



# 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。

## 特集 1 市場に定着してきた「フラット 35」

### モーゲージバンクやブローカーも登場

本年3月号で、平成19年4月から独立行政法人に移行することに伴い、住宅金融公庫は従来の直接融資から、証券化業務主体の業務に移行することをレポートしました。民間金融機関が行う長期固定型の住宅資金融資債権を買い取るこの証券化業務は、現在「フラット35」という名称になり、直接融資を超えるまでに急速に利用が拡大して、市場に定着してきています。

今回はこの内容を見てみます。

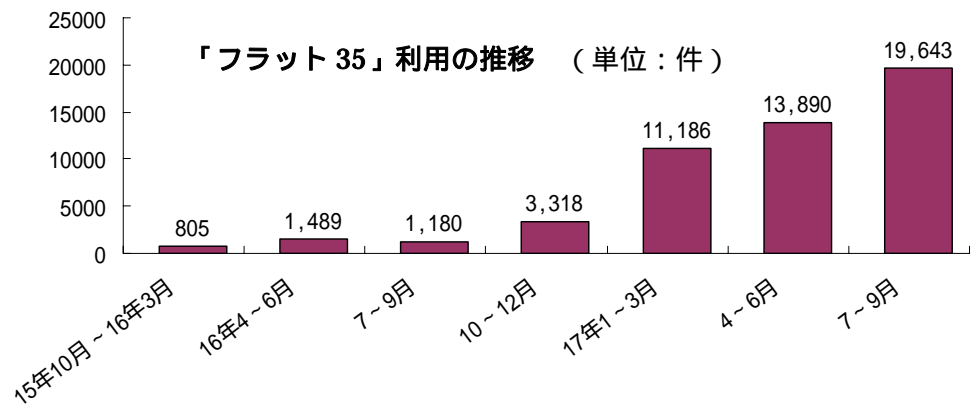
#### 目次

特集：1 市場に定着してきた「フラット35」 モーゲージバンクやブローカーも登場
特集：2 省エネルギー対策を進めよう！ 住宅の省エネルギーを考える（15） 「換気の方法について」

#### （1）利用者が大幅増加

##### 最初はなかなか仕組みが理解してもらえなかった

平成15年10月から始まった公庫の証券化業務は、民間金融機関が行った住宅ローンの貸し出しに関して、公庫がその債権を買い取り、民間



金融機関が長期固定ローンを提供し易くするのが目的でした。開始当初は、民間金融機関が独自に提供する住宅ローン金利の方が、この公庫との提携による長期金利より安く、又各金融機関によってその提示金利が異なっていたこともあって、金融機関の担当者も利用者にも制度の内容を説明し勧めるが難しく、なかなか利用者が増えませんでした。

##### 公庫も利用促進のための対策を行った

公庫としては、今後直接融資がなくなりこの証券化業務が中心となることを考えると、利用者がもっとも増えることが望ましく、そのためには制度を、消費者が利用し易く、民間金融機関も利用することにメリットが出てくるようなものに仕上げていく必要がありました。そこで公庫は、制度開始1年後の昨年10月頃から、「中古住宅を対象に加える」ことや、「利用者の月収についての基準を和らげる」ことあるいは、制度の名前を「フラット35」として分かり易くするなど、様々な制度の改良を行いました。

この改良の中で、金融機関の取り扱い件数に応じて、件数の多いところには提供金利を引き下げる等の優遇措置を開始したことが非常に効果的でした。これにより、取り扱い実績を増やして、有利な金利提供を受けてそれを利用者に提供することで、融資実績を伸ばしたいと考える金融機関が増え、利用者も増えてきました。この措置によって、「フラット35」の利用状況が大きく変化してきたといえます。

## (2)「フラット35」の特徴と利用上の留意点

公庫との連携で民間金融機関が提供する「フラット35」には次のような特徴があります。

### 『フラット35』の特徴

- ・ **物件価格の80%まで**（最高8,000万円まで）借入れ可能です。
- ・ **最長35年間の返済期間**にすることができます。
- ・ 金利の変動の影響を受けない**固定金利**ですので、借入れ時に返済総額が決まります。
- ・ 保証料、繰上げ返済の手数料等の**コストがかかりません**。従って保証人も不要です。
- ・ 対象物件の耐久性、維持管理状況などを検査した、第三者機関の竣工後の**適合証明書が必要**です。
- ・ 公庫がローン債権を買い取ることから、金利は竣工後の**融資契約実行時の利率**となります。
- ・ **金融機関によって、金利のレートや取り扱い手数料が異なります**。

従って、これを利用する際には次のような点に留意しておくことが必要です。

### 『フラット35』利用にあたっての留意点

- ・ 金融機関によって、**融資金利や手数料が全く異なるので内容をよく確認する**。
- ・ 適用金利は融資実行のときの金利レートになるので、**資金計画をきちんとしておく**ことが大切です。（申込みから融資実行まで、設計・建設に要する期間があります。この間に金利が大きく変化する可能性もあります。余裕を持った資金計画が必要です。）
- ・ **建設資金の20%分や、融資実行までの建築資金などのつなぎの融資資金が必要**となります。
- ・ 住宅の建設のために購入した土地は対象になりますが、**土地購入だけの資金は対象となりません**。
- ・ **借り換えには使えません**。

## (3)ビルダーのための住宅ローン専用会社が続々と誕生し制度を活用！

11月時点では260以上の金融機関等が、公庫の認定を受けて、「フラット35」の取り扱いをしています。ここにきて活用が大幅に進んできている背景には、都市銀行、地方銀行、信用金庫等の金融機関が活発に利用しているのに加えて、住宅ローンを専門に扱う会社が続々と設立され、工務店、ビルダー向けにこの制度を活用していることがあげられます。

住宅金融公庫から「フラット35」取り扱い認定を受けた住宅専門ローン会社(モーゲージバンク)

名称	株主	金利	取り扱い手数料
協同住宅ローン <sup>㈱</sup>	農林中央金庫 JAバンク	2.72	52,500円(税込み)
日本住宅ローン <sup>㈱</sup>	日本キャピタル <sup>㈱</sup> 40% 積水ハウス <sup>㈱</sup> 20% 大和ハウス工業 <sup>㈱</sup> 20% 住友林業 <sup>㈱</sup> 10% 積水化学工業 <sup>㈱</sup> 10%	2.77	36,750円(税込み)
東京合同ファイナンス <sup>㈱</sup>	株式会社東京三菱銀行、 綜通株式会社、 東銀リース株式会社、 株式会社東京クレジットサービス	2.85	52,500円(税込み)
SBIモーゲージ <sup>㈱</sup> (グッドローン)	SBIホールディングス <sup>㈱</sup> ファイナンス・オール <sup>㈱</sup>	2.55	融資金額の2.1%
全宅住宅ローン <sup>㈱</sup>	全国の全宅連傘下947会員	2.68	105,000円(税込み)
旭化成モーゲージ <sup>㈱</sup>	旭化成ホームズ <sup>㈱</sup>	2.75	36,750円(税込み)
東芝住宅ローンサービス <sup>㈱</sup>	東芝ファイナンス <sup>㈱</sup>	2.56	融資金額の2.1%
㈱ファミリーライフサービス	㈱飯田産業 70% タケホーム <sup>㈱</sup> 10% ㈱東栄住宅 10% ㈱アーネストワン 10%	2.71	31,500円(税込み)
住信・松下フィナンシャルサービス <sup>㈱</sup>	住友信託銀行株式会社 66% 松下電器産業株式会社 34%	2.85	31,500円(税込み)
財形住宅金融	財形融資制度利用の出資企業	2.70	21,000円(税込み)
優良住宅ローン <sup>㈱</sup>	㈱住宅性能評価センター アイダ設計 細田工務店 ポラテック 江間忠木材 など	2.65	融資金額×0.8% 但し、性能表示物件は0.5%
三井住友海上火災保険 <sup>㈱</sup>		2.80	52,500円(税込み)
あいおい損害保険 <sup>㈱</sup>		2.85	融資金額×1.05%

註：金利は各社の平成17年11月適用金利です

このような住宅ローン専門会社は、「モーゲージバンク」と呼ばれ、住宅ローンの融資機能を持っていますが、預金機能は持っていません。公庫の「フラット 35」の取り扱い基準である資本金 5 億円以上という条件を満たし、認定された会社は前頁の表のとおりですが、次のように様々な形態と目的を持っています。

- ・ハウスメーカーが顧客へのサービスとして行うもの： 日本住宅ローン(株)、
- ・ビルダー自らが仲間と協同で顧客へのサービスとして行うもの： (株)ファミリーサービス
- ・従来の組織を利用してサービス提供を行うもの： 全宅住宅ローン(株)、協同住宅ローン(株)
- ・消費者を対象とした金融サービス会社が行うもの： SBI モーゲージ(株) (元グッドローン(株))
- ・住宅機器メーカー等の貸金業者が行うもの： 東芝住宅ローン(株)
- ・評価センターとプレカット工場等が協同でサービスを行うもの： 優良住宅ローン(株)

従来の大手のハウスメーカーだけの株主構成で「直接顧客に対するサービスの提供」という形態から、工務店ビルダーを顧客としてもっている建材メーカーやプレカット工場あるいは、住宅性能評価機関などが「工務店・ビルダー向けのサービスの提供を行う」というスタイルのものまで誕生してきているといえます。それぞれの株主が従来持っていた機能と、住宅ローンを提供するという機能を結びつけて、新たな形態でサービスの価値を高めることを目指しているといえます。

このほか、各金融機関の住宅ローンの紹介やアドバイスをを行い、ローン申請手続きの代行などのサービスを提供する専門の業者（これを「モーゲージブローカー」と呼びます）も誕生して、「フラット 35」の取り扱いを行っており、このローンの取り扱い業者の幅が広がっているといえます。

これらのことから、「フラット 35」が今後の住宅ローンの主流になっていく可能性が高いといえます。  
早急に「フラット 35」への取り組みを検討して、顧客への金融サービス提供について対応しましょう。

## 特集 2

# 省エネルギー対策を進めよう！

## 住宅の省エネルギーを考える（15）「換気の方法について」

省エネルギーの観点から「換気」は大事な要素になっているわけですが、一方で室内の空気環境を良質に保つこと、つまり室内空気中の化学物質によるシックハウス症候群に対する対策からも重要です。

平成 15 年 7 月より建築基準法が改正され、新築の住宅では、シックハウス対策の観点から全ての居室に機械換気設備を設置することが義務づけられました。今回、この換気設備の設置方法などについて検討してみます。

### （1）機械換気の方法

「機械換気」の方法には次のような 3 つの方法があります。

- 第一種機械換気： 給気（空気の取り入れ）、排気（空気の吐き出し）共に機械で行うもの
- 第二種機械換気： 給気を機械で行い、排気は自然換気とするもの
- 第三種機械換気： 給気は自然換気で行い、排気は機械で行うもの

#### 第一種機械換気

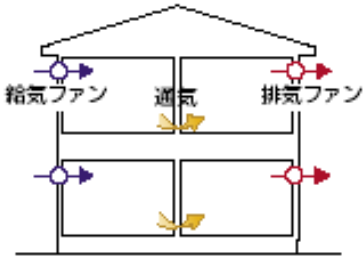
給気、排気共に機械で強制的に行う換気方式です。三つの機械換気方式の中で最も確実に給気・排気の量を管理することができる方式ですので、計画換気に適した方式といえます。又給気・排気の双方に送風機を利用し、ダクトを用いたセントラル方式の換気設備とすることが多く、計画的に空気の流れをコントロールし易いのも特徴です。ですから、この方式は戸建住宅や集合住宅の双方に適しているといえます。

一方で、設備費用や運転のための光熱費あるいはメンテナンスの費用などがかかるといふ欠点があります。又

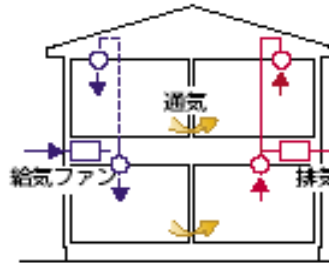
24 時間継続して運転をしておく必要がありますので、運転の機械音が気になる人もあるようです。防音対策をしておく必要もあります。

この換気方法の場合には、排気、給気の風量がともに必要な換気回数を上回っていることが必要ですので、送風能力が適切であることをよくチェックして排気と給気の量のバランスをとるように注意を払うことが重要です。(以下参考図出典は(財)ベターリビング「(別冊)住宅の換気設計事例集」より)

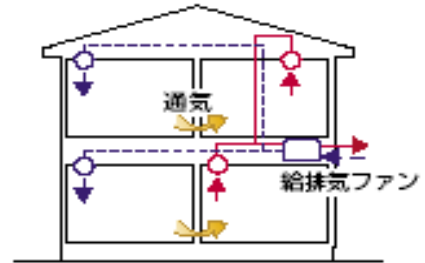
【第1種換気方式/ダクト無し】



【第1種換気/ダクト:有り】



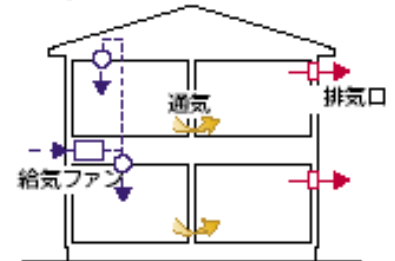
【第1種換気/ダクト有り(熱交換器有り)】



### 第二種機械換気

これは、給気を機械換気で行い、排気を自然換気で行う方式です。この方法で注意しなければならないのは、給気時の機械の運転によって、室内の気圧が室外より高くなり、住宅の気密性が低いと湿気が壁の中に入ることもあり内部結露の問題が生じる可能性が高いということです。そのため、この方式は外部からの汚染などを避けたい手術室やクリーンルームにはよく使われますが、住宅では一般的ではありません。

【第2種換気/ダクト:有り】

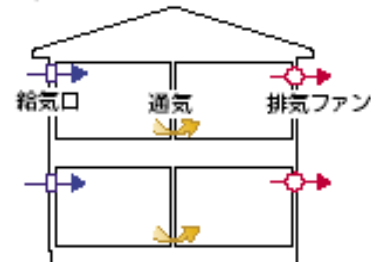


### 第三種機械換気

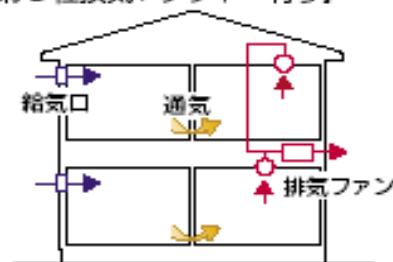
これは、第二種換気方法とは逆で、給気は自然換気で行い、排気を機械換気で強制的に行うという方法です。排気を機械で行うので、湿気が壁の中に入り込む危険性は低いという利点があります。高気密の住宅では、低コストで比較的容易に計画換気が可能となります。ただ、気密性の低い住宅の場合には、空気が移動する換気経路が確保し難く、計画したとおりに換気が実行され難い場合もあります。又換気設備の運転によって室内側の気圧が下がり内外の気圧差が出てきますが、その場合天井裏などから空気が入り込んでくるおそれがあるので、設備の運転上の注意が必要です。このような空気の流入を防止するために、天井裏にも換気設備を設置することが必要な場合もでてきます。

第一種機械換気と比べて、コスト的に安く設備することができてしかも計画換気が可能なことから、気密性の高いマンション等に使用される例も多くあります。戸建住宅でも、この方式が全般的に受け入れられ採用されています。

【第3種換気/ダクト:無し】



【第3種換気/ダクト:有り】



## (2) 換気の方法と機械設備の選択

以上のように機械設備を使った三つの換気方法があるわけですが、このうちどのような方法で換気を行い、そのためにどのような換気の機械設備を使用するかを、設計士や建材業者とよく検討することが必要です。