






令和3年5月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  リフォームにポイント 在宅勤務向け工事にも
- (2)  住宅ローン困窮 5万人超 長引くコロナ禍、大震災時の5倍に
- (3)  今年度のローン控除について
- (4)  マンション発売 18.8%増 近畿3月、投資用が盛ん
- (5)  データで空き家予測 国交省指針 公開情報活用促す

 **住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目 設備の状態 給水設備**

(1) リフォームにポイント 在宅勤務向け工事にも

*「グリーン社会の実現に貢献できる」住宅の取得やリフォーム工事に対してポイントが発行されます。

*「ポイント発行対象工事」と「ポイント利用対象工事」を同じ業者に発注するのが条件。

*ポイント交換は業者による代理申請が必要。

*①エコ住宅設備の設置 ②開口部の断熱改修 ③外壁、屋根・天井または床の断熱改修 - のいずれかの省エネリフォームが必須。

*併せて実施した場合は、バリアフリー化や耐震改修もポイント加算の対象。

*ポイントの上限は、既に所有している住宅のリフォームの場合、40歳未満の「若者世帯」や18歳未満の子がいる「子育て世帯」は45万ポイント、それ以外の「一般世帯」は30万ポイント。

*「若者世帯」「子育て世帯」が既存住宅を購入してリフォームする場合、上限は60万ポイント。

*ポイント発行の申請期限は2021年10月31日。

*工事請負代金が1000万円以上（税込み）なら工事の完了前から申請できますが、1000万円未満（税込み）だと完了後の申請に限られます。

*完了後申請については5月6日から受け付け開始予定。

*1件の申請には最低5万ポイント以上が必要。

*具体的なポイント数は、「節水型トイレの設置」1台16,000ポイント、「1.4M2以上のガラス交換」1枚7,000ポイント、「外壁断熱」は最大で1戸当たり10万ポイントなど。

*発行されたポイントは「新たな日常に資する工事」「防災に資する工事」の費用に1ポイント1円換算で充てることができます。

* 「新たな日常に資する工事」：ワークスペース設置や音環境・空気環境の向上、菌・ウイルス拡散防止や家事負担軽減など。

* 「防災に資する工事」：停電・断水対策など。

* ポイントは工事費用に充てるだけでなく、グリーン住宅ポイント事務局の指定する商品とも交換できます。

(2021年4月3日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(2) 住宅ローン困窮 5万人超

長引くコロナ禍、大震災時の5倍に 新規融資膨張、リスク増す

* 金融機関から住宅ローンの返済猶予などの救済を受けた人は5万人を超え、東日本大震災の際の5倍に。

・救済の中身は半年から1年程度、毎月の返済を利息だけにする「元金据え置き」が多いと見られます。

* 新規住宅ローンの融資額は伸び続け、一部の住宅価格はバブル期以来の水準に。

* 2020年末の家計の住宅ローン残高は約220兆円と、前年比で約6.2兆円も増加。

* 全国銀行協会などは、返済猶予からローン自体を減免する制度の運用を2020年12月に始めました。開始1か月で100件弱の申し込み。

(2021年4月9日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 今年度のローン控除について

* ローン残高1%、10年間の税額控除に加えて、期間を3年間延長。

* 床面積が50M²以上必要だった物件が40M²以上で適用。

* 注文住宅は2021年9月末まで、分譲住宅は2021年11月末日までにそれぞれ契約を行い、どちらの住宅も2022年12月末日までの入居が必要。

* 床面積が40M²以上50M²未満の場合、合計所得金額が1000万円以下であること（50M²以上の場合は3000万円以下）。

* 住宅ローンの控除と、持ち家などを売却した場合の3000万円控除の特例は併用できません。

* 低金利時代が続き、変動金利では0.4%以下の金利も出ており、会計検査院からも「残高1%控除が妥当なのか」との指摘が出てきています。

・ 2022年度以降には仕組みが見直され不利になる可能性も。

*住宅資金の贈与の非課税枠の減額予定であったのが据え置きとなっています。

(2021年4月 大阪シティ信用金庫機関紙記事より抜粋・引用)

(4) マンション発売 18.8%増 近畿3月、投資用が盛ん

*3月の近畿2府4県の新築マンション発売戸数は、前年同月比18.8%増の1,815戸と3カ月連続で前年実績を上回りました。

*1戸あたりの平均価格は、13.8%低下し4,226万円。

*契約率は74.8%。大阪市内が88.1%と好調。

*近畿の2020年度の発売戸数は、前年度比7%減の16,239戸と1992年度以来28年ぶりの低水準。

・平均価格は6.6%高い4,160万円。価格水準はバブル期以来。

(2021年4月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5) データで空き家予測 国交省指針 公開情報活用促す

*国土交通省は、自治体に不動産などのオープンデータの活用を促す指針。

・空き家の発生リスクを予想するといった具体策を盛り込みました。

(2021年4月23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

設備の状態

*各給排水設備や換気設備が適切に動作し使用できるかを確認します。

*給排水設備については、漏水等の不具合の有無も併せて確認します。

給水設備

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
給水設備	(1) 著しい給水量不足				
	(2) 水の著しい変色				
	(3) 漏水				
	(4) 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)