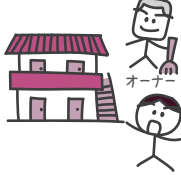


SHEET 1 賃貸住宅の管理と国の施策

1 賃貸住宅の管理をめぐる環境・ニーズの変化

昔 媒介契約の延長



専門家の管理ニーズ **低**

近年

賃貸借契約形態の多様化
専門的な知見による契約形態の選択

不動産証券化の進展

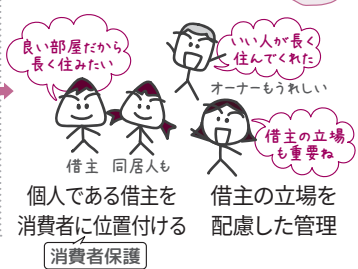
実物所有者から投資家への変遷に対する対応

情報化社会の進展

専門知識の必要性

専門家の管理ニーズ **大**

消費者保護の観点からの管理 **現在**

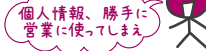


信頼関係の確保

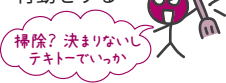
コンプライアンスを重視

↓
貸主・借主と信頼関係の確保と維持
そのためには…

✓ 契約違反をしない
✗ 禁じられたことをする
✗ 約束を守らない



✓ 契約の趣旨からみて不適切な行為をしない
✗ 契約の考えに反した行動をする



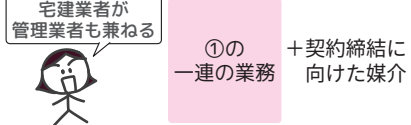
2 「賃貸住宅管理」とは？

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 4 参照**

賃貸住宅管理業法では賃貸住宅の

維持保全業務 家賃等の金銭管理業務
※維持保全業務と併せて行う

の2つを「管理業務」という

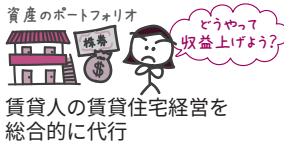
④ 賃貸経営の支援も含む賃貸住宅管理



3 賃貸住宅管理業者の社会的な責務

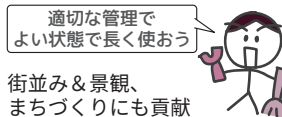
賃貸住宅管理業者：登録を受けて賃貸住宅管理業を営む者

① 資産運営のプロとしての役割



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



③ 業務に関する専門知識の研鑽と人材育成 **SHEET 4 参照**

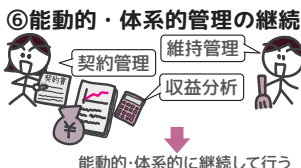


4 賃貸住宅管理業者に求められる役割

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



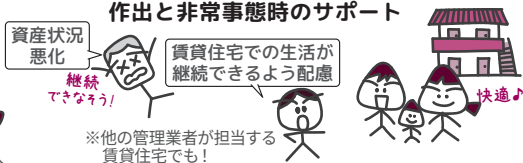
④ 経営基盤の強化・
経営者と従事者の
品位、資質、知識と
業務遂行能力



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



5 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〕

(1) 「住まうヒト」の視点

- 目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備
- 目標2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現
- 目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備
- 目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

- 目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
- 目標8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成
- 目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

(2) 「住まうモノ」の視点

- 目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
- 目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築

(3) 「住まいを支えるプレイヤー」の視点

- 目標10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展
- 目標11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

6 不動産業ビジョン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

1 賃貸住宅の管理と国の施策


 次回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、そして賃貸住宅に関する施策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、その業務の範囲や社会的な役割は多岐にわたります。

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、^{かしぬし ちんたいにん}貸主(賃貸人)の自主管理によって対応することが可能であり、専門家による管理のニーズは必ずしも大きくありませんでした。

専門家への委託も、賃料の収納業務に限定され、**媒介契約の締結の延長**として行われることが多かったとされています。

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^{てい き たてものちんたいしやく}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)などにより、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変遷**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、当事者が賃貸住宅に関して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、^{かりぬし ちんしゃくにん}借主(賃借人)を消費者と位置付けて不動産賃貸借関係をとらえる動きも進んでいます。また、**優良な借主に長く契約を継続**してもらいたいという貸主のニーズの高まりから、**借主の立場に配慮した管理**を行うことも求められています。

信頼関係の確保

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 4** 参照）は、**信頼関係の構築と維持**に最大限配慮し、**法令等の遵守（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、あってはなりません。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な行為**もしないという管理業務の遂行が求められています。

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、以下の①～④で説明するような、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、意味や対象は異なるため、ここでは詳しく説明しません。

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 たつけん
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。

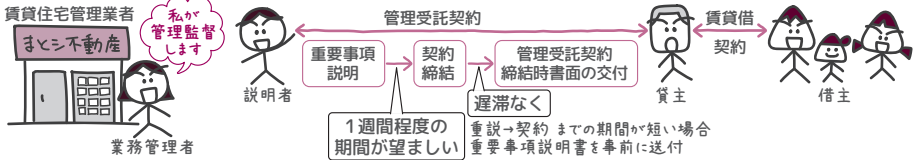
③ 賃貸住宅管理法の賃貸住宅管理者による賃貸住宅管理（**SHEET 4** 参照）

賃貸住宅管理法では、**賃貸住宅管理者**による**管理業務**を賃貸人から委託を受けて行う「**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、**居室および共用部分なども含む賃貸住宅**の点検・清掃・修繕等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、家賃等の金銭の管理も管理業務に該当することになります。

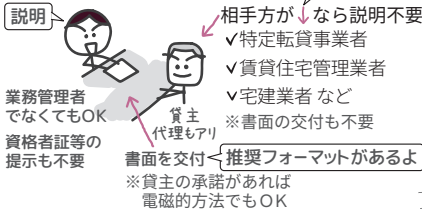
SHEET 6 管理受託契約の締結

1 管理受託契約締結までの流れ



2 重要事項説明

契約締結前までに実施



管理受託契約 重要事項説明書 (第一面)

関する法律第13条の規定に基づき、次のとおり説明します。

太字&12ポイント以上

この書面には、管理受託契約を締結する上での留意点が記載されています。あらかじめよくお読みいただき、ご不明な点はご確認ください。

十分読むべき旨

(1) 管理受託契約を締結する賃貸住宅管理業者の商号等

賃貸住宅管理業者 (乙)	商号 (名称)	まとし不動産株式会社 ← 8ポイント以上
	代表者	代表取締役 開田 泰三 東京都中央区銀座×××××

3 管理受託契約締結時書面の交付

契約を締結したら遅滞なく契約締結時書面を交付

- ✓重要事項説明書と契約締結時の書面は同一の書面にはできない
- ✓必要な事項が記載された契約書なら契約締結時の書面とすることができる



4 重要事項説明/契約締結時書面の内容



	重要事項説明	契約締結時書面
契約の概要	賃貸住宅管理業者の商号、名称または氏名、登録年月日、登録番号	○
	対象となる賃貸住宅 所在地、構造、面積、建物・附属設備など	○
	報酬、支払時期および方法	○
	報酬に含まれていない管理業務に関する費用で、賃貸住宅管理業者が通常必要とするもの 水道光熱費や空室管理費など	—
	契約期間 始期、終期、期間	○
維持保全	管理業務の内容および実施方法 回数や頻度を明示	内容/実施方法
	管理業務の一部の再委託について 再委託する業務の内容、再委託予定者を説明	定めがあるとき
	委託者への報告 報告内容や頻度	○
その他	賃貸住宅の入居者に対する管理業務の内容および実施方法の周知	○
	責任および免責	定めがあるとき
	管理受託契約の更新および解除	定めがあるとき

原則新規契約と同じ扱い
説明と書面は
変更部分だけでOK

5 管理受託契約変更契約の取り扱い

「管理受託契約変更契約」とは：重要事項として説明すべき事項を変更する契約
変更契約の際の重要事項説明と契約時書面の要否

		法施行後に契約締結	法施行前に契約締結
内容変更を伴う契約変更		要(変更部分のみ)	要(全部)
更新契約 (契約期間の 変更)	内容変更なし	不要	不要
	内容変更あり	要(変更部分のみ)	要(全部)

ただし **形式的な変更** なら説明・書面の交付は不要
 ✓ 相続や、賃貸住宅の売却により貸主が変更になった場合 ← **オーナーチェンジ**
 → 管理受託契約が承継されても新たな貸主に
 契約内容が分かる書類の交付をすることが望ましい



6 IT による重要事項説明等

IT を活用した重要事項説明

以下の①～④の要件を満たせばITによる重要事項説明もOK

電磁的方法による提供

✓ 提供方法や記録方法を示したうえで、相手方が承諾したことが記録に残る方法で承諾を得る
 ✓ 出力して書面を作成でき、改変が行われていないか確認できるようにする
 ✓ 貸主から電磁的方法による提供を受けない旨の申し出があった時は電磁的方法による提供をしてはいけない(再び承諾を得たら○に)

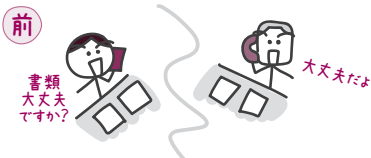


7 電話による重要事項説明

以下の①～④の要件を満たせば管理受託契約変更契約の重要事項説明は電話もOKに ※変更時のみ 管理受託契約締結時は×



- ① 事前に重要事項説明書等を送付し、貸主に十分な判断時間をとらせる
- ② 貸主から依頼があった
- ③ 貸主が重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあることについて、重要事項説明開始前に確認している
- ④ 貸主が電話による説明をもって内容を理解したことについて、重要事項説明後に確認している



6 管理受託契約の締結

超重要!



頻出度

A B C

難易度

1 2 3

専門の管理業者が関与する賃貸住宅経営には、**管理受託方式**と**サブリース方式**の2つの方式があります。このシートでは、管理受託方式における**管理受託契約**の締結について学習します。ここでは、**賃貸住宅管理業法**および関係法令、ならびに「**解釈・運用の考え方**」「**制度概要ハンドブック**」等の国土交通省資料に基づいて整理しています。試験では資料名を明示する出題もありますが、問われる内容は本シートの整理事項で対応できます。

管理受託方式の賃貸住宅経営

管理受託方式とは、賃貸住宅のオーナーである貸主が、管理業者に**管理業務を委託**して、賃貸経営を行う方式です。

管理受託方式では、管理業者は貸主の代理として賃料の收受や契約条件の交渉を行うとともに、貸主の委託によって賃貸住宅の維持保全を実施します。なお、借主の募集業務については宅地建物取引業者が関与します。貸主が賃貸住宅管理業者に賃貸住宅の管理業務を委託する際には、**管理受託契約**を締結します。

1 管理受託契約締結までの流れ

管理受託契約締結までの流れは、大きく**管理受託契約締結前の重要事項説明**と、**管理受託契約締結時の書面交付**の2つの段階に分かれます。

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を**締結する前に**、管理業務を委託しようとする貸主に対し、**重要事項**を記載した**書面を交付**して**説明**をする義務があります。

貸主が契約内容を十分に理解したうえで契約を締結できるよう、**重要事項説明から契約締結までには1週間程度の期間を設ける**ことが推奨されています。なお、契約締結までの期間を短縮せざるを得ない場合には、**事前に重要事項説明書等を送付**し、その**送付から一定期間後に説明を実施**するなど、貸主が契約締結の判断を行うまでに**十分な時間をとる**ことが望ましいとされています。

重要事項説明を経て管理受託契約が締結された場合、賃貸住宅管理業者は**管理受託契約締結時書面を貸主に交付**しなければなりません。

なお、**業務管理者**は、管理受託契約の締結前に行う重要事項説明や書面の交付、および契約締結時の書面交付について、書面の記載内容の明確性や、契約内容の法令適合性、説明の方法の妥当性について、必要な**指導**や**監督**を行います。

ちなみに、賃貸住宅に借主が入居する際には、貸主と借主の間で**賃貸借契約**が締結され

ます。この賃貸借契約は管理受託契約とは別の契約であり、その当事者は貸主と借主です。

2 重要事項説明

賃貸住宅管理業者は、管理受託契約を締結する前に、貸主に対して契約内容や履行に関する重要事項を記載した書面を交付し、説明を行う義務があります。

この説明は管理受託契約重要事項説明と呼ばれ、業務管理者や一定の実務経験を有する者など、専門的な知識と経験を持つ者によって行われることが望ましいとされています。ただし、業務管理者の管理・監督のもとに行えば、必ずしも業務管理者が行わなければならないわけではありません。

説明にあたっては、貸主の知識や経験、財産状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力等に応じた説明を行うことが望ましく、貸主の属性やこれまでの賃貸住宅経営の実績にも留意する必要があります。

また、重要事項説明は賃貸住宅管理業者の従業員が行う必要があるため、原則として出向先の社員等へ重要事項説明を委託することはできません。ただし、出向者が出向元の指揮命令下で重要事項説明を行うことが正式に定められている場合は、出向先の社員等へ委託することができます。

なお、重要事項説明時において、資格者証や従業員証明書の提示義務はありませんので、請求があったときに従業員証明書を提示すれば足ります。

説明の相手方

原則として、重要事項説明は管理受託契約の相手方本人である貸主に対して行う必要があります。ですが、貸主本人の意思により、委任状等をもって代理権を付与された者に対して説明を行った場合は、当該説明を行ったものと認められます。ただし、賃貸住宅管理業者が貸主に代理人を紹介して選任させたうえで、その代理人に説明を行うなどの例外的な場合には、その代理人が貸主に対して当該説明をしたと評価される事情がない限り、契約の相手方への説明義務を果たしたとは認められません。

また、貸主が管理受託契約に関する専門的な知識および経験を有すると認められる場合、重要事項の書面交付および説明は不要となります。具体的には、賃貸住宅管理業者、特定転貸事業者、宅地建物取引業者、特定目的会社、組合、賃貸住宅に係る信託の受託者（委託者等が賃貸住宅管理業者、特定転貸事業者、宅地建物取引業者、または特定目的会社のいずれかに該当する場合に限る）、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社です。

書面の交付

管理受託契約重要事項説明の書面は、書面の内容を十分に読むべき旨を太枠の中に太字波下線で示し、12ポイント以上の大きさ（日本産業規格Z8305に基づく）で記載し、書面

SHEET 14 建物と地震

1 耐震診断・耐震改修

耐震診断とは

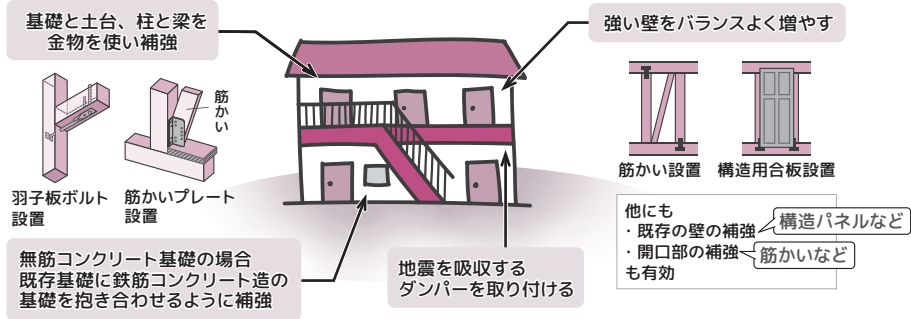
建物に必要なとされる耐力と現に保有している耐力を比較 → 大地震の際の被害程度を評価・判定

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）



鉄筋コンクリート造建物

耐震診断 建物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 居ながら施工OK	鉄筋コンクリート造で、耐震壁、鉄骨ブレース（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 建物の地震対策

耐震基準の必要性能

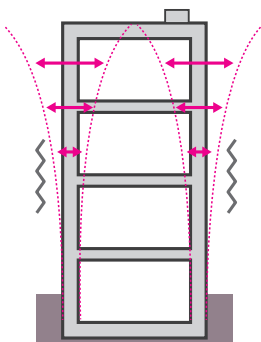
中地震(震度5強程度)に対して	構造体は軽微なひび割れ程度で、建物はそのまますり可能とする
大地震(震度6強～7程度)に対して	構造体は損傷するが、倒壊せず人命を守る

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

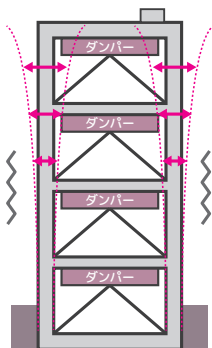


上階の揺れが大きい

②制振(制震)構造

建物の骨組み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

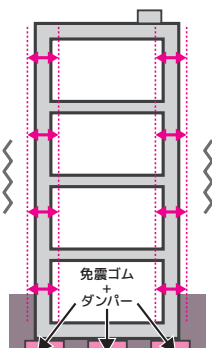


揺れは①と③の間くらい

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



地方公共団体

建築技術者

危険度を3ランクのステッカーで表示

危険度(赤)、要注意(黄)、調査済(緑)



②被災区分判定

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



建物所有者

建築技術者

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)



市町村長

被災者

14 建物と地震


 次回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の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・耐震改修

耐震診断とは

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、3階以上かつ床面積が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**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、最終的な補強の可否を判定します。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、より正確に補強の必要性の診断を行うために用いられます。

精密診断法には保有耐力診断法、保有水平耐力計算による方法、限界耐力計算による方法、時刻歴応答解析による方法の**4種類**があり、一部の内装材や外装材を剥がす破壊調査も含まれます。

耐震改修方法(軽量鉄骨造含む)

木造や軽量鉄骨造の賃貸住宅の耐震改修方法には、主に次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**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**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の増設を行います。

また、**制震装置**(ダンパー **2** 建物の地震対策 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「2017年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」(一般財団法人日本建築防災協会)に基づく

鉄筋コンクリート造の建物耐震診断は、**予備調査**を含む**建物調査**、**構造耐震指標の算定**、**耐震性能の判定**という流れで行います。なお、判定の結果必要とされた場合には、**耐震補強計画**を立案し、耐震工事を実施します。

建物調査をもとに、どのレベルの耐震診断を行うか判断します。耐震診断の計算方法は、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**適しており、**壁の少ない建物**では耐力が**過小評価**されます。

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