

平成29年度「住まいの健康診断」事業
実施要領

(福岡県宅地建物取引業協会 会員用)

平成29年4月

目次

1 通則	.....	P. 2
2 目的	.....	P. 2
3 事業内容	.....	P. 2
3. 1 対象物件	.....	P. 2
3. 2 対象者	.....	P. 2
4 事業の実施	.....	P. 2
4. 1 事業実施の流れ	.....	P. 2
4. 2 事業の実施	.....	P. 5
4. 3 事業の外部委託内容について	.....	P. 5
4. 4 外部委託先について	.....	P. 5
4. 5 公正な事業実施のために遵守する事項	.....	P. 5
5 事業等に関する情報提供について	.....	P. 5
6 参加申込方法	.....	P. 5
6. 1 募集期間	.....	P. 5
6. 2 申込書類の提出方法	.....	P. 5
6. 3 参加費用	.....	P. 6
6. 4 問い合わせ先及び提出先	.....	P. 6
別表 提出書類一覧		
別記 1 『住まいの健康診断』 検査対象		
別記 2 検査結果の情報提供内容		

《用語の説明》

宅 建 協 会	: 「公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会」をいう。
セ ン タ ー	: 「一般財団法人福岡県建築住宅センター」をいう。
不動産情報サイト	: 「ふれんず」又は不動産業者が運営する不動産情報サイトをいう。
既存住宅現況検査	: 中古住宅を対象として、目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするものをいう。
住まいの健康診断	: 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省策定)に則して、一般財団法人福岡県建築住宅センター(以下、「センター」という。)が、本実施要領の検査項目について行う既存住宅現況検査(以下、「現況検査」という。)をいう。
物 件 所 有 者	: 本事業の趣旨に賛同し、自己が所有する売買を目的とした戸建住宅又は共同住宅(専有部分及び専用使用部分)(以下、「物件」という。)の物件情報を不動産情報サイトに登録する者をいう。
仲 介 業 者	: 本事業の趣旨を物件所有者へ説明し、代理・媒介により物件を売却する不動産事業者で、宅建協会への書類提出及び連絡調整等を行う者をいう。参加申込み時点において、物件の売却の相談又は依頼をしている不動産事業者がいる場合においては当該不動産事業者とする。ただし、物件所有者が不動産事業者である場合についてはこの限りでない。
参 加 者	: 物件所有者若しくは購入希望者、及び仲介業者をいう。なお、参加者は、本事業を利用した物件の売買成約報告や本事業に関するアンケート調査等に協力するものとする。
瑕 疵 保 険	: 住宅瑕疵担保責任保険法人が取扱う既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買を対象)をいう。
登 録 物 件	: 本事業への参加のため不動産情報サイトに登録された物件をいう。
物 件 情 報	: 本事業への参加のため不動産情報サイトに登録する際に必要となる、物件に関する情報をいう。
検 査 人	: センターが定める技術者で、現況検査を行うものをいう。
住マイむなかた	: 「一般社団法人住マイむなかた」をいう。

1 通則

本要領は、平成29年度「住まいの健康診断」事業参加規約第15条により、本事業の実施に関する必要な事項を定めるものである。

2 目的

本事業は、中古住宅の流通過程に、専門家による劣化状況などの現況検査結果を公開するという仕組みを位置づけることで、買い主の客観的な判断、及び売り主にとっては建物の状態に応じた適正な評価により買い主の信頼度を高めることを可能とし、両者が安心して中古住宅を取引することができる市場を整備し、中古住宅の流通促進を目指すものである。

3 事業内容

3.1 対象物件

対象物件は、以下の条件を全て満たした戸建住宅又は共同住宅（分譲マンション）とする。ただし、新築後1年以内の住宅で居住実績のないものは除く。また、共同住宅の場合は、参加者が物件の管理組合に承諾を得たものに限り、専有部分及び専用使用部分の現況検査を行うものとする。

- ① 福岡県内にあること。
- ② 売却予定であること。

3.2 対象者

物件所有者若しくは購入希望者であれば、個人、法人を問わない。

（ただし、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員でない者、又は同法第二条第二号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でない者とする）

4 事業の実施

4.1 事業実施の流れ

事業実施の流れは以下の通り。

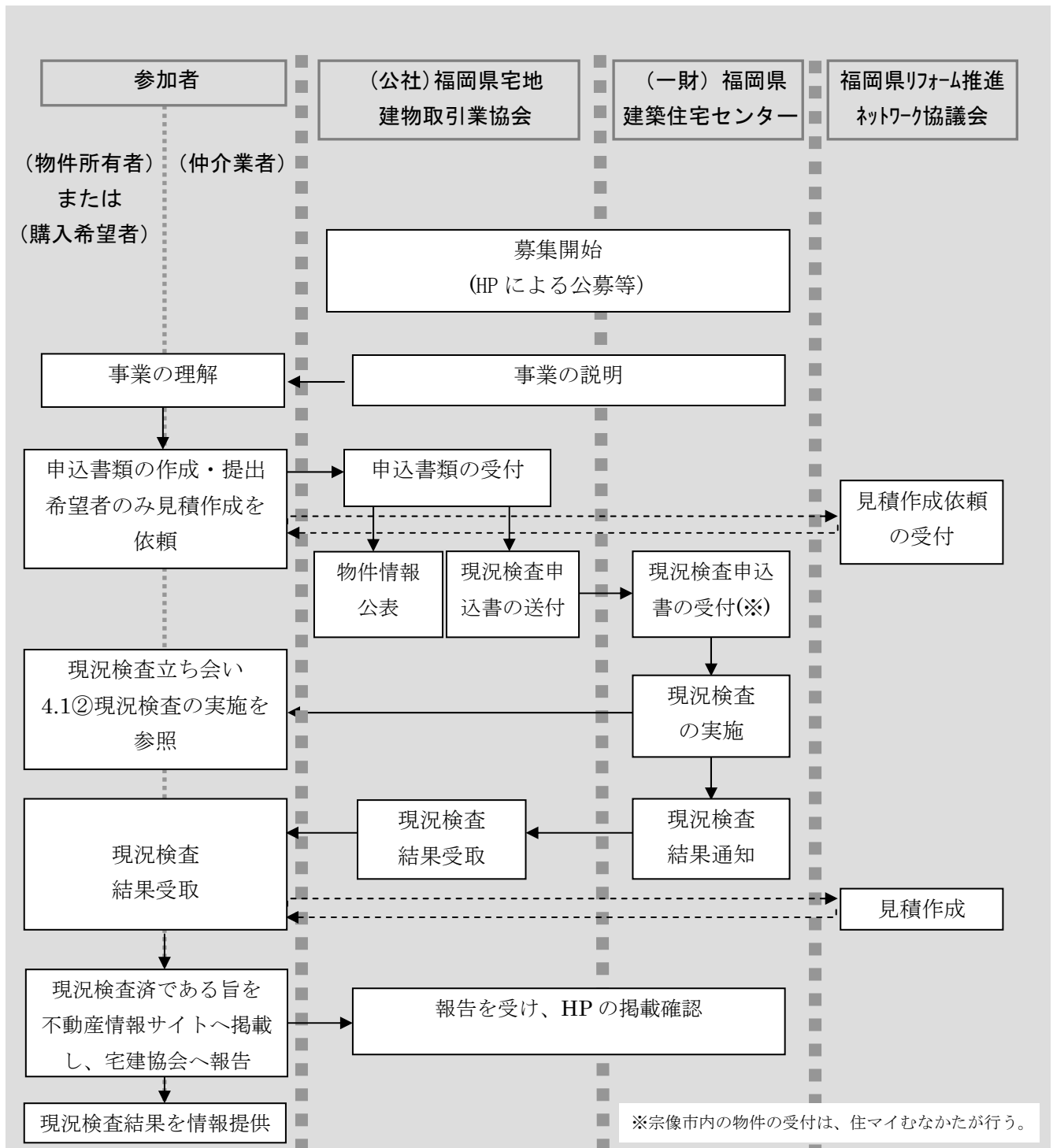
- ① 事業への申込み（申込方法は6参加申込方法を参照）
- ② 現況検査の実施
参加者の立ち会いのもと現況検査を実施する。ただし、現況検査に2～3時間を要する場合があります。参加者が建物の管理上立ち会いを必要としないと判断した場合には立ち会わないこともできる（例えば、鍵の開閉時のみ立ち会い、現況検査中は事務所で仕事を行うなども可能）。検査対象は別記1(P12)、情報提供内容は別記2(P17)のとおりとする。
- ③ 不動産情報サイトへの掲載
参加者は、センターより電子メールで現況検査結果を受け取ったのち、登録物件が現況検査済みであることを速やかに不動産情報サイトに明示するとともに、その旨を宅建協会へ報告する。

★現況検査実施に関する重要事項

下記『重要事項』を確認し、物件所有者等の了承を得た上で、本事業に参加すること。

- 1 現況検査には居住者、所有者などの承諾が必要です。立ち入りの可否、現況検査内容について、事前に売主、仲介業者などを通じて確認をお願いします。
※事前の承諾が得られない場合には現況検査が実施できない場合があります。
- 2 検査は物件の引渡前に受ける必要があります。
- 3 現況検査当日は可能なかぎり、参加者に立ち会いをお願いしています。現場における説明・報告が参加者にとって非常に有用であると考えためです。
※立ち合いが無い場合の現況検査時における破損及び紛失等の苦情はお受けできません。
- 4 不動産の購入・所有には瑕疵などのリスクが伴います。現況検査はそれらのリスクを減少させる情報を提供しますが、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。
- 5 現況検査は検査人が到達可能と判断した位置から、目視で確認できる範囲内を現況検査の範囲としています。床下・小屋裏については、点検口から覗ける範囲で現況検査を行います。床下・小屋裏へ進入しての現況検査を希望される場合は、別途オプション検査の料金が必要です。
- 6 事前に点検口の有無の確認や家具などの移動をお願いします。また、現況検査当日は事前に点検口を開放した状態としてください。検査人による家具の移動ができないため、現況検査に立ち会わない場合は、その部分の現況検査は行えません。
- 7 報告書の記載内容は、現況検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
- 8 現況検査には以下の内容は含まれません。
 - ①劣化事象が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無の判定。
 - ②耐震性や省エネ性等の住宅にかか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の判定。
 - ③現行建築基準関係規定への違反の有無の判定及び設計図書との照合。
- 9 センターでは欠陥や劣化について、発見の可否に関わらず修繕や交換の責任は負いません。
- 10 報告書は参加者専用のもので複製は原則不可です。ただし、売買契約等を目的として購入希望者又は買い主へ渡す場合はその限りではありません。センターから利害関係者等にお渡しすることはありませんが、参加者から申し出がある場合にはその限りではありません。しかしながら、そのことによりセンターに不利益が生じた場合は、参加者の責に帰することとします。
- 11 現況検査を申し込まれる際は、あらかじめ駐車スペースの確保をお願いします。敷地内に駐車スペースが無い場合は、近隣の有料駐車場等の確保をお願いします。駐車料金は検査人が負担します。駐車スペースが確保されていない場合は、現況検査が実施できない場合があります。
- 12 現況検査対象は建物本体のみとし、擁壁及びカーポート等の工作物・別棟の離れ等は現況検査の対象外としております。
- 13 共同住宅（分譲マンション）に係る現況検査の場合は、管理に関する事項を規約に定めることが可能であることから、現況検査の実施や部外者の立ち入りについて管理規約等において制限が定められていないか物件所有者に確認していただきます。管理組合（管理会社）の承諾を必要とする場合には、管理組合（管理会社）の承諾の取り付けをお願いします。
- 14 仲介業者には、宅建協会に本事業を利用した物件の売買成約報告及び本事業に関するアンケート調査等に協力していただきます。
- 15 本事業の内容について、売主、仲介業者を通じて購入希望者へ説明をお願いします。

事業実施の流れ



「本事業において、現況検査結果による補修工事費の見積り作成は、原則行わないが、参加者による見積りが必要で作成困難と認められる場合に限り、福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会に見積り作成を依頼することができる。

また、売買契約前の物件購入希望者からのリフォームプランを含めた補修工事費の見積り依頼については、必ず物件所有者並びに仲介業者の承諾を得た上で、仲介業者を通して、福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会に見積り作成を依頼することができる。

4. 2 事業の実施

別表に定める提出書類一式を参加者が作成し、宅建協会へ送付する。

現況検査の日時は、センターにて調整を行い、参加者へ連絡する。現況検査当日は、原則として参加者の立ち会いのもと実施する（4. 1②を参照）。ただし、宗像市内の物件については住マイむなかたにて現況検査の日時の調整を行い、参加者へ連絡する。

4. 3 事業の外部委託内容について

センターは下記の業務内容について外部委託する。

- ・ 現況検査
- ・ 現況検査報告書案の作成
- ・ 宗像市内の物件の受付および検査日時の調整

4. 4 外部委託先について

現況検査は、対象物件の劣化度を的確に判定する必要がある。そのため、設計事務所登録を行っている者で、センターが本事業を的確に遂行することが可能であると認めた者に外部委託する。

4. 5 公正な事業実施のために遵守する事項

センター（外部委託事業者を含む）は、公正な事業実施のため、下記の事項を遵守する。

- ・ 関係法令を遵守すること。
- ・ 客観的、誠実に取り組み、公正な診断業務の実施に努めること。
- ・ 検査結果の報告に当たっては客観的な報告に努め、事実と相違する内容の報告を行わないこと。また、リフォーム工事費の目安等に関する情報を提供する場合には、検査結果の報告書とは別であることを明らかにすること。
- ・ 宅地建物取引業又は建設業若しくはリフォーム業を営んでいる場合は、その旨を明らかにすること。
- ・ 診断業務を受託しようとする住宅において、媒介業務やリフォーム工事を受託している又は受託しようとしている場合は、依頼主に対してその旨を明らかにすること。
- ・ 自らが売主となる住宅については診断業務を実施しないこと。
- ・ 住宅の流通、リフォーム等に関わる事業者から、業務の実施に関し、謝礼等の金銭的利益の提供や中立性を損なうおそれのある便宜的供与を受けないこと。
- ・ 診断業務の実施に関し、依頼主の紹介や依頼主への推薦等を受けたことに対する謝礼等を提供しないこと。
- ・ 住宅の売買契約やリフォーム工事の請負契約を締結しない旨の意思を表示した者に対して、これらの契約の締結について勧誘しないこと。
- ・ 虚偽・誇大な広告を行わないこと。また、依頼主に誤解させ、又は誤解を与えるような勧誘を行わないこと。
- ・ 検査結果及び依頼主に関する情報を依頼主の承諾なく当事業の目的以外で情報提供や公開をしないこと。

5 事業等に関する情報提供について

仲介業者は、物件を売り出す際に、不動産情報サイトで本事業による現況検査済の物件であることを明示し、かつ、その他広告を作成する際にも同様の記載を行うこと。

最低限明示する内容については、別記2「情報提供内容」の通りとする。

また、物件購入希望者に対し本事業の説明を行った上で、現況検査結果を情報提供すること。

6 参加申込方法

6. 1 募集期間

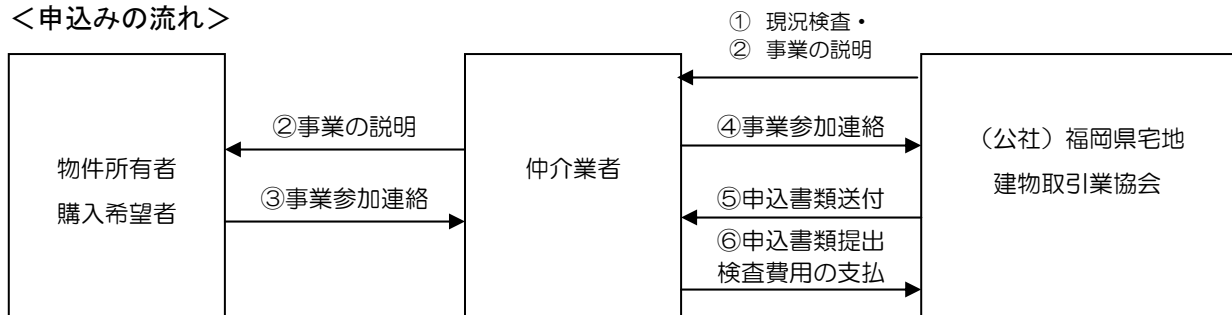
平成29年4月1日～平成30年3月31日 ※原則先着順に受け付ける。

6. 2 申込書類の提出方法

本事業に参加申込みをする者は、宅建協会へ参加の意思を伝え、別表に定める提出書類（別表）様式の送付を申し出るか、又は当事業ホームページ（<http://www.f-takken.com/>）にアクセスし、提出書類様式をダウンロードし入手する。仲介業者を通じて郵送もしくは窓口への持参により6. 5提出先に提出する。ただし、物件所有者が不動産事業者である場合は、物件所有者本人が提出することもできる。

また、郵送で参加を申込みの場合は、提出書類（別表）を封筒に入れ、表に「住まいの健康診断事業 応募書類在中」と朱書きすること。

＜申込みの流れ＞



6. 3 参加費用

本事業実施に係る現況検査費用は以下のとおりとする。

○現況検査費用（基本プラン）は以下のとおりとする。

- ・戸建住宅・・・54,000円（税込）
- ・共同住宅・・・32,400円（税込）

※検査費補助金は別紙料金表を参照による。

※費用には、現況検査に係る交通費及び駐車料金を含む。

※各補助金の予算にはそれぞれ上限があるため、各予算上限に達し次第、該当の補助金分は参加者の負担となる。

※現場施工の鉄筋コンクリート造又は混構造の場合等、別途費用が必要となる場合がある。この場合、住宅診断費用のうち、上記診断費用を超える金額を参加者が負担するものとする。

○追加検査費用は以下のとおりとする。

- ・床面積が200㎡超の戸建住宅・・・追加費用21,600円（税込）

※追加検査費用は、参加者の全額負担とする。

○オプション内容と追加費用は、以下のとおりとする。

- ・床下進入調査 追加費用 10,800円 (税込)
- ・小屋裏進入調査 追加費用 10,800円 (税込)
- ・耐震診断 追加費用 32,400円 (税込)
- ・耐震診断 (耐震基準適合証明書付) 追加費用 54,000円 (税込)
- ・瑕疵保険事前検査 追加費用 16,200円 (税込)

※耐震診断には床下・小屋裏進入調査を含む。

※瑕疵保険事前検査は、一戸建て住宅の個人間売買物件を対象とし、
床下進入調査を含む。

※オプションの追加費用は、参加者の全額負担とする

6. 4 支払方法

現況検査費用の参加者負担分は、現況検査日の3日前(土・日・祝除く)までに下記振込先に入金するものとする。入金が確認できない場合は、現況検査を中止する。また、銀行振り込み手数料は、参加者の負担とする。

振込銀行 福岡銀行 天神町支店 普通預金 No.1501217
口座名義 ザイ) フカケンケンチグ ユウクセンター
一般財団法人 福岡県建築住宅センター
リヂョウ ショウジ ヨシハル
理事長 小路 芳晴

【参加中止に係る費用請求について】

- (1)規約第7条に規定する参加中止については、参加中止の旨の書面により確認する。また、当該書面が宅建協会に到着した日を参加中止日とする。
- (2)規約第9条第3項に規定する参加中止に関する費用請求については、(1)の参加中止日が現況検査日以降の場合は、上記現況検査費用を請求する。
ただし、中止事由が参加者によらないと認められる場合(促進事業実施事務局の判断で参加者と協議のうえ中止する場合等)は現況検査の請求は行わない。
- (3)物件所有者が規約第5条2項の規定に該当する場合は、中止事由が参加者によるものとし、(2)の費用請求を行うものとする。

6. 5 問い合わせ先及び提出先

○「住まいの健康診断」事業実施事務局

(<http://www.f-takken.com/kyoukai/>)

公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会

〒812-0054 福岡県福岡市東区馬出 1-13-10 不動産会館 4F

【申込受付期間】

- ＜郵送の場合＞ 募集期間について消印有効とする。
- ＜持参の場合＞ 募集期間について、以下の時間で受付を行う。
受付時間：9：00～17：00 (土日祝を除く)

別表 提出書類一覧

区分	書類名（戸建住宅）	書類名（共同住宅）	備考
申込書	平成29年度「住まいの健康診断」（既存住宅現況検査）参加申込書（様式1）	同左	必要事項を入力、重要事項をチェックした後、出力し押印のうえ、事務局へ提出。 申込者各々で提出前に写し（控え）を取っておいて下さい。（注1）参照 オプションをご希望の方は、現況検査依頼の欄で、 <input type="checkbox"/> 基本プラン+ <input type="checkbox"/> オプション内容を選択。
	■「住まいの健康診断」（既存住宅現況検査）物件確認シート■（様式2）	同左	必要事項を入力した後、様式1とともに、事務局へ提出。
	設計図書 各階間取図：原則として寸法等がわかるものとする。無い場合については、各階の間取りが確認できるもので可。 立面図 伏図等の確認申請時の資料があれば添付	設計図書 間取図：原則として寸法等がわかるものとする。無い場合については、間取りが確認できるもので可。	
	住民票（世帯全体の続柄と年齢が分かるもの） 購入希望者の申込により、住まいの健康診断費用の補助の対象となる物件を申し込む場合 * 住民票で要件が確認できない場合は別途協議する	同左	発行から3ヵ月以内のものとする（申込・検査時点の状況が分かるもの）

（注1）： 別紙の重要事項を必ず確認し、チェックボックスに記載の上、承認欄にご捺印ください。

別記1. 『住まいの健康診断』 検査対象

【戸建住宅】

以下の16部位について、計27の検査対象の検査を実施する。

部位 NO	検査部位	検査の観点	検査 対象 NO	検査対象
(1)	外周基礎	構造	1	外周基礎の劣化や破損等、構造に関する検査
(2)	外壁・屋外建具	構造	2	外壁の劣化や破損等、構造に関する検査
		雨漏り等	3	外壁・屋外建具からの雨水の浸入等に関する検査
(3)	軒裏	構造	4	軒裏の劣化や破損等、構造に関する検査
		雨漏り等	5	軒裏の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査
(4)	雨樋	雨漏り等	6	雨樋の破損等、雨水の浸入等に関する検査
(5)	ポーチ・玄関	構造	7	ポーチ・玄関の構造及び歩行安全性に関する検査
(6)	バルコニー	構造	8	バルコニー支持部等の構造に関する検査
		雨漏り等	9	バルコニーからの雨水の浸入等に関する検査
		その他(手すり)	10	バルコニーの手摺の使用安全性に関する検査
(7)	屋根	構造	11	屋根の構造に関する検査
		雨漏り等	12	屋根の雨水の浸入等に関する検査
(8)	天井	構造	13	天井の構造に関する検査
		雨漏り等	14	天井の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査
(9)	内壁・柱	構造	15	内壁・柱の傾きや劣化等、構造に関する検査
		雨漏り等	16	内壁の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査
(10)	タイル浴室	構造	17	浴室周辺の蟻害・腐朽に関する検査
		雨漏り等	18	タイルのひび割れ等、漏水等に関する検査
(11)	床仕上げ	構造	19	床の傾きや劣化等、構造や歩行安全性等に関する検査
(12)	土台・床組	構造	20	基礎の内部及び床下部材の構造に関する検査
		雨漏り等	21	床下部材等の漏水痕、漏水等に関する検査
		その他(含水率)	22	床下部材の含水率の検査
(13)	小屋裏・梁	構造	23	小屋組や梁の構造に関する検査
		雨漏り等	24	小屋裏の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査
(14)	給水・給湯設備	設備配管	25	給水に関する設備配管の検査
(15)	排水設備	設備配管	26	排水に関する設備配管の検査
(16)	換気ダクト	設備配管	27	換気ダクトの接合不良等、設備配管に関する検査

【検査の観点の凡例】

構造：	構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの
雨漏り等：	雨漏り・水漏れが発生している、または発生する可能性が高いもの
設備配管：	設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの
その他(手摺)：	手摺に日常生活の安全性に支障をきたす劣化が見られるもの
その他(含水率)：	床下部材の含水率が高いもの

【共同住宅（分譲マンション）】

以下の11部位について、計16査対象の検査を実施する。

部位 NO	検査部位	検査の観点	検査 対象 NO	検査対象	
(1)	内壁	構造	1	内壁の傾きや劣化等、構造に関する検査	
		雨漏り等	2	内壁の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査	
(2)	専 有 部 分	柱・梁（屋内）	3	屋内の柱の傾きや、柱・梁の劣化に関する検査	
(3)		天井	構造	4	天井の構造に関する検査
			雨漏り等	5	天井の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査
(4)		給水・給湯設備	設備配管	6	給水に関する設備配管の検査
(5)		排水設備	設備配管	7	排水に関する設備配管の検査
(6)		換気ダクト	設備配管	8	換気ダクトの接合不良等、設備配管に関する検査
(7)	バルコニー	構造	9	バルコニー支持部等の構造に関する検査	
		雨漏り等	10	バルコニーの防水層に関する検査	
(8)	軒裏 (バルコニーの上げ裏)	構造	11	軒裏の構造に関する検査	
		雨漏り等	12	軒裏の漏水痕等、雨水の浸入等に関する検査	
(9)	外壁・屋外建具	構造	13	外壁の劣化や破損等、構造に関する検査	
		雨漏り等	14	外壁・屋外建具からの雨水の浸入等に関する検査	
(10)	専 用 部 分	柱・梁（屋外）	15	屋外の柱の傾斜・梁の劣化等、構造に関する検査	
(11)		雨樋	16	雨樋の破損等、雨水の浸入等に関する検査	

【検査の観点の凡例】

構 造： 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの

雨漏り等： 雨漏り・水漏れが発生している、または発生する可能性が高いもの

設備配管： 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの

別記2. 情報提供内容（必須項目）

本事業への参加で求められる情報提供内容は、以下の通りとなっております。不動産情報サイトについては、サイトへの掲載についてセンターへご報告いただいた際に以下の項目が情報提供されているかどうか確認いたします。

（不動産情報サイト）

■本事業の説明

■本事業による現況検査済物件であること

（購入検討者から問い合わせがあった場合）

■現況検査報告書（全文）