

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. 1

平成30年 **2月のきになる**通信



どうなる？2018年の住宅市場

マンション価格は一部で調整の兆しも

- ・一戸建て価格は新築・既存住宅とも横ばいで、2018年も変わらないとみられます。
- ・マンションは特に新築が上昇していますが、一部で調整の兆しもあります。
- ・都市部では地価や建築費が引き続き上昇気味です。今後も新築マンションの価格が急激に下がる可能性は低そうです。

消費税アップは2019年10月

- ・消費税の8%から10%へのアップは2019年10月1日からの予定です。
- ・住宅の場合、土地は非課税ですが、売主が不動産会社の場合は建物に課税されます。
- ・注文住宅などの場合は、半年前の2019年3月31日までに契約すれば、引き渡しは10月以降でも税率8%が適用されます。

都市部では地価上昇が続く

- ・住宅地の地価は東京・大阪・名古屋の3大都市のほか、仙台や福岡など中核都市で上昇が続いていて、大都市周辺や地方では横ばいもしくは下落が目立ちます。

(2018年1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



資産価値が落ちにくい街とは？

☆交通の利便性が高い

・複数路線が使えるなど都心へのアクセスが良く、最寄り駅から近い距離にある。

☆生活の利便性が高い

・商業施設や病院、学校などが充実していれば、好みに合わせて選べ、暮らしを豊かにできる。

☆街並みがきれい、快適

・歩道などが整備され、緑が豊かで、散歩をしたりウインドーショッピングも楽しめる。

☆将来の発展が見込める

・町並みの保存や再開発が進み、新駅などできるなど、人が集まって活気があり、今後も発展が見込める。

(2018年1月1日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



マンション供給4.7%増 昨年の近畿

契約率、7割を上回る

・2017年の近畿のマンション市場動向は、新規発売戸数が前年比4.7%増の19,560戸。増加は2年ぶり。契約率の月間平均も4.2ポイント上昇し、76.1%でした。

・大阪市部の供給戸数が15.4%増で全体をけん引。

・1戸あたりの平均価格は3836万円と前年に比べ2.1%下落。1M2あたりの単価は2.3%上昇の63万円。5年連続の上昇。過去最高水準となった1991年の75万円以来の高水準。

・2018年の新規供給は18,000戸と前年から減る見込み。ホテルやオフィスビルとの競合が激しく着工自体が減ることが要因として大きいようです。

(2018年1月23日 日本経済新聞記事から抜粋引用)



“たろうの店 きごころ”

山忠木材株式会社

大阪市大正区千島3-18-9 TEL06-6552-0781

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



子育て、家事、介護も分担！ 親子両得な多世帯住宅

多世帯は家計節約効果も

同居前後で生活費は減った？ 同居後に減った生活費の平均（月額）

削減できた	57.8%	住居費	29215 円
変わらない	23.1%	食費	14355 円
増えた	19.1%	光熱費	8284 円

子世帯は親の老後の心配と子育てヘルプを重視

子世帯が多世帯住宅を建築した理由は？

親の老後のことを考えたから	51.2%
同居することで子供の面倒をみてもらえるから	35.4%
親が望んだから	25.8%
家族と一緒に生活したほうが安心だから	21.9%
親の住んでいる土地に住み替えたいと思ったから	15.4%

子世帯が多世帯住宅にして良かったことは？

子供の遊び相手になってくれること	43.2%
食事の用意をしてくれること	40.6%
いざというときに身寄りがある安心感があること	39.6%
住居費や光熱費・食費など生活費の節約ができること	33.9%
掃除・洗濯をしてくれること	28.5%

・共働き世帯が増えていることもあり、子育てや家事に対する親の助けに恩恵を感じている人が多くなっています。

（2018年1月1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13

知っておきたい中古住宅売買のしくみ

中古住宅購入までの一般的な取引の流れ

①物件の見学

- ・不動産業者に連絡をすれば、いつでも物件の案内を受けられるでしょう。

②購入の申込

- ・不動産業者に購入の申込をします。「購入の意思表示」を行った人のことを、宅地建物取引業法（宅建業法）では「買主」と呼びます。
- ・申し込みは書面で行うのが一般的です。
- ・申し込みの際して「申込金（または「申込証拠金」）」を支払うことが多いです。
- ・「申込」はまだ契約ではなく、法的な拘束力はありません。
- ・この段階で購入を中止しても金銭的なペナルティはありませんので、キャンセルした場合、不動産業者は申込金の全額を返金しなければいけません。
- ・ホームインスペクションは、この申込に前後したタイミングで依頼を受ける場合が多いです。

③売買契約の締結

- ・売主または不動産仲介業者が宅地建物取引業者として都道府県から免許を得ている場合、買主との間で売買契約を交わす前に、必ず、「宅地建物取引士」による「重要事項説明」を行わなければいけません。
 - ・重要事項とは、登記簿に記載されている事項、契約解除についてなど、取引の上で事前説明しておくべきポイントです。説明を要する部分は宅建業法が義務付けをしています。
 - ・重要事項の説明の後に、売買契約を締結します。この契約の際に、買主は売主に「手付金」を支払うのが一般的です。
 - ・売買契約の締結後に契約を解除する場合には、「手付解除」となります。引渡し前の段階であれば、買主は手付金を放棄すれば契約を解除できます。
- 売主が売買を取りやめたいと考えた際には、受領済みの手付金の2倍の金額を買主に支払います。



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. 5

④住宅ローンの申込・承認

・住宅ローンを利用する買主は、売買契約の締結後に金融機関に融資を申し込みます。

・金融機関による借入審査で、売買契約書に記載された金額が承認されなかったり、借入額が減額されたりするなどという事態も起こりえます。一般的な売買契約約款には「住宅ローン特約」という条項があり、この場合は売買契約が解除されます。支払い済みの手付金は返金されなければいけません。

⑤引き渡し・残代金の支払い

・住宅ローンが承認された後に、引き渡しと売買金額から手付金の金額を除いた残代金の支払いが行われます。

・残代金の決済および引き渡しは、金融機関で同時に行うことが一般的です。

・買主が現金決済しており、さらに対象物件に何ら担保権が設定されていない場合には、司法書士事務所などで行うこともあります。

・この直後に所有権の移転登記を実施します。

⑥引っ越し

・支払いや登記が済めば、住宅の所有権はすでに買主へ渡っています。買主は任意の時期にこの住宅へ引っ越すことができます。これで売買は終了です。

(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)

