

『既存住宅状況調査技術者講習』に関する質問及び回答

1. 受講、申込に関する質問及び回答

No.	質問内容	回答
1-1	今後、「木住協リフォーム診断員」の資格はどうなるか(木住協 HP の資料の閲覧等含め)	「木住協リフォーム診断員」制度は、R2.3.31 をもって廃止となりました。今後は「既存住宅状況調査技術者」に一本化されます。 今までご利用頂いていた「リフォーム支援ツール」については、引き続きご利用して頂くことが可能です。「既存住宅状況調査技術者」の修了証と同時に発行した ID 及びパスワードで、木住協 HP よりダウンロードする事が出来ます。
1-2	資格更新時期の連絡などはありますか。	更新時期が近づきましたら、更新方法、手続き等の詳細をメール等でお知らせします。
1-3	今後、更新の講習はどの様に行われるのでしょうか。新規・移行・更新という形で、同じようになるのでしょうか？	現状と同様に新規・更新(現在の移行が更新に変わります。)と同日、同一会場で実施したいと考えています。
1-4	木住協会員以外でも、この講習会を受講できますか？	木住協会員以外でも公平に受講することができます。また、受講料に関しても会員、会員以外とも同一料金です。
1-5	建築士事務所登録をしていないが、この講習会を受講できますか？	受講可能です。また、修了考査に合格されれば修了証を発行いたします。 但し、一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士又はこれらの者を使用する者は、他人の求めに応じ報酬を得て建築物に関する調査(既存住宅状況調査)を業として行おうとするときは、その建築士事務所について都道府県知事の登録を受けなければなりません。 ※講習テキストp17 参照

次ページ、「2. 業務に関する質問及び回答」

2. 業務に関する質問及び回答①

No.	質問内容	回答
2-1	マンション(RC)の一室のリフォームの場合(建物は1級建築士でないと設計出来ない場合)調査についても1級建築士の必要はあるか。	<p>一級建築士である必要があります。</p> <p>既存住宅状況調査技術者は、建築士としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に応じて調査を行うこととなっています。</p> <p>これは、既存住宅状況調査の実施者には、表面的な劣化事象等から構造・防水に関する劣化や不具合の存在を推定することが求められており、建築物の構造、材料等について十分な知識を有する必要があるためです。</p> <p>※講習テキストp28 参照</p>
2-2	既存住宅状況調査技術者資格取得者が行う調査は、木造建築物以外でもできますか？	<p>木造建築物以外でも調査をすることができます。但し、既存住宅状況調査技術者が所持している建築士(一級、二級、木造)としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に応じて調査を行うこととなります。</p> <p>これは、既存住宅状況調査の実施者には、表面的な劣化事象等から構造・防水に関する劣化や不具合の存在を推定することが求められており、建築物の構造、材料等について十分な知識を有する必要があるためです。</p> <p>※講習テキストp28 参照</p>
2-3	自分が売主となる住宅を自分で調査をして良いか？	<p>調査結果に関する客観性を確保する観点から、自らが売主となる住宅については既存住宅状況調査業務を実施しないこととされています。</p> <p>なお、宅建業法では宅建業者が自ら仲介を行う住宅については、依頼主の同意がある場合を除き、調査を行うのは望ましくないとされています。</p> <p>※講習テキストp18 参照</p>
2-4	調査においては2人以上の複数人で行った方が良いのか？時間と効率を鑑みて(客観性を持つために)	<p>一般的には効率は向上すると考えられますが、実施の要否は各調査事業者で任意に判断すべきことと考えられます。</p>

2. 業務に関する質問及び回答②

No.	質問内容	回答
2-5	宅建業者と調査事業者が同じグループ会社である場合(別会社ではある)、調査業務を行う事、重要事項説明で使用する事は問題ないか(再確認)。	対象住宅の売主、媒介する宅地建物取引業者又はリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係がある場合は、依頼主に対してその旨を明らかにし、業務委託契約書に明示することが必要です。 なお、宅建業法では宅建業者が自ら仲介を行う住宅については、依頼主の同意がある場合を除き、調査を行うのは望ましくないとされています。 ※講習テキスト p16 1) 業務委託時の契約内容等の説明 参照 p18 2) 客観性・中立性の確保 参照
2-6	標準的な報酬額等の資料があれば教えてほしい。	検査料金については、調査する建物の大きさにもよりますが、4.5万円～6万円程度とされています。また、その料金は一般的に、依頼主である売主が負担します。
2-7	調査書(報告)で必要なものは「結果の概要」だけなのか? 国交省で決められている範囲が狭く思えた。	「建物状況調査の結果の概要(調査報告書用)」の注意事項等中の「本調査結果についての注意事項(個別事項)」には、「調査対象となった住宅の売買、交換、または賃借を行う場合には、本調査結果を、(中略)重要事項の説明等に用いるため、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。」とあり、「結果の概要」に付帯してその根拠となる内容を含む調査報告書の提出も行うことが想定されていると考えられます。
2-8	耐震性書類確認において、確認した書類内容と現状が明らかに相違があった場合(増改築が行われていた時)報告内容はどのようになりますか。	構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為が行われている場合に、調査対象住宅の現況について建築物の構造耐力に関する基準及び制限に適合することが確認できない場合は、耐震性に関する書類の確認は「不明」となります。 ※講習テキストp47 参照

2. 業務に関する質問及び回答③

No.	質問内容	回答
2-9	耐震性については、過去の書類も大事だが 2000 年以降を考えると劣化評価も加えた方が良いのではないか？	本調査は目視等を中心とした非破壊による既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクションに相当する調査であり、一定の範囲における劣化事象等が調査の対象となります。ただし各調査事業者がオプション調査として、より詳細な劣化状況の調査を実施することを妨げるものではありません。
2-10	雨漏りや蟻害など、見逃してしまうケースの場合、責任を問われないようにした方が良いでしょうか。	「建物状況調査の結果の概要(調査報告書用)」の注意事項等中に、「本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。」と記述されており、その旨を依頼主に説明することが大切と考えられます。 ※講習テキストp137 参照
2-11	雨水の浸入箇所の原因が一発で分かる方法、機器はないですか？	雨水の浸入箇所の原因を一律の調査で究明することは困難と考えられ、総合的な判断を要すると想定されます。 従って原因が一発でわかる方法・機器は存じ上げません。
2-12	基礎の 0.5mm 以下のクラックは、ヘアークラックとみなして構造上影響ないと考えられるのでしょうか。	基礎のひび割れの幅 0.5 mm、欠損の深さ 20 mm に満たない場合であっても、広範囲に及んでいる場合はコンクリートの著しい劣化に相当しているものとしています。 ※講習テキストp58 参照
2-13	木材の乾燥状態を計測する必要性について(含水率の確認)	本調査は目視等を中心とした非破壊による既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクションに相当する調査であり、木材の含水率計測は必須の扱いではありません。ただし各調査事業者がオプション調査として実施することを妨げるものではありません。 なお、木住協リフォーム支援制度の調査・診断の手引きでは、詳細調査の項にて、含水率計を用いた木材の水分量の計測について紹介しているので参考にしてください。 ※調査・診断の手引きp70～73

2. 業務に関する質問及び回答④

No.	質問内容	回答
2-14	基礎鉄筋探査調査で無筋コンクリートの場合の表記はどうすればよいのか。	報告書の備考欄に、次のような記述をすることが考えられます。「基礎立ち上がり部分の鉄筋探査を、当該部分のうち〇〇の範囲を対象に〇〇法による探査機を用い行ったところ、鉄筋の存在を確認することができなかった。」
2-15	混構造(1階RC造、2・3階木造)の場合1階RC造は鉄筋コンクリート造調査方法、2・3階は木造の調査方法になりますか。また、その場合、基礎については1階RC造として調査はすれば宜しいでしょうか。	調査方法基準書の解説(4.既存住宅状況調査の方法(第4条))に以下の記述があります。「第1項第4号では、複数の構造が混在する混構造について、同項第1号から第3号までに定める調査に準じて調査を行うとしている。軽量鉄骨造住宅を木造の基準により調査する場合など、形式的な構造名と調査上用いた基準の構造が異なる場合も想定される。そのような場合には、調査結果の報告書において、どのような構造に準じて調査したかを示すことが望ましい。」したがって貴見のとおり、当該部分の構造の調査方法に準じて実施することが考えられます。また、上記のとおり、調査結果報告書には、どの構造に準じて調査したかを示すことが望ましいとされています。
2-16	調査事業者の件で、個人で有料の場合は、事務所登録の必要性があるのか。	個人の場合でも他人の求めに応じて報酬をえて建築物に関する調査(既存住宅状況調査)を業として行うとするときは、その建築士事務所について都道府県の登録を受けなければなりません。
2-17	保険法人に事業者登録されるには、どうすればよいか、一般の建築士事務所では不可能か。	建築士事務所について都道府県の登録を受けていれば可能ですが、詳しくは各保険法人にお尋ねください。
2-18	調査方法として、床下点検口・天井点検口から頭を出してと説明があったが、その様な小規模の調査で良いのか。講習が進むにつれ、更に広範囲の調査が必要なのかと思える内容説明になっていると感じたが、本当のところどうなのか。	本調査は目視等を中心とした非破壊による既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクションに相当する調査であり、一定の範囲における劣化事象が対象となります。ただし各調査事業者が、より詳細な調査をすることを妨げるものではありません。

2. 業務に関する質問及び回答⑤

No.	質問内容	回答
2-19	コンクリートの著しい劣化でヒビ、欠損が無い場合でも広範囲に及んでいる場合の範囲とは、どれくらいか。目安はあるのか。	定量的な目安というのは特になく、調査者の判断に委ねられます。例えば、1 層や 1 スパンの過半の長さ、複数の階層やスパンを横断する範囲、同一方向位面の異なる複数の箇所にある事象などは、広範囲に該当すると考えられます。調査結果報告書に、コンクリートの劣化が確認された範囲や長さ等を明記し、それにより広範囲であると判断したことを示すことが望ましいと考えられます。
2-20	目視により劣化事象等の有無を明らかに判断できる場合、目視のみで調査を行うとありましたが、目視のみでいいのか、明らかに判断出来る場合、その奥にも影響がでているのではないか。	本調査は目視等を中心とした非破壊による既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクションに相当する調査であり、一定の範囲における劣化事象が対象となります。ただし各調査事業者が、より詳細な調査をすることを妨げるものではありません。
2-21	調査項目で基礎の劣化事象が幅 0.5mm のひび割れ、深さ 20mm 以上の欠損とあるが、この数値を出した根拠をご教授頂きたい。	講習会にて資料配布しました「既存住宅状況調査方法基準の解説」(H29 年 国交省告示第 82 号)の第 5 条において、基礎の劣化事象等として、左記の数値が規定されています。本講習は、この告示基準に沿って説明をしています。
2-22	テキスト P17 3)調査事業者・既存住宅状況調査を無料受託の場合は、どう判断するのか(事務所登録有り)(客観性・中立性確保の場合)	無料受託の調査の場合は、事務所登録は必要ないと考えられるが、資格者が調査報告を行うことについては、無料だからと言っても責任は免れないと考えたほうが良いと判断します。客観性・中立性の確保についても同様な考え方で対応することをお勧めします。
2-23	既存住宅の購入者は、調査報告書を見ても、対象物件の良し悪し(適正価格かどうか)が判断出来ないと思うが、どのように活用するものなのか教えて欲しい。総合評価なども出ていないし、判断材料にならないと思う。	既存住宅状況調査の調査報告書では、建物の劣化の状況や漏水等の目視を中心とした検査の報告を目的としたもので、建物の価格を評価するものではありません。宅建業者や、不動産鑑定士等の価格査定判断の一部に使われる資料となります。

2. 業務に関する質問及び回答⑥

No.	質問内容	回答
2-24	混構造の場合は、報告書をどのように作成すればよいのか。	例えば、RCと木造の混構造の場合は、それぞれの構造部分毎に対し、建物状況調査の結果の概要の(木造・鉄骨造)及び(鉄筋コンクリート造等)の口その他(混構造等)にチェックし、各々作成することになる。
2-25	コンクリートの強度を、調査範囲が H11 年 5 月 1 日以降が除かれる理由について教えてください。	建築基準法の改訂に伴い、H11 年 5 月 1 日以降の確認済証の交付を受けた大規模住宅は、中間検査が義務化されたことで、コンクリート強度については、新築時に確認されている。その為、既存住宅状況調査においてコンクリート圧縮強度の検査は不要となった。
2-26	床に点検口があり、点検口から確認した範囲では異常がなく、既存住宅売買瑕疵保険に加入できたが、後日リフォーム等により、その点検口からの確認やその他目視等でわからなかった場所で柱の白アリ被害等が発覚した場合、当事務所の負担で柱の交換や周囲の仕上げの交換を行い、当事務所が保険金の支払いを受けるという流れになると思われるのですが、もし既存住宅状況調査の報酬額からこのような費用負担をすることになると、非常にハイリスク・ローリターンの業務になってしまうように思います。このような場合、保険金から全額費用が支払われるのでしょうか。	瑕疵保険の加入時の調査と既存住宅状況調査の調査方法は同等のものになります。しかし個別の事例や保険金支払いの基準については、各瑕疵保険会社によりケースバイケースとなりますので確認が必要になります。 一般的に、瑕疵保険では通常、白アリ被害等虫食いに起因する損害は保険金支払の対象外となりますので、ご注意ください。
2-27	鉄筋の本数・間隔を調べる時、設計図に鉄筋の本数・間隔の記載がない場合には、鉄筋の本数・間隔に問題があるかないかの判断基準はどのようにすれば良いですか。	既存住宅状況調査において、「既存住宅状況調査調査方法基準 5 条 4 項三号」では、新築時の設計図書等との照合その他の方法により、調査するとあります。その他の方法としては、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討する事を想定しています。
2-28	既存住宅売買瑕疵保険に加入するための要件として、幅 0.5mm 以上のひび割れ(土中まで達しているものとします)に対して、どのような修補を行うことが必要ですか。	ひび割れの補修方法については、個別の保険事業者の判断に基づき実施することになり、当協会では補修方法は特に定めておりません。

2. 業務に関する質問及び回答⑦

No.	質問内容	回答
2-29	建物状況調査の結果の概要(調査報告用)の 最下段にある耐震性に関する書類の確認欄ですが 適合とは何をどう判定して適合とするのですか？	耐震性に関する種類の確認の件は、テキスト49ページ・50ページに詳細を記載しています。(H29 国交省告示第 82 号既存住宅状況調査方法基準第 11 条に規定しています)新築時または耐震改修時の書類を確認することで、適合性の判断をします。指定の書類が確認できれば適合と判断してよしとなります。
2-30	既存の屋根が少し波打っている場合、どこからが問題か。	H29 国交省告示82号において、第6条に屋根葺き材の劣化の状況が規定されています。「屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ」を劣化事象としています。特段の数値の基準は示されていません。そのため現場での判断になると考えられます。

次ページ、「3. その他の質問及び回答」

3. その他の質問及び回答

No.	質問内容	回答
3-1	P52 最後の行「耐震性……かつ、 <u>所定の耐震基準に適合していること</u> 」←どういことでしょうか？	「所定の耐震基準」とは、「昭和 56 年に導入された新耐震基準」もしくは「耐震診断基準(平成 18 年国土交通省告示第 185 号)」を示し、これに適合していることを意味します。 ※講習テキストp46～47 参照
3-2	各書式、帳票は木住協の HP でダウンロードし、利用可能ですか？ また、調査の依頼者が英語ユーザーの場合、英語版の書式を自分で作成しても構わないのでしょうか。もしくは、英語版を入手することは可能でしょうか。	帳票の DL は可能です。ただし英語版は用意していません。 調査報告書の文字を英語版で表示することは告示上制限をしていますが、当協会としては、日本語版を作成したうえで、補足資料として、英語版を作成することを推奨いたします。 標準の帳票は、 木住協HP⇒事業活動⇒既存住宅状況調査技術者講習⇒「各種帳票類のダウンロード」⇒「受講者専用ページはこちら」 からダウンロードし利用することが出来ます。但し、ダウンロードの際には、講習修了者(合格者)へ修了証発送の際にお知らせしている、ID とパスワードが必要になります。
3-3	現況調査の DVD は販売していますか？ (良く出来ているので)	現在は販売していません。申し訳ございません。DVDの一部をHPで閲覧できるようにすることを検討しています。
3-4	建築士事務所として調査事業を行う場合「既存住宅状況調査事務所」等の表示をしても良いのか？	建築士事務所等の調査事業者が任意に表示することを制限するものではないと考えられます。 なお、共通の標章等の表示方法については定められていません。
3-5	HP 等に表示する場合の、表示・表現に何か制限はあるのか？	※講習テキストp24 参照
3-6	欧米の先進国に比べて既存住宅の流通が極端に少ない理由は何ですか？	生活文化や法規制等、既存住宅の取扱いは国によって大きく異なります。わが国で流通量が少ない理由については、様々な理由があると考えられます。