






# 令和5年6月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  マンションの修繕決議 出席者過半数で可能に
- (2)  新築戸建て価格 0.7%高 東京 23 区、4 月 高値水準続く
- (3)  老朽マンション、修繕費確保 分割徴収や借入を検討
- (4)  住宅ローン、審査を有利に
- (5)  24 時間で建つ球体の住宅 3D 造形で

## 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)

外部金物



- (1)  マンションの修繕決議 出席者過半数で可能に

老朽化対策促す 築 30 年超、20 年後に 588 万戸

\*政府は分譲マンションの修繕方針などを決める住人集会について、出席者の過半数の賛成で決議できるよう法改正を検討。 \*現在は欠席を反対とみなしません。

\*ほぼすべてのマンションは建設から 30 年たつまでに、少なくとも 1 回は大規模修繕をします。

\*築 30 年以上の分譲マンションは 2021 年末時点で全国に 249 万戸。

\*20 年後にはおよそ 2.4 倍の 588 万戸になる見通し。

\*法制審議会は所有者の 5 分 4 の賛成が必要な建て替えに関する決議の要件緩和も議論。

\*多数決の要件を 4 分の 3 以下に引き下げることも検討。

☆老朽マンション 景観悪化で経済下押しも

\*建物や設備が経年劣化して価値が落ちてしまったマンション。

\*決まった定義はなく、一般的に築 30~40 年以上の物件を指すことが多い。

\*将来の課題となる可能性があるのがタワーマンション。

\*居住者が多いため修繕などで合意に至るのが難しく、工事の費用もかさむ傾向がある。

(2023 年 5 月 1 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2)  **新築戸建て価格 0.7%高 東京 23 区、4 月**

**高値水準続く**

\*4月の小規模新築戸建て住宅の平均希望売り出し価格は、東京 23 区が 1 戸当たり 7031 万円。前月比 0.7%高（東京カンティ発表）。

\*物価高を背景に住宅購入意欲は弱まっており、今後は価格調整が進む可能性もあります。

\*敷地面積 50M2 以上 100M2 未満の木造一戸建て（土地含む）について、最寄り駅まで徒歩で 30 分以内またはバスで 20 分以内の新築を調査対象。

\*首都圏は同 0.6%高い 5256 万円。 \*近畿圏は同 2.7%高い 3872 万円。

\*中部圏は 3889 万円で、同 1.1%下落。

（2023 年 5 月 13 日 日本経済新聞記事より抜粋）



(3)  **老朽マンション、修繕費確保 分割徴収や借入を検討**

\*資産価値と住みやすさを維持するには定期的な修繕が重要。

\*分譲マンションの大規模修繕工事は十数年ごとに必要。

\*資金不足に悩む管理組合は多くあります。

\*工事費がここ数年で大幅に上昇したり、管理組合の組合員が毎月払う修繕積立金が入居当初の低い水準だったりするため。

\*政府は 2023 年 4 月、大規模修繕工事を実施したマンションを対象に各住戸の建物部分の固定資産税を減額する特例を導入。

\*修繕積立金は一定水準を上回る必要があります。

\*20 階建て以上の修繕積立金の下限値は 1M2 当たり月 240 円、20 階未満で延べ床面積 5000M2 以上 1 万M2 未満で月 170 円。

\*住宅金融支援機構や民間の機関では、管理組合向けの融資を手掛けています。

\*住宅金融支援機構の「マンション共有部分リフォーム融資」は原則として 1 年以上 10 年以内の期間で、100 万円から固定金利で借りられます。

☆マンション大規模修繕による固定資産税減額特例の概要

- 対象マンション
  - \*築 20 年以上で 10 戸以上
  - \*長寿命化につながる大規模修繕を過去に 1 回以上実施
  - \*修繕積立金を引き上げて「管理計画の認定」などを取得
- 対象工事
  - \*新たな大規模修繕を 2023 年 4 月~2025 年 3 月末に完了
- 減税内容
  - \*工事翌年度の固定資産税を減額（対象は建物部分 100M2 まで）
  - \*減額割合は 1/6~1/2 範囲で市町村が決定

☆修繕積立金が不足しているなら

	例	メリットや注意点
<b>短期的な対策</b>	*不足分を分割払いで徴収	*一括払いより合意しやすい
	*住宅金融支援機構などから借り入れ	*早期に工事が必要な場合に検討 *管理計画認定で金利優遇も
	*工事期間は春秋の繁忙期を避ける	*人件費や部材費を抑制
<b>長期的な対策</b>	*機械式駐車場の外部貸し出しや縮小	*貸し出しは管理組合の収入増に *縮小は運営コスト減に
	*携帯電話基地局を設置	*管理組合の収入増に *携帯会社のニーズに合うとは限らず
	*工事周期を延長	*修繕に必要な総工事費を抑制

(2023 年 5 月 27 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4)  **住宅ローン、審査を有利に**

**頭金を増額 / 他の借金返済**

\*金融機関が審査で見極めたいのは、主に申込者が返済できるか、万一返済できない場合に物件の売却などで融資を回収できるかの 2 点。

\*返済できるかは申込者の情報、融資が回収できるかは物件の情報をみます。

\*申込者の情報は年齢や年収、勤続年数など。

\*物件の情報は購入する物件の評価額など。

☆本審査で重視度が増していると考えられる項目（金融機関への調査・複数回答）

1位「返済負担率」（70%）      2位「職種、勤務先、雇用形態」（45%）  
3位「借入比率」（38%）

※返済負担率：収入に占める返済額の比率

☆住宅ローン契約の一般的な流れ

①事前審査申し込み⇒3営業日程度⇒②事前審査結果通知⇒③物件の売買契約  
⇒④本審査申し込み⇒1~2週間程度⇒⑤本審査結果通知⇒⑥住宅ローン契約  
⇒⑦物件の引き渡し・ローンの返済開始

☆返済を有利にするポイント

- \*頭金を多く出す（借入希望額を抑える）
- \*自動車ローンや奨学金などの借入を減らす
- \*各種ローンやクレジットカードなどの支払いで延滞しない
- \*転職直後の申し込みを避ける

（2023年5月27日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）



## (5) 24時間で建つ球体の住宅 3D造形で

\*セレンディクス（兵庫県西宮市）が、商用で初めて3次元（3D）プリンター製の建物を長野県で完成させました。床面積は10M<sup>2</sup>。

\*クレーンで4つのパーツを組み合わせ、窓ガラスなども取り付け最後に屋根を設置。

\*4日間、作業時間は計24時間程度で高さ4Mの球体住宅「スファイア」が完成。

\*販売価格は330万円。別途土地代や内装工事費用がかかります。

\*電気は通っていますが、水道設備はありません。

\*建築基準法は3Dプリンターによる工法を想定していない面も。

\*個別に審査を受けて建築基準法に基づく「国土交通大臣認定」を取得する必要。

\*大林組は、3Dプリンター建築の大臣認定の取得で先行。

\*慶応大学と連携して設計した平屋住宅「フジツボ」は、延べ床面積49M<sup>2</sup>で2人暮らしでの利用を想定。キッチンやバス・トイレも備えます。

\*550万円での試験販売には400件の購買意向。

## 独社は3階建アパート 安全基準クリア 普及には不可欠

\*3D プリンター住宅の先進地である欧州では、ドイツの会社が2021年、3階建アパートを完成させました。

\*着工から6週間足らずで完成。作業員は2人のみ。

(2023年5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

### 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)

#### 外部金物

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
外部金物	配管貫通部	配管貫通部	周辺の間隙		
			その他		
	留め付け具	設備支持金物	錆、変形・破損		
			その他		
		ボルト	錆・脱落		
			その他		
	面格子	面格子	ぐらつき		
			錆・腐食		
			その他		
	転落防止用手すり(窓手すりなど)	転落防止用手すり(窓手すりなど)	ぐらつき		
			支持部材の腐食		
			その他		
	避難ハッチ	避難ハッチ	著しい発錆		
			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)

