

ハウスプラス中国住宅保証 中古住宅保証検査基準

目次	…P.1
第1章 総則	…P.2
第2章 検査基準	…P.3
第1節 木造、及び鉄骨造	…P.4
第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの	…P.4
第2款 雨水の侵入を防止する部分に係るもの	…P.6
第2節 鉄筋コンクリート造	…P.6
第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの	…P.6
第2款 雨水の侵入を防止する部分に係るもの	…P.8
第3節 給排水管路・設備に関するもの（付帯特約に係るもの）	…P.9

ハウスプラス中国住宅保証 中古住宅保証検査基準

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（平成12年建設省令第20号。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「現況検査」とは、ハウスプラス中国住宅保証現況検査・施工状況検査業務規程（以下、規程という）第2条第1項に規定する現況検査をいう。
- 6 この基準において「施工状況検査」とは、規程第2条第2項に規定する施工状況検査をいう。
- 7 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（平成7年法律第123号）第2条第1項に規定する耐震診断をいう。
- 8 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。以下、評価方法基準という）第3第8項に規定する劣化事象等をいい、第2章各節に掲げるものとする。
- 9 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、11-1（2）イ①に定める適切な維持管理に関する計画等をいう。
- 10 この基準において「腐朽等」とは、評価方法基準第5、11-1（2）イ③に定める腐朽等をいう。
- 11 この基準において「蟻害」とは、評価方法基準第5、11-1（2）イ④に定める蟻害をいう。
- 12 この基準は、対象住宅の瑕疵保証業務を引き受けるにあたって実施する現況検査及び施工状況検査に係る基準を定めるものであり、保証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、瑕疵保証業務の安定的な運営をはかることを目的とする。

(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）を満たす事が確認されたもの

- 2 前項第一号に該当する住宅のうち、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、前項の規定に係わらず、当該住宅が構造耐力上安全であることが確認できるものを対象とする。
- 3 第一項第二号に該当する住宅のうち、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、第1項の規定に係わらず、当該住宅が構造耐力上安全であることが確認できるものを対象とする。

（検査）

- 第3条 改修工事に係わる検査は、現況検査、及び当該工事の施工状況検査により行う。
- 2 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、現況検査により行う。ただし、検査の結果、住宅の現況が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、前項の施工状況検査により、検査を行う。
 - 3 鉄筋コンクリート造の共同住宅等に係る第1項及び前項の検査は、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の自然倍数を加えた階、屋根及び外壁について行う。
 - 4 鉄筋コンクリート造の共同住宅等であって、保険申込みを行う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（第36条及び第37条については別途定める）に実施した第1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1項の検査の全部又は一部に代えることが出来る。

（適用範囲）

- 第4条 この基準は、次の各号に定める事項について、ハウスプラス中国住宅保証既存住宅状況調査・現況検査方法規程に基づく確認を行うものとする。
- 一 木造及び鉄骨造について、第2章第1節の基準を適用する。
 - 二 鉄筋コンクリート造について、第2章第2節の基準を適用する。
 - 三 その他の構造については、第2章各節のうち、該当項目について適用する。
- 2 前項に関わらず、劣化事象等以外の事由により、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に劣化事象等が生じる恐れがあると認めた場合は、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、及び鉄骨造

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及び欠損
- (5) 鉄筋の露出

(土台及び床組)

第6条 土台及び床組について、著しいひび割れ、劣化又は欠損が認められないこと。

(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) 6/1000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。）

(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6/1000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。）

(外壁及び軒裏)

第9条 外壁及び軒裏について、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、防水紙又は構造部材等）に到達するひび割れ、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) 金属の著しい錆び及び化学的浸食（乾式仕上げの場合）
- (4) 仕上材の浮き（乾式仕上げ以外の場合）

(バルコニー (及び共用廊下))

第10条 バルコニー (及び共用廊下) について、支持部材、又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化が認められないこと。

2 前項の確認は構造上主要な部位である場合に限り行う。

(内壁)

第11条 内壁について、以下の劣化事象が認められないこと。

- (1) 下地材 (合板、ボード又は構造材等) に到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
- (2) 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。)

(天井)

第12条 天井について、下地材 (合板、ボード又は構造材等) に達するひび割れ、劣化 (浮き、はらみ、剥落) 又は欠損が認められないこと。

(小屋組)

第13条 小屋組 (下屋部分を含む) について、著しいひび割れ、劣化又は欠損が認められないこと。

(蟻害)

第14条 木造については、第5条から前条に定める部位について、著しい蟻害が認められないこと。

(腐朽等)

第15条 第5条から第13条に定める部位について、著しい腐朽等が認められないこと。

(鉄筋の本数及び間隔)

第16条 第5条に定める部位において劣化事象等が確認された場合は、当該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。ただし、平成12年5月31日以前に建築確認を受けた住宅の基礎形式が布基礎若しくはべた基礎であって軟弱地盤区域外に建築されているもの、又は地盤の長期許容応力度が70kN/m²以上であって不同沈下等によって基礎に損傷が生じる恐れのない地盤であることが証明できる場合は、この限りでない。

(コンクリート圧縮強度)

第17条 鉄骨造の大規模住宅にあつては、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。

第2款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの
(外壁)

第18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及び欠損
- (2) 建具の周囲の隙間及び建具の著しい開閉不良

(軒裏)

第19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

(バルコニー（及び共用廊下）)

第20条 バルコニー（及び共用廊下）について、防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合が認められないこと。

(内壁)

第21条 内壁について、雨漏りの跡が認められないこと。

(天井)

第22条 天井について、雨漏りの跡が認められないこと。

(小屋組)

第23条 小屋組について、雨漏りの跡が認められないこと。

(屋根)

第24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

第2節 鉄筋コンクリート造

第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの
(基礎)

第25条 基礎（立ち上り部分を含む）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及び欠損（エフロレッセンスを含む）
- (5) 鉄筋の露出

(床)

第26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、劣化及び欠損（さび汁、エフロレッセンス又は鉄筋の露出を含む）
- (2) 6/1000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）

(柱及び梁)

第27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、劣化及び欠損（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

(外壁)

第28条 外壁について、以下の劣化事象等が認められないこと。

①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及び欠損（エフロレッセンスを含む）
- (5) 鉄筋の露出

②タイル仕上げ（湿式工法）、又は塗壁等仕上げ等の場合

- (1) 下地材に到達するひび割れ、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) 仕上げ材の浮き

(バルコニー（及び共用廊下）)

第29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、又は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 前項の確認は構造上主要な部位である場合に限り行うこととする。

(内壁)

第30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) 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及び欠損（エフロレッセンスを含む）
- (5) 鉄筋の露出

(天井)

第31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) コンクリートの著しい劣化
- (2) さび汁を伴うひび割れ及び欠損（エフロレッセンスを含む）
- (3) 鉄筋の露出

(コンクリート圧縮強度)

第32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。

(鉄筋の本数及び間隔)

第33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。

第2款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

(外壁)

第34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及び欠損
- (2) 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良

(内壁)

第35条 内壁について、雨漏りの跡が認められないこと。

(天井)

第36条 天井について、雨漏りの跡が認められないこと。

(屋根)

第37条 屋根について、著しい防水層の劣化又は水切り金物等の不具合が認められないこと。

と。

第3節 給排水管路・設備に関するもの（付帯特約に係るもの）

（給水管及び給湯管）

第38条 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) 漏水（変形、腐食、損傷等の不具合を含む）
- (2) 赤水（給水及び給湯する水の変色、にごり、異物の混入を含む）

（排水管及び污水管）

第39条 排水管及び污水管について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 漏水（詰まり、著しい錆並びに腐食、及び損傷等の不具合を含む）
- (2) 排水の滞留（オーバーフロー（逆流、あふれ）等を含む）

（給排水設備）

第40条 住宅またはその敷地内に設置された給排水設備について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 受水槽、又は高置水槽（水道業者又は下水道業者が所有又は管理している部分を除く）の漏水、詰まり、変形、損傷、著しい錆並びに腐食、又は接続不良
- (2) 揚水ポンプ、電気温水器、雑排水ポンプ、湧水排水ポンプ、又は污水ポンプ（水道業者又は下水道業者が所有又は管理している部分を除く）の漏水、詰まり、変形、損傷、著しい錆並びに腐食、接続不良、又は作動不良
- (3) 弁（水道業者又は下水道業者が所有又は管理している部分を除く）の詰まり、変形、損傷、著しい錆並びに腐食、又は接続不良

（電気設備）

第41条 住宅またはその敷地内に設置された変圧器、受配電盤、制御盤、監視盤、継電気盤、継電器、計器用変成器、開閉器、碍子、碍管、保護装置、支持フレーム、母線、配線（電気事業者が所有又は管理している部分を除く）の変形、損傷、著しい錆若しくは腐食、又は作動不良が認められないこと。

（ガス設備）

第42条 住宅またはその敷地内に設置されたガス管（ガス事業者が所有又は管理している部分を除く）の変形、損傷、著しい錆若しくは腐食、又は接続不良が認められないこと。

附則 この中古住宅保証検査基準は、平成25年7月1日から、ハウスプラス中国住宅保証現況検査・施工状況検査業務規程に記載される現況検査の基準として施行する。

平成 25 年 12 月 1 日改訂

平成 30 年 3 月 1 日改訂