

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 15 回

アスベスト・耐震改修

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. アスベスト（石綿）の基礎知識
3. 解体・改修時の調査義務
4. 耐震改修の基本
5. 耐震改修の補助制度
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- アスベスト（石綿）使用建材の時代背景と調査義務を理解する
- 耐震改修の基本的な流れと補助制度を説明できる
- 解体・リフォームを伴う取引での説明義務を把握する

2. アスベスト（石綿）の基礎知識

アスベストは耐火性・断熱性に優れることから、屋根材・外壁材・吹付け材等に広く使用されてきましたが、健康被害（中皮腫等）が明らかになり、段階的に使用が規制されました。

時期	内容
～2004 年	アスベスト含有建材が広く使用されていた時代
2004 年	アスベスト含有率 1%超の建材の製造等が原則禁止
2006 年～	アスベスト含有率 0.1%超の製造等が全面禁止

2006 年以前に建築された建物は、アスベスト含有建材が使われている可能性があります。特に吹付けアスベストが使われた建物の解体・改修では、事前調査・届出が法令で義務付けられています。

3. 解体・改修時の調査義務

- 大気汚染防止法・石綿障害予防規則に基づき、一定規模以上の解体・改修工事では、着手前に石綿含有建材の有無を調査することが義務付けられている
- 調査結果は、都道府県等への報告が必要な場合がある（一定規模以上の工事）
- アスベストが確認された場合、除去等の作業は有資格者による適切な方法での施工が必要

実務上、古い建物の解体を前提とした取引では、解体費用の見積もりにアスベスト調査・除去費用が別途発生する可能性がある旨を、事前にお客様へ説明しておくことが重要です。

4. 耐震改修の基本

4-1. 耐震診断

既存建物（特に 1981 年 5 月以前の旧耐震基準の建物）について、現行の耐震基準に対する強度を評価す

る診断です。診断結果は「lw 値」等の指標で示されます。

4-2. 耐震改修工事の主な手法

- 壁の増設・補強：耐力壁を新設し、耐震性能を向上
- 接合部の補強：柱・梁の接合部に金物を追加し、地震時の抜け・破損を防止
- 基礎の補強：ひび割れ補修、無筋基礎への配筋補強等
- 制震・免震装置の設置：揺れそのものを吸収・低減する高度な改修手法

5. 耐震改修の補助制度

多くの自治体で、旧耐震基準の木造住宅を対象に、耐震診断・耐震改修工事費用の一部を補助する制度があります。

- 耐震診断費用の補助（無料～数万円程度の自己負担で実施できるケースが多い）
- 耐震改修工事費用の補助（上限額・補助率は自治体により大きく異なる）
- 多くの制度で「1981 年 5 月以前に着工された木造住宅」等、対象要件が定められている

補助制度の内容は自治体ごとに大きく異なり、年度により予算・要件が変わります。提案の都度、対象自治体の最新情報を確認する運用を徹底してください。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 建築年から、アスベスト含有建材使用の可能性がある時期（2006 年以前）かを確認したか
- ☐ 解体・改修を前提とした取引の場合、アスベスト調査・除去費用のリスクを説明したか
- ☐ 旧耐震基準の建物の場合、耐震診断の実施履歴・結果を確認したか
- ☐ 耐震改修の補助制度の対象要件・予算状況を自治体窓口で確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例 1：解体前提の古い建物を説明するとき

「築年数から見て、アスベストを含む建材が使われている可能性があります。解体時には事前調査が法律で義務付けられており、含有が確認された場合は除去費用が別途発生することがあります。」

トーク例 2：耐震改修を検討するお客様に説明するとき

「まずは耐震診断を受けていただき、現状の耐震性能を数値で把握することをおすすめします。自治体によ

っては診断費用の補助もありますので、窓口でご案内できます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. アスベストがあると分かったら売却できませんか？

A. 売却自体は可能です。ただし、解体・改修時に調査・除去義務が生じる可能性がある旨を、重要事項説明で正確に伝える必要があります。

Q. 耐震診断はどのくらいの費用がかかりますか？

A. 建物規模・診断機関により異なりますが、自治体の補助制度を利用することで自己負担を抑えられる場合があります。詳細は自治体窓口の確認が必要です。

Q. 耐震改修をすれば新耐震基準と同等になりますか？

A. 改修内容・診断結果によります。耐震診断の評価指標（Iw 値等）で目標水準を確認しながら改修計画を立てることが一般的です。

9. ケーススタディ

ケース：解体時にアスベスト除去費用が想定外に発生

状況：買主が古家付き土地を購入し解体を進めたところ、吹付けアスベストが確認され、当初予定していなかった除去費用が数十万円～百万円単位で発生した。

原因：売却時点でアスベスト含有の可能性について十分な説明がなされていなかった。

教訓：解体を前提とした古い建物の取引では、アスベスト含有の可能性とその場合の費用リスクを、契約前に明確に伝えておく。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. アスベスト含有率 0.1%超の製造等が全面禁止されたのはいつからか。 ①2004 年 ②2006 年
③2010 年

問 2. 耐震診断の主な対象となる建物はどれか。 ①2000 年基準以降の建物 ②1981 年 5 月以前の旧耐
震建物 ③すべての新築住宅

問 3. 解体・改修工事でのアスベスト事前調査は誰の義務か。 ①施主のみ ②法令上、一定規模以上の
工事で義務付け ③任意で行うもの

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 2006 年以前の建物はアスベスト含有建材使用の可能性があります、解体・改修時は事前調査が法令上必要
- 耐震改修は診断→改修計画→工事の流れで進め、多くの自治体で補助制度がある
- 解体前提の取引ではアスベスト除去費用のリスクを事前に説明することが重要
- 補助制度の内容は自治体・年度により異なるため、都度最新情報を確認する

次回予告：第 16 回「建築確認・検査済証」— 検査済証がない物件の実務対応を扱います。