







令和6年1月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  自宅改修、子の成長に応じ
- (2)  分譲戸建て、在庫効率悪化 金利高や価格上昇で買い控え
- (3)  子育て住宅改修 減税拡充 手すりや防音床
- (4)  住宅ローン減税 上限維持 子育て世帯
- (5)  子育て世帯、税優遇厚く
- (6)  大和ハウス、店舗も木造に 施工主の環境意識高く

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 屋根

(1) 自宅改修、子の成長に応じ

*子どもが成長したり、第2子・第3子が生まれたりすると、自宅に求める機能は変わります。

*2022年までの3年間にリフォームを実施した1260世帯のうち、子どもと同居する世帯の割合は4割（一般社団法人住宅リフォーム推進協議会調査）。

*キッチンや浴室などの設備を入れ替える場合は、50万～150万円がおおよその価格帯。

*仕切りをなくすリビングの拡張では100万円以上も。

*住宅のリフォームを検討する際は、必要なもの見極めが重要。

*優先順位が高いものから手を付けるのも一案。

☆リフォームで使える公的支援の例

名称（実施主体）	対象	概要
子育てエコホーム支援事業（国）	子育て世帯や若年夫婦など	省エネ改修を前提に最大60万円の補助
子育て支援型共同住宅推進事業（国）	小学生以下の子どもを持つ世帯	集合住宅のリフォーム費用の3分の1を補助。上限100万円。必須項目あり

（2023年12月2日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）



(2) 分譲戸建て、在庫効率悪化

金利高や価格上昇で買い控え

* 低価格戸建て分譲を手掛ける「パワービルダー」各社の在庫効率が悪化しています。

* 住宅価格上昇や金利高で消費者が購入に慎重になり、販売が振るいません。

* 10月の分譲戸建ての新設着工戸数は前年比8.8%減。

* 12か月連続で前年を下回りました。

* 販売の伸び悩みから、パワービルダー各社は在庫を抱えてから売るまでの時間が長くなっています。

* 都心部の高層マンション販売はなお堅調に推移するものの、注文住宅は需要に陰り。

(2023年12月7日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 子育て住宅改修 減税拡充 手すりや防音床

* 政府・与党は2024年度税制改正で、住宅改修にかかった費用の一部を所得税から差し引く減税策を拡充します。

* 転落防止用の手すりや防音性が高い床の導入など、子育て世帯で需要のある工事を対象に加えます。

* 現行はバリアフリーや省エネ対策などで住宅を改修した際、工事費用の10%を所得税額から控除しています。

* 現行の措置を2年間延長。

* 工事の限度額は250万円で、所得税の控除額は最大25万円となる見込み。

* 対面キッチンの整備、収納スペース、仕切り壁の設置なども支援。

(2023年12月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4) 住宅ローン減税 上限維持 子育て世帯

* 政府・与党は「住宅ローン減税」を巡り、子育て世帯への税優遇を継続。

* 子育て世帯と若い夫婦以外については、減税対象額の上限を予定通り引き下げ。

(2023年12月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5) 子育て世帯、税優遇厚く

* ☆住宅に関する 2024 年度税制改正の主なポイント

項目	主な内容	適用時期・対象など
住宅ローン控除	* 「夫婦どちらかが 40 歳未満」「19 歳未満の子がいる」のいずれかの世帯が対象 * 借入限度額を維持。最大 5000 万円	2024 年入居分
住宅リフォーム控除	* 子育て対応リフォーム費の 10% を所得税から控除 * 工事費は 50 万円超、控除額上限は 25 万円、課税所得は 2000 万円以下などが条件	2024 年 4 月～12 月入居分

☆住宅に関する全世帯を対象にした優遇策

項目	主な内容	適用時期
住宅取得資金贈与の非課税制度	* 制度の期限を 2026 年末まで 3 年延長 * 非課税枠は最大 1000 万円を維持	2024 年 1 月以降の贈与から
住宅の買い替え特例	* 譲渡益への課税繰り延べを 2025 年まで 2 年延長 * 譲渡損失の損益通算・繰越控除を 2 年延長	2024 年 1 月以降の譲渡から

(2023 年 12 月 23 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6) 大和ハウス、店舗も木造に

施工主の環境意識高く

「非住宅」10年で3000億円 事務所やオフィスビルも

* 大和ハウス工業は 2024 年度から、木造建築の店舗や事務所などを本格展開。

* 木造は建設にかかる二酸化炭素 (CO₂) の排出量が鉄骨造の 3 分の 1 との試算も。

*住宅以外の木造建築事業の売上高を10年以内に3000億円規模に育てます。

*2021年には木造化促進法が改正され、公共建築に加えて民間建築も同法の対象に。

*竹中工務店は三井不動産が計画する高層オフィスビルを木造で建築する計画。

*大林組はオーストラリアで、木造と鉄骨造を組み合わせた地上39階建てのビルを施工する計画。

(2023年12月26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 屋根

確認部位	調査項目			な し	あ り
	詳細部位	仕様	状態		
屋根	平場	アスファルトシングル葺き	著しい欠損、破損、外れ		
			著しい硬化、退色		
			著しい腐食、破損、変形		
			その他		
		鋼板葺き	著しい欠損、破損、外れ		
			著しい変退色		
			留めビス等の著しい腐食		
			その他		
		瓦葺き	著しい欠損、破損、外れ、ズレ		
			留め釘等の著しい腐食		
			その他		
		アスファルト防水保護コンクリート工法	著しい保護コンクリートの変形、劣化		
	著しい緩衝目地の外れ				
	その他				
	露出アスファルト防水	防水層の破断			
		著しい膨れ、ひび割れ			
著しい硬化、トップコー					

			トの減耗		
		シート防水	防水層の破断		
			著しい膨れ、ひび割れ		
			著しい硬化、トップコー トの減耗		
			著しい機械固定ボルトの 浮き		
			その他		
		塗膜防水	防水層の破断、剥離		
			防水層の減耗、摩滅		
			著しいチョーキング（白 亜化）		
			著しい膨れ		
			その他		
		その他			
			ボードの割れ、欠損		
立ち上がり	アスファル ト防水保護 あり		著しいモルタルの割れ、 欠損		
			その他		
	露出アスフ ァルト防水		防水層の破断、剥離		
			著しい膨れ、ひび割れ		
			著しい変形		
			雨水の滞留		
			シールの破断、押さえ金 物外れ		
		その他			
	シート防水		防水層の破断、剥離		
			シールの破断、押さえ金 物外れ		
			著しい膨れ、ひび割れ		
			著しい変形		
			雨水の滞留		
			その他		
	塗膜防水		防水層の破断、剥離		
		雨水の滞留			

			防水層の減耗、摩滅			
			著しい膨れ、ひび割れ			
			その他			
		その他				
	笠木・パラ ペット	露出アスフ アルト防水		防水層の破断、剥離		
				著しい膨れ、ひび割れ		
				著しい変形		
				雨水の滞留		
				押さえ金物外れ、著しい 腐食		
				その他		
		シート防水		防水層の破断、剥離		
				著しい膨れ、ひび割れ		
				著しい変形		
				雨水の滞留		
				押さえ金物外れ、著しい 腐食		
				その他		
		塗膜防水		防水層の破断、剥離		
				防水層の減耗、摩滅		
				著しい膨れ、ひび割れ		
				雨水の滞留		
				その他		
		板金等金属 笠木		著しい腐食、破損、変形		
				欠損、外れ		
				その他		
			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)

