

- ・ 日本住宅性能検査協会 敷金診断士規則  
(平成 20 年 6 月 24 日)  
(平成 20 年 11 月 5 日改定)  
(平成 21 年 11 月 1 日改定)
  
- ・ 通達「弁護士法 72 条に関する注意」  
(平成 21 年 8 月 31 日)

内閣府認証 特定非営利活動法人

日本住宅性能検査協会

# 日本住宅性能検査協会 敷金診断士規則

## 第一節 総則

(目的)

第一条 この規則は、賃貸借契約における原状回復に纏わる紛争が急増する中、第三者による公平かつ公正な介入による問題解決の重要性が社会的に高まっていることに鑑み、敷金診断士の資格を定め、自主的行動準則に従った適切な診断業務を実施し、もって日本の賃貸住宅業界の健全な発展に寄与することを目的とする。

## 第二節 敷金診断士

(敷金診断士)

第二条 特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会（以下この規則において「協会」という。）の実施する敷金診断士試験（以下この規則において「試験」という。）に合格し、かつ、協会の定める所定の登録を受けた者は、敷金診断士となるべき資格を有する。

2 協会は、前項の登録を受けた者を、敷金診断士として公認する。

(業務支援)

第三条 協会は、敷金診断士に対して、以下の各号に定める業務支援を無償又は有償にて行う。

- 一 敷金診断士証の交付
- 二 最新法令、判例、その他敷金診断業務に関連する情報の提供
- 三 敷金診断業務についての相談の受付、及び、助言・指導

## 第三節 試験

(試験)

第四条 試験は、敷金診断士として必要な知識について行う。

2 敷金診断士として行うべき業務に関して、特別の経験、知識を有する者に対しては、協会理事長の判断により、試験の一部を免除することができる。

(試験の実施)

第五条 試験は、全国における円滑な敷金診断業務の実施の観点から、協会の判断により、原則として年2回実施する。

(試験の無効等)

第六条 協会は、試験に関して不正の行為があった場合には、その不正行為に関係のある者に対しては、その受験を停止させ、又はその試験を無効とすることができる。

2 協会は、前項の規定による処分を受けた者に対し、期間を定めて試験を受けることがで

きないものとすることができる。

(受験手数料)

第七条 試験を受けようとする者は、協会の定める額の受験手数料を納付しなければならない。

2 前項の受験手数料は、これを納付した者が試験を受けない場合においても、返還しない。

#### 第四節 登録

(登録)

第八条 試験に合格した者は、協会所定の登録講習を受けた上で、敷金診断士の登録（以下この規則において「登録」という。）を受けることができる。

2 新たに登録を申請し、又、登録を更新する場合、所定の登録講習料及び登録手数料を納付しなければならない。

3 過去に、本規則の規定により敷金診断士の登録を取り消された者に対しては、協会はその登録を拒否することができる。

(敷金診断士証)

第九条 協会は、登録を受けた者に対して敷金診断士証を交付し、ホームページ上にてこれを公示する。

(登録事項の変更の届出等)

第十条 敷金診断士は、登録事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を協会に届け出なければならない。

(有効期間)

第十一条 登録の有効期間は2年とする。

2 登録を更新した際の新たな有効期間も前項と同様とする。なお、更新後の有効期間は、従前の登録の有効期間満了日の翌日から起算する。

(登録の取消し等)

第十二条 協会は、敷金診断士が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は登録の更新を拒否することができる。

一 偽りその他不正の手段により登録を受けたとき。

二 本規則に違反し、又は、敷金診断業務に関して著しい不行跡が認められる場合。

(名称の使用制限)

第十三条 敷金診断士の登録が失効した者は、敷金診断士又はこれと紛らわしい名称を使用してはならない。

## 第五節 義務

(信用失墜行為の禁止)

第十四条 敷金診断士は、敷金診断士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。

- 2 敷金診断士は、法令及び協会の定める敷金診断士規則並びに通達を遵守し、敷金診断業務に関して当協会からの勧告・指示があった場合には、速やかにこれに従わなくてはならない。

(個人情報の保護)

第十五条 敷金診断士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。敷金診断士の登録が失効した後も同様とする。

- 2 個人情報の取扱いについては、紛失、改竄、外部への流出等が生じないよう最大限の注意を払わなくてはならない。

(査定書の作成)

第十六条 敷金診断士は、原則として、対象となる建物を現認することなく原状回復に必要な工事費用について記載した書類（以下、「査定書」という。）を作成してはならない。

- 2 査定書は、各敷金診断士の名において作成するものとし、許可なく当協会及び関連団体の名称をこれに記載してはならない。
- 3 査定書においては、当該具体的工事に対する法的判断に関する記載をしてはならない。

(広告物等作成の制限事項)

第十七条 情報の混乱や、敷金診断士の信用を失わせる表記が氾濫することを避けるため、敷金診断士の活動に関するチラシ、ポスター、ホームページその他の広告物（以下この規則において「広告物」という。）を作成する場合には、予め協会へ届出をしなければならない。

- 2 広告物において、虚偽の内容、弁護士法を初めとする各種法令に反する内容、敷金診断士の信用を失わせる内容等の記載をしてはならない。
- 3 ホームページ上にて敷金診断士としての営業を行う場合には、原則として、当協会の指定する所定のバナーを、当該ホームページの第一階層の見やすい場所に貼付しなくてはならない。
- 4 広告物に不適切な記載があり、当協会から修正の指示があった場合には、速やかにこれに従わなければならない。

# 弁護士法 72 条に関する注意事項

日本住宅性能検査協会 法務室

平成 21 年 11 月 1 日

## 弁護士法 72 条について

(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)

第 72 条 弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

弁護士法 72 条は、いわゆる非弁活動を禁止しています。

ここでいう非弁活動とは、弁護士でない者が、「報酬を得る目的」で、「法律事務」を業として取り扱うことを指し、敷金診断士もその活動において、このような行為を行うことはできません。

具体的には、次の行為が禁じられます。

### ① 法律的判断

敷金返還債務の存否及び範囲を確定するには、賃貸借契約における債務不履行の成否や損害賠償額の範囲といった「法律的判断」と、損害の発生原因の調査や具体的な補修方法及び原状回復工事費用の算定といった「非法律的判断」の両面からの検討が必要となります。

このうち、「法律的判断」の部分についての判断は、「法律事務」に該当し、有償でこれを行うことは同条違反となります。従って、有償にて査定すべき内容は、あくまで客観的・建築的見地からの判断に留め、法的責任の所在にまで言及することは避けて下さい。

### ② 交渉の代理

原状回復費用の支払いや敷金の返還について、依頼者の代理人として、相手方と交渉を行うことも「法律事務」に該当します。従って、依頼者の代理人としての立場で、相手方とこれに関して直接交渉を行うことは避けて下さい。

### ③ 報酬について

敷金診断士の活動の究極の目的は、敷金トラブルの円満な解決にあります。個々の業務目的は、あくまで客観的・建築的見地からの原状回復工事費用の査定です。即ちその報酬もあくまで出張及び検査の対価として発生するものであり、依頼者の紛争解決の成否に係らず発生するものです。従って、「成功報酬」「成果報酬」といった、依頼者の紛争解決そのものを業務目的としているかのような報酬の設定は避けて下さい。

一方、次の行為は同法に抵触するものではありません。

① 敷金問題に関する一般的な情報や資料の提供（無償に限る）

依頼者からの質問や相談に応じて、敷金問題に関する法令、判例、学説、公的ガイドライン等の情報を提供すること自体は、直ちに同法に抵触するものではありません。

しかし、あくまで一般的な情報として提供するに留めて下さい。また、この提供について報酬を要求してはいけません。

② 建築的判断に関する説明

依頼者その他の第三者からの要求があった場合に、自己の査定した建築的判断の内容に関して説明を行うこと自体は、直ちに同法に抵触するものではありません。

これは、依頼者の相手方からの要求があった場合も同様です。但し、あくまで相手方から求められた範囲での補足説明に留めてください。

③ 敷金問題を解決するためのアドバイス（無償に限る）

依頼者自身が、自分で相手方と交渉することが困難な場合に、地域の弁護士会や法テラス、公共の無料法律相談所等を紹介すること、また、交渉が不調に終わった場合に少額訴訟の手続き等についての情報を提供すること自体は、直ちに同法に抵触するものではありません。

しかし、これらの情報提供について依頼者から報酬を要求してはいけません。また、紹介した弁護士から紹介料等を受け取ることもできません。

④ 和解のあっせん（無償に限る）

依頼者と依頼者の相手側が希望する場合に、和解を促すこと自体は、直ちに同法に抵触するものではありません。しかし、この和解のあっせんにおいて報酬を要求し、又は、報酬を受領することはできません。また、この行為をサービスの一環に取り込んで、営業を行うこともできません。

以上