

 Y.STORY 建物検査

検査基準

合同会社 Y.STORY 建築事務所
2017年09月01日

既存住宅瑕疵保証(個人間)「Y.STORY 建物検査」

検査基準

第1章 総則

(定義)

- 第1条 この規準において、「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（以下単に「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 この規準において、「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 この規準において、「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）」（以下単に「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 この規準において、「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 この規準において「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 この規準において「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 この規準において、「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。
 - 8 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。
 - 9 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。

(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）に適合している事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事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、当該工事が設計図書に従って施工が行われた事を、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事が確認できる書類又は写真等をいう。以下同じ。）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げ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の自然倍数を加えた階、屋根及び外壁について行う。ただし、共同住宅等の一の住戸に対する保険申込については別途定める。
 - 6 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、木造の一戸建て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の共同住宅等の検査に適用する。
 - 三 第2章第3節の検査基準は、鉄骨造の一戸建ての住宅等の検査に適用する。
- 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に検査基準に規定される劣化事象等が生じてい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 木造の一戸建て住宅

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 0.5 mm以上のひび割れ
- (2) 深さ 20 mm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

- 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) 6/1000 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（3 m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、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）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）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（乾式仕上の場合）
- (4) 仕上材の浮き（乾式仕上以外の場合）

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、以下の劣化事象が認められないこと。

- (1) 支持部材、床又は手すりの著しいぐらつき、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。手摺のぐらつきについては通常の使用において想定される力を加えることにより確認する。
- 3 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) 6/1.000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）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、以下の劣化現象等が認められないこと。

- (1) 下地材（合板、ボード、構造材等）に達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
- 2 前項の劣化現象は、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、床下および小屋裏については点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲とする。

(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。ただし、第5条に規定する基礎の検査において劣化事象等が確認されない住宅については、当該検査は行わないことが出来る。

- 2 試験方法は、電磁波レーダ法又は電磁波誘導法による。
- 3 前項の検査箇所及び箇所数は、張間方向及び桁行き方向の立ち上り部分について各1か所、底盤部分について1か所とする。
- 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
- 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、以下の劣化事象が認められないこと。

(1) 雨漏りの跡

2 前項の劣化事象は、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 給排水管路・給排水設備・電気設備及びガス設備に係るもの

(給水管及び給湯管)

第24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) 給水管及び給湯管は、水漏れ、変形、腐食、損傷等の不具合がないこと。

(2) 給水及び給湯する水質において、色、にごり、異物の混入等の異常がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(排水管及び污水管)

第25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) 配水管及び汚水管は、水漏れ及び詰まり、著しいさび・腐食、損傷等の不具合がないこと。
- (2) 排水における動作確認等において、オーバーフロー(逆流、あふれ)等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(給排水設備)

第26条 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、高置水槽等の機能に不具合がないこと。
- (2) 雑排水ポンプ等の著しい損傷、不適切な動作。

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(ます)

第27条 ますについて、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 漏水及びますと配管接続部のずれ
- (2) 排水の滞留及びますの腐食又は著しい損傷

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(電気設備)

第28条 電気設備について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) スイッチ・コンセントの通電状況に不具合がないこと
- (2) 電気配管・配線の変形、損傷、劣化等による照明器具、換気設備等の不適切な動作。

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(換気設備)

第29条 換気設備について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 換気設備の著しい損傷、動作不良
- (2) 機械換気設備に係るダクトの脱落
- (3) 給気ガラリ又は排気ガラリの閉鎖又は腐食

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(ガス設備)

第30条 ガス設備について、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) ガス管の著しい損傷、腐食、劣化、接続不良。

2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

第2節 鉄筋コンクリート造の共同住宅等

第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの

(基礎)

第31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 0.5 mm以上のひび割れ
- (2) 深さ 20 mm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 前項（1）及び（2）並びに（5）の劣化事象等は、計測又は目視により確認する。前項（3）の劣化現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32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（錆汁、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（3 m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33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（錆汁、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、計測により確認する。

(外壁)

第34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・塗装仕上げの場合

- (1) 幅 0.5 mm以上のひび割れ
- (2) 深さ 20 mm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

- 2 前項①(1)並びに(2)並びに(5)並びに②(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①(3)及び②(3)の劣化事象等は、打診又は目視により確認する。前項①(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35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、床又は手摺の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化（錆汁、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。手摺のぐらつきについては通常の使用において想定される力を加えることにより確認する。
- 3 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36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 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37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及び欠損（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38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 検査方法は、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31条、第34条及び第36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か所ずつとする。ただし、既存共同住宅戸単位販売瑕疵保証（個人間）の場合は、対象住宅の建築確認日に応じて、それぞれ次の各号のとおりとする。
 - ① 平成11年4月30日以前に建築確認を受けた住宅は、当該検査は一の階についてのみ行う。
 - ② 平成11年5月1日以降に建築確認を受けた住宅については、当該検査を行わないことができる。
 - 4 JIS A 1155 による検査の結果、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 1155 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、その調査結果を当該試験結果として活用することができる。
 - 6 階数が3以下（地階を含む。）であり、かつ床面積500㎡未満のものについては第1項から第4項までの規定は適用しない。

(鉄筋の本数及び間隔)

- 第39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 検査方法は、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32条、第33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2か所とする。ただし、既存共同住宅戸単位販売瑕疵保証（個人間）の場合は、当該検査を行わないことができる。
 - 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。
 - 5 階数が3以下（地階を含む。）であり、かつ床面積500㎡未満のものについては第1項から第4項までの規定にかかわらず、第5条及び第16条の規定を適用する。

第2款 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

(外壁)

- 第40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
- 2 前項の劣化事象等は、目視により確認する。

(内壁)

第41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42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43条 屋根について、以下の劣化事象等が認められないこと。ただし、既存共同住宅戸単位販売瑕疵保証（個人間）の場合は、建物の維持修繕が長期修繕計画に基づいて行われていない住宅についてのみ行うことが出来る。

- (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 給排水管路・給排水設備・電気設備及びガス設備に係るもの

(給排水管路・給排水設備・電気設備及びガス設備)

第44条 給排水管路・給排水設備・電気設備及びガス設備に係る基準は、第2章第1節第3款給排水設備・電気設備及びガス設備に係るものに準ずるものとする。

第3節 鉄骨造住宅

第1款 構造耐力上主要な部分に係るもの

(構造耐力上主要な部分)

第45条 鉄骨住宅の構造耐力上主要な部分に係る基準は、次にあげるものとする。

- (1) 基礎は、第5条（基礎）及び第16条（鉄筋の本数及び間隔）を準用する。
- (2) 床は、第7条（床）を準用する。
- (3) 柱及び梁は、第8条（柱及び梁）を準用する。
- (4) 外壁及び軒裏は、第9条（外壁及び軒裏）を準用する。
- (5) バルコニーは、第10条（バルコニー）を準用する。
- (6) 内壁は、第11条（内壁）を準用する。
- (7) 天井は、第12条（天井）を準用する。

第2款 雨水の進入を防止する部分に係るもの

(雨水の進入を防止する部分)

第46条 鉄骨住宅の雨水の侵入を防止する部分に係る基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 外壁は、第17条（外壁）を準用する。

- (2) 軒裏は、第 18 条（軒裏）を準用する。
- (3) バルコニーは、第 19 条（バルコニー）を準用する。
- (4) 内壁は、第 20 条（内壁）を準用する。
- (5) 天井は、第 21 条（天井）を準用する。
- (6) 屋根は、第 23 条（屋根）及び第 43 条（屋根）を準用する。

第 3 款 給排水管路・給排水設備・電気設備及びガス設備に係るもの

（給排水管路・給排水設備・電気設備及びガス設備）

第 4 7 条 給排水管路・給排水設備・電気設備及びガス設備に係る基準は、第 2 章第 1 節第 3 款 給排水管路・給排水設備・電気設備及びガス設備に係るものに準ずるものとする。

注) この検査基準は、既存住宅の瑕疵保証を引き受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保証業務の安定的な運営をはかることを目的とするものである。

附則 この基準は 2017 年 9 月 1 日から運用する