

# 既存住宅状況調査方法基準の解説

令和6年10月25日

## I 既存住宅状況調査方法基準の位置づけについて

本基準は、我が国が本格的な人口減少・少子高齢化を迎える中、重要な政策課題となっている既存住宅流通市場の活性化を推進するため、既存住宅の品質に関する正確な情報を消費者等に提供することができる既存住宅状況調査の普及を図ることを目的として、適正な調査の方法を定めるものである。

## II 既存住宅状況調査方法基準の内容について

### 1. 趣旨（第一条）

（趣旨）

第一条 この基準は、既存住宅状況調査の適正な実施を図るため、既存住宅状況調査の方法の基準について定めるものとする。

- 本制度が目指す既存住宅状況調査の普及を進めるためには、まずは公正かつ適確な調査の実績を積み上げ、既存住宅状況調査について国民の信頼を得ていく必要がある。
- このため、本告示では、適正な既存住宅状況調査の方法の基準を定めることとしている。

### 2. 定義（第二条）

（定義）

第二条 この基準において「既存住宅」、「既存住宅状況調査」又は「既存住宅状況調査技術者」とは、それぞれ既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成二十九年国土交通省告示第八十一号）第二条第三項から第五項までに規定する既存住宅、既存住宅状況調査又は既存住宅状況調査技術者をいう。

- 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（平成十二年建設省令第二十号）第一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一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。）が三以下で延べ面積が五百平方メートル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。
- 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（平成十二年政令第六十四号）第五条第一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五条第二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「確認済証」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六  
条第一項又は第十八条第三項若しくは第四項の確認済証をいう。
- 8 この基準において「検査済証」とは、建築基準法第七条第五項又は第十八条第二十二項  
若しくは第二十六項の検査済証をいう。
- 9 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  
（平成十一年法律第八十一号）第六条第一項の設計住宅性能評価書をいう。
- 10 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  
第六条第三項の建設住宅性能評価書をいう。
- 11 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（平成二十年法律第八十七号）第九条第一項の認定長期優良住宅建築等計画を  
いう。
- 12 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  
に関する法律第十条第二号ロ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。

- 第1項において、既存住宅、既存住宅状況調査及び既存住宅状況調査技術者の定義は既存住宅状況調査技術者講習登録規程を引用しており、具体的には以下のとおりである。なお、店舗・事務所などとの併用住宅については、住居部分（非住居部分との共用部分を含む。）のみ対象となる。

既存住宅：新築住宅以外の住宅

※住宅：人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）

※新築住宅：新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。）

既存住宅状況調査：既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第九十四条第一項に規定する住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査

既存住宅状況調査技術者：既存住宅状況調査を行う技術者で、国土交通大臣の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書を有する者

- 第2項の一戸建ての住宅と第3項の共同住宅等の定義は、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則を引用しており、具体的には以下のとおりである。なお、店舗・事務所などとの併用住宅については、共同住宅等に含まれることとなる。

一戸建ての住宅：一戸建ての住宅（住宅の用途以外の用途に供する部分を有しないものに限る。）

共同住宅等：共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅以外の住宅

- 第4項における小規模住宅と大規模住宅の区分は、既存住宅売買瑕疵保険の検査における区分と同様である。なお、既存住宅売買瑕疵保険においては、基本的に木造以外の大規模住宅が住戸単位の検査の対象となっている。
- 第5項の構造耐力上主要な部分と第6項の雨水の浸入を防止する部分の定義は、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令を引用しており、具体的には以下のとおりである。

構造耐力上主要な部分：

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をいう。）、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をいう。）、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の震動若しくは衝撃を支えるもの

雨水の浸入を防止する部分：

- ・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
- ・雨水を排除するため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

なお、第五条から第十条までの表中部位の欄に定める外壁とは、壁等のうち外部環境に面する部分をいい、内壁とはこれ以外の部分をいう。

- 第 13 項の劣化事象等とは劣化事象その他不具合である事象をいい、部位ごとに劣化事象等が認められるか否かの判断は、第五条から第十条までの判断基準に基づき、詳細な調査を要する程度の事象があるかどうか、又は補修を要する程度の事象があるかどうかにより判断する。

### 3. 既存住宅状況調査を行う者（第三条）

（既存住宅状況調査を行う者）

第三条 既存住宅状況調査技術者（以下単に「調査者」という。）が行う既存住宅状況調査は、次の各号に掲げる対象住宅（既存住宅状況調査の対象となる既存住宅をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ既存住宅状況調査技術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（昭和二十五年法律第二百二号）第三条第一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 同法第二条第二項に規定する一級建築士
- 二 建築士法第三条の二第一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二条第三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二条第四項に規定する木造建築士

2 調査者は、公正に、かつ、この基準に定めるところにより、既存住宅状況調査を行うものとする。

- 既存住宅状況調査技術者は、建築士としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に応じて、既存住宅状況調査を行うこととする。これは、既存住宅状況調査の実施者には、表面的な劣化事象等から構造・防水に関する劣化や不具合の存在を推定することが求められており、建築物の構造、材料等について十分な知識を有する必要があるためである。
- 既存住宅状況調査は、既存住宅状況調査技術者以外の者が行うことを禁止されているものではないものの、既存住宅状況調査に関する講習を修了した既存住宅状況調査技術者が行う場合には、本告示に定める水準及び方法に則って公正に実施することとし、適正な既存住宅状況調査の普及を図ることとしている。

### 4. 既存住宅状況調査の方法（第四条）

（既存住宅状況調査の方法）

第四条 調査者は、既存住宅状況調査として、第十一条の規定による確認及び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調査を行うものとする。

- 一 木造 次条及び第六条の規定による調査
- 二 鉄骨造 第七条及び第八条の規定による調査
- 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。） 第九条及び第十条の規定による調査
- 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調査に準じる調査

2 前項に規定する調査（以下単に「調査」という。）の対象となる部位（以下「対象部位」という。）には、対象住宅（次項に規定する住戸型調査にあつては、調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調査は、対象住戸（調査の対象となる住戸をいう。以下同じ。）の位置により共用部分の調査箇所が決定される調査（対象住戸が共同住宅等の住戸の一部である場合に限る。以下「住戸型調査」という。）にあつては第一号に掲げる部分、住戸型調査以外の調査（以下「住棟型調査」という。）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。

一 外壁、屋根（対象住宅が長期修繕計画を有するものである場合を除く。）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 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

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二の階及び最下階から数えて三に七の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）

4 調査は、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。

5 前項の規定により、対象部位について調査することができる部分がない場合には、当該対象部位は、調査できないものとして取り扱うものとする。

6 調査者は、既存住宅状況調査を行ったときは、既存住宅状況調査の結果の報告書及び次に掲げる事項を記載した既存住宅状況調査の結果の概要を作成し、既存住宅状況調査の依頼者に交付するとともに、既存住宅状況調査の結果を依頼者に報告するものとする。

一 対象住宅の名称、所在地、構造、階数及び延べ面積（共同住宅等の住戸型調査にあつては対象住戸の専有面積をいい、住棟型調査にあつては対象住宅の延べ面積をいう。）

二 既存住宅状況調査の実施日

三 対象住宅の一戸建ての住宅又は共同住宅等の別（共同住宅等にあつては、住戸型調査又は住棟型調査の別を含む。）

四 対象部位ごとの劣化事象等の有無（前項の規定により調査できないものとして取り扱う対象部位にあつては、その旨）

五 調査者が前条第一項各号に定める者及び既存住宅状況調査技術者である旨

○ 既存住宅状況調査は、既存住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の

状況の調査を原則として非破壊で行うものであり、調査すべき箇所そのものを確認できない場合も少なくないため、構造及び防水の観点で主要な部分に劣化又は不具合があった場合に発生する劣化事象等を調査対象としている。なお、配管・設備、雨樋など、調査対象として規定していない部位や劣化事象等についても、既存住宅状況調査と同じタイミングで追加調査することを妨げるものではない。

- 既存住宅状況調査は、第1項に規定するとおり、次の調査から構成される。
  - ・ 構造耐力上主要な部分の調査（構造に応じて規定）
  - ・ 雨水の浸入を防止する部分の調査（構造に応じて規定）
  - ・ 耐震性に関する書類の確認（第十一条）
- 第1項第四号では、複数の構造が混在するいわゆる混構造の既存住宅など、同項第一号から第三号までに掲げる構造以外の構造の既存住宅について、同項第一号から第三号までに定める調査に準じて調査を行うこととしている。また、軽量鉄骨造の既存住宅を木造の基準により調査する場合など、形式的な構造名と調査上用いた基準の構造が異なる場合も想定される。これらのような既存住宅を調査する場合には、調査結果の報告書において、どの構造に準じて調査したかを示すことが望ましい。
- 第2項は、構造耐力上主要な部分等の調査にあたり、調査対象となる部位が存在しない場合については、調査対象外とすることとしている。第5項の規定により調査できないものとして取り扱う部位とは異なる点に留意する必要がある。
- 第3項に規定する住戸型調査と住棟型調査は、既存住宅売買瑕疵保険における共同住宅等の検査区分（住戸型又は住棟型）と同様の区分となる。調査対象となる共同住宅等について、住戸型調査を行うか住棟型調査を行うかは、依頼者が調査の委託契約時に選択することが想定される。住戸型又は住棟型の区分ごとの共用部分の調査対象は第3項各号に規定するとおりであるが、住戸内における調査と住戸外における調査を、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にすることで、それぞれ実施することも可能である。この場合には、調査実施の履歴等を相互に確認し、調査項目の抜け漏れがないよう注意する。
- 住戸型調査又は住棟型調査のいずれについても、外壁の調査と併せて基礎（立ち上がり部分を含む。）の調査も行うこととする。
- 第3項第二号の「階にある部分」には階の共用部分や住戸から確認できる部分を含む。
- 第4項に規定するとおり、既存住宅状況調査は歩行等通常的手段により移動できる位置から行うこととしており、外構における足場の設置等を要しないこととともに、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分や点検口がなく調査できない部分についても調査を要しない。一方、足場の設置、家具や仕上材の除却等により、大規模又は詳細な調査を行うことを妨げるものではない。
- 調査対象住宅に存在はするものの第4項の規定により物理的に調査できないこととなる部位については、第5項に定めるとおり、調査結果において「調査できない」ものとして取り扱うこととする。
- 第6項各号に規定する内容を盛り込む「既存住宅状況調査の結果の概要」は、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査結果を抽出して記載したものとなる。これに加えて、既存住宅状況調査技術者は、耐震性に関する書類の確認結果を含む詳細な情報を盛り込んだ「既存住宅状況調査の結果の報告書」を用いて既存住宅状況調査の結果を報告することとする。当該報告書には、少なくとも次の内容が盛り込まれるべきものとする。
  - ・ 耐震性に関する書類の確認結果を含む既存住宅状況調査の結果の概要

- ・ 調査結果の裏付けとなる写真（特に確認された劣化事象等の写真）
  - ・ 劣化事象等の確認結果を記載したチェックシート等
- 第6項第一号の「階数」は対象住戸の存する階を記載するのではなく、建築物全体の階数を記載することとする。

## 5. 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係る調査（第五条～第十条）

### （1）木造の既存住宅の調査（第五条・第六条）

（木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）

第五条 調査者は、木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、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の有無について、（は）欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

（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。）	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
	深さ二十ミリメートル以上の欠損	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
	千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル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
	柱の千分の六以上の勾配の傾斜（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（二メートル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	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、

	げ(湿式工法)の場合	浮き、はらみ又は剥落	
		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		イからハマまでの場合における劣化事象等に準じるもの	イからハマ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
		千分の六以上の勾配の傾斜(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(二メートル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 調査者は、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るかどうかを調査するものとする。

3 調査者は、前二項のほか、第一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るかどうかを調査するものとする。

4 調査者は、前三項のほか、基礎(立ち上がり部分を含む。)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るかどうかを調査するものとする。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あったときに限り、調査するものとする。

一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法により調査すること。

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一箇所及び底盤部分

の一箇所を調査すること。

三 第一号の調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るかどうかを調査すること。

5 前項の規定にかかわらず、検査済証（平成十一年五月一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なかったものについては、同項の調査を要しない。

- （は）欄の規定する方法について、範囲や大きさが劣化事象等の判断に影響するものについて「計測又は目視」としているが、目視のみで判断することやデジタル機器を用いて撮影した画像等から劣化事象等を判断することも可能である。なお、劣化事象等が認められた位置や劣化事象等の範囲・大きさについては、詳細に記録されることが望ましい。（以下第六条から第十条までにおいて同じ。）
- 第1項から第3項までの「デジタル技術を活用した方法」は、例えば点検カメラや無人航空機、ファイバースコープ等のデジタル機器の画像等を通して対象部位の劣化事象等を判断する方法が考えられるが、具体的には他法令に基づく検査基準において定められる関連ガイドライン等も参照しつつ、適切な手法が確立されているものであることが基本となる。なお、デジタル技術の活用としては、主として直接目視等を代替する手法又は直接目視による調査を行うことのできない部位を調査する手法を想定しており、これ以外の調査手法（例えば現地にいる調査依頼者等が操作する機器等を介して遠隔地にいる調査者が調査を行う手法）については、引き続き技術的検証を踏まえた検討を行うこととしている。
- なお、上記の調査手法は、調査目的、調査コスト等を勘案して、必要な場合において実施されることを想定している。（以下第六条から第十条までにおいて同じ。）
- 第2項及び第3項の調査については床下の部分も調査範囲としている。床下の部分の調査については、主として顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度の調査を行うことやデジタル機器を活用して調査を行うことを想定しているが、可能な場合には、床下へ侵入することや腐朽等の原因となる床下の水たまり跡の有無を確認することも有効である。
- 小規模住宅の調査の際、基礎（立ち上がり部分を含む。）に第1項の劣化事象等が認められた場合における第4項の調査（いわゆる配筋調査）については、依頼者の同意が得られない場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。
- 第4項第三号について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討するなどの方法を想定している。
- 第5項に基づき、検査済証又は建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の基礎に係る第4項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

（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調査）

第六条 調査者は、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調査として、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の有無について、（は）

欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

(い)		(ろ)	(は)
部位		劣化事象等	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

(2) 鉄骨造の既存住宅の調査（第七条・第八条）

（鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査）

第七条 調査者は、鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る調査として、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の有無について、（は）欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

(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。）		幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	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
		千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル程度離れているものに限る。）の間を結ぶ	計測

		直線の水平面に対する角度をいう。)	
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
		柱の千分の六以上の勾配の傾斜（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（二メートル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
		千分の六以上の勾配の傾斜（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（二メートル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 調査者は、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るかどうかを調査するものとする。
- 3 調査者は、前二項のほか、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るかどうかを調査するものとする。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あったときに限り、調査するものとする。
  - 一 電磁波レーダ法又は電磁誘導法による調査を行うこと。
  - 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一箇所並びに底盤部分の一箇所を調査すること。
  - 三 第一号の調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るかどうかを調査すること。
- 4 前項の規定にかかわらず、検査済証（平成十一年五月一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なかったものについては、前項の調査を要しない。
- 5 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、第一項から第三項までに規定する調査のほか、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るかどうかを調査するものとする。
  - 一 日本工業規格A—155による反発度の測定結果に基づく推定又は日本工業規格A—107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、南面及び北面の各一箇所を調査すること。
  - 三 日本工業規格A—107による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調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、同項の調査を要しない。
  - 一 確認済証（平成十一年五月一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（平成十一年五月一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。

- 第2項の調査については床下の部分も調査範囲としている。床下の部分の調査については、主として顔又は上半身の一部を点検口に入れる程度の調査を行うことやデジタル機器を活用して調査を行うことを想定しているが、可能な場合には、床下へ侵入することや腐食の原因となる床下の水たまり跡の有無を確認することも有効である。
- 第3項の調査については、住棟型調査の場合を想定している。調査箇所は第二号による。
- 小規模住宅の調査の際、基礎（立ち上がり部分を含む。）に第1項の劣化事象等が認められた場合における第3項の調査（いわゆる配筋調査）については、依頼者の同意が得られない

場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。

- 第3項第三号について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討するなどの方法を想定している。
- 第4項に基づき、検査済証又は建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の基礎に係る第3項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。
- 第5項第三号の適用にあたっては、過去に行われた調査の方法や精度等が信頼できるものかどうかを確認する必要がある。ただし、過去の調査結果がある場合でも、例えば、過去の調査において確認されていない劣化事象等が確認されているときは、第5項の調査を行うべきものとする。
- 第6項に基づき、新築時の設計図書等（確認済証、設計住宅性能評価書、認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画）により JIS A 1107 又は JIS A 1108 の試験方法が確認できる場合であって、かつ、新築時の法に基づく検査（検査済証又は建設住宅性能評価書）の実施が確認できる場合にあつては、大規模住宅の基礎に係る第5項の調査（コンクリート圧縮強度調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらためて調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

（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調査）

第八条 調査者は、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調査として、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の有無について、（は）欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

（い）	（ろ）	（は）
部位	劣化事象等	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つては、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 イ 屋根葺材に	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣	目視

	屋根	よる仕上げの場合	化、欠損、浮き又ははがれ	
		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

(3) 鉄筋コンクリート造等の既存住宅の調査（第九条・第十条）

（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調査）

第九条 調査者は、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調査として、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の有無について、（は）欄に掲げる方法（デジタル技術を活用した方法を含む。）により調査するものとする。

（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。）	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	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
		千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における二点（三メートル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	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	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	幅〇、五ミリメートル以上のひび割れ	計測又は目視
		深さ二十ミリメートル以上の欠損	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 調査者は、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るかどうかを調査するものとする。ただし、住戸型調査又は検査済証（平成十一年五月一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、第二号に掲げる調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調査にあっては、調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調査を行うこと。
- 二 前項の表中第二号から第四号までの部位について、第四条第三項第二号ロに定める階の各二箇所を調査すること。
- 三 第一号の調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るかどうかを調査すること。

3 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、前二項のほか、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るかどうかを調査するものとする。ただし、平成十一年五月一日以降に確認済証の交付を受けた対象住宅の住戸型調査にあっては、調査することを要しない。

- 一 日本工業規格A一一五五による反発度の測定結果に基づく推定又は日本工業規格A一一〇七による試験を行うこと。
- 二 住戸型調査にあっては、外壁について、最下階及び最下階から数えて二の階の各一箇所を調査すること。
- 三 住棟型調査にあっては、第一項の表中第一号、第四号及び第六号の部位について、第四条第三項第二号ロに定める階のそれぞれ南面及び北面の各一箇所を調査すること。

四 日本工業規格A1107による試験を過去に実施している場合において、調査結果が信頼できるものと認められるときは、その調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調査であって、同項第三号に掲げる調査箇所に係る劣化事象等がなかったときは、同項の調査を要しない。

一 確認済証（平成十一年五月一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（平成十一年五月一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 調査者は、対象住宅が小規模住宅である場合には、第一項のほか、基礎（立ち上がり部分を含む。）に係る劣化事象等があった場合に限り、第二項の規定による調査を行うものとする。

○ 第2項第三号について新築時の設計図書等が残っていない場合には、建築基準法令等を参考にして鉄筋の過不足を検討する方法を想定している。

○ 第2項に基づき、住棟型調査の場合であって検査済証又は建設住宅性能評価書が交付されていることにより新築時の適切な施工が確認できる場合には、大規模住宅の特定の階における床、柱及び梁、外壁に係る第2項の調査（配筋調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらかじめ調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

○ 第3項第四号の適用にあたっては、過去に行われた調査の方法や精度等が信頼できるものかどうかを確認する必要がある。ただし、過去の調査結果がある場合でも、例えば、過去の調査において確認されていない劣化事象等が確認されているときは、第3項の調査を行うべきものとする。

○ 小規模住宅の調査の際、基礎（立ち上がり部分を含む。）に第1項の劣化事象等が認められた場合における第2項の調査（いわゆる配筋調査）については、依頼者の同意が得られない場合には、調査しなかった旨と依頼者の同意が得られなかった旨を報告書に記載すれば足りる。

○ 住戸型調査の場合には、第2項の調査（配筋調査）を行う必要はなく、また、第3項の調査（コンクリート圧縮強度調査）については、平成11年5月1日以降に確認済証の交付を受けた対象住宅に該当しない場合に限り、特定の階における外壁の調査を行う必要がある。

○ 第4項に基づき、新築時の設計図書等（確認済証、設計住宅性能評価書、認定長期優良住宅建築等計画又は認定長期優良住宅維持保全計画）によりJIS A 1107又はJIS A 1108の試験方法が確認できる場合であって、かつ、新築時の法に基づく検査（検査済証又は建設住宅性能評価書）の実施が確認できる場合にあつては、大規模住宅の住棟型調査の特定の階における基礎（立ち上がり部分を含む。）、外壁、内壁に係る第3項の調査（コンクリート圧縮強度調査）を省略することができる。ただし、調査対象部位に劣化事象等が見られる場合にはあらかじめ調査を行う必要があるほか、依頼者が希望する場合には、調査を省略することが

可能な場合であっても可能な限り調査を実施することが望ましい。

(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調査)

第十条 調査者は、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調査として、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の有無について、(は)欄に掲げる方法(デジタル技術を活用した方法を含む。)により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
部位	劣化事象等	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

## 6. 耐震性に関する書類の確認(第十一条)

(対象住宅の耐震性に関する書類の確認)

第十一条 調査者は、対象住宅が次の各号のいずれかに該当するかどうかを確認するものとする。

- 一 昭和五十六年六月一日以降に確認済証の交付を受けた既存住宅(建設工事の完了後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為が行われたと認められるものにあつては、建築物の構造耐力に関する基準及び制限に適合することが確認できるものに限る。)
- 二 前号以外の既存住宅であつて、建築物の耐震改修の促進に関する法律第十七条第三項第一号の規定に基づき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(平成十八年国土交通省告示第百八十五号)に適合することが確認できるもの(その適合後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為が行われたと認められるものにあつては、建築物の構造耐力に関する基準及び制限に適合することが確認できるものに限る。)
- 2 前項の規定による確認は、同項第一号に係る確認にあつては第一号から第五号までに掲げる者、同項第二号に係る確認にあつては第三号から第六号までに掲げる者が発行した書類の確認をもって行うものとする。
  - 一 建築基準法第二条第三十五号に規定する特定行政庁
  - 二 建築基準法第七条第四項に規定する検査実施者
  - 三 建築基準法第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関
  - 四 住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関

五 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

六 建築士法第二条第一項に規定する建築士

- 第1項第一号及び第二号にて「建築工事の完了後に構造耐力上主要な部分に影響を及ぼす工事その他の行為」とは、建築工事又は耐震診断等が完了した後の増改築等による構造上重要な役割を果たす壁又は柱の撤去、床面積の変更等が想定される。
- 第1項第一号に係る確認に用いる書類の例としては、次の書類が挙げられる。
  - ・確認済証
  - ・検査済証
  - ・確認台帳記載事項証明
  - ・新築時の建設住宅性能評価書
  - ・（新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
- 第1項第二号に係る確認に用いる書類の例としては、次の書類が挙げられる。
  - ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上であるもの）
  - ・既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
  - ・耐震基準適合証明書
  - ・住宅耐震改修証明書
  - ・耐震診断の結果報告書
  - ・固定資産税減額証明書
  - ・構造計算書
- 第2項第二号の検査実施者は、次の者を指す。
  - ・建築主事
  - ・建築副主事
  - ・建築主事又は建築副主事の委任を受けた市町村・都道府県の職員

## 7. 施行期日（附則）

附 則〔平成29年国土交通省告示第82号〕

この告示は、公布の日から施行する。

附 則〔令和5年国土交通省告示第49号〕

この告示は、令和五年四月一日から施行する。

附 則〔令和6年国土交通省告示第180号〕

この告示は、令和六年四月一日から施行する。

附 則〔令和6年国土交通省告示第1235号〕

この告示は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和六年法律第五十三号）附則第一条第三号に掲げる規定の施行の日（令和六年十一月一日）から施行する。

- この告示は、公布の日（平成29年2月3日）から施行された。
- 配筋調査及びコンクリート圧縮強度調査の調査対象の合理化、デジタル技術を活用した調査等に係る所要の改正（令和5年1月27日公布）について、令和5年4月1日から施行された。なお、この改正に伴い、本解説について所要の修正を行った。
- 建築基準法の改正（令和5年6月16日公布、令和6年4月1日施行予定）に伴う所要の改

正（令和6年3月15日公布）について、令和6年4月1日から施行された。なお、この改正に伴い、本解説について所要の修正を行った。

- 建築基準法の改正（令和6年6月19日公布、令和6年11月1日施行予定）に伴う所要の改正（令和6年10月25日公布）について、令和6年11月1日より施行することとする。なお、この改正に伴い、本解説について所要の修正を行う。

### **Ⅲ 既存住宅状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の関係について**

既存住宅状況調査技術者講習制度は、後述する既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、既存住宅流通市場の活性化を推進するための制度であり、既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入を可能とするため、本基準は既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の基準と同等のものとして定めている。

したがって、既存住宅状況調査の実施にあたっては、本基準のほか、以下の事項に留意することとする。

#### **1. 既存住宅売買瑕疵保険の概要**

- 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買・検査事業者タイプ。以下「既存保険」という。）は、個人間で売買される既存住宅の検査を行う事業者（検査事業者）が加入できる保険で、検査事業者が保証を行う既存住宅について瑕疵による不具合等が発生した際、対象となる部分の修補費用が支払われる。
- 保険の加入には、
  - ・ 検査事業者があらかじめ保険法人に事業者登録されていること
  - ・ 検査事業者の検査及び住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）の検査を行うこと
  - ・ 検査事業者の検査及び保険法人の検査の結果、劣化事象等がないこと（劣化事象等がある場合は必要な修補を行うこと）
  - ・ 第十一条に定める耐震性に関する書類が存在すること等に加え、保険法人による審査が必要となる点に留意する必要がある。
- 検査事業者の検査を一定の資格を有する検査人が行った場合には、保険法人の現場検査を省略できるとされており、今後、既存住宅状況調査技術者を当該資格の一つとして取り扱われる場合には、既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査を行い、劣化事象等がないことなど、既存保険の加入条件を満たすことが確認された既存住宅については、取引後に既存保険を円滑に適用することが可能になる。

#### **2. 既存住宅売買瑕疵保険における既存住宅状況調査の結果の取扱い**

- 1. の検査事業者の検査及び保険法人の検査では、本基準第四条第2項の規定により調査対象外となる部位がある場合には、その他の調査対象となる劣化事象等がないことが確認できれば、全体として劣化事象等なしとなり、その他の要件を満たすことにより既存保険への加入が可能となる。
- 一方で、本基準第四条第5項の規定により「調査できない」ものとして取り扱う部位がある場合に、既存保険に加入するためには、別途対象部位の劣化事象等の有無を確認するため、点検口設置等の工事又はより詳細な調査を行う必要が生じる点に留意すべきである。