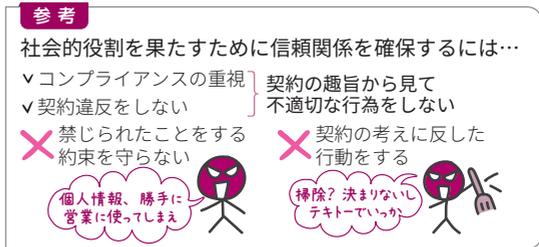
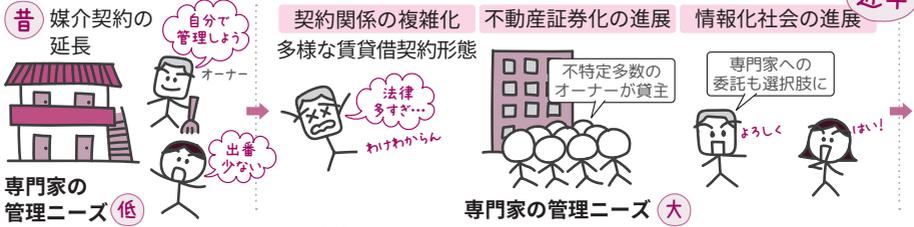


SHEET 1 賃貸不動産管理の意義と賃貸住宅管理業者

1 賃貸住宅の管理をめぐる環境・ニーズの変化



2 「賃貸住宅管理」とは? <「賃貸住宅管理」にも複数の意味がある>

一言に「賃貸住宅管理」といっても複数の意味がある

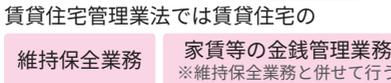
①通常多く行われる業務の流れに沿った賃貸住宅管理



②宅建業者が行う媒介行為も含む賃貸住宅管理



③賃貸住宅管理業法の賃貸住宅管理業者による賃貸住宅管理 <SHEET 3 参照>



の2つを「管理業務」という

④賃貸経営の支援も含む賃貸住宅管理



3 住生活基本法・住生活基本計画 <住宅全般にかかわる国の政策体系>

- 目標 1** 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 目標 2** 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
- 目標 3** 子供を産み育てやすい住まいの実現
- 目標 4** 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標 5** 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
- 目標 6** 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- 目標 7** 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標 8** 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

4 不動産ビジョン 2030 <国土交通省より公表、不動産業の中・長期ビジョン>

不動産業が目指すべき将来像

豊かな住生活を
支える産業

我が国の
持続的成長を
支える産業

人々の
交流の「場」を
支える産業



官民共通の目標

「ストック型社会」
の実現

安全・安心な
不動産取引の実現

多様なライフスタイル・
地方創生の実現

エリア価値
の向上

新たな需要
の創造

すべての人が安心して
暮らせる住まいの確保

不動産教育・
研究の充実

5 賃貸住宅管理業者の社会的な責務

賃貸住宅管理業の登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者 <SHEET3 参照>

賃貸住宅管理業者の社会的役割

①資産運営のプロとしての役割

資産のポートフォリオ



賃貸人の賃貸住宅経営を
総合的に代行

②循環型社会への移行に貢献



街並み&景観、
まちづくりにも貢献

③業務に関する専門知識の 研鑽と人材育成



6 賃貸住宅管理業者に求められる役割

①依頼者の資産有効活用の促進、 安全維持と最大限の収益確保



②賃借人保持と快適な環境整備



③透明性の高い説明と報告



④経営基盤の強化・経営者と 従事者の品位、資質、知識と 業務遂行能力



⑤新たな経営管理手法の研究と提案



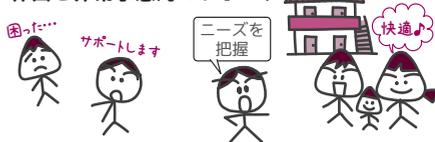
⑥能動的・体系的管理の継続



⑦善管注意義務の遂行、 公共の福祉と社会貢献



⑧入居者の快適な生活空間の 作出と非常事態時のサポート



1 賃貸不動産管理の意義と賃貸住宅管理業者

後回LOK



頻出度

A B C

難易度

1 2 3

このシートでは、賃貸不動産管理の意義と、それを担う賃貸住宅管理業者の役割と責務の全体像について学んでいきます。

賃貸住宅管理業は、「日本標準産業分類」において不動産管理業に位置付けられており、業務の範囲や社会的な役割も多岐にわたります。

不動産管理は、かつては貸主の賃貸住宅経営のために行われてきました。しかし、賃貸住宅が適切に利用・管理されることは入居者の利益にとどまらず、物件周辺の環境や街並みの形成を通じて地域社会全体に貢献するものとされています。そのため、賃貸住宅管理業者の職務の重要性も高まりつつあります。

1 賃貸住宅の管理をめぐる環境・ニーズの変化

賃貸物件の管理は、かつては媒介契約の延長として位置付けられており、管理業務についても、貸主(賃貸人)^{かしぬし ちんたいにん}であるオーナーが自ら対応するケースが一般的であり、専門家による管理のニーズは比較的低いものでした。

しかし近年では、賃貸住宅を取り巻く環境の変化により、管理業務全般を総合的に担う専門家による管理のニーズが高まっています。

その背景には、たとえば定期建物賃貸借契約制度の創設(SHEET 23 参照)などにより、多様な賃貸借契約形態の中から適切な契約を選択する必要が生じ、専門的な判断が不可欠になったことが挙げられます。

また、不動産証券化の進展(SHEET 28 参照)により、賃貸物件のオーナーが不特定多数となるケースも見られ、実物所有者から投資家への移り変わりに対応することも求められています。

さらに、情報化社会の進展により、当事者が持つ情報量が格段に増え、専門知識の必要性が一層高まりました。

これらの環境変化に加え現在では、消費者保護の観点から、借主(賃借人)^{かりぬし ちんしゃくにん}を消費者と位置付けて不動産賃貸借関係を捉える動きも進んでいます。借主の立場を配慮した管理を行い、優良な借主に長く契約を継続してもらうことは、貸主にとっても利益につながります。

このように、時代の流れとともに賃貸住宅をめぐる環境や管理に求められる視点が変化するなか、賃貸住宅の管理を通じて社会的な役割を果たすためには、貸主・借主との信頼関係を確保していくことが重要になります。

賃貸住宅管理者（**SHEET 3** 参照）は、**信頼関係の構築と維持**に最大限の配慮を行い、法令や契約に基づいた適正な管理を実践する必要があります。

そのためには、法令等の**コンプライアンスを重視した管理**を行う必要があります。

契約で禁止された行為や、契約上の**義務を怠る行為**は契約違反であり、当然許されません。それに加えて、契約違反にはあたらなくても**契約の趣旨に照らして不適切とされる行為**についても、慎むべきだという高い倫理観が求められます。

2 「賃貸住宅管理」とは？

管理者に求められる業務は多岐にわたっており、「賃貸住宅管理」という用語には、複数の意味があります。なお、「管理」という用語は「マンション管理業務」でも用いられますが、意味や対象は異なります。

① 通常多く行われる業務の流れに沿った賃貸住宅管理

「賃貸住宅管理」という用語は、まず、貸主からの委託を受け、借主との間で交わされる**賃貸借契約に関する事務**を円滑に運営するために、**契約の準備段階から契約の継続中**、そして終了時に至るまでに行われる**一連の業務**を指して用いられます。これは、通常多くの管理者が行っている業務の流れに沿った賃貸住宅管理のことを意味します。

② 宅建業者が行う媒介行為も含む賃貸住宅管理

たくち たてものとりひきぎょうしゃ たっけん
宅地建物取引業者（宅建業者）が管理者を兼ねている場合には、上記①の業務に加え、借主との賃貸借契約締結に向けた**媒介行為**（**SHEET 29** 参照）も業務に含まれることがあります。このようなケースでは、借主の募集から契約の成立までを支援するという、宅建業者ならではの役割を果たすことになります。

③ 賃貸住宅管理法の賃貸住宅管理者による賃貸住宅管理（**SHEET 3** 参照）

賃貸住宅管理法では、**賃貸住宅管理者**による**管理業務**を「**維持保全業務**」または「**維持保全業務と併せて行う家賃等の金銭の管理業務**」と定義しています。

維持保全業務とは、賃貸住宅の点検・清掃・修繕などを一貫して行う業務を指し、この維持保全業務と併せて行う場合に限り、家賃などの金銭の管理も管理業務に該当することになります。

④ 賃貸経営の支援も含む賃貸住宅管理

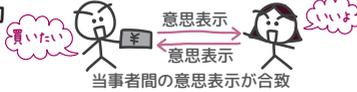
管理者は、管理業務の対象となる物件の所有者である貸主から、賃貸経営に関する助言や提案などの協力を求められることがあります。こうした要請に応じて行われる賃貸経営の支援も、賃貸住宅管理の一部として捉えられることがあります。

SHEET 6 管理受託契約の性質 / 賃貸住宅標準管理受託契約書

1 法律行為と契約

法律行為：「これがやりたい！」という意思表示に基づいて行う行為に法律がお墨付きをくれること

契約



- ✓ 契約は「いいよ」という通知が届いたとき成立 (到達主義)
- ✓ 契約に書面は不要だが、あるとトラブル防止に
- ✓ 公序良俗に反する契約は無効 (絶対的な無効)

法律効果

契約自由

原則	法令等による制約の例
契約締結の自由	終身建物賃貸借
内容決定の自由	公序良俗違反・強行規定違反
方式の自由	書面ですなど方式の定めがある
相手方の選択の自由	基本的人権の侵害、差別的取扱



2 委任

委任契約

委任契約は原則として書面は不要

※賃貸住宅管理業法上の管理受託契約では書面が必要



受任者の義務

- ① 善管注意義務
- ② 自己執行義務
 - ✓ 原則として自分で行う (あらかじめ委任者の承諾を得ればOK)
- ③ 報告義務
 - ✓ 委任者から請求されたらいつでも報告
 - ✓ 委任終了後は遅滞なく報告
- ④ 受取物の引渡義務 (利息などが生じたらその利息も渡すよ)



受任者の権利

- ① 報酬請求権 (特約があれば)

報酬支払時期：原則後払い

途中で終了したとき：履行の割合に応じて請求可
 ※管理業者の場合、商人なので特約がなくても報酬を請求できる

商法

- ② 費用前払請求権
- ③ 費用償還請求権



委任の解除

通って効力が生じること

いつでも自由に解除OK、遡及効はない

ただし ↓ は損害賠償 (やむを得ない場合を除く)

- ✓ 相手方に不利な時期に解除
- ✓ 受任者の利益をも目的とする契約を解除

委任契約の終了事由

委任者	受任者
死亡、破産手続開始の決定	
—	後見開始の審判

※当然に終了

3 請負

請負契約



報酬

- ↓ なら注文者が受ける利益の割合に応じて
- ✓ 注文者の責めに帰さない理由で完成不可
- ✓ 仕事の完成前の解除

報酬の支払時期

原則 引渡しと同時に



仕事の目的物が引渡しを

必要としない場合 掃除完了しました (報酬ください)

請負人の担保責任

目的物がイマイチだったら...

追完請求

目的物の補修、代替物の引渡しなどによる履行の追完を請求OK

報酬減額請求

相当の期間を定めて追完の催告をしても追完がないとき報酬の減額を請求OK

損害賠償請求

追完請求・報酬減額請求とともに債務の履行に代えて損害賠償請求OK

契約解除

(原則) 注文者から解除OK (担保責任) 債務不履行のとき注文者から解除OKだが軽微なら×

担保責任の制限

- ・ 不適合を知った時から1年以内に通知しなければ ×
- ・ ↓ で生じた不適合については担保責任を負わない

- ✓ 注文者が提供した材料
- ✓ 注文者から与えられた指示



※ただし、請負人が材料や指示を不適当だと知りながら告げなかったときは担保責任を負う

管理受託契約の性質

管理受託契約は ↓ のいずれかの性質

- 委任(準委任) 請負 委任&請負

4 賃貸住宅標準管理受託契約書

国土交通省が作った管理受託契約のひな型 ←法令ではない

- ・内容を変えてOK、特約もOK
- ・契約締結時書面の要件◎



賃貸住宅標準管理受託契約書の構成



基本情報と頭書 + 住戸明細表 + 契約条項

作成にあたっての注意点 コメント(利用の指針)

重説の推奨書式と同じ (SHEET5 参照)

基本情報と頭書

(筆頭)	契約当事者(貸主+賃貸住宅管理業者)と業務管理者
(1) 管理業務の対象となる賃貸住宅	建物の名称・所在地等、住戸部分は「住戸明細表」に記載、建物・附属設備等
(2) 契約期間	始期と終期、契約期間(〇年〇月間)
(3) 管理業務の内容及び実施方法・第三者への再委託	点検・清掃・修繕・家賃の徴収・その他について実施箇所と内容頻度を記載。その業務を管理業者が行うか委託するかを☑できる。委託先も記載。
(4) 管理報酬	報酬の額、支払期限と支払方法(振込または持参、振込の場合は口座情報も記載)
(5) 管理業務に要する費用	管理報酬以外に発生する費用(空室管理時の水道光熱費、更新手数料など)
(6) 家賃及び敷金等の引渡し	家賃の金額・支払期限&方法、敷金の金額(家賃の〇か月)・支払期限&方法
(7) 家賃、敷金、共益費その他の金銭における分別管理の方法	貸主と管理業者の財産を分別管理する方法を記載
(8) 入居者への対応に関する事項	入居者へ周知する内容と周知方法を記載
(9) 管轄裁判所	契約に関する紛争の管轄裁判所を記載
(10) 特約条項	契約当事者が個別に定める追加条項を記載

ライン部分をおさえると覚えやすいよ

契約条項

家賃及び敷金等の引渡し

敷金等は速やかに]貸主に引き渡さないと家賃は期日までに]いけない



鍵の管理・保管

鍵の管理は貸主が行う
管理業者は一時的預かりOK



住戸への立入調査

管理業者は必要なとき住戸に立ち入りOK
※緊急時以外は入居者に通知し承諾を得なきゃダメ



反社会的勢力の排除

自らや役員が反社会勢力ではない}などを確約
脅迫・暴力行為をしない



代理権の授与

貸主を代理する:家賃等の徴収、未収金の督促、入居者からの通知の受領
貸主の承諾得てから代理する:更新、入居者との{修繕/原状回復}の協議

入居者への対応

管理業者→入居者へ
管理業務の内容・実施方法・連絡先}を通知
契約の終了



管理受託契約の性質 / 賃貸住宅標準管理受託契約書

戦略次第



頻出度

A B C

難易度

1 2 3

管理受託契約は、貸主から管理業務を委託される契約です。

このシートでは、契約および請負契約^{うけおい}の義務や責任、契約の終了要因を整理し、管理受託契約が民法上どのような契約類型に分類されるのか学びます。そのうえで、賃貸住宅標準管理受託契約書の内容を確認し、標準的な契約内容について理解します。

1 法律行為と契約

管理受託契約の法的性質を理解する前提として、契約の原則や制約について確認します。

法律行為

法律行為とは、意思表示に基づいて法的に権利や義務を生じさせる行為のことをいいます。法律行為は、法的な効果(法律効果)を発生させることを目的としており、日常生活のいたる所で行われています。契約はその代表的な例です。

契約

契約とは、当事者間の**意思表示が合致**することで成立する法律行為のことです。

契約は、一方が申し込みの意思表示をして、相手が承諾の意思表示をしたときに成立します。

なお、民法では、意思表示の通知が相手方に到達した時点でその効力が生じる**到達主義**が採用されています。

契約自由

契約は、誰もが自由にできるという、**契約自由の原則**が認められています。一方で、法令によって制約を受けることがあります。

契約自由の原則とその制約には、以下のようなものがあります。

①契約締結の自由

(原則)契約を締結するかしないかを自由に決めることができます。

(制約の例) ^{しゅうしんたてもの}終身建物賃貸借 (SHEET 23 参照) では、賃借人が死亡すると賃貸借契約は終了しますが、同居していた配偶者^{はいごうしや}などが一定の期間内に貸主へ居住継続の意思を申し出た場合、貸主はその者と終身建物賃貸借契約を締結しなければなりません。

②内容決定の自由

(原則)どのような内容の契約をするかを自由に決めることができます。

(制約の例) ^{こうじりょうどく}公序良俗に違反するものや、^{きょうこうきてい}強行規定に違反する内容の契約は効力が認めら

れません。公序良俗とは、社会の一般的な秩序や道徳観念を指し、公序良俗違反かどうかは過去の裁判例を参考に判断されます。

また、強行規定とは、法律の規定と異なる内容を定めた特約は無効になるというものです。たとえば、借地借家法しやくちしやくかほうの条文の多くは、借主に有利な特約は有効とされる一方で、不利な特約は無効とする一方的強行規定となっています。そのため、「期間満了時に契約が当然終了する」「(定期建物賃貸借契約以外の賃貸借契約の締結時に設定される場合の)期間満了時に解約する」といった内容の特約は、借地借家法の強行規定に反するため無効となる場合があります。

③方式の自由

(原則)いかなる方式で契約を行うかを自由に定められますので、契約は口頭でも成立し、書面の作成などの方式は必須ではありません。

(制約の例)法令に特別の定めがある場合は、その方式に従わなければ契約の効力が認められません。たとえば、定期建物賃貸借 (SHEET 23 参照) や終身建物賃貸借、保証契約 (SHEET 21 参照) などは、それぞれ書面や電磁的記録による契約締結が必要です。

④相手方選択の自由

(原則)誰を相手方として契約するか自由に選択することができます。

(制約の例)外国人であることを理由に入居を拒むことは、基本的人権の侵害にあたり、許されません。また、障害を理由として入居を拒むことは不当な差別的取り扱いであり、違法となります。

2 委任

委任契約

委任契約とは、当事者の一方(委任者)が法律行為じゆんしやをすることを相手方(受任者)に委託し、受任者がこれを承諾することで成立する諾成契約だくせいけいやくです。

原則として、契約締結に書面は必要ありません。ただし、賃貸住宅管理業法では、管理受託契約の締結時に、賃貸住宅管理業者が委託者に書面を交付することが義務付けられています。

なお、法律行為ではない事務じゆんしやの委託は準委任と呼ばれますが、民法上、委任の規定が準委任にも適用されます。

受任者の義務

受任者には、以下の義務が発生します。

①善管注意義務

委任契約は、当事者間の信頼を基礎とする契約です。そのため、受任者は、委任事務を

SHEET 14 耐震診断、耐震改修

1 耐震診断

建物に必要なとされる耐力と現に保有している耐力を比較して評価

木造建物

耐震診断

	対象	内容
誰でもできるわが家の耐震診断	一般人	一般人でも自らできる簡単な診断法
一般診断法	建築士・建築関係者	耐震補強の必要性を診断、原則として非破壊の調査
精密診断法	建築士	補強の必要性が高いときにより正確に診断、一部破壊

耐震改修方法（軽量鉄骨含む）

基礎と土台、柱と梁を金物を使い補強

筋かい

強い壁をバランスよく増やす

筋かい設置 構造用合板設置

地震を吸収するダンパーを取り付ける

他にも
・既存の壁の補強 ← 構造パネルなど
・開口部の補強 ← 筋かいなど
も有効

筋かいプレート設置

羽子板ボルト設置

無筋コンクリート基礎の場合
既設基礎に鉄筋コンクリート造の基礎を抱き合わせるように補強

鉄筋コンクリート造建物

耐震診断 予備調査によって耐震診断のレベルを判断

	内容
第1次診断	各階の柱・壁のコンクリート断面積と、その階が支えている建物重量から計算する簡便な方法
第2次診断	各階の柱・壁のコンクリート断面と鉄筋配置から、強度、粘り強さを計算して診断 低層向き
第3次診断	第2次診断に加え、梁も考慮するので精度が上がる

耐震改修方法（SRC造含む）

補強フレーム増設	耐震壁・筋かい増設	柱の補強（繊維シート）	柱の補強（鋼板巻き）
新たな補強フレームを増設	鉄筋コンクリート造で、耐震壁、鉄骨プレース（筋かい）を増設	柱に炭素繊維シートを巻いて補強	柱に鋼板を巻いて補強

2 耐震構造など

耐震基準の必要性能

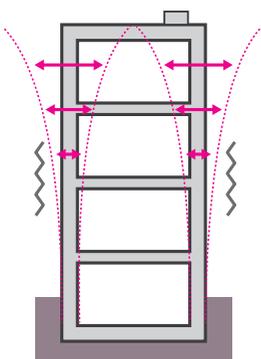
中地震(震度5強程度)に対して	構造体は軽微なひび割れ程度で、建物そのまま使用可能とする
大地震(震度6強～7程度)に対して	構造体は損傷するが、倒壊せず人命を守る

地震対策としての構造方式

①耐震構造

建物を堅固にして地震に耐える

- ✓ 構造を一部損傷させてエネルギーを吸収
- ✓ 非構造部材についても耐震補強を行う

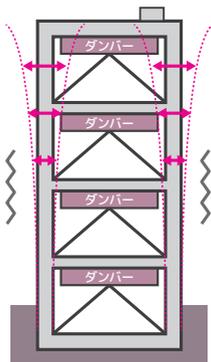


上階の揺れが大きい

②制振(制震)構造

建物にダンパーなどを設け、地震力を吸収

- ✓ 各階のダンパーでエネルギーを吸収
- ✓ ③より工費が低く改修にも向いている

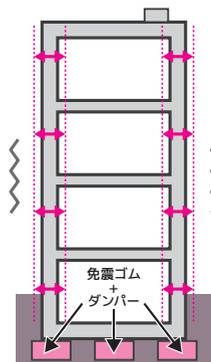


揺れは①と③の間くらい

③免震構造

基礎と建物本体との間にクッションを設け、振動を低減

- ✓ 免震装置で振れを直接建物に伝えない
- ✓ 免震装置の維持管理が必要で、改修には利用されにくい



揺れが小さい

3 地震発生後の被災建物の調査・判定など

①応急危険度判定

余震で倒壊する危険性調査
→ 建物使用制限の要否判定

外観調査が中心
知事などが認定した
建築技術者が
地方公共団体の
要請で実施



危険度を3ランクのステッカーで表示

危険(赤)、 要注意(黄)、 調査済(緑)



②被災度区分判定

建物の被災度や復旧の要否を判定
建築物の内部に立ち入り被害状況を調査
建築技術者が建物所有者の依頼で実施



③り災証明

保険の請求や税の減免などに用いる家屋の
財産的被害程度を市町村長が証明
(全壊・半壊など)



14 耐震診断、耐震改修

後回LOK



頻出度

A B C

難易度

1 2 3

日本ではこれまでに度々大きな地震が発生し、その被害を受けて耐震基準や関連法令が見直されてきました。1968年の十勝沖地震を受け、1971年に建築基準法施行令が改正され、鉄筋コンクリート造柱のせん断設計法などが見直されました。また、1978年の宮城県沖地震を受け、1981年に耐震基準が改正され、いわゆる新耐震設計法が導入されました。

このシートでは、こうした歴史的背景を踏まえて発展した耐震診断と耐震改修の基本を学びます。また、地震後に行われる調査や判定方法についても理解します。

1 耐震診断

建物に必要な耐力と現に保有している耐力を比較し、大地震の際どの程度の被害を受けるか**評価・判定**することを**耐震診断**といいます。2013年の建築物の耐震改修の促進に関する法律改正(改正耐震改修促進法)により一部の建物に耐震診断が義務付けられました。

賃貸住宅については、共同住宅に限り、原則として昭和56年5月31日以前に新築工事に着手し、かつ3階以上で延べ面積が1,000㎡以上のものは**特定既存耐震不適格建築物**とされます。特定既存耐震不適格建築物に該当する建物は、耐震診断を行い、診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、**耐震改修**を行うよう努めなければならないという**努力義務**が定められています。

また、所管行政庁は、必要があると認める場合には、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震診断や耐震改修の実施を確保するための指導や助言を行うことができます。なお、耐震診断や耐震改修の方法は、建物の構造によっても異なります。

木造建物

木造建物における**耐震診断**の流れは、まず、**誰でもできるわが家の耐震診断**で診断を行います。そして、耐震性の心配などから、専門家による診断を依頼した場合、専門家が**一般診断法**または**精密診断法**を用いて診断を行います。一般診断法で耐震性に問題があると判定された場合には、原則として精密診断法による診断を行い、最終的な補強の要否を判定します。また、補強を行った後の診断にも原則として精密診断法による診断を行います。

誰でもできるわが家の耐震診断は木造住宅の所有者である一般の人向けの診断法です。「耐震診断問診表」に従って点数をつけることで判定を行い、一般の人でも自ら行うことができる簡単な診断方法です。

一般診断法は、建築の知識や経験のある建築士や建築関係者向けの診断法で、耐震補強

の必要性の判定をするために用いられます。原則として、内装材や外装材を剥がさず、外観からの目視による非破壊調査によって実施されます。

精密診断法は、高度な知識や経験を持つ建築士向けの診断法です。補強の必要性が高いときに、より正確に診断を行うために用いられます。一部の内装材や外装材を剥がす破壊調査や、詳細な計算に基づいて診断を行い、精度の高い結果を得ることができます。

耐震改修方法(軽量鉄骨含む)

木造や軽量鉄骨造の賃貸住宅の耐震改修方法には、主に以下のような方法があります。

基礎と土台、柱と梁といった**接合部分**については、羽子板ボルトや筋かいプレートなどの金物を用いて接合部を緊結きんけつすることで補強を行います。

基礎については、既存の基礎が無筋コンクリート造である場合、鉄筋コンクリート造の基礎を新たに設け、抱き合わせるように補強する方法があります。

壁については、構造用合板などの面材めんざいや筋かいを用いて、耐力壁を増設することによって補強する方法があります。また、既存の壁を構造パネルなどで補強する方法や、筋かいによって開口部を補強する方法も効果的です。

吹き抜け部分が大きい場合には、既存床材の補強や火打ち梁ひうちばりの増設を行います。

また、**制震装置**(ダンパー 2)耐震構造 参照)を建物に取り付ける方法もあります。

鉄筋コンクリート造建物

耐震診断

鉄筋コンクリート造建物耐震診断は、**予備調査**を含む建物調査、耐震指標の算定、耐震性能の判定という流れで行います。予備調査により、どのレベルの耐震診断を行うか判断します。計算方法は、診断のレベルに応じて第1次診断から第3次診断まであります。

第1次診断は、各階の柱と壁のコンクリート断面積と、その階が支持する建物重量をもとに算定する簡便な方法です。比較的壁が多い建物に適しています。

第2次診断は、各階の柱と壁のコンクリート断面と鉄筋の配置から、部材の強度や粘り強さを考慮して終局耐力(壊れる直前の耐力)を計算し、必要な耐力と比較する方法です。

第3次診断は、第2次診断で考慮する柱および壁に加え、梁の要素も含めて行う方法です。

第2次診断と第3次診断では、第3次診断の方が診断精度は上がりますが、建物の規模や構造などによっては、第2次診断の方が適している場合もあります。特に、築年数が古い建物や比較的low層の建物では、第2次診断が適していることが多いです。

第1次診断は簡便な方法のため、その結果だけで補強設計を的確に行うことは難しく、実務上は第2次診断以上を実施することが一般的です。診断次数を指定して業務が発注されるケースも多く、適用する診断レベルは貸主と十分に協議する必要があります。

耐震改修方法(SRC含む)

鉄筋コンクリート造、壁式鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)の