



延長保証保険

点検ガイドライン・工事実施基準

～ 延長保証点検ガイドライン～
～ メンテナンス工事実施基準～
～ 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

延長保証点検ガイドライン・メンテナンス工事実施基準	3
第1編 延長保証点検ガイドライン	3
第1章 共通事項	3
第2章 現場検査の基本的なルール.....	4
第3章 現況確認の基本的なルールと確認項目	5
第1節 現況確認の基本的なルール	5
第2節 木造と鉄骨造の建物の確認項目.....	6
第3節 鉄筋コンクリート造の確認事項	9
第2編 メンテナンス工事実施基準	12
第1章 共通事項	12
第2章 木造と鉄骨造の建物	12
第3章 鉄筋コンクリート造の建物	14
第4章 塗膜補償の対象となる塗装工事.....	16
第5章 タイル剥落補償の対象となる補修工事等.....	17
リフォーム工事設計施工基準	18
第1章 総則.....	18
第2章 木造住宅.....	18
第1節 地盤調査と基礎.....	18
第2節 雨水の浸入防止.....	19
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.....	23
第1節 地盤調査と基礎.....	23
第2節 雨水の浸入防止.....	23
第4章 鉄骨造住宅.....	25
第5章 補強コンクリートブロック造住宅.....	26
第6章 特例リフォーム契約.....	26
第7章 塗膜補償の対象となる塗装工事	27
第8章 太陽光パネルの設置工事	27
第9章 タイル剥落補償の対象となるタイル工事	28
第10章 外装リフォーム実施ガイドライン	28
第1節 共通事項	28
第2節 木造と鉄骨造の建物	28
第3節 鉄筋コンクリート造の建物	30

延長保証点検ガイドライン・メンテナンス工事実施基準

第1編 延長保証点検ガイドライン

第1章 共通事項

1. 目的

この基準は、ハウスジーマンの住宅瑕疵延長保証保険契約(以下「延長保証保険」といいます。)を利用するために行う建物の現況確認に関するガイドラインを定めるものです。

2. 定義

この基準における各用語の定義は以下のとおりです。

基本構造部分	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項に定める住宅の構造耐力上主要な部分と同施行令第5条第2項に定める雨水の浸入を防止する部分の総称です。				
新耐震基準等	次の基準の総称です。 <table border="1"><tr><td>①</td><td>建築基準法施行令(1950年政令第338号)第3章および第5章の4に定める構造耐力基準</td></tr><tr><td>②</td><td>地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める耐震診断基準(2006年国交省告示第185号)</td></tr></table>	①	建築基準法施行令(1950年政令第338号)第3章および第5章の4に定める構造耐力基準	②	地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める耐震診断基準(2006年国交省告示第185号)
①	建築基準法施行令(1950年政令第338号)第3章および第5章の4に定める構造耐力基準				
②	地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める耐震診断基準(2006年国交省告示第185号)				
メンテナンス工事	基本構造部分の基本的な性能の維持や回復を目的とする建物の工事であって、保険の申込時にハウスジーマンに申告されたものが該当します。				
共同住宅	2以上の住戸を有する住宅(長屋を含みます。)が該当します。				
小規模共同住宅	階数3以下の共同住宅が該当します				
大規模共同住宅	階数4以上の共同住宅が該当します。				
延長保証保険等	ハウスジーマンの延長保証保険や同等の保険契約が該当します。				
安全に移動できる場所	足場や勾配屋根に上ることなく安全に移動できる場所が該当します。				

3. 対象住宅

- (1) 延長保証保険を利用できる住宅は、戸建・共同といった住宅の種別や規模を問わず、人の居住実績のある住宅のうち、保険のコースごとに定める要件満たすものとなります。

メンテナンスコース	初回利用	新築後最初の引渡しから20年（過去15年以内に、メンテナンス工事実施基準で新築後最初の引渡しから15年超経過した時期に実施すべきとしているメンテナンス工事と同等以上の工事が実施されている場合は25年）以内の住宅
	継続利用	現に延長保証保険等に加入している住宅(満了から5年以内の住宅を含む)

検査コース	初回利用	新築後最初の引渡しから 10 年 (10 年以内に住宅の現況確認を行なえなかった場合は 15 年) 以内の住宅
	継続利用	現にメンテナンスコースの 延長保証保険等に加入している住宅 (満了から 1 年以内の住宅のうち、やむを得ない事情により保険期間中に保険の申込みが出来なかったものを含む)

- (2) 前項のいずれかに該当する住宅であっても、新築後に建物の構造耐力性能に影響を及ぼすような改修工事を行っている場合は、保険の申込時点で新耐震基準等を満たしていることが確認できることが必要です。

第2章 現場検査の基本的なルール

1. 現場検査の方法

- (1) ハウスジーンが保険の引受けのために行う現場検査は、検査対象となる建物に、次章で部位ごとに定める事象がないことを確認して行います。確認は、特段の指定がない限り目視で行います。
- (2) メンテナンスコースでは、建物の現況確認に加えてメンテナンス工事の対象となった部分のうち基本構造部分が申込時に申告された工事が適切に行われたことの確認を行います。
- (3) メンテナンスコースで、「その他リフォーム危険の担保に関する特約」を付帯する場合は、基本構造部分に加えて、工事の対象となった基本構造部分以外の部分も検査の対象とします。
- (4) 戸建住宅の現況確認は、建物内部を含む建物全体を対象に、安全に移動できる場所から確認できる範囲で行い、容易に移動できない家具や設備で隠れている部分は確認の対象としません。
- (5) 共同住宅の共用部の現況確認は、建物の外周部と屋上のほか、次の階の共用部の安全に移動できる場所から確認できる範囲で行い、容易に移動できない住宅設備で隠れている部分は確認の対象としません。

小規模共同住宅 木造の大規模共同住宅	全ての階
木造以外の 大規模共同住宅	最下階、最上階、最下階から 2 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・・・)

- (6) 区分所有や賃貸用の共同住宅の建物内部(居室内)の現況確認は、居室に立ち入って行う必要はなく、次の住戸の居室内に雨漏れ等の事象が発生していないことを、保険の申込時に申込者から申告を受けて確認します。

RC 造	最上階の住戸
木造および鉄骨造	建物内の全ての住戸

- (7) 築 20 年超 25 年以内の期間にメンテナンスコースの初回利用を行う場合において、確認済証の交付時期が 1999 年 4 月以前であり、かつ現況検査でコンクリートに事象が発見された場合は、建物の構造に応じて非破壊検査を行います。なお、非破壊検査の実施ルールは、既存住宅検査基準の規定に従うものとします。

木造	基礎に対する鉄筋探査
鉄骨造	基礎に対するコンクリート圧縮強度試験と鉄筋探査
鉄筋コンクリート造	指定箇所に対するコンクリート圧縮強度試験と鉄筋探査

2. 現場検査の省略

次のいずれかに該当する場合は、提出された報告書からハウスマンの現場検査と同等以上の安全性があることが確認できることを条件に、検査コースでは現場検査の全部を、メンテナンスコースでは現場検査のうち、住宅事業者が実施する住宅の現況確認と確認内容が重複する建物の現況確認の部分を省略します。

現況確認の実施者によるもの	現況確認が、次のいずれかの者により行われている場合	
	①	既存住宅状況調査技術者の有資格者
	②	住宅事業者に委託を受けたハウスマンと現場検査に関する委託契約を締結している検査機関(個人検査員を含みます。(2)でも同様です)
	③	住宅事業者に委託を受けたハウスマンの登録検査会社
住宅事業者の属性等によるもの	住宅事業者が次のいずれかに該当する場合	
	①	ハウスマンと現場検査に関する委託契約を締結している検査機関
	②	ハウスマンの登録検査会社
	③	自社の点検に関する基準をハウスマンの現況確認マニュアルと同等以上の内容で定めている

第3章 現況確認の基本的なルールと確認項目

第1節 現況確認の基本的なルール

1. 現況確認の方法

- (1) 現況確認は、次節以降で部位ごとに定める事象が発生していないことを確認して行います。確認は、特段の指定がない限り目視で行います。
- (2) 戸建住宅の現況確認は、建物内部を含む建物全体を対象に、安全に移動できる場所から確認できる範囲で行い、容易に移動できない家具や設備で隠れている部分の確認は不要です。
- (3) 共同住宅の共用部の現況確認は、建物の外周部と屋上のほか、次の階の共用部の安全に移動できる場所から確認できる範囲で行い、容易に移動できない住宅設備で隠れている部分の確認は不要です。

小規模共同住宅 木造の大規模共同住宅	全ての階
木造以外の 大規模共同住宅	最下階、最上階、最下階の1つ上の2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…)

- (4) 区分所有や賃貸用の共同住宅の住戸内の現況は、住戸内に立ち入って確認する必要はなく、次の住戸に雨漏れ等の事象が発生していないことを住宅所有者や管理組合、管理会社にヒアリングして確認します。

RC造	最上階の住戸
木造および鉄骨造	建物内の全ての住戸

- (5) 現況確認の対象部位のうち、事象の有無に関係なくメンテナンスを予定している部位の確認は、省略しても構いません。
- (6) 本ガイドラインに定める確認内容は、延長保証保険を利用するうえで最低限の内容を定めるものであり、保険を利用する住宅事業者の判断により、より詳細な確認を行うことを妨げるものではありません。

2. 事象が発見された場合の対応

現況確認で事象が発見された場合は、その原因となる部分を含めて是正を行わなければ、延長保証保険に加入できません。メンテナンスコースの場合は、是正状況はメンテナンス工事の完了後に行う現場検査で確認します。

第2節 木造と鉄骨造の建物の確認項目

<建物外部共通の確認項目>

1. 基礎

基礎のコンクリートに次の事象が発生していないことを確認し、①か②の事象が疑われるひび割れや欠けがある場合は、①はクラックスケール等の測定器でその幅を、②はピアノ線等を差し込んでその大きさ(深さ)を、それぞれ測定して確認します。

①	0.5 mm以上の幅のひび割れ(クラック)
②	20 mm以上の大きさのコンクリートの欠け
③	広範囲に及ぶ上記に至らないレベルのひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

2. 外壁

外壁材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	外壁材を貫通する、またはジョイントを跨ぐひび割れ
②	外壁材の欠け
③	外壁材や塗膜の浮きや剥がれ
④	赤錆等の錆び(金属サイディングを使用している場合の確認事項)

3. 外部シーリング

- (1) シーリング材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	シーリング材を貫通する切れ
②	シーリング材の欠け(穴が開いている状態)
③	シーリング材から 50 cm程度離れた位置から確認できるひび割れ
④	肉やせ

- (2) シーリング材の肉やせには、次の状態が該当します。

①	外壁材との接合部のシーリング材が後退し、接合部のシーリング材の施工の跡が確認できる状態
---	---------------------------------------------

②	シーリング材の中央部分が後退し、外壁材との接合部に対して中央部分が大きくへこんでいる状態
③	シーリング材と外壁材との接合部にひび割れが生じている状態

4. 勾配屋根

(1) 屋根材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	ひび割れや欠け
②	ずれや浮き
③	赤錆等の錆び(金属製の屋根材を使用している場合の確認事項)

(2) 屋根材の確認は、開口部やバルコニー、外周部から視認できる範囲で行い、それらの場所から屋根材を視認できない形状の建物の場合、確認は不要です。(足場や勾配屋根に上ったの確認は求めません。)

5. 軒裏

軒裏に次の事象が発生していないことを確認します。

①	雨染み
---	-----

6. バルコニー・陸屋根・共用廊下(開放廊下)

バルコニーや陸屋根、共同住宅の共用廊下に次の事象が発生していないことを確認します。

①	防水材のひび割れや欠け、剥がれ(トップコートの剥がれを含む)
②	床のぐらつき

<建物外部に構造材の露出がある場合の確認項目>

7. バルコニー・共用廊下

バルコニーや共同住宅の共用廊下の支持部材が露出している場合は、支持部材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	構造耐力性能に影響のあるレベルのひび割れや欠け
---	-------------------------

<建物内部共通の確認項目>

8. 内壁・天井

壁と天井のクロス等の仕上げ材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	石膏ボード等の下地材まで達するひび割れ
②	仕上げ材の欠けや浮き、膨れ、剥がれ
③	雨染み

9. 床

(1) 床に次の事象が発生していないことを確認します。

①	下地材まで達する床材のひび割れ
②	下地材の露出するような床材の欠け
③	床材の著しい沈み
④	水平面に対して 6/1000 以上の傾き

(2) ④の事象は、傾きを数値化できるデジタル水平器やレーザーレベルを使用し、各階 1 箇所(廊下でも構いません。)の縦、横、斜めの 3 方向の傾きを測定して確認します。

<建物内部に構造材の露出がある場合の確認項目>

10. 柱・梁

柱や梁が露出している場合は、次の事象が発生していないことを確認します。

①	構造耐力性能に影響があるレベルのひび割れや欠け
②	著しいたわみ

<建物内部共通の確認項目(点検口)>

11. 床下点検口

(1) 床下に次の事象が発生していないことを、点検口を覗き込んで見える範囲で確認します。

①	木部の蟻害や腐朽(鉄骨造の場合は鉄骨部分の腐食)
②	構造耐力性能に影響があるレベルの土台と床組のひび割れや欠け

(2) 点検口からの確認は、床下空間がある建物では必須となり、省略はできません。

12. 小屋裏検口

(1) 小屋裏に次の事象が発生していないことを、点検口を覗き込んで見える範囲で確認します。

①	雨染み
②	木部の蟻害や腐朽(鉄骨造の場合は鉄骨部分の腐食)
③	構造耐力性能に影響のあるレベルの小屋組のひび割れや欠け

(2) 点検口からの確認は、小屋裏空間がある建物では必須となり、省略はできません。

<蟻害・腐朽>

13. 蟻害・腐朽

床下と小屋裏のほか、露出している構造材の木部や鉄部がある場合は、その部分に次の事象が発生していないことを確認し

ます。

①	蟻害や腐朽(鉄骨造の場合は鉄骨部分の腐食)
---	-----------------------

第3節 鉄筋コンクリート造の確認事項

<建物外部共通の確認項目>

1. 基礎・外壁

- (1) 基礎や外壁のコンクリートに次の事象が発生していないことを確認し、①か②の事象が疑われるひび割れや欠けがある場合は、①はクラックスケール等の測定器でその幅を、②はピアノ線等を差し込んでその大きさ(深さ)を、それぞれ測定して確認します。

①	0.5 mm以上の幅のひび割れ(クラック)
②	20 mm以上の大きさのコンクリートの欠け
③	広範囲に及ぶ上記に至らないレベルのひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

- (2) タイル等の仕上げ材を使用した外壁では、仕上げ材に次の事象が発生していないことを確認します。仕上げ材の浮きは必要に応じて打診棒を転がすなど打診を行って確認します。

①	コンクリートまで達する、または目地を跨ぐひび割れ
②	仕上げ材の欠けや剥がれ、浮き

2. 外部シーリング

- (1) シーリング材に次の事象が発生していないことを確認します。

①	シーリング材を貫通する切れや欠け(穴が開いている状態)
②	シーリング材から 50 cm程度離れた位置から確認できるひび割れ
③	肉やせ

- (2) シーリング材の肉やせには、次の状態が該当します。

①	外壁材との接合部のシーリング材が後退し、接合部のシーリング材の施工の跡が確認できる状態
②	シーリング材の中央部分が後退し、外壁材との接合部に対して中央部分が大きくへこんでいる状態
③	シーリング材と外壁材との接合部にひび割れが生じている状態

3. 床

- (1) 共用部の床に次の事象が発生していないことを、傾きを数値化できるデジタル水平器やレーザーレベルを使用し、検査対象階の各階 1 箇所の縦、横、斜めの 3 方向の傾きを測定して確認します。

①	水平面に対して 6/1000 以上の傾き
---	----------------------

(2) 傾きの確認は、排水勾配が施されていない部分で確認するものとし、勾配が施されていない部分が確認できない場合は、確認は不要です。

4. バルコニー・共用廊下

バルコニーや共同住宅の共用廊下に**次の事象が発生していないことを確認**します。

①	床のぐらつき
---	--------

5. 屋上

バルコニーや共同住宅の共用廊下、屋上の防水材に**次の事象が発生していないことを確認**します。

①	ひび割れや欠け、剥がれ
---	-------------

＜建物外部にコンクリートの露出がある場合の確認項目＞

6. その他コンクリートの不具合事象

打ちっ放し仕上げにしているなど、基礎と外壁以外の共用部の床や柱、梁、バルコニー、共用廊下のコンクリートの露出部分がある場合は、その部分のコンクリートに**次の事象が発生していないことを確認**し、①や②が疑われるひび割れや欠けがある場合は、①はクラックスケール等の測定器でその幅を、②はピアノ線等を差し込んでその大きさ(深さ)を、それぞれ測定して確認します。

①	0.5 mm以上の幅のひび割れ(クラック)
②	20 mm以上の大きさのコンクリートの欠け
③	広範囲に及ぶ上記に至らないレベルのひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

＜建物内部共通の確認項目＞

7. 内壁・天井

内壁と天井に**次の事象が発生していないことを確認**します。

①	雨染み
---	-----

8. 床

建物内部の床に次の事象が発生していないことを、傾きを数値化できるデジタル水平器やレーザーレベルを使用し、各階 1 箇所(廊下でも構いません。)、の縦、横、斜めの 3 方向の傾きを測定して確認します。

①	水平面に対して 6/1000 以上の傾き
---	----------------------

＜建物内部にコンクリートの露出がある場合の確認項目＞

9. その他コンクリートの不具合事象

打ちっ放し仕上げにしているなど、建物内部の床や内壁、天井、柱、梁にコンクリートの露出部分がある場合は、その部分に**次**

の事象が発生していないことを確認し、①や②が疑われるひび割れや欠けがある場合は、①はクラックスケール等の測定器でその幅を、②はピアノ線等を差し込んでその大きさ(深さ)を、それぞれ測定して確認します。なお、①と②の事象は、天井については確認不要です。

①	0.5 mm以上の幅のひび割れ(クラック)
②	20 mm以上の大きさのコンクリートの欠け
③	広範囲に及ぶ上記に至らないレベルのひび割れや欠け、ジャンカ(豆板)といった事象

第2編 メンテナンス工事実施基準

第1章 共通事項

1. 目的

この基準は、ハウスジーマンの延長保証保険の利用にあたり必要となるメンテナンス工事の実施に関する基準を定めるものです。

2. 基本的な考え方

- (1) 住宅事業者は、延長保証保険の利用にあたって、本基準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) 本基準に定める工事は、延長保証保険を利用するうえで最低限の内容を定めるものであり、保険を利用する住宅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. 関係法令

メンテナンス工事は、本章のほか基本構造部分に関する建築基準法等の関係法令に従って行ってください。

4. 本基準に合致しない取扱い

- (1) 本基準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基準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、この基準と異なる取扱いをすることができます。
- (2) メンテナンス工事は、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。

5. リフォーム工事設計施工基準

メンテナンス工事の実施については、本基準のほか次の基準を準用します。

①	リフォーム工事設計施工基準
②	大規模修繕工事設計施工基準

6. 外部シーリングを適合させるための工事

外壁のシーリングが点検ガイドライン第3章に規定する事象のうち、**シーリング材を貫通する切れや欠け(穴が開いている状態)**が確認され、メンテナンス工事で是正を行う場合は、工事は適合しなかった壁面の全体に実施してください。

第2章 木造と鉄骨造の建物

1. 外部シーリング

- (1) 新築後最初の引渡しからの経過年数(以下「新築からの経過年数」といいます)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、住宅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(点検ガイドライン第3章第2節2③の事象)
②	肉やせ(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、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して対応する外部シーリングの工事を省略できます。
- (4) 保険の継続利用の場合や2回目の延長保証から保険を初回利用する場合で、前回のメンテナンス工事で20年程度の耐用年数が期待できるシーリング材を施工している場合は、15年経過以降の時期であっても、シーリング材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、住宅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)を原則とし、35年以上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。)を実施していない場合は、同工事を必須とします。

- (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外壁工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して対応する外壁工事を省略できます。
- (3) 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る場合は、その耐用年数の期間内に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。
- (4) 保険の継続利用の場合や2回目の延長保証から保険を初回利用する場合で、前回のメンテナンス工事で20年程度の耐用年数が期待できる仕上げ材を施工している場合は、15年経過以降の時期であっても、仕上げ材の再施工(塗装工事)を省略できます。

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、住宅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)を原則とし、55年以上ALCパネルの再施工を実施していない場合は、同工事を必須とします。

- (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外壁工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して対応する外壁工事を省略できます。
- (4) 保険の継続利用の場合や2回目の延長保証から保険を初回利用する場合で、前回のメンテナンス工事で20年程度の耐用年数が期待できる仕上げ材を施工している場合は、15年経過以降の時期であっても、仕上げ材の再施工(塗装工事)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、住宅事業者が必要と判断する対応
15年経過以降	軒裏を含む屋根全体の仕上げ材の再施工(塗装工事)を原則とし、35年以上下葺き材(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。)を実施していない場合は、同工事を必須とします。

- (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屋根工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して対応する屋根工事を省略できます。
- (3) 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。
- (4) 保険の継続利用の場合や2回目の延長保証から保険を初回利用する場合で、前回のメンテナンス工事で20年程度の耐用年数が期待できる仕上げ材を施工している場合は、15年経過以降の時期であっても、仕上げ材の再施工(塗装工事)を省略できます。

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、住宅事業者が必要と判断する対応
15年超経過以降	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、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して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。
- (4) 保険の継続利用の場合や2回目の延長保証から保険を初回利用する場合で、前回のメンテナンス工事で20年程度の耐用年数が期待できる防水材や仕上げ材を施工している場合は、15年経過以降の時期であっても、防水材や仕上げ材の再施工を省略できます。

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章 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、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年超経過以降	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(点検ガイドライン第3章第3節2③の事象)
②	肉やせ(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、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して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、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年超経過以降	外壁全体の仕上げ材の再施工(塗装工事)

- (2) 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、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して対応する外壁工事を省略できます。
- (3) 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。
- (4) 保険の継続利用の場合や2回目の延長保証から保険を初回利用する場合で、前回のメンテナンス工事で20年程度の耐用年数が期待できる仕上げ材を施工している場合は、15年経過以降の時期であっても、仕上げ材の再施工(塗装工事)を省略できます。

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、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年経過以降	屋根全体の仕上げ材の再施工(塗装工事)を原則とし、35年以上下葺き材(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。)を実施していない場合は、同工事を必須とします。

- (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屋根工事が行われており、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して対応する屋根工事を省略できます。

- (3) 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) 保険の継続利用の場合や 2 回目の延長保証から保険を初回利用する場合で、前回のメンテナンス工事で 20 年程度の耐用年数が期待できる仕上げ材を施工している場合は、15 年経過以降の時期であっても、仕上げ材の再施工(塗装工事)を省略できます。

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、住宅事業者が必要と判断する対応
15 年超経過以降	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、住宅事業者が施工に問題が無いと判断する場合は、工事の実施が確認できる資料を提出して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。
- (4) 保険の継続利用の場合や 2 回目の延長保証から保険を初回利用する場合で、前回のメンテナンス工事で 20 年程度の耐用年数が期待できる防水材や仕上げ材を施工している場合は、15 年経過以降の時期であっても、防水材や仕上げ材の再施工を省略できます。

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。

第 4 章 塗膜補償の対象となる塗装工事

1. 塗膜補償の対象となる塗装工事

塗膜補償を利用する場合の塗装工事は、次の要件を満たす必要があります。

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していること
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、下塗りや中塗り、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していること

2. 検査コースで塗膜補償を継続できる塗装工事

検査コースで塗膜補償を継続する場合は、前契約で次の塗料を使用している必要があります。

①	15 年以上の耐用年数が期待できるシリコン系やフッ素系、無機系等の塗料を使用していること
----------	-----------------------------------------------------

3. メンテナンスコースで塗膜補償を継続できる塗装工事

メンテナンスコースで塗膜補償を継続する場合は、前契約で次の塗料を使用している必要があります。

①	20年以上の耐用年数が期待できるフッ素系や無機系等の塗料を使用していること
---	---------------------------------------

第5章 タイル剥落補償の対象となる補修工事等

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大規模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
---	-------------------------------------------------------------------------------------------------

2. タイル剥落補償の対象となる打診検査

(1) タイル剥落補償の対象となる打診検査には、次に該当する打診検査が該当します。

①	打診棒やテストハンマーを使用して行う打診のほか、国土交通省の告示等で打診に代わる方法として認められている赤外線カメラやドローンといったデジタル技術を活用した方法を含む調査
---	---------------------------------------------------------------------------------------

(2) 上記のほか、次の方法ように国土交通省の告示等により、工法等に応じて打診と異なる方法による調査が認められている場合は、それらの方法による調査をタイル剥落補償の対象となる打診検査に含むものとして扱います。

①	一定の要件を満たす接着剤張りのタイルにおける引張接着試験
②	乾式工法(金具止め)のタイルにおける目視調査

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、ハウスメーン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、スクルーウ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)	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。
	注 ・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と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。 注 ・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. パラペットの上端部

パラペットの上端部には、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、ハウスジメ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、ハウスジメ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している場合は、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

〒105-0004

東京都港区新橋 4-3-1 新虎安田ビル

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