

## 平成27年5月のきになる通信

老朽空き家解消 本腰 自治体判断で解体可能に

尼崎市 危険除去に応急措置 和歌山市 データベース整備

### 今後はマンション焦点



近畿の自治体が、老朽化したまま放置され周辺に危険を及ぼしかねない空き家の対策の強化に動き始めました。国が2月に、解体を自治体の判断でできるよう規定した特別措置法を施行したのを受け、地域の実情に合わせた条例を制定したり、新たな対策を策定したりする市町村が相次いでいます。人口減少で空き家が増加傾向にあるなか、地域住民の不安解消につながると期待されています。

日本では、個人の所有権は強固に保障されています。将来は、都市部を中心に分譲型マンションで空き家問題が浮上するとみられています。

(2015年4月3日 日本経済新聞記事から抜粋)

### 知ってる？ 意外な住まいの常識



Q. 買い替えてCO<sub>2</sub>削減効果の大きいのは？

A. 買い替えて削減できるCO<sub>2</sub>量(年間)は、浴室498kg、エアコン127kg、トイレ114kg、照明37kg。

家庭から出るCO<sub>2</sub>の23%が水回りから排出されています。

Q. 雨漏りや水漏れが多いのはどこ？

A. 住宅瑕疵担保責任保険の事故事例の傾向からみると、外壁が圧倒的に多くなっています。特に、屋根に近い部分や、バルコニーとの境目などに雨漏りが多く発生しています。

次に多いのが窓の周辺です。

Q. 日本で流通している全住宅のうち、中古住宅の割合は？

A. 日本で流通する住宅のうち、中古住宅は13.5%(2008年)。米国の90.3%、英国の85.8%に比べ大幅に低くなっています。

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

**Q. 国が考える最低限の住宅の面積は、4人家族だとどのくらい？**

A. 国土交通省の住生活基本計画によると、2人以上の世帯の最低居住面積は「 $10\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{m}^2$ 。4人家族だと $50\text{m}^2$ です。豊かな生活を送るための基準（誘導居住面積）は、都市部で $95\text{m}^2$ 、それ以外で $125\text{m}^2$ です。

**Q. 人感センサーで点灯するスポットライトは、どの向きにすると侵入犯を防ぎやすい？**

A. 道路から見やすいように、敷地の奥に向けます。侵入者の姿が窓の前に照らし出され、道路からもよく見えます。侵入者にとっては逆光となるため、道路の様子が分かりにくくなります。

**Q. 日当たりの良い南側の窓に庇を付ける場合、奥行がどのくらいあれば夏の日差しを遮ることができる？**

A. 窓の高さの3分の1あれば、夏は日差しを遮り、冬は室内まで光が届きます。

**Q. 相続時、宅地の評価額を決めるのに用いる価格は？**

A. 路線価です。

**Q. 古いマンションの建て替え。所有者のうち、どのくらいの賛成が必要？**

A. 5分の4以上です。所有者の財産に直接かかわるため、厳しく設定されています。

築30年以上のマンションは約140万戸あります。

**Q. 最も空き家が多い都道府県は？**

A. 東京都です（2013年調査）。東京都の空き家は817,000戸。2位が大阪府、3位が神奈川県です。空き家率で見ると、山梨県が17%で最も高くなっています。

（2015年4月18日 日本経済新聞記事から抜粋）



## 中古住宅の診断義務化 — 政府・与党、法改正へ

### 販売時、不安除き取引促す



政府・与党は、買い手が付かず売れ残る中古住宅の市場活性化に乗り出します。

専門家が劣化状況を調べる住宅診断を徹底し、仲介業者に販売時の説明を義務付けます。

購入後に欠陥が判明するケースを防ぎます。販売情報も適切に開示し、安心して売り買いできる環境を整えます。

少子高齢化で空き家が増えており、資産価値の高い中古住宅の流通を促します。

築20年を超すと、建物部分の資産価値がほぼゼロ。住宅総数の1割強が空き家です。

**※住宅診断**：住宅の耐久性や劣化状況を第三者が点検する仕組み。欧米ではインスペクションと呼ばれ普及が進んでいます。

中古住宅の購入者のうち、住宅診断の利用率は1割に満たないようです。

日本の場合、新築が取引の中心で、中古は1割強。約40年で900兆円弱を住宅に投資しましたが、資産評価額は400兆円弱。米国では、評価額が投資額を上回っています。

日本では、住宅投資に占めるリフォームの割合は3割弱と、英国などの半分程度です。

2013年時点の全国の空き家は820万戸で、住宅総数に占める割合は13.5%。

(2015年4月27日 日本経済新聞記事から抜粋)

