



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. 公庫新型ローン利用のポイント

住宅金融公庫は証券化支援事業（新型ローン）に限り、4月から「敷地面積100㎡以上」の条件を撤廃する。

都市部を中心とした狭少地に家を建てるユーザーにとって住宅ローンの選択肢が広がる。

従前の住宅ローンとの違いを整理しました。

	公庫債権買い取り型の新型ローン	公庫直接融資型ローン
現在の金利水準	最低で年2.89%（3%台前半が中心）	基準金利（2.55%で換算）に10年後の段階金利、保証料を加えると、年3.26%に換算できる
融資限度額	全国一律で5,000万円まで（年収にかかわらず、建築費などの80%以内）	地域・規模により限度額が変化（年収によって借入れ比率も変動）
土地費用の算入	可能	一定の条件に該当する場合に限って可能
保証人・保証料	不要	公庫住宅融資保証協会または個人の保証が必要（同協会の保証料は融資額の0.2%）
手数料	確認検査機関に支払う必要がある（2~3万円程度）	不要
火災保険	一般の火災保険しか使えない	公庫特約火災保険の利用が可能
繰り上げ返済手数料	不要	3,150円または5,250円（全額繰り上げ返済する場合は不要）

目次

1. 公庫新型ローン利用のポイント
 2. 2003年1~12月注文住宅着工動向
 3. 高まる、住宅性能評価制度の利用
- キタケイレポートのトピックス

利用にあたって、工務店が留意する点

・ 公庫基準適合証明書が必要

第三者機関（住宅保証機構等）に証明してもらう必要があり、設計審査、現場審査、完了検査済証を金融機関に提出してはじめて融資をうける事ができる。

・ 中間金がない

新型ローンには中間金がない為、中間金を受け取る為には、施主に「つなぎ融資」を利用していただく事になる。

4月以降、公庫が保証するつなぎ融資を使えるようになるが、完成保証制度を利用する住宅に限られる。

・ 金利は、融資実行段階で決まる

融資の実行段階ではじめて金利が決まる。この点も新型ローンを利用する場合には施主に十分説明しておく必要がある。

金利に大きく影響するのは、10年国際の金利に連動する部分で工事期間中に、金利が上昇してしまう可能性がある事を説明する必要がある。

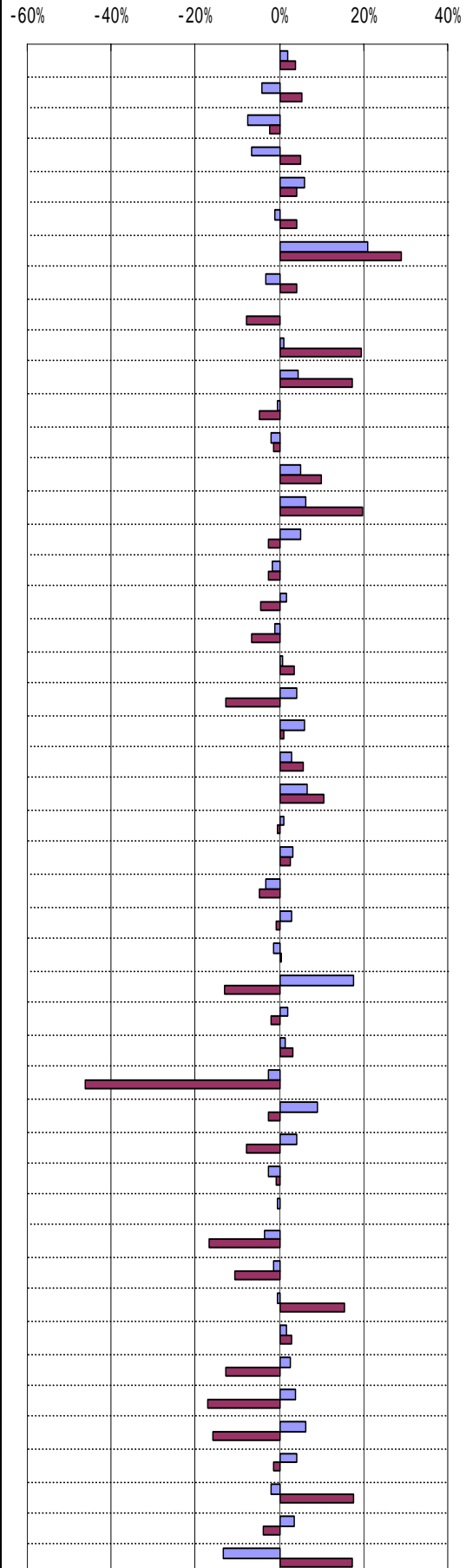
2 . 2003 年 1 ~ 12 月注文住宅着工動向

注文住宅市場は在来木造で 2%、ツーバイフォーで 3.7%増加

47 都道府県中 27 県で増加、自社の実績と比較していかがでしょうか。

■ 在来
■ 2 × 4

	在来木造		ツーバイフォー	
	戸数	前年比	戸数	前年比
全国	249,380	2.0%	34,786	3.7%
北海道	9,005	-4.2%	3,715	5.2%
青森	4,184	-7.4%	532	-2.4%
岩手	3,508	-6.5%	565	5.0%
宮城	4,787	5.9%	840	4.2%
秋田	3,347	-1.1%	235	4.0%
山形	3,257	21.1%	226	29.1%
福島	5,476	-3.3%	380	4.1%
茨城	8,917	0.0%	964	-7.7%
栃木	6,227	1.0%	1,112	19.6%
群馬	5,738	4.4%	922	17.2%
埼玉	14,688	-0.4%	1,896	-4.8%
千葉	11,484	-2.1%	2,148	-1.4%
東京	12,283	5.1%	2,832	10.0%
神奈川	15,098	6.4%	3,467	19.9%
新潟	6,938	5.0%	394	-2.7%
富山	3,506	-1.8%	376	-2.6%
石川	3,898	1.8%	210	-4.5%
福井	2,405	-1.1%	83	-6.7%
山梨	2,571	0.7%	399	3.6%
長野	6,958	4.0%	773	-12.8%
岐阜	5,131	5.9%	569	1.1%
静岡	11,949	2.9%	1,548	5.6%
愛知	13,029	6.7%	2,732	10.7%
三重	4,618	1.1%	466	-0.6%
滋賀	4,262	3.2%	416	2.7%
京都	4,896	-3.4%	308	-4.9%
大阪	9,021	3.0%	1,216	-0.9%
兵庫	7,830	-1.3%	1,224	0.3%
奈良	2,683	17.6%	226	-13.1%
和歌山	2,864	1.9%	103	-1.9%
鳥取	1,256	1.3%	94	3.3%
島根	1,565	-2.5%	22	-46.3%
岡山	4,039	8.9%	407	-2.6%
広島	4,652	4.0%	579	-7.9%
山口	2,524	-2.7%	379	-0.8%
徳島	1,910	-0.6%	171	0.0%
香川	2,266	-3.5%	174	-16.7%
愛媛	2,656	-1.3%	261	-10.6%
高知	1,517	-0.5%	75	15.4%
福岡	7,169	1.8%	810	2.8%
佐賀	1,794	2.7%	109	-12.8%
長崎	2,744	3.8%	121	-17.1%
熊本	3,566	6.4%	134	-15.7%
大分	2,604	4.1%	203	-1.5%
宮崎	2,988	-1.9%	133	17.7%
鹿児島	4,489	3.5%	176	-3.8%
沖縄	83	-13.5%	61	17.3%



3 . 高まる、住宅性能評価制度の利用

平成 12 年度 10 月から実施されている「住宅性能評価制度」の利用が高まっています。評価の内容は、構造の安定性から高齢者等への配慮まで 9 項目で評価されます。住宅の購入者はこの評価書により、安心して住めるだけでなく、将来住宅を売却する際に査定価格の評価が有利になるだけでなく、新築時に借り入れる住宅ローン金利が優遇される制度も導入されています。

戸建て新築住宅の 10% を越える

戸建て住宅に限って見ますと、制度導入後の設計評価の交付は、平成 14 年度実績で 24,707 件でしたが平成 15 年度は 10 月までの 7 ヶ月間で全年度並みの 24,284 件に達しています。平成 15 年度合計では 50,000 件を越えるのは間違いのないといえます。

従来は、建売り業者が融資の関係やセールスポイントの一つとして導入し、ハウスメーカーなども追随する形で利用が進んでいました。

最近の評価住宅の構造別構成を見ますと、在来工法 53%、プレハブ工法 44%、2 × 4 その他の工法 3% となっています。

注文建築の分野でも積極的に制度の利用を図っているビルダーが増えています。

一方、消費者の方も、マスコミ等による欠陥住宅の特集や、住宅情報誌などに性能評価制度の記事が掲載される事が多くなっている事から徐々に関心が高まっているといえます。

(財)住宅保証機構で住宅性能標示制度を利用した施主、建設業者のモニター調査を実施しています。

戸建て住宅の設計・建設住宅性能評価制度利用状況

	設計評価 受付	設計評価 交付	建設評価 受付	建設評価 交付
H12年10月～H13年3月	1,736	1,542	1,121	78
H13年度	13,597	13,329	10,084	6,153
H14年度	25,085	24,707	21,664	16,251
H15年3月～H15年10月	24,736	24,284	19,441	15,383

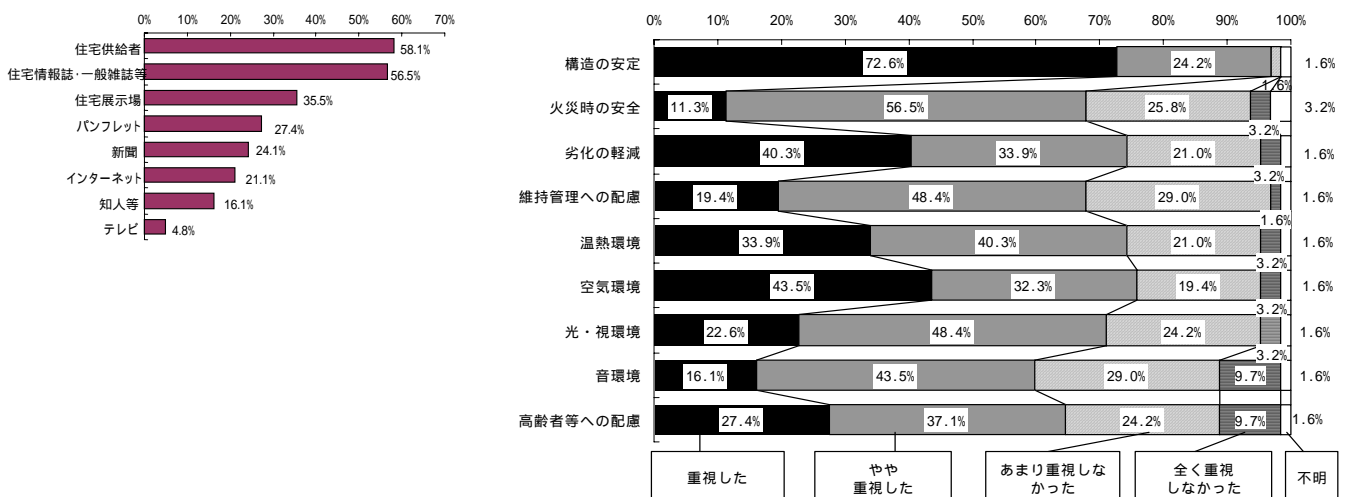
施主が重視した評価項目は「構造の安定」「劣化の軽減」「空気環境」

住宅性能標示制度を利用した建築主が制度を知ったのは、住宅供給者以外にも住宅雑誌、一般雑誌、住宅展示場、パンフレットやインターネットなど様々な媒体を通して認知しています。

地域ビルダーにとっても避けておれない状況にあり、利用する、しないは別として、お客様に制度の説明をしっかりとすることが求められます。

利用したお客さまから見て性能表示制度に魅力を感じる点は、「第三者機関による評価」に最も安心を感じ、性能が明確に表示されることでその他の住宅との性能が比較できる点、資産価値に対する裏づけにもなると言う点で魅力を感じています。

また、重視した評価項目としては、構造の安定、空気環境、劣化の軽減、温熱環境が高くなっています。



キタケイレポートのトピックス

特定商取引法によるクーリングオフにご注意！

リフォームの現場では、既に工事が完了してお客様への費用請求の段階で、**法定書面（契約書）の内容に、クーリングオフの事項が記載されていないために、クーリングオフの権利が保留され、契約締結から9日以上経過していたにもかかわらず、契約解除、原状回復を命令される判例が相次いでいます。**

リフォームの契約書の内容、契約締結の方法なども十分留意する必要があります。

特定商取引法（旧訪問販売法）の再確認

特定商取引法は、訪問販売、通信販売等（電話セールスやインターネット販売も含む）によって指定された商品やサービスの商取引を対象として、規定されています。

指定された商品やサービスには、住宅リフォームに関する商品やサービスが多く含まれており、住宅リフォーム事業者として十分承知しておく必要があります。当事者が訪問販売と認識していなくても、施主の自宅で契約した場合は、「訪問販売」とみなされます。

規定の内容は以下のとおりです。

氏名等の明示義務

訪問等により販売する場合は、氏名、事業者の名称、及び販売しようとする商品やサービスを明示しなければなりません。

書面交付の義務

消費者から申し込みを受けた場合は、直ちに書面で、申し込みの内容、契約した場合は、契約の内容を明示した書面を交付しなければなりません。

記載事項としては、価格やクーリングオフに関する事項など13項目が指定されています。

禁止行為

不実の告示や消費者が迷惑を覚える行為の禁止

クーリングオフ

申し込みまたは契約の締結後、8日間は消費者が無条件に契約の撤回ができる。
一部適用外商品やサービスがある。

クーリングオフについては、お客様に対して事業者が違約金や損害賠償ができない。すでに商品が引き渡されている場合でも引取り等の費用は事業者の負担、リフォームの場合などは事業者の負担で原状復帰など厳しい規定になっています。