

発行元 一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会
〒104-0032 東京都中央区八丁堀 2-21-6 八丁堀 NFビル 6F
TEL 03-3552-1281 FAX 03-3552-2066

- 1 物件検査方法の厳格化 《 重要 》
- 2 業務調査（書面調査及び立入調査）の拡充
- 3 最近発生している検査過誤事例
- 4 耐震改修補助事業一覧の更新

1 物件検査方法の厳格化 《 重要 》

① 現地調査における写真の撮影方法の見直し

今般、フラット35S（中古タイプ基準）の判定において、手すりの設置確認を行わないまま適合証明書を交付したことを隠蔽するため、他物件の手すり設置写真を使い回していた案件が判明したことから、**令和元年9月1日**より物件検査方法（現地調査における写真の撮り方）を次のとおり見直します。

<見直し内容>

中古住宅物件検査概要書（写真貼付、測定・点検箇所の明示図面貼付用）〔適既工第26号書式〕（第二面）～（第六面）に添付する写真は、**「調査日」及び「調査物件名」^{※1}の情報を黒板、画用紙等に記載し、点検箇所の撮影の際に一緒に撮影することとする^{※2}。**

※1 一戸建て等の場合は「調査日、建物の所在地（地名地番又は住居表示）」を、マンションの場合は「調査日、マンション名及び住戸番号」を記載してください。

※2 写真加工ソフト等により「調査日」及び「調査物件名」を写真に後から追記することは禁じます。

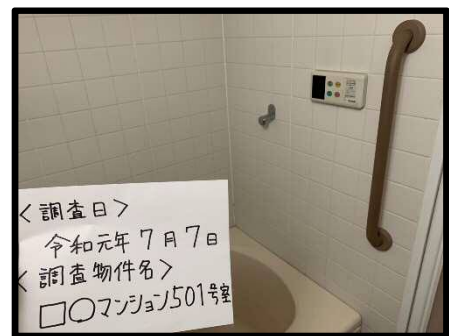
例）浴室の手すり設置状況に関する写真（マンションの場合）

【見直し前】



基準に適合していることが分かる写真であればOK

【見直し後】



基準に適合していることが分かる写真で、「調査日」及び「調査物件名」が記載された黒板、画用紙等と一緒に撮られた写真であればOK

② 基準確認の基本ルールの徹底

物件検査（現地調査）において基準の適合状況を確認する際は、次の基本ルールを徹底してください。

現地調査時にフラット35又はフラット35Sの基準に適合しない部分（例：浴室に手すりが設置されていないなど）がある場合、**再度の現地調査が必要です。**

上記の場合において、申請者（仲介事業者など）から事後的に**基準に適合していることが分かる写真の提出があったとしても、再度の現地調査を回避することはできません。**

2 業務調査（書面調査及び立入調査）の拡充

① 調査対象数の拡大

昨今の適合証明技術者の不適正事案を踏まえ、今後の業務調査の対象数を拡大します。

② 重点確認項目の設定

今後の業務調査においては、次の事項を重点的に調査します。

- ・ 物件検査概要書の作成状況（写真貼付、測定・点検箇所の図面への明示）
※写真の使い回しがないことについても確認を行います。
- ・ 検査関係書類の保管状況（構造判定に係るエビデンス、耐震性判定に係るエビデンス、管理規約・長期修繕計画の写し など）

3 最近発生している検査過誤事例

「立入調査」並びに「適合証明業務システムの入力内容の点検（日次モニタリング）」により確認された適合証明業務に関する検査過誤事例をご紹介します。

本事例を「他山の石」とし、適正な適合証明業務の実施に努めていただきますよう、お願いいたします。

適合証明技術者が不適正な業務を実施した場合には、登録機関において「**登録取消等**」の処分が行われる場合があります。

また、適合証明業務は、建築士法第 21 条（その他業務）に規定している「建築物に関する調査又は鑑定業務」に該当することから、その不適正な業務が建築士法第 10 条第 1 項第 2 号（業務に関して不誠実な行為をしたとき）又は第 26 条第 2 項第 10 号（建築士事務所の開設者がその業務に関し不正な行為をしたとき）に該当すると認められる場合は、**建築士法上の監督処分等の対象になる場合があります。**

検査過誤事例①

事例	準防火地域に建っている物件であることをもって、準耐火構造として適合証明書を交付した。（立入調査により発覚）
詳細内容	検査済証等のエビデンスによる確認を行うことなく、準防火地域に建っている物件であることをもって、準耐火構造（一般）として適合証明書を交付した。
検査のポイント	<p>準耐火構造の判定においては、必ず検査済証、設計図書、火災保険証券等のエビデンスで判定を行ってください。</p> <p><留意事項> 準防火地域に建つ木造 3 階建て（500 m²以下）の住宅は、外壁の開口部の構造、面積及び主要構造部の防火の措置など建築基準法施行令に規定された技術基準に適合した建築物とすることもできるため、建築基準法上、必ずしも準耐火構造であるとは限りませんのでご注意ください。</p>

検査過誤事例②

事例	適合証明業務システムに、「準耐火構造」の確認書類を「設計図書」と誤って入力し、適合証明書を交付した。（日次モニタリングにより発覚）
詳細内容	機構からの照会を受け、保管書類を確認したところ、設計図書ではなく、火災保険証券により「準耐火構造」と判定していた。適合証明業務システムには、確認書類を誤って「設計図書」と入力していた。
検査のポイント	<p>適合証明業務システムには、構造判定の根拠としたエビデンスを正しく入力してください。</p> <p><留意事項> 「準耐火構造」の判定に際して、「火災保険証券」を活用する場合、「T構造」又は「2級」については、準耐火構造に該当しない「柱の種類が鉄骨造」である場合も含まれますので、火災保険会社に問い合わせするなど確認したうえで構造の判定を行うようご注意ください。</p>

検査過誤事例③

事例	旧耐震の木造戸建て住宅について、耐震性の確認を十分に行わず、適合証明書を交付した。（日次モニタリングにより発覚）
詳細内容	<p>機構からの照会を受け、保管書類を確認したところ平面図を紛失していたため、改めて検査を行ったところ、「耐震性不足」が発覚し適合証明書を申請者から回収した。</p> <p>補強工事が実施された後、再度、現地調査により筋かい等の位置を確認し、改修後の平面図に基づき、機構耐震評価基準に適合することを確認し、適合証明書を再交付した。</p>
検査のポイント	<p>耐震性については、設計図書の審査及び現地調査に基づき、判定を行う必要があります。</p> <p>なお、筋かい等の有無については、床下又は小屋裏に入り、直接目視確認を行うか、若しくはセンサー器具を利用して、その有無を確認してください。</p> <p><留意事項> 適合証明関係書類については、5年間保管する必要があります。 また、現地で目視又はセンサーで筋かい等の有無を確認した結果、筋かい等の有無が確認できない場合は、筋かい等がない壁とみなしてください。</p>

検査過誤事例④

事例	適合証明書を交付した住宅に関する検査関係書類を保管していなかった。（立入調査により発覚）
詳細内容	<p>業務調査に立ち入ったところ、適合証明業務の関係書類の保管が十分ではなく、「準耐火構造」、「フラット35S（手すり設置）」等の技術基準への適合性を確認することができなかった。</p> <p>本件については、適合証明技術者本人が再調査を行い、適合証明業務の関係書類を作成し直し、その再作成した書類に基づき、適合証明書の有効性を機構において確認した。</p>

検査の ポイント	<p>適合証明業務の関係書類（①帳簿、②申請書類、③届出印を押印し申請者に交付した書類の写し、④適合証明技術者が現地へ赴いたことを証する書類）は、帳簿閉鎖後5年間保管する必要があります（実務手引き p.1-11 参照）。</p> <p>特に、耐震評価基準に基づき判定した際の平面図・計算記録や中古住宅物件検査概要書（写真貼付、測定・点検箇所の明示図面貼付用）【適既工第26号書式】が保管されていない事例が散見されますので、ご注意ください。</p> <p><留意事項></p> <p>個別案件の書式データが適合証明システムに残っていることを理由に交付書類の写しを取っていない事案が確認されています。交付書類は必ず事前に写しを取った上で交付してください。</p> <p>また、交付書類の写しは、漏洩や紛失のないように適切に保管してください。</p>
---------------------	---

参考事例（ご注意ください！）

事例	<p>管理規約、長期修繕計画が作成されていないマンションについて、適合証明書を交付した。（第三者から機構への情報提供により発覚）</p>
検査の ポイント	<p>管理規約、長期修繕計画が作成されていないマンションについては、融資の対象となりませんので、ご注意ください。</p> <p><留意事項></p> <p>管理規約又は長期修繕計画に「案」がついているものが提出された場合は、実際にその管理規約案又は長期修繕計画案に基づき、マンションが管理されていることを申請者に確認してください。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>「自分が「不適」と判定した（お断りした）案件に対して、他の建築士が適合証明書を交付したらしいので、調べて欲しい。まじめに業務を行っている者が不利益を被らないように対応願いたい。」との依頼が頻発している状況にあります。</p> <p>遠方の物件の調査依頼については、他の建築士が要件に合わないと判断して断った案件が巡り巡って回ってきている可能性がありますので、業務を受託する際には、十分ご注意ください。</p> </div>

4 機構があらかじめ確認した耐震改修補助事業

「耐震改修リフォーム融資の対象となる地方公共団体の補助事業」に、**京都市「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業（令和元年度）」及び高山市「伝統構法木造建築物耐震化事業」**を追加しました。

【本件に関するホームページ掲載場所】※追加があった場合は、ホームページ掲載の一覧を随時更新します。

「フラット35(中古住宅)等適合証明技術者支援情報」ホームページ > 「適合証明技術者専用ページにログイン」 > 「適合証明業務に関する資料」 > 「機構があらかじめ確認した耐震改修補助事業一覧(PDF)」

【お問合せ先】

独立行政法人住宅金融支援機構 地域支援部 技術統括室 検査管理グループ TEL 03-5800-8165
受付時間 9:00~17:00（土日、祝日、年末年始を除く）