

平成28年5月のきになる通信



リフォームにも長期優良住宅の認定制度がスタート！

- ・平成22年から始まった長期優良住宅認定制度。
- ・平成26年度の新築での認定実績は一戸建てでは約10万戸と、着工全体の約4分の1。
- ・長期優良住宅（増改築）に関わる認定基準（案）

劣化対策：新築では床下空間の有効高さは330mm以上。増改築では一定の条件を満たす場合は、床下空間の有効高さ確保を要しません。

耐震性：新築住宅では耐震等級2（建築基準法レベルの1.25倍）の耐力が必要。増改築では耐震等級1（建築基準法レベル）。

維持管理・更新の容易性：増改築の場合は、将来的な更新を計画に位置付ける場合、当該基準を適用しなくてもよくなっています。

省エネルギー性：新築住宅並みの断熱性能等級4（現在の省エネ基準）か、もしくは、等級3と1次エネルギー消費等級4の両方満たすもの。省エネ設備への更新や内窓の取り付けなどでクリアできる内容です。

（2016年4月1日 大阪木材仲買協同組合仲買だより記事から抜粋）



マンションに欠陥、どうする？ 新築、重大なら10年保証

2000年4月以降に売られた新築住宅で瑕疵と呼ぶ重大な欠陥が見つかった場合、引き渡しから10年間は売主が無償修理する義務があると法律で定められています。

対象は基礎や柱といった構造上主要な部分と屋根など雨を防ぐ部分です。

売主が自主的に定めたアフターサービスのルールとして、不動産協会定めているひな形では、給排水管やガス管は5年、各部位の塗装のはがれは2年などとなっています。

（2016年4月23日 日本経済新聞記事から抜粋）





住宅診断で不安を払拭 不具合を購入前に発見

一戸建て住宅を新築したり、中古マンションを買ったりするとき「ホームインスペクション（住宅診断）」というサービスを利用する人が増えています。

新築住宅は引き渡しから10年間、コンクリート基礎や柱、梁といった主要構造部分のほか、屋根、外壁など雨漏りを防ぐ部分を保証する法律があります。

重大な欠陥が見つければ、売主は修繕費用を負担する義務があります。住宅瑕疵担保責任保険という専用保険に加入するか、保証金を供託して修繕費用を確保しておきます。

保険が義務付けられた2009年以降、保険会社に請求があった約4800件のうち、保険金が出たのは約2800件。基礎や外壁に細かいひび割れがあっても対象外。

中古住宅は不具合が発生する可能性が高くなります。中古のトラブル発生率は旧耐震基準の一戸建ての場合で3割強。

民法では、引き渡してから欠陥が見つければ売主に修繕する義務があります。売買契約書では引き渡しから3か月以内に見つかった主要構造部分の欠陥や雨漏りなどに限って、売主の責任にすることが多くあります。

新築、中古にかかわらず、マンションの診断サービスは原則として対象が専有部分に限られます。共用部分の診断には管理組合の許可が必要です。

国交省は、買い手と売り手に住宅診断のあっせんを希望するかどうかを確認することを仲介会社に義務付ける方針です。

(2016年4月9日 日本経済新聞記事から抜粋)



住宅施工会社 破たん時1000万円 リクルート系、施主に

リクルート住まいカンパニーは、5月から注文住宅やリフォームで工事中に請負会社が破たんした際の保証サービスを始めます。施主の費用負担なしで最大1000万円を補償。

同様のサービスはこれまでもありました。ただ、審査を受けた一部の建築会社に利用が限られており、施主も5万～10万円の負担が必要になることから普及していません。

(2016年4月27日 日本経済新聞記事から抜粋)



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



相続空き家 売却で節税 税制改正、最大600万円

4月から、相続した空き家を売って手にした利益について、いくつかの条件を満たすと3000万円の特別控除が認められるようになりました。最大で約600万円もの節税になるだけに、売却をためらっていた相続人の気持ちを左右しそうです。

相続した土地の取得額が分からないというケースは、売却価格の9割ほどが譲渡所得とみなされます。

条件を満たす不動産の譲渡所得は税率が20.315%なので、最大約600万円の節税になります。

一戸建ての空き家の52%は相続が原因で発生しています。

空き家は1981年5月までに建てられた一戸建てで、亡くなった人が一人暮らしをしていたものが対象。相続の発生から3年後の年末までに、建物を解体するか、現在の耐震基準を満たすようリフォームしたうえで売る必要があります。

解体時期に注意

空き家が立つ住宅用地は、200m²まで特例によって固定資産税が本来の6分の1に抑えられています。空き家を解体すると税務上は住宅用地ではなくなるので、税負担は約4倍に膨らみます。

特別控除は売却価格が1億円を超えると適用除外。

(2016年4月20日 日本経済新聞記事から抜粋)



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



マンション、地震に備える 共用部の保険加入がカギ

マンションも戸建てと同じように地震保険が掛けられます。津波や地震で発生した火災も補償対象。地震保険は単独では入れなくて、火災保険とセットで加入します。

保険金は火災保険の契約額の30～50%。地震保険は官民共同で運営しているので、どの損害保険会社と契約しても補償内容や保険料は同じです。

マンションの共用部分の保険は、マンションの管理組合が契約します。

火災保険の契約時に地震保険も加入した件数の割合は約6割ですが、共用部に限ると4割程度。

地震保険の保険料は引き上げが続いています。2014年夏に全国平均で15.5%値上げし、来年1月に5.1%上がります。その後も段階的に値上げが続く見通しです。

地震保険、火災保険とも長期契約をすれば保険料は割安になります。地震保険の場合、5年契約であれば1年契約を5回繰り返すより保険料総額は年10%程度お得になります。

(2016年4月29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6

症状 - 換気口の網が外れた

☆原因

- ・長年の腐食や老朽化により、壊れたり、はずれたりすることがあります。気づいたときは、建物のまわりのすべての換気口を確認しましょう。
- ・金属の棒や金づちなどで、周囲を軽く叩いてみます。はがれているなどの問題がある箇所は音が変わって聞こえます。
- ・はがれた下にさびなどが発生している場合は、基礎の構造体の変化が考えられます。専門家（工務店）に診てもらふ必要があります。

☆対処

●腐食によって壊れた場合

- ・古い住宅では、鋳鉄製の床下換気口が主流です。格子が外れてしまうと小動物が入り込んでしまいますので、早急に手直しが必要です。
- ①通常、床下換気口は外側からモルタルで固定していますので、金物の周りのモルタルを壊します。
- ②金物を外したら、ビニールなどでふさいでおいてください。短時間でも小動物が入り込むことがあります。
- ③金物を外した後、新しい金物を取り付けて、周りをモルタルで固定します。
- ④交換する場合は、腐食しにくいステンレス製や樹脂製のものを選びます。
- ⑤基礎の開口部を無理に広げるのは禁物です。
- ⑥サイズが同じでも、換気量が減少するような部材や取り付け方は避けましょう。

☆アドバイス

訪問販売などで、床下の換気不足を指摘して、ファン付きの換気口工事を勧める業者がいます。なかにはコンクリートをはつりとり、鉄筋を切断して強引に取り付けるような例もあります。また、電気工事をしないでただ取り付けていくような悪質な業者もいるようです。

(参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」)

