

建設コープおおさか

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀 1-8-9
<http://www.kensetu-co-op.com> 電話:06-6533-1675

フラット35の概要

制度の概要

- 民間金融機関が提供した住宅ローンを住宅金融支援機構が買い取ることで、国民に根強い需要のある「全期間固定金利の住宅ローン（フラット36）」の普及を支援。
- 住宅金融支援機構は、自らが発行する債券（MBS）によって投資家から買取資金を調達することで、国費によらない自主的な財源確保を実現（住宅ローンの証券化）。
- 既存住宅の取得に際し、「リフォーム工事」及び「既存住宅の維持保全に係る措置」を行う住宅を対象とした住宅ローン（フラット35リノベ）や、子育て支援や空き家活用などの地方公共団体の施策と連携した住宅ローン（フラット35地域連携型）などについては、金利の引下げを実施。

●フラット35の融資要件

資金使途・・・本人又は親族が居住する住宅※の建設資金（新築）若しくは購入資金（新築・既存）※セカンドハウスを含む＜返済期間 15年以上35年以内＞
 融資対象となる住宅・・・床面積：一戸建て住宅 70㎡以上、マンション 30㎡以上
 住宅の省エネ性能や耐火性能等について、機構が定める技術基準に適合＜全期間固定（R5.8金利：1.72%）＞

●フラット35リノベ

リフォームで得る住宅性能・・・既存住宅の取得と合わせてリフォームを行った住宅
 ＜金利下げ幅 なし＞
 リフォームによって高い性能を確保した住宅（Bプラン）
 ＜金利下げ幅 当初10年間▲0.25%＞
 リフォームによって特に高い性能を確保した住宅（Aプラン）
 ＜金利下げ幅 当初10年間▲0.50%＞

フラット35地域連携型（空き家対策） [住宅金融支援機構]

制度の概要

- 「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組みを支援するため、空き家取得時における地方公共団体による財政的支援と併せて、住宅金融支援機構による住宅ローン（フラット35）の金利を引き下げる制度。
- 令和5年4月から、金利引下げ期間を「当初5年間」から「当初10年間」に拡大し重点的に支援。



2月行事報告

特になし

大阪府における新型コロナウイルス感染症の発生状況について

新型コロナウイルス感染症

年代別感染者数

(令和6年3月4日～3月10日)

	男	女	合計
0歳	26	23	49
1～4歳	61	57	118
5～9歳	80	73	153
10代	99	84	183
20代	51	53	104
30代	48	64	112
40代	48	65	109
50代	58	76	134
60代	46	83	111
70代	65	58	123
80代以上	60	77	137
	642	691	1333

新型コロナウイルス感染症の治療薬について
令和5年10月から
窓口での負担が生じます

新型コロナウイルス感染症治療薬(経口薬のラゲブリオ、バキロビッド、ゾコーバ、点滴薬のベクルリー)の薬剤費は、9月末で全額公費負担(窓口負担なし)の運用が終了します

10月以降
 医療費の自己負担割合に応じて、上記治療薬の薬剤費として、以下の窓口負担をお願いします (これを超える部分は、公費で負担します)

3割の方	9,000円
2割の方	6,000円
1割の方	3,000円

※各治療薬共通
 ※治療薬は、医師が必要と判断した方に使用されます
 ※薬剤費以外の医療費(診察料、処方料、薬剤料等)は、5期感染症に移行した令和5年5月1日以降と同様の取扱い(窓口負担あり)となります

厚生労働省
 令和5年5月1日以降の感染症の取扱いについて
 作成:令和5年9月

住宅瑕疵担保履行法

- 住宅瑕疵担保履行法では、新築住宅を消費者等に引き渡す建設業者と宅建業者を対象に、法に基づく資力確保措置を義務付け（供託または保険による）リフォーム工事を行う施工業者は対象外

① 住宅瑕疵担保履行法の目的

平成 17 年 11 月に明らかになった構造計算書偽造問題では、新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれていることが明らかとなった。

このような事態を解消するため、住宅品質確保法の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害を填補する一定の保険の引受を行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等によって定めた住宅瑕疵担保履行法（正式名称：特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）が、平成 19 年 5 月に制定された（資力確保措置の義務付けに関する規定は平成 21 年 10 月 1 日に施工（平成 21 年 10 月 1 日以降に引き渡される新築住宅が対象）住宅瑕疵担保履行法における資力確保の義務付けの対象は、新築住宅に係る契約に限定され、リフォーム工事は対象とならないが、住宅の建設に携わるものとして理解しておきたい法律である。

② 法律で定められている主な内容

a) 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

住宅品質確保法で定める瑕疵担保責任を履行する義務を負った住宅供給業者が倒産したり、補修に多大な費用がかかる場合に住宅供給業者に十分な資力がなかったりすると、瑕疵担保責任を履行することが困難になり、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態（「瑕疵」という）のある住宅を購入した消費者は多大な損害を受けることになってしまう。これを避けるため、住宅瑕疵担保履行法では、建設業者に対して瑕疵担保責任の履行（主として修補に代わるまたはともにする損害賠償額の支払い）を確保するために、図 3-10 のいずれかの資力確保措置を義務付けている。

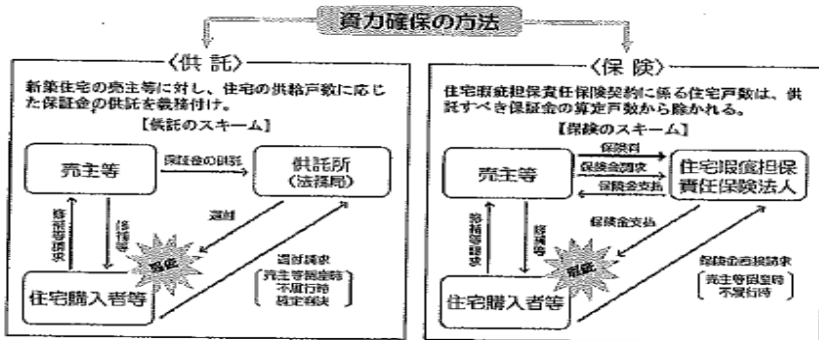


図 3-10 住宅瑕疵担保履行法で義務付ける資力確保措置のスキーム

b) 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣により「住宅瑕疵担保責任保険法人」として 6 法人が指定されている

（令和 4 年 4 月現在）。

c) 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

※令和 4 年 10 月 1 日より、リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争も住宅紛争処理の対象に追加される予定である。

老後のライフプランは！

年齢を重ねた時、自分はどこに住めばいいのか？今のままでいいのか？

ライフプランを描くうえでは重要である。

元気なうちから考えておくのもひとつ。

そのために行政は、町の中心を高齢者住宅や介護施設を増設し、高齢者が自ら外出し、歩くことですべての事が完結できるように整えていくことが必要不可欠です。

高齢者は現在の場所から別の場所に住まいを移ることをよしとしない人は多い。

しかし、今は何とか生活が成り立っていても、人口が減ることで商店、医療、介護など生活に必要なものが、その町からなくなってしてしまうおそれがある。

公共交通機関も採算があわなくなれば廃止される。

今のうちか考えておいた方が良いのではないのか。



【編集後記】

先日、脳の MRI を受けた。その 2 週間前位に歩いている最中、身体が傾いているような気がし、家の中、犬と散歩、カートに乗せている時も含め、真つすぐ歩いているにもかかわらず、傾きが気になっていた。その旨主治医に相談すると、看護婦さんからも救急病院に行っただ方が良いと。その言葉に戸惑いどうすべきか判断できず、紹介状を書いてもらうことにした。当日、異常な緊張の連続でその間生きた心地がしなかった。こんな経験何度もすべきではないことを願って病院を後にする。