

◎『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	新規の申込みが多い場合は、移行とは別で実施した方が良いと思う。内容が重複していたため。	同一会場で新規、移行を受講される方がいる場合で、新規の方があまりにも多い場合には会場を分けて実施することを検討します。
1-2	今後、今持っている「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)	現在の木住協リフォーム診断員(インスペクター)の方が、既存住宅状況調査技術者へ移行した場合でも、「木住協リフォーム診断員」の資格を継承します。(新規で既存住宅状況調査技術者になられた方にも、「木住協リフォーム診断員」の資格を付与しています。)よって、継続して木住協HP⇒建設関連⇒木住協リフォーム支援制度⇒「木住協支援ツール一覧」からダウンロードし利用することが出来ます。
1-3	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。
1-4	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。
1-5	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。
1-6	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

2. 受講、申込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. 受講、申込に関する質問及び回答②

No.	質問内容	回答
2-5	<p>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)。</p>	<p>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。</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 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</p>
2-6	<p>標準的な報酬額等の資料があれば教えてほしい。</p>	<p>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、通常、依頼主である売主が負担します。</p>
2-7	<p>調査書(報告)で必要なものは「結果の概要」だけなのか?費用の目安はあるか。国交省で決められている範囲が狭く思えた。</p>	<p>「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。</p>
2-8	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>※講習テキストp47 参照</p>

2. 受講、申込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かもしれません。	「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	漏水の浸入箇所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・機器はないと思われま。
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下さい。 ※調査・診断の手引きp70～73

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 いうことでしょうか？	「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？	可能です。 木住協HP⇒建設関連⇒既存住宅状況調査技 術者講習⇒「帳票類等のダウンロード」 および、木住協HP⇒建設関連⇒木住協リフォ ーム支援制度⇒「木住協支援ツール一覧」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 はいくら(¥)ですか？ (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 等に関示する場合の、表示・表現に 何か制限はあるのか？	※講習テキストp24 参照