









# 令和5年7月の住まいのきになる通信


## 目次

- (1)  住宅ローン 環境配慮優遇 省エネ型、普及弾みも
- (2)  マンション修繕 出席者の過半で 決議要件緩和
- (3)  50代からの住宅ローン 返済急がず月負担抑制も
- (4)  空き家改修 費用 1/3 補助 国交省、企業やNPOに
- (5)  住宅ローン「団信」拡充競う
- (6)  中古マンション 0.3%高 5月都心、最高値 投資家買い支え
- (7)  マンション節税 防止へ 相続税 高層階の負担増
- (8)  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(玄関およびポーチなど専有使用权のある部分)

### 外壁仕上げ(屋外仕様部分)

- (1)  住宅ローン 環境配慮優遇 省エネ型、普及弾みも  
りそな銀行、「低炭素」も低利融資

- \*銀行が環境に配慮した住宅向けローンの優遇対象や内容を一段と拡充。
  - \*りそな銀行は4月、「ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH)」だけでなく、断熱性能の高い低炭素住宅や国産木材を一定割合以上使用した住宅も対象に。
  - \*最優遇金利から、金利をさらに年 0.01%引き下げ、変動金利の場合、年 0.36%の低利で資金を融資。
  - \*環境配慮型住宅ローンを取り扱う約 90 の金融機関のうち、3割程度の金融機関がZEHを対象にしたローンを持ちます。
  - \*金融機関の数も 2021年度に比べ3倍に。
  - \*2021年度の注文戸建てのZEHの普及率は 26.7%。
  - \*建売住宅でも 2.6%。
  - \*滋賀銀行は4月、太陽光発電や蓄電池、エネファームを新しく設置する住宅などを対象に、適用金利を他の住宅ローンに比べ 0.05%引き下げ。
  - \*事実上、省エネの設備投資に伴う金利負担をゼロにするもの。
  - \*政府は 2025年度に、対象外だった住宅を含むすべての建物に断熱性能などの省エネ基準を満たすことを義務付ける予定。
- (2023年6月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) マンション修繕 出席者の過半で 決議要件緩和

### 老朽物件増加 見据え 法制審議会が中間試案

\*法制審議会は、分譲マンションの修繕などを住人が決議する際の要件を緩和する中間試案をまとめました。

\*住人集会の決議を出席者の過半数の賛成で成立できるようにする案。

\*築30年以上の分譲マンションは、2021年時点で全国に249万戸。

\*20年後にはおよそ2.4倍の588万戸になる見通し。

法制審中間試案のポイント	
管 理	修繕などの普通決議 所有者の過半数→出席者の過半数
	構造を変える大規模改修 所有者の4分の3→割合の引き下げや出席者の4分の3
	海外居住者の専有部分 法律で代理人による管理制度を創設
再 生	建て替え決議 所有者の5分の4→客観的理由があれば4分の3か3分の2
	全体のリノベーション決議 所有者全員→建て替えと同じ要件
	被災時の建て替え決議 所有者の5分の4→所有者の3分の2

(2023年6月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (3) 50代からの住宅ローン 返済急がず月負担抑制も

\*50代で住宅ローンを組む人がジワリと増えています。

\*首都圏の新築マンションを2022年に契約した世帯主が50歳以上の購入理由は、「老後の安心のため」が38.9%で最多。

\*「生活に便利なところに住みたい」(32%)、「新しい家に住みたい」(23.8%)が上位に。

\*50代で住宅ローンを組む人が増えている背景には住宅価格の上昇があります。

\*自宅を売って住み替えた世帯で売却価格が購入価格を上回った割合は58.4%と、前年度に比べ20.9%増。

\*自宅を売りやすい環境がシニアの住み替えを後押し。

\*住宅ローンは借入時の年齢上限が65~70歳程度、完済時年齢の上限は80歳未満とする金融機関が多く、50代以上でも利用は可能。

\*50代以上は長く借りて毎月の返済額を抑えることを優先するのが一案に。

\*定年時に完済することを目指すとう月の返済負担が重くなり、老後資金の準備が手薄になりかねないため。

\*60歳の定年で収入が半減するケースも。

\*収入が減っても返済額が収入の25%以内に収まるように。

\*ローン残高と同額以上貯蓄を準備し、いつでも完済できる選択肢を確保することが大切。

\*購入時の自己資金（頭金）は、物件価格の5割程度がひとつの目安に。

☆50代で住宅ローンを組むときの心得

\*頭金は5割程度を用意

\*月額返済を抑えるため、返済期間は長めに

\*定年退職までにローン残高以上の額を貯蓄

\*急病などの予備費300万~500万円程度を確保

(2023年6月10日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



#### (4) 空き家改修 費用 1/3 補助

##### 国交省、企業やNPOに 中古物件市場を活性化

\*国土交通省は、企業やNPOが手掛ける空き家のリノベーション（大規模改修）費用の3分の1を補助します。

\*解体せずに住宅や施設として再利用することを想定。

\*取り壊した場合は、費用の5分の2を補助。

\*地方自治体や物件の所有者が空き家の活用策を探るための調査費用についても、国が最大半額を負担。

\*空き家は2018年に全国で849万戸。

\*このうち放置された空き家は349万戸。

\*放置空き家は2030年までに470万戸と3割ほど増える見通し。

\*相続空き家の発生を抑えるための特例も。

\*家屋を相続した人が譲渡所得から最高3000万円控除できる仕組み。

\*日本の住宅全体に占める空き家の割合は、2018年に13.6%。

(2023年6月15日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (5) 住宅ローン「団信」拡充競う

病気などで返済免除      グループ連携、消耗戦に

☆団体信用生命保険（団信）

\*住宅ローンの契約者が返済中に亡くなった場合などに、ローンの返済が免除される保険。

\*住宅ローンの借り入れや借り換えに伴ってセットで加入。

\*住宅ローンを提供する銀行が引受先の生命保険会社に保険料を支払う仕組み。

\* a u じぶん銀行はがんと診断された場合、住宅ローンの残高が半分になる団信の保障対象に7月から脳卒中など4疾病を追加。

\*住信SBIネット銀行はがんや脳卒中、心筋梗塞の3大疾病になった場合、ローン残高の50%を保障。

(2023年6月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (6) 中古マンション0.3%高 5月都心、最高値

投資家買い支え

東京カンティ調査 対象：専有面積30M<sup>2</sup>未満の住戸や事務所・店舗用を除くファミリータイプのみ

\*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70M<sup>2</sup>当たり1億256万円。前月比0.3%高。最高値を4カ月連続で更新。

\*東京都全体は同0.3%安の6456万円。\*近畿圏は同0.3%安の2899万円。

(2023年6月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (7) マンション節税 防止へ 相続税 高層階の負担増 算定 実勢価格を反映 国税庁

\*国税庁は「マンション節税」や「タワマン節税」の防止に向け、相続税の算定ルールを見直す方針。

\*マンションの評価額と実勢価格の乖離が約1.67倍以上の場合に評価額が上がり、高層階ほど税額が増える見通し。

\*タワーマンションは現在、全国に1400棟以上。

\*高層階ほど実勢価格と評価額の差が大きくなる傾向。

(2023年6月27日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (8) 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(玄関およびポーチなど専有使用权のある部分)

玄関やポーチは共有部分ですが、専有使用する部分は購入者にとって自室と同じように専有して使うため、必須項目としています。

## 外壁仕上げ(屋外仕様部分)

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
外壁仕上げ (屋外仕様部分)	外装材表面	塗装仕上げ (下地コン クリート・A LC等)	著しいひび割れ		
			著しい欠損		
			浮き		
			チョーキング (白亜化)		
			こけ・変退色・水染み跡		
			剥がれ		
			鉄筋の腐食		
			その他		
		タイル・石 (下地 コン クリート等)	著しいひび割れ		
			剥がれ・欠落		
			隙間・ずれ		
			チョーキング (白亜化)		
			こけ・変退色・水染み跡		
			鉄筋の腐食		
	コンクリート打ち放し 仕上げ	著しいひび割れ			
		著しい欠損			
		浮き			
		鉄筋の腐食			
		こけ・変退色・水染み跡			
		白華 (エフロレッセンス)			
	シーリング材	ひび割れ			
		剥離・破断			
		チョーキング (白亜化)			
		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)

