

課題 1. 「既存住宅（一戸建て）の取引における留意点」

宅建マイスター
MM000374T 中川皓次

1.はじめに

令和 6 年（2024 年）1 月 1 日 16 時 10 分、マグニチュード 7.6、深さ 16 km 石川県輪島市志賀町を震央とする大規模激甚災害「能登半島地震」が発生し、96,247 軒もの家屋倒壊をはじめとする住家被害が起きた。このことは既存建物が認定を受けた年代における建築基準法の耐震性能基準の差によって被害の深刻さに差が生まれたことが判明している。

他方、2016 年 11 月 4 日「国連気候変動枠組条約第 21 回締約国会議（COP21）」で採択されたパリ協定が発効されたことを受け、日本政府は令和 4 年（2022 年）6 月「脱炭素社会の実現に資するための建築物の省エネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」公布したことで、原則として全ての建築物について、来年 4 月から省エネ基準の適合が義務付けられる。適合義務付けの後、遅くとも 2030 年までに省エネ基準を ZEH・ZEB 水準まで引上げ予定である。併せて、建築基準法改正により建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度（いわゆる「4 号特例」）の縮小が措置され建築確認の申請手続き等も変更される。

このように、既存建物の安全性や省エネ性能等が重要視される中、土地と既存建物を売買対象とする媒介に関わる宅地建物取引士は、売主及び買主に対して、より詳細かつ丁寧な説明責任を果たす必要がある。本稿では、特に耐震性、省エネルギー性、建基法改正による対応、その他情報開示の重要性について章立てし、実務上の課題と解決策を記述する。

なお、記述構成としては、筆者が建築士であり、かつ、宅建マイスターとしての観点で、顧客である売主と買主に CS（クライアント・サティスファクション：顧客満足）を高めるべく、過去の建築基準法の適用や経年劣化による様々なリスクが潜んでいる既存住宅（一戸建て）の取引における留意点を 3 項目：「耐震性」、「省エネ性能」、「2025 年建築基準法改正による重要ポイント」について以下に述べる。

2. 既存住宅の耐震性に関する取引留意点

(1) 建築年代と耐震基準の関係

建築物の耐震性は建築年代と密接に関係し、日本の耐震基準は地震観測技術や地震工学の進歩に伴い、何度も見直されてきた。そのため、建築年代によって耐震基準が大きく異なり、建築物の耐震性は、地震発生後の機能維持や居住者の安全確保にも重点が置かれているので、建築年代により耐震性のレベルが大きく異なることを説明する必要がある。

● 昭和 56 年以前（旧耐震基準）

この時代に建てられた建物は、現在の基準に比べて耐震性が低い可能性が高いことを伝え、大地震発生時のリスクを認識してもらう必要がある。単に「古い」という表現ではなく、「当時の基準では〇〇という点で現在の基準より耐震性能が劣る可能性があります」といった具体的な説明が重要となる。例えば、耐震計算の簡素化、使用材料の強度、接合部の耐力などが現在の基準と異なる点を説明し、また、建物の構造の種類（木造、鉄骨造、RC 造など）によっても耐震性の評価が異なることや必要に応じて図解などを用いて分かりやすく説明する。

【構造設計の特徴】

(木造) 在来木造は、柱と梁の接合部（仕口・継手）の強度が不十分なケースが多く、地震力に対して脆弱であった。金物による接合も限定的で耐震性の低い建築材料も使用されていた。

(鉄筋コンクリート造) 鉄筋コンクリート造は、鉄筋の配置やコンクリートの強度が現在の基準に比べて低く、地震力に対する抵抗性が不足し、地震時のせん断力に対する考慮が不十分であった。

(鉄骨造) 鉄骨造も、溶接技術や接合部の設計が現在の基準に比べて劣っており、地震力に充分耐える設計とは言い難い。

● 昭和 56 年～平成 12 年（新耐震基準初期）：

この時期に建てられた建物も、現在の基準と比較すると耐震性能が低い可能性があることを説明する必要がある。基準が改定されていることを伝え、具体的な違い（例えば、耐震壁の配置基準の変化など）を分かりやすく説明する。また、この年代の建物でも、設計や施工の精度、維持管理の状態によって耐震性に大きな差が生じる。

【構造設計の特徴】

(地震力算定方法の変更) 地震力の算定方法が、より現実的なものに変更され、地震動の特性を考慮した設計が行われるようになった。

(構造計算の義務化) 新耐震基準初期の構造計算では、保有水平耐力計算が義務付けられたが、計算方法が簡略化されており、実際の耐震性能を正確に評価できない場合がある。

(耐震要素の導入) 耐震壁や耐震ブレースなどの耐震要素が積極的に導入される。

(性能設計の導入) 建物全体の变形性能やエネルギー吸収性能などを考慮した設計が求められるようになったが、まだ十分に浸透しているとは言えない。

● 平成 12 年以降（現行基準またはそれに近い基準）

新耐震基準がさらに改良され、より高度な耐震性能が求められるようになり、平成 7 年に起こった阪神・淡路大震災や東日本大震災を教訓に、建物の倒壊防止だけでなく、地震後の機能維持についても重視されるようになった。現行基準に準拠した建物であっても、経年劣化による耐震性の低下、メンテナンス状況によってリスクが存在する。

「新耐震基準だから安心」という誤解を与えないよう注意し、定期的な点検や修繕の必要性についても説明する必要がある。

【構造設計の特徴】

(性能設計の徹底) 建物の変形性能やエネルギー吸収性能を明確に規定し、地震時の挙動を予測した設計が求められる。

(高度な解析技術の活用) コンピュータを用いた高度な構造解析技術を活用し、より精度の高い設計が行われるようになる。

(地盤調査の充実) 地盤調査がより詳細に行われ、地盤の特性を正確に把握した設計が必須となった。

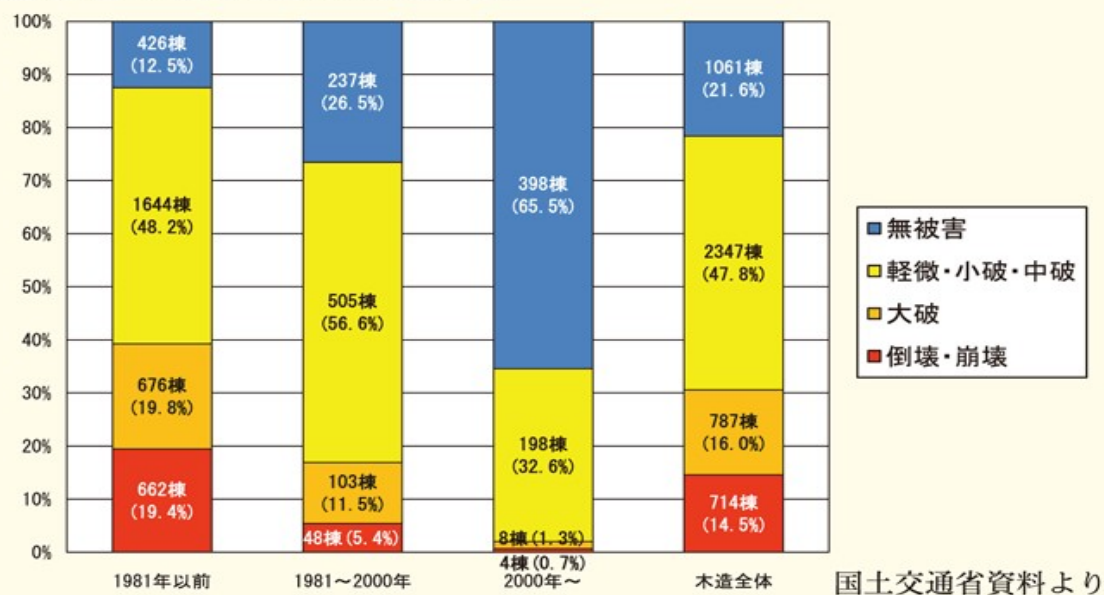
(免震・制震構造の普及) 免震構造や制震構造といった、地震エネルギーを吸収・軽減する技術の普及が進んだ。

(建築基準法の改正) 建築基準法が繰り返し改正され、耐震性能に関する規定が強化された。

次の図1は、国土交通省「令和6年能登半島地震の建築物構造被害について」公開された「木造建築物の被害の状況と建築年代別の倒壊・崩壊の割合」を表したグラフである。新耐震以前の木造の倒壊・崩壊は19.4%、新耐震以降2000年改正以前の木造の倒壊・崩壊は5.4%、2000年改正以降の木造の倒壊・崩壊は0.7%、であり、このことから前述した年代別の耐震性能劣化の調査結果を表したグラフともいえる。

【図1：木造の建築時期別の被害状況】

図 木造の建築時期別の被害状況



なお、今回筆者が実務経験上、特筆すべき点を木構造と鉄筋コンクリート構造における主要な構造計画、構造躯体部位や施工の違いを列挙し、具体的に旧基準と現行基準を比較することで、耐震性能の違いをより実証的に記述する。

【耐震基準比較：木構造】

○接合部

旧基準 柱と梁の接合に「蟻継ぎ」や「鎌継ぎ」といった伝統的な仕口が用いられ、金物による補強が十分でなく、仕口のディテールも「ほぞ抜け防止」の考慮が不十分なケースがあり、地震時に接合部が破断し、建物全体の崩壊につながるリスクが存在する。

現行基準 これらの仕口に加えてホールダウン金物や羽子板ボルトといった金物を使用することで、接合部の強度を大幅に向上させ、高強度の金物を使用し、ドリフトピンやラグスクリューによる補強がなされている。

○耐力壁

旧基準 壁の配置が窓や開口部の位置に左右されやすく、耐力壁の配置が偏っており必要量が不足しているため、地震時に建物がねじれやすく、倒壊を引き起こす可能性がある。壁倍率の規定も緩く、十分な耐震性能を確保できていない事例が多く、耐力壁が十分に確保されていないケースが存在する。

現行基準 壁の量だけでなく、壁の配置バランスも考慮し、建物全体が均等に地震力に抵抗できるよう耐力壁の量と配置についてより詳細な規定が設けられ、偏心率や建物全体のバランスが考慮されている。

○基礎の構造

旧基準 布基礎の立ち上がり幅が狭く、鉄筋の配置も粗雑なケースが見られ、無筋コンクリート基礎や鉄筋の少ない基礎が存在し、地震時に基礎がひび割れ、破壊が生じる。

現行基準 立ち上がり幅を広くし、鉄筋の配置も密にすることで、基礎の強度を大幅に向上させている。鉄筋コンクリート造の基礎が原則となり、地盤調査に基づいた適切な基礎設計がなされ、基礎の配筋や厚さについても詳細な規定があり、耐震性を高めている。

【耐震基準比較：鉄筋コンクリート構造】

○柱・梁とせん断力

旧基準 鉄筋の配置間隔が広く、鉄筋量が少ない傾向にある。特に柱・梁のせん断補強筋（フープ筋；スターラップ筋）の間隔が広い。

現行基準 鉄筋の配置間隔が狭く、鉄筋量も多い。柱・梁のせん断補強筋（フープ筋；スターラップ筋）の間隔も狭く（@200以下）、地震時に柱・梁がせん断破壊を起こしにくい。

○コンクリート強度

旧基準 コンクリートの設計基準強度が低い（例：18N/mm²程度）。セメント量・スランプ・骨材等の配合や養生管理も現在ほど厳格ではない。

現行基準 コンクリートの設計基準強度が高い（例：24N/mm²以上）。混和剤による耐久性を考慮した配合や、適切な養生管理が義務付けられている。ワーカビリティやコンシステンシーを配慮した高強度コンクリートの使用も一般的になっている。

○鉄筋のかぶり厚さ

旧基準 鉄筋かぶり厚さが不足している場合があり、コンクリート中性化の劣化が見られる。劣化が進むと内部に雨水侵入しサビ汁やコンクリート爆裂が発生する。

現行基準 鉄筋のかぶり厚さが各部位毎に詳細に規定されている。塩害や中性化による鉄筋の腐食を防ぎ、構造耐力の低下を抑制する。

○構造計算

旧基準 応力度計算が中心で、保有水平耐力計算を行っていない場合が多い。

現行基準 許容応力度計算、保有水平耐力計算、時刻歴応答解析など、詳細な構造計算が義務付けられている。建物の形状や荷重条件を考慮した、より正確な耐震性能評価が可能となっている。

(2) 耐震診断と耐震改修

前述の情報を踏まえ、売主に対して物件の正確な耐震性を伝える必要があり、買主に対しては、耐震性のレベル、潜在的なリスクについて丁寧に説明する。また、我々は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成 7 年 10 月制定）における国民の努力義務である建築物の地震に対する安全性を確保し、その向上を図る対策（*1 耐震診断、*2 耐震改修）を顧客に講じる必要がある。

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」定義より

*1 耐震診断：地震に対する安全性を評価すること

*2 耐震改修：地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすること

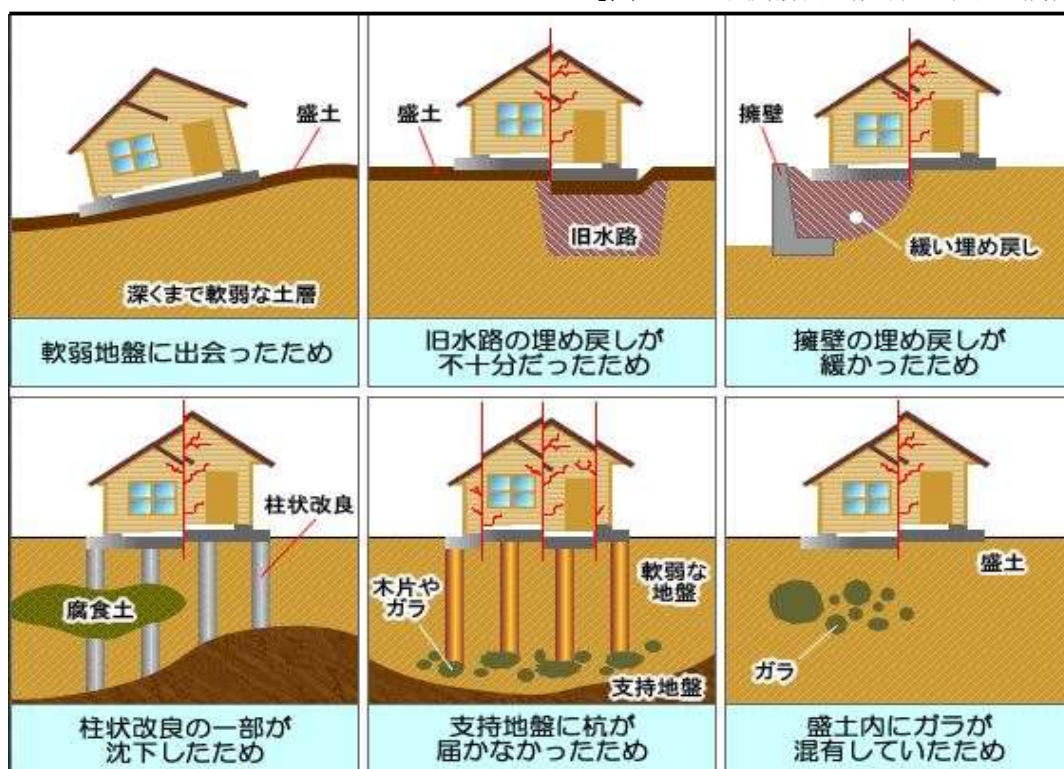
- 耐震診断は建物の耐震性を評価するために建物の構造や状態を調査し、地震時の挙動を分析し、診断の結果、耐震性に問題がある場合、耐震改修が必要となる場合がある。耐震診断には、簡易診断と精密診断の 2 種類があり、簡易診断は比較的安価で建物の耐震性の概略を把握することができる。一方、精密診断は、より詳細な調査を行い建物の耐震性を詳細に評価し、改修計画の策定には精密診断が必要である。
- 耐震改修は耐震診断の結果に基づき、建物の耐震性を向上させる具体的な改修方法としては、建物の補強、耐震壁の設置、基礎の補強等がある。耐震改修を行う際には専門家のアドバイスを受けることが重要で、適切な改修を行うことで、地震による被害を軽減し、建物の延命が可能となる改修費用は、建物の規模や改修内容によって大きく異なる。また国や地方自治体では、耐震改修を促進するための補助金制度が設けられている。

建築年代から耐震性に懸念がある場合は、耐震診断の実施を推奨する。診断結果に基づいた適切な改修を行うことの重要性、そして売却価格に影響する可能性があることを伝え、耐震診断や耐震改修の必要性、診断の方法・費用、そして診断結果に基づいた改修費用について説明を行う。

(3) 地盤・基礎に関する情報開示

地盤は建物の基礎を支える重要な要素であり、耐震性に大きく影響するので、地盤が弱いと、単一的には地震によって地盤が液状化したり、不同（地盤）沈下したりする可能性がある。液状化とは、地震振動によって地盤中の土砂や地下水が液状に変化する現象、また、不同沈下（図 2）とは、地盤が圧密され不均等に地盤が沈む現象である。地盤の問題は、単一的な現象に限らず複合的な損傷をきたす可能性がある。砂質土に生じる液状化の他に、粘土質の水田の埋立地、谷埋め型盛土や腹付け型盛土による大規模盛土造成地、切土と盛土からなる造成地等でも生じることから我々宅建マイスターは地盤についての内在するリスクを分析し、調査ポイント・地盤調査方法、地盤改良必要性等について顧客に対して重要な説明責任を担う。

【図 2：沈下損傷例（総合土木研究所）】



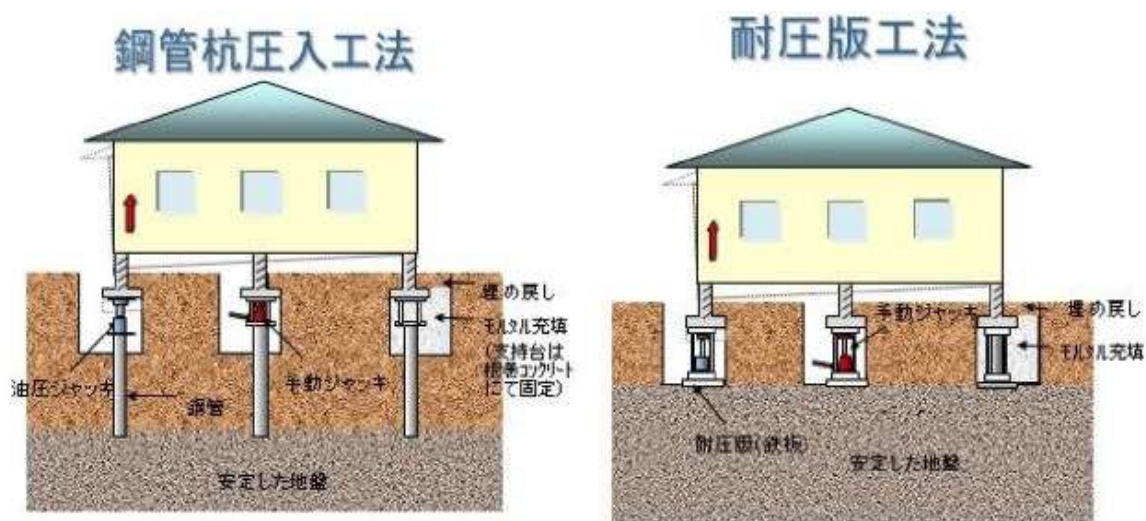
これらは、建物に大きな被害を与える可能性があり、新築する際には、事前に地盤調査を行うことが重要であるが、既存住宅売買の場合、売主、買主の合意に基づき不同沈下や液状化の可能性などを調べることも重要である。

地盤調査の結果に基づき必要に応じて地盤改良を行う必要があるが、地盤改良には、様々な方法があり、地盤の種類や状態に合わせて適切な方法を選択する。地盤改良を行うことで、地盤の強度を高め、地震時の被害を軽減することができる。

地盤調査結果がなければ地盤調査の実施を推奨し、その費用負担について売主と買主との間で合意形成を図る必要がある。また、地盤改良が必要な場合は、その方法、費用、効果についても説明をする。なお、当該住宅が不同沈下や傾き被害が生じている場合、以下の

修復方法（図3）の一例があるのでご参考にされたい。

【図3：修復工事例】



以上のように、既存住宅の売買においては、耐震性に関する情報を正確かつ分かりやすく伝え、売主と買主双方の理解と納得を得ることが重要である。不透明な情報提供はトラブルにつながる可能性が高いため、常に誠実で透明性のある対応を心がける必要があり、専門知識を駆使し、必要に応じて建築士、地盤調査会社等の専門家と連携することで安全で安心な取引を実施する。

3. 既存住宅の省エネ性能に関する留意点

2025年の建築基準法改正の背景には、省エネへのニーズの高まりがあり、国際的な枠組み合意などを踏まえて、政府は2030年度における温室効果ガス46%削減（2013年度比）や、2050年のカーボンニュートラル達成などを目標に政府が掲げている。それぞれの目標を達成するためには、エネルギー消費量のシェアが高い建築分野での省エネ対策が求められている背景を踏まえて、省エネ対策を促進する新たな規制が盛り込まれた。

(1) 省エネ基準の適合状況

既存住宅の省エネ性能は、建築された時期や断熱材の有無・種類、窓の種類などによって大きく異なる。令和7年4月1日以降に着工する全ての住宅・建築物について平成28年度省エネ基準に適合させることが原則義務付けられるので、既存住宅の省エネ基準（断熱性能等級など）に適合しているかどうかは、重要な情報である。媒介にあたっては、以下の点を説明する必要がある。

なお、住宅の省エネルギー性能の指標には、「外皮性能」と「一次エネルギー消費量」の2つの基準があり、主に、外皮性能は「建築による手法」の技術により、一次エネルギー消費量は「設備（暖冷房・換気・照明・給湯・太陽光などのエネルギー利用効率化設備）による手法」によって、達成すべき水準を定めている。

- **建築時期と省エネ基準との関係:** 建築時期によって、適用される省エネ基準が異なり古い住宅ほど、現在の基準を満たしていない可能性が高く、尚且つ、省エネ性能の低さが光熱費の高騰につながることを伝える必要がある。具体的な省エネ基準の変遷についても分かりやすく説明することで、買主の理解が深まると考えられる。例えば、「平成 11 年次世代省エネ基準」「平成 28 年省エネ基準」といった具体的な基準名を挙げながら、それぞれの基準における性能レベルの違いを説明する。
- **適合性の確認方法:** 省エネ基準の適合性を確認するためには、建築確認申請書や設計図書を確認する必要があり、売主に対してはこれらの書類の提出を求め、必要に応じて専門家（建築士等）に確認を依頼する。
- **適合しない場合の説明:** その理由（建築時期、省エネ対策の未実施など）を説明し、光熱費への影響を数値で示すことで、買主に理解してもらうことが重要である。例えば、「同程度の大きさの新築住宅と比較して、年間電力量が〇〇kWh 程度多くなる可能性がある」といった具体的な情報提供が効果的で、将来的な省エネ改修の可能性や費用についても言及する必要がある。

なお、住宅の性能を判断する上で重要な断熱性能指標である*UA 値や η AC 値（図 4 参照）に着目して建築年代と省エネ基準との関係を以下に解説する。

*UA 値（熱貫流率：ユーエー値）とは、建物の外皮（壁、屋根、窓、床など）全体をとおして、どれだけ熱が逃げやすいか（あるいは入りやすいか）を表す指標である。単位は $W/(m^2 \cdot K)$ で表され、数値が小さいほど断熱性能が高いことを示している。

* η AC 値（冷房期の平均日射熱取得率：イータエーシー値）とは、窓から直接侵入する日射による熱と窓以外から日射の影響で熱伝導により侵入する熱を評価した冷房期の指標である。値が小さいほど住宅内に入る日射による熱量が少なく、冷房効果が高いことを示す。

【*平成 11 年基準 (1999 年)】

この基準は、日本の省エネルギー基準の始まりと言えるもので、平成 12 年 4 月 1 日「住宅の品質確保の推進に関する法律（通称：品確法）」が施行され住宅性能表示制度：10 の表示事項が示された。当時は、断熱材の普及が進んでおらず、UA 値は比較的高い数値であった。地域によって差はあるが、平均的な数値は $0.87W/(m^2 \cdot K)$ 程度と、現在の基準と比較すると非常に低性能であった。つまり、多くの熱が外に逃げてしまい、冷暖房費が高くつく住宅が多かったと言える。

【*平成 28 年基準 (2016 年)】

この年代は ZEH 基準が制定され、従来の省エネ法から民生（建築・住宅省エネ基準）部分が切り離され、建築基準関係規定の建築物省エネ法が制定。断熱材の技術革新や省エネルギー意識の高まりを受け、平成 11 年基準と比較すると、断熱性能が飛躍的に向上した。この基準において、 η AC 値を用いられる指標が取られ、冷暖房費の削減効果も大きくなり、居住快適性も向上することになる。また、設備機器等の一次エネルギー消費量を評価する

基準も示され、冷暖房・給湯・照明・太陽光発電・コージェネレーション設備等のシステムが評価されるようになった。

【*2030年以降の基準(ZEH・ZEB水準)】

2030年には、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング)水準への移行が目標とされている。これは、再生可能エネルギーの導入によって、年間の一次エネルギー消費量を実質ゼロにすることを指すものである。そのため、UA値はさらに低く、再生可能エネルギー発電設備の設置が必須となる。具体的なUA値は地域や住宅の規模によって異なるが、従来基準よりも更に厳しくなることは間違いない。

【図4：住宅の外皮性能基準 国土交通省HPより引用】

3-1. 省エネ基準の概要と規制水準 非住宅 住宅 国土交通省

住宅の外皮性能基準(U_A値、η_{AC}値)

Point

- 住宅の外皮性能は、U_A値(ユー・イー値)とη_{AC}値(イー・アシー値)により構成され、いずれも、地域区分別に規定されている基準値以下となることが必要です。
- 外皮性能は、(一社)住宅性能評価・表示協会のHPで公開されている計算シートで算出できます。

断熱材

外皮平均熱貫流率(U_A)

- 室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標
- 建物内外温度差を1度としたときに、建物内部から外界へ逃げる単位時間当たりの熱量を、外皮面積で除したもの ※換気による熱損失は除く
- 値が小さいほど熱が入りにくく、断熱性能が高い

$$U_A = \frac{\text{単位温度差当たりの外皮総熱損失量}}{\text{外皮総面積}} \quad [W/(m^2 \cdot K)]$$

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率の基準値：U _A [W/(m ² ·K)]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—

冷房期の平均日射熱取得率(η_{AC})

- 太陽日射の室内への入りやすさの指標
- 単位日射強度当たりの日射により建物内部で取得する熱量を冷房期間で平均し、外皮面積で除したもの
- 値が小さいほど日射が入りにくく、遮熱性能が高い

$$\eta_{AC} = \frac{\text{単位日射強度当たりの総日射熱取得量}}{\text{外皮総面積}} \times 100$$

地域区分	1~4	5	6	7	8
冷房期の平均日射熱取得率の基準値：η _{AC} [-]	—	3.0	2.8	2.7	6.7

(参考)地域区分について

- 省エネルギー基準は、各地域の外気温傾向や使用されている設備機器等の実態を踏まえ、8の地域区分毎に基準値を設定。
- 地域区分は、原則として市町村単位で設定。

(2) 省エネ基準に関する情報の提供

省エネ性能に関する情報を買主が理解しやすいように提供するため、単に「省エネ性能が良い／悪い」という抽象的な表現ではなく、近年の住宅省エネ性能における法制度や具体的な省エネ基準(図5参照)やデータを用いて説明する必要がある。

・エネルギー消費性能表示制度：2024年4月以降に確認申請を行った住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対しエネルギー性能を表示する努力義務を課す制度であるが、住宅等の流通に携わる宅建マイスターは、制度の概要、省エネ性能ラベルの表示内容についても理解した上で、顧客に情報提供する必要がある。

- ・**既存住宅の省エネ部位ラベル**：省エネ性能を把握しておらず、省エネ性能ラベルを表示することが困難な既存住宅において、省エネ性能の向上に資する部位（断熱性の高い窓や高効率の給湯器など）を有している旨を表示するためのラベル（省エネ部位ラベル）を策定し、建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドラインの改定が2024年11月に行われた。
- ・**断熱性能**：住宅性能評価書や省エネラベルなどの情報を提供し、省エネ性能について説明、断熱材の種類、厚さ等を具体的に把握し、それらが断熱性能にどのように影響するかを説明する。UA値（熱貫流率）などの数値を用いて分かりやすく説明することが重要である。
- ・**窓の性能**：窓は熱の出入りが大きい部分であるため、窓の種類、大きさ、性能（日射遮蔽性能、熱貫流率）を説明し、複層ガラスやLow-Eガラスの有無、断熱性能なども数値を用いて具体的に説明する。
- ・**その他**：太陽光発電システムの有無、ヒートポンプ給湯器や高効率エアコンなどの導入により省エネ型の給湯器の有無なども、省エネ性能に影響を与える要素として説明する。これらの情報に基づき、年間光熱費の見込みについても、可能な範囲で推計し提示する。

【図5：省エネ基準概要 国土交通省 HP より引用】

3-1. 省エネ基準の概要と規制水準 非住宅 住宅 国土交通省

省エネルギー基準とは

Point

➢ 省エネ基準適合に当たっては、**住宅**の場合は**外皮性能基準**と**一次エネルギー消費量基準**、**非住宅**の場合は**一次エネルギー消費量基準**に、それぞれに適合する必要があります。

省エネ基準について 省エネ基準は、「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）」（基準省令）により規定されています。

住宅：外皮性能基準＋一次エネルギー消費量基準 **非住宅：一次エネルギー消費量基準**

外皮性能基準 住宅

外皮（外壁、窓等）の表面積当たりの熱の損失量（外皮平均熱貫流率等）が基準値以下となること。
 ※「外皮平均熱貫流率」＝外皮総熱損失量／外皮総面積

<外皮を通じた熱損失のイメージ>



<一次エネルギー消費量の算定対象となる設備機器等>

空調和設備（暖冷房設備） 換気設備
 照明設備 給湯設備 昇降機（非住宅のみ）

(参考)省エネ性能向上のための取組例



太陽光発電 断熱窓サッシ・ガラス 高効率空調設備 LED照明 断熱材 日差しを通る庇 太陽光発電 高効率給湯（エコキュート等） ペアガラス二重サッシ

(3) 省エネ改修

既存住宅の省エネ性能を高めるため改修についても、売主と買主双方に適切な情報を提供する必要がある。

・**改修方法と費用**: 省エネ改修には、断熱材の追加、窓の交換、高効率給湯器への交換など、様々な方法がある。それぞれの改修方法について、費用、効果、工事期間などを説明する。また、国や地方自治体の補助金制度の利用可能性についても情報を提供し、改修費用を抑えるためのサポートを行う。

・**改修のメリットとデメリット**: 省エネ改修を行うメリット（光熱費削減、居住環境の改善など）とデメリット（費用、工事期間など）をバランス良く説明する。筆者の実例としては、各種住宅改修（バリアフリー；耐震改修等）と合わせて省エネ改修を実施することにより住宅税制優遇措置等、買主の特典が得られ CS を高められ評価を頂く場面もあった。他方、居住しながらの「居乍ら改修」で工事中の生活制約でお客様のストレス解消に労を費やす場面もあり、宅建マイスターとしては両方を把握する必要がある。

・**専門家への相談**: 必要に応じて、省エネ改修に詳しい専門家（建築士、税理士、工務店等）を紹介し、専門的なアドバイスを受けることを推奨する。

売主には、省エネ改修を行うことで物件価値が向上する可能性を伝え、積極的な改修を検討するよう説明する。買主には、省エネ性能に関する情報を十分に理解した上で、物件の購入を決定できるようサポートすることが重要である。常に分かりやすい情報提供を心がけ透明性のある取引を実現することで、売主と買主双方の信頼を勝ち取ることが宅建マイスターとしての責務と考える。

4. 2025 年建築基準法改正による重要ポイントと留意点

2025 年 4 月からの建築基準法改正は、2022 年 6 月に制定された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」に基づいており、木材には温室効果ガスを吸収する効果があり、省エネ対策のひとつとして利用が促進されている。

エネルギー消費の約 30%を占める建築分野の省エネ促進と、木材需要の約 40%を占める建築物での木材利用を促進する主な目的として、政府はカーボンニュートラル（CN）社会の実現を目指している。これにより、環境負荷を減らすための内容が建築基準法にも反映され、建築物の設計や材料選択においても、より住宅の重量化する構造安全性基準の適合を、木造建築物の建築確認検査や審査省略制度の対象が見直された。

以上の背景により、次に法改正のポイントを 5 つ列挙し、そのうち既存住宅取引に関する留意点を特に確認申請制度、重説追加事項の観点から述べる。

- (1) 4号特例の縮小
- (2) 木造構造物の構造計算基準の変更

- (3) 大規模木造建築物の防火規定の変更
- (4) 中層木造建築物の耐火性能基準合理化
- (5) 既存不適格建築物に対する現行基準の一部免除

[重要ポイントに対する留意点]

● 建築確認対象の拡大 (図 6 参照)

これまで建築確認が不要だった小規模な建築物の一部が、確認申請対象となり、次の 2 つの場合が注意すべき留意点となる。 【図 6：国土交通省 HP】

2025年4月より建築確認制度の規模を見直し

現行		改正 ※非木造と統一化		
	建築確認	構造等の安全性審査	建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
都市計画区域<<内>>	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500㎡超	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
都市計画区域<<外>>		階数3以上又は延べ面積500㎡超		階数2以上又は延べ面積200㎡超



改正後 構造によらず、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物は建築確認の対象に

都市計画区域	木造 階数 3以上	新2号	新2号	新2号	木造 階数 2以上	新2号	新2号
準都市計画区域	2	新2号	新2号	新2号	1	新2号	新2号
準景観地区等外	1	x	新2号	新2号	1	x	新2号
		200㎡	500㎡	延べ面積		200㎡	延べ面積

■:確認対象 □:確認対象外

改正後 平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外の建築物は、構造によらず、構造規定等の審査が必要に(省エネ基準の審査対象も同一の規模)

都市計画区域	木造 階数 3以上	新2号	新2号	新2号	木造 階数 2以上	新2号	新2号
準都市計画区域	2	新2号	新2号	新2号	1	新2号	新2号
準景観地区等内	1	△新3号 (一部審査省略)	新2号	新2号	1	△新3号 (一部審査省略)	新2号
		200㎡	500㎡	延べ面積		200㎡	延べ面積

■:審査対象 □:審査対象であるが一部審査省略あり

△は建築確認・検査は必要であるが構造計算書は省略してよい

- ① 都市計画区域、準都市計画区域及び準景観地区等^外の階数2以下かつ延べ面積 500 m²以下の木造建築物は、改正前は基本的に建築確認の対象外であったが、改正後は、構造によらず、階数2以上又は延べ面積 200 m²超の建築物は新2号建築物とされ、建築（新築、増築、改築、移転）、大規模修繕、大規模模様替えは建築確認の対象となる。すなわち、新築時にはこれらの区域外で建築確認を必要とせずに新築された階数2以下かつ延べ面積 500 m²以下の木造の既存住宅は、改正後に増築、改築、移転、大規模修繕、大規模模様替えするときは建築確認の対象となり、新築時の確認済証が無い既存住宅を安心安全な取引とするために宅建マイスターにはどのような調査・説明が求められるかがポイントとなる。
- ② 改正前の4号建築物（都市計画区域、準都市計画区域及び準景観地区等^内の階数2以下かつ延べ面積 500 m²以下の木造建築物）は、大規模修繕、大規模模様替えは建築確認の対象外であった。改正後は、4号建築物のうち新2号建築物となる既存住宅は、増築、改築、移転の他大規模修繕、大規模模様替えも建築確認の対象となる。新3号建築物となる既存住宅は増築、改築、移転が確認対象となり大規模修繕、大規模模様替えについての確認申請は不要とされる。構造規定等についての審査が省略され、新築時に建築士が作成したはずの設計図書が無い4号の既存住宅を新2号建築物として取引する場合、宅建マイスターにはどのような調査・説明が求められるかがポイントとなる。

これら重要ポイントより、不動産取引における問題点が考えられる事象として宅建マイスターがどのような対応・説明が必要なのかを以下考える。

現行制度では、中古の木造2階建建物について構造計算書その他の設計図書が存在しなくても、増改築や大規模修繕については事実上可能であった（都市計画区域等外では確認自体が不要で、都市計画区域等内でも構造関係規定等の審査を省略して確認を取ることができた）。

しかし、改正建築基準法の施行後は、構造計算書その他の設計図書が存在しなければ、増改築や大規模修繕が困難となる場合がある（実態として、それらの図書を売主が所持していない木造建物は無数にある）。既存住宅は買主が増改築、耐震工事等を予定しているケースも多いことから、売主からこれらの図書を引き継げるかどうかは非常に重要な問題となる。

また、買主がその点を誤解していた場合には、売主の契約不適合責任や、媒介業者の調査説明義務違反といった形で責任追及がなされる可能性もある。

以上の内在するリスクや問題点から、改正後の取引における顧客の安心・信用を得るため、また、トラブルを回避するためには、事前調査や重要事項説明を通じて各種の状況を把握し、以下のような特約容認事項を利用することが望まれる。

【構造計算等に関する図書または設計図書がない場合の特約容認事項例】

特約・容認事項例 1

本件建物は、構造計算等に関する図書（又は設計図書）が保存されておらず、令和 7 年 4 月施行予定の改正建築基準法：第 6 条第 1 項第 2 号の建築物に該当し、審査省略制度の対象とならない。これを増改築（大規模な修繕・模様替えを含む。以下同じ）する場合は、建築確認審査において上記図書の提出を求められる可能性が高く、提出できない場合に増改築ができない可能性がある。買主はこの点を容認し、増改築できないとしてもそれは契約不適合には該当せず、売主に対して追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、解除、錯誤取消しその他一切の法的請求をしないものとする。

特約・容認事項例 2

本件建物は、令和 7 年 4 月施行予定の改正建築基準法の施行前に建築された（都市計画区域内、準都市計画区域内、準景観地区内）の建物であるが、

1. 本件建物は（木造 2 階建て、木造平屋建て）であるため改正前建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の特例により一部完了審査制度が省略されていたためか構造計算に関する設計図書が発見されていない（現時点では同設計図書が作成されたか否かは不明であるが建築確認申請時には添付されていない）。

2. 本件建物は（木造 2 階建て、木造平屋建て 200 m²を超える）であるため、改正建築基準法第 6 条第 1 項第 2 号では、全ての地域で建築確認・検査（大規模な修繕・模様替えを含む）が必要であり、審査省略制度の対象外となるため、本件建物増改築（大規模な修繕・模様替えを含む）時には改正建築基準法の適合性が審査され設計図書の提出を求められる可能性が高く、提出できない場合には本件建物の増改築や大規模修繕が困難になる可能性がある。

買主は以上のことを容認し、この点に関し、売主に対し契約不適合責任を問わないことを確認する。

特約・容認事項例 3

本件建物は（準）都市計画区域外のものであったため、確認申請不要だったが、改正建築基準法施行後に増改築・大規模修繕する場合には確認申請が必要となるが、適法性を証明するものがないため、増改築・大規模修繕が困難になる可能性がある。

これらの対応策として、物件調査にあたり売主に設計図書（＝この書類に構造計算書が添付されています）の有無を確認したが、構造計算に関する設計図書が発見されていない。買主は以上のことを容認し、この点に関し、売主に対し契約不適合責任を問わないことを確認する。

【その他の既存不適格建築物に関する特約容認事項例】

特約・容認事項 4（旧耐震基準時の建物であることを容認事項とする特約）

買主は、本物件建物は昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を取得した旧耐震基準時の建物であり、現在の耐震基準を満たしていない建物であることを容認して購入するものであり、

売主に対し、現在の耐震基準を満たさないことを理由に、追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償請求、錯誤取消し等の法的請求をしないものとする。

これ等の特約容認事項はあくまで参考事例として列挙したものであるが、読者の方々には、今後宅建マイスターとして更に磨きのかかった特約・容認事項で顧客の安心・信用を勝ち取っていただきたい。

さて、先述した建築確認を要する建築工事等の定義を以下にまとめた表を添付する。

■確認申請を必要とする建築工事等

建築工事	内容										
建築	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上、建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。 ・新築、増築、改築、移転の定義は次の通りです。 										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>工事種別</th> <th>定義</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新築</td> <td>・建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。</td> </tr> <tr> <td>増築</td> <td>・既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。 ・既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。</td> </tr> <tr> <td>改築</td> <td>・建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。</td> </tr> <tr> <td>移転</td> <td>・同一敷地内で建築物を移動すること。 ・別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。</td> </tr> </tbody> </table>	工事種別	定義	新築	・建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。	増築	・既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。 ・既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。	改築	・建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。	移転	・同一敷地内で建築物を移動すること。 ・別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。
	工事種別	定義									
	新築	・建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。									
	増築	・既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。 ・既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。									
改築	・建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。										
移転	・同一敷地内で建築物を移動すること。 ・別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。										
大規模の修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕とは、経年劣化した建築物の部分を、既存のものと同ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ることをいいます。 ・大規模の修繕とは、修繕する建築物の部分のうち、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上を、過半（1/2 超）にわたり修繕することをいいます。 										
大規模の模様替え	<ul style="list-style-type: none"> ・模様替えとは、建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造することをいいます。一般的に改修工事などで原状回復を目的とせず性能の向上を図ることをいいます。 ・大規模の模様替えとは、模様替えをする建築物の部分のうち、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上を、過半（1/2 超）にわたり模様替えをすることをいいます。 										

これ等のことから、図 6 より延床面積や規模の基準が変更され、これまで確認申請が不要だった改修工事（リノベーション等）でも、今後確認申請が必要になる工事も増える可能性がある。確認申請が必要となる工事は、改修工事（リノベーション等）のうち、改築、大規模修繕、大規模模様替えに該当する工事であり、これらに該当しない改修工事（リフ

フォーム等)は確認申請を必要としないことを十分に理解しなければならない。

ここで、確認申請を必要としない改修工事(リフォーム等)はおおよそ以下の対象内容である。

- | | |
|-------|--|
| 屋根の改修 | 屋根ふき材のみの改修を行う行為；
既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法 |
| 外壁の改修 | 外壁の外装材のみの改修等を行う行為；外壁内側から断熱改修等を行う行為新しい仕上材をかぶせるような工法 |
| 床の改修 | 床の仕上げ材のみの改修等を行う行為；新しい仕上げ材をかぶせる改修 |
| 階段の改修 | 各階の個々階段の改修にあたり、過半に至らない段数等の改修を行う行為
(国土交通省 HP：建基法上取扱より) |

***リノベーションとリフォームの違い**

「リノベーション (renovation)」は中古住宅に対して、「機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した包括的な改修を行うこと」である。壁を取り払って広い部屋を確保したり、配管を変更してキッチンを移動したりと、住まいの価値を高め住環境を実現したりするのがリノベーションの目的。

「リフォーム (reform)」は住宅改修を指す際に用いられる和製英語。一般的には、「原状回復のための修繕営繕不具合箇所への部分的な対処すること」とされている。経年劣化による設備の損傷を補修、古くなった水回り設備を交換、新築以前の状態まで戻す状態。 出典) 一般社団法人リノベーション協議会

●既存不適格建築物に対する現行基準の一部免除

既存不適格建築物とは過去の基準では合法だったものの、現在の建築基準法には適合しない建物を指す。このような建物の中には、接道義務や道路内建築制限について既存不適格となっているものが多く残っていた。

そのため、これまで省エネ改修や耐震改修を行う際に現行法に適合させることが難しく、リノベーションを断念するケースが頻発していたが、今回の改正では、空き家問題や既存ストック住宅の再利用を促進するため、特定の条件下において現行基準を適用しない免除規定が導入される予定で、これにより、接道義務に反する土地でも大規模リノベーションを行うことが可能となり、古い建物の再利用が進むことが期待されている。

●長期的な資産価値の向上

省エネ性能や耐震性の向上は単に快適で安全な住環境を提供するだけでなく、将来的な資産価値の向上にも寄与する。特に、日本の不動産市場ではエコ住宅や耐震住宅の需要が高まっており、クラブ&ビルドの大量生産大量消費社会から脱却した環境に優しく耐震性の高い建物は売却時に有利な条件で取引される。

さらに、2025年の建築基準法改正後、建築確認申請が必要な改修を行わずに違法に行った建物は、売却時に買い手がつきにくくなる可能性があるため、回避するため、改正後の基準に適合した改修を行っておくことは、将来的なリスクを避ける賢明な選択となり得る。

今般の建築基準法改正は既存住宅売買にも少なからず影響を与える。媒介業務を行う際は、これらの留意点を踏まえ、売買当事者にとって最適な対応をすることが重要で、常に最新の法令情報を把握し、専門家と連携することで円滑な取引を実現することが重要である。

6. おわりに

既存住宅の取引においては、災害対策における社会的背景や当時の建築関連法令を知ることと共に、耐震性や省エネ性能等、建物の状態に関する問題や課題解決に向けた技術的なエスクロー調査（INPUT）は非常に重要である。

（公財）不動産流通推進センターにおいて宅建マイスターは、『不動産取引のプロフェッショナルとして内在するリスクを予見し、緻密かつ丁寧な調査を行い、それを重説・契約書に反映し安全な取引を成立させる能力を有する、いわば「上級宅建士」として、一般消費者の高い信頼を得られる称号』と位置づけされている。まさに「既存住宅」のような課題解決を必要とする不動産取引を媒介する上でその能力を発揮（OUTPUT）することが期待されている。

宅建マイスターは、単に業者サイドに偏ったクレーム防止やトラブル回避ではなく、物件自体に内在するリスク、環境や時代に起因するリスク、契約内容に不適合な影響を及ぼすリスクを予見し、地道で網羅的な業務を実施し、かつ、論理的思考によりリスクの内容を明らかにする必要がある。そして、想定されるリスクについては、専門家としての知識と経験を活かし、売主及び買主に対して、正確かつ分かりやすい説明を行うことで、安全で安心な取引を実現する IN&OUT バランスのとれた調整能力を持たなければならない。

今後我々の責務として、建築基準法の改正や省エネ基準の強化など、関連法規の変更にも常に注意を払い、最新の情報に基づいた説明を行うことが求められる。さらに、インスペクションや瑕疵担保責任保険などの活用を促進し、既存住宅取引の透明性と信頼性を向上させることが重要である。私は、これらの留意点を踏まえ、売主及び買主に対して、誠実かつ丁寧な対応を行うことで、常に顧客満足 CS の追求を目指し、高いマインドと能力を持って業務推進、業界の地位向上など有用有益な意見を示し、より良い取引を実現する役割を果たしていきたい。

（以上）

参考文献

- ・公益社団法人 不動産流通推進センター 『令和2年版 宅地建物取引業務の知識』
- ・公益社団法人 不動産流通推進センター 『宅建マイスターテキスト改訂版』
- ・財団法人 日本建築防災協会 『木造住宅の耐震診断と補強方法（改訂版）』
- ・国土交通省 HP 建築基準法・建築省エネ法 改正法制度説明資料
- ・株式会社総合土木研究所「地盤と建築をつなぐ」
- ・公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会 研修資料 著者 弁護士 柴田龍太郎氏
- ・一般社団法人リノベーション協議会 HP