

平成29年 4月のきになる通信



住宅診断 - ホームインスペクション その3

1割以上の家に人が住んでいない

- ・日本国内には6063万戸を超える住宅が既に存在しています。
- ・総世帯数は約5557万世帯（総務省調べ、2014年現在）。
- ・空き家は820万戸で、住宅の総数に対して13.5%に達します。世界的にみても非常に高い水準です。
- ・2000年における日本の人口1000人当たりの新設住宅着工数は8.2戸。アメリカは5.5戸、フランスは4.7戸、イギリスは2.6戸です。
- ・既存住宅が売買された数は、新設住宅着工数の13%程度。
- ・日本では1970年代初頭に住宅充足率100%が達成されました。
- ・2005年の時点で、すでに空き家は660万戸。
- ・日本の総世帯数は2019年以降に減少へ転じると予測されています。
- ・新築住宅の着工数が減った反動もあり、中古住宅の流通量は若干ですが増加しています。
- ・これからの日本における住宅市場は、他の先進国と同様、中古住宅の流通量が新築戸数を上回る市場になっていくのではないのでしょうか。

(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)



宅配ボックス 戸建てにも パナソニック、4月に発売

- ・パナソニックは、不在時に届いた荷物を預けられる宅配ボックスで戸建て用とアパート用を拡充すると発表。ポスト一体型や壁に埋め込み室内から取り出すタイプを開発。
- ・6月からは郵便局に申し込みれば書留郵便の受け取りも可能に。
- ・戸建て住宅での普及率は1%未満で認知度も2割にとどまっています。

(2017年3月7日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



住宅ローン 固定にシフト 金利底打ち感、機逃さず

- ・住宅ローンの金利タイプは主に3つ。半年ごとに金利水準が見直される変動型、当初の一定期間は固定され、その後は原則として変動に切り替わる当初固定型、ずっと同じ水準が続く全期間固定型です。
- ・住宅ローンの固定金利は、ほぼ底打ち。
- ・借り手は変動型から固定型へシフトし始めています。
- ・三菱東京UFJ銀行によると、借り換え時に固定型を選んだ人の比率は、2015年12月に69%だったのが2016年12月には99%まで高まりました。特に金利が安い当初10年固定型の人気が高くなっています。
- ・残高ベースでは変動型が依然7割ほどを占めます。
- ・日銀は物価が安定的に2%を超えるまで緩和を続ける構えで、変動金利が上昇に転じる可能性は当面低いとの見方が多いようです。

(2017年3月4日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



分譲マンション賃料 大阪・名古屋 底入れの兆し

東京は下げ続く

- ・大阪市と名古屋市で、賃貸に出している分譲マンションの賃料に底入れの兆し。
- ・2月は大阪市が5か月ぶりに1m²2300円台に上昇、名古屋市も8か月ぶりに上がりました。都心部に住民が集まる傾向。東京23区は割高感から緩やかな下げ傾向が続いています。

(2017年3月18日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



宅配ボックス発売延期 パナソニック 既存品の受注急増

- ・パナソニックは4月3日に予定していた宅配ボックスの新製品の発売を延期すると発表。
- ・3月は既存モデルの受注が2016年の1か月平均の5倍近くに急増。生産が追い付かないので、新製品は6月1日から改めて注文を受け付けます。

(2017年3月29日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





住宅地 9年ぶり上昇 公示地価、低金利が支え 全国、2年連続プラス

- ・住宅地の価格の下げ止まり基調が鮮明。2017年1月1日時点の公示価格は、全国の住宅地が前年比0.02%プラスと9年ぶりに上昇。
- ・全用途は0.4%プラスと2年続けて上昇しました。住宅地は前年の0.2%下落から下げ止まり、リーマン・ショック直前の2008年以来のプラス。駅から徒歩圏内の地価が上がり、駅から離れた不便な場所の地価は下がるという二極化が全国的に拡大。三大都市圏は上昇率が0.5%と前年並み。住宅地は17,909地点のうち上昇34%、下落43%と、なお下落地点が多くなっています。
- ・商業地は安定して上昇基調。1.4%上昇と2年連続プラス。2年連続のプラスは2007年から2008年以来。オフィス需要が堅調。ホテル用地の確保も。三大都市圏が3.3%上昇し、札幌、仙台、広島、福岡の地方4市も6.9%上がりました。

※公示価格 用地を分類、取引の指標に

- ・国土交通省が毎年3月に公表する1月1日時点の全国の土地価格。一般の土地取引や公共事業用地の取得の際の価格の指標。「住宅地」「商業地」「工業地」などに土地の用途を分類して発表。建物の価値などに左右されないよう土地を更地として評価します。
- ・路線価：国税庁が7～8月に公表（1月1日時点）。主要な道路に面する土地が対象で、相続税や贈与税の算定に使います。
- ・基準地価：都道府県が調べて国交省が9月に公表（7月1日時点）。その年半ばの地価動向が把握できます。

上昇率上位 大阪が独占 商業地 全国地点別の価格 訪日客に的、取引活発

- ・大阪府の商業地の上昇率は5.0%と、2016年に続き都道府県で1位。地点別でも全国の上昇率5位以内を大阪が独占。

商業地

- ・大阪府が4年連続で上昇（5.0%）。京都府の上昇率は4.5%で全国4位。兵庫県は2年連続で上昇（1.1%）。奈良県は0.05%上昇。和歌山県は2016年より拡大（マイナス1.4%）。滋賀県は4年連続で上昇（0.2%）

住宅地

- ・京都府が9年ぶりに下げ止まり横ばい大阪府は、大阪市中央区や北区、西区が上昇。千早赤阪村や豊能町が大きく下落。府全体では小幅に下落（マイナス0.0%）。兵庫県は下落率が拡大（マイナス0.4%）。奈良県は9年連続で下落（マイナス0.4%）。和歌山県も下落（マイナス1.8%）。滋賀県は9年連続で下落（マイナス0.7%）。

ミナミ急伸、キタに迫る

- ・大きく上昇したのは中央区道頓堀や心斎橋筋などミナミの繁華街。存在感を増してきたのがドラッグストアです。（2017年3月18日 日本経済新聞記事から抜粋引用）



空き家対策にジレンマ 人口減少、10年で2割増

住宅政策で増える予備軍

- ・2013年時点の全国の空き地は1554m²と、10年前に比べて2割弱増えました。
 - ・空き地問題の根っこには世帯数を大きく上回る住宅ストックがあります。
 - ・1月の新設住宅着工戸数は8か月ぶりに100万戸を超えました。けん引するのは相続税の節税目的のアパート建設ですが、住宅ローン減税による後押しも。ローン残高の1%を所得税から控除でき、減税額は10年で最大500万円。増税が延期されるたびに適用期限が繰り下げになり、いまは2021年まで有効です。
 - ・日本の新設住宅のうち、住宅があった場所に建てられる再建築率は9%ほど。新しい住宅を建てれば建てるほど、空き地の予備群を増やしている状況です。
 - ・日本の世帯数は、2019年にも頭打ちに見通しです。
- (2017年3月15日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



近畿地価 住宅 上昇地点広がらず

郊外戸建て鈍く マンション割高

- ・住宅地の地価を下支えしているのは都市部のタワーマンション投資です。大阪市中心部では数年内に15棟以上の供給計画があるとされています。
 - ・地価が上昇している地点は、交通アクセスがよい「駅チカ」など一部に限られます。
 - ・大阪では2017年の下落地点が全体の35%と、上昇地点の23%を上回りました。
 - ・公示地価では大阪は小幅に下落。近畿では京都が下げ止まりましたが、兵庫など他府県が下落。
 - ・近畿圏で2016年に発売された新築マンションの平均価格は、前年比3.5%高い3919万円。近畿圏の2016年の中古マンション契約戸数は5年前より2割増えました。
- (2017年3月23日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





中古住宅 設備に保険 LIXIL系、修理費補償

・LIXILグループで地盤調査を手掛けるジャパンホームシールドは中古住宅を売買した後に住宅設備に不具合が生じた場合、修理費を補償する保険を開発しました。

- ・中古住宅の設備向けの保険は業界初。
- ・保険料は最長2年で約13,000～25,000円。1回につき最大150,000円を補償。ジャパンホームシールドなどが検査した製造後30年以内の設備が対象。
- ・コンロや浴室、トイレ、床暖房など30種を想定。
- ・不具合が起きた時に提携会社の担当者が24時間駆け付けるサービスも無料。
- ・日本の住宅流通に占める中古の比率は約15%。国は2025年までに中古住宅の市場規模を8兆円に倍増させる計画。

(2017年3月29日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



住まいのきになる — 外壁(モルタルの場合) その2

症状 — 壁が浮いてきた

☆考えられる原因

- ・壁を軽く触る程度の強さで叩いてみます。
- ・壁の浮きは仕上げ材の皮膜が浮いている場合と、モルタルが浮いている場合が考えられます。

☆対処方法

●仕上げ材の皮膜が浮いている場合

- ・箇所が少なく比較的小さい浮きであれば、浮いている部分をはがし、同じような色・同質の塗料を塗ります。

●モルタルが浮いている場合

- ・金づちで浮いている周囲を軽く叩いてみます。浮いている部分は、浮いていない部分より軽い音がします。
- ・浮いている面積が多い場合は、工務店に依頼します。その部分の壁を落として、下地から塗りなおして補修します。
- ・浮きが小さい場合は、その箇所の変化を注意深く見守ります。大きくなるようでしたら工務店に依頼します。

(参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」)