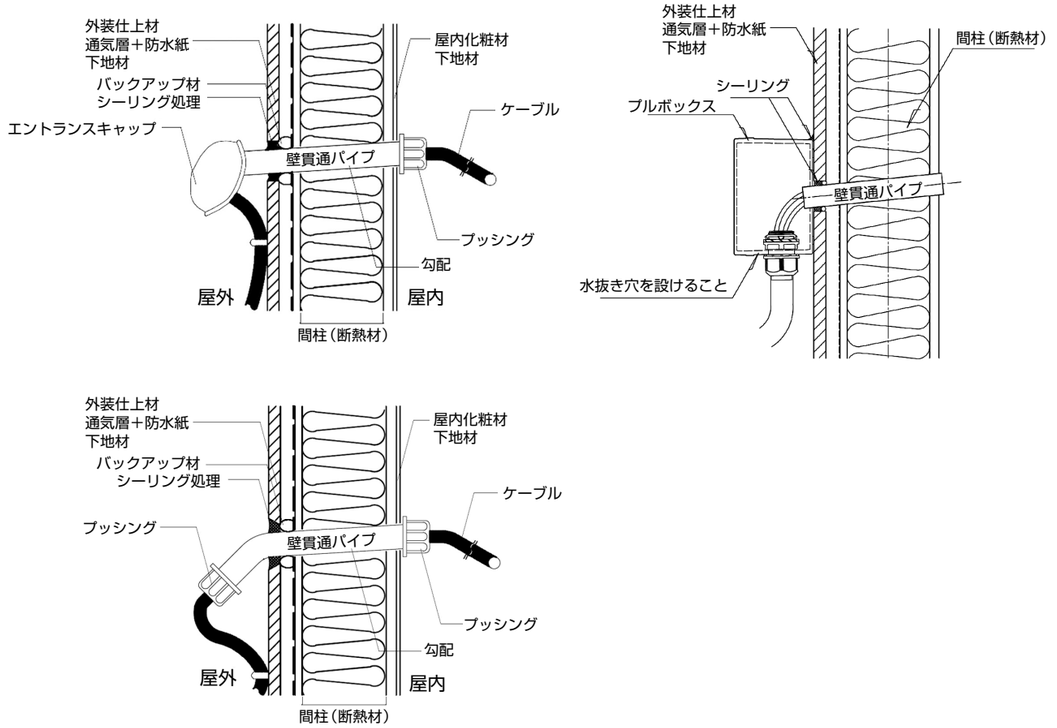
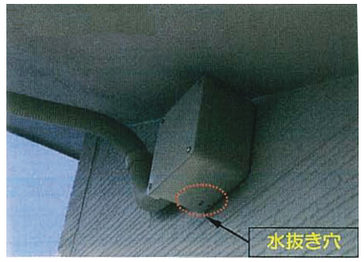


図８　貫通部の処理例

図表の出典：
※１　一般社団法人太陽光発電協会　「設計・施工のポイント」（http://www.jpea.gr.jp/）
※２　住宅用太陽光発電システム施工品質向上委員会編「住宅用太陽光発電システム設計・施工指針」及び「住宅用太陽光発電システム設計・施工指針　補足」
※３　株式会社京セラ ソーラーコーポレーション カタログ



イ．プルボックスの例①（屋内引込み設置）

ロ．プルボックスの例②（屋外設置）

第３章

既存住宅売買瑕疵保険検査基準の解説

1. 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の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の11－１(2)イ④に定める蟻害をいう。

解　説

【用語の解説】
ここでは、用語の定義をしている。
基本的に、全て関係法令で定義されているが、具体的には次のとおりである。
・規則第１条第４号に規定する「一戸建ての住宅」とは、住宅の用途以外の用途に供する部分を有しないものをいう。
・規則第１条第４号に規定する「共同住宅等」とは、長屋その他一戸建ての住宅以外の住宅をいう。
・令第５条第１項に定める「構造耐力上主要な部分」とは、住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するもの）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するもの）で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他振動若しくは衝撃を支えるものとする。
・令第５条第２項に定める「雨水の浸入を防止する部分」とは、次に掲げるものとする。
　一　住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
　二　雨水を排除するための住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分
・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」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。
・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」とは、劣化事象その他不具合である事象をいう。（図１、２参照）
・評価方法基準第５の11－１(2)イ①に定める「適切な維持管理に関する計画等」とは、共同住宅等の良好な維持管理を行う上で必要となる適切な長期修繕計画及び管理規約、適切な金額の修繕積立金並びに他の法令に基づく昇降機その他の設備の点検の実施をいう。
・評価方法基準第５の11－１(2)イ③に定める「腐朽等」とは、腐朽、菌糸及び子実体をいう。（図１参照）
・評価方法基準第５の11－１(2)イ④に定める「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。（図１参照）

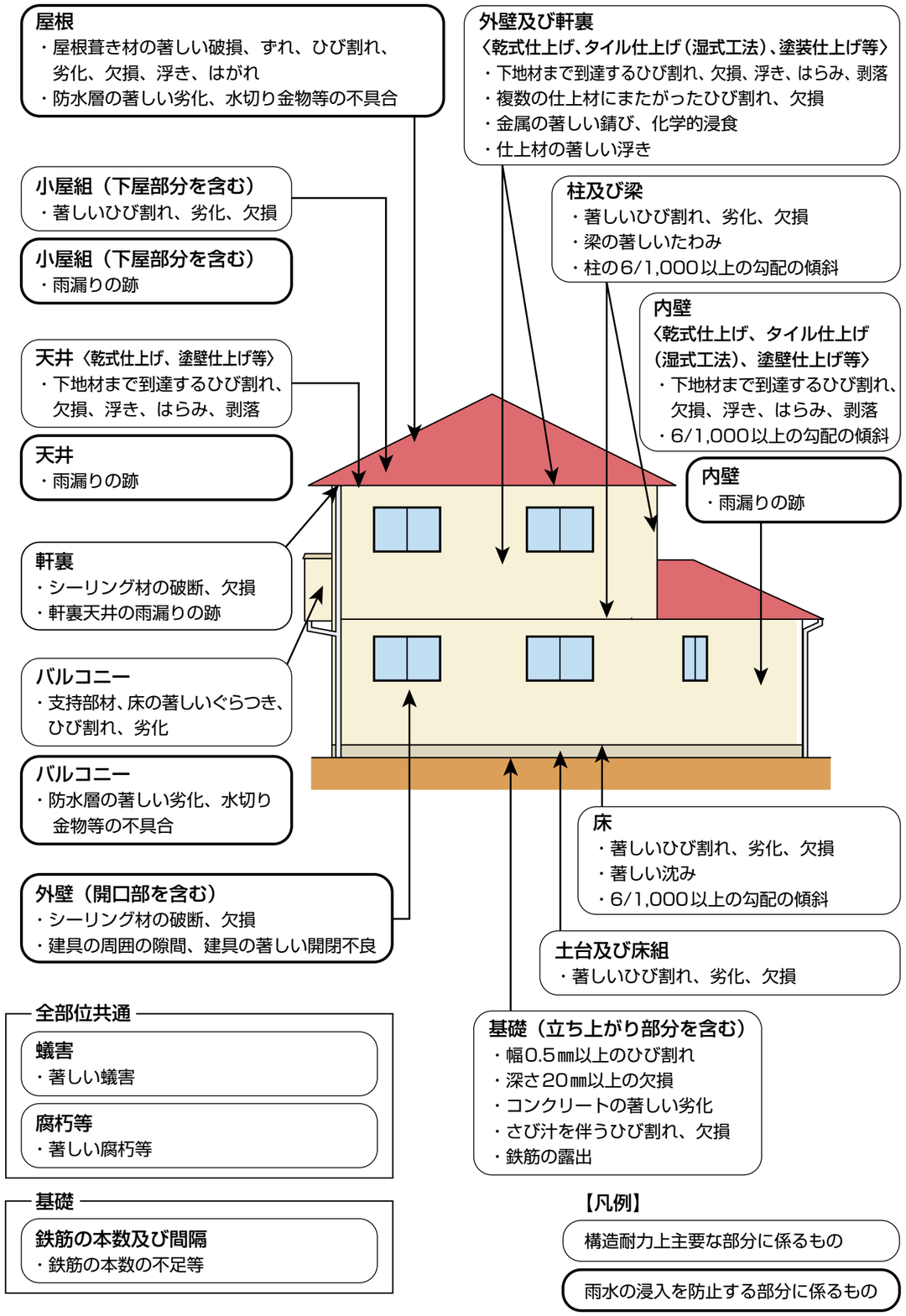


図１　木造の一戸建ての住宅の劣化事象等の例

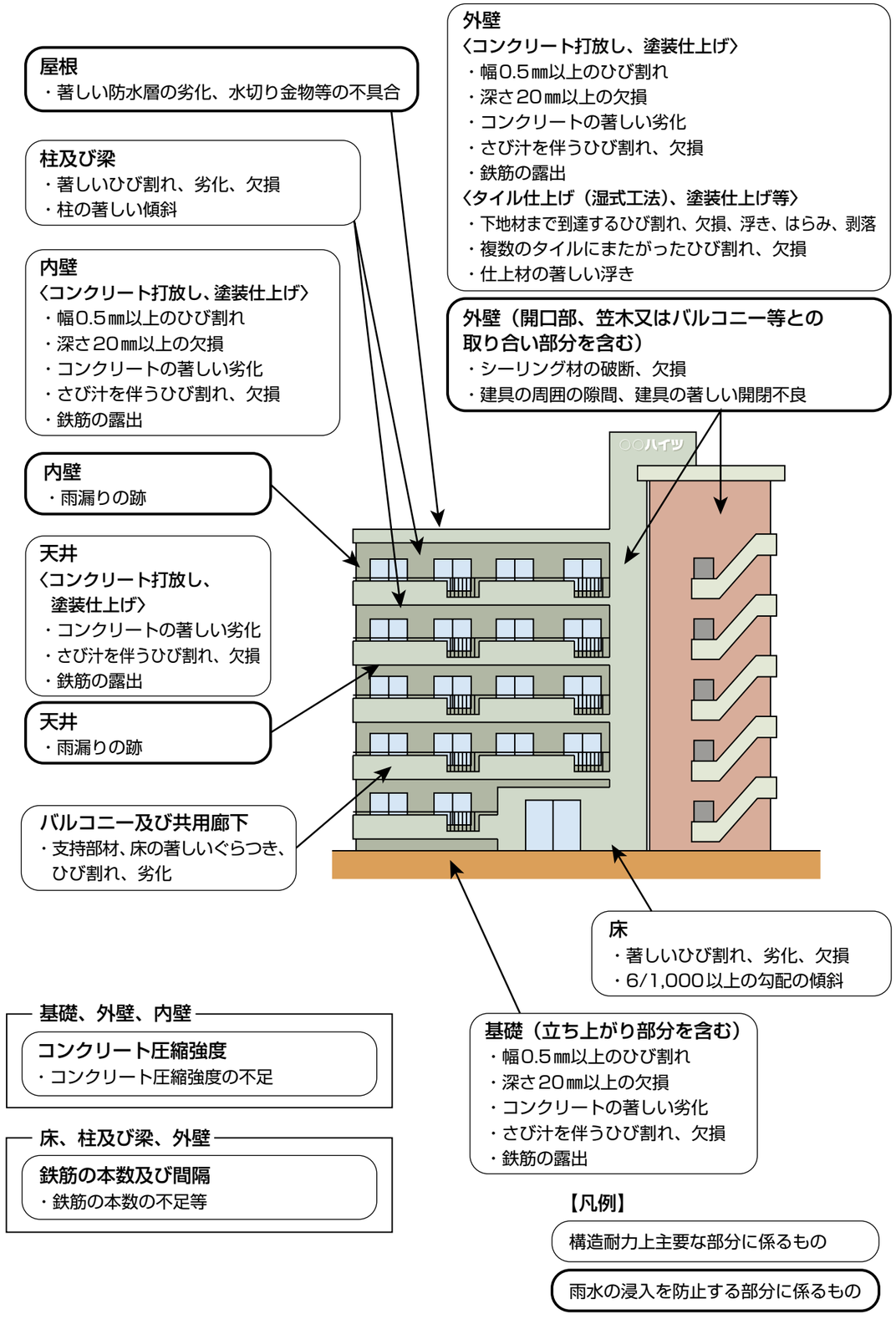


図2　鉄筋コンクリート造の共同住宅等の劣化事象等の例

1. 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。

解　説

検査基準の対象となる住宅を定めている。
第1項では、対象とする住宅を規定している。
第一号は、建築基準法施行令の構造規定が大幅に改正された昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅である。
第二号は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた住宅で、「耐震診断の結果、耐震補強が不要であることが確認された住宅」である。
第2項及び第3項では、第一号又は第二号で規定する住宅で、その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、現行の建築基準法第20条（構造耐力）及び第40条（地方公共団体の条例による制限の附加）に係る規定を満足することを確認した場合に、検査基準の対象とする旨が記されている。

1. 検査の方法

第３条　改修工事に係わる検査は、工事着手前に行う住宅の工事対象部位に係わる現況検査（住宅の現況が検査基準（第２章※1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。以下に同じ。）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、歩行その他の通常の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の自然倍数を加えた階、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。

※1　本テキストでは、「第３章第２編　木造の一戸建ての住宅」及び「第３章第３編　鉄筋コンクリート造の共同住宅等」をいう。

解　説

第３条では、検査の種類及びその方法を具体的に定めている。

第１項及び第２項では、検査の定義がされており、改修工事着手前に行う検査を含めて、既存のまま行う検査を「現況検査」とし、改修工事中又は改修工事完了後に行う検査を「施工状況検査」としている。なお、検査とは、検査基準に適合していること又は設計図書に従って行われたことを確認することとしている。

現場検査を合理的に実施するため、「施工状況検査」と確認できる範囲内で「現況検査」を実施する。なお、国土交通大臣の認可を受けた業務規程に定める検査時期に検査を実施することとしている。

1）当該改修工事が、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事を含む場合は、次のいずれかの時期に「施工状況検査」を実施する。

①当該改修工事が、構造耐力上主要な部分について新設もしくは撤去を含む場合は、内装下地張り直前の工事完了時（内装下地張り工事前であって、構造耐力上主要な部分を目視・計測できること。）とする。

②当該改修工事が、雨水の浸入を防止する部分の防水層について新設もしくは撤去を含む場合は、防水層工事完了時とする。ただし、保護層を設置する場合は保護層の設置前（防水層を目視・計測できること。）とする。

2）当該改修工事が、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事を含まない場合は、当該改修工事の完了時に「施工状況検査」及び「現況検査」を実施する。

3）改修工事を行わない場合は、引越し前に「現況検査」を実施する。

第４項では、検査する範囲を規定しており、検査は、原則として歩行又は通常の手段により移動できる位置において行うとしている。

第５項では、鉄筋コンクリート造の共同住宅等で高層化されている場合の検査の合理化が規定されており、柱・梁・床・内壁・天井の状況、コンクリートの圧縮強度及び鉄筋の本数ならびに間隔については、全ての階の検査を行うのではなく、特定の階とする方法が規定されている。なお、当該部分の検査が困難な場合は、保険法人の技術管理員と協議の上、検査箇所の変更を検討する。

1. 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※2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※3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。

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おそ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。

※2　本テキストでは、「第３章第２編　木造の一戸建ての住宅」をいう。
※3　本テキストでは、「第３章第３編　鉄筋コンクリート造の共同住宅等」をいう。

解　説

第１項では検査基準の適用範囲が規定されており、木造の一戸建ての住宅及び鉄筋コンクリート造の共同住宅等について規定している。（鉄骨造の一戸建て住宅や共同住宅、鉄筋コンクリート造の一戸建て住宅等については、本基準に準じた検査基準を定める。）

第２項の検査とは、例えば、設備配管の劣化等により、居室内の移動が困難な家具等により隠れている部分に雨漏りが発生しているおそれがあると認められた場合に、家具等を移動させて行う検査をいう。

1. 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0.5㎜以上のひび割れ
（2）深さ20㎜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。

解　説

検査対象となる部分は、基礎の立上がり部分となり、確認方法は、計測又は目視による。
劣化事象等とは、具体的には次のとおり。

（1）幅0.5㎜以上のひび割れ
その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させるおそれがあり、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（2）深さ20㎜以上の欠損
その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（3）コンクリートの著しい劣化
幅0.5㎜未満のひび割れや深さ20㎜未満の欠損が広範囲に及ぶ状態は、（1）や（2）と同等の劣化状態にあることから、劣化事象等に該当する。

（4）さび汁を伴うひび割れ又は欠損
ひび割れが鉄筋まで到達しているために水が浸入してさびを促進させることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。

（5）鉄筋の露出
鉄筋が露出している状態では、当該露出鉄筋並びに内部の鉄筋の劣化も懸念されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
クラックスケール、メジャー、定規等

●検査箇所
ａ．外部は、基礎の立上がり外周部で目視可能な範囲とする。
ｂ．内部は、床下点検口から覗き込んで目視可能な範囲とする。
ｃ．内部の計測の範囲は、点検口等から手の届く範囲とする。

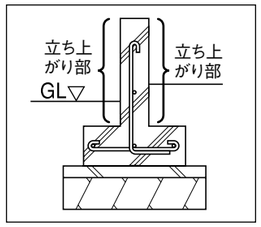


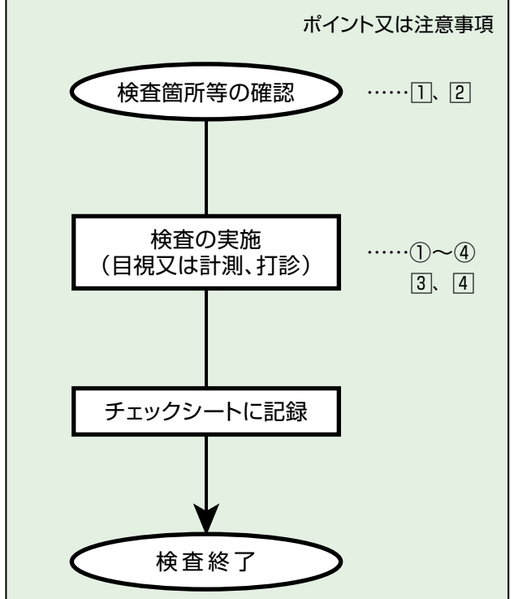
図3　布基礎の例

●検査手順
1．床下点検口の位置を確認する。
2．目視により（1）～（5）の劣化事象等を確認し、（1）、（2）が認められた場合は、計測を行う。
3．（1）の計測は、クラックスケールを用いる。（2）の計測は、定規等を用いる。

●検査のポイント
① 換気口などの開口部回りはひび割れが生じやすい。
② 地盤の弱い部分が比較的多い擁壁、崖側等は、劣化事象等が生じやすい。
③ 基礎の底盤や天端に段差のある部分には、劣化事象等が生じやすい。
④ 外壁及び軒裏の検査と同時に行うと効率的である。

●検査上の注意事項
[1] 検査に支障をきたす物が基礎近くにある場合、動かせる物は保険申込者又は住宅所有者（以下「保険申込者等」という）に動かしてもらう。
[2] 点検口が無い場合、点検口の新設及び必要に応じた復旧は、保険申込者が行うものとする。
[3] 検査に際しては、照明の確保、マスクの用意があると良い。
[4] モルタル仕上げの場合には、基礎の躯体本体に全く劣化事象等がないこともあるので注意する。

検査フロー（基礎）



基礎の隅角部に欠け損じ、鉄筋が露出している状態

イ．隅角部の鉄筋露出

クラックスケールによるひび割れ幅の計測

ロ．ひび割れ幅計測状況

2. 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。

解　説

検査対象となる部分は土台及び床組であり、点検口より計測又は目視により確認する。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）著しいひび割れ、劣化又は欠損

根太、大引及び束等に生じている著しいひび割れについても、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

乾燥収縮によるひび割れでも、それらの部材の仕口部分に構造上問題となるひび割れ、劣化又は欠損が生じている状態は、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

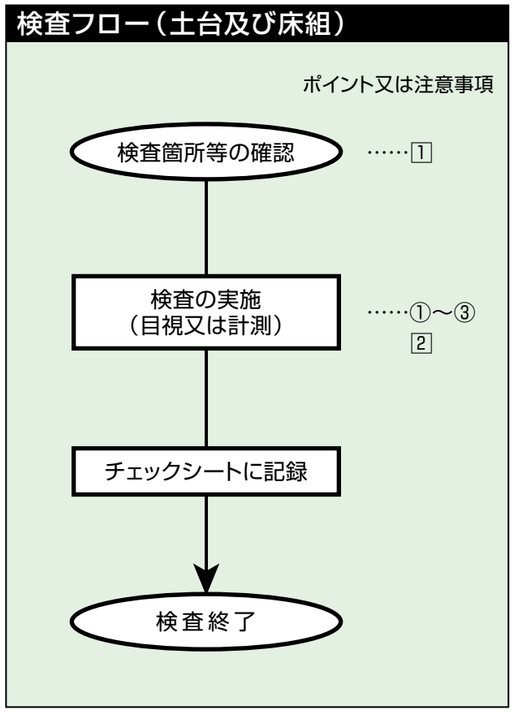
土台と柱との仕口部分に、構造上問題となる欠損が生じている状態は、同様の観点から、劣化事象等に該当する。

蟻害及び腐朽等については、第１４条及び第１５条に記載されている。

検査の方法

●検査機器
メジャー、定規等
●検査箇所
ａ．床下点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲とする。
●検査手順
１．床下点検口の位置を確認する。
２．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① はき出し開口部直下や在来浴室等は劣化事象等が生じやすい。
② 床に著しい沈みが生じている場合は、直下付近に劣化事象等が生じやすい。
③ 土台及び床組に著しいひび割れがある場合は、他の部位にもひび割れが生じやすい。
●検査上の注意事項
1 点検口が無い場合、点検口の新設及び必要に応じた復旧は、保険申込者等が行うものとする。
2 検査に際しては、照明の確保、マスクの用意があると良い。

検査フロー（土台及び床組）



3. 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

解　説

床の確認方法は、計測又は目視による。

「6/1,000以上の勾配の傾斜」の計測に当たっては、水平器・スチールボール・レーザーレベル等を用いて計測を行う。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）著しいひび割れ、劣化又は欠損

仕上げ材のひび割れが下地材まで到達したり、下地材が露出している状態は、床下地材又は構造部材の劣化等を生じさせることが想定されるため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

仕上げ材表面の汚染・表面層のみの剥がれは、劣化事象等に該当しない。

（2）著しい沈み

検査員の自重で床の表面が明らかに凹型に変形する状態や目視で凹型に変形していることが明らかな状態は、床下地等の劣化を進行させることが想定され、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（3）6/1,000以上の勾配の傾斜

6/1,000以上の勾配の傾斜は、床下地材等の腐朽や想定以上の重量物の載荷などにより変形した可能性があるほか、基礎の沈下や床組を構成する部材の変形等により発生する可能性もあり、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

板状の仕上材が欠け損じ、下地材が露出している状態。

イ．著しい欠損

目視により、凹型に変形していることが明らかな状態。

ロ．著しい沈み

検査の方法

●検査機器
水平器、レーザーレベル、メジャー、定規等

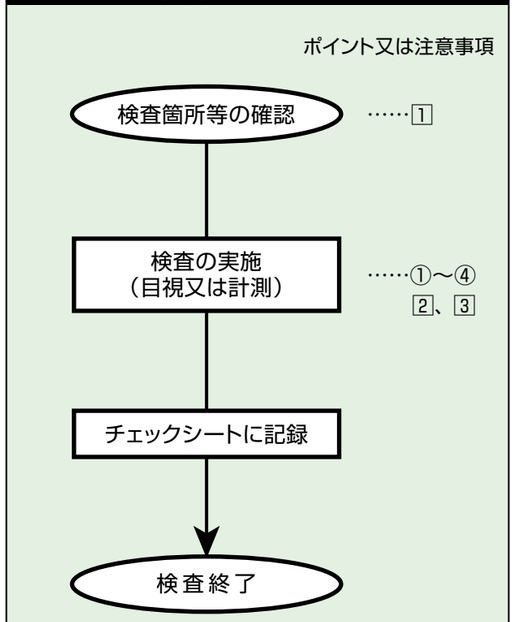
●検査箇所
ａ．屋内全体の床とする。

●検査手順
１．目視により（1）、（2）の劣化事象等を確認する。
２．目視の際に著しい傾斜が認められた場合は、水平器等を用いて傾きの方向及び程度を計測により確認する。

●検査のポイント
① 柱及び梁、内壁、天井の検査と同時に行うと効率的である。
② 床鳴りや床の軋みがあった場合、床の下地材である構造材の欠損が原因である場合もあるので、注意が必要である。
③ 床に沈みが生じている場合、その場所にある家具も傾いていることが多い。
④ 計測の前にスチールボールで傾きの方向や程度を確認する方法もある。

●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者等に動かしてもらう。
2 検査機器を落として床材を破損・損傷等させないように注意する。
3 床材が著しく劣化している場合は、踏み抜き等に注意する。

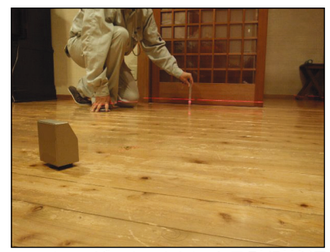
検査フロー（床）



参考（検査機器の使い方）

水平器、レーザーレベルの使い方は次のとおり。
ａ）水平器
１．水平器を床に置いて、傾きの方向及び程度を確認する。
ｂ）レーザーレベル
１．レーザーレベルを比較的平らな床面に置く。
２．　居室の中央部又は隅部に計測点を決め、計測点間の距離（約３ｍ）を計測する。（測定する前に、スチールボール等でどの方向に傾いているか調べると良い。）
３．　定規等を用いて、各測定点の床からの高さを測り、計測値の差を算出する。
４．「（計測値の差）／（計測点間の距離）」を計算する。

ハ．水平器による計測状況



ニ．レーザーレベルによる計測状況

4. 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。

解　説

柱及び梁の確認方法は、計測又は目視による。

柱の6/1,000以上の勾配の傾斜の計測に当たっては、下げ振り・水平器・レーザーレベル等を用いて計測する。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）著しいひび割れ、劣化又は欠損

断面が不足している木組みや設備工事等で構造材に過度な切込が生じている状態等、施工に起因する瑕疵については、劣化事象等に該当する。

（2）梁の著しいたわみ

床や天井の浮きや沈みに影響を及ぼすほどたわんでいる梁のたわみは、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（3）柱の6/1,000以上の傾斜

柱の傾斜が建物全体の傾きと見られ、その傾斜が6/1,000以上となっている場合は、施工精度を考慮した上でも明らかに注意の必要な傾斜である。基礎の沈下や柱・梁等の構造部材の傾斜等が生じている可能性もあり、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
下げ振り、水平器、レーザーレベル、メジャー、定規等

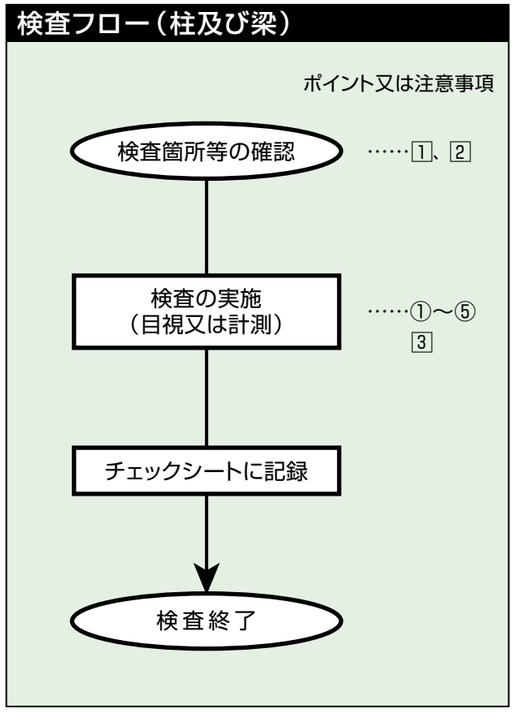
●検査箇所
ａ．屋内全体の柱及び梁とする。
ｂ．小屋裏の点検口より覗き込んで、目視可能な範囲とする。

●検査手順
1．目視により（1）、（2）の劣化事象等を確認する。
2．目視の際に著しい傾斜が認められた場合は、下げ振り、水平器等を用いて傾きの方向及び程度を計測により確認する。

●検査のポイント
① 床、内壁、天井の検査と同時に行うと効率的である。
② 上階のある独立柱（玄関、ポーチ等にある柱で壁が付いていないもの）は、柱脚部分に劣化事象等が生じやすい。
③ 基礎や土台等に劣化事象等が生じている場合は、柱にも劣化事象等が生じやすい。
④ 屋根荷重を受ける梁成が不足していたり、柱と梁の仕口に欠損・緩みがあると、柱が傾いたり梁の中央部がたわんだりするため、窓の開閉不良等に影響が出る場合が多い。
⑤ 柱が仕上げ材等により確認できない場合、内壁の傾斜を参考にして判断する。

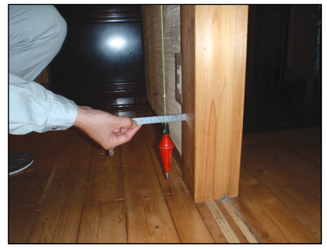
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
2 点検口が無い場合、点検口の新設及び必要に応じた復旧は、保険申込者が行うものとする。
3 検査に際しては、照明の確保、マスクの用意があると良い。

検査フロー（柱及び梁）

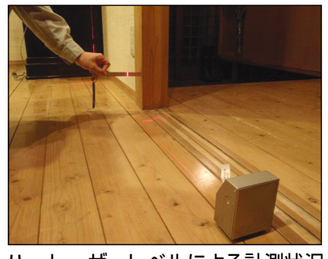


参考（検査機器の使い方）

下げ振り、水平器、レーザーレベルの使い方は次のとおり。
ａ）下げ振りによる計測方法
1．下げ振りを柱上部にあてる。この時、錘が柱に触れないようにする。
2．柱の上部及び下部に計測点を決め、計測点間の距離（約2m）を計測する。
3．定規等を用いて、各測定点の柱表面と糸の間隔を測り、計測値の差を算出する。
4．「（計測値の差）／（計測点間の距離）」を計算する。
ｂ）水平器による計測方法
1．水平器を柱に当てて、傾きの方向及び程度を確認する。
ｃ）レーザーレベルによる計測方法
1．レーザーレベルを柱に近づけて置く。
2～4は、下げ振りと同様の方法となる。


イ．下げ振りによる計測状況

ロ．水平器による計測状況


ハ．レーザーレベルによる計測状況

5. 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。

解　説

乾式仕上げ、タイル仕上げ（湿式工法）又は塗壁仕上げ等の外壁及び軒裏の確認方法は、計測又は目視による。

仕上げ材の浮きの確認方法は、打診又は目視とし、打診する範囲は、地面及びバルコニーから手の届く範囲とする。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（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

仕上げ材から下地材まで連続したひび割れ等が生じている状態は、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させる要因となることが想定されるため、劣化事象等に該当する。

（2）複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損

構造部材の劣化に伴って生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（3）金属の著しい錆び又は化学的侵食

金属製の外壁又は軒裏に雨水が容易に浸入してしまうほどのさび又は化学的侵食が生じている状態は、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させる要因となることが想定されるため、劣化事象等に該当する。

（4）仕上げ材の著しい浮き

目地等の劣化を招き、雨水の浸入等により構造部材の劣化を促進させる要因となることが想定されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器

メジャー、定規、打診棒等

●検査箇所

ａ．外周及びバルコニーから目視可能な範囲とする。

ｂ．打診範囲は、地上面及びバルコニーから手の届く範囲内とする。

●検査手順

１．目視により（1）～（4）の劣化事象等を確認し、（1）、（2）が認められた場合は、計測を行う。

２．（4）の打診は、打診棒を用いる。

●検査のポイント

① 基礎、屋根の検査と同時に行うと効率的である。

② 筋かいあるいは耐力壁が配置されることが多い外壁面の両端部並びに中央部には、劣化事象等が生じやすい。

③ 基礎や土台に劣化事象等が生じている場合、その周辺の外壁に劣化事象等が生じやすい。

④ 樋の破損が生じている場合、その周辺の外壁に劣化事象等が生じやすい。

⑤ サイディングの場合は端部（部材の取付部）、金属製パネルの場合は小口や水切り部分に劣化が生じやすい。

●検査上の注意事項

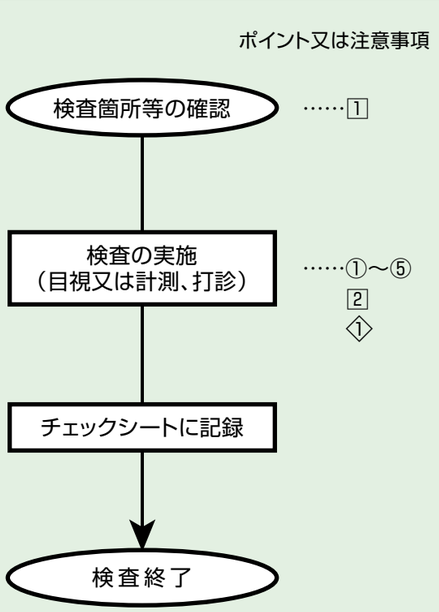
[1] 検査に支障をきたす物が建物近くにある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。

[2] 打診は、仕上げ材を損傷しないように行う。

●安全上の注意事項

◇① バルコニーから検査する際は、落下事故等に注意する。

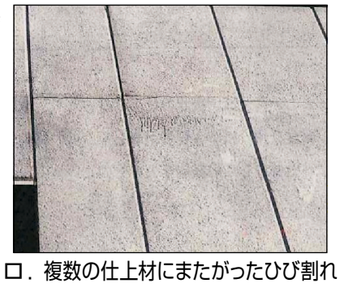
検査フロー（外壁及び軒裏）



仕上材がせり上がり、膨らんで浮いている状態

イ．タイルの著しい浮き

複数の仕上材に連続したひび割れ



ロ．複数の仕上材にまたがったひび割れ

6. 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。

解　説

バルコニーの支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化の確認方法は、計測又は目視による。
ここで、バルコニーの支持部材とは、バルコニーを構成している柱・梁・根太などをいう。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化

①支持部材、床の著しいぐらつき
　通常使用において、支持部材、床がぐらつく場合は、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

②支持部材の著しいひび割れ又は劣化
　支持部材に生じているひび割れ又は劣化のうち、仕口部分からバルコニーの支持部材に構造上問題となるひび割れ又は劣化がある状態は、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。
　片持ち形状となっている場合は、より大きな応力がかかることや雨水の浸入が懸念されるため、ひび割れ又は劣化しやすい。

③床の著しいひび割れ又は劣化
　床材に著しいひび割れ又は劣化が生じている状態は、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

なお、手すりの劣化は、劣化事象等としない。

第３項で規定する「構造耐力上主要な部位である場合」とは、ルーフバルコニー等構造耐力上主要な部材に直接または隣接して乗っている場合をいう。

検査の方法

●検査機器
メジャー、定規等

●検査箇所
ａ．外周とバルコニーから目視可能な範囲とする。

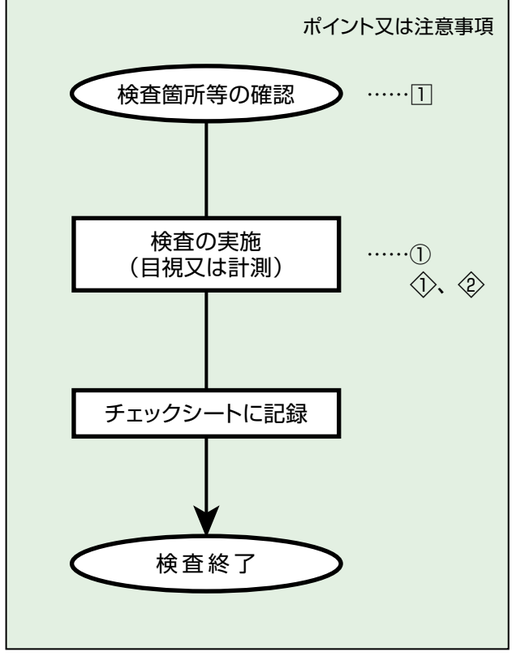
●検査手順
1．外周からの目視により（1）の劣化事象等を確認する。
2．バルコニーより（1）の劣化事象等を確認する。

●検査のポイント
① バルコニーの構造耐力上主要な部位に劣化事象等がある場合は、床組や軸組との接続部にも劣化事象等が生じやすい。

●検査上の注意事項
[1] 検査に支障をきたす物がバルコニーにある場合は、動かせる物は保険申込者等に動かしてもらう。

●安全上の注意事項
〈1〉 バルコニーから検査する際は落下事故等に注意する。
〈2〉 床や手すりが腐食している可能性があるため、破損・転倒等には十分注意する。

検査フロー（バルコニー）



7. 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。

解　説

乾式仕上げ、タイル仕上げ（湿式工法）又は塗壁仕上げ等の内壁の確認方法は、計測又は目視による。

6/1,000以上の勾配の傾斜の計測に当たっては、下げ振り・水平器・レーザーレベル等を用いて計測する。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（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

構造部材の劣化に起因するおそれが想定されるため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（2）壁における6/1,000以上の傾斜

柱の傾斜と同様に、壁の傾斜が6/1,000以上の場合は、施工精度を考慮した上でも明らかに注意の必要な傾斜である。基礎の沈下や柱・梁等の構造部材の傾斜等が生じている可能性もあり、劣化事象等に該当する。

下地材まで到達する欠け損じが生じている状態

イ．内壁のひび割れ

検査の方法

●検査機器
下げ振り、水平器、レーザーレベル、メジャー、定規等

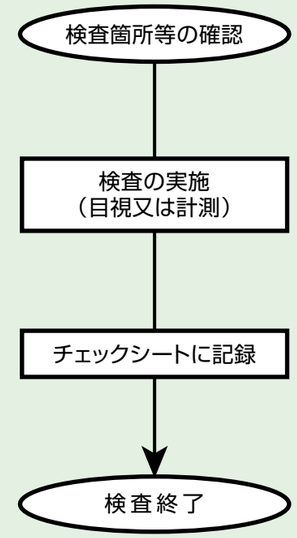
●検査箇所
ａ．屋内全体の壁とする。

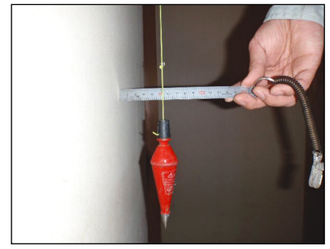
●検査手順
1．目視により（1）、（2）の劣化事象等を確認する。
2．目視の際に著しい傾斜が認められた場合は、下げ振り、水平器等を用いて傾きの方向及び程度を計測により確認する。

●検査のポイント
① 床、柱及び梁、天井の検査と同時に行うと効率的である。
② 出隅及び入隅に生じている仕上げ材のひび割れも配慮して、総合的に判断する。
③ 基礎や土台に劣化事象等が生じている場合、その周辺の内壁にも劣化事象等が生じやすい。
④ 浴室のタイル貼りの下地材が変わる部分や階段室回りは、劣化事象等が発生しやすい。

●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。

検査フロー（内壁）





ロ．下げ振りによる計測状況

参考（検査機器の使い方）

下げ振り、水平器、レーザーレベルの使い方は次のとおり。
ａ）下げ振りによる計測方法
1．下げ振りを壁上部にあてる。この時、錘が壁に触れないようにする。
2．壁の上部及び下部に計測点を決め、計測点間の距離（約2m）を計測する。
3．定規等を用いて、各測定点の壁表面と糸の間隔を測り、計測値の差を算出する。
4．「（計測値の差）／（計測点間の距離）」を計算する。
ｂ）水平器による計測方法
1．水平器を壁に当てて、傾きの方向及び程度を確認する。
ｃ）レーザーレベルによる計測方法
1．レーザーレベルを壁に近づけて置く。
2～4は、下げ振りと同様の方法となる。

ハ．水平器による計測状況

ニ．レーザーレベルによる計測状況

8. 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。

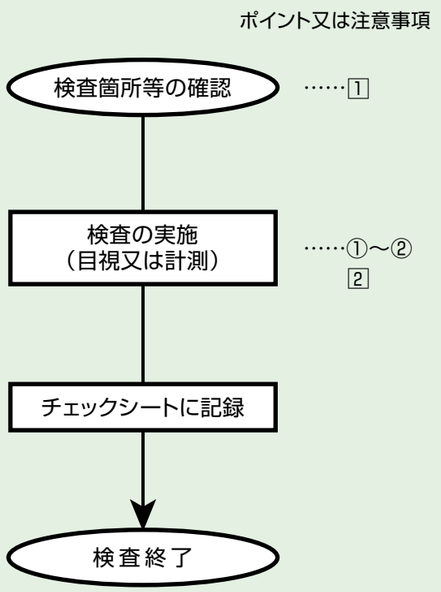
解　説

乾式仕上げ又は塗壁仕上げ等の天井の確認方法は、目視による。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。
（1）下地材まで達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落
構造部材の劣化に起因するおそれが想定されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．屋内全体の天井とする。
●検査手順
1．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 床、柱及び梁、内壁の検査と同時に行うと効率的である。
② 柱及び梁の劣化や雨水の浸入がある場合は、劣化事象等が生じやすい。
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
2 下地材まで達する劣化事象等の確認は難しいが、基本として、床からの目視程度とする。

検査フロー（天井）



9. 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

解　説

下屋部分を含む小屋組の確認方法は、小屋裏の点検口等から目視により行う。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）著しいひび割れ、劣化又は欠損

乾燥収縮によるひび割れでも、応力の伝達が期待されないような状態にあっては、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

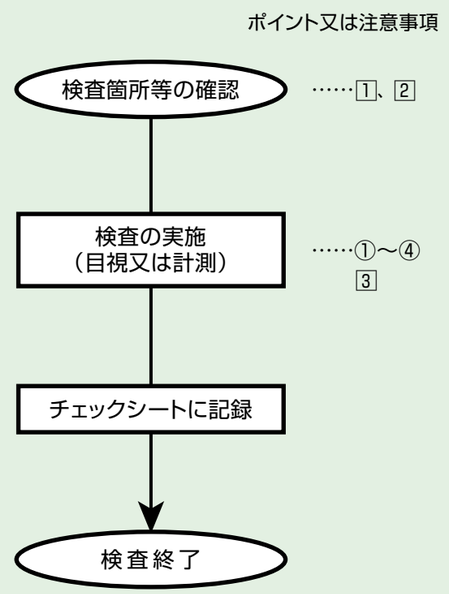
強度低下が懸念されるほどの接合金物の腐食も、同様の観点から、劣化事象等に該当する。

断面が不足している木組みや設備工事等で構造材に過度な切込が生じている状態等、施工に起因する瑕疵については、同様の観点から、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
メジャー、定規等
●検査箇所
ａ．小屋裏点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲とする。
●検査手順
1．小屋裏点検口の位置を確認する。
2．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 柱、梁及び天井等の検査と同時に行うと効率的である。
② 小屋裏の構造部材に劣化事象等が生じている場合、その周辺にも劣化事象等が生じやすい。
③ 応力が集中する木組みや仕口、接続金物等は、劣化事象等が生じやすい。
④ 構造材の欠損や、無理な木組みがないことを確認する。
●検査上の注意事項
[1] 小屋組材や天井材並びに電気配線や断熱材の破損に気をつける。
[2] 点検口が無い場合、点検口の新設及び必要に応じた復旧は、保険申込者が行うものとする。
[3] 検査に際しては、照明の確保、マスクの用意があると良い。

検査フロー（小屋組）



応力の伝達が期待されないひび割れ

イ．接合部の著しい割れ

10. 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。

解　説

検査対象となる部分は、第5条（基礎）、第6条（土台及び床組）、第7条（床）、第8条（柱及び梁）、第9条（外壁及び軒裏）、第10条（バルコニー）、第11条（内壁）、第12条（天井）、及び第13条（小屋組）に係る部分であり、点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲を確認する。

なお、打診又は触診等により被害部分の特定を行う方法もある。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）著しい蟻害

建物の木部構造体にシロアリの被害が直接確認できる状態は、その建物の構造耐力が一定程度低下している明確な証拠となり、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

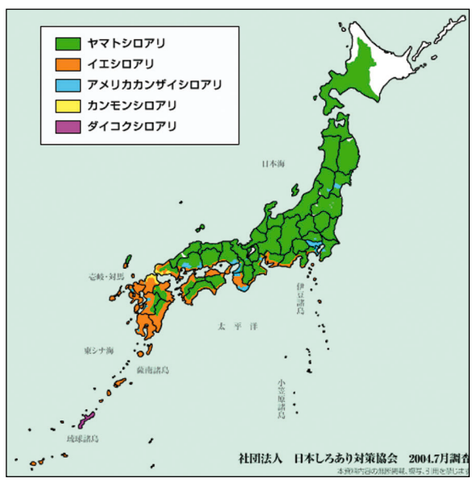
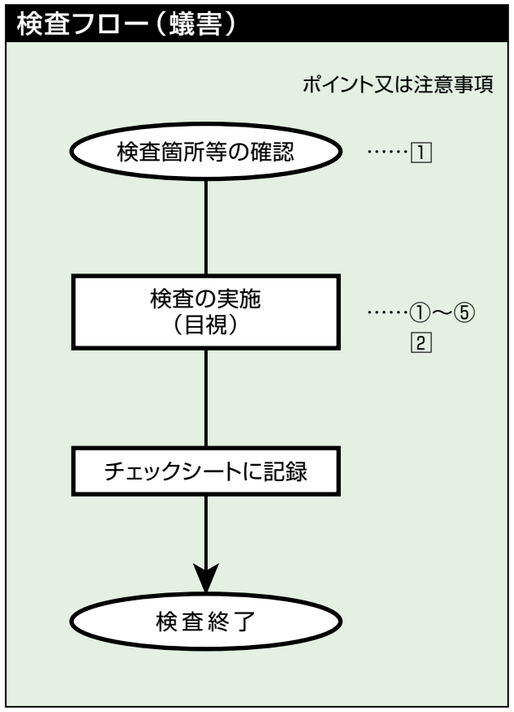


図4　シロアリ分布図
（社）日本しろあり対策協会ホームページより抜粋

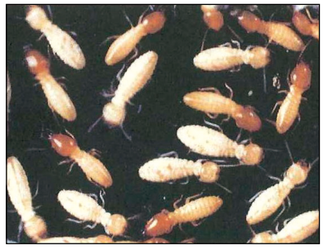
検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．床下及び小屋裏点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲とする。
●検査手順
1．床下及び小屋裏点検口の位置を確認する。
2．目視により(1)の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 土台、床組及び小屋組の検査と同時に行うと良い。
② 蟻害を発見するためには、食痕部分の他に、シロアリを直接発見する方法と蟻道、蟻土を発見する方法がある。
③ 宅地が低地あるいは谷地、崖下等で湿気が多い場所は、蟻害が発生しやすい。
④ 家屋に近接して樹木の多い場合や、床下換気口の少ない場合等は通気が悪く、湿気が多くなるので蟻害が発生しやすい。
⑤ アメリカカンザイシロアリやイエシロアリは、小屋裏等の乾燥した木材からでも自ら水を運びながら加害するため、乾燥した場所も注意深く確認する。（シロアリ分布図参照）
●検査上の注意事項
[1] 点検口が無い場合、点検口の新設及び必要に応じた復旧は、保険申込者が行うものとする。
[2] 検査に際しては、照明の確保、マスクの用意があると良い。

検査フロー（蟻害）



小屋裏等の乾燥した木材からでも加害するアメリカカンザイシロアリ



イ．イエシロアリ

日本で最も広範囲に生息しているヤマトシロアリの食痕

ロ．シロアリによる食痕

ヤマトシロアリの生態面の特徴である蟻道

ハ．蟻道

11. 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。

解　説

検査対象となる部分は、第5条（基礎）、第6条（土台及び床組）、第7条（床）、第8条（柱及び梁）、第9条（外壁及び軒裏）、第10条（バルコニー）、第11条（内壁）、第12条（天井）、及び第13条（小屋組）で規定する部分であり、点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲を確認する。

なお、打診又は触診等により劣化事象等の特定を行う方法もある。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）著しい腐朽等

建物の木部構造体に腐朽の被害が直接確認できる状態は、その建物の構造耐力が一定程度低下している明確な証拠となり、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

表面が乾いている場合や内部の防腐・防蟻剤の未浸潤部分だけの腐朽の場合、外部からは一見健全そうに見えるので注意が必要である。

検査の方法

●検査機器
メジャー、定規、打診棒等

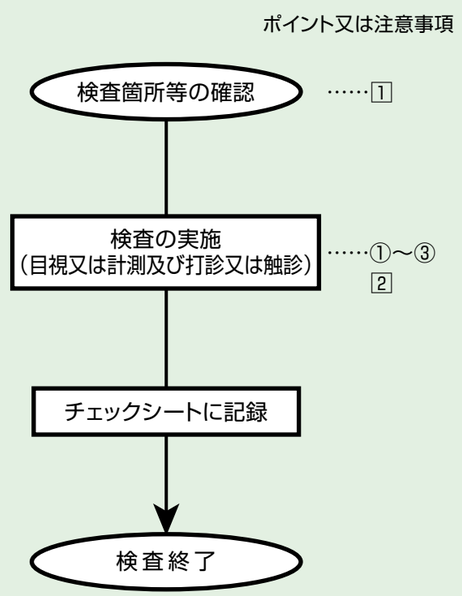
●検査箇所
a．床下及び小屋裏点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲とする。
b．計測及び打診又は触診の範囲は、点検口等から手の届く範囲とする。

●検査手順
1．床下及び小屋裏点検口の位置を確認する。
2．目視により（1）の劣化事象等を確認し、（1）が認められた場合は、計測及び打診又は触診を行う。
3．打診は、打診棒等を用いる。

●検査のポイント
① 土台及び床組、小屋組、蟻害の検査と同時に行うと良い。
② 宅地が低地あるいは谷地、崖下等で湿気が多く、水が滞留しやすい場所は腐朽しやすい。
③ 家屋に近接して樹木の多い場合や、床下換気口の少ない場合等は通気が悪くなるので腐朽しやすい。

●検査上の注意事項
1 点検口が無い場合、点検口の新設及び必要に応じた復旧は、保険申込者等が行うものとする。
2 検査に際しては、照明の確保、マスクの用意があると良い。

検査フロー（腐朽等）



構造耐力上問題となるほど腐朽している状態

イ．木材の腐朽

12. 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。

解　説

検査対象となる部分は、原則として、基礎の立ち上がり部となり、検査手法は、電磁波レーダ法又は電磁誘導法となる。

第3項で規定する検査箇所及び箇所数については、現場の制約若しくは状況により、検査員又は保険法人の判断で検査範囲の変更もあり得る。

電磁波レーダ法及び電磁誘導法は、現在、コンクリート中の鉄筋探査法として広く利用されている手法である。

検査の方法（詳細は第4章）

●検査機器
メジャー、鉄筋探査機等（電磁波レーダ法、電磁誘導法）

●検査箇所
ａ．張り間方向及びけた行方向の立ち上がり部分は、各1箇所とする。
ｂ．底盤部分は1箇所で、短辺方向及び長辺方向とする。
ｃ．各検査箇所の走査範囲は、1m程度とする。

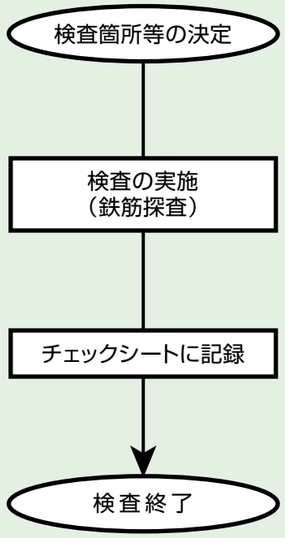
●検査手順
1．長さ1m程度の走査範囲が確保できる場所を選定する。
2．鉄筋の本数の確認は、鉄筋探査機を用い、間隔の確認は、メジャー等を用いる。

●検査のポイント
① 鉄筋本数及び間隔については、新築時の設計図書と照合する。
② 設計図書が無い場合は、立上がり部の補強筋及び底盤補強筋は@300㎜以下を目安とする※1。
③ 地盤の状態によっては、無筋コンクリート造の場合もある※2。

●検査上の注意事項
1 配筋ピッチが狭くなると判別しづらくなる。
2 電磁波又は磁気の影響が生じているおそれがある場所は避ける。

※1 「平成12年　建設省告示第1347号　建築物の基礎の構造方法及び構造計算の基準を定める件」より
※2　地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が70kN/㎡以上であって、かつ、密実な砂質地盤その他著しい不同沈下等の生ずるおそれのない地盤にあり、基礎に損傷を生ずるおそれのない状態。

検査フロー（鉄筋の本数及び間隔）



布基礎の一般的な配筋例

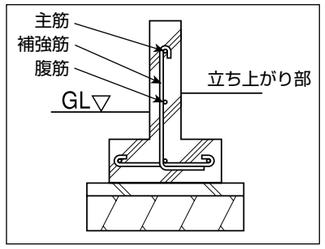


図5　布基礎断面図

電磁波レーダ法による鉄筋探査状況

イ．電磁波レーダ法

電磁誘導法による鉄筋探査状況

ロ．電磁誘導法

1. 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。

解　説

屋外に面する開口部を含む外壁の確認方法は、目視とする。ただし、雨戸、網戸及び天窓は検査対象としない。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）シーリング材の破断又は欠損

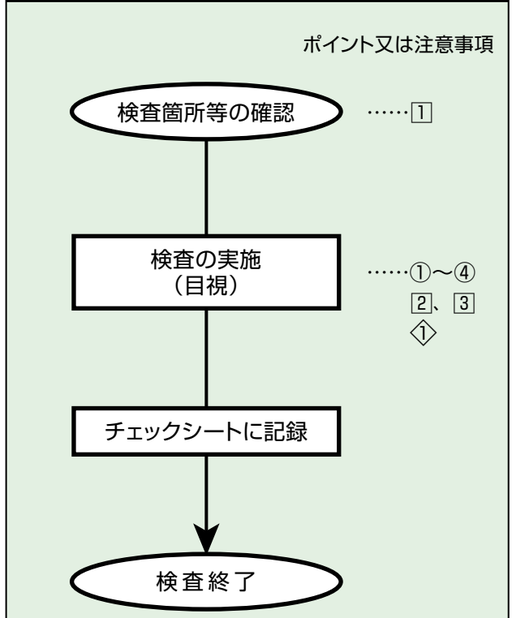
シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり切れている（穴があいている）状態は、雨水が浸入する危険性が高いため、劣化事象等に該当する。

化粧目地等の止水機能が期待されていないシーリング材の破断又は欠損は劣化事象等に該当しない。

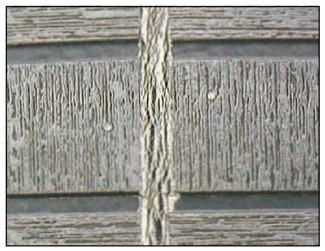
検査の方法

●検査機器
双眼鏡等
●検査箇所
ａ．外壁は、外周及びバルコニーから目視可能な範囲とする。
ｂ．建具は、外部に面した全ての建具とする。
●検査手順
1．外壁は、目視により（1）、（2）の劣化事象等を確認する。
2．（2）の確認は、建具の開閉を行う。
●検査のポイント
① 開口部回りは、雨水が浸入しやすい。
② 塗り（モルタル等）壁では、ひび割れが雨漏りに大きく影響することが多い。
③ 窓台、敷居の雨漏りの跡や腐食、窓枠周辺のしみ等がある場合、建具にも劣化事象等が生じやすい。
④ 雨樋の周辺につまり等がある場合、固定金具から雨水が浸入しやすい。
●検査上の注意事項
[1] 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
[2] 外断熱、通気工法等により違いがあり、元々シーリングのないディテールもあるので注意する。
[3] ひび割れに関しては、構造耐力上主要な部分の検査と同時に行う。
●安全上の注意事項
◇1 バルコニーから検査する際は、落下事故等に注意する。

検査フロー（外壁）



シーリング材が全断面にわたり切れている状態



イ．シーリング材の破断

2. 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。

解　説

バルコニーの上げ裏を含む軒裏の確認方法は、目視による。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）シーリング材の破断又は欠損

シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり切れている（穴があいている）状態は、雨水が浸入する危険性が高いため、劣化事象等に該当する。

化粧目地等の止水機能が期待されていないシーリング材の破断又は欠損は劣化事象等に該当しない。

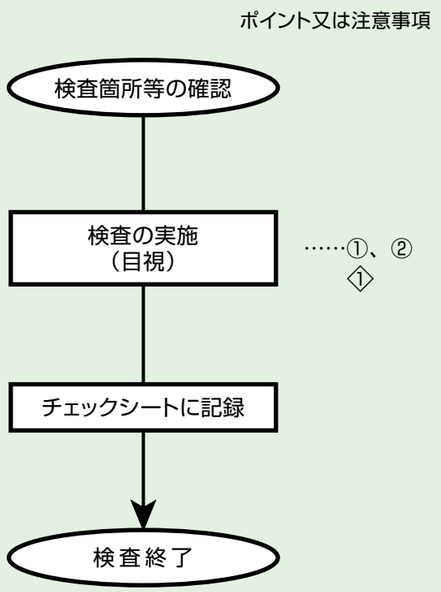
（2）軒裏天井の雨漏りの跡

雨漏りの跡が確認されることは、周辺部の構造部材の劣化を促進させる要因と想定されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
双眼鏡等
●検査箇所
ａ．外部、バルコニー及び窓から目視可能な範囲とする。
●検査手順
１．目視により（1）、（2）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 軒裏のシーリング材の破断を目視で確認するには、双眼鏡が有効である。
② 雨水用縦樋の貫通部や鼻隠しを含む先端付近は、劣化事象等が生じやすい。
●安全上の注意事項
◇① バルコニー及び窓から検査する際は、落下事故等に注意する。

検査フロー（軒裏）



雨漏りによって、変色、シミ等が生じている状態

イ．軒裏天井の雨漏り跡

3. 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。

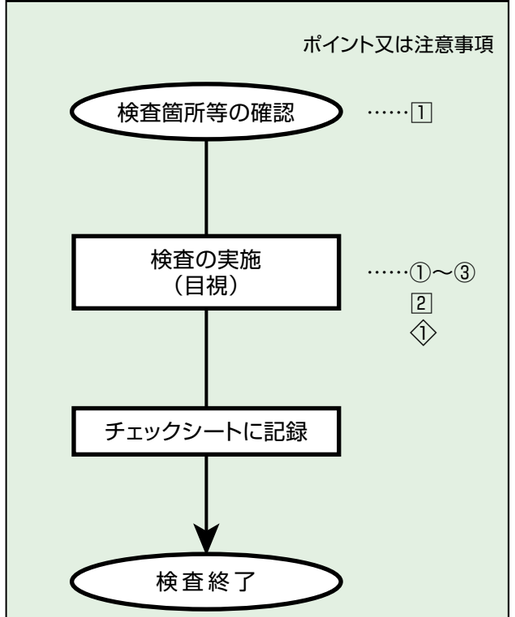
解　説

バルコニーの確認方法は、目視による。
笠木及びバルコニーの外壁との取り合い部分や手すり壁の状態は、外壁の検査の時に確認する。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。
（1）防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合
①防水層の著しい劣化
　防水層が破断し、下地材まで到達している状態又は防水層の端部が剥離して、口が大きく開いている状態は、雨漏りの被害が生じるおそれが想定できるため、劣化事象等に該当する。
②水切り金物等の不具合
　笠木等との取合いや防水層の折り曲げ部分等の水切り金物等の不具合は、雨漏りの被害が生じるおそれが想定できるため、劣化事象等に該当する。
　また、水切り金物脇のシーリング材が全断面にわたり切れている（穴があいている）状態は、雨水が浸入する危険性が高いため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．バルコニーから目視可能な範囲とする。
●検査手順
1．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 手すり壁の笠木金物の角（曲がり）部やシーリング材は、劣化事象等が生じやすい。
② 防水層の出隅及び入隅部は、劣化事象等が生じやすい。
③ 排水口回りの防水層を見て、漏水の有無を確認する。
●検査上の注意事項
[1] 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
[2] 防水層の破損には十分注意する。
●安全上の注意事項
◇1 バルコニーから検査する際は、落下事故等に注意する。

検査フロー（バルコニー）



FRP防水層の破断が下地材まで到達している状態

イ．FRP防水層の破断

4. 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。

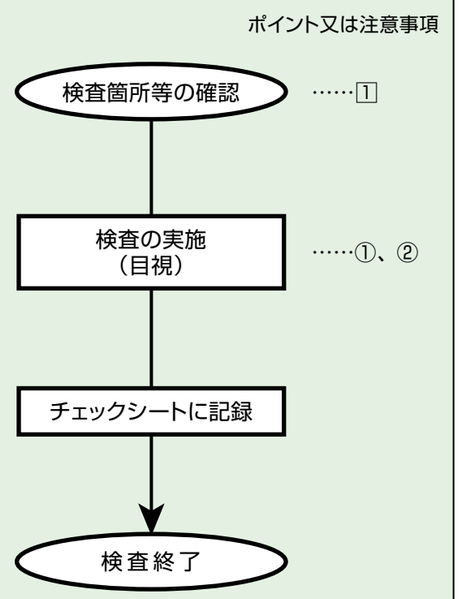
解　説

内壁の確認方法は、目視による。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。
（1）内壁の雨漏りの跡
内壁に雨漏りの跡が確認されることは、周辺部の構造部材の劣化を促進させる要因と想定できるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．屋内全体の壁とする。
●検査手順
1．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 外壁側（特に天井あるいは床との取り合い部分、開口部回り）は雨漏りしやすい。
② 外壁、バルコニー、屋根に劣化事象等が生じている場合、その周辺は雨漏りしやすい。
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。

検査フロー（内壁）



雨漏りと思われる漏水跡

イ．内壁の漏水跡

5. 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。

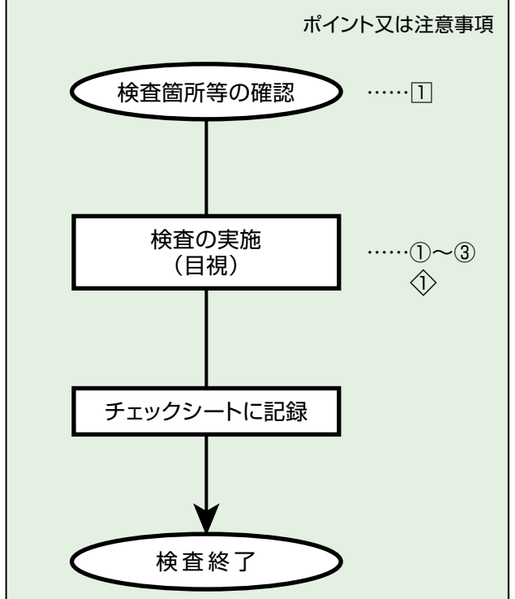
解　説

天井の確認方法は目視による。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。
（1）天井の雨漏りの跡
天井に雨漏りの跡が確認されることは、周辺部の構造部材の劣化を促進させる要因と想定できるため、劣化事象等に該当する。

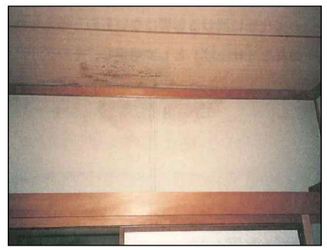
検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．屋内全体の天井とする。
●検査手順
1．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 屋根に損傷がある場合、当該損傷の直下付近は、雨漏りしやすい。
② 特殊な形状の屋根の場合、屋根葺き材の納まりが難しく、雨漏りしやすい。
③ 軒の出の少ない屋根がある場合、その周辺の天井は、雨漏りしやすい。
●検査上の注意事項
[1] 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
●安全上の注意事項
◇①落下事故等に注意する。

検査フロー（天井）



天井の雨漏りと思われる漏水跡



イ．天井の漏水跡

6. 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。

解　説

下屋部分を含む小屋組の確認方法は、小屋裏の点検口等から目視により行う。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

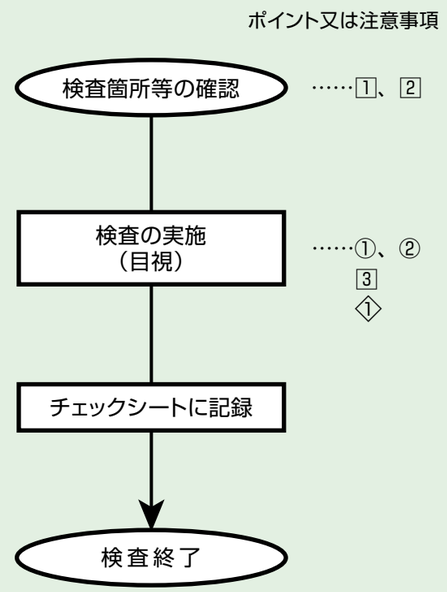
（1）小屋組の雨漏りの跡

小屋組に雨漏りの跡が確認されることは、周辺部の構造部材の劣化を促進させる要因と想定できるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．小屋裏点検口等から覗き込んで、目視可能な範囲とする。
●検査手順
1．小屋裏点検口の位置を確認する。
2．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 屋根に損傷がある場合、雨漏りしやすい。
② 特殊な形状の屋根の場合、屋根葺き材の納まりが難しく、雨漏りしやすい。
●検査上の注意事項
[1] 小屋組材や天井材並びに電気配線や断熱材の破損に気をつける。
[2] 点検口が無い場合、点検口の新設及び必要に応じた復旧は、保険申込者が行うものとする。
[3] 検査に際しては、照明の確保、マスクの用意があると良い。
●安全上の注意事項
◇① 小屋裏点検口から検査する際、落下事故等に注意する。

検査フロー（小屋組）



小屋組の雨漏りと思われる漏水跡

イ．小屋組の漏水跡

7. 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。

解　説

検査対象は、屋外に面する屋根、下屋、庇の屋根、屋上階及び塔屋の屋上床とし、最上階及び塔屋以外の屋上に面する床のうち、日常的にバルコニーや通路として利用しない部分も含む。確認方法は目視による。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（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

本来あるべき位置から屋根葺き材が移動や欠損したり、下葺材（防水紙等）が露出している状態は、雨水の浸入による下地材等の劣化が促進されるため、劣化事象等に該当する。

屋根葺き材を貫通するひび割れや金属屋根葺き材に赤錆が認められるような状態は、雨水の浸入による下地材等の劣化が促進されるため、劣化事象等に該当する。

これらの劣化事象等は、遠方からの目視において１箇所でも確認されれば、確認できない部分にも同様の事象が生じている可能性があるので、注意深く確認する必要がある。

なお、次の事象は、それ自体で雨水の浸入を防止する部分に影響をすることではないため、劣化事象等に該当しない。

①粘土瓦の棟部漆喰の欠損及び腐食
②屋根材を止めつけている銅線等の劣化

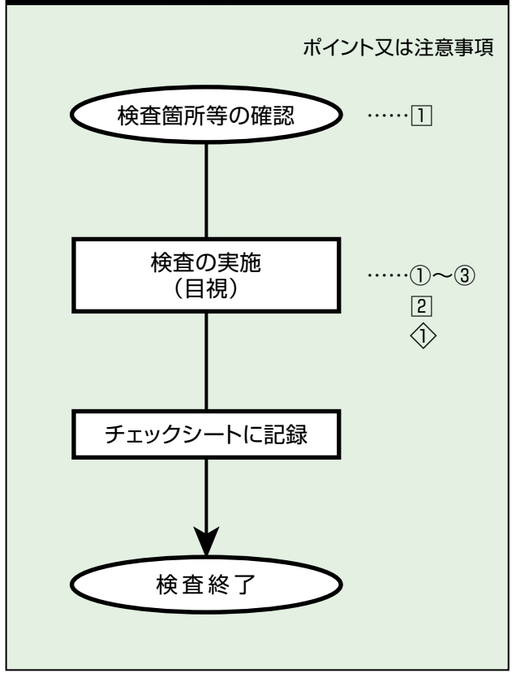
（2）防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合（陸屋根等の場合）

防水層の破断が下地まで到達している状態又は防水層の端部金物やシーリング材が破損して、当該部分が大きく開いている状態は、雨水の浸入による下地材等の劣化が促進されるため、劣化事象等に該当する。

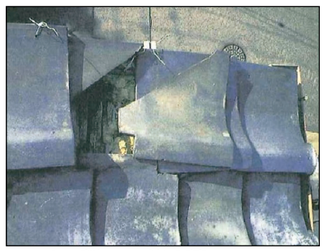
検査の方法

●検査機器
双眼鏡等
●検査箇所
ａ．外部から目視可能な範囲とする。
●検査手順
１．外部又は室内からの目視により（1）、(2)の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 勾配屋根や通常の手段で登れない部位については双眼鏡等を用いて確認する。
② 屋根の谷部分は劣化しやすい。
③ 劣化状態については、屋根葺き材全体の風合いや色、先端の状況（欠け等）などから判断する。
●検査上の注意事項
1 建物や敷地の形状により、屋根が全く見られない場合は、その旨を記録する。
2 防水層の破損には十分注意する。
●安全上の注意事項
◇1 バルコニー及び窓から検査する際は、落下事故等に注意する。

検査フロー（屋根）



屋根葺き材が本来あるべき位置から移動している状態



イ．割れを伴う著しいずれ

屋根葺き材が穴あきに至るおそれのある状態

ロ．著しい劣化(金属板の腐食)

1. 基礎

第24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0.5㎜以上のひび割れ
（2）深さ20㎜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。

解　説

基礎の確認方法は、計測又は目視による。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）幅0.5㎜以上のひび割れ
その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させるおそれがあり、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（2）深さ20㎜以上の欠損
その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（3）コンクリートの著しい劣化
幅0.5㎜未満のひび割れや深さ20㎜未満の欠損が広範囲に及ぶ状態は、（1）や（2）と同等の劣化状態にあることから、劣化事象等に該当する。

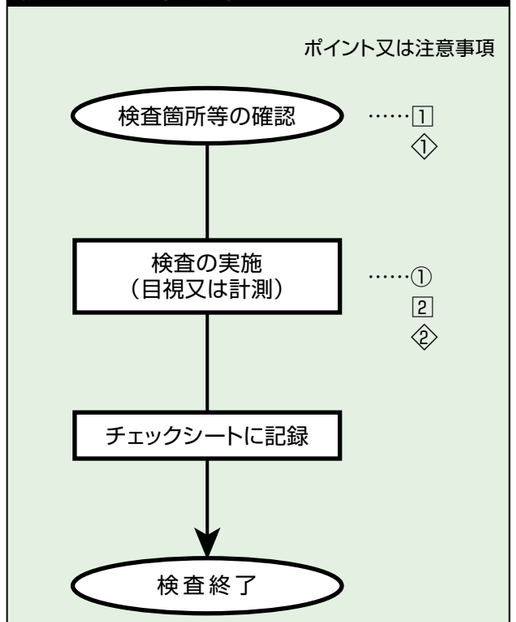
（4）さび汁を伴うひび割れ又は欠損（エフロレッセンスを含む。）
ひび割れが鉄筋まで到達しており、水が浸入して鉄筋のさびを促進させることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。また、エフロレッセンスが確認される部分には、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食が促進されることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。

（5）鉄筋の露出
鉄筋が露出している状態では、当該露出鉄筋並びに内部の鉄筋の劣化も懸念されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
クラックスケール、メジャー、定規等
●検査箇所
ａ．外部は、基礎の立上がり外周部で目視可能な範囲とする。
ｂ．内部は、点検口から目視可能な範囲とする。
●検査手順
1．目視により（1）～（5）の劣化事象等を確認し、（1）、（2）が認められた場合は、計測を行う。
2.（1）の計測は、クラックスケールを用いる。
（2）の計測は、定規等を用いる。
●検査のポイント
① 外壁、バルコニー及び共用廊下の検査と同時に行うと効率的である。
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物が基礎近くにある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
2 モルタル仕上げの場合には、部位や劣化の状態によっては、基礎の躯体本体に全く劣化事象等がないこともあるので注意する。
●安全上の注意事項
〈1〉 点検口の開閉及び転落防止措置は、保険申込者が行うものとする。
〈2〉 酸素欠乏状態等の可能性がある地下ピット内等には、検査に際して覗き込まないこと。

検査フロー（基礎）



参考

酸素欠乏とは、酸素濃度が18%未満の状態をいい、この状態の可能性がある地下ピット等での作業は、原則禁止されている。
なお、これらの場所で作業を行う際には、酸素濃度の測定が必要となり、その測定は技能講習を受けた者でなければならない。

2. 床

第25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。

解　説

床（床版）の確認方法は、計測又は目視による。
「6/1,000以上の勾配の傾斜」の計測に当たっては、水平器・レーザーレベル等を用いて計測を行う。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）著しいひび割れ、劣化又は欠損

著しいひび割れとは、コンクリート躯体に生じる幅が0.5㎜以上のものをいい、この劣化事象等が確認された場合、壁、柱及び梁等にも構造耐力上問題となることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。また、著しい欠損とは、深さ20㎜以上のものをいい、この劣化事象が確認された場合、その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

更に、著しい劣化とは、ひび割れの幅が0.5㎜に満たない場合や深さが20㎜に満たない場合でも、広範囲に及んでいる状態をいい、同様の観点から、劣化事象に該当する。

さび汁やエフロレッセンスが確認される部分には、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食が促進されることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。

（2）6/1,000以上の勾配の傾斜

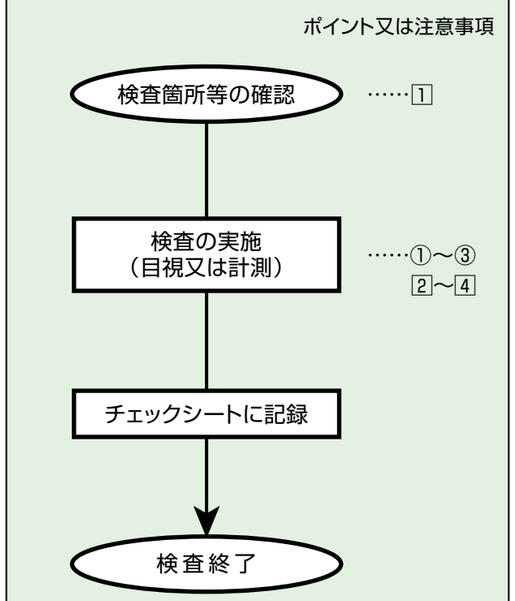
床の6/1,000以上の勾配の傾斜は、想定以上の重量物の載荷などにより変形して発生した可能性があるほか、基礎や地中梁などの構造躯体の変形等により発生する可能性もあり、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

なお、測定に際しては、水勾配の設けられていない共用部分（エントランスホールやエレベーターホール等）で測定するのが良い。

検査の方法

●検査機器
水平器、レーザーレベル、メジャー、定規等
●検査箇所
ａ．共用部分及び専有部分の目視可能な床とする。
●検査手順
1．目視により（1）、（2）の劣化事象等を確認する。
2．目視の際に著しい傾斜が認められた場合は、水平器、スチールボール等を用いて傾きの方向及び程度を計測により確認する。
●検査のポイント
① 柱及び梁、内壁、天井の検査と同時に行うと効率的である。
② 大スパンの部屋は注意深く確認する。
③ 内壁に沿ったひび割れが生じている場合には、床スラブのたわみが原因の可能性がある。
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
2 床の仕上げが二重床の場合、仕上げ材に劣化事象等が生じていても、構造的な劣化であるとは限らない。
3 床は、水勾配や施工精度等により施工時から傾斜がある場所が多いため、傾斜を計測する際は注意する。
4 検査機器を落として床材を破損・損傷等させないように注意する。

検査フロー（床）



参考（検査機器の使い方）

水平器、レーザーレベルの使い方は次のとおり。
a）水平器
1．水平器を床に置いて、傾きの方向及び程度を確認する。
b）レーザーレベル
1．レーザーレベルを比較的平らな床面に置く。
2．居室の中央部又は隅部に計測点を決め、計測点間の距離（約3ｍ）を計測する。（測定する前に、スチールボール等でどの方向に傾いているか調べると良い。）
3．定規等を用いて、各測定点の床からの高さを測り、計測値の差を算出する。
4．「（計測値の差）／（計測点間の距離）」を計算する。

仕上材から躯体まで貫通するひび割れの状態

イ．床の著しいひび割れ

ロ．水平器による計測状況

ハ．レーザーレベルによる計測状況

3. 柱及び梁

第26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。

解　説

柱及び梁の確認方法は、計測又は目視による。
柱の著しい傾斜については、目視にて確認する。

（1）著しいひび割れ、劣化及び欠損

著しいひび割れとは、コンクリート躯体に生じる幅が0.5㎜以上のものをいい、この劣化事象等が確認された場合、壁、柱及び梁等にも構造耐力上問題となることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。また、著しい欠損とは、深さ20㎜以上のものをいい、この劣化事象が確認された場合、鉄筋の腐食が促進されることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。

更に、著しい劣化とは、ひび割れの幅が0.5㎜に満たない場合や深さが20㎜に満たない場合でも、広範囲に及んでいる状態をいい、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象に該当する。

さび汁やエフロレッセンスが確認される部分には、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食が促進されることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。

柱及び梁に、著しいひび割れが確認される場合は、不同沈下等が原因で生じている可能性もあり、構造耐力上問題となることが懸念される。

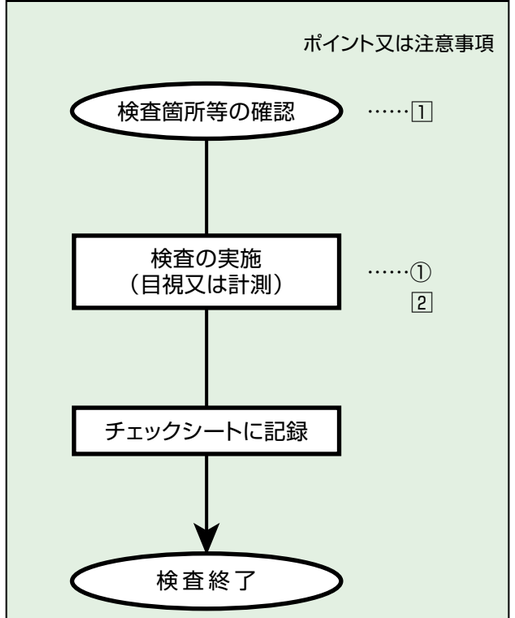
（2）柱の著しい傾斜

明らかに竣工時のものではない傾斜で、施工精度を考慮した上でも注意が必要な傾斜が確認される場合は、不同沈下や柱・梁等の構造部材の劣化が懸念されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
メジャー、定規、水平器等
●検査箇所
a．屋外は、外部、バルコニー及び共用廊下から目視可能な範囲とする。
●検査手順
1．目視により（1）、（2）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 床、内壁、天井の検査と同時に行うと効率的である。
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
2 鉄筋コンクリート造の場合、デザイン等により、柱に傾斜をつけている場合もあるので図面等により確認する。

検査フロー（柱及び梁）



イ．柱の鉄筋露出
躯体が欠け損じ、鉄筋が露出している状態

4. 外壁

第27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0.5㎜以上のひび割れ
（2）深さ20㎜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（1）、（2）及び（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。

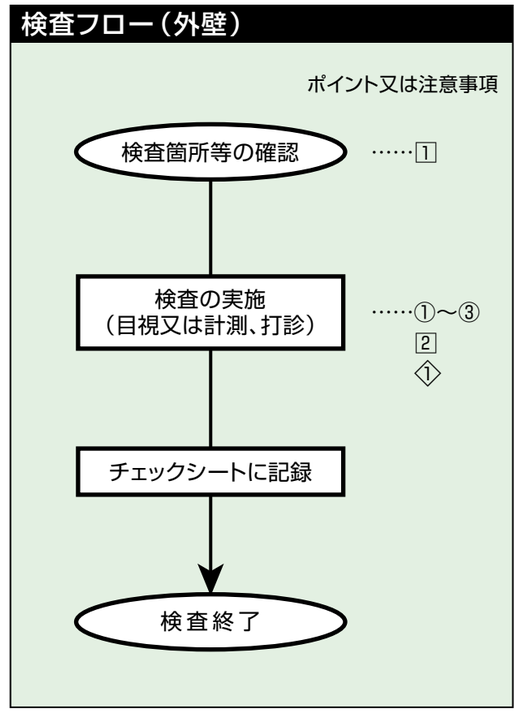
解　説

外壁の確認方法は、計測、打診又は目視による。劣化事象等の具体例は、次のとおり。
①コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合
（1）幅0.5㎜以上のひび割れ
　その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象に該当する。
（2）深さ20㎜以上の欠損
　その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。
（3）コンクリートの著しい劣化
　幅0.5㎜未満のひび割れや深さ20㎜未満の欠損が広範囲に及ぶ状態は、（1）や（2）と同等の劣化状態にあることから、劣化事象等に該当する。
（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。）
　ひび割れが鉄筋まで到達しており、水が浸入して鉄筋のさびを促進させることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。また、エフロレッセンスが確認される部分には、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食が促進されることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。
（5）鉄筋の露出
　鉄筋が露出している状態では、当該露出鉄筋並びに内部の鉄筋の劣化も懸念されるため、劣化事象等に該当する。
②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
　下地材まで到達するひび割れ等が生じている状態では、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、劣化事象等に該当する。
（2）複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損
　複数のタイルにまたがったひび割れ等が生じている状態は、コンクリート躯体の劣化が影響している可能性が高いため、劣化事象等に該当する。
（3）仕上材の著しい浮き
　仕上材の著しい浮きは、放置するとコンクリート躯体の劣化を促進する恐れがあるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

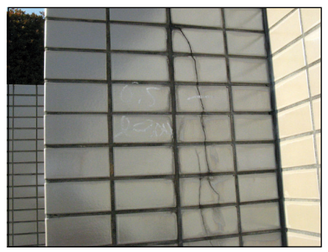
●検査機器
クラックスケール、メジャー、定規、双眼鏡、打診棒等
●検査箇所
ａ．外周、バルコニー及び共用廊下から目視可能な範囲とする。
ｂ．打診範囲は、地上面、バルコニー及び共用廊下から手の届く範囲内とする。
●検査手順
1．目視により①（1）～（5）、②（1）、（2）の劣化事象等を確認し、①（1）、（2）が認められた場合は、計測を行う。
2．①（1）の計測は、クラックスケールを用いる。①（2）の計測は、定規等を用いる。
3．②（3）の打診は、打診棒を用いる。
●検査のポイント
① 基礎、バルコニー及び共用廊下の検査と同時に行うと効率的である。
② 柱及び梁で周囲を拘束された壁にある開口部は、入隅部にひび割れが生じやすい。
③ 腰壁や垂れ壁には垂直方向のひび割れが入りやすい。
●検査上の注意事項
[1] 検査に支障をきたす物が建物近くにある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
[2] 打診は、仕上げ材を損傷しないように行う。
●安全上の注意事項
◇1バルコニー及び共用廊下から検査する際は、落下事故等に注意する。

検査フロー（外壁）



仕上げ材から躯体まで到達している欠け損じ
イ．下地材まで到達する欠損

外壁の広範囲にわたって生じているひび割れ
ロ．著しいひび割れ


複数のタイルに連続し、下地材まで到達しているひび割れ
ハ．複数のタイルにまたがったひび割れ

5. バルコニー及び共用廊下

第28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。

解　説

検査対象は、構造耐力上主要な部位であるバルコニー及び共用廊下であり、確認方法は計測又は目視による。なお、バルコニー及び共用廊下の支持部材とは、バルコニー及び共用廊下にかかる荷重等を支えている床及び梁等をさす。

劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）支持部材、床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化

床にぐらつきが感じられる場合は、劣化事象に該当する。

さび汁、エフロレッセンスが認められる部分には、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食が促進されることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。更に、鉄筋が露出している状態は、当該露出鉄筋並びに内部の鉄筋の劣化も懸念されるため、劣化事象等に該当する。

なお、手すりの劣化は、劣化事象等としない。

検査の方法

●検査機器

クラックスケール、メジャー、定規等

●検査箇所

b．バルコニー及び共用廊下は、目視可能な範囲とする。

●検査手順

1．目視により（1）の劣化事象等を確認する。

●検査のポイント

① 外壁の検査も見える範囲で同時に行う。（タイル仕上げ及び塗壁仕上げのものは、手の届く範囲で打診も行う。）

② はね出し式のバルコニー、外廊下の床の長辺方向へのひび割れは、スラブ上部（床）の付け根の部分に現れやすい。

③ スラブ下面は、コンクリートのかぶり不足による鉄筋の露出が生じやすい。

④ 片持ち形状となっている場合は、より大きな応力がかかることが懸念されるため、ひび割れが生じやすい。

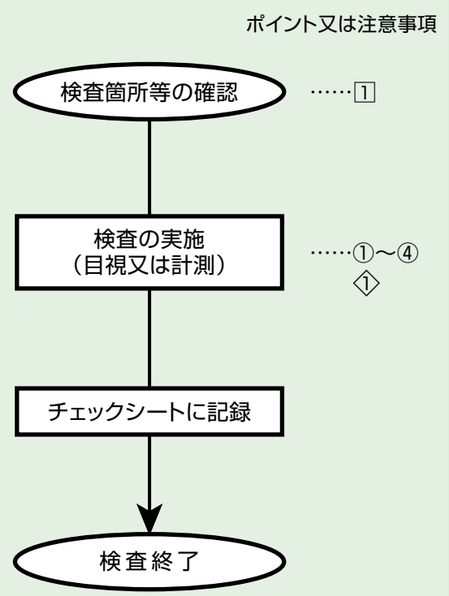
●検査上の注意事項

[1] 検査に支障をきたす物がある場合は、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。

●安全上の注意事項

◇1 バルコニー及び共用廊下から検査する際は、落下事故等に注意する。

検査フロー（バルコニー及び共用廊下）



共用廊下の天井スラブのコンクリートが欠け損じ、鉄筋が露出している状態

イ．共用廊下のスラブの鉄筋露出

外廊下の床の、先端部のひび割れ

ロ．外廊下の先端部のひび割れ

6. 内壁

第29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0.5㎜以上のひび割れ
（2）深さ20㎜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。

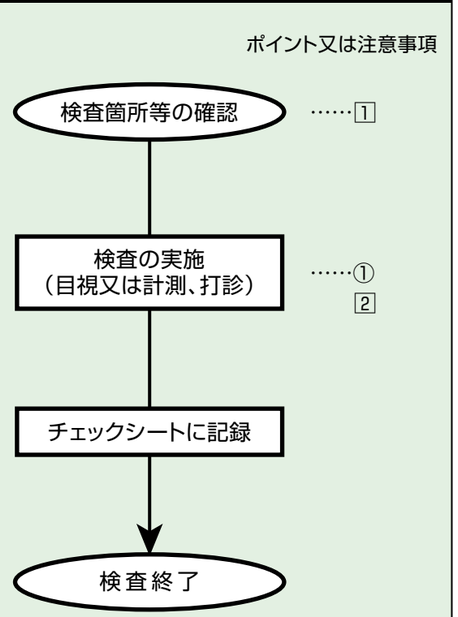
解　説

検査対象は、構造耐力上主要な部位である内壁であり、確認方法は計測又は目視による。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。
①コンクリート打放し又は塗装仕上げの場合
（1）幅0.5㎜以上のひび割れ
　その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。
（2）深さ20㎜以上の欠損
　その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、鉄筋の腐食を発生させる要因となることや、既にコンクリート躯体に何らかの劣化が生じている可能性が高いため、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。
（3）コンクリートの著しい劣化
　幅0.5㎜未満のひび割れや深さ20㎜未満の欠損が広範囲に及ぶ状態は、（1）や（2）と同等の劣化状態にあることから、劣化事象等に該当する。
（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。）
　ひび割れが鉄筋まで到達しており、水が浸入して鉄筋のさびを促進させることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。また、エフロレッセンスが確認される部分には、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食が促進されることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。
（5）鉄筋の露出
　鉄筋が露出している状態では、当該露出鉄筋並びに内部の鉄筋の劣化も懸念されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
　クラックスケール、メジャー、定規、打診棒等
●検査箇所
　ａ．共用部分及び専有部分の目視可能な内壁とする。
●検査手順
　1．目視により（1）～（5）の劣化事象等を確認し、(1)、(2) が認められた場合は、計測を行う。
　2．（1）の計測は、クラックスケールを用いる。
　（2）の計測は、定規等を用いる。
●検査のポイント
　① 床、柱及び梁、天井の検査と同時に行うと効率的である。
●検査上の注意事項
　1 検査に支障をきたす物がある場合は、動かせる物は保険申込者等に動かしてもらう。
　2 住宅の仕様によっては、構造耐力上主要な部位に全て仕上げがなされているため、検査できない場合もある。その場合はユニットバス点検口等より目視可能な範囲でも良い。

検査フロー（内壁）



ひび割れが生じていて、かつ、エフロレッセンスを伴っている状態

イ．エフロレッセンスを伴うひび割れ

7. 天井

第30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。

解　説

検査対象は、構造耐力上主要な部位である天井であり、確認方法は計測又は目視による。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）コンクリートの著しい劣化

ひび割れや欠損が広範囲に及んでいる状態は、その部分から空気、水分が浸入し、鉄筋の腐食を発生させる要因となることが予想され、放置するとコンクリート躯体の劣化を促進させるおそれがあり、構造耐力上の観点から、劣化事象等に該当する。

（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。）

ひび割れが鉄筋まで到達しており、水が浸入して鉄筋のさびを促進させることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。また、エフロレッセンスが確認される部分には、水分が浸入していることが推測され、鉄筋の腐食が促進されることが懸念されるため、劣化事象等に該当する。

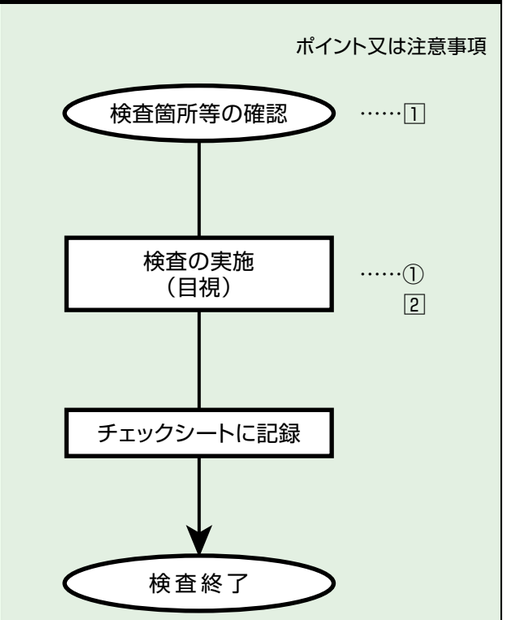
（3）鉄筋の露出

鉄筋が露出している状態では、当該露出鉄筋並びに内部の鉄筋の劣化も懸念されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．共用部分及び専有部分の目視可能な天井とする。
●検査手順
1．目視により（1）～（3）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 床、柱及び梁、内壁の検査と同時に行うと効率的である。
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合は、動かせる物は保険申込者等に動かしてもらう。
2 住宅の仕様によっては、構造耐力上主要な部位に全て仕上げがなされているため、検査できない場合もある。その場合はユニットバス点検口等より目視可能な範囲でも良い。

検査フロー（天井）



ひび割れが生じていて、かつ、エフロレッセンスを伴っている状態

イ．エフロレッセンスを伴うひび割れ

8. コンクリート圧縮強度

第31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24条、第27条及び第29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、試験結果が信頼出来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。

解　説

コンクリートの圧縮強度の試験方法について、具体的に規定している。

第2項では、コンクリートの圧縮強度の試験方法を JIS A 1155（コンクリートの反発度の測定方法）又は JIS A 1107（コンクリートからのコアの採取方法及び圧縮強度試験方法）のいずれかとしている。

第3項では、検査箇所及び箇所数を規定している。

検査箇所は、下階は最下階、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のうち最上階を除く階を中間階、3に7の自然倍数を加えた階のうち最上階を上階とし、南北1箇所ずつ圧縮強度検査を実施する。

ただし、当該部分の検査が不可能な場合は、保険法人の判断で検査範囲を変更することができる。

第4項では、JIS A 1155による試験結果が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、コア採取による圧縮強度試験を行うとしている。

「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」の判断方法は、次のとおり。

（1）設計図書等がある場合は、当該図書と照合する。

（2）設計図書等がなく設計基準強度が判断できない場合は、保険法人の判断による。

検査の方法

JIS A 1155 による試験（詳細は第4章）

●検査機器
リバウンドハンマー

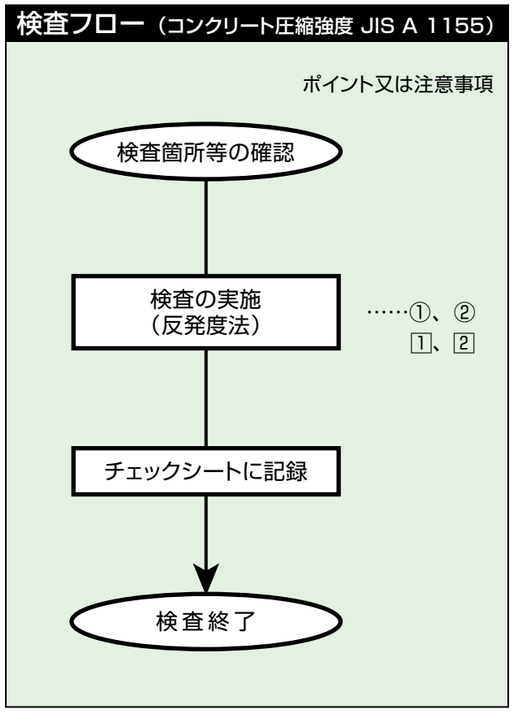
●検査箇所
a．保険法人が指定する場所とする。

●検査手順
1．検査可能なコンクリート打放しの面を選定する。
2．JIS A 1155により、反発度を測定する。
3．測定値より、推定圧縮強度を算出する。
4．一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。

●検査のポイント
① 測定面は濡れていたり、湿っていたりすると、反発度が小さくなるので、乾燥したコンクリート面とする。
② 検査箇所は、コンクリート面が出ている場所のうち、ジャンカ、ひび割れ等の劣化が少ない場所とする。

●検査上の注意事項
1 パイプスペースや点検口の中での試験は狭所となるため、配管等を破損しないよう注意する。
2 反発度法はあくまでも圧縮強度を推定する試験方法であることに留意する。

検査フロー（コンクリート圧縮強度 JIS A 1155）



一般的に使われているリバウンドハンマーの一例

イ．リバウンドハンマー

反発度法の測定状況。測定面に対して垂直になるように打撃する。

ハ．反発度の測定状況

表面に劣化（ひび割れやジャンカ等）が無く、きれいな場所。

ロ．反発度の測定に適した箇所

表面に劣化（ひび割れやジャンカ等）が多いと、反発度が小さくなったり、測定値が安定しない。

ニ．反発度の測定に適さない箇所

表1　JIS A 1155による圧縮強度の検査箇所（例）

建物の階数	地上3階／地下0	地上9階／地下0	地上10階／地下0	地上16階／地下1階	地上17階／地下0
上階	2階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北	2階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北	10階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北	16階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北	17階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北
中間階	——	——	——	9階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北	10階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北
中間階	——	——	2階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北	1階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北	2階　4ヶ所 内壁×南北 外壁×南北
下階	1階　2ヶ所 南北	1階　2ヶ所 南北	1階　2ヶ所 南北	地下1階　2ヶ所 南北	1階　2ヶ所 南北
検査箇所計	6ヶ所	6ヶ所	10ヶ所	14ヶ所	14ヶ所

検査の方法

JIS A 1107 による試験（詳細は第4章）

●測定機器
鉄筋探査機、コアドリル

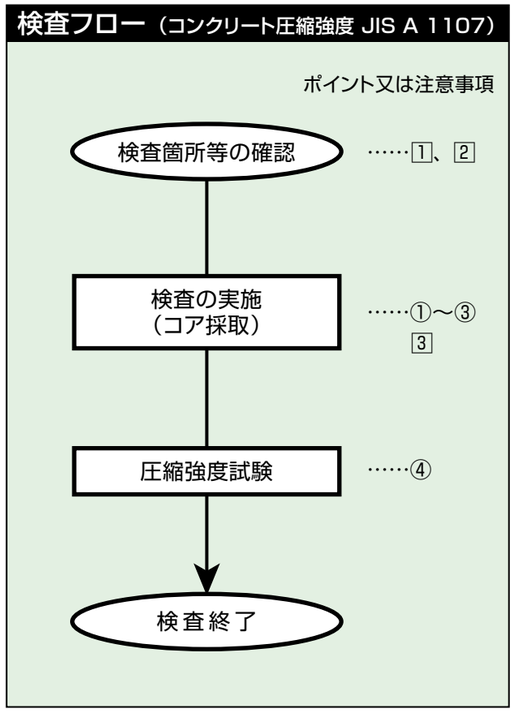
●検査箇所
ａ．保険法人が指定する場所とする。

●検査手順
1．コア採取可能な場所を選定する。
2．JIS A 1107により、コアを採取する。
3．採取したコアを圧縮強度試験する。

●検査のポイント
① ジャンカ、ひび割れ等の劣化が多い面は避ける。
② 電気や給排水の配管が入っているおそれがある場所は避ける。（鉄筋探査後に発覚した場合も同様である。）
③ 電磁波レーダ法又は電磁誘導法により鉄筋の位置を把握する。
④ 圧縮強度試験は、第三者機関にて行う。（試験結果が出るまで、数週間かかることもある。）

●検査上の注意事項
[1] 騒音・振動が伴うことを、予め保険申込者等に伝えておく。
[2] コア採取部位の復旧方法は予め保険申込者等と協議しておく。（補修材料等）
[3] 試験する場所周辺の養生及び周囲の安全確保を行う。

検査フロー（コンクリート圧縮強度 JIS A 1107）



コアドリルによるコア採取状況。

イ．コア採取状況

採取したコアが直径の1.0倍以上あることを確認する。

ロ．採取コア

採取したコアの圧縮強度試験。
（第三者機関による）

ハ．圧縮強度試験

9. 鉄筋の本数及び間隔

第32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　試験方法は、電磁波レーダ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25条、第26条及び第27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。

解　説

鉄筋コンクリート中の鉄筋の本数及び間隔の試験方法を、具体的に規定している。

第2項では、鉄筋の本数及び間隔の試験方法を、電磁波レーダ法又は電磁誘導法による。

第3項では、検査箇所及び箇所数を規定している。

検査箇所は、下階は最下階、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のうち最上階を除く階を中間階、3に7の自然倍数を加えた階のうち最上階を上階とし、床、柱、梁、外壁それぞれ2箇所ずつ鉄筋探査を実施する。

各部位は、床の主筋又は配力筋、柱及び梁の主筋又はせん断補強筋（帯筋及び肋筋）、外壁の縦筋又は横筋について鉄筋探査を実施する。

ただし、当該部分の検査が不可能な場合は、保険法人の判断で検査範囲を変更することができる。

第4項で規定する「鉄筋の本数が明らかに少ない状態でないこと」の確認方法は、次のとおり。

（1）設計図書等がある場合は、当該図書と照合する。

（2）設計図書等が無い場合は、新築時の法令上の規定を参考にして判断する。

参考

※　建築基準法施行令（第77条及び第78条）の規定（抜粋）
①床の場合、短辺方向において@200mm以下、長辺方向において@300mm以下で、かつ、床版厚さの3倍以下とする。
②耐力壁の場合、縦横@300mm以下とする。
③柱の帯筋の場合、@150mm以下で、かつ、最も細い主筋径の15倍以下とする。
④梁の肋筋の場合、梁の丈の3/4以下とする。

電磁波レーダ法による鉄筋探査状況

イ．電磁波レーダ法

電磁誘導法による鉄筋探査状況

ロ．電磁誘導法

検査の方法（詳細は第4章）

●検査機器
メジャー、鉄筋探査機等（電磁波レーダ法又は電磁誘導法）

●検査箇所
a．保険法人が指定する検査箇所及び箇所数とする。

●検査手順
1．必要な走査範囲が確保できる場所を選定する。
2．鉄筋の本数の確認は、鉄筋探査機を用い、間隔の確認は、コンベックス等を用いる。

●検査のポイント
① 鉄筋本数及び間隔については、新築時の設計図書と照合する。
② 設計図書が無い場合は、建築基準法施行令※等の規定を参考に判断する。

●検査上の注意事項
1 電気や給排水の配管が入っている可能性があるところは避ける。
2 電磁波レーダ法を用いる場合、仕上げと躯体の間に空気層がある場所（板状仕上げの場所等）は避ける。
3 電磁波又は磁気の影響が生じているおそれがある場所は、正常な探査が困難となる。
4 複数の鉄筋が近接してある場合やチドリ配筋の場合は、判別が困難となる。

検査フロー（鉄筋の本数及び間隔）

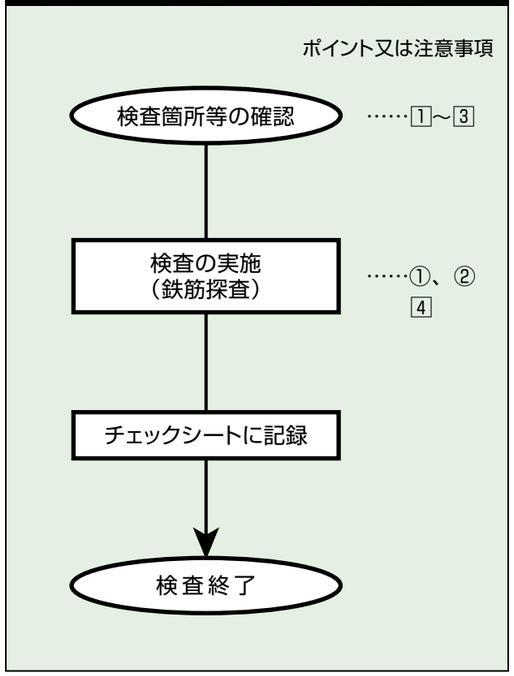


表2　鉄筋探査の検査箇所（例）

建物の階数	地上3階／地下0	地上9階／地下0	地上10階／地下0	地上16階／地下1	地上17階／地下0
上階	2階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	2階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	10階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	16階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	17階　8ヶ所 床柱梁外壁×2
中間階	——	——	——	9階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	10階　8ヶ所 床柱梁外壁×2
中間階	——	——	2階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	1階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	2階　8ヶ所 床柱梁外壁×2
下階	1階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	1階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	1階　8ヶ所 床柱梁外壁×2	地下1階　6ヶ所 床柱梁×2	1階　8ヶ所 床柱梁外壁×2
検査箇所計	16ヶ所	16ヶ所	24ヶ所	30ヶ所	32ヶ所

1. 外壁

第33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。

解　説

屋外に面する開口部、笠木又はバルコニー等との取り合い部分を含む外壁の確認方法は、目視とする。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）シーリング材の破断又は欠損

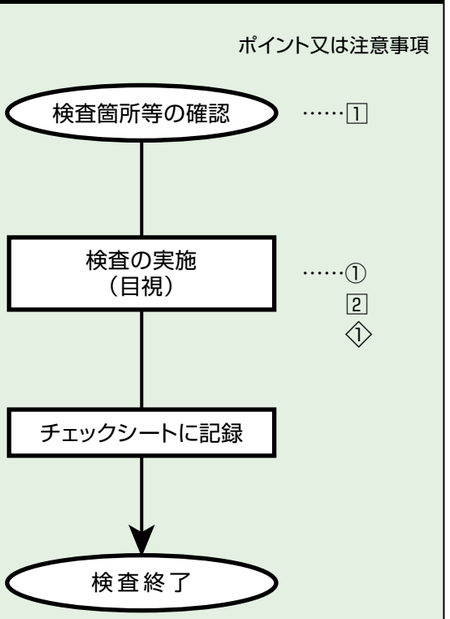
シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり切れている（穴があいている）状態は、雨水が浸入する危険性が高いため、劣化事象等に該当する。

化粧目地等の止水機能が期待されていないシーリング材の破断又は欠損は劣化事象等に該当しない。

検査の方法

●検査機器
双眼鏡等
●検査箇所
ａ．外壁は、外周、バルコニー及び共用廊下から目視可能な範囲とする。
ｂ．建具は、外部に面した建具で、外周、バルコニー及び共用廊下から目視可能な範囲とする。
●検査手順
1．外壁は、目視により（1）、（2）の劣化事象等を確認する。
2.（2）の確認は、建具の開閉を行う。
●検査のポイント
① 開口部回り及び構造スリット部には、雨水が浸入しやすい。
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。
2 ひび割れについては構造耐力上主要部分の検査と同時に行う。
●安全上の注意事項
◇1 バルコニー及び共用廊下から検査する際は、落下事故等に注意する。

検査フロー（外壁）



シーリング材が全断面にわたり切れている状態

イ．シーリング材の破断

シーリング材が全断面にわたり穴が開いている状態

ロ．シーリング材の欠損

建具周辺のシーリング材が著しく劣化している状態

ハ．建具の周囲の隙間

2. 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。
（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。

解説

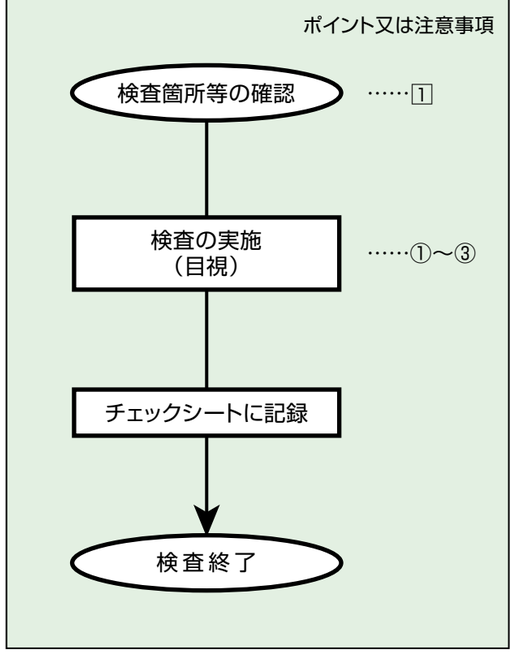
内壁の確認方法は目視による。
劣化事象等の具体例は、次のとおり。

（1）内壁の雨漏りの跡
内壁に雨漏りの跡が確認されることは、周辺部の躯体の劣化を促進させる要因と想定されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．目視可能な内壁とする。
●検査手順
1．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 外壁側（特に天井あるいは床との取り合い部分、開口部回り）と最上階は、雨漏りしやすい。
② 外壁、バルコニー、屋根の劣化が生じている場合、その周辺は雨漏りしやすい。
③ 外壁に、コールドジョイント及びジャンカ等が見られた場合、その周辺は雨漏りしやすい。
●検査上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。

検査フロー（内壁）



雨漏りによって濡れている状態

イ．内壁の雨漏り跡

3. 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。
（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。

解　説

天井の確認方法は、目視による。

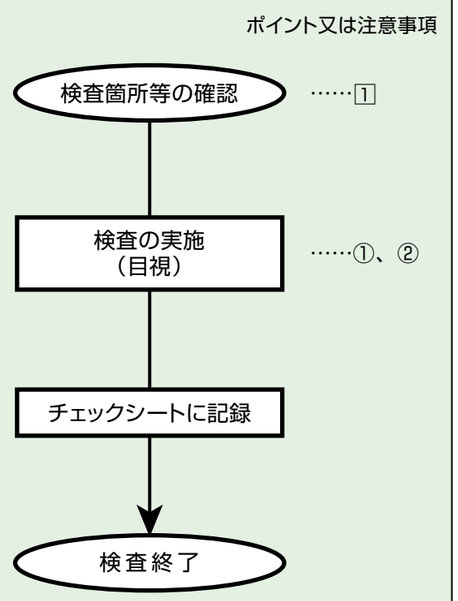
（1）天井の雨漏りの跡

天井に雨漏りの跡が確認されることは、周辺部の躯体の劣化を促進させる要因と想定されるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

●検査機器
特になし
●検査箇所
ａ．目視可能な天井とする。
●検査手順
1．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
①屋根に損傷がある場合、当該損傷の直下付近は、雨漏りしやすい。
②特殊な形状の屋根の場合、屋根葺き材の納まりが難しく、雨漏りしやすい。
●試験上の注意事項
1 検査に支障をきたす物がある場合、動かせる物は保険申込者に動かしてもらう。

検査フロー（天井）



雨漏りによって濡れている状態

イ．天井の雨漏り跡

雨漏りによる変色、シミ等が生じている状態

ロ．天井の雨漏りによる変色

4. 屋根

第36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。

解　説

共同住宅等で比較的多く採用されている工法での劣化事象等の具体例は、それぞれ次のとおり。

①アスファルト防水（保護層を有するものに限る。）

保護層のせり上がり、頭頂部稜線が破断し、双方から押し上げられた状態は、雨漏りの被害の発生するおそれが想定され、躯体の劣化を促進することとなるため、劣化事象等に該当する。

保護層のコンクリートが破損し、防水層が露出している状態は、放置すれば防水層の劣化を促進するため、劣化事象等に該当する。

②アスファルト防水（保護層を有するものを除く。）又は改良アスファルト防水

防水層が全層にわたって破断した状態は、雨漏りの被害の発生するおそれが想定され、躯体の劣化を促進することとなるため、劣化事象等に該当する。

改良アスファルト防水（単層式）でルーフィングシートの接合部分が剥がれて躯体の露出が確認される状態は、下地の層に雨水の浸入を許すおそれがあるため、劣化事象等に該当する。

③シート防水

防水層が全層にわたって破断し、躯体にまで到達している状態は、雨漏りの被害の生じるおそれが想定できるため、劣化事象等に該当する。

シートの接合部が剥がれ、躯体の露出が確認される状態は、防水層の連続性が無くなり躯体に雨水の浸入を許すことになるため、劣化事象等に該当する。

防水層に穴があいている状態、又は防水層の端部が剥離し、雨水が容易に躯体まで浸入する状態は、防水層の連続性が無くなり下地の層に雨水の浸入を許すことになるため、劣化事象等に該当する。

④塗膜防水

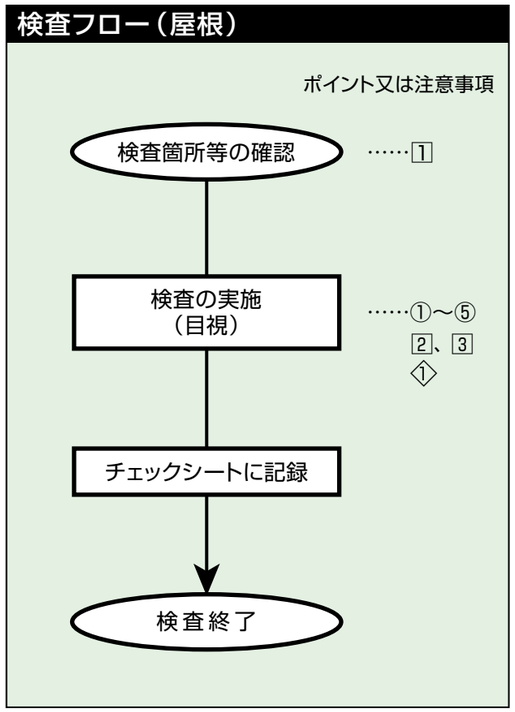
防水層が破断し、下地まで到達している状態は、雨漏りの被害の生じるおそれが想定できるため、劣化事象等に該当する。

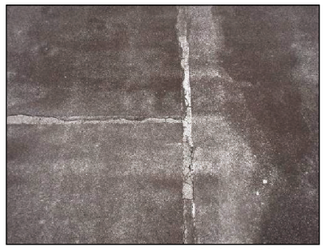
塗膜防水の端部が剥離し、雨水が容易に下地まで浸入する状態が確認された場合は、雨漏りの被害の生じるおそれが想定できるため、劣化事象等に該当する。

検査の方法

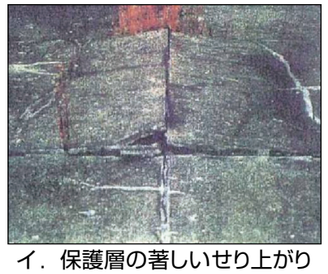
●検査機器
双眼鏡等
●検査箇所
ａ．目視可能な範囲とする。
●検査手順
1．目視により（1）の劣化事象等を確認する。
●検査のポイント
① 直接屋根面の検査を行うこととするが、勾配屋根や通常の手段で上がれない部位については双眼鏡を用いる。
② ルーフドレン周辺部、パラペット取合い部及び笠木付近は、劣化事象等が生じやすい。
③ 防水層は、パラペット立上がり部が特に剥がれやすい。
④ 架台回りや配管の貫通口も劣化事象等が生じやすい。
⑤ 植物が繁殖している部分は、劣化事象等が生じやすい。
●検査上の注意事項
[1] 建物や敷地の形状により、屋根が全く見られない場合は、チェックシート等にその旨を記録する。
[2] 防水層の破損には十分注意する。
[3] 植物が繁殖している部分は、植物の根が防水層に穴を開けている可能性があるので、触れない方が良い。
●安全上の注意事項
◇1 屋上、バルコニー及び窓から検査する際は、落下事故等に注意する。

検査フロー（屋根）




アスファルト防水層が全層にわたって破断した状態
ロ．アスファルト防水の破断

シート接合部が剥がれて躯体が露出している状態
ハ．シート防水の剥離


アスファルト防水層がせり上がり、頭頂部稜線が破断した状態
イ．保護層の著しいせり上がり

塗膜防水層が破断して躯体にまで到達している状態
ニ．塗膜防水の破断

注：この検査基準は、既存住宅の瑕疵担保責任保険を引きう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。

検査基準の目的を説明したものである。

検査基準を定めることにより、瑕疵に起因する不具合事象等の発生が抑制され、保険の安定的な運営をはかることを目的としている。

参考文献

1）国土交通省住宅局住宅生産課，国土交通省国土技術政策総合研究所，独立行政法人建築研究所：住宅性能表示制度建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2009，サンパートナーズ株式会社，2009.10

第4章

非破壊検査について