






# 令和2年 1 2 月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  住宅減税の要件緩和案 床面積 40m<sup>2</sup> 軸に 政府・与党
- (2)  マンション発売 11.3%増 近畿 10 月戸数 延期物件の供給で
- (3)  自宅の改修早目が肝心 介護視野に税優遇を活用
- (4)  住宅ローン、定年期に誤算 退職金で一括返済 慎重に

## 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 基礎および床下面

- (1)  住宅減税の要件緩和案 床面積 40m<sup>2</sup> 軸に  
政府・与党

\*住宅ローン減税の見直しをめぐり、減税対象となる物件の面積要件の緩和案が浮上。

\*現在は戸建て、マンションを問わず床面積 50m<sup>2</sup> 以上が要件。

これを 40m<sup>2</sup> 以上に対象を広げる案を軸に検討。

\*住宅ローン減税：10 年間にわたり、住宅ローンの 1%を所得税から控除する仕組み。

現在は特例措置として、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。

\*この特例を延長し「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調整しています。

(2020 年 11 月 19 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



- (2)  マンション発売 11.3%増 近畿 10 月戸数  
延期物件の供給で

\*10 月の近畿 2 府 4 県のマンション発売戸数は、前年同月比 11.3%増の 1415 戸。

2 が月ぶりに前年同月を上回りました。

\*契約率は 58%と、好不調の分かれ目の 70%を大幅に下回りました。

大阪市の契約率も 45.5%と低調。

大阪府（大阪市以外）の契約率は 78.3%と好調。

在宅勤務が広がり、郊外で広い間取りの部屋を探す動きが出ています。  
 \*投資家向けマンションの発売戸数は減る見通し。  
 (2020年11月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



### (3) 自宅の改修早目が肝心 介護視野に税優遇を活用

- \*高齢期になってリフォームをする人は多くいます。
- \*リフォームした住宅の世帯主の年齢は、60代以上が54.5%、50代も含めれば全体の7割強を占めます。
- \*台所、浴室といった水回りや冷暖房設備の変更などが主な目的。
- \*平均費用は200万円弱。
- \*老後に備えるリフォームは、早めにしておくことが大切です。  
 夫婦のどちらかが要介護になってもスムーズに対応しやすくなるためです。
- \*リフォームの種類などで国が定めた改修をすれば所得税の減税対象になります。
- \*働いて所得が多いときに利用すれば減税の恩恵が大きくなりやすくなります。
- \*「バリアフリー」「省エネ」「耐震」など適用されるリフォームの種類が決まっています。

#### 住宅リフォームの主な公的支援制度と金融商品

税制優遇	控除・ 軽減機 関	控除・軽減額	特徴	
投資型 減税	1年	最大20万~50万 円	借入なしでも利用可能	
所得 税	ローン 型減税	5年	最大625,000円	5年以上のリフォームローンの場合
	住宅ロ ーン減 税	10年	最大400万円	10年以上のリフォームローンの場合
固定資産税の 減額措置	1年	固定資産税額の 1/3~2/3	工事をした建物の固定資産税を軽減	

補助、融資	補助・融資額	特徴
長期優良住宅 化リフォーム 推進事業	限度額は100万～ 300万円	*耐震性、劣化対策、省エネ性 など基準を満たすことが条件 *工事前にインスペクション (建物状況調査)が必要
リ・バース 60	担保評価額、工事 費などをもとに 決定	*シニア向け住宅ローン。民間 金融機関が住宅金融支援機構 と提携 *毎月の支払いは利息のみ。死 亡時に元金を返済

(2020年11月21日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



#### (4) 住宅ローン、定年時に誤算

##### 退職金で一括返済 慎重に

\*住宅・土地関連の負債額（負債のある2人以上世帯の平均）をみると、50代は2019年で1045万円と3年連続で1000万円台に。

60代は706万円と10年前に比べ約12%増えました。

\*注文住宅や分譲マンションを初めて購入した世帯主の平均年齢はここ数年、40歳前後で推移。2012年度は37~38歳だったのに比べ2~3歳ほど上昇。

\*初購入時の住宅ローンの平均額は3000万円前後。

40歳で期間35年、金利1.3%で借る場合を試算すると、65歳時点のローン残高は1000万円程度になります。

\*大卒45歳以上の退職給付額は、2018年で1788万円。

\*男性の4人に1人、女性の2人に1人が90歳まで生きる半面、公的年金だけでは家計が赤字になりやすくなります。

\*退職金も10年前に比べ約500万円減っています。

★定年時に多額の住宅ローンがある場合の主な対策

方法	概要	メリットや問題点
一括繰り上げ返済	退職金などで残債をまとめて返済	<ul style="list-style-type: none"> <li>*ローン返済負担がなくなる</li> <li>*老後資金が不足する懸念も</li> </ul>
一部繰り上げ返済	退職金などで残債の一部を返済	<ul style="list-style-type: none"> <li>*返済負担が減り、手元資金も温存</li> <li>*一括返済より利息総額は重い</li> </ul>
住み替え	自宅を売り、別の住宅に転居	<ul style="list-style-type: none"> <li>*ローン返済がなくなる</li> <li>*自宅の資産価値が高いことが必要</li> </ul>
借り換え	より低金利のローンに変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>*返済負担が軽減</li> <li>*融資審査は厳しくなりやすい</li> </ul>
リバースモーゲージ	自宅を担保に資金を借り入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>*返済は利息のみで毎月の負担は軽減</li> <li>*一般的な住宅ローンに比べ金利が高い</li> </ul>

(2020年11月28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 基礎および床下面

\*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			
基礎および床下面	基礎立ち上がり		著しいひび割れ			
			著しい欠損			
			鉄筋の露出			
			蟻道と思われる付着物			
			その他：			
	床下面	耐圧盤		著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				鉄筋の露出		
				木くずの堆積		
				その他：		
		防湿コンクリート		著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				鉄筋の露出		
				木くずの堆積		
				その他：		
		土		防湿措置なし		
				防湿シートの著しい隙間		
				著しい陥没		
				著しいひび割れ		
				著しい欠損		
			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)