

## 建物調査（建物編）

**寿命の長い住宅にメンテナンスは必要不可欠。**  
**定期点検などにより住宅の寿命を延ばすことは可能です。**

不動産調査は地域の調査と建物の調査に分けられます。またその中でも、ハード部分である土地や建物本体の調査、またそれらの不動産が法律上どのような規制を受けているのかを調べる権利に関する調査があります。

高額な財産である不動産は昔から様々なトラブルを引き起こします。世の中が複雑になっており、調査の重要性がますます高くなつてきました。

さて、前回は土地、その中でも「地盤」についてお話ししました。今回はその地盤の上に建つ「建物」の調査について考えてみたいと思います。

建物本体部分を見てみると、建物の用途、構造、設備そして建物と一緒に化する外構に分けられます。用途には二戸建住宅、マンショ

ン、店舗、事務所、工場などがあり、これらの使用目的によって調査方法も変わってきます。

建物本体がどのように、どのようなモノで作られているのかを調べます。木構造であれば、在来構造、面積、建築年数です。構造とは主要な構造体がどのように、どのようなモノで作られ

ているのかを調べます。木構造であれば、在来工法なのかツーバイフォー工法なのか、鉄骨構造では箱形ユニット工法、軽量鉄骨、重量鉄骨などがあります。また、鉄筋コンクリートや鉄

骨鉄筋コンクリート造、ブロック造等も構造の種別となります。今回は三戸建て住宅を中心とし、調査方法を説明します。一番簡単で重要なのが目視で外観を隈無く点検してゆく調査です。基礎、外壁、内壁、柱、建具、屋根、設備、外構などを行います。基礎は建物の要です。ブロック基礎、独立基礎、杭基礎があり、クラック（亀裂）が入っていないか、水平が保たれているかを調べます。建物全体を支える基礎は、建物の重量に耐えられなくてはなりません。主要構造部の中でも目立つ存在ではありませんが非常に重要な役割を担っています。

建物全体を見ると、建物の用

べ、雨漏りや水漏れの形跡であるシミ、汚れ、剥がれが無いかを確認します。建具は玄関ドア、窓、網戸、雨戸、室内の扉、襖、障子があり、変形や破損、動きや滑り、立て付けに異常がないかを調べます。屋根は三州瓦、スレート瓦、金属板葺き（瓦棒）等があり、勾配やズレを調べます。設備は電灯、コンセント、スイッチ、給排水設備、衛生設備、給湯設備、厨房設備、浴槽、洗面台、ガス器具、空調等、作動不良はないか、性能や設置してからの経過年数を調べます。外構は門、堀、擁壁、石積等の状態を調べます。次に建物の工事内容を見てみますと、実に建築の場合は多くの業種が関わります。建物を建設するのに必要な足場や作業スペースである、仮設工事から始まり、基礎工事、木工事、屋根工事、板金工事、左官工事、タイル工事、建具工事、畠工事、塗装工事、内装工事、雜工事等が入れ替わり建設に関わります。これらの業種が力を合わせて建物が建設される訳ですから調査段階ではこれら

の業種がどのような流れで工事を行つたかも確認する必要があります。

建物の価値は時間の経過によつて下がります。もちろん使い方によつてその価値のあると考えます。

下がり方を少なく止めるこども可能です。日々の住宅の平均寿命は26年とか30年とか言われています。確かに日本では季節の大きな変化で、雨や、風、そして地震と言う予期しない自然災害もあります。しかし、メンテナンスのしつかりした建物は長く残ります。木構造の建物である法隆寺は1300年以上の時を経てもまだしつかりと建っています。なぜなら、補修工事をする大工職人が補修をし続

けているからです。しかし、一般的の建物ではそんなことはできません。しかし、しつかりと調査を行い、建物の劣化具合を定期点検していれば住宅を長く維持することは可能です。国策も寿命の短い住宅を造るよりも、中古住宅を流通させよう、長期に安心して住める優良な住宅には得点を付与しようと方向転換をしています。調査をしつかりと行い、問題点を洗い出し、効果的な補修工事をしてゆけば、かなり長期に住むことのできる建物は格段に増えます。建物や住居の補修は、すぐに困らなければ、将来の財産価値を増やす効果は大きいに

# 9

2011 September

社会問題・環境問題  
に目を向けよう!

この度、3月11日に発生した東日本大震災より被災された方々に、お見舞いを申し上げるとともに、皆様の安全と被災地の一日も早い復興を心より祈念いたします。

弊社といしましても、微力ではありますが、関係各位と連携を取りながら、復興支援に取り組んでまいります。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2011年9月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)バビルス  
株式会社円昭HP



# 知識の泉

今号のテーマ  
“省エネルギー住宅”

## 【省エネルギー住宅とは】

住宅において使用されるエネルギーは、暖冷房、給湯、炊事、冷蔵庫、パソコン、テレビ等の家電製品など、実にさまざまなものがあります。なかでも、その大半を占めているのが、暖冷房と給湯のためのエネルギーです。地球温暖化防止のためにも、この消費量をより少なくするよう、建設省（現国土交通省）では平成11年3月、これまでの住宅の省エネルギー基準を改正して、新しい基準（次世代省エネルギー基準）を定めました。

この基準に適うような、室内環境を一定に保ちながら、使用するエネルギー量を少なくできる住宅が、省エネルギー住宅といわれています。

## 【次世代省エネルギー基準】

通称「次世代省エネルギー基準」（以下、次世代省エネ基準）とは、平成11年3月に改正告示された「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断と基準」及び「同設計及び施工の指針」のことです。この基準は、昭和55年に初めて定められ、平成4年に一度、改正されていたのですが21世紀の住まいづくりに照準を合わせて、全面的に改正されました。

## 【新しい省エネルギーの基準の必要性】

改正のきっかけとなったことからは、ズバリ「地球温暖化」です。地球的規模で起こって

いるこの温暖化をくい止めるには、今、なんらかの手を打たないといけないという危機意識が世界各国の共通認識としてあり、わが国も協力して対策をとることが強く求められているからです。住宅分野では、家庭で消費されているエネルギーの63%が暖冷房と給湯と言われていますが、住まいの断熱性能を上げることで、これらのエネルギー消費を抑制するのがねらいです。二酸化炭素の発生主因である化石燃料をもやして電力や他のエネルギーを得ている割合の多いわが国では、住まいのエネルギー消費を抑えることが二酸化炭素の排出削減につながります。

## 【住宅の断熱は、地球温暖化防止に結びつく】

家庭で消費される暖冷房エネルギーは、一軒づつではわずかなものかも知れません。

しかし、「ちりも積もれば山となる」ということわざのように、一軒だけではわずかな量でも、沢山の軒数があつまれば膨大な量になるものです。ですから、省エネルギー対策においては、誰でもが採用できる対策であることがポイントになります。そこで、根本的にエネルギー漏れのない良質な断熱性能を持った住宅をつくるために、次世代省エネ基準が定めされました。これによって、今後、省エネルギータイプの住宅への転換が進めば、結果的に地球温暖化防止が大きく前進することになります。

## ▼次世代省エネ基準では、暖冷房消費の約20%の省エネルギーを目指します。

平成11年の省エネ基準の改正にあたっては、暖冷房用のエネルギー消費量を改正前の基準で断熱気密化した場合よりも、全体で20%削減することを目標として基準値が定められました。そのため、従来から厳しい基準が定められていた北海道よりも比較的の温暖な地域（例えば日本の人口の8割もが集中している東京、大阪を含むⅢ地域やⅣ地域）において、従来よりも一段階厳しい基準値になっています。また、地域における気候の違いも考慮して、県別に定めていた地域区分を市町村単位に改めました。

## 【次世代省エネ基準の家のメリット】

次世代省エネ基準は、住まいの省エネルギー性を高めるための基準ですが、視野を広げれば「快適さ」「健康的」「省エネルギー」「耐久性」の4つのキーワードで表される、質の高い住まいを建てることが主な目的となっています。そのための手段として従来よりも一段と高い断熱気密性が求められているのであり、断熱気密以外にもさまざまな工夫を推奨していることが特徴です。つまり住まいづくりの知恵を総結集してより質の高い住環境を実現していくのです。

IBEC

## コ・ラ・ム 路線価

宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（公衆が通行する道路のこと）について、その路線に面する宅地の1平方メートル当たりの価額を1,000円単位で表示したものを「路線価」といいます。宅地の価格水準が基本的にはその宅地が面する道路によって決定されるという発想にもとづいて、宅地の価格水準を道路ごとに表示したものと考えることができます。公的な土地評価では、相続財産評価および固定資産税評価においてこの路線価が使用されています。相続財産評価では市街地の宅地については路線ごとに「路線価」を定め、この路線価を基準として各種の補正率を適用し、宅地の財産評価を行ないます。この相続財産評価の路線価は、地価公示価格・売買実例価額・鑑定評価額・精通者意見価格などを参考として各税局の局長が評定します。評定の基礎となる「標準宅地」としては全国で約40万地点が定められています。この相続財産評価の路線価は、毎年1月1日を評価時点として評定され、毎年8月上旬に一般に公開されています。なお、相続財産評価の路線価は、平成4年以降は地価公示の8割程度となるように評定されています。

## お勧めの一冊 決定版日本史

著者：渡部 昇一

出版社：育鵬社 1,470円（税込み）

渡部昇一と言えば少々過激な日本史感を持っていると言われる方も多いと思います。

本書は、時代を特定せず、歴史の全体像を総合的に記述した通史となっています。日本では王朝の断絶がない、よって神話の伝承は歴史研究から切り離すことはできない。また、日本の国体は、断絶したことはないが、大きな変化は五回あり、いまは六回目の変化を待っている時代であるという視点で書かれています。「我々はどこから来たのか、我々は何者なのか、我々はどこに行くのか」という質問が發せられたとき、そのヒントとなるものが自分の国の歴史である。日本には世界に誇れる歴史があると感じられる一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2

省エネ製品を選択しよう

Challenge3

自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5

CO<sub>2</sub>削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6

地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>