

報道関係者各位



2000年の法改正が分けた安全ラインと購入前の注意点 【独自調査で判明】 築20年超で傾きリスク6倍に急増

個人向け不動産コンサルティングや住宅診断を手がける「株式会社さくら事務所」（東京都渋谷区／代表：大西倫加）は、2024年に実施した中古一戸建てのホームインスペクション986件の結果をもとに、「建物の傾き」と築年数の関係を分析しました。通常の内見では確認が難しい構造リスクに焦点を当て、中古住宅購入時に押さえるべき3つの重要視点を、専門家の解説とともに公表しています。本件に関する取材・ご質問は、下記までお気軽にお問い合わせください。

流通主力層「築20～24年」中古住宅は“傾きリスク”の狭間ゾーン

2024年に実施した住宅診断から、築年数と“傾きリスク”の関連性が明らかになりました。

- 「築20年前後」を境に、傾きリスクを示す物件が右肩上がりに増加
 - ↳ 構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高いとされる「1000分の6以上の著しい傾き」や、「不同沈下の可能性を疑う傾斜傾向」の見られる物件の割合が明確に増加
- この築年帯は、**中古住宅市場の“成約平均築年数”（築20～24年前後）と重なっている**

※不同沈下…建物全体均一ではなく不均一に沈んでしまう現象で、構造バランスが崩れ、傾きやひび割れなどの重大な不具合につながります。

傾きリスクの分岐点は“2000年の制度改正”

傾きの主な原因▶①経年による一定の圧密沈下

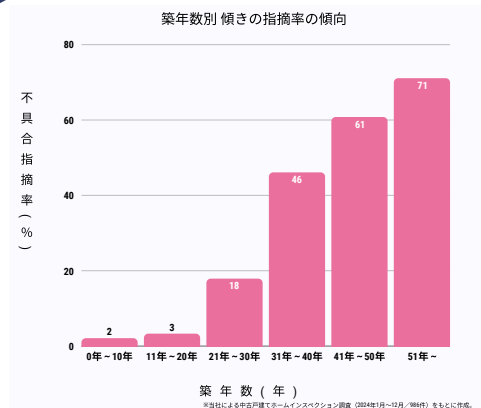
② **2000年に制定された[建築基準法改正]以前に建てられた構造的リスク**

「築20年前後の傾きリスクの急増」は、特に②の制度改正前に建てられたことに起因すると考えられます。

2000年の制度改正で、地盤に応じた設計・施工が標準化

阪神・淡路大震災を受け、2000年の建築基準法改正により、地盤調査とその結果に基づく設計・施工が事実上義務化された。スウェーデン式サウンディング試験などにより地耐力を測定し、適切な構造設計に反映させることが標準となっています。

⇒**改正前の住宅は地盤調査や設計の裏付けが不十分で、不同沈下リスクを抱えている例も少なくありません。**



見逃されやすい“傾き”不具合—3つの盲点

① 内見では把握しづらい

傾きは目視では分かりにくく、売主や仲介業者も気づいていないケースが多数。入居後やリフォーム時に初めて発覚することも。

② インスペクション済みでも油断禁物

「インスペクション済み」と表示されていても、測定が各階1部屋のみなど限定的で、傾きの全体像が把握されていない例も。報告書の記載内容も要確認。

③ 契約後は補償対象外のことも

契約不適合責任の補償範囲は「雨漏り」「白蟻」「水漏れ」「構造材の腐食」などに限られ、「傾き」は対象外となることが多く、注意が必要。

購入前に住宅の状態を見極めるうえで、**ホームインスペクション（住宅診断）は欠かせません**。ただし、リスクを確実に回避するためには、以下のポイントを抑えておくことが重要です。

✓中立的な第三者に診断を依頼 ✓「インスペクション済み」の表示を過信しない ✓不安があれば再インスペクションを検討

「中古一戸建てホームインスペクション」の詳細はこちら

さらに具体的なお話が聞きたい方はお気軽にお問い合わせください。専門家が事例と共に取材にてお話をさせていただきます。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、72,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本

東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101



press@sakurajimusyo.com

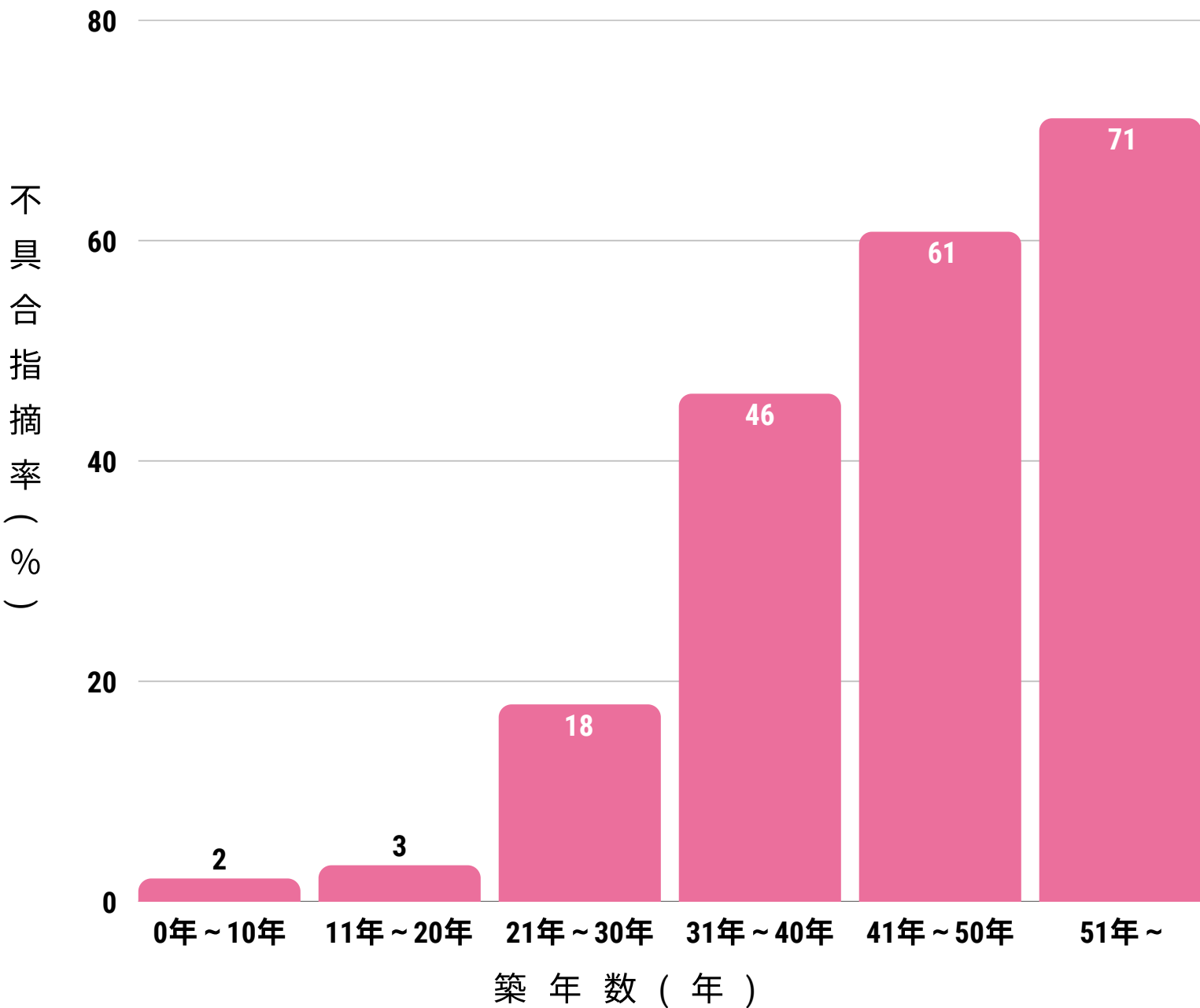
03-6455-0726

FAX 03-6455-0022



<https://www.sakurajimusyo.com/>

築年数別 傾きの指摘率の傾向



※当社による中古戸建てホームインスペクション調査（2024年1月～12月／986件）をもとに作成。