

既存住宅状況調査技術者 Q & A

目次

1. 資格制度について

番号	質問内容	ページ
Q1-1	以前に既存住宅現況検査技術者を受講し取得していますが、今回の既存住宅状況調査技術者とは何が違うのでしょうか。	4
Q1-2	調査報告書の有効期限及び責任期間は1年間でしょうか。1年を超えたものはどういう扱いになるのでしょうか。	4
Q1-3	講習機関のウェブサイト既存住宅状況調査情報の公表とありますが、どの講習機関で受講しても同じページに公表されるのでしょうか。	4
Q1-4	更新講習と新規講習との違いはありますか。	4
Q1-5	更新講習を受講せず、資格の有効期間が過ぎた場合は、新規講習を受講しなければならないのでしょうか。	4
Q1-6	更新講習を受講する際、受講する講習機関は、新規講習で受講した講習機関に限られますか。	5
Q1-7	登録有効期間は、講習を修了した日の属する年度の翌年度の開始日4月1日から3年を経過した3月31日まででしょうか。	5
Q1-8	建築士事務所に所属していない建築士は、講習は受講可能であっても、建築士法上の「業務」はできないという解釈でよいのでしょうか。	5
Q1-9	現在二級建築士を持っている者が講習修了後に1級を取得した場合、建物区分は表の①（一級建築士の業務範囲）まで調査できると判断してよいですか。	5
Q1-10	既存住宅状況調査技術者が一級建築士事務所に所属する二級建築士の場合、調査対象規模は二級建築士の範囲までとなってしまうのでしょうか。また、共同住宅の「1住戸」について調査を依頼された場合、調査対象規模としては、一棟の規模で判断するのでしょうか。	5
Q1-11	テキスト p. 18 に「既存住宅状況調査は、既存住宅状況調査者以外の者が行うことを禁止しているわけではないが…」とありますが、既存住宅状況調査技術者以外でも調査は行えるのですか。	6
Q1-12	「既存住宅状況調査は、技術者以外の者が行うことを禁じられているわけではない」とのことですが、技術者以外が調査し、技術者が報告書を作成しても良いということでしょうか。	6
Q1-13	ホームページへの登録情報掲載は選択可能ですか。	6
Q1-14	既存住宅状況調査技術者の登録内容に変更が生じた場合の手続き方法について教えてください。	6

2. 業務について

番号	質問内容	ページ
Q2-1	共同住宅で住戸型、住棟型とありますがどこで区別をするのでしょうか。	7
Q2-2	p. 20 では設計図書等と照合することは調査に含まれないとありますが、p. 39②6. では違いがあったら記載するとあります。照合するから違いがわかるのではないかと思います。どのように考えたらよいのでしょうか。	7
Q2-3	調査に含まれないものとして設計図書との照合、基準法違反の有無がありますが建築士としての責務と矛盾しないのでしょうか。	7
Q2-4	追加で行いたい調査があった場合、オプション業務で行うことができますか。	7
Q2-5	調査者自らが媒介する物件について、既存住宅状況調査を行ってもよいですか。	7
Q2-6	宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいる旨を明らかにする事と中立性、公平性を確保するという事は、どう関係するのでしょうか。	7
Q2-7	「自らが売主」には、個人とは別に経営している自社も該当するのでしょうか。	7
Q2-8	調査の中立性について、自事務所が設計を担当した物件の建築主より調査依頼があった場合は、適切ではないのでしょうか。	8

Q2-9	保険機関等のHPで報酬が公開されていますが、公開内容と実費業務報酬の違いはどう依頼者に説明すれば良いのでしょうか。	8
Q2-10	契約内容の説明の際に提示する資格者証についてご教授ください。	8
Q2-11	既存住宅状況調査の契約をする前に建築士法上の重要事項説明は必要でしょうか。	8
Q2-12	修了者に対する処分は調査者としての処分、建築士法の処分は建築士の資格の処分ということでよろしいでしょうか。	8
Q2-13	「現場状況写真は調査年月日、時間が映るモードで撮る」というのは、日付を正しく設定したデジタルカメラで、データ上で年月日が記録されていれば事足りると考えてよろしいでしょうか。また、写真について、日付を表示した版と共に撮影することも可能でしょうか。	8
Q2-14	調査漏れが起こってしまった場合や、漏水跡などにたまたま打診棒がヒットし、ボードに欠損を与えてしまうなどの可能性が考えられますが、推奨される対応等がありますか。	9
Q2-15	現場状況写真の提出は必ず必要でしょうか。	9
Q2-16	報告書の対面説明の義務はありますか。	9
Q2-17	提出する報告書は「1部控えとして製本を作成、保管」とありますが、保管期間はありますか？	9
Q2-18	報告書の内容に対する注意事項を読むと、現状の建物報告を文章で受託者、委託者に報告する物であり、ありのままを調査結果として、どこまで・どのように建物を検査したかということ報告するという解釈でよろしいでしょうか。	9
Q2-19	既存住宅売買瑕疵保険の加入に既存住宅状況調査 調査報告書を活用する場合、調査者は保険法人への事業者登録が必要となりますか。	9
Q2-20	木造、鉄骨造、RC造等の区分で基準が定められていますが、コンクリートブロック造、組積造は、どの構造での取り扱いになりますか。	10
Q2-21	混構造の場合の構造区分は何に該当しますか。	10
Q2-22	オプション調査の設備部分の調査について、電気設備に関する調査項目が設定されていませんが、調査してはいけないのでしょうか。	10
Q2-23	「最下階から数えて3に7の自然倍数を加えた数の階にある部分」の計算方法に計算例等がありますか。	10
Q2-24	耐震性に関する書類の確認について、確認に用いる書類は、建築計画概要書の写しでも可能ですか。	10
Q2-25	既存住宅には、図面自体が無いことが多々ありますが、調査報告書への既存図面添付は必要なののでしょうか。	10
Q2-26	調査後、1年を経過した調査結果でも売買契約等に係る宅地建物取引業法第35条の規定による重要事項の説明等に使用できますか。	10
Q2-27	「調査者に対し、本調査結果の再説明に関する依頼をすることができる。」というのは、何度でも可能なのでしょうか。	11
Q2-28	2018年4月以降は、既存住宅の媒介契約時の重要事項説明の際には、必ず既存住宅状況調査の結果の概要（重要事項説明用）を交付しなければならないのでしょうか。	11
Q2-29	調査時の委託者の立ち会いは必要ですか。	11
Q2-30	契約書、報告書のひな型はありますか。	11
Q2-31	既存住宅状況調査を行う際の基準となるような調査費用の目安はありますか。	11
Q2-32	劣化度について、あと何年程度の耐久性能が見込める等の判断は不要でしょうか。	11
Q2-33	既存住宅状況調査は技術者により検査の点が異なることが想定されますが、いかがでしょうか。	11
Q2-34	既存住宅状況調査は1人での調査を前提としているのでしょうか。	12

3. 調査内容について

番号	質問内容	ページ
Q3-1	深さ20mm以上の欠損について、例えば幅0.4mmのひび割れで深さが30mmあった場合は「ひび割れ」と「欠損」の両方にチェックを入れる必要がありますか。	12
Q3-2	鉄筋の本数及び間隔の調査が必要なのは、どのような場合でしょうか。	12
Q3-3	床下の状況は点検口や換気口からのぞき見る程度として必ずしも床下にもぐらなくてはならないということではないということでしょうか。	12

Q3-4	約 0.4mm のひび割れにおいても、深さを計測する必要があるでしょうか。	12
Q3-5	「白華」について、大量なものでなければ、雨水が侵入したものではなく、コンクリートの化学反応によるものと考えられますが、どのように判断すればよいのでしょうか。	12
Q3-6	天窓の調査業務の扱いとして、木造の場合は調査対象に含み、RC 造の場合は含まないのは、なぜでしょうか。	12
Q3-7	調査方法で「ぐらつき」は床に自重を加え変形の程度を確認し記録するとは具体的にはどのようなことをするのでしょうか。	13
Q3-8	双眼鏡の目視でよいということは必ずしもはしごをかけて屋根上にのぼらなくてもよいのでしょうか。	13
Q3-9	天井の劣化事象について、欠損が 20mm 相当以上とあるが、欠損があればすべて劣化事象とするのでしょうか。	13
Q3-10	天井点検口がある場合は、小屋裏等の調査が可能となるが、一般的には脚立等が必要になる。脚立等を使用して調査を実施すべきでしょうか。	13
Q3-11	点検口から目視すれば必ずしも天井裏にのぼって確認しなくてもよいのでしょうか。	13
Q3-12	床の劣化事象の解説で、「床鳴り、軋み」は劣化事象に該当しないとありますが、全て該当しないのでしょうか。	13
Q3-13	通気バッキンを採用した床下点検口が無い住宅では、確認が難しいのではないのでしょうか。	13
Q3-14	蟻だけでなく小動物による被害はどのようにしますか。	13
Q3-15	旧耐震の場合は検査済証があっても報告書への記載は不適合になるのでしょうか。	14
Q3-16	耐震性に関する書類の確認は、書類の有無だけを確認すればよいのですか。	14
Q3-17	RC 造の場合のコンクリートの圧縮強度の測定で、リバウンドハンマーを使用して測定する場合、コンクリート打ち放しの箇所がない場合は測定できません。この場合はどうすればよいのでしょうか。	14
Q3-18	家具等が存在する場合に、四隅を計測することは困難なため、任意の 3m 離れた 2 点をとって計測してもよいのでしょうか。	14
Q3-19	床の傾斜の計算方法について、具体例をお示しください。	14
Q3-20	コンクリートの圧縮強度の調査にコア抜きによる調査を採用してもよろしいのでしょうか。	14
Q3-21	床下点検口の目視で、限られた範囲しかみれないところで、劣化事象が発見されない場合でも、劣化事象なしとしてよいのか。	15
Q3-22	調査日同日に第三者によるチェックが行われた場合でも、調査者が目視で確認できなければ、その旨記載するのでしょうか。	15
Q3-23	非構造部材に蟻害が認められても、構造耐力上主要な部分に目視で確認できなかつたら「無し」でよいのでしょうか。	15
Q3-24	「劣化事象等の原因と瑕疵との関連を類推して調査を行う」というのは、瑕疵について判断する必要があるということでしょうか。	15
Q3-25	「鉄筋検査は、依頼主に同意が得られないため、調査は不実施とした」とありますが、どういう場合でしょうか。	15
Q3-26	テキスト p. 244 の建物状況調査の項の雨水の浸入を防止する部分の欄の屋根に二重線が引かれています。これでは対象がないことになります。未調査であれば調査できなかったにチェックをするのではないのでしょうか。	15
Q3-27	柱の傾斜の計測時の 2 点間の距離の 2m というのは、おおよそなののでしょうか。	16
Q3-28	写真撮影時に看板等に劣化状況を記載して撮影するなどの必要はないのですか。	16
Q3-29	外部の敷地状況（擁壁クラック、沈下など）は判断しなくてよいのでしょうか。	16

4. その他

番号	質問内容	ページ
Q4-1	売主向けのパンフレット等がありますか？	16

1. 資格制度について

Q1-1		<p>以前に既存住宅現況検査技術者を受講し取得していますが、今回の既存住宅状況調査技術者とは何が違うのでしょうか。</p> <p>既存住宅状況調査技術者は、平成 29 年 2 月に創設された既存住宅状況調査技術者講習制度による新しい技術者資格です。</p> <p>宅地建物取引業法の改正により、平成 30 年 4 月より、中古住宅の売買の際に行われる重要事項説明に、既存住宅状況調査を実施している場合にはその結果について説明することが義務づけられました。この調査を行うことができるのは、既存住宅状況調査技術者の資格を持つ者のみとなっており、既存住宅現況検査技術者などのこれまでのインスペクターの資格では行うことができません。</p>
Q1-2	text p. 11	<p>調査報告書の有効期限及び責任期間は 1 年間でしょうか。1 年を超えたものはどういう扱いになるのでしょうか。</p> <p>改正宅建業法では、建物状況調査（実施後 1 年を経過していないもの）を行っている場合は、その結果の概要を書面で交付して説明しなければならないとされています。なお、責任期間は規定されていませんが、調査実施後 1 年を経過したものについては、宅建業法における重要事項説明時に使用することはできません。</p>
Q1-3	text p. 13	<p>講習機関のウェブサイトに既存住宅状況調査情報の公表とありますが、どの講習機関で受講しても同じページに公表されるのでしょうか。</p> <p>講習実施機関は、平成 30 年 3 月現在、5 機関あり、それぞれの機関で修了した既存住宅状況調査技術者の名簿を公表することとしていますので、それぞれ異なるウェブサイト等での公表となります。</p>
Q1-4		<p>更新講習と新規講習との違いはありますか。</p> <p>新規講習は建築士資格があれば誰でも受講が可能です。一方、更新講習は建築士資格があり、かつ既存住宅状況調査技術講習の資格を保持していることが受講の条件となります。</p> <p>更新講習は、既存住宅状況調査技術者の資格者が対象となっていることから、新規講習よりも簡易的なものとなっており、講習時間や受講料に違いがあります。</p>
Q1-5		<p>更新講習を受講せず、資格の有効期間が過ぎた場合は、新規講習を受講しなければならないのでしょうか。</p> <p>更新講習を修了しなかった場合は、資格の有効期間が終わると資格は失われますが、新規講習を再度修了することで資格が得られます。資格の有効期間が過ぎてしまった場合は、更新講習の受講はできません。</p>

Q1-6	text p. 14	更新講習を受講する際、受講する講習機関は、新規講習で受講した講習機関に限られますか。
		受講する講習機関の制限はありません。受講時に自由に選択可能です。
Q1-7	text p. 15	登録有効期間は、講習を修了した日の属する年度の翌年度の開始日4月1日から3年を経過した3月31日まででしょうか。
		その通りです。例えば、2017年10月に講習を修了した場合は、2021年3月31日までが有効期間となります。
Q1-8	text p. 18	建築士事務所に所属していない建築士は、講習は受講可能であっても、建築士法上の「業務」はできないという解釈でよいでしょうか。
		建築士であれば受講することはできますが、既存住宅状況調査は、建築士法第21条に規定されている「調査又は鑑定」業務に該当するため、業として行う場合には、自らが開設者であるか又は建築士事務所に所属している必要があります。
Q1-9	text p. 18	現在二級建築士を持っている者が講習修了後に1級を取得した場合、建物区分は表の①（一級建築士の業務範囲）まで調査できると判断してよいですか。
		その通りです。設問のように既存住宅状況調査講習を修了後に登録情報の変更がある場合は、講習実施機関（日事連）へ登録情報変更届をご提出ください。以下のログインページより書式をダウンロードできます。 http://www.njr.or.jp/inspection/login/
Q1-10	text p. 17	既存住宅状況調査技術者が二級建築士事務所に所属する一級建築士の場合、調査対象規模は二級建築士の範囲までとなってしまうのでしょうか。また、共同住宅の「1住戸」について調査を依頼された場合、調査対象規模としては、一棟の規模で判断するのでしょうか。
		既存住宅状況調査は、建築士法第21条に規定されている「調査又は鑑定」業務に該当するため、業として行う場合には、自らが開設者であるか又は建築士事務所に所属している必要がありますが、建築士事務所登録が二級建築士事務所であれば、一級建築士の資格を保持していても二級建築士の業務範囲までしか業を行うことはできません。また、一級建築士事務所に所属する二級建築士は二級建築士の業務範囲までしか行えません。なお、共同住宅の「1住戸」について調査を依頼された場合も、調査対象規模は建物一棟単位で判断する必要があります。

Q1-11	text p. 18	テキスト p. 18 に「既存住宅状況調査は、既存住宅状況調査者以外の者が行うことを禁止しているわけではないが…」とありますが、既存住宅状況調査技術者以外でも調査は行えるのですか。
		改正宅地建物取引業法における重要事項説明時に交付するための建物状況調査の結果の概要を作成できるのは、既存住宅状況調査技術者に限定されていますが、それ以外の既存住宅状況調査は、既存住宅状況調査技術者以外の者が行うことを禁止しているわけではありません。

Q1-12	text p. 30	「既存住宅状況調査は、技術者以外の者が行うことを禁じられているわけではない」とのことですが、技術者以外が調査し、技術者が報告書を作成しても良いということでしょうか。
		既存住宅状況調査方法基準に規定する調査は、既存住宅状況調査技術者以外の者が行うことは禁止されていませんが、宅地建物取引業法上の重要事項説明の際に使用する建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）を作成できるのは既存住宅状況調査技術者だけです。

Q1-13	text p. 36	ホームページへの登録情報掲載は選択可能ですか。
		既存住宅状況調査技術者の情報開示について、同意いただけない場合は、講習を受講することができません。これは、依頼者等が既存住宅状況調査技術者を有資格者であると確認可能とすることを目的としているためです。

Q1-14	text p. 35	既存住宅状況調査技術者の登録内容に変更が生じた場合の手続き方法について教えてください。
		既存住宅状況調査講習を修了後に登録情報の変更がある場合は、講習実施機関（日事連）へ登録情報変更届をご提出ください。以下のログインページより書式をダウンロード頂き、変更事項を記入の上、建築士免許の写しと併せてメール等で送付ください。 http://www.njr.or.jp/inspection/login/

2. 業務について

Q2-1	text p. 19	共同住宅で住戸型、住棟型とありますがどこで区別をするのでしょうか。
		共同住宅における住戸型・住棟型のどちらの調査を行うかは、委託者が選択することとなります。一般に、住戸単位での売買では住戸型、一棟単位での売買では住棟型が選択されると考えられます。
Q2-2	text p. 20	p. 20 では設計図書等と照合することは調査に含まれないとありますが、p. 39②6. では違いがあったら記載するとあります。照合するから違いがわかるのではないかと思います。どのように考えたらよいのでしょうか。
		既存住宅では、設計図書等が無い場合も想定されます。設計図書等との照合は本調査には含まれませんが、設計図書等がある場合においては、現場の状況と異なる場合は、調査結果報告書に記載することが望ましいとされています。
Q2-3	text p. 20	調査に含まれないものとして設計図書との照合、基準法違反の有無がありますが建築士としての責務と矛盾しないでしょうか。
		既存住宅状況調査は、調査方法基準に基づき行われる調査であるため、設計図書との照合、建築基準法関係規定の違反の有無の判定は含みません。
Q2-4	text p. 21	追加で行いたい調査があった場合、オプション業務で行うことができますか。
		オプション業務については、委託者の同意の上、実施することができますが、委託者に対して丁寧な説明を行い、理解を得て、書面で契約を締結することが重要です。
Q2-5	text p. 30	調査者自らが媒介する物件について、既存住宅状況調査を行ってもよいですか。
		調査結果の客観性等の確保のため、調査者が媒介者である場合は、売主及び購入希望者の同意がある場合を除き、調査を実施するのは適当ではありません。
Q2-6	text p. 30	宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいる旨を明らかにする事と中立性、公平性を確保するという事は、どう関係するのでしょうか。
		実際の業務においては、検査結果に基づき、リフォームの必要性や一般的な工事内容、おおよその費用等を参考情報として提供することが考えられます。検査事業者がリフォーム業者である場合、リフォーム工事の請負契約の締結に関する勧誘等はリフォーム業者として行うものであることを明らかにするなど、検査事業者として行う検査結果の報告等の検査業務とは別であることを明らかにすることが求められるためです。(参考：既存住宅インスペクション・ガイドライン)
Q2-7	text p. 30	「自らが売主」には、個人とは別に経営している自社も該当するのでしょうか。
		該当すると考えられます。

Q2-8	text p. 30	調査の中立性について、自事務所が設計を担当した物件の建築主より調査依頼があった場合は、適切ではないでしょうか。
		中立性に関しての問題はないと考えられます。
Q2-9	Text p. 31	保険機関等のHPで報酬が公開されていますが、公開内容と実費業務報酬の違いはどう依頼者に説明すれば良いのでしょうか。
		既存住宅状況調査の費用は定められておらず、業務を受託する建築士事務所が算出することとなります。業務量の目安については、ログインページ内に業務量の目安を掲載しておりますので、参考にご利用ください。
Q2-10	text p. 32	契約内容の説明の際に提示する資格者証についてご教授ください。
		建築士免許証又は建築士免許証明書と、既存住宅状況調査技術者修了証明書又は既存住宅状況調査技術者資格者証を提示することが望ましいです。
Q2-11	text p. 32	既存住宅状況調査の契約をする前に建築士法上の重要事項説明は必要でしょうか。
		建築士法の重要事項説明は、設計受託契約又は工事監理受託契約を建築主と締結しようとする時に必要となるものですので、本調査に関しては、その限りではありません。
Q2-12	text p. 33	修了者に対する処分は調査者としての処分で、建築士法の処分は建築士の資格の処分ということよろしいでしょうか。
		既存住宅状況調査技術者の処分を受けた場合は、講習登録機関により、懲戒処分基準に従って処分されます。また、建築士法上の処分を受けた場合は、建築士としての業務を行えなくなることもあります。建築士法上の処分に応じて、既存住宅状況調査技術者についても、それに応じて処分を行うこととなります。
Q2-13	text p. 39	「現場状況写真は調査年月日、時間が映るモードで撮る」というのは、日付を正しく設定したデジタルカメラで、データ上で年月日が記録されていれば事足りると思ってよろしいでしょうか。また、写真について、日付を表示した版と共に撮影することも可能でしょうか。
		日付を表示した版と共に撮影することも可能です。調査年月日が確認できるようにして、適正な調査実施の客観的証拠として撮影しておくことが望ましいです。

Q2-14	text p. 39	調査漏れが起こってしまった場合や、漏水跡などにたまたま打診棒がヒットし、ボードに欠損を与えてしまうなどの可能性が考えられますが、推奨される対応等 はありますか。
		調査により破損等が生じてしまい損害賠償請求を受けた場合は、「日事連・インスペクション賠償責任保険」により補償の対象となりますので、万が一に備え、当該保険に加入いただくことを推奨しています。 保険の詳細につきましては、テキストに同封しましたパンフレットまたは以下のサイトをご参照いただければと思います。 日事連サービス（保険代理店）： https://njs-ins.com/group.php なお、調査漏れや調査ミスには対応していませんので、調査漏れやミスが無いよう調査を行う必要があります。

Q2-15	text p. 40	現場状況写真の提出は必ず必要でしょうか。
		その時の現場の状況を記録するため、できるだけ調査箇所の写真を撮影して、委託者に提出することが望ましいです。特に劣化事象がある場合は、その箇所の写真を添付してください。

Q2-16	text p. 40	報告書の対面説明の義務はありますか。
		調査方法基準の規定では、報告書をどのように提出するかまでは規定されていませんが、資格者証等を提示して、直接委託者に調査結果を説明し提出することが望ましいです。

Q2-17	text p. 41	提出する報告書は「1部控えとして製本を作成、保管」とありますが、保管期間はありますか？
		保管期間については、特段規定されておりませんが、建築士法第24条の4にて定められる図書の保存と同様に、15年保存しておくことが望ましいと考えられます。

Q2-18	text p. 42	報告書の内容に対する注意事項を読むと、現状の建物報告を文章で受託者、委託者に報告する物であり、ありのままを調査結果として、どこまで・どのように建物を検査したかということ報告するという解釈でよろしいでしょうか。
		その通りです。

Q2-19	text p. 44	既存住宅売買瑕疵保険の加入に既存住宅状況調査 調査報告書を活用する場合、調査者は保険法人への事業者登録が必要となりますか。
		保険法人への事業者登録が必要となります。登録料等については、登録する保険法人へご確認ください。

Q2-20	text p. 49	木造、鉄骨造、RC造等の区分で基準が定められていますが、コンクリートブロック造、組積造は、どの構造での取り扱いになりますか。
		告示第4条第1項第四号により、第一号から第三号に掲げる構造以外の構造については、その構造に応じて第一号から第三号に定める調査に準じる調査を行うことと規定されております。第一号から第三号の何れに該当するかを調査者が判断し、調査を行うこととなります。
Q2-21	text p. 58 p. 270 p. 271	混構造の場合の構造区分は何に該当しますか。
		Q2-15をご参照ください。 また、p. 271の下から8行目にあるように、混構造などは告示第4条第1項第四号により、同項第一号から第三号までに定める調査に準じて調査を行うこととしております。
Q2-22	text p. 63	オプション調査の設備部分の調査について、電気設備に関する調査項目が設定されていませんが、調査してはいけないのでしょうか。
		既存住宅状況調査方法基準は、構造耐力上主要な部分等の調査及び耐震性に関する書類の確認以外の調査を、依頼者との協議により行うことを妨げるものではありません。依頼者との協議により調査項目を設定してください。
Q2-23	text p. 110	「最下階から数えて3に7の自然倍数を加えた数の階にある部分」の計算方法に計算例等がありますか。
		テキスト p. 52 に計算例を掲載しているので、ご参照ください。
Q2-24	text p. 128	耐震性に関する書類の確認について、確認に用いる書類は、建築計画概要書の写しでも可能ですか。
		調査方法基準の解説の第11条に示されている書類の例のように、特定行政庁、建築主事、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人、建築士が発行する書類のいずれかとなります。質問の書類は該当しません。
Q2-25	text p. 225	既存住宅には、図面自体が無いことが多々ありますが、調査報告書への既存図面添付は必要なのでしょうか。
		既存図面が存在しない場合は、添付の義務はありません。
Q2-26	Text p. 228	調査後、1年を経過した調査結果でも売買契約等に係る宅地建物取引業法第35条の規定による重要事項の説明等に使用できますか。
		調査後1年を経過した場合は重要事項の説明等に使用できないため、再度調査が必要となります。

Q2-27	text p. 228	「調査者に対し、本調査結果の再説明に関する依頼をすることができる。」という のは、何度でも可能なのでしょうか。
		再説明の回数制限はありません。
Q2-28		2018年4月以降は、既存住宅の媒介契約時の重要事項説明の際には、必ず既存住宅 状況調査の結果の概要（重要事項説明用）を交付しなければならないのでしょ うか。
		既存住宅状況調査を行っていた場合は、既存住宅状況調査の結果の概要（重要事 項説明用）を交付して説明しなければならないこととされています。調査を行っ ていない場合は、行っていないことを説明すれば足够了。
Q2-29		調査時の委託者の立ち会いは必要ですか。
		委託者の立ち会いが必要という規定はありませんが、必要に応じて立ち会って いただくことになると考えられます。
Q2-30		契約書、報告書のひな型はありますか。
		以下の講習実施機関（日事連）の技術者ログインページで提供しています。 http://www.njr.or.jp/inspection/login/
Q2-31		既存住宅状況調査を行う際の基準となるような調査費用の目安はありますか。
		既存住宅状況調査の費用については、（一社）日本建築士事務所協会連合会と（公 社）日本建築士会連合会で共同で考え方を整理し、「業務量の目安」として以下の 「既存住宅状況調査技術者のログインページ」に公開しています。 http://www.njr.or.jp/inspection/login/
Q2-32		劣化度について、あと何年程度の耐久性能が見込める等の判断は不要でしょうか。
		既存住宅状況調査は劣化事象等の状況を把握するものなので、耐久性能の判断等 は基本的に不要ですが、これを記載することを妨げるものではありません。
Q2-33		既存住宅状況調査は技術者により検査の点が異なることが想定されますが、いか がでしょうか。
		調査の方法は国土交通省告示の「既存住宅状況調査方法基準の解説」で示されて おり、基準に則って調査することになります。劣化事象の判断については、テキ ストに記載の通りであり、技術者による差異がないように事実に基づき公正かつ 的確な調査をすることが求められます。

Q2-34		既存住宅状況調査は1人での調査を前提としているのでしょうか。
		調査人数については前提条件は特にありません。必要に応じて複数人での調査を実施してください。

3. 調査内容について

Q3-1	text p. 23	深さ 20mm 以上の欠損について、例えば幅 0.4mm のひび割れで深さが 30mm あった場合は「ひび割れ」と「欠損」の両方にチェックを入れる必要がありますか。
		当該事例では、ひび割れの幅は 0.5mm 以下のため、「幅〇.五ミリメートル以上のひび割れ」へのチェックは不要です。「深さ二十ミリメートル以上の欠損」へのチェックを行ってください。

Q3-2	text p. 54 p. 69	鉄筋の本数及び間隔の調査が必要なのは、どのような場合でしょうか。
		鉄筋の本数及び間隔の調査が必要な要件は、物件の規模等により異なります。小規模住宅の場合は基礎に劣化事象がある場合に調査するなど、詳細は P.136、p.196 にて、規模ごとの条件を表にまとめておりますので、ご参照ください。

Q3-3	text p. 66	床下の状況は点検口や換気口からのぞき見る程度として必ずしも床下にもぐらなくてはいけないということではないということでしょうか。
		その通りです。目視の調査は、肉眼で対象部位の状態を観察することとしています。

Q3-4	text p. 66	約 0.4mm のひび割れにおいても、深さを計測する必要があるのでしょうか。
		欠損が認められる場合は、調査を実施してください。

Q3-5	text p. 66	「白華」について、大量なものでなければ、雨水が侵入したものではなく、コンクリートの化学反応によるものと考えられますが、どのように判断すればよいのでしょうか。
		白華が認められるようであれば、ひび割れが鉄筋まで到達し、鉄筋の腐食が進行していることが懸念されると考えられます。技術者において各現場の実状に応じて、ご判断ください。

Q3-6	text p. 84 p. 157	天窓の調査業務の扱いとして、木造の場合は調査対象に含み、RC 造の場合は含まないのは、なぜでしょうか。
		天窓については、木造の軒裏天井の雨漏りの調査に関連づけ、室内から目視で雨漏りの跡が無いかを確認することとしています。RC 造の調査部位には軒裏の調査が含まれていないため、天窓は調査対象にはしていません。

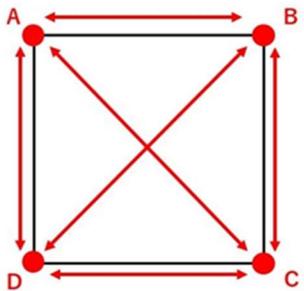
Q3-7	text p. 89	調査方法で「ぐらつき」は床に自重を加え変形の程度を確認し記録するとは具体的にはどのようなことをするのでしょうか。
		調査員の自重を加えて床面の変形具合や、ぐらつき等を確認することです。
Q3-8	text p. 92	双眼鏡の目視でよいということは必ずしもはしごをかけて屋根上にのぼらなくてもよいのでしょうか。
		はしごの利用は必須ではありません。また、双眼鏡でも目視できない場合は、調査できなかった旨を記入します。
Q3-9	text p. 96	天井の劣化事象について、欠損が 20mm 相当以上とあるが、欠損があればすべて劣化事象とするのでしょうか。
		表面の塗装や、シート状の仕上げのみのひび割れ、欠損は劣化事象には該当しません。深さが 20mm 相当以上や、下地材の著しいひび割れ、欠損が劣化事象等に該当します。
Q3-10	text p. 100	天井点検口がある場合は、小屋裏等の調査が可能となるが、一般的には脚立等が必要になる。脚立等を使用して調査を実施すべきでしょうか。
		調査できない場合は、調査できなかったとして報告書に記入することとなりますが、脚立で調査が可能であれば、ご用意いただくことが望ましいです。
Q3-11	text p. 100	点検口から目視すれば必ずしも天井裏にのぼって確認しなくてもよいのでしょうか。
		天井点検口等からの目視可能な範囲で調査することとしています。
Q3-12	text p. 110	床の劣化事象の解説で、「床鳴り、軋み」は劣化事象に該当しないとありますが、全て該当しないのでしょうか。
		「床鳴り、軋み」は劣化事象に該当しませんが、著しい場合等は、その旨備考欄に記載することが望ましいと思われます。
Q3-13	text p. 114	通気パッキンを採用した床下点検口が無い住宅では、確認が難しいのでしょうか。
		調査できない場合は、その旨報告書に記載します。
Q3-14	text p. 115	蟻だけでなく小動物による被害はどのようにしますか。
		小動物による被害は既存住宅状況調査の調査対象とはなっておりませんが、気が付いたことがあれば備考欄に記入することが望ましいです。

Q3-15	text p. 128	旧耐震の場合は検査済証があっても報告書への記載は不適合になるのでしょうか。
		昭和 56 年 6 月 1 日より前に検査済証の交付を受けている既存住宅については、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 17 条第 3 項第 1 号の規定に基づき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(平成 18 年国土交通省告示第 185 号)に適合することが確認できれば、適合となります。

Q3-16	text p. 128	耐震性に関する書類の確認は、書類の有無だけを確認すればよいのですか。
		テキスト p. 240 の報告書を見ていただくとわかるように、書類の有無だけでなく、発行者の確認等も必要となります。

Q3-17	text p. 168	RC 造の場合のコンクリートの圧縮強度の測定で、リバウンドハンマーを使用して測定する場合、コンクリート打ち放しの箇所がない場合は測定できません。この場合はどうすればよいでしょうか。
		コンクリートが露出した部分がない場合は、「調査できなかった」として報告書に記入することとなります。

Q3-18	text p. 193	家具等が存在する場合に、四隅を計測することは困難なため、任意の 3m 離れた 2 点をとって計測してもよいでしょうか。
		室の中央付近にて直交する 2 方向かつ 3 m 程度の離れた部分を対象に計測を行います。

Q3-19	text p. 193	床の傾斜の計算方法について、具体例をお示しください。
		 <p>【計算条件】 1辺：3,000mmの正方形の部屋と仮定 対角線は切り捨てで4,242mm 各点の計測値は以下の通り仮定。 A:1,000 B:1,018 C:1,025 D:1,015</p> <p>【計算例】 上記条件をもとに各辺の傾きを計算 A-B：(1,018-1,000)/3,000=6/1000…× B-C：(1,025-1,018)/3,000≒2.4/1000…OK C-D：(1,025-1,015)/3,000≒3.4/1,000…OK D-A：(1,015-1,000)/3,000=5/1,000…OK A-C：(1,025-1,000)/4,242≒5.9/1,000…OK B-D：(1,018-1,015)/4,242≒0.8/1,000…OK</p> <p>∴劣化事象あり</p>

Q3-20	text p. 206	コンクリートの圧縮強度の調査にコア抜きによる調査を採用してもよろしいでしょうか。
		日本工業規格 A1107 による試験を行うことが可能です。ただし、調査方法、費用等を委託者に十分説明した上で、委託者の了解を得て行うことが重要です。

Q3-21	text p. 213	床下点検口の目視で、限られた範囲しかみれないところで、劣化事象が発見されない場合でも、劣化事象なしとしてよいのか。
		床下点検口からの目視可能な範囲での調査となりますので、その範囲内で劣化事象がない場合は「劣化事象なし」とします。ただし、極端に目視可能な範囲が狭い等の際は、その旨報告書に記載することが望ましいです。
Q3-22	text p. 213	調査日同日に第3者によるチェックが行われた場合でも、調査者が目視で劣化事象を確認できなければ、その旨記載するのでしょうか。
		その通りです。第3者のチェック有り無しに関わらず、調査者自身が目視で確認した範囲内で劣化事象を確認できなければ、劣化事象なしとしてください。
Q3-23	text p. 214	非構造部材に蟻害が認められても、構造耐力上主要な部分に目視で確認できなかったら「無し」でよいのでしょうか。
		非構造部材のみに蟻害がある場合は、劣化事象等は無しとなりますが、その旨を備考欄に記入することが望ましいです。また、非構造部材に蟻害が認められた場合は、構造耐力上主要な部分の隠蔽された部分に蟻害が及んでいる可能性があるため注意が必要です。
Q3-24	text p. 219	「劣化事象等の原因と瑕疵との関連を類推して調査を行う」というのは、瑕疵について判断する必要があるということでしょうか。
		瑕疵があった場合は、原因となる劣化事象等がある可能性があるため、瑕疵との関連を類推することが重要です。
Q3-25	text p. 237	「鉄筋検査は、依頼主に同意が得られないため、調査は不実施とした」とありますが、どういう場合でしょうか。
		鉄筋探査は、追加費用等が発生することが考えられるため、依頼者の同意を得ることが必要です。その際、同意が得られなかった場合は不実施として報告書に記載します。
Q3-26	text p. 244	テキスト p. 244 の建物状況調査の項の雨水の浸入を防止する部分の欄の屋根に二重線が引かれていますが、これでは対象がないこととなります。未調査であれば調査できなかったにチェックをするのではないのでしょうか。
		テキストの例では、共同住宅等の住戸型調査となっているため、長期修繕計画を有する場合は屋根は調査対象でないことから、二重線を引いています。なお、「調査できなかった」とするのは調査の対象であるが調査できなかった場合に該当します。また、「不実施」とするのは、調査の対象であるが、依頼者の同意が得られなかった場合に該当します。

Q3-27		柱の傾斜の計測時の2点間の距離の2mというのは、おおよそなのでしょうか。
		告示では「2m程度以上」としているのですが、必ず2mでなければいけないというわけではありません。

Q3-28		写真撮影時に看板等に劣化状況を記載して撮影するなどの必要はないのですか。
		規定上は求められていませんが、より分かりやすくなるよう看板等を使用する方法が考えられます。

Q3-29		外部の敷地状況（擁壁クラック、沈下など）は判断しなくてよいのでしょうか。
		建物以外である擁壁等の周囲の状況については、調査の対象ではありません。

4. その他

Q4-1		売主向けのパンフレット等がありますか？
		国土交通省より発行されている一般消費者向けのパンフレットが、以下のリンクよりダウンロード可能です。 https://www.mlit.go.jp/common/001219899.pdf