

1981年以降に竣工した建物は新耐震基準を満たしている？

新耐震基準への移行は1981年(昭和56年)6月1日以降に建築確認申請を受けたもの

新耐震基準への移行は1981年(昭和56年)6月1日以降に建築確認申請を受けたものか、若しくは1981年6月1日前に建築確認申請を受けたものの工事着工に至らずに、その後、変更申請を経て工事を着工したものが対象となります。但し、どこからが工事着工であるか、また実際に工事を着工していたのかを現時点で証明することは出来ませんので、実際には建築確認済証の日付けを確認する必要があります。

新耐震基準への移行前には施工基準に沿った内容で指導が行われていたようですが、当時は建築費が上がるとのことで駆け込み需要も多く、実際に1981年前後に竣工した建物は通常の年より多いと言われています。特にRC造等の建物は工期が1年～2年程度要する場合も多く、竣工時期が1982年の場合には旧耐震基準である可能性が高く注意が必要です。

当時は法令遵守の意識や不動産に対する投資基準等も一般化されておらず、デベロッパーや一部の投資家を除いて、不動産は基本的に売却せずに一生保有するものであり、検査済証の取得や耐震に対する備えよりも、建築費や申請費用等の低減や建物の使いやすさが重視されていました。

実際には建物の現況が大切

新耐震施工前であっても実際には堅牢な建物も多く存在し、また、設計上は新耐震基準を満たしていても施工不良により耐震基準を満たしていない場合があります。いずれにしろ、物件取得の際には、建築確認済証及び検査済証取得の確認と建築士等による建物のエンジニアリングレポート等で建物の現在の状態が良好であることを確認する必要があります。なお、個人が中古住宅を購入する場合には平成17年4月1日に中古住宅の流通促進を促すための特例が施行され、築後20年超え(耐火建築物は築後25年超え)の住宅取得に当たっては事前に「耐震基準を満たすことの証明書」を取得すれば税制優遇が受けられます。

木造建物は2000年(平成12年)6月1日以降に建築確認申請を受けた建物が安全

木造住宅については、阪神淡路大震災の教訓をもとに2000年(平成12年)6月1日に主として木造建物の安全基準について改正された建築基準法に適合した建物がより安全と言えます。