

J10 既存住宅かし保険（宅建業者用）・J10 既存住宅かし保証保険（個人間用） 検査基準

第1章 総則

（定義）

- 第1条 この基準において「一戸建ての住宅」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第1条第4号に規定する一戸建ての住宅をいう。
- 2 この基準において「共同住宅等」とは、規則第1条第4号に規定する共同住宅等をいう。
- 3 この基準において「構造耐力上主要な部分」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号。以下「令」という。）第5条第1項に定める構造耐力上主要な部分をいう。
- 4 この基準において「雨水の浸入を防止する部分」とは、令第5条第2項に定める雨水の浸入を防止する部分をいう。
- 5 この基準において「耐震診断」とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第1項に規定する耐震診断をいう。
- 6 この基準において「劣化事象等」とは、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第3の9に規定する劣化事象等をいう。
- 7 この基準において「適切な維持管理に関する計画等」とは、評価方法基準第5の11-1（2）イ に定める適切な維持管理に関する計画等をいう。
- 8 この基準において「腐朽等」とは、評価方法基準第5の11-1（2）イ に定める腐朽等をいう。
- 9 この基準において「蟻害」とは、評価方法基準第5の11-1（2）イ に定める蟻害をいう。
- 10 この基準において「給排水管路」とは、住宅又はその敷地内に設置された給水管、給湯管及び排水管（汚水管・通気管を含む。）をいう。ただし、以下の（1）（2）及び（3）に掲げるものを除く。
- （1） 設備機器に係る部分
 - （2） 水道事業者、水道管理者又は下水道管理者が所有又は管理している部分
 - （3） 雨水排水管
- 11 この基準において「引渡前リフォーム工事部分」とは、引渡前リフォーム工事特約条項又は給排水管路・引渡前リフォーム工事特約条項を付帯する既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（宅建業者用）又は既存住宅売買瑕疵保証責任保険契約（個人間用）の対象となる住宅の引渡し前に行なった改修工事を実施した部分をいう。

（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。
- 一 昭和56年6月1日以降に着工した住宅
 - 二 昭和56年5月31日以前に着工した住宅で、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基準（平成18年国土交通省告示第185号）を満たすことが確認されたもの
- 2 前項によらず、前項第一号の住宅で、建設工事の完了後に構造耐力上主要な部分に明

らかに影響のある改変が行われた住宅においては、当該住宅が構造耐力上安全であることを確認した場合に対象とする。

- 3 第一項によらず、第一項第二号の住宅で、耐震診断後に構造耐力上主要な部分に明らかに影響のある改変が行われた住宅においては、当該住宅が構造耐力上安全であることを確認した場合に対象とする。

(検査の方法)

第3条 改修工事に係る検査は、工事着手前に行う住宅の工事対象部位に係る現況検査（住宅の現況が検査基準（第2章に規定する検査基準をいう。以下同じ。）に適合していることを確認する検査をいう。以下同じ。）及び当該工事の施工状況検査（当該工事が設計図書に従って行われたことを確認する検査をいう。以下同じ。）により行う。

2 前項の施工状況検査は、工事中又は工事完了後に、計測又は目視（施工確認図書（工事監理者が作成する設計図書のとおり施工されたことが確認できる書類又は写真等をいう。以下同じ。）を含む。）にて確認することにより行う。

3 売買契約に基づき売主から買主に引き渡される住宅に係る検査は、当該住宅の現況検査により行う。ただし、検査の結果、住宅の現況が検査基準に適合しない部位があり、当該部位を改修工事によって検査基準に適合させようとする場合にあっては、当該改修工事について、第1項の施工状況検査により、検査を行う。

4 第1項及び前項の検査は、特別な記載がない限り、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、検査の対象となる部位等のうち仕上材及び移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行う。

5 鉄筋コンクリート造の共同住宅等に係る第1項及び第3項の検査は、検査の対象となる部位のうち、基礎階、最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階、屋根及び外壁について行う。

6 鉄筋コンクリート造の共同住宅等であって、住宅瑕疵担保責任保険法人又は住宅瑕疵担保責任保険法人が認める者が既存住宅の瑕疵担保責任保険の申請日の過去2年以内（適切な維持管理に関する計画等が認められる場合は3年）に実施した第3項の検査の全部又は一部の結果が存する場合は、当該検査結果と住宅の現況とに相違が認められないことを確認することにより、当該検査結果を、第3項の検査の全部又は一部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。

一 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。

二 第2章第2節の検査基準は、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅の検査に適用する。

三 第2章第3節の検査基準は、鉄骨造の住宅の検査に適用する。

2 前条第4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及び雨水の浸入を防止する部分（特約により保険対象部分とした部分を含む。）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られた場合は、当該劣化事象等に係る部分の検査を行う。

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)

第5条 基礎(立ち上がり部分を含む。)について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 幅0.5mm以上のひび割れ
- (2) 深さ20mm以上の欠損
- (3) コンクリートの著しい劣化
- (4) さび汁を伴うひび割れ又は欠損
- (5) 鉄筋の露出

2 前項(1)、(2)、(4)及び(5)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(3)の劣化事象等は、打診又は目視により確認する。

(土台及び床組)

第6条 土台及び床組について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損

2 前項の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。

(床)

第7条 床について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損
- (2) 著しい沈み
- (3) 6/1,000以上の勾配の傾斜(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に限る。)の間を結ぶ直接の水平面に対する角度をいう。)

2 前項(1)及び(2)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(3)の劣化事象等は、計測により確認する。

(柱及び梁)

第8条 柱及び梁について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損
- (2) 梁の著しいたわみ
- (3) 柱の6/1,000以上の勾配の傾斜(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線(2m程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。)

2 前項(1)及び(2)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(3)の劣化事象等は、計測により確認する。

(外壁及び軒裏)

第9条 外壁及び軒裏(乾式仕上げ、タイル仕上げ(湿式工法)又は塗壁仕上げ等)について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 下地材(合板、ラス網・ボード・防水紙又は構造材等)まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
- (2) 複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損(乾式仕上げ、タイル仕上げ(湿式工法)の場合)
- (3) 金属の著しい錆び又は化学的侵食(乾式仕上げの場合)
- (4) 仕上材の著しい浮き(乾式仕上げ以外の場合)

2 前項(1)から(3)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(4)の劣化事象等は、打診又は目視により確認する。

(バルコニー)

第10条 バルコニーについて、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化
- 2 前項の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。
- 3 前項の確認は、構造耐力上主要な部位である場合に限り行うこととする。

(内壁)

第11条 内壁(乾式仕上げ、タイル仕上げ(湿式工法)又は塗壁仕上げ等)について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 下地材(合板、ボード又は構造材等)まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
- (2) 6/1,000以上の勾配の傾斜(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線(2m程度以上の長さのものに限る。)の鉛直線に対する角度をいう。)
- 2 前項(1)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(2)の劣化事象等は、計測により確認する。

(天井)

第12条 天井(乾式仕上げ又は塗壁仕上げ等)について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 下地材(合板、ボード、構造材等)まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(小屋組)

第13条 小屋組(下屋部分を含む。)について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損
- 2 前項の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。

(蟻害)

第14条 第5条から前条に定める検査基準に係る部位について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 著しい蟻害
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。ただし、床下については進入して確認を行うこととする。

(腐朽等)

第15条 第5条から第13条に定める検査基準に係る部位について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 著しい腐朽等
- 2 前項の劣化事象等は、計測又は目視及び打診又は触診により確認する。

(鉄筋の本数及び間隔)

第16条 第5条に定める検査基準に係る部位における鉄筋の本数及び間隔について、構造耐力上問題のある不足が認められないこと。

- 2 試験方法は、電磁波レーダー法又は電磁誘導法による。
- 3 前項の検査箇所及び箇所数は、張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分について各1箇所、底版部分について1箇所とする。
- 4 第2項による試験の結果を新築時の設計図書等と照合し、鉄筋の本数が明らかに少ない状態で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)

第17条 外壁(開口部を含む。)について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) シーリング材の破断又は欠損
 - (2) 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(軒裏)

第18条 軒裏について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) シーリング材の破断又は欠損
 - (2) 軒裏天井の雨漏りの跡
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(バルコニー)

第19条 バルコニーについて、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(内壁)

第20条 内壁について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 雨漏りの跡
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(天井)

第21条 天井について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 雨漏りの跡
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(小屋組)

第22条 小屋組について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 雨漏りの跡
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(屋根)

第23条 屋根について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ
 - (2) 防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合(陸屋根等の場合)
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

第3款 特約を付帯した部分に係るもの

(給排水管路特約を付帯した場合の検査基準)

第24条 給排水管路特約を付帯した場合においては、給水管及び給湯管について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 吐水不良(給水及び給湯する水の変色、にごり、さび等異物の混入を含む。)
- (2) 水漏れ
- (3) 著しい腐食、損傷等

2 前項の劣化事象等は、目視、計測(作動確認を含む。)又は施工写真等により確認する。

第25条 給排水管路特約を付帯した場合においては、排水管について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 逆流、あふれ、詰まり等の排水不良
- (2) 水漏れ
- (3) 著しい腐食、損傷等

2 前項の劣化事象等は、目視、計測(作動確認を含む。)又は施工写真等により確認する。

第26条 給排水管路特約を付帯した場合においては、給水管、給湯管及び排水管の外壁貫通部について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) シーリング材の破断又は欠損

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(引渡前リフォーム工事特約を付帯した場合の検査基準)

第27条 引渡前リフォーム工事特約を付帯した場合においては、リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約 設計施工基準に適合していることを確認する。

2 前項の適合は、目視、計測(作動確認を含む。)又は施工写真等により確認する。

(給排水管路・引渡前リフォーム工事特約を付帯した場合の検査基準)

第28条 給排水管路・引渡前リフォーム工事特約を付帯した場合においては、第24条から第27条までの検査基準を準用する。

第2節 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅

第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの

(基礎)

第29条 基礎(立ち上がり部分を含む。)について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 幅0.5mm以上のひび割れ
- (2) 深さ20mm以上の欠損
- (3) コンクリートの著しい劣化
- (4) さび汁を伴うひび割れ又は欠損(エフロレッセンスを含む。)
- (5) 鉄筋の露出

2 前項(1)(2)及び(5)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(3)の劣化事象等は、打診又は目視により確認する。前項(4)の劣化事象等は、目視により確認する。

(床)

第30条 床について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む。)
 - (2) 6/1,000以上の勾配の傾斜(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に限る。))の間を結ぶ直接の水平面に対する角度をいう。)
- 2 前項(1)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(2)の劣化事象等は、計測により確認する。

(柱及び梁)

第31条 柱及び梁について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む。)
 - (2) 柱の著しい傾斜
- 2 前項(1)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(2)の劣化事象等は、目視により確認する。

(外壁)

第32条 外壁について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合
- (1) 幅0.5mm以上のひび割れ
 - (2) 深さ20mm以上の欠損
 - (3) コンクリートの著しい劣化
 - (4) さび汁を伴うひび割れ又は欠損(エフロレッセンスを含む。)
 - (5) 鉄筋の露出
- タイル仕上げ(湿式工法)又は塗壁仕上げ等の場合
- (1) 下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
 - (2) 複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損(タイル仕上げ(湿式工法)の場合)
 - (3) 仕上材の著しい浮き
- 2 前項(1)及び(2)並びに(5)並びに(1)及び(2)の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(3)及び(3)の劣化事象等は、打診又は目視により確認する。前項(4)の劣化事象等は、目視により確認する。

(バルコニー及び共用廊下)

第33条 バルコニー及び共用廊下について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む。)
- 2 前項の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。
- 3 前項の確認は、構造耐力上主要な部位である場合に限り行うこととする。

(内壁)

第34条 内壁について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合
- (1) 幅0.5mm以上のひび割れ

- (2) 深さ 20mm 以上の欠損
 - (3) コンクリートの著しい劣化
 - (4) さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (エフロレッセンスを含む。)
 - (5) 鉄筋の露出
- 2 前項(1) (2) 及び(5) の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項(3) の劣化事象等は、打診又は目視により確認する。前項(4) の劣化事象等は、目視により確認する。
- 3 前項の確認は、構造耐力上主要な部位が確認できる場合に限り行うこととする。

(天井)

第 35 条 天井について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- コンクリート打放し、塗装仕上げの場合
- (1) コンクリートの著しい劣化
 - (2) さび汁を伴うひび割れ又は欠損 (エフロレッセンスを含む。)
 - (3) 鉄筋の露出
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。
- 3 前項の確認は、構造耐力上主要な部位が確認できる場合に限り行うこととする。

(コンクリート圧縮強度)

第 36 条 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が認められないこと。

- 2 試験方法は、JIS A 1155 又は JIS A 1107 による。
- 3 前項の検査箇所及び箇所数は、第 29 条、第 32 条及び第 34 条に定める検査基準に係る部位において、下階、中間階及び上階それぞれ南面及び北面から 1 箇所ずつとする。
- 4 JIS A 1155 による試験の結果、一定程度以上のコンクリート圧縮強度の不足が見られる場合は、JIS A 1107 により試験を行うものとする。
- 5 JIS A 1107 による試験を過去に実施している場合で、試験結果が信頼できると判断された場合は、その試験結果を当該試験結果として活用することができる。

(鉄筋の本数及び間隔)

第 37 条 鉄筋の本数及び間隔について、構造耐力上問題のある不足が認められないこと。

- 2 試験の方法は、電磁波レーダー法又は電磁誘導法による。
- 3 前項の検査箇所及び箇所数は、第 30 条、第 31 条及び第 32 条に定める検査基準に係る部位において、下階、中間階及び上階それぞれ 2 箇所とする。
- 4 第 2 項による試験の結果を新築時の設計図書等と照合し、鉄筋の本数が明らかに少ない状態で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)

第 38 条 外壁 (開口部、笠木又はバルコニー等との取り合い部分を含む。) について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) シーリング材の破断又は欠損
 - (2) 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(内壁)

第 39 条 内壁について、以下の劣化事象等が認められないこと。

(1) 雨漏りの跡

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(天井)

第 40 条 天井について、以下の劣化事象等が認められないこと。

(1) 雨漏りの跡

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(屋根)

第 41 条 屋根について、以下の劣化事象等が認められないこと。

(1) 著しい防水層の劣化又は水切り金物等の不具合

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

第 3 款 特約を付帯した部分に係るもの

(給排水管路特約を付帯した場合の検査基準)

第 42 条 給排水管路特約を付帯した場合においては、第 24 条から第 26 条までの検査基準を準用する。

(引渡前リフォーム工事特約を付帯した場合の検査基準)

第 43 条 引渡前リフォーム工事特約を付帯した場合においては、第 27 条の検査基準を準用する。

(給排水管路・引渡前リフォーム工事特約を付帯した場合の検査基準)

第 44 条 給排水管路・引渡前リフォーム工事特約を付帯した場合においては、第 24 条から第 27 条までの検査基準を準用する。

第 3 節 鉄骨造の住宅

(鉄骨造の住宅の検査基準)

第 45 条 鉄骨造の住宅については、第 2 章第 1 節及び第 36 条の検査基準を準用する。

注：この検査基準は、既存住宅の瑕疵担保責任保険を引きつけるにあたって実施する住宅の現況及び施工状況の検査に係る検査基準を定めるものであり、保険を引き受けた個別の住宅の安全性や品質を保証するものではなく、当該住宅の瑕疵に起因する不具合事象等の発生を抑制することにより保険の安定的な運営をはかることを目的とするものである。