

## 平成28年10月のきになる通信



住宅着工 7月8.9%増 貸し家がけん引

### 相続税対策や低金利

国土交通省が発表した7月の新設住宅着工戸数は、前年同月比8.9%増の85,208戸でした。うち、貸し家は33,745戸と、単月として2008年12月以来の高い水準を記録。相続税の課税強化や超低金利を背景にしたアパート建設が増えています。

新設住宅の年率換算値は1,005,000戸と、3か月続けて100万戸超え。持ち家は6%増、分譲住宅は9.1%増。

(2016年9月1日 日本経済新聞記事から抜粋)



### 空き巣が嫌う家にする工夫

空き巣は侵入に5分かかると7割があきらめるとか。入りにくい家にするのが何より大事。

☆空き巣は入る前に留守を確認

・インターホンで呼ぶ ・動きを見張る ・電話をかける ・ガラスに石を投げる

・カーテンの閉まり具合 ・郵便物等のたまり具合 など。

☆防犯ガラス、フィルムで窓対策。「1ドア2ロック」も基本

空き巣の侵入方法で最も多いのが窓ガラスを破り鍵を開けるといもの。防犯ガラスに取り換えたり、防犯フィルムを貼って破りにくくすることが大切。

鍵も通常のセレクト鍵以外にもう一つ加えて。2ロックは防犯の基本。

☆ピッキングされにくい鍵に。Wの鍵穴は危険！！

開けやすい鍵は外から鍵穴の形状を見ればわかるそうです。代表的なのがWの形をしたもの。開けるのに時間がかかる鍵に取り換えることが第一歩。

☆夜間は家の周囲を明るく。センサー付き照明を活用して

高い塀や樹木に囲まれた家は、空き巣が隠れて鍵をこじ開けたりしやすい家。周囲に不審者がいれば目につくよう見通しをよくしましょう。夜は外灯などで家の周囲を明るく。玄関・勝手口などには人感センサー式の照明器具を取り付けましょう。(パナソニック 見なおしライフ通信より)



## 中高級システムキッチン

注文住宅やリフォーム需要向けのシステムキッチンは、リビングなどに面する対面式では200万円台が多くなっています。

### ☆TOTO 「ザ・クラッソ」

#### すっきり薄型デザイン 除菌に役立つ水栓も

・「きれい除菌水」は水道水内の塩化物イオンを電気分解、除菌能力の高い次亜塩素酸を含んだ水で「ふきんの黄ばみを抑え、まな板の除菌にも向く」といいます。

- ・「クリスタルカウンター」は、厚みを11~12mmに薄くしました。
- ・特注でキッチン幅サイズ対応が1mm単位で可能。
- ・形状がシンプルになった使い勝手の良さ。

### ☆パナソニック 「Lクラス」

#### 組み合わせ 選択肢豊富 4つの鍋 同時使用可能

- ・扉柄で従来の約1.5倍の100種類に増やしています。
- ・天板には有機ガラス系人工大理石を採用。表面に小さな凹凸の加工を施し、熱い鍋もそのまま置けます。
- ・クッキングヒーター「マルチワイドIH」は、最大4つの鍋で調理できます。
- ・カウンターや扉などの組み合わせの自由度が高くなっています。
- ・電波センサー搭載で反応しやすくなった水栓「スリムセンサー水栓」は、使い勝手の良さ、節水性に期待。
- ・操作部分が露出しないすっきりとしたデザインの食器乾燥機。
- ・様々な間取りに対応できるレイアウト設定。
- ・10年間ファン掃除不要のレンジフード、幅が広いIH。
- ・側面と天板の継ぎ目を美しく収めています。

### ☆LIXIL 「リシェルPLAT」

#### L字テーブルと一体型 居心地よい空間を演出

- ・テーブルと一体化したアイランド型はメラミン化粧板製L型テーブル。奥行40cm、耐荷重80kgの本格派。
- ・テーブルやリビング収納と一体になった家具のようなキッチン。デザインが繊細。

(2016年9月6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. 3



空き家活用へ補助金

近畿の自治体

奈良市 改修最大400万円

兵庫県 点検費の一部負担

所有者、無関心多く

利用価値伝える工夫必要

奈良市は、地域振興の拠点として生かせる空き家の改修費用を1件当たり最大400万円補助する事業を始めました。

大阪府豊中市も、地域活性化などにつながる未利用の住宅や店舗兼住宅の改修に助成。上限額は一戸建てで200万円、共同住宅で500万円。

近畿の空き家数は、145万戸で住宅全体に占める空き家率は14.1%。全国平均の13.5%に比べて高くなっています。

2033年に全国の空き家率は30.4%に達します。

兵庫県は、住宅の傷み具合や安全性を専門家など第三者が点検する「ホームインスペクション」の普及に力を入れています。通常のコスト5万円前後のうち、25,000円を上限に補助します。

関西アーバン銀行は、地主から空き家などを借りて定期借地権付き住宅を建築・販売する場合に対応した住宅ローンの取り扱いを6月に開始。但馬銀行も空き家活用ローンの取り扱いを始めました。

全国宅地建物取引業協会連合会が2015年12月に全国の所有者を対象に調査したところ、空き家になっている理由は「特になし。売却や賃貸、解体等を特段考えたことがない」がトップ。

(2016年9月7日 日本経済新聞記事から抜粋)



あなたに価値あるホームページを [yamachuwood.com](http://yamachuwood.com)

山忠木材株式会社

大阪市大正区千島3-18-9 TEL06-6552-0781



## 家を買う 購入・所有・売却益に課税

消費税、土地部分は対象外 個人売主の中古は、建物も消費税なし

### 住宅の税金には、様々な軽減措置がある

- ・マイホームは買っただけで消費税、不動産取得税、登録免許税、印紙税がかかります。
  - ・消費税がかかるのは建物だけで、土地にはかかりません。
  - ・中古の場合、不動産会社がいったん買い取って販売する物件は新築と同じ扱いですが、個人が売主になっている物件は建物にも消費税はかかりません。
  - ・個人から買う中古であっても、取引を仲介する不動産会社に支払う手数料に消費税がかかりますが、仲介手数料の上限は取引価格の「3%+6万円」です。
  - ・税率3%の不動産取得税。
  - ・課税標準というのは、税率をかける対象のこと。土地は固定資産税評価額の2分の1が課税標準。
  - ・登録免許税は、土地と建物に関する権利関係を登記簿に記載するときにかかります。土地は固定資産税評価額の1.5%、新築建物は0.15%を納税。住宅ローンを借りると、その抵当権にも登録免許税がかかります。
  - ・印紙税は契約書にかかる税金。
  - ・固定資産税の課税標準は固定資産税評価額で、税率は概ね1.4%。
- (2016年9月17日 日本経済新聞記事から抜粋)



## アパート建設、甘い皮算用 空室率悪化 泣くオーナー

### 節税対策として脚光 業者の「家賃保証」落とし穴

人口減の日本でなぜか賃貸アパートが増えています。2015年の相続税増税でアパート経営が節税策として注目。家賃保証などでオーナーの負担は軽いとして受注は伸びますが、需給は崩れ、空室率は過去最悪の水準。

首都圏の空室率は2015年夏ごろから急上昇。最も高い神奈川県は、7月に36.66%と過去最悪を更新し、16か月連続で悪化。適正水準の上限30%を大幅に上回ります。

(2016年9月30日 日本経済新聞記事から抜粋)



## 住宅診断「インスペクション」

- ・ホームインスペクションとは = 調査、点検
- ・対象は？：一戸建てとマンションの主に専有部分
- ・どんな時に利用されている？：主に中古住宅の売買時。新築住宅の引渡し前。新築住宅を建てている時（1～9回点検）。リフォームを行う前。自宅の定期点検。トラブルの時（雨漏り、漏水など）。
- ・ホームインスペクターに求められること：建築施工や劣化に関する知識。経験値。中立の立場で支障なく説明できる対話力など。
- ・どこまでチェックする？：基本的には劣化事象の有無を確認する。劣化調査（現状・劣化状況の確認）。
- ・どのようにチェックする？：目視が中心。機材等は基本的に使用しない。床下や天井裏は点検口から見える範囲。
- ・時間と費用はどの程度かかる？：一戸建ての場合、基本料金6万円程度（建坪30坪）。床下・小屋裏潜入はオプションで各1万円程度。所要時間基本約3時間、オプション1時間。マンションの場合、1時間半～2時間。3～5万円程度。
- ・どんな人が依頼する？：売買時の買主が8割。
- ・買主の依頼理由とメリット：欠陥住宅では？あと何年持つのか？
- ・売主の依頼理由とメリット：スムーズに家売りたい。トラブル防止。
- ・インスペクションガイドラインの特徴：目視可能な範囲で重大な劣化状況を検査。インスペクション実施時は所有者の承諾が必要。欠陥の有無を判定したり、建築基準法などに適合していることを判定するものではない。耐震性や省エネ性を診断するものでもない。
- ・インスペクションを利用したいか？：7～9割の人が有償でも利用したい。
- ・木造住宅：22年間で評価ゼロ。
- ・インスペクション調査の流れ：①依頼者と待ち合わせ②売主や仲介業者と挨拶③調査開始④調査終了⑤概略の報告⑥解散⑦報告書作成⑧報告書提出。
- ・基本的な調査内容と範囲：目視中心の非破壊による調査。確認する範囲は歩行可能な範囲。屋根は双眼鏡やバルコニーから確認。外壁、バルコニー、室内、床下、小屋裏、屋内給排水設備、換気設備、ビルトインガレージ等建物本体並びに建物に付属する部分。
- ・調査個所の順番：①外回り（ざっと）②室内→設備→小屋裏→床下③再び外回り。
- ・外回り調査方法の一例：表面的なことから建物の状態を推測。細かなひび割れにも注意。洞察力が必要。使用道具：打診棒（叩かずなでるように）、クラッ

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. 6

クスケール（計測は最も幅の広い箇所）、点検鏡（見えにくい場所のチェック）、双眼鏡（屋根や高い場所のチェック）。

・室内・設備・床下・小屋裏の調査方法の一例：ひび割れ、染みに気を付ける。建物全体（垂直・壁、水平・床）の傾斜確認。給排水の調査後、床下を確認。使用道具：レーザー（傾斜測定）、スケール（傾斜の確認）、LEDライト（床下、小屋裏や室内の暗い箇所）、ティッシュ（換気扇の排気など）。

・ホームインスペクション終了時に依頼者へダイジェスト解説：不具合箇所の説明。推測できる原因も説明。終了時にスムーズに説明できるように診断内容を分かりやすくメモを取る習慣を。写真とともに説明できればよりわかりやすい。→後日、報告書提出。

（2016年9月6・8・14日 住宅診断「インスペクション」まるわかりセミナーより抜粋）



## 住まいのきになる - 屋根 その3

### 症状 - コケが生えてきた

☆考えられる原因

- ・北側の屋根や一日中日の当たらない部分など、水切れが悪く、直射日光が届かない部分に発生します。
- ・屋根材が古くなると表面の塗装がはがれ、雨水が浸透しやすくなり、コケの生える土壌を作ることになってしまいます。

☆診断の準備

- ・高い所から落下したり、屋根を見上げていてつまずいたりする恐れがあり危険です。
- ・危険を感じたら無理をせずに、施工業者に見てもらいましょう。
- ・屋根工事は高所作業です。プロに任せましょう。

☆対処

- ①泥やコケを箒・ワイヤーブラシなどで水洗いします。
- ②雑草が生えている場合も取り除き、きれいに清掃します。
- ③汚れや水が飛び散る可能性がありますので、シートなどで養生をします。事前に隣家のも連絡をしておきます。

（参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」）

