



# 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 事業者の住宅ローンの扱い状況！

### 住宅ローンアドバイザーが必要なわけ

本年6月号で、国土交通省が行った民間金融機関に対する「住宅ローンの実態調査」の結果に関して金融機関の審査の重点等について内容をみましたが、同省はハウスメーカーや、ビルダーの担当者に対しても同様に「住宅ローンの実態調査」を行っており、住宅販売の担当者が、消費者と金融機関の間に立って、住宅ローンの仲立ちを行う際の実態が調べられています。今回、この内容をみながら、住宅供給者の今後の住宅に関する金融支援のあり方などを検討してみます。

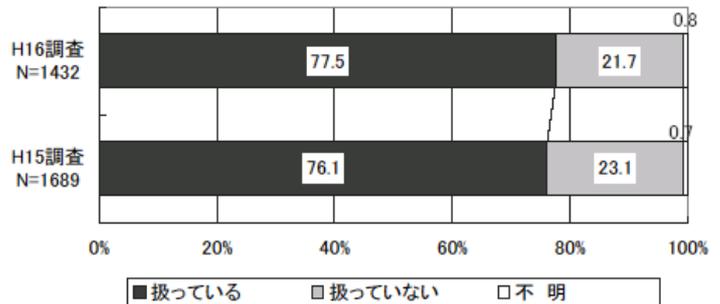
目次	
特集：1	事業者の住宅ローンの扱い状況！ 住宅ローンアドバイザーが必要なわけ
特集：2	省エネルギー対策を進めよう！ 住宅の省エネルギーを考える（13） 「環境共生住宅について」

#### (1) 調査の対象および調査時期等

〔調査対象〕 (社)住宅生産団体連合会、(社)プレハブ建築協会、(社)日本住宅建設産業協会、(社)全国抽象建築工事業団体連合会、(社)日本ツーバイフォー建築協会、(社)日本木造住宅産業協会、(社)全国住宅建設産業協会連合会、(社)不動産協会 から選出した住宅ローン担当者又は営業担当者3,000名(回答数:1432 回答率：47.7%)

〔調査時期〕 平成17年1月～2月  
〔調査対象年〕 平成16年1月～12月  
〔調査方法〕 各調査対象者へ調査票を郵送、回答後調査票を郵送で回収

提携ローンの取扱いの有無

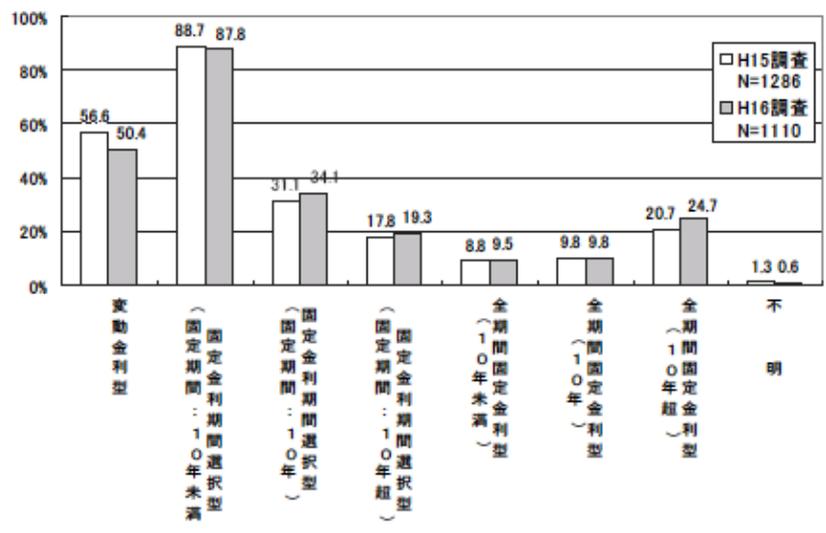


#### (2) 調査結果の内容

##### 提携ローンの取り扱い

77.5%の回答者が所属する企業と民間金融機関との間に、住宅ローンに関する提携があります。提携ローンは都市銀行との間のものが最も多く、内容では、固定金利の期間選択型(期間10年未満)のものが最も多くなっています。

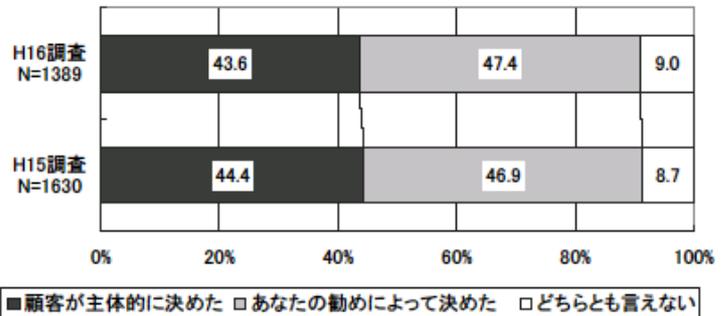
提携ローンの種類



## 住宅ローンの選択にはアドバイザーが必要

顧客が住宅ローンを選ぶとき、下記表のとおり顧客が主体的に決めると回答したのが 43.6%、営業担当者の勧めで決まったと回答したのが 47.4%とやや上回っており、営業担当者のアドバイスがかなりの影響力を持っており、重要な役割を担っているといえます。いわゆるローンアドバイザーの必要性が叫ばれているのもこのような事情によるものといえます。

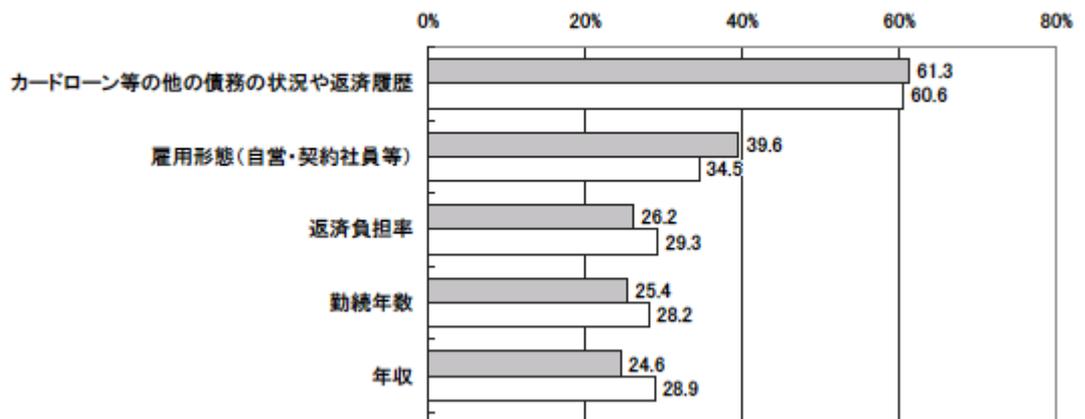
住宅ローンの決定主体



## 金融機関の審査は「カードローンなど他の債務の状況や返済履歴」「雇用形態」で厳しい

民間の金融機関からの住宅ローンを希望した人で、希望した金融機関からの融資や希望した融資条件での融資を受けられなかった人が平均 9.6%あり、その主な理由は右記表のとおり、「カードローンなど他の債務

希望する融資は受けられないと判断された理由



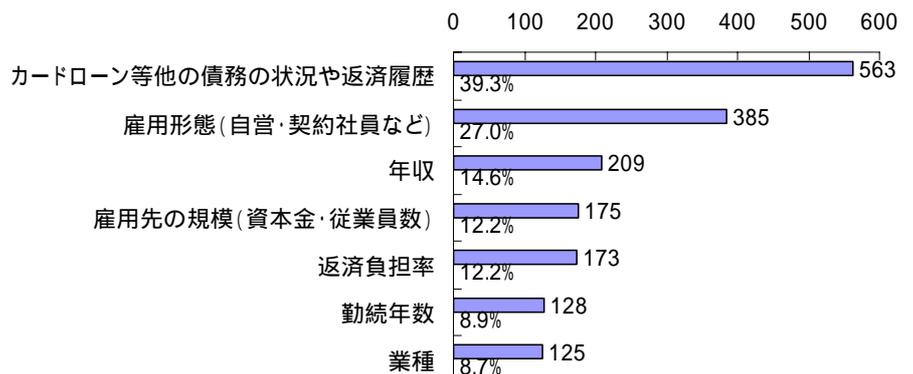
の状況や返済履歴」が最も多く、「雇用形態(自営・契約社員など)」がこれに続いています。要は、個人の信用能力と返済能力を判断しているといえます。

6月号で調べた金融機関に対する調査では、「完済時の年齢」、「返済負担率」、「勤続年数」、「年収」、「他の債務の状況」などが金融機関側の考慮する項目となっており、「雇用形態」「業種」などはあまり重点が置かれていませんでしたが、今回の調査では、やはりこれらの項目が、直接個人の返済能力に結びついて行くとの金融機関側の判断が働いているという結果となっています。

## 金融機関の審査が厳しくなったと感じる項目は、個人の返済能力に関すること

このような状況から、事業者の担当者は右記表のように、前年に比べて「カードローン等他の債務状況や返済履歴」など個人の返済能力に関する項目について、金融機関の審査が一段と厳しくなったと回答した人が一番多く、金融機関の姿勢の変化を強く感じているようです。

前年と比べ厳しくなった審査項目



## 特集 2

# 省エネルギー対策を進めよう！

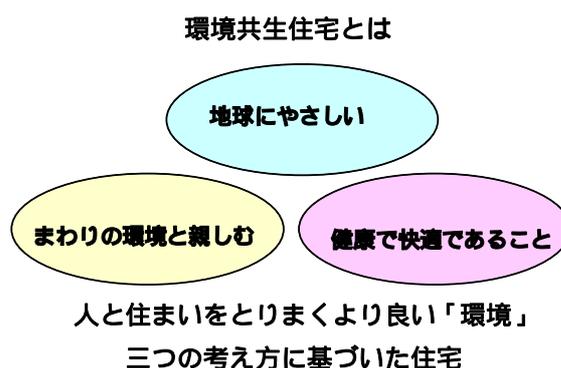
### 住宅の省エネルギーを考える（13）「環境共生住宅について」

住宅の省エネルギーを考える際に、住宅のライフサイクルを考える必要があることをみてきました。これに関連して、住宅建築では周辺環境にも配慮することが必要であるとの考え方から、国土交通省は「環境共生住宅」の建設促進を図っています。今回この「環境共生住宅」についてみてみます。

#### （1）環境共生住宅は広い意味で、住宅とその環境のことを指しています

環境共生住宅とは、『地球環境を保全するという観点から、エネルギー資源や廃棄物などに配慮しながら、周辺の自然環境と親密に調和し、居住者が主体的に係わりながら健康面、快適性等に工夫された「住宅」並びに住宅を含めた「地域環境」のことを言う』と定義されています。つまり、人と住まいをとりまくより良い「環境」をつくるために「地球にやさしい」、「まわりの環境と親しむ」、「健康で快適であること」という3つの考え方に基づいた住まいづくりのことをいいます。

言い換えれば、環境共生住宅には、先にみてきました企画・設計から廃棄までの住宅のライフサイクルの各段階における環境負荷を最小限に抑える工夫がされているわけで、そこには自然エネルギーの活用とか、有害物質を含まないリサイクル可能な建材の使用あるいは周囲の自然環境や景観と調和した設計・デザイン等が具体的に盛り込まれているといえます。しかもこれらの事柄が、単に一戸の住宅だけでなく、その住宅を含めた地域環境そのものの中に実現されているわけです。



#### （2）「環境共生住宅」の建設の促進方法

このような周辺環境と調和を保ちながら住宅市街地全体の省エネルギーを図った環境共生住宅の建設を進めるために、国土交通省では平成5年度より民間事業者、地方公共団体等を対象に「環境共生住宅市街地モデル事業」を行っています。この事業の中ではモデル的な住宅団地の建設を行う場合に、調査設計費や屋上緑化、ゴミ処理、水有効利用、太陽エネルギー活用などのシステム整備費などを対象として補助を行っています。

また個人向けには、個人が環境共生技術を取り入れた住宅を建てる場合に、住宅金融公庫による融資の優遇措置が利用できる等、環境共生住宅を建てるための公的な各種支援制度が整えられています。

#### 環境共生住宅市街地モデル事業

国はこの事業の中で、地球の温暖化防止、資源の有効利用、自然環境の保全などを充分考えた施設の整備を促進するために必要な助成を行っています。概要はつぎのとおりです。

対象者は、住宅市街地を整備する地方公共団体、都市基盤整備公団及び地域振興整備公団と、地方住宅供給公社及び民間事業者に補助する地方公共団体です。

補助の対象となるのは、調査設計計画、環境共生施設設備に要する費用です。

ただし、事業地区内に計画されている住宅の個数が概ね50戸以上あること、また、環境との共生を図ったモデル性の高い市街地の整備が一体的且つ総合的に行われる一段の土地区域で実施されていることが条件になります。

補助率は 1/3 です。（但し、民間事業者又は地方住宅供給公社が施工者の場合は地方公共団体が補助

する額の1/2以下且つ事業対象費の1/3以内)

### 住宅金融公庫の割増融資

住宅金融公庫は、これまでのレポートのとおり住宅の省エネルギー化、太陽エネルギーの利用、雨水利用施設の設置等を促進するために、割増融資制度を設けています。

又平成8年10月1日より、住宅金融公庫金利体系が改正され、一定の基準を満たした良質な新築住宅に対して基準金利を適用する優遇措置がとられています。具体的には下記のいずれかであれば基準金利が適用されます。平成9年度からは、中古住宅についても同様の要件を満たせば、優遇金利が適用されています。

- ・ バリアフリー化による高齢者等の日常生活に配慮した住宅
- ・ 主要な構造部分を強化して防腐・防蟻措置等を講じた耐久性の高い住宅
- ・ 断熱構造として冷暖房効果を高め、省エネルギー環境負荷の低減に配慮した住宅

### 環境共生住宅建設推進事業

国は、地方公共団体が気候、風土、自然環境等の地域の特性を生かした環境共生住宅整備に関する基本方針、環境共生住宅に関する計画を策定する場合に補助を行っています。

## (3) 環境共生住宅認定制度について

### 環境共生住宅認定制度の運営

環境共生住宅については、これまでの研究成果を踏まえその基準が定められ公表されています。このことによって、誰もが環境共生住宅のイメージを同じように描くことができるようになりました。そこで平成10年に一層の環境共生住宅の普及を図る目的から、対象住宅を認定する認定制度がつけられ、現在(財)建築環境・省エネルギー機構(IBEK)により運営されています。

### 認定の方法

環境共生住宅の認定の方法には、次のような方法があります。

- A. 個別供給型(プラン、仕様、建設地が特定された戸建又は共同住宅を個々に認定する)
- B. 個別システム供給型(建設地は特定されていないが、プラン、仕様、供給計画が基準にあっておりシステムとして纏められて、継続的供給が可能な住宅を認定する)
- C. 団地供給型(ひとまとまりの団地を認定する)

### 認定の基準

認定の基準は、必須要件と提案類型の2段階で構成されています。このうち必須要件は、環境共生住宅を謳う住宅として最低満足すべきレベルの仕様です。一方提案類型では限定的な基準は無く、自由に発想した環境共生が実現できる技術や設計の工夫の提案を求めています。審査では、相応の効果が推測される工夫に対して積極的に評価しています。

### これまでの認定状況

これまで認定された環境共生住宅は、上記の表のとおりまだまだ少ない状況ですが、今後省エネルギーと環境問題への対応方法として増加するものと予想されます。

環境共生住宅認定 建設戸数の推移

