

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. 1

## 平成30年 1月のきになる通信



### 住まいのきになる - 外壁(サイディングの場合) その2

症状 - サイディングが割れた

☆考えられる原因

・サイディングは木材と違ってそのものが伸び縮みすることはありません。構造材の乾燥収縮や地震などの力により、割れることがあります。

☆対処方法

・部分的に割れている場合は補修することはできますが、長く亀裂が入った場合は工務店に見てもらいましょう。

①割れた部分の周りのごみや汚れを取ります。

②マスキングテープを両脇に貼り(1~2ミリ程度広めに貼ります)、プライマーを塗り、乾燥後にコーキングで埋めます。

③塗装しないのであれば、マスキングテープをはがして完了です。コーキングのアクリルやウレタン系は塗料が乗りやすく、シリコンは基本的に色は乗りません。

④住宅の高い部分や割れの状態のひどい場合は処置が困難ですので、工務店にいらいしましょう。

(参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」)



### 新築値下げ奏功 在庫2割圧縮 不動産大手7社の9月末

#### 価格、再び強含みに

・不動産大手が抱える新築住宅の在庫が減少。大手7社が持つマンション・戸建ての完成在庫は、9月末時点で2569戸と6月末比18%減。1年9か月ぶりの低水準です。

・価格高止まりで消費者が根負けして購入に動いた一方、在庫圧縮で一部物件を値下げ。

・在庫削減が進み再び強気の営業姿勢も目立ち始め、価格は当面強含みで推移しそうです。

(2017年12月10日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



## 増える空き家 放置防げ NPOや自治体、活用支援

### お手入れ代行 売却相談

・全国で 800 万戸以上ある空き家の資産価値を維持し、売却や賃貸につなげる試みに注目。

・NPO法人の主導で家屋の状態を定期点検する活動のほか、一人暮らしの高齢者に働きかけ、元気なうちに相続などの準備を促す自治体もあります。

・NPOの「空き家コンシェルジュ」（奈良県橿原市）は、月 5000 円の管理費で、県内の約 10 戸を毎月 1 回点検して回ります。「空き家バンク」も運営しています。

・NPOの「兵庫空き家相談センター」（兵庫県宝塚市）は、相続人らに家財の処分や家屋の新しい活用方法を提案しています。

・国土交通省の 2014 年の実態調査によると、空き家を取得した経緯は「相続」が 52%で最も多くなっています。

・大阪市住之江区は、所有者に相続や売却について早めに考えてもらうために、司法書士や不動産業者のネットワークに情報を伝える組織の発足を検討しています。

### 16年後に2000万戸超す 住環境悪化の恐れ

・空き家は 2013 年は約 820 万戸と、5 年前の調査に比べ 8%増えました。人が住まなくなっただけの期間は「10 年以上」が 31%で最も多く、「5 年以上」の合計で 5 割を超えます。

・国は 2015 年、空き家対策に関する特別措置法を施行。倒壊の危険や景観を損なう空き家を「特定空き家」と位置づけ、自治体が所有者に撤去や修繕を命令できるようにしました。

（2017 年 12 月 16 日 日本経済新聞記事から抜粋引用）



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



## 宅配ボックス 自宅につける？

- ・宅配ボックスはマンションでは普及が進みますが、玄関先や門扉などに後付けできる戸建て住宅向け商品も増えてきました。
- ・戸建て住宅向けでは、宅配業者が空きボックスに荷物を入れ、備え付けの印鑑を押し、レバーを回すなどで施錠します。住民は鍵や暗証番号で解錠し、荷物を取り出します。
- ・YKKAPの「ポスティモ宅配ボックス1型」は、荷物の耐荷重は20kgまで対応。価格はポール込で定価99,800円（税・工事費別）から。リフォーム時も設置が手軽で、5色から選べ目立つ色が多く、存在を明確に主張できます。ハンドルの向きで使用状況がわかる設計。
- ・パナソニックの「コンボF」の耐荷重は10kgまで対応。定価109,800円（税・工事費別）から。印鑑組み込みで防犯性が高くなっています。ポールで取り付けるだけでなく、壁埋込にも対応します。電源不要で押印ができます。デザインや質感にも優れます。
- ・LIXILの「リンクスボックス」は耐荷重15kgまで対応。定価79,000円（税・工事費別）から。別売りのシステムサービスを使えば、荷物の受け取りや取り出し状況をスマートフォンなどで確認できます。解錠には暗証番号を使ったタッチパネル式錠を採用。

（2017年12月16日 日本経済新聞記事から抜粋引用）



## 戸建て分譲住宅に割安感 マンションに比べ建設費上がらず

- ・戸建て分譲住宅の割安感が鮮明に。過去数年で新築マンションの建設費が大きく上がった一方、分譲戸建ては上昇幅が小さくなっています。
- ・新築マンションは鉄筋工などの不足が響いていますが、分譲戸建ては木造が多く、職人の不足感が相対的に薄くなっています。
- ・国土交通省によると、2016年の新築マンションの1M<sup>2</sup>当たり工事費予定額は2011年に比べて3割高いですが、分譲戸建てはほぼ横ばいです。
- ・駅近くに建つことが多いマンションと異なり、分譲戸建ては用地取得でホテル業者などと競合しにくいので、土地代も安く済むため販売価格を抑えられています。

（2017年12月22日 日本経済新聞記事から抜粋引用）





## 土地相続 登記を義務化 法務省検討

### 所有者不明防ぐ 空き家問題にも

#### 対処

- ・政府は所有者不明の土地や空き家問題の抜本的な対策に乗り出します。
- ・現在は任意となっている相続登記の義務化や、土地所有権の放棄の可否などを協議。
- ・持ち主をすぐに特定できない土地が、2016年に全国で約410万ヘクタールに上るとの試算を公表。対策を講じないまま2040年になれば、北海道本島（約780万ヘクタール）に迫ると推計。
- ・所有者不明になっている可能性がある土地は、中小都市・中山間地域で26.6%に達しています。大都市でも6.6%です。
- ・土地所有者の所在が分からなくなる要因に相続登記の任意性の問題があるとされています。相続登記が行われなければ、登記簿上の名義は死亡者のままです。
- ・所有者不明土地の増加は、相続人が固定資産税などの税負担を避けたり、土地管理の手間を嫌ったりして放置するケースが多いようです。

（2017年12月27日 日本経済新聞記事から抜粋引用）



## 住宅診断 - ホームインスペクション その12

### 「第三者性」が信頼を築く 中立性を維持する

- ・ホームインスペクションの目的は、依頼者に住宅の現状を正しく理解してもらい、売買契約を結ぶ前の判断材料の一つとしてもらえることにあります。
- ・事実に反した報告を行わない中立性、第三者性が欠かせません。
- ・ホームインスペクションは、あくまでも中立の立場を貫き、客観的に建物の情報を依頼者に提供する業務でなくてはなりません。
- ・ホームインスペクターという職業は、依頼者との信頼関係がすべてです。取引関係者や対象物件との関係性も含めて、誠実な報告を行う第三者でなければ信頼されることは決してありません。

（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）