

平成31年 **1**月のきになる通信



(1) 中古住宅の診断 普及せず 仲介業者・売主消極的



(2) 住宅ローン減税3年延長 政府・与党最終調整 消費増税対策で



住宅診断 — ホームインスペクション 現場事例その8 (地盤) 床下で「地盤沈下」を発見



(1) 中古住宅の診断 普及せず 仲介業者・売主消極的

流通増狙った法改正、あっせん制度不発

・「インスペクション」(建物状況調査): 中古住宅を安心して売買するために専門家が建物の劣化などを調べます。

・国は2018年4月、取引を仲介する不動産業者に、売主や買主に対し建物調査制度を紹介することを実質的に義務付けました。

・改正法施行から半年以上たっても普及率は1%に満たないというデータ。

・中古住宅は売主が個人の場合、保証は2~3か月の短期が主流。

・日本の住宅流通に占める中古住宅のシェアは約15%。

・日本の世帯総数は、2023年をピークに減少に転じる見通し。

・不動産業者にとっては、調査で不具合が見つければ成約件数が落ちる可能性があります。

・売主も同様です。不動産業者から制度を紹介されて建物調査を実施した結果、構造部分などに不具合が見つければ物件の価値が落ちてしまいます。

・中古住宅の買主は物件の購入申し込みをした後、不動産業者と媒介契約を結ぶのと同時に重要事項説明を受け、売買契約を締結します。

・サインするだけの段階になって、初めて不動産業者から調査制度を案内される例が多いようです。

・調査自体は目視が原則なので3時間程度、費用は数万円で済みます。

・買主にとっては、業者を選定したり、売主から調査への同意を得たりするのに何日も要し、売買契約は延期になります。関心があっても二の足を踏む買主は多いようです。

(2018年12月1日 日本経済新聞より抜粋・引用)



(2) 住宅ローン減税 3 年延長 政府・与党最終調整

消費増税対策で

- ・政府・与党は、住宅ローン減税が受けられる期間を 3 年延ばし、現行の 10 年から 13 年とする方向。
- ・購入から 11 年目以降の減税幅は、建物価格の 2% を 3 年間かけて所得税などから差し引く仕組みに。
- ・新築の一戸建てやマンションを事業者から買った場合、建物部分に消費税がかかります。
- ・住宅ローン減税では、年末の借入残高（4000 万円が上限）の 1% を所得税などから差し引けます。
- ・年間 40 万円、10 年間で合計最大 400 万円の税額控除があり、確定申告や年末調整で還付されます。

（2018 年 12 月 4 日 日本経済新聞より抜粋・引用）



住宅診断 — ホームインスペクション 現場事例その 8

（地盤）

床下で「地盤沈下」を発見

- ・木造住宅のインスペクションで、床下に潜り込んだ際に見つけた現象。
- ・布基礎の底盤に沿って地割れが起き、内側の土が沈み込んでいました。
- ・基礎から鉄筋の一部が飛び出していました。
- ・布基礎の立ち上がりを高く取り、基礎の内側に束を立てて 1 階の床を支持する構造。
- ・束と束石の間に隙間がありました。束石側が多少沈み込んだ可能性があります。
- ・確かに軟弱な地盤かもしれませんが、基礎そのものが沈み込んでいるわけではありませんので、「欠陥」とは断定できません。建物の過度の傾斜は確認できません。
- ・布基礎の内側の盛土までを締め固めておらず、砕石なども敷いていなかったのも、その内側の盛土だけが自重で地盤に沈み込んだようです。
- ・盛土だけが沈み込むという現象は、かなりの頻度で生じています。
- ・この現場の場合、浮いた束は床仕上げの支持部分なので、構造全体には影響を与えていません。

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

・適切な施工とは決して言えませんが、危険や資産価値低下に直結する現象が確認できない限り、安易に「欠陥」「地盤沈下」という言葉を使うべきではありません。

(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)