

住宅保証延長瑕疵保証責任保険(10 年・メンテナンス工事任意)
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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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 m² 未満の既存住宅をいう。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 この基準において「既存住宅現況検査」とは、住宅保証延長瑕疵保証責任保険契約(10 年・メンテナンス工事任意)を締結しようとする小規模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一級建築基準適合判定資格者
- 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又は二級建築基準適合判定資格者
- 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既存住宅現況検査を行う。
- 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、基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根及び全ての階にある部分(住戸から確認できる部分を含む。)について行うものとする。
- 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(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。)に係る劣化事象等が認められた場合に限り、基礎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。

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。

(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		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(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、基礎(立ち上がり部分を含む。以下この項において同じ。))に係る劣化

事象等が認められた場合に限り、基礎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。

- 一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法により検査を行うこと。
- 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。

(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。)	計測又は目視
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、前項のほか、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、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。

- 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、各階の各 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。

(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(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、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