

やまと得々ミニ情報

第72号 2002年 7月1日

大和木材株式会社

〒891-1104 日置郡郡山町油須木 1299-1 番地

Tel 099-245-7048 Fax 099-245-7058

URL ; <http://www.synapse.ne.jp/~yamato-kk/>

Eメール ; yamato-kk@po.synapse.ne.jp

住宅金融はどうなる？

住宅金融公庫の5年以内廃止が決定してから、新たな住宅金融の構築が急がれております。民間金融機関への市場開放は、建て主や中小工務店への選別融資という状況も生じつつあります。また従来の住宅ローンは、完成後、登記が済んでから実行されており、中小工務店ではつなぎ融資が必要になることが考えられます。こういう問題に対応するために、第三者機関が金融機関との間に入って、早期融資・出来高払い等を実施する仕組みづくりが始まっています（エスクロー： 第三者預託）。大手ハウスメーカー等は独自の提携ローンなどを用意し、施主の特別な負担なしで住宅ローンを実行できる体制をとっています。しかし、中小工務店ではそういうことも出来ません。そこで、大手建材メーカーや商社なども独自のシステムで中小工務店の囲いこみを始めています。

では、エスクロー機関では具体的にどのようなことをするのでしょうか。エスクロー機関は施主の住宅資金の預託を受け出来高に応じた支払を行っていくことで、工務店の倒産リスクの回避、出来高査定のための第三者検査による施工品質の確保、下職業者、資材納入業者への早期現金支払、支払時にクレームをつけて支払を遅らせるクレーム的な施主に対するリスク回避等、メリットは大きいようです。しかし、工務店にとっては資金の分配機能がエスクロー機関へ移ることで利益率等がエスクロー機関にすべてオープンになります。

エスクローを実施するうえでのポイントは、①完成保証、②仕様の確定、③工程管理、④出来高査定、⑤検査機能 であると言われております。これはとりもなおさず、設計図書の確定と実行予算管理、検査と出来高査定であるといえます。設計図書の確定につきましては3月に行いました当社のセミナーで、講師の林先生が「今後プレカット工場が設計図書作成のサポートセンターになりうる。」と講演されましたように、品確法の性能表示とセットで確定伏せ図のできるCADセンターが増えてきました。当社もそういったサービスができるような体制作りを検討していきます。

宮崎県の林業施策

宮崎県の松形知事のお話を伺いました。知事は6期目の今期をもって勇退される意向を発表されましたが、この24年の間に毎年200kmの林道、作業道を施工され、宮崎県を全国一の杉産地に(100万 m^3 /年)されました。また、杉の利用促進には人工乾燥は避けて通れないとして、昨年から3年計画で110基の人工乾燥装置の設置を目指し国や県の補助を充実させておられます。県が購入、製材所に安い価格でリースし、なおかつリース料の補助を行うというもので、本県の体制とは雲泥の差があります。さらに、今年から中国への杉の輸出も始められました。杉の良さを十分理解いただいた結果だということです。さすがに林野庁長官までされた木材界通であります。

かごしま材の普及はますます難しくなりそうです。

【情報】

かごしま材のパフレットができました。針葉樹構造用製材の日本農林規格2級以上とし、乾燥や寸法について規定しました。

ご希望の方はご請求ください。

【定休日】 7月は6, 7, 13, 14, 20, 21, 27, 28日となります

8月は3, 4, 13, 14, 15, 16, 24, 25日となります

ご協力をお願いします。

(お問い合わせは、お客様サービス係の東野まで)

