



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：誤解の多い「シックハウス対策」

「シックハウス対策」の思わぬ落とし穴！？

「念願のマイホームだったのに、まさかこんな目に遭うなんて」そう憤るのは京都市内で化粧品販売会社を営む女性経営者。03年春、大阪市内に4200万円の分譲マンションを購入したが、入居したとたん、激しい吐き気やくしゃみに襲われた。「異変に気付いたのは入居の翌日。最初は花粉症かと思ったが、数ヶ月たっても一向に改善しないので病院で診てもらったところ、シックハウス症候群と診断された」

だが、このマンションで被害に遭ったのはこの女性だけではない。14階建ての建物の2階、4階、5階に住む8世帯の住人も同じような症状に悩まされ、販売した大手マンション業者に改善を求めている。

しかしその業者は「法的には何ら問題ない」というスタンスを繰り返すだけ。営業用に作成したパンフレットにもシックハウス対策が施されている点をはっきりとうたわれている。

規制外の化学物質に異常値

厚生労働省はホルムアルデヒドやトルエンなどの13種類の化学物質について室内濃度の指針値をまとめている。

この値を超すと、健康に悪影響を及ぼす恐れがあると言われているが、**建築基準法で規制されているのは、まだ2物質にすぎない。**壁紙の接着剤などに使われている**ホルムアルデヒド**とシロアリ駆除剤の**クロルピリホス**だ。

「基準法を守っているから“シックハウス”は大丈夫」という業者の言葉の中に、思わぬ落とし穴が潜んでいたというわけだ。

[日経トレンディ 2004年2月号]

シックハウス問題は、すでに一般常識になっている！

今回は日経トレンディの「安全を買う方法」という特集から引用した。シックハウスへの関心の高まりは一般雑誌に掲載されるまでになっている。

今回の問題は、シックハウス被害が発生しているのに、「法的な問題はない」と主張し、物件のパンフレットにもシックハウス対策をしている、とうたっていることだ。

目次

1：誤解の多い「シックハウス対策」

2：わかりやすい住宅ローン減税

ニュース：最高裁が建替え相当損害賠償を命じる初の判断
：贈与課税枠550万から3500万へ
今年の1月にさかのぼって計算？

対策

シックハウス対策基準法は、ホルムアルデヒドとクロルピリホスについての対策に過ぎず、この規制値の範囲でもシックハウス症候群を引き起こす患者も少なくない。つまり、シックハウス症候群は個人差で症状が出現し、その他の化学物質からも発症する病気である為、今後は間違っても基準法内の施工をただけで「シックハウス対策は万全」というような宣伝をする事は危険である。

「シックハウス対策」=「健康住宅」をあなたの会社の特徴として営業するのなら、もっと徹底的に対策を行なうことが必要になるであろう。少なくとも性能表示制度で測定される 6 物質については濃度測定を行なっておくことも一つの方策だし、シックハウス症候群そのものの勉強も必要だろう。

そこまでできる企業になられると、キーワード「安心！」売ることに繋がり、右肩上がりの売上拡大の一助になるでしょう！

ちなみに、勉強の場として、NPO「シックハウスを考える会」 をお勧めします。
全国に支部があり、広く活動されています。

本部 〒575-0013

大阪府四条畷市田原台4 - 6 - 2

Email: peach@sickhouse-sa.com

TEL: 0743 - 79 - 9103

FAX: 0743 - 79 - 9153

理事長 上原 裕之

事務局長 市橋 邦夫

参考 厚生労働省 VOC揮発性有機化合物 ガイドライン指針値

14(13 + TVOC) + 1*物質

ホルムアルデヒド	100 μ グラム / m3	テトラデカ	330 μ グラム / m3
トルエン	100 μ グラム / m3	フタル酸ジ - 2	120 μ グラム / m3
キシレン	870 μ グラム / m3	- エチルヘキシン	
Pクロロベンゼン	240 μ グラム / m3	ダイアジノン	0.29 μ グラム / m3
エチルベンゼン	3800 μ グラム / m3	アセトアルデヒド	48 μ グラム / m3
スチレン	220 μ グラム / m3	フェノブカルブ	33 μ グラム / m3
クロルピリホス	1 μ グラム / m3	トータル VOC 暫定目標値	400 μ グラム / m3
(小児の場合)	0.1 μ グラム / m3		
フタル酸ジ - n	220 μ グラム / m3	*ノナール暫定値	44 μ グラム / m3
- ブチル			

一口メモ

イエスと言わせる秘訣...ひとは、おだてられると、「イエス」といってしまう。
したがって、「イエス」と言わせる時は、事前に相手を愉快的な気持ちにさせることが肝要。

知っておこう！ 住宅ローン控除について NEW

平成16年以降も住宅ローン控除延長で住宅需要を後押し!!

新たに住宅を取得しようと考えている方々や、住宅供給者の皆さまにとって朗報です。

平成15年12月17日に、住宅ローン控除制度を継続することが決定されました。

現行の住宅ローン控除が1年間延長され、平成16年にも適用されることになりました。

住宅供給者の皆さん、この住宅ローン控除制度を最大限に活用して、

住宅を取得したい潜在的なお客様を掘り起こす営業を展開しましょう。

平成16年12月31日までに新築住宅を取得し入居した場合、12月末現在の住宅ローン残高に対して1%の金額(年間最大50万円まで)の税額控除が10年間(最大控除額500万円まで)受けられます。

平成17年以降も住宅ローン控除が継続されますが、規模が縮小され、4年間かけて最大控除額が毎年減額されます。4年目以下の平成20年は最大控除額が160万円になります。控除の対象期間は現行と同じ10年間の据え置きとなります。

	最大控除額
平成16年	500万円
平成17年	360万円
平成18年	255万円
平成19年	200万円
平成20年	160万円

ニュース 名義貸しでも監理義務あり...欠陥住宅で最高裁が認定

2003年11月14日最高裁判所は、建築確認申請の代行で名目上の工事監理者となった建築設計事務所に対し、工事監理義務を怠ったとして欠陥住宅の購入者への損害賠償を命じる判決を出した。

欠陥住宅とされたのは大阪市内の建売住宅3棟で、柱や基礎の仕様が確認時とは異なり、法で求める構造耐力を欠いていた。住宅会社だけに賠償責任があるとする一審判決後、1棟の購入者だけが設計事務所と不動産会社を相手取って控訴した。

2000年8月に大阪高等裁判所が設計事務所に賠償を命じる判決を出すと、今度は設計事務所が上告していた。

設計事務所は住宅会社と工事監理契約を結ばなかったから管理責任は発生しないと主張したが、最高裁は確認申請書に工事監理者として署名した以上、自ら監理するか住宅会社に本当の工事監理者の届け出を行なわせるなどの義務があると判断。上告を棄却し、損害賠償として490万円の支払いを命じた。

新型住宅ローンの融資金利一覧

(平成16年1月資金実行分)

「新型住宅ローン」とは、住宅金融公庫が行なう証券化事業を活用する、最長35年にわたる長期固定金利の民間金融機関の住宅ローン商品です。技術基準概要を参照(基準金利基準より緩い部分あり)

【都市銀行】

みずほ銀行	3.25%	全期間
UFJ銀行	3.95%	全期間

【地方銀行】

青森銀行	3.33%	全期間
みちのく銀行	3.33%	全期間
荘内銀行	3.25%	全期間
岩手銀行	3.58%	全期間
東北銀行	3.03%	全期間
七十七銀行	3.55%	全期間
群馬銀行	3.05%	全期間
武蔵野銀行	3.60%	全期間
横浜銀行	3.30%	全期間
第四銀行	3.60%	全期間
山梨中央銀行	3.80%	全期間
静岡銀行	3.20%	全期間
スルガ銀行	3.56%	全期間
清水銀行	3.30%	全期間
大垣共立銀行	3.30%	全期間
十六銀行	3.30%	全期間
百五銀行	3.30%	全期間
滋賀銀行	3.30%	全期間
泉州銀行	3.35%	全期間
池田銀行	3.20%	全期間
または	当初10年2.60%、11年目以降3.40%	
南都銀行	3.80%	全期間
鳥取銀行	3.10%	全期間
中国銀行	3.06%	全期間
広島銀行	2.98%	全期間

【第二地方銀行】

北洋銀行	3.55%	全期間
札幌銀行	3.06%	全期間
山形しあわせ銀行	3.05%	全期間
北日本銀行	3.10%	全期間
福島銀行	3.33%	全期間
大東銀行	3.10%	全期間
栃木銀行	3.20%	全期間
愛知銀行	3.26%	全期間
名古屋銀行	3.20%	全期間
びわこ銀行	3.20%	全期間
島根銀行	3.03%	全期間
トマト銀行	3.06%	全期間
広島総合銀行	2.98%	全期間
西京銀行	2.95%	全期間
徳島銀行	3.03%	全期間
熊本ファミリー銀行	3.30%	全期間
八千代銀行	3.25%	全期間

【信用組合】

長野県信用組合	3.40%	全期間
---------	-------	-----

【信用金庫】

札幌信用金庫	3.36%	全期間
室蘭信用金庫	3.26%	全期間
空知信用金庫	3.20%	全期間
または	当初10年間2.60%、11年目以降3.50%	
苫小牧信用金庫	3.15%	全期間
日高信用金庫	3.26%	全期間
函館信用金庫	2.89%	全期間
旭川信用金庫	3.26%	全期間
士別信用金庫	3.46%	全期間
釧路信用金庫	3.56%	全期間
大地みらい信用金庫	当初10年間3.56%、11年目以降4.36%	
盛岡信用金庫	3.03%	全期間
長野信用金庫	3.40%	全期間
金沢信金庫	3.10%	全期間
福井信用金庫	3.17%	全期間
遠州信用金庫	3.06%	全期間
岐阜信用金庫	3.30%	全期間
大垣信用金庫	3.14%	全期間
高山信用金庫	3.14%	全期間
東濃信用金庫	3.03%	全期間
関信用金庫	3.06%	全期間
豊田信用金庫	3.43%	全期間
東春信用金庫	3.03%	全期間
桑名信用金庫	3.84%	全期間
京都信用金庫	3.40%	全期間
京都中央信用金庫	3.30%	全期間
阪奈信用金庫	3.53%	全期間
奈良中央信用金庫	3.41%	全期間
きのくに信用金庫	3.36%	全期間
神戸信用金庫	3.26%	全期間
播州信用金庫	3.30%	全期間
兵庫信用金庫	3.40%	全期間
淡路信用金庫	3.23%	全期間
鳥取信用金庫	3.06%	全期間
おかやま信用金庫	3.53%	全期間
水島信用金庫	3.30%	全期間
または	当初10年2.56%、11年目以降3.36%	
玉島信用金庫	3.36%	全期間
広島信用金庫	2.98%	全期間
下関信用金庫	2.95%	全期間
福岡ひびき信用金庫	3.25%	全期間
天草信用金庫	3.56%	全期間
大分信用金庫	2.97%	全期間
延岡信用金庫	3.06%	全期間
南郷信用金庫	3.06%	全期間

【保険会社・ノンバンク】

三井住友海上火災保険	3.53%	全期間
協同住宅ローン	3.03%	全期間
日本住宅ローン	2.90%	全期間