

平成29年 **3**月のきになる通信



空き家問題、もう待たなし！

- ・2013年において全国の空き家総数は820万戸、総住宅数に対する空き家率は13.5%と過去最高を更新。世帯数は2019年にはピークに。
 - ・2033年には空き家率は30%を超えることが予想。
 - ・「空き家対策特別措置法」の「改善勧告」が出されると、固定資産税の優遇措置から除外され、土地の固定資産税が最大で4.2倍にも増額。
 - ・スラム化した分譲マンション等についての指針は示されていません。
- (2017年2月1日 大阪木材仲買協同組合新聞記事から抜粋)



タワーマンション節税は今後も利用できるか？

- ・平成29年度の税制改正案では、高さが60mを超える建物（約20階以上）について、建物全体の固定資産税の按分割合を階が上がるごとに増やしていくというもの。
 - ・平成30年1月1日以後に建てられた建物について適用（平成29年4月1日に売買契約が締結された住戸を除きます）。
 - ・相続税の節税対策への影響はないと思われます。
 - ・相続税の財産評価では、区分所有建物の価額は建物の固定資産税評価額に対して専有面積の割合で按分して計算。
 - ・建物全体の固定資産税評価額には変更がありません。
- (2017年2月1日 大阪木材仲買協同組合新聞記事から抜粋)



東京都心や大阪下落 中古マンションの1月価格

割高感から需要は停滞

- ・中古マンション価格が東京都心部や大阪市で下落。
 - ・中古マンションの1月の希望売り出し価格（70m²換算）は、東京23区が5371万円と、前月と比べて0.2%下がりました。下落は3か月ぶり。
 - ・大阪市エリアでも平均価格は0.8%下がって2861万円となり、2か月連続して値下がりしました。新築と比べても割安感が薄れています。
- (2017年2月22日 日本経済新聞記事から抜粋)



マンション発売 西高東低 1月の新築戸数

- ・首都圏の1月の新築マンション発売戸数は、前年同月比7.4%減の1384戸。近畿圏は55.3%の1396戸となり、7か月連続で前年実績を上回りました。
 - ・近畿圏が首都圏を上回るのは、1991年3月以来約26年ぶり。
 - ・首都圏では価格高止まりに伴う需要不振、年末の大量供給の反動で発売が減りました。
 - ・近畿圏では1Kタイプなどの投資用物件が増えました。
 - ・契約率も首都圏が61.6%だったのに対し、近畿圏は75.1%。
 - ・工事費の上昇。2016年は2013年比で1割強高くなりました。
 - ・首都圏の新築マンション1戸当たりの平均価格は6911万円と、バブル期の1991年6月以来の高水準。近畿圏の1月の平均価格は3341万円。
- (2017年2月15日 日本経済新聞記事から抜粋)



優良中古住宅を認定 イメージ向上狙う 国交省

劣化診断・保険加入 条件に 市場、2025年までに2倍

- ・国土交通省は高品質の中古住宅を対象にした認定制度をつくります。
 - ・建物の劣化度合いを調べる住宅診断の実施や、保険加入などの一定の基準を満たせば、新設する認定マークの使用を認めます。
 - ・いま4兆円ほどの中古市場の規模を、2025年までに倍に増やします。
 - ・マークを取れるのは、1981年に導入した新耐震基準を満たし、住宅診断の結果、構造上の問題や雨漏りがない物件。欠陥が見つければ補償を受けられる瑕疵担保保険への加入も条件。不動産仲介業者、売主がマークを取得します。
 - ・認定に必要なリフォームや住宅診断、保険加入の費用は、原則として売主が負担。
 - ・認定の要件として仲介業者や売主に、商談の際に水回りや内装の写真に加え、リフォームの履歴などを示すよう求めています。
 - ・日本の住宅流通量に占める中古住宅の比率は約15%と、米国(83%)、英国(87%)、フランス(68%)などと比べ著しく低くなっています。
 - ・住宅投資に占めるリフォーム投資の割合も3割弱にとどまります。
 - ・2018年4月には改正宅地建物取引業法を全面施行し、住宅診断を実施するかどうかの顧客への確認や診断内容の説明を仲介業者に義務付けます。
 - ・瑕疵担保保険に加入する比率も、現行の5%から20%へと引き上げる目標。
- (2017年2月16日 日本経済新聞記事から抜粋)



宅配ボックス 戸建てでも 荷物 いつでも受け取り

住宅販売後押し

- ・住宅各社が戸建てにも宅配ボックスを標準装備。
 - ・大和ハウス工業が共同開発した宅配ボックスは、宅配物をボックスに入れた業者は、内蔵されたハンコで受領印を取ります。暗証番号を入力したうえで扉を閉めます。集荷機能を持たせたほか、6月以降は事前に申し込めば書留郵便の受け取りも可能に。
 - ・戸建て住宅での普及率は1%未満。
 - ・マンションでも総戸数の1～2割しか設置されていません。
 - ・2015年度の宅配便の取扱個数は約37億個で10年前から27%増えました。このうち2割が再配達、年9万人分の労働力が費やされています。
- (2017年2月18日 日本経済新聞記事から抜粋)



マンション発売 1.4%減 昨年全国 地方は好調目立つ

- ・全国のマンション市場動向調査によると、2016年の発売戸数は2015年比1.4%減の76,993戸でした。1992年(75,173戸)以来、24年ぶりの低水準。
 - ・首都圏の販売が振るわず、全体の水準を押し下げました。
 - ・札幌や福岡など地方では販売が好調な都市もありました。
 - ・首都圏は11.6%減の35,772戸。近畿圏も1.3%減の18,676戸でした。
 - ・札幌市が5.3%増の1,088戸、仙台市は79.8%増の1,361戸、広島市は2.3倍の1,735戸、福岡市が27.8%増の3,602戸でした。
 - ・2016年の全国の平均販売価格は、2015年比1.3%下落し4560万円。
- (2017年2月21日 日本経済新聞記事から抜粋)





中古住宅・リフォーム・省エネがキーワード

・**空き家**・・・日本の住宅ストック数（約6060万戸）は、総世帯（約5250万世帯）に対して約16%多く、量的には充足。

空き家の総数はこの10年で1.2倍（659万戸⇒820万戸）、20年で1.8倍（448万戸⇒820万戸）に増加。820万戸の半分以上は賃貸（420万戸）、木造一戸建ては220万戸。

・**中古市場**・・・既存住宅の流通シェアは約14.7%。欧米に比べると1/6～1/5程度。

・**リフォーム**・・・住宅リフォームの市場規模は約7.4兆円。住宅投資に占めるリフォーム投資は28.5%。ドイツ73.8%、フランス53%、イギリス55.7%。

・**インスペクション**（建物状況調査）・・・宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備。

・**長期優良住宅化リフォーム推移事業**・・・平成29年度予算案41億円。既存住宅の長寿命化や三世代同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォーム。要件は事前にインスペクションを行い維持保全計画を作成することなど。

・**住宅ストック循環型支援事業**・・・平成28年度補正予算250億円。40歳未満の住居費負担の軽減、良質な住宅ストックの形成および既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図るため、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保されたエコリフォーム、一定の省エネ性能を有する住宅への建て替えの取り組みに対して、国がその費用の一部を補助。

住宅のエコリフォーム＝限度額30万円／戸。

良質な既存住宅の購入＝限度額50万円／戸、耐震改修65万円／戸。

エコ住宅への建て替え＝限度額50万円／戸。

・**住宅ストック維持・向上促進事業**・・・29年度予算案9.75億円。質の高い住宅を設計・施工する主体、それを適切に維持管理する主体、これらの質を評価して資金を提供し、流通させる主体が、相互に連携することで、維持向上・評価・流通・金融の一体的な仕組みを整備。

（2017年2月20日 東洋木材新聞社 記事から抜粋）





中古住宅 無料で保険 欠陥の修繕費補償 流通後押し

- ・大手住宅メーカー10社による優良ストック住宅推進協議会は、同協議会が売買を仲介する中古住宅に欠陥が見つかった場合に、修繕費用を補償する専用の「瑕疵保険」を無料でつけると発表。
- ・一般的な住宅では6万円ほどの保険料を買い手が支払うことが多いのですが、同協議会が代わりに負担し、中古住宅の流通を後押しします。
- ・物件によって引き渡しから最大5年間、建物に欠陥が見つかった場合に1000万円まで修繕費を補償します。(2017年2月21日 日本経済新聞記事から抜粋)



住まいのきになる - 外壁(モルタルの場合) その2

症状 - 壁全体に無数のヒビが入った

☆考えられる原因

- ・ラス下地のステップルの不足、下地のあばれ、大型車通行などによる振動、モルタルの下塗りが十分乾いていない状態での仕上げなどが主な原因。

☆対処方法

- ・モルタルをはがして下地からやり直し、同時に原因を突き止める方法がありますが、この方法は結構費用がかかります。
- ・下地のラスがしっかりしている場合は、ヒビを埋め、仕上げ材を吹き付けたり、塗ったりして対処します。仕上げ材料に弾性のあるものを使うと、以後はヒビがでにくくなります。いずれの方法も工務店に依頼します。(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2

ホームインスペクターが不動産市場を変革する

- ・ホームインスペクターの診断に基づく報告書は、本来の意味での「住宅情報」。
- ・経年劣化に関する情報は、これまで日本における不動産流通業界では、ほとんど表示されてきませんでした。
- ・完成してから22年以上たった木造住宅は、固定資産税の算定において「減価償却」が終わっており、税法上は「資産」とみなされません。
- ・設計・施工ミスが内在すれば、建築後数年の住宅でも劣化している可能性があります。

(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)