

## 既存住宅売買瑕疵保証責任任意保険 対象住宅基準

### 第1章 総則

#### (定義)

第1条 この基準に用いる用語については、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）（以下、「調査基準」という。）第2条（定義）の規定を準用する。

#### (対象)

第2条 この基準は、対象住宅の耐震性に関する書類の確認ができる住宅を対象とする。

2 対象住宅の耐震性に関する書類については、調査基準11条により示されるものに該当するもの又は以下の各号に適合するものをいう。

(1) 住宅金融公庫の融資を受けたことが分かる書類として、公庫融資に係る審査に関する通知書又は公庫による抵当権が設定されていたことが分かる登記事項証明書（登記簿謄（抄）本）について、それぞれ以下の日付であることが確認できるもの。

イ.公庫融資設計審査に関する通知書の場合、合格年月日の日付が昭和56年6月1日以降であること。

ロ.公庫融資現場審査に係る通知書「竣工時」の場合、合格年月日の日付が昭和58年4月1日以降であること。

ハ.登記事項証明書の場合、公庫による抵当権の設定登記の日付が昭和58年4月1日以降であること。

#### (検査の方法)

第3条 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ならびに改修工事完了後に関わる検査は、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。）に適合していることを確認する検査により行う。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分があり、当該部分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つては、当該改修後の住宅の現況について、検査等を行う。

2 前項に規定する検査等の対象となる部位（以下、「対象部位」という。）には、対象住宅（次項に規定する共同住宅住戸型検査タイプにあつては、検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検査は、対象住戸（検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検査箇所が決定される検査（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「共同住宅住戸型検査タイプ」という。）にあつては、(1)に掲げる部分、共同住宅住戸型検査タイプ以外の検査（以下「共同住宅住棟型検査タイプ」という。）にあつては(2)に掲げる部分について行うものとする。

- (1) 外壁、屋根（対象住宅が長期修繕計画を有し、その計画通りに実施されていることを確認できる場合を除く。）並びに当該共同住宅等の主要な出入口から対象住戸に至る経路上及び対象住戸から確認できる部分。
- (2) 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、最上階ならびに最下階から数えて2の階及び最下階から数えて3に7の自然数倍を加えた数の階（最上階を除く。）
- 4 対象住宅が共同住宅である場合には、対象部位のうち住戸部分に係るものの検査は、対象住戸の全数又は適宜必要に応じ抽出し行う。
- 5 前4項の検査は、特別な記載がない限り、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、検査の対象となる部位等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。
- 6 第1項から第4項までの検査において、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分以外の給排水管路、給排水設備部分及び電気設備の適用範囲は、既存住宅売買瑕疵保証責任任意保険の申込みタイプならびに特約条項による保険対象部分に準じた範囲とする。
- 7 前6項に関わらず、対象住宅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、給排水管路、給排水設備部分ならびに電気設備に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。
- 8 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。）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又は瑕疵担保保証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項の検査の全部また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。

## 第2章 対象住宅基準

### 第1節 構造耐力上主要な部分に係るもの

第4条 木造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る基準は、調査基準第5条の部位における劣化事象等が認められないこと。

2 鉄骨造の対象住宅のうち構造耐力上主要な部分に係る基準は、調査基準第7条の部位に

おける劣化事象等が認められないこと。

- 3 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基準は、調査基準第9条の部位における劣化事象等が認められないこと。
- 4 前3項に掲げる構造以外の構造 その構造に応じて前3項に定める基準に準じる劣化事象等が認められないこと。
- 5 前4項は、調査基準各条のそれぞれ劣化事象等に掲げる方法により確認する。

## 第2節 雨水の浸入を防止する部分に係るもの

第5条 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基準は、調査基準第6条の部位における劣化事象等が認められないこと。

- 2 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基準は、調査基準第8条の部位における劣化事象等が認められないこと。
- 3 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基準は、調査基準第10条の部位における劣化事象等が認められないこと。
- 4 前3項に掲げる構造以外の構造 その構造に応じて前3項に定める基準に準じる劣化事象等が認められないこと。
- 5 前4項は、調査基準各条の劣化事象等にそれぞれ掲げる方法により確認する。

## 第3節 給排水管路、給排水設備部分に係るもの

(給水及び給湯)

第6条 給水及び給湯における動作確認等において、以下の劣化事象等が認められないこと。

- (1) 水栓金具の機能に不具合がないこと。
  - (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、目視等により確認する。

(給水管及び給湯管)

第7条 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 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(排水)

第8条 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、目視等により確認する。

(排水管及び污水管)

第9条 排水管及び污水管は、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 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(受水槽及び高置水槽)

第 10 条 受水槽及び高置水槽は、水漏れ及び著しいさび・腐食、損傷等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(貯湯タンク)

第 11 条 貯湯タンクは、保温材の脱落、損傷等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(汚水槽及び雑排水槽)

第 12 条 汚水槽及び雑排水槽は、漏水及び壁面等の損傷、き裂、著しいさび等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(揚水ポンプ及び排水ポンプ)

第 13 条 揚水ポンプ及び排水ポンプは、著しい腐食、損傷及び水漏れ等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(電気温水器)

第 14 条 電気温水器については、以下の劣化事象等が認められないこと。

(1) 外筒の詰まり、著しいさび・腐食等の不具合がないこと。

(2) 給湯する温度に不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

第 4 節 電気設備部分に係るもの

(通電)

第 15 条 電気設備における動作確認等において、以下の劣化事象等が認められないこと。

(1) スイッチの ON・OFF に不具合がないこと。

(2) コンセントの通電状況に不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(分電盤・開閉器及び制御盤)

第 16 条 分電盤・開閉器及び制御盤は、汚損、損傷、著しい腐食、脱落、過熱等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(電気配管・配線)

第 17 条 電気配管・配線は、変形、損傷、著しい腐食、過熱等の異常がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(配電盤)

第 18 条 配電盤は、据付け状態、損傷、著しいさび・腐食、変色等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(変圧器)

第 19 条 変圧器は、汚損、損傷、加熱、著しいさび・腐食、変形、変色、異常音等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(計器用変成器)

第 20 条 計器用変成器は、汚損、損傷、加熱、著しいさび・腐食、変形、変色等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(継電器)

第 21 条 継電器は、汚損、損傷、加熱、著しいさび・腐食、変形、変色等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(共用部の照明器具)

第 22 条 共用部の照明器具は、点灯時の異常音等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

(共用部の換気設備)

第 23 条 共用部の換気設備は、さび、腐食、変形、破損、異常音、異常振動等の不具合がないこと。

2 前項の劣化事象等は、目視等により確認する。

注：この対象住宅基準は、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改修工事实施後の検査に係る対象住宅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。