

重要事項説明と 「アスベスト・耐震問題」について

村川 隆生

はじめに

アスベスト問題や耐震偽装の問題が大きな社会問題となっており、不動産取引の媒介等を行うとき、買受希望者から、「この建物にはアスベストは使用されていませんか」、「この建物は耐震性に問題ありませんか」などと質問や説明を求められることも多いと思われる。アスベストや耐震に関しては、法令を改正して「重要事項説明における説明事項に追加する」ことが検討されているとの報道があった。今後とも法令の改正・施行に関するニュースに注目していただきたい。

宅建業法では、35条で重要事項の説明義務を規定しているが、35条に説明事項として列挙された事項は、「少なくとも……」と規定され、最低限説明しなければならないものである。つまり、宅建業者は、35条で列挙された以外のものであっても、その取引において買主に不利益が生じるような事項等については説明しないと責任を問われる可能性がある。

実務においては、Aというある問題が、この宅建業法35条で列挙された以外の重要な事項（以下、「その他の重要な事項」という。）になるのか否か、調査しなければいけないのか、説明義務があるのかについて、判断に迷うことが多々あると思われる。

以下では、アスベストや耐震の問題に関して、現行法の規定の中で、アスベストや耐震問題に関する事項を「重要な事項」として調査・説明する義務があるのか、あるとすればその調査範囲は、どの程度の内容を説明しなければならないのかなどについて、どう考えたらよいかについて考える。なお、ここで述べる考え方等は本稿執筆者の私見であることをあらかじめご了承いただきたい。

—もくじ—

- I 業法35条に列挙された以外の「重要な事項」の判断基準
- II アスベスト問題と当面の対応
 - 1. 宅建業法の改正予定
 - 2. アスベストに関する基礎知識
 - 3. 実務での当面の対応
- III 耐震問題と当面の対応
 - 1. 耐震改修促進法の一部改正
 - 2. 実務での当面の対応
 - 3. 建築基準法の改正と新耐震設計基準

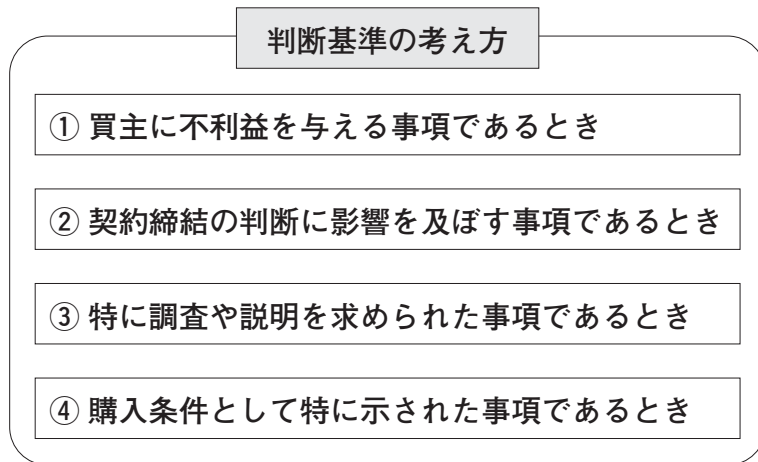
I 業法35条に列挙された以外の「重要な事項」の判断基準

宅建業法47条1号は、「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。」と規定し、同法65条1項1号では、「業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるときは、処分の対象となる」旨を規定している。

65条1項1号は、「業務に関し……」として、業務全般にわたる広い範囲で宅建業者の適正な業務の遂行を求めていると解されるが、重説の面でもとらえると、「重要な事項について調査の不備があったり、説明が不足したことにより、取引の相手方に損害を与えたり、与えるおそれが大であるとき」と読むことができる。

また、＜宅建業法の解釈・運用の考え方（以下、「ガイドライン」という。）＞（平13・1・6国土交通省総動発3号 最終改正平17・3・17国総動第155号）では、「宅建業法35条は、説明すべき事項のうち最小限の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得る」として考え方を示しているが、その他の「重要な事項」となるものについて、判断の基準が具体的に示されていない。

しかし、宅建業法が、専門性の高い不動産取引に関する経験・知識の少ない消費者の保護を図ることを目的に、取引に関与する宅建業者に重要事項の説明義務を課している主旨からすると、重要事項説明の義務が生じる「その他の重要な事項」の判断の基準としては、次のように考えることができる。



(1) 買主に不利益を与える事項であるとき

将来にわたり、買主に何らかの不利益をもたらす事項については、宅建業法35条に列挙された事項以外のことであっても「重要な事項」として説明する義務がある。

例えば、取引対象物件を利用するに当たっての制限や第三者の承諾が必要な場合、また、利用や承諾に経済的な負担が必要な場合の負担金などがあげられる。

(2) 契約締結の判断に影響を及ぼす事項であるとき

近隣にある嫌悪施設、対象物件の日照・通風等に影響を及ぼす近隣の建築計画、道路や鉄道などからの騒音、その他近隣の工場等の煤煙・臭気などの環境、建物の不具合、地中埋設物、土壌

汚染などの物理的瑕疵、自殺事故、隣接物件内の暴力団事務所などの事項がこれに当たるであろうことは比較的容易に理解される。

環境に関する事項は、通常の調査で容易に調べることができる。しかし、物理的な瑕疵や自殺事故などは、一般に行う通常の調査で宅建業者がその瑕疵の存在を知ることは困難である。そこでそのような瑕疵に関する事項は、取引に関与する宅建業者がその瑕疵について「知っているとき、又は知りうる状況にあるとき」に説明義務があり、暴力団事務所についても、対象物件の近隣に暴力団事務所があるかないかを積極的に調査するまでの義務はないと解されている。

そこで、ガイドラインでは、「宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい」として、取引の媒介に当たっては、売主等に積極的に告知してもらうことを求めている。

<判断に迷う事例>

媒介する取引対象土地（分譲地）が、昭和20年頃、墓地であることがわかったが、告げる必要があるだろうか。

(考え方)

このようなケースは、過去の自殺事故などと同様に「歴史的背景等に原因する嫌悪すべき心理的欠陥」があるかどうかが問題となる。

分譲地が従前は墓地であったことは、一般には「嫌悪すべき事項」であり、心理的瑕疵に該当すると考えられることから、媒介業者には説明義務がある。

しかしながら、墓地であったのは昭和20年頃であるとすれば、今から60年以上前のことである。このような場合にも、媒介業者に「告知・説明義務」があるであろうか。

取引物件の存する当該分譲地とその周辺には多くの住宅が立ち並び、長年にわたり、多くの住民が平穏に何等の問題もなく暮らしているのであれば、60年以上前にその分譲地が墓地であったとしても、一般的には、「そのことによる嫌悪感ほとんどなくなっている」、「土地にまつわる歴史的背景に起因する欠陥は少ない」と考えられる。つまり、「瑕疵」があるとまではいえないと考えられる。

そのように考えると、60年以上前に墓地であったことに関連して住民の間で問題になっている等の特段の事情・状況がないのであれば、媒介業者に重要な事項として告げる義務があるとまではいえないと考えてもよいと思われる。

ただし、「従前は、この分譲地は何だったんですか」と説明を求められた場合は、調査・説明義務が生じるので、調査により判明した事実を告げる必要がある。

(3) 特に調査や説明を求められた事項であるとき

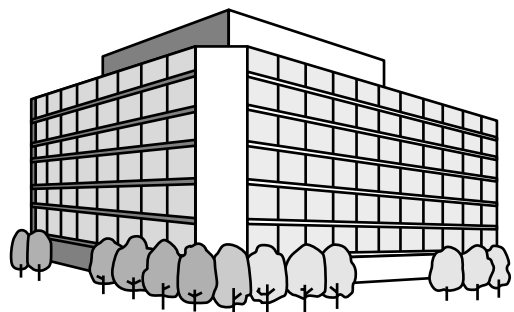
「この分譲地、従前は何だったんですか?」、「この建物にはアスベストは使われていませんか?」……等と説明を求められたときには、説明を求められた時点で、その事項は「重要な事項」となり、宅建業者には、一定の調査・説明義務が生じることになるといえるのではないかと考え

られる。

(4) 購入条件として特に示された事項であるとき

「アトピーの子供がいるので、床をフローリングに変更できる中古マンションを探して欲しい。」「大雨でも、浸水被害を受けないような一戸建て住宅を探して欲しい」……等と特に購入条件として示されたときには、その条件に関する事項は調査・説明すべき「重要な事項」となる。

(3)、(4)の場合、仮に「通常取引」ならば、重要事項としての説明義務まではない事項であったとしても、購入予定者にとっては「重要な事項」であり、購入の意思決定に重要な影響を与える事項であることから、調査・説明すべき重要な事項となると解される。



Ⅱ アスベスト問題と当面の対応

1. 宅建業法の改正予定

平成17年6月29日、毎日新聞の夕刊が「アスベスト問題」を取り上げ、その後、多くの企業からアスベストによる労働災害事例が公表された。さらに、調査が進むにつれて、工場の従業者だけでなく、その家族や工場周辺に居住していた住民にも被害が及んでいることが明らかになった。平成17年9月29日、国土交通省不動産課は業界に対して、媒介等に際しては、アスベストの使用に関して、購入者等への情報提供に努めることの指導をした。

過去に宅地建物取引業者が売買、媒介等をした物件及び宅地建物取引業者が売買、媒介等をしようとしている物件について、購入者等からアスベストの使用に関する問い合わせに対し建築時の工事業者又は建築士、売主等にアスベストの使用の有無を問い合わせた結果を伝えるなど、できる限り購入者の不安や疑問に適切に応えること。

国土交通省は、「アスベスト問題に係る総合対策」（平成17年12月27日、アスベスト問題に関する関係閣僚会議決定）における「国民の有する不安への対応」の一環として、アスベスト含有建材についての情報をデータベース化する等、情報提供の推進とともに、宅建業法上、アスベスト調査に関する事項を重要事項説明の対象とする内容で、宅建業法の省令（宅建業法施行規則）を改正する方針である。

改正は、建築基準法令の改正の内容（下記改正案の概要参照）等を踏まえて行われる予定であることが報道されている。

また、重要事項説明への位置付けについて、「建築基準法令の改正作業を踏まえながら、アスベスト調査に要求される専門性と宅地建物取引業者の有する調査能力等を十分に勘案して合理的な制度設計となるよう配慮しつつ、アスベスト調査に関する事項を重要事項説明に盛り込む方向で検討を行う。」としている。

【建築基準法改正案の概要】

アスベストによる健康被害が生じないように、建築物におけるアスベストの使用を規制するために行うもので、吹付けアスベスト、アスベスト含有吹付けロックウール等の飛散のおそれのあるものの使用を規制する。

- ① 増改築時における除去等を義務付け
- ② アスベストの飛散のおそれのある場合に勧告・命令等を実施
- ③ 報告聴取・立入検査を実施
- ④ 定期報告制度による閲覧の実施

しかし、本稿執筆の時点では、その改正の具体的な内容は明らかではない。

そこで、まず、アスベスト問題に関する基礎的な知識を整理したうえで、宅建業法が改正されるまでの、宅建業者のアスベストに関する当面の実務的な対応を考える。

なお、以下のアスベストに関する基礎的な知識については、主に東京都が公表している「知っていますか？アスベスト」、「アスベストQ&A」、「建築物アスベストの点検の手引」を参考に整

理したものである。より詳しい内容を確認したいときは、国土交通省ホームページのアスベストに関する情報サイト、東京都環境局公式ウェブサイトの「東京都アスベスト情報サイト」等を参照されたい。

2. アスベストに関する基礎知識

(1) アスベストの特性と種類

アスベストは、石綿（せきめん いしわた）とも呼ばれる天然の鉱物繊維であり、耐久性、耐火（熱）性、耐摩耗性、耐薬品性、絶縁性等の優れた特性をもち、安価な工業材料であることから「魔法の繊維」ともいわれ、建築物をはじめとして広く使用されている。日本に輸入され使用されているアスベストには、青石綿（クロシドライト）、茶石綿（アモサイト）、白石綿（クリソタイル）の3種類がある。

(2) アスベストの危険性

アスベストの繊維は、目に見えないくらい極めて細く、軽いために飛散しやすく、吸入されやすいという特性がある。アスベストそのものに毒性はないが、飛散したアスベストを吸入すると繊維は肺の中に残り、15年から40年の潜伏期間を経て、肺がんや中皮腫、アスベスト肺などの病気を発症する原因になる。

青石綿・茶石綿は、白石綿に比べ中皮腫のリスクが4～10倍高いとされている。

建材にアスベストを使用しているビル等の解体（改修）や吹付けアスベスト材の経年劣化などによる、アスベスト粉じんの飛散による健康被害が危惧されている。

(3) 日本のアスベスト問題への取組（法規制）

規制年度	規制内容
1890年（明治23）代	アスベスト輸入開始
1960年（昭和30）	じん肺法を制定（じん肺検診の義務付け）
1975年（昭和50）	吹付けアスベストの原則禁止（含有率5%以下のものを除く）
1989年（平成1）	工場敷地境界におけるアスベストの大気濃度基準を設定
1995年（平成7）	茶石綿・青石綿の製造・輸入・使用等の全面禁止 アスベストの吹付け作業の禁止（含有率1%以下のものを除く。保護具着用等の条件付で可能）
2004年（平成16）	白石綿を含む建材・磨耗材等の製造・輸入・使用等の禁止
2005年（平成17）	建物の解体等の作業におけるアスベストの適切な措置を規定 アスベストの吹付け作業の禁止（保護具着用等の条件削除）
2008年（平成20）	全面禁止予定

1975年、1995年、2004年の法規制は、建築物の建築年次からアスベストの使用を推測するうえでのポイントとなる。

(4) 建築物等での使用形態等

① 吹付けアスベスト	
アスベストとセメントを一定割合で水を加えて混合し、吹き付け施工したもの	
使用場所等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火被覆用として、鉄骨造建築物のはり、柱等への吹き付け。 ・吸音断熱用として、ビルの機械室、ボイラー室、地下駐車場等の他、学校、体育館、工場等の天井、壁等
使用期間	1956年頃から1975年初頭まで
② 吹付けロックウール	
1975年に吹き付けアスベストが原則禁止となった以降は、吹き付けロックウールに切り替わっていたが、しばらくの間は、アスベストを混ぜて使用していた。	
使用場所等	①の吹付けアスベストに同じ
使用期間	1970年頃から1980年頃まで、一部の湿式工法については、1988年頃まで使用されていた。
③ アスベスト保温材（石綿含有保温材、耐火被覆板等）	
使用場所等	<ul style="list-style-type: none"> ・板状保温材及び筒状保温材は、各種プラントの塔などの外壁や配管の定型部にボルトや針金等によって固定されて使用されている。 ・ひも状保温材は、各種プラントの曲管部や施工しにくい部分にまきつけて使用されている。 ・耐火被覆板は、吹き付けアスベストと同様に鉄骨材等の耐火性能を確保するために用いられる。
④ アスベスト成形板（石綿スレート、石綿セメントサイディング等）	
アスベスト成形板には、平板又は波板状のものがあり、最も代表的なものが石綿スレートである。防火性、耐水性等に優れた性能を持つ。	
使用場所等	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の外壁、屋根等広い範囲で使用される。さらに、化粧を施したものや軽量化したものなど、多くの石綿スレート関連商品がある。
使用期間	2004年10月にその使用が禁止された。

(5) 一般住宅でのアスベストの使用と危険性

店舗併用住宅等の鉄骨や鉄筋住宅では、1955年頃から1975年頃までに建設された建物において、H鋼やコンクリートスラブの表面に吹き付けアスベストが使われている場合がある。1975年に吹き付けアスベストが原則禁止となってからは、アスベスト含有吹き付けロックウールがおおむね1988年頃まで使用されていた。

また、その他の住宅においても、アスベスト成型板が2004年10月に製造・使用等禁止までは、使用されている。屋根・外壁等に使用されるアスベスト含有建材はアスベスト成型板と呼ばれ、非飛散性のアスベストである。

アスベスト成型板は、セメントなどで固定化しており、切断などをしないかぎり、大気中に飛

散する可能性は低いため、健康への影響の心配はないといわれている。

しかし、アスベスト成型板も物理的に破壊した際には環境中にアスベストを飛散させる可能性があるため、事前に手作業で除去してから解体することが望ましく、これによらない場合でも、作業中、常に散水し成型板を十分湿潤状態にして解体する必要があることが指摘されている。

(6) 解体時の法規制

法令等	環境確保条例	大気汚染防止法	石綿障害予防規則
概要等	石綿含有建築物解体等工事の規制	特定粉じん排出等作業の規制	石綿含有建築物解体等工事の従業者の保護
開始時期	平成6年(1944)～	平成8年(1996)～	平成17年(2005)～
規制内容	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿を含む建築材料を使用する建築物等の解体、改修、建設工事に際し、作業上の遵守事項にしたがって工事を施工する義務 ・石綿の飛散状況の監視をする義務 	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿を除去又はこれと同等以上の効果を有する措置を講ずる義務 ・作業基準の遵守 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等解体施工時、発注者は請負人に石綿含有建材の使用状況の通知義務 ・労働基準監督署への届け出義務 ・事前調査の実施、作業計画の作成、特別教育、作業主任者の選定義務等
対象規模	吹付け石綿の使用面積が15㎡以上又は床面積500㎡以上の建築物	吹付け石綿の使用面積が50㎡以上かつ延面積500㎡以上の建築物	吹付け石綿除去工事全て

* 平成17年7月に施行された石綿障害予防規則において、建築物の壁、柱、天井などに吹付けられた石綿等(すべての種類の石綿及びそれらをその重量で1%を超えて含有するもの)が損傷、劣化などによって粉じんの飛散などのおそれがある場合には、その事業者に対して、除去、封じ込め、囲い込みなどの措置を講じることが義務付けられた。したがって、民間の建築物などにおいても、石綿を含有する吹付け材の使用の有無や、その損傷、劣化などの状況を点検し、その状況に応じて除去等の措置をとる必要がある。

したがって、重要事項説明においては、取引対象建築物に吹付けアスベストがある場合、環境確保条例や大気汚染防止法の対象建築物に該当しない場合であっても、吹付けアスベストが使用されていることと共に石綿障害予防規則の規制を受ける旨の説明をする必要がある。

(7) アスベスト産業廃棄物の処理

飛散性アスベスト廃棄物 ・吹付けアスベスト ・アスベスト保温材 ・その他	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（産業廃棄物処理法）に規定される特別管理産業廃棄物。
	大気中に飛散しないように、あらかじめ、次のいずれかの措置を講じたうえで、最終処分場で処分する。 ①耐水性の材料で二重に梱包する （丈夫なプラスチック袋等） ②固化化する なお、廃石綿等を溶融処理した場合の溶融物は、安定型処分場（性状が安定して腐敗しない廃棄物を埋め立てる処分場で、遮水機能や水を処理する設備を有しない処分場）で処分する。
非飛散性アスベスト廃棄物 ・アスベスト成型板 ・その他	飛散しにくいアスベスト廃棄物であり、廃棄物処理法上は通常の産業廃棄物として扱われる。
	安定型処分場への処理基準が適用される。 ただし、非飛散性アスベスト廃棄物でも建築物の解体工事等から発生する場合は、撤去や保管、運搬中に石綿が飛散しやすいため、国の技術指針や自治体の指導指針等に基づき取り扱う。ここでは、手作業による撤去、散水、分別保管、袋詰め、シート掛け等の措置が必要になる。また、撤去後は最終処分場に直接運搬し、破壊処理は原則禁止となる。

3. 実務での当面の対応

前掲9月29日付けの国土交通省不動産業課の通達に鑑みると、媒介業者としては、実務上、当面次のような対応が考えられる。

(考えられる当面の対応)

- ① 建物の売主に告知してもらう。
- ② 建築時の設計図書一式を提出してもらい、仕様書等を確認する。
住宅メーカーの建物であれば、アスベストの使用状況について、情報公開をしている会社が多く、個別の建物ごとに資料が保存されていることも多いので比較的調査も容易と思われる。
- ③ 建築に関与した設計士や建築業者にヒアリングにより確認する。
①～③の調査を行い、その結果を重要事項説明書に記載し、説明する。

(調査方法の参考)

アスベストの使用の有無の調査方法について、東京都は「アスベストQ&A」や「建築物アスベスト点検の手引」において、「建築物を施工した業者に問い合わせ、設計図書（建築時の施工図・材料表等）で確認する。当該設計図書や施工記録などから、石綿が含有している可能性のある吹付け材を洗い出し、建築年次と吹付け材の製造時期との照合を行って、石綿含有の有無を判定する。そして、材料や工法などが記載されている可能性のある設計図書等は、建築意匠設計図、竣工図、仕上げ表、仕様書、施工記録、維持保全記録、竣工後の改修工事記録などがあること。設計図書等による石綿含有の吹付け材の識別は、図書等に記載されている商品名等によること。吹付け材の商品名は必ず建築年次などを考慮すること。建築時等の情報がない場合は、目視での確認や吹付けアスベストが規制された年代と建築年次、使用されている用途などにより類推する方法がある。」ことを示している。

アスベストの問題は、アスベストを含有する吹付け材が損傷や劣化等により飛散することで健康に被害を及ぼす危険があることであり、非飛散性の成型されたアスベスト建材は、通常の状態で使用されているのであれば、そのこと自体で健康等の被害の心配はないとされている。

一般に、木造住宅やプレハブ住宅等の戸建住宅においては、吹付けアスベストは使用されていない（アスベスト成型板は使用されている可能性が高い）が、I(3)のように「この建物には、アスベストは使用されていませんか」との質問を受けると、宅建業者には「重要な事項」として、前述の調査を行う必要が生じると考えられる。

一般住宅の取引において、調査を行ったが確認できなかった場合の記載例を示す。

当該建物にアスベストを含んだ建材が使用されているか否かについては、確認できませんでしたが、しかしながら、アスベストを含有した屋根材や外壁材などの建築建材は、平成16年10月にその使用が禁止されるまでは、広く使用されていたと思われますので、当該建物の建築建材にも使用されている可能性があります。

なお、アスベストを含んだ屋根材や外壁材などの建築建材が使用されていた場合の健康被害の可能性については、以下の資料をご覧ください。

(国等が示したQ & A等の信頼性のある資料を添付すること。)

また、当該建物にアスベストが使用されていた場合、当該建物を解体する際には、アスベストの飛散防止等の措置をとる必要があることから、通常解体費用より割高になるおそれがあります。建物の解体に関する責任及びその費用は買主様の負担となります。

なお、「吹付けアスベスト」が使用されている可能性のあるビル等の建物を取引する場合は、「吹付けアスベスト」の危険性が強く指摘されているから、取引の媒介に当たっては、調査義務が明定される前においても、宅建業法上の説明義務があることを前提に事前調査を行い重説を作成することが望ましいのではないかとと思われる（媒介業者としての、民事的な責任を問われないためにも）。

Ⅲ 耐震問題と当面の対応＞

大都市圏の巨大地震の発生が懸念されている中での姉齒元建築士による構造計算書偽造の発覚で、耐震強度が不足した建築物（マンション等）の存在が判明し、建築確認制度の根幹をも揺るがしかねない、大変な社会問題になっている。

1. 耐震改修促進法の一部改正

平成18年1月20日、耐震性が不十分な学校や病院などの耐震補強を促す耐震改修促進法の一部改正に関連して、政令の一部改正が閣議決定され、同月26日から施行された。

この法律では、従来から学校・体育館等の多数の者が利用する建築物で、一定規模以上のものに関し、所有者の改修努力を求め、また行政庁による指導・助言・指示等について規定していた。

今回の改正により、指導・助言の対象となる建築物の範囲を広げて、従来の建築物の規模の下限を定めるとともに、多数の者の利用を前提としない一般住宅であっても、前面道路を閉塞するおそれがあるもの（多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるもの）について対象とした（耐震改修促進法7条1項）。

国土交通省は、改正耐震改修促進法の施行に合わせて、住宅100万戸、学校や百貨店など特定建築物3万棟の耐震改修を進める基本方針をまとめた。現在は75%となっている耐震化率を2015年までに90%引き上げることを目指す。これを踏まえ、地方自治体は今後1年程度のうちに耐震診断や建物所有者への指導など具体的な計画をつくる。国土交通省の推計では、耐震性が不十分な建物は住宅が1,150万戸、学校や百貨店など特定建築物が9万棟、どちらも総数の約25%を占めている（日本経済新聞1月26日朝刊）

2. 実務での当面の対応

実務上は、日々多くの取引が行われているわけであるから、現時点での対応はどうすればよいのかが問題となる。耐震に関する質問について「どこまでどう答えたらよいのか」、「調査はどこまで行う必要があるのか」。

業法が改正され、調査の範囲・方法・説明義務の内容が示されれば、それにしたがって重要事項の説明を行うことになるが、現時点では、どのような対応が必要であろうか、どこまでの調査が必要であろうか。

(1) 中古マンションの媒介の場合

中古マンションの媒介において、「この建物は、耐震偽装の問題はないのか、大丈夫か、調査して報告して欲しい」といわれた。どこまで、調査・説明すればよいか。

(考え方)

- ① 当該マンションの管理組合（又は管理会社）の対応を確認する。
「本〇〇マンションでは、耐震偽装問題に絡み分譲主や施工会社に、その安全性の確認をしていますか。」などの確認を行い、管理組合の対応の内容及び結果を重要事項として説明する。
- ② 当該マンションの管理組合が、分譲主等への安全確認作業をしていない場合は、管理組合としての今後の対応予定を確認し、かつ、媒介業者がみずから分譲主等への確認作業を行い、その調査結果を重要事項として説明する。

媒介業者としてできる当面の対応としての調査はここまでであろう。構造計算書を取り寄せるなどの調査義務までは生じないといえる。たとえ構造計算書を取り寄せたとしても専門家でもない媒介業者には何等の判断もしようがない。

(2) 中古戸建（在来工法）住宅の場合）

一般の中古木造住宅の取引において、「この建物は耐震性に問題はないのか、震度〇までの地震に耐えられるのか」と聞かれた。どのような調査・説明が可能であろうか。

(考え方)

中古木造住宅の場合、専門家による耐震診断を受けない限り、当該建物の耐震性を判断することはできないと思われる。

媒介業者としては、耐震診断を受けていない一般木造住宅の耐震性能を問われても答えることは困難といわざるを得ないので、「専門家による耐震診断を受けないかぎり、本件建物の耐震性能を判断することはできません。」などと説明することになる。

売主の承諾のもと耐震診断を行うときには、診断費用の負担については、負担を誰がするのかを事前に決めておく必要がある。

ここで、売主の立場で「耐震診断」について考えると、売主は、今後も自分が住み続ける住宅であれば耐震強度は重大関心事であるが、今は、建物を少しでも高く売却することが最大の関心事であることから、耐震診断により、耐震性能に問題があると判定された場合には、取引が中止になったり、売買代金の減額を求められたりする心配があることから、耐震診断を躊躇することも予測される。

売主の了解が得られるかがポイントとなろう。

3. 建築基準法の改正と新耐震設計基準

しかし、建築基準法における耐震基準の改正の変遷から、建物の大まかな耐震性能を推測することは可能である。

(1) 1981年（昭和56年）耐震設計基準の改正

建築基準法は、1978年（昭和53年）の宮城県沖地震後に、耐震設計法が抜本的に見直され、

1981年（昭和56年）から現在の新耐震設計基準が施行されている。新基準は、建物の倒壊による人命の損失を抑制することを主眼にした改正とされている。

阪神大震災以降、新耐震設計基準に適合したものが否かが強く認識されるようになり、「1981年（昭和56年）以前の耐震基準の建物」とか「1981年（昭和56年）以降の新耐震基準による建物」といった表現がされるようになった。

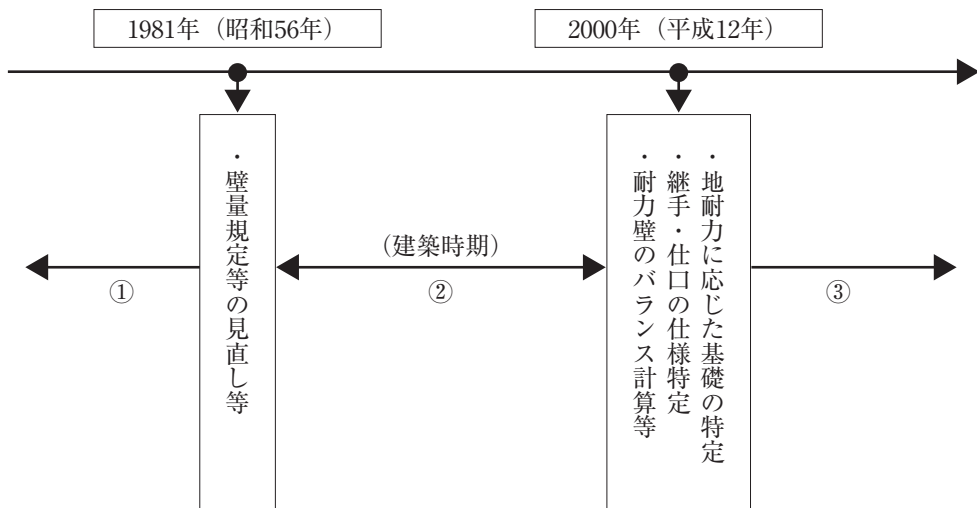
(2) 木造住宅の耐震設計基準の改正

木造住宅に関する耐震基準は、建築基準法の昭和56年改正で壁(耐震壁)量規定の見直しが行われた。

平成12年には、次のような改正がなされた。

- ① 地耐力に応じて基礎を特定、地盤調査が事実上義務化された。
- ② 構造材とその場所に応じて継手・仕口の仕様を特定し、筋かいの端部と耐力壁の脇の柱頭・柱脚の仕様を明確にし、壁倍率の高い壁の端部や出隅などの柱脚ではホールダウン金物が必須になった。
- ③ 耐力壁の配置にバランス計算が必要となった。

(建築基準法の改正)



したがって、法律の規制の面からは、

- ① 昭和56年改正以前の建物は、新耐震設計基準以前の建物であって、その求める耐震性を満たしていないものである可能性があるといえる。
- ② 昭和56年改正から平成12年改正の間に建てられた木造建築物の中には、新耐震基準で建てられているものの、地盤に不適切な基礎であったり、壁の配置にバランスを欠くといった建物も存在する可能性があるといえる。
- ③ 新耐震設計基準以降の非木造の建物及び平成12年改正以後の木造建築物については、正しく設計・施工等がされていれば、安全性が高い建物になっているといえる。

このように建物の建築年月から、地震に対する安全性を備えた建物であるかどうかの大まかな判断をすることもできる。

(説明例)

- ・本建物は、昭和56年以前の昭和〇年に建てられた建物ですから、新耐震設計基準で建築された建物ではありません。
 - ・本建物は、昭和60年に建築された木造建築であり平成12年改正の設計基準を満たしていない可能性があります。
- は、平成13年に建築された木造住宅で設計基準が改正された平成12年以後に建てられた建物です。

なお、安全性が確かめられたものとして認定を受けたプレハブ住宅等は、安全性が高いといえる。プレハブ住宅メーカー各社は、地震に対する安全性の高さを強調して、在来木造住宅に対する優位性をアピールすることが多い。

(調査研究部調査役)