

既存住宅売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)
既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用・検査事業者コース)
既存住宅売買瑕疵保証責任保険(個人間用・仲介事業者コース)
既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)
既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証責任保険(個人間用・検査事業者コース)
既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証責任保険(個人間用・仲介事業者コース)
検査基準

(趣旨)

第1条 この基準は、既存住宅現況検査の適正な実施を図るため、既存住宅現況検査の方法の基準について定めるものとする。

(定義)

- 第2条 この基準において「既存住宅」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第2条第2項に規定する新築住宅以外の住宅をいう。
- 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(平成12年建設省令第20号)第1条第四号に規定する一戸建ての住宅をいう。
 - この基準において「共同住宅等」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第1条第四号に規定する共同住宅等をいう。
 - この基準において「小規模住宅」とは、階数(地階を含む。以下同じ。)が3以下で延べ面積が500㎡未満の既存住宅をいい、「大規模住宅」とは、小規模住宅以外の既存住宅をいう。
 - この基準において「構造耐力上主要な部分」とは、既存住宅に係る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)第5条第1項に定める住宅のうち構造耐力上主要な部分をいう。
 - この基準において「雨水の浸入を防止する部分」とは、既存住宅に係る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項に定める住宅のうち雨水の浸入を防止する部分をいう。
 - この基準において「確認済証」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項又は第18条第3項の確認済証をいう。
 - この基準において「検査済証」とは、建築基準法第7条第5項又は第18条第18項の検査済証をいう。
 - この基準において「設計住宅性能評価書」とは、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書をいう。
 - この基準において「建設住宅性能評価書」とは、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書をいう。
 - この基準において「認定長期優良住宅建築等計画」とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20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をいう。
 - この基準において「認定長期優良住宅維持保全計画」とは、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号口の認定長期優良住宅維持保全計画をいう。

- 13 この基準において「劣化事象等」とは、劣化事象その他不具合である事象をいう。
- 14 この基準において「蟻害」とは、しろありの蟻道及び被害(複数のしろありが認められることを含む。)をいう。
- 15 この基準において「腐朽等」とは、腐朽、菌糸及び子実体をいう。
- 16 この基準において「既存住宅現況検査」とは、住棟型検査及び住戸型検査をいう。
- 17 この基準において「住棟型検査」とは、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約(宅建業者用)、既存住宅売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用・検査事業者コース)又は既存住宅売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用・仲介事業者コース)を締結しようとする既存住宅に係る検査をいう。
- 18 この基準において「住戸型検査」とは、既存共同住宅戸単位売買瑕疵担保責任保険契約(宅建業者用)、既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用・検査事業者コース)又は既存共同住宅戸単位売買瑕疵保証責任保険契約(個人間用・仲介事業者コース)を締結しようとする既存住宅に係る検査をいう。

(既存住宅現況検査を行う者)

第 3 条 既存住宅現況検査実施者(以下単に「検査実施者」という。)が行う既存住宅現況検査は、次の各号に掲げる対象住宅(既存住宅現況検査の対象となる既存住宅をいう。以下同じ。)の区分に応じ、それぞれ検査実施者のうち当該各号に定める者が行うものとする。

- 一 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 3 条第 1 項第二号から第四号までに掲げる建築物である既存住宅 同法第 2 条第 2 項に規定する一級建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者
 - 二 建築士法第 3 条の 2 第 1 項各号に掲げる建築物である既存住宅(前号に掲げる既存住宅を除く。)前号に定める者又は同法第 2 条第 3 項に規定する二級建築士
 - 三 前二号に掲げる既存住宅以外の既存住宅 前号に定める者又は建築士法第 2 条第 4 項に規定する木造建築士
- 2 検査実施者は、公正に、かつ、この基準に定めるところにより、既存住宅現況検査を行うものとする。
- 3 第 1 項の規定は当社が実施する既存住宅現況検査及び当社の報告書審査の結果をもって当社の既存住宅現況検査に代える場合の検査事業者が行う既存住宅現況検査に適用する。

(既存住宅現況検査の方法)

第 4 条 検査実施者は、次の各号に掲げる対象住宅の構造の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める検査を行うものとする。

- 一 木造 次条及び第 6 条の規定による検査
 - 二 鉄骨造 第 7 条及び第 8 条の規定による検査
 - 三 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造(以下「鉄筋コンクリート造等」という。) 第 9 条及び第 10 条の規定による検査
 - 四 前三号に掲げる構造以外の構造 その構造に応じて前三号に定める検査に準じる検査
- 2 既存住宅現況検査の対象となる部位(以下「対象部位」という。)には、対象住宅(住戸型検査にあっては、検査の対象となる部分に限る。)に存在しない部位を含まないものとする。
- 3 対象住宅が一戸建ての住宅である場合には、基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根、住戸から

確認できる部分について住棟型検査を行う。ただし、第9条第2項ただし書及び第4項は適用しない。

- 4 対象住宅が共同住宅等である場合には、対象部位のうち共用部分に係るものの検査は、住戸型検査にあつては第一号に掲げる部分、住棟型検査にあつては第二号に掲げる部分について行うものとする。ただし、住戸型検査にあつては、対象住宅が長期修繕計画を有するものである場合、外壁、屋根の一部を対象部位から除くことができるものとする。
 - 一 基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根並びに当該共同住宅等の主要な出入口から当該対象住戸に至る経路上及び当該対象住戸から確認できる部分
 - 二 基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根及び次に掲げる共同住宅等の区分に応じ、それぞれ次に定める階にある部分(住戸から確認できる部分を含む。)
 - イ 木造の共同住宅等及び木造以外の小規模住宅である共同住宅等 全ての階
 - ロ 木造以外の大規模住宅である共同住宅等 原則として、最下階、最上階並びに最下階から数えて2の階及び最下階から数えて3に7の自然数倍を加えた数の階(最上階を除く。)
- 5 検査は、少なくとも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、対象部位のうち少なくとも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ものとする。
- 6 前項にかかわらず、床下空間及び小屋裏空間は点検口から確認する。ただし、床下空間及び小屋裏空間自体が存在しないと認められる場合を除く。
- 7 検査実施者は検査を行ったときは、当社の指定する書式により検査報告書を作成する。
- 8 改修工事に係る検査は、第1項に規定される検査のほか、改修工事後の状況について、目視、計測又は書類により確認する。

(木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る検査)

第5条 検査実施者は、木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る検査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないことを(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により検査するものとする。

(い)		(ろ)	(は)
部位		劣化事象等	方法
一 基礎(立ち上がり部分を含む。)		幅0.5mm以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ20mm以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む。)	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
二 土台及び床組		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
三 床		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
		著しい沈み	計測又は目視
		6/1000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。))の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。)	計測
四 柱及び梁		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視
		梁の著しいたわみ	目視
		柱の6/1000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。)	計測
五 外壁及び軒裏	イ 乾式仕上げの場合	合板、ラス網、ボード、防水紙、構造材その他の下地材(以下「外壁等下地材」という。))まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		金属の著しいさび又は化学的侵食	計測又は目視
	ロ タイル仕上げ(湿式工法)の場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ 塗壁仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
ニ その他の仕上げの場合		イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハまでの場合における方法に準じるもの
六 バルコニー(対象住宅が共同住宅等である場合にあっては、バルコニー及び共用廊下)		支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	計測又は目視
七 内壁		合板、ボード、構造材その他の下地材(以下「内壁下地材」という。))まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		6/1000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。)	計測
八 天井		合板、ボード、構造材その他の下地材(以下「天井下地材」という。))まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	目視
九 小屋組(下屋部分を含む。)		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視

- 2 検査実施者は、前項のほか、同項の表中各号の部位(床下の部分を含む。))について、目視(デジタル技術を活用した方法を含む。))により、著しい蟻害が認められないことを検査するものとする。
- 3 検査実施者は、前2項のほか、第1項の表中各号の部位(床下の部分を含む。))について、計測又は目視及び打診又は触診(これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。))により、著しい腐

朽等が認められないことを検査するものとする。

- 4 検査実施者は、前 3 項のほか、基礎(立ち上がり部分を含む。以下この項において同じ。)における鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められないことを検査するものとする。ただし、対象住宅が小規模住宅である場合には、基礎に係る劣化事象等が認められたときに限り、検査するものとする。
- 一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法による検査を行うこと。
 - 二 基礎について、張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各 1 箇所及び底盤部分の 1 箇所を
検査すること。
 - 三 第一号の検査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに
少ない状態と認められないことを検査すること。
- 5 前項の規定にかかわらず、検査済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限り。)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた対象住宅で、基礎(立ち上がり部分を含む。)に係る劣化事象等が認められなかったものは、同項の検査を要しない。

(木造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る検査)

第 6 条 検査実施者は、木造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る検査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないことを(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により検査するものとする。

(い) 部位		(ろ) 劣化事象等	(は) 方法
一 外壁(開口部を含む。)		シーリング材の破断又は欠損	目視
		建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視又は操作
二 軒裏		シーリング材の破断又は欠損	目視
		軒裏天井の雨漏りの跡	目視
三 バルコニー(対象住宅が共同住宅等である場合にあっては、バルコニー及び共用廊下)		防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視
四 内壁		雨漏りの跡	目視
五 天井		雨漏りの跡	目視
六 小屋組		雨漏りの跡	目視
七 屋根	イ 屋根葺材による仕上げの場合	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ	目視
	ロ その他の仕上げの場合	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

(鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る検査)

第 7 条 検査実施者は、鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る検査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないことを(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により検査するものとする。

(い) 部位		(ろ) 劣化事象等	(は) 方法	
一 基礎(立ち上がり部分を含む。)		幅0.5mm以上のひび割れ	計測又は目視	
		深さ20mm以上の欠損	計測又は目視	
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視	
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む。)	目視	
		鉄筋の露出	計測又は目視	
二 土台及び床組		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	
三 床		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	
		著しい沈み	計測又は目視	
		6/1000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。))の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。)	計測	
四 柱及び梁		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	
		梁の著しいたわみ	目視	
		柱の6/1000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。)	計測	
五 外壁及び軒裏	イ 乾式仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視	
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視	
		金属の著しいさび又は化学的侵食	計測又は目視	
	ロ タイル仕上げ(湿式工法)の場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視	
		複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視	
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視	
	ハ 塗壁仕上げの場合	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視	
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視	
	ニ その他の仕上げの場合		イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハまでの場合における方法に準じるもの
	六 バルコニー(対象住宅が共同住宅等である場合にあつては、バルコニー及び共用廊下)		支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	計測又は目視
七 内壁		内壁下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視	
		6/1000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。)	計測	
八 天井		天井下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	目視	
九 小屋組(下屋部分を含む。)		著しいひび割れ、劣化又は欠損	計測又は目視	

2 検査実施者は、前項のほか、同項の表中各号の部位(床下の部分を含む。)について、計測又は目視及び打診又は触診(これらの方法のうち、デジタル技術を活用した方法を含む。)により、著しい腐食が認められないことを検査するものとする。

3 検査実施者は、前 2 項のほか、住棟型検査にあつては、基礎(立ち上がり部分を含む。以下この項に

において同じ。)における鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められないことを検査するものとする。ただし、対象住宅が小規模住宅である場合には、基礎に係る劣化事象等が認められたときに限り、検査するものとする。

一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法により検査すること。

二 基礎について、張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分の各 1 箇所並びに底盤部分の 1 箇所を検査すること。

三 第一号の検査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められないことを検査すること。

4 前項の規定にかかわらず、検査済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた対象住宅で、基礎(立ち上がり部分を含む。)に係る劣化事象等が認められなかったものは、同項の検査を要しない。

5 検査実施者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、第 1 項から第 3 項までに規定する検査のほか、コンクリートの圧縮強度について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められないことを検査するものとする。ただし、検査済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた対象住宅の住戸型検査にあっては、検査することを要しない。

一 日本工業規格(以下「JIS」という。) A1155 による反発度の測定結果に基づく推定又は JIS A1107 による試験を行うこと。

二 基礎(立ち上がり部分を含む。)について、南面及び北面の各 1 箇所を検査すること。ただし、前述の通り検査を実施できない場合は、基礎(立ち上がり部分を含む。)について、最低 1 箇所以上の検査を行うものとする。

三 JIS A1107 による試験を過去に実施している場合において、検査結果が信頼できるものと認められるときは、その検査結果を活用することができるものとする。

6 前項の規定にかかわらず、対象住宅が次の各号のいずれにも該当する場合の住棟型検査であって、基礎(立ち上がり部分を含む。)に係る劣化事象等がなかったときは、同項の検査を要しない。

一 確認済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に交付を受けたものに限る。)若しくは設計住宅性能評価書の交付又は認定長期優良住宅建築等計画若しくは認定長期優良住宅維持保全計画に係る住宅であって、コンクリートの圧縮強度に係る試験の方法を確認できるものであるとき。

二 検査済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた住宅であるとき。

(鉄骨造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る検査)

第 8 条 検査実施者は、鉄骨造の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る検査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないことを(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により検査するものとする。

(い) 部位		(ろ) 劣化事象等	(は) 方法
一 外壁(開口部を含む。)		シーリング材の破断又は欠損	目視
		建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視又は操作
二 軒裏		シーリング材の破断又は欠損	目視
		軒裏天井の雨漏りの跡	目視
三 バルコニー(対象住宅が共同住宅等である場合にあっては、バルコニー及び共用廊下)		防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視
四 内壁		雨漏りの跡	目視
五 天井		雨漏りの跡	目視
六 小屋組		雨漏りの跡	目視
七 屋根	イ 屋根葺材による仕上げの場合	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ	目視
	ロ その他の仕上げの場合	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る検査)

第9条 検査実施者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る検査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないことを(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により検査するものとする。

(い)		(ろ)	(は)
部位		劣化事象等	方法
一 基礎(立ち上がり部分を含む)		幅0.5mm以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ20mm以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む。)	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
二 床		著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。)	計測又は目視
		6/1000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。)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。)	計測
三 柱及び梁		著しいひび割れ、劣化又は欠損(さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。)	計測又は目視
		柱の著しい傾斜	計測又は目視
四 外壁	イ コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合	幅0.5mm以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ20mm以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む。)	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
	ロ タイル仕上げ(湿式工法)の場合	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ハ 塗壁仕上げの場合	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落	計測又は目視
		仕上材の著しい浮き	打診又は目視
	ニ その他の仕上げの場合	イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハまでの場合における方法に準じるもの
	五 バルコニー(対象住宅が共同住宅等である場合にあっては、バルコニー及び共用廊下)		支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化(さび汁、白華又は鉄筋の露出を含む。)
六 内壁		幅0.5mm以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ20mm以上の欠損	計測又は目視
		コンクリートの著しい劣化	打診又は目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む。)	目視
		鉄筋の露出	計測又は目視
七 天井		コンクリートの著しい劣化	目視
		さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む。)	目視
		鉄筋の露出	目視

2 検査実施者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、前項のほか、鉄筋の本数及び間隔について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められないことを検査するものとする。ただし、

住戸型検査又は検査済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。)若しくは建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた対象住宅で、第二号に掲げる検査箇所に係る劣化事象等がなかったと認められるものの住棟型検査にあつては、検査することを要しない。

一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法による検査を行うこと。

二 前項の表中第二号から第四号までの部位について、第 4 条第 4 項第二号ロに定める階の各 2 箇所を検査すること。

三 第一号の検査の結果と新築時の設計図書等との照合その他の方法により、鉄筋の本数が明らかに少ない状態と認められないことを検査すること。

3 検査実施者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、前 2 項のほか、コンクリートの圧縮強度について、次に掲げる方法により、構造耐力上問題のある不足が認められないことを検査するものとする。ただし、検査済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。)若しくは建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた対象住宅の住戸型検査にあつては、検査することを要しない。

一 JIS A1155 による反発度の測定結果に基づく推定又は JIS A1107 による試験を行うこと。

二 住戸型検査にあつては、外壁について、最下階及び最下階から数えて 2 の階の各 1 箇所を検査すること。ただし、前述の通り検査を実施できない場合は、対象住宅を含む住棟の構造耐力上主要な部分について、最低 1 箇所以上の検査を行うものとする。

三 住棟型検査にあつては、第 1 項の表中第一号、第四号及び第六号の部位について、第 4 条第 4 項第二号ロに定める階のそれぞれ南面及び北面の各 1 箇所を検査すること。ただし、前述の通り検査を実施できない場合は、第 1 項の表中第一号、第四号及び第六号の部位について、前述の通り検査を行う場合の箇所数以上の検査を行うものとする。

四 JIS A1107 による試験を過去に実施している場合において、検査結果が信頼できるものと認められるときは、その検査結果を活用することができるものとする。

4 前項の規定にかかわらず、対象住宅が次の各号のいずれにも該当する場合の住棟型検査であつて、同項第三号に掲げる検査箇所に係る劣化事象等がなかったときは、同項の検査を要しない。

一 確認済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に交付を受けたものに限る。)若しくは設計住宅性能評価書の交付又は認定長期優良住宅建築等計画若しくは認定長期優良住宅維持保全計画に係る住宅であつて、コンクリートの圧縮強度に係る試験の方法を確認できるものであるとき。

二 検査済証(平成 11 年 5 月 1 日以降に確認済証の交付を受けた新築住宅に係るものに限る。)又は建設住宅性能評価書(既存住宅に係るものを除く。)の交付を受けた住宅であるとき。

5 検査実施者は、対象住宅が小規模住宅である場合には、第 1 項のほか、基礎(立ち上がり部分を含む。)に係る劣化事象等が認められた場合に限り、第 2 項の規定による検査を行うものとする。

(鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る検査)

第 10 条 検査実施者は、鉄筋コンクリート造等の対象住宅のうち雨水の浸入を防止する部分に係る検査として、次の表の(イ)欄に掲げる部位における(ロ)欄に掲げる劣化事象等が認められないことを(ハ)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により検査するものとする。

(い) 部位	(ろ) 劣化事象等	(は) 方法
一 外壁(開口部、笠木、バルコニーその他の部位との取り合い部分を含む。)	シーリング材の破断又は欠損	目視
	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視又は操作
二 内壁	雨漏りの跡	目視
三 天井	雨漏りの跡	目視
四 屋根	著しい防水層のひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合	目視

(給排水管路特約に係る検査)

第 11 条 検査実施者は、第 4 条第 1 項に規定される検査のほか、給排水管路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場合は、給排水管路に係る検査として、次の表の(い)欄に掲げる部位における(ろ)欄に掲げる劣化事象等が認められないことを(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により検査するものとする。

(い) 部位	(ろ) 劣化事象等	(は) 方法
一 給水管及び給湯管	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。)	目視
	水漏れ	目視
	著しい腐食、損傷等	目視
二 排水管	逆流、あふれ、詰まり等の排水不良	目視
	水漏れ	目視
	著しい腐食、損傷等	目視
三 給水管、給湯管及び排水管の外壁貫通部	シーリング材の破断又は欠損	目視

2 前項に規定する給排水管路とは、住棟型検査において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、以下の各号に定めるものを除く。

- 一 設備機器に係る部分
- 二 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
- 三 雨水排水管

3 第 1 項に規定する給排水管路とは、住戸型検査においては住宅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。)で保険契約の対象となる住宅の買主の専有部分であるものをいう。ただし、以下の各号に定めるものを除く。

- 一 設備機器に係る部分
- 二 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
- 三 雨水排水管

(引渡前リフォーム工事特約に係る検査)

第 12 条 検査実施者は、第 4 条第 1 項に規定される検査のほか、引渡前リフォーム工事特約を付帯する場合、引渡前リフォーム工事部分が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

いることを目視、計測、操作又は書類により確認する。

- 2 前項に規定する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。