

新旧診断法別補強工事分析（費用・実施率）

平成17年1月17日から平成19年11月30日までに、木耐協で実施した耐震診断について、旧耐震診断と新耐震診断それぞれの耐震診断結果を分析したものです。また、これら住宅は耐震補強工事の追跡調査を行っている住宅であり、工事の有無や工事の内容・金額について把握できている建物です。また、対象物件は耐震補強工事の費用だけでなく、付帯するリフォーム工事代金も含んでおります。

■ 新旧診断法別、耐震補強工事実施率（総合）

＜全体＞	旧診断法 平成17年1月17日～ 平成18年3月31日		新診断法 平成18年4月1日～ 平成19年11月30日		合計
	件数	実施率	件数	実施率	
補強工事実施	924	27.20%	363	15.67%	1,287
工事なし	2,473	72.80%	1,953	84.33%	4,426
合計	3,397		2,316		5,713

＜昭和56年5月以前の建物＞	旧診断法 平成17年1月17日～ 平成18年3月31日		新診断法 平成18年4月1日～ 平成19年11月30日		合計
	件数	実施率	件数	実施率	
補強工事実施	540	32.30%	191	17.90%	731
工事なし	1,132	67.70%	876	82.10%	2,008
合計	1,672		1,067		2,739

＜昭和56年6月以降の建物＞	旧診断法 平成17年1月17日～ 平成18年3月31日		新診断法 平成18年4月1日～ 平成19年11月30日		合計
	件数	実施率	件数	実施率	
補強工事実施	384	22.26%	172	13.77%	556
工事なし	1,341	77.74%	1,077	86.23%	2,418
合計	1,725		1,249		2,974

■ 新旧診断法別、耐震補強工事実施率（評点別）

<全体>

評点	旧診断法			新診断法						
	補強工事実施	工事なし	合計	補強工事実施	工事なし	合計				
1.5以上	52	21.31%	192	78.69%	244	7	7.45%	87	92.55%	94
1.0～1.5未満	143	22.41%	495	77.59%	638	60	13.39%	388	86.61%	448
0.7～1.0未満	217	28.59%	542	71.41%	759	135	17.72%	627	82.28%	762
0.7未満	512	29.16%	1,244	70.84%	1,756	161	15.91%	851	84.09%	1,012
合計	924	27.20%	2,473	72.80%	3,397	363	15.67%	1,953	84.33%	2,316
平均施工単価	1,278,320円					1,205,953円				

<昭和56年5月以前の建物>

評点	旧診断法			新診断法						
	補強工事実施	工事なし	合計	補強工事実施	工事なし	合計				
1.5以上	7	24.14%	22	75.86%	29	1	25.00%	3	75.00%	4
1.0～1.5未満	49	32.89%	100	67.11%	149	14	12.61%	97	87.39%	111
0.7～1.0未満	108	33.44%	215	66.56%	323	66	18.80%	285	81.20%	351
0.7未満	376	32.11%	795	67.89%	1,171	110	18.30%	491	81.70%	601
合計	540	32.30%	1,132	67.70%	1,672	191	17.90%	876	82.10%	1,067

<昭和56年6月以降の建物>

評点	旧診断法			新診断法						
	補強工事実施	工事なし	合計	補強工事実施	工事なし	合計				
1.5以上	45	20.93%	170	79.07%	215	6	6.67%	84	93.33%	90
1.0～1.5未満	94	19.22%	395	80.78%	489	46	13.65%	291	86.35%	337
0.7～1.0未満	109	25.00%	327	75.00%	436	69	16.79%	342	83.21%	411
0.7未満	136	23.25%	449	76.75%	585	51	12.41%	360	87.59%	411
合計	384	22.26%	1,341	77.74%	1,725	172	13.77%	1,077	86.23%	1,249

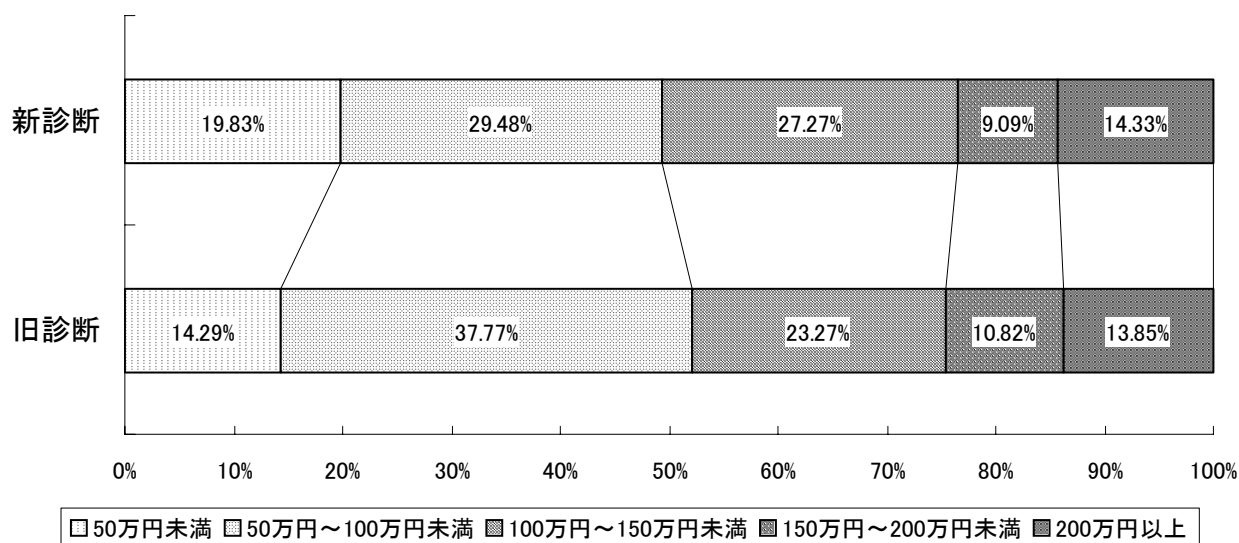
■ 新診断法移行で耐震補強実施する家が激減している

耐震補強工事実施率を見ると旧耐震診断での全体の工事実施率が27.20%であったのに対し、新耐震診断では15.67%と11.56ポイントも低下しており、工事実施率の低下が顕著になっていることがわかります。特に昭和56年5月以前の建物に限ってみると、旧診断手法の時は耐震診断を受診した家の32.3%が補強工事を実施していましたが、新診断手法へ移行してからは、17.9%と約半分程度まで大きく落ち込んでいます。

この大きな原因の一つに、2階の補強工事を提案することで提案する補強工事費用が高くなっている事が考えられます。本来は、補強工事の見積もり推移などがあればもっと明確になるのですが、2階まで補強工事をしなくてはならなくなっている状況で、消費者に提案する補強費用は明らかに上昇しています。

■ 工事金額分布

工事金額	旧診断法		新診断法		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
50万円未満	132	14.29%	72	19.83%	204	15.85%
50万円～100万円未満	349	37.77%	107	29.48%	456	35.43%
100万円～150万円未満	215	23.27%	99	27.27%	314	24.40%
150万円～200万円未満	100	10.82%	33	9.09%	133	10.33%
200万円以上	128	13.85%	52	14.33%	180	13.99%
合計	924		363		1,287	
平均工事単価	¥1,278,320		¥1,205,953		¥1,257,908	



<昭和56年5月以前の建物>

工事金額	旧診断法		新診断法		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
50万円未満	58	10.74%	38	19.90%	96	13.13%
50万円～100万円未満	190	35.19%	56	29.32%	246	33.65%
100万円～150万円未満	126	23.33%	48	25.13%	174	23.80%
150万円～200万円未満	67	12.41%	20	10.47%	87	11.90%
200万円以上	99	18.33%	29	15.18%	128	17.51%
合計	540		191		731	

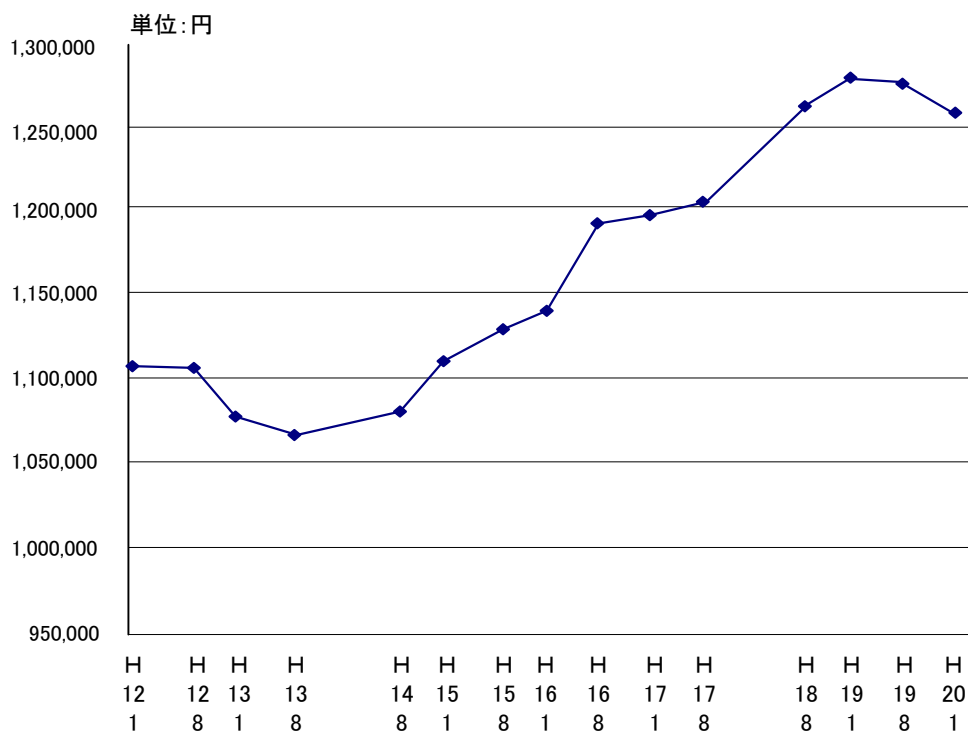
<昭和56年6月以降の建物>

工事金額	旧診断法		新診断法		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
50万円未満	74	19.27%	34	19.77%	108	19.42%
50万円～100万円未満	159	41.41%	51	29.65%	210	37.77%
100万円～150万円未満	89	23.18%	51	29.65%	140	25.18%
150万円～200万円未満	33	8.59%	13	7.56%	46	8.27%
200万円以上	29	7.55%	23	13.37%	52	9.35%
合計	384		172		556	

■ 耐震補強工事 平均施工単価推移

平成12年 1月発表	1,106,139
平成12年 8月発表	1,105,229
平成13年 1月発表	1,077,311
平成13年 8月発表	1,066,005
平成14年 8月発表	1,079,636
平成15年 1月発表	1,109,669
平成15年 8月発表	1,127,665
平成16年 1月発表	1,139,044
平成16年 8月発表	1,190,824
平成17年 1月発表	1,194,600
平成17年 8月発表	1,203,237
平成18年 8月発表	1,267,736
平成19年 1月発表	1,280,881
平成19年 8月発表	1,276,773
平成20年 1月発表	1,257,908

単位:円



■ 100～150万円未満の価格帯が耐震補強時のボリュームゾーンに

旧耐震診断での補強工事金額分布を見ると、最も多い金額帯が「50～100万円未満(37.77%)」で次いで「100～150万円未満(23.27%)」でしたが、新耐震診断に移行してからの金額を見ると「50～100万円未満」が29.48%と8.29ポイント減少し、「100～150万円未満」が27.27%と4.0ポイント増加しています。補強工事金額が上昇傾向にあることがわかります。それとは反対に「50万円未満」も5.54ポイント増加しています。これは、基礎のひび割れ補修程度の簡易な改修で終わってしまっている現場が増えているのではないかと推測されます。

■ 2階を補強提案する新診断法になっても平均工事単価は上がっていない

旧診断法では診断の対象外であった2階部分も、新診断法では検討するようになっています。前述のデータにもあるとおり、2階が評点1.0を下回るのは全体の約73%もあり、2階を耐震補強しなくてはならないケースがほとんどであり、工事費用が上昇する傾向にあります。しかし、旧診断を実施していた際の平均工事単価が約128万円なのに対し、新診断のそれは約121万円と、新診断法における改修工事の費用のほうが約7万円低くなっています。これは、消費者が耐震補強で負担できる上限が平均約120万円前後であり、それを大きく越えると改修そのものを断念してしまっている結果ではないかと考えています。