

令和5年 5月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  中古住宅の価値、適正評価 新築偏重の是正促す
- (2)  中古マンション 最高値を更新 3月都心6区、1.4%上昇
- (3)  相続空き家、管理欠かせず 特例対象縮小で税負担増も

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) 雨樋

- (1)  中古住宅の価値、適正評価 新築偏重の是正促す

立地や省エネ改修も反映 市場活性化へ算定モデル 国交省

*中古の戸建て住宅は、建築から20~25年程度で建物の担保価値がゼロとされる慣行。

*中古住宅市場を停滞させる大きな要因に。

*国交省は市場の取引価格をもとにした住宅評価モデルを作ります。

*対象の土地、建物構造、床面積、立地場所などを入力すれば価格を推定できるような手法を想定。

*日本の金融機関の7割超は戸建ての担保価値を評価する場合、築年数で判断。

*物件ごとの品質を考慮しないため、中古住宅はおおむね低い評価。

*日本は住宅市場に占める中古住宅の割合は15%。米国80%、英国89%。

(2023年4月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

- (2)  中古マンション 最高値を更新 3月都心6区、1.4%

上昇

*3月の中古マンション平均希望売り出し価格は、東京都心6区が70M2当たり1億178万円。前月比1.4%高。

*2002年の集計開始後の最高値を2カ月連続で更新。

*ファミリータイプのみが調査対象。

*首都圏は4860万円、近畿圏は2895万円。

(2023年4月21日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3)  相続空き家、管理欠かせず

特例対象縮小で税負担増も

- * 空き家は 2018 年に約 849 万戸と、1998 年の約 1.5 倍に。
- * 住宅総数に占める割合は 13.6%と過去最高。
- * おおむね 7 戸に 1 戸。
- * 空き家対策特別措置法改正案は、早ければ年内にも施行する見通し。
- * 「管理不全空き家」を新たな区分に設けます。
- ☆ 「管理不全空き家」と「特定空き家」とは

| | 要件の例 | 所有者の税・費用例 |
|---------|---|--|
| 管理不全空き家 | <ul style="list-style-type: none">* 適切に管理されていない* 倒壊の可能性は低いが一部に破損や変形などがある* 放置すれば「特定空き家」になる可能性がある | <ul style="list-style-type: none">* 固定資産税の住宅用地特例を解除 |
| 特定空き家 | <ul style="list-style-type: none">* 倒壊など保安上危険な恐れがある* 著しく衛生上有害となる恐れがある* 生活環境保全上、放置すると不適切 | <ul style="list-style-type: none">* 固定資産税の住宅用地特例を解除* 除却の命令に従わないと 50 万円以下の過料* 行政代執行の費用を負担 |

(2023 年 4 月 22 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)

雨樋

| 確認部位 | 調査項目 | | | な し | あ り |
|------|------|------|----------|--------|--------|
| | 詳細部位 | 仕様 | 状態 | | |
| 雨樋 | 樋 | 樋 | 変形・破損・外れ | | |
| | | | 著しい変退色 | | |
| | | | その他 | | |
| | 支持金物 | 支持金物 | 変形・破損 | | |
| | | | 錆 | | |
| | | | 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)

