

既存住宅状況調査技術者講習の概要について（案）

(1) 目的

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

*参考1、参考2参照。

(2) 講習内容・講習区分と時間

○講習内容

講義+修了考査

○講習区分

A：新規者用講習→新規受講者

B：既修者用講習→インスペクションガイドラインに準拠した講習受講者

（既存住宅現況検査技術者、士会・インスペクター講習受講者等）

* A、Bどちらかを選択、あるいは複数回の開催の場合、A、B双方を開催。

* 時間割例参照。

○講義内容と時間

		A 新規者用 講習	B 既修者用 講習
既存住宅状況調査の概要等	不動産流通市場の現状と国の取り組み状況、既存住宅状況調査技術者の役割、既存住宅状況調査の概要、公正な業務実施のための遵守事項、情報の開示、既存住宅状況調査の手順、既存住宅売買時における調査結果の活用	2時間	1時間
既存住宅状況調査の技術的基準等	既存住宅状況調査方法基準とその詳細、既存住宅状況調査に付随する非破壊検査その他の調査、調査報告書の記入、住宅瑕疵の事例、検査機器	3時間	2時間

○修了考査

新規、既修者用講習とも 40分を予定

(4) 講習開始時期

- 原則として10月～12月にかけて実施。
- 実施予定と講師予定者を日事連に報告。→日程については日事連HP上で公示。

(5) 募集の開始

- 登録申請が認められ、事務規程を国土交通省に提出後から募集を開始。
* これ以前は募集できません。

(6) 講習申込み方法

- 対面、郵送等で講習を実施する単位会に申し込む。
- 日事連HP上に単位会の申し込み先、振込先を案内。
- 受講申込書は日事連HPよりダウンロード。

(7) 講習方法

- 講師による対面講習が原則。
- 講師資格は告示に規定（一級建築士あるいは既存住宅状況調査技術者）
- 単位会講師による講習を予定
- 講師予定者をあらかじめ日事連に登録、講習の事前に国交省へ届出
- 講師講習会を開催予定（9月頃）

(8) 受講料

- 新規講習者：21,600円程度（税込）、既修者：17,300円程度（税込）を予定。
- 登録費用、テキスト費用、修了証明書等の発行費用込み。
- 一人あたりの受講料のうち、6,000～7,000円を単位会費用とする予定。
（会場費、講師費用含む）

(9) 単位会と日事連との役割分担

- 日事連
国土交通省への講習団体登録届出、事務規程、処分規程等作成、合議制機関（修了考
査問題作成、合否判定）の設置、テキストの作成、講師講習会の開催、修了考査問題
の作成、HPでの合格者公表、合格基準公表、修了証明書等の発送、HPでの修了者
名簿の公開、処分等の審査、相談窓口の設置（居住者、委託者からの相談受付と対応）、
国土交通省への報告（講習実施の状況、相談の状況）等
- 単位会
講習会場の確保、講師の確保、受講者の募集、受講者の受付、受講料の収受、受講票
の作成、受講者名簿の作成、受講申込書の日事連への送付、テキスト・修了考査問題
の手配、講習の実施、修了考査回収・日事連への送付、講習結果のまとめ・報告、H
Pでの修了者名簿の公開、相談窓口の設置（居住者、委託者からの相談受理と対応）等

* 単位会負担費用

会場費、講師謝礼、その他講習実施に係る諸費用（通信費、人件費等）

(10) 名簿の登載

○日事連において修了者の名簿を整備、HP上で公開する。

(11) 今後の予定

- 5月 単位会への協力依頼、登録講習団体申請、事務規程作成
- 6月 修了考査問題作成開始、テキスト原稿案完成、事務規程届出
- 8月末 テキスト完成予定
- 9月 講師講習会開催
- 10月～ 講習開始

■時間割（例）

A：新規者用講習

時 間	講 習 内 容
9:00	受付開始
9:30	挨拶・事前説明
9:40～11:40	既存住宅状況調査の概要等 (2時間・質疑を含む)
11:40～12:30	昼食休憩
12:30～15:45	既存住宅状況調査の技術的基準 (3時間・質疑を含む 途中休憩あり)
15:45～15:55	休憩
15:55～16:05	考査説明
16:05～16:45	考査
16:45～16:55	考査問題・回答回収、解散

* 講義、考査時間は厳守

B：既修者用講習

時 間	講 習 内 容
12:00	受付開始
12:30	挨拶・事前説明
12:40～13:40	既存住宅状況調査の概要等 (1時間・質疑含む)
13:40～13:50	休憩
13:50～15:50	既存住宅状況調査の技術的基準 (2時間・質疑含む)
15:50～16:00	休憩
16:00～16:10	考査説明
16:10～16:50	考査
16:50～17:00	考査問題・回答回収、解散

* 講義、考査時間は厳守

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70～90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

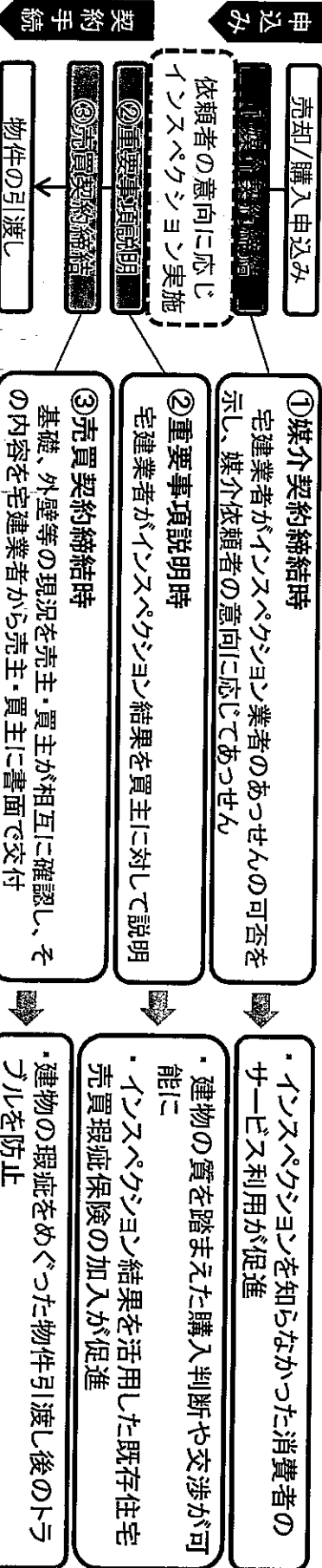
▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主
に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる
市場環境を整備

【取引フロー】

【新たな措置内容】

【期待される効果】

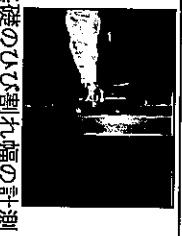


※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・
不具合事象の状況を 目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- ・インスペクションを受けた既存
住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H26) ⇒ 20%(H37)

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

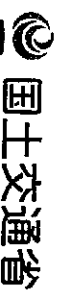
不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証
金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修
業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を
課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

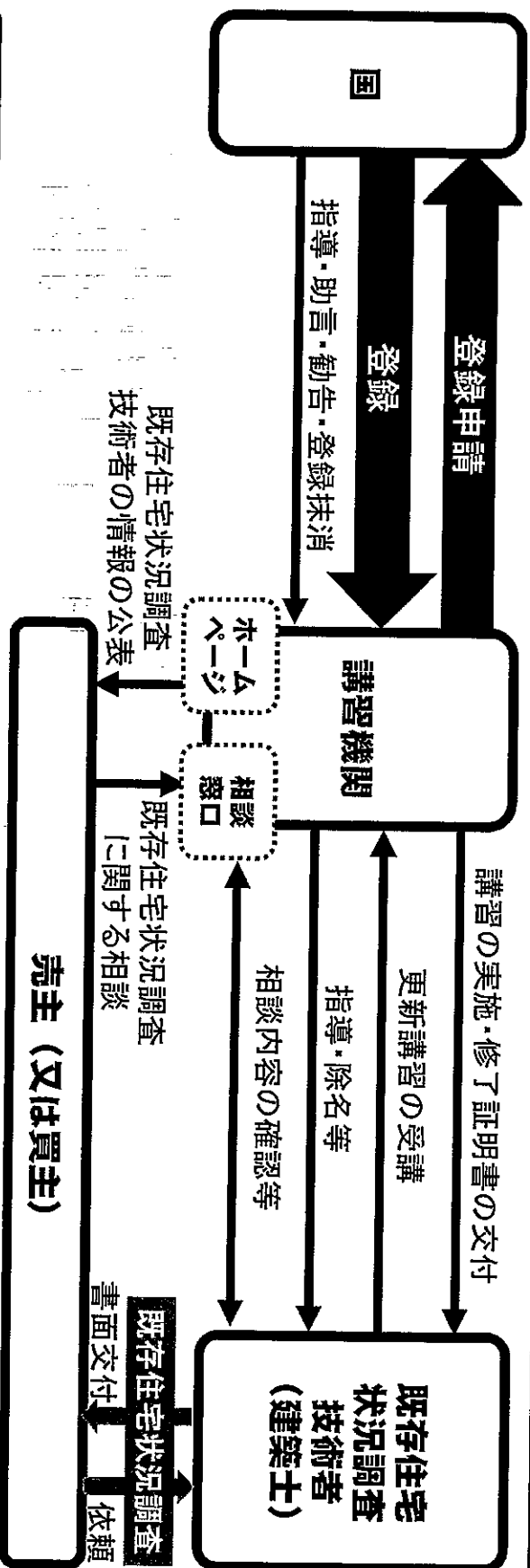
既存住宅状況調査技術者講習制度の概要



- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認）を規定。

- 平成29年2月3日 講習登録規程・調査方法基準制定
- 平成29年度以降 講習実施予定