

# 令和6年7月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  住宅ローン、固定金利上昇 消費者に負担増
- (2)  住宅ペアローン、団信拡充 配偶者の債務も免除
- (3)  増える空き家 どう管理 防犯や保険契約も意識
- (4)  マンション工期3割長く
- (5)  マンション建築費最高 5月
- (6)  長引く空き家放置 周辺3.9兆円損失
- (7)  空き家流通ビジネス支援
- (8)  工事完了検査 リモートで



## (1) 住宅ローン、固定金利上昇 消費者に負担増

### 6月平均 3メガ銀、13年ぶり水準

- \*大手銀行やネット銀行は、6月から固定型の住宅ローン金利を引き上げ。
  - \*メガバンクの10年固定型の基準金利は0.08%上昇の3.89%と、2011年以来13年ぶりの水準。
  - \*これから固定型を借り入れる消費者にとっては支払い負担が増えることになります。
  - \*各行が固定型金利を決める際のベンチマーク（指標）とする長期金利の上昇の影響。
  - \*およそ13年ぶりの水準で推移。
  - \*変動型は大半の銀行が短期プライムレート（短プラ）をベンチマークとしています。
  - \*住宅ローンの契約者の7割が変動型を選んでいるとされます。
- (2024年6月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) 住宅ペアローン、団信拡充

### 配偶者の債務も免除

- \*夫婦で住宅ローンを契約する「ペアローン」利用者が増えています。
  - \*1人では買いにくい高額物件に手が届きやすくなるため。
  - \*ペアローン：一軒の住宅を買う際に夫婦それぞれがローンを契約する方法。
  - \*互いに相手の連帯保証人になるケースが多くあります。
  - \*2023年の新築マンション契約でペアローンの利用率は首都圏が約34%、関西圏が約25%。
  - \*ペアローンは各自が団体信用生命保険（団信）に加入。
  - \*従来は、契約者の死亡時などに完済されるのは本人の債務のみ。
  - \*新たな団信は、配偶者の債務も一緒に免除します。
- (2024年6月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (3) 増える空き家 どう管理

### 防犯や保険契約も意識

- \*2023年10月時点での空き家の数は過去最多の900万戸。
  - \*住宅数に占める割合は13.8%。
  - \*使う目的のない「放置空き家」は385万戸。
  - \*「特定空き家」：倒壊の危険や衛生上の問題などで周囲に悪影響を及ぼす空き家。
  - \*特定空き家に指定されるなどすると、固定資産税の軽減措置が受けられなくなってしまう。
- ☆管理にあたってのポイント

- \*家屋の通気や換気
- \*台所の流しやトイレ、風呂などの排水設備の通水
- \*庭木の枝の剪定や草むしり
- \*敷地内の清掃
- \*郵便物の確認
- \*建物全体の傾きや雨漏りの跡の確認

- \*最低でも月に2回の風通しが必要。
  - \*地元の不動産業者やセキュリティー会社に頼む手があります。
- (2024年6月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (4) マンション工期 3 割長く

##### 首都圏、10年で人手不足、価格上昇要因に

- \* マンションが完成するまでの期間が長期化しています。
- \* 首都圏の大規模物件の工期は 10 年で 3 割延びました。
- \* 2024 年度の平均工期は 884 日。
- \* 工期が延びた主因は人手不足。
- \* 建設業の就労者数は 2023 年に 483 万人と 20 年間で約 2 割減。
- \* 工期が延びれば総人件費が増え、建設コストも上昇。
- \* 結果、販売価格が上がります。
- \* 首都圏の新築マンションの平均価格は 2023 年度に 2013 年度比で 51% 上昇。
- \* 2025 年度は 1042 日とさらに伸びる見通し。  
(2024 年 6 月 12 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (5) マンション建築費最高 5 月

- \* 5 月の東京地区の建築費指数は、マンション（鉄筋コンクリート造）が前月から 0.5% 上がりました。過去最高を更新。
- \* オフィスビル（鉄骨造）は 0.5% 高、工場は 0.6% 高、住宅（木造）は 0.2% 高。  
(2024 年 6 月 12 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (6) 長引く空き家放置 周辺 3.9 兆円損失

##### 手入れ不足、地価に影響 5 年で 36 万戸増

- \* 居住世帯が長期不在の放置空き家は、2018 年から 2023 年の間に約 36 万戸増えて約 385 万戸。うち 7 割が戸建て。
- \* 放置空き家の周辺半径 50M 以内の地価は下落傾向。
- \* 地価下落による損失は、2023 年までの 5 年間で約 3.9 兆円。
- \* 日本では、人口が減っても一人暮らしの増加などで世帯数は拡大が続きます。
- \* 世帯数も 2030 年にピークを迎えます。  
(2024 年 6 月 16 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (7) 空き家流通ビジネス支援

### 国交省 仲介手数料の上限上げ

\*国土交通省は空き家を減らすため、不動産業者が流通に乗り出しやすくするよう支援します。

\*コンサルティング業務は法律で定める仲介手数料の規制外だと明示します。

\*仲介手数料の上限は、空き家に限って 18 万円から 30 万円に引き上げ。

\*対象となる空き家物件も売却額 400 万円以下から同 800 万円以下に広がります。

\*空き家所有のおよそ 3 割が、居住地から物件までの所要時間が 1 時間超。

(2024 年 6 月 21 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (8) 工事完了検査 リモートで

### 新築戸建て・集合住宅対象 省人化へ運用指針

\*国土交通省は、戸建て住宅や小規模な集合住宅の工事が終わったときに実施する新築の検査を、リモートでも可能にします。

\*対象となる検査は年 40 万件程度。

\*完了検査は建築基準法で実施を求めており、事前に申請した通り建物が建てられているかを確認します。

\*今までの検査では、①建物の施工管理者といった現場の担当者、②検査機関に所属する 1 級建築士などの検査者の、最低 2 人が現場にいる必要がありました。

\*指針では検査機関が認めた「検査補助者」のみが現場にいればリモートでも検査が可能だと明記しました。

\*2008 年に 1 級建築士のうち 60 歳以上の割合はおよそ 12%。2021 年には 43%に。

(2024 年 6 月 25 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

