

令和5年11月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  修繕積立金 上げ幅抑制 国交省指針
- (2)  リバースモーゲージ 利用増に潜むリスク
- (3)  マンション評価額、2倍も
- (4)  修繕積立金 上げ幅検討 マンション向け適正化へ

 **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権のある部分) 雨樋

- (1)  **修繕積立金 上げ幅抑制 国交省指針**

マンション 計画的徴収促す 3割超が資金不足

*国土交通省はマンションの修繕積立金を巡り、積み立て途中での過度な引き上げにつながらないよう目安を設けます。

*積立金徴収計画当初から最終年までの積立金増額幅は平均3.6倍。10倍を超える事例も。

*2018年度に修繕計画に対して積立金が不足するマンションは34.8%。

*前回調査の2013年度の16%から倍増。

*1969年以前に竣工したマンションのうち42.9%で積立金の滞納。

(2023年10月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

- (2)  **リバースモーゲージ 利用増に潜むリスク**

利息総額や金利に注意

☆リバースモーゲージ

*自宅を担保に融資を受けて毎月利息を払い、元本は死後、自宅売却などで返す。

*累計融資額は2023年6月末に2000億円超（既に返済された分を含む）。

*リバースモーゲージは通常、毎月の返済は利息のみ。

*返済期間が長引けば住宅ローンより原則として利息総額は膨らみます。

- *三大都市圏のマンションを初めて購入する平均年齢は上昇傾向。
- *2022年度は39.9歳。
- *仮換え後、年数が経過して老朽化した住宅は市場の評価が下がる可能性も念頭に。
- *国内でリバースモーゲージが始まったのは1980年代。
(2023年10月15日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) マンション評価額、2倍も

相続税の新計算式、市場価格を反映

- *相続税を低く抑える「マンション節税」を封じるため、税の算定ルールが2024年1月から変わる見通し。
- *複雑な税の計算は築年数、階数、面積などマンションの評価を決める要素に注目してつくられています。
- *相続税の計算では従来、住宅は土地と建物の価値を分けて考えていました。
- *マンションは市場価格よりも相続税の評価額が低くなりやすくなっています。
- *マンションの約65%は評価額が市場価格の半額以下。
- *ルール改正で、おおむね従来に比べ1.5~2倍になる例が多くあります。
(2023年10月14日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(4) 修繕積立金 上げ幅検討 マンション向け適正化へ

- *国交省の作業部会はマンションの区分所有者が毎月払う修繕積立金について、適正な引き上げ幅を検討。
- *マンションの修繕計画や積立金の状況を自治体が認定する「管理計画認定制度」の基準を見直します。
- *マンションが管理組合の規約を作る際に参考にするよう国が定めた「標準管理規約」を見直します。
(2023年10月31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)

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 | 変色・破損・外れ | | |
| | | | 著しい変退色 | | |
| | | | その他 | | |
| | 支持金物 | 支持金物 | 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)

