

建築後 50 年経過の中古別荘を購入したいが耐震性に疑問がある

相談内容	<p>別荘地（建築確認申請が必要な場所）に 50 年程前に建築された別荘が売りに出されていて、気に入って購入しようと考えている。ただ、現地を確認すると基礎がコンクリートではない部分（デッキ部分など）があり、経年劣化も進んでいるため、構造上の安全性について心配している。新築後の平成 6 年に大きな増築を行っているという話を聞いている。</p> <p>経年劣化については、修繕しなければならないと思っているが、耐震性についてはどの程度改修しなければならないのかわからず、契約してよいか迷っている。何か判断する方法はないのか。不動産業者からは詳細な説明はなく、2 週間以内に契約してほしいとせがまれている状態にある。</p>
回答内容	<p>中古物件を購入しようとする場合に、その物件の情報をどのように把握するかが問題となります。特に構造上の安全性は生命・財産にも関わり、改修しようとする多額な工事費が必要となることから、関係法令への適合状況をはじめ、耐震性と改修費用の試算は購入判断の大きなポイントとなります。</p> <p>まず、不動産業者が仲介している、あるいは売り主である場合は、契約の前にその物件に対する「重要事項説明」が法的に義務付けられていますので、説明を受けてください。具体的には、その不動産業者に所属する「宅建士」が文書によって説明することが必要であり、その説明すべき事項も法令で定められています。その説明の必要な事項として、心配されている「耐震性」に関して、昭和 56 年以前建築であれば、耐震診断が実施されているか否か、実施されている場合はその結果を提示しなければならないとされています。このほかに、インスペクションの実施状況やアスベストの使用状況などについても説明する必要があります。従いまして、まずは契約前に法律に定められている重要事項説明を不動産業者から受けてください。説明のない契約は違法であり、後に瑕疵などが発覚すれば、契約解除ができます。</p> <p>次に、経年劣化についての現状を詳細に知りたいという場合は、「既存住宅状況調査（インスペクション）」の実施を不動産業者に依頼する方法があります。また、契約を前提とするのであれば、「既存住宅の瑕疵担保責任保険」に加入を希望する方法もあります。いずれの場合も、資格者が現地調査して、調査結果を報告書として作成し、既存住宅状況調査の場合は、重要事項説明においてその内容が説明されることとなります。なお、調査費用や保険料が必要となりますが、その負担をだれが行うかは、不動産業者と買い手が協議して決定することとなります。</p> <p>さらに、耐震性に関する情報については、相談物件が建築確認申請が必要な場所であることから、建築当時とその後の平成 6 年の増築時の建築確認通知書を入手してください。別荘地が公的機関（県の地域開発公団等）の場合は、新築時における完了段階で建築主事等による検査が行われ、検査済証が交付されている可能性があります。なお、平成 6 年の増築はその後に建築主個人の申請によるものと思われるので、その当時は完了検査が行われるケースが少なかったこともあり、完了検査が行われなかったことが想定されます。</p> <p>これらの書類は、中古物件の重要事項説明時に業者側から提出を求めてください。なお、紛失している場合、あるいは不明な場合は、確認・検査機関（現在の建設事務所建築課）に建築確認申請台帳記載事項証明（併せて検査済証交付証明書）の交付を求めることができます。</p> <p>建築基準法の規定では、平成 6 年に増築しているとするれば、増築の面積や既存部分と</p>

の接続方法にもよりますが、一般的には、昭和 56 年の新耐震基準以降の増築であることから、増築部分は当然のこと、既存部分についても一定の耐震基準に適合させる改修工事を行う義務がありました。もし、増築時に既存部分の耐震改修をしていないとすれば、建築基準法に違反している可能性があります。

なお、平成 6 年に改修していない場合でも、基準に適合する場合があります。不明な場合は、建築士に相談され、改めて現時点で耐震診断をしてもらい、耐震性がない場合は耐震改修をこれから行うことも可能です。

耐震診断は、地域の建築士や市町村の住宅の耐震施策を取り扱っている課へ相談してみてください。別荘が対象となるか、平成 6 年に増築している場合対象となるかなどは、各市町村によって異なる場合があります。

現状で建築基準法に適合しているか否かは、平成 6 年の建築確認申請の図面と現状が一致していれば、適合しているといっても良いと思いますが、違う場合は違法の可能性もあります。

不動産業者から 2 週間以内の契約を迫られているとのことですが、一般的にはそういった法的な規定はありません。買いたい人が複数いればともかく、じっくり考えても問題はありませし、そうあるべきです。まずは、契約前に重要事項説明をしっかり受けることが大事で、その段階で必要な書類などの提出を求めることです。