

平成30年 **7**月の**きになる**通信



冷蔵庫はきれい？ 「一気」より「小分け」 こまめに掃除

野菜室に菌多く 水拭きはNG ドアや引手も忘れずに除菌

- ・冷蔵庫の掃除の方法は、部分的に「こわけ」して進めるのが正解です。
- ・布巾を使った水拭きではなく、アルコールスプレーによる除菌がお勧め。台所用のアルコールスプレーを使います。使い捨てを前提とした清潔なキッチンペーパーか、ティッシュペーパーを用意、使い捨てが前提です。
- ・食品の腐敗や食中毒の原因になる菌などが最も多いのは野菜室、次いで調味料やペットボトルなどをしまうドアポケットの汚れ部分です。
- ・野菜を袋などに入れずに保管した野菜室では多くの菌が検出され、水拭き後の方が菌数が増えます。
- ・土がついた野菜は避けます。サツマイモなど、温度が低すぎると品質が劣化する低温障害を起こしやすい根菜類は屋内の冷暗所に保存します。
- ・自動製氷装置の給水タンクの掃除は1週間に1度程度。食器用スポンジはそれ自体が汚れているので、手で水洗いした方が良いです。メーカーはタンク内の細菌の繁殖を予防するため、カルキを含む水道水の利用を勧めることが多いです。
- ・ドアや引き出しの引手は、手垢などで想像以上に汚れています。
(2018年6月16日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





老いる団地、地価下落 建て替え難航 高齢化の重圧

「築40年以上」密集地、10年で9%

・老朽化マンションが地価の押し下げ要因になってきました。集合住宅が10棟以上集まる「密集地」で、平均築年数40年以上の地域は約9%下落。郊外物件が多く、高齢化に。

・分譲マンションは2017年末で全国に14万棟以上あり、うち築40年以上は1割強。多くが1981年以降の新耐震基準を満たしません。

・周辺物件が古くなるほど地価が下がる傾向です。

※老朽マンション 築30～40年程度で劣化目立つ

・建物や設備が経年劣化し、見た目や使い勝手が悪くなったマンション。

・明確な定義はなく、おおむね築30～40年を過ぎると劣化が目立つ物件が増えます。

・2017年末時点の分譲マンションは644万戸で16%に当たる約104万戸が旧耐震基準。

(2018年6月17日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



空き家対策、自治体に壁 所有者不明で撤去費負担も

活用も追いつかず 政策見直し急務

・空き家法の基づいて市区町村が解体などの代執行に踏み切った物件は、2018年3月末までで98棟。所有者に修繕や撤去を勧告した事例は552です。

・空き家対策として国土交通省は4月、中古住宅の取引を促す新しい制度を始めました。耐震性があり、インスペクション（住宅診断）で構造上の不具合などが無い物件に「安心R住宅」という標章の使用を認める仕組みです。

・各地の物件情報をネット上に掲載する「全国版空き家・空き地バンク」の本格運用も。

・人口に続いて、総世帯数もまもなく減少に転じる日本。空き家大量時代はむしろこれから本格化します。

※**空き家対策特別措置法**：適切に管理されず、倒壊などの恐れや衛生上の問題などがある物件を市区町村が「特定空き家」に認定し、修繕や撤去を所有者に指導、勧告する制度。2015年5月下旬に全面施行。命令に従わない場合、代執行で強制的に解体できます。

(2018年6月18日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



空き家「予備軍」 東名阪 330 万戸

「高齢者だけ居住」2割強 中古物件流通、依然少なく

- ・ 65 歳以上の高齢者だけが住む戸建てとマンションの持ち家が東京、大阪、名古屋の三大都市圏に合計 336 万戸あり、同圏内の持ち家全体の 2 割強に達することがわかりました。
- ・ 全国の持ち家 3179 万戸に対し、空き家予備軍は 22%にあたる 705 万戸。
- ・ 三大都市圏の賃貸などを除く空き家は 107 万戸で、割合は 7%。
- ・ 住宅流通に占める中古の割合は米国 83%、英国 87%に対し日本は 15%。
- ・ 規制が強い英国の新築は年間約 16 万戸。
- ・ 木造戸建ては築 22 年になると税務上の資産価値が認められず、改修資金を借りにくくなります。これが欧米と比べて改修投資が極端に少ない理由だといえます。

※空き家 820 万戸、周辺環境悪化の恐れ

- ・ 昼間だけの使用や複数の人が交代で寝泊まりしているケースを除く居住者がいない住宅。
- ・ 2013 年時点で計 820 万戸。2008 年比で 8%増えました。
- ・ 国は 2015 年に空き家対策特別措置法を施行し、自治体が問題のある空き家の持ち主に修繕や撤去を指導、勧告できるようにしました。
- ・ 「全国版空き家・空き地バンク」の運用も始まりましたが、成約数は約 140 件。
(2018 年 6 月 23 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



古い扇風機 発火に注意 5 年間、火災 376 件

タコ足配線も原因

- ・ 扇風機の経年劣化や、エアコンの電源コードを不適切につないだことなどが原因とみられる火災が、2017 年 3 月までの 5 年間で 376 件起き、死者は 9 人。
- ・ 使用の増える 6~8 月の発生が半数近くに上ります。
- ・ 経年劣化した扇風機のコードやモーターからの発火が 38 件、エアコンの電源コードの芯線をねじって接続したり「タコ足配線」でつないだりした原因のものが 23 件。
- ・ エアコンを掃除する際に使った洗浄液が、電気系統にかかったことが原因の火災も 15 件。

(2018 年 6 月 29 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 現場その2 (設備)

キッチンの水漏れ発覚

- ・キッチンの点検口を開けて排水管を見ると、エルボ（角部に使用される部材）のところで水漏れを起こして、下地が少し腐朽しています。
- ・水漏れは即座に経年劣化につながりますから、入居前に補修したいところです。
- ・依頼者の置かれている状況を改めて確認することが先決です。まず契約書がどうなっているのか確認してもらいます。
- ・個人の売主の場合だと、瑕疵担保責任を免責とする特約を契約書に盛り込んでいる場合があります。その際は買主に権利が移った後で、買主自身の費用負担で補修しなければなりません。
- ・ホームインスペクションで見つかる不具合現象というのは、買主が自分でこの物件を買うかどうかを判断する材料の一つです。
- ・この場合「補修が必要ですが、誰が費用負担するかについては業者さんと相談してください」と報告します。
- ・買取再販物件の場合、売主は不動産業者です。さらに仲介業者が扱っている時は、まず依頼者から仲介業者へすぐ連絡をしてもらいます。
- ・売主が不動産業者の場合は、売主は宅建業法が定める瑕疵担保責任を負いません。
- ・契約前の段階である限り、仲介業者を中抜きにして売主に直接クレームをつけることは筋違いです。
- ・今は不動産業者の扱う再販物件でも、「保証」を付けることが多くなっています。

(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)

