

コロナで変わった住宅需要

在宅で家の格上げ

新型コロナウイルスの影響が長引く中、引っ越し需要が増えています。通勤が減るのに引っ越しが増加するのは在宅勤務でより広いスペースを確保したいと考える人が多いためです。

引っ越しの変化で目立つのは引っ越し先の「広さ」。より広い間取りの住居に移った割合は全体の55%となっています。一方で

「距離」は短くなっていて同じ都道府県内で引っ越しをする割合は50%程度、おなじ市町村内で引っ越しするケースも全体の23%を占めています。

住環境の改善を求めて自発的に引っ越し人は通勤や買い物などの生活圏が変わ

らない近場を選ぶケースが多いようです。

日本の住環境は欧米に比べ狭い点が指摘されてきていました。一人当たりの住宅床面積は40㎡でアメリカより3割、ドイツやフランスより1割程度狭く、関東の賃貸に限っては25㎡程度です。

これを改善する家の格上げは住宅価格の上昇が壁になる恐れもあります。

中古住宅の在庫急減

中古住宅の不足が強まってきて

います。在宅勤務の広がりを背景に新たな住まいを探す人が多い反面、住宅を売りに出す人が少ない為です。品薄感から住宅価格の上昇が続いています。昨年は売主が対面手続きを敬遠し、中古市場が停滞しましたが、今年は一部の売主が価格上昇を見て売り絞っているようです。

在宅勤務が定着するなか、

「脱・賃貸」が強まり家族層は郊外の広い新築や中古物件への関心が高く、富裕層や共働きのパワーカップルは都心の高額物件に手を伸ばしています。

価格上昇のペースが落ち着けば在庫数も再び増えることも予想されますが、そのタイミングをつかみきれない関係者が多いです。

変わる「住宅すごろく」

在宅生活で住まいの向上意識や持ち家志向が高まる中、新築に匹敵する人気を集めているのがリフォームやリノベーションを行った中古住宅です。

かつての「住宅すごろく」は賃貸住宅から始まり、新築マンションを買い、最後に戸建て住宅がアガリで、中古住宅の存在はありませんでした。新しい生活様式を背景にした中古住宅の値上がりは、新しい需要の姿を映しています。



令和3年冬号
発行
(株)高橋政雄設計事務所
さいたま市緑区中尾270
電話048-873-4244
<http://www.takahashi-sekkei.jp>

主な紙面

コロナで変わった住宅需要
住宅省エネリフォームに補助金
マンション最前線 防げマンション空き家はすみみ 相続空き家かさむコスト
リフォーム事業者団体登録制度

イベント情報

第6回ふれあいワークショップ
日時 11月30日(土) 10時~12時

住宅省エネリフォームに補助金

断熱に50～100万円

国交省は住宅の省エネルギー化を交付金で支援します。戸建て住宅やマンションの改修工事で断熱材などを活用する場合、費用の一部を自治体を通じて補助します。

新築だけではなく既存住宅の取り組みをテコ入れすることで家庭の省エネを加速します。

対象となるのは外壁や窓の断熱性能を高める改修工事です。家全体ではなく部分的な改修も認め、費用の一部について1件当たり、最大50万円～100万円程度を補助する方向で調整しています。

建築から一定の年数を経た住宅ほど改修効果が大きいため、築年数によって対象を絞り込む案もあります。国と市町村など自治体が補助額を半分ずつ負担する仕組みを想定しており、すでに一部の自治体では住宅の省エネ改修に対する支援制度を設けている場合も、国

の交付金と組み合わせる使い方にします。

5000万円を超える既存住宅の内、省エネ基準を満たすのはたったの11%。改修をどう促すかが課題となっていました。

新築は2025年省エネ義務化へ

一方、新築住宅は2025年度から省エネ基準を義務付ける方針です。すでに新築の8割は基準に適合しており、省エネを標準仕様とすることを目指します。



防げ！マンション空き家

中古流通へ新制度

中古マンションの流通を促す新制度が相次いで始まります。管理の状況などを評価して公表したり、長期優良住宅の認定を取りやすくしたりします。老朽化したマンションで空き家が増え始めると、修繕積立金を払う人が減って修繕が滞り、退去者も増える負の循環になりやすく、新制度は「マンション空き家」の未然防止を狙っています。

2022年4月には自治体がマンションにお墨付きを与える制度が始まります。管理組合の運営や經理の状況、長期修繕計画の内容などをまとめた計画が公的基準に合致していれば「認定マンション」となります。

国交省はこうした認定マンションを広く公表することを検討中で、制度が始まった後は認定マンションのみに絞って中古物件を検索することも容易になります。

これに先立ち、2022年2月には耐震性や省エネ性などに優れ

る「長期優良住宅」の認定をマンションが取りやすくする制度も始まります。各住戸単位で必要だった手続きを管理組合がまとめてできるようになり、手続きの効率化でマンションの認定取得が進めば、中古物件を取引するときも機能に着目した物件選びが容易になります。

国交省は「居住者にとっても適切な管理をすれば資産価値が高く保たれ、市場でも評価され安心感につながる」と期待しています。



相続空き家 かさむコスト

ずさん管理で税負担増も

空き家でも一定の費用が必要になります。土地や建物などを所有するとかかる固定資産税、掃除など定期的な手入れをする際に必要な水道光熱費、万が一の火事に備える火災保険料といった費用です。

こうした費用のうち特に注意したいのは、固定資産税と原則として市街化区域に不動産を所有している場合にかかる都市計画税です。費用に占める割合が大きいうえ、空き家の管理を怠って一定の条件に当てはめると、住宅用地に適用される税軽減の特例の対象から外れる可能性があるためです。

固定資産税や都市計画税の税額は、税計算の基になる課税標準額に税率をかけて算出します。家屋は経年劣化を考慮した建物の評価額がそのまま課税標準額となる一方、住宅用地は公示地価の約7割

をメドに決める評価額を引き下げた特例があります。

しかし家を放置し、市区町村から「特定空き家」に指定されると特例が受けることができないうえ、特例があります。特定空き家対策特別措置法などで導入された制度で、所有者に適正な管理を促すのが目的です。自治体は空き家を調査し、倒壊など保安上危険になる恐れがあったり、衛生上著しく有害となる恐れがあったりする場合に特定空き家として指定します。所有者は家屋の修繕や取り壊し・撤去などをなどを求められ、従わずに必要な対応をしなければ、税軽減の特例が適用外になり、税負担が増える可能性があります。



さいたま市

住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

さいたま市では、住宅の耐震化を効率的かつ効果的に進めるための「さいたま市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」をさいたま市建築物耐震改修促進計画に位置付け、住宅の耐震化に取り組みます。

本プログラムは、住宅所有者の経済的負担軽減を図るとともに、耐震診断から改修工事までを円滑に進められるフォローアップや相談体制の構築などにより、住宅の耐震化を加速化させることを目的とするものです。

フォローアップに関する取り組みとして、ダイレクトメールの送付などを行い住宅所有者に直接的働きかけます。また、耐震化の必要性に係る普及啓発として市報さいたまによる周知や地震対策セミナー・防災イベント等での啓発展示、助成金制度の案内やパンフレットの作成配布を行います。

さらに事業者へのフォローとして補強設計・補強工事に関する講

習会の実施や、業者名簿の作成公表を行い、住宅所有者にとって業者を選びやすい体制を整えます。

この取り組みは毎年度目標を設定しその実施状況について市のホームページで公表します。

業者名簿は市内業者19社が登録

緑区は当社のみ

業者名簿は過去に住宅の耐震補強工事の施工実績がある事業者を中心に作成しており、名簿全体では27社、さいたま市内の業者に限ると19社が登録されており、緑区は当社1社だけとなっております。

さいたま市HPへ



おいしいまんぷく

近所のおすすめパン屋さん

パン工房 麦おぎさん



小豆食パン 220円(ハーフ)



クランベリークリームチーズ 250円



りんご 180円

今回は美味しい!!パン屋さんのご紹介をしたいと思います
●レストラン以外初掲載です!!

東浦和の住宅街にあり、一瞬通り過ぎてしまいそうな場所にありますが(すみません)、オープンすると続々とお客さんがお店に入っていきます♪

パンの種類が豊富で、どれを選んでも美味しいのですが、私のベスト3はこちら ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒
第1位は小豆食パン!小豆がごろごろと入っていて、パンはふんわり●少~しだけトーストして食べると表面がサクツとして、あまりの美味しさに頬ぺたが落ちる!!我が家では、1枚1枚ラップして冷凍庫に常備してあります(笑) 2位のクランベリークリームチーズも甘酸っぱさとクリームチーズのハーモニーが絶妙!3位のりんごは、自家製カスタードが入っていてこれまた美味しいの●

絶対おすすめ! 明日は、「パン工房麦」さんのパンを食べせて幸せなひと時を♪



住所:さいたま市緑区東浦和4-17-2 電話:048-716-7596
営業時間:8時~18時 定休日:日曜日・第2,4月曜日 駐車場有

記事:酒井菜美絵

- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- 電話 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- HP <http://www.takahashi-sekkei.jp>
- 創業 昭和58年
- 設立 昭和59年2月
- 資本金 2,000万円
- 従業員数 6名
- 免許 一級建築士事務所登録
埼玉県知事登録(7)第2809号
建設業許可
埼玉県知事許可(般-29)第36115号
宅地建物取引業許可
埼玉県知事許可(8)第13550号
- 加入団体 一般社団法人埼玉県建築士事務所協会
一般社団法人JBN(全国工務店協会)
埼玉県住まいづくり協議会(リフォーム)
埼玉木造建築協会
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

- 資格者
 - 一級建築士 2名
 - 二級建築施工管理技士 1名
 - 宅地建物取引士 5名
 - ブロック塀診断士 1名
 - 福祉住環境コーディネーター2級 1名
 - 住宅省エネルギー設計技術者 1名
 - 住宅省エネルギー施工技術者 1名
 - 既存住宅状況調査技術者 1名
 - 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者 1名
 - 埼玉県被災建築物応急危険度判定士 2名
 - 埼玉県被災宅地危険度判定士 1名
 - 埼玉県木づかいコーディネーター 1名
 - 埼玉県木づかい耐震工リフォーム相談員 1名
 - 耐震診断・耐震改修技術者 1名
 - さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者) 2名
 - 防災士 1名
 - 甲種防火管理者 2名
 - 簿記2級 1名
 - ファイナンシャルプランニング技能士3級 1名
 - 少額短期保険募集人 2名

笑顔になれる家づくり

一般社団法人 JBN・全国工務店協会
住宅リフォーム 事業者団体
国土交通大臣登録

当社は国土交通大臣登録団体の会員です

(株)高橋政雄設計事務所 たかはしリフォーム工房 ☎873-4244

www.takahashi-sekkei.jp

さいたま市緑区中尾270

定休日 木・日・祝祭



この通信は、日経新聞の資料を基に作成しています。