

令和元年 10月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  タワマン 街づくり左右 都心立地人気、過密化など課題
- (2)  中古住宅取引データ整備 国交省が月次で 景気分析に活用
- (3)  住宅ローン「0%」時代到来 減税効果でおつりも
- (4)  高齢者見守るスマートタウン パナソニック、大阪吹田で

住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目 外回りの状態 その1 基礎(屋外に面する部分)

- (1)  タワマン 街づくり左右

都心立地人気、過密化など課題

大阪市 人口・税収増の柱に 神戸市 規制、郊外に人誘導

*タワーマンション建設を巡り、大阪市と神戸市の対応の違い。

- ・関西で棟数が最多の大阪市は、さらに呼び込む構え。
- ・2番目に多い神戸市は、都心部での新設の規制。

*2020年までに完成予定も含めた大阪市内のタワマン(20階建て以上)は179棟。

- ・全国でも東京23区(408棟)に次いで多く、北区、中央区に集中。

*神戸市は2020年7月から、市中心部のJR三ノ宮駅周辺22.6ヘクタールは新築を禁止。

・その外に広がる新幹線新神戸駅などを含む292ヘクタールでも住宅の容積率を減らし、建設を事実上不可能に。

(2019年9月6日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



- (2)  中古住宅取引データ整備

国交省が月次で 景気分析に活用

*国土交通省は中古住宅市場の取引動向について、2020年度にも月単位の指数を作成。

*賃貸物件の家賃についても新しい統計の整備を検討。

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

*住宅流通に占める中古の割合は、1990年の5.5%から2013年には15%に。

中古住宅市場 首都圏マンション中心に拡大

首都圏マンション市場は中古が逆転

*マンションを中心に中古市場は徐々に拡大。

*欧米は7~8割に及びます。

*顕著なのは首都圏のマンション。近畿圏でも差は縮んできました。

*国は2018年に、耐震性などの基準を満たす物件を「安心R住宅」と認定する仕組み。

(2019年9月11日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(3) 住宅ローン「0%」時代到来 減税効果でおつりも

*住宅ローンの金利が一段と低下。

*住宅ローン減税：年末のローン残高の1%相当（最大年40万円）が10年にわたって税額控除されます。

*金利1%未満でローンを組めば、支払う利息より税額控除の方が大きくなり差額は家計に。

☆それでも借り入れ計画は慎重に

*途中で収入が減ればローン減税額も縮小

・実質の返済負担が増して収入減とダブルで打撃

*好条件だからと高額ローンを組むと将来にリスク

・住宅市況が冷え込めば、過剰な借り入れ状態に

*ローン減税は年1回だが返済は毎月続ける必要も

・急な出費があると家計が不安定になる恐れも

(2019年9月14日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(4) 高齢者見守るスマートタウン

パナソニック、大阪吹田で 家電で認知症検知など

*パナソニックは、大阪府吹田市に次世代技術を駆使した「スマートタウン」を設けると発表。

*住民の認知症の兆候を早期発見するサービスなどを提供。

*健康医療をテーマとした再開発エリア「北大阪健康医療都市（健都）」とも連携。

*吹田市のパナソニック工場跡地約23,000M²を活用。

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. 3

*住宅供給戸数は365戸。

(2019年9月18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 戸建て住宅調査項目

外回りの状態 その1 基礎(屋外に面する部分)

*外回りの状態では、主に建物の外壁や基礎、窓廻り、玄関、軒や屋根、バルコニーの見上げ、外壁などに取り付けられている金物等について歩行可能な範囲で、劣化や不具合現象の有無を調べます。

確認部位	調査項目				なし	あり
	詳細部位	該当	仕様	状態		
基礎 (屋外に面する部分)	基礎表面		コンクリート仕上げ	著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				鉄筋の露出		
				水染みの跡		
			その他:			
			モルタル仕上げ	著しいひび割れ		
				著しい欠損		
				鉄筋の露出		
		浮き				
			剥がれ			
			水染みの跡			
			その他:			
			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)

