

SPECIAL REPORT

特集レポート

早分かりQ&A

いよいよ「住宅瑕疵担保履行法」

選択を迫られる
事業者の対応



Q 住宅瑕疵担保履行法とは?

A 耐震偽装とその当事者であるデベロッパーの倒産という事件を機に、昨年公布された「特定住宅瑕疵担保責任履行確保法」により、供給側企業に消費者保護の義務が課せられる。法律が施行される2009年10月1日以降に引渡す住宅について、販売業者や建設請負業者は、瑕疵担保責任の履行に備え、供給戸数に見合う保証金を積む(供託)か、供給住戸ごとに瑕疵対策の保険に加入(保険)しなければならない。今年の5月以降、保険の受け皿となる瑕疵担保責任保険法人が相次いで指定され業務を開始したので、事業者の選択肢が整ってきた。

Q 供託と保険、それぞれの特徴は?

A 供託は、瑕疵担保責任のある10年の間、保証金を法務局に供託するもので、倒産など責任を履行しないときに消費者が還付を請求できる。供託総額は大きい戸数が多いほど戸当たり額が安くなるスケールメリットがあり、何もなければ10年後には還元される。保険は、掛け捨てになるが、少額で大きな補償が得られる。瑕疵を生じた時に支払われる保険金は、事業者が補修・賠償に使えるほか、倒産などの場合には消費者の直接請求もできる。なお、保険法人による現場検査のため、着工前の申込みを要することには注意が必要だ。

Q 法律施行に向けた課題とは?

A ほとんど全ての事業者に課せられる新しい義務だけに、円滑な実施には事業者への周知徹底が不可欠。制度運用側も十分な習熟と手配で、生産の障害や取引の混乱を防がなくてはならない。事業者は、制度に頼ることなく本来の住宅生産と責任履行の体制を確保し、業界の信頼回復を図ることが肝要だ。



HOT ANGLE 2008

最新の住宅ローン市場の動向

住宅金融支援機構住宅総合調査室 峰村 英二

独立行政法人 住宅金融支援機構の調べでは、平成19年度の住宅ローン新規貸出額は15年ぶりに20兆円を下回った。住宅取得能力や消費者マインドの低下、景気減速などで住宅ローン市場は厳しい状況に直面したといえる。しかし本年4~6月期の国内銀行、信用金庫の住宅ローン新規貸出額はプラスに転換。これは長期金利の上昇が追い風になったと考えられる。現況、金利の上昇圧力は抑えられているが、短期金利が上がると中長期タームの金利も上昇し、住宅ローン金利の上昇の可能性が高まる。金利上昇感が後退する状況下では、将来の金利リスクに十分な注意を払うことも重要である。



MARKET WATCHING 変わる街探検隊 第35回

防災を意識した大規模再開発事業「西新井」界隈(足立区)

東京都の「防災都市づくり推進計画(平成16年3月改定)」で重点整備地域に指定された西新井駅西口周辺地区。災害に強く、良好な住環境を備えた住宅市街地とするため、駅周辺は総合的な防災まちづくりが行われ、大きく変化している。UR都市機構も「住宅市街地総合整備事業」として基盤整備を行っており、その中核の開発誘導ゾーン『西新井ヌーヴェル』には住宅を中心に商業施設、大規模公園、スポーツクラブ、医療施設、警察署などが建設されている。



整備された「西新井さかえ公園」

表紙のデザインを変更しました。人々が暮らしの中でホッとできるような雰囲気をもった、シンプルでユーモアのある有機的な素材を採用。堅くながらちな誌面をカバーする、ハートウォーミングな表紙(カバー)を目指してゆきます。



DATA FILE

データファイル

2008年8月

首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給戸数	2,041戸	(前年同月比) △38.8%
初月販売率	70.9%	(前年同月比) 5.3ポイント
平均価格	4,799万円	(前月比) △9.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	676千円 [2,233千円]	(前月比) △5.8%

近畿圏

新規供給戸数	1,161戸	(前年同月比) 7.9%
初月販売率	59.4%	(前年同月比) 3.0ポイント
平均価格	3,648万円	(前月比) 6.4%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	494千円 [1,632千円]	(前月比) 3.8%