














## 令和元年 **8** 月の**住まいのきになる**通信

### 目次

- (1)  空き家対策 60%が計画 市区町村 倒壊や景観悪化懸念
- (2)  タワマン抑制条例成立 1回建て替えは容認 神戸市
- (3)  若くして持ち家 借金膨らむ 20~30代、残高過去最高
- (4)  マンション 耐震不備続出 損壊防ぐスリット未施工
- (5)  マンション保険5割高く 破損多発の物件 管理費の負担増も
- (6)  住まいのクールダウン 熱気入れず、とどまらせず
- (7)  2019年、住宅ローン金利、地価はこれからどうなる？
- (8)  30代 これから住宅を購入する 早めに自己資金を確保
- (9)  経済的、安全安心で資産価値の高い住宅づくり
- (10)  住宅ローン控除の拡充で消費増税分はカバー
- (11)  購入資金と住宅ローン 金利低下で長期固定金利型が有利に
- (12)  マンション空き室対策急げ

### **住宅診断 - ホームインスペクション 診断・調査項目概要**


- (1)  空き家対策 60%が計画 市区町村  
倒壊や景観悪化懸念

\* 空き家対策特別措置法に基づく対策計画について、1051 市区町村が 3 月末までに策定。

・ 全体の 60%に当たり、前回調査（昨年 10 月時点）から 11ポイント上昇。

\* 市区町村が所有者に改善を助言・指導した「特定空き家」は 541 市区町村の 15,586 件。

・ このうち 41 件は行政代執行により、強制的な取り壊しなどが実施されました。  
(2019 年 7 月 1 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

- (2)  タワマン抑制条例成立 1回建て替えは容認 神戸市  
\* 神戸市が市中心部の大規模マンション抑制を狙う土地利用規制の条例改正が成立。  
・ 2020 年 7 月に施行、JR 三ノ宮駅周辺などでタワーマンションが建てられな

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. 2

くなります。

\*三宮駅周辺の住宅建設を原則禁止し、その外側の地域は住宅部分の容積率を引き下げ。

(2019年7月2日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (3) 若くして持ち家 借金膨らむ 20~30代、残高過去最高

#### 「賃貸より得」でも消費は節約

\*2018年の20~30代の負債残高は2002年以降で最高。

- ・持ち家志向が強く、住宅ローン残高が増加。
- ・論金利の低さなどから「賃貸住宅に住むよりも得」と判断。
- ・普段の消費は節約に努める傾向。

\*2000年に46.6%だった30代の持ち家比率は2015年に52.3%。

\*世帯主が30~39歳の家計の全負債額は2018年に1329万円。2002年比で1.8倍。

- ・29歳以下も675万円と2.7倍に。

\*50代の世帯の負債額はほぼ横ばいの傾向。

\*全国消費実態調査で、2人以上の勤労者世帯の2014年の消費額は、ローンのある世帯が月313,000円、ローンなしの世帯は331,000円。

\*2018年10月~2019年3月に変動金利で借りた人の割合は60.3%と過去最高。

\*世帯主が30代の家計の負債(1329万円)に対して貯蓄は631万円。

- ・負債は貯蓄の2.1倍で、10年前の1.3倍から急拡大。

(2019年7月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (4) マンション 耐震不備続出 損壊防ぐスリット未施工

#### 確認困難 業者も見落とし

\*耐震設備の一部である「構造スリット」が設計図面通り施工されていない鉄筋コンクリート造マンションが各地で見つかっています。

・直ちに倒壊する危険性はありませんが、地震が起きれば重大な被害につながる恐れも。

\*建築過程で構造スリットを設置し、接する柱や壁の型枠にコンクリートを打ち込むと、圧力などで本来設計していた位置からずれることがあります。

- ・業者も不備に気づかないケースが多いといえます。

“たろうの店 きごころ”

山忠木材株式会社

大阪市大正区千島3-18-9 TEL 06-6552-0781

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

※構造スリット：

\*地震の揺れで建物が損壊しないよう、柱と壁、壁と床などを構造的に切り離すために設ける2~5cm程度の隙間。

・クッションの役割を果たす緩衝材として発泡ポリエチレンなどを入れることが多くあります。

(2019年7月12日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(5)  マンション保険5割高く 破損多発の物件

管理費の負担増も

\*東京海上日動火災保険と三井住友海上火災保険は、2021年に設備の破損や水漏れなどが多発するマンションの保険料を4~5割高くします。

・頻度の少ない物件は保険料を2割安くします。


\*マンション保険は分譲マンションの管理組合が加入し、共用部での損害を補償します。

\*損害保険ジャパン日本興亜、あいおいニッセイ同和損害保険を含む大手4社は、2019年10月に一斉にマンション向け保険を値上げします。

\*損保大手ではここ5年間で、水濡れに伴う保険金の支払いは3割、破損は5割増。

\*事故は修繕をしない一部のマンションに集中しています。

(2019年7月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(6)  住まいのクールダウン 熱気入れず、とどまらせず

朝晩の自然換気 2か所を開けて

\*最も効果的に短時間で家の中の熱気を排除する方法は、換気。

・家の中より外の方が涼しい時は自然換気が有効。

・空気の通り道を確認するため、窓や換気扇、玄関ドアなど2か所を開け、せめて10分間は窓を開けて換気。

・朝晩の自然換気を習慣づけましょう。

\*「入ってくる」「発生する」熱をいかに減らすか。

\*住まいに当たる日差しをできるだけ遮ること。

・強く西日が当たる家は、窓の外によしずをかける、簾を垂らす、庇を設えて影を作るなど。

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

- \*熱を発生させない工夫としてはガスの火をできるだけ使わない調理法を。
- ・都市ガスの炎の温度は1700～1900度にもなり、室温を上げることに。
- \*発熱する家電がある台所では換気扇や扇風機を稼働させて、熱を帯びた空気をかき混ぜます。

#### エアコンの温度 我慢し過ぎない

- \*猛暑下ではエアコンをつけることが、家自体をクールダウンすることになります。
  - \*熱中症は、半数近くが屋内で発生。
  - \*28度は室内温度の目安ですが、天候や外気温や湿度、住まいの状況、体調などと相談し、「我慢しない」「冷やし過ぎない」ように。
  - \*換気を怠ると、室内の二酸化炭素濃度が高まり、頭がぼうつとする症状がでることも。
  - ・適度なタイミングで自然換気を。
- (2019年7月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



### (7) 2019年、住宅ローン金利、地価はこれからどうなる？

#### 大都市の地価は中心部で上昇

- \*建築費の動向で参考になる、国土交通省の「建築工事費デフレーター」（住宅建築）の推移をみると、2016年の半ば以降、右肩上がりでも推移してきました。
  - \*国土交通省の2019年「地価公示」（住宅地）によると、都市部と郊外での二極化が目立ってきています。
  - \*住宅ローン「フラット35」では7月の金利が今年の最低金利を更新し、一部の銀行では金利が1%を切るプランも登場。
  - ・今後もしばらくは低金利の状況に変わりはないとの見方。
- (2019年7月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



### (8) 30代 これから住宅を購入する

#### 早めに自己資金を確保

- \*物件価格の2割程度の金額を目安に頭金を用意したいところです。
- \*「フラット35利用者調査」（2018年度）によると、注文住宅を建築した人の建設費の全国平均は約3390万円。このうち頭金（手持ち金）は約637万円。

“たろうの店 きごころ”

山忠木材株式会社

大阪市大正区千島3-18-9 TEL 06-6552-0781

## 40代 共働き・子育て世代 繰り上げ返済で負担軽減

\*住宅ローンを1年分、2年分などまとめて返済して返済期間を短縮したり、毎月の返済額を軽減したり。

\*一部繰り上げ返済は行うタイミングが早ければ早いほど効果が大きくなります。

\*教育費の負担が始まる前にできるだけ住宅ローンの負担を減らしておくのが賢明。

## 50代 親との同居を考える

\*内閣府の「家庭と地域における子育てに関する意識調査」(2014年)によると、「大切と思う人間関係やつながり」は、40代まで仕事関係が上位。50代以降は親族や地域の人が上位。

\*大阪府高槻市…同居や近居を目的に持ち家を取得する場合、上限20万円を補助。

### 二世帯住宅の3つのタイプ

	完全独立型	一部共有型	完全共有型
メリット	プライバシーを守りやすく気づかいせず済む	完全独立型と完全共有型のいいとどりが可能	子育ての協力まじり大家族の豊かな暮らしが可能
デメリット	完全共有型などと比べ建築費が高くなる	一世帯になったときにつかひにくい面も	互いのプライバシーが確保しにくい面がある

## 60代 終の棲家を選択する今の家に住み続けるか、住み替える

### かで大きく変わる

(2019年7月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (9) 経済的、安全安心で資産価値の高い住宅づくり

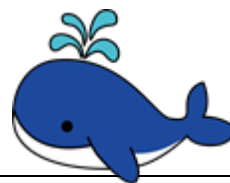
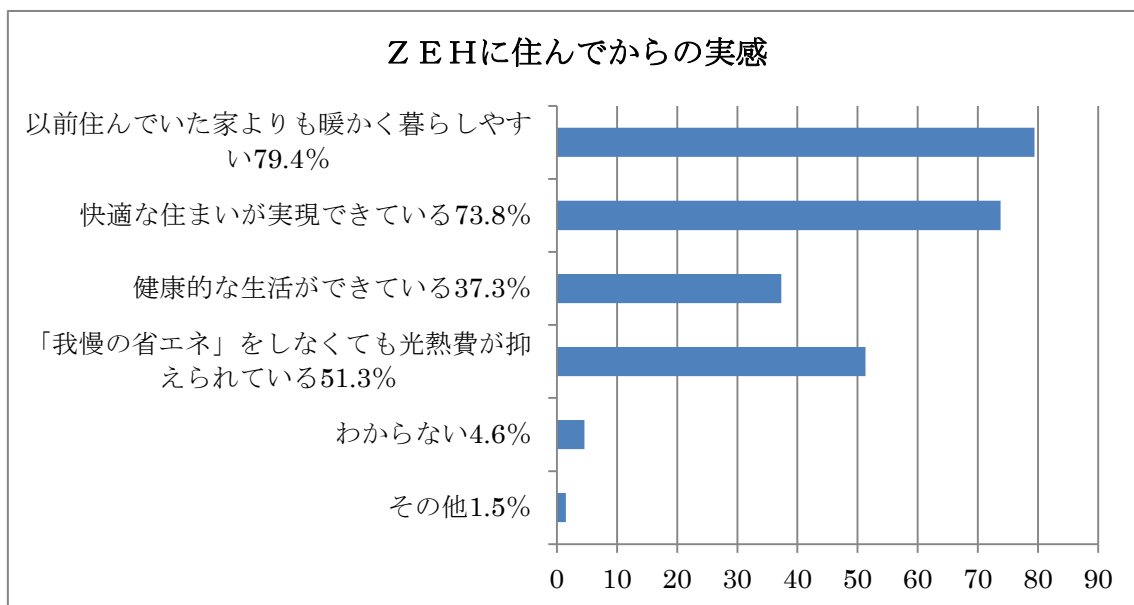
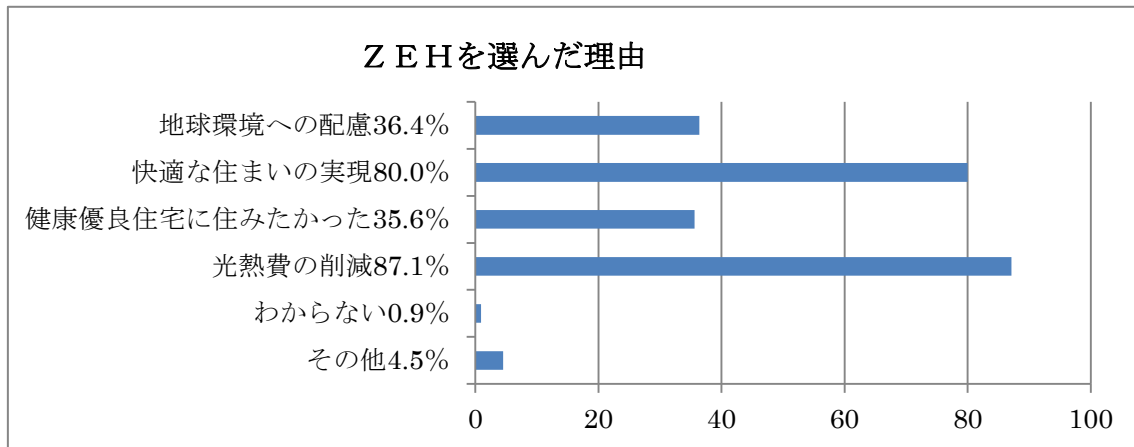
#### ZEH、長期優良住宅など

\*ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス):

- ①外壁の断熱性などを大幅に向上させる
- ②高効率な設備の導入で省エネ性を高める
- ③太陽光発電など創エネ設備の導入

テーマは「きになる」住まいの“きになる”について考えます。

によって年間の1次エネルギー収支をゼロにする住宅。



### 耐震性を判断する3つの基準

耐震等級	耐震等級3	耐震等級2	耐震等級1
住宅品質	長期優良住宅		
耐震構造	免震	制震	耐震

- \* 耐震性を判断する耐震等級は3つの段階に区分。
  - \* 耐震等級3が最も耐震性が高くなります。
  - \* 長期優良住宅は耐震等級2以上が基準。
  - \* 耐震構造も3種類に分かれますが、最も効果が高いのは免震構造。
- (2019年7月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (10) 住宅ローン控除の拡充で消費増税分はカバー

\*住宅購入で消費税がかかるのは建物のみで、土地にはかかりません。

\*住宅ローン控除の拡充。

- ・消費税率 10%で購入した場合は、適用年数が 10 年から 13 年に延長。

すまい給付金の上限が 20 万円増額される

\*住宅を購入した人の収入が低いほど、受け取れる額が多くなる給付金制度。

- ・消費税率 8%の場合、最大給付額は 30 万円ですが、10%になると 50 万円に拡大。

商品と交換可能な次世代住宅ポイント制度

\*省エネ性、耐震性、バリアフリー性能等を備えた住宅や家事負担が軽くなる住宅を新築・リフォームした場合に付与される次世代住宅ポイント制度。

- ・発行されるポイント数は新築の場合で上限 35 万ポイント、リフォームで上限 30 万ポイント。

・2020 年 3 月末までに契約・着工し、引き渡しは 2019 年 10 月以降になるケースが対象。

(2019 年 7 月 26 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (11) 購入資金と住宅ローン 金利低下で長期固定金利型が有利に

\*住宅ローン金利が年初から低下傾向。

住宅ローンの金利には 3 つのタイプ

	全期間固定金利型	固定金利期間選択型	変動金利型
特徴	返済期間の最後まで金利が変わらないタイプ。	3 年、5 年、10 年など、一定期間のみ固定金利になるタイプ。	世の中の金利動向によって金利が変動するタイプ。一般的には年 2 回見直し。
メリット	完済するまで返済額が変わらないのでライフプランが立てやすい。	一定期間の返済額を固定できる。全期間固定金利型よりも金利が低い。	一般的に低金利の際は 3 つのタイプの中で最も金利が低い。
デメリット	低金利の際は一般的に 3 つのタイプの中で最も金利が高い。	固定金利期間が終了した際に金利が上昇していると返済額が上がる。	金利が上昇すると返済額が増え、負担が重くなる。

\*銀行ローンは、返済者が病気にかかり働けなくなったときの保障が充実し

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. 8

ている商品が多くなっています。

\*すでに加入している生命保険や医療保険から、住宅ローンで確保された保障分をカットすれば、毎月の保険料負担を軽減できる可能性があります。

(2019年7月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (12) マンション空き室対策急げ

NPO法人空家・空地管理センター代表理事 上田真一氏

\*マンションで築40年超の物件は2018年末で約81万件あり、10年後には2.4倍に膨らむ見通しです。

\*深刻なのは、所有者が老いて空室が増えること。

\*マンション管理の財政が一段と悪化。

\*マンションの場合、多くの共有者がいて、何事も合意なしでは済みません。

・行政の指導は容易でなく、問題は長期化しやすいのです。

\*修繕積立金を分譲時に一括徴収するとか、固定資産税と併せて納めてもらう方法も。

(2019年7月31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

### 診断・調査項目概要

#### A. 外回りの状態

①基礎 ②外壁仕上げ ③屋根 ④軒裏 ⑤雨樋 ⑥外部に取りつけられている金物等 ⑦バルコニー等 ⑧外部階段

#### B. 室内の状態

①壁、柱および梁のうち屋内に面する部分 ②床 ③天井 ④階段 ⑤開口部

#### C. 床下の状態

①土台および床組み ②基礎および床下面

#### D. 小屋裏・天井裏の状態

①小屋裏 ②各階間の天井裏・下屋の小屋裏

#### E. 設備の状態

①給水設備 ②給湯設備 ③排水設備 ④換気設備 ⑤火災報知器 ⑥その他

(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)