

平成28年4月のきになる通信



住宅ローン借り換え2.5倍 主要行 金利最低に

2月 マイナス金利受け 家計、メリット生かす

預金利息は減・・・差し引きは？

30~40代に恩恵 60代など負担増

日銀のマイナス金利政策を受け、住宅ローンの借り換えが急増しています。

主要8行の2月の借り換え申込件数は約2万8千件で、前年同月比2.5倍に増えました。各行が住宅ローン金利を過去最低水準に引き下げたため。マイナス金利政策の家計への影響が鮮明に。

(2016年3月4日 日本経済新聞記事から抜粋)



高齢者、自宅リフォームも選択肢

平均700万円、浴室関連を優先

60歳以上で2015年にマンションや戸建てを購入した人は、2011年に比べて37%増。50歳以上で住み替えた人の平均費用は2497万円。

リフォームの平均費用は717万円で、1000万円未満の人が全体の8割。高齢者のリフォームで優先すべきは「ヒートショック」対策。入浴中のヒートショックが主な原因で亡くなった人は、2011年で約1万7千人。

適切な点検と修繕 欠かさず

米国や欧州では、築年数よりも取引時点の建物の状態を重視して価格が決まる傾向。

適切な点検や修繕をしておけば、自宅の資産価値が高まります。

(2016年3月5日 日本経済新聞記事から抜粋)



テーマは「きになる」住まいの“きになる”について考えます。

住まいのきになる通信 NO. 2



中古住宅、リノベで個性 ITが浸透 新興勢力続々

ベンチャー企業の住宅リノベーション（大規模改修）関連サービスを利用する消費者が増えてきました。個性的な提案で単身や少人数世帯の「こだわり」を取り込んでいます。

- ・サイトで物件の広さや好みのキッチンなど8項目を選ぶと即座に料金が分かる仕組み。
- ・リノベーション住宅に特化した売買サイト。
- ・「バーチャル内覧」で遠方に住む人でも室内をくまなく確認できるよう工夫。

2016年1月に新たに売り出された中古マンションは首都圏約1万7千戸と過去最高。

欧米では中古住宅が住宅流通の8割前後を占めます。日本ではまだ2割未満。

※中古住宅市場

住宅ストック数は2008年時点ですでに総世帯数より15%多く、空き家も2013年で820万戸と全体の13.5%に達しています。

国は2025年には流通市場を2013年比2倍の8兆円、リフォームやリノベーション関連の市場を同7割増の12兆円に伸ばす目標を掲げています。

(2016年3月7日 日本経済新聞記事から抜粋)



住宅ローン金利0.5%割れ 変動型

ソニー銀、主要行で初

インターネット専業銀行のソニー銀行は、4月適用分から住宅ローンの変動金利を年0.499%に引き下げます。主要銀行で住宅ローンの変動金利が0.5%を割り込むのは初めて。

(2016年3月16日 日本経済新聞記事から抜粋)



マンション発売 近畿2月14%減 単価は上昇

不動産経済研究所が発表した2月の近畿のマンション市場動向調査によると、新規発売戸数は前年同月比14%減の1640戸でした。2か月連続で前年同月を下回りました。神戸市、京都市部がともに低調でした。契約率は72%と3か月ぶりに7割を回復。

1戸当たりの価格は8.5%増の3717万円と4か月連続で上がりました。1m²当たりの単価は14.9%高い63.2万円と8か月連続で上昇しました。

(2016年3月17日 日本経済新聞記事から抜粋)



実家の相続放棄 急増 地元離れ生活、税負担回避

空き家問題に拍車も

住む予定がない実家などの相続を放棄する人が急増しています。維持費用や固定資産税の負担を避けるため、深刻化する空き家問題に拍車をかける恐れがあります。

所有者不在で倒壊の危険がある老朽家屋の解体費用はすべて自治体持ち。

家庭裁判所への相続放棄の申立件数は2014年に18万2千件。20年で約3倍増。

空き家は全国に約820万戸(2013年)。総住宅数に占める空き家率は過去最高の13.5%に上り、今後も増える見通し。

※ 相続放棄：預貯金や不動産などの相続権を失う代わりに、借金や売却が困難な不動産など「負」の財産を相続しなくて済む仕組み。相続人は被相続人が亡くなったのを知ってから原則3か月以内に家庭裁判所に申し立てる必要があります。

(2016年3月22日 日本経済新聞記事から抜粋)





住まいのきになる - 基礎 その5

症状 - 基礎の表面がはがれてきた

☆準備

- ・建物全体を確認して、基礎の状態をチェック。
- ・金属の棒や金づちなどで、周囲を軽く叩いてみます。はがれているなどの問題がある箇所は音が変わって聞こえます。
- ・はがれた下にさびなどが発生している場合は、基礎の構造体の変化が考えられます。専門家（工務店）に診てもらふことが必要です。

☆対処

●モルタルなど、表面仕上げが浮いている場合

- ・浮きがある部分のモルタルをすべてはがし、基礎に影響が出ていないか確認。
- ・基礎にひびがなければ補修。はがしたモルタルの部分をブラシなどできれいに清掃。モルタル用のシーラーかカチオン樹脂接着剤を下地コンクリートに塗布し、モルタルを塗り込みます。
- ・補修を行った部分とそうでない部分の差が目立つ場合は、モルタル用の塗装材で塗装。

●はがれた部分から鉄筋がさびているのが見えた場合

- ・自分で補修するのは困難です。専門家（工務店）に診てもらいましょう。
- ・周囲のコンクリートを研り、鉄筋が見える状態にします。
- ・鉄筋のさびを落とした後、防錆専用のプライマー（接着剤）を塗布。
- ・専用の埋め戻し剤でコンクリートを研りとった部分を埋め戻します。
- ・ほかの部分も劣化が進んでいる可能性があるため、全体を専門家（工務店）にチェックしてもらってください。

（参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」）

