



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。

テーマ1：新・住宅ローン控除 制度

10年間、1%の新住宅減税、生前贈与は550
万円に

目次

新・住宅ローン控除制度について……………	1
瑕疵保証制度適用を対象とした民間住宅ローン の優遇金利の適用……………	2
福祉住環境コーディネーターのご案内……………	3
平成12年度第三回住宅公庫受付件数……………	4

住宅業界にとって、最も関心が高いのは、「新住宅ローン控除制度」（仮称）である。現行の「住宅ローン控除制度」が、今年6月末の入居までと、期限が付けられており、もし継続されない場合住宅業界に与える打撃が大きい。継続はある程度予測されていたものの、業界関係者にとっては「まずはひと安心」といったところである。

この新制度により、住宅ローン残高の1%を所得税から控除され、控除期間が10年間となった。対象となるのは、自分で住むための住宅取得や敷地の取得、増改築などのローンで、残高の限度は5,000万円までとなっている。

これにより、最大控除額は500万円、現行の587万円よりも減額となった。

適用は現行制度終了後の7月1日から2003年12月31日までの入居となり、2年半の延長となった。建設省（国土交通省に改組）の試算によると、借入金3,000万円、償還期間35年、年収年2%上昇する世帯を想定すると、年収700万円では、現行305万円の減税であるのに対して、新制度では269万円に、年収1,000万円では、現行307万円から270万円に減少する。

自民党建設部会と建設省は、税制改正要望の段階で選択式マイホーム減税を打ち出していた。この選択式減税は、15年間にわたり住宅ローン残高の0.75%を控除または、当初3年間住宅ローン残高の1.5%、その後の7年間1%を控除——のどちらかを選択するというものであった。しかし、この要望は通らず、10年間、1%控除というスッキリしたかたちで一本化されるとともに、適用期間も2年半となった。

住宅ローン減税に次いで重要なのが、住宅取得資金の贈与を受けた場合の住宅資金贈与の特例である。贈与税の非課税枠が50万円から150万円に引き上がることに伴い、住宅取得資金の生前贈与の非課税枠が、従来の300万円から550万円に拡大した。また、特例は昨年末で期限切れ

となったが、2003年12月31日まで3年間延長されることになった。

さらに、買い換えや建て替え、工事費1,000万円以上もしくは床面積50㎡以上増加する増改築にも適用される。

これらの要件は、住宅の機能を一新するための増改築工事費が約1,052万円であることや、住宅金融公庫のリフォームローン利用者の平均増加床面積が51.4㎡であること、一世帯一般型誘導居住水準が50㎡であることを勘案したものの。

比較的大規模な増改築を贈与税特例の適用としたことで、住宅の機能を高め、親との同居や子育てのしやすい環境を担保した住宅ストックの向上を目指す考えである。

テーマ2. 瑕疵保証制度適用を対象とした対象とした



民間住宅ローンの優遇金利の適用

優遇金利 店頭金利より 0.2~0.3%の利率の優遇

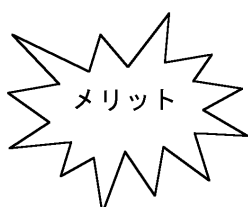
住宅保証会社等の住宅瑕疵担保保証制度を利用した住宅を対象として、一般の店頭金利より有利な金利が適用される制度が導入されています。下記に代表的な保証機関と提携金融機関を紹介しています。

(財)住宅保証機構	三和・東海
ハウスプラス住宅保証(株)	東電系 三和・東京三菱・中央三井・さくら・富士
九州住宅保証(株)	九電系 福岡・西日本BK
ハウスプラス中国住宅保証(株)	四電系 4月よりスタート

電力系保証会社の場合は、独自の瑕疵担保保証品質、及び施工基準があります。また、電力系瑕疵担保保証制度の利用に際しては、それぞれ業者登録の必要があります。

KHAUS RK工法は、電力系瑕疵担保保証品質基準をクリアしております。

北恵(株)では、団体窓口認可をいただいておりますので、KHAUSまでお問い合わせください。



1. 業者登録費用30000円を25000円
2. 性能表示利用時は住宅登録費用を軽減
3. 性能表示利用時に各段階でスピード対応期待できる。

テーマ3. 福祉住環境コーディネーターのご案内

福祉住環境コーディネーターとは、

高齢者や障害者に対して住みやすい住環境を提案するアドバイザーです。医療・福祉・建築について体系的で幅広い知識を身につけ、各種の専門家と連携をとりながらクライアントに適切な住宅改修プランを作成します。また福祉用具や諸施策情報などについてもアドバイスします。日本は、2020年には国民の4人に1人が65歳以上の高齢者になる超高齢社会を迎えると予測されています。福祉住環境コーディネーター検定で得た知識やノウハウは、建設、医療・福祉関連業界の方々を始め、あらゆる仕事に活用でき、高齢者・障害者のニーズにマッチした付加価値の高い提案が可能となります。

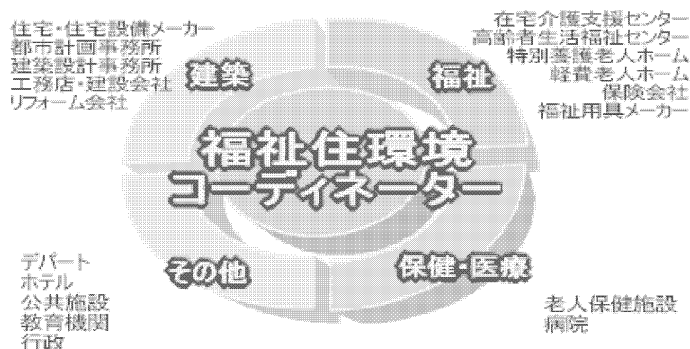
住宅会社の営業マンや設計担当者なども積極的に資格を取得しており、工務店ビルダー様としても、コーディネーターとしての活動を通して人脈の開拓や新しい分野の取り組みなどに有効な資格といえます。昨年度は全国で約4万人が合格しています。

詳細は、商工会議所のホームページなどで、検索ください。

- 試験日程 年二回（平成13年度は5月27日・11月11日）
- 実施主体 商工会議所
- 受験資格 なし
- 受験料 3級：4200円 2級：6300円

厚生省（現厚生労働省）は、平成13年1月1日から介護支援専門員に加え、作業療法士と並び「福祉住環境コーディネーター2級合格者」を、介護保険制度による居宅介護住宅改修費の支給申請にかかる理由書作成を行うことができる専門職として位置付け、平成12年12月18日に各自治体に本件周知の通知がなされました。

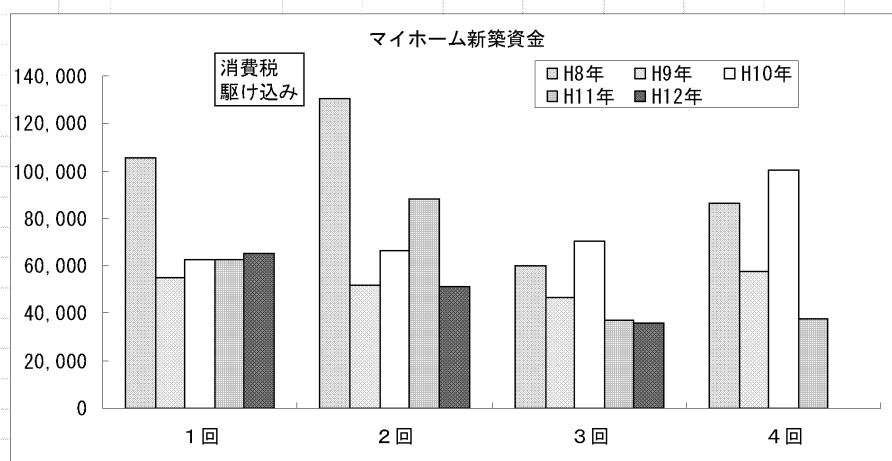
※高齢者対応のリフォームを取り組む場合に不可欠の資格といえます。



テーマ4. 平成12年度第三回、公庫融資受付件数

昨年12月22日締め切られた、第三回の公庫融資申込み件数は、建売住宅は大きく伸びましたが、マイホーム資金は35000件と前年より少ない結果になりました。現在12年度最終の受付が始まっていますが、12年度全体では20万件を下回りそうです。

■住宅金融公庫融資受付件数の推移



年度	回次	申込受付期間	マイホーム新築	マンション	建売住宅	総合計
H9年	1	5/19~5/30	55,129 52.3%	13,166 57.0%	13,373 62.9%	81,668 54.5%
	2	8/25~9/12	51,767 39.7%	22,127 68.3%	14,666 54.1%	88,560 46.6%
	3	11/4~11/28	46,957 78.1%	16,289 116.2%	12,942 90.9%	76,188 86.2%
	4	2/9~3/6	57,478 66.8%	18,279 93.4%	13,528 87.9%	89,285 73.8%
合計			211,331 55.3%	69,861 78.4%	54,509 69.9%	335,701 61.1%
H10年	1	5/6~6/5	62,469 113.3%	18,284 138.9%	14,720 110.1%	95,473 116.9%
	2	8/17~9/30	66,657 128.8%	21,738 98.2%	16,388 111.7%	104,783 118.3%
	3	11/2~12/25	70,400 149.9%	23,721 145.6%	16,124 124.6%	110,245 144.7%
	4	3/26まで	100,617 175.1%	28,114 153.8%	20,195 149.3%	148,926 166.8%
合計			300,143 142.0%	91,857 131.5%	67,427 123.7%	459,427 136.9%
H11年	1	4/26~6/18	62,494 100.0%	23,820 130.3%	14,557 98.9%	100,871 105.7%
	2	7/26~10/29	88,357 132.6%	28,004 128.8%	20,564 125.5%	136,525 130.3%
	3	11/15~1/14	37,175 52.8%	14,299 60.3%	8,493 52.7%	59,967 54.4%
	4	2/7~3/10	37,724 37.5%	18,651 66.3%	7,894 39.1%	65,169 43.8%
合計			225,750 75.2%	51,824 56.4%	35,121 52.1%	237,396 51.7%
H12年	1	4/20~6/30	65,196 104.3%	23,689 99.5%	16,006 110.0%	104,891 104.0%
	2	8/7~9/22	51,192 57.9%	18,378 65.6%	11,611 56.5%	81,181 59.5%
	3	10/30~12/22	35,486 95.5%	15,052 105.3%	11,005 129.6%	61,543 102.6%
	4	1/22~3/22	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計			151,874 67.3%	57,119 110.2%	38,622 110.0%	247,615 104.3%

※左側:実数 右側:前年比