

# 令和7年 2月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  住まいの取得 広がる支援
- (2)  国内戸建て 背水の陣
- (3)  老朽倉庫 一括建て替え EC拡大の需要にらむ
- (4)  マンション建築費 最高 昨年12月
- (5)  マンション転売過熱 築1年内売り出し 10年で3倍
- (6)  マンション建て替え 隣接地の活用後押し 国交省
- (7)  Z世代 住宅ローン35年超
- (8)  自宅担保に改修資金借入れ 70歳以上金利負担ゼロ

## (1) 住まいの取得 広がる支援

\*2024年入居から、子育て世帯・若年夫婦世帯以外の世帯では、住宅ローン減税の借入限度額が引き下げられ、省エネ性能も必須要件化されました。

\*省エネ基準に適合しない新築住宅は控除が受けられなくなります。

\*「子育てグリーン住宅支援事業」による最大160万円の補助金。

\*子育て世帯・若年夫婦世帯を対象にした住宅ローン借入れ金利の一定期間の引き下げなどの制度も。

(2025年1月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (2) 国内戸建て 背水の陣

### 大和ハウス セミオーダー・建売中心に

\*大和ハウス工業はフルオーダー住宅からセミオーダーと建売住宅中心へシフトします。

\*セミオーダーなどを5割以上に引き上げ、負担の減った設計士を利益率の高い部門に回すなどして生産性を高めます。

\*注文住宅に相当する「持ち家」の着工戸数は、2024年10月に19,705戸。

\*2021年10月から26%減。

\*2023年度の着工戸数は219,622戸で、ピークだった1970代(約80万戸)から右肩下がりが続きます。

\*試算では、2040年度には2023年度比32%減の15万戸にまで減少。

\*背景には、核家族化によって都市圏の賃貸マンションなどに住む人が増えたことがあります。世帯数も今後は減少する見込み。

(2025年1月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (3) 老朽倉庫 一括建て替え EC拡大の需要にらむ

#### 国交省推進 容積率緩和や補助金

\*2023年度に着工した倉庫用の建物の床面積は国内で1183万m<sup>2</sup>。

\*2009年度を底に増加傾向で、直近ピークの2021年度は1992年度以来29年ぶりの水準。

\*倉庫には高度成長期やバブル期に建てられたものが多く、老朽化した物件が目立ちます。

\*国交省は、複数の倉庫が連携し組合を設立して建て替えや周辺の再開発をする場合に、容積率の緩和ができないか検討します。

\*1981年以前の旧耐震基準で建てた倉庫は、耐震性で懸念が残ります。

\*建て替えを進めることは、災害への備えにもつながります。

\*2023年の消費者向けの電子商取引（EC）市場の規模は24.8兆円で、2014年比2倍弱。

\*国交省は自治体の動きを後押しする制度も検討します。

#### 物流コスト10%増なら…物価0.2%押し上げ 内閣府試算

\*内閣府の試算では、物流費が10%上昇した場合、物価全体を0.2%押し上げ。

\*2024年に値上げした食品は累計12,520品目で、うち68.1%が物流費を理由に。

\*2025年も4月までにパンやビール、冷凍食品など6000品目以上が値上げ予定。

\*値上げ率の平均は18%。

(2025年1月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (4) マンション建築費 最高 昨年12月

#### 3か月ぶり 鉄筋加工費など増

\*2024年12月の東京地区の建築費指数は、マンションの建築費が3か月ぶりに過去最高を更新。前月に比べ0.7%上がりました。

\*オフィスビル（鉄骨造）と工場（同）がともに過去最高を更新。

\*住宅（木造）は9月につけた最高値と同水準。  
(2025年1月11日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (5) マンション転売過熱

### 築1年内売り出し 10年で3倍 価格上昇、高嶺の花に

\*2024年1~10月に東京・大阪で売り出された築1年以内のマンションは1548戸。

\*2014年同期に比べて3.7倍に。

\*築1年以内の中古販売価格は東京23区が2024年1~10月で平均1億5653万円、大阪市が1億1498万円と、2019年通年よりそれぞれ50%、66%上昇。

\*東京23区の築1年以内物件の直近10年の価格上昇率は2.6倍、新築価格1.9倍。

\*全国の新規マンション供給戸数は10年前の6割程度まで減っています。

\*2024年1~11月に東京23区内の新築マンションの平均価格は、建築費の増加により過去5年で6割上昇。

(2025年1月15日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (6) マンション建て替え 隣接地の活用後押し 国交省

### 所有者に区分所有権 売却収入でコスト抑制

\*国土交通省はマンションを建て替える際に、隣接する民家や駐車場などに用地を広げて建物を大きくできる取り組みを後押しします。

\*隣接地の所有者に建て替え後のマンションの区分所有権を付与できるよう法改正します。

\*近年は築年数が重なった建物が増えたほか、シニア層の住民が多いというマンションの「高齢化」が課題となっています。

\*容積率の上限いっぱいまで使って建てたマンションが増加していることも、建て替えについて調整が難航する要因となっています。

\*2023年末時点でマンションは国内におよそ700万戸分が立地します。

\*建て替えを完了できたのは、2024年4月までに2万4千戸程度。

\*現在は建て替えの決議に全区分所有者の5分の4以上の賛成が必要です。

## ☆マンションの「高齢化」 老朽化とシニア層増加

- \*マンションには日本の国民の1割超が居住。
  - \*建物の老朽化とシニア層の居住が増えているという「2つの古い」に直面。
  - \*築40年以上のマンションは2023年末で137万戸。
  - \*築10年以上20年未満のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合は15%。築30年以上40年未満では35%、築40年以上では55%。
- (2025年1月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (7) Z世代 住宅ローン 35年超

#### 「フラット50」2.6倍、月額負担を重視

- \*一定の条件を満たす住宅を対象に最長50年まで融資する「フラット50」は30歳未満の2024年の申請数が719件と、前年の2.6倍。
- \*住宅価格の高騰に加え、趣味なども重視するZ世代ならではの考え方が背景に。
- \*フラット50は、国が定めた基準を満たす長期優良住宅を対象に固定金利で最長50年まで融資。
- \*利用割合は30歳未満が4割弱。
- \*世帯主の年齢が29歳以下の2人以上世帯の持ち家率は2023年に35.2%と、過去最高。
- \*金融機関にとっても利点。
- \*住宅ローンは金融商品の中でも貸倒率が比較的低くなっています。
- \*借入期間が長いほど利ザヤを稼げる余地が生まれ、顧客との接点も長期に及びます。(2025年1月22日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (8) 自宅担保に改修資金借り入れ

#### 70歳以上金利負担ゼロ

- \*国土交通省は高齢世帯が住む家庭の耐震改修を後押しするため、自宅を担保にして資金を借りる「リバースモーゲージ」と呼ぶローンに関し、70歳以上であれば毎月の返済負担をゼロにします。
  - \*リバースモーゲージ：自宅を担保に改修や新築などの資金を借り、月々の支払いは金利分だけに抑えられる仕組み。
  - \*60歳以上70歳未満では金利負担を3分の1に抑えます。
- (2025年1月28日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)