






令和元年 9 月の **住まいのきになる** 通信

目次

- (1)  老朽マンション 敷地売却容易に
- (2)  住宅の転貸 規制へ新法 投資トラブル受け登録制
- (3)  次世代住宅ポイント リフォーム工事の場合
- (4)  千里再生 URがアクセル

住宅診断 - ホームインスペクション 事前準備

- (1)  老朽マンション 敷地売却容易に

外壁・配管劣化に対象拡大へ 危険物件 建て替え促す

*国土交通省は老朽マンションの建て替えを促すため、敷地売却のルールを緩和する方針。

*現在は耐震性不足が認定された場合のみ所有者の8割以上の賛成で売却可能ですが、外壁や配管などが劣化した危険な物件も同条件で対象に加えます。


※敷地売却制度：敷地を不動産会社などに売却し、住民はその代金を元手に建替えられたマンションに再入居したり、別の住居に引っ越ししたりする仕組み。

*1981年6月以降に建てられた新耐震基準の築40年超となる建物は、2022年末に約25万戸、2037年末には約250万戸になると推計。

*古い建物でも基本的には修繕や改修で対応したいと考える所有者が多いですが、築年数が上がるほど建て替えを必要と考える人が増える傾向。

*マンションは2017年末の時点で644万戸あり、国民の8人に1人にあたる約1500万人が住むとされます。

(2019年8月3日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

- (2)  住宅の転貸 規制へ新法 投資トラブル受け登録制

国交省検討

*国土交通省は賃貸住宅などのサブリース（転貸借）事業者に法規制導入を検討。

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

・国への登録を義務化し、将来の家賃収入などについて顧客への説明を必須に。

*サブリースは、アパートなどの所有者から建物を一括で借り上げ、長期間にわたり入居者にまた貸しするビジネス。

*事業者から家賃の減額を迫られ、借入金の返済が滞る例も。

*現在も賃貸住宅の管理業者に登録制度がありますが、登録は任意。

・全国で約3万社とされる事業者のうち登録は4千社程度。

*将来の賃料の変動について取引先に適切に説明したり書面を交付したりすることを求め、将来、賃料が下がることで起きるトラブルを抑えます。

(2019年8月11日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 次世代住宅ポイント リフォーム工事の場合

*省エネ性、耐震性、バリアフリー性能、家事負担の軽減等に配慮した一定の要件を満たすリフォームに対し、様々な商品と交換可能なポイントを発行する制度。

*最大30万ポイント（若者・子育て世帯は最大45万ポイント）で、住宅の購入を伴う場合はさらに15万ポイントが付与。

※若者世帯：2018年12月21日時点で40歳未満の世帯。

※子育て世帯：2018年12月21日時点または申請時点で18歳未満の子を有する世帯。

*申請期限は2020年3月31日まで。但し、予算の執行状況に応じて終了。

*2020年3月31日までに、工事完了引き渡しで発行申請。

*請負金額が税込1000万円未満の工事は、工事完了後の申請受付。

☆ポイント獲得の例

内容	ポイント数	
衝撃緩和畳の設置	17000	/戸
内窓設置	13000～	/箇所
ビルトイン食洗器設置	18000	/戸
高断熱浴槽	24000	/戸
節水型トイレに交換	16000	/戸
段差を解消	6000	/戸
ドアの交換	24000～	/箇所
宅配ボックスの設置	10000	/戸
手すりの設置	5000	/戸
耐震改修	150000	/戸



“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

※30万ポイント（若者・子育て世帯は45万ポイント）に達するまでは、複数回の申請が可能。

※1申請当たりの合計ポイント数が20000ポイントに満たない場合は発行申請ができません。

（2019年8月17日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(4) 千里再生 URがアクセル

老朽団地1100戸建て替え 若返り、人口10万人へ

※千里ニュータウンの住宅団地の再生が新たな段階。

・都市再生機構（UR）は1100戸の千里津雲台団地（吹田市）を全面的に建て替え、他の団地でも計画。

・2~3年かけて建物の規模や棟数などは具体化。

・2026~2028年の着工、2028~2030年の完成の予定。

※千里ニュータウンの高齢化率は、1975年に3.5%だったのが2015年には30%超。

※千里ニュータウンでは人口が10年間に約1万人増え、1990年代後半以来の10万人台が迫ります。

※大阪府などの推計では、2025年の高齢化率は25.9%まで下がります。

※千里ニュータウン：

・日本で最初の大規模ニュータウン開発。

・1962年から入居が始まりました。

・公共空間が4割を占め、約47,000戸の住宅が12の街区に分かれて配置。

・人口は1975年の129,000人をピークに減りましたが、2011年ごろから増加。

・2018年10月時点では約99,500人。

（2019年8月27日 日本経済新聞記事より抜粋・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. 4



住宅診断 - ホームインスペクション

事前準備

☆事前に入手できると参考になる資料の例

- ・ 申告書（建設住宅性能評価の所定の書式）
- ・ 新築工事や設計監理業務の契約書等これらの内容を証する書類
- ・ 設計図書など
- ・ 確認済証（建築確認通知書）
- ・ 検査済証
- ・ 中間検査合格証
- ・ 新築時の住宅金融公庫融資に係る工事審査の証明書など
- ・ 住宅の性能保証に係る検査等の証明書等の有無と種類
- ・ 設計住宅性能評価書
- ・ 増改築等の工事関連図書



*ホームインスペクションの目的は詳細な調査ではなく、主にコンディションを把握するために、比較的安価な費用で、第三者による診断を実施すること。

*適法性や図面の整合性の確認も基本的に調査対象外。

*必要とするものは事前に依頼者に伝えます。

*図面と建物の整合性の確認は調査対象ではありません。

(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)

