

建物状況調査（インスペクション）実施に関する細則

（目的）

第1条 この細則は、港北ニュータウン・メゾンふじのき台団地組合同規約（以下「規約」という）第70条に基づき、組合員、又は組合員から委託を受けた不動産コンサルタント若しくは不動産仲介業者等（以下、「組合員」という。）が当団地において建物状況調査（インスペクション）を実施する場合に遵守すべき事項について定め、もって当団地の資産価値維持向上に資することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意味は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 「インスペクション」とは、「既存住宅状況調査方法基準（平成二十九年二月三日付国土交通省告示第八十二号）」に定める既存住宅状況調査をいう。
- 二 「国交省基準」とは、既存住宅状況調査方法基準（平成二十九年二月三日付国土交通省告示第八十二号）」をいう。
- 三 「専有部分」とは、規約第7条に規定する専有部分をいう。
- 四 「共用部分」とは、規約第8条に規定する共用部分をいう。
- 五 「検査人」とは、国交省基準に基づき調査を行う者で既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士をいう。

（インスペクションの計画）

第3条 組合員は当団地においてインスペクションを行おうとする場合は、国交省基準に基づき、検査項目、検査方法、検査人を定め、理事会の承認を得なければならない。

- 2 組合員は、共用部分を損傷あるいは破壊する恐れのある検査を計画してはならない。

（インスペクションの申請及び許可）

第4条 組合員は前条に基づき計画したインスペクションを実行する場合は、一ヶ月前までに理事長に対して「建物状況調査（インスペクション）申請書」に必要事項を記載のうえ申請をしなければならない。

- 2 理事長は「建物状況調査（インスペクション）申請書」を受領した際には内容を吟味の上、理事会に諮り承認可否を決定しなければならない。
- 3 組合員は、理事長から申請書の内容を吟味する上で必要となる詳細説明や追加資料提示を求められた場合、これに誠意をもって応じなければならない。
- 4 理事長は、理事会での審議終了後、速やかにその結果を「建物状況調査（インスペクション）実施回答書」にて申請者に回答しなければならない。
- 5 組合員は、理事会での承認が得られる前にインスペクションを実施してはならない。

(インスペクションの立会)

第5条 共用部分を含むインスペクションは、理事長あるいは理事長が指名した代理人の立会のもとに検査人が行うものとする。

- 2 理事長は、代理人として外部の専門家を1名雇うことができるものとする。なお、この雇用に係る費用は、申請した組合員が負担するものとする。

(関連図書の閲覧)

第6条 検査人が管理対象物に関する図書の閲覧を希望する場合は、組合員自身が書面にて以下のことがらを書面に記載のうえ、理事長に提出するものとする。

- 一 閲覧を要求する組合員の号室、氏名
 - 二 閲覧を希望する図書名称
 - 三 検査人氏名
- 2 理事長は、前項の閲覧請求があった場合は、その内容を吟味して妥当な請求であると認めた場合は、これを検査人に閲覧させるものとする。
 - 3 閲覧の期日は、理事長が管理組合のスケジュールを勘案のうえ決定することとする。
 - 4 閲覧場所は、管理組合事務所内に限ることとし、閲覧時には管理組合関係者が立ち会うこととする。図書の持ち出しは禁止する。なお、図書の複写は理事長の許可を得た部分のみ可能とする。

(実施にあたっての遵守事項)

第7条 組合員は、インスペクション実施にあたっては、次に各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があった時は、責任をもって復旧または弁償するものとする。

- 一 インスペクションは、理事長が指定した日に限定して行うこと
- 二 インスペクション実施の一週間前までに対象となる棟の各階段掲示板に、管理組合が指示した方法によりインスペクション実施の告知を行うこと
- 三 調査資材の運搬等により、共用部分の建物、設備を毀損し、または汚損しないこと
- 四 共用部分に調査資材を放置しないこと
- 五 検査人その他関係者が他の組合員の生活に迷惑をかけないようにすること
- 六 その他、理事長や管理組合からの指示があればそれに従うこと

(調査報告書の提出及び使用)

第8条 組合員は、共用部分に係るインスペクションの調査報告書の写しを理事長に提出するものとする。

- 2 理事長は、この報告書の写しを当団地の長期修繕計画の策定に利用することができるものとする。
- 3 理事長は、この報告書の写しを他の組合員に開示する事が出来るものとする。
- 4 前項により開示を受けた組合員はインスペクションの調査報告書の写しを、自ら行うインスペクションに参考として使用することが出来るものとする。

(目的外使用の禁止)

第9条 インスペクションを依頼した組合員は、調査内容を目的以外に使用してはならない。

(細則に定めのない事項)

第10条 この細則に定めのない事項が生じた場合は、理事会でその処置について決定するものとする。

(附 則)

この細則は令和3年5月16日より効力を発する。