

令和6年6月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  空き家率最高 13.8% 「放置」20年で1.8倍
- (2)  タワマン「築30年」1割、迫る老い
- (3)  知らぬは損、マンション保障期限
- (4)  大和ハウス、建売シフト
- (5)  放置空き家の流通促す 国交省、仲介料上限上げ
- (6)  新築マンション価格上昇率 東京・大阪が世界首位 4月

(1) 空き家率最高 13.8% 「放置」20年で1.8倍

マンション・アパート 16.7% 建て替えに障害 2023年調査

*2023年10月時点の国内住宅総数に占める空き家の割合は、過去最高の13.8%。

*2018年の前回調査から0.2ポイント上昇。

*空き家の数も5年間で50万戸増の899万戸と過去最多。

*長期にわたって不在で使用目的がない「放置空き家」の割合は、0.3ポイント上昇の5.9%。

*36万戸増の385万戸。20年間で1.8倍に。

*空き家率が最も高かったのは、和歌山県と徳島県（21.2%）。

*奈良県14.6%、大阪府14.3%（34位）、兵庫県13.8%、京都府13.1%、滋賀県12.1%。

*全国の空き家のうちマンションやアパートなどの共同住宅は、5,023,500戸。

*共同住宅の総戸数のうち16.7%が空き家。

（2024年5月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(2) タワマン「築30年」1割、迫る老い

住民も高齢化 大規模修繕の支援体制カギ

*約7割のマンションは12～15年ごとに大規模修繕工事を実施します。

*大規模修繕工事はエレベーターの取り換えなどで2回目が高額になりやすく。

*20階建て以上の超高層マンションは、2023年末で全国に1795棟（計55万戸）。

*築 30 年以上は 177 棟 (計 6 万戸)。

*築 20 年以上は 612 棟 (計 17 万戸)。

*タワマンの大規模修繕の受注実績がある施工業者は 24%。

*供給年代が古いほど区分所有者や居住者の管理への関心が薄い傾向。

※タワーマンション

*法的な定義はないが、一般的に高さ 60M を超える 20 階建て以上の「超高層マンション」。

*高さ 31M 超で 10 階建て以上は「高層マンション」。

(2024 年 5 月 6 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 知らぬは損、マンション保障期限

節目は 2 年、10 年、20 年

*多くの新築マンションの最初の節目は「2 年」。

*多くの部分のアフターサービス期間とされる場合がお送りになります。

*これより長いのは 5 年とされる例が多い給排水管など一部。

*一定の不具合は期間内に見つかれば無償で修理されます。

*次の節目は「10 年」で、法律で定められた保証期間。

*マンションに限らず 2000 年 4 月以降の新築住宅で、契約内容に適合しない状態があると、引き渡しから 10 年は売主が無償修理などの義務を負います。

*対象は「構造耐力上主要な部分」と屋根など「雨水の侵入を防ぐ部分」の 2 つ。

*最高裁判所の判例は「建物の基本的な安全性を損なう欠陥があり、住民などの生命、身体、財産が危険になる場合、施工・設計業者が損害賠償責任を負う」としています。この場合、責任を問える期間は 20 年。

(2024 年 5 月 18 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(4) 大和ハウス、建売シフト

戸建て事業 設計・営業コスト圧縮

利益率、前期比 1.5ポイント上昇へ

*大和ハウス工業が販売コストを抑えやすい建売住宅へのシフトを鮮明に。

*2025年3月期は戸建て事業の利益率を2.2%と前期比1.5ポイント高める計画。

*注文住宅と比較して設計がある程度共通化されており、顧客との商談回数を減らせ、販売の効率化につながります。

*2024年3月期の戸建て住宅事業（国内）の営業利益は、前の期比で63%減少。

*国土交通省によると、3月の注文住宅の着工件数は28か月連続で前年同月を下回りました。

*大和ハウス工業の建売住宅の建物の販売単価は2470万円、注文住宅は4900万円。

*注文住宅は、引き渡しまで1年以上かかることが多くあります。

(2024年5月21日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5) 放置空き家の流通促す 国交省、仲介料上限上げ

現行 18万円→30万円に

*国土交通省は、不動産業者が受け取る仲介手数料の上限額を18万円から30万円に引き上げます。

*売却額400万円以下の空き家に適用する特例制度の対象を同800万円に広がります。

*戸建てか共同住宅かにかかわらず適用。

*特例手数料の請求を売主に限っていましたが、買主にも請求できるようにします。

*空き家を賃貸物件として仲介した場合の手数料を受け取れるのは、貸主と借主の合計で賃料の最大1か月分。

*特例で貸主から1か月分、追加で取れるようにします。

*放置空き家は2030年に470万戸に上るとの推計もあります。

(2024年5月22日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6) 新築マンション価格上昇率

東京・大阪が世界首位 4月

資材・人件費高 投資マネー底上げ

*東京と大阪の4月時点の新築マンション価格上昇率が、世界15都市で首位に。

*前回調査(2023年10月)に対する上昇率はともに1.5%。

*マンションの建設コストは2~3割上昇。

*2023年の東京23区の新築マンション供給戸数は、10年前の4割の水準。

*2022年度の住宅平均面積は、新築マンションが65.7M²と10年前比8%縮小。

*70~80M²のマンションにはファミリー層需要が強く価格に上昇圧力がかかります。

*海外投資家による不動産の購入額を表す「インバウンド投資額」は2024年1~3月期に1773億円と、2023年10~12月期の451億円から大幅に増えました。

(2024年5月31日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

