

## 令和元年 **5** 月の **住まいのきになる** 通信

### 目次

- (1)  住宅資金贈与と住宅ローン控除は注意
- (2)  京町家 解体止まらず 年 800 建軒、マンション用地に
- (3)  空き家率最高 13.6% 昨年 10 月時点 戸数も最多 846 万戸

### 住宅診断 - ホームインスペクション 利用者・不動産業者からみた「ホームインスペクター」

#### (1) 住宅資金贈与と住宅ローン控除は注意



☆住宅資金贈与とは？

\*住宅購入資金として両親や祖父母など直系尊属から金銭の贈与を受けた場合には、そのうち 700 万円（省エネ住宅の場合には 1200 万円）までの金額は贈与税が非課税とされる制度。

☆住宅ローン控除とは？

\*住宅購入の際その資金として金融機関等から借り入れをした場合、入居後 10 年間にわたり、借入金残高の 1%が所得税から控除される制度。

☆併用時の注意点

\*贈与を受けた金額と借入の金額の合計額が購入した住宅の金額を超える場合、借入金残高の全額を住宅ローン控除の対象とすることはできません。

・購入した住宅の金額から贈与を受けた金額を控除した金額に 1%を乗じた金額が十滝ローン控除の対象金額です。

(2019 年 4 月 1 日 大阪木材仲買協同組合新聞記事より抜粋・引用)

#### (2) 京町家 解体止まらず 年 800 建軒、マンション用地に

#### 文化財も危機 京都市、景観保護に苦慮

\*京都市の伝統的な街並み景観を形作る京町家の取り壊しの動きが強まっています。

・ここ数年、年間 800 軒のペースで解体が続き、マンション用地などに。

\*京都市は保存を後押しする条例を 2018 年に施行したものの、効果はまだ乏しいのが現状。

\*市内に残る京町家は約 4 万軒。

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. 2

・建築時期が分かった町家の内昭和が 58%。大正 21%、明治 19%と続き江戸時代以前はほとんどありませんでした。

\*市は 2018 年 5 月、京町家の条例を施行。

・取り壊しの 1 年前までに市への届け出を求め、所有者に建物を生かしたまま活用する事業者への売却や賃貸しを後押しします。

\*京町家は数十年に一度、大規模改修が必要。

・所有者は相続税の負担も考え、解体を選びがち。

・市は補修費用を助成していますが、最大で 250 万円程度。



※京町家：

・建築基準法が施行された昭和 25 年以前に京都市内に建てられた木造建築物。

・間口が狭くて奥行きが長い間取りで、通りに面して京格子や虫籠窓を設けたり、坪庭や奥庭などを設けたりしているのが特徴。

(2019 年 4 月 10 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (3) 空き家率最高 13.6% 昨年 10 月時点

戸数も最多 846 万戸 高水準の都市部も 再開発に影

\*国内の住宅総数に占める空き家の割合は、過去最高の 13.6%。

・戸数も最多の 846 万戸。

\*空き家の数は 2013 年より 26 万戸増。

\*住宅総数も 179 万戸多い 6242 万戸と過去最多を更新。

\*空き家のうち 347 万戸は、賃貸や売却用以外で長期間不在の住宅や取り壊し予定の住宅。

・賃貸用は 431 万戸、売却用は 29 万戸、別荘などの「二次的住宅」は 38 万戸。

空き家率、和歌山 20.3% 全国 2 位 大阪・奈良も平均上回る

空き家率 (%)

和歌山	21.3
大阪	15.2
奈良	13.9
兵庫	13.4
滋賀	13.0
京都	12.8
愛知	11.2
東京	10.6



(2019 年 4 月 27 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## 住宅診断 - ホームインスペクション

### 利用者・不動産業者からみた「ホームインスペクター」

#### 「消費者が気持ちよく買える。そんな仕組みを実現できる」

基本的にすべての仲介物件でホームインスペクションを依頼している不動産業者の話

☆とにかく情報が少なすぎる

\*従来の中古住宅は、とにかく情報が少なすぎる。

・ほとんどの場合、買主はA4紙1枚の販売資料を手に物件を見学するだけで購入を決断しなければならない。

\*ホームインスペクションの報告書は、買主の背中を押す資料になっていると実感。

\*売主から診断を拒絶されることがありうる。

☆消費者が大きな安心を手に入れている 買主のメリット

●欠陥住宅でないことがわかる

\*建物に大きな傾きがないこと

\*雨漏りの痕跡がないこと

\*塚下・小屋裏の状態に大きな問題がないこと

●リフォームの範囲のアドバイスがもらえる

\*補修した方がよい部位を指摘してもらえる

\*契約前に補修費用を含めた総予算が想定できる

(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)

