

階別に見る 診断結果総合評点分布

平成18年4月1日から平成19年11月30日まで（1年8ヶ月）に、木耐協で実施した耐震診断5,876件の耐震診断結果について、各階ごとの総合評点分布を分析したものです。

■ 階別に見る総合評点分布（全体）

<階別・評点別の診断件数分布>

1F \ 2F	0.7未満	0.7~1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	1,933	530	224	2,687
0.7~1.0未満	635	599	436	1,670
1.0以上	112	233	837	1,182
合計	2,680	1,362	1,497	5,539

(平屋分)

0.7未満	198
0.7~1.0未満	88
1.0以上	51
合計	337

<階別・評点別の全体に占める割合>

1F \ 2F	0.7未満	0.7~1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	34.90%	9.57%	4.04%	48.51%
0.7~1.0未満	11.46%	10.81%	7.87%	30.15%
1.0以上	2.02%	4.21%	15.11%	21.34%
合計	48.38%	24.59%	27.03%	100.00%

(平屋分)

0.7未満	58.75%
0.7~1.0未満	26.11%
1.0以上	15.13%
合計	100.00%

■ 階別に見る総合評点分布（昭和56年5月以前の住宅）

<階別・評点別の診断件数分布>

1F \ 2F	0.7未満	0.7~1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	1,313	296	90	1,699
0.7~1.0未満	373	309	150	832
1.0以上	57	94	118	269
合計	1,743	699	358	2,800

(平屋分)

0.7未満	165
0.7~1.0未満	60
1.0以上	24
合計	249

<階別・評点別の全体に占める割合>

1F \ 2F	0.7未満	0.7~1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	46.89%	10.57%	3.21%	60.68%
0.7~1.0未満	13.32%	11.04%	5.36%	29.71%
1.0以上	2.04%	3.36%	4.21%	9.61%
合計	62.25%	24.96%	12.79%	100.00%

(平屋分)

0.7未満	66.27%
0.7~1.0未満	24.10%
1.0以上	9.64%
合計	100.00%

■ 階別に見る総合評点分布（昭和56年6月以降の住宅）

<階別・評点別の診断件数分布>

1F \ 2F	0.7未満	0.7～1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	620	234	134	988
0.7～1.0未満	262	290	286	838
1.0以上	55	139	719	913
合計	937	663	1,139	2,739

(平屋分)

0.7未満	33
0.7～1.0未満	28
1.0以上	27
合計	88

<階別・評点別の全体に占める割合>

1F \ 2F	0.7未満	0.7～1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	22.64%	8.54%	4.89%	36.07%
0.7～1.0未満	9.57%	10.59%	10.44%	30.60%
1.0以上	2.01%	5.07%	26.25%	33.33%
合計	34.21%	24.21%	41.58%	100.00%

(平屋分)

0.7未満	37.50%
0.7～1.0未満	31.82%
1.0以上	30.68%
合計	100.00%

■ 全体の約73%住宅は、2階の耐震補強も必要

平成16年7月に発表された新しい耐震診断手法では、従来は1階部分だけの評価で耐震診断結果を求めていたのに対し、2階部分も評価することになりました。1階が評点1.0を下回るのは全体の78.66%あり、2階が評点1.0を下回るのは72.97%となっています。

旧診断法で診断を行っていた時は、耐震補強は1階部分のみで実施していましたが、新診断法では2階の補強も必要となります。2階の評点が1.0を上回らない住宅が約73%あり、従来より耐震補強に必要な費用が増えている状況にあることがわかります。

■ 補強範囲と対象件数（昭和56年5月以前の住宅）

現在、全国の自治体において耐震診断・補強への助成制度が設けられておりますが、多くの自治体では「1階・2階共に評点を1.0以上にしなければならない」という条件が設けられております。そこで、補強範囲と対象件数について分析しました。

① 昭和56年5月以前の建物は約87%の住宅が2階の耐震補強も必要

1F \ 2F	0.7未満	0.7～1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	46.89%	10.57%	3.21%	60.68%
0.7～1.0未満	13.32%	11.04%	5.36%	29.71%
1.0以上	2.04%	3.36%	4.21%	9.61%
合計	62.25%	24.96%	12.79%	100.00%

昭和56年6月以前に建築された既存不適格住宅の約87%の住宅は、2階の耐震補強も行わないと、総合評点が1.0以上に改善しません。自治体の用意する耐震補強に対する助成金を利用しようと思えば、2階の耐震補強がほとんどの住宅で必要になることがわかります。

② 1階・2階共に0.7以上に改善する補強で助成金が利用できるとすれば、約76%の住宅が恩恵を受けることができる。

1F \ 2F	0.7未満	0.7～1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	46.89%	10.57%	3.21%	60.68%
0.7～1.0未満	13.32%	11.04%	5.36%	29.71%
1.0以上	2.04%	3.36%	4.21%	9.61%
合計	62.25%	24.96%	12.79%	100.00%

自治体によっては「減災」の思想に基づいて、完璧な補強ではなくとも次善の策に対しても耐震補強工事に対する助成金制度を設けているところがあります。1階と2階の耐震診断評点が0.7まで改善すればよいとすると、76.03%の住宅が対象となってきます。この約76%の住宅は総合評点を1.0以上に改善しなくとも、0.7以上に改善すれば助成金の対象となる訳なので、耐震補強に関するコストもずいぶん抑えることができます。助成金利用促進と耐震補強の普及の大きな推進力となるのではないのでしょうか。

③ 1階のみ1.0以上に改善する補強で助成金が利用できるとすれば、約90%の住宅が恩恵を受けることができる。

1F \ 2F	0.7未満	0.7～1.0未満	1.0以上	合計
0.7未満	46.89%	10.57%	3.21%	60.68%
0.7～1.0未満	13.32%	11.04%	5.36%	29.71%
1.0以上	2.04%	3.36%	4.21%	9.61%
合計	62.25%	24.96%	12.79%	100.00%

前述の「減災」の思想に基づいて1階の耐震診断評点が1.0以上まで改善すれば助成金の対象とするという制度では、90.39%の住宅が対象となり、多くの住宅で恩恵を受けることが可能になります。中でも、2階の評点が1.0点を下回っている81.82%の住宅にとっては大きな恩恵となるのではないのでしょうか。

■自治体の助成金は、1階だけが評点1.0を上回れば利用できるようになると非常に使いやすい。

現在多くの自治体で設けられている耐震補強への助成制度ですが、ほとんどが「1階・2階両方の評点を1.0以上に上げる」ことが助成条件のひとつとされています。しかしながら同条件では、2階も補強を行わなければいけない住宅が87.21%にも上ります。これは補強工事を行う消費者にとっては、さらに大きな負担となっています。

自治体の助成制度の中には、1階だけ評点1.0を上回る工事をすれば助成金が利用できたり、1・2階とも評点0.7を上回る工事をすれば助成金が利用できる、いわゆる「減災」思想に基づいた助成制度もあります。

データの通り、1・2階とも評点0.7を下回る住宅は全体の約76%、1階だけが評点1.0を下回る住宅は約90%あり、1階だけが評点1.0を下回る住宅のほうが14ポイント近く多くなっています。1階だけが評点1.0を上回れば助成金が受けることができたほうが、制度の恩恵を受ける対象者は多いことになります。

耐震補強工事はリフォームと一緒にすることが徐々にスタンダードになって来ています。リフォームを実施する場合、1階をリフォームする人がほとんどで、2階のリフォームを行う人はかなり限定的です。例えば、1階の耐震補強工事費用が約100万円、2階の耐震補強工事が約80万円の場合、仮に助成金が60万円だとすると、60万円の助成金を受ける為にさらに追加で80万円の工事が必要になってしまうという現象が起こります。2階をリフォームする予定が無かった消費者には、助成金を利用する為に2階の工事もしなくてはいけなくなってしまうことが、自治体の助成金利用を敬遠する消費者が多い一つの原因にもなっています。