

# 令和2年 11月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  自宅でのテレワーク 4割、専用部屋なし
- (2)  住宅ローン 完済年齢上昇 平均73歳、年金生活不安定に
- (3)  リフォーム費 1/3補助検討 国交省、在宅勤務向け
- (4)  「しっくい塗料に効果」コロナウイルスを不活化 関西ペイント
- (5)  住宅に残価設定ローン 官民で開発 借り手の負担減
- (6)  住宅ローン減税 コロナで特例 入居要件、2021年まで延長
- (7)  長期優良住宅 認定基準の拡大検討
- (8)  住宅ローン減税 特例2年延長へ
- (9)  住まいの修繕 先送り禁物 価値劣化で「負動産」リスク

## 住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目

### 床下の状態 土台および床組み



- (1)  自宅でのテレワーク 4割、専用部屋なし

### 民間調査 環境整備に課題

\*地域SNSのPIAZZAと投資会社マキアインベストメントのテレワークについての調査。

\*回答者の6割超が自分や家族がテレワークしていると回答。

\*うち4割は自宅に専用スペースが無く、リビングなどで仕事をしていました。

\*自分や家族がテレワークを行っている人は、50歳代で約7割。20歳代は半数以下(48.6%)。

\*仕事の専用スペースが「ある」と答えた人の自宅の間取りは最多が3LDK(44%)で、次いで2LDK(19%)。

\*自宅以外ではカフェなどの飲食店で仕事をしている人が多くいました。

(2020年10月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



- (2)  住宅ローン 完済年齢上昇

平均73歳、年金生活不安定に 審査、老後リスク吟味必要

\*2020年度の住宅ローン利用者が完済を計画する年齢は平均73歳と、20年間で5歳上がりました。借入時の年齢や金額が上昇しているため。

- \* 老後に返済リスクを先送りする実態が見えてきました。
- \* 平均完済年齢が最低だったのは、2000年度の利用者の68.3歳。  
2020年度の利用者は73.1歳と最高。
- \* 晩婚化で住宅取得時期が遅れています。  
2000年代前半の借入時年齢は平均37~38歳でしたが、2013年以降は40歳代で推移。  
2020年度は平均40.4歳。
- \* 超低金利を背景に住宅価格が上昇。  
平均融資額は、20年間で1900万円から3100万円に増えました。  
頭金を減らして多めに借りる傾向も。
- \* 返済期間の長期化。  
2020年度は平均32.7年と過去最長。
- \* 退職金は減少傾向。
- \* 60歳時点のローン平均残高は、20年間で約700万円から1300万円超に増えました。
- \* 60歳で残高が1000万円を超すと「老後破産予備軍」に。  
1990年代に借りた人の1割がこれに該当。20年後は2割以上に。
- \* 貸し手は完済時年齢の上限引き上げに動きます。  
ソニー銀行は85歳未満。  
全国住宅産業協会は、フラット35でも80歳未満から85歳未満にするよう国に要望。



### フラット35 最長35年融資、金利は固定

- \* 住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して提供する融資期間が最長35年の住宅ローン。全期間で金利を固定。
- \* 利用者は申込時点の年齢が70歳未満まで融資が受けられ、完済時の年齢は80歳未満が上限。
- \* 住宅ローン以外を含む年間の借入金返済額の年収に占める割合が一定の基準（年収400万円未満の場合、3割以下）を満たすことが条件。  
(2020年10月5日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



### (3) リフォーム費 1 / 3 補助検討

#### 国交省、在宅勤務向け

- \* 国土交通省は、2021年度に在宅勤務用の自宅リフォーム費用の3分の1を補助する制度の創設を目指します。

- \*戸建てとマンションともに対象。
- \*100万円を補助の上限とする内容を検討。
- \*増築や防音対策、間仕切設置などを念頭に置きます。
- \*「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の対象に在宅勤務向け改修を加えます。

(2020年10月5日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (4) 「しっくい塗料に効果」 コロナウイルスを不活化

##### 関西ペイント

- \*関西ペイントは、しっくい塗料に新型コロナウイルスを大幅に不活化する効果があることを確認したと発表。
- \*長崎大学との共同実験では、塗膜に接触したウイルスが5分間で99%以上減。
- \*しっくいに使う消石灰などアルカリ性の物質で不活化するといいます。
- \*建築用途では、7~10年効果が持続する見通し。

(2020年10月7日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

#### (5) 住宅に残価設定ローン 官民で開発



##### 借り手の負担減

- \*国土交通省は住宅購入時の借入額と将来的な住宅価値の差額のみを返済する「残価設定型」のローンの普及に向け、2021年度にも民間の金融機関が参加するモデル事業を始めます。
- \*残価設定ローン：借入額と将来の住宅価値の差額のみを返す仕組み。  
将来の残価を予め設定し、住宅価格から差し引いた額を分割して返済。  
ローンが満期を迎えた際は①残価で住宅を買い取る②再度ローンを組む③家を売却する、といった複数の選択肢。
- \*日本の住宅は、建築から20~25年経つと資産価値がほぼゼロに。
- \*中古住宅の流通シェアが、日本は10%半ばの水準。

(2020年10月13日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (6) 住宅ローン減税 コロナで特例

### 入居要件、2021年まで延長

\* 税額控除を受けるためには、住宅取得した年の翌年の確定申告で所定の書類を提出する必要があります。

2年目以降は、会社員や公務員は年末調整で勤務先で申請できるようになります。

\* 住宅ローン減税：年末時点の借入残高の1%が所得税や住民税から控除されます。

\* 控除額には上限があり、一般住宅は年間最大40万円、耐震性など一定の条件を満たした認定住宅は年間最大50万円。

\* 対象となるには所得や借入金、床面積などの条件があります。

中古住宅の場合は築年数の条件も。

\* 増改築工事の費用も対象に。

補助金などを控除した工事費が100万円超などの条件があります。

\* 住宅ローン減税の控除期間は10年から13年に延長（2020年12月31日までの入居が条件）。

\* 新型コロナウイルスの影響による入居や工事の遅れの場合、契約時期などの条件を満たせば入居は「2021年12月31日まで」先送りできます。

\* 契約時期に関する条件は、注文住宅の場合「2020年末までの契約」、分譲・中古住宅の場合は「2020年11月末までの住宅取得か増改築工事の請負契約」。

#### 住宅ローン減税の主な要件

居住要件	* 6か月以内に入居し、減税を受ける年の12月31日まで引き続き居住。 * 転勤などから再入居の際、適用期間が残っていれば減税対象。
取得要件	* 所得金額3000万円以下。
床面積要件	* 床面積50m <sup>2</sup> 以上（上限なし）。
借入金要件	* 償還期間が10年以上。 * 勤務先からの借入金の場合、年利0.2%以上（役員除く）。

（2020年10月17日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

## (7) 長期優良住宅 認定基準の拡大検討

### 国交省、中古市場を活性化

- \* 「長期優良住宅」：耐震性や省エネルギー性能の高い戸建て住宅などを認定。
  - \* 現行基準は高度な断熱性などを求めており、普及が遅れています。
  - \* 国交省は現行の認定基準とは別に、耐震や断熱性能などを一部緩和した基準を新設し、2段階とすることを提案。
  - \* 長期優良住宅の認定を受けると、建物の価値が高まり中古市場での価格が上昇しやすくなります。
  - \* 認定を受けている住宅は110万戸と、全体の2%。
  - \* 認定住宅のほとんどは戸建て。
- (2020年10月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (8) 住宅ローン減税 特例2年延長へ

### 2022年入居まで、財務・国交省調整 小規模物件も検討

- \* 財務・国土交通両省は住宅ローン減税の特例措置について、適用対象となる入居期限を2年延長する方向で調整。
  - \* 住宅ローン減税:10年間にわたり住宅ローン額の1%を所得税から控除する仕組み。
  - \* 特例措置を導入し、2020年12月までに入居すれば、13年間の控除が受けられます。
  - \* 新型コロナを受け、今年9月末までの契約などを条件に、2021年末までの入居者に同じ特例を認めています。
  - \* 「2021年9月末までに契約、2022年末までに入居」の場合でも、控除の適用が受けられる案を軸に調整。
  - \* 住宅ローン減税は、住宅の床面積「50M<sup>2</sup>以上」を要件としています。
  - \* 面積要件も緩和し、より小さな物件でも対象に含める案を検討。
  - \* 控除を受ける年の合計所得金額を「3000万円以下」とする所得要件も。
  - \* 2018年の住宅ローン控除の適用者は、248,000人。
  - \* 新設住宅着工戸数は、14か月連続の減少と厳しい状況が続いています。
- (2020年10月27日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (9) 住まいの修繕 先送り禁物

### 価値劣化で「負動産」リスク

\*マイホーム。長く住むには建物の適切な管理が大切。

\*修繕の先送りを続けていると住まいの資産価値は著しく低下し、家計への負担が大きい「負動産」になるリスクが高まりかねません。

\*首都圏の新築マンションの管理費・修繕積立金は、2019年で月27,000円程度と5年連続で上昇。10年前に比べ約20%高くなっています。

近畿圏でも値上がりが目立ちます。

\*修繕費の負担増は戸建て住宅にも及んでいます。

2人以上世帯の「住居設備修繕・維持」支出は、2019年に平均で約108,000円と10年前に比べ約26%高くなっています。

築10年を過ぎると100万円前後の修繕工事が必要になる物件が増えると考えられます。

\*国は住まいの適切な管理や修繕を重視する政策にシフトしています。

2020年6月に改正マンション管理適正化法が成立。

自治体が修繕計画や積立金の状況などをチェックし、問題点がある物件には指導・助言などに乗り出す方針。

\*防水工事などは予防的に実施する方が費用は少なく済むのが一般的。

\*建築士など専門家が建物の劣化などを調べるインスペクション（建物状況調査）を利用するのも選択肢に。

\*住まいの修繕工事を依頼する際は、事業者の選定も重要。

マンションは数年前から、業者間の談合で組合が不当に高い工事費を請求されることが問題視されています。

\*9月末に住宅金融支援機構が、インターネットで立地や面積などを入力することで、40年にわたるマンションの修繕工事費や積立金会計収支の試算を可能にする無料サービスを始めています。

\*国は住まいの適切な維持・管理を後押しするため、リフォーム工事などへの補助金や税制特例を多く用意しています。

支援対象は耐震性や省エネ性など、住宅品質の向上につながるリフォームが中心。

(2020年10月31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 戸建て住宅調査項目

### 床下の状態 土台および床組み

\*主に基礎コンクリート、土台、大引き、根太など構造部分の不具合や各所の劣化、漏水、虫害などの事象を確認します。

\*床下点検口などの開口部分より頭を入れて見える範囲で確認できるものとしています。

確認部位	詳細部位	調査項目		なし	あり
		仕様	状態		
土台および床組み	部材		著しい割れ		
			腐朽・虫食い跡		
			水染み跡		
			湿り気		
			その他：		
	接合部		緩み		
			金物の著しい錆		
			その他：		
		その他：			

(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)

