



既存住宅瑕疵保険

検査・設計施工基準集

～既存住宅検査基準～

～リフォーム工事設計施工基準～

(2026年3月5日以降の申込用)



 住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 ハウスジーマン

目次

既存住宅検査基準	3
第1章 総則	3
第2章 検査基準	7
第1節 木造の住宅	7
第2節 鉄骨造の住宅	11
第3節 鉄筋コンクリート造等の住宅	15
第4節 給排水管路、給排水設備、電気設備およびガス設備	19
リフォーム工事設計施工基準	24
第1章 総則	24
第2章 木造住宅	24
第1節 地盤調査と基礎	24
第2節 雨水の浸入防止	25
第3章 鉄筋コンクリート造住宅および鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	29
第1節 地盤調査と基礎	29
第2節 雨水の浸入防止	29
第4章 鉄骨造住宅	31
第5章 補強コンクリートブロック造住宅	32
第6章 特例リフォーム契約	32
第7章 塗膜補償の対象となる塗装工事	33
第8章 太陽光パネルの設置工事	33
第9章 タイル剥落補償の対象となるタイル工事	34
第10章 外装リフォーム実施ガイドライン	34
第1節 共通事項	34
第2節 木造と鉄骨造の建物	34
第3節 鉄筋コンクリート造の建物	36

既存住宅検査基準

第1章 総則

(定義)

第1条 この基準における各用語の定義は、次の各号のとおりとする。

(1)	戸建住宅	1 の住戸のみ有する住宅であって、住宅の用途以外の用途に供する部分(事務所・店舗等の併用部分)を有するものを含む。
(2)	共同住宅	2 以上の住戸を有する住宅(共同住宅、長屋その他戸建住宅以外の住宅)
(3)	構造耐力上主要な部分 (構造躯体部分)	住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令(2000年政令第64号)第5条第1項に定める構造耐力上主要な部分
(4)	雨水の浸入を防止する部分	住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条第2項に定める雨水の浸入を防止する部分
(5)	劣化事象等	劣化事象その他不具合である事象
(6)	腐朽等	腐朽、菌糸および子実体
(7)	蟻害	しろありの蟻道とその被害(複数のしろありが認められることを含む)
(8)	小規模住宅	階数(地階を含む)が3以下で延べ床面積500㎡未満の住宅をいい、小規模住宅に該当する共同住宅を小規模共同住宅という。
(9)	大規模住宅	小規模住宅以外の住宅をいい、大規模住宅である共同住宅を大規模共同住宅という。
(10)	確認済証	建築基準法(1950年法律第201号)第6条第1項および第18条第3項に定める確認済証
(11)	検査済証	建築基準法第7条および第18条第18項に定める検査済証
(12)	設計住宅性能評価	住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第1項の設計住宅性能評価
(13)	建設住宅性能評価	住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第3項の建設住宅性能評価
(14)	認定住宅長期優良住宅建築等計画	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(2008年法律第87号)第9条第1項の認定長期優良住宅建築等計画
(15)	認定長期優良住宅維持保全計画	長期優良住宅の普及の促進に関する法律第10条第1項第2号ロの認定長期優良住宅維持保全計画
(16)	住戸型検査	木造以外の共同住宅の1住戸を対象とする保険申込みで実施する検査
(17)	住棟型検査	共同住宅等に対する住戸型検査以外の検査

(18)	耐震基準等	次の①から③までの基準	
		①	建築基準法施行令第3章および第5章の4に定める構造耐力基準
		②	耐震診断基準(建築物の耐震改修の促進に関する法律第3条に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準(2006年国土交通省告示第185号))
		③	住宅の品質の確保等に関する法律第5条第1項に基づく評価方法基準第5の1の1-1(4)イおよびロに規定する基準に係る評価が等級1以上であること
(19)	鉄筋コンクリート造等	鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造	
(20)	現況検査	住宅の現況が第2章に規定する検査基準に適合していることを確認する検査	
(21)	施工状況検査	工事が設計図書に従って行われたことを確認する検査	
(22)	外壁下地材	外壁のうち、合板、ラス網、ボード、防水紙または構造材その他の下地材	
(23)	内壁下地材	内壁のうち、合板、ボード、構造材その他の下地材	
(24)	天井下地材	天井のうち、合板、ボード、構造材その他の下地材	
(25)	既存住宅売買瑕疵保険	当社が取り扱う次の保険商品を総称していう。 ・既存住宅かし保険(宅建業者販売)(既存住宅販売瑕疵担保責任保険(宅建業者)) ・既存住宅かし保険(個人間売買)(既存住宅販売瑕疵保証責任保険(個人間))	

(対象)

第2条 この検査基準は、次の住宅を対象とする。

(1)	1981年6月以降に確認済証の交付を受けた住宅
(2)	1981年5月以前に確認済証の交付を受けた住宅のうち、耐震診断基準等を満たすことが確認できるもの(1981年6月以降に確認済証の交付を受けた住宅のうち、建築確認日を確認できない住宅を含む)

2 前項にかかわらず、建設工事の完了後または耐震基準等を満たすことを確認した後に耐力性能に影響を及ぼす改修等が行われた場合は、建築物の構造耐力に関する基準および制限に適合することが確認できるものに限る。

3 第1項の住宅に該当することの確認は次の各号の書類により行うことを原則とする。

(1) 第1項第1号の住宅

①	確認済証	
---	------	--

②	検査済証	建築確認日の記載があるもの
③	特定行政庁が発行する建築確認等の記録の証明書類	建築確認日の記載があるもの
④	登記事項証明書	表題部の新築年月日が1983年4月以降のもの
⑤	設計審査に関する通知書	住宅金融公庫が新築住宅に対して発行した通知書で、その合格日が1981年6月以降のもの
⑥	現場検査に関する通知書	住宅金融公庫が新築住宅に対して発行した通知書で、その合格日が1981年6月以降のもの
⑦	新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書	
⑧	新築瑕疵保険の保険証券等の書類	住宅瑕疵担保責任保険または住宅瑕疵担保責任任意保険のもの

(2) 同項第2号の住宅

①	構造計算書等の現行建築基準に適合していることの確認書類	建築士により確認がされていることが確認できるもの
②	耐震診断書等の耐震基準に適合していることの確認書類	建築士により確認がされていることが確認できるもの
③	耐震基準への適合性を証明する税の証明書類	耐震基準適合証明書、固定資産税減額証明書、住宅耐震改修証明書および耐震改修の証明に係る増改築工事等証明書
④	既存住宅に係る建設住宅性能評価書	耐震等級に係る評価が等級1以上のもの
⑤	既存住宅売買瑕疵保険の保険証券等の書類	

4 前項の規定にかかわらず、住戸型検査を行う場合において、第46条第1項に規定するコンクリート圧縮強度試験を実施しない住宅であることの確認を行う場合は、第1項の住宅に該当することの確認は第1号①、②、③、⑦または⑧の書類により行うものとする。

5 第3項の規定にかかわらず、改修工事を行い、第1項のいずれかの住宅に該当させる場合は、改修工事に関する書類、または改修工事後の住宅に関する書類により確認する。

(検査の方法)

第3条 既存住宅売買瑕疵保険の引受けにあたり行う検査は次の各号のとおりとする。

(1)	現況検査	引受けにあたり必ず行う検査で、住宅の外部と内部の現況を計測や目視を基本とする非破壊検査で確認して行う。
-----	------	---

(2) 施工状況検査	検査基準に適合しない部分を改修工事で是正する場合や改修工事を保険の対象とする場合に行う検査で、改修工事の完了後、または施工中および完了後に施工部分を計測や目視で確認して行う。
-------------------	---

- 2 現況検査と施工状況検査は、それぞれ足場や勾配屋根に上ることなく、歩行等の手段で安全に移動できる場所から確認できる範囲で、移動が困難な家具等で隠れていない部分について行う。
- 3 共同住宅の共用部分の検査は、検査の種類に応じて規定する部分を行う。

(1) 住戸型検査	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁、屋根(屋根の検査は、長期修繕計画のある共同住宅の場合は不要) ・共同住宅の主要な出入口から対象住戸に至る経路上から確認できる部分 ・対象住戸から確認できる部分 					
(2) 住棟型検査	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁、屋根 ・住宅の規模等に応じて規定する階から確認できる部分 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">木造の共同住宅 木造以外の小規模共同住宅</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">全ての階</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">木造以外の大規模共同住宅</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">最下階とその1つ上の階、最上階、 最下階から3に7を加えていった階 (10階、17階、24階、31階、38階・・・)</td> </tr> </table>		木造の共同住宅 木造以外の小規模共同住宅	全ての階	木造以外の大規模共同住宅	最下階とその1つ上の階、最上階、 最下階から3に7を加えていった階 (10階、17階、24階、31階、38階・・・)
木造の共同住宅 木造以外の小規模共同住宅	全ての階					
木造以外の大規模共同住宅	最下階とその1つ上の階、最上階、 最下階から3に7を加えていった階 (10階、17階、24階、31階、38階・・・)					

- 4 現況検査を実施した日から1年(鉄筋コンクリート造等の共同住宅の場合は2年)以内に住宅が引き渡されない場合は、改めて現況検査を実施するものとする。
- 5 最後の検査に適合した日から引渡しまでの間に次の事象が発生した場合は、発生した事象に応じた検査を行い、検査結果に影響が生じていないことを確認するものとする。

(1) 住宅に改修が加えられた場合	改修が加えられた部分を対象とする施工状況検査
(2) 検査結果に影響を及ぼすような事象が発生した場合	現況検査

- 6 既存住宅売買瑕疵保険の保険期間の開始日から1年(鉄筋コンクリート造等の共同住宅の場合は2年)以内に当社が現況検査を実施している場合は、その検査をもって現況検査に代えることができるものとする。

(適用範囲)

第4条 検査基準の適用範囲は、次の各号のとおりとする。

- (1) 第2章第1節の検査基準は、木造の住宅の検査に適用する。
 - (2) 第2章第2節の検査基準は、鉄骨造の住宅の検査に適用する。
 - (3) 第2章第3節の検査基準は、鉄筋コンクリート造等の住宅の検査に適用する
 - (4) 前3号のいずれの構造にも該当しない場合は、住宅の構造に応じて前3号の検査基準を適宜準用する。
- 2 前条第5項に関わらず、検査基準に規定される劣化事象等以外の事象により、構造躯体部分と雨水の浸入を防止する部分に劣化事象等が生じているおそれがあると認められた場合は、その部分に対する検査を行う。
 - 3 リフォーム工事に対しては「リフォーム工事設計施工基準」に、大規模修繕工事に対しては「大規模修繕工事設計施工基準」に、それぞれよることとする。

第2章 検査基準

第1節 木造の住宅

第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの

(基礎(立ち上がり部分を含む))

第5条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	幅 0.5mm 以上のひび割れ	計測または目視
(2)	深さ 20mm 以上の欠損	計測または目視
(3)	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
(4)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(5)	鉄筋の露出	計測または目視

(土台および床組)

第6条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
-----	-----------------	---------

(床)

第7条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
(2)	著しい沈み	計測または目視
(3)	6/1,000 以上の勾配の傾斜*	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる床の表面における 3m程度離れている 2 点の間を結ぶ直線の水平面に対する角度

(柱および梁)

第8条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
(2)	梁の著しいたわみ	目視
(3)	柱の 6/1,000 以上の勾配の傾斜*	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する 2m程度以上の長さの線の鉛直線に対する角度

(外壁および軒裏)

第 9 条 外壁の工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。記載のない工法を採用している場合は、類似する工法に準じた方法で確認する。

(1) 乾式仕上げの場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数の仕上材にまたがったひび割れ	計測または目視
③	金属の著しい錆びまたは化学的侵食	計測または目視

(2) タイル仕上げ(湿式工法)の場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数の仕上材にまたがったひび割れまたは欠損	計測または目視
③	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(3) 塗壁仕上げの場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(バルコニー(共同住宅の場合は共用廊下を含む))

第 10 条 構造躯体部分に該当するバルコニーに次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れまたは劣化	計測または目視
-----	--------------------------	---------

(内壁)

第 11 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
(2)	6/1,000 以上の勾配の傾斜*	計測

* 凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する 2m 程度以上の長さの線の鉛直線に対する角度

(天井)

第 12 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	目視
-----	-------------------------------	----

(小屋組(下屋部分を含む))

第 13 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
-----	-----------------	---------

(蟻害)

第 14 条 第 5 条から前条の部位(基礎、土台および床組、床、柱および梁、外壁および軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組の各部位で、床下の部分を含む)に、次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しい蟻害	目視
-----	-------	----

(腐朽)

第 15 条 第 5 条から第 13 条の部位(基礎、土台および床組、床、柱および梁、外壁および軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組の各部位で、床下の部分を含む)に、次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しい腐朽	計測または目視 および 打診または触診
-----	-------	---------------------------

(鉄筋探査)

第 16 条 大規模住宅の検査の場合と小規模住宅の検査で基礎に劣化事象等が確認された場合は、基礎の鉄筋に次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	基礎の鉄筋の本数と間隔に構造耐力上問題のある不足	「電磁波レーダ法」 または 「電磁誘導法」
-----	--------------------------	-----------------------------

2 大規模住宅のうち、次のいずれかに該当するものに対する鉄筋探査は、検査で基礎に劣化事象等が確認されなかった場合には行わない。

(1)	1999 年 5 月以降に確認済証の交付を受け、かつ検査済証の交付を受けた住宅
(2)	新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅

3 鉄筋検査は、「張り間方向」と「けた行方向」の立ち上がり部分の各 1 箇所、基礎底版の 1 箇所について行う。

4 鉄筋探査の結果を新築時の設計図書等と照合その他の方法で、鉄筋の本数に不足がないことを確認する。

第2款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

(外壁(開口部を含む))

第17条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	建具の周囲の隙間または建具の著しい開閉不良	目視または操作

(軒裏)

第18条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	軒裏天井の雨漏りの跡	目視

(バルコニー(共同住宅は共用廊下を含む))

第19条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	防水層の著しいひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視
-----	-----------------------------------	----

(内壁、天井および小屋組)

第20条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	雨漏りの跡	目視
-----	-------	----

(屋根)

第21条 仕上げの工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。

(1) 屋根葺材による仕上げの場合

①	屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きまたははがれ	目視
---	------------------------------------	----

(2) その他の仕上げの場合

①	防水層の著しいひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視
---	-----------------------------------	----

第2節 鉄骨造の住宅

第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの

(基礎(立ち上がり部分を含む))

第22条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	幅 0.5mm 以上のひび割れ	計測または目視
(2)	深さ 20mm 以上の欠損	計測または目視
(3)	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
(4)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(5)	鉄筋の露出	計測または目視

(土台および床組)

第23条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
-----	-----------------	---------

(床)

第24条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
(2)	著しい沈み	計測または目視
(3)	6/1,000 以上の勾配の傾斜 [※]	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる床の表面における 3m程度離れている 2 点の間を結ぶ直線の水平面に対する角度

(柱および梁)

第25条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
(2)	梁の著しいたわみ	目視
(3)	柱の 6/1,000 以上の勾配の傾斜 [※]	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する 2m以上の長さの線の鉛直線に対する角度

(外壁および軒裏)

第 26 条 外壁の工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。記載のない工法を採用している場合は、類似する工法に準じた方法で確認する。

(1) 乾式仕上げの場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数の仕上材にまたがったひび割れ	計測または目視
③	金属の著しい錆びまたは化学的侵食	計測または目視

(2) タイル仕上げ(湿式工法)の場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数の仕上材にまたがったひび割れまたは欠損	計測または目視
③	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(3) 塗壁仕上げの場合

①	外壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(バルコニー(共同住宅は共用廊下を含む))

第 27 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れまたは劣化	計測または目視
-----	--------------------------	---------

(内壁)

第 28 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
(2)	6/1,000 以上の勾配の傾斜*	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる壁の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する 2m以上の長さの線の鉛直線に対する角度

(天井)

第 29 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	目視
-----	-------------------------------	----

(小屋組(下屋部分を含む))

第 30 条次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視
-----	-----------------	---------

(腐食)

第 31 条 第 22 条から前条の部位(基礎、土台および床組、床、柱および梁、外壁および軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組の各部位で、床下の部分を含む)に次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しい腐食	計測または目視 および 打診または触診
-----	-------	---------------------------

(コンクリート圧縮強度試験)

第 32 条 大規模住宅の検査の場合は、基礎のコンクリートに次の事象が生じていないことを確認する

(1)	コンクリートの圧縮強度について、構造耐力上問題のある不足	「JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定」 または 「JIS A 1107 によるコア抜き試験」
-----	------------------------------	---

2 大規模住宅のうち、次のいずれかに該当し、かつ新築時に実施したコンクリートの圧縮強度試験の方法を確認できるものに対する住棟型検査のコンクリート圧縮強度試験は、検査で基礎に劣化事象等が確認されなかった場合には行わない。

(1)	1999 年 5 月以降に新築工事に関する確認済証の交付を受け、かつ検査済証の交付を受けた住宅
(2)	新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅

※ (1)の住宅で、確認済証の交付日が確認できない場合は、設計住宅性能評価書や認定長期優良住宅建築計画・認定長期優良住宅維持保全計画の住宅としての確認書等の書類で 1999 年 5 月以降に確認済証の交付を受けたことを確認する。

3 コンクリート圧縮強度試験は、基礎の南面と北面のそれぞれ 1 箇所に対して行う。

4 「JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定」の結果、当社が定める基準以上の圧縮強度の不足が見られる場合は「JIS A 1107 によるコア抜き試験」を行う。

5 過去に実施した「JIS A 1107 によるコア抜き試験」の結果が信頼できる場合は、その結果をもってコンクリート圧縮強度試験に代えることができる。

(鉄筋探査)

第 33 条 大規模住宅の検査の場合と小規模住宅の検査で基礎に劣化事象等が確認された場合は、基礎の鉄筋に次の事象が生じていないことを確認する。ただし、鉄筋探査は住戸型検査の場合は住宅の規模を問わず不要とする。

(1)	基礎の鉄筋の本数と間隔に構造耐力上問題のある不足	「電磁波レーダ法」 または 「電磁誘導法」
-----	--------------------------	-----------------------------

2 大規模住宅のうち、次のいずれかに該当するものに対する住棟型検査における基礎鉄筋探査は、検査で基礎に劣化事象等が確認されなかった場合には行わない。

(1)	1999年5月以降に新築工事に関する確認済証の交付を受け、かつ検査済証の交付を受けた住宅
(2)	新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅

3 鉄筋検査は、「張り間方向」と「けた行方向」の立ち上がり部分の各1箇所と、基礎底版の1箇所に行う。

4 鉄筋探査の結果を新築時の設計図書等と照合その他の方法で、鉄筋の本数に不足がないことを確認する。

第2款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

(外壁(開口部を含む))

第34条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	建具の周囲の隙間または建具の著しい開閉不良	目視または操作

(軒裏)

第35条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	軒裏天井の雨漏りの跡	目視

(バルコニー(共同住宅は共用廊下を含む))

第36条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	防水層の著しいひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視
-----	-----------------------------------	----

(内壁、天井、小屋組)

第37条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	雨漏りの跡	目視
-----	-------	----

(屋根)

第38条 屋根の仕上げの工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。

(1) 屋根葺材による仕上げの場合

①	屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きまたははがれ	目視
---	------------------------------------	----

(2) その他の仕上げの場合

①	防水層の著しいひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視
---	-----------------------------------	----

第3節 鉄筋コンクリート造等の住宅

第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの

(基礎(立ち上がり部分を含む))

第39条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	幅 0.5mm 以上のひび割れ	計測または目視
(2)	深さ 20mm 以上の欠損	計測または目視
(3)	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
(4)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(5)	鉄筋の露出	計測または目視

(床)

第40条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損 (さび汁、白華または鉄筋の露出を含む)	計測または目視
(2)	6/1,000 以上の勾配の傾斜*	計測

※ 凹凸の少ない仕上げによる床の表面における2点(3m程度離れているもの)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度

(柱および梁)

第41条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損 (さび汁、白華または鉄筋の露出を含む)	計測または目視
(2)	柱の著しい傾斜	計測または目視

(外壁)

第42条 外壁の工法ごとに記載する事象が生じていないことを確認する。記載のない工法を採用している場合は、類似する工法に準じた方法で確認する。

(1) コンクリート打放しの場合

①	幅 0.5 mm以上のひび割れ	計測または目視
---	-----------------	---------

②	深さ 20 mm以上の欠損	計測または目視
③	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
④	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
⑤	鉄筋の露出	計測または目視

(2) タイル仕上げ(湿式工法)の場合

①	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
②	複数のタイルにまたがったひび割れまたは欠損	計測または目視
③	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(3) 塗壁仕上げの場合

①	幅 0.5 mm以上のひび割れ	計測または目視
②	深さ 20 mm以上の欠損	計測または目視
③	コンクリートの著しい劣化	打診または目視
④	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
⑤	鉄筋の露出	計測または目視
⑥	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落	計測または目視
⑦	仕上材の著しい浮き	打診または目視

(バルコニー(共同住宅は共用廊下を含む))

第 43 条 構造躯体部分に該当するバルコニーに次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れまたは劣化(さび汁、白華または鉄筋の露出を含む)が認められないこと	計測または目視
-----	--	---------

(内壁)

第 44 条 内壁から確認できる構造躯体部分に次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	幅 0.5mm 以上のひび割れ	計測または目視
(2)	深さ 20mm 以上の欠損	計測または目視
(3)	コンクリートの著しい劣化	打診または目視

(4)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(5)	鉄筋の露出	計測または目視

(天井)

第 45 条 天井から確認できる構造躯体部分に次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	コンクリートの著しい劣化	目視
(2)	さび汁を伴うひび割れまたは欠損(白華を含む)	目視
(3)	鉄筋の露出	目視

(コンクリート圧縮強度試験)

第 46 条 大規模住宅の検査の場合と 1999 年 4 月以前に確認済証の交付を受けた住宅に対する住戸型検査の場合は、コンクリートに次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	コンクリートの圧縮強度について、構造耐力上問題のある不足	「JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定」 または 「JIS A 1107 によるコア抜き試験」
-----	------------------------------	---

2 大規模住宅のうち、次のいずれかに該当し、かつ新築時に実施したコンクリートの圧縮強度試験の方法を確認できるものに対する住棟型検査におけるコンクリート圧縮強度試験は、検査で次項に規定する圧縮強度試験の対象となる部分に劣化事象等が確認されなかった場合には行わない。

(1)	1999 年 5 月以降に新築工事に関する確認済証の交付を受け、かつ検査済証の交付を受けた住宅
(2)	新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅で

※ (1)の住宅で、確認済証の交付日が確認できない場合は、設計住宅性能評価書や認定長期優良住宅建築計画・認定長期優良住宅維持保全計画の住宅としての確認書等の書類で 1999 年 5 月以降に確認済証の交付を受けたことを確認する。

3 コンクリート圧縮強度試験は、検査の種類に応じてそれぞれ規定する階および箇所に対して行う。

(1)	住棟型検査	最下階とその 1 つ上の階、最上階、最下階から数えて 3 に 7 を加えていった数の階(10 階、17 階、24 階、31 階、38 階…)の外壁、内壁の各部位について、南面と北面の各 1 箇所
(2)	住戸型検査	最下階とその 1 つ上の階の外壁の各 1 箇所。ただし、これらの階で検査を実施できない場合は異なる階に対して行うことができるものとし、検査を実施できる階がひとつしかない場合は、その階の 1 箇所について行う。

4 「JIS A 1155 による反発度の測定結果に基づく推定」の結果、当社が定める基準以上の圧縮強度の不足が見られる場合は、「JIS A 1107 によるコア抜き試験」を行う。

5 過去に実施した「JIS A 1107 によるコア抜き試験」の結果が信頼できる場合は、その試験結果をコンクリート圧縮強度試験に代えることができる。

(鉄筋探査)

第 47 条 大規模住宅の検査の場合と小規模住宅の検査で基礎に劣化事象等が確認された場合は、基礎の鉄筋に次の事象が生じていないことを確認する。ただし、鉄筋探査は住戸型検査の場合は住宅の規模を問わず不要とする。

(1)	基礎の鉄筋の本数と間隔に構造耐力上問題のある不足	「電磁波レーダ法」 または 「電磁誘導法」
-----	--------------------------	-----------------------------

2 大規模住宅のうち、次のいずれかに該当するものに対する住棟型検査における鉄筋探査は、次項に規定する鉄筋探査の対象となる部分に劣化事象等が確認されなかった場合には行わない。

(1)	1999 年 5 月以降に新築工事に関する認済証の交付を受け、かつ検査済証の交付を受けた住宅
(2)	新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅

3 鉄筋探査は、最下階とその 1 つ上の階、最上階、最下階から数えて 3 に 7 を加えていった数の階(10 階、17 階、24 階、31 階、38 階…)の床、柱、梁の各 2 箇所に対して行う。

4 鉄筋探査の結果を新築時の設計図書等と照合その他の方法で、鉄筋の本数に不足がないことを確認する。

第 2 款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

(外壁(開口部、笠木、バルコニー等との取り合い部分を含む))

第 48 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	シーリング材の破断または欠損	目視
(2)	建具の周囲の隙間または建具の著しい開閉不良	目視または操作

(内壁および天井)

第 49 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	雨漏りの跡	目視
-----	-------	----

(屋根)

第 50 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	著しい防水層のひび割れ、劣化もしくは欠損または水切り金物等の不具合	目視
-----	-----------------------------------	----

第4節 給排水管路、給排水設備、電気設備およびガス設備

第1款 給排水管路

(給水管および給湯管)

第51条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	赤水	目視
(3)	給水管または給湯管の腐食または著しい損傷	目視
(4)	給湯管の保温材の脱落	目視
(5)	給水管からの給水流量が10リットル/90秒未満	計測
(6)	設定温度の湯が供給されない	計測

(排水管および污水管)

第52条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	排水の滞留	目視
(3)	排水管または污水管の腐食または著しい損傷	目視

(検査を実施する場合)

第53条 給排水管路に対する検査は、給排水管路の担保に関する特約または給排水管路等の担保に関する特約を付帯する既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う現況検査の場合に行う。ただし、住戸型検査の場合は、以下の部分に設置された給排水管路は検査の対象としない。

(1)	共用部分に設置された給排水管路
(2)	専有部分にある給排水管路のうち、管理組合が管理するもの

第2款 給排水設備

(受水槽および高置水層)

第54条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	受水槽または高置水層の腐食または著しい損傷	目視
(3)	受水槽または高置水層支持部分の腐食または著しい損傷	目視

(揚水ポンプ)

第 55 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	揚水ポンプの腐食または著しい損傷	目視
(3)	揚水ポンプの支持部分の腐食または著しい損傷	目視
(4)	揚水ポンプの動作不良	目視

(電気温水器)

第 56 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	電気温水器の著しい腐食または著しい損傷	目視
(2)	設定温度の湯が供給されない	計測

(雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、汚水ポンプ)

第 57 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	排水の滞留	目視
(3)	雑排水ポンプ、湧水排水ポンプまたは汚水ポンプの腐食または著しい損傷	目視

(ます)

第 58 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	漏水	目視
(2)	ますと配管接続部のずれ	目視
(3)	排水の滞留	目視
(4)	ますの腐食または著しい損傷	目視

(検査を実施する場合)

第 59 条 給排水設備に対する検査は、給排水管路等の担保に関する特約を付帯する既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う現況検査の場合に行う。

第3款 電気設備

(変圧器)

第60条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	変圧器の著しい損傷	目視
(2)	変圧器の動作不良	目視

(受配電盤および制御・監視盤)

第61条 劣次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	受配電盤または制御・監視盤の著しい損傷	目視
(2)	受配電盤または制御・監視盤の動作不良	目視

(継電器盤および継電器)

第62条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	継電器盤または継電器の著しい損傷	目視
(2)	継電器盤または継電器の動作不良	目視

(計器用変成器)

第63条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	計器用変成器の著しい損傷	目視
(2)	計器用変成器の動作不良	目視

(開閉器)

第64条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	開閉器の著しい損傷	目視
(2)	開閉器の動作不良	目視

(碍子および碍管)

第65条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	碍子または碍管の腐食または著しい損傷	目視
(2)	碍子または碍管の絶縁機能の未達	計測

(保護装置)

第 66 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	保護装置の著しい損傷	目視
(2)	保護装置の動作不良	目視

(支持フレーム)

第 67 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	支持フレームの腐食または著しい損傷	目視
-----	-------------------	----

(母線および配線)

第 68 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	母線または配線の動作不良	目視
-----	--------------	----

(照明器具(共同住宅の場合は専有部分に設置された照明器具を除く))

第 69 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	照明器具の著しい損傷	目視
(2)	照明器具の動作不良	目視

(換気設備(共同住宅の場合は専有部分に設置された換気設備を除く))

第 70 条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	換気設備の著しい損傷	目視
(2)	換気設備の動作不良	目視
(3)	機械換気設備に係るダクトの脱落	目視
(4)	給気ガラリまたは排気ガラリの閉鎖	目視
(5)	給気ガラリまたは排気ガラリの腐食	目視

(検査を実施する場合)

第 71 条 電気設備に対する検査は、給排水管路等の担保に関する特約を付帯する既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う現況検査の場合に行う。

第4款 ガス設備

(共用ガス管)

第72条 次の事象が生じていないことを確認する。

(1)	ガス漏れ	目視および計測
(2)	ガス管の著しい腐食または劣化	目視および計測

(検査を実施する場合)

第73条 ガス設備に対する検査は、給排水管路等の担保に関する特約を付帯する既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う現況検査の場合に行う。

リフォーム工事設計施工基準

第1章 総則

1. 趣旨

本基準は、ハウスメーカーの住宅リフォーム瑕疵担保責任保険を利用するリフォーム工事の設計施工に関する基準を定めるものです。

2. 関係法令

リフォーム工事は、この基準に定めるもののほか、住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項に規定する構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に関する建築基準法等の関係法令に従って設計施工を行うことが求められます。

3. 本基準に合致しない仕様

- (1) 本基準に合致しない仕様であっても、当社が本基準と同等以上の性能が確保されていると認めたものについては、設計施工の方法として採用することができます。
- (2) 本基準に該当しないリフォーム工事については、工事の対象部分が通常必要とされる性能を満たすよう、仕様等に応じた適切な設計施工を行ってください。
- (3) 外壁や屋根の部分的な工事であって、既存部分の仕様により工事の対象部分を本基準に適合させることが合理的でない場合は、既存部分の仕様に応じた設計施工を採用することで構いません。
- (4) リフォームワイドで実施する現況確認は、「延長保証点検ガイドライン」に従って実施します。

第2章 木造住宅

第1節 地盤調査と基礎

1. 地盤調査

- (1) 増築工事を行う場合は、基礎を設計するために、敷地やその周辺の現地調査の結果を踏まえて地盤調査を行ってください。例外として、母屋の増築で増加する建築面積が増築前の1/3未満である場合は、地盤調査を省略しても構いません。
- (2) 地盤調査は、階数2以下の戸建住宅で、「現地調査チェックシート」を使用して行った現地調査で地盤調査が必要ないと判断された場合は、省略しても構いません。
- (3) 地盤調査は、地盤の許容応力度と軟弱地盤や造成地盤を判断できる方法で行ってください。
- (4) 地盤調査で、スクリーウエイト貫入試験を行う場合は、4隅近を含めた4点以上で行うなど、実施する調査方法や敷地条件に応じた箇所での計測を行ってください。

2. 地盤補強・地業

- (1) 地盤調査の結果に基づく考察や、基礎設計のためのチェックシートによる判定に基づいて補強の要否を判断してください。
- (2) 地盤調査の結果、地盤補強が必要と判断される場合は、判断の内容に基づいて補強工法を選定し、建物に有害な沈下(以下「建物の沈下」といいます)が生じないよう適切に補強を行ってください。
- (3) 地盤補強は、方法ごと指定するルールに従って行ってください。

小口径鋼管杭による改良

小口径鋼管杭の先端は、有効な支持層まで到達させる。

柱状改良 (深層混合処理工法)	注	改良体の径と長さ、配置は、長期許容鉛直支持力と沈下量の計算を行い決定する。 ・改良体の直下の層が沈下を生じる恐れがないものであることが確認できた場合は、沈下量の計算を省略しても構わない。 ・改良体の先端を軟弱層までとする場合の長期許容鉛直支持力の計算は、土質が把握できる調査や試験の結果に基づいて行う。
表層改良 (浅層混合処理工法)	改良地盤の直下が沈下する恐れがない層であることを確認し、改良地盤の厚さは施工性を考慮して決定する。	

(4) 砕石転圧や締固めといった必要な地業を行ってください。

3. 基礎

基礎を新設する場合は、地盤調査(第4条)と地盤補強・地業(第5条)の結果に基づいて、建物の沈下が生じないように設計してください。

第2節 雨水の浸入防止

1. 勾配屋根

- (1) 勾配屋根は屋根材に応じて適切な勾配とし、防水紙を施工するなど使用する屋根材に応じた防水措置を講じてください。
- (2) 防水紙は、次のいずれかに該当するものを使用してください。

①	JIS A 6005 (アスファルトルーフィングフェルト) に適合するアスファルトルーフィング 940
②	上記と同等以上の防水性能を有するもの

(3) 防水紙は、防水紙や屋根材の製造メーカーが異なる施工方法を定めている場合を除き、次のルールに従って施工してください。

①	長手方向を横向きに用い、上下(流れ方向)は100mm以上、左右は200mm以上重ね合わせる。
②	谷部と棟部は、谷底と棟頂部から両方向に250mm以上重ね合わせる。
③	屋根面と壁面の取合い部は、壁面に沿って250mm以上で、雨押え上端から50mm以上立ち上げる。

(4) 天窓や煙突と屋根開口部や貫通部の周囲は、取り付けを行う天窓や煙突、屋根材の製造メーカーの施工要領に従って、防水措置を講じてください。

2. バルコニーと陸屋根

- (1) 防水材の製造メーカーが異なる施工方法を定めている場合を除き、バルコニーや陸屋根の床面の排水勾配は、1/50以上の勾配を確保してください。
- (2) バルコニーと陸屋根には、次のいずれかの防水工法を採用してください。なお、人が立ち入る場合は、歩行のために必要な強度や耐久性を確保した工法を採用してください。

①	金属板(鋼板) 葺き
---	-------------------

②	塩化ビニル樹脂系シート防水工法
③	アスファルト防水工法
④	改質アスファルトシート防水工法
⑤	FRP系塗膜防水工法(防水材の製造メーカーの施工基準で指定されている場合を除いて、ガラスマット補強材は2層以上とすること)
⑥	FRP系塗膜防水と改質アスファルトシート防水やウレタン塗膜防水を組み合わせた工法

- (3) 手すり壁やパラペットとの取合い部を含む、バルコニーや陸屋根と壁面での取合い部の防水材は、部位ごと規定する高さ以上で立ち上げ、取合い部には防水テープやシーリングを使用して防水措置を講じてください。例外として、規定値以上の立ち上がりが確保できない場合でも、防水紙の製造メーカーが、異なる施工方法を定めている場合は、これに従うことで構いません。

開口部の下端	120mm
それ以外の部分	250mm

- (4) 排水溝は排水勾配を確保したうえで、排水ドレンの取付部は防水材の補強を行い、取合い部には適切な防水措置を講じてください。
- (5) 手すり壁やパラペットには、立ち上がり部分の構法に応じた防水紙を使用してください。

通気構法	JIS A 6111 (透湿防水シート) に適合する外壁用透湿防水シートか、これと同等以上の防水性能を有するもの
上記以外の構法	JIS A 6005 (アスファルトルーフィングフェルト) に適合するアスファルトフェル 430 か、これと同等以上の防水性能を有するもの

- (6) 手すり壁やパラペットには、次のルールに従って防水措置を講じてください。

①	防水材の製造メーカーが異なる施工方法を定めている場合を除き、防水紙は下端から張り上げて上端部で重ね合わせる。
②	上端部には、金属製の笠木を設置するなどして防水措置を講じる。
③	上端部に笠木等を釘やねじを使用して固定する場合は、防水層を貫通する部分に防水テープやシーリングなどによる防水措置を講じる。
④	外壁を通気構法としている場合は、手すり壁やパラペットの部分も通気構法とする。

3. 外壁一般

(1) 外壁には、工法に応じた防水措置を講じてください。

(2) 外壁には、構法に応じた防水紙を採用してください。

通気構法	JIS A 6111 (透湿防水シート) に適合する外壁用透湿防水シートか、これと同等以上の性能を有するもの
上記以外の構法	JIS A 6005 (アスファルトルーフィングフェルト) に適合するアスファルトフェルト 430 か、これと同等以上の防水性能を有するもの(外壁用透湿防水シートは使用しない)

(3) 防水紙は次のルールに従って施工してください。

①	通気構法の外壁に使用する防水紙は、通気層の躯体側に施工する。	
②	サイディング材の製造メーカーがこれと異なる施工方法を定めている場合を除き、防水紙の重ね合わせ長さは、重ねの方向に応じて指定する長さ以上とする。	
	上下方向	90mm
	左右方向	90mm (窯業系・金属サイディング使用時は 150mm)
③	窓台に先張り防水シートや防水役物を使用して止水処理を行う場合を除き、外壁開口部の周囲 (サッシやその他の壁貫通口の周囲) は、防水テープを使用して防水紙を密着させる。	

(4) ALC パネルや、これと類似する外壁材には、次のいずれかの塗料で防水塗膜を施工してください。

①	JIS A 6909 (建築用仕上塗材) の薄付け仕上塗材に適合する防水形外装薄塗材 E
②	JIS A 6909 (建築用仕上塗材) の厚付け仕上塗材に適合する外装厚塗材 E
③	JIS A 6909 (建築用仕上塗材) の複層仕上塗材に適合する複層塗材 CE や、可とう形複層塗材 CE、防水形複層塗材 CE、複層塗材 Si、複層塗材 E、防水形複層塗材 E
④	JIS A 6021 (建築用塗膜防水材) の外壁用塗膜防水材に適合するアクリルゴム系
⑤	前各号と同等以上の性能を有するもの

4. 乾式の外壁仕上げ

(1) ALC パネルを使用する場合を除き、外壁を乾式仕上げとする場合は、通気構法としてください。

(2) サイディング仕上げとする場合は、次のいずれかに該当するサイディング材を使用してください。

①	JIS A 5422 (窯業系サイディング)
②	JIS A 6711 (複合金属サイディング)
③	上記と同等以上の性能を有するもの

(3) サイディング材は、次のルールに従って施工してください。

①	外壁材の製造メーカー異なるが施工方法を定めている場合を除き、通気胴縁か専用の通気金具を使用して通気層を確保する。
②	胴縁の幅は一般部で 45 mm以上、ジョイント部で 90mm 以上（45mm 以上を2枚合わせたものも可）とする。
③	通気層は、下地に合板を張るなどして通気に有効な厚さを確保する場合を除き、15mm 以上の厚さを確保する。
④	サイディング材の製造メーカーが異なる施工方法を定めている場合を除き、サイディング材は 450mm 程度の間隔にくぎやねじ、専用金具を使用して留め付ける。
⑤	上記のくぎやねじは、サイディング材の製造メーカーが指定するものを使用して、サイディング材の端部から 20mm 以上離れた部分に穴あけを行う。
⑥	シーリング材とプライマーはサイディング材の製造メーカーが指定するものを使用する。
⑦	シーリング材を使用する目地には、ボンドブレイカー付きのハット形ジョイナーか、同等以上の性能を有するものを使用する。

(4) 外壁材に ALC パネルや押出し成形セメント板（厚さ 25mm 超）を使用する場合は、製造メーカーが定める施工方法で取付を行ってください。

(5) 外壁材の製造メーカーが異なる施工方法を定めている場合を除き、外壁の開口部の周囲は、次の両方を満たすシーリング材を使用して防水措置を講じてください。

①	JIS A 5758（建築用シーリング材）に適合
②	JIS の耐久性による区分 8020 の品質か、これと同等以上の耐久性能を有するもの

5. 湿式の外壁仕上げ

(1) 外壁を湿式仕上げとする場合は、下地を適切に施工してください。

(2) 下地は、国土交通大臣の認定や指定を取得したラス網を必要としないモルタル下地専用のボードを使用する場合を除き、平ラス以外のラス張りとしてください。

(3) モルタル工法では、次のルールに適合する仕上げ材を使用してください。

①	防水上有効な仕上げか、ひび割れ防止に有効な措置を施したもの	
②	既調合軽量セメントモルタルを使用する場合は、次のいずれかの規格に基づいた製造メーカーの仕様によるもの	
	a	JIS A 6918（ラス系下地用既調合軽量セメントモルタル）
	b	I JASS 15 M-102（ラス系下地用既調合軽量セメントモルタルの品質規準）

第3章 鉄筋コンクリート造住宅および鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

第1節 地盤調査と基礎

1. 地盤調査等

- (1) 増築工事を行う場合は、基礎を設計するために、敷地やその周辺の現地調査の結果を踏まえて地盤調査を行ってください。例外として、母屋の増築で増加する建築面積が増築前の1/3未満である場合は、地盤調査を省略しても構いません。
- (2) 地盤調査は、地盤の許容応力度と軟弱地盤や造成地盤を判断できる方法で行ってください。
- (3) 上記の地盤調査は、小規模な建物で敷地内の地盤がおおむね均質であり、地盤の状況を適切に把握できるような場合を除き、建物の4隅付近を含め4点以上の計測を行ってください。
- (4) 地盤調査の結果、地盤補強が必要と判断される場合は、判断の内容に基づいて補強工法を選定し、建物の沈下が生じないよう補強を行ってください。
- (5) 地盤補強は、方法ごとに指定するルールに従って行います。

小口径鋼管杭による改良	小口径鋼管杭の先端は、有効な支持層まで到達させる。		
柱状改良 (深層混合処理工法)	改良体の径と長さ、配置は、長期許容鉛直支持力と沈下量の計算を行い決定する。 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">注</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・改良体の直下の層が沈下を生じる恐れがないものであることが確認できた場合は、沈下量の計算を省略しても構わない。 ・改良体の先端を軟弱層までとする場合の長期許容鉛直支持力の計算は、土質が把握できる調査や試験の結果に基づいて行わなければなりません。 </td> </tr> </table>	注	<ul style="list-style-type: none"> ・改良体の直下の層が沈下を生じる恐れがないものであることが確認できた場合は、沈下量の計算を省略しても構わない。 ・改良体の先端を軟弱層までとする場合の長期許容鉛直支持力の計算は、土質が把握できる調査や試験の結果に基づいて行わなければなりません。
注	<ul style="list-style-type: none"> ・改良体の直下の層が沈下を生じる恐れがないものであることが確認できた場合は、沈下量の計算を省略しても構わない。 ・改良体の先端を軟弱層までとする場合の長期許容鉛直支持力の計算は、土質が把握できる調査や試験の結果に基づいて行わなければなりません。 		
表層改良 (浅層混合処理工法)	改良地盤の直下の層が沈下する恐れがないものであることを確認し、改良地盤の厚さは施工性を考慮して決定する。		

- (6) 砕石転圧や締固めといった必要な地業を行ってください。

2. 基礎

基礎は、構造計算に基づいて計算してください。例外として、壁式鉄筋コンクリート造の地上階数2以下の建物の場合は、第6条に規定する木造の建物における基礎の設計ルールに従うことで構いません。

第2節 雨水の浸入防止

1. 屋上の防水工法

- (1) 屋上の防水下地は、現場打ち鉄筋コンクリートかプレキャストコンクリート部材としてください。
- (2) 屋上に施工する防水工法は、JASS8で建物の構造・工法に応じて住宅の防水工法として認められている工法か、これらと同等以上の防水性能を有する防水工法を採用してください。
- (3) 防水材の主材料は、採用する防水工法の種類に応じたものを使用してください。

FRP系塗膜防水工法	JASS8に適合するものか、これと同等以上の性能を有するもの
上記以外の工法	JIS規格に適合するものか、これと同等以上の性能を有するもの

- (4) 防水層の端部は、防水材の種類や工法、施工部位に応じて、適切な防水性能を有する納まりとしてください。

2. パラペットの上部

パラペットの上部には、金属製の笠木の設置や防水材の施工をするなどして、防水措置を講じてください。

3. 塔屋等のシーリング処理

防水材が施されていない塔屋やハト小屋、ペントハウスといった部分の外壁を設備配管等が貫通する部分や金物が埋め込まれる部分には、それらの周囲を次のいずれかに該当するもので、防水措置を講じてください。

①	シーリング材
②	上記と同等以上の防水性能を有するもの

4. 排水勾配

防水材の製造メーカーが異なる施工方法を定めている場合を除き、防水下地面の排水勾配は、1/50 以上としてください。

5. 排水ドレン

排水ドレンの寸法と数は、建物の所在地の降水量に基いて、排水を行うために不足がないものとしてください。

6. 勾配屋根

- (1) 勾配屋根は屋根材に応じて適切な勾配とし、防水紙を施工するなど使用する屋根材に応じた防水措置を講じてください。
- (2) 防水紙は、次のいずれかに該当するものを使用してください。

①	JIS A 6005（アスファルトルーフィングフェルト）に適合するアスファルトルーフィング 940
②	上記と同等以上の防水性能を有するもの

- (3) 防水紙は、防水紙や屋根材の製造メーカーが異なる施工方法を定めている場合を除き、次のルールに従って施工してください。

①	長手方向を横向きに使用して、防水紙の重ね合わせ長さは、重ねの方向に応じて指定する長さ以上とする。	
	上下方向(流れ方向)	100mm
	左右方向	200mm
②	谷部と棟部は、谷底と棟頂部から両方向に 250mm 以上重ね合わせる。	

- (4) 天窓や煙突と屋根開口部や貫通部の周囲は、取り付けを行う天窓や煙突、屋根材の製造メーカーの施工方法に従って、防水措置を講じてください。

7. 開口部

- (1) 外部開口部には、十分な水密性能を有する建具を使用してください。
- (2) 出窓の周囲は、防水性能を有するよう適切な納まりとしてください。

8. シーリング

- (1) シーリングは、次の両方を満たすものを使用してください。

①	JIS A 5758（建築用シーリング材）に適合
②	JIS の耐久性による区分 8020 の品質か、これと同等以上の耐久性能を有するもの

(2) 次の部分には、シーリングを施工して、防水措置を講じてください。

①	各階の外壁コンクリート打継ぎ目地
②	外壁材（プレキャストコンクリート部材、ALC パネル等）のジョイント目地
③	耐震スリット目地
④	外壁開口部の周囲
⑤	外壁を貫通する管等の周囲
⑥	その他、雨水が浸入するおそれのある部分

(3) 目地の構造は、次の各号に適合するものとしてください。

①	ワーキングジョイントとする場合は、シーリング材を目地底に接着させない2面接着の目地構造とする。
②	目地の構成材との接着面は、シーリング材が十分接着可能なものとする。

第4章 鉄骨造住宅

1. 鉄骨造の建物に適用する設計施工の基準

鉄骨造の建物に対する設計・施工の基準は、次のとおりとします。

①	地盤調査と地盤補強、地業については、第3章第1節1（地盤調査等）を準用する。
②	基礎については、第3章第1節2条（基礎）を準用する。
③	屋上については、第3章第2節1（屋上の防水工法）と2（パラペットの上端部）、3（塔屋等のシーリング処理）、4（排水勾配）、5（排水ドレン）を準用し、屋上に施工する防水下地は、ALC パネルも可とする。
④	勾配屋根については、第3章第2節6（勾配屋根）を準用する。
⑤	外壁については、第2章第2節3（外壁一般）と4（乾式の外壁仕上げ）、第3章第2節7（開口部）、8（シーリング）を準用する。

第5章 補強コンクリートブロック造住宅

1. 補強コンクリートブロック造の建物に適用する設計施工の基準

補強コンクリートブロックの建物に対する設計・施工の基準は次のとおりとします。

①	地盤調査と地盤補強、地業については、第3章第1節1（地盤調査等）を準用する。
②	基礎については、第3章第1節2条（基礎）を準用する。
③	陸屋根については、第3章第2節1（屋上の防水工法）と2（パラペットの上部）、3（塔屋等のシーリング処理）、4（排水勾配）、5（排水ドレン）を準用する
④	勾配屋根については、第3章第2節6（勾配屋根）を準用する。
⑤	外壁には、基本的な防水性能を確保できるよう仕上げ材を施工するものとし、第3章第2節7（開口部）、8（シーリング）を準用する。

第6章 特例リフォーム契約

1. 定義

本章における用語の定義は次のとおりとします。

特例リフォーム契約	特定工事の保険責任期間の特例に関する特約(以下「特定工事特例特約」といいます)を付帯した一般リフォーム保険
特定リフォーム工事	特定工事特例特約第2条に規定する同特約の対象工事
特定外装工事	特定リフォーム工事のうち、特定工事特例特約第2条第1号に規定する雨水の浸入を防止する部分の工事
防水等新設工事	特定リフォーム工事のうち、特定工事特例特約第2条第2号から第3号に規定する雨水の浸入を防止する部分と、同条第4号に規定する構造耐力上主要な部分の工事
特例防水工事	当社のメンテナンス工事設計施工基準で、新築後最初の引渡しから15年超経過した住宅が、メンテナンスコースを利用するにあたり、実施を必要とされるメンテナンス工事と同等の外装工事

2. 対象住宅

- (1) 特例リフォーム契約で、特定外装工事の補償期間を10年にできるのは、新築後最初の引渡しがされた日から20年以内の住宅に限ります。ただし、次のいずれかに該当する場合は、例外的に対象となります。

①	特例リフォーム契約が付保されている住宅と、保険の満了日から5年以内の住宅のうち、当該保険契約の対象工事に特例防水工事を含むもの
②	増改築リフォーム保険が付保されている住宅と、保険の満了日から5年以内の住宅（保険の対象とする増築工事が母屋の増築である場合は、既存建物部分に特例防水工事が実施されている場合に限り）
③	新築後最初の引渡しがされた日から20年を超えて25年以内の住宅のうち、過去15年以内に特例防水工事が実施されている住宅

(2) 増改築リフォーム保険で、母屋の増築と同時に行う既存建物部分の特定外装工事を、特定工事特例特約の対象とする場合は、既存建物部分が前項に該当するものであることが必要です。

3. 特定外装工事

特定外装工事には、建物の部位ごとに下表で指定する工事と、これらの工事に付随する外装工事が該当します。

屋根	①屋根材に対する塗装工事 ②防水紙の施工を伴わない屋根材の工事
バルコニー・陸屋根	①防水材料を新設する工事(カバー工法を含む) ②トップコートの再施工
外壁 (バルコニー等の手すり壁等の部分を含む)	①外壁材に対する塗装工事 ②防水紙の施工を伴わない外壁材の工事
外部シーリング	シーリング材の工事(打替え、増し打ちを含む)

4. 防水等新設工事

(1) 防水等新設工事のうち、雨水の浸入を防止する部分の工事には、建物の部ごとに下表で指定する工事と、これらの工事に付随する外装工事が該当し、カバー工法を含みます。

屋根	防水紙の新設を伴う屋根材の再施工(防水紙を必要としない屋根材の場合は屋根材の再施工)
バルコニー・陸屋根	防水材料の再施工
外壁(バルコニー等の手すり壁等の部分を含む)	防水紙の新設を伴う外壁材の再施工(防水紙を必要としないALCパネル等の外壁の場合は外壁材の再施工)

(2) 防水等新設工事のうち、構造耐力上主要な部分の工事には、当該部分を新設する工事が該当します。

第7章 塗膜補償の対象となる塗装工事

1. 特約の対象となる塗装工事

次の要件を満たす塗装工事が、「塗装工事の瑕疵に起因する事故の保険責任期間の特例に関する特約」により、補償期間を10年間とすることができる塗装工事に該当します。

①	耐用年数が10年に満たないアクリル系等の塗料を使用せず、10年以上の耐用年数が期待できるウレタン系やシリコン系、フッ素系、無機系等の塗料を使用すること
②	外壁材や屋根材の材質やコンディションを踏まえ、適切に下地処理を行い、下塗り用や中塗り用、上塗り用の塗料は、外壁材や屋根材と塗料の性質を踏まえて、用途に合った相応しいものを使用すること

第8章 太陽光パネルの設置工事

1. 太陽光パネルの設置工事

太陽光パネルの設置は、太陽光パネルや架台メーカーの設置要領に従い適切に設置してください。

第9章 タイル剥落補償の対象となるタイル工事

1. タイル剥落補償の対象となるタイル工事

タイル剥落補償の対象となるタイル工事には、次に該当するタイル工事が該当します。

①	張り付けるタイルや下地の材質等を踏まえて、剥落を防止するにあたり有効なものとして修繕工事において一般的に認められている工法を採用して行った、浮きの補修、張替え、撤去を含むタイル補修工事
---	--

第10章 外装リフォーム実施ガイドライン

第1節 共通事項

1. 目的

本章に定めるガイドラインは、ハウスジーマンのリフォームワイドの利用にあたり実施する外装リフォームの実施に関する基本的な考え方を定めるものです。

2. 基本的な考え方

- (1) リフォーム事業者は、リフォームワイドの利用にあたって、本ガイドラインで建物の工法や形状、使用している屋根材や外壁材等と新築からの経過年数に応じて実施することとしている工事を行うことを基本とします。
- (2) 本ガイドラインに定める工事は、リフォームワイドを利用するうえで最低限の内容を定めるものであり、保険を利用するリフォーム事業者の判断により、より上位の工事を行うことを妨げるものではありません。

3. 本ガイドラインに合致しない取扱い

- (1) 本ガイドラインに合致しない取扱いでも、使用している部材や仕上げ材の耐用年数や処置の必要性を鑑みて、ハウスジーマンが本ガイドラインに定める工事を実施した場合と効果に不足がないと認める場合は、この本ガイドラインと異なる取扱いをすることができます。
- (2) 外装リフォームは、施工部分が通常必要とされる性能を満たすよう、建物や使用している部材の仕様に応じて適切に実施してください。

第2節 木造と鉄骨造の建物

1. 外部シーリング

- (1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	シーリング材の状態や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年経過以降	外部全体のシーリング材の増打ち(ブリッジ)や打替え(再充てん)を含む処置を原則とし、屋根材や外壁材の再施工を行う場合はこれらに伴う対応を行います。

- (2) 15年以内の時期でも、開口部を含む外部シーリングに次の事象が生じている場合は、その部分に増打ち(ブリッジ)や打替え(再充てん)を含む処置を行ってください。

①	50 cm程度離れた位置から確認できるひび割れ(延長保証保険点検ガイドライン第3章第2節2③の事象)
②	肉やせ(延長保証保険点検ガイドライン第3章第2節2④の事象)

- (3) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の外部シーリングの工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、対応する外部シーリングの工事を省略できます。

2. 乾式・湿式仕上げの外壁

(1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	外壁材の仕様や仕上げ材の耐用年数、建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年から35年の間	外壁全体の仕上げ材の再施工(塗装工事)
35年経過以降	防水紙の新設を含む外壁材の再施工(重ね葺き(カバー工法)を含みます。)

- (2) 15年から20年の間の時期については、リフォーム事業者が外壁材のコンディションが良好であると判断する場合は、外壁工事を省略できます。
- (3) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の外壁工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、外壁工事を省略できます。
- (4) 15年経過以降の時期でも、外壁材に長期の耐用年数が期待できるガルバニウム合板を使用している場合や塗り壁としていた場合は、その耐用年数の期間内は仕上げ材の再施工(塗装工事)を必須とはしていないため、必要に応じて実施することで構いません。

3. ALCパネルの外壁

(1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	仕上げ材の耐用年数や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年から55年の間	外壁全体の仕上げ材の再施工(塗装工事)
55年経過以降	ALCパネルの再施工

- (2) 15年から20年の間の時期については、リフォーム事業者がALCパネルのコンディションが良好であると判断する場合は、外壁工事を省略できます。
- (3) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の外壁工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、対応する外壁工事を省略できます。

4. 勾配屋根

(1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	屋根材の仕様や仕上げ材の耐用年数、屋根の形状や軒の出、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年から35年の間	軒裏を含む屋根全体の仕上げ材の再施工(塗装工事)

35年経過以降	下葺き材(アスファルトルーフィング等の防水紙)の新設を含む屋根材の再施工(重ね葺き(カバー工法)を含みます。)
---------	---

- (2) 15年から20年の間の時期については、リフォーム事業者が屋根材のコンディションが良好であると判断する場合は、屋根工事を省略できます。
- (3) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の屋根工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、対応する屋根工事を省略できます。
- (4) 15年超経過した住宅であっても、仕上げ材の施工を必要としない素焼き瓦やアスファルトシングル材などの屋根材を使用している住宅の場合は、仕上げ材の再施工(塗装工事)に代えて屋根材に応じて必要な処置を行ってください。

5. バルコニーと陸屋根

- (1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	防水材の耐用年数や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年経過以降	防水材の再施工(重ね葺き(カバー工法)を含みます。)

- (2) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の防水工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、対応する防水工事を省略できます。
- (3) 15年経過以降の時期でも、トップコート等の仕上げ材が機能しており防水材自体の経年劣化が抑えられていると判断できる場合は、仕上げ材の再施工でも構いません。

6. 太陽光パネル

太陽光パネルの取付部分は、太陽光パネルの取付からの経過年数等に応じて、太陽光パネルや架台の製造メーカーが指定する方法による対応を行うことを原則とします。

第3節 鉄筋コンクリート造の建物

1. 外部シーリング

- (1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	シーリング材の状態や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年経過以降	外部全体のシーリング材の増打ち(ブリッジ)や打替え(再充てん)を含む処置を原則とし、屋根材や外壁材の再施工を行う場合はこれらに伴う対応を行います。

- (2) 15年以内の時期でも、開口部を含む外部シーリングに次の事象が生じている場合は、その部分に増打ち(ブリッジ)や打替え(再充てん)を含む処置を行ってください。

①	50 cm程度離れた位置から確認できるひび割れ(延長保証保険点検ガイドライン第3章第3節2③の事象)
②	肉やせ(延長保証保険点検ガイドライン第3章第3節2④の事象)

- (3) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の外部シーリングの工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、対応する外部シーリングの工事を省略できます。

2. 外壁

- (1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	仕上げ材の耐用年数や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年経過以降	外壁全体の仕上げ材の再施工(塗装工事)

- (2) 15年から20年までの間の時期については、リフォーム事業者が外壁材のコンディションが良好であると判断する場合は、外壁の工事を省略できます。
- (3) 15年経過以降の時期でも、5年以内に1同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の外壁工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、対応する外壁工事を省略できます。
- (4) 15年経過以降の時期でも、仕上げ材にタイルを使用している場合は、仕上げ材の再施工に代えて仕上げ材の工法に応じて必要な処置を行ってください。

3. 勾配屋根

- (1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	屋根材の仕様や仕上げ材の耐用年数、屋根の形状や軒の出、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年から35年の間	屋根全体の仕上げ材の再施工(塗装工事)
35年経過以降	下葺き材(アスファルトルーフィング等の防水紙)の新設を含む屋根材の再施工(重ね葺き(カバー工法)を含みます。)

- (2) 15年から20年までの時期については、リフォーム事業者が屋根材のコンディションが良好であると判断する場合は、屋根工事を省略できます。
- (3) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の屋根工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工対応する屋根工事を省略できます。
- (4) 15年超経過した住宅であっても、仕上げ材の施工を必要としない素焼き瓦やアスファルトシングル材などの屋根材を使用している住宅の場合は、仕上げ材の再施工に代えて屋根材に応じて必要な処置を行ってください。

4. バルコニーと陸屋根

- (1) 新築からの経過年数に応じて次の工事を行うことを原則とします。

15年以内	防水材の耐用年数や建物の形状、経年劣化等に起因する雨漏れの可能性を踏まえ、リフォーム事業者が必要と判断する対応
15年経過以降	防水材の再施工(重ね葺き(カバー工法)を含みます。)

- (2) 15年経過以降の時期でも、5年以内に同時期に実施すべきとしている工事と同等以上の工事が行われており、リフォーム事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、当該工事を省略できます。
- (3) 15年経過以降の時期でも、トップコート等の仕上げ材が機能しており防水材自体の経年劣化が抑えられていると判断できる場合は、仕上げ材の再施工でも構いません。

5. 太陽光パネル

太陽光パネルの取付部分は、太陽光パネルの取付からの経過年数等に応じて、太陽光パネルや架台の製造メーカーが指定する方法による対応を行うことを原則とします。



株式会社 ハウスジーメン

国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人 第5号

国土交通大臣登録 住宅性能評価機関 第18号

住宅金融支援機構 適合証明検査機関

〒105-0003

東京都港区西新橋 3-7-1 ランディック第2 新橋ビル

受付センター	TEL	03-5408-8486
	E-mail	info@house-gmen.com

©2026 株式会社ハウスジーメン