

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
流通委員長 濱田 繁 敏

中古住宅売買時のインスペクションにおける検討項目等に関するアンケートについて

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、流通委員会では、中古住宅売買時のインスペクションについては、必要と考える消費者に対して適切なサービスを提供することにより中古住宅流通の活性化につなげていくことなどを目的として、本年度の事業として検討しております。

つきましては、今後、その内容を確定させていくために第4回委員会で検討課題とされた項目等について、別紙アンケートを実施いたしますので、ご繁忙のこととは存じますがご協力をお願いいたします。 敬 具

記

1. 調 査 中古住宅売買時のインスペクションにおける検討項目等について
2. 回 答 1月29日（木）までにFAX（03-3511-0616）によりご返信ください。
3. 問合せ先 事務局 [原田](#) TEL 03-3511-0611
4. 送付資料 (1)中古住宅売買時のインスペクションにおける  
検討項目等に関するアンケート  
(2)全住協 中古住宅売買時のインスペクションについて（案）  
(3)検討項目

以 上

返信FAX03-3511-0616原田宛（1/29までにご返信ください。）  
（別紙）

中古住宅売買時のインスペクションにおける検討項目等に関するアンケート

※本アンケートでは、インスペクションの定義（項目等）は設けていません。

1. 中古住宅の仲介時に第三者（関連会社含む）による現況検査（いわゆるインスペクション）に関わった事例がありますか。該当する項目にマル印を付けてください。

※既存住宅売買瑕疵保険付保のための検査を含む。

①事例がある（マンション・一戸建て）

②事例はない

③その他

（ご意見等あればご記入ください。）

例）元付の場合、自社で物件調査としてのインスペクションはしている。

2. 第4回流通委員会（12/15）で検討課題とさせていただいた各項目について、中古住宅の仲介時に、第三者である検査会社に現況検査を依頼する場合を想定して、仲介会社の立場（元付・客付）からご意見をお聞かせください。

(1) マンション（専用部分）における「雨樋」について

品確法の評価方法基準における中古住宅「現況検査」では、雨樋は、共用部分、専用部分いずれの検査対象とすべきかの記載はありません。該当する項目にマル印を付けてください。

①必須項目とした方が良い

②任意項目で良い

③その他

（理由・ご意見等あればご記入ください。）

～以下は、マンション（専用部分）、一戸建て住宅に関する共通の質問です。～

(2) 給水設備について

検査対象は、給水管、受水槽、給水ポンプ及びその接続部分を含む住戸メータまでの範囲とされ、「漏水」「赤水」の確認が求められています。また、検査方法は「目視」とされ、「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行う。」とされています。該当する項目にマル印を付けてください。

①必須項目とした方が良い

②任意項目で良い

③その他

(理由・ご意見等あればご記入ください。)

### (3) 排水設備について

検査対象は、共用配管との接続部から設備機器の接続部までの配管及び設備機器との接続部分までの範囲とされ、「漏水」「排水の滞留」等の確認が求められています。検査方法は、「目視」とされ、「点検口から床下を覗き」「床下地面等において排水の漏れ又は漏水の痕跡の有無を確認する。」とされています。該当する項目にマル印を付けてください。

①必須項目とした方がよい

②任意項目でよい

③その他

(理由・ご意見等あればご記入ください。)

### (4) 給湯設備について

検査対象は、給湯器及び給湯器から給水栓までの範囲とされ、「給湯器・メータは含まず、また、配管及び接続部分は含むが水栓は含まない。」とされています。検査方法は、「目視」とされ、「漏水」「赤水」の確認が求められています。該当する項目にマル印を付けてください。

①必須項目とした方がよい

②任意項目でよい

③その他

(理由・ご意見等あればご記入ください。)

## 3. その他

(1) 関連会社等で、中古住宅売買時に係る現況検査を実施している会社はあるでしょうか。該当する項目にマル印を付けてください。

①関連会社が行っている。(特定の地域、全国)

②関連会社ではないがインスペクションをやっている会社を知っている、付合がある。(特定の地域、全国)

③わからない・知らない。

(ご意見等あればご記入ください。)

(2) 流通委員会では、インスペクション項目等を定めた上で、その内容に沿って会員向けにインスペクションサービスを提供してもらえる検査会社等を紹介していく事も検討しています。

(1)で①又は②とご回答いただいた方にお伺いします。インスペクションサービスを行っている会社をご紹介いただく事は可能でしょうか。ご紹介していただける場合は、個別にご連絡をさせていただきます。該当する項目にマル印を付けてください。

- ①紹介することは可能
- ②その様な検査会社等を知らない  
(ご意見等あればご記入ください。)

#### 4. ご意見等

中古住宅売買時のインスペクションに関して、ご意見等ございましたらご記入ください。

例) 個人の売主がインスペクションをしなければならぬ世の中になるのか疑問である。インスペクションといわなくても、現在仲介業務の一環として行ってる物件調査で十分ではないか。

以 上

ご協力ありがとうございました。

回答者 会社名 \_\_\_\_\_ 電話 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_

平成26年12月15日

全住協 中古住宅売買時のインスペクションについて (案)

## I 概要

全住協の定める中古住宅売買時のインスペクションは、流通委員会で取り組んでいる「中古住宅の取引支援のための仕組み」の一環として、中古住宅売買時における現況確認について、一般的に利用されている売主作成の告知書の他に、インスペクションを必要と考える消費者に対して、適切なサービスの提案と提供を通じた顧客満足度の向上、関連事業者と必要に応じた連携促進を通して中古住宅流通の活性化につなげていくとともに、いままでマイナス面に目が向けられることが多かった中古住宅に関して、客観的な現況確認が行われることにより、中古住宅のプラス価値にも意識が向けられる環境の醸成に寄与していくことを目的としている。

## II 現況検査 (インスペクション)

### 1. 検査項目

#### (1) 必須項目

- 一戸建て住宅 評価方法基準「1.1-1 現況検査により認められる劣化等の状況」のうち、①②③④⑥⑧⑩⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑲⑳㉑㉓㉕)
- 共同住宅 (専用部分) 評価方法基準「1.1-1 現況検査により認められる劣化等の状況」のうち、④⑥⑧⑩⑫⑬⑰⑲⑳㉑㉓㉕)

注) 評価方法基準: 住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条の2に定める評価基準 (平成十三年国土交通省告示第千三百四十七号 最終改正平成二十六年二月二十五日国土交通省告示第百五十一号))

#### (2) 任意項目

##### ① 特定現況検査 (腐朽等・蟻害)

評価方法基準「1.1-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況 (腐朽等・蟻害)」

##### ② その他検査項目

一戸建て住宅: 検査実施者が定めている項目

共同住宅: 評価方法基準「1.1-1 現況検査により認められる劣化等の状況」のうち②③⑤⑦⑨⑪⑬⑮⑰⑲⑳㉑㉓㉕) 24)、及び検査実施者が定めている項目

##### ③ 設備項目

給水管、排水管、給湯管、給湯器、暖冷房設備 (ビルトインタイプ)、床暖房設備、浄化槽、その他

(検査項目 概要)

戸建	マンション	部位等
○	—	① (基礎のうち屋外に面する部分)
○	△	② (壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分)
○	△	③ (屋根)
○	○	④ (壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分)
—	△	⑤ (壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分) <共用部分>
○	○	⑥ (床)
—	△	⑦ (床) <共用部分>
○	○	⑧天井
○	△	⑨天井<共用部分>及び軒裏
○	○	⑩階段
—	△	⑪階段<共用部分>
○	○	⑫ (バルコニー)
○	○	⑬屋外に面する開口部
○	△	⑭雨樋
○	—	⑮ (土台及び床組)
○	—	⑯ (小屋組)
○	○	⑰給水設備
—	△	⑱給水設備<共用部分>
○	○	⑲排水設備
—	△	⑳排水設備<共用部分>
○	○	21) 給湯設備
—	△	22) 給湯設備<共用部分>
○	○	23) 機械換気設備
—	△	24) 機械換気設備<共用部分>
○	○	25) (1~24 の部位に係る腐朽等、蟻害、鉄筋の露出)

注) ○ : 必須項目、△ : 任意項目、

別添参照。検討項目

## 2. 検査基準

(1) 評価方法基準「1 1 - 1 現況検査により認められる劣化等の状況」、「1 1 - 2 特定現況検査により認められる劣化等の状況 (腐朽等・蟻害)」の「方法」により検査を行い、「劣化事象等」に基づき判断する。

(2) II 1 (2) ③設備項目は、検査実施者が定める検査基準に基づき判断する。

### 3. 検査実施者

以下のいずれかに該当する者とする。

指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査機関、住宅金融支援機構の適合証明検査機関、建築士事務所、宅地建物取引業者、建設業者

登録住宅性能評価機関：住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項

指定確認検査機関：建築基準法第77条の2 1

建築士事務所：建築士法第23条の3

建設業者：建設業法第3条第1項

### Ⅲ サービス提供事業者

1. 会員向けに以下の内容を定めている検査実施者をサービス提供事業者という。

(1) 現況検査メニュー

(2) 利用料金

(3) 取扱区分（一戸建て住宅、共同住宅（専用部分）等）

(4) 業務可能地域（都道府県別等）

(5) 業務委託契約書（業務依頼書）

(6) 現況検査報告書

（記載事項）

項目	概要
申請者	氏名又は名称、所在地、電話番号、FAX番号
検査対象住宅	所有者氏名、名称、所在地
検査実施日	検査日、交付日、交付番号
検査機関	検査機関名（押印）、代表者氏名、電話番号、FAX番号、資格等、検査員氏名、検査員資格
業務方針	(7)参照
現況検査の実施概要	検査項目（必須・任意）、検査基準、検査機関概要
住宅の概要	基本的事項（階数・面積・構造）、新築時期、新築時の売主等、新築時の関係図書）、増築、改築等の履歴、被災の履歴（地震、火災、水害・浸水）、診断の履歴、日常生活の不具合（雨漏り・漏水に関する記載、結露に関する記載）
現況検査	検査方法、確認範囲、検査部位、検査結果、特記事項
特定現況検査	検査部位、検査方法、検査結果、特記事項
設備項目	材料の種類、確認箇所、確認方法、修繕等（履歴・実施時期・部位工事内容・記録等）

(7) 業務方針の例示

建築基準法、住宅の品質確保の品質確保の促進等に関する法律及び宅地建物取引業法等住宅・不動産に係る関係法令等を遵守し、公共の福祉に資するため、中古住宅売買時に行う現況検査を公正かつ的確に実施する旨を記載。

(8) 現況検査申告書

(記載事項)

項目	概要
申告者	氏名、住所、対象住宅との関係、申告書記載者と検査申請者との関係、住宅所在地
対象住宅	階数、建築面積、延べ面積、主な構造
新築時期	着工、竣工
新築時の建築主等	名称、連絡先
新築時の関係図書	関係図書の有無
住宅性能表示制度	制度利用の有無等
増築、改築等	配管や機器等の設備以外、配管や機器等設備の履歴
耐震診断	実施の有無等
日常生活上の不具合	漏水、結露、その他

2. サービス提供事業者が公表する内容

1に関する内容、会社名、代表者名、住所、問合せ先部署、連絡先（電話、FAX、メールアドレス）、自社の業務（インスペクション、性能評価等）、業務に係る免許等、実績など
------------------------------------------------------------------------------------

**IV 参考書式**

業務委託契約書

現況検査報告書

現況検査申告書

インスペクションの考え方について（売主向け・買主向け・仲介会社向け）

その他

## V 参考資料

### 1. 現況検査における検査対象部位一覧

戸建	マンション		部位等
	専用	共用	
○	△	△	①（基礎のうち屋外に面する部分）
○	△	△	②（壁、柱、梁及び基礎のうち屋外に面する部分）
○	△	△	③（屋根）
○	○	—	④（壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分）
—	—	○	⑤（壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分）＜共用部分＞
○	○	—	⑥（床）
—	—	○	⑦（床）＜共用部分＞
○	○	—	⑧天井
○	—	○	⑨天井＜共用部分＞及び軒裏
○	○	—	⑩階段
—	—	○	⑪階段＜共用部分＞
○	△	△	⑫（バルコニー）
○	△	△	⑬屋外に面する開口部
○	△	△	⑭雨樋
○	△	△	⑮（土台及び床組）
○	△	△	⑯（小屋組）
○	○	—	⑰給水設備
—	—	○	⑱給水設備＜共用部分＞
○	○	—	⑲排水設備
—	—	○	⑳排水設備＜共用部分＞
○	○	—	21) 給湯設備
—	—	○	22) 給湯設備＜共用部分＞
○	○	—	23) 機械換気設備
—	—	○	24) 機械換気設備＜共用部分＞
○	○	○	25)（1～24の部位に係る腐朽等、蟻害、鉄筋の露出）

（「評価方法基準 第5評価の方法の基準（性能表示事項別） 1.1 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」より）

評価方法基準：住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条の2に定める評価基準（平成十三年国土交通省告示第千三百四十七号 最終改正平成二十六年二月二十五日国土交通省告示第百五十一号）

特定劣化事象等：「①構造躯体に何らかの関連があるもの、②雨水進入に関連があるもの（特定劣化事象）」としている（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）2014 第1章3.（3）②現況検査により認められる劣化等の状況（総合判定）より）

△：評価方法基準では、専用、共用の指定なし。

①：壁又は柱と異なる仕上げとなっている場合。

⑮⑯：木造若しくは鉄骨造の土台又は床組を有する評価対象住宅

( )：特定劣化事象等対象項目

一戸建て住宅：①②③④⑥⑫⑮⑯⑳

共同住宅：(適切な維持管理に関する計画等が認められる場合②③⑮⑯⑳)

(それ以外：①②③⑤⑨⑮⑯⑳)

⑰給水設備：「各検査対象住戸の水道メータから住戸の給水栓又は設備機器（給湯設備を含む。）との接続部までの配管及び接続部分」（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）2014）

⑱排水設備：「共用配管との接続部から設備機器の接続部までの配管及び設備機器との接続部分」（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）2014）

21) 給湯設備：「評価対象住宅の給湯器及び給湯器から給湯栓までの範囲が検査対象である。」（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）2014）

## 2. 中古住宅取引支援のための仕組み（概念）

### I 背景

わが国の社会は、住宅不足の解消と居住水準の向上を図るために、新築住宅を中心にした供給が必要とされてきましたが、現在では住宅ストック数が世帯数を越えた段階に入ってきています。また、人口の減少傾向、少子高齢化、近い将来に予測される世帯数の減少、空き家の増加、さらには地球温暖化に関連する資源・エネルギー問題への対応などの様々な課題に直面しています。

国民にとっての住宅とは、ひとりひとりにとって健康で文化的な住生活を営む上での基盤であり、活力ある健全な社会の礎となるものですが、現在の社会状況を鑑みた場合、多様なライフスタイルやライフサイクルの変化に応じて、豊かで充実した住生活の実現が図られていくためには、安全性に劣る又は時代のニーズにあわなくなったストックを適切に更新して新築住宅として供給していく事は引き続き必要ですが、いまある住宅ストックを有効に活用していくための取り組みも重要になりつつあります。

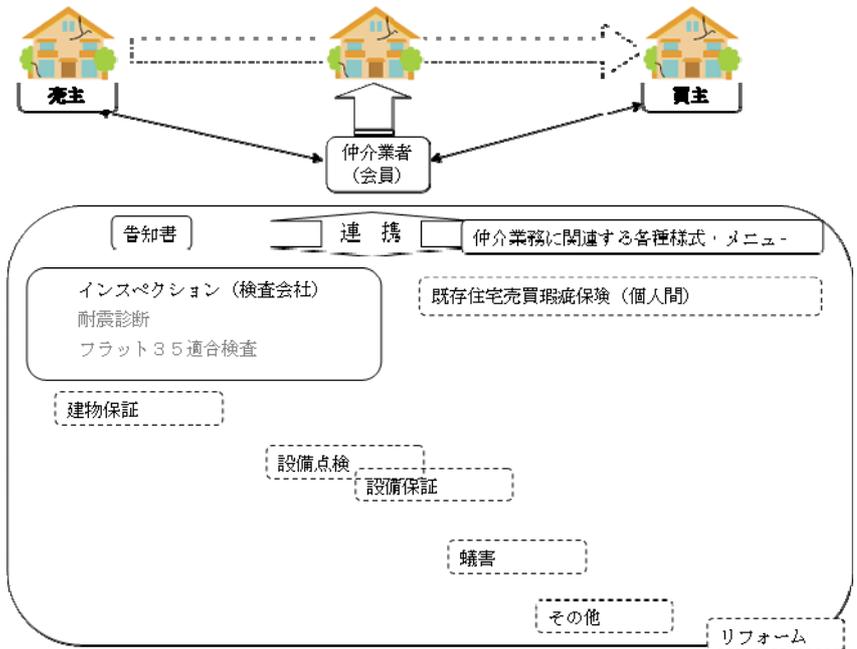
しかし、現在の中古住宅流通市場の割合は決して大きくはありません。その要因として、例えば、新築の方が良いという消費者の心理や、購入後に欠陥が見つかるという売買時の現況確認把握に起因するものなどが挙げられており、中古住宅に対して消費者が感じる抵抗感や不安感を少しでも払拭していくための取り組みがより必要とされつつあります。

なお、関係制度も変わりつつあります。例えば、平成27年4月1日から施行される改正宅地建物取引業法（平成26年6月法律第81号）では「宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。」、「～宅地建物取引士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関等の宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り～（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）」とされるなど、仲介業として消費者の様々なニーズに対応するワンストップサービスを充実させていく事がいままでも以上に必要とされつつあります。また、民法（債権法）の抜本的見直しに向けた「要綱仮案」では、「隠れた瑕疵」という文言は用いられず、「種類又は品質に関して契約の内

容に適合しないもの」とする文言が用いられるなど、中古住宅取引における品質の状態に関して、いままで以上にその確認を必要とされるようになる事も考えられます。

## II 中古住宅の取引を支援する仕組み

ストック型社会への緩やかな移行が進みつつあるなか、消費者の求める様々なニーズへの対応を支援するために、流通委員会では、その基盤となる項目、様式等の整備、さらに関連サービスの提供をしている事業者との連携等を目指して、平成24年度より事業計画に「中古住宅の取引を支援する仕組み（概念）」を掲げて取り組みを開始し、参考書式としての告知書（物件状況報告書、付帯設備表）を策定するとともに、仲介会社向けに既存住宅売買瑕疵保険（個人間）リーフレットの作成を行っています。



平成26年12月15日

全住協 中古住宅売買時のインスペクションについて（案）  
検討項目

## 1. 検討内容

各項目について、必須項目又は任意項目どちらの方が望ましいか。

なお、対象にしている項目は、特定劣化事象等（①構造躯体に何らかの関連があるもの、②雨水進入に関連があるもの）と規定されている項目以外。

（論点）

(1) 検査対象部位を考えた場合、現実的に可能か。

(2) 仲介会社としては、中古住宅売買時の現況検査において、時間・手間・金額含めて各項目が対象になっていた方が望ましいか。

## 2. 検討対象項目

⑭雨樋、⑰給水設備（専用部分）、⑲排水設備（専用部分）、21) 給湯設備、23) 機械換気設備、25)（1～24の部位に係る腐朽等、蟻害、鉄筋の露出）

## 3. 各項目概要

【性能表示制度 建設住宅性能評価解説（既存住宅・現況検査）2014（全国官報販売協同組合）より】

## ⑭雨樋

雨樋が存する場合に限り、次の表の（ろ）項に掲げる方法により確認された評価対象建築物の雨樋の現況について、（い）項に掲げる劣化事象等その他これに類するものが認められたかによること。

（い） 劣化事象等	（ろ） 方法
破損	目視

## ■検査対象となる部分

屋外、屋内に露出している樋部分すべてを対象とし、パイプスペース等に隠蔽されているものは除く。

## ■仕上げの種類

硬質塩化ビニル樋（J I S A 5 7 0 6）

塩ビ鋼板樋

金属製樋

その他、これらに類するもの

## ■検査基準

方法	確認すべき事象	備考（検査器具、留意点等）

目視	破損 その他	
----	-----------	--

## ■判定基準

### ●破損

「破損」とは、樋の割れ、変形、腐食および樋受け金物の緩み、はずれ、欠損が生じている状態をいう。

(解説)

ここでいう「破損」とは、対象材料により以下の状態が想定される。

硬質塩化ビニル樋：割れ、はずれ、接合不良、変形が生じ、雨水の流れが阻害されている場合。

塩ビ鋼板樋：はずれ、接合不良、へこみ、変形が生じ、その部分の雨水の流れが阻害されている場合。

金属系樋：はずれ、接合不良、へこみ、変形が生じ、その部分の雨水の流れが阻害されている場合。腐食が生じ、その部分の強度の低下、穴が確認された場合。

樋受け金物：ゆるみ、はずれ、欠損が生じたため樋が変形、移動し、雨水の流れが阻害されている場合。

樋の割れやへこみは、日常的な人間の移動時等による衝撃で生じることが多い。共同住宅では、バルコニーや共用階段にたて樋が露出している場合が多く、各階の足下部分で多く見られる。

樋受け金物のはずれ、接合不良、緩みは部位に係わらず見られるが、軒樋の場合、特に問題が多い。軒樋の樋受け金物の破損は、軒樋の水勾配や断面方向の角度を狂わせることが多い。その結果、雨水の流れが阻害され、途中で溢れ出し、建物の外壁、軒天井の劣化を促進することになる。

樋全般にいえることであるが、破損及びこれに類する事象により雨水の溢れ出し等が生じている場合、建物の劣化を促進されるおそれがあるため、早急に補修することが望ましい。

## ■取り上げない事象

### ○雨樋のつまり

つまりが生じている場合、雨樋が正常に機能せず、破損と同じような現象が生じるため重要な事象である。しかし、比較的簡単な清掃で対応でき、検査方法が離れた場所からの目視では確認することが困難であることから、劣化事象等には該当しないものとしている。

### ○樋受け金物の錆

樋受け金物の錆は、好ましいものではないが、破損が伴い、樋の移動・変形が生じないかぎり、直接の影響は考えられないため、劣化事象等には該当しないものとしている。

### ○ルーフドレインのつまり

ルーフドレインのつまりは好ましい状態ではないが、管理者、居住者の清掃等の手入れにより改善が可能であるため、劣化事象等には該当しないものとしている。

⑰給水設備（専用部分）

専用部分の給水設備が存する場合に限り、次の表の（ろ）項に掲げる方法により確認された評価対象住戸の給水設備の現況について、（い）項に掲げる劣化事象等その他されに類するものが認められたかによること。

（い） 劣化事象等	（ろ） 方法
漏水	目視
赤水	目視
給水流量の不足	流量の計測

この表における目視は、次に掲げる方法により行うものとする。（⑱、⑳、21において同じ。）

(1) 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行う。

(2) 評価の対象となる部位等のうち、少なくとも仕上げ材、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。

（解説）

給水設備が正常に保全され、飲料に適した水を供給していること、ならびに必要とする給水量が確保されていることを確認することが求められている。

漏水が生じている場合には、資源の無駄な建築物への悪影響ばかりでなく、物損事故や健康な住環境にも悪影響を及ぼすなど、放置した場合に不具合を生じることが想定されるために詳細な調査や補修が必要となる事象として取り上げられている。

■検査対象となる部分

各検査対象住戸の水道メータから住戸の給水栓又は設備機器（給湯設備を含む。）との接続部までの配管及び接続部分。

器具及び機器自体については対象外である。

■検査の手順

以下の検査を開始するにあたり、給水元栓が全開になっていることを確認する。全開になっていない場合には全開とした後に以下の検査を実行する。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具、留意点等）
目視	漏水	浴室の水栓、（シャワー水栓を含む）、洗濯機の水栓、洗面所の水栓、台所水栓、便所の手洗い・ロータンク給水部分の本体及び接続部分などを観察し、漏れあるいは漏れの痕跡が無いか観察する。観察を行いながら順次すべての水栓を完全に閉の状態とする。 水道メータの針の動きを観察する。
目視	赤水	すべての給水栓（洗濯機に接続されている洗濯機用水栓を除く）から順次水道水を透明の計測用コップに採り、透視方向のコップの背後に白紙を置き、赤水の有無を確認する。採水にあたり一杯目は捨て二杯目で観察する。
計測	給水流量の不足	台所の水栓を全開にして所定の携帯バケツに10リットルの水

		を溜めるのに要する時間を計測する。
--	--	-------------------

## ■判定基準

### ●漏水

すべての水栓を完全に閉の状態とした場合において、水道メータが動いていると認められた場合には漏水の事象が確認されたこととなる。

即時に動きの見られない場合には、10分以上の時間の経過後の検針による。

器具及び接続部分において漏水又は漏水の痕跡が観察された場合には、漏水量の多少に係わらず漏水の事象が確認されたこととなる。

ただし、水栓を全閉にしても水が完全に止まらない場合で、ハンドル部分からの漏水が見られる場合などで水栓のパッキングの交換で止水可能と判断できる場合は、これに該当しないこととする。

### ●赤水

赤水の判断の目安としては、赤水色見本との色比較判断において、B以上の着色度合いの場合には赤水の事象が確認されたこととなる。

ただし、工事あるいは受水槽・高置水槽などの清掃により水に濁りのある場合等は、赤水検査の対象外である。

### ●給水流量の不足

計測による場合

2個の計測値がともに90秒を超えていた場合には給水流量の不足の事象が確認されたこととなる。

10リットルの水をためるのに要する時間が(60)～90秒である場合には、6.7～(10)リットル/分の給水流量が得られているので給水流量は良好と判断できる。

⑨排水設備（専用部分）

専用部分の排水設備が存する場合に限り、次の表の（ろ）項に掲げる方法により確認された評価対象住戸の排水設備及び浄化槽（一戸建ての住宅に限る。）の現況について、（い）項に掲げる劣化事象等その他これに類する物が認められたかによること。

（い） 劣化事象等	（ろ） 方法
漏水	目視
排水の滞留	目視
浄化槽（地上に存する部分に限る。以下同じ）の著しい損傷（一戸建ての住宅に限る。）	目視
浄化槽のばっ気装置（地上に存する部分に限る。以下同じ）の作動不良（一戸建ての住宅に限る。）	目視

■検査対象となる部分

評価対象住戸の排水設備について、以下の部分を対象とする。

共用配管との接続部分から設備機器の接続部までの配管及び設備機器との接続部分。  
（設備機器そのものについては対象外。）

■検査の手順

排水設備（専用部分）について、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具、留意点等）
目視	漏水	洗面器キャビネット内のS字型又はP型トラップ周辺、台所流し台のトラップと排水管の接続部周辺、浴室ユニット周辺の点検口から床下を覗き、ユニットトラップと排水管の接続部周辺、洗濯機防水パンのトラップ周辺を観察し、床下地面等において排水の漏れ又は漏水の痕跡の有無を確認する。
	排水の滞留	大便器の洗浄水を流し、便鉢の水面の上昇を観察し、異常な水面の上昇の有無を確認する。 台所、洗面、浴室などの水栓を全開とし、排水の滞留の有無を確認する。 便所、台所、浴室などが二箇所以上ある場合は、排水立て管から最も離れている場所で検査を行うことを原則とする。
	浄化槽の著しい損傷	浄化槽本体（地上から確認できるものに限る。）又はマンホールの蓋の損傷、腐食の有無を確認する。
	浄化槽の著しい腐食	フローポンプ等の機器の作動不良の有無を確認する。
	浄化槽のばっ気装置の作動不良	浄化槽周辺の異常な臭気の有無を確認する。

「漏水」とは排水設備から排水が漏れている状態又は漏水の痕跡等が確認された状態をいう。

(解説)

配管及び設備機器との接続部等において、床下地面が濡れているなど明らかに排水の漏れが確認された場合だけでなく、漏水痕が確認され修繕の形跡を確認できない場合も再度漏水する危険性が高いと想定できる。したがって、この事象が確認されれば漏水量の多少に係わらず、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。また、漏水痕については、可能であれば聞き取りを行うことも有効である。

#### ●排水の滞留

「排水の滞留」とは、排水が流れにくくなっていて、大便器の洗浄水を流したときに、異常な水面の上昇が確認された状態、又は台所、洗面、浴室などの水栓を全開としたときに、器具から溢水しそうになるなど排水の滞留が確認された状態をいう。

(解説)

「排水の滞留」は、排水管の詰まりや排水管の配水勾配不足などが主な原因で生じると考えられる。この事象を放置したとしても、直ちに漏水等の不具合が生じるとは限らないが、一層排水の流れが悪くなったり漏水につながる危険性が高くなるため、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。

#### ●浄化槽の著しい損傷

「浄化槽の著しい損傷」とは、浄化槽本体の地上から目視できる部分に著しい割れや傷が確認された状態をいい、マンホールの蓋に著しい割れや傷がある状態や、浄化槽周辺の地盤が陥没している状態などが該当する。

#### ●浄化槽の著しい腐食

「浄化槽の著しい腐食」とは、浄化槽本体の地上から目視できる部分に著しい錆が認められ断面欠損に至るおそれのある状態をいい、マンホールの蓋に断面欠損につながるような著しい錆が認められる状態などが該当する。

(解説)

浄化槽本体は通常地下に埋設されているため、地上から目視できる部分に限り、損傷及び腐食の程度を判定する。(マンホールの蓋の損傷及び腐食を含む。) また、浄化槽周辺の地盤が全周辺にわたり陥没している場合などは、浄化槽に著しい損傷が生じている危険性が高い。したがって、これらの事象が確認されれば、補修等の適切な対応を行う事が望ましい。

#### ●浄化槽のぼっ気装置の作動不良

「浄化槽のぼっ気装置の作動不良」とは、装置が正常に作動していない状態をいい、フロアポンプに不作動、異常音の発生が確認された状態、異常な臭気の発生が確認された状態が該当する。

(解説)

「浄化槽のぼっ気装置の作動不良」は、フロアポンプの作動状態や異常な臭気の発生の有無などにより判定することが可能である。いずれの場合においても、浄化槽の機能が損

なわれるおそれが想定できる。したがって、この事象が確認されれば、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。

## 21) 給湯設備（専用部分）

専用部分の給湯設備が存する場合に限り、次の表の（ろ）項に掲げる方法により確認された評価対象住戸の給湯設備の現況について、（い）項に掲げる事象その他これに類するものが認められたかによること。

（い） 劣化事象等	（ろ） 方法
漏水	目視
赤水	目視

### （解説）

給湯設備が正常に湯を供給していることについて、漏水、赤水の確認を行うことを求めている。

### ■検査対象となる部分

評価対象住戸の給湯器及び給湯器から給湯栓までの範囲が検査対象である。給湯器がなく、給湯されている場合にはメータ以降である。給湯器・メータは含まない。配管及び接続部分を含むが給湯器の付属部品としての水栓は含まない。

### ■検査の手順

方法	確認すべき事象	備考（検査器具、留意点等）
目視	漏水 赤水	風呂場の給湯栓（シャワー水栓を含む）、洗面所・台所等の給湯栓接続部分などを観察し、漏れあるいは漏れの痕跡がないか観察する。 すべての給湯栓から順次湯を透明のコップに採り、透視方向のコップの背後に白紙を置き、赤水の有無を確認する。

### ■判定基準

#### ●漏水

器具及び接続部分において漏水が観察された場合にも、漏水量の多少に係わらず事象の確認となる。水栓と壁などとの接合部などの漏水痕については聞き取りを試みる。

地域または住棟給湯などの場合で給湯メータと水道メータと別個にある場合には、給湯メータについても給水メータ観察時に同時に観察する。

なお、給湯栓を全閉にしても水が完全に止まらない場合や、ハンドル部分からの漏水が見られる場合などで、給湯栓のパッキングの交換で止水可能であると判断される場合は、漏水には該当しないこととする。

#### ●赤水

赤水の判断の目安としては、赤水色見本との色比較判断において、B級以上の着色度合いの場合には、赤水の事象が確認されたこととなる。（⑰給水設備（専用部分））参照

工事あるいは受水層・高置水槽などの清掃により水道水に濁りのある場合等は、赤水検査の対象外である。

### 23) 機械換気設備（専用部分）

専用部分の機械換気設備が存する場合に限り、次の表の（ろ）項に掲げる方法により確認された評価対象住戸の機械換気設備の現況について（い）項に掲げる劣化事象等その他これに類するものが認められたかによること。

（い） 劣化事象等	（ろ） 方法
作動不良	作動確認
機械換気設備に係るダクトの脱落	目視

#### ■ 検査対象となる部分

評価対象住戸の機械換気設備について、以下の部分を対象とする。

局所換気設備等の本体及びダクト等

#### ■ 検査の手順

換気設備（専用部分）について、以下の手順で検査を行う。

方法	確認すべき事象	備考（検査器具、留意点等）
目視	機械換気設備に係るダクトの脱落	浴室の点検口等から天井裏を覗き、換気扇やダクトなどの脱落の有無を確認する。
その他	作動不良	台所のレンジフードのスイッチを入れ、強・中・弱の作動確認を行う。（線香等安全な煙で吸い込む状況を確認する。） 便所、洗面、浴室などの換気扇等のスイッチを入れ、作動確認を行う。（線香等安全な煙で吸い込む状況を確認する。） ダンパーシャッター等がある場合、作動確認を行う。 機械換気設備の異常音の発生の有無を確認する。

#### ■ 判定基準

##### ● 作動不良

「作動不良」とは、機械換気設備が正常に作動していなく、機械換気設備のスイッチを入れたときに、空気の吸い込み不足や、強・中・弱の吸い込み量の変化がみられない状態のほか、機械換気設備の異常音が確認された場合、ダンパーシャッター等の作動不良が確認された場合をいう。

（解説）

機械換気設備の「作動不良」は、スイッチを入れたときの空気の吸い込み状況のほか、機械換気設備異常音の有無、ダンパーシャッター等の作動状態などにより判定することが可能である。

いずれの場合においても、機械換気設備の「作動不良」が見られるときは換気能力が低下し機械換気設備の機能が損なわれるおそれが想定できる。したがって、この事象が確認されれば、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。

●機械換気設備に係るダクトの脱落

「機械換気設備に係るダクトの脱落」とは、換気扇やダクトなどが脱落している状態、又は支持金物がはずれている状態をいう。

(解説)

「機械換気設備に係るダクトの脱落」が見られる場合、機械換気設備の機能が損なわれるおそれが想定できる。したがって、この事象が確認されれば、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。

## 25) ①から 24) までに掲げる部位等

次の表の(ろ)項に掲げる方法により確認された評価対象建築物の現況について、(い)項に掲げる劣化事象等その他これに類するもの(①から 24)までに掲げる部位等の検査を通じて認められるものに限る。)が認められたかによること。

(い) 劣化事象等	(ろ) 方法
腐朽等(木造の構造部分を有する住宅に認められるものに限る。)	目視
蟻害(木造の構造部分を有する住宅に認められるものに限る。)	目視
鉄筋の露出(鉄筋コンクリート造等の住宅に認められるものに限る。)	目視

### ■検査対象となる部分

(木造の構造部分を有する住宅)

木造の構造部分の、柱、梁、壁、床組み、小屋組に使用されているすべての木質建材で、面材を含む。これらの部位は、仕上げ材に隠蔽されている場合が多く、直接目視を行うことができる部位は限られるため、真壁構造の柱など対象部分が露出している部分又は床下、天井裏などで点検口から検査を行った際に確認できる部分が対象となる。

(鉄筋コンクリート造等の住宅)

評価対象建築物の①から 24)までのすべての部位等の鉄筋コンクリート造等の部分を対象とする。

### ■判定基準

#### ●腐朽等

腐朽等が確認された状態をいう。

(解説)

腐朽とは、腐朽菌の分泌する酵素により木材の細胞壁の構成成分(セルロース、ヘミセルロース、リグニン)が分解され、木材の組織構造が崩壊していく現象をいう。分解する成分により褐色腐朽菌、白色腐朽菌等の種類が存在する。

ここでいう「腐朽等」とは、腐朽以外に、菌糸又は子実態(キノコ:ナミダタケ等)が木材上に生息している状態が含まれる。菌糸は通常白色又は褐色に材を変色させ、糸が縦横に伸びているが、あるいは、ふわふわした綿状に見える。

この事象は、他の部位等の事象の確認を通じて確認されるものに限られているが、腐朽が確認できる可能性が高いのは、点検口から床下、小屋組等、直接木材を目視する時が想定される。

なお、腐朽菌が発見されたからといって、内部が乾いている場合は必ずしも深刻な腐朽が生じるわけではない。該当する事象にも、かなり深刻な状況である場合と、経過観察が必要な場合とがある。

申請者から詳細な検査の希望があれば、検査の内容を詳細に説明し、申請者の十分な理解の上、特定現況検査による詳細な検査を行うことが望ましい。

## ●蟻害

蟻害が確認された状態をいう。

(解説)

ここでいう「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）が認められた状態をいう。蟻害が確認できる可能性が高いのは、屋外からの基礎・外壁周りの検査、点検口からの床下や小屋組等の検査の際であり、部分的に目視及び触診することが可能であるが、現況検査では方法・範囲に限界があるため、すべてを検査することは困難と考えられる。したがって、一箇所でも確認された場合には、該当する事象が生じていると判断することとしている。

ただし、蟻道、蟻土が発見されたからといって、蟻害が現在進行中であるとは限らない。ヤマトシロアリの局所的な害は、築年数が進んだ住宅では一般的に見られる現象であり、食跡や蟻道、蟻土が発見されても、過去に受けた局所的な害である可能性もある。また、過去にシロアリの駆除を行っている場合は、被害材が発見されたとしても被害の拡大は生じていないことがある。

申請者から詳細な検査の希望があれば、特定現況検査による詳細な検査を行うことが望ましい。

## ■腐朽・蟻害のおそれのある事象

検査方法が限定された現況検査では、検査の対象となっている部位等の検査を通じて発見された腐朽等及び蟻害のみを取り上げることとしているが、次に掲げる事実などが確認された場合には、他の部位等に腐朽等又は蟻害が生じている可能性が高いため、これに留意して検査を進めることが重要である。

<仕上げ材のしみ、変色>

外壁、内壁、天井、床等の仕上げ材にしみや変色が生じている場合、その内部に水分が浸入していることを示している。その要因は、雨漏りや結露、設備配管からの漏水等さまざまであるが、一度浸入した水分は、特に、気密性の高い住宅においては、なかなか排出されないことが多く、腐朽菌の発生等のおそれが高い。

内壁の「漏水等の跡」に該当する場合には、壁面内、天井内の腐朽が進んでいる可能性がある。

<床の沈み>

床組に腐朽等又は蟻害が発生している可能性がある。

## ●鉄筋の露出（鉄筋コンクリート造等の住宅に認められるものに限る。）

「鉄筋の露出」とは、鉄筋が露出して視認できる状態をいう。

(解説)

鉄筋の露出は、鉄筋のかぶり厚さ不足や、コンクリートのひび割れ、欠損等によって引き起こされ、劣化度を判定する上では重要な事象である。鉄筋が露出している状態を放置しておけば錆の発生がさらに進行し、耐久性・安全性を損なうようになる。したがって、部位に係わらずこの事象が確認されれば補修等の適切な対応を行うことが望ましい。

●その他これに類するもの（(例)「著しいエフロレッセンス」）

「著しいエフロレッセンス」とは、コンクリート躯体内部への雨水侵入が想定される集中したエフロレッセンスが発生している状態をいう。

（解説）

エフロレッセンス（白華現象）とは、コンクリート造の建物の外壁等の表面が白色で結晶状に汚れることをいう。これは、コンクリートやモルタルに含まれている可溶成分（石灰などの水に溶けやすい物質）が水に溶けて表面にしみ出し、空気中の炭酸ガスと化合したものが主成分である。

エフロレッセンスが発生する原因として、他の部分からのコンクリート躯体内部に水が浸入してそれが表面に析出したことによる他、モルタルやコンクリートの打ち込み時に含まれる多量の水分が乾燥とともに表面に可溶成分を含んでにじみ出ることやモルタルやコンクリートの表面が外気温度の低下等により結露水を吸収しこれが可溶成分を溶かして乾燥したことなどが想定される。

コンクリート躯体内部への雨水侵入が原因と想定される集中したエフロレッセンスが発生している場合、そのまま放置しておけば表面の仕上げ材（タイル等）の脱落や鉄筋の腐食膨張など安全性を損なう重大な事故につながるおそれがあるため、この事象が確認された場合は、補修等の適切な対応を行うことが望ましい。