



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

1 工務店様、ビルダー様

住宅ローンに関する機能を強化しましょう！

「住宅ローン・アドバイザー」(仮称)
「住宅ローン・シニアアドバイザー」(仮称)等の
住宅ローンのスペシャリストを住宅供給者の内部で育成
する動きが始まりました。

住宅ローンについてのアドバイスが欲しい

前回8月号のレポートの通り、住宅ローン金利が上昇しています。

消費者は住宅購入において重要な作業として、自分にあった住宅ローン選びを自己責任でしなければなりません。

住宅ローンの契約は、貸し手の金融機関と借り手の消費者の間の直接契約となりますが、消費者にとって、どの金融機関で、どういう住宅ローンを契約するのが良いかを考えるのは大変な作業になります。

ですから消費者は住宅ローンの選択にあたって適切なアドバイスをしてくれる人が欲しいと思っています。

住宅ローンの話は、住宅金融公庫や銀行などの金融機関の担当者の専門領域に属していますが、現実の場面では、消費者と直接話しをしている住宅メーカー・ビルダー・工務店等の住宅生産者や宅地建物取引業者のいわゆる住宅供給者が、貸し手と借り手の間に入って消費者に金融機関と住宅ローンに関する情報提供を行っています。又住宅ローンを斡旋することも行っています。その意味では、住宅供給者が消費者の住宅ローン選びと契約に重要な役割を果たしているということがいえます。

住宅供給者が住宅ローンのアドバイザーを養成しよう

国土交通省と(財)住宅金融普及協会は、消費者の住宅ローン選びに果たすこの住宅供給者の役割を重要なものと考えて、「住宅供給事業者を通じた住宅ローンの供給方策に関する調査研究会」を設置してこれまで検討を重ねていましたが、この度その検討結果を最終報告書として取り纏めて発表しました。

この研究会では、最終報告書の中でつぎのような提案をしています。

住宅供給者が果たす住宅ローンのあっせん業務を住宅供給者の一つの機能として高め、情報提供の内容を一層充実させて顧客サービスの向上を図り、顧客のニーズに応えるべきである。

住宅供給者の営業担当者を中心に住宅ローンのあっせん業務に関する教育を行い
住宅ローン・アドバイザー(仮称)と住宅ローン・シニアアドバイザー(仮称)を育成する仕組みを創り、金融機関との間の新しいビジネスを生み出せる環境を整備すべきである。

目次

1. 工務店様、ビルダー様
住宅ローンに関する機能を強化しましょう！
2. 一層の省エネルギー対策を進めよう！
「平成15年度エネルギー白書」から読みとる住宅と生活の省エネルギー

「住宅ローン・アドバイザー」「住宅ローン・シニアアドバイザー」はどんな人？

提案の中にある住宅ローン・アドバイザーと住宅ローン・シニアアドバイザーに関しては、住宅ローンを取り扱う際に不可欠な機能とそれについて講習すべきこととしてつぎのような項目を示しています。

表： 住宅ローン・アドバイザー（仮称）及び住宅ローン・シニアアドバイザー（仮称）について

	住宅ローン・アドバイザー	住宅ローン・シニアアドバイザー
特徴	住宅ローンを取り扱うにあたって最低限必要な知識を習得している	住宅ローンの設計を行えるだけの知識をもっている 顧客の要望を理解して、顧客の特徴と今後の住宅ニーズ、住み替え等のライフステージにあわせた適切なローンの設計と選択についてアドバイスできる
機能	住宅ローンに関する情報提供 住宅ローンの斡旋	顧客のニーズとライフステージにあわせた住宅ローンの設計 住宅ローンの借り入れについての適切なアドバイス 決済方法についての適切なアドバイス
必要な知識と教育内容	住宅ローンに関する基本的な商品性・リスクの問題についての最低限必要な知識の習得 顧客情報管理に関する問題点についての最低限必要な知識の習得 コンプライアンス（法令遵守）に関する最低限必要な知識の習得	住宅ローンに関するより専門性の高い知識の習得 金融、税制、住宅・不動産に関する一定の知識の習得 顧客情報管理に関する知識 コンプライアンス（法令遵守）に関する知識

出典：国土交通省報道資料「住宅供給者を通じた住宅ローンの供給方策に関する調査研究会 最終報告書」より北恵(株)が作成

住宅ローンに関する必要な知識

住宅ローン・アドバイザー及びシニアアドバイザーが習得する必要がある住宅ローンに関する知識として下記のようなものが考えられています。

住宅取得資金計画

- ・ 資金計画

住宅ローン全般に関する総合相談基礎知識

- ・ 住宅ローンの種類と概要
- ・ 金利のタイプとメリット及びデメリット
- ・ 融資額、返済額、年収割合、返済期間
- ・ 税と費用
- ・ 火災保険、地震保険、団体信用生命保険等
- ・ 民間と公的ローンの特徴
- ・ 申込人と物件の要件
- ・ 返済方法
- ・ 住宅ローン控除

始めてみましょう社員教育

今後、このような住宅ローン・アドバイザーの育成と普及が組織的に行われていくものと思いますが、それぞれの企業内でも、顧客サービスの向上と社員の資質向上を目指して、住宅ローンに関するあっせん機能の強化に取り組む必要があると思われます。

2 一層の省エネルギー対策を進めよう！

「平成 15 年度エネルギー白書」から読みとる住宅と生活の省エネルギー

今年の5月に経済産業省（資源エネルギー庁）が発表した「平成 15 年度エネルギー白書」（サブタイトル：～強靱でしなやかなエネルギー・システムの構築に向けて～）の中に、エネルギー資源の大切さと、省エネルギーの必要性が強く説かれています。白書の内容をみながら、省エネルギーについてももう一度考えてみましょう。

今年の夏は暑い！暑い！暑すぎる～～～！ 「省エネ」をしましたか？

今年の夏は連続 4 日間熱帯夜を記録する大変な暑さが続いております。

そうすると、甲子園の高校野球のテレビ観戦もオリンピックのゲーム観戦も、冷房をガンガンかけながら、又扇風機を常に回しながらという毎日となりました。又シャワーを取る回数や、冷たい飲み物を求めて冷蔵庫を開ける回数も増える毎日となりました。

この暑い夏のおかげで家電業界はじめ商売が潤ったところがたくさんあります。電力会社もその一つで、高い電力消費量の毎日が続いてホクホクです。それはそれで結構なことだと思います。

だが、ちょっと待ってください！ここで自分の生活を見つめ直してください。又周りを見てください。エネルギーの消費量はきっと増えているはずで、後から送られて来る電気料金やガス料金の請求書を見てびっくりする人が多いはずで。

省エネルギーの掛け声は消えてしまったのでしょうか。

夏は暑いだから、消費エネルギーの量なんて考えておれないというのが実情でしょうが、やはりもう一度省エネルギーのことも考えて見ましょう。

・・・「平成 15 年度エネルギー白書」から読みとる・・・

家庭部門のエネルギー消費

エネルギー消費量全体の 28.7%を絞めている民生部門の中で、住宅の関連する家庭用エネルギーの消費は、年々増加しています。1973 年度の消費量を 100 とすると 2001 年度には 208.2 となり、2 倍以上に増加しています。

この増加は、世帯数の増加や高齢者比率の上昇などの社会的な構造の変化がベースにあります。それに加えて個人化や深夜化といったライフスタイルが大きく変化していることや、電化製品の普及などによって生活が高度になってきていることが背景にあります。

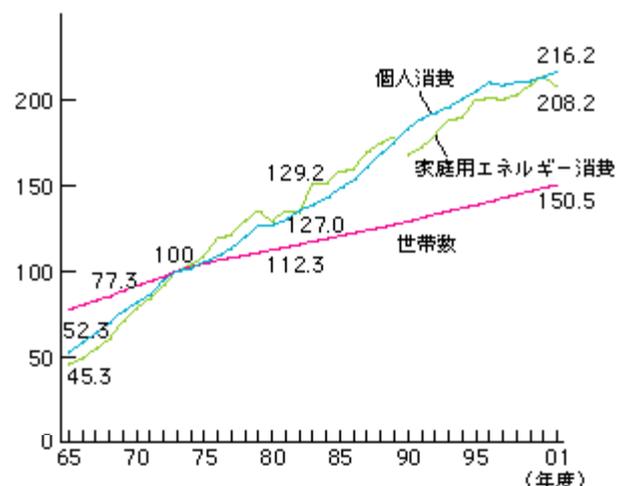
エネルギー消費の削減はみんなの問題

省エネルギーの必要性が声高に叫ばれています。

国をあげての施策として、又全国民で取り組むべき課題として考えられています。でも日々の生活ではあまり関心が持たれていないようです。

家庭部門におけるエネルギー消費の推移

(1973年度 = 100)



資料：内閣府「国民経済計算年報」、(財)日本エネルギー経済研究所「エネルギー・経済統計要覧」、資源エネルギー庁「総合エネルギー統計」

問題なのです。一人一人の生活のあり方が、資源の問題や環境破壊の問題に直接かかわりをもってくるからです。

ご承知のように、われわれが消費している電気やガスといったエネルギーをつくり出す資源の原油や天然ガスなどは海外から輸入しています。資源は有限です。エネルギーの消費を増えるままにしておくとは将来的に問題がでてきます。

又、産業の発展と生活の高度化によって、二酸化炭素の排出量が増えて、地球温暖化の問題が生じています。地球温暖化防止の観点からもエネルギーの消費を減らしてゆく必要があります。

いわゆる「京都議定書」(1)の内容を実行してゆく必要性が国民全体に求められているわけです。

これらのことから、省エネルギーの必要性が強く求められているわけです。

1「京都議定書」: 1997年12月に京都で開催された国連気象変動枠組条約第3回締約国会議で採択されたもので、先進国の温室効果ガス排出量を削減する約束が規定されています。日本政府は2002年4月にこれを批准しています。2008年から2012年までに基準年レベルから6%の温室効果ガスの削減が必要です。

家庭用エネルギーの省エネルギー対策はどのようなものがあるのか？

これまで、国の施策として行ってきた家庭用エネルギーに関する省エネルギー対策はつぎのようなものがあります。

住宅や建築物の省エネルギー性能を高める(省エネ住宅の普及促進)

トップランナー規制(2)による設備機器の効率を改善する(省エネ機器の普及促進)

生活の拠点となる「住宅」そのものの省エネルギーの機能を高めるといことと、生活する場面で使用する冷暖房機器や給湯器、冷蔵庫、洗濯機といった家電機器類、ガス機器類の省エネルギー性能を高めるという方法です。

設備機器類の省エネルギー性能向上のために「省エネルギーラベリング制度」もとられています。

「省エネルギーラベリング制度」は、残念なことに消費者にも、住宅建設にかかわっている人にもあまりよく知られていないようです。しかしながら、住宅供給者の方で、この制度をあまり意識していない方でも、現実的には常日頃からこのラベルのついた高性能の機器を採用しているはずで、もっともっと消費者にこのことをアピールしたいものです。

平成15年度には、これらの施策に

高効率給湯機器の加速的普及促進(CO₂冷媒ヒートポンプ等の利用促進)

待機時消費電力の削減の促進

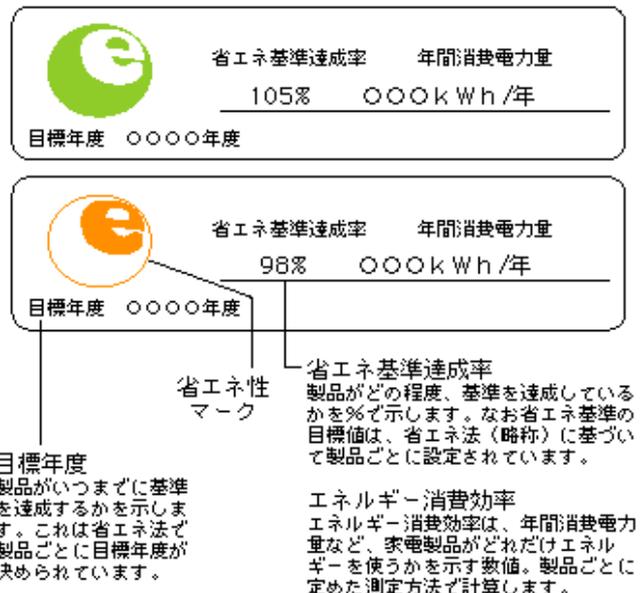
家庭用HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)の普及促進

を追加して、一層の省エネルギーの促進を図る施策がとられました。

2「トップランナー規制」: 省エネ法で指定された機器の省エネ性能を目標年度までに、現在商品化された最高水準のもの以上にするを製造者に義務付けしたものの。

次回以降は省エネルギーに関連して、白書の内容で重要なことがらや、住宅の省エネルギー特に「断熱」、「気密」等についてレポートします。

省エネエネルギーラベル



出典：経済産業省「平成15年度エネルギー白書」