

# 令和6年2月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  マンション建築費 最高 昨年12月
- (2)  マンションの修理・建て替え要件 20年ぶり大改正で緩和へ
- (3)  住宅省エネ、星3つ以上が理想
- (4)  住宅ローン、「5年ルール」確認



## (1) マンション建築費 最高 昨年12月

資材・人件費上昇 高額化に拍車も

\*マンションやオフィスビルで、東京の2023年12月の工事原価は前年同月を5~6%上回り、それぞれ過去最高を更新。

\*マンション（鉄筋コンクリート造）は前年同月を5.6%上回り、5か月連続で過去最高を更新。

\*オフィスビル（鉄骨造）も5.1%高で、2か月連続で最高値を更新。  
(2024年1月16日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) マンションの修理・建て替え要件

20年ぶり大改正で緩和へ 老いるタワマンにも備え

\*区分所有法の改正要綱法案を政府は国会に提出する見通し。

\*およそ20年ぶりの大規模改正。

\*1979年以前に完成したマンションの世帯主は、およそ半数が70歳以上。

\*集会の出席者のみによる多数決で決議をできるようにする新制度を盛り込み。

\*①耐震性②防火性③外壁④給排水設備⑤バリアフリー — のいずれかに客観的な問題がある場合、所在不明者を除いた4分の3の賛成で可能とします。

\*建て替え予定のマンションに借主が居座り続ける場合、決議に基づいて6か月後の立ち退きを請求できるようにします。

\*リノベーションや建物・敷地の売却は所有者全員の賛成が必要ですが、条件を満たせば所在不明者を除いた4分の3の賛成で可決できるようにします。

\*全国のタワマンの数は2022年末時点で1464棟。

\*約400棟は2003年以前の竣工で築20年以上経過。

\*鉄筋コンクリート造のマンションの寿命は60年とされ、30~40年程度で痛みが大きくなります。

(2024年1月17日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (3) 住宅省エネ、星3つ以上が理想

#### 性能表示の努力義務、4月から

\*2024年4月、新築住宅などの広告で省エネ性能の表示が努力義務になります。

\*住宅など建築物からの二酸化炭素(CO2)排出量は、国内全体の3分の1。

\*4月以降に建築確認申請をする新築住宅の販売や賃貸の際、新聞やネット広告、チラシにラベル表示が求められます。

\*物件が再販売される場合も対象に。

\*努力義務は事業者のみ。

\*星マークは、エネルギー消費量の指数。

\*「家で消費するエネルギー」から「家の太陽光発電設備でつくるエネルギー」を引いて計算されます。

\*家マークは、建物の断熱性の高さを示します。

\*マークの数が多いほど「冬暖かく、夏涼しい住宅」に近づくといえます。

\*星マークの数は入居後、設備の改良、交換で比較的簡単に高められますが、断熱性の向上はより難しいので、家マークは特に重視。

\*ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)以上の水準を。

\*ZEH:エネルギー消費が実質ゼロの住宅。

\*星マーク3以上かつ家マーク5以上が該当。

\*国は新築住宅についてZEHを標準とする方針。

(2024年1月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



#### (4) 住宅ローン、「5年ルール」確認

##### 金利上昇、長期で負担増も

\*金利が本格的に上昇したときに大きな影響を受けやすいのは、変動金利型の住宅ローンを組んでいる世帯。

\*多くの場合、金利が上昇しても当面は毎月の返済額が上がり、後から負担が増えます。

住宅ローン利用者の7割超が変動型を選んでいきます。

\*変動型は通常、半年ごとに設定した基準日に、金融機関が適用金利を見直します。

\*基準日は4月1日と10月1日など。

\*2~3か月後の返済分から新しい利率を適用するのが一般的。

\*元金と利息の合計額が毎月一定になるようにする「元利均等返済」では、毎月返済額を原則5年ごとに見直す「5年ルール」を設定しています。

\*毎月返済額を増やす場合には、それまでの25%増を上限とする「125%ルール」もあります。

\*利が上昇すると、毎月返済額は一定でも、返済額に占める利払いの割合が高まります。

\*一般的にルールの有無は金融機関単位で決まっています。

\*変動型のローンで金利上昇時に利払いを増やしたくないなら、繰り上げ返済が選択肢に。

\*変動型を利用する場合、手元の貯蓄を厚めに用意しておくことはルールの有無にかかわらず必須。

(2024年1月27日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

