

「住まいの健康診断」基準

住宅市場活性化協議会

平成26年4月

「住まいの健康診断」基準

(目的)

第1条 この基準は、住宅市場活性化協議会（以下「協議会」という。）が、売却予定の中古住宅を対象にした専門家による既存住宅現況検査「住まいの健康診断」の基準を示すことにより、「住まいの健康診断」に対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図り、中古住宅の売買において買い主及び売り主双方が安心して取引することができる市場を整備することで、中古住宅の流通を促進し、もって市場の活性化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この基準における用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- 一 ガイドライン 中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とした基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」（平成25年6月国土交通省策定）をいう。
- 二 既存住宅現況検査 中古住宅を対象として、目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするものをいう。

(基準)

第3条 「住まいの健康診断」とは、以下の各号を満たした既存住宅現況検査をいう。

- 一 ガイドラインに則していること
- 二 別表に定める劣化事象等を検査対象に含んでいること
- 三 協議会により認められた事業者（以下「検査事業者」という。）により実施されるもの

(報告書への表示)

第4条 検査事業者は、「住まいの健康診断」実施後に発行する検査結果報告書に対し、実施された既存住宅現況検査が「住まいの健康診断」である旨を明示するものとする。

(その他)

第5条 協議会は、必要に応じて本基準を変更する場合がある。

附則

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

第3条第三号による、当面の検査事業者については、一般財団法人福岡県建築住宅センターとする。

別表 検査対象とする劣化事象等

【戸建住宅】

検査の観点	対象部位等		ガイドラインによる 検査対象とする劣化事象等	「住まいの健康診断」による 追加検査対象とする劣化事象等
①構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	小屋組、柱・梁、床、土台・床組等の構造耐力上 主要な部分		(1)構造方式に応じ、木造にあっては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあっては腐食が、鉄筋コンクリート造にあっては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 (2)著しい欠損や接合不良等が生じている状態	(16)土台・床組の含水率
	床、壁、柱		(3)6/1,000以上の傾斜が生じている状態（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く）	(17)RC造柱の著しい傾き
	基礎		(4)コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 (5)鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋の露出）	(18)鉄筋の有無
②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	(6)屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 (7)シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	(19)雨樋の破損等
		屋外に面したサッシ等	(8)建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 (9)シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	
	内部	小屋組、天井、内壁	(10)雨漏り又は水漏れが生じている状態（雨漏り・漏水跡を確認）	(20)床下の湿気等による漏水痕 (21)タイル貼り浴室からの漏水
③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	(11)給水管の発錆による赤水が生じている状態 (12)水漏れが生じている状態	(22)給水（給湯）量不足 (23)給水管の劣化
		排水管	(13)排水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認） (14)水漏れが生じている状態	(24)排水管の劣化
	換気	換気ダクト	(15)換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態	
④その他日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	その他			(25)ポーチ・犬走りの段差 (26)バルコニー手摺のぐらつき等 (27)歩行に支障をきたす床の劣化

【共同住宅（専有部分）】

検査の観点	対象部位等		ガイドラインによる 検査対象とする劣化事象等	「住まいの健康診断」による 追加検査対象とする劣化事象等
①構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	壁、柱、梁		(1)構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発錆）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出） (2)6/1,000以上の傾斜が生じている状態（鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造を除く） (3)コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態	(15)RC造柱の著しい傾き (16)天井の劣化
②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	内部	天井、内壁	(4)雨漏り又は水漏れが生じている状態（雨漏り・漏水跡を確認）	
③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	(5)給水管の発錆による赤水が生じている状態 (6)水漏れが生じている状態	(17)給水（給湯）量不足 (18)給水管の劣化
		排水管	(7)排水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認） (8)水漏れが生じている状態	(19)排水管の劣化
	換気	換気ダクト	(9)換気不良となっている状態	

【共同住宅（専用使用部分）】

検査の観点	対象部位等		ガイドラインによる 検査対象とする劣化事象等	「住まいの健康診断」による 追加検査対象とする劣化事象等
①構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	壁、柱、梁		(10)構造方式に応じて、鉄筋又は鉄骨が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発錆）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋又は鉄骨の露出） (11)コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態	(20)RC造柱の著しい傾き (21)バルコニー支持部・床の劣化 (22)軒裏（バルコニーの上げ裏）の構造劣化
②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	外壁	(12)シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	(23)バルコニーの防水層の破断・欠損 (24)軒裏（バルコニーの上げ裏）の漏水痕
		屋外に面したサッシ等	(13)建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 (14)シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	(25)雨樋の破損等