

ハウスプラス中国住宅保証株式会社  
既存住宅状況調査業務規程



**ハウスプラス中国住宅保証株式会社**

## 第一章 総則

(趣旨)

第 1 条 この既存住宅状況調査業務規程（以下、「業務規程」という）は、ハウスプラス中国住宅保証株式会社一級建築士事務所（以下、「ハウスプラス中国」という）が実施する、既存住宅の状況調査に関する業務について、適用する。

(用語の定義)

第 2 条 この業務規程において「既存住宅状況調査」とは、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。以下「講習登録規程」という）第 2 条第 4 項に定める既存住宅状況調査をいう。

2 この業務規程において「住宅」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 2 条第 1 項に規定する住宅をいい、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成 12 年建設省令第 20 号）第 1 条第 4 号に規定する一戸建ての住宅、または共同住宅等をいう。

3 この業務規程において、「小規模住宅」並びに「大規模住宅」とは、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。以下、「調査方法基準」という）第 2 条第 4 項に定める既存住宅をいう。

4 この業務規程において、「住戸型検査」並びに「住棟型検査」とは、調査方法基準第 4 条第 3 項に定める調査をいう。

5 この業務規程において、「構造耐力上主要な部分」とは、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）第 5 条第 1 項に定める構造耐力上主要な部分をいう。

(既存住宅状況調査の原則)

第 3 条 既存住宅状況調査は、調査を行うことについて、所有者及び居住者の承諾を得ている住宅を対象とする。

2 既存住宅状況調査は、以下の内容を含まない。

(1) 劣化事象が住宅の構造的な欠陥によるものであるか否かの判定、並びに欠陥の要因を特定すること等の瑕疵の有無の判定。

(2) 耐震性、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判定。ただし、耐震性について、調査方法基準第 11 条に規定する耐震性に関する書類の確認において、建設工事の完了後に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たと認められる場合については、この限りでない。

(3) 建築基準法関係規定並びに各関係法令等への適合性の判定。

(4) 各種申請に要した設計図書との照合。ただし、調査方法基準第 11 条に規定する耐震性に関する書類の確認において、建設工事の完了後に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たと認められる場合については、この限りでない。

3 既存住宅状況調査の結果は、以下の内容について保証するものではない。

(1) 瑕疵がないこと。

(2) 調査時からの時間経過による変化がないこと。

(3) 既存住宅の瑕疵担保責任保険への加入。

## 第二章 既存住宅状況調査の実施方法

### (既存住宅状況調査の依頼)

第4条 既存住宅状況調査の依頼を行おうとする者、又は既存住宅状況調査の手続きに関する一切の権限を委託された者（以下、「依頼者等」という）は、ハウスプラス中国に対し、次の各号に掲げる図書（以下、「依頼図書等」という）を提出するものとする。

- (1) 既存住宅状況調査依頼書（別記第1号様式）
  - (2) 付近見取図
  - (3) 部屋の間取りの状態が判別可能な図面等でハウスプラス中国が必要であると申し出たもの
  - (4) 確認済証の写し、検査済証の写し、その他確認済証の交付を受けた日付が確認できる書類（耐震性に関する書類の確認については、耐震診断の結果報告書、耐震基準適合証明書、その他地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合することが確認できる書類）、又は建築年月日が確認できる書類。
- 2 ハウスプラス中国に対し、その他の業務を同時に依頼する場合、又はこれらの業務を第13条に定める電磁的方法により依頼する場合、添付図書等が重複するものについては、内容が確認できるものに限り、第1項(1)から(4)の規定に関わらず、添付図書を省略することができる。

### (既存住宅状況調査の引受及び契約)

第5条 ハウスプラス中国は、依頼者等から第4条の依頼があった場合は、次の事項について確認し、当該既存住宅状況調査の依頼を引き受ける。

- (1) 調査日程が、依頼日の2営業日以降で、かつ、既存住宅状況調査の準備期間として妥当なものであること
  - (2) 提出図書に形式上の不備がなく、かつ記載事項に漏れがないこと
  - (3) 提出図書に記載された内容に、明らかな虚偽がないこと
- 2 ハウスプラス中国は、前項の確認により、依頼書及び添付図書等が前項各号のいずれかに該当しないと認める場合においては、その補正を求めるものとする。
- 3 依頼者等が、前項の求めに応じない場合、又はその補正が不十分な場合においては、ハウスプラス中国は、引き受けできない旨を明らかにするとともに、依頼者等に申込書及び添付図書等を返却するものとする。
- 4 ハウスプラス中国は、第1項により引き受けを行った場合は、引受承諾書を交付する。この場合、依頼者等とハウスプラス中国は、ハウスプラス中国が別に定める「既存住宅状況調査業務約款」（以下、「業務約款」という。）に基づき、契約を締結したものとする。

### (既存住宅状況調査の実施方法)

第6条 第9条に定める調査の実施者は、以下の範囲について、調査方法基準第5条から第11条、並びに「ハウスプラス中国住宅保証既存住宅状況調査・現況検査方法要領」（以下、「調査方法要領」という）に基づく調査を行い、その結果を記録する。

- (1) 一戸建ての住宅については、構造及び規模に係わらず、当該住宅を調査対象範囲とする。
- (2) 共同住宅等の住戸型調査は、対象住戸、外壁、屋根、基礎及び対象住戸の主要

な出入り口から対象住戸に至る経路を調査対象範囲とする。なお、屋根については、長期修繕計画を有する場合、調査項目から除くことができるものとする。

- (3) 共同住宅等の住棟型調査は、木造もしくは木造以外の小規模住宅にあつては全ての住戸と共用部を調査対象範囲とし、木造以外の大規模住宅にあつては全ての住戸と、最下階、最上階並びに最下階から数えて2の階、及び最下階から数えて3に7の自然倍数を加えた階(最上階を除く)の共用部を調査対象とする。
- 2 依頼者が、既存住宅状況調査実施後に再度調査を依頼する場合は、前項に定める方法により再調査を行う。
- 3 家具や生活用品等で容易に移動することができないものがある場合、小屋裏又は床下点検口が把握できない場合、その他住宅の構造等により調査を行うことができない場合にあつては、第1項から前項までの規定にかかわらず、当該部分は調査できないものとして取り扱う。

(既存住宅状況調査報告書の発行)

- 第7条 前条に定める調査の結果が判明した場合、ハウスプラス中国は、調査方法基準第4条第6項に基づき、依頼者に対して建物状況調査の結果の概要及び調査方法要領別添に定める既存住宅状況調査報告書(以下、「報告書等」という)を交付する。
- 2 依頼者から、紛失等による報告書等の再発行の依頼があつた場合は、報告書等に再発行である旨を記載して交付する。

### 第三章 料 金

(既存住宅状況調査の料金)

- 第8条 ハウスプラス中国は、既存住宅状況調査業務に関し、ハウスプラス中国が別に定める既存住宅状況調査業務料金を徴収することができる。
- 2 前項の料金の請求、収納等の方法については、業務約款に定めるものとする。

### 第四章 既存住宅状況調査の実施者

(既存住宅状況調査の実施者)

- 第9条 既存住宅状況調査の実施者は、ハウスプラス中国の職員もしくは役員、又はハウスプラス中国の職員または役員以外の者で、講習登録規程第2条第5項に定める既存住宅状況調査技術者とする。
- 2 調査方法基準第3条第1項各号に基づき、建築士法(昭和25年法律第202号)第3条第1項各号に定める建築物については一級建築士、同法第3条の2第1項各号に定める建築物については二級建築士、同法第3条の3第1項に定める建築物については木造建築士である既存住宅状況調査技術者が調査を行う。
  - 2 既存住宅状況調査実施者は、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」“2.4 公正な業務実施のために遵守すべき事項”を遵守する。

(秘密保持義務)

- 第10条 ハウスプラス中国、及び既存住宅状況調査の実施者、並びにこれらの者であった者は、既存住宅状況調査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。

### 第五章 雑 則

(帳簿の保管および管理)

第 11 条 ハウスプラス中国は、次の各号に掲げる事項を記載した既存住宅状況調査管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成し、事務所に備え付け、施錠のできる室又はロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、調査結果報告書（以下「報告書」という。）の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存する。

- (1) 依頼者の氏名又は名称及び住所
- (2) 既存住宅状況調査の立会い者の氏名又は名称及び連絡先
- (3) 既存住宅状況調査の対象となる建物の名称
- (4) 既存住宅状況調査の対象となる建物の所在地
- (5) 既存住宅状況調査の対象となる建物の延べ面積、構造、階数、及び用途（一戸建て住宅、共同住宅等の別）
- (6) 既存住宅状況調査の依頼を受けた年月日
- (7) 既存住宅状況調査の実施年月日
- (8) 既存住宅状況調査を行った実施者の氏名
- (9) 既存住宅状況調査の料金の額
- (10) 調査報告書の発行を行った年月日

(図書の管理)

第 12 条 帳簿、依頼書等、及び調査報告書の写しは、報告書の発行を行った日の属する年度から 7 事業年度保管するものとする。

- 2 前項に規定する図書の保存は、当該事項を電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録し、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場合は、これに代えることができる。

(電子情報処理組織等による方法、及び情報の保護)

第 13 条 ハウスプラス中国が行う既存住宅状況調査の業務に関し、引受もしくは交付する書類、又は閲覧を行う書類について、電子情報処理組織（ハウスプラス中国の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と依頼者の使用に係る入力装置とを電気通信回路で接続した電子情報処理組織をいう。）の使用又は磁気ディスク（これに準じる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。）により、引受もしくは交付、または閲覧を行うことができる。

- 2 ハウスプラス中国は、電子情報処理組織による依頼の受付及び報告書の交付を行う場合においては、情報の保護に係る措置について別に定めることとする。

(所管行政庁に対する報告等)

第 14 条 ハウスプラス中国は、公正な業務を実施するために、国土交通省その他の公的機関から、業務に関する報告等を求められた場合には、既存住宅状況調査の内容、判断根拠その他情報について報告することとする。

附 則

この規定は平成 30 年 4 月 1 日から施行する。