






# 令和5年 1 2 月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  老後の賃貸暮らし
- (2)  住宅着工 資材高が冷やす 9月6.6万戸 10年ぶり低水準
- (3)  子育て住宅補助 2100億円 国交省補正予算案
- (4)  住宅ローン減税 借入限度額維持
- (5)  マンション建て替えやすく 決議要件の緩和案

## 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) 外部金物等

### (1) 老後の賃貸暮らし

\*賃貸人(大家など)の約7割は高齢者の入居に何らかの拒否感(国交省2021年度調査)。

\*孤独死などの懸念。

\*収入が減ることや連帯保証人が見つかりにくいことも借りにくくなる要因。

☆高齢者向けの賃貸住宅や制度の例

名称	内容
高齢者向け優良賃貸住宅 (都市再生機構)	*60歳以上に一定の所得者について、家賃負担を軽減
高齢者等向け特別設備改善住宅 (都市再生機構)	*60歳以上の人など向けに、浴室の段差の緩和や設備の改善などを行った賃貸住宅
健康寿命サポート住宅 (都市再生機構)	*転倒防止のため改修し、外出したくなる環境も備えた賃貸住宅
サービス付き高齢者向け住宅 (サ高住)(民間事業者)	*バリアフリーや安否確認、生活相談を備えた賃貸住宅
住宅セーフティネット制度	*住宅確保が難しい人向けに、入居を拒まない賃貸住宅の情報提供、居住支援
高齢者等世帯入居支援事業	*保証会社のあっせんや保証料の補助など

(2023年11月4日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) 住宅着工 資材高が冷やす 9月 6.6 万戸

### 10 年ぶり低水準 人件費・用地不足も影

- \*9 月の新築着工戸数は、前年同期比 7.7%減少。
  - \*分譲住宅は 18,700 戸で 13.3%減。
  - \*持ち家は 19,100 戸で 8.8%減。対前年比 21 か月連続の減少。
  - \*国内の住宅展示場は、2022 年に積水ハウスが 2019 年比で 11%減らしました。
  - \*旭化成ホームズも 14%減少させています。
  - \*背景にあるのが建築資材の価格や人件費の上昇。
  - \*鉄筋コンクリート造 (RC 造) の集合住宅の建築費指数は 9 月に、2018 年同月比 2 割上昇。
  - \*木造一戸建てでも 3 割高。
  - \*建築業者に時間外労働の上限規制を適用する「2024 年問題」で工期の長期化を懸念。
  - \*住宅価格は右肩上がりで推移。
  - \*首都圏の新築マンション価格は 4~9 月で、5 年前に比べて 2000 万円超上昇。
  - \*新築戸建ての平均価格は 9 月に、5 年前から 700 万円ほど上昇。
  - \*国内の住宅ストックは 2018 年時点で 6200 万戸と、総世帯数を 16%上回っています。
  - \*新設住宅の着工戸数は、2040 年度に 55 万戸の見込み。
- (2023 年 11 月 6 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (3) 子育て住宅補助 2100 億円 国交省補正予算案

- \*国土交通省は 2023 年度補正予算案で、子育て世帯の住宅購入を補助する事業に 2100 億円を計上する方針。
  - \*国土強靱化や防災などの関連予算は 1 兆 5000 億円超。
  - \*「こどもエコすまい支援事業」を再開。
  - \*18 歳未満の子どもがいるか、夫婦どちらかが 39 歳以下の世帯で、エネルギー消費が実質ゼロの Z E H (ゼロ・エネルギー・ハウス) 基準の新築住宅の購入に、1 戸当たり 100 万円補助。
  - \*省エネ性能を高めるリフォームも支援対象。
- (2023 年 11 月 10 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4)  **住宅ローン減税 借入限度額維持**

**国交省が要望、物価高背景**

\*国土交通省は住宅ローン減税について、減税対象となる借入限度額を維持するよう求める方針。

\*2024年から引き下げを予定していましたが、物価高への配慮が必要だと判断。

\*政府は2021年末だった減税の適用期限を2025年末まで4年間延長しました。

(2023年11月17日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(5)  **マンション建て替えやすく 決議要件の緩和案**

**借主の退去、請求後半年で**

\*マンションの建て替えが決まったとしても、長期間契約の借主が反対し、建て替え工事ができないケースも。

\*現行法では、契約違反などの正当な理由がなければ退去の義務はありません。

\*新制度の導入後は個別交渉で解決しない場合でも、契約終了を請求できるようになります。

\*政府は2024年の通常国会に法案を提出する見通し。

\*築40年以上の分譲マンションは、2022年末で約126万戸。

\*建て替えの累計実績は、2023年3月時点で約23,000戸。

(2023年11月20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)

#### 外部金物等

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	配管配線貫 通部	周辺の隙間		
			その他		
	留め付け具	設備支持金 具	錆・変形・破損		
			その他		
		釘	錆、脱落		
			その他		
	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					
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)

