

平成28年2月のきになる通信



空き家「準公営住宅」に 家賃を補助 子育て世代支援

国土交通省は、全国で増え続ける空き家を公営住宅に準じる住宅として活用します。

耐震性などの基準を満たす空き家の民間アパートや戸建て住宅を「準公営住宅」に指定。所有者が生活負担が大きい子育て世帯などに貸すことを認めます。

全国の空き家は2013年時点で820万戸に上り、10年前から24.4%増えました。(2016年1月15日 日本経済新聞記事から抜粋)



転勤時、留守宅を貸す心得

返還後の修繕を想定／居座り対策の有無確認

転勤者などを対象に留守宅の賃貸管理をするサービスは「リロケーション」と呼ばれます。専門会社が留守宅を借り上げ、入居者の募集・契約から家賃の収納、明け渡しにかかわる実務を請け負います。

一般に、賃料の査定や入居者の募集は無料。借り手が決まり、契約が成立すれば、手数料が例えば家賃の1か月分といった具合にかかります。清掃や畳の張替えなどの実費もかかります。賃貸開始後、賃料収入を入金してもらいますが、その10%前後を事務管理料として差し引かれます。

賃料の水準は通常、周辺相場より1～2割ほど安くなります。

賃料は不動産所得として課税対象となります。

家を貸しても貸さなくても、かかる固定的な支出が大きく、赴任中のトータルの収支はマイナスになるのが通常です。

家の返還後に修繕する費用を、あらかじめ見込んでおくことが大切です。

賃貸する際に心配なのが入居者の「居座り」です。不安に対応するため、明け渡し保証をするのが一般的です。居座りなどで家に戻れない間、一定の免責期間を除き、賃料相当額が入金されます。入居者との交渉や家主の仮住まい探し、こじれた場合の裁判手続き・費用なども保証対象。家賃の滞納に備える保証があるかどうかも要確認です。

住宅ローン減税を受けている人は、税務署と金融機関への届け出を忘れないようにしましょう。賃貸収入がある年は減税対象外ですが、戻った後に適用期間が残っていれば控除の恩恵を再び受けられます。

(2016年1月16日 日本経済新聞記事から抜粋)



マンション販売0.6%増 昨年の近畿

都市部に供給集中

不動産経済研究所が発表した2015年の近畿のマンション市場動向調査によると、新規発売戸数は前年比0.6%増の18,930戸でした。

価格が高騰し販売を延期する物件が出ました。都市部に供給が集中したため、1戸当たりの平均価格は3788万円と3.9%上がりました。

1m²当たりの単価は10%上昇し58.2万円と1991年(75万円)以来の水準。

契約率は5.8低下し70.8%。

供給戸数は大阪市部が14.6%増、滋賀や奈良県で50%超の減少となりました。

(2016年1月20日 日本経済新聞記事から抜粋)



「マンション節税」防止 相続税 高層階、評価額上げ

総務省・国税庁、2018年にも

総務省と国税庁は2018年にも、価格の割に相続税が安くて済む高層マンションを節税目的で購入する動きに歯止めをかける検討に入りました。

現在は、階層や購入価格にかかわらず一律となっている相続税の「評価額」を高層階に行くほど引き上げ、節税効果を薄めます。

(2016年1月24日 日本経済新聞記事から抜粋)



中古マンション上昇続く 都市部けん引

中古マンション価格の上昇が続いています。国土交通省が発表した2015年10月の不動産価格指数は、直近安値の2013年2月に比べ2割上がりました。2008年9月のリーマン・ショック前を大きく上回ります。東京などの都市部がけん引しています。

(2016年1月28日 日本経済新聞記事から抜粋)





住まいのきになる - 基礎 その3

症状 - 基礎の一部だけいつも濡れている

☆考えられる原因

- ・地盤の水はけが悪くて、基礎のモルタルが水を吸い上げている可能性。
- ・雨どいから落ちてくる雨水が跳ね返って、基礎を濡らしている可能性。
- ・建物の内部で水濡れを起こしている可能性。
- ・外の配管が外れて水濡れを起こしている可能性。

☆対処

●雨が降った後、基礎にシミが出来る場合

・土の透水性が悪く、雨水を吸い上げているようです。専門家（工務店）に相談してください。

・上の雨どいからあふれている場合は、樋を直す必要があります。高所作業になりますので、工務店に依頼してください。

●給排水に問題がある場合

①床下を点検して、床下に水が溜まっていないか確認。

②水が溜まっている場合は、給水管・給湯管・排水管からの水漏れの可能性。臭いがある場合は排水経路、比較的きれいな水であれば給水・給湯経路と思われます。

③床下に水がなく、外の土が水を含んでいる場合は、建物の外を回っている給水管・排水管などからの水漏れが考えられます。

④建物のすべての蛇口を閉めて、水道メーターを確認。使っていないのに水道メーターが回っている場合は給水管、メーターが動いていない場合は排水管が原因と考えられます。

⑤専門家（水設備業者）に修理を依頼してください。

⑧原因が建物内部の壁内の場合は、断熱材・構造材・仕上げ材に不具合があることもありますので、専門家（工務店）に相談して必要であれば改修してください。

（NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」より抜粋）

