、ほかの分野を含む平均年収を下回っています。
- \* 新築現場で不具合の発生率が上昇。
- \* 断熱材の設置や耐震性に関わる構造部などの不具合は、2022年に過去最大。
- \* ミスのチェックを担う現場監督らも不足。

(2023年3月26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)

#### 軒裏

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
軒裏	仕上げ表面	コンクリート直塗装仕上げ等	著しいひび割れ		
			著しい欠損		
			浮き		
			剥がれ		
			水染み跡		
			白華(エフロレッセンス)		
			その他		
	ケイカル版・合板等		著しい割れ		
			著しい欠損		
			剥がれ		
			腐食		
			水染み		
	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)

