

平成30年 **11**月の**きになる**通信

目次

- (1)  千里VS. 泉北ニュータウン
- (2)  意外と高額 リフォーム費 家活用にもローン活用
- (3)  住宅新・改築にポイント 消費税対策
- (4)  住宅ローン減税 延長 最長5年、消費増税対策 政府検討
 住宅診断ーホームインスペクション 現場事例6 (構造) 耐火被覆されていない部分を発見

(1) 千里VS. 泉北ニュータウン

泉北 育てた緑 住民つなぐ

・1967年のまち開きから50年以上が経過し、地元へ愛着を持つ住民の高齢化が進みます。

千里 再開発 育児世代よぶ



- ・千里では2000年以降、マンションなど民間集合住宅が急増。
- ・ピーク時に比べ3割減の約89,000人まで落ち込んだ人口は2011年、上昇に転じました。

	千里ニュータウン	泉北ニュータウン
	吹田市・豊中市	堺市南区・和泉市
人口(2017年)	9.9万人	12.4万人
面積	1160ヘクタール	1157ヘクタール
まち開き	1962年	1967年

世代超えた交流 高齢者孤立防ぐ

- ・2つのニュータウンは経済成長期の真ただ中、都市に集中する人口の受け皿として誕生。
- ・計3700億円以上を投じて丘陵を切り開き、ゼロから整備されたまさに新しい町でした。
- ・共に「地域コミュニティの維持」という課題を抱えます。
- ・65歳以上の高齢者が占める割合(2017年)は、泉北が33%、千里も30%。
(2018年10月4日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



(2) 意外と高額 リフォーム費 家活用にもローン活用

- ・自宅の築年数が長くなると、リフォーム費用の工面に悩む人が少なくありません。間取り変更などの工事に加え、雨漏り防止や外壁工事などの修繕費用も意外に高くつくからです。
- ・手元資金に余裕がないなら、賢くローンを活用することを検討しましょう。
- ・リフォーム費用は雨漏り防止などの工事だけでも、築 15 年超の戸建てでは 1 回 100 万円以上になる例も。

リフォームに使える主なローン（三菱UFJ銀行の場合）

	担保	金利	諸費用	借入額
リフォームローン	無	年 1.99% (変動型)	保証料や手数料は無料（金利に含む）。 登記費用も不要	50 万～1000 万円
住宅ローン	有	年 0.4% (固定 3 年型)	保証料、事務手数料、 登記費用など	30 万～1 億円
リバースモーゲージ	有	年 2.975% (変動型) ※毎月の返済は 利息部分のみ	事務手数料（10,8000 円）、 登記費用など	100 万～1550 万円 (担保評価額によって変動)

(2018 年 10 月 13 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)

(3) 住宅新・改築にポイント 消費税対策

購入時の負担軽減 国交・財務省が検討

- ・国土交通省と財務省は、住宅の新築・改築にポイントを付与する仕組みを導入する検討に入りました。
- ・2015 年の住宅エコポイントの仕組みを参考に、対象となる住宅や改築の条件、予算規模を詰めます。
- ・耐震性能が高い住宅を対象に加えることも視野に入れています。
- ・住宅ローン減税の拡充も検討。
- ・一定の条件を満たす購入者に一時金を渡す「すまい給付金」の拡大も候補の一つ。
- ・前回の消費増税は 2014 年 4 月で、増税前の駆け込み需要で 2013 年度に着工



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

した住宅数は前の年度比で 10%増え、反動で 2014 年度は 10%減りました。

(2018 年 10 月 22 日 日本経済新聞記事から抜粋引用)

(4) 住宅ローン減税 延長 最長 5 年、消費増税対策 政府検討

- ・政府は 2019 年 10 月の消費増税にあたり、住宅ローン減税が受けられる期間を現行の 10 年から 1~5 年ほど延長する調整に入りました。
- ・新築の一戸建てやマンションを事業者から買った場合、建物部分に消費税がかかります。中古の個人間売買にはかかりません。
- ・住宅ローン減税は、年末の借入残高（4000 万円が上限）の 1%に相当する額を所得税などから差し引ける仕組み。
- ・10 年間で合計最大 400 万円の税額控除があります。
- ・15 年に延びると単純計算で 200 万円増えます。
- ・住宅ローン減税の拡充策は、期間の延長に加え、ローン残高の引き上げと税控除率の引き上げ。
- ・ローン残高の引き上げは、現在は最大 4000 万円ですが、5000 万円などに上げる案。
- ・住宅ローンの平均借入額は約 4000 万円。

(2018 年 10 月 26 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 現場事例その 6 (構造)

耐火被覆されていない部分を発見

- ・完成から 5 年が経過した木造 3 階建の中古住宅。
この住宅が建っている敷地は「準防火地域」といって、住宅が比較的密集している地域として自治体が都市計画指定をした地域。
- ・準防火地域の敷地に建つ木造住宅には「準耐火構造」が求められるので、屋内側から見た主要構造部は、石こうボードで覆った準耐火構造の仕様になっていなければいけません。
- ・石こうボードに用いられる「石こう」は、結晶水を多く含んでいるので、火災の際に熱せられるとその水分が蒸発します。水分が蒸発しきるまでは燃えな

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. 4

いため、一定の耐火時間を確保できる仕組みです。

(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)

