

# CASA新聞

発行 株式会社カーザミカワ  
岡崎本社 ☎0564-24-2511  
岡崎市吹矢町8番地  
豊田営業所 ☎0565-28-3891  
豊田市豊栄町6丁目1番地

## 建物検査で建築・不動産の連携なるか

### 改正宅建業法・インスペクター・安心R住宅始まる 国交省

国交省は2016年6月に改正宅建業法を公布し、18年4月の施行を予定する。同法の大きなポイントが、既存住宅の品質を開示しなければならないことだ。既存住宅の売買時に、重要事項説明でインスペクションしたかどうかを説明し、現場検査の内容を提示。売主と買主の両方に建物の現況を書面で確認しなければならぬ。

国交省が狙うのは個人間売買の活性化だ。不動産業者が物件を買って再販（宅建業者販売）は検査して不適合ならリフォームし、瑕疵保険を2年間付保する義務がある。そのため建

築を分かっている建設請負業者が事業を進めているケースが多く、国の政策もあり、買取再販における瑕疵保険の付保率も増加傾向にある。

既存住宅は野放しの状態でも放置されていたようなもので、不安、汚い・不便という負のイメージもあった。既存住宅を唯一扱える宅建業者にしても、その枠で自由に商売してきたというだけのこと。また、その価値は上がらず、流通も活性化しない。そこで国はインスペクションによって品質を透明化してリフォームにつなげ、安心R住宅などのイメージを覆そう

とする。安心R住宅制度でも、既存住宅の履歴情報をできるだけ開示することが求められる。そこで国交省は改正宅建業法でインスペクションを制度化し、インスペクターも法的に位置づけるため、17年2月にインスペクターを養成する、既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。5団体が認められ、インスペクターは既に2万人を超えた。17年度末までに2万5000人が登録される見通し。

既存住宅を流通させるうえで、まずは最低限の構造上の品質や性能をインスペクションし、開示することが大前提となる。そのため国が認めるインスペクターを養成し、いつでも不動産業者がインスペクションできるインフラを整備した。そして17年12月に安心R住宅を施行。こちらはインスペクションの後には住宅履歴情報や現状の内・外装の写真、リフォーム後に想定されるプランなどを開示し、透明度を上げていく。これで国のインフラ整備は一定の目途がつき、あとは18年4月の施行を待つばかりだ。

- 13年6月 既存住宅インスペクション・ガイドライン策定
- 14年 長期優良住宅住宅化リフォーム推進事業開始
- 16年6月 改正宅建業法公布
  - インスペクションの制度化
- 17年初頭 住宅ストック維持・向上促進事業開始
  - 既存住宅購入・リフォームに初の補助
- 17年2月 既存住宅「状況調査」技術者講習制度を創設
- 17年3月 住宅瑕疵担保責任保険協会が講習団体第1号
- 17年夏 5団体の講習開始
- 17年12月 安心R住宅制度施行
  - 住宅ストック維持・向上促進事業の安心R住宅版開始
- 17年4月 改正宅建業法施行
  - 安心R住宅運用開始

既存（中古）住宅が制度化をきっかけに動き出しそうだ。国交省はこの2年で、宅建業法改正、インスペクター制度、安心R住宅制度と、矢張り早くに既存住宅流通活性化に向けた法制度を整備してきた。そのためにも一部の不動産業者が法制度に対応する形で動き始め、インスペクション（住宅検査）をキーワードにインスペクターとの連携を模索し始めた。

その国交省は改正宅建業法でインスペクションを制度化し、インスペクターも法的に位置づけるため、17年2月にインスペクターを養成する、既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。5団体が認められ、インスペクターは既に2万人を超えた。17年度末までに2万5000人が登録される見通し。

## 名古屋商況

プレカット工場の稼働率は依然として堅調だ。1月の受注は前半は静かだったが、後半から新規分が入っており、少なからずとも年度内は大きな落ち込みはない（地元大型工場との声。年間の見通しとしては消費税増税前の駆け込み需要が視野に入ってくるが、現状でも需要を先食いしている側面があるのがネット。駆け込みは限定的な動きに留まるかもしれない）（同）という。

資材面では、外材関係は昨年から引き続き供給減少とコスト高で値上げの話が聞かれる。米材輸入製品は丸太・製品とも産地高が続いており、今月も米松の小角やKD小割材が品薄から強含み。SPFの2×4ディメンションランバーも続伸し、前月比1000円高となった。輸入合板は依然品薄で価格は強気。台板を使う床材メーカーでは製品の値上げの動きもあり、機材転換も加速している。

東海4県の昨年11月新設住宅着工戸数は1万427戸。このペースが続けば年計で4年ぶりの11万戸台到達の可能性が高い。持家は3769戸で5カ月連続の減少。分譲住宅は2805戸で4カ月連続の増加になった。この増加になったのは、早いもので新年が始まってから1カ月が経ちました。2月の大きなイベントといえはパレインタインデーがある女性から男性へチョコレットを贈るのが一般的ですが、欧米では男性から女性へメッセージュカードや花などを贈るそうです。今年は気になるあの子や大切な人への贈り物をするのはいかがでしょうか。

値下げ	横ばい	値上げ
ラワン薄ベニヤ・・・		
ラワン正寸12mm T2・・・		
針葉樹12mm 3×6・・・		

## 合板供給量3年7カ月ぶり55万超え

国産生産量2カ月連続で28万超え

昨年11月の合板供給量は56万1900と、3年7カ月ぶりに55万を超えた。国産合板は年末に向けた旺盛な需要を反映して、2カ月連続で28万を超える生産量を見せ、輸入合板も28万に近しい入荷量となったことで合板供給量が大きく伸びた。昨年1月・11月累計の内外産比は53対47と依然として国産が輸入を上回っている。

表示説明	市況状況
------	------