

令和3年 1月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  完成マンション、在庫2割減 「即入居」「広さ」に脚光
- (2)  省エネ住宅にポイント 新築購入で最大100万円分
- (3)  住宅ローン 減税特例を2年延長 与党税制改正大綱

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 束

(1) 完成マンション、在庫2割減

「即入居」「広さ」に脚光 首都圏 コロナ禍、ニーズ変化

*新築の分譲マンションは、物件ができる1年ほど前に販売を始めることが一般的。

*完成した物件で発売後も買い手がつかない部屋は「完成在庫」と呼びます。

*完成在庫の制約が目立つようになったのは、コロナ禍の長期化が鮮明になった夏ごろから。

*テレワークが可能な広さの部屋にすぐ入居できる点が魅力的。

*首都圏の10月末時点の完成在庫数は3176戸。新型コロナ禍前の1月末時点から21.2%減りました。2019年の同期間は1.8%減。

*中古マンションの首都圏の10月成約件数は3636件で、前年同月比31.2%増。

在庫件数は39,829件と11か月連続で減少。

広さや価格面に着目。

*不動産各社はより広い部屋が確保できる用地の取得など、多様なニーズに対応した開発戦略を迫られそう。

(2020年12月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(2) 省エネ住宅にポイント 新築購入で最大 100 万円分

*政府が 2021 年春にも始める「グリーン住宅ポイント制度」。

*省エネ性の高い住宅の購入のほか、都市部から地方、災害危険地域から安全地域への移住を促すのが狙い。

*一定の条件を満たせば、家具などの購入に使える最大 100 万円分のポイントを付与。

*1ポイントは1円相当で、家電や家具の購入のほか、テレワークのための間仕切りの設置、防音対応などの追加工事費に使うことができます。

*省エネ性の高い新築住宅には 40 万ポイントを付与。

さらに、①地方への移住②子供が 3 人以上の世帯③災害危険地域からの移転、のいずれかに当てはまる人が購入した場合は、60 万ポイントを上乗せして 100 万ポイントに。

*地方移住は、現在東京 23 区に住んでいる人と 23 区の人に勤務する人が対象。

*災害危険地域は、土砂崩れなどの「災害レッドゾーン」に立地する住居が対象。

(2020 年 12 月 11 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 住宅ローン 減税特例を 2 年延長 与党税制改正大綱

*住宅ローンの控除を 13 年間受けられる特例が 2 年間延長されます。

2022 年末までの入居が減税を受けられる条件に。

*マンション・戸建てとともに現行の床面積 50M² 以上の基準を 40M² 以上に下げます。

50M² 未満は 1000 万円の所得制限をもうけます。

*契約の期限は、新築注文住宅は 2021 年 9 月末、マンションや中古住宅などは同年 11 月末まで。

*住宅ローン減税: 4000 万円を上限に年末の借入残高の 1% を所得税額から控除する仕組み。

*子や孫への住宅資金の贈与にかかる贈与税について、上限 1500 万円の現在の非課税枠を 2021 年 12 月末まで保つことにします。

非課税枠が最大 1500 万円となるのは、耐震や省エネなどの性能に優れた住宅。

一般住宅の非課税枠も 1000 万円の上限を据え置きます。

(2020 年 12 月 11 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 東

*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		
東	支持状態	鋼製または樹脂製	緩み		
			浮き		
			その他：		
		木製	腐食		
			浮き		
			蟻道と思われる付着物		
			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)

