



リニューアル仲介通信 Vol.22
(平成27年1月1日 発行)

戸建住宅のレギュラー要素 「工法」「構造」によって 耐震診断・かし保険ができない 場合があります。

住宅の工法とは、家の躯体(骨組み)をつくる方法のことです。工法によって躯体の材料も違えば、躯体を構成し、家の重さを支える仕組みも異なります。それぞれの工法は独自の特徴を持っています。設計やリフォームの自由度などにも違いが見られ、瑕疵保険や耐震診断など各種制度の利用方法も変わります。今回は戸建ての工法についてご説明します。

日本の戸建住宅の多くは「木造軸組工法」。 気に入った物件がそれ以外の場合は要注意です。

戸建住宅で割合が多いのが「木造軸組工法」です。続いて「2×4工法」で、この2つを合わせるとおよそ80%となります。コンクリート造や鉄骨造はその存在は知られているのですが、戸建ての割合では少数で、全体のわずか2%程度しか存在していません。

一般的な戸建住宅は「木造軸組工法」「2×4工法」と認識されており、各種支援制度の制度設計にあたって戸建住宅については「木造軸組工法」「2×4工法」を主として考えられることが多いのです。従って、**気に入った物件が木造以外の工法の場合は取引の進め方が変わるので注意が必要です。**

耐震診断を例に挙げると、「木造軸組工法」「2×4工法」は一般的な耐震診断方法で評価できるのですが、「RC造」「鉄骨造」は**診断方法は存在するものの、診断費用が高額なケースが多いです。**

	木造軸組	2×4	RC造	鉄骨造
特徴	骨組みが木材による横軸と縦軸、斜めの軸で構成されるのが特徴です。設計の自由度が高く、間取り変更も容易です。	断面サイズが2×4インチの製材で柱を組み、壁、床、天井、屋根の「面」全体が躯体を支える働きをする工法です。	型枠をはめてコンクリートを流し込み、躯体をつくる工法です。	角型鋼管、梁にH型钢を使う構造で、柱と梁から成るシンプルな構造です。
旧耐震の改修	○ 可能	△ 大規模な工事が必要	× 方法はあるが現実的ではない	
間取り変更	○ 容易	× 方法はあるが現実的ではない		○ 容易

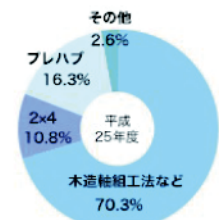
販売図面ではわからない特殊構造。 中古戸建ての取得には建築士のチェックが不可欠です。

木造住宅なのに一部RC造だったり、鉄骨造だったりする物件があります。このような状態を「混構造」といいます。無計画な増改築が原因となっていることが多いのですが、「**混構造**」の物件は耐震診断など構造の評価ができないため、**かし保険や住宅ローン減税などの制度が利用できません。**中2階のある「スキップフロア」も構造の評価ができない物件となります。これら特殊構造の物件は販売図面で見分けることが難しく、実際に建築士にチェックしてもらわないと気が付かない場合があります。

中古戸建てを検討する際には必ず建築士による建物インスペクションを実施しましょう。不動産売買契約後に構造の問題が発覚しても、そのことを理由に契約を破棄することができないからです。

リニューアル仲介では建築士による事前インスペクションを2物件まで無料で実施しております。また、**住宅ローン減税やかし保険に関するご相談も承っております。**気になる物件が出てきたら、お気軽にリニューアル仲介までご相談ください。

■日本の戸建て住宅は木造が80%以上

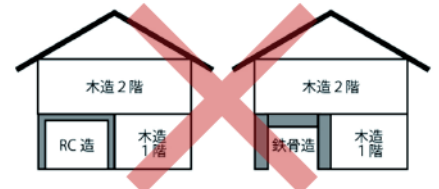


住宅産業研究所調べ

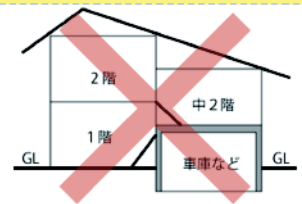
■特殊な構造に要注意！

平面混構造…横に構造が混ざっている建物

1階に車庫だけでなく居室もある建物や、増築で車庫を設けた建物は要注意！



スキップフロア…中2階のある建物



平面混構造、スキップフロア建物は一般的な耐震診断法では評価できません。

立面混構造…縦に構造が混ざっている建物

1階に車庫だけがあり、その上に普通の木造住宅がある場合(高低差のある街でよく見られます)は、一般的な耐震診断法で評価できます。

