

既 存 住 宅 検 査 基 準

第 1 章 総 則

(定義)

第 1 条 この基準において、次の各号の用語は、それぞれ規定する定義のとおりとする。

(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

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材^{※1}、床版、屋根版または横架材^{※2}であって、住宅の自重、積載荷重、積雪、風圧、土圧、水圧、地震その他の震動や衝撃を支えるもの

※1. 斜材とは、筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。

※2. 横架材とは、はり、けたその他これらに類するものをいう。

(4) 雨水の浸入を防止する部分

住宅のうち次の部位

① 住宅の屋根・外壁、これらの開口部に設ける戸、わくその他の建具

② 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、住宅の屋根・外壁の内または屋内にある部分

(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 m²未満の住宅

(9) 大規模住宅

小規模住宅以外の住宅

(10)小規模共同住宅

小規模住宅である共同住宅

(11)大規模共同住宅

大規模住宅である共同住宅

(12)確認済証

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号) 第 6 条第 1 項および第 18 条第 3 項の確認済証

(13)住戸型検査

木造以外の共同住宅の 1 の住戸に対する保険申込みに係る検査

(14)住棟型検査

共同住宅等に対する住戸型検査以外の検査

(15)耐震診断基準等

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(平成 18 年国土交通省告示第 185 号))
- ③ 住宅の品質の確法等に関する法律第 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

(16)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

(17)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

(18)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

(19)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

(20)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

(21)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

(対象)

第 2 条 この基準は、次の各号に掲げる住宅を対象とする。

- (1) 昭和 56 年 6 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた住宅
 - (2) 昭和 56 年 5 月 31 日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
(昭和 56 年 6 月 1 日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 前項の規定にかかわらず、建設工事の完了後または耐震診断基準等を満たすことを確認した後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事のその他の行為が行われたと認められる場合は、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 項各号の住宅であることは、次の書類により確認する。
- (1) 第 1 項第 1 号に掲げる住宅

書類の名称	備考
① 確認済証の写し	
② 検査済証の写し	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を証明する書類	建築確認日の記載があるもの
④ 設計審査に関する通知書の写し	住宅金融公庫が新築住宅に対して発行した通知書で、その合格日が昭和 56 年 6 月 1 日以降のもの
⑤ 現場検査に関する通知書の写し	住宅金融公庫が新築住宅に対して発行した通知書で、その合格日が昭和 56 年 6 月 1 日以降のもの
⑥ 登記事項証明書の写し	住宅金融公庫が新築住宅の取得に対して融資を行い、同公庫を抵当権者とする抵当権の設定登記されており、その登記の原因日付が昭和 58 年 4 月 1 日以降のもの
⑦ 新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書の写し	
⑧ 保険証券または保険付保証書の写し	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) 第 1 項第 2 号に掲げる住宅

書類の名称	備考
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、その建築士の記名押印がされたもの
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、その建築士の記名押印がされたもの
③ 耐震基準への適合性を証明する税の証明書類の写し	a. 耐震基準適合証明書 b. 固定資産税減額証明書 c. 住宅耐震改修証明書 d. 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 既存住宅を対象とする住宅瑕疵担保責任保険の保険証券または保険付保証書	

4 前項の規定にかかわらず、住戸型検査を行う場合は、次のいずれかの書類により確認する。

書類の名称	備考
① 検査済証の写し	建築確認日と完了検査日の記載があるもの
② 特定行政庁が発行する建築確認等の記録を証明する書類	建築確認日と完了検査日の記載があるもの
③ 新築住宅を対象とする建設住宅性能評価書の写し	

5 第 3 項の規定にかかわらず、対象住宅に改修工事を行い、第 1 項各号の住宅に該当させる場合は、改修工事に関する書類か、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際して行う検査は現況検査により行う。ただし、検査基準に適合しない部位を改修工事によって適合させようとする場合は、改修工事に対して施工状況検査を行う。

2 現況検査は、住宅の各部位を計測・目視を基本とする非破壊検査により確認することにより行う。

- 3 既存住宅売買瑕疵保険の引受けに際して行う検査のうち改修工事に対する検査は、改修工事に対する施工状況検査により行う。
- 4 施工状況検査は、改修工事の途中または完了後に施工部分を計測・目視により確認することにより行う。
- 5 現況検査と施工状況検査は、歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、移動が困難な家具等により隠蔽されていない部分について行う。
- 6 共同住宅に対する現況検査と施工状況検査のうち共用部分に対する検査は、次の各号の検査に応じてそれぞれ規定する部位に対して行う。

(1) 住戸型検査

次の部位に対して行う。

対象階	備考
a. 基礎	
b. 外壁	
c. 屋根	長期修繕計画がある共同住宅の場合は不要
d. 共同住宅の主要な出入り口から対象住戸に至る経路上から確認できる部分	
e. 対象住戸から確認できる部分	

(2) 住棟型検査

基礎、外壁、屋根と次の共同住宅ごとにそれぞれ規定する階から確認できる部分

① 小規模共同住宅と木造の大規模共同住宅

全ての階

② 木造以外の大規模共同住宅

対象階	備考
a. 最下階	
b. 最上階	
c. 最下階から数えて2の階	
d. 最下階から数えて3に7を加えていった階	(例)10階、17階、24階、31階、38階、45階・・・)

- 7 現況検査の実施日から1年(鉄筋コンクリート造等の共同住宅の場合は2年)以内に対象住宅が引き渡されなかった場合に行う追加検査は、現況検査の対象とした部位を計測・目視により確認することにより行う。
- 8 最後の検査の適合日から引渡しまでの間に、対象住宅にリフォーム工事を行った場合など、検査結果に影響を及ぼす事象が発生した場合に行う追加検査は、その事象が発生した部位を計測・目視により確認することにより行う。
- 9 この検査基準の対象とする既存住宅売買瑕疵保険の保険期間の開始日から遡って1年(鉄筋コンクリート造等の共同住宅の場合は2年)以内に当社または当社が認める者が実施した現況検査の結果がある場合は、その検査結果を現況検査に代えることができる。

(適用範囲)

第4条 検査基準の適用範囲は、次の各号とする。

- (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 号に掲げる構造以外の構造は、その構造に応じて前 3 号の検査基準を準用する。
- 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、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に検査基準に規定される劣化事象等が生じているおそれがあると認めた場合は、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 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 次の各号の仕上の方法ごとに表中の劣化事象等が認められないことをそれぞれ表中の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、次の各号以外の仕上の場合は各号の劣化事象に準じるものについて、各号に準じる方法により確認する。

(1) 乾式仕上げの場合

	劣化事象等	確認方法
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

	劣化事象等	確認方法
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

	劣化事象等	確認方法
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 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、確認は構造耐力上主要な部分に該当するバルコニーに対してのみ実施する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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、小屋組の各部位であって、床下の部分を含む)について、下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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、小屋組の各部位であって、床下の部分を含む)について、下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、鉄筋探査は、対象住宅が小規模住宅であり、現況検査で基礎に劣化事象等が確認されない場合は実施しない。

	劣化事象等	確認方法
(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」

- 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。
- 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により、鉄筋の本数に明らかな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 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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)

第 20 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	雨漏りの跡	目視

(天井)

第 21 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	雨漏りの跡	目視

(小屋組)

第 22 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	雨漏りの跡	目視

(屋根)

第 23 条 次の各号の仕上の工法ごとに表中の劣化事象等が認められないことをそれぞれ表中の確認方法欄に記載する方法により確認する。

(1) 屋根葺材による仕上げの場合

	劣化事象等	確認方法
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

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

(2) その他の仕上げの場合

	劣化事象等	確認方法
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24条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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25条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	著しいひび割れ、劣化または欠損	計測または目視

(床)

第26条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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27条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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28条 次の各号の仕上の工法ごとに表中の劣化事象等が認められないことをそれぞれ表中の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、次の各号以外の仕上の場合は各号の劣化事象等に準じるものについて、各号に準じる方法により確認する。

(1) 乾式仕上げの場合

	劣化事象等	確認方法
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

	劣化事象等	確認方法
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

	劣化事象等	確認方法
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 29 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 30 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 31 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 32 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 33 条 第 24 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

屋組の各部位であって、床下の部分を含む)について、下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 34 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、コンクリート圧縮強度試験は対象住宅が小規模住宅である場合は行わない。

	劣化事象等	確認方法
(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 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。
- 3 「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。
- 4 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 35 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、鉄筋探査は次の各号のいずれかに該当する場合は実施しない。

- (1) 対象住宅が小規模住宅である戸建住宅であり、現況検査で基礎に劣化事象等確認されない場合
- (2) 対象住宅を小規模共同住宅とする住棟型検査で、現況検査で基礎に劣化事象等が確認されない場合
- (3) 住戸型検査である場合

	劣化事象等	確認方法
(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 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。
- 3 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により、鉄筋の本数に明らかな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 36 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 37 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 38 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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)

第 39 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	雨漏りの跡	目視

(天井)

第 40 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	雨漏りの跡	目視

(小屋組)

第 41 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	雨漏りの跡	目視

(屋根)

第 42 条 次の各号の仕上の工法ごとに表中の劣化事象等が認められないことをそれぞれ表中の確認方法欄に記載する方法により確認する。

(1) 屋根葺材による仕上げの場合

	劣化事象等	確認方法
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

	劣化事象等	確認方法
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 43 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 44 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 45 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 46 条 次の各号の仕上の工法ごとに表中の劣化事象等が認められないことをそれぞれ表中の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、次の各号以外の仕上の場合は各号の劣化事象等に準じるものについて、各号に準じる方法により確認する。

(1) コンクリート打放しの場合

	劣化事象等	確認方法
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

	劣化事象等	確認方法
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

	劣化事象等	確認方法
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 47 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、バルコニーが構造耐力上主要な部分でない場合は行わない。

	劣化事象等	確認方法
(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 48 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、劣化事象等の確認は内壁から確認できる構造耐力上主要な部分についてのみ行う。

	劣化事象等	確認方法
(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 49 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、劣化事象等の確認は天井から確認できる構造耐力上主要な部分についてのみ行う。

	劣化事象等	確認方法
(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 50 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、コンクリート圧縮強度試験は、次の各号の場合は実施しない。

- (1) 小規模住宅に対する現況検査の場合
- (2) 平成 11 年 5 月 1 日以降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

	劣化事象等	確認方法
(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 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) 住戸型検査以外の検査の場合

基礎と下表の階の外壁、内壁の各部位について、南面と北面の各 1 箇所

対象階	備考
① 最下階	
② 最上階	
③ 最下階から数えて 2 の階	
④ 最下階から数えて 3 に 7 の自然数を加えていった数の階	(例)10 階、17 階、24 階、31 階…)

- (2) 住戸型検査の場合

下表の階の外壁の各 1 箇所。ただし、これらの階に検査を実施できる部位が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。

対象階	備考
① 最下階	
② 最下階から数えて 2 階	

5 「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。

6 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 51 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。ただし、鉄筋探査は次の各号の場合は実施しない。

- (1) 対象住宅が小規模住宅である戸建住宅であり、現況検査で基礎に劣化事象等が確認されない場合
- (2) 対象住宅を小規模共同住宅とする住棟型検査で、現況検査で基礎に劣化事象等が確認されない場合
- (3) 住戸型検査の場合

	劣化事象等	確認方法
(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 鉄筋探査は、基礎と下表の階の床、柱、梁の各 2 箇所に対して行う。

対象階	備考
① 最下階	
② 最上階	
③ 最下階から数えて 2 の階	
④ 最下階から数えて 3 に 7 の自然数を加えていった数の階	(例)10 階、17 階、24 階、31 階…)

3 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により、鉄筋の本数が明らかな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 52 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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)

第 53 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	雨漏りの跡	目視

(天井)

第 54 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(1)	雨漏りの跡	目視

(屋根)

第 55 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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56条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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57条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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58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59条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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60条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 61 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 62 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 63 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 64 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 65 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 66 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 67 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 68 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 69 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 70 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 71 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 72 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 73 条 下表の劣化事象等が認められないことを、下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 74 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 75 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 76 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 77 条 下表の劣化事象等が認められないことを、それぞれ下表の確認方法欄に記載する方法により確認する。

	劣化事象等	確認方法
(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 78 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。

以上