

平成29年 11月のきになる通信

高齢者住まい 空き家活用 改修費や家賃補助

- ・賃貸住宅への入居を断られやすい単身高齢者や低所得者向けに、空き家や空き部屋を活用する新たな制度 10月25日から始まります。
 - ・65歳以上の単身世帯は2015年の601万世帯から、2035年には762万世帯に増える模様。
 - ・全国の空き家は820万戸（2013年度）で、20年前の約1.8倍に急増。
 - ・新たな制度は、4月に成立した改正住宅セーフティーネット法に基づき、空き家などの所有者が賃貸住宅として都道府県や政令市、中核市に届け出ます。
 - ・登録条件は①高齢者らの入居を拒まない②床面積25M²以上（シェアハウスは専用部分9M²以上）③耐震性があるなど。
 - ・耐震改修やバリアフリー化が必要な場合は、所有者に最大200万円を助成。低所得者の家賃を月額4万円まで補助したり、連帯保証を請け負う会社に支払う債務保証料を最高6万円助成したりする仕組みも設けました。
- （2017年10月16日 日本経済新聞記事から抜粋引用）



既存「使う」支援策充実を 新築偏重の規制緩和是正

- ・2013年住宅・土地統計調査によると、日本の住宅総数は世帯数よりも約16%多くなっています。世帯数は2019年ごろをピークに減少に転じると予測されています。住宅需要が縮小に向かう折り返し地点と言えます。
 - ・住宅を「つくる」ためではなく、住宅を「使う」ための支援策を充実させて、既存住宅（持ち家・空き家）活用や流通が一般的となった住宅市場へと転換することが必要です。
 - ・隣接した住戸や敷地の統合も含め、多様なニーズに合わせた価値や機能向上のための回収（リノベーション）で優良な賃貸住宅にすることや、住宅以外への用途転換後に賃貸物件にすることなどが考えられます。
 - ・耐震補強などの技術的観点に加え、事業性の検討も含む企画力、居住者やテナントの誘致や仲介などの職能が必要となります。将来的には不動産、建築、金融、事業企画などの知識やスキルを横断的に持つ「リノベプランナー（仮称）」といった新たな資格の構築も必要になるかもしれません。（野澤 千絵 東洋大学教授）
- （2017年10月19日 日本経済新聞記事から抜粋引用）



賃貸、高齢者入居しやすく

大和ハウス 見守りや家賃保証 オーナーにも安心感

- ・大和ハウス工業は自社が管理する全国の賃貸住宅で、高齢者の利用拡大を狙ったサービスを始めます。健康状態を確認する見守りや、賃料の連帯保証で賃貸住宅オーナーの不安を低減し、1万人の利用者獲得を目指します。
- ・孤独死や家賃滞納のリスクから高齢者の入居は敬遠されやすくなっています。2015年時点で600万世帯だった65歳以上の単身世帯は、2035年までに762万世帯まで増える見込み。
- ・賃貸住宅の貸し手側の6割超が一人暮らしの入居に「拒否感がある」と回答。
- ・65～75歳の高齢者を対象に見守りサービスや家賃保証を提供。2018年度末までにダイワハウスが管理する全国50万戸の全賃貸住宅に対象を広げます。
- ・音声ガイダンスなどで入居者の安否確認や健康状態を確認し、提携会社が入居者の連帯保証人を引き受けます。
- ・入居者はまず家賃1か月分の相当額を支払うほか、毎年2万円の更新料が必要になります。

(2017年10月20日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



アパートバブル終息？ 着工3か月連続減 無料貸も

金融庁、地銀監視を強化 相続税対策が一服

- ・アパートバブルに終息の兆し。相続税対策と低金利を背景に貸家の新設着工は2年近く高い伸びが続きましたが、このところ3か月連続で減少。地方では空室が埋まらず、一定期間の無料貸しを売り物にする物件さえあります。
- ・貸家の新設着工戸数は今年6月から3か月続けて前年同月の実績を下回りました。8月の減少率は5%に拡大。
- ・アパートは2015年1月の相続税の優遇策に加え、日銀が2016年2月に導入したマイナス金利によって急速に伸びました。貸し家着工は6月まで19カ月連続で増加。

(2017年10月21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10

症状 - 触ると手が白くなる

☆考えられる原因

・吹き付け塗装の場合、経年変化により白亜化（チョーキング現象）が起こります。紫外線や外気の影響で劣化し、粉状になるので触ると手が白くなります。コーキングが劣化して白くなる場合もあります。

☆対処方法

- ・塗装の寿命で塗りなおす時期にきています。施工業者に相談してください。（参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」）



住宅診断 - ホームインスペクション その10

不具合の報告は補修についての判断とともに

・ホームインスペクションの依頼者は、物件を購入するかどうかを検討しています。

- ・診断結果を伝える際の説明は、
「可能な限り早急な修繕が望まれる」
「数年内に他の部位と併せて修繕を行うのが望ましい」
「現状のままでも機能上の問題はないと思われる」

との判断を、可能な限り大まかにでも「時間軸」を加えた表現で依頼者に伝えます。

（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）

