

## 平成29年 **5**月の**きになる**通信



### 住まいのきになる - 外壁(モルタルの場合) その3

#### 症状 - サッシとの隙間が空いてきた

##### ☆診断の注意

・サッシの下部分で気づくことが多いですが、上の部分は見過ごしやすいので、課Y辰を使って隙間の部分に近づいて見るようにしましょう。

##### ☆考えられる原因

・モルタル自体や下地の収縮、地震などによる振動が考えられます。

##### ☆対処方法

・隙間の部分を指で押してみても動かないようでしたら、コーキングで処理できます。

①汚れやほこりを取り除きます。

②マスキングテープをサッシとモルタルに貼ります。モルタル部分は隙間との間に1～2ミリの間隔を保って貼ります。

③シーラーを塗布後、隙間にコーキングを入れます。隙間からはみ出さない程度の量にして、ヘラでぐるりと軽く押さえていきます。ウレタンや変性コーキングは色が乗りますので、表面が乾いたら、外壁用の塗料を塗り、マスキングテープをはがして完了です。

・高所での作業は危険です。専門家（工務店）に依頼してください。

（参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」）



### 住宅ローン金利 一斉上げ メガ銀 マイナス金利前水準に

・4月は3メガバンクが一斉に金利を引き上げ、日銀がマイナス金利政策を導入する前後の水準に戻ります。

・2月や3月は住宅購入やローン契約が増える傾向。メガバンク各行は、膨らむ需要を確保しようと年度末はローン金利を低めに維持。4月のローン金利上昇はその反動。

（2017年4月1日 日本経済新聞記事から抜粋引用）



### こぶしで個人を認証 東北大 ドアノブ握るだけで解錠

・東北大学は、こぶしの静止画像で個人を認証するシステムを試作。ドアレバーを握ったとき事前に登録した人だけ解錠します。現在の認証率は97.64%。  
(2017年4月3日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



### 上がる？住宅ローン金利 カギは日銀 利上げ時期

・住宅ローンの借り手にとって気になるのが今後の金利動向。左右するのは、日銀の金融政策。専門家の間では、日銀が次に政策を変更するときは「緩和」ではなく「引き締め」との見方が増えてきました。  
・銀行は住宅ローンの金利をどう決めているのでしょうか。借りた後、全期間あるいは一定期間同じ水準が続く固定型の適用金利は、長期金利を参考とします。半年ごとに水準を見直す変動型は、短期金利を目安とします。  
(2017年4月15日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



### 住宅ローン うっかりミス防ぐ 控除には期間10年必要

・住宅ローン控除は、ローンの年末残高の1%分を最長10年にわたって所得税などから差し引いてくれる仕組み。  
・一般的な住宅の上限は年40万円で、計算上は税金を最大400万円も減らせます。  
・別の金融機関に借り換える場合、その後の返済期間が10年以上でなければ控除してもらえません。  
・ローン控除をしてもらえる期間は、マイホームを買って入居した年から最長10年。これはローンを借り換えても延長されません。  
・住宅ローン控除はマイホームの取得を後押しするのが目的なので、そこに住んでいなければ控除の対象にはなりません。  
・床面積や耐震性能によっては控除してもらえない物件があります。とりわけ「床面積が50m<sup>2</sup>以上」という条件は要注意。広告に記載される床面積が50m<sup>2</sup>以上でも、不動産登記の床面積が50m<sup>2</sup>に満たないことがあります。広告では通常、少しでも広く見せるため「壁芯」で計算しているからです。  
・中古住宅は、一般的な一戸建ては築20年以下、マンションなど耐火建築物は築25年以下であれば控除の対象。それより古くても耐震性能について証明書などを取得すれば控除を受けられます。  
(2017年4月22日 日本経済新聞記事から抜粋引用)

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



### こんろ・レンジの事故 ご用心 汚れを放置・近くに可燃物

- ・こんろや電子レンジなどの調理器具を巡る事故は、昨年3月までの5年間に989件。
- ・食品かすや煮こぼれ、油汚れの放置に伴う事故や、近くに可燃物を置いていたことによる火災が目立ちます。

(2017年4月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



### ユニットバス 日本独自に進化

- ・ユニットバスは欧米生まれと思われがちですが、実は日本で生まれた国産のシステム。
- ・東京オリンピック前年の1963年、「ホテルニューオータニ」の建設が始まりました。突貫工事に合わせ東洋陶器(現TOTO)が開発したのがこの浴室。
- ・工場で事前に組み込み、現場で壁や天井を組み立てて完成させる方式。
- ・家庭用が最初に普及したのは北海道。気密性が高くて暖かく、工期が短いことが評価。
- ・今や出荷台数が年間140万セットを超えるまでになりました。

(2017年4月28日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





## 住宅診断 - ホームインスペクション その4

### 「22年経つと資産価値ゼロ」不動産査定のお話

- ・日本の住宅市場には多くの既存住宅が余っていて、なかには使用可能な空き家も数多くあると考えられます。
- ・実際の住宅の劣化度合いに関係なく、建物評価額が激減してしまうことがあります。
- ・現行の不動産流通における評価制度によると、住宅は誰かに引き渡された直後から、建築費用の20%の価値が自動的に下落します。その価値は22年経つとゼロになります。固定資産税の算定ルールからきています。
- ・中古住宅の売買において、日本の不動産の価格を査定しているのは主に不動産仲介業者ですが、建物の専門的な知識を持つ不動産仲介業者は少ないです。
- ・消費者が知りたいのは、これから買おうとしている建物が、どの程度の期間にわたって利用可能なのか、どんな補修が必要なのかです。
- ・中古住宅の流通が盛んな海外では、住宅売買の前段階において、建物を専門的に見る職業が存在しています。アメリカでは「ホームインスペクター」、イギリスでは「ビルディングサーベイヤー」と呼ばれています。
- ・売買が検討されている建物の状態を調べ、購入検討者は彼らが発行するレポートを参考にして購入するかどうかを判断します。
- ・売主、不動産業者と消費者の間に第三者が介在し、不動産仲介業者を補完することで、合理的な判断を消費者にしてもらうこととなります。

(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)

