

かお・人インタビュー

2011年 12月 28日(水)

住宅金融支援機構 渡邊靖司九州支店長インタビュー



住宅金融支援機構は、国の第3次補正予算に伴い、従来のフラット35Sに加えて、フラット35Sエコを創設した。東日本大震災からの復興・住宅の省CO2対策を推進するため、省エネルギー性の優れた住宅について融資内容の充実を図った。同機構九州支店の渡邊靖司支店長に話を聞いた

フラット35Sエコとは

フラット35Sは、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得した場合に、住宅ローンの金利を一定期間引き下げる制度で、今回、省エネルギー性に優れた住宅をフラット35Sエコとして新たに創設した。

予算の適用期限は。また住宅事業者の反応が気になるが

12月1日以降に資金を受け取られる方から適用となり、来年10月31日までの申込み分まで適用となる。予算金額に達する見込みとなった場合は事前にお知らせする。また、お客様にこういう商品があるということを、いかに浸透させていくのが重要。その前段階として、工務店さんなど事業者

さんに、このフラット35Sエコについて、ご理解いただけているのかということも気になる。平成21年度の経済対策において、工務店さんがお客様からフラット35Sをなぜ使えないのかと言われたという話を耳にした。以前の住宅金融公庫融資の時代には融資が使われてあったかもしれないが、私どもは平成19年4月に住宅金融支援機構という新しい組織となり、フラット35に馴染まれていなかったかもしれない。またフラット35Sでは、スペックの高い住宅となるため対応には難しい部分もあると思うが、住宅の省CO2対策のためにも、フラット35Sエコのことを是非ご理解いただきたい。

今回のフラット35Sエコは、東日本大震災の被災地とそれ以外

の地域では、金利の引下げ幅が異なりますね。また二つの金利プランがあるようですが

フラット35Sには金利引下げ期間により、金利Aプラン(20年金利引下げタイプ)と金利Bプラン(10年金利引下げタイプ)とそれぞれに技術基準のレベルがあり、金利Aプランの方がより性能が優れたものとなっている。フラット35Sエコでは、当初5年間の金利引下げ幅を通常の年0.3%から東日本大震災の被災地は年1.0%、被災地以外の地域は年0.7%に拡大している。その後も金利Bプランでは6年目以降10年目まで、金利Aプランではさらに20年目まで年0.3%の引き下げが続くことになる。

地球温暖化問題 に全員で取り組 むことが大切

ーフラット 35S エコに該当する ための性能の基準とは

金利Aプランであれば、省エネトップランナー基準（住宅事業建築主の判断の基準）を満たす住宅や長期優良住宅などを指す。これは躯体の断熱性能に加えて、省エネルギー性の高い冷暖房機器や給湯器などを設置して住宅の一次エネルギー消費量を基準値以下にした仕様である。また、金利Bプランであれば、住宅性能表示制度の省エネルギー対策等級4を満たす住宅となる。省エネ基準は、これまでに住宅の断熱性能を上げるという施策がなされてきたが、耐震性能と違い強制法の中で義務付けすることは難しかった。しかし、ここきて京都議定書の件もあり、国際公約レベルも上がり、ロードマップとしては、2020年に向けて義務化という方向性がみえてきた。段階的に住宅の種類を分けながらであろうが、一定レベルの住宅でないと、建設できないという方向にきている状況にある。

今回、省CO2対策を施した省エネ住宅を普及させる必要があった、という背景もある。震災以降には、電力不足という深刻な問題もあり、一般家庭においてもさらに省エネを進めないといけないだろう。要は地球温暖化問題に全員で参加していくということが一番大切なことだと思う。

ー最近の住宅の省エネ設備はず ごいですね

住宅の省エネ基準は昭和55年に出来き、これまでに3回改定された。少し前までは次世代省エネがメインだったが、最近では、住宅の躯体だけではなく給湯設備等にも広がっている。商品名でいうとエコジョーズ、エコキュート、エネファームなどがある。先進的な大手住宅メーカーが取り組んでいるコンピューター制御システムを

活用しエネルギーの需要と供給の情報を制御するスマートハウスや住宅建設時、運用時、廃棄時において省CO2に取り組み、生涯でのCO2収支をマイナスにするLCCM住宅もある。CO2排出量を減らす技術開発は日々進化している。

ー工務店でもできることはあり ますか

住宅の耐久性を高めるだけでもいい。伝統的な工法でも、例えば30年の建て替えサイクルを2倍の60年にすることでCO2を大幅に削減できる。技術力の向上には、地元の工務店さんも積極的に取り組まれているようで、九州全体でも技術力は上がってきている。今後は義務化に向けて、どうしても必要な技術となっていくだろう。我々としても省エネ対策を浸透させていきたい。我々の役割のひとつだと考えている。

総返済額の削減 と光熱費の節約

ー話は戻りますが、フラット 35 Sエコによる具体的な効果は

ポイントは2つ。金利引下げ幅拡大による総返済額の削減効果とエネルギー削減効果による光熱費の節約。例えば、借入額3000万円、期間35年、金利2.21%（12月に金融機関が提供する最も多いフラット35の金利）の場合、金利Aプラン（被災地以外の地域）で試算すると、総返済額は約221万円も減らせる。また、省エネ対策による光熱費など住宅のランニングコストも削減できる。35年間で見ても非常に大きな削減効果となる。

ー厳しい経済状況です

新設住宅着工については、トレンドとして今のところ大きなマイナスにはなっていない。これから復興需要もあるだろうし。ただ、円高やヨーロッパ問題があり、経済的に不安定要素もある。消費マインドが冷え込む可能性もあるが、どう影響するかわからない。その点を除けば堅実にいくのではないかな。九州地域は元気で、手堅く推

移していくのでは。

ー工務店など事業者に向けて何 かありますか

義務化の対応に向けて、工務店さんでできる技術対策が必ずあるので、早めに取り組んでいただきたい。その中で、我々にお手伝いできることもあるだろう。電話で質問いただいても結構だし、場合によっては、会社での勉強会等の予定があれば、我々が出向いて説明させていただくことも可能だ。そういうお手伝いもさせていただきたい。それにより、フラット35Sエコという制度を通して住宅ローンについてもご理解いただけると思う。工務店経営の幅を広げるという意味でもよい仕組みだと考えている。来年の2月4日・5日には、福岡市と北九州市で住宅ローン相談会を開催する。是非、工務店さんからお客様に相談会への参加を勧めていただきたい。住宅ローン全般からフラット35Sエコについても詳しく説明する。なお、住宅ローンを利用されるお客様中心だが、工務店さんもセミナーに参加したいと言われるのであれば参加可能だ。お客様への提案力を高めるためにも、いいツールとなるだろう。詳細はホームページ等でご確認いただきたい。

ー最後に

私ども住宅金融支援機構は、政府系金融機関として、フラット35Sエコという制度を通して東日本大震災の被災地への復興支援と住宅の省CO2対策を着実に進めて参りたい。

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● ● 経歴

- 住宅金融支援機構九州支店渡
- 邊靖司（わたなべやすし）九州
- 支店長略歴昭和35年2月1
- 7日岩手県生まれ、昭和57年
- 3月芝浦工業大学工学部建築
- 工学科卒業、昭和57年4月住
- 宅金融公庫入庫、平成19年4
- 月独立行政法人住宅金融支援
- 機構CS推進部CS企画担当
- 部長、平成21年4月総務人事
- 部付上席参事役、平成23年3
- 月九州支店長就任。

●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●