

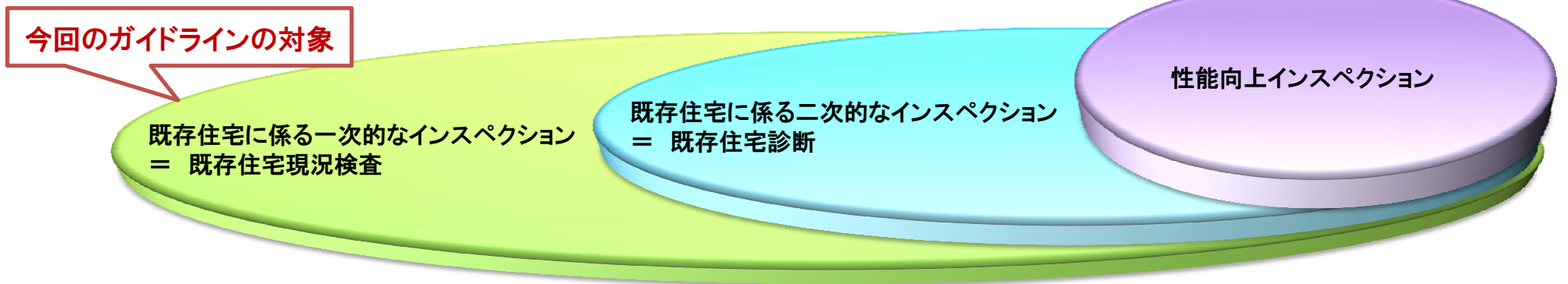
# 既存住宅インスペクション・ガイドラインについて

---

# 既存住宅インスペクションの見取り図

現状：

- 現在民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは、中古住宅の売買時検査のみならず、新築入居時の検査やリフォーム実施時に行うものなど様々である。
- 目視等を中心として住宅の現況を把握するために行われる現況検査は、最も基礎的なインスペクションであるが、現場で検査等を行う者の技術力や検査基準等は事業者ごとに様々な状況にある。



	既存住宅に係る一次的なインスペクション = 既存住宅現況検査	既存住宅に係る二次的なインスペクション = 既存住宅診断	性能向上インスペクション
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存住宅の現況を把握するための基礎的なインスペクション</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 劣化の生じている範囲や不具合の生じている原因等を把握するための詳細なインスペクション(耐震診断等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 性能向上リフォーム実施時の住宅性能の把握</li> </ul>
主な利用場面	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中古住宅の売買時に補修工事の必要性等を把握しようとするとき</li> <li>• 維持管理時に現況を把握しようとするとき(定期的な点検)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• リフォーム工事実施前に対象範囲を特定しようとするとき</li> <li>• 一次インスペクションで詳細な検査が必要とされたとき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• リフォーム工事の実施時</li> <li>✓省エネ、バリアフリーリフォーム等</li> <li>✓内装、設備リフォーム等</li> </ul>
活用	インスペクションの結果を住宅履歴情報として蓄積するなどにより活用		



※ 中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す。

# ガイドライン策定の基本的な考え方

- 既存住宅に関する様々なインスペクションのうち中古住宅売買時を主たる対象として実施されるインスペクションに係るガイドライン

## ○ガイドライン策定に当たっての基本的な考え方

- 現時点で得られている知見や技術等を踏まえつつ、消費者等が利用可能な負担で実施できるもの
- 現況検査業務の実施に際して、少なくとも共通的に実施することが望ましい事項を明らかにすることにより、一定の水準を確保

新たに得られる知見や技術の進展等状況の変化を踏まえ、適宜見直し

具体的には契約において決定



## ガイドラインの構成

### 既存住宅インスペクション・ガイドライン

- ガイドライン策定の目的と考え方
  - ガイドライン策定の背景・目的
  - ガイドライン策定に当たっての基本的な考え方・趣旨
- 既存住宅現況検査の適正な実施について
  - 既存住宅現況検査の内容
    - 基本的な考え方
    - 検査項目
    - 検査方法
  - 既存住宅現況検査の手順
    - 業務受託時の契約内容等の説明等
    - 現況検査の実施・記録
    - 検査結果報告書の作成・報告
  - 検査人
  - 公正な業務実施のために遵守すべき事項
  - 情報の開示等

# 既存住宅現況検査の概要

## 既存住宅現況検査

### 目的

- 対象住宅について、一定の劣化事象等(下記報告のBに該当するもの)の有無を確認・把握する

### 検査人

- 建築士又は建築施工管理技士の資格、一定の実務経験及び一定の講習受講の有無に関する情報を開示

### 依頼申込み

- 業務の依頼申込時における検査対象住宅の基本的な情報の把握(関連図書の有無の確認)

### 現況検査

- 目視、計測を中心とする非破壊による検査
- 原則、破壊調査は実施しない(依頼主側で破壊する場合を除く)
- (可能な場合)リフォーム工事の実施状況等について、立会の売主等にヒアリング

### 報告

- 設計図書、リフォーム工事の記録、確認済証・検査済証等の関係図書の有無に関する確認の結果
- 劣化事象等に関する現況検査の結果
  - A)B)に該当する劣化事象等が認められない
  - B)次の①から③のいずれかの劣化事象等が認められる
    - ①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
    - ②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
    - ③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

### 附随的に提供する参考情報やサービス

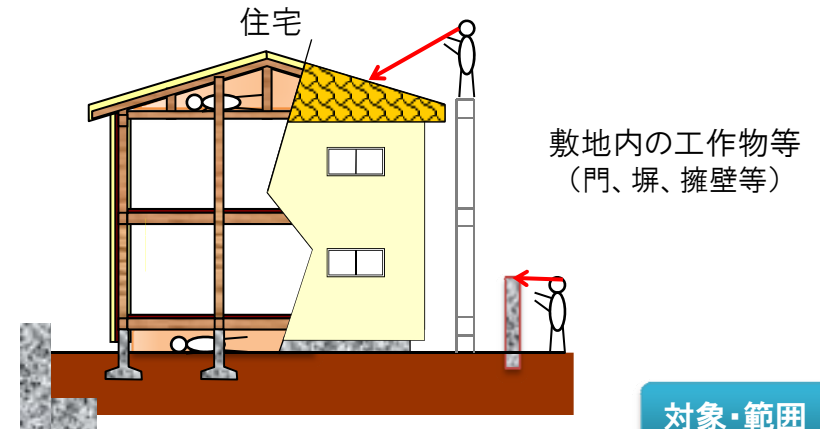
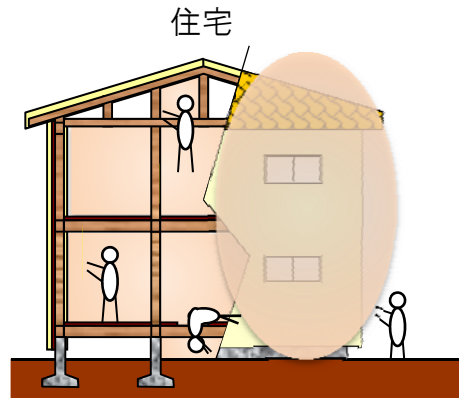
- 設計図書等と現況との照合・確認、現況検査上確認された設計図書等と現況との不整合箇所に関する情報の提供
- 改修工事や詳細な調査等の一般的な方法や費用、住宅履歴情報の蓄積等に関する情報の提供
- 現況検査上確認された建築基準関係規定上明らかに問題があると認められた事項に関する情報の提供
- 都市計画・建築基準に関する規制(接道等)への適合状況等敷地に関する調査
- 既存住宅売買瑕疵保険への加入等

### 配慮すべき点

- 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しない
- 売買時に提供される他の関連業務とインスペクション業務を同一住宅で実施しようとする場合における中立性の確保

# 既存住宅現況検査の対象範囲・部位と検査方法

## 【戸建住宅のイメージ】



対象・範囲

### 少なくとも共通的に検査すべき内容

- 検査対象範囲: 住宅本体
  - ・ 構造、防水に関する部分、設備配管
- 検査対象部分: 通常アクセス可能な範囲
  - ・ 小屋裏、床下は点検口から目視

### 依頼主の意向等に応じて検査する内容

- 検査対象範囲: 住宅本体に追加
  - ・ 設備機器
  - ・ 附属施設(門、塀、擁壁等)
- 検査対象部分: さらに労力を要するものを追加
  - ・ 小屋裏・床下点検口から進入して白アリ等を詳細調査
  - ・ 屋根等について足場や梯子等を用いて調査

### 依頼主の意向等に応じて検査する内容

- 検査対象範囲: 住宅本体(同上)
- 検査対象部分: 通常アクセス可能な範囲(同上)
- 検査方法: 非破壊検査機器を用いた検査
  - ・ 鉄筋探査器(基礎配筋)、ファイバースコープカメラ等の活用

### 依頼主の意向等に応じて検査する内容

- 検査対象範囲: 同上
- 検査対象部分: 同上
- 検査方法: 同左 / 鉄筋探査器(塀)

既存住宅一次インスペクション  
(既存住宅現況検査)

破壊検査は除く

目視  
触診・打診

計測  
(レーザーレベル  
等水準器、クラック  
スケール等)

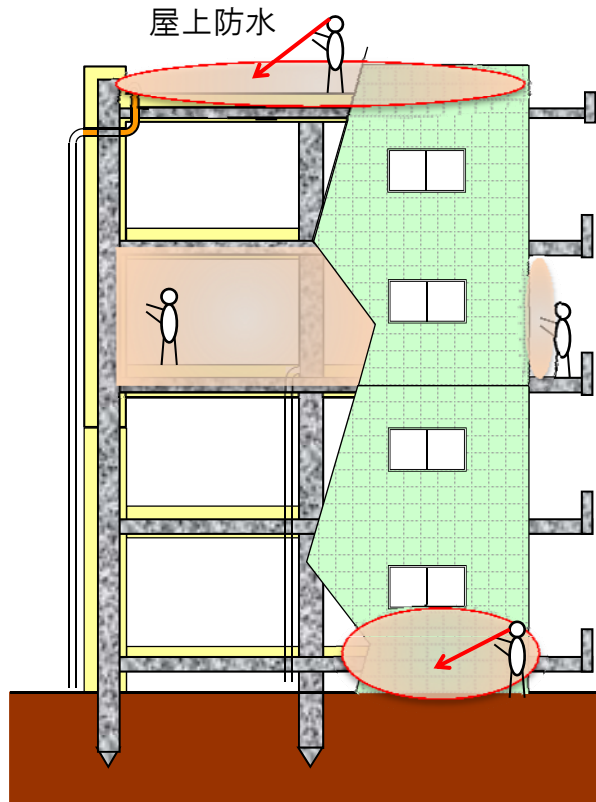
非破壊検査機器  
を用いた検査

検査方法

破壊検査

# 共同住宅における検査対象範囲・部位

## 【共同住宅のイメージ】



### 少なくとも共通的に検査すべき内容

- 検査対象範囲: 住宅本体
  - 構造、防水に関する部分、設備配管
- 検査対象部分: 通常アクセス可能な範囲
  - 専有部分
  - 専用使用部分(バルコニー)

### 依頼主の意向等に応じて検査する内容

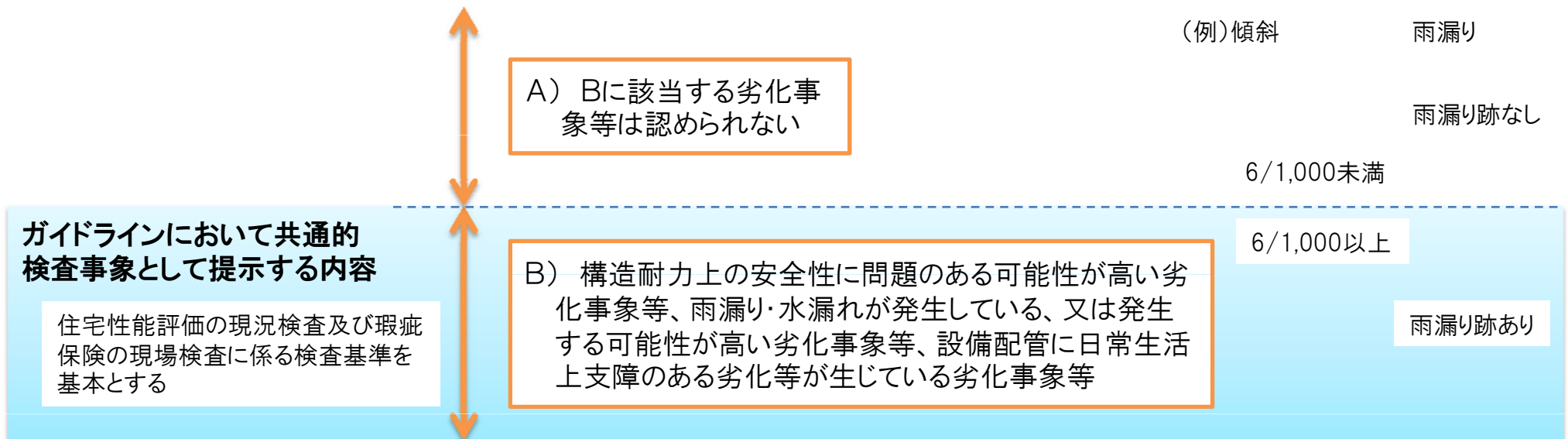
- 検査対象範囲: 住宅本体に追加
  - 設備機器 等
- 検査対象部分: 共用部分
  - 1階の外回り
  - 当該住戸に至る共用廊下
  - 屋上(防水に関する部分) 等

検査方法についての考え方は戸建住宅と同じ

# 検査・報告の対象とする劣化事象等の考え方について

## 一定の劣化事象等に該当するか否かを判定し、報告する

- 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等、雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等、設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等に該当するか否かを判定する。
- 上記の劣化事象等は、既存住宅に係る住宅性能評価の現況検査における総合判定で対象としている特定劣化事象等及び瑕疵保険の現場検査に係る検査基準における劣化事象等(設備配管に係る劣化事象等を含む)を基本として設定する。





# 既存住宅現況検査における検査項目について【戸建住宅】

## 戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分		<ul style="list-style-type: none"> <li>構造方式に応じ、木造にあつては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあつては腐食が、鉄筋コンクリート造にあつては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態</li> <li>著しい欠損や接合不良等が生じている状態</li> </ul>	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱		<ul style="list-style-type: none"> <li>6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く)</li> </ul>	計測
	基礎		<ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li> <li>鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出)</li> </ul>	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態</li> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態</li> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)</li> </ul>	目視
③ 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	給排水	給水管、給湯管	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管の発錆による赤水が生じている状態</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視、触診 (通水)
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認)</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視、触診 (通水)
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態</li> </ul>	目視



# 既存住宅現況検査における検査項目について【共同住宅】

## 【共同住宅(専有部)】

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁		<ul style="list-style-type: none"> <li>構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出)</li> <li>6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く)</li> <li>コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li> </ul>	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	内部	天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)</li> </ul>	目視
③ 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	給排水	給水管 給湯管	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管の発錆により赤水が生じている状態</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視 通水
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認)</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視 通水
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>換気不良となっている状態</li> </ul>	目視

## 【共同住宅(専用使用部分)】

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	壁、柱、梁		<ul style="list-style-type: none"> <li>構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋又は鉄骨の露出)</li> <li>コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li> </ul>	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態</li> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視

# 既存住宅現況検査の報告書において少なくとも共通して報告すべき項目

以下に掲げる事項を内容とする検査結果を、書面による報告書として依頼主に報告(提出)

## ① 検査業務の実施概要

- 検査事業者の名称等
- 検査を行った検査人の氏名(資格を有する場合は資格名称と免許等の番号)
- 検査実施日時、所要時間、天候

## ② 検査対象住宅の概要

- 検査対象住宅の所在地、構造・階数・規模、建築時期、住宅の工法とこれらの確認方法
- 関連図書等※の有無に関する確認結果と確認方法(不明な場合や住宅所有者等の協力が得られない場合はその旨を記載)  
※ 設計図書、建築確認済証・検査済証、増改築等リフォームの記録、管理規約・長期修繕計画(共同住宅の場合)等

## ③ 現況検査の結果

検査部位・確認する劣化事象等で構成されたチェックシートに以下の事項を記載

- 検査した部位と確認すべき劣化事象等※※が認められたか否か(認められた箇所についてはその写真)  
※※ 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等、雨漏り・水漏れが発生している又は発生する可能性が高い劣化事象等、設備配管に日常生活上支障のある劣化事象等を確認
- 対象住宅の状況により検査できなかった部位:その理由と写真
- 部分的にしか検査できなかった部位:その理由と写真、検査できたおおよその割合

## ④ 検査結果に係る留意事項

- 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ないこと
- 報告書の記載内容について、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ないこと
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと
- 報告書の複製等に関する制限や第三者が利用する場合の取扱いに関すること

# 検査業務を実施する者(検査人)の資質の確保について

## 求められる能力

### 知識

- ① 住宅の構造・工法・仕上げ等に関する知識
- ② 住宅の劣化事象や不具合事象に関する知識
- ③ 建築基準法等関連法規に関する知識
- ④ 検査の具体的方法に関する知識

### 経験

- ⑤ 一定の劣化事象等への該当性を判定
- ⑥ 建築計画や確認された劣化事象等から劣化事象等が他に発生しやすい箇所を推定
- ⑦ 報告書としてまとめ、報告

### 資格

建築士

建築施工管理技士

### 能力の確保と確認

左の資格者以外の者

### 実務経験(住宅の調査・検査や生産過程に関する実務経験)

住宅の調査・検査実務※

住宅の設計・工事監理

住宅の施工管理

リフォームの施工

実務経験を有しない者

### 講習受講等

講習の受講

講習実施機関

- 講習の内容
  - ・ 住宅に関する必要な知識
  - ・ 劣化事象等や検査方法に関すること
  - ・ 報告書の作成及び報告方法に関すること
  - ・ 関係法令に関すること 等
- 修了考査の実施
- 受講履歴の開示 等



検査経験豊富な者の現況検査に同行するなどの実地訓練

保有する資格や実務経験に応じ、必要な講習の受講及び実地訓練を通じて、能力を確保する

資格保有に関する情報

実務経験に関する情報

講習受講歴に関する情報

検査事業者や講習実施主体による情報の開示・提供

※ 調査・検査の例

- ・ 既存住宅の住宅性能評価における現況検査
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険における現況検査
- ・ フラット35(中古住宅)に係る適合証明業務
- ・ 建築基準法に基づく定期点検・報告に係る業務

# 公正な業務実施のために遵守すべき事項

1. 消費者が事業者を適切に選択できるよう検査事業者は、兼業や再委託等も含めた情報開示を行うこと
2. 検査事業者・検査人の行動規範とすべき事項(以下に掲げる事項)

## (関係法令の遵守)

- 関係法令を遵守すること。

## (客観性・中立性の確保)

- 客観的、誠実に取り組み、公正なインスペクション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。
- インスペクション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インスペクション業務を実施しないこと。
- 複数の者から同時に同一の住宅についてインスペクション業務を受託する場合には依頼主の承諾を得ることとし、依頼主の承諾なく依頼主以外の者からインスペクション業務に係る報酬を受け取らないこと。
- 住宅の流通、リフォーム等に関わる事業者から、インスペクション業務の実施に関し、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。
- インスペクション業務の実施に関し、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。

## (広告・勧誘の適正化)

- 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。

## (依頼主の保護・守秘義務)

- 検査結果及び依頼主に関する情報を依頼主の承諾なく情報提供や公開をしてはならないこと。

# 業務の実施に際して開示が求められる事項

項目	ホームページ等における開示情報	業務受託時の契約内容等に関する説明
事業者に関する基礎的情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業者の所在地、代表者、連絡先、資本金の額</li> <li>● 免許等に関する事項(建築士事務所登録、建設業許可の種類と番号、宅地建物取引業免許の番号等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約において一般的に必要なと考えられる事項(検査事業者の名称、所在地、代表者、許認可等の有無、料金及び支払時期、契約の解除に関する事項等)</li> </ul>
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現況検査の方法、検査対象とする箇所・部位及び劣化事象等</li> <li>● 外部委託する業務がある場合には当該外部委託する業務</li> <li>● 料金体系</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現況検査の方法、検査対象とする箇所・部位及び劣化事象等</li> <li>● 外部委託する業務がある場合には、当該外部委託業務と委託先</li> </ul>
検査人	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所属する検査人の総数と資格を保有する者についてはその資格名称とその資格者数</li> <li>○ 所属する検査人に関する情報(右欄に関する情報)</li> </ul>	担当する検査人に関する以下の情報 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 氏名及び資格を保有する場合はその資格名称・免許等番号</li> <li>● 実務経験、講習受講歴</li> </ul>
検査業務に係る留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 検査業務を実施するための住宅所有者の承諾が必要であること</li> <li>● 住宅の状況によっては検査を実施できない可能性があること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 検査業務を実施するための住宅所有者の承諾が必要であること</li> <li>● 住宅の状況によっては検査を実施できない可能性があること</li> </ul>
中立性に関する情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 兼業の内容(宅地建物取引業、建設業、リフォーム業等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 兼業の内容(宅地建物取引業、建設業、リフォーム業等)</li> <li>● 対象住宅について上記の業務を実施する場合はその旨</li> <li>● 対象住宅の売主、媒介する宅建業者又はリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係がある場合はその旨</li> </ul>
検査結果に係る留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 瑕疵の有無や関係法令への適合性を判定するものでないこと</li> <li>● 時間経過による変化がないことを保証するものではないこと</li> <li>● 報告書の取扱(第三者の利用等)に関する留意事項</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 瑕疵の有無や関係法令への適合性を判定するものでないこと</li> <li>● 時間経過による変化がないことを保証するものではないこと</li> <li>● 報告書の取扱(第三者の利用等)に関する留意事項</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 附随的に提供する業務等の概要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 附随的に提供する業務等の内容</li> </ul>

- 事業者等により情報開示すべきと考えられる事項
- 事業者等により情報開示することが望ましいと考えられる事項



# (参考) 既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会について

## 中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月)※抜粋

### 3. 中古住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組

#### 3.1. 中古住宅流通を促す市場の環境整備

##### (3) 中古住宅の品質の確保

###### ① インスペクションの普及促進

消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションの普及促進を図ることとし、消費者が安心して依頼できるよう、現在、中古住宅の取引時に行われているインスペクションの実態を踏まえつつ、建築士等の資格を有する者の活用等検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、インスペクションに係るガイドラインをとりまとめること

## スケジュール

### 第1回:平成24年12月27日(木)

・既存住宅インスペクション及びそのガイドラインの位置付けについて

### 第2回:平成25年2月8日(金)

・既存住宅インスペクションの調査項目等について

### 第3回:平成25年3月12日(火)

・既存住宅インスペクション・ガイドライン(骨子)について

### 第4回:平成25年4月26日(金)

・既存住宅インスペクション・ガイドライン(案)について

～パブリックコメント～ (5月17日～5月30日)

### 平成25年6月17日(月)

既存住宅インスペクション・ガイドラインの公表

## 委員

(委員は50音順、敬称略)

座長	深尾 精一	首都大学東京都市環境科学研究科建築学域教授
委員	伊久 哲夫	(社)住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会委員長
	市川三千雄	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
	伊藤 弘	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住宅リフォーム・紛争処理研究所長
	岩島 秀樹	弁護士
	大石 佳知	(公社)日本建築士会連合会 リフォームタスクフォース主査
	大下 克己	(一社)不動産流通経営協会 業務流通委員
	荻原 幸雄	(社)日本建築士事務所協会連合会 業務・技術委員会委員
	加藤 康浩	(株)既存住宅保証センター センター長
	小松 幸夫	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授
	酒井 裕三	(一社)日本増改築産業協会 副会長
	坂槇 義夫	ハウスプラス住宅保証(株) 技術本部長
	高橋 暁	国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅瑕疵研究官
	長嶋 修	(NPO)日本ホームインスペクターズ協会 理事長
	早川 博	(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 代表理事
	東 真生	(財)不動産適正取引推進機構 調査研究部長