







令和6年9月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  日銀、政策金利 0.25%に 短プラ 17年半ぶり引き上げ
- (2)  マンション修繕 使われぬぜい税優遇
- (3)  第三者管理のマンション修繕 「割高な身内発注」防止
- (4)  住宅ローン減税「優遇延長」 国交省要望
- (5)  隠れた空き家 取引促進 国交省
- (6)  不動産囲い込み 処分の対象に



- (1)  日銀、政策金利 0.25%に

短プラ 17年半ぶり引き上げ 住宅ローン負担増

銀行預金の利子州など増加 家計全体では恩恵

*日銀による追加利上げで、住宅ローン金利や預金金利も変わります。

*家計電体で見れば、恩恵の方が大きいとの試算。

*住宅ローン全体の約7割を占めるとされる変動型に与える影響が大きくなります。

*各銀行は8月から9月にかけて普通預金の金利を現在の5倍にあたる0.10%に引き上げ。

*住宅ローンを抱えない世帯も含めた家計平均で住宅ローンの利払い負担の上昇が年間1.6万円程度を見込む半面、普通預金の利子収入が0.4万円、定期預金の利子収入が2.3万円それぞれ増える試算。

(2024年8月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

- (2)  マンション修繕 使われぬぜい税優遇

工事積立金が不足 国交省 期限延長を要望へ

*大規模修繕したマンションの固定資産税を優遇する制度の利用が進んでいません。

*要件の厳しさがハードルに。

*国土交通省は制度の延長を要望する構え。

*税優遇は老朽化したマンションの屋根や床の防水のほか、外壁の塗装といった大規模修繕工事をした場合に、100M² 分までの建物部分について翌年度の固定資産税を軽減するもの。

*2023年11月までに申請件数は10棟。

*築40年以上のマンションは、2022年末時点でおおよそ125万戸。

*20年後には3.5倍に膨らむ見通し。

*国交省の2023年度調査では、修繕工事積立金が不足しているマンションは全国で36.6%。

☆マンション修繕の税優遇に求められる要件と手続き

- 築20年以上で10戸以上のマンション
- 長寿命化工事を過去に1回以上実施
- 修繕工事の実施に必要な積立金を確保
- 工事を2023年4月～2025年3月の間に完了
- 住戸の各所有者が申請書類を記入・提出する必要あり

(2024年8月6日 日本経済新聞記事より抜粋)

(3) 第三者管理のマンション修繕

「割高な身内発注」防止

*マンションの修繕や清掃で割高な契約を結ばないように新築時から規制する仕組みを、国が今秋のも設けます。

*近年は管理組合の役員を外部の業者に委ねる「第三者管理者方式」が増加。

*管理会社が「身内」のグループ会社に修繕や清掃を発注するなどして、管理費が割高になるケースが目立つようになってきました。

(2024年8月17日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4) 住宅ローン減税「優遇延長」 国交省要望

子育て世帯、来年末まで

*国土交通省が住宅ローン減税について、子育て世帯（18歳以下の子どもがいる世帯）や若者夫婦（夫婦のどちらかが39歳以下の世帯）向けの優遇措置を、2025年末まで1年間延長するよう2025年度の税制改正で要望。

*現在は 2024 年末までの入居が対象。

*住宅ローン減税：住宅を取得した場合などに最大 13 年間にわたって、年末の住宅ローン残高の 0.7%を所得税や住民税から差し引く仕組み。

(2024 年 8 月 23 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5) 隠れた空き家 取引促進 国交省

「放置」か判定、地図に表示

*国土交通省は 2024 年度にも建物が空き家かどうかを判定するシステムを開発。

*上水道の使用状況などの情報をもとに、空き家である確率をパーセントで表示する方向。

*パソコンの画面上に地図情報を表示し、建物にカーソルを合わせると空き家の確立を表示するような仕組みを想定。

*主に自治体の利用を見込みます。

*「隠れ空き家」を迅速に特定できれば、所有者へ働きかけて民間ビジネスに利用しやすくなります。

*自治体は早い段階から所有者に修繕を求めるなどの対策を促せます。

*空き家は 5 年間でおよそ 50 万戸増えて 900 万戸に達し、2023 年 10 月時点の国内の住宅総数に占める割合は 13.8%と過去最高になりました。

(2024 年 8 月 28 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6) 不動産囲い込み 処分の対象に

仲介業者、他社に紹介せず 国交省 透明性向上狙う

*不動産業者による「囲い込み」：売却依頼のあった物件を他社に紹介せず、売り手と買い手の双方から仲介手数料を取ろうとする行為。

*国土交通省は、2025 年から囲い込みを確認すれば是正の指示処分の対象とします。

*物件の売却依頼を受けた不動産業者は、公的なデータベース「レインズ」に物件情報を載せ、取引状況を公表しなければいけません。

*囲い込む場合は「申し込みあり」と偽るケースが多いといえます。

*売却依頼を受けた業者は自ら買い手を探して成約させることで、売買の両者から手数料を得られます。

*手数料は「売買価格の 3%プラス 6 万円」が上限の目安。

(2024 年 8 月 29 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)