

平成29年 **9**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1

症状 - 黒く変色している

☆考えられる原因

・ほこりや鳥の糞、シリコンによる汚れなど、さまざまな原因が考えられます。

☆対処方法

・早い時期に変色に気づき、汚れを落とすことが肝心です。安全な場所であれば自分で処置できます。

・キッチンで使う中性洗剤を柔らかいスポンジに含ませて洗うと、たいていの汚れは落ちます。その後、きれいな水で洗剤の成分が残らないようにすすぎます。

・壁全体が汚れていると、きれいにした部分がかえって目立ちます。

・最近は光触媒による自浄作用で、水垢などがつきにくい塗料もあります。

高い所の作業は危険です。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」)



貸家着工20か月ぶり減 6月、26都道県でマイナス

・6月の新設住宅着工戸数は前年同月に比べ1.7%増の87,456戸で、2か月ぶりに増加。貸家は同2.6%減の35,976戸と20か月ぶりに減少。

・貸家は相続税の節税対策やマイナス金利を背景に、昨年7月から11月は前年同月実績比2桁増の大きな伸びが続いていました。

・持ち家も3.4%減の26,037戸。分譲住宅は15.5%増の24,976戸。中でも分譲マンションは27.1%増でした。

・1～6月期の新設住宅着工戸数は3期連続で増加しました。

(2017年8月1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. 2



住宅ローン金利 大手4行が上げ 10年固定型 8月

- ・三菱東京UFJ銀行が市場金利の動向を反映し、10年固定型の最優遇金利を0.10%上げて年0.80%にします。
- ・三井住友、三井住友信託、りそなの各行もそれぞれ0.05%引き上げます。
- ・みずほは0.85%として前月から金利水準を据え置きました。

(2017年8月1日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



阪急、沿線の空き家再生 リノベーション大手と提携、賃貸に サイト紹介、入居確保

- ・阪急不動産は、住宅リノベーション会社のハプティックと業務提携。阪急不動産が空き家のオーナーを募り、ハプティックが物件を改修して専用サイトを通じて賃貸物件として貸し出します。大阪は空き家率が全国平均を上回ります。阪急不動産は2016年に空き家所有者の相談に乗るサービス「阪急の空家サポート」を始めました。
- ・近鉄不動産は、近鉄沿線の空き家管理サービスを6月に拡充。敷地の巡回に加え、月に一度建物内の通風・通水や床下の不具合なども点検します。
- ・京阪電鉄不動産は、移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ」制度を利用した賃貸サービスを用意しています。

大阪 空き家68万戸

- ・2013年の国内の空き家数は820万戸、総住宅数に占める空き家率は13.5%といずれも過去最高。大阪では空き家数が68万戸と5年前より9%（全国は8%）増え、空き家率は14.8%。2033年には全国で空き家数が30.4%に達すると予測。

(2017年8月3日 日本経済新聞記事から抜粋引用)





空き家解消 市町村主導 税も優遇、転用促す

- ・国土交通省は空き家問題への対応で、市町村の役割を強化した新たな制度を導入。市町村が空き家の情報を積極的に集め、土地や建物の売買のほか、公園への転用などの仲介役まで担うようにします。
- ・空き家は直近で約820万戸あり、日本の住居の14%に上ります。賃貸用が429万戸と最多ですが、所有者不明や破損などで活用が難しい空き家が272万戸に上ります。
- ・空き家の割合は、2030年代に30%を超えると予測します。
- ・市町村は空き家情報を一括して集め、そのうえで売りたい人と買いたい人を事実上仲介。空き家や空き地を統合して公園や集会所など地域のコミュニティスペースへの転換も促します。
- ・国交省は2018年度の税制改正要望に、空き家の流通・取得に関わる税優遇、特に買い手側の恩恵が大きい措置を盛り込みます。登録免許税と不動産取得税の軽減を検討。

※空き家問題 災害時に危険、犯罪に悪用も

- ・適切に管理されないため、火災の原因となることがあるほか、地震の際に壊れて道を塞ぐ危険性も大きくなります。犯罪に使われるケースも出ており、敷地に遺体が遺棄されたり、大麻を栽培したりしていた例があります。
 - ・2013年度の空き家数は約820万戸と、10年前に比べて約160万戸増えました。
 - ・空き家の取得要因は半数以上を相続が占めていますが、所有者の約4分の1が車や電車で1時間以上かかる遠隔地に住んでいます。
- (2017年8月15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8

どうやったら依頼者の手助けができるか

- ・依頼受け付けの際や診断当日などに診断範囲や診断内容を依頼者に伝えます
- ・目視を基本とした診断では、室内外から見えない壁の内側や、点検口がない天井裏、床下などの診断ができません
- ・わからないことは「わからない」、見えなかったものは「目視できなかった」と、きちんと報告する誠実さが大切です。

(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)



タワーマンション活況 大阪市内 7月の供給7割増

なお割安感、需要安定

- ・7月の大阪市部の新規供給戸数は、前年同月比で7割増えました。
- ・近畿の新規供給戸数は1832戸と、前年同月比で29.6%増。タワーマンションが立地する大阪市部に限ると1001戸と、67.1%増となりました。

近畿全体の契約率は好不調の目安とされる7割を7か月連続で上回り、73.6%でした。

オフィスビルは不足感

- ・7月の大阪中心部のオフィス空室率は4.09%と、「不足感」の基準となる5%を7か月連続で割り込みました。
- ・大阪から企業が首都圏に流出する流れ自体は変わっていません。それでも不足するのは新規供給のペースが落ちているからです。2016年は貸室面積1万坪を越す大型物件がゼロ。
- ・1～6月の大阪の成約賃料は1坪当たり10,788円で、3年前から2割強、1年前から1割高くなりました。

(2017年8月16日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



ペット・虫が火災原因 NITE調査 5年で56件

- ・製品評価技術基盤機構（NITE）は、ペットがこんろを誤作動させたり、害虫や小動物が家電を故障させたりしたことによる火災や漏電などの事故が、今年3月までの5年間に78件あったと発表。うち56件を火災が占めていました。

・78件中26件はペットが原因。犬や猫がガスこんろのスイッチを押したための火災が6件、猫がファックスに尿をかけて漏電、発火した事故が5件。犬が充電中の携帯電話にかみつきの、バッテリーが発火する事故もありました。

・残る52件は害虫や小動物が原因。家電内に入ったゴキブリによる電子回路の故障や、ネズミが配線をかじったためのショートで発火や漏電する事故。鳥の巣が通気口を塞ぐケースも。

- ・機器別では、エアコンが11件で最多。ガス給湯器9件、冷蔵庫6件。

(2017年8月25日 日本経済新聞記事から抜粋引用)