

平成29年 **7月のきになる**通信



中古住宅 購入に安心規格 10社統一基準でチェック

- ・中古住宅に雨漏りなどの欠陥がないか確認できる品質規格が広がってきました。
- ・大手住宅メーカー10社が共同で手掛ける「スムストック」など民間の業界団体の取り組み実績が伸びているほか、国が関与して新しく公的な規格を立ち上げる動きも。
- ・不動産流通経営協会（FRK）によると、中古住宅の2015年の取引数は推計約553,600戸と、前の年より7%増えました。
- ・住宅リフォーム・紛争処理支援センターが応じた電話相談は、2015年度に930件。
- ・スムストックは、新耐震基準を満たし、メンテナンスの履歴が残る物件が対象。
- ・中古マンション向けにも品質規格。リノベーション住宅推進協議会が作成。
- ・中古住宅で欠陥が見つかった場合、民法上は売主が修繕責任を負います。ただし、売主が個人である場合、責任を負う範囲は限られるのが一般的です。
- ・FRKの標準契約書で欠陥とは、「雨漏り」「給排水管の故障」「シロアリ害」「主要構造部の腐食」の4つ。期間も引き渡し後3か月しかありません。
- ・売主がプロである不動産会社の場合は、瑕疵担保責任の期間は2年以上で、欠陥の対象も限定されません。
- ・既存住宅売買瑕疵保険・・・検査で合格すれば契約が可能。柱や梁といった構造部分、給排水管などについて修繕や仮住まいの費用を、一定期間補償してもらえます。契約数は個人間売買で2016年度に約1700件。
- ・国土交通省がスタートさせる「安心R住宅（仮称）」は、新耐震基準を満たし、構造上の不具合がない中古住宅が対象。

（2017年6月3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6現状の日本住宅市場とは

- ・2008年10月1日現在の住宅ストック数は、居住あり世帯だけを見ても約4500万戸。1980年以前の建築の住宅ストック数は、約32%存在しています。新設住宅着工戸数に対する既存住宅（中古住宅）流通の割合は、14%から16%。2006年以降、中古住宅シェアは増加傾向です。

（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）



戸建て修繕費 コツコツ備え

30年800万円 財形も手

- ・戸建てのマイホームをしっかり維持管理するには、築後30年で約800万円のお金がかかるとの試算があります。
- ・一般的に、マンションには共有部分の修繕に充てる積立金の仕組みがあり、外壁の塗り替えなどは管理組合が計画を立てています。
- ・戸建ては修繕費用をどう積み立てるか、いつ工事をするか、どの工務店に発注するかなどをすべて自分で決めなくてはなりません。
- ・木造2階建て、延べ床面積116m²の一般的な戸建ての場合で試算したところ、築後30年で想定される修繕費用は832万円。屋根は85万円、外壁は120万円をかけて15年ごとに塗り替え。バルコニーの防水工事や床下のシロアリ対策も。
- ・30年間で割ると月約23,000円と、一般的なマンションの修繕積立を上回ります。
- ・「財形住宅貯蓄」：毎月の給料やボーナスから5年以上にわたって天引きで積み立て、工事費が75万円超などの条件を満たす修繕に充てられます。残高550万円まで非課税。
- ・火災保険を「積み立て型」にするのも選択肢の一つ。掛け捨て型に比べて保険料は高くなりますが、5年、10年といった保険期間が満期になると入ってくる満期返戻金を修繕費用に充てられます。
- ・リフォームローンで借り入れることもできます。自分の年齢や収入とのバランスに注意。
- ・修繕費用を抑えるには不具合の早期発見も重要。少なくとも年1回は自分で自宅を定期点検してみましょう。

☆戸建て住宅の維持管理

- ・5年ごとに…シロアリ対策12万円
- ・15年ごとに…屋根塗装85万円・外壁塗装120万円・バルコニー防水30万円

雨どいの交換30万円・給湯器の交換35万円

- ・20年で…ユニットバスの交換80万円
 - ・築30年で…給排水管の交換80万円
- (2017年6月17日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



行政の不動産情報統合 政府、取引を後押し

空き家・空き地、所有者把握しやすく

・政府は全国に広がる空き家や空き地を整備するため、国や自治体がそれぞれ持つ不動産データベースを統合します。企業による不動産取引や都市再開発を後押し。全国には土地の登記が2億3千万、建物の登記が5千万あります。

・50年以上登記の変更がない土地は、所有者ベースで大都市が6.6%、中小都市・中山間地域では26.6%に上りました。

・国内にある農地の内、2割は相続の時に登記上の名義人が変更されず、個人のみである可能性が高いことが分かりました。

(2017年6月14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5

症状 - 一部分だけ濡れたようになる

☆診断の注意

・濡れたように見える場所を覚えておいて、雨の日にその場所に雨が当たっているかどうかを見ます。樋から雨があふれていないかも確認します。

☆考えられる原因

・雨どいの詰まり、歪みなどが原因の場合があります。まれに付近の樹木からの雨のはねで壁の一部が濡れたようになる場合もあります。

・雨に関係なく常に濡れている場合は、配管設備の不具合が考えられます。

☆対処方法

●樋から雨水があふれ、いつも同じ壁に当たって濡れてしまう場合

・雨どいにゴミや木の葉が詰まっているかもしれません。

・定期的に雨どいの掃除をしますが、高いので無理をせずに業者に依頼することも考えましょう。

●雨どいが歪んでいる場合

・手直しが必要です。前に垂れているだけであれば受け金物を元の位置に戻します。

・雪の重みでゆがんだ場合は、雪止めなどをつけると垂れる現象は少なくなります。

・割れてしまったり、外れてしまったりしている場合は、交換が必要です。施工業者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」)