

## 土地・不動産に関するトピックス情報

### ● フラット 35 利用のマンション購入者、60 歳以上割合が初の 1 割超え：住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は 7 月 13 日、2017 年度フラット 35 利用者調査の結果を発表した。主な調査結果は下記の通り。

- ・ 2017 年度は、既存マンション、建売住宅及び中古戸建の構成比が増加、注文住宅の構成比が減少。
- ・ マンション購入者の 60 歳以上の割合が、2004 年度調査開始以来、初めて 1 割を超えた（10.4%）。50 歳代を加えた割合は 4 分の 1 を超えた（26.6%）。
- ・ 住宅価格の全国の年収倍率は、緩やかな上昇が続いている。
- ・ 既存住宅の平均築年数は、戸建、マンションともに長期化し、既存戸建は 18.9 年、既存マンションは 22.4 年となった。1996 年以前に建築（表示登記）された築 20 年を超える物件が、既存マンションの半数超を占めた（52.0%）。戸建でも 4 割を超えた（42.8%）。

[フラット 35 利用者調査：住宅金融支援機構](#)

### ● 無償インスペクションサービス、3 か月で 1000 名超：大京穴吹不動産

大京穴吹不動産が提供する無償インスペクション付き仲介サービス「住まいるチェック」の申し込み者（売主）が 4 月 1 日（日）から 6 月 30 日（土）までの 3 か月で、全国で 1,075 名となった。

「住まいるチェック」サービス内容は、インスペクションの無償実施（構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路）、既存住宅売買瑕疵保険への加入可否の調査・判定、同社独自の「設備保証」サービス提供における設備の動作確認（国交省が定めるインスペクション箇所以外の住戸内の設備機器の動作確認）。

[ニュースリリース：大京穴吹不動産](#)

### ● 宅建業法改正後のインスペクション、事業者からの問合せ内容を公開：ジャパンホームシールド

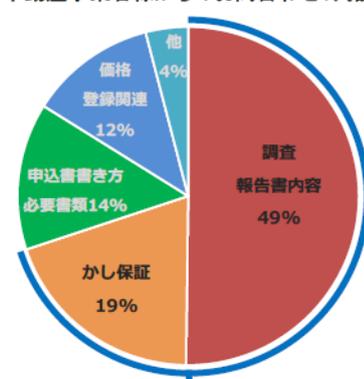
戸建住宅の地盤調査・建物検査などを手掛けるジャパンホームシールドは 7 月 18 日、宅建業法改正後の建物状況調査について、同社に寄せられた事業者からの約 250 件の問い合わせ等を集計し、その傾向を取りまとめて発表した。

宅建業法改正後の建物状況調査に関する同社へ寄せられた問い合わせを集計したところ、「調査・報告書内容」についてが 49%、次いで、「かし保証」についてが 19% を占める。

「調査・報告書内容」では、調査全般・納期・報告書の見方・指摘事項について、「かし保証」では耐震に関する書類についての問い合わせが多いという。宅建業法改正後から 3 か月が立ったが、いまだ多くの不動産事業者が建物状況調査の実務において不安を抱えていると同社は分析している。

[ニュースリリース：ジャパンホームシールド](#)

不動産事業者様からの問い合わせ：内訳



約70%

<計 256 件。当社調べ>

## ● 京急沿線の空き家対策にリバースモーゲージ：湘南信金、京急電鉄、日本保証

湘南信用金庫は 7 月 2 日、京浜急行電鉄の協力と、日本保証の保証を得て、京急沿線の空き家対策等に活用できるリバースモーゲージ「安心生活」京急連携プランを提供開始した。

これは、物件オーナーが、湘南しんきんから、日本保証が保証するリバースモーゲージで借り入れた資金をもとに、京急グループが提案するリノベーションをし、リノベーション後の物件を京急電鉄が借上げ、入居者に貸し出すもの。なお、京急電鉄が査定した規定賃料を一定期間（6 年間の基本とする）、稼働状況に関係なく、物件オーナーへ支払う。今後も空き家対策をはじめとして、さまざまな地域課題を 3 社が連携し解決していくことで、京急沿線の活性化を図る。商品概要は下記の通り。

融資形式	当座貸越専用口座
使いみち	自由（事業性資金を除く）
申込み年齢	申込時 55 歳以上 77 歳以下
借入額	100 万円以上 5,000 万円以内（借入上限額は毎年審査により決定）
借入金利	2.475%（変動金利）
返済方法	利払い 毎月 20 日（元金随時返済は可能）
借入期間	1 年毎の自動更新。（原則として終身）
担保	担保物件に根抵当権を設定します
協力	リフォームや物件売却、賃貸などの要望に応じて京急電鉄グループを紹介、協力を得られる。
保証会社	株式会社 日本保証
その他	契約者が死亡した際に、担保物件の任意売却や手元資金による元金一括返済が必要となる。

[ニュースリリース：京急電鉄](#)