

○国土交通省告示第二百四十五号

宅地建物取引業法施行規則（昭和三十二年建設省令第十二号）第十五条の八第二項の規定に基づき、国土交通大臣が定める基準を次のように定める。

平成二十九年三月二十八日

国土交通大臣 石井 啓一

宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第二項の国土交通大臣が定める基準は、平成二十九年国土交通省告示第八十二号において定める既存住宅状況調査方法基準とする。

附 則

この告示は、平成三十年四月一日から施行する。

○国土交通省告示第八十二号

既存住宅状況調査方法基準を次のように定める。

平成二十九年二月三日

国土交通大臣 石井 啓一

既存住宅状況調査方法基準

(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。

(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の確認済証をいう。

8 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。

9 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。

10 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。

（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 その構造に依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ない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

（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）欄に掲げる方法により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
部位 一 基礎（立ち上がり部分を含む。）	劣化事象等 幅〇・五ミリメートル以上のひび割れ 深さ二十ミリメートル以上の欠損 コンクリートの著しい劣化 さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。） 鉄筋の露出	方法 計測又は目視 計測又は目視 打診又は目視 目視
二 土台及び床組	著しいひび割れ、劣化又は欠損 著しいひび割れ、劣化又は欠損 著しい沈み	計測又は目視 計測又は目視 計測又は目視
三 床	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

七 内壁	六 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）	の場合	
		ニ その他の仕 上げの場合	ニ その他の仕 上げの場合
		支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化	イからハまでの場合における劣化事象等に準じるもの
		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	仕上材の著しい浮き
		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	み又は剥落
		計測又は目視	計測又は目視
		計測	打診又は目視
		計測又は目視	イからハまでの場合における方法に準じるもの

	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。)	
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。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。

(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	建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	目視	目視又は操作
二 軒裏		シーリング材の破断又は欠損	軒裏天井の雨漏りの跡	目視	目視
三 バルコニー（対象住宅が共同住宅		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	

		等である場合にあっては、バルコニー及び共用廊下)	
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	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
	イ 屋根葺材による仕上げの場合		
	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

(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)欄に掲げる方法により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
-----	-----	-----

四 柱及び梁		三 床	二 土台及び床組	一 基礎（立ち上がり部分を含む。）					部位	
柱の千分の六以上の勾配の傾斜（凹凸の少ない仕上げに	梁の著しいたわみ	著しいひび割れ、劣化又は欠損	著しいひび割れ、劣化又は欠損	著しいひび割れ、劣化又は欠損	鉄筋の露出	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	コンクリートの著しい劣化	深さ二十ミリメートル以上の欠損	幅〇・五ミリメートル以上のひび割れ	劣化事象等
計測	目視	計測又は目視	計測又は目視	計測又は目視	計測又は目視	目視	打診又は目視	計測又は目視	計測又は目視	方法

八 天井		七 内壁	六 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）	上げの場合	
は剥落	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	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			の場合における方法に準じるもの
目視		計測			計測又は目視

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 調査者は、対象住宅が大規模住宅である場合には、前三項のほか、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。

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 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 一一〇七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とすること。

（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	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	目視	目視
	二 軒裏				
三 バルコニー（対	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り				目視

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)	四 内壁	雨漏りの跡	金物等の不具合
	五 天井	雨漏りの跡	
六 小屋組	雨漏りの跡	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
七 イ 屋根 葺材に よる仕上 げの 場合	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	

(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)欄に掲げる方法により調査するものとする。

		(い)	(ろ)	(は)
		部位	劣化事象等	方法
三 柱及び梁		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
二 床		鉄筋の露出	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）	目視
			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

七 天井	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						さび汁を伴うひび割れ又は劣化（さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。））	計測又は目視
	幅〇・五ミリメートル以上のひび割れ							
	深さ二十ミリメートル以上の欠損							
	コンクリートの著しい劣化							
	さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む。）							
	鉄筋の露出							
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つては、調査することを要しない。
- 一 日本工業規格 A 1155 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 1107 による試験を行うこと。
 - 二 住戸型調査にあつては、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 住棟型調査にあつては、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 A 1107 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とすること。

4 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。

（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）欄に掲げる方法により調査するものとする。

(い)	(ろ)	(は)
部位 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。）	劣化事象等 シーリング材の破断又は欠損 建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良	方法 目視 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

(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つて行うものとする。

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建築主事等
- 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（平成十一年法律第八十一号）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

附 則

この告示は、公布の日から施行する。