

## 「インスペクションの概要と活用」

国土交通省 住宅局住宅生産課 住宅瑕疵担保対策室長 神谷 将広

ただ今ご紹介いただきました、私は国土交通省住宅局住宅瑕疵担保対策室長の神谷と申します。本日はお時間をいただきまして、どうもありがとうございます。このコマでは、インスペクションの概要と活用ということで、インスペクションを中心に、周辺情報を織り交ぜながら、概要をご説明しますので、よろしく願い申し上げます。

まず周辺の状況からご説明します。1枚目は既存住宅流通量の推移ということで、これは不動産課のほうから説明があったと思いますので、詳細は割愛しますが、諸外国に比べて、既存住宅流通シェアは、日本は低いというものです。

その次のページ、こちらは住宅の耐震化がどれくらい進んでいるかというのを表した円グラフでございます。平成15年から徐々に耐震化率は伸びてきていまして、25年で82パーセント、大体耐震性があるのではないかと数字が出ております。こちら、政府の目標としましては、平成37年度、2025年に耐震性がない住宅というのを、おおむねなくしていこうという目標を掲げて、今取り組んでいます。

3ページをご覧いただければと思いますが、こちらは空き家が増えているというものを表したグラフでございます。棒グラフを見ていただきますと、右肩上がりです。2013年にかけて上がってきておりますが、この色で申し上げますと、ちょっとピンク色の部分、青色の部分というのは、一般的な貸家で、今人が入っていませんとか、問題のあまりない空き家だと、われわれは捉えておまして、上のピンク色の部分が、その他の空き家ということで、いわゆる一般の方がイメージされるような空き家がこの項目に分類されるといった状況です。こちらの伸び率が、普通の貸家の空室率と比べると、

かなり上がってきているということで、この辺をどうにか活用していかなければいけないというのが、われわれの大きな課題になっています。

駆け足で恐縮ですが、4ページ目、こちらはリフォーム市場規模を統計上まとめたものです。左側の青色とオレンジ色の棒グラフ、折れ線グラフの数字を見ていただきますと、大体年間で6.8兆円が日本のリフォームの市場の規模だというふうに、数字を推計しております。イギリスとかフランスとかドイツを見ていただきますと、軒並み半分を超えて5割以上が、住宅投資の中で、リフォームが占める割合が半分を超えているという状況がある中で、日本は26.7パーセント。こちら既存住宅流通と同じように、日本はなかなか伸びていないというような状況です。やはり新築に対する信仰が強いといった面があるのかなど。構造の違いもあると思いますが、諸外国に比べればまだまだ、われわれとしては伸ばしていく余地があるのではないかと考えています。

インスペクションに関するアンケート調査を、5ページ以降でまとめております。建物検査と左上に書いておりますが、インスペクションだと捉えていただければと思います。調査の母数がそんなに多くないので、信頼性がどこまであるかという話はありますが、そもそもインスペクションを知っていたかどうかということ、売却をしたことがある方、不動産を購入したことがある方、これから購入される予定の方にお聞きしております。

知っていたという認知度を見てみますと、売却をされたことがある方は、約半数近くの45.6パーセントが知っていたと。購入経験者とか、これから購入する予定の人というのは、2、3割程度が知っていたという状況になっております。右側にな

りますが、実際に利用したのはどれぐらいなのかというのをパーセンテージで表しておりますが、売却経験者は1割強、購入経験者については5パーセント強ということで、1割前後ということで、あまり高くない数字になっておりますが、購入経験者の方、赤枠で囲っておりますが、利用はしていないのだけ必要性を感じていたという方で、なんで利用しないのですかということを探ねてみると、7割の方が検査というものがあること自体を知らなかったということですので、知ってさえいれば活用されたという、伸びる余地というのはまだあるのかなというふうに感じております。右下になります、購入予定者の方に聞いてみますと、検査を使いたいと、利用しようと思うという方が6割を超えておりますので、これからもっと普及につなげていけるのではないかと感じております。

次の6ページです。実際に検査された方は、なんで検査されたのですかというものをまとめたものです。左側の横の棒グラフを見ていただきますと、上位三つ、安心して購入するためにやったという方、あとは長く使い続けるために住まいの診断をしようと思った方、あと購入するかどうかの判断材料とするため、大きくこの三つが上位を占めております。マンション、この母数も少ないのであれですけども、3番目の、購入するかどうかの判断材料とするために検査をしましたということが、一番多い回答になっています。

右側の、実際に検査を行うタイミングはいつぐらいかというのを見てみますと、戸建ては契約前にする場合と、契約後、入居前にする場合、大体半分半分になっております。マンションは契約前にやるパターンが多くて、先ほどのアンケート調査で、購入するかどうかの判断材料にするという観点から、大半の方が購入、契約前にしているという結果が表れていきます。

続きまして、7ページです。以上の、既存住宅流通で、まだ流通量が増えていかない、リフォーム市場もまだまだ伸びていない中で建物検査に関する認知度というの、それなりにあるということ踏まえ、住生活基本計画の中で、具体的に施策を幾つか掲げさせていただいております。具体的には基本的な施策で書いておりますが、資産としての価値を形成するための施策ということで、住宅をある程度期間が過ぎても、資産としてきちんと価値が評価されるということを実現するため、

インスペクション関係の施策を二つ、掲げています。

1点目がインスペクション、住宅瑕疵保険などを活用して、住宅の品質を確保する取り組みを進めようと。2点目が、インスペクションを普及させるためにもありますが、人材を育て、非破壊検査なども活用して、検査の質の向上を図っていくという施策を掲げています。こういった施策を通じて、既存住宅流通市場の規模を倍増、2025年に8兆円、既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険の割合も2割に伸ばそうという目標を掲げて、今施策を進めています。

続いて8ページ目、こちら周知の情報ということで、ご承知の方も多いと思いますが、住宅品質確保促進法という法律が平成12年に施行されています。この中で、②瑕疵担保責任の特例が、法律上規定されております。こちらは住宅の基本的な構造部分について、10年間、瑕疵担保責任というのを義務付けするものです。民法で、構造によっては5年間しか瑕疵担保責任がない、契約によって短くすることができるというのが、民法の規定ですが、民法の特例として10年間は短くできない、絶対に10年間義務付けますということを位置付けた法律です。

9ページで、具体的にどの箇所に10年間の瑕疵担保責任を義務付けているのかということを示しています。構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入を防止する部分について10年間、瑕疵担保責任を負うという義務付けをしております。構造耐力上主要な部分というのは、基礎ですとか、壁とか柱、雨水の浸入を防止する部分は、屋根、外壁、窓、開口部が該当するわけですが、こちらについて義務付けている理由としては、住宅の基本的な部分であるにもかかわらず、実際の消費者の方から見れば、間取りや外観に比べれば関心が薄い、よって手抜きがされやすいということがあります。さらに、実際に不具合があっても、短期間ではなかなか明らかにならなかつたり、明らかになっても原因が特定できないという特徴がありますので、あえて10年間義務付けているところです。

一般的にインスペクションの対象箇所というのは、この構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入を防止する部分、住宅の基礎となる部分がインスペクションの対象だと考えておりますので、ご紹介をさせていただきました。

続きまして、そもそもインスペクションとはどういうものかイメージをつかんでいただくために、10 ページ以降で実際の概要をまとめています。インスペクションにつきましては、専門的な知見を有する方が、建物の基礎、外壁などの部位ごとに生じている、ひび割れですとか雨漏りなどの劣化事象、不具合事象を、その状況を目で見たり、機器を用いて計測したりして調査するものと位置付けております。

対象の部位は、住宅の基礎となる部分、構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入を防止する部分が対象に、主になると考えております。インスペクションが実際に活用される場合、売買契約されるのが主だというイメージを持っていただければと思います。

留意事項と掲げていますが、インスペクションをしたことによって、瑕疵があるかどうかというものを判定する、いわば強権的な行為ではなく、あくまで状況を確認するという事実行為だということに、ご注意をいただければと思います。ですから、検査の結果不具合がなくても、瑕疵がないということを保証するものではないと。さらに、調査時点から期間が経過した後、また不具合事象が発生することもあり得ますが、その検査の後に不具合がないということを保証するものでもありませんし、法令の適合を確認するものでもない、あくまで事実の確認の調査であるということにご留意をいただければと思います。

11 ページで、実際の事業者で、インスペクションに取り組まれている例を掲げさせていただいております。戸建てや共同、構造によってばらつきがありますが、料金でいうと標準的には4万円から5、6万円の間、実際に検査に要する時間が2、3時間程度、というのが一般的です。実際に検査に当たる方は、建築士の資格を持たれた方というのが多いと状況です。

売買時点で建物の現況を調査するというのが、基礎的なインスペクションになるわけですが、その他に、実際にリフォームをしようとする場合に、リフォームする必要があるかどうか具体的な判断をするために調査をする場合や実際に断熱性能を高めようと思って省エネリフォームをしたときに、省エネの性能がきちんとあるかといった検査をするインスペクションも実際行われています。

12 ページは、建物状況調査の具体的なイメージ

です。こちらは基礎、床下や屋根裏を、目視で検査するイメージです。

13 ページから、実際にどういう機器を用いてインスペクションを行っているか、例をご紹介します。左上はクラックスケールという透明の定規状のものを用いてひび割れの幅を図るということで、さまざまな太さの線がクラックスケールには書いてあって、その線の太さとひびの幅を合わせることによって、ひび割れの実際の幅が分かる、そういう計測をするための機器です。右側が、ピアノ線を用いてひび割れの深さを図るもので、左下は基礎配筋の調査とありますが、鉄筋探査機を用いて、配筋の状況がどうなっているかというのを見るものです。右下がリバウンドハンマーとありますが、コンクリートに打撃を与えて、その反発の強さを用いて、実際にどれぐらいの強度があるかを推定するための機械です。

14 ページをご覧くださいますと、左側が水平器という機器で、柱や床の傾きを計測する機器です。右上がレーザーレベルとありますが、レーザー光線を使って床の傾きを計測する機器、右下が打診棒とありますが、タイルの表面を転がして、音の違いでタイルが浮いているかどうか分かるという調査です。こういった目視なり機器を用いた調査で、実際に不具合があるかどうかを調べるわけですが、不具合の例としまして、屋根裏、小屋組が雨漏りしている跡がありますとか、外壁にひびが入っているとか、基礎の立ち上がり部分に割れが生じているとか、不具合事象があるかを調査するのが、インスペクションになります。

以上、インスペクションのイメージをつかんでいただくために、ご説明をさせていただきました。以降で、国土交通省として、インスペクションに関してどういった取り組みをしてきたのかを簡単にまとめています。

16 ページで、これまでの取り組みを時系列で並べています。平成21年の10月に、住宅瑕疵担保履行法が国としてインスペクション的なものに、法制上位置付けた初めての制度であると考えています。新築の住宅を供給する場合に、事業者に対して資力確保を義務付けるもので、資力確保の手段の一つとして、住宅瑕疵担保責任保険への加入を選択できる制度を用意しており、新築住宅の保険に加入する場合は現場検査、いわゆるインスペクションを義務付ける制度になっています。

新築住宅が対象になりますが、平成 21 年の 12 月と翌年の 3 月、既存住宅売買瑕疵保険の認可を国土交通大臣がしています。こちらは保険法人が提供し、任意で加入ができる瑕疵保険ですが、既存住宅を売買する際に、売買の後に実際に瑕疵が見つかった場合に、修補費用を保険で払うというものです。加入に当たって保険法人や検査事業者が、構造・防水に関する検査を実施するというスキームになっており、こちらもインスペクションが前提になった制度です。こういった保険を中心に、インスペクションの制度ができてきたわけですが、平成 25 年 6 月に国土交通省としまして、インスペクションのガイドラインを定めたところ

です。28 年 3 月には、先ほどご説明した住生活基本計画の中で、インスペクションを受けて保険に入った既存住宅の割合を 20 パーセントに伸ばすという目標を掲げたところ

です。28 年 6 月に宅建業法が改正され、インスペクションの部分で重要事項説明の対象になるという改正がなされ、施行に向けて講習制度を創設したという流れになっています。

この後、インスペクションガイドラインの概要をご説明した後、宅建業法の内容について説明し、瑕疵担保履行法、瑕疵保険の関係をご紹介します。

インスペクションは、法律上規制をされてやる業態ではないため、各民間会社の創意工夫で、さまざまなサービスが提供されていて、料金もいろいろ違いますし、検査のやり方も違います。検査に当たる方の技術力もそれぞれバラバラという状況がありました。

ガイドラインで共通の検査をするのが望ましい項目など標準的なものを示す対象としては、住宅の現況を調査する一義的なインスペクションをガイドラインの対象として整理したところ

です。この他にも、実際にリフォームを行う場合に、どの範囲をリフォームしようかという二次的なインスペクションや、省エネ性能、バリアフリー性能を満たす改修がしっかりやれているかという性能向上の度合いを測るインスペクションなども提供されていますが、基礎的なインスペクションである現況検査について、ガイドラインをまとめ

ました。18 ページが、ガイドラインの概要です。インスペクションに対して共通の認識をつくって、普及

を進めるという観点で、インスペクションが適正なものになるように誘導しようということを目指してガイドラインをまとめています。検査項目としては、構造耐力上の安全性に支障がないか、雨漏り、水漏れがないか、配管設備を使うに当たって支障がないかを共通的に検査すべきであるということ

を記載しています。検査方法も、破壊検査になると、住宅の所有者の同意を取ったり、かなり煩雑な手続きになるため、原則、インスペクションを普及させていくという観点から、非破壊検査でやるということ

を原則としています。検査人も、一定の資格があるだけでなく、講習をしっかりと受けるとか、実務経験を積むといったことで、技術力を確保していく必要があるのではないかと

いうこと、技術力について消費者に情報を開示すべきであることなどを盛り込んでいます。手順は、当然しっかりと契約を結んで調査に入るの

ので、契約に当たって留意すべき事項や、実際に検査をする場合に記録を取って、書面で報告するといった点に関して、留意事項を掲げています。業務実施上の遵守事項について、関係法令を守るとい

うのは当然ですが、客観性や中立性を確保する観点から、自らが売主となる住宅についてインスペクション業務はしないことが適当であることなどを記載

22 ページでは宅建業法に基づくインスペクションはどのようなものかまとめています。宅建業法に基づく建物状況調査、インスペクションは、①既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が実施したものであること、②既存住宅状況調査方法基準に従って実施したものであることということで、①で実施の主体を限定し、②で実施の方法を規定しています。この両方を満たすものが、宅建業法に基づく建物状況調査と整理をしています。

注意点を幾つか掲げていますが、1 点目の※で、報酬を受けて建物状況調査を行う場合は、建築士法に基づいて、事務所について登録を受けなければならないとされていますので、宅建業法に基づく建物状況調査を行う場合には、事務所登録が必須だということに留意をいただければと思います。実際の建物状況調査が行える範囲は、一級建築士、二級建築士、それぞれ設計ができる建物に制限がありますので、その範囲に応じて調査を行うという整理をしています。調査結果の客観性を確保するという観点から、同意があれば別ですが、同意がない場合については、宅建業者は、自らが媒介を行う既存住宅について調査の実施主体になるのは適当ではないという整理をしています。

23 ページ以降で、実際の講習の内容と調査方法基準の内容を、簡単にご説明します。建物状況調査、宅建業法に基づくものを行うには、講習を受けたものでなければならないということに対応した講習制度です。平成 29 年 2 月に講習に関する制度を作り、昨年 5 月から講習が実施されています。これまで約 2 万 2000 人の方が講習を修了されており、年度内には 2 万 5000 人に届くのではないかと考えており、十分建物状況調査が実施されるための体制が整いつつあると考えています。具体的に講習については、講習機関という国土交通省の登録を受けた機関が実施をすることになります。講習機関で講習を実施し、修了証を出していただきますが、講習機関のホームページで、技術者の情報の公表なども求めています。

24 ページになりますが、実際に登録を受けた講習機関が五つあります。この五つの講習機関で、年間を通じて全国の各ブロックで、講習が随時実施されています。

25 ページは、既存住宅状況調査方法基準の概要で、宅建業法に基づく建物状況調査は、この基準に沿ってやるという整理をしています。既存住宅

状況調査の結果を活用して、瑕疵保険に加入できるようにするため、瑕疵保険の検査基準と調和を図ったものとしています。調査方法の基準としては、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分の調査、耐震性に関する書類の確認を行うことを、基準として位置付けています。

具体的な内容は、26 ページと 27 ページで掲げています。こちらは、保険の検査の基準などと合わせるため、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造という形で、構造ごとに整理していますが、実際にどのような劣化事象を見るかというのは、インスペクションガイドラインで掲げたものと共通するところが多いです。

1 点、インスペクションガイドラインでは明示していませんでしたが、耐震性に関する書類の確認ということで、新耐震基準に合っているかどうかを、書類で確認するというのも、基準として盛り込んでいるところです。

28 ページ、こちらは住宅瑕疵担保履行法の概要で、今まで宅建業法のインスペクションの概要について説明をしましたが、インスペクションの結果を活用できる制度を、幾つかご紹介します。

まず瑕疵担保履行法の概要から説明しますと、2007 年頃ですが、構造計算書の偽装問題が明らかになり、以前に住宅品質確保法で、瑕疵担保責任を 10 年間課したわけですが、事業者が倒産などしてしまうと、その瑕疵担保責任が全うされないため、資力を確保することが重要だということが明らかになりましたので、資力確保措置を義務付けました。保証金を供託するか、保険に加入するか、選択制で、どちらかを選ぶ形になっています。大体新築住宅の半分は保険に加入している状況です。大手のハウスメーカーは大体供託を選んでいました。事業者ベースでいうと、事業者の数の 99 パーセントが保険を選択している状況になっています。

この保険を支える体制として、実際に保険を引き受ける主体を整備してしまして、現在、五つの法人が指定されています。この保険法人は、保険の加入に当たって現場検査をしっかりと行って、保険を引き受けるかどうかを判断するという形になっています。現場検査を行う理由としては、モラルハザードを防ぐ観点から、保険に入っているから不具合があってもいいということを防ぐため、現場検査を導入しています。現場検査を行うには、建築、住宅に関する知識が要りますので、通常の

損害保険会社ではなかなか提供できるサービスではないため、国土交通大臣が監督する仕組みを構築しています。

次にインスペクションが制度の前提となっている、幾つかの保険のタイプをご紹介します。既存住宅売買瑕疵保険はさまざまなタイプがありますが、30 ページは、消費者が、宅建業者以外の個人と売買をする場合に入る保険です。こちらは、保険法人の登録を受けた検査事業者が検査をして、その結果を踏まえて保険に加入できるもので、検査事業者が保証を提供するという形になっています。実際に瑕疵が発生した場合は、修補費用などを出して修補したりするわけですが、その支払った修補費用について、検査事業者に対して保険法人が保険金を支払うという仕組みになっています。事業者が倒産した場合は、直接買主に保証ができる、保険金が支払われるという仕組みになっています。修補費用自体は、構造耐力上主要な部分と、雨水の浸入を防止する部分について瑕疵があった場合、そこを修補するための費用が保険金の対象となるというものです。保険期間は、商品によって異なりますが、5年のものもありますし、保険の金額も、これも商品によって異なりますが、500万、1000万といった保険金が支払われるものがあります。保険料は、戸建てで5万円程度が一般的になっています。

ほぼ同様の仕組みですが、31 ページは仲介事業者が保険に入るというパターンです。仲介事業者が、先ほど検査事業者とあったところが、仲介事業者が変わって、仲介される方が保証を提供して、保険金の受け取りの被保険者になるというスキームです。

32 ページが、こちらは個人間ではなくて、個人が宅建業者から建物を買う場合の保険です。こちらは宅建業者が保険金の受取り主体になるという形で、買取再販の場合をイメージした保険です。先の二つのタイプと若干異なるのは、宅建業者に対しては保険金を支払う率、填補率は80パーセント、修補費用の80パーセントまで支払いますということで、こちらもモラルハザードを防ぐ観点から、宅建業者は80パーセントとなっています。それ以外、買主や、先ほどの検査事業者、仲介事業者に対しては、100パーセント払うという形で制度が設計されているところです。

これらの既存住宅売買瑕疵保険の販売の推移を

見てみますと、グラフでまとめておりますが、右肩上がりです。徐々に増えているという状況です。平成28年度を見ていただきますと、青色の部分、宅建業者が保険に入るタイプについては、9000を超える数になっておりまして、赤の個人間の取引の保険に比べると、かなり大きな割合を占めています。合計で1万件を、平成28年度に突破いたしまして、全体の既存住宅の流通量に占める保険に入った方の割合を出してみますと、6.4パーセントということで、徐々に伸びてきておりますが、2025年に20パーセントという目標を掲げておりますので、引き続きこういった保険の普及に努めていきたいと考えています。

既存住宅売買瑕疵保険、インスペクションが前提となった保険ですが、もう一つ、インスペクションが前提となった制度として、「安心R住宅」というものを、昨年12月から制度の施行を始めております。こちらは、いわゆる中古住宅で、汚いとか、よく分からない、不安だといったような、消費者にとってマイナスのイメージがありますので、そういったイメージが払拭できるような、安心して選択できる住宅を提供しようということで創設した制度です。耐震性がある、インスペクションが行われた住宅で、かつ必要な情報が提供されている既存の住宅について、国が定めたロゴマークを使えるというスキームでして、昨年12月に、制度を開始しまして、現在安心R住宅のロゴマークを管理する団体の登録の審査を順次行っているところです。今年の4月には、実際にロゴマークが使える形にしておりまして、この普及を図っていきたくと思っています。

35 ページで、安心R住宅のロゴマークを大きく描いておりますが、安心R住宅のRというのは、Reuse、Reform、Renovationということで、Rとさせていただきます。

36 ページになりますが、安心R住宅ということで、①から③が安心R住宅の要件になります。①で、基礎的な品質があり安心という要件を定めています。こちらの要件は、まず新耐震基準などに適合して、耐震性があるということ。二つ目にインスペクションが登場します。インスペクションをした結果、ここでは瑕疵保険の検査基準に適合とありますが、不具合事象がないといったことが確認された住宅が、安心R住宅の要件になっています。

二つ目が、リフォーム工事が実施されていきれいということで、実際にリフォームが既にされて、汚いというイメージは払しょくされているか、リフォームがまだされていないか、実際にリフォームをしたらきれいになるといったことについて、コストも含めて提案がなされている、さらには目で見て分かるように、必要な写真も見られるような形になっているという要件を定めています。

三つ目が、情報が開示されていて分かりやすいということで、点検の記録など、どういった記録があるのかというものを、広告の時点で示して、さらにある情報については、照会があればそれを説明できることが確保された住宅、これらの要件を満たすものを安心 R 住宅として、ロゴマークが使えるというスキームにしています。

37 ページは、安心 R 住宅の要件を文章で書いたものですので、またお時間のあるときにお読みいただければと思います。

38 ページ、安心 R 住宅の制度がどのように運営されていくのかというスキームをまとめたものです。国は安心 R 住宅の標章、ロゴマークを定めて、どういった住宅が安心 R 住宅と呼べるのかという要件を決めます。その決まりに基づいて、事業者団体が申請を国に対してしまして、安心 R 住宅の標章を管理できるか、事業者に対する指導体制が十分かという審査をして、登録を事業者団体が受けます。登録を受けた事業者団体は、団体に所属している構成員の各事業者に、どういった指導をするのか、研修などの体制をしっかりと構築していただいた上で、事業者が安心 R 住宅の要件に合っているかどうか判断して、要件に合ったものだけに、広告にロゴマークが使えるという仕組みにしています。

安心 R 住宅、われわれとしては消費者が安心して買える住宅にしたいと思っております。予算面からも応援をしていきたいと思っております。39 ページ、住宅ストック維持・向上促進事業という事業を、私ども所管をしまして、こちらの事業自体は、住宅の質の向上の取り組み、それを評価する取り組み、それを流通に乗せる取り組み、それを金融面から支える仕組み、こういったものをバラバラではなく、関係者が一堂に会して、全体として良いスキームが構築される取り組みに対して支援をする事業ですが、安心 R 住宅の場合も支援の対象とするという形を取らせていただい

ています。

(2) 試行に係る費用とありますが、インスペクションの実施などについても、支援の対象となっていて、戸当たり 100 万円が上限ですが、支援の対象としています。30 年度の予算案にも盛り込んでいますので、予算が成立すれば、支援を継続していきたいと思っています。

もう一つ、こちらにも予算による支援ですが、長期優良住宅化リフォーム推進事業というのもの、私どもで所管しています。こちらは長期優良住宅をリフォームで実現していくリフォームに対して、戸当たり 100 万円を上限に支援をしている制度ですが、安心 R 住宅の団体登録を受けた事業者団体のリフォームについては、通常は一軒一軒、個別のリフォームを行った際に審査をして補助するスキームですが、事前に団体から申請を受けて、この団体が提供する住宅は安心 R 住宅の要件を満たしているということを前提に、事前採択の対象にしたいと考えています。これは平成 30 年度から、予算が成立すれば、対象にしていきたいと思っています。

今、安心 R 住宅の団体の登録作業を進めておりまして、昨年 12 月末時点で、1 団体登録させていただきました。スムストック、優良ストック住宅推進協議会を登録しています。今週、来週中にはもう 1 団体、登録できるのではないかと考えております。その他、不動産流通関係の団体とも、随時ご相談させていただいておりますので、4 月までにはもう少し登録団体は増えてくるのではないかと考えています。

以上、まとまりが悪い説明で恐縮ですが、私からの説明は以上です。ご清聴、どうもありがとうございました。

(本稿は、平成 30 年 1 月 18 日 (木) に開催された特別講演会の講演録を収録したものである。)