

彩の国

smile通信

特集 住宅金融と税制について
住宅ローンの今後の動向と住宅産業
相続時精算課税制度の活用について
銀行ローン利用の注意点

平成15年度総会開催
アイデアコンペ成果報告
建築基準法改正



vol.18

住宅金融と税制について

住宅ローンの今後の動向と住宅産業

広報部会 鈴木由城

1 公庫改革の現状と方向

長らく続いている低金利環境の下、民間住宅ローンの実績は急激に伸びていますが、利用者にとっては、長期固定金利で将来展望しやすく、基準の設定、検査の実施等により安心がもたらされる公庫融資への期待が根強く残っています。

このため政府では今回の通常国会において、今年度から公庫に「証券化支援事業」を行わること等を内容とする住宅金融公庫法改正の決議を行いました。

一方で、特殊法人等整理合理化計画に基づき平成十九年三月までに公庫の権利、義務を承継する独立行政法人を設立すること、民間金融機関が円滑に住宅ローン貸付の業務を実施しているかどうかを勘案し、必要となる場合には新法人に直接融資業務を行わせることが改正法附則に明記されています。

「証券化支援事業」とは、民間金融機関においても公庫と同様の長期・固定金利の住宅ローンを提供できるようにするための事業であり、民間金融機関の住宅ローンを公庫が買取り、住宅ローンを担保とした資産担保証券(MBS : Mortgage Backed Security)を発行し、金利変動リスクを投資家に負担させる仕組みです。

平成十五年秋以降に実施され、今年度一万戸の予算が計上されています。

この証券化支援事業により、公庫が民間の住宅ローンを買い取る条件は次のとおりです。

①新築住宅の建設又は購入に係る貸付けであること。
②自ら居住する住宅を建設又は購入すこと。

る者に対する貸付けであること。
③公庫が別に定める基準(公庫住宅等基礎基準相当)に適合する住宅であること。

④一戸当たりの住宅建設費又は住宅購入価額が一億円未満であること。

⑤償還期間が二十年以上三十五年以内であること。ただし、貸付けに関する申込み受理時年齢が六十歳以上の場合は償還期間の下限を十年とし、また、完済時年齢の上限は八十歳とする。

このように現在の公庫融資とほとんど同様の条件が課せられていることは、制度化に先立ち国土交通省において実施された「市場機能を活用した住宅金融のあり方懇談会」において、住宅政策として公庫融資が担ってきた意義、役割は大きく、新たに構築される証券化支援事業においても、これを引き継ぐ必要があると総括されることによるものに他なりません。

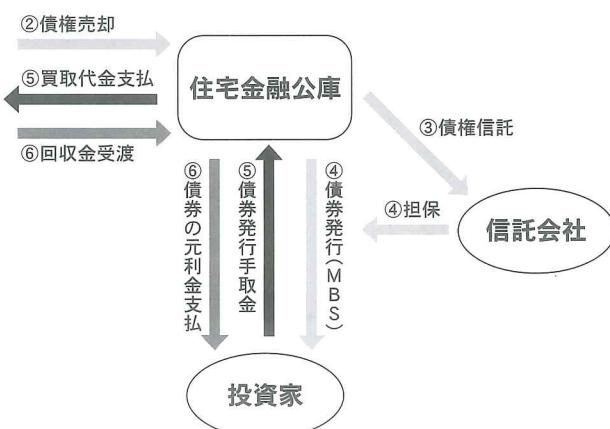
なお、証券化支援により長期・固定の住宅ローンは供給されますが、金利は完全に市場動向により決定されるため、従来の公的融資のような市場金利の著しい上昇に対する歯止め措置が用意されるものではありません。

閣議決定にもあるように、民間金融機関が円滑に業務を実施すること、つまりは、長期・固定の住宅ローンを、景気動向にかかわらず、安定的かつ大量に、選別なく実施される状況がなければなりません。

2 直接融資の意義

民間金融機関の中には、住宅金融公庫融資の段階的縮小を誇大広告し営業活動しているところもあることから、誤解している方もおられるでしょうが、公庫の直接融資の意義は損なわれてはいません。

閣議決定にもあるように、民間金融機関が円滑に業務を実施すること、つまりは、長期・固定の住宅ローンを、景気動向にかかわらず、安定的かつ大量に、選別なく実施される状況がなけれ



れば、今後、利用者のセーフティネットとして直接融資を残さねばならないことは、住宅政策上の使命であるからです。

また、民間では実施されにくい政策対応分野、例えば、災害復興、密集市街地の再整備、マンション建替え、高齢者対策、地球環境問題等への融資は、現在の公庫融資の機能を新法人に引き継がせる必要があります。

超低金利状態が継続している現状であるからこそ、民間住宅ローンの低利制が維持されていますが、財務改善、

収益強化で、いつまで低利商品競争が可能か疑問なところです。

また、民間の金利競争も明らかに公庫がベンチマークにされており、公庫の直接融資がなくなれば、金利水準は彼らの意のままになり、「自営業者」や、低所得・不安定なサラリーマン切捨てに直結することにもなりかねません。そうなれば、住宅需要減退というわれわれ住宅産業界にとって最も回避しなければならない状況が展開されることになります。

3 証券化支援の意義

民にできることは民にを基本理念とした特殊法人改革により、住宅金融公庫の機能が民間に代替できるかどうか、その第一歩が長期固定ローンであり、これを実現する有効な手法として政府が提示したものが証券化支援事業です。住宅ローンの証券化はアメリカにおいては一般的な手法であり、住宅ローンを提供するノンバンク（モーゲージバンカー）が数多くあり、多様な商品の中から利用者に一番合ったローンを

選んで薦め、手続き代行する仕事（モーゲージブローカー）が成り立っています。

日本でも将来、地域に密着した中小工務店がモーゲージブローカー機能を発揮することとなれば、大手ハウスメーカーに対抗できる新たな営業が展開できるものと期待できます。

証券市場の発達しているアメリカにおいても、この手法が定着するまで數十年を要しており、日本の住宅産業界においても長い目で育てていくものと考えた方がよいでしょう。

4 ローン選択の実態

現在、民間金融機関で供給される住宅ローンの約九割は、「変動金利」又は「短期固定金利」のものとなっています。

利用者の金利変動に対する考え方、「気にはしているものの備えなし」が三割強、「金利は当分上がりないと判断」が一割強（公庫利用者の意識調査）と、利用者の多くは、日先の金利でローン選択しており、商品特性・金利上昇リスクの認識が不十分であることがあります。

特に一%ローンといった「キャンペーン商品」を利用することは、リスクについても十分理解しなければなりません。三千万円・三十五年返済で試算すると、三年間の金利優遇期間経過後は、本来金利（現在の水準で二・二五%）となり返済額が二割増になります。仮に金利が一%でも上がれば（三・二五%）返済額は四割増にまで達する（左表参照）ことになりますが、この程度の予想可能なリスクは十分に考慮されて

いなければなりません。

住宅販売の現場においても、営業マシンの中には、売りやすさより先の金利の低さで、変動・短期固定の民間住宅ローンを推奨していることがあることも見逃せません。
「分譲・建設業者のすすめにより住宅ローンを選択した人は六割以上」（日本総合研究所の調査）とあるように、住宅事業者が顧客のローン商品選択に与える影響は、極めて大きいことが伺えます。

5 住宅事業者にとってのリスク

「住宅」も「ローン」も長いつきあい。「売りっぱなし」では「信頼産業」確立困難なことは言うまでもありません。安易な販売は、将来の顧客クレーム増大、ひいては住宅事業者のリスクにつながることを認識する必要があります。

3,000万円35年返済の住宅ローン

キャンペーン期間（3年間 金利 1%）

返済月額／84,686円

金利上昇のない場合 1%金利上昇の場合

4年後（キャンペーン期間修了後）

| | |
|---------------|---------------|
| 金利 2.25% | 金利 3.25% |
| 月額返済 101,696円 | 月額返済 116,624円 |

1.20倍

1.38倍

ましてや、これからはストック重視の時代、住宅事業者も生き残りを賭けて「物件売主」として、アフターサービス、リフォーム等を通じ、総合生活産業としての「長いつきあい」を考えなければなりません。

これからは、住宅ローンも住宅業者がセットで販売し、金利リスクを含めたローン商品説明を行うことが、顧客の信頼獲得につながるという考え方で行動しなければなりません。

6 住宅ローン選択の王道はこれ！

● 公庫の証券化支援による長期・固定の民間ローンが供給される見通しは、未だ不透明であるため、当面、住宅事業者として利用者にお勧めできる住宅ローンの選択肢として押さえておかなければならぬのは、次の三つです。

● 長期・固定の公庫融資

実のところ現在の金利水準（当初十年間二・一〇%、十一年目以降三・五%）は、返済総額で見れば史上最低の水準。

本人年収八百万円以下の利用者には是非ともおすすめしたい。年収八百万円超の利用者の場合は融資額が所要資金の五十%に制限されますが、同じく長期・固定の公的融資である年金融資の併用により解決が可能。

①いつでもどこでも借りられる安心、②職業、肩書き等に左右されず借りられる安心、③図面審査と現場審査で完全な住宅取得ができる安心、④長期・

固定で返済計画が立てやすい安心、⑤返済が困難になった際返済条件を変更する等の相談に応じられる安心を提供するもの。

● 公庫・民間協調融資（すまい・るぱツケージ）

昨年度から公庫融資のスリム化されたことに伴い、民間金融機関とタイアップすることにより所要資金の八十%の融資を行うもので、長期・固定の公庫資金と、短期固定・変動金利の民間資金を組合わせた協調融資。

公庫融資と併せて一本の手続きで申し込み、民間ローン単独利用に比べ金利変動リスクを軽減できるほか、公庫融資と同様の安心が提供される。

● 超低金利の財形住宅融資

財形貯蓄を一年以上続け、残高が五十万円以上あり、勤務先から住宅手当などの負担軽減措置が受けられる方が対象となり、残高の十倍（四千万円上限）まで、所要資金の八十%が限度。

金利は五年固定の変動で一・二三%と公的資金では最も低い。公庫との併せ利用により、すまい・るパッケージと同様に金利変動リスクを軽減できることのほか、公庫融資と同様の安心が提供される。

ところで、長期・固定の公庫融資は、将来にわたり返済計画が立てやすいことが利点の一つとしてあげられます。

一方では、最近の民間金融機関の低金利も、かなり魅力的に思えます。しかし、民間金融機関の商品は短期固定。以後変動が一般的であり、常に金利変動リスクにさらされることになるので、

「低金利下こそ固定金利」のメリットを最大限享受できる資金計画が理想となるでしょう。

具体的に、五年固定二・〇%以後変動金利の商品と、上記の公的融資との比較をケーススタディで見ると次のとおり。

三八〇〇円の新築一戸建てを買うケース

敷地面積一四〇m²、建物面積一三〇m²、さいたま市、

本人年収七五〇万円、自己資金九百

万円

※便宜上、変動金利分については、固定期間終了後十年目までは平均三・〇%、十一年目以降は平均四・〇%と仮定した。

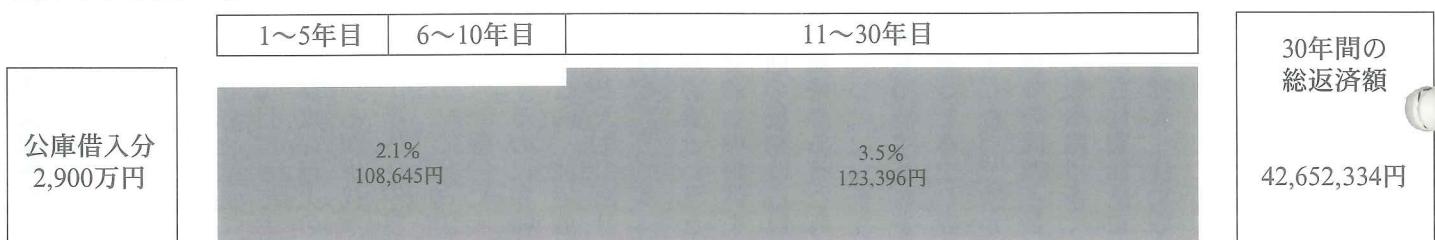
民間ローンは固定期間経過後の金利変動をどうみるかがポイントとなります。現在の低金利状況はむしろ異常であります。過去の金利動向では最高で八%台の時期もあり、今後三十年もの間、金利が三%以下ということは、まずあり得ないことと考えるのが自然といえます。

上記ケースでは金利固定期間が終了した六年目から三十年目までの二十五年間の平均金利水準三・一二%を境に、これを上回る水準を想定すれば、総返済額ベースで公庫の方が得だということがあります。

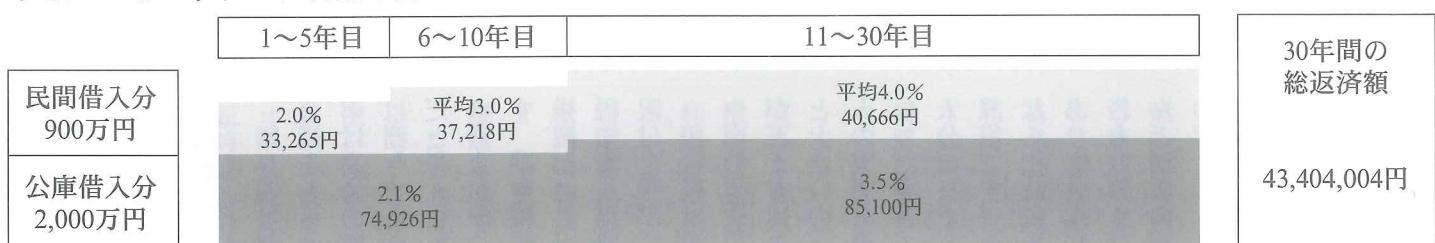
ましてや、低金利時代の今だからこそ、長期・固定の公庫融資が断然有利であり、資金計画の際には、やはり公庫融資を一番におすすめすることが「王道」だと言えるでしょう。

注 文中の金利は平成十五年六月十日現在のもの

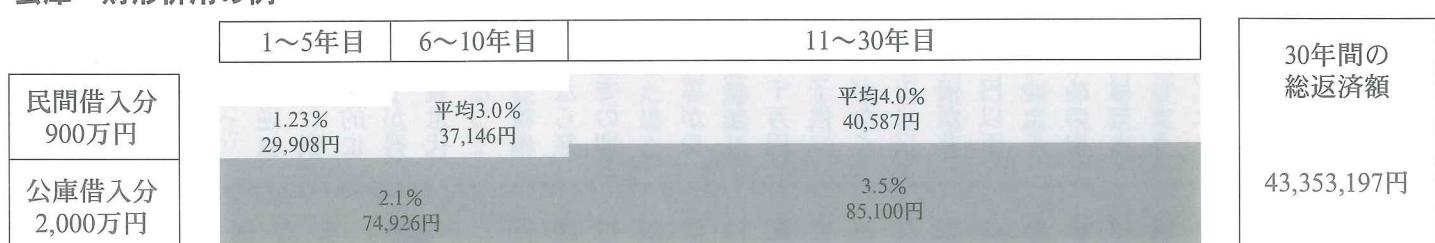
公庫単独利用の例



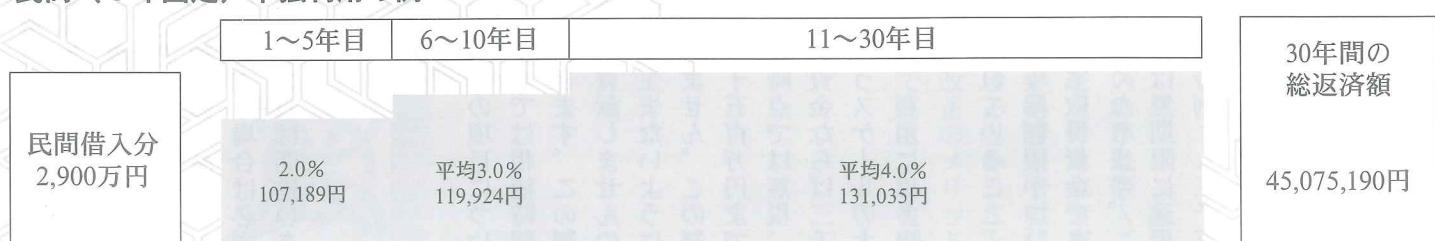
すまい・るパッケージ利用の例



公庫・財形併用の例



民間（5年固定）単独利用の例



※上段：適用金利（平均金利〇%とあるのは変動の場合の想定金利）、下段：返済月額

住宅金融と税制について

相続時精算課税制度の活用について

広報部会 桜田建太

相続時精算課税制度を住宅建設促進に役立てる

平成十五年度の税制改正で新しく出来た相続時精算課税制度は住宅事業者にとって応援と考えていい制度です。

他の改正項目はさておき、この相続時精算課税制度の最大のメリットはお金を持つている親世代から、お金を持つていない子世代への資産移転が簡単に、しかもタイミングを選んで実行できる

こととす。一般的は大きな資産が子世代に移転するのは相続時ですから時代は選べません。住宅取得は結婚や子供の入学など人生の節目に必要に合わせて行われることが多いですから、ここで資金が必要というときに親世代から非課税で資金の提供を受けることができる今回の税制改正は住宅取得意欲の向上に効果があると考えていいと思います。

贈与や相続はこれまで一部のお金持
ちの話としてあまり興味を持たれてい
ませんでした。ですから今回の税制改
正でも自分の問題として情報をあつめ
ている一般家庭は多くありません。そ
こで私たち住宅建設に携わる者はこれ
を好機と捉え、住宅取得の動機付けに
なるよう積極的に税制改正の情報を提
供していく必要があるわけです。

だからといって、税金の専門家ではありませんので複雑な課税制度を淀みなく説明できなければならないわけであります。まず自分が制度の概要

現行制度の再確認

贈与税は言葉のニュアンスとは逆に資産をもらつた側が納める税金で、税率は高めの設定となつており一般的には贈与でもらうより相続したほうが得だと考えられています。これが親世代の資金が眠つてしまう原因のひとつです。贈与税には住宅取得に関する特例措置があり、五百五十万円までなら無税です（平成十七年十二月末までの期限付き）。

新制度の概要

税制改正はいくつかの項目について行われましたが、ここでは相続時精算課税制度に絞っていきます。この制度は基本的に節税には貢献しませんので説明の時には誤解を生まないよう注意をしなければなりません。この制度は子供一人につき二千五百万円まで資産移転をしても移転時点では無税。住宅を購入するための資金ならば三千五百万円まで無税というスケールの大きなもので。しかし、利用には多少の条件があります。

条件があります。まず親子間に限られていること。そして親子それぞれに年齢制限がついています。ただし、住宅取得資金では親の年齢制限はなくなります。「相続時精算課税制度」は無期限に適用されますが同制度の「特例」（三千五百円まで無税）は平成十七年十二月末までの期限付きですので注意してください。

さい。つまり、多少若い親でもお金があるなら子供に家を買ってあげなさい、しかも今すぐにとすることです。

を理解し、今が住宅取得のチャンスであることをお客様に伝え、住宅取得の動機付けとなれば十分でしょう。

がある場合には遺産の集計が必要です。ここには一般常識とは違う資産評価の仕組みがあるので専門家のアドバイスを受けるべきだと思います。また、次の新制度を含めて納税額を減らせる特例などの措置を利用する場合は必ず申告が必要だと思っていれば間違いありません。

次に従来の特例との選択において、新制度は贈与税の先送り納税の要素がある（だから相続時精算課税制度といふ）ため一度利用してしまうと同じ相手に対しても従来の制度に乗り換えることはできません。従来の贈与税の非課税枠（年間百十万円まで無税）や特例（住宅取得資金における特例・五百五十万円まで無税など）を選択しておけば一定の条件のもと新制度も活用できます。この選択においては一般的に相続税が発生するような大きな資産をもつておけばいいと考えられます（あとで相続税が発生しないのならば、節税対策としての贈与税の特例は利用する必要がないため）。

新制度の利用

相続時精算課税制度は資金移転時には税金がかからず、その代わり実際に相続が発生したとき相続税で精算します。この制度ですから、相続時に発生する相続税が気になります。ところが、これが前にも書いたように相続税は基礎控除額が大きいので先の例のように八千万円程度の遺産相続だった場合には相続税が発生しません。これが今回の制度が「生前贈与も三千五百万円まで（住宅取得資金特例の場合）なら贈与税がなくなつた」と表現されることがある理由です。あとで取るぞといいながら実際には免除してくれる

ようなのですか大変に得をした気分にもなります。ちなみに贈与税の税率は今回の制度改正で税率が下がつたとはいえ一千万円を超えると五〇%と高率です。

ただし、相続税が発生するような資産の場合にはやはり従来の制度による年間贈与の非課税枠百十万円を活用して資産を減らしておくことが節税の基本といえます。なぜならこの制度を利用しても相続時に一度すべて合算（持ち戻し）して相続税を計算しますので資産が減つたことにはならないからです。

また、この新しい制度を活かした特徴ある資産移転の例があります。それはこの制度における次の二点の特徴を利用するものです。

- 1 不動産などの資産を移転した場合には将来の相続時に持ち戻すとき、移転時の時価で計算されること。
- 2 この制度において移転された不動産などはもらった人のものになる。

たとえばアパートを資産移転するとして、この時点で十分にリフォームをほどこし、収益力と耐久性を高め、実質上の資産価値を上げておいてもリフォームは評価額に影響しませんし、移転時にもらつているのでその家賃などの収益ももらつた人のものになります。繰り返しになりますが、相続時精算課税制度は大きな資産を生前贈与と同様に送るタイミングを自分で決定することができます。しかも一般的な資産状況なあります。しかも一般的な資産状況なら相続時の精算（納税）もほとんど発生しません。なおかつ、資産はもらつた人のものになるわけですから、親が死んでから遺産の分配をめぐつて親族がトラブルになるようなことも少なくなります。

どのパターンがいいのかは個人ごとに専門家のアドバイスを受けるべきだと思いますが、今資金が必要な子世代に無税で資産移転ができるということを平成十五年度の税制改正のメリットとしてアピールすべきであることに間違はないようです。

住宅金融と税制について

銀行ローン利用の注意点

広報部会 松原智則

銀行にとって住宅ローンの融資は「おいしい商売」の一つであり、一般消費者に対し商品を大いにアピールしたいところです。ましてや住宅金融公庫による融資が廃止される可能性をにらんで、銀行としては商品の充実化やピーアールに今から余念がありません。住宅を建設しようと計画するお客様としても、こうしたピーアールを受け、また色々な媒体を通じて情報を集め、ご自分にとつて有利と判断したものを選択し、中には住宅メーカーの営業やローン担当者に対し、銀行を指定してくるケースもあるようです。

ここで気をつけたいのは、どんな商売でも売り手側としてお客様の獲得に力を注ぐ場面では、厳しい条件はなかなか説明しづらいものですし、買い手側としても目先の有利さ、住宅ローンでは、例えば短期固定の低金利などに目を奪われてしまいがちです。ところが目先の有利さの裏側には、融資のための条件が、銀行によってかなりの差異があることも知つておかなければなりません。特に留意しなければならないのは、お客様の「個人情報」です。

銀行としては、借り入れの相談や申込を受けたお客様について、個人情報を調べることは、リスクを回避するための必要条件です。大手銀行では、お客様が公務員であるなど、収入に先行き不安が少なければかなり優遇してくれたり、逆に自営業の商店主などの場合は、かなり厳しく判断されるようです。さ

るで、銀行としては商品の充実化やピーアールに今から余念がありません。住宅を建設しようと計画するお客様としても、こうしたピーアールを受け、また色々な媒体を通じて情報を集め、ご自分にとつて有利と判断したものを選択し、中には住宅メーカーの営業やローン担当者に対し、銀行を指定してくるケースもあるようです。

軽い気持ちで消費者金融に手を出した
ばっかりに…

中には融資が決定したあとに、急な用立てが必要になり、軽い気持ちで消費者金融に手を出したばっかりに、銀行からキャンセルされた事例もあるようです。住宅建設業者としては、個人情報はプライバシーに係わることですので、そこへ踏み込むのは難しいことです。銀行から突然キャンセルの知らせを受け、住宅建設業者があわてて理由を問い合わせても、明確な説明を受けられないとなつたら、決然としないどころか、もしもこのようなケースが住宅建設の着工後に起こつてしまつたら、取り返しのつかない事態に陥ります。

お客様の立場に立つて…

その他、昔からよくあるのは、商店経営者などは実際の収入と納税証明が異なっているケースです。ご本人としては実際の収入から住宅建設は充分に可能、と考えるのですが、納税証明などから銀行が判断した結果、期待した

らに、お客様が消費者金融やカードローンを頻繁に利用している場合など、計画的な返済に窮することが想定されれば、申込を拒絶されることがあります。

銀行としてはお客様によって相当なバラツキがある条件を商品ピーアールとともに具体的に提示することは困難ですし、お客様としても相談の時点では他での借入れ状況など、自分にとつて不利な個人情報を顕在化するのは、さし控えてしまいがちです。

お客様が長年勤続する会社の在職中に申込み、融資決定の間近になつてリストラの憂き目に会つた事例があります。お客様自らが関係各所へ連絡をしましたのならまだしも、申請書類に不備があつたがために、銀行が勤務先であるはずの会社へ電話をしたところ、「〇さんは先月退職しました」との返答ではじめて事実が発覚し、大慌てをしました。この場合は多少の計画変更はあつたものの、幸いにも他の金融機関に乗換えて申込みをすることができ、住宅建設も解約することなく、結果的にはお客様の夢を実現することができます。

突然のリストラに会い…

ローンが借りられないといふものです。

公務員の方で、お金を借りるという行為がマイナスイメージと考えられ上司に止められたという話も聞いたことがあります。

個人情報は非常にデリケートな部分である反面、融資の条件としては大変重要な要素です。しかしながら、せつかくの縁があつて住宅建設を任せていただけるのですから、できるだけ風

通しを良くして、お客様とのコミュニケーションを充分にとることも、事

前の説明や忠告が積極的に行なえる関係に終始したいものです。

そして、お客様が目先の有利さに捕われることなく、完済までの長期間を見据えてメリットのある融資をお薦めできるように、常に情報を広く収集しておくことと、冷静な対応を心がけることが肝要です。

以上

その他にもこんな事例が…

【日本総合研究所のアンケート調査 (平成十四年十月) 結果より】

- 大腸ポリープの摘出手術を受けていたことを正直に書いたことから融資を断られた。(男性四十代)
- 他行で自動車ローンを借り入れていたため融資を断られた。(女性三十代)
- 固定金利のローンをお願いしたが変動金利を薦められ断られた。(男性四十代)

【雑誌プレジデント】

(平成十四年十一月) より】

- 公庫並の長期固定金利が売り文句である某銀行ローンを申しこもうとしたところ、健康診断に「肝機能障害(軽度の肝脂肪と書かれていたために申しこみを断られ、他の銀行からは、転職二年以内であるため断られ、結局住宅金融公庫からの融資を受けた。

【住宅金融公庫ホームページに 寄せられたお客様の声より】

- ピアノの教師を長年やっているが、このような業種だと民間金融機関からは実際にはなかなか融資してもらえない。
- 民間金融機関は、子供を産む期間があるため、女性の融資の貸し渉りが多い。
- 定期借地権の場合に融資してくれる銀行はない。公庫が頼りだ。

アイデアコンペ成果報告

未来を託す子供達の考える 夢の住まいとは？

広報部会 幸下博仁



表彰状を授与する笠原委員長

学校在校生を対象に募集したところ、
四千四十点の力作が集まつた。

今年の一月に審査の結果、豊かで賞
二十点、アイデア賞三十点、特別賞三
十点、合計八十点の優秀作品が選出さ
れた。

設計・施工専門委員会では、昨年、第二回目の住まいに関するアイデアコンペを実施した。これは、子供たち自身の住まいや自分の部屋、自分の住んでいる地域や町についてのイメージを



観覧客の溢れる作品展示場

豊かで豊

豊かで賞 **金賞** (裏表紙に写真掲載)

金賞（裏表紙に写真掲載）

金賞（裏表紙に写真掲載）

| | | | | | |
|-----------|-----------|-------------|------------|------------|----|
| 関根 | 高野 | 津久井 | 刀根 | 真里奈 | 泉美 |
| 寄居町立鉢形小学校 | 岩槻市立岩槻小学校 | 世田谷区立八幡山小学校 | 足立区立第十一中学校 | 岩槻市立岩槻小学校 | 六年 |
| 橋崎 | 隼一 | ひかる | 寄居町立鉢形小学校 | 上尾市立平方北小学校 | 三年 |
| 藤本 | 哲志 | ひかる | 上尾市立平方北小学校 | 熊谷市立久下小学校 | 二年 |
| 藤本 | 遥奈 | 上尾市立平方北小学校 | 熊谷市立久下小学校 | 五年 | 一年 |
| 本田 | しおん | 熊谷市立久下小学校 | 一年 | 六年 | 六年 |
| 山口 | 晴香 | 武藏野市立大野田小学校 | 五年 | 五年 | 五年 |
| 渡辺 | 眞帆 | 武藏野市立大野田小学校 | 五年 | 六年 | 六年 |
| | | 寄居町立鉢形小学校 | 六年 | 三年 | 三年 |
| | | 飯能市立加治東小学校 | 三年 | | |

シティで開かれ、約五千人が来場した「彩の国オール住宅フェア」でも応募作品全点が展示され、優秀作品の表彰式が行われた。表彰式には受賞者六十五人を含めた二百二十人が出席し、当協議会の笠原高治運営委員長から表賞をうけ、盛況のうちに幕を閉じた。

アイデアコンペ受賞者名簿

9

建築基準法改正

シックハウス対策のための規制を導入

広報部会 関口敏彦

本年七月一日から建築基準法が改正された。今回の改正は、近年、新築の住宅などにおいて、建築材料等から発散する化学物質による室内空気汚染等により、頭痛や目・鼻の痛みなど、居住者の様々な健康への影響が問題となっている「シックハウス症候群」に対応するため、建築材料及び換気設備について、規制を行うものである。その概要は以下のとおり。

1 対象となる化学物質
クロルピリホス及びホルムアルデヒド

2 クロルピリホスに関する規制
居室を有する建築物には、クロルピリホスを添加した建築材料の使用を禁止する。

3 ホルムアルデヒドに関する規制
・内装の仕上げの制限
居室の種類及び換気回数に応じて、内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを発散する建築材料の面積制限を行う。

・換気設備の義務付け
ホルムアルデヒドを発散する建築材料を使用しない場合でも、家具からの発散があるため、原則としてすべての建築物に機械換気設備の設置を義務付ける。

・天井裏等の制限
天井裏等については、下地材をホルムアルデヒドの発散の少ない建築材料とするか、機械換気設備を天井裏等も換気できる構造とする。

降着工した物件である。改正内容はもちろんであるが、建築材料や換気設備についても正確な情報を知り、改正法への対応を万全なものとしたい。

規制の対象となるのは、七月一日以

表 建築材料の区分と使用制限との関係

| 建築材料の区分 | ホルムアルデヒドの発散速度 | JIS・JASの表示記号 | 内装仕上げの制限 | 旧表示 |
|-------------------|---------------------------|--------------|------------------------|---------------|
| 第1種ホルムアルデヒド発散建築材料 | 120ug/m ³ h超 | | 使用禁止 | E2、Fc2または表示なし |
| 第2種ホルムアルデヒド発散建築材料 | 20~120ug/m ³ h | F☆☆ | 使用面積が制限される | E1、Fc1 |
| 第3種ホルムアルデヒド発散建築材料 | 5~20ug/m ³ h | F☆☆☆ | | E0、Fc0 |
| 建築基準法の規制対象外 | 5ug/m ³ h以下 | F☆☆☆☆ | 5ug/m ³ h以下 | |

平成15年度総会

平成15年5月19日 大宮清水園

平成十五年度の協議会総会が、五月十九日さいたま市大宮清水園で開催された。

療養中の中内俊三会長（株式会社中央住宅代表取締役社長）に代わり、斗光博副会長（サイサンミサワホーム株式会社代表取締役）が、住宅産業の現状と展望などについて、あいさつがなった。

つづいて、斗光氏を議長に、議事が進行された。

平成15年度 まいづくり推進協



斗光博副会長

第一号議案 平成十四年度事業報告

- (1) 総会 平成十四年五月二十日 大宮清水園
- (2) 理事会 平成十四年五月二十日 大宮清水園
- (3) 運営委員会 平成十五年三月二十日 大宮清水園
- (4) 品確法普及委員会 平成十四年五月二十日 大宮清水園
- (5) 住宅施策研究会 平成十四年五月二十日 大宮清水園
- (6) 定例会議 平成十五年五月二十日～平成十五年五月二十日

三月二十日にかけて、八回開催

(4) イベント部会 第一回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第二回講習会 テーマ「老後の住まい方について」

第三回講習会 テーマ「老後の住まい方Ⅱ」

第四回講習会 テーマ「老後の住まい方Ⅲ」

第五回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第六回講習会 テーマ「老後の住まい方Ⅳ」

第七回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第八回講習会 テーマ「老後の住まい方Ⅴ」

第九回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十一回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十二回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十三回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十四回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十五回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十六回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十七回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十八回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第十九回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第二十回講習会 テーマ「建設資材りサイクル法について」

第二号議案 平成十四年度決算報告

| 項目 | 金額 |
|------|------------|
| 収入の部 | 九五六万七八二八円 |
| 事業収入 | 一一三万七二七七円 |
| 管理収入 | 一二四万八〇七〇円 |
| 雑収入 | 一二九五万三一七五円 |
| 合計 | 一二九五万三一七五円 |

| 項目 | 金額 |
|------|------------|
| 支出の部 | 四一九万九八二三円 |
| 事業支出 | 八三〇万〇三八〇円 |
| 管理支出 | 二九万六四一五円 |
| 予備費 | 一二七九万六六一八円 |
| 合計 | 一二七九万六六一八円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|------------|
| 事業支出 | 八三〇万〇三八〇円 |
| 管理支出 | 二九万六四一五円 |
| 合計 | 一二九五万三一七五円 |

| 項目 | 金額 |
|------|------------|
| 事業支出 | 四一九万九八二三円 |
| 管理支出 | 八三〇万〇三八〇円 |
| 合計 | 一二九五万三一七五円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

| 項目 | 金額 |
|------|----------|
| 事業支出 | 一五万六五五七円 |
| 管理支出 | 一五万六五五七円 |
| 合計 | 一五万六五五七円 |

・マンションリフォーム小委員会
勉強会、パイロット事業など

(7)住宅施策研究会
毎月一回勉強会を行う。当面「埼玉県借上型県営住宅」「高齢者優良賃貸住宅」等の民間としての活用法を検討する。

等が、全て原案通りに可決された。
つづいて、各専門委員会の活動報告

があった。

総会終了後は、恒例の講習会があり
「平成十五年度税制改正と生前相続」と題する税理士報法人タクトコンサル

ティング 代表社員・税理士 本郷尚氏のお話と「住宅を狙った犯罪 傾向とその対策」と題する埼玉県警察本部

生活安全部生活安全課 地域安全補佐七五三木(しめき)清和氏のお話を伺つた。

以下に、その要旨を紹介する

| 収入の部 | 七六四万円 |
|------|-----------|
| 管理収入 | 二六万円 |
| 事業収入 | 一五万六六〇七円 |
| 雑収入 | 八〇五万六六〇七円 |
| 合計 | 八〇五万六六〇七円 |
| 支出の部 | 三三三万七八三三円 |
| 管理支出 | 四七九万一二八四円 |
| 事業支出 | 二万七四九〇円 |
| 予備費 | 八〇五万六六〇七円 |
| 合計 | 八〇五万六六〇七円 |

第五号議案 次の通り、役員を定める

会長 中内俊三
副会長 斗光博、金子真男
理事 宮沢俊哉、山田一統、渡部三郎、戸田三男、宮本勲、工藤孝、安井弘之、宮田剛、真鍋正司、鈴木静男、古橋光弘(新任)、永井隆吉、長幡好雄(新任)、森口隆吉(新任)
監事 花木成一、木村健司

第六号議案 会則の変更について

第十八条七に次の条文を挿入し、旧七を八に変更する。
七 理事会は、協議会の事業遂行上、必要ある場合は、研究会を置くことができる。
*これにより、「住宅政策研究会」が発足した。

相続時精算課税制度のポイント

十五万円まで)

十年間で最高五五〇万円まで控除。
*平成十六年以降は、六年間に短縮。最高額百五十万円まで縮小。

住宅ローン控除の条件

一、新築住宅の取得

- ①床面積の二分の一以上が居住用
- ②床面積が五十m²以上(全体の床面積で判定。共有でも全体で判定。マンションも区分所有面積は、五十m²以上)

二、既存住宅の取得

- 前記の条件の他にその家屋が、取得の日以前二十年以内(耐火建築物は二十五年以内)に建築されたものなど。ただし、生計を一にしている親族から取得は除外

三、居住用家屋の増改築

- ①工事費が百万円超
- ②工事費用の二分の一以上が居住用に投入
- ③工事費の家屋の床面積が五十m²以上など

四、対象借入金

- ①10年以上の割賦償還
- ②金利が年一%未満の勤務先からの借入は除外
- ③土地の借入金も認められる

ただし、この場合の敷地の用に供する土地を取得した場合で、家屋についての抵当権の設定がされているもの(指令

一、平成十五年限りの税制

(1)住宅ローン控除

平成十五年十二月三十一日までに入居した場合には、十年間に限り、毎年末における借入金残高に対し一%を乗じた金額を所得税から控除。(最高五

得するための借入金であること。
ただし、新築の日前二年以内に土地を取得した場合で、家屋についての抵当権の設定がされているもの(指令



平成十五年度 税制改正と生前相続

税理士法人タクトコンサルティング
代表社員・税理士 本郷尚氏

以下に、その要旨を紹介する

適用手続
・制度の適用を受けるには、贈与を受けた年の翌年三月十五日までに税務署に本制度を選択する旨の届出が必要
・最初の贈与の際に届ければ、相続事まで本制度の適用が継続
・本制度は①受贈者である兄弟姉妹が別々に、②贈与者である父、母ごとに、選択可能

適用となる贈与財産等
・贈与財産の種類、贈与期間に制限はない
・贈与金額、贈与回数に制限はない

税額の計算等
(贈与時)・制度の対象となる親か
らの贈与財産について、他の贈与財
産を区別して、贈与時に贈与税(二
十%)を納稅
(相続時)・選択した子は、制度の
対象となる親の相続時に、それまで
の贈与財産と相続財産とを合算して
計算した相続金額から、既に支払
た贈与税相当額を控除

・この場合の相続税額は従来と同じ
法定相続分による遺産取得課税方式
で計算

二十六条⑦

イ、家屋及び土地を取得するための借入金であること。

五、合計所得金額が、三千万円をこえる年は除外。

六、居住用不動産の譲渡損失の繰越控除制度との併用を認めています。

| | 従来型「単純贈与」での特例 | 新税制「生前贈与」での特例 |
|-----------|---|--|
| 非課税枠 | 非課税限度額550万円 ※平成17年末まで | 3,500万円(累計) ※平成17年まで |
| 贈与する人 | 親・祖父母(年齢制限なし) | 親(年齢制限なし) |
| 贈与される人 | 子または孫 | 子供(20歳以上) |
| 贈与される人の制限 | 年収1,200万円以下 | なし |
| 条件 | ●自己居住用家屋取得 新築又は既存住宅 (木造建築築後25年以内) 規模:50m ² 以上 ●一定の増改築 1,000万円以上 | ●自己居住用家屋取得 新築又は既存住宅 (木造建築築後20年以内・耐火建築物築後25年以内) 規模:50m ² 以上 ●一定の増改築 1,000万円以上 |
| 利用回数 | 生涯に一回限り | 何回でも可 |
| 申告 | 必要 | 必要 |

(2)事業用資産の買換え特例

事業用資産(貸地・駐車場・アパート・店舗等)を売却(平成十五年十二月末日まで)して、翌年までに事業用資産を購入した場合には、買換金額の八割までは譲渡税が繰り延べられる。

二、住宅取得資金贈与の使い方

(1)平成十七年十一月三十一日までの特例

(2)五百五十万円の非課税と特別課税制度)の選択制

(3)使い方いろいろ

①単純贈与

父から、子と孫に同時に贈与ができる

・父から子一人と孫一人で五百五十万円×三人で一千六百五十万円まで非課税

②生前贈与

両親から一人の子へ贈与できる

・父から三千五百万円、母からも三千五百万円で、合計七千万円まで可能

③生前贈与

夫婦がそれぞれの親から同時に生前贈与ができる

・夫が親から三千五百万円、妻の実家からも三千五百万円で、合計七千万円

④単純贈与と生前贈与の併用ができる

・父から子へ三千五百万円生前贈与し、孫への単純贈与による五百五十万円を併用する

⑤リレー贈与ができる

・祖父から父へ二千五百万円一般贈与し、それをそのまま子へ贈与することができる

(4)賃貸住宅の贈与の特徴

(例)五千万円の財産を父から子へ贈与する場合、次の三通りが考えられる

①住宅取得資金として生前贈与

贈与した時点で三百萬円の贈与税がかかり、相続時に相続財産として五千萬円が加算される

②五千万円の住宅を父が建設してその建物を生前贈与

建物の評価は、六十%位になるから贈与した時点で三百萬円の贈与税がかかり、相続時に相続財産として三千萬円が加算される

③五千万円の住宅を父が建設してその建物を単純贈与

夫婦孫二人の家庭ならば、父から四人に對して二百五十万円の持分を三年間で単純贈与すると、三年間で一六八万円の贈与税がかかるが、相続時に相続財産に合算されない。義は四人に分散する

か、遺言書。

⑩借入金付きは贈与にならない。

(5)賃貸併用住宅の贈与

賃貸部分を父の名義で建設して贈与を受け、自宅部分を自己資金と借入金でまかなう戸住宅ローンの適用を受けられる

住宅を狙つた犯罪

ー傾向とその対策ー

埼玉県警察本部生活安全部生活安全課
地域安全補佐 七五三木 清和



開ける方法です。

駆周辺や幹線道路沿いのマンションが多く狙われる傾向にありました。最近はアパートなどへも広がっています。

二階より上の住居や事務所を片つ端から荒らしてゆき、同じ鍵が使われていることから、同じマンションで五六六件の被害が同時に出ることもあります。

・サムターン回し

侵入盗の現状

侵入犯は平成九年以降に急増しているが、これは、外国人の窃盗グループによる犯行が増加していることが、大きな原因の一つとなっている。この五年間で約一万件増加しているが、その中の四千件近くが外国人窃盗グループによる犯行と見られる。

ドアの内側の内鍵のところをサムターンと言い、郵便受けから手を入れたり、ドアのガラス部分を割つて手を入れたりしてサムターンを回して開ける。ドアの上下や脇のすき間から針金のような工具を差し込んで、サムターンを回したり、さらに、ドアのノブの脇にドリルで穴を開け、そこから特殊な工具を差し込んでサムターンを回す方法も出ています。

・郵便受け外し

サムターンの手口と似ており、ドアの郵便受けを外して、そこから手を入れてドアを開ける手口で、以前から多くある手口です。

・焼き切り

一昨年までは、ピッキングが増加していましたが、昨年はやや減少し、その分、サムターン回し、郵便受け外し、焼き切りという手口が増加傾向にあります。

犯行方法が多様化し、マンションが狙われていたものが、アパートや一般住宅に広がっています。

個々の手口

・ピッキング

ピッキングと言われる耳かきのようない金属の工具を、鍵に差し込んで鍵を

ガラス破りです。焼き切りもこの一部ですが、窓ガラスに石を投げて、誰も出てこなかつたら、割れたところから、クレセントを開けて侵入するという原始的な方法や、ドライバーでガラスを割つて侵入するなど、昔も今も一番多い手口です。

また、カム送りと言って、錠のシリンドラーのすき間から特殊な工具を差し込んで、錠内部のデッドボルトを動かして鍵を開ける手口もあります。

これらピッキングやサムターン回し、焼き切りによるガラス破りの手口は、ほとんどが外国人の窃盗グループによるもので、マンションだけでなく、アパートや一般住宅にも、被害は広がっています。

これまで、県南部、県東部、次いで県西部に多かつたのですが、県北部にも被害が広がっています。

犯人たちは、ピッキングの工具、サムターン回しの工具とドリル、ガラス焼きのライターの三点セットをほとんどのが持っていて、狙つたマンションや住宅の状況に応じて使い分けています。ですから、それらの全てに対応できる防犯対策が必要です。

今時代は安全はただではありませんし、何が起こるかわからない時代でもあります。

泥棒などの犯罪者が、犯罪を起こす機会を与えない環境づくりが最良の防犯方法です。

皆さんお携わっておられます、豊かな住まいづくりの推進は、いま正に、

警察が取り組んでいます。

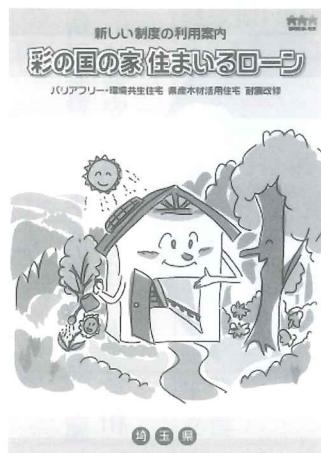
スにしたりする方がいいようです。

マンションにしても、一般住宅にしても、防犯対策がセールスポイントの一つになつております。サムターンカバー、警報装置、防犯カメラ、警備会社との連携等総合的に設備や装備がなされております。

しかし、いくら最新機器を装備しても、その地域での防犯に対する取り組みが低調であれば被害に遭う可能性が非常に高くなります。ハード面だけでなく、ソフト面の対策も併せて必要です。

警察では、侵入泥棒の被害に遭わないとための対策として、窓もドアもワンドアツーロック、スリーロックと昔から呼びかけています。

泥棒は、侵入するのに、五分間以上かかるとあきらめる確率が高いので、泥棒が侵入するのに時間が少しでも多くかかるように、補助錠を付けたり、窓に格子を付けたり、割れにくいガラ



【対象】
 ①パリアフリー・環境共生住宅
 ②県産木材活用住宅
 ③耐震改修

【限度額】一、〇〇〇万円（耐震改修は五〇〇万円）

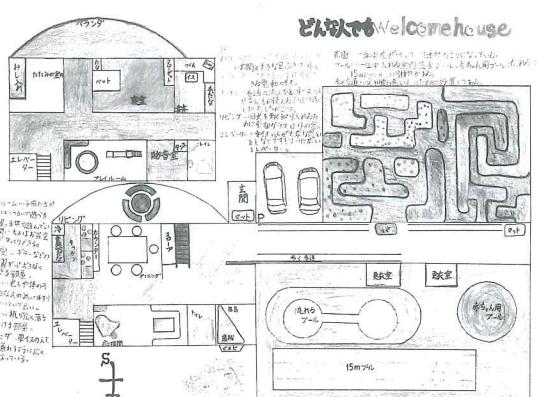
【利率】貸付から一〇年…取扱金融機関の金利マイナス〇、五%（県産木材活用住宅はマイナス一%）一一年以降…取扱金融機関の金利※申込み前に建設設計画に関する県の承認が必要です。（承認受付を九月三〇日までの火曜・木曜に実施）

【申込み】八月二十五日～十月十日

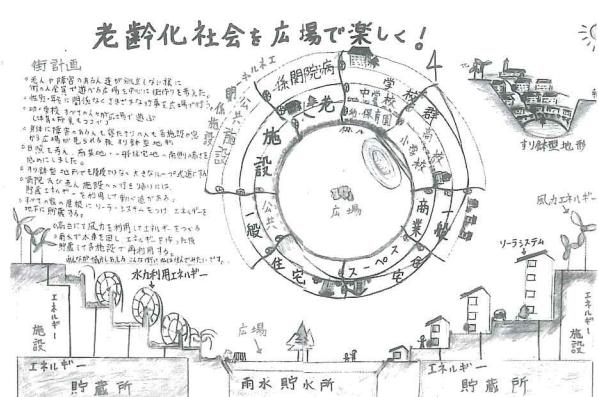
県内の金融機関に。

【問合せ】県住宅課民間住宅担当（〇四八一八二〇一五五六一）あや。

★ホームページアドレス
http://www.pref.saitama.jp/AO8/BPOO/loanlo_index.htm



豊かで賞 金賞
富士見市立本郷中学校 二年 細沼友夏さん



豊かで賞 金賞
川口市立青木中学校 一年 金子萌未さん



協議会のホームページがリードページ
各ページ毎にイラストを使い、分かりやすく、馴染みやすいホームページの作成を心掛けました。ぜひ一度、アクセスしてください。

ホームページトムンバ

<http://www.sahn.net>

▼ 読者の皆様からの推進協議会及び公報に対する意見を募集しています。

推進協議会では、会員を募集しています。仕事上のお取引先やお知り合いの方などに、ぜひ推進協議会のことをお話しいただき、「紹介ください」。入会についてのお問い合わせは、事務局までお願いします。

「彩の国かな住まいづくり
新規会員募集中
推進協議会」



Saitama Amenity
Housing Network

彩の国のかな住まいのロード

第一回住まいに関するアイデアコンペ、最優秀作品「豊かで賞金賞」は、次の二点です。

ホームページ リードページの お知らせ

「彩の国のかな住まいのロード」の融資申込み受付を次のとおり行います。

【対象】

①パリアフリー・環境共生住宅

②県産木材活用住宅

③耐震改修

【限度額】一、〇〇〇万円（耐震改修は五〇〇万円）

【利率】貸付から一〇年…取扱金融機関の金利マイナス〇、五%（県産木材活用住宅はマイナス一%）一一年以降…取扱金融機関の金利

※申込み前に建設設計画に関する県の承認が必要です。（承認受付を九月三〇日までの火曜・木曜に実施）

【申込み】八月二十五日～十月十日

県内の金融機関に。

【問合せ】県住宅課民間住宅担当（〇四八一八二〇一五五六一）あや。

★ホームページアドレス
http://www.pref.saitama.jp/AO8/BPOO/loanlo_index.htm

各ページ毎にイラストを使い、分かりやすく、馴染みやすいホームページの作成を心掛けました。ぜひ一度、アクセスしてください。

ホームページトムンバ

<http://www.sahn.net>

推進協議会では、会員を募集しています。仕事上のお取引先やお知り合いの方などに、ぜひ推進協議会のことをお話しいただき、「紹介ください」。入会についてのお問い合わせは、事務局までお願いします。