

# 令和2年 **4月の住まいのきになる**通信



## (1) 新築も「京町家」 苦肉の認証制度

市、減少に歯止め狙い 高い建築費 壁に

\*京町家の減少に歯止めをかけようと、京都市は新築住宅の認証制度を2020年度に始めます。

\*伝統工法を用いるなどの条件を満たせば「新築京町家」としてお墨付きを与えます。

※京町家：建築基準法が施行された1950年以前に建築された木造建築。

\*伝統工法は職人不足で工費が高くつき、通常の物件より割高になります。

既存町家 保存進まず 改修費や相続税が重荷

\*京都市内に京町家は約4万軒存在しますが、毎年2%（年約800軒）が解体されています。

\*所有者は数百万円から1億円かかるとされる改修費や相続税を考え、解体、売却を選びがち。

（2020年3月4日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）



## (2) 賃貸住宅、転貸業者に法規制

### 所有者に書面で説明義務

- \* 賃貸住宅を一括で借り上げ、入居者にまた貸しする「サブリース」に初めて法規制。
  - \* 家賃の保証期間など重要事項の契約内容は、書面を交付して説明する義務を事業者に課します。
  - \* サブリースでの管理戸数は 2019 年末時点で 316 万戸。民間賃貸住宅の約 2 割に相当。
  - \* 物件の所有者と事業者の間で家賃保証などをめぐる問題が頻繁に発生。
  - \* 「絶対に損はしない」など虚偽を伝えたりする行為は禁止に。
- (2020 年 3 月 7 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (3) 金利優遇を厳格化 国交省 省エネ住宅向けローン

- \* 国土交通省と住宅金融支援機構は、省エネルギー性能に優れた住宅向けのローン金利を優遇する「フラット35S」について、金利の引き下げが受けられる要件を厳しくします。
  - ・ いずれかを満たせばよかった断熱性とエネルギー消費量の要件を、両方とも満たすことを条件とします。2021 年 1 月から。
  - \* 日本のエネルギー消費量は、家庭用が大きく増加。
  - ・ 1990 年と比べた消費量は運輸が 1%増、産業部門が 13%減だったのに対して、家庭では 11%も増えています。
- (2020 年 3 月 23 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)





## 住宅診断 - ホームインスペクション 戸建て住宅調査項目

### バルコニー

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
バルコニー	(2) フラットルー フ（陸屋根）、ルー フバルコニー、バル コニー	a. 防水層	破断		
			その他：		
		b. 床	沈み		
			腐食		
			その他：		
		c. 手すり	ぐらつき		
			支持部材の腐食		
			その他：		
	d. その他				
	(2) 後付けのバル コニー	a. 支持部材	欠損		
			腐食		
			その他：		
		b. 床	沈み		
			腐食		
その他：					
c. 手すり		ぐらつき			
		支持部材の腐食			
		その他：			
d. その他		取付部の破損			
(3) その他：					

(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)

