

# 平成29年 **8月のきになる**通信



## 売買契約 瑕疵担保責任の表記に注意

- ・瑕疵担保責任とは、売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合に売主が負う責任のこと。
  - ・瑕疵とは、目的物が通常有すべき品質・性能を欠いていること。
  - ・隠れた瑕疵があった場合、買主は瑕疵の事実を知った時から1年間、売主に対して損害賠償請求ができます。
  - ・売主買主ともに商人の場合は、買主に検査義務があります。
  - ・売主が事業者で買主が消費者の場合には、隠れた瑕疵についての売主の損害賠償責任を全部免除する契約条項は、原則として無効です。
  - ・売主が宅建業者で買主が宅建業者ではない場合には、瑕疵担保責任の期間を引き渡し日から2年以上とする特約を除き、民法の規定よりも買主に不利となる特約をしてはならないとされています。
  - ・新築住宅の売買契約の場合には、引き渡し時から10年間、住宅の構造体力上主要な部分等につき、売主は瑕疵担保責任を負うとされています。
- (2017年7月10日 大阪商工会議所大商ニュース記事から抜粋引用)



## マイナス金利の恩恵は依然健在

### ファイナンシャルプランナーの約7割が買い時と判断

- ・昨年1月に日銀がマイナス金利を導入して以降、住宅ローン金利は史上最低水準が続いています。
  - ・相続税の算定などに利用される路線価。全国約325,000地点の標準宅地は前年比0.4%のプラスとなり、2年連続で上昇。
- (2017年7月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





## 遺産分割から住居除く 贈与の場合 配偶者に配慮

### 法制審が試案

・法制審議会の部会は、亡くなった人の遺産を分け合う遺産分割の規定を見直す試案をまとめました。婚姻関係が20年以上の夫婦のどちらかが死亡した場合、配偶者に贈与された住居は遺産分割の対象にしません。いまは住居も相続人で分け合う遺産のため、住居を売却して配偶者が住まいを失う問題がありました。

・遺産分割は、亡くなった被相続人が保有していた現預金や有価証券、不動産などの遺産を、相続人で分ける制度。配偶者が2分の1を相続し、残り2分の1を子供の人数で分けます。現行制度では、居住用の土地・建物は遺産分割の対象です。

・試案は、居住用の土地・建物を配偶者に贈与した際に、それ以外の遺産を相続人で分け合う内容。適用するには条件があります。①夫婦の婚姻期間が20年以上②配偶者に住居を生前贈与するか遺言で贈与の意思を示す。

・20年以上連れ添った配偶者が贈与を受けた場合、2000万円までの居住財産は非課税にする特例があります。

・家庭裁判所が受け付けた遺産分割の審判・調停事件は増加傾向で、2015年は約1万5000件。

(2017年7月19日 日本経済新聞記事から抜粋引用)

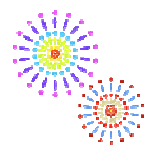


## 建築費は高止まり、さらなる上昇の可能性も

・建築費は高止まりが続いています。2013年度以降に急上昇し、現在は横ばい状態。人手不足が深刻化すればさらなる上昇も。

・住宅ローンを組む際には、団体信用生命保険の大きな選択ポイント。3大疾病や8大生活習慣病に対応する商品も増加。病気療養が長引くと治療費に加え、収入減が家計を襲うことも。団体信用生命保険の保険料は、住宅ローンの金利に0.3～0.4%上乗せされるのが一般的。

(2017年7月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





## マンション 近畿は好調 契約率上昇76%

### 平均価格は低下 上期

- ・近畿圏の新築マンション販売が好調。近畿の2017年上半期（1～6月）のマンション市場動向は契約率が76.9%と、前年同期比5.1ポイント上昇しました。
  - ・上半期で契約率が上昇するのは2013年以来4年ぶり。契約率が67.3%にとどまった首都圏とは対照的。
  - ・新規発売戸数は前年同期比1.4%減の8815戸。ホテルとの用地確保競争が激化。
  - ・1戸あたりの平均価格は前年同期比2.7%低下の3709万円と、5年ぶりに前年同期を下回りました。大阪市の物件などは価格上昇が続きますが、京都や神戸などの市部で下落。京都市は平均価格が前年同期比24.1%低下。
  - ・6月単月の新規発売戸数は、前年同月比12.9%減の1321戸と、3か月ぶりに前年同月を下回りました。契約率は6.9ポイント上昇の80.2%。
- （2017年7月19日 日本経済新聞記事から抜粋引用）



## 優良な中古住宅の流通が活発に

・中古住宅を資産として次世代に次いでいこう—そんな動きが活発に。日本は欧米諸国と比較して、住宅の寿命が短いことが指摘されてきました。

### 新築一戸建てで約79万戸が長期優良住宅の認定を取得

- ・長期優良住宅は、耐震性や耐久性からメンテナンスの容易性、居住環境まで長く安心して暮らせる条件を満たした住宅。2009年にスタートし、2017年3月末時点で約79万戸の新築一戸建てが認定されています。
- ・長期優良住宅化リフォーム減税：一定の耐震改修または省エネ改修工事を耐久性向上改修工事と合わせて行って長期優良住宅の認定を取得する場合には、減税が受けられます。

（2017年7月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用）





## マンション建て替え商機

### 関西の築40年以上、10年後3倍

#### 大和ハウス参入 円滑化法追い風に

- ・マンション大手が関西で老朽化物件の建て替え事業に商機を見出そうとしています。長谷工コーポレーションなどに続き、大和ハウス工業が参入。
- ・関西2府4県の築40年以上の物件は、今後10年で3倍強に増えます。
- ・政府がマンション建て替え円滑化法の改正などで建て替えを後押し。
- ・大手は住民の合意形成や様々な手続きのノウハウが豊富なのが強み。建て替え中は仮住まいの世話などもします。
- ・関西2府4県で築40年以上のマンションは2000件強。10年後は3.2倍の655件にまで増えます。
- ・建て替えは全国で、準備中を含め252件（昨年4月時点）と極めて少なく。

#### 自治体、専門家派遣し支援

- ・老朽化物件の急増に備え、関西の自治体がマンション管理組合への支援を強化。
- ・管理組合に専門家を派遣して管理不全に陥るのを防ぐとともに、大規模修繕を促していきます。

#### ※マンション建て替え円滑化法

- ・老朽化したマンションの建て替えをを促進するために2002年に施行した法律。
- ・住民が建て替え組合という組織を作れば諸手続きをしやすくする仕組みを導入。
- ・2014年には改正法。土地と建物の権利をデベロッパーに一括売却できる仕組みを取り入れ。耐震性不足の認定を受けたマンションの建て替えで容積率を緩和する特例も。
- ・なお住民の合意形成自体は難しいのが現状。  
(2017年7月20日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





## 毎月返済額を事前にシュミレーションする

- ・現在は住宅ローン金利が史上最低水準ですが、毎月の返済額が多くなると、その後の家計に影響を与えます。事前にシュミレーションして無理のない借り入れに。
- ・金融機関のサイトでは、返済額をシュミレーションできることも多くあります。
- ・住宅購入者の自己資金と借入金の割合は、住宅の種類によって大きく異なります。土地取得を伴う注文住宅の場合の自己資金比率は約31%。

## 繰り上げ返済しやすい住宅ローンを選ぶ

- ・購入時に十分な自己資金が用意できない場合には、資金に余裕ができた時点でこまめに一部繰り上げ返済をするのも有効です。
- ・ネット銀行を中心に、いつでも、いくらでも、手数料無料で一部繰り上げ返済できる住宅ローンが広がっています。
- ・生前贈与は相続税対策としても有効。
- ・購入時には、すまい給付金や住宅ローン控除も活用。公的制度は申請しなければ利用できないのが基本。
- ・年収が低く住宅ローン控除の額が限られてしまう場合でも、すまい給付金が受けられます。両者を合わせた金額の目安は、国土交通省のすまい給付金サイトでも計算できます。
- ・住宅資金の贈与が非課税になる範囲は、住宅の種類や贈与の年によっても異なります。2017年に省エネ住宅を購入するなら1200万円まで非課税。  
(2017年7月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



## 二世帯住宅、相続税の特例で完全独立型が増えています。

- ・二世帯住宅には、完全同居型、一部共有型、完全独立型があります。
- ・完全同居型は、玄関やキッチン、浴室など生活空間をすべて共有するタイプ。
- ・一部共有型は、生活空間の一部を共有するタイプ。
- ・完全同居型は、すべて独立しているタイプ。
- ・完全同居型で同居に満足しているのは約66%であるのに対し、完全独立型では約94%。
- ・同居親族が自宅を相続する場合、330m<sup>2</sup>までの自宅の土地の評価が8割減になる「小規模宅地等の特例」があります。
- ・相続が発生して二世帯だけになった場合には、親世帯のスペースを賃貸住宅にリフォームする可変性も備えています。将来を見据えた建築プランを考えておくことが重要です。(2017年7月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



## 住宅展示場にはさまざまなタイプ

- ・①総合展示場 ②テーマ特化型展示場 ③メーカー単独型展示場
- ・初回は総合展示場に出向いて、木造、鉄骨、3階建てなどタイプの違うものを見学。
- ・候補が絞られてきたら、テーマ特化型を訪問して複数のハウスメーカーを比較。

### 外観や生活動線を確認し、メモを取っておこう

- ・家のイメージを大きく左右する「外観」、暮らしやすさに影響する「生活動線」、設備機器の「使い勝手」などをチェック。チェックしたポイントはメモを残して忘れないように。
- ・実際に建てる場合のサイズ違いを意識しながら見学。
- ・設備などは、標準仕様なのかオプションなのかも確認。
- ・モデルハウスは営業担当者と出会う場。優秀な営業担当者に出会えるかどうかで住まいの満足度が変わるといってもよいでしょう。
- ・複数のモデルハウスを訪問し、それぞれの営業担当者に同じ質問をぶつけてみるのもよいでしょう。営業担当者の積極性や知識レベルをある程度判断できます。
- ・住宅展示場の訪問回数は1回だけでなく、平均5.4回。  
(2017年7月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





## 住まいのきになる - 外壁(モルタルの場合) その6

症状 - 一壁面が緑色に変色してきた

☆考えられる原因

・建物の北側、通風の悪い壁などにコケやカビが生えていることが、変色の原因と考えられます。

☆対処方法

●広い面積が緑色になっている場合

・カビ取り剤などを使用しブラシでこすることで、ある程度は落とすことができます。高い場所での作業は危険ですから行わない方が良いでしょう。

・専門業者に依頼して、高圧洗浄でおとすこともできます。塗装とともに依頼する場合は、洗浄後、乾燥させてから塗装します。

・風通し・日当たりを改善したり、防カビ・防藻対応の塗装材を使用することで、再発予防になります。

●屋根と壁のつなぎ目に変色している場合

・雨が降った後に、いつまでも乾燥せずコケが生えると、緑色に変色してきます。

・カビの除去クリーナーやコケの発生を防ぐ塗料も市販されています。

・高い所の作業は危険ですから施工業者に依頼する方が良いでしょう。

(参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」)





## 住宅診断 - ホームインスペクション その7

### ホームインスペクションの現場

・ホームインスペクションは、健康診断的なもの、つまり一次診断ですから、居住者が普通に見ることができる屋外・屋内に加え、点検口から首を突っ込んで見える範囲の床下、天井裏・小屋裏などを基本的な診断範囲とし、チェックします。

・診断結果を報告書にまとめ、依頼者に手渡せば診断完了です。

・ホームインスペクションは中古住宅の購入を検討中の段階の消費者から依頼を受け、まだ依頼者が買っていない住宅を調査することが多いので、基本的に依頼者と一緒に現地へ出向きます。不動産業者や売主自身が同席することもあります。

☆ホームインスペクションの当日の流れの一例

- ①診断対象住宅にて、依頼者と合流
- ②診断に立ち会う関係者と挨拶
- ③依頼者に診断業務の流れと調査方法を説明
- ④診断道具の準備・診断の実施
- ⑤依頼者への診断結果の解説
- ⑥診断終了、解散

☆ホームインスペクションで使用する機材

- ・ホームインスペクションは、主に目視で調査・診断を実施します。
- ・使用機材は、デジタルカメラ、レーザーレベル、コンベックス、脚立、水平器、クラックスケール、木材含水率計、点検鏡、双眼鏡、単眼鏡、打診棒などです。
- ・診断対象住宅に傷をつけないよう、保護カバーなどを取り付けるなどの準備も必要です。

(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)

