

国においては、既存住宅の売買などの取引において、買主が住宅の質に対して多くの不安を抱えていることなどから、既存住宅流通市場が低迷している状況に鑑み、建物状況調査を活用することで、安心して取引ができる市場環境を整備するため、平成28年6月に宅地建物取引業法が改正された。

このことから、一般財団法人宮崎県建築住宅センターは、平成30年4月1日からの改正法の施行に合わせて、既存住宅取引関係者からの委任を受けて建物状況調査を行い、既存住宅の品質に関する公平・公正な情報を消費者に提供することにより、売主・買主が安心して既存住宅の取引ができる市場環境の整備と活性化に資することを目的として、宅地建物取引業法第34条の2に規定する建物状況調査を実施することとしたものである。

## 一般財団法人宮崎県建築住宅センター 建物状況調査業務規程

### 第1章 総則

(趣旨)

第1条 この規程は、一般財団法人宮崎県建築住宅センター（以下、「センター」という。）が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2に規定する建物状況調査の実施について必要な事項を定めるものである。

2 前項に規定する建物状況調査は、国が定める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81号）及び既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）による他、この規程の定める方法等により実施するものとする。

(用語の定義)

第2条 この規程において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 調査業務 建物状況調査及び当該調査に関する業務をいう。
- (2) 委任者 センターに調査業務を申込み、センターと調査業務の委任契約を締結した者をいう。
- (3) 職員等 センターの職員等で調査業務に従事する者をいう。
- (4) 保険の現場検査員 住宅瑕疵担保責任保険法人に現場検査員として登録された者をいう。
- (5) 住宅 人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。
- (6) 既存住宅 既に人の居住の用に供したことがある住宅又はまだ人の居住の用に供したことの無い住宅で建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものをいう。
- (7) 調査手数料 調査業務に関する手数料をいう。
- (8) 構造耐力上主要な部分 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号。以下「令」という。）第5条第1項に定める構造耐力上主要な部分をいう。
- (9) 雨水の浸入を防止する部分 令第5条第2項に定める雨水の浸入を防止する部分をいう。
- (10) 劣化事象等 劣化事象その他不具合である事象をいう。
- (11) 調査報告書 建物状況調査結果の報告書及び既存住宅状況調査結果の概要をいう。
- (12) 既存住宅売買瑕疵保険 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をいう。

(秘密保持義務)

第3条 センターの役員及びその職員等（以下「役職員」という。）並びに役職員であった者は、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。

(調査業務に関する公正の確保)

第4条 センターの役職員が自ら又は代理人として委任者となった場合は、当該役職員をその調査業務に関与させないものとする。

2 センターの役職員が、調査業務の申込みに係る住宅について次のいずれかに該当する業務を行った場合は、当該役職員をその調査業務に関与させないものとする。

(1) 設計・工事監理に関する業務

(2) 建設工事に関する業務

(調査業務を行う日時)

第5条 調査業務を行う日時は、次項に定める休日を除き、午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時までとする。  
ただし、緊急を要する場合その他正当な事由がある場合又は事前に委任者と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、この限りでない。

2 調査業務の休日は、次に掲げる日とする。

(1) 土曜日、日曜日

(2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める国民の祝日

(3) 12月29日から翌年の1月3日まで

(4) その他センターが定める日

(事務所の所在地)

第6条 事務所の所在地は、宮崎県宮崎市恒久1丁目7番地14とする。

(調査業務を行う区域)

第7条 調査業務を行う区域は、宮崎県内とする。

## 第2章 調査業務の申込み等

(調査業務の対象となる建物)

第8条 調査業務の対象となる建物は、既存住宅とする。

(調査業務の申込みに必要な書類)

第9条 調査業務の申込みをしようとする者（以下「申込者」という。）は、別表1に掲げる書類を提出しなければならない。

(申込みの受理)

第10条 調査業務の申込みがあったときは、次の事項を審査し、不備が無い場合は当該提出書類を受理するとともに申込者に建物状況調査申込受理書（別記第1号様式）を交付するものとする。

(1) 形式上の不備がないこと。

(2) 記載すべき事項の記載が不十分でないこと。

(3) 記載された内容に明らかな虚偽がないこと。

2 前項の審査により提出書類が同項各号のいずれかに該当しないと認める場合には、センターは申込者に対しその補正又は訂正を求めるものとする。

3 申込者が前項の求めに応じない場合又は十分な補正又は訂正が行われない場合には、当該提出書類を受理することができない理由を明確にして、提出書類を受理しないものとする。

(申込みの取下等)

第11条 申込者は、申込みを取り下げる場合には、その旨を記載した建物状況調査申込取下届（別記 2号様式）を提出しなければならない。

2 前項の取下届が提出された場合、センターは、調査業務を中断し、調査業務の申込みに係る提出書類を申込者に返却するものとする。

(委任契約)

第12条 センターは、調査業務の申込みを受理した場合には、申込者と調査業務の委任契約を締結しなければならない。

2 前項の委任契約に用いる建物状況調査委任契約書（別記第3号様式）には、少なくとも次に掲げる

事項について明記するものとする。

- (1) センターと委任契約をした申込者（以下「委任者」という。）の協力義務に関する事項のうち、次に掲げるもの
  - (a) 委任者と調査業務の対象となる住宅（以下、「調査対象住宅」という。）の所有者又は居住者が異なる場合にあっては、委任者は、調査業務の実施前に当該所有者又は居住者から調査業務についての承諾を得て、建物状況調査承諾書をセンターに提出すること。
  - (b) 委任者が当該建物状況調査承諾書を提出できない場合には、センターは当該調査業務を実施しないこと。
  - (c) 委任者は、センターの求めに応じ、調査業務を実施するために必要な情報を提供しなければならないこと。
- (2) 調査手数料に関する事項のうち、次に掲げるもの
  - (a) 調査手数料の額、支払期日及び支払方法に関すること。
  - (b) その他センターが別に定める調査業務の費用に関する事項
- (3) 調査業務の期日に関する事項のうち、次に掲げるもの
  - (a) 調査業務の結果報告に関する書面の交付又は調査業務の結果報告に関する書面を交付できない旨を通知する時期（以下「業務期日」という。）に関すること。
  - (b) 委任者、所有者、居住者その他の者（以下「委任者等」という。）の非協力、第三者の妨害、天災その他センターに帰することのできない事由により業務期日から遅延する場合には、委任者と協議の上、期日を変更できること。
- (4) 契約の解除及び損害賠償に関する事項のうち、次に掲げるもの
  - (a) 委任者は、調査業務の結果報告に関する書面が交付されるまでの間、センターに建物状況調査委任契約取下届（別記第4号様式）を提出することにより当該契約を解除できること。
  - (b) 委任者は、センターが行うべき調査業務が業務期日から遅延し、又は遅延することが明らかであることその他のセンターに帰すべき事由により当該契約を解除したときは、既に支払った調査手数料の返還を請求できるとともに、生じた損害の賠償を請求することができること。
  - (c) センターは、調査業務の結果報告に関する書面の交付前に、調査対象住宅の基本的情報が提出書類に記載された内容と異なることその他の委任者に帰すべき事由が生じた場合においては、委任者に建物状況調査委任契約解除通知書（別記第5号様式）をもって通知することにより当該契約を解除することができること。
  - (d) センターは、委任者等の必要な協力が得られないこと、調査手数料が支払期日までに支払われないことその他の委任者に帰すべき事由が生じた場合においては、委任者に建物状況調査委任契約解除通知書（別記第5号様式）をもって通知することにより当該契約を解除することができること。
  - (e) センターは、(d)の規定により契約を解除した場合においては、一定額の調査手数料の支払いを請求できるとともに、生じた損害の賠償を請求することができること。
- (5) センターが負う責任に関する事項のうち、次に掲げるもの
  - (a) 当該契約に基づき実施する調査業務の結果が、調査対象住宅が建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令に適合することについて保証するものではないこと。
  - (b) 当該契約に基づき実施する調査業務の結果が、調査対象住宅に瑕疵がないことについて保証するものではなく、又調査業務時点からの時間経過による変化がないことについて保証するものではないこと。
  - (c) 当該契約に基づき実施する調査業務の結果が、調査対象住宅の経年による通常の劣化が一切ないことについて保証するものではないこと。
  - (d) 当該契約に基づき実施する調査業務の結果が、既存住宅売買瑕疵保険に加入したことを証するものではないこと。
  - (e) 提出書類に虚偽があることその他のセンターに帰することのできない事由により、適切な調査業務を行うことができなかった場合においては、調査業務の結果について責任を負わないこと。

（委託契約の解除等）

第13条 委任者は、調査業務の結果報告に関する書面が交付されるまでの間、センターに建物状況調査委任契約取下届（別記第4号様式）を提出することにより当該契約を解除できる。

2 センターは、委任者に帰すべき事由が生じた場合においては、委任者に建物状況調査委任契約解除通知書（別記第5

号様式)をもって通知することにより当該契約を解除することができる。

- 3 前各項により当該契約が解除された場合は、センターは調査業務を中止し、調査業務に関する提出書類は返却しないものとする。

### 第3章 建物状況調査実施者

(建物状況調査実施者の配置)

第14条 センターは、建物状況調査を行う者(以下「建物状況調査実施者」という。)を職員等で既存住宅状況調査技術者から配置する。

- 2 申込者が別に定める既存住宅瑕疵保証を希望する場合には、既存住宅状況調査技術者でかつ保険の現場検査員の資格を有する者の中から配置する。

(建物状況調査実施者の解任)

第15条 センターは、建物状況調査実施者が次のいずれかに該当する場合には、当該建物状況調査実施者を解任するものとする。

- (1) 建物状況調査実施者としてふさわしくない行為があったとき。
- (2) 建物状況調査実施者としての要件を満たさないとき。
- (3) 心身の故障のため、職務の遂行に堪えられないと認めるとき。

(身分証の携帯)

第16条 調査対象住宅及びその敷地に立ち入る場合において、職員等はその身分を示す身分証を携帯し、必要に応じて委任者等に提示しなければならない。

### 第4章 建物状況調査

(建物状況調査の実施)

第17条 建物状況調査は、建物状況調査実施者が既存住宅状況調査基準に基づき委任者又は代理人、委任者が指定する者がある場合はその者による立会いのもと公正かつ適正に実施しなければならない。

- 2 建物状況調査実施者は、委任者に対し、建物状況調査のために必要な書類の閲覧又は提出を求めることができる。
- 3 建物状況調査の実施にあたり、既存住宅状況調査基準に基づく調査が困難な場合は、調査を一時中断し、調査内容、調査業務期間の変更等、調査業務の適正な実施について委任者と協議を行うものとする。
- 4 前項の委任者との協議の結果、変更後の調査業務において調査手数料の変更を必要とする場合には調査手数料を変更するものとする。

(業務完了の確認)

第18条 建物状況調査実施者は、前条第1項の建物状況調査が終了したときは、速やかに建物状況調査報告書(別記第6号様式)を作成し、センター内に設置する建物状況調査審査会に付議し、承認を得なければならない。

- 2 前項の承認が得られた場合には、建物状況調査報告書をもって委任者に報告するとともに委任者に必要な説明を行うことをもって業務の完了とする。
- 3 前条4項の場合、センターは調査手数料の納入を確認することで調査業務を完了する。

(業務完了後における建物状況調査報告書に関する口頭説明)

第19条 業務完了後に委任者が建物状況調査報告書について口頭説明を求める場合は、建物状況調査報告書口頭説明依頼書(別記第7号様式)を提出しなければならない。

- 2 前項の口頭説明依頼書が提出された場合、センターは建物状況調査実施者をもって委任者に対し口頭による説明を行うものとする。
- 3 第1項の場合、委任者は別に定める調査手数料を納入しなければならない。

## 第5章 調査手数料等

(調査手数料の納入)

第20条 委任者は、別に定める調査手数料を指定された期日までに指定された口座に振込みにより納入しなければならない。ただし、やむを得ない事由がある場合は、別の納入方法によることができる。

2 前項の納入に要する費用は委任者の負担とする。

(調査手数料を減額するための要件)

第21条 調査手数料は、理事長が特に必要と認めた場合に減額することができるものとする。

(調査手数料の返還)

第22条 委任者が納入した調査手数料は、返還しない。ただし、センターの責に帰すべき事由により調査業務が実施できなかった場合には、この限りでない。

## 第6章 雑則

(建物状況調査業務規程等の公開)

第23条 本規程は、事務所で閲覧に供するとともに、インターネット上に開設したホームページにおいて公表するものとする。

(帳簿の作成)

第24条 センターは、次の各号に掲げる事項を記載した帳簿を作成するものとする。

- (1) 委任者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- (2) 調査業務の対象となる建物の名称、所在地、構造及び規模
- (3) 受理書を発行した年月日
- (4) 既存住宅状況調査技術者の氏名
- (5) 建物状況調査を実施した年月日
- (6) 調査手数料の金額、納入年月日
- (7) その他理事長が必要と認めた事項

(帳簿及び書類等の保存)

第25条 前条の帳簿及び調査業務に係る書類等の保存期間は、調査日の属する年度の翌年度から3年間とする。

2 前項の保存は、事務所の施設できる部屋、ロッカー等において、確実かつ安全で他に漏れることのない方法（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することを含む。）により行うものとする。

(損害賠償保険への加入)

第26条 センターは、調査業務における損害賠償のための保険に加入するものとする。

(事前相談)

第27条 調査業務の申込み在先立ち相談を受けた場合は、誠実かつ公正に対応するものとする。

(附 則)

この規程は、平成30年4月1日から施行する。

別表1 提出書類 建物状況調査申込みに必要な書類

(◎：必須 △：該当する場合)

提出書類	備考
◎ 1) 建物状況調査申込書 (様式1)	
△ 2) 建物状況調査委任状 (様式2)	手続きを代理人に依頼する場合に提出してください。
△ 3) 建物状況調査承諾書 (様式3)	申込者が対象住宅の所有者及び居住者と異なる場合に提出してください。
◎ 4) 設計図書一式	
◎ イ. 付近見取図	・現場所在地がわかるものを添付してください。
◎ ロ. 平面図	平面図は間取りがわかるもの、立面図は屋根の形状や開口部位置等がわかるものを提出してください。 ・リフォーム工事を行う場合は、次の内容を赤ペンなどで図示してください。 ・リフォーム工事施工部分・範囲 ・工事内容 ・施工部分が図示ではわかりにくい場合は、施工予定部分の写真の添付等をしてください。
◎ ハ. 立面図	
△ ニ. 構造図	・共同住宅等で住棟単位の現場検査（共有部分全体および専有部分に対する現場検査）を実施する場合のみ提出が必要です。（住戸単位の検査を行う場合は不要です。）  ・構造図を提出する場合は次の図面を添付してください。 ・構造特記仕様書 ・各階伏図＋軸組図 ・梁リスト ・壁リスト ・床リスト ・柱リスト
△ 5) 新耐震基準等に適合することが確認できる書面 (次のいずれか)  <建築確認日が昭和56年6月1日以降の場合> ①建築確認日が昭和56年6月1日以降であることが確認できる書類 (次のいずれか) ・確認済証 (写) ・検査済証 (写) ・建築確認記載事項証明等の特定行政庁が交付する建築確認等に係る記載を証明する書類 ・建設住宅性能評価書 (新築) (写) ・住宅瑕疵担保責任保険の保険証券又は付保証明書 (写)  ②住宅金融公庫の融資を受けたことが分かる書類 (次のいずれか) ・公庫融資設計審査に関する通知書 (合格年月日	・新耐震基準等に適合していることを確認できる書面を提出していただきます。 ・なお、構造躯体に係るリフォーム工事を実施している（実施する）場合は、リフォーム工事実施後の住宅が新耐震基準等に適合していることを確認できる書面を提出してください。  <共同住宅等の現場検査の一部省略について> ・<建築確認日が昭和56年6月1日以降の場合>の①に定める書類等により、建築確認日について平成11年5月1日以降であることが確認できる場合（共同住宅等のとき）は、現場検査の一部が省略されます。

<p>に日付が昭和 56 年 6 月 1 日以降のもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公庫融資現場審査に係る通知書（竣工時）（合格年月日の日付が昭和 58 年 4 月 1 日以降のもの）</li> <li>・登記事項証明書（住宅金融公庫による抵当権の設定登記の日付が昭和 58 年 4 月 1 日以降のもの）</li> </ul> <p>&lt;建築確認日が昭和 56 年 5 月 31 日以前の場合&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①耐震基準適合証明書（写）</li> <li>②固定資産税減額証明書（写）</li> <li>③住宅耐震改修証明書（写）</li> <li>④建設住宅性能評価書（既存住宅）（写）</li> <li>⑤以下のいずれかの基準に適合していることを証する書面（建築士の記名・押印のあるものに限る。）</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法施行令第 3 章及び第 5 章の 4 に規定する基準</li> <li>・地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準（平成 18 年国交省告示第 185 号）</li> </ul>	
<p>△ 6) その他センターが指定する書類</p>	<p>既存住宅の状況調査内容によっては、別途指定の書類提出をお願いする場合があります。</p>
<p>①売買契約書（写）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申込み時点で売買契約を締結していない場合は、保険証券発行申請時まで提出してください。</li> </ul>
<p>②屋根や壁の防水の仕様がわかる資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の下葺き材や防水紙の仕様がわからない場合、仕上材のみの記入でよいものとします。</li> <li>・また、平面図等に防水仕様の名称等が追記してある場合は、別途資料の提出は不要です。</li> </ul>
<p>③. 構造または防水にかかるリフォーム工事を行う場合、当該工事内容の詳細がわかる書面（次のいずれか）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事内訳書（写）</li> <li>・施工マニュアル・取付マニュアル等（写）</li> <li>・仕様書（写）</li> </ul> <p>・その他リフォーム工事詳細がわかる書面</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引渡し前に構造または防水にかかるリフォーム工事を行う場合に必要です。施工範囲のわかるものを添付してください。</li> </ul>
<p>④新築時の基準に適合することを証する書面（次のいずれか）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設住宅性能評価書（写）</li> <li>・住宅性能保証制度の保証書（写）</li> <li>・検査済証（写）または検査済証が交付されたことを証する書面（写）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅等で評価機関が発行する各住戸の評価書交付番号及び交付年月日が確認できる一覧表（写）が添付できる場合は、建設住宅性能評価書（写）の提出は不要です。</li> <li>・新築時、当社のまもりすまい保険に加入している場合は、既存保険の保険契約申込書に新築時の保険申込受付番号（3 から始まる 8 桁の番号）を記入してください。別途証する書面（保険証券（写）等）の提出は不要です。</li> </ul>

調査手数料表

(平成 30 年 4 月)

表 1 建物状況調査費用（小規模な戸建住宅の場合）（消費税別）

建物状況調査の内容		100㎡未満	100㎡以上 125㎡未満	125㎡以上 150㎡未満	150㎡以上 500㎡未満	
項目	① 基本調査	58,000円	67,000円	84,000円	別途見積	
	オプション 調査	① 基本調査+②設備配管	62,000円	70,000円	87,000円	別途見積
		① 基本調査+②設備配管 +③給排水設備・電気設 備・ガス設備	63,000円	71,000円	88,000円	別途見積
2回目以降の再調査 (調査1回あたり)		上記費用の半額				

※非破壊調査を要する場合は、見積りにより算出した額が上記に加算されます。

※小規模とは、階数（地階を含む）が3以下で、延べ面積が500㎡未満をいう。

表 2 建物状況調査費用（表 1 以外の住宅の場合）（消費税別）

別途見積りにより算出した額とします。

表 3 口頭説明に係る費用（消費税別）

口頭説明の費用（センター事務所内で行う場合）	10,000円
口頭説明の費用（センター事務所外で行う場合）	15,000円

表 4 調査報告書の再交付の費用（消費税別）

調査報告書の再交付を求める場合	10,000円 (交付は調査日から1年以内です)
-----------------	-----------------------------