

一般財団法人大阪住宅センター既存住宅状況調査業務規程

(趣旨)

第1条 この規程は、一般財団法人大阪住宅センター（以下「当センター」という。）が、既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第八十一号。）第2条第4項に規定する既存住宅状況調査として、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第八十二号）及び当センターが別に定める調査業務基準（以下これらを「調査業務基準等」という。）に基づき実施する既存住宅状況調査業務（以下「調査業務」という。）に関し必要な事項を定める。

(基本方針)

第2条 調査業務は、関係法令、調査業務基準等及びこの規程に基づき、公正かつ適確に実施する。

(調査業務を行う区域)

第3条 調査業務を行う区域は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県及び和歌山県の全域とする。

(調査業務を行う時間及び休日)

第4条 調査業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前9時15分から午後5時30分まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

2 調査業務の休日は、次に掲げる日とする。

- (1) 土曜日及び日曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める祝日及び休日
- (3) 12月29日から翌年の1月4日まで
- (4) その他当センターが定める日

3 調査業務を行う時間及び休日については、緊急を要する場合、正当な事由がある場合又は事前に依頼者等の間において調査業務を行う日時の調整が図られている場合は、前2項の定めによらないことができる。

(調査業務の対象住宅)

第5条 調査業務の対象住宅は、一戸建住宅又は長屋住宅若しくは共同住宅の住戸専用部分とする。

(調査業務の範囲)

第6条 標準として行う調査業務（以下「標準調査」という。）の範囲は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 現場で足場を組むことなく、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲（容易に移動できない家具等により隠れている部分や点検口がなく調査出来ない部分を除く。）
- (2) 一戸建住宅及び長屋住宅については、床下及び小屋裏について、床下点検口及び天井点検口から目視可能な範囲

- (3) 一戸建住宅又は長屋住宅若しくは共同住宅の住戸専用部分については、給排水管路の通水、漏水及び設備機器の作動状況、換気ダクトの固定状況等の目視又は触診による調査
 - (4) 共同住宅については、住戸専有部分及び共同住宅の主要な出入口から調査対象住戸に至る経路並びに専用使用しているバルコニーから目視可能な範囲
- 2 一戸建木造住宅については、調査業務を依頼しようとする者（以下「依頼者」という。）の依頼により、標準調査に付加して行う調査業務（以下「オプション調査」という。）は、次に掲げるとおりとする。
- (1) 床下点検口がある場合は、可能な範囲で床下に進入し、著しい腐朽、腐食及び蟻害、基礎のひび割れ、給排水管等からの漏水等の調査
 - (2) 天井点検口がある場合は、可能な範囲で小屋裏に進入し、雨漏れの状況、構造体のひび割れ等の調査
 - (3) コンクリートの基礎、壁等の圧縮強度調査
 - (4) 基礎（底盤、立ち上がり部）の一部について、非破壊検査機器を用いて、鉄筋の間隔の調査
- 3 調査業務には、次に掲げる業務は含まない。
- (1) 耐震性や省エネ性等の住宅に係る個別の性能項目について、当該住宅が保有する性能の程度を判定すること。
 - (2) 設計図書等との照合を行うこと。
 - (3) 調査の結果、改修工事等が必要となった場合の改修工事の方法や費用等に関する情報を提供すること。

（調査業務の依頼）

- 第7条 依頼者に、別記1号様式に定める既存住宅状況調査業務依頼書のほか、次に掲げる図書（以下「依頼書類等」という。）の提出を求める。
- (1) 付近見取図（状況調査対象住宅の位置が特定できる程度のもの）
 - (2) 委任状（代理申請の場合）
 - (3) 状況調査対象住宅の配置図、各階平面図及び立面図（パンフレットの類でも可）、矩計図、仕様書及び構造関連の図書がある場合の当該図書。なお、平面図及び立面図がない場合は、状況調査時に調査員が概略図を作成する。
 - (4) 既存住宅状況調査方法基準第11条に規定する調査対象住宅の耐震性に関する確認に用いる書類
 - (5) その他、調査に際して参考となる図書（存在する場合に限る。）
 - (a) 増築、改築、リフォーム等の改修工事を実施している場合の関連図書
 - (b) 建築設備関連図書（給排水系統図、設備機器の仕様関連図書）
- 2 依頼者と住宅所有者又は居住者が異なる場合は、状況調査を実施することについての住宅所有者又は居住者の承諾書（分譲共同住宅の管理規約等で部外者の立ち入りについて制限が定められている場合は、管理組合の承諾書を含む。）の提出を求める。

（依頼書の受理及び契約）

- 第8条 当センターは、前条の依頼があったときは、次に掲げる事項を審査し、依頼書類等に不備

がないと認められる場合は、依頼書類等を受理し、別記2号様式で定める引受承諾書を依頼者に交付する。

- (1) 第3条及び第5条に該当していること。
- (2) 依頼書類等に不足や記載漏れがないこと。
- (3) 依頼書類等に形式上の不備がないこと。
- (4) 依頼書類等に明らかな虚偽が認められないこと。

2 依頼者は、第14条で定める調査料金を「一般財団法人大阪住宅センター既存住宅状況調査契約約款」に定める支払期日までに支払うものとする。

3 依頼者が、正当な理由なく、前項の調査料金を支払わない場合は、当センターは第1項の引き受けを取り消すものとする。

4 当センターは、依頼書類等を受理したときは、依頼者と既存住宅状況調査に係る契約を締結するものとする。

5 前項の契約に用いる書面には、次に掲げる事項について明記するものとする。

- (1) 調査対象住宅の所有者又は居住者が依頼者と異なる場合にあっては、依頼者は、調査の実施前に当該所有者又は居住者から調査について承諾を得て、その承諾を示す書面を当センターに提出するものとし、依頼者が当該書面を提出できない場合は、当センターは当該調査を実施しないこと。

- (2) 依頼者は、当センターの求めに応じ、調査対象住宅の依頼書類等又は情報を提供しなければならないこと。

- (3) 調査料金に関する次に掲げる事項

- (a) 調査料金の額
- (b) 調査料金の支払期日
- (c) 調査料金の支払方法

- (4) 調査業務の期日に関する次に掲げる事項

- (a) 報告書を作成し、依頼者又は依頼者の指定する者に交付する期日（以下「業務完了期日」という。）

- (b) 不可抗力その他正当な理由により、業務完了期日までに調査業務を完了することができない場合は、依頼者と協議のうえ期日を変更できること。

- (5) 契約の解除に関する次に掲げる事項

- (a) 依頼者は、当センターの責に帰すべき事由により業務完了期日までに調査業務が完了せず、又は完了する見込みがない場合その他当センターの責に帰すべき事由により当該契約を解除したときは、既に支払った調査料金の返還を請求できること。

- (b) 当センターは、依頼者が正当な理由なく調査料金を支払期日までに支払わない場合その他依頼者の責に帰すべき事由が生じた場合は、書面をもって通知することにより当該契約を解除できること及び調査料金が既に支払われている場合は、これを依頼者に返還しないこと。また、甲が未だ支払っていないときは、当該調査料金の支払いを甲に請求することができる。なお、この場合、乙は、その契約解除によって甲に生じた損害について、その賠償の責めを負わないものとする。

- (6) 当センターは、次に掲げる判定又は保証を一切行わないこと。
- (a) 調査対象住宅の瑕疵の有無の判定
 - (b) 調査対象住宅に瑕疵が無いことの保証
 - (c) 建築基準関係法令等への適合性の判定
 - (d) 調査対象住宅が、既存住宅売買瑕疵保険契約（特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）に基づき指定された住宅瑕疵担保責任保険法人が業務として行う既存住宅の売買に係る住宅瑕疵担保責任保険契約をいう。）の対象となることの保証
 - (e) 調査結果報告書の記載内容について、調査完了時点からの時間経過による変化又は経年劣化が無いことの保証

（調査業務の実施方法及び報告等について）

第 9 条 当センターは、引受承諾書を交付したときは、速やかに、調査業務を実施する職員（以下「調査員」という。）に調査業務を実施させるものとする。

2 調査員は、次に掲げる方法により調査業務を行う。

- (1) 依頼書類等をもって調査を行う。
 - (2) 調査員は、調査のために必要があると認める場合においては、依頼者に対し、必要な図書の閲覧又は提出を求めることができる。
 - (3) 調査員は、別に定める既存住宅状況調査業務マニュアルに基づき調査を行う。
 - (4) 調査員は、調査業務を終えたとき、依頼者に対し建物状況調査の結果の概要を説明する。
- 3 調査員は、「別記 3 号様式 建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」及び次に掲げる内容を記載した「別記 4 号様式 既存住宅状況調査報告書」を作成し、依頼者に提出する。
- (1) 調査業務の実施概要（調査員名、調査員の資格、調査実施日及び立会人）
 - (2) 調査対象住宅の概要（所在地、構造、規模、階数、建築時期等）
 - (3) 調査結果（調査部位、劣化事象等の有無、写真）
 - (4) 対象住宅の状況により調査できなかった部位の箇所と理由（写真を含む。）
 - (5) 耐震性に関する書類の確認
 - (6) 調査結果に係る留意事項

4 当センターは、調査を実施した日から 1 年以内に調査対象住宅の売買、交換又は賃貸借（以下「売買等」という。）が行われる場合において、当該、売買等に係る宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 35 条の規定による重要事項の説明等を補足する目的で、依頼者又はその承諾を得た者から調査結果の再説明に関する依頼があった場合には、誠実に対応するものとする。

（身分証明証の携帯）

第 10 条 調査員が、調査対象となる住宅内及びその敷地内に立ち入る場合においては、身分証明証を携帯し、必要に応じて依頼者等に提示しなければならない。

（実施体制）

第 11 条 当センターは、公正かつ適正で的確な調査業務の実施を確保するため、調査業務を管理す

る上で必要な権限を有する者のうちから調査業務管理責任者を選任し、配置する。

- 2 調査員を2名以上配置する。
- 3 調査業務管理責任者及び調査員は、次の各号のいずれにも該当する者とする。
 - (1)建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第2項による一級建築士又は同条第3項による二級建築士の登録を受けた者
 - (2)国土交通大臣の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書を有する者

(研修等の実施)

第12条 調査員の資質の向上を図るため、調査員に対し年1回以上、当センターが行う調査業務に関する研修を受講させるとともに、関係法令等に基づき必要な講習を受講させるものとする。

(秘密保持義務)

第13条 当センターの役員及びその職員（調査員を含む。）並びにこれらの者であった者は、法令に基づく場合を除き、調査業務に関して知り得た秘密を第三者に漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

(調査料金の支払)

第14条 依頼者は、当センターが別に定める調査料金を、当センターが指定する銀行口座に振込んで支払うものとする。ただし、やむを得ない事由があるときは、別の支払方法によることができる。

- 2 前項の支払いに要する費用は、依頼者の負担とする。

(調査料金の返還)

第15条 既納の調査料金は、返還しない。ただし、当センターの責に帰すべき事由により調査業務を実施できなくなった場合は、この限りでない。

(帳簿の作成及び依頼書類等の保存方法)

第16条 当センターは、次に掲げる事項を記載した既存住宅状況調査業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し、事務所に備え付け、かつ、施錠のできる室又はロッカー等において、確実な方法で依頼書類等と一緒に保管する。

- (1)依頼者の氏名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- (2)調査業務の対象となる住宅の名称及び所在地
- (3)調査業務の依頼を受けた年月日
- (4)調査業務を行った調査員の氏名
- (5)調査業務の区分（標準調査・オプション調査の内容）
- (6)調査料金の金額

- 2 前項の保存は、当該文書を電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示することができるようにして保存する方法で保管する。

(帳簿及び書類の保存期間)

第 17 条 帳簿及び依頼書類等の保存期間は、次の各号に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 前条の帳簿 調査業務を廃止する日まで
- (2) 調査業務の依頼に係る書類及びその添付図書、報告書の写しその他調査業務に要した書類 報告書の交付を行った日の属する年度から 10 事業年度の間

(損害賠償保険への加入)

第 18 条 甲は、調査業務に関する損害賠償に備えるため、賠償保険契約を締結する。

(事前相談)

第 19 条 依頼者は、調査業務の申請に先立ち、当センターに相談することができる。この場合においては、当センターは、誠実かつ公正に対応する。

附則 この規程は令和 7 年 10 月 1 日から施行する。