
木造住宅の耐震診断に関する調査データ

◆ 耐震診断結果・耐震補強費用 ◆

(耐震診断基本データ)

(診断受付期間別 調査結果・補強工事費用推移)

◆ 耐震基準適合証明書発行依頼案件 診断結果分析 ◆

(診断結果・工事実施状況・平均施工金額)

(診断受付から補強工事までの期間について)

平成23年8月30日 発表

目 次

耐震基準適合証明書 発行依頼案件

- 耐震基準適合証明書発行依頼案件 基本データ P 3
- 診断受付から補強工事実施までの期間の比較 P 4

診断受付期間別 調査結果・補強工事費用推移

- 診断受付期間別 調査結果・補強工事費用 P 5
- 診断受付期間別 平均築年数と工事実施率の推移 P 5
- 診断受付期間別 平均工事金額の推移 P 6

耐震診断基本データ

- 耐震診断結果（基本データ） P 7
- 耐震診断結果（昭和55年以前の建物・昭和56年以降の建物） P 8
- 都道府県別 耐震診断結果 一覧 P 9

耐震基準適合証明書発行依頼案件の 診断結果分析

木耐協では2009年3月より、「耐震基準適合証明書発行サービス」を開始しています。

「耐震基準適合証明書」は住宅ローン減税を始めとする各種優遇税制を利用する際に必要となる書類であり、築20年以上（耐火構造の場合築25年以上）の中古住宅を購入する場合、この「耐震基準適合証明書」があれば住宅ローン減税の適用を受けることが可能となります。

「耐震基準適合証明書」の発行が必要となるタイミングは住宅の流通時であることが極めて多く、住宅流通時に耐震性を確保することにより、住宅の耐震化を促進することができるのではないかと木耐協では考えております。

今回の調査では、期間内に耐震基準適合証明書発行を目的として診断依頼があった物件123件のうち在来軸組構法の103件について、一般の耐震診断調査データとの比較を中心に分析しました。

＜＜参考＞＞ 耐震基準適合証明書について

「耐震基準適合証明書」はその建物が国土交通大臣が定める耐震基準へ適合していることを証明するものです。この証明書を取得することにより、通常では住宅ローン減税の適用対象外である「築20年を超える住宅」の購入時にも減税の適用が受けられるほか、住宅購入時の各種優遇税制の適用が受けられるようになります。

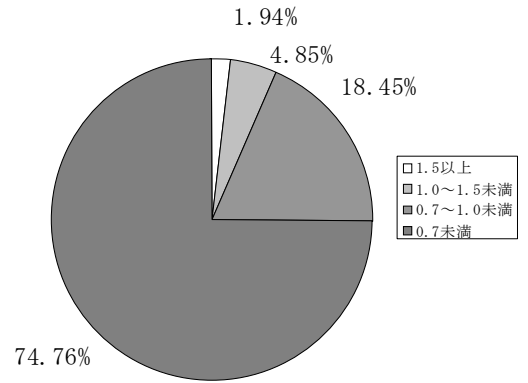
しかし、これらの優遇を受けるためには、売主が売却までに証明書を取得しておく必要があり、住宅購入後に買主が証明書を取得したとしても住宅ローン減税の適用を受けることができません。そのため、中古住宅購入時に住宅ローン減税の適用を受けようとする場合には「中古住宅の購入を決定した後、売主と協議の上で売主が施主となって耐震補強工事を実施し、完工後に引き渡す」という手順を踏む必要があり、買主側にとっては売主との協議が煩雑になる、売主側にとっては売却予定の住宅に費用をかけなければならないという問題が発生する原因となっています。

今後、流通時の耐震補強を推進していくためには、中古住宅購入後に買主が耐震基準適合証明書を取得した場合でも住宅ローン減税の適用を受けられるようにするなど、制度の弾力的な運用が必要となるのではないのでしょうか。

■ 耐震基準適合証明書発行依頼案件 基本データ

	件数	割合	平均築年数
1.5以上 倒壊しない	2	1.94%	25.00年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	5	4.85%	22.80年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	19	18.45%	26.05年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	77	74.76%	28.43年
合計	103		26.52年

耐震補強工事の平均施工金額 128万5,145円



※耐震補強工事実施状況

リフォーム	34
受注なし	69
工事実施率	33.01%

■ 診断結果の傾向は診断全体とほぼ同様

耐震基準適合証明書発行依頼案件の診断結果を見ると、評点分布の割合は診断全体（p.7参照）とほぼ同傾向となり、診断案件の約90%が耐震基準を満たしていないという結果になりました。平均築年数は各評点分布とも25年前後となっていますが、これは中古住宅購入時の住宅ローン減税適用に際して耐震基準適合証明書が必要となるのは築20年以上の物件であるということや、あまりに築年数が経過している中古住宅についてはリフォームよりも建て替えを選択するケースが多いことなどが影響していると考えられます。

■ 診断案件の約1/3が補強工事を実施、平均施工金額は約129万円

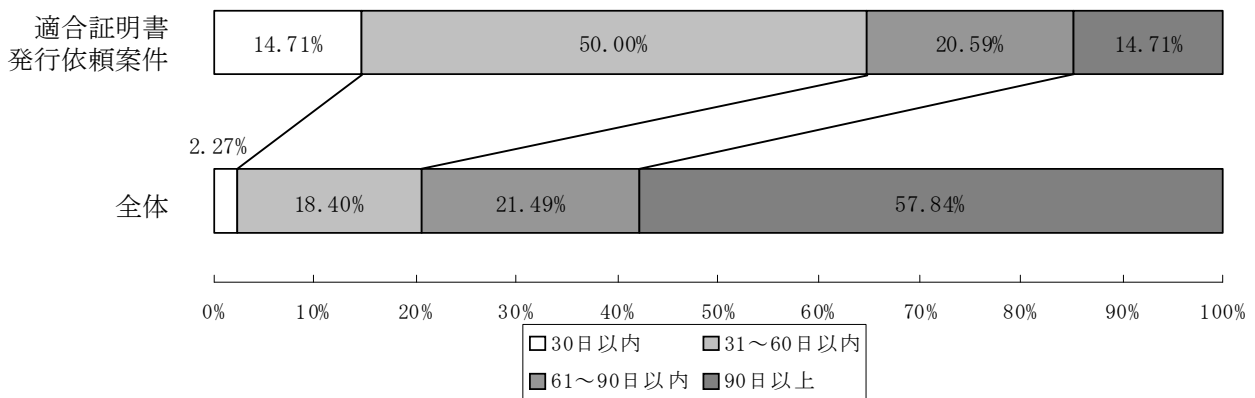
適合証明書発行依頼案件のうち、約1/3が診断後補強工事を実施しています。これは診断全体から比べると非常に高い割合となっており、耐震基準適合証明書発行が補強工事に対して非常に有効な動機付けであることを端的に表していると言えます。

また平均施工金額は約129万円となり、診断全体（p.7参照）に比べて約20万円少なくなっています。これはリフォーム後も住み続ける一般的な補強工事と異なり、物件の売却が前提となる証明書発行依頼案件では売主側がコストをあまりかけようとしなないことが大きな理由だと思われる。

■ 診断受付から補強工事実施までの期間の比較

耐震診断の受付から補強工事実施（完工）までに要する期間について、耐震基準適合証明書発行依頼案件と耐震診断全体のデータを比較しました。

	適合証明書 発行依頼案件		全体	
30日以内	5	14.71%	25	2.27%
31～60日以内	17	50.00%	203	18.40%
61～90日以内	7	20.59%	237	21.49%
90日以上	5	14.71%	638	57.84%
合計	34		1,103	



■ 申込から工事完了までが早いのが適合証明書発行依頼案件の特徴

耐震診断全体のデータに比べて、工事完了までの期間が全体的に短いというのが適合証明書発行依頼案件の大きな特徴です。診断受付から耐震診断、診断結果報告を経て耐震補強工事の完了まで30日以内という案件が工事案件の約15%あり、工事案件の約2/3は60日以内に工事が完了しています。一方、耐震診断全体で見るときには診断受付から60日以内に工事が完了している案件は全体のおよそ2割程度となっており、診断受付から工事の完了までに90日以上を要する案件が半数以上に上っています。

適合証明書発行依頼案件は証明書発行の期日が定められていることが多い（住宅ローン減税を受けるためには住宅の引き渡しまでに証明書の発行を受ける必要がある）ため、診断から工事までの期間が全体的に短くなる傾向にあるものと思われます。

■ 住宅流通のタイミングで耐震補強の推進を

耐震基準適合証明書の発行に伴う耐震診断～補強工事までの流れの大きな特徴は「工事実施率の高さ」と「工事完了までの期間の短さ」です。中古住宅を購入する消費者はほとんどの場合住宅購入時にリフォームを希望しますし、事業者としては工事実施の可能性が高く事業としてもやりやすい業務であるといえます。

中古住宅の流通場面は今後さらに増えるものと思われます。流通のタイミングで耐震補強を実施していくことが、消費者・事業者の双方にとって非常に合理的であるといえるでしょう。

診断受付期間別 調査結果・補強工事費用推移

現在の耐震診断法に診断方法が変更されてからの、診断受付期間別の調査結果および補強工事費用の推移についてまとめました。

本データの集計に当たっては、診断受付期間を「12月～翌年5月」「6月～11月」の半年で区切っております。

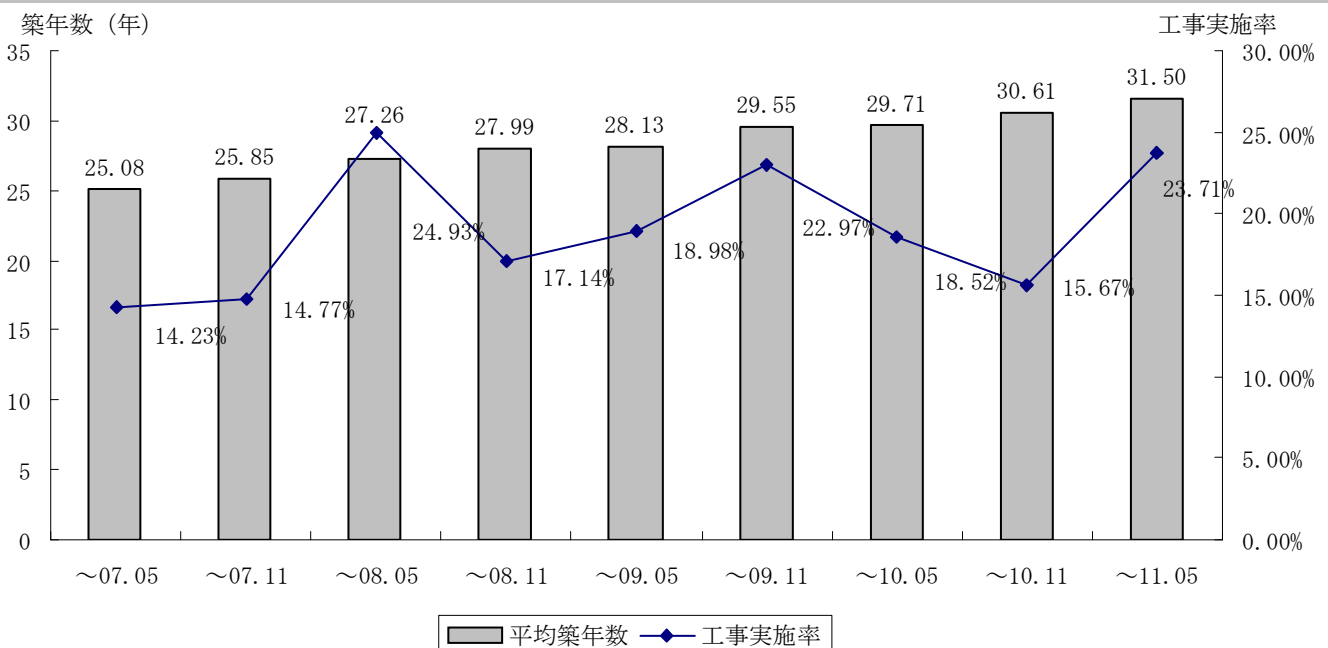
木耐協では、毎年1月と8月に耐震診断調査データを発表しています。その際はそれぞれ「前年11月末まで」「6月末まで」でデータを集計しており、本データの集計に関してもその期間に概ね合わせたものとなっております。

また、前回データ発表後に耐震診断を実施した案件や工事の有無が判明した案件なども下記の表に反映されているため、各種データは前回発表のものとは必ずしも一致しないことをご了承下さい。

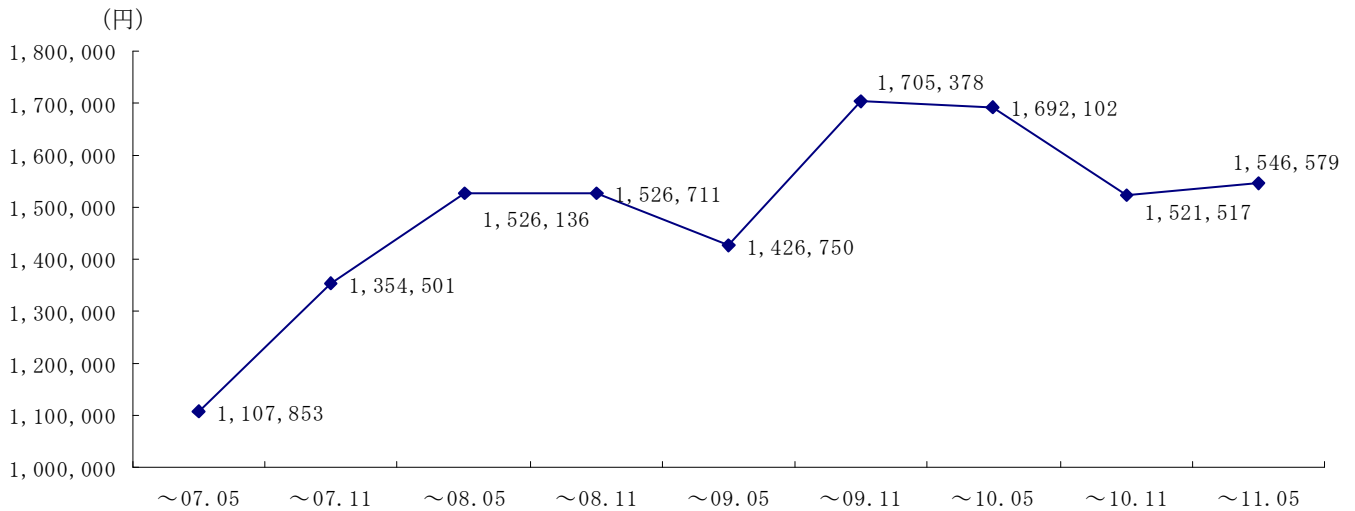
■ 診断受付期間別 調査結果・補強工事費用

診断受付時期	期間中の 診断受付件数	評点1.0 未満の割合	平均築年数	平均工事金額	工事実施率
～2007年 5月	2,171	79.59%	25.08年	1,107,853円	14.23%
2007年 6月～2007年11月	1,816	85.68%	25.85年	1,354,501円	14.77%
2007年12月～2008年 5月	1,397	92.20%	27.26年	1,526,136円	24.93%
2008年 6月～2008年11月	1,471	94.02%	27.99年	1,526,711円	17.14%
2008年12月～2009年 5月	1,088	93.75%	28.13年	1,426,750円	18.98%
2009年 6月～2009年11月	938	94.03%	29.55年	1,705,378円	22.97%
2009年12月～2010年 5月	1,189	92.77%	29.71年	1,692,102円	18.52%
2010年 6月～2010年11月	1,170	94.19%	30.61年	1,521,517円	15.67%
2010年12月～2011年 5月	1,331	94.52%	31.50年	1,546,579円	23.71%
合計	12,571	90.05%	27.99年	1,487,458円	18.02%

■ 診断受付期間別 平均築年数と工事実施率の推移



■ 診断受付期間別 平均工事金額の推移



■ 震災の影響か、診断受付件数・工事実施率とも上昇

2010年12月からの半年で木耐協が受け付けた耐震診断の件数は1,331件となりました。この件数には診断書を発行していない（日程調整等で診断未実施）案件は含まれていないため、実質的な診断受付件数はもう少し増えるものと思われます。

今年3月11日に発生した東日本大震災の影響もあり、耐震診断の受付件数・工事実施率はそれぞれ前の半年間に比べて上昇しています。特に工事実施率については前の半年間に比べて約8ポイント増の23.71%と大幅な伸びを見せており、東日本大震災の後に耐震補強を実施した方が多くいたことが見受けられます。

耐震診断基本データ

平成18年4月1日～平成23年6月30日

平成18年4月1日から平成23年6月30日まで（5年3ヶ月）に木耐協で実施した耐震診断のうち、木耐協で耐震診断結果の詳細を把握している12,639件の耐震診断結果を分析したものです。

耐震診断対象家屋：昭和25年～平成12年5月までに着工された
木造在来工法2階建て以下の建物

【参考】

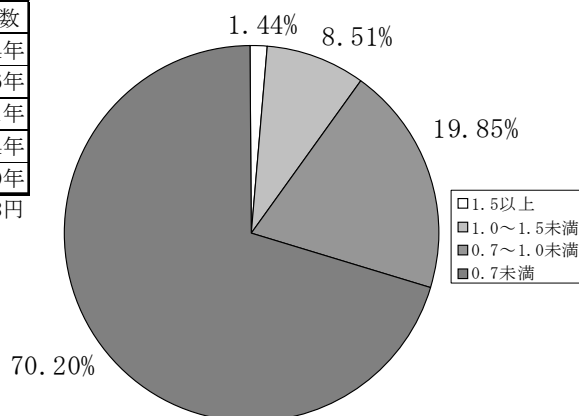
建築基準法では、耐震計算する際に想定する地震を大地震と中地震の2段階に分けています。大地震とは建物が建っている間に遭遇するかどうかという極めてまれな地震（数百年に一度起こる震度6強クラスの地震）のことです。また中地震とは、建物が建っている間に何度か遭遇する可能性のある地震（震度5強程度）のことです。大地震時には人命を守ることを、中地震の場合には建物という財産を守ることを目標とするのが、建築基準法の考え方です。

これに対し、耐震診断では人命を守ることに重点を置き、「大地震時に倒壊しない」ための耐震性確保を目標に据えることを明示しました。大地震と中地震という2段階を設定する建築基準法と異なり、耐震診断では大地震への対応という1段階で考えることとなります。

■ 耐震診断結果（基本データ）

	件数	割合	平均築年数
1.5以上 倒壊しない	182	1.44%	14.54年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	1,076	8.51%	19.36年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	2,509	19.85%	24.41年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	8,872	70.20%	30.34年
合計	12,639		28.00年

耐震補強工事の平均施工金額 148万7,458円



■ 現在の耐震基準に適合しない住宅が90%、平均工事金額は約149万円

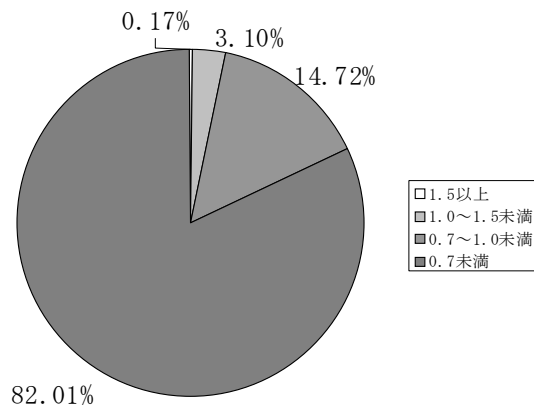
耐震診断を受診された建物のうち、90.05%（前回調査時89.47%）の戸建住宅が耐震基準を満たしていませんでした。平均工事金額は約149万円（前回調査時約148万円）となり、工事を行った場合の工事金額については前回・前々回の調査から大きく変化しませんでした。

ここ数回の調査では耐震補強工事の平均施工金額は150万円弱で推移しており、耐震補強工事にかかる金額としては「150万円」という金額がポイントとなっているようです。住宅をよりよい状態で使うためにも、事業者が消費者に対して、積極的にメンテナンスを提案していくことが必要であると考えられます。

■ 耐震診断結果（昭和55年以前の建物）

	件数	割合	平均築年数
1.5以上 倒壊しない	11	0.17%	32.09年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	201	3.10%	34.14年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	954	14.72%	34.51年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	5,315	82.01%	36.58年
合計	6,481		36.19年

耐震補強工事の平均施工金額 167万8,370円



■ 旧耐震案件の95%以上が耐震性に問題あり

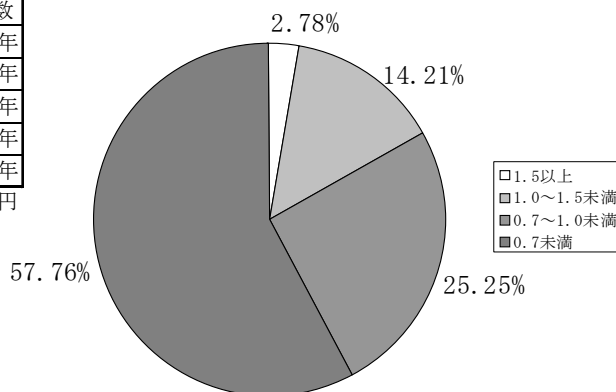
診断案件を建築基準法が改正された昭和56年で区分すると、いわゆる「旧耐震」と言われる昭和55年以前の案件の96.73%が「耐震性に問題あり」という結果になりました。

また、最も危険性が高い「0.7未満 倒壊する可能性が高い」の割合は82.01%となっており、より一層の耐震化推進が求められています。

■ 耐震診断結果（昭和56年以降の建物）

	件数	割合	平均築年数
1.5以上 倒壊しない	171	2.78%	13.42年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	875	14.21%	15.96年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	1,555	25.25%	18.21年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	3,557	57.76%	21.02年
合計	6,158		19.38年

耐震補強工事の平均施工金額 128万9,305円



■ 新耐震案件でも83.01%が耐震性に問題あり

新耐震と言われる昭和56年以降の建物でも83.01%で耐震性に問題があるという結果になり、単純に新耐震だからという理由で安心とは言えない結果となりました。

多くの場合、昭和56年以降の建物は壁の量としては足りているものの、建物の劣化や配置バランスなどによって壁の評価が下がっており、それが「新耐震案件なのに現在の耐震基準に適合しない」という結果になったものと考えられます。

■ 都道府県別 耐震診断結果 一覧

今回の調査データの対象である12,639件について、都道府県別に耐震診断結果・評点分布等についてまとめました。

本データは当組合にて実施した無料耐震診断のデータをもとにしています。当組合では組合員の協力のもと耐震診断の無料化を実現しています。木耐協の組合員の分布は全国均一ではないため、診断の実施数にはばらつきがあります。本データの実施数が少ない自治体は、単純に耐震診断に関して関心が低いというわけではありませんのでご了承ください。

※参考：診断件数50件未満の道県

都道府県	対象件数	平均評点	評点分布			
			0.7未満	0.7～ 1.0未満	1.0～ 1.5未満	1.5以上
岡山県	89	0.743	37	35	17	0
徳島県	77	0.738	41	21	13	2
高知県	176	0.717	90	50	31	5
神奈川県	1151	0.707	626	295	190	40
大分県	70	0.686	40	18	10	2
長野県	50	0.680	29	12	8	1
岐阜県	132	0.666	79	40	11	2
福島県	71	0.665	41	21	8	1
愛媛県	178	0.651	116	41	19	2
和歌山県	61	0.635	39	17	5	0
熊本県	70	0.631	47	15	6	2
福岡県	421	0.624	269	97	49	6
滋賀県	266	0.621	175	63	26	2
奈良県	191	0.615	123	45	21	2
宮城県	298	0.613	195	79	20	4
千葉県	1022	0.613	686	204	111	21
香川県	117	0.601	84	24	9	0
静岡県	348	0.598	238	73	31	6
山梨県	79	0.595	51	19	8	1
大阪府	741	0.582	504	158	67	12
広島県	211	0.582	148	46	14	3
三重県	297	0.580	218	61	16	2
茨城県	90	0.576	63	15	11	1
岩手県	113	0.569	82	24	7	0
埼玉県	1273	0.560	919	217	114	23
兵庫県	1079	0.537	864	168	39	8
愛知県	859	0.536	674	149	32	4
京都府	440	0.523	328	77	32	3
東京都	1644	0.522	1228	294	103	19
群馬県	71	0.501	57	10	4	0
鳥取県	154	0.485	128	20	5	1
新潟県	572	0.433	504	60	8	0

都道府県	対象件数	平均評点	評点分布			
			0.7未満	0.7～ 1.0未満	1.0～ 1.5未満	1.5以上
山口県	49	0.925	11	13	23	2
栃木県	36	0.558	30	2	2	2
山形県	30	0.590	20	7	1	2
北海道	25	0.460	21	4	0	0
富山県	21	0.587	13	7	1	0
石川県	20	0.412	17	1	2	0
島根県	14	0.474	10	3	1	0
青森県	13	0.523	10	1	1	1
秋田県	7	0.349	7	0	0	0
鹿児島県	7	0.633	5	2	0	0
宮崎県	3	0.713	2	1	0	0
福井県	2	0.415	2	0	0	0
佐賀県	1	0.470	1	0	0	0

合計	12639	0.581	8872	2509	1076	182
----	-------	-------	------	------	------	-----

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 プロフィール

〔ご挨拶〕

私共、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（略称：木耐協）は、平成10年7月に民間の任意団体、木造住宅耐震補強推進協議会として発足し、平成11年3月4日より国土交通省（旧建設省）を主務官庁とする協同組合として新たな一歩を歩み始めました。

平成23年8月現在では全国1,046社の組合員が活動しております。

当組合では平成12年1月より年2回（阪神・淡路大震災の前の1月中旬及び防災月間前の8月下旬）、組合として実施した耐震診断結果の調査データを分析・発表しており、今回は2009年3月から木耐協が実施している耐震基準適合証明書発行依頼案件の診断データの分析を実施しました。

件数としては100件程度ではありますが補強工事に要する費用や補強工事までの期間など一般的な耐震診断案件と異なる部分もあり、今後の住宅流通と耐震化の推進に向かうに当たっての興味深いデータをご提供できたと考えております。

私共木耐協では、今後もこの分野における公的な団体や自治体との密な関連を保ち、協調関係を結びつつ、活動して参りたいと考えております。

〔木耐協 基本理念〕

私たちは、地震災害から国民の生命と財産を守るため、「安全で安心できる家づくり・まちづくり」に取り組み、耐震社会の実現を目指します。

〔事業内容〕

- 耐震補強に関する啓蒙活動
- 民間および行政団体への広報
- 組合員の取り扱う製品の共同開発および共同検査
- 組合員の技術の改善向上および知識の普及に関する研修・指導
- 組合員の事業に関する経営および技術の改善向上
- 組合事業に関する知識の普及を図るための教育及び情報の提供
- 組合員が必要とする資材の共同購買
- 組合員の取り扱う製品および地震全般の調査研究

〔本部事務局所在地〕

〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階

電話：03-5909-1881 FAX：03-5909-1882

当組合では平成12年1月より年2回（阪神・淡路大震災の日の前と9月の防災月間前）、組合として実施した耐震診断に関する調査データを分析・発表しており、今回は24回目の発表となります。**今回の調査では、2009年より木耐協が行っている「耐震基準適合証明書発行サービス」で耐震診断を行った案件を取り上げ、耐震診断の結果や工事の実施率、診断から工事実施に至るまでの期間について、一般的な耐震診断案件との比較を実施しました。**

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合組合員倫理憲章

- 一、私達は木造建築の素晴らしさを保全し、安全で快適な住環境の維持に努めます。
- 一、私達は公共社会の一員として品性と倫理観を備え、常に研鑽に努めます。
- 一、私達は耐震技術者としての知識・技術・経験を高める事に努めます。
- 一、私達は適切な耐震診断を行ない、誠実な工事に努めます。
- 一、私達はお客様の要望を正確につかみ、お客様の理解と満足を得る事に努めます。
- 一、私達は業務を通じて得た耐震に関する知識を広く社会に還元し、耐震社会の構築に努めます。

以上 私達組合員一同は、本倫理憲章を誠実に履行することを誓います。



MoKuTaiKyo

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階

TEL:03-5909-1881 FAX:03-5909-1882

ホームページアドレス <http://www.mokutaikyo.com/>