

平成28年8月のきになる通信



小規模リフォーム、定額で 節約志向で料金明瞭に

住宅関連各社が「定額制」や「小規模」をうたい文句にリフォーム需要の獲得に動き始めました。消費者の節約志向に対応し、定額のパック商品など明瞭な料金設定で需要を開拓しようとしています。

住友不動産は、戸建て向けに部屋単位の定額制リフォーム「内装パック」の販売を始めました。料金は洋室で1畳相当面積当たり税別2万円。水回りや屋根・外壁塗装でも定額の小規模工事の賞品を用意しています。

東急リバブルは、自社が仲介した中古マンションの購入客を対象にした定額プランを6月から始めました。価格は70m²台までなら工事費込みで250万円。

ミサワホームも定額パック商品を投入。価格は1m²当たり税別7万円。

国土交通省の調査によると、比較的小規模な工事が83.6%と、2013年度より3.1ポイント増えました。増築や改築を伴う大規模工事は3.4ポイント減りました。

(2016年7月2日 日本経済新聞記事から抜粋)



アパート急増 バブル懸念 貸し家着工15%増

「団塊」の節税 X 地銀が融資競う

人口減、地方に空き室リスク

不動産市場に「アパートバブル」の懸念が出ています。団塊世代による相続対策を背景に、新設住宅着工はアパートなど貸し家が二ケタ増と急増。マイナス金利の導入も背中を押し、銀行は資産家に向けたアパートローンに力を入れています。

ただ、地方は人口減少の加速が避けられず、将来の危うい空き室リスクもはらみそうです。

(2016年7月4日 日本経済新聞記事から抜粋)



住宅資金贈与 拡充を延期 2年半、消費増税先送りで

政府・与党は消費増税の延期に対応するため、関連法を改正する調整に入りました。

住宅資金の贈与時の非課税枠を最大3000万円に上げる時期を10月から2年半延期。住宅ローン減税の期限も延ばします。

子や孫に住宅の購入資金を渡した際に贈与税をかからなくする制度では、現行で最大1200万円の非課税枠を、2016年10月から2017年9月に最大3000万円に上げることになっています。消費増税の先送りに合わせ、3000万円に上げる時期を2019年4月に遅らせます。住宅ローン減税も、制度の終了時期を2年半延長します。

(2016年7月17日 日本経済新聞記事から抜粋)



空き家貸し出し 改修費など補助 国交省の有識者委

国土交通省が設置した有識者委員会は、民間の空き家や空き室を高齢者や子育て世帯、低所得者らに貸し出す制度の創設に向けた中間報告をまとめました。

住宅の所有者が提供可能な物件を地方自治体に登録し、国が耐震化やバリアフリー化の改修費用、家賃の一部を補助するというものです。

全国には空き家や空き室が約820万戸あり、このうち430万戸が賃貸用です。

(2016年7月23日 日本経済新聞記事から抜粋)



マンション 大修繕の壁 築35年へ管理費を圧縮

マンション建物の修繕や設備の更新に充てる「修繕積立金」が足りず、窮地に立たされる管理組合が増えています。そのままでは給排水管、エレベーターなど主要な設備が更新の時期に差し掛かる「築35年の壁」を越えられず、住宅インフラとしての資産価値が下がりかねません。

国土交通省の調査では、分譲マンションの76%は新築当時から管理会社を変更していません。

管理組合が住宅金融支援機構から融資を受けた件数は、2015年度に366と前の年度に比べて32%も増えました。

マンション管理組合のうち4割強は、積立金となる収入が1戸当たり月1万円以下。

今住んでいるマンションに永住したいと考える住民は、52%に達します。

(2016年7月27日 日本経済新聞記事から抜粋)



住まいのきになる - 外まわり その2

症状 - 屋根材の一部が浮いている、ずれている

☆考えられる原因

- ・強風・地震・飛来物の衝突、アンテナ工事時の歩行など、外からの力が原因となる場合。
- ・屋根施工時の工事ミスが原因となる場合。

☆診断の準備

- ・高い所から落下したり、屋根を見上げていてつまずいたりする恐れがあり危険です。
- ・危険を感じたら無理をせずに、施工業者に見てもらいましょう。
- ・屋根工事は高所作業です。プロに任せましょう。

☆対処

●強風や地震で仕上げ材（瓦など）が外れた場合

・瓦をひっかけている棧から瓦が外れている場合は、元の位置に戻せば、当面の雨漏りは防げます。

- ・念のために、施工業者に見てもらいましょう。

●強風や飛来物で金属製の屋根がめくれた場合

①当て木をして、金づちで押えるように叩いて、形を整えます。

②金属板同士が重なっている部分が外れている場合は、ペンチを使って直します。それでも元に戻ってしまうようであれば、釘止めをします。その際に、釘頭にコーキングをソラマメ大に塗りつけます。

③放置すると、そこから雨水が吹き込む危険性があります。

④被害が大きい場合は、大掛かりな工事となりますし、小さい場合でも、雨漏りの原因ともなりますので、施工業者に見てもらいましょう。

●小屋組み材の変形・腐朽が原因の場合

①小屋組み材とは、垂木・野地板・棟板・鼻隠しなどを指します。

②屋根裏に上がれるようであれば、屋根の裏側を確認してください。

③雨漏りなどが原因で、板の腐りや垂木の割れがないか確認してください。

④傷みや割れによるものであれば、屋根を外して直すか屋根裏から補強するかになります。施工業者か建築士に見てもらいましょう。

●瓦を留めつけている銅線が緩んでいる場合

一番上の瓦を留めるために一般的に銅線が使われています。この銅線が古くなったり、強風などが原因で切れていることがあります。きちんと留められていないと、瓦がずれたり、外れたりしてしまいます。ペンチなどを使って締め付けておく必要があります。

危険を伴いますので、専門業者に見てもらいましょう。

(参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」)