



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

姿と機能が変わる住宅金融公庫！

平成19年4月より「独立行政法人 住宅金融支援機構」に移行。

民間金融機関による長期固定金利型住宅ローン提供を支援し、直接融資は廃止！

高まる消費者への住宅金融支援の必要性！

これまで国民の多くが住宅取得できるように低利の金利での住宅ローンを提供し、住宅金融の中心的役割を果たしていた住宅金融公庫が、2年後の平成19年4月よりその役割を変え、「独立行政法人 住宅金融支援機構」として、住宅ローンの直接融資から撤退し、民間金融機関の住宅金融を支援する証券化支援業務を行うことになりました。

今後の住宅ローンの提供は、民間金融機関が主役となり、金融機関独自のローンと共に住宅金融支援機構と提携した長期固定金利型のローンを提供することになります。金融機関によって異なった金利が提示されますので、消費者にとってどの金融機関で、どの住宅ローンを手当てするか判断が難しくなってきます。

従って今後は消費者に対して、住宅金融に関する情報提供や相談あるいは提案を行う、フィナンシャルプランナーや住宅ローンアドバイザーなどの役割が高くなっていくと思われます。

住宅取得を考えている顧客を確実に確保するためには、自社内に住宅ローンアドバイザーをおくなど、早急に金融面の支援体制を整えて、住宅のデザインや設計面での提案とあわせて、顧客へのサービスを提供することが必要です。

(1) 住宅金融公庫は廃止へ

政府は、特殊法人などの整理合理化計画にもとづいて、住宅金融公庫を廃止して新たに証券化支援業務を行う「独立行政法人 住宅金融支援機構」を設立することを盛り込んだ法律案を2月8日の閣議で決定しました。法案は今国会に提出され、可決された後、平成19年4月1日より施行される予定です。

これにより、これまで住宅金融公庫が担っていた住宅ローンの直接金融という役割が終わり、2年後の4月からは、新たに設立される「住宅金融支援機構」のもとで、証券化支援業務を主としたサービスの提供が行われます。

ただ、それまでの間公庫は、現在行っている直接金融事業の規模を年度ごとに縮小させながら継続し、併せて証券化事業も継続することになります。平成19年4月以降に新機構が直接金融事業を行うかどうかは、19年度予算編成時に、一般金融機関の長期固定金利型ローンの実行状況をみて見極めることになっています。

目次

特集：1

姿と機能が変わる住宅金融公庫！

平成19年4月より「独立行政法人 住宅金融支援機構」に移行。

民間金融機関による長期固定金利型住宅ローン提供を支援し、直接融資は廃止！

高まる消費者への住宅金融支援の必要性！

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(6)

「結露について」

(2) 新しい「独立行政法人 住宅金融支援機構」の役割

新機構は次のような業務を行います。

一般の金融機関が行う住宅ローンの債権を買い取り、住宅ローンを担保とする債券についての債務保証による証券化業務を行います。

住宅資金の直接融資は原則として廃止しますが、災害関連や、都市居住再生など、一般の金融機関の融資が困難な分野に限って、限定的な直接融資を行います。

これまでの、住宅金融公庫の実行した融資についての債権管理と回収業務を行います。

良質な住宅建設を促進するために必要な各種の情報を提供します。

(3) 証券化支援業務について

証券化支援業務は、現在の住宅金融公庫でも平成15年10月より行われています。長期固定金利型の住宅ローンの取り扱いを一般の金融機関に移し、公庫による直接融資を将来的に縮小することを前提としています。

長期固定型の金利の提供は、一般の金融機関にとってリスクが高く、なかなか低い金利の商品の提供がしにくいサービスです。このため公庫がその債権を買い取り証券化して投資家に販売することで金融機関のリスクを軽減することによって、一般の金融機関が市場でサービスを提供し易くしているものです。

現在は「フラット35」という名称で新規のローンとして、各金融機関の窓口で取扱われています。この公庫との連携型のローンを提供している金融機関の数は大幅に増加し、現在では都市銀行 6、地方銀行 53、第二地方銀行 33、信用金庫 94、信用組合 4、保険会社・ノンバンク 6 の合計 196 の金融機関に上っています。

(4) 平成17年度の住宅金融公庫の事業計画案

新機構に移行するまでの間は、公庫は従来どおり、直接融資も行い併せて証券化支援事業も行います。国会の予算案の承認が前提ですが、平成17年度の公庫の事業計画は次のようになっております。証券化事業は増加し、直接融資は大幅に減少する計画です。

平成17年度住宅金融公庫事業計画

	平成17年度予算	平成16年度予算	増加率(戸数)	
証券化支援事業	買取型	9万戸(1.8兆円)	7万戸(1.4兆円)	28.6%
	保証型	1万戸(0.2兆円)	1万戸(0.2兆円)	0
	小計	10万戸(2.0兆円)	8万戸(1.6兆円)	25.0%
住宅資金融通事業	14万戸(2.2兆円)	22万戸(3.5兆円)	△36.4%	
合計	24万戸(4.2兆円)	30万戸(5.1兆円)	△20.0%	

(5) 消費者への住宅金融面での支援が重要

消費者にとって、住宅ローンをどこの金融機関でどのように手当てするかは重要なことで、なかなか分かりづらいことです。特に、金融機関が様々な異なった金利のレートを提示する状況下では何が本当に自分に有利な条件なのかが分かりません。

殆どの消費者は、正確な情報で自分にあったローンを推薦してくれる人もしくは相談に乗ってくれる人が欲しいと思っています。ですから今後は特に、住宅営業の中で金融面についての消費者へのサービスが重要になってきます。早く金融面でのサービス提供ができる体制を整えることが、消費者の信頼を勝ち取る近道になります。対応を急ぎましょう！

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(6)「結露について」

これだけは知っておこう！

結露は、空気中の水蒸気が冷やされて水滴に変化する現象をいいます。結露には、窓ガラスなどの目に見える部分での結露「表面結露」と、壁の中など目に見えない部分で起きる「内部結露」とがあります。

「内部結露」は手の届かない部分での問題なのできちんと対策を講じる必要がある。断熱材を隙間無く入れ正しい施工を行い、あわせて防湿材を隙間無く貼り、壁内等への空気の進入を遮断しておくことです。

(1) 結露とは

住宅でのエネルギー消費量を軽減するためには住宅の断熱化が必要です。又断熱効果を上げるには気密化が必要です。このように、断熱化・気密化を図る場合に気をつけていなければならないのが、結露の問題です。

「結露」は、室内の空気中にある目に見えない水蒸気が冷たい空気に冷やされて、液体の水滴に変化する現象をいいます。

結露発生メカニズム

室内空気中の水蒸気 (気体) 冷やされる から 水滴に変化する (液体) に変化

この現象は、空気中に含まれる水蒸気の量には限界があるため、限界を超えた水蒸気が液体の水滴となって現れてくるために起こります。温度が高くなれば空気中に含まれる水蒸気の量は多くなり、結露が始まる温度も高くなります。又湿度を低く保てば結露の生じる温度も低くなります。

下記の表は、空気中の温度と湿度の関係で、何度になると結露が起きるのかを示しています。

	湿度80%	75%	70%	65%	60%	50%
温度28℃	24.2	23.2	22.0	20.8	19.6	16.7
26	22.2	21.3	20.1	18.9	17.7	14.9
24	20.3	19.3	18.2	17.0	15.8	12.9
22	18.4	17.4	16.3	15.1	13.9	10.9
21	17.4	16.3	15.3	14.2	13.0	10.2
20	16.5	15.5	14.4	13.3	12.0	9.2
18	14.5	13.5	12.4	11.3	10.1	7.3

例：室内温度 26℃、湿度 60% の時に、押入れの中が表中の両者の交わる数値 17.7℃ 以下になると結露が生じます。又同じ室温で湿度を 50% に下げると、14.9℃ 以下になるまで結露はしません。

(2) 表面結露と内部結露

「結露」には、冬季に室内を暖房した際、窓ガラス等の表面に水滴が現れるように、目に見える部分での結露

と、壁の中や天井内など目に見えない部分で起こる結露があります。

目に見える部分での結露を 「表面結露」、

又目に見えない部分の結露を 「内部結露」

と呼んでいます。

表面結露の場合は、簡単に結露する反面、乾かすことや、タオルなどで簡単に拭き取ることが可能ですが、内部結露の場合は、乾き難く又拭き取ることができませんので、永くその部分に水滴として留まってしまい厄介です。

結露を放置しておくと、建物にカビやダニが発生するもとになりますので、建物の材料の木材が腐ったり、断熱材の性能が低下する原因にもなり、結果的に建物の寿命を縮めることになります。ですから結露を防止する対策が必要になってきます。

(3) 表面結露の防止方法

表面結露の起こる原因は、空気中の水蒸気が冷やされることですから、これを防止するには、室内の水蒸気の量を減らし、外気に接して結露の起きやすい開口部や壁の表面温度が下がらないように断熱することです。

室内の水蒸気の量を減らすには、24 時間換気で通気を良くすることです。また室内の温度を上げて乾燥させることも効果的です。風呂上りの洗い髪を乾かすのに温風のドライヤーで速く乾かせることを思い浮かべてください。

しかしながら現実には、冬季には室内の寒さを防ぐために暖房を行いますと同時に室内の乾燥を防ぐために加湿器や、やかんでお湯を沸かしたりして、水蒸気をどんどん出しています。気密化された建物の室内で、この水蒸気が窓ガラスや、壁や天井の表面部分で、外気に冷やされて結露してしまうわけですので、これらの部分が冷やされ難くしておくことが必要です。

窓には、ペアガラス(二重ガラス)やトリプルガラス(三重ガラス)を使用すると良いでしょう。

壁や天井には必ず効率の良い断熱をすることです。その際特に防湿に注意することです。

防湿材等を使って防湿を十分に施しておかないと、断熱で表面結露の問題を解決できたとしても、目に見えない壁内や天井内での「内部結露」が生じることになりますので、より深刻な問題に発展しかねません。

(4) 内部結露の防止方法

「内部結露」は壁や天井などに断熱をするために断熱材を入れることに関連して発生する副次的な問題です。

これを防止するためには、

まず、防湿シートを隙間無くはり、暖かい室内の空気が、隙間や壁材を通して温度の低い壁内に入り込むことを阻止しなければなりません。この対策がうまくできていないと、断熱材を入れても効果が低下してしまい、逆に手の届かない部分での結露発生と、材料の腐朽という問題を残してしまいます。

次に、「断熱の方法について」で述べたように、断熱材を入れる際に、壁の中の隙間をなくすようにきちんと施工して、壁内での空気(水蒸気)の滞留を無くすようにしなければなりません。又仮に壁内に空気が進入した場合に、速やかに放出できるように「通気層」を設けて、壁内を乾燥状態に保っておく措置が必要です。

要は、壁内に空気が入り込まないようにして、あわせて壁内の温度を急激に下げないようにすることです。

次回は「省エネルギー基準について」レポートします。