



# 不動産の法律入門



## Q&A—建築物の耐震改修の促進に関する法律について—

Q

現在老朽化した木造アパートを賃貸しているところですが、万一大地震で建物が倒壊し入居者が被害を受けた時の貸主としての責任は?

Answer

昭和56年5月31日以前の建築物は要注意です



平成7年1月「阪神・淡路大震災」、平成23年3月「東日本大震災」、そして平成28年4月「熊本地震」と我が日本は相次いで大地震に襲われているのが現実で、その都度多くの犠牲者が出ております。もちろんこれからも、いつ首都直下型が来るのか、東南海大地震はどうなのか、地震研究が進んでいくとはいえ、今だ確定的な予知ができないところなのです。

その様な状況の中で国は、その被害を少しでも減らす為に、危険な建築物を前もって点検・調査し、耐震改修工事を実施させようとしているのが、「耐震改修促進法」と呼ばれているものなのです。

現在は特に、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前)で建築された、築35年以上の建物を優先的に耐震診断する様に、行政としても働きかけているところです。また建物の種類としては、一戸建住宅に限らず、共同住宅(アパートやマンション)もその対象となっています。

### 外観からわかる耐震のチェックポイント



あなたの住まいは地震の備えができますか。  
チェックポイントをもとに、ご自宅の耐震性について、見直してみましょう。  
特に、昭和56年5月以前に建築された住宅は、地震が起きたときに倒壊する危険性が高いとされています。



●ポイント

屋根の重量があると、地震の際に大きく揺さぶられます。



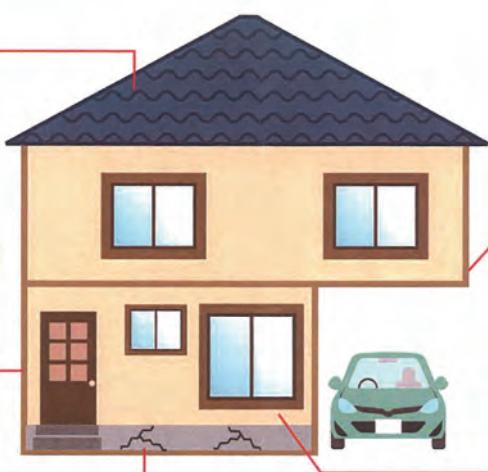
●ポイント

柱や土台が腐朽していると、それらの接合が悪くなり、地震の際に崩壊するおそれがあります。



●ポイント

ひびや大きな亀裂があると基礎の強度が低くなり、地震の揺れを受けきれなくなります。



●ポイント

2階の壁の真下に1階の壁が揃っていないと、せり出した部分の床面に大きな負担がかかります。

(1Fがせり出している)

●ポイント

1階の壁の真上に2階の壁が揃っていないと、せり出した部分の天井に大きな負担がかかります。



●ポイント

壁が少ない面は、地震に耐える力が弱いため、そこから倒壊するおそれがあります。

※耐震化は、ここで挙げた項目以外にも、壁の配置や量、地盤の良し悪しなど、さまざまな面から検討が必要となります。