



今週の フラッシュ

住宅版エコ制創設、住宅金融・投資促進税制

～ 政府、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」

政府は8日の閣議で、住宅投資促進のための住宅金融の拡充や住宅税制の改正、住宅版エコポイント制度の創設などを柱とする「明日の安心と成長のための緊急経済対策」を決定した。

具体的な対策として、環境性能の高い家電、自動車、住宅等の普及を促進し、家計の温暖化対策を加速するとともに、景気回復に貢献するものとして、いわゆる「エコ消費3本柱(家電・自動車・住宅)」の推進を掲げている。とりわけエコ住宅の建設、エコ住宅へのリフォームに対して住宅版エコポイントを付与する制度を創設(国土交通省・経済産業省・環境省の3省合同事業)としている。

また、金融対策によって景気の下支えを行うとともに、デフレの進行に伴う実質金利上昇の下で抑制されている住宅投資・設備投資等への支援などにより、景気回復を目指すとして、(1)住宅金融の拡充(2)住宅税制の改正(3)住宅版エコポイント制度の創設 を掲げている。

(1)住宅金融の拡充 = (独)住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度に係る時限的な金利の大幅引下げ等により、住宅投資の拡大を図る。

<具体的な措置> 優良住宅取得支援制度(フラット 35S)の金利の大幅な時限的な引下げ等 = 2010(平成22)年度12月末までの優良住宅の取得に対し、金利引下げ幅を時限的に現行の0.3%から1.0%に拡大する 住宅融資補完の保険料の引下げを実施する。

(2)住宅税制の改正 = 2010(平成22)年度税制改正において、住宅投資の促進に資する贈与税の措置を講ずる。

(3)住宅版エコポイント制度の創設等(国土交通省・経済産業省・環境省の3省合同事業) = <具体的な措置> 住宅版エコポイント制度の創設 = エコ住宅の建設、エコ住宅へのリフォームに対して住宅版エコポイントを付与する制度を創設 住宅版エコポイントの発行対象(=補正予算の成立日以降に、原則として、工事が完了し、引き渡しされた住宅が対象(ただし、2010(平成22)年1月1日以降に工事に着手したものに限り)。(1)エコリフォーム = 窓の断熱改修〔内窓設置(二重サッシ化)、ガラス交換(複層ガラス化)〕 外壁、天井または床の断熱材の施工 これらに併せて、バリアフリーリフォームを行う場合、ポイントを加算(2)エコ住宅の新築 = 省エネ法のトップランナー基準〔省エネ基準 + (高効率給湯器等)〕相当の住宅〔省エネ法では、

戸建て住宅に関するトップランナー基準を定めている。共同住宅に関し、トップランナー相当の基準を年内に策定する予定 木造住宅(省エネ基準を満たすものに限る)

エコポイントの交換対象 = 家電エコポイントの交換対象商品等： 商品券・プリペイドカード(環境寄付を行うなど環境配慮型のもの、公共交通機関利用カード) 地域振興に資するもの(地域商品券、地域産品) 省エネ・環境配慮に優れた商品 など。

家電エコポイントに比べ、発行されるポイント数も大きくなることから、交換対象を多様化する予定。

建築確認手続き等の運用改善 = 建築確認審査の迅速化および申請図書の簡素化を図るため、建築基準法における建築確認手続き等の運用を改善。

【問合せ先】総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24252、24242

政策動向

国交省、住宅エコなど温暖化・省エネや経済対策で経産省と連携

国土交通省は、地球温暖化・エネルギー対策の強化に向けて、「第1回地球温暖化・エネルギー関係での経済産業省と国土交通省による合同ワーキングチーム(WT)」を12月2日開催した。このワーキングチームは、三日月大造・国土交通大臣政務官と近藤洋介・経済産業大臣政務官の主導の下に発足したもので、今後、両省の横の連携を図りながら意見交換を行い、年内に論点整理をすることで合意した。

国交省において省CO₂や省エネ、交通を担当している三日月政務官は冒頭の挨拶で、「省の枠を取り払い、国の発展に貢献する」と述べ、経産省と連携して環境対策などに取り組む姿勢を示した。現在の経済状況については、「正念場であるが、経産省との連携で好転させたい」と述べ、同WTを経済対策の議論の場にも活用する考え。近藤政務官も「成長戦略も含めて国交省と連携する」との方針を示した。

短期的には、経済対策にもつながる分野での連携が議論の中心となる模様で、国交省は現在とりまとめ中の「住宅エコポイント」について、制度設計で経産省の協力を得ていく。中長期的な視点としては、地球温暖化対策が主要なテーマとなるが、成長戦略についても両省で連携しなければならない政策について、議論をしていく。

近藤政務官はWT後の会見で、「旧政権では各省が縄張り争いをしていたり、仕事の重複があったりした」と縦割り行政の弊害を述べ、「国交省と協力し、これを改善していく」と意気込みを語った。同WTは年内に、自動車・物流・建設・まちづくりなどの分野で論点整理を行う。

【問合せ先】総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24252、24242

住金機構、12月のフラット35の適用金利、2カ月ぶり低下

(独)住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」の取扱金融機関が適用する12月の融資金利状況をまとめた。

それによると、「フラット35・買取型」(取扱金融機関339機関)は、(1)返済期間

が「21年以上35年以下」の場合の金利幅年2.600～3.550%（取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.850%）(2)返済期間が「20年以下」の場合の金利幅年2.400～3.350%（同2.650%）で、いずれのタイプも最低金利は2カ月ぶりに低下した。

一方、「フラット50」を取り扱う87機関の金利水準は年3.300～4.050%。「フラット35・保証型」の金利水準は年3.500～5.000%。

〔URL〕<http://www.flat35.com/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

調査統計

国交省、2008年度のリフォーム受注額は8.7兆円、共同住宅が最多

国土交通省がまとめた「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」（2008年度下半期受注分）によると、2008年度下半期における日本全体の建築物リフォーム・リニューアル工事の受注高は4兆1316億円で、これに上半期の受注分を含めた2008年度全体の受注高は8兆7700億円となった。

この調査は、リフォーム・リニューアルの市場規模の把握と、建築物ストックの有効活用を促進するための基礎資料として、2008年度上半期受注分から実施しており、今回が2回目の報告。調査方法は、全国の建設業者5000業者に対して元請の建築物リフォーム・リニューアル工事（増築、一部改築、改装など）の受注高と、各月の最初に受注した工事2件の個別工事内容を調査し、日本全体の状況を推定したもの。

《2008年度下半期受注分の概要》

〔工事種別〕 「住宅に係る工事」1兆7446億円 「非住宅建築物に係る工事」2兆3870億円〔住宅の受注業者別内訳〕 「建築工事業」1兆148億円 「職別工事業」4982億円〔非住宅の受注業者別内訳〕 「建築工事業」9012億円 「一般土木建築工事業」5702億円〔用途別〕 「共同住宅」1兆571億円 「事務所」6465億円 「一戸建住宅」5859億円。

〔工事の目的別内訳〕(1)住宅に係る工事＝ 「劣化や壊れた部位の更新・修繕」154万6999件 「高齢者・身体障害者対応」15万2720件 「省エネルギー対策」12万6463件 「防災・防犯・安全性向上」11万9853件 等の順(2)非住宅建築物に係る工事＝ 「劣化や壊れた部位の更新・修繕」49万4488件 「防災・防犯・安全性向上」6万6925件 「省エネルギー対策」5万4150件 「用途変更」2万627件 「高齢者・身体障害者対応」1万8456件 「耐震性向上」1万8331件 などの順。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000124.html

【問合せ先】総合政策局情報安全・調査課建設統計室 03-5253-8111 内線28612

資格試験

管理協、来年2月にマンション修繕技術者試験を実施へ

(社)高層住宅管理業協会は、来年2月7日に「2009年度マンション維持修繕技術者試験」を東京、大阪、札幌、仙台、名古屋、広島、福岡の7会場で実施する。受験申込みは現在受付中で、来年1月20日(水)まで。

マンション維持修繕技術者試験は、マンションの維持・修繕に関して一定水準の知識と技術をもっていることを審査・認定するもので、マンション建物・設備の維持保全に関する知識・技術や対応力の向上を図るのが目的。これまでに1212名が認定されている。

試験方法は択一式と記述式で行われる。合格発表は来年3月5日(金)。受験料は1万500円。受験申込書など詳細は下記のホームページから入手できる。

[URL] http://www.kanrikyo.or.jp/kyoukai/iji_h21/siken.html

【問合先】試験研修部 03-3500-2720

住宅展視察

住団連、「2010NAHB 国際住宅展視察ツアー」を来年1月18日実施へ

(社)住宅生産団体連合会では、来年1月18日(月)から25日(月)にかけて、全米ホームビルダー協会(略称:NAHB)が米国ラスベガスで年次会議とともに開催する展示会「インターナショナルホームビルダーズショー」の視察ツアーを実施する。そのため参加者を12月18日(金)まで募集している。募集人員は25名様(最小催行人員15名)。

NAHB(National Association of Home Builder's)は、1942年に設立された住宅建築関連の産業団体で、現在では全世界で約20万人の会員を擁する。展示会は今回で第66回目を迎える。

ショーの展示内容は、建築構造品や資材を始めインテリア、エクステリア、家電製品など住宅建築に関わる最新製品や革新的テクノロジーが紹介され、住宅建築産業の促進だけでなく、社会全般に貢献するものとして、アメリカ商務省が後援しており、関係者の間では「建築業界の新製品のショーケース」と言われ、世界中からビジターを集めるアメリカ最大の住宅建築専門見本市。全米各地は勿論、世界中の住宅建築業者が一堂に会し、前回同様、今回もラスベガスで開催される。会期中には会場内に展示が1500、建築の部門や経営に関する専門職セミナーが175以上も開催される。

「視察ツアー募集要領」などの詳細は、下記ホームページで閲覧できる。

[URL] <http://www.judanren.or.jp/event/nahb/index.html>

【問合先】(株)P T Sコーポレート事業部視察研修開発室
担当者：石井琢己、森久志子 03-5950-5921

団体動向

日本不動産学会、設立25周年記念式典を開催

(社)日本不動産学会は12月2日、東京・内幸町の帝国ホテルで「設立25周年記念

式典」を開催した。会場には大学研究者や不動産業界の代表、国土交通省などの行政関係者ら来賓、会員が多数参集し、25周年を盛大に祝った。

記念式典では、会長の三橋博巳・日本大学教授が「1984年の設立以来、不動産をめぐる諸問題の研究や人材育成などを行い、先人の努力で確固たる基盤ができた。今後も産・官・学連携で、時代にマッチした活動を行っていきたい」と挨拶。引き続き、アメリカの不動産研究機関、アーバンランド研究所(ULI)不動産金融担当シニア・レジデント・フェローのステーブ・R・ブランク氏が「グローバル経済と資本市場の混乱を乗り越えて～不動産金融の変革と発展」と題して記念講演を行った。

【問合せ先】事務局 03-3213-1844

近代化C、『不動産相談事例選集』を刊行

(財)不動産流通近代化センターは、不動産業者からの「不動産相談」を受け付け、宅地建物取引業者にとって参考になると思われる事例を抽出した『不動産相談事例選集』をこのほど刊行した。

中堅・ベテラン社員の業務知識の再確認や、業界団体が実施する研修教材としての活用を想定している。松田弘・弁護士の監修。B5版132頁。頒価は600円。

【申込・問合せ先】出版業務課 03-5843-2071



会員動向

中央住宅のポラスG、中古住宅の仲介を拡大、専任物件は無料診断

中央住宅を中心としたポラスグループは、中古住宅の仲介を拡大するため、取扱い物件で建物の無料診断を行うとともに、建物に瑕疵があった場合に補修費用の一部を負担する中古住宅売却サポートシステム「ポラス売却システム2.0」をスタートした。

建物の耐久性、耐震性などの判断材料を提供し、購入検討者の不安を取り除くことで成約に結びつけていく。ポラスグループの(株)中央住宅不動産ソリューション事業部が12月1日からサービスを開始、来年2月末まで限定実施する。建物無料診断は、専属専任または専任媒介契約を締結した築20年未満の中古戸建てとマンションが対象。床下、屋根裏を含め、技術者が目視チェックして報告書を作成、売買契約締結後に再度、診断を行う。通常価格は6万3000円。瑕疵費用の負担は、建物診断で検査に合格した住宅を対象とする。費用負担する範囲は雨漏りやシロアリの害、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水管の故障(ただし、マンションは給排水管の故障のみ)。物件引渡し後、売主に補修義務が発生し、売主負担で実際に行われた補修費のうち、50万円または成約価格の0.33%のうち小さい金額を上限とする。

社名変更

(株)ジー・エス・シー(正会員)は11月14日付で、社名を「株式会社クライス」に変更した。