

既存住宅（一戸建）の取引における留意点

宅建マイスター
MM000320T 石野 正行

はじめに

「既存住宅（一戸建）の取引」の場合、新築住宅や土地だけの取引と違った個別の留意点が存在する。具体的には、建物の経年による劣化状況、過去の修繕履歴、法的適合性、設備の耐用年数等の「中古」であることに起因する物理的・法的なリスク評価が必要となる。また、居住中案件の場合の引渡条件や残置物の取扱い、近隣との関係性など、取引実務においても新築にはない確認事項が多岐にわたる。そのため、より慎重な調査と確認、そして買主への丁寧な説明が求められる取引といえる。

本レポートは、このような「既存住宅（一戸建）の取引」の特性を踏まえ、第1章では2025年4月に施行される改正建築物省エネ法、改正建築基準法、そして、すでに施行されているが、法施行後2年以内に運用が開始される改正宅地造成等規制法（盛土規制法）の概要とその影響について整理するとともに、実務上の具体的な留意点を示す。

第2章では、能登半島地震にみる木造建築物の耐震性能に関して、建築年代別の被害状況や耐震基準の変遷を踏まえながら、既存住宅（一戸建）の取引における安全確保策や宅建業者の調査・説明責任の法的根拠と実務対応について考察する。

第3章では、既存住宅（一戸建）の取引において発生しうるトラブルを業務の段階ごとに整理し、その予防策を示すとともに、取引担当者の基本チェックに加え、宅建マイスターによる高度なリスク管理視点からの二重チェック体制を特徴とするチェックリストを提案する。当社における「既存住宅（一戸建）の取引」の実務において、本チェックリストを活用することで、より安全な取引実務の遂行を目指すものである。

第1章

既存住宅（一戸建）の取引において、特に2025年[R7]に規制が開始する法律には注視する点が多々ある。以下【表1】に関連する法律改正の公布・施行日を示す。

法律	公布日	施行日
改正建築物省エネ法	2022年[R4]6月17日	2025年[R7]4月1日
改正建築基準法	2022年[R4]6月17日	2025年[R7]4月1日
改正宅地造成等規制法	2022年[R4]5月27日	2023年[R5]5月26日

表1 改正法の公布・施行日

1. 改正建築物省エネ法および改正建築基準法

「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」が2022年6月17日に公布された。施行日は2025年4月に迫るところである。2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%排出削減（2013年度比）の実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約3割を占める建築物分野における「省エネ促進」と木材需要の約4割を占める建築物分野での「木材利用促進」が急務となっており、2つの法律の改正は抜本的な省エネ強化や規制の合理化を講じるものとなる。

以下に制度概要および既存住宅（一戸建）の取引において、影響または留意する点を記述する。

（ア）原則全ての住宅・建築物（新築・増築部分）に省エネ基準適合義務化

2025年4月以降に着工する原則すべての住宅・建築物について省エネ基準適合が義務付けられる。【図1参照】（適用除外あり※）

<現行制度からの変更点>

	現行制度		2025年4月以降	改正（2025年4月以降）	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模（2000㎡以上）	適合義務	届出義務		適合義務	適合義務
中規模（300㎡以上）	適合義務	届出義務		適合義務	適合義務
小規模（300㎡未満）	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

図1 引用：国土交通省 改正建築物省エネ法オンライン講座資料
<https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf>

※ 適用除外：床面積10㎡以下の新築・増改築、居室を有しないこと、または高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの（自動車車庫、常温倉庫、神社、寺院等）等

省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、外皮（外気等に接する天井、壁、床及び開口部などの部分）と一次エネルギー消費量の基準からなり、「断熱性能等級」（外皮の熱の通しにくさ）と、「一次エネルギー消費量等級」（消費される一次エネルギー量）の2つで評価する。

省エネ基準は、1980年[S55]に制定されて以来、時代の要請に応じて段階的に強化され、現在においては2016年[H28]基準を適用している。「省エネ基準適合義務化」とはすなわち、原則すべての住宅・建築物について「断熱性能等級4」及び「一次エネルギー消費量等級4」以上を満たすことが求められる。【表2参照】

さらには、エネルギー基本計画等（2021年10月22日閣議決定）において、2030年度以降新築される住宅は、ZEH水準の省エネ性能が確保されることを目指すとされ、今後、省エネ基準の段階的な引き上げが予定されている。

断熱等性能等級 (外皮性能)				一次エネルギー消費量等級		
等級	制定・改定年 ／レベル等	UA値 ※1	η AC 値 ※2	等級	制定・改定年 ／レベル等	BEI ※3
7	2022年 [R4] 省エネ基準比 エネルギー消費量 ▲40%	0.26	2.8			
6	2022年 [R4] 省エネ基準比 エネルギー消費量 ▲30%	0.46	2.8	6	2022年 [R4] 省エネ基準比 エネルギー消費量 ▲20% ZEH※4基準 相当	0.8 以下 ※5
5	2022年 [R4] ZEH※4基準 相当	0.60	2.8	5	2013年 [H25] 省エネ基準比 エネルギー消費量 ▲10%	0.9 以下
4	1999年 [H11] 2013年 [H25] 2016年 [H28] 次世代省エネ基準	0.87	2.8	4	2013年 [H25] 省エネ基準	1.0 以下
3	1992年 [H4] 新省エネ基準	1.54	3.8	3	2013年 [H25]	1.1 以下
2	1980年 [S55] 旧省エネ基準	1.67	—			
1	無断熱	—	—			

適合義務化 ▲

表2：義務化される省エネ基準値（等級4以上）【地域区分：6地域】

参考：国交省 新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド、省エネ性能に係る上位等級の創設

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586565.pdf>

<https://www.mlit.go.jp/common/001585664.pdf>

- ※1 UA値（ユー・エー値）：外皮平均熱貫流率
- ※2 η AC 値（イー・ア・シー値）：冷房期の平均日射熱取得率
なお、UA値、 η AC 値においては、全国を8地域に分けた「地域の区分」ごとに基準が定められており、【表2】の数値は6地域（東京・千葉・埼玉・神奈川等）の場合
- ※3 BEI（ビー・イー・アイ）：住宅の1年間のエネルギー消費量を数値化した指標
- ※4 ZEH（Net Zero Energy House）：年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した住宅のこと
- ※5 太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない

今回の省エネ法改正は主に新築住宅を対象としているが、既存住宅（一戸建）の取引にも影響があることを見過ごしてはならない。消費者が購入した既存住宅（一戸建）は、すでにその時点で省エネ基準を満たさない既存不適格建築物となるケースも考えられ、将来的な資産価値の下落を招くとともに、改修コストを考慮する必要も生じる。

近年の電気・ガス料金高騰により、消費者の省エネ住宅への関心は高まっており、高断熱・高气密住宅による光熱費削減だけでなく、快適性や健康面でのメリット（ヒートショック防止など）も評価されるようになった。特に環境意識の高い若い世代を中心に、省エネ性能を重視した住宅選択も増加している。また、省エネ性能の高い住宅や省エネリフォームには住宅ローン減税や固定資産税の減額措置などの税制優遇が設けられており、経済的メリットも大きい。こうした背景から、省エネ性能の高い住宅は将来的に資産価値を維持しやすいという認識が広がっており、既存住宅（一戸建）市場においても省エネ性能は重要な評価指標となっている。

そのような中で、既存住宅（一戸建）の取引では以下の注意が必要である。まず、購入した既存住宅（一戸建）の省エネ性能の説明不足により、消費者が購入後に高額な光熱費や改修コストの思いもよらない出費に直面する等の場合、「説明責任違反」として苦情を申し立てるケースも考えられる。当該既存住宅（一戸建）の断熱性能や設備の正確な情報提供が不可欠である。次に、省エネ性能の評価を考慮せずに価格設定を行った場合、適切な価格設定根拠も示せず、消費者の利益を損なう可能性があり、これも苦情のもとである。付随する図書類（住宅性能評価書、建築確認申請書・竣工図面等）の保管状況を確認するとともに、場合によっては第三者評価を活用して客観的指標に基づいた適正価格算定も検討すべきである。古い住宅など省エネ性能が不明な場合は、建築年代からの推定も目安として考えられる。建築士等の専門家による調査を実施する場合、調査費用が売買価格に見合わない場合などは、その事実自体を明示して買主が自らリスク評価できるようにすることが誠実な対応であろう。

宅建業者としては、関連する補助金・税制優遇措置についての説明も含め、一定の説明責任を負うものであるが、不明瞭な点がある場合は、まず自身が専門家ではないことを率直に伝え、誤った情報提供を避け、税理士など適切な専門家への橋渡しをする役割を果たすことが重要である。

その他、住宅を増改築する場合において、特定の基準※を満たせば「その増改築部分のみ」が省エネ基準に適合されればよいとされる点（現行制度では、既存部分を含め建築物全体が省エネ基準に適合している必要がある。）は、この後に示す改正建築基準法における大規模修繕・模様替えを実施した場合における「建物全体」の建築確認申請と混同しやすい点である。【図2参照】

※ 増築部分の壁、屋根、窓などに、一定の断熱材や窓等を施工すること。増築部分に一定性能以上の設備（空調、照明等）を設置すること。

なお、ここでいう「増改築」には、修繕・模様替え（いわゆるリフォーム）は含まれない。誤った情報を発しないよう注意が必要である。

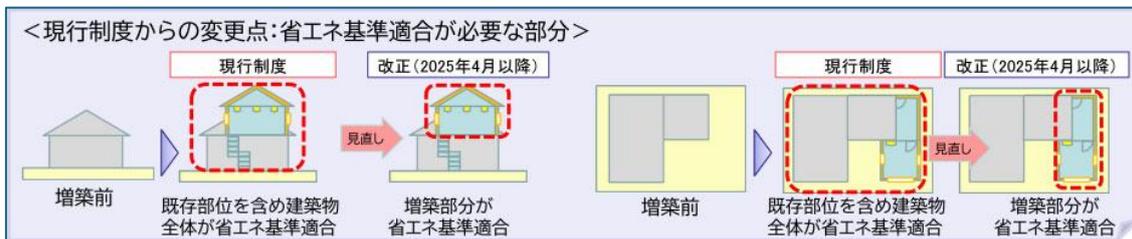


図2 引用：国土交通省 改正建築物省エネ法オンライン講座資料
<https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf>

(イ) エネルギー消費性能表示制度

2024年4月から、住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して、販売等の対象となる住宅・建築物の省エネルギー性能を表示することが努力義務化された。消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度であり、省エネ性能への関心を高めることで、省エネ性能が高い住宅・建築物の供給が促進される市場づくりを目的とするものである。

2024年4月以降に確認申請を行った新築の住宅・非住宅に限らず、同日以降に再販する既存住宅（一戸建）や既存非住宅および再賃貸においても、ラベルの表示や評価書の活用が求められている。なお、現時点において、仲介事業者は省エネ性能表示の努力義務対象者ではない（販売または賃貸事業者は対象）が、制度実現に向けて当然に重要なプレーヤーとなる。ラベルの広告掲載や商談・案内時の説明において、目安光熱費等の客観的なデータ活用は、消費者の物件選択の判断材料として有効である。【図3参照】

2025年4月以降においては、省エネ基準適合義務化に伴い、ラベル表示が当然とってくるものと思われる。

省エネ性能ラベル

住宅(住戸)

建築物省エネ法に基づく省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能

断熱性能

目安光熱費

約〇〇.〇万円/年

ラベルの発行

Webプログラムの計算結果等と連動して発行(自己評価)

エネルギー消費性能

- ★1つで省エネ基準適合
- 以降★1つにつき10%削減
- 太陽光発電自家消費分を見える化

断熱性能

- 断熱等性能等級1~7に相当する7段階で表示
- ★4で省エネ基準適合

目安光熱費

- 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて算出

ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ

図3 引用：国土交通省 改正建築物省エネ法オンライン講座資料
<https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf>

既存住宅（一戸建）の販売・仲介を実施するにあたり、建築確認に関する書類、新築や増改築時の設計に関する書類、新耐震基準の適合性を確認する書類等の保管状況の確認は

欠かせない。特に今後は、発行物である「省エネ性能ラベル」「エネルギー消費性能の評価書」の保管状況を確認するとともに紛失時の対応も図る必要がある。これら発行物は、設計者または評価機関が発行して、その後、販売事業者や仲介事業者を経由して消費者に届くものであり、重要な保管すべき図書の1つである。

「省エネ性能ラベル」「エネルギー消費性能の評価書」は、営業ツールとしてきちんと説明ができるようにその内容を理解していなければならない。なお、今後、既存住宅（一戸建）の取引を行う場合、発行物の発行後において「省エネ性能」に変更が生じて「発行当初と比較して同等以上であることを確認できない場合」は、その発行物は使用不可であり、再取得が必要となることにも注意が必要だ。

また、第三者機関の評価書は、補助金等を利用する際の証明書として使用する場合があります。消費者にはそれら発行物の適切な保管を勧めておくことも重要である。

2024年11月に「既存住宅の省エネ部位ラベル」の制度が新たに運用を開始した。

建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物について、省エネ性能ラベルの表示が困難なものがある。2024年3月31日以前に建築確認申請を行った住宅で、小規模な省エネ改修等を行った場合、その部位を表示する「部位ラベル」制度が新設された。現状、ラベルは「自己評価」または「特定の講習を受けた専門家が評価する」

の2つの方法があり、容易に発行可能であるが、まだ新しい制度であり、仕様変更等の余地も残されているので、最新情報を常にチェックしたいところである。【図4参照】

(ウ) 補助金および税制優遇制度

「省エネ」に関連することとして、国や自治体からの補助金、リフォーム減税、住宅ローン控除などの税制優遇についても、その最新情報を確認しておく必要がある。それらは消費者にとって住宅取得をする上での大きな関心事項である。

2022年度税制改正により、「住宅ローン減税」は省エネ性能により借入限度額に違いがあることは重要な留意点である。既存住宅における借入限度額は、認定住宅等の場合は3,000万円、その他の省エネ基準を満たさない住宅の場合は2,000万円となる。さらに、2024年度税制改正では、既存住宅のうち買取再販住宅について、子育て世帯・若者夫婦世帯※1の「住宅ローン減税の控除限度額」が増額されることになり、2025年度税制改正においてもその措置は引き続き実施することとなった。【図5参照】

「既存住宅の子育て対応リフォームに係る特例措置※2」「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置※3」の延長においては、宅建業者にとっても見逃せない施策である。これら



図4 「自己評価」によるラベル作成例

は一定の質の向上を図った住宅の取得を促進し、若年層の住宅取得やリフォームを支援する目的であるとともに、親や祖父母からの資金援助を受けやすくし、住宅取得のハードルを下げる期待がある。

税制優遇措置は頻繁に改正されるため、常に最新情報を確認することが重要である。

- ※1 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」
- ※2 子育て世帯等が子育てに対応した住宅リフォームを行う場合、標準的な工事費用相当の10%等が所得税から控除される。2024年[R6]4月1日～2025年[R7]12月31日
- ※3 父母や祖父母から、住宅の新築・取得又は「増改築」等のための資金贈与を受けた場合、一定額（質の高い住宅：1000万円上限、他：500万円上限）までの贈与につき贈与税が非課税となる。2024年[R6]1月1日～2026[R8]年12月31日

		<入居年>			
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%		1年間の控除額 =借入金額×0.7% ※限度額あり			
借入限度額	新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円	4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円
		その他の住宅	3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅		3,000万円	
		その他の住宅		2,000万円	
控除期間		新築住宅・買取再販 13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅 10年			
所得要件		2,000万円			
床面積要件		50㎡ (新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))			50㎡ (新築の場合、40㎡(所得要件：1,000万円))

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

図5 引用：国交省 令和7年度 税制改正概要（令和6年12月）

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001864802.pdf>

(エ) 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

2025年4月1日施行の改正建築基準法においては、すべての建築物の省エネ化に伴い重量化する建築物に対応する構造安全性の基準への適合を担保し、消費者が安心して整備・取得できる環境を整備するため、木造建築物の建築確認検査や審査省略制度の対象を見直し、非木造と同様の規模となる。【図6参照】

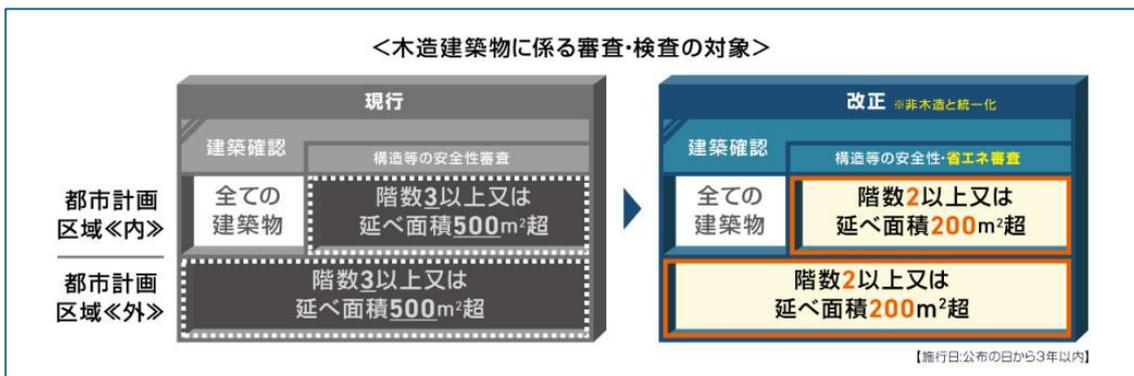


図6 引用：国交省 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html

既存住宅（一戸建）の取引において、大きく影響を受けるのは、木造建築物の場合で都市計画区域内の「4号特例」の縮小および都市計画区域外における小規模建築物の建築確認の対象化である。規模としてはどちらも2階建て以下、延床面積500㎡以下であり、既存住宅（一戸建）の取引数としてはその相当数は多い。

現在、建築物基準法第6条第1項第4号に該当する建物（4号建築物）は、新築時の確認申請において構造安全性の確認は簡易方法の「仕様規定」で良いとされており、「4号特例」においては建築士が設計している場合、確認申請時の構造関係規定等の審査が省略されている。都市計画区域外における木造小規模建築物（2階建て以下、延床面積500㎡以下）は、基本的に建築確認の対象外である。【図7参照】

		【改正前】			【木造】都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等（内）			【改正後】		
階数	3以上	○ 2号	○ 2号	○ 2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号
	2	△ 4号 (一部審査省略)	△ 4号 (一部審査省略)	○ 2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号
	1	△ 4号 (一部審査省略)	△ 4号 (一部審査省略)	○ 2号	△ 新3号 (一部審査省略)	○ 新2号				
延面積		200㎡		500㎡	200㎡	300㎡	500㎡			
		: 確認対象		: 審査対象であるが一部審査省略あり	: 構造関係規定等の確認も必要に					

		【改正前】			【木造】都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等（外）			【改正後】		
階数	3以上	○ 2号	○ 2号	○ 2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号
	2	×	×	○ 2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号
	1	×	×	○ 2号	×	○ 新2号				
延面積		200㎡		500㎡	200㎡	300㎡	500㎡			
		: 確認対象		: 確認対象外	: 建築確認の対象に					

図7 建築確認審査の対象となる建築物の規模【木造】

参考：国交省 改正法制度説明資料 <https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf>

改正後における建築確認審査は、新築住宅の場合のみならず、既存住宅にも影響がある。都市計画区域等内における木造4号建築物は（新）2号建築物と（新）3号建築物に分類され、

- ・（新）2号建築物は、大規模修繕・模様替え※1を実施する場合、確認申請を必要とする。
- ・（新）3号建築物は、大規模修繕・模様替えを実施する場合、確認申請を必要としない。（審査省略制度の対象）
- ・都市計画区域外等における確認済証の無い木造小規模建築物（2階建て以下、延床面積500㎡以下）も、増築、改築、移転、大規模修繕、大規模模様替えをする場合、一部（平家かつ延べ面積200㎡以下）を除き、確認申請を必要とする。【図7参照】

確認申請には、関係図書類（構造関係規定等の図書を含む）の提出が必要であるわけだが、現状の構造仕様では新しい制度に対応しない（構造基準見直し※2）、または新築時の構造関係等図書類が行方不明、あるいはそもそも図書類を作成していない等の問題が起ることが懸念される。なお現在、4号建築物は、「大規模修繕・模様替え」を実施する場合、建築確認申請を必要としない。

※1 建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指す。

※2 確認申請にあたり、改正前の木造4号建築物（2階建て以下、延床面積500㎡以下、高さ13m以下）のうち「延床面積200㎡超～300㎡以下」の場合は「仕様規定」での審査区分となり、「延床面積300㎡超～500㎡以下」の場合は、構造計算（許容応力度計算など）が必要となる。【図8参照】

仕様基準においても、壁・柱の構造基準が見直される予定である。（必要壁量の基準・必要な柱の小径の基準の見直し等）

➤ 木造建築物の構造計算対象の規模

規模		高さ		
		高さ13m以下※ ※軒高9m以下	高さ13m※超 60m以下 ※軒高9m超	高さ60m超
階数2 または 階数1	500㎡以下	仕様規定	高度な 構造計算	時刻歴 応答解析
	500㎡超	簡易な構造計算 許容応力度計算		
階数3		許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算	高度な 構造計算	時刻歴 応答解析
階数4以上		許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算		

規模		高さ		
		高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ60m超
階数2 または 階数1	300㎡以下	仕様規定	高度な 構造計算	時刻歴 応答解析
	300㎡超	簡易な構造計算 許容応力度計算		
階数3		許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算	高度な 構造計算	時刻歴 応答解析
階数4以上		許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算		

図8 引用：国交省 構造規制の合理化（木造建築物に関する改正項目）

<https://www.mlit.go.jp/common/001500390.pdf>

2025年4月以降着工の「大規模修繕・模様替え」においては、建築事業者の仕事量の増大、確認申請に必要な時間の増加等、今まで以上にコストや日数の増加が見込まれ、その実施の難易度は決して低くない。既存住宅（一戸建）購入後、予定していたリフォーム工事等ができない等、期待が外れた場合それは必ずトラブルに発展する。一部、既存不適格建築物の増改築、大規模修繕等の実施について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用がなされない等の緩和策もあるが、建築確認申請を行うことに変わりはない。

現在の既存住宅（一戸建）の取引において、2025年4月に施行される改正建築基準法前であるからといって、新基準の説明をしなくてよいということには当然にならない。前文にも記したように、購入後に「期待が外れた」場合には必ずトラブルとなる。

改正後において、買主が計画するリフォーム工事等のうち確認申請を必要とする工事は、建築基準法で定義される建築（新築を除く）、大規模修繕、大規模模様替えに該当する工事であり、これに該当しないリフォーム工事は確認申請を必要としない。

補足として、言葉の定義を以下に示す。【表3参照】

建築 (建基法2条13号)	建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう
大規模の修繕 (建基法2条14号)	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう
大規模の模様替 (建基法2条15号)	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう

表3 建築基準法上の言葉の定義

引用：e-Gov 法令検索 https://laws.e-gov.go.jp/law/325AC0000000201#Mp-Ch_1-At_2

買主が計画するリフォーム工事は、どのような種類のものでどのような規模であるのかを確認することは最も重要である。

国土交通省の「リフォームにおける建築確認要否の事例」資料を参考に作成した一覧表【表4】を以下に示す。

● 建築確認手続が不要な木造戸建のリフォーム		
改修箇所	解説	建築確認手続
キッチン	キッチンの交換はすべて	不要

トイレ	トイレの交換はすべて	不要
浴室	ユニットバスの交換	不要
手すり	バリアフリー化のための手すりの設置工事はすべて	不要
スロープ	バリアフリー化のためのスロープの設置工事はすべて	不要
構造上重要でない 間仕切壁	構造上重要でない間仕切壁のみを改修する場合	不要
● 建築確認手続の要否について検討が必要な木造戸建のリフォーム		
改修箇所	解説	建築確認 手続 ※
屋根	改修範囲が垂木にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合	要
	カバー工法による改修の場合	不要
壁	改修範囲が壁を構成する主要な材にまで及ぶような改修で、改修面積が総面積に占める割合で過半となる場合	要
	カバー工法による改修の場合	不要
床 (最下階の 床は除く)	改修範囲が根太にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合	要
	既存の床の上に新しい仕上げ材を被せる改修の場合	不要
階段	階段の過半（階ごとの総数に占める割合により判断）を 架け替える場合	要
	既存の階段の上に新しい仕上げ材を被せる改修の場合	不要

柱 (間柱、 付け柱を除く)	柱の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半となる場合	要
	柱の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半とならない場合	不要
梁 (小梁を除く)	梁の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半となる場合	要
	梁の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半とならない場合	不要

表4 リフォームにおける建築確認要否の事例

参考：リフォームにおける建築確認要否の解説事例集（木造一戸建て住宅）

<https://www.mlit.go.jp/common/001853472.pdf>

※ 実際の計画において判断がつかない場合は、専門家や特定行政庁等に相談が必要である。

2025年3月以前の取引においても、2025年4月以降の取引においても、制度をよく理解して説明責任を果たすわけだが、不正確な情報を発しないためにも、法施行までの間は少なくとも最新情報を確認する必要がある、できる限りそれらは特約事項に明記して、買主の確認を得ることである。

具体的には、①設計図書類（構造関係等の図書類を含む）の保管状況・状態の明記、②新法が適用になった場合の具体的な規制内容の明記、③新法適用による行為制限や負担につき契約不適合責任を負わないことの明記、が必要になる。

2. 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

2021年7月、大雨に伴った土石流による静岡県熱海市の甚大な被災を背景に、危険な盛土等による災害から国民の生命、財産を守るため、「宅地造成等規制法（以下：旧法）」を抜本的に改正した「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下：盛土規制法または新法）」が2022年5月に公布、2023年5月に施行された。これは、危険な盛土等を包括的に規制する法律となり、主には土地造成を担う事業者への規制となる。

すでに法施行はされているが、盛土規制法第10条及び第26条の規定により、都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の利用にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる「区域」を2つの規制区域および「規制開始日」を指定することとされている。【図9参照】

既に運用に至っている自治体もあるが、運用に至っていない自治体においては、法施行後2年以内に運用がなされる。

なお、旧法では、規制対象となる区域は「宅地造成工事規制区域」と呼ばれている。

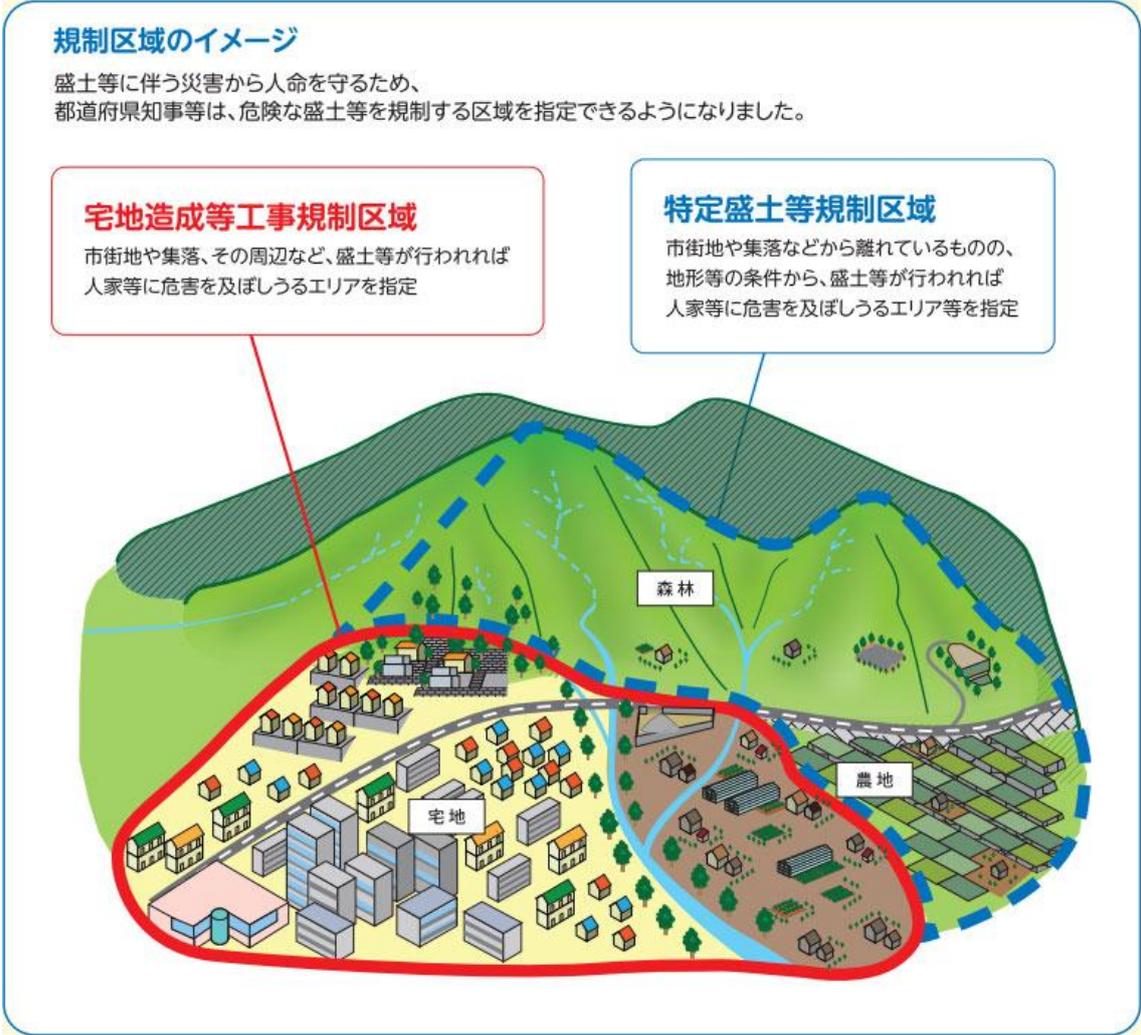


図9 引用：国交省 規制区域のイメージ
<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/content/001603831.pdf>

これまでと比較して、より広い範囲が規制の対象となるイメージである。

筆者が主に業務を実施する千葉県においては、基礎調査を基にした新法における「区域」および「規制開始日（運用開始日）」が決定した。（千葉市・船橋市・柏市においても全域であることが決定した。）【表5参照】

宅地造成等工事規制区域	千葉県全域（千葉市・船橋市・柏市も全域）
規制開始日	2025 [R7] 年 5月 26日

表5 千葉県における規制区域・規制開始日 公示

なお、千葉県においては、もう一方の規制区域である「特定盛土等規制区域」の指定はなされていない。（千葉県全域において、より規制の厳しい「宅地造成等工事規制区域」の指定であるため、「特定盛土等規制区域」の指定はなされない予定である。）

今後は、2025年5月26日の規制開始に向けて、各種基準や、許可等申請手続きの詳細が決定することとなり、最新情報の確認は必要である。

さて、旧法と盛土規制法（新法）の「許可」対象における規制の対象規模を以下【表6】に示す。

法律		旧法	盛土規制法（新法）
区域		宅地造成工事規制区域	宅地造成等工事規制区域
土地の 区画形質の 変更	①	盛土で高さ1m超の崖 ※	同左
	②	切土で高さ2m超の崖 ※	同左
	③	盛土と切土を同時に行って 高さ2m超の崖 ※	同左
	④	切土または盛土の面積 500㎡超	同左
	⑤	—	盛土で高さ2m超
一時的な 堆積	⑥	—	堆積の高さ2m超 かつ面積300㎡超
	⑦	—	堆積の面積500㎡超

表6 「許可」対象の規制対象規模 比較（千葉県）

※ 「崖」の定義：地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のもの。

規制の対象規模は、各都道府県の条例により異なる場合があるため、取引を実施する地域に応じて確認は必要である。

「規制の対象規模」の特徴は、『一時的な堆積』においても規制が図られたことである。なお、もう一方の「特定盛土等規制区域」の規制は、「宅地造成等工事規制区域」と同じ対象規模であった場合、それは「許可」ではなく「届出」となる。

規制区域の拡大及び規制規模の拡大とともに、許可にあたっては、周辺住民への事前周知、技術基準への適合や工事主の資力・信用、工事施行者の能力審査、標識掲出、定期報告、場合によっては中間検査、完了検査等を経る必要があり、工事において今まで以上にコストや日数の増加が見込まれる。

既存住宅（一戸建）の取引においては、当該対象地が「宅地造成等工事規制区域」に指定され規制が開始される可能性がある以上、重要事項としての説明は不可欠である。既に、法施行令第3条（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）においても「宅地造成及び特定盛土等規制法」に関する説明はしなければいけないとされている。都道府県等の運用開始前における重要事項説明では、旧法と新法の両方の説明が必要である。【図10参照】また、規制開始日において、施行中の工事が規制対象となる盛土等に該当する場合は、規制開始日から21日以内に知事への届出が必要となる。

各都道府県等の運用開始日前であるから、あるいは経過措置期間であるからといって、旧法の規制内容の説明だけを実施して、盛土規制法（新法）の規制内容を説明しなかった場合、買主の購入目的によっては「説明不足により、目的を達成できなかった」などと、後々のトラブルに発展しかねない。新・旧の制度をよく理解して説明にあたるわけだが、不正確な情報を発しないためにも、各都道府県等において最新情報を確認する必要がある、できる限りそれらは特約事項に明記して、買主の確認を得ることである。

具体的には、当該既存住宅（一戸建）が旧法及び新法による規制区域に存することが明らかの場合、その告知とともに、①各都道府県等の運用開始前は旧法が適用になることの明記、②新法が適用になった場合の具体的な規制内容の明記、③新法適用による行為制限や負担につき契約不適合責任を負わないことの明記、が必要になる。

一般消費者にとっても、当該既存住宅（一戸建）が、このような危険な盛土等を規制する区域に位置しているかどうか、また「大規模盛土造成」による開発地かどうか（ハザードマップで確認可能）を知ることにより、より防災意識を高めていくことにつながる。

なお、関連することとして、当該既存住宅（一戸建）が「造成宅地防災区域内か否か」「当該宅地建物が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域内か否か」については、宅建業法35条に基づく「重要事項説明」で負う説明義務である。また、「急傾斜地崩壊危険区域」「地すべり防止区域」「砂防指定地」についても、これらの区域内にある場合は、その旨と法令に基づく制限内容について説明する義務がある。

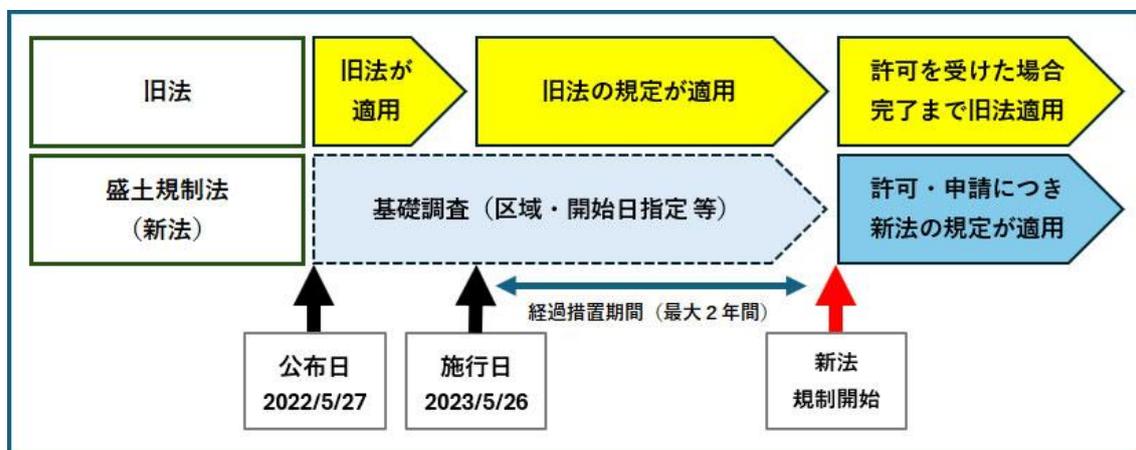


図10 旧法と盛土規制法（新法）のロードマップ

3. 土砂災害リスク評価の死角 – 公開データの限界と実地調査の重要性

2019年10月、筆者業務地の千葉市緑区で、台風21号の記録的豪雨による土砂災害が2か所（板倉町、誉田町）で発生した。【写真1、写真2参照】2か所のうち1か所（誉田町）では住民2名が死亡するなどの痛ましい事故であった。

現場周辺は南北約数百メートルにわたり高さ5m強の傾斜地が連なっており、筆者自身も、予想外の強い地震や台風による災害の可能性に少なからぬ不安を覚えていた。

災害当時、この場所は千葉県によって「危険箇所」とされていなかった。遅れはせながら災害後の次年度に「土砂災害警戒区域」「土砂災害特別警戒区域」の指定がなされた。



写真1 板倉町（建物崩壊）

引用 土砂災害警戒区域の検証
国交省 第1回土砂災害防止対策小委員会
(2019/12/24)

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingika/i/content/001324550.pdf>



写真2 誉田町（2名死亡）

引用 千葉市 令和元年 災害記録誌
(2019/9/9・10/12・10/25)
https://www.city.chiba.jp/sogoseisaku/kikikanri/kikikanri/documents/saigaikirokushi_all.pdf

「土砂災害警戒区域」「土砂災害特別警戒区域」の指定には、①基礎調査の実施、②調査結果の公表、③関係市町村長の意見聴取、④区域の指定・告示、⑤住民への周知等の段階を経るわけだが、各それぞれにおいて手続きの複雑さが要求され、多大な時間を要する。

板倉町で発生した土砂災害は、基礎調査は完了しており公表はされていたが、指定に向けた手続き中において土砂災害が発生した。誉田町では、基礎調査時の「地形図判読」※において、そもそも「土砂災害が発生するおそれがある箇所」として抽出されていなかった。【図11参照】

※ 地形図から土地の立体的特徴や性質を読み解く技術（千葉県は数値標高モデル（DEM）を用いた危険箇所の抽出を行っているが、災害後は、より細かいメッシュ間隔のデータを使用している。）

数値標高モデル(DEM)を用いた分析結果(千葉県千葉市緑区誉田町の事例)

- 災害後に国交省が5mメッシュDEMを用いて分析したところ、「土砂災害が発生するおそれがある箇所」として抽出できた可能性があることがわかった。
- ただし、10mメッシュDEMデータでは、抽出ができなかった。

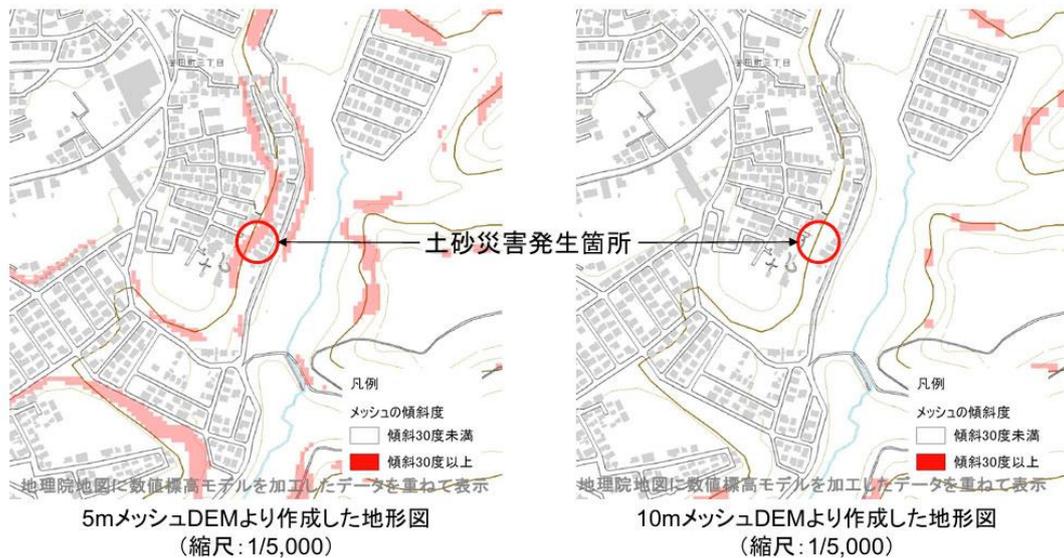


図 11 メッシュ間隔の違いによる抽出比較(千葉市緑区誉田町)

引用 土砂災害警戒区域の検証 国交省 第1回土砂災害防止対策小委員会(2019/12/24)
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001324550.pdf>

第1回土砂災害防止対策小委員会〔国交省〕(2019/12/24)において配布された「土砂災害警戒区域の検証」において、全国の令和元年台風第19号等で『土砂災害により人的被害(死者・行方不明者・負傷者)及び人家被害(一部損壊以上)が生じた箇所は209箇所のうち、土砂災害警戒区域に指定されている等、事前に土砂災害の危険が周知されていたのは約7割であった。』とある。【図12参照】裏を返せば約3割が被害の生じた箇所において、土砂災害の危険が周知されていなかったということになる。

危険箇所の指定においては現状、限界も存在する状況である。不動産取引、とりわけ既存住宅の売買等取引においては、机上調査や実地調査を万全に実施することも重要だが、さらにはそこに潜む危険を察知することの重要性を再認識した今般の出来事であった。当然に、「指定」の有無で危険を判断してはならず、過去の開発・造成履歴、災害履歴を含め、現地・現場における地勢等の確認は不可欠である。

自然災害の脅威を目の当たりにすることが多い中、宅建業法上、法令に基づく制限等においても「土砂災害リスク」「津波災害リスク」「水害リスク」についての説明責任を果たさなければならないことは周知のとおりである。

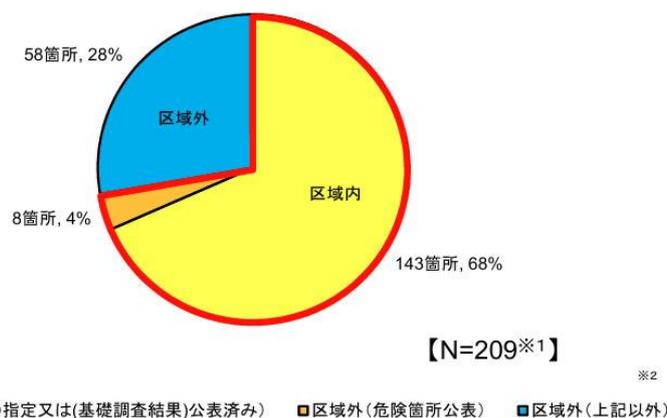
人的被害・人家被害発生箇所における土砂災害警戒区域の指定状況

○ 土砂災害により人的被害(死者・行方不明者・負傷者)及び人家被害(一部損壊以上)が生じた箇所は209※¹箇所のうち、土砂災害警戒区域に指定されている等、事前に土砂災害の危険が周知されていたのは約7割であった。

※ 令和元年11月29日18:00時点の情報(被害情報が未確定の地区のデータについては未集計)。

※ 都県からの聞き取りを元に整理。

※ 速報値であり、今後の精査により、情報が変わる可能性がある



※¹ 台風第19号による土砂災害:176件、低気圧に伴う大雨による土砂災害:33件 ※² 基礎調査が完了した箇所を除く

図12 人的被害・人家被害発生箇所における土砂災害警戒区域の指定状況(災害エリア)

引用 土砂災害警戒区域の検証 国交省 第1回土砂災害防止対策小委員会(2019/12/24)

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001324550.pdf>

第2章

1. 能登半島地震にみる木造建築物の耐震性能

2024年は幕開けとともに、大きな災害が日本を襲った。1月1日午後4時10分、石川県能登地方で発生した地震(令和6年能登半島地震)では、輪島市や志賀町で震度7を記録し、能登地方の広範囲で震度6以上の激しい揺れが繰り返し観測された。

この新年早々の悲劇により、地域全体で多数の建物倒壊、土砂災害、液状化、また北岸の広い範囲では地盤が隆起するなど、甚大な被害がもたらされた。

地震波形の分析では、震度1以上を観測する地震は1月1日の地震発生から1か月で1500回を超え、木造家屋に大きなダメージを与える周期1~2秒の揺れが強かったことがわかった。

国土交通省 国土技術政策総合研究所に設置されている「建築構造基準委員会」における建築構造の専門家等からなる有識者委員会「令和6年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会」により公表された「中間とりまとめ(令和6年11月1日)」による『木造建築物』の「建築年代別の倒壊・崩壊の割合」を以下に示す。【図13参照】

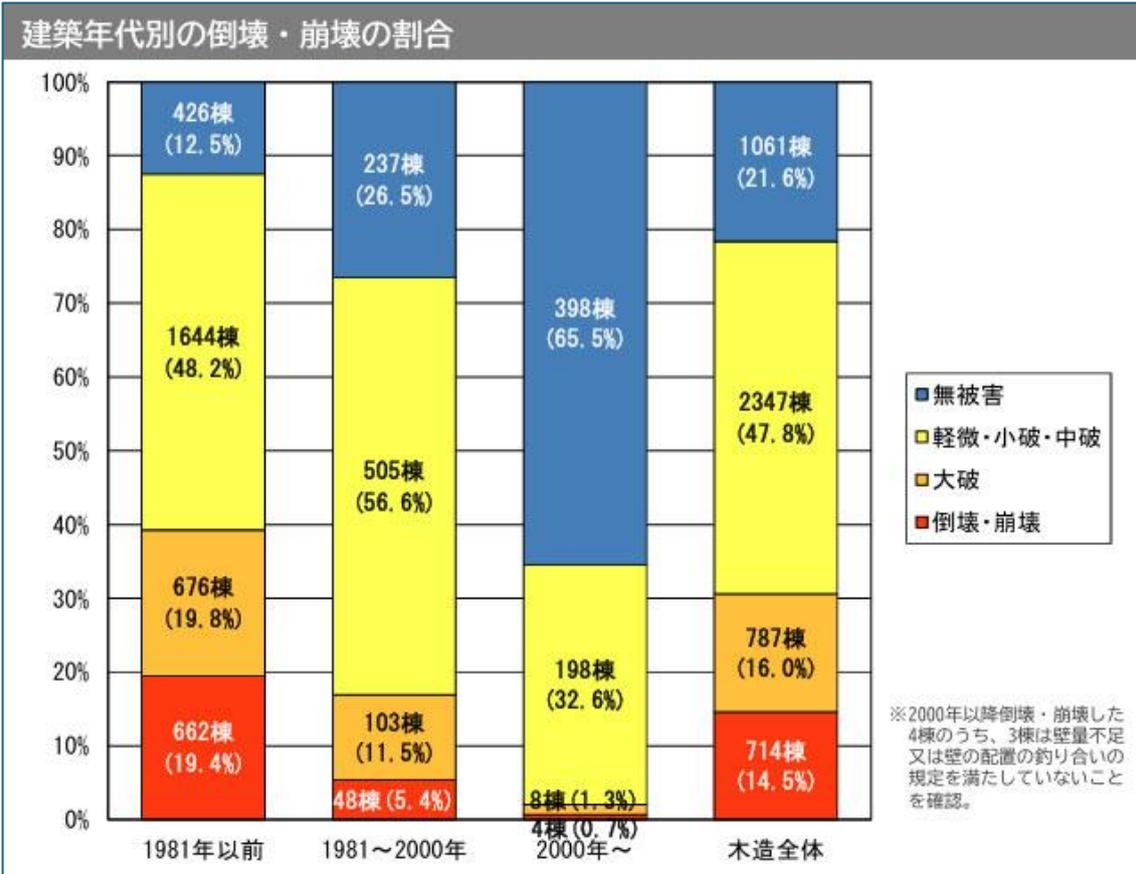


図 13 建築年代別の倒壊・崩壊の割合

引用 国交省 令和 6 年能登半島地震の建築物構造被害について (令和 6 年 11 月 18 日)

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001843018.pdf>

引用 令和 6 年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会

中間とりまとめ (令和 6 年 11 月 1 日)

https://www.nilim.go.jp/lab/hbg/iinkai/notohantouzisinniinkai/file/241101_torimatome.pdf

※ 建築物被害の大きかった輪島市 (震度 7)、珠洲市 (震度 6 強)、穴水町 (震度 6 強) の市街地において (一社) 日本建築学会が実施した悉皆調査 (しっかいちょうさ) の結果を用いて、建築年代別の被害の傾向を分析。

※ 図中に示される建築年代は、今回 (2025 年) 改正される新しい基準以前である、【旧耐震基準】 (1981 年以前)、【新耐震基準】 (必要壁量の強化が導入された 1981 年～2000 年)、【現行基準】 (接合部の仕様等の基準の明確化が適用された 2000 年以降) に区分される。

【図 13】 のグラフが示すのは、

- ・ 1981 年以前【旧耐震基準】の木造建築物の「倒壊・崩壊」は 19.4%
- ・ 1981 年～2000 年【新耐震基準】での木造建築物の「倒壊・崩壊」は 5.4%
- ・ 2000 年以降【現行基準】での木造建築物の「倒壊・崩壊」は 0.7%

であり、3つの年代、すなわち耐震基準の違いによる木造建築物の耐震性能の差異が顕著に示された。「大破」、「軽微・小破・中破」においても同様の傾向である。

なお、この結果は2016年の熊本地震の際の「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」より報告された調査結果と同様の傾向である。

建築基準法、すなわち耐震基準は、大きな地震災害が発生するたびに見直しと強化が行われてきた経緯もある。1950年に制定されて以来の大きな改正は、1978年の宮城県沖地震を受け1981年6月に耐震基準が強化された。1995年の阪神淡路大震災の被害を受け2000年6月にも基準が強化された。この1950年～1981年5月まで適用されていた基準を【旧耐震基準】、1981年6月～2000年5月までの基準を【新耐震基準】、2000年6月以降の基準を【2000年基準または現行基準】と呼ぶ。【図14参照】さらには2000年同時期において、品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）による「耐震等級制度」が導入され、安全性の高い住宅の普及を促進するとともに、建築基準法の最低基準を超えた高い耐震性能の住宅を消費者が選択できるようにしている。【表7参照】

【図13】のグラフが示す結果は、こうした耐震基準の段階的強化を反映した自然な帰結といえる。そして2025年4月の建築基準法の改正では木造建築物の場合、壁量基準・柱の小径基準などの見直し（「46条壁量規定」の変更）や強化が予定され、今後はより耐震性の高い住宅が建築される。

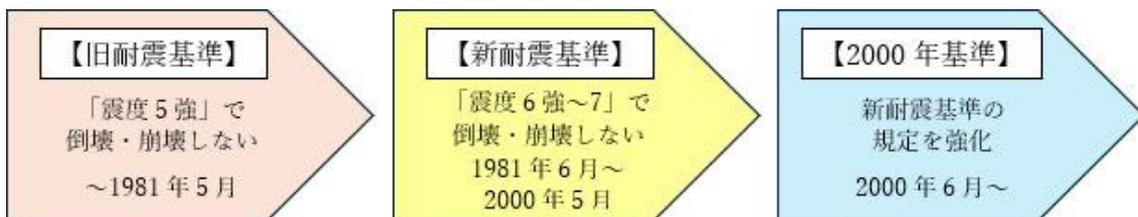


図14 耐震基準の変遷

品確法に基づく耐震等級 (2000年施行)	水準等 (新耐震基準～)
3	等級1の1.5倍の地震力に耐えられるだけの性能・耐震強度
2	等級1の1.25倍の地震に耐えられる性能・耐震強度 (現行の長期優良住宅の基準)
1	建築基準法で定められている最低限の耐震性能を満たす水準 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震（震度6強～7程度）でも倒壊・崩壊はしない ※ ・中規模地震（震度5程度）では、軽微なひび割れ程度に留める ※

表7 品確法に基づく耐震等級の水準

※ 該当する規模の地震に「1回だけ」耐えることを想定する表現であることには注意が必要である。

2. 能登地震の教訓に基づく「既存住宅（一戸建）の取引」の安全確保

南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震、首都直下地震、中部圏・近畿圏直下地震等、その発生の切迫性が指摘されている中、人命を守る住宅の「耐震性」は不動産取引においても重要な確認事項となっている。

既存住宅（一戸建）の取引では、建築年代による耐震基準の違いを把握し、特に1981年以前の【旧耐震基準】で建てられた物件については、耐震診断の有無や耐震改修の実施状況を確認することが重要である。

可能な限り、少なくとも以下の確認等は必要である。

- ・ 「建築確認申請書」や「検査済証」の有無の確認（建築年代と「建築確認日」から適用された耐震基準を特定）
紛失等の場合は、「建築計画概要書」「建築確認台帳記載事項証明」などから確認
- ・ 「耐震診断結果報告書」の有無・内容を確認（診断結果の評点を確認）
- ・ 「住宅性能評価書（設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書）」の有無・内容を確認（特に評価分野の「構造の安定」を確認）
- ・ 過去の耐震補強工事の実施履歴と内容を確認（工法、補強箇所、施工業者等）
- ・ 建物の形状や増改築の履歴など、耐震性に影響する可能性のある要素を目視や設計図書等から確認
- ・ 屋根材の確認（重量判断のため）、内・外壁や基礎の表面の劣化や損傷の目視確認
- ・ 売主に対して「物件状況確認書」への記入にあたり、自然災害（地震被害）履歴の積極的な告知を促し、その情報を買主に正確に伝達
- ・ 必要に応じて、第三者機関によるインスペクション（既存住宅状況調査報告書）の実施提案

能登地震における建物倒壊・崩壊、または損傷等の被害状況は、先に記述したように建築年代による耐震基準の差異によるもののほか、同じ年代であっても「建物の構造と建築方法」、「建物の形状」、「耐震補強の有無」、「土地（地盤）の条件」、「建物の維持管理状態」、「地震波の特性」等の要因の違いによって変わってくる。

なお、先ほどの「中間とりまとめ」によると、木造建築物以外の「倒壊・崩壊」の割合はS造建築物の222棟中2棟（0.9%）、RC造建築物の126棟中2棟（1.6%）、混構造建築物の74棟中13棟（17.6%）、その他・不明の61棟中5棟（8.2%）であった。【木造建築物は4,909棟中714棟（14.5%）】

既存住宅（一戸建）の取引においては、建物のみ注目するのではなく、土地の状況にも十分な注意を払う必要がある。特に「土地（地盤）の条件」として、①土地の成り立ち、②地盤の強度、③揺れやすさ・液状化のリスク、④盛土・切土の有無、急傾斜地の危険性、⑤過去の災害履歴などを確認することが重要である。

調査方法としては、ア) インターネットでのハザードマップ等の情報収集、イ) 自治体での開示資料の調査、ウ) 周辺住民へのヒアリングが有効である。また、実地調査として、エ) 目視や触診による建物基礎部分のクラックやハラミなどの確認作業は、地盤の強度や問題点を把握する手がかりとなる。

以下は、インターネットでのハザードマップ等の情報サンプル（千葉市緑区、千葉県九十九里海岸近辺）である。



重ねるハザードマップ（地形分類）

- ✓ 土地の特徴や成り立ち等から自然災害のリスクを予測することができる。



重ねるハザードマップ（土砂災害区域）

- ✓ 赤：土砂災害特別警戒区域、黄：土砂災害区域と、色別で災害区域を確認できる。



重ねるハザードマップ（最新地図）

- ✓ 空撮写真の比較により、現在と過去の土地状況の変化（盛土・切土の有無、地形の改変、周辺環境の変化など）を視覚的に確認して、リスクを予測することができる。



重ねるハザードマップ（古地図）



重ねるハザードマップ（大規模盛土造成地）

- ✓ 谷や沢の埋立、傾斜地盤上に盛土した大規模盛土造成地の概ねの位置を示す。直ちに危険性のある盛土造成地を示したものではない。



重ねるハザードマップ（自然災害伝承碑）

- ✓ 過去に起きた自然災害の規模や被害の情報を伝える石碑やモニュメント。千葉県のある九十九里海岸地域。元禄地震（1703年12月31日）



千葉県ハザードマップ（液状化しやすさ）

- ✓ 「液状化のしやすさ」を区域の違いにより比較してみた。
左：千葉県千葉市緑区（震度6強において - 紫：きわめてしにくい）

右：千葉県浦安市（震度5強において - 赤：しやす）なお、浦安市は（東京ディズニーリゾートを含む）広い範囲で、埋立地である。（海面埋立事業：1965年～1980年）



千葉県ハザードマップ（液状化しやすさ）



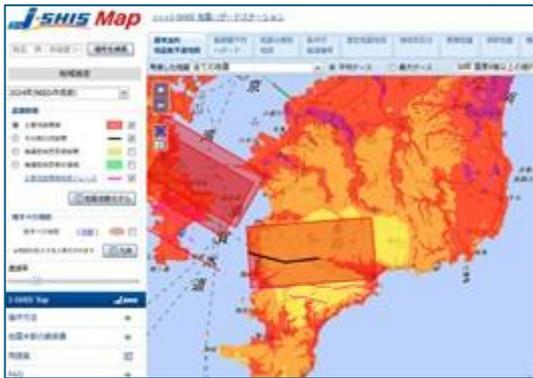
千葉県ハザードマップ（揺れやすさ）

- ✓ 色別に、揺れやすさ（揺れの増幅しやすさ）を示す。暖色系の赤、だいたい、黄はその順番に「揺れやすい」を示す。



千葉県ハザードマップ（地形から見たリスク）

- ✓ 色別に、造成地盛土・切土・急傾斜地・山腹崩壊・谷底平野・氾濫平野・明治期の水田等、土地の成り立ちからリスクを予測する。



J-SHIS-Map (地震ハザードステーション)

- ✓ ピンポイントで震度別の発生確率を確認できる。そして、さらに詳細情報（評価地点情報、総合評価、表層地盤情報、深部地盤情報、30年、50年地震ハザード、ハザードカーブと影響地震）等をカルテとしてPDFデータ化することができる。

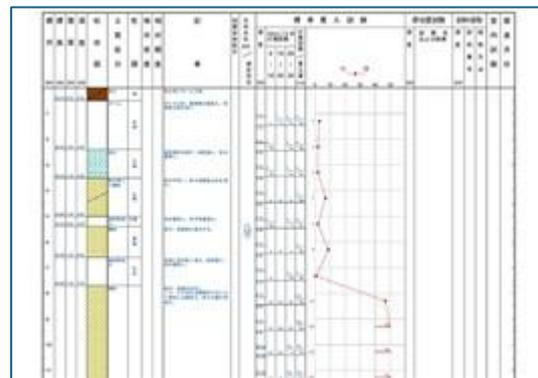


J-SHIS-Map (地震ハザードカルテ)



千葉市ハザードマップ (建物被害予測)

- ✓ 千葉市直下地震を想定地震として、液状化、急傾斜地の崩落、揺れ、火災による建物被害を総合的に予測。その他、地図を重ねて、想定震度・液状化危険度・急傾斜地域崩落危険度等の色別による被害率を示す。「緊急避難場所」もマークで示される。



ボーリング柱状図

- ✓ 柱状図の地盤情報からある程度の地盤強弱を確認する。「N値※」「土質」は重要。取引地点近隣のデータまたは、新築時のボーリングデータ資料を読み解きリスクを予測する。しかし、取引物件（土地）の近くに、参考とするような過去データがあるとは限らない。



千葉市のマップ (地震ハザードマップ)

- ✓ 「液状化危険度」：サンプルは千葉駅周辺。タイルがピンク・イエローで色分けされており、地震による液状化危険度が高いことを示



千葉市のマップ (浸水実績図)

- ✓ 過去浸水実績を色別丸マークとして表示し、分類は、「店舗内浸水、床上浸水、床下浸水、道路冠水」である。

す。(凡例として、想定震度は示されていないが、「高い、やや高い、低い、極めて低い」の4段階で比較している。

浸水の深さ(数値データ)等、更なる詳細情報は、役所調査等の別途調査が必要となる。

※ N 値：(エヌ値) N 値は、標準貫入試験 (SPT) サンプラーを (自重及び予備打ちによって貫入させた後) 300 mm 打ち込むのに必要な打撃回数。SPT は、質量 63.5 kg のハンマーを 760 mm の高さからアンビルに落下させて SPT サンプラーを打ち込む。地盤の硬さや締まりの程度を数値で判定する。(出典 日本工業規格 JIS A 1219 : 2013)

出典：

- ・ 国土地理院 - 重ねるハザードマップ
- ・ 千葉県 - 千葉県ハザードマップ (液化化やすさ、危険度マップ、揺れやすさマップ)
- ・ 千葉県 - 千葉情報マップ (地質柱状図)
- ・ 千葉市 - わがまちハザードマップ (地震に関するマップ)
- ・ 千葉市 - 千葉市のマップ
- ・ 防災科研 - J-SHIS マップ 地震ハザードステーション

なお、インターネットによるハザードマップは、自然災害リスクや防災情報をその「すべて」において示したのではなく、自治体によってはインターネットの情報が未整備の場合もあり、その場合も含めて、宅建業者は自治体での資料調査 (役所調査) を要する。

このように昨今においては宅建業者のみならず、一般消費者においてもハザード情報の入手は容易ではある。

「住まい」「自然災害」「ハザードマップ」をキーワードとした国民 (消費者) の意識調査 (全宅連、国交省 実施) の結果を以下に示す。

----- (以下、「2024 住宅白書」全宅連)

Q. 天災に対する住まいの意識についてあてはまるものを選択してください。

(3つまで選択可能)

A. [1位] 築年数や構造 (免震・耐震) について考えるようになった … 35.3%

[2位] 緊急避難場所や防災マップ・ハザードマップを意識するようになった … 35.2%

[3位] 地盤などの状況を意識するようになった … 29.0%

Q. ハザードマップについてどの程度知っていますか。

A. [1位] 住んでいる地域のハザードマップを見たことがある … 54.8%

[2位] どんなものかは知っているが、住んでいる地域のハザードマップは見たことが無い … 25.6%

[3位] 聞いたことはあるが、どんなものか知らない … 11.1%

[4位] 聞いたことがない … 8.5%

----- (以下、令和5年度「土地問題に関する国民の意識調査」国交省)

Q. あなたは、お住まいの立地として、どのような点を重視しますか。
(最も重視するもの)

A. [1位] 日常の利便性、[2位] 住み慣れた場所、[3位] 治安が良い、
[4位] 駅などに近い
[5位] 自然災害に対して安全であること … 6.1%
(2番目に重視するもの) では、4位 … 11.1%

Q. あなたは、不動産を買ったり、売ったりする際に、価格以外の情報に関して、主
どのような情報を参考にしましたか。
または、どのような情報を参考にしたいと思いますか。

A. [1位] 周辺の公共施設等の立地状況・学区情報 … 59.2%
[2位] ハザードマップ等の災害に関する情報 … 39.1%

----- (以上)

出典：

- ・ 「2024 住宅白書」 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 リサーチチーム
調査方法：インターネット調査
有効回答：20～65歳の全国の男女5,003名
- ・ 「令和5年度 土地問題に関する国民の意識調査」 国交省 不動産・建設経済局 土地政策課
調査方法：郵送法(オンライン回答併用)
調査対象：全国の市区町村に居住する満18歳以上の者3,000人

アンケート結果は、日常の利便性が最優先される中でも、自然災害や防災についての関心が高いことを示している。しかし、「住んでいる地域のハザードマップを見たことがある」との回答は54.8%に留まり、残りの45.2%は実際に見たことがないという現状がある。特に全体の約2割(19.6%)は基本的な知識すらないという点は懸念される。

インターネットの普及・活用が当然に広がっているとはいえ、年代や地域性によってはデジタルデバイドが存在するのも否めない。また、「ハザードマップを見たことがある」といった場合でも、その情報をしっかりと読み取ることある程度の知識も必要である。ただ眺めただけでは、また手渡ししただけでは、情報の利用効果も半減するであろう。

自然災害は人間の力ではコントロールも確定的な予測も困難であるが、宅建業者は既存住宅(一戸建)やその他の不動産取引において、自然災害に関する情報が契約の意思決定に重要な影響を与え、また契約後の状況変化により消費者に重大な影響をもたらさう場合には、それを説明しない、あるいはしなかった場合、説明義務違反に問われる可能性が高く、延いては業務停止などの行政処分や損害賠償請求の対象となる可能性もある。

宅建業者と消費者の間では、該当不動産に関する調査能力や伝達能力を含めその情報量には大きな差が存在し、安易に「ハザードマップくらい、お客様が自身で調べられるだろう。」などと、調査業務を放棄することはあってはならない。調査や説明は、消費者保護の観点から非常に重要視されており、危険の可能性がある内容については丁寧に時間をかけて説明するなど、消費者には十分に理解・認識してもらう意識が重要である。

3. 不動産取引における宅建業者の調査・説明責任の法的根拠と実務対応

ここであらためて、宅建業者が、宅建業法 35 条に基づく「重要事項説明」で負う自然災害に関する調査・説明義務について列挙する。

(宅建業法 35 条 1 項 14 号、宅建業法施行規則 16 条の 4 の 3)

- ・ 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- ・ 当該宅地建物が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域内か否か
- ・ 当該宅地建物が津波災害警戒区域、津波災害特別警戒区域内か否か
- ・ 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地の明示

「水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地」を明示することは、宅建業法施行規則の改正により令和 2 年 8 月 28 日より重要事項の説明項目に追加されたところである。【図 15 参照】

6 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か	
宅地造成及び特定盛土等規制法	造成宅地防災区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
7 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か	
土砂災害防止対策推進法	ア. 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ
	イ. 土砂災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
8 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か	
津波防災地域づくりに関する法律	ア. 津波災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→内の場合はイへ・ <input type="checkbox"/> 未指定
	イ. 津波災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
9 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地	
水害ハザードマップの有無	洪水 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先： ）
	雨水出水（内水） <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先： ）
	高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input type="checkbox"/> 無（照会先： ）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。

図 15 重要事項説明書 抜粋

引用（公社）全宅連 - 土地建物の売買・交換用 Page7（2024 年 4 月）

さらには、宅建業者の「調査・説明」等の重要性につき、その法的な根拠をいくつか列挙する。【表 8 参照】

宅建業法	内容（抜粋）
宅建業法第 1 条 （目的）	～（略）もつて 購入者等の利益の保護 と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。
宅建業法第 15 条 1 項 （宅地建物取引士の業務処理の原則）	～（略）購入者等の 利益の保護 及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、 公正かつ誠実 にこの法律に定める事務を行うとともに、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。
宅建業法第 15 条 3 項 （知識及び能力の維持向上）	宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な 知識及び能力の維持向上 に努めなければならない。
宅建業法第 31 条 （信義誠実義務）	～（略）取引の関係者に対し、 信義を旨とし、誠実 にその業務を行なわなければならない。
宅建業法 35 条 （重要事項の説明等）	～（略） 少なくとも 次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。
宅建業法 47 条 1 項 （業務に関する禁止事項）	～（略） 故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
他、法律	内容（抜粋、または要約）
民法第 1 条第 2 項 （信義則）	権利の行使及び義務の履行は、 信義に従い誠実 に行わなければならない。
民法第 644 条 （善管注意義務）	受任者は、委任の本旨に従い、 善良な管理者の注意 をもって、委任事務を処理する義務を負う。
消費者契約法 4 条 1 項 1 号 （不実告知）	重要事項について 事実と異なることを告げ 、または当該告げられた内容が事実であるとの誤認をした場合、取り消すことができる。（要約）

消費者契約法4条1項2号 (断定的判断の提供)	将来における変動が不確実な事項につき断定的判断を提供し、その断定的判断の内容が確実であるとの誤認をした場合、取り消すことができる。(要約)
消費者契約法4条2項 (不利益事実の不告知)	利益となる旨を告げ、かつ、不利益となる事実を故意又は重大な過失によって告げなかったことにより、誤認をした場合、取り消すことができる。(要約)

表8 「調査・説明」等の重要性における法的根拠

「宅建業法35条」は、宅建業者は、取引の相手方等に対し、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士により、取引にかかわる重要事項について、書面を交付して説明させなければならないとあり、宅建業者が説明すべき「最小限」の事項が規定されている。あくまでもそれは「最小限」の事項であって、先にも述べたように「契約の意思決定に重要な影響を与える」ものについては説明を要する。

自然災害等における、重要事項説明書にある、1. 造成宅地防災区域内か否か、2. 土砂災害警戒区域内か否か、3. 津波災害警戒区域内か否か、4. 水防法に基づく水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明は、その「最小限」の事項に過ぎない。

上記【表8「調査・説明」等の重要性における法的根拠】に基づいた場合、宅建業者が負うべき責任、取るべき行動は明白である。

『宅建業者は「購入者等の利益保護」を優先に捉え、物件に関する重要事項についての徹底調査の実施、その結果を正確かつ分かりやすく説明する義務がある。事実を隠す行為や虚偽の説明は絶対的禁止であり、民法の信義則と善管注意義務、消費者契約法の不実告知禁止を踏まえ、専門家として誠実に業務を遂行し、常に最新の専門知識を維持しながら、顧客の立場に立った適切な調査と説明を行うことが重要である。』ということだ。

既存住宅（一戸建）の取引等において、トラブルの状況等は、その取引や契約の特異性、さらには時代背景などが影響し、過去の判例によっても個別の判断がなされている。

それでも、「調査・説明」のその範囲の線引きは確かに難しい面があるものの、繰り返しにはなるが、合理的な視点に立てば、絶対的なこととして、

- ① 契約の意思決定に重要な影響を与える事項
- ② 通常の注意力を持った業者が知り得る事項

については、「調査・説明」に不可欠な範囲である。

近年の自然災害の頻発化・激甚化・大規模化を鑑みれば、その「調査・説明範囲」はさらに広がり、宅建業者の使命・責務がますます高まっていることには留意すべきであろう。

下記は、筆者が業務地とする千葉県埋立地内の分譲地における2つの判例である。

【事例①】東日本大震災による液状化被害に関する昭和56年頃販売の不動産の瑕疵担保責任等否定事例：東京地判（平成26年10月8日判時2247号44頁）

【事例②】東日本大震災による液状化被害に関する平成15年以降販売の不動産の瑕疵担保責任等否定事例：東京地判（平成26年10月31日判時2247号44頁）

これらの判例は、東日本大震災で浦安市の分譲住宅に発生した液状化被害について、住民らが販売事業者らに対して損害賠償を請求したものである。

いずれも近接地域の事案だが、販売時期が異なり、取引当時の「予見可能性」が争点となった。

第一の事案（昭和56年販売）では、裁判所は液状化の可能性自体は予見できたものの、東日本大震災規模の地震による液状化被害の予見は困難だったと判断した。当時の通常品質は備えていたとして瑕疵を否定し、不法行為責任の除斥期間経過や瑕疵担保責任の時効消滅も認めた。

第二の事案（平成15年以降販売）でも、裁判所は震度5程度の中規模地震では液状化被害の可能性が低く、販売業者等は必要十分な対策を行っていたと認定。東日本大震災は揺れの継続時間が特に長い特殊な地震で、予見可能性はなかったと判断した。

両判決を通じて共通するのは「予見可能性」と「取引当時の通常有すべき品質・性能」という基準である。後から被害が発生した事実だけで瑕疵を認めるのではなく、販売時点での技術水準や知見に照らして判断する考え方が示されている。

つまり、販売時に予見できなかった特殊な災害による被害は、法的には瑕疵とは認められない傾向にあると考えられる。

なお、高裁・最高裁の判決もともに棄却であった。

東京高判（平成27年12月15日）D1-Law.com判例体系 [28240074]

最高二小決（平成28年6月15日）D1-Law.com判例体系 [28260761]

現在の不動産取引においては、自然災害被害の「予見性」は、液状化の予測技術の向上やハザードマップの整備など、情報環境の向上により格段に高まっている。

「取引当時の通常有すべき品質・性能」という基準自体が時代とともに高度化しており、現代の宅建業者にはより厳格な災害リスク情報開示義務が求められるようになっている。これらの判例を参考にしながらも、今日の不動産実務においては、消費者への詳細かつ正確な災害リスク情報の開示と、それに基づく実効性のある防災上の助言が不可欠であろう。

販売時点での最新の科学的知見に基づく説明責任を果たすことが、将来の紛争予防と顧客の安全確保の両面から不可欠といえる。

さて、千葉県浦安市の公式ホームページでは、地震への備えとして「浦安市 震度分布図・液状化危険度分布図」を作成・公表している。【図 16 参照】

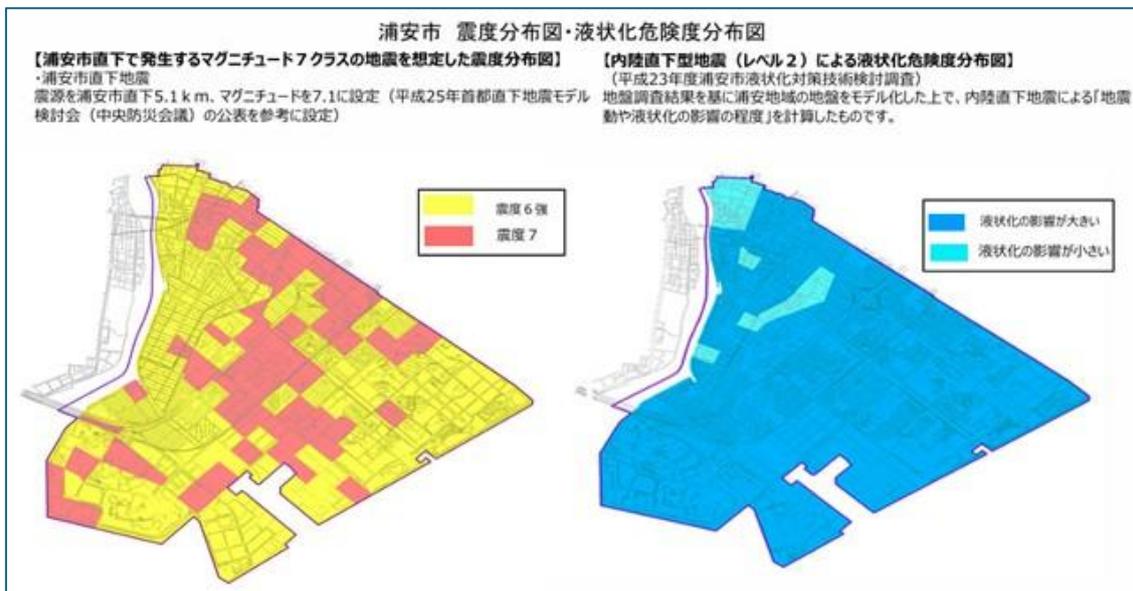


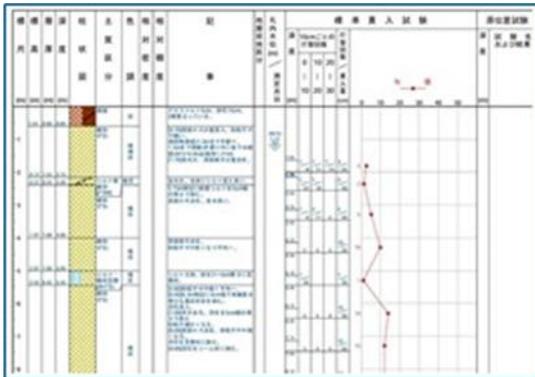
図 16 浦安市 震度分布図・液状化危険度分布図
 出典 浦安市公式 Website <https://www.city.urayasu.lg.jp/>

以下の【図 17】は、浦安市の現在と昔（1945年-1950年）の空撮写真の比較であり、大半が海であったことが一目瞭然である。



図 17 浦安市の今昔空撮写真の比較
 出典 国土地理院（重なるハザードマップ） <https://disaportal.gsi.go.jp/hazardmap/maps/>

さらに、以下【図 18】は、千葉県浦安市の、ある地点における地盤調査結果の「ボーリング柱状図」である。



簡易的なデータ分析：

50cm 程の舗装の下は、砂質（細砂）が地中に続く。標尺 2m 以内では N 値 3、同 6m を超えた辺りからようやく N 値 10 に届くが、緩い状態は否めない。砂質土の場合、N 値が 0～10 はゆるい状態（地震による液状化に注意）、10～30 は中位～硬い（不十分の可能性はある）とされている。

図 18 ボーリング柱状図（浦安市のある地点）

出典 千葉県 - 千葉情報マップ（地質柱状図） <https://map.pref.chiba.lg.jp/pref-chiba/Portal>

なお、【国土交通省告示第 1113 号】において、地盤の許容応力度を定める方法につき、地震時に液状化するおそれのある地盤の場合においては、

「基礎の底部から下方 2m 以内の距離にある地盤にスウェーデン式サウンディングの荷重が 1kN 以下で自沈する層が存在する場合若しくは基礎の底部から下方 2m を超え 5m 以内の距離にある地盤にスウェーデン式サウンディングの荷重が 500N 以下で自沈する層が存在する場合にあっては、建築物の自重による沈下その他の地盤の変形等を考慮して建築物又は建築物の部分に有害な損傷、変形及び沈下が生じないことを『確かめ』なければならない。」とある。

『確かめる』術は専門家によるところであるが、「SWS 試験」（現在の正式名称はスクリーウェイト貫入試験）で得られるデータは、地盤の軟弱性の判断材料となる。

【図 18】にあるようなボーリング柱状図は、「標準貫入試験」によるデータであるが、「SWS 試験」の場合、一定条件下において、既存住宅（一戸建）の「建物」が存在する状態でも実施が可能である。また、費用面においても安価であることは念頭に置きたい。

その他、詳細なデータとしては、千葉県環境研究センターが「東日本大震災液状化報告書」（参考：※ <https://www.pref.chiba.lg.jp/wit/chishitsu/ekijoukahoukoku/>）を公表している。

さて、このように過去において災害が発生していることが明らかであり、注意喚起も周知がなされているエリアにおける既存住宅（一戸建）の取引においては、上記資料【図 16～図 18】等（図 18 は、該当地近隣に過去のデータが存在する場合）の提供とともに、重要事項説明書における特約容認事項【以下に例を示す】を明記すべきである。

特約容認事項：例

本物件は千葉県浦安市の埋立地に位置しており、地震時に液状化現象が発生する可能性がある地域です。過去の東日本大震災（平成 23 年 3 月 11 日）においても液状化被害が市域の 86%（海楽・美浜・入船・東野・富岡・今川・弁天・鉄鋼通り・舞浜・日の出・明海・高洲・港・千鳥地区）において確認されています。

本物件においては売主による「物件状況確認書」及びヒアリングにおいて被害報告はなく、また目視による建物の劣化状況等を確認した限りにおいては、液状化に起因すると考えられる異常は確認されていませんが、提供資料（震度分布図・液状化危険度分布図、今昔空撮写真の比較、ボーリング柱状図等）に示される通り、本物件周辺の地盤は砂質土で N 値が低く、地震発生時には地盤沈下、傾斜、配管の損傷等が生じる可能性があります。

買主は、これらの地盤特性および液状化リスクを十分に理解し、将来発生しうる地震による液状化被害およびそれに伴う建物・設備の損傷、修復費用、または官や民による周辺の地盤改良、境界復元に係る負担金の発生等について、売主および仲介業者に対して一切の契約不適合責任を問わないことを承諾するものとします。

なお、買主の判断により、引渡し前に専門業者による地盤調査（SWS 試験等）を実施することを推奨するとともに、建て替えや増改築等の工事の際に地盤調査や地盤改良工事が必要であった場合も含めて、それらの費用は買主が負担することを承諾するものとします。

ここまで述べたように宅建業者には、自然災害リスクを含む重要情報の調査・説明責任が法的にも課せられている。しかしながら、不明な点は率直に「不明である」と明示する誠実さも重要である。当社も含めて中小規模の事業者が多いこの業界では様々な専門分野の専門家とのネットワーク構築を図る努力をするとともに、必要なサービスをあっせんすることが効果的である。

こうした誠実な業務と専門的対応により、消費者からの信頼を獲得し、不動産業界全体のレベル向上につながることを認識し、顧客の安全と利益を最優先とする取引環境の整備はとても大切である。

以上、第 1 章においては、2025 年に規制が開始する法律概要およびその状況下にある既存住宅（一戸建）の取引における留意点を中心に記述し、第 2 章では、能登半島地震における木造建築物の耐震性能の分析結果を踏まえ、既存住宅（一戸建）の取引における安全確保のための調査・説明責任について考察してきた。

安全で安心な取引を進めていくためには、より深い知識の習得と信頼に基づいたコミュニケーションを徹底することが重要である。

第3章

1. 取引における時系列ごとのトラブルケース、要因、予防策

不動産取引において、特に既存住宅（一戸建）の取引では様々なトラブルが発生する可能性がある。これらのトラブルは、業務の段階に応じて、その性質や対応方法が異なってくる。

下記に、既存住宅（一戸建）の取引における過去に発生したトラブルや想定されるトラブルを、業務の段階（取引開始時、物件調査時、商談時、重説・契約・引渡時、引渡後）に応じて整理し、その予防策を示す。

なお、ここで示す要因や予防策は代表的な例の一部であり、実際の取引では個別の状況に応じた対応が必要となる。

● 取引開始時のトラブル

区分	ケース	要因	予防策
本人確認	なりすまし 偽造書類 代理権詐称	確認不足 書類不備 手続不備	対面での本人確認 複数書類での確認 本人限定郵便の活用
権利関係確認	相続未確認 共有者未確認 抵当権未確認	戸籍確認不足 登記確認不足 権利確認不足	戸籍の遡及確認 登記事項の完全確認 権利者全員の確認
意思能力確認	認知症の疑い 判断能力不足 家族間対立	能力確認不足 親族確認不足 状況確認不足	診断書の取得 親族への確認 任意／成年後見検討
売却理由確認	虚偽の理由 隠れた事情 強制売却	確認不足 背景調査不足 状況把握不足	詳細なヒアリング 書面での確認 状況の精査
購入目的確認	違法用途 制限との不適合 虚偽目的	確認不足 調査不足 検証不足	具体的な使用目的確認 法規制との照合 実現可能性確認

● 物件調査時のトラブル

区分	ケース	要因	予防策
土壌汚染関連	履歴未確認 汚染未発見 埋設物存在	調査不足 履歴確認不足 専門調査未実施	地歴調査実施 専門機関調査 土壌調査実施
建物状態関連	雨漏り シロアリ 構造欠陥	調査不足 見落とし 確認不足	専門家による調査 詳細なインスペクション 雨天時確認
法的制限関連	用途制限 建築制限 既存不適格	確認不足 調査不足 説明不足	法規制の完全確認 役所への確認 制限事項の明確化
境界関連	境界不明確 越境物 測量未実施	確認不足 確認不足 近隣未確認	境界確定測量 越境物の処理 隣地所有者確認
インフラ関連	給排水不具合 設備老朽化 容量不足	調査不足 経年確認不足 容量確認不足	設備の動作確認 経年の確認 容量の確認

● 商談時のトラブル

区分	ケース	要因	予防策
用途目的関連	用途制限抵触 営業許可問題 規制不適合	確認不足 説明不足 調査不足	用途の詳細確認 許認可確認 規制確認
将来計画関連	増改築不可 用途変更不可 規制強化	計画確認不足 規制確認不足 説明不足	計画の詳細確認 将来規制確認 可能性検証

資金計画関連	資金不足 収支不適合 ローン否決	確認不足 計画不足 審査不足	資金計画の確認 収支計画確認 事前審査実施
価格関連	値引き要求 追加費用 価格不合意	説明不足 根拠不足 交渉不足	価格根拠の明確化 費用の詳細説明 交渉経過の記録
改修計画関連	費用超過 工期遅延 仕様変更	見積不足 計画不足 確認不足	詳細見積取得 工程表作成 仕様書作成

● 重要事項説明・契約・引渡時のトラブル

区分	ケース	要因	予防策
重要事項説明	説明不足 理解不足 記録不備	確認不足 説明不足 記録不足	詳細な説明実施 理解度確認 記録の保管
契約条件関連	条件相違 特約不備 認識相違	確認不足 説明不足 記録不足	条件の明確化 特約の詳細化 書面での確認
手付金関連	金額相違 返還問題 支払遅延	説明不足 確認不足 手続不備	金額の明確化 手続きの説明 期限の設定
決済関連	資金不足 手続遅延 条件未充足	確認不足 準備不足 調整不足	事前確認の徹底 準備の早期化 スケジュール管理
引渡条件関連	残置物 原状回復 補修未完了	確認不足 調整不足 期限管理不足	条件の明確化 現地確認の実施 期限の設定

● 引渡後のトラブル

区分	ケース	要因	予防策
建物不具合	雨漏り発生 構造問題 欠陥発見	調査不足 説明不足 保証不足	事前調査の徹底 保証の明確化 補償範囲の設定
設備故障	機器故障 配管不具合 容量不足	点検不足 確認不足 確認不足	動作確認の徹底 事前確認の実施 保証書の確認
近隣関係	騒音問題 日照問題 境界問題	確認不足 説明不足 調査不足	事前確認の実施 環境調査の実施 問題点の説明
環境問題	土壌問題 悪臭 騒音	調査不足 確認不足 説明不足	環境調査の実施 近隣状況の確認 事前説明の実施
アフターフォロー	対応遅延 責任所在 費用負担	体制不備 説明不足 取決め不足	体制の明確化 連絡方法の確認 対応手順の設定

2. 宅建マイスターによる専門的視点からの二重チェック体制

前項では業務の段階（取引開始時、物件調査時、商談時、重説・契約・引渡時、引渡後）に応じて発生しうるトラブルとその予防策を示した。これらのトラブルの多くは、確認不足、調査不足、説明不足など、人的な要因に起因している。このような「不足」を解消するためには、担当者個人の能力向上だけでなく、組織的なチェック体制の構築が不可欠である。

ここでいう「能力」とは、不動産取引に関する専門的知識や実務経験だけを指すものではない。物事を俯瞰的に見て、各要素の相互関係を理解し、将来的な影響を予測する能力も重要である。このような高度な専門的視点・分析力を持つ「宅建マイスター」による二重チェック体制を導入することで、より確実な取引実務の遂行が可能となる。

下記のチェックリスト（Step 1～Step 3）は、このような考えに基づき、取引担当者の基本チェックに加えて、宅建マイスターによる高度な専門的視点・分析力からの確認を行うことで、業務の各段階における確認を万全にするものである。

Step 2 【取引担当者+宅建マイスターによる二重チェック】

【担当者確認/マイスター再確認】 ○：問題なし △：要注意/要確認 ×：問題あり/追加対応 -：該当なし

区分	√項目	確認内容	担当者 確認	√日	マイスター 再確認	√日	特記事項
本人確認	本人確認書類	運転免許証/パスポート /マイナンバーカード/ 印鑑証明書/住民票等					
	権利関係	登記済証・登記識別情報 /抵当権/共有者					
机上調査	登記事項	表題部/権利部/現地と の整合性					
	法的規制	用途地域/建ぺい率・容 積率/その他規制					
	ハザードマップ	土砂災害/風水害/浸水 想定/液状化					
	インフラ	電気/ガス・上下水道/ ケーブル/ネット					
	重要書類の 保存状況	登記簿・登記識別情報/ 設計図・建築確認書等					
境界関係	境界確認	境界標の有無/測量図の 有無/境界確定状況					
	越境関係	建物の越境/隣地からの 越境					

区分	✓項目	確認内容	担当者 確認	✓日	マイスター 再確認	✓日	特記事項
境界関係	近隣状況	隣地との関係／通行権／日照・通風					
建物状況	構造躯体	基礎の状態／柱・梁の状態／床の傾斜					
	外部	外壁の劣化／屋根の状態／雨樋の状態					
	内部	壁・天井・床の状態／建具の動作					
	水回り	給排水管／設備の機器動作・漏水跡					
	小屋裏点検	雨漏り跡／木材腐食／シロアリ被害					
インスペクション	調査報告	調査報告書／指摘事項／写真記録					
	耐震性	耐震基準／耐震診断補強必要性					
重要事項	リスク項目	瑕疵の有無／法的制限／将来的課題					
	説明事項	重要な契約条件／特約事項／告知事項					

※ 本チェックリストの確認項目は、取引の実情に応じて適宜、追加・修正して運用するものとする。

Step 3 【宅建マイスターによる高度チェック】

【評価】 A：問題なし B：要検討（要 追加調査・確認） C：要確認（要 具体的対策） D：問題あり（取引に影響） -：該当なし

区分	評価項目	ポイント	評価	✓日	調査・対応／特記事項
複合 リスク評価	権利関係	相続の法的妥当性／抵当権等の抹消可能性／ 共有者間の利害関係			
	取引スキーム	取引形態の最適性／税務上の影響／契約条件 の法的課題			
	土地建物一体評価	土地建物の最有効使用／将来的な法規制影響 ／価値変動リスク			
専門的 分析	法的適合性	既存不適格の将来影響／法改正による制限強化・ 是正可能性の判断			
	建物性能評価	構造安全性の専門的判断／修繕計画の妥当性 ／耐用年数の専門的判定			
	環境・周辺影響	環境汚染の可能性／開発計画の影響／将来的 な環境変化／心理的瑕疵の可能性			
総合判断	取引実現性	売主の真意性／買主の適格性／契約条件の成 立性			
	価格妥当性	取引事例の整合性／将来予測を含めた評価／ 価格交渉の許容範囲			
	リスク マネジメント	重要事項の優先順位／対応策の実効性／代替 案の検討			

※ 本チェックリストの確認項目は、取引の実情に応じて適宜、追加・修正して運用するものとする。

おわりに

本レポートでは、2025年4月に施行される改正建築物省エネ法、改正建築基準法および改正宅地造成等規制法（盛土規制法）の概要とその影響について整理するとともに、能登半島地震の教訓を踏まえた木造建築物の耐震性能評価と既存住宅（一戸建）の取引における安全確保策を考察し、さらに既存住宅（一戸建）の取引において発生しうるトラブルとその予防策を示してきた。

これら法改正によって新たに生じる規制や制限は、その対応を誤れば新たなトラブル要因となりうる。また、近年の自然災害の頻発化・大規模化を踏まえると、建物の耐震性能や地盤条件などのリスク情報の適切な調査と説明がますます求められている。そのため、法改正内容の正確な理解と自然災害リスクの適切な評価に基づいた実務対応が不可欠である。

このような状況下において、取引担当者の基本チェックと宅建マイスターによる高度な専門的視点・分析力からの二重チェック体制は、より安全で確実な取引実務の遂行に寄与するものとする。本チェック体制およびチェックリストの運用は始めたばかりであり、実務での使用を通じて更なる改善が必要となると思われるが、今後も法改正の動向や自然災害の教訓を注視しつつ、本レポートで示したチェック体制をさらに発展させ、実務への定着を図っていききたい。

参考文献

判例時報社（2015）『判例時報 No.2247』（株）判例時報社。

倉重 八千代（2016）『判例研究：昭和56年頃販売された土地・建物に東日本大震災による液状化が発生する等した場合、土地・建物の販売業者等の不法行為責任、瑕疵担保責任が否定された事例（東京高判平成27年12月15日TKC25541964）：損害賠償請求控訴事件』明治学院大学法律科学研究所年報，第32号163-188頁

坂元 和夫・尾藤 廣喜・山崎 浩一・齋藤 亮介・楢田 透・渡邊 遥香・大場 勇輝（2024）

『宅建業社のための災害と不動産取引』鴨川法律事務所。

細谷 功（2016）『メタ思考トレーニング 発想力が飛躍的にアップする34問』PHP ビジネス新書。

その他参考

フォローアップカレッジ2024『フォローアップ研修』（公財）不動産流通推進センター。

不動産流通推進センター『不動産相談（Web）』（公財）不動産流通推進センター。

ハトサポ（2023-2024）『Web研修eラーニング（Web）』（公社）全宅連。

D1-Law.com 判例体系『DB [28230508] [28240074] [28260761]』千葉県立中央図書館

（最終参照日：2025年3月23日）。