





令和5年9月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  住宅金利 大手行上げ 固定か変動か 再考迫る
- (2)  新築、省エネ対応が必須に
- (3)  大和ハウス、建売5割へ 注文住宅からシフト
- (4)  耐震技術、工務店と展開 積水ハウス、まず明石など

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) 床面

(1) 住宅金利 大手行上げ

固定か変動か 再考迫る 日銀修正で上昇圧力

- *大手銀行は8月の住宅ローン金利で、固定型を7月比でそろって引き上げ。
- *日銀が金融政策の修正に踏み切り、上昇圧力がかかりやすくなっています。
- *固定型金利は長期金利に連動します。
- *8月の10年固定の最優遇金利は、三菱UFJ銀行が0.09%高い0.78%、三井住友銀行が0.1%高い0.89%、みずほ銀行は0.05%上昇の1.20%。
- *短期金利に連動する変動型の基準金利は、各行とも2.475%で据え置きました。
(2023年8月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 新築、省エネ対応が必須に

住宅ローン減税 2024年に変更

- *住宅ローン減税は新築の場合、入居から最大13年間、年末のローン残高の0.7%を本来の納税額から引きます。
- *2024年からは、省エネ基準を満たさない新築住宅は原則、住宅ローン減税の適用対象になりません。
- *2023年中に建築確認を受けた住宅や2024年6月末までの竣工なら、省エネ基準を満たさなくても対象になります。
- *但し、ローンの上限は2000万円、控除期間は10年になります。
(2023年8月19日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 大和ハウス、建売 5 割へ 注文住宅からシフト

資材高騰、価格抑え需要喚起 住友林業は 3000 万円台前半

- *住友林業は 7 月、「完全規格住宅」を全国で発売。
 - *広さは 100M² で、価格帯は 3000 万円台が中心。
 - *同社の注文住宅を含めた 1 棟当たりの販売価格は 2023 年 1~6 月平均で 4290 万円。
 - *大和ハウス工業は分譲（建売）戸建ての販売戸数を 2026 年度に 2021 年度比 3 倍超の 5,000 戸程度まで増やします。
 - *建売分譲住宅の平均価格は 2460 万円。
 - *分譲戸建ての割合は今後、戸数ベースで 2021 年度の 25%から 5 割超に増える見込み。
 - *積水化学工業も分譲戸建ての比率を 2022 年度の 29%から 2025 年度に 3 割強に高める目標。
 - *ハウスメーカー各社が規格住宅の拡充や分譲シフトに動く背景には、資材費や人件費上昇に伴う住宅価格の高騰があります。
 - *住宅展示場の来場者は、新型コロナウイルス感染拡大前の 2019 年比ではほぼ半減。
 - *2023 年 1~6 月の持ち家（注文戸建て）の新設着工戸数は 110,254 戸と、2019 年同期に比べて 23.4%減少。
 - *ハウスメーカーと、低価格の分譲戸建てを販売する「パワービルダー」との競争が厳しくなります。
- (2023 年 8 月 23 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4) 耐震技術、工務店と展開

積水ハウス、まず明石など

- *積水ハウスは、木造戸建て住宅の耐震技術を地域の工務店に開放。
- *地域工務店との共同事業「S I 事業」は子会社の積水ハウス建設が基礎と構造物の躯体部分を指すスケルトンを建設し、工務店が内装や設備を指すインフィルを担当。
- *当初は建売住宅が中心となる見込み。
- *価格は 2000 万円台後半を想定。
- *2025 年度までに連携する工務店を 10 社に増やし、年間 300 棟を供給す

る体制。

*土台を使わずに基礎と柱を専用の金物で結びつける方法を採用。

*連携する工務店が顧客と契約し、積水ハウス建設がスケルトンの施工を請け負います。

(2023年8月29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)

床面

確認部位	調査項目			なし	あり	
	詳細部位	仕様	状態			
床面	屋外開放	防水層	破断・めくれ			
			勾配不良			
			その他			
			著しいひび割れ			
		床	長尺シートのみめくれ・著しい浮き			
			その他			
		躯体手すり	著しいひび割れ			
			欠損・鉄筋の腐食			
			その他			
		鋼製手すり	ぐらつき			
	支持部材の腐食					
	その他					
	ドレイン	著しい発錆				
		その他				
	その他					
		室内	床	仕上げ材の浮き・剥がれ		
				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)