

平成31年 **3**月のきになる通信

目次

- (1) 🏠 住宅着工 2年ぶり増 近畿昨年、分譲物件伸びる
- (2) 🏢 マンション「空き家」深刻 対策急ぐ自治体
- (3) 🚧 外国人の不法就労防止 建設業界が管理システム
- (4) 🏠 施工不良、新たに1300棟
- (5) 🚧 ボルト不足 深刻に 建築工事、遅れや計画中止
- (6) 🏠 住宅ローン 賢い返し方 減税効果 相殺に注意
- (7) 🏠 空き家活用へ取引促す スタートアップ、物件マッチング
- (8) 🛀 ゆったり入浴 ノーリツ誘う
- (9) 🏢 マンション販売 「西高東低」続く
- (10) 🏠 平成31年度 国の住宅政策について
- (11) 🏠 住宅購入 支援策を賢く使う 増税後が有利な場合も
- (12) 🏠 住宅価格 世界で頭打ち
- (13) 🏢 賃貸タワマン 大阪都心熱く

🏠 住宅診断 — ホームインスペクション

利用者・不動産業者からみた「ホームインスペクター」

「妥当な評価だった。自分の意思で購入をやめた」

(1) 🏠 住宅着工 2年ぶり増 近畿昨年、分譲物件伸びる

・近畿の2018年の新設住宅着工戸数は、2017年比2.6%増の142,289戸。2年ぶりのプラス。

・分譲物件の戸数が10.9%増と、首都圏や中部圏よりも高い伸び。

・分譲マンションは21.3%伸びました。

・戸建て分譲のほか、注文住宅も小幅に増えました。

(2019年2月1日 日本経済新聞より抜粋・引用)



(2)  マンション「空き家」深刻 対策急ぐ自治体

管理組合なく損壊も修繕できず

- ・マンションの空き家問題が深刻な影響。
- ・管理組合が機能せず、基礎的な修繕もできない物件が水面下で増えています。
- ・東京都の2011年の調査では、「管理組合がない」と答えた割合は15.9%。
- ・戸建てを含めた空き家の数は、2013年10月時点で約820万戸。うち約471万戸が分譲マンションに賃貸アパートなども加えた共同住宅。
- ・さらにこのうち約173万戸の建築時期が分かっていません。
- ・2017年末に73万戸だった築40年超のマンションは、2037年末には352万戸に。

(2019年2月6日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(3)  外国人の不法就労防止 建設業界が管理システム

在留資格や技能レベル

- ・建設業界は外国人の就労管理を徹底するシステムを導入。
- ・4月に本格運用の建設作業員のデータベース「建設キャリアアップシステム」を活用。
- ・建設現場では2018年秋時点で約46,000人の技能実習生。
- ・キャリアアップシステムは建設現場で働く作業員の技能や職歴などを記録し、技能労働者のスキルやキャリアが見える化するの狙い。
- ・5年を目途に330万人全員の登録を目指しています。

(2019年2月5日 日本経済新聞より抜粋・引用)



(4)  施工不良、新たに 1300 棟

レオパレス、7700 人に転居要請

- ・レオパレス 21 は、建築基準法違反の疑いがあるアパートが新たに 1324 棟見つかったと発表。
- ・耐震水準を満たさなかったり、遮音性が基準値に達しなかったりする恐れ。
- ・7782 人の入居者に住み替えを要請。
- ・問題物件の所在地は 33 都府県。
- ・建築基準法違反に当たる物件は、1996～2001 年に手掛けた物件。
- ・引っ越しを促す総数は約 14,000 人と、住宅建設を巡る不正では異例の規模。

(2019 年 2 月 8 日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(5)  ボルト不足 深刻に 建築工事、遅れや計画中止
鋼材の荷動きに影響も

- ・ビルや橋梁などの鉄骨を結び付ける「高力ボルト」(ハイテンションボルト)の不足が鮮明。
- ・2018 年秋以降、ボルト不足を理由に複数の建設案件が延期や中止に。
- ・高力ボルトの不足は昨年夏に建設業界の課題に浮上。
- ・2020 年の東京五輪に向けた建設案件が活況になり、ボルト需要も極限に達しました。
- ・国内ボルトメーカーは数社。
- ・毎月の生産能力は合計 1 万トン程度で、需要に追いつきません。
- ・建設現場の調達価格は 1 トン 29 万円前後。半年余りで 3 万円程度上がり、冬場にかけてさらに 1 万円ほど上昇。
- ・国土交通省は昨年 12 月末、建設業界側に余分な発注を抑えるよう求め、メーカー側に受注への計画的な対応を要請。
- ・韓国製ボルトの供給が増えつつあります。

(2019 年 2 月 9 日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(6) 住宅ローン 賢い返し方 減税効果 相殺に注意

- ・いま借りている住宅ローンを繰り上げ返済すると、残債が減って利息負担を軽減できるメリット。
- ・住宅ローン減税（控除）を受けている期間中だと残債が減ることで節税効果を薄めてしまうことがあります。
- ・毎月の返済額とは別に、まとまった額を返済するのが繰り上げ返済。
- ・1%を下回るような金利で借りている人は、住宅ローン減税への影響を考慮に。
- ・住宅ローン減税制度を使うと、年末の残債（元金）の1%に相当する額を、所得税から控除できます。控除は最長で10年可能。
- ・ここ数年は変動金利型のローンを選ぶ人が多数派。
(2019年2月9日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(7) 空き家活用へ取引促す

スタートアップ、物件マッチング

改修や一覧表作成 市場拡大続くも低利益率が課題

- ・「空き家活用」は、空き家の情報をまとめたデータベース「AKIDAS（アキダス）」を作り、住宅の改修事業者などに提供。
- ・アキダスには約3万件の空き家・空き地が掲載。約70事業者が利用。月10万～15万円のデータベース利用料が主な売り上げ。
- ・賃貸住宅の改修を手掛けるハプティックは、賃貸仲介サイトのグッドルームと連携して割安な価格で中古物件を改修し、サイトで入居者を募っています。
- ・エアリーフローは、売り手と買い手のマッチングを手掛けます。2015年の開設以来90件以上が成約。
- ・国内の空き家の数は2033年に1955万戸と、2013年の2.3倍に増えると予測。
- ・空き家ビジネスは新築物件の販売に比べ利益率が低いので、大手が参入しない分、新興企業に商機がありますが、どう利益を確保するかが問われます。

(2019年2月11日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(8) ゆったり入浴 ノーリツ誘う

若年層など 進む風呂離れ 給湯機器 付加価値磨く

- ・ノーリツの2018年12月期の連結業績は、給湯機器など国内の温水空調事業の売上高は1135億円と、前の期に比べて約4億円増。
- ・国内はライバルのリンナイと並んで4割ほどのシェア。
- ・給湯器は買い替えが需要の7割。
- ・IoT対応や高齢者の見守り機能を備えた商品を投入。
- ・ノーリツが2017年9月に実施した調査で、「自宅で浴槽につかる頻度はどのくらいですか」の問いに、冬に「ほぼ毎日」つかるとの回答が50～70歳代では76.2%、20～40歳代は53.7%でした。
- ・夏は50～70歳代の50.4%が「ほぼ毎日」、20～40歳代の39.7%は「浴槽につからない」。

(2019年2月14日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(9) マンション販売 「西高東低」続く

近畿圏 契約率8か月連続7割超 タワマン増加が貢献

- ・1月の近畿のマンション契約率は70.2%と、好不調の目安とされる7割を8か月連続で上回りました。
- ・物件価格の上昇が首都圏と比べ緩やかなほか、大阪市内などで人気のタワーマンションが増えているため。
- ・1月まで10か月連続で7割を下回った首都圏と対照的な傾向。
- ・近畿圏のマンション2018年平均価格は1戸当たり3844万円と、10年前と比べ9%上昇。
- ・首都圏はこの間に2割強高の5871万円まで上昇。
- ・20階建て以上のタワーマンションの増加。大阪市内を中心に近畿圏では2019年以降、35棟程度の供給が見込まれています。
- ・2019年のマンション供給数は2万戸程度と、2018年に比べれば微減の見通し。

(2019年2月20日 日本経済新聞より抜粋・引用)

(10) 平成31年度 国の住宅政策について

・住宅施策予算総額 3857 億円の内 2097 億円が消費増税対策に充当。

1. 住まい・暮らしの安全確保

①防災上危険な密集市街地対策（空き家の除去ほか）

②ブロック塀・エレベーターの安全対策他

2. 質の向上と既存ストックの有効活用

①省エネ化の推進（ZEH等の整備支援）

②空き家対策（質の向上と有効利用）他

3. 100年時代の住生活の実現

①若者・子育て世代対策

②高齢者・多様世代対策他

4. 成長を生み出し地域を活性化させる住宅産業の育成

①生産性向上と国際展開

②地域の工務店が行う省エネ改修工事への支援

③CLTをはじめとした先導的な木造建築物に対する支援

④大工技能者の育成に向けた研修会実施への支援

5. 消費増税に伴う需要変動への対応

①すまい給付金の拡充（785億円）：対象とする所得階層を拡充し、給付額を最大30万円から50万円に引き上げ。

②次世代住宅ポイント制度の創設（1300億円）：消費税率10%で一定の性能を有する住宅の新築やリフォームを行う者に対して、様々な商品と交換できるポイントを発行。

☆新築＝所有者自らが居住

・ポイント数：上限35万ポイント/戸

・発行対象：エコ住宅・長持ち住宅・耐震住宅・バリアフリー住宅

☆リフォーム＝すべての住宅が対象

・ポイント数：上限30万ポイント/戸

・発行対象：エコリフォーム・耐震改修・バリアフリー改修・家事負担軽減に資する設備の設置等。

（2019年2月20日 東洋木材新聞記事より抜粋・引用）



(1 1) 住宅購入 支援策を賢く使う

増税後が有利な場合も

☆住宅にかかる消費税

- ・個人の売主から直接購入する場合は、消費税がかかりません。
- ・販売業者から購入する場合は課税されますが、土地部分には消費税はかからず、建物部分のみ課税されます。

☆住宅ローン控除

- ・住宅ローンを利用して住宅を取得し一定要件を満たす場合、所得税や住民税の税額から、年末のローン残高の1%分が控除されます。
- ・消費税8%の場合、控除期間は入居年から10年間。
- ・消費税10%なら10月から2020年末までに入居すれば、13年間に延長されます。

☆住宅取得資金の贈与の非課税

- ・父母、祖父母が子、孫に住宅購入資金を贈与する場合に、贈与税を一定額まで非課税にする制度。
- ・非課税額は8%の場合は最高1200万円。10%適用では3000万円。
- ・総世の非課税を受けるには、贈与された翌年の3月15日までに入居して、税務署に申告しなければいけません。

☆すまい給付金

- ・住宅ローン控除で所得税、住民税の軽減効果が十分でない所得層に給付。
- ・消費税8%の場合は最高30万円。10%では50万円。対象者の年収基準も「約775万円」に。

(2019年2月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(1 2) 住宅価格 世界で頭打ち

マネー主導の失速 経済下押し要因に

- ・各国で住宅の価格が頭打ちに。
- ・中央銀行の利上げで金利が上がり、低金利下でマネーが流れ込み高騰した不動産の魅力が薄れたため。

テーマは「きになる」住まいの“きになる”について考えます。

住まいのきになる通信 NO. 8

- ・先進国全体でも3年ぶりの低い伸び。
(2019年2月24日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(13) 賃貸タワマン 大阪都心熱く

人口増、長期で賃料期待 住友不動産、梅田に56階836戸

- ・タワーマンションは事業者が投資を短期で回収できる分譲がほとんど。
- ・一般的にタワーマンションは地上20階、高さ60m以上の住居用建築物を指します。
- ・大阪市内のタワーマンションは約1600箇所あり、2003年以降の完成が約8割。
- ・大手企業が大阪都心の賃貸タワマンに着目した背景には大阪経済の再評価が。
- ・インバウンドの来訪急増で大阪府のホテル客室稼働率が高止まり。
- ・求人が増え、2017～2018年の人口の転入超過数は東京23区に次ぎます。
(2019年2月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)





住宅診断 — ホームインスペクション

利用者・不動産業者からみた「ホームインスペクター」

「適切な評価だった。自分の意思で購入をやめた」

個人売主が所有する中古戸建て住宅を購入前にインスペクションを利用した依頼者の話

☆診断費用は「出せない金額ではない」

- ・中古住宅の購入を検討するにあたって、構造的な耐久性がきちんとしているか、見えない欠陥がないか、プロの目で確認してもらうのは必要だと思い依頼。
- ・ホームインスペクションの料金は一般生活において確かに高額。
- ・ただし、住宅はそれなりの金額を要する買い物。確認費用としては、「出せない金額ではない」。

☆いろいろな疑問点をぶつけて納得

- ・診断の際に現地で調査方法まで見ながら説明を聞くことができ、適切な評価が得られました。
- ・依頼前の段階から、診断内容についていろいろ質問をさせていただきました。

☆業界の信用度がひくいからこそ必要

- ・不動産業界に対する信用度が低い日本では、ホームインスペクションは必要なものではないでしょうか。
- ・政府が国策として長持ちする効率的な住宅の建築を推進するのであれば、適切な基準を設けたうえでホームインスペクターを養成し、政府予算で診断費用を補助してもよいのではと思います。
- ・不具合が見つかることは、改修工事に直結。客観性のある改修方法や、標準的な補修費用も同時にアドバイスしてもらえると助かります。

(NPO法人日本インスペクターズ協会 ホームインスペクター資格試験テキストより抜粋引用)



テーマは「きになる」住まいの“きになる”について考えます。

住まいのきになる通信 NO. 10