






令和5年8月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  マンション相続税見直し 高層階・新築ほど負担増
- (2)  マンション修繕 住民不利益防止
- (3)  省エネ住宅義務化へ
- (4)  省エネ住宅 支援事業

 **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(屋内仕様部分)



- (1)  **マンション相続税見直し 高層階・新築ほど負担増**

来年1月から 評価額、実勢6割以上に

*国税庁のマンションで新たに導入する相続税の算定ルールで、現在、実勢価格の平均4割程度となっている評価額は6割以上に引き上がります。

*見直し後の評価額や税額に、特に作用するのが階数と築年数。

(2023年9月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) マンション修繕 住民不利益防止

理事会機能、管理会社への委託増 発注透明化へ国交省指針

*マンションの管理会社が管理組合の理事会の機能を担う「第三者管理」に関し、国土交通省は指針を策定します。

*理事のなり手不足で管理会社に委ねるケースが増えています。

*相見積りなしに管理会社が自社に大規模修繕工事などを発注すれば、費用が割高になるといった住民側への弊害も出かねません。

*第三者管理を手掛ける管理会社の5割弱は大規模修繕工事を自社で受注。

*責任の所在が不明確でトラブル時の責任追及が困難となる恐れも。

*自社への発注の際の申告や、契約時に書面で管理者としての業務範囲を明文化することなどを盛り込むことが検討されます。

*管理会社の業務を監視する「監事」の設置を盛り込むことも視野に入れます。

*2018年度、管理会社を管理者に選ぶマンションは6%。

*第三者管理を手掛ける管理会社は、2022年時点で159社と2020年から3割近く増えました。

(2023年7月25日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 省エネ住宅義務化へ

*ZEH:家庭で使用するエネルギーと太陽光などで作るエネルギーを差し引いて、年間の消費エネルギー量を実質ゼロ以下にすることを目指した住宅。

*2025年度から新築住宅を含むすべての建築に省エネ基準への適合が義務化されます。

*2030年度以降に新築される住宅については、「ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」とされています。

*2030年において「新築戸建て住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」という目標も設定されています。

(2023年7月28日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(4) 省エネ住宅 支援事業

☆子どもエコすまい支援事業

区分	対象	補助額
子育て世帯・若夫婦世帯による住宅の新築	ZEH住宅	100万円/戸
住宅のリフォーム	*住宅の省エネ改修 *住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修など	リフォーム工事内容に応じて上限30万円/戸など

☆給湯省エネ事業

設置する給湯器	補助額	上限
家庭用燃料電池（エネファーム）	15万円/台	戸建て住宅は いずれか2台 まで
電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯器（ハイブリッド給湯器）	5万円/台	
ヒートポンプ給湯器（エコキュート）		

☆先進的窓リノベ事業

工事内容	補助額
ガラス交換	1住戸につき5万円～200万円
内窓設置	
外窓交換 カバー工法 はつり工法	

●補助の対象にならないリフォーム工事例

- *補助事業に要する経費が補助額に満たない工事
 - *ドアを交換する工事
 - *ドアの一部およびドアに付随する欄間に取り付けられたガラスを交換する工事
 - *店舗併用住宅等の住宅以外の部分の窓・ガラスの工事
 - *リース設備の設置工事
 - *中古品を用いた工事
- など

(2023年7月28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)

外壁仕上げ(屋内仕様部分)

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 (屋内仕様 部分)	仕上げ材表面	壁紙等	剥がれ		
			著しい割れ		
			腐食・かび		
			水染み跡		
			その他		
		左官	著しいひび割れ・欠損		
			腐食・かび		
			水染み跡		
			その他		
		タイル	著しいひび割れ・欠損		
			浮き・剥がれ		
			水染み跡		
			その他		
		塗装	腐食・染み		
			水染み跡		
			その他		
		その他			
		著しい傾斜			
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)

