
既存住宅の長寿命化に関する調査データ

耐震診断要素の建築年度別の移り変わり

- (耐震診断における建物の強さの変遷)
- (建築図面の有無と耐震診断結果の関係)
- (建物の劣化状況の変遷)
- (壁の配置バランスに関する調査)

住宅のメンテナンスに関する意識調査

- (一戸建て住宅のメンテナンスに関する意識調査)
- (消費者と不動産業者の認識の違い)
- (中古住宅流通時のリフォームについて)

平成21年8月27日 発表

目 次

耐震診断における各要素の建築年度別の移り変わり

耐震診断基本データ（平成18年4月1日～平成21年6月30日）	P 2
耐震診断における建物の強さの変遷	P 3
建築年度別 建物の劣化状況の変遷	P 4
住宅購入形態別 建築図面保持状況	P 5
建築年度別 建築図面の有無と耐震診断結果の関係	P 6
建築年度別 壁の配置バランスの変遷	P 7
参考資料：建築年度別 耐震診断結果評点一覧	P 8

住宅のメンテナンス・中古住宅の流通に関する意識調査

一戸建て住宅のメンテナンスに関する意識調査	P 9
住宅のメンテナンス費用に関する消費者と不動産事業者との認識の違い	P 10
メンテナンス費用に関する意識調査分析	P 11
中古住宅流通時のリフォームについて	P 13

耐震診断基本データ

平成18年4月1日～平成21年6月30日

平成18年4月1日から平成21年6月30日まで（3年3ヶ月）に、木耐協で実施した耐震診断12,332件の耐震診断結果を分析したものです。

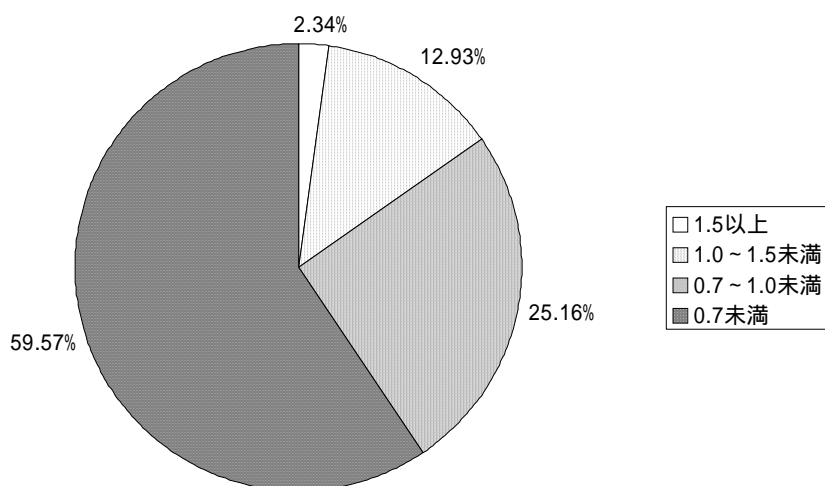
耐震診断対象家屋：昭和25年～平成12年5月までに着工された
木造在来工法2階建て以下の建物

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）です。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。中地震の場合には建物という財産を守り、大地震時には人命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、耐震診断では人命保護に重点を置き、「大地震時に倒壊しない」ための耐震性確保を目標にす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	289	2.34%	15.93年
1.0～1.5未満 一応倒壊しない	1,594	12.93%	21.00年
0.7～1.0未満 倒壊する可能性がある	3,103	25.16%	25.96年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	7,346	59.57%	30.45年
合計	12,332		

平均築年数 27.86年 耐震補強工事の平均施工金額 136万3,528円



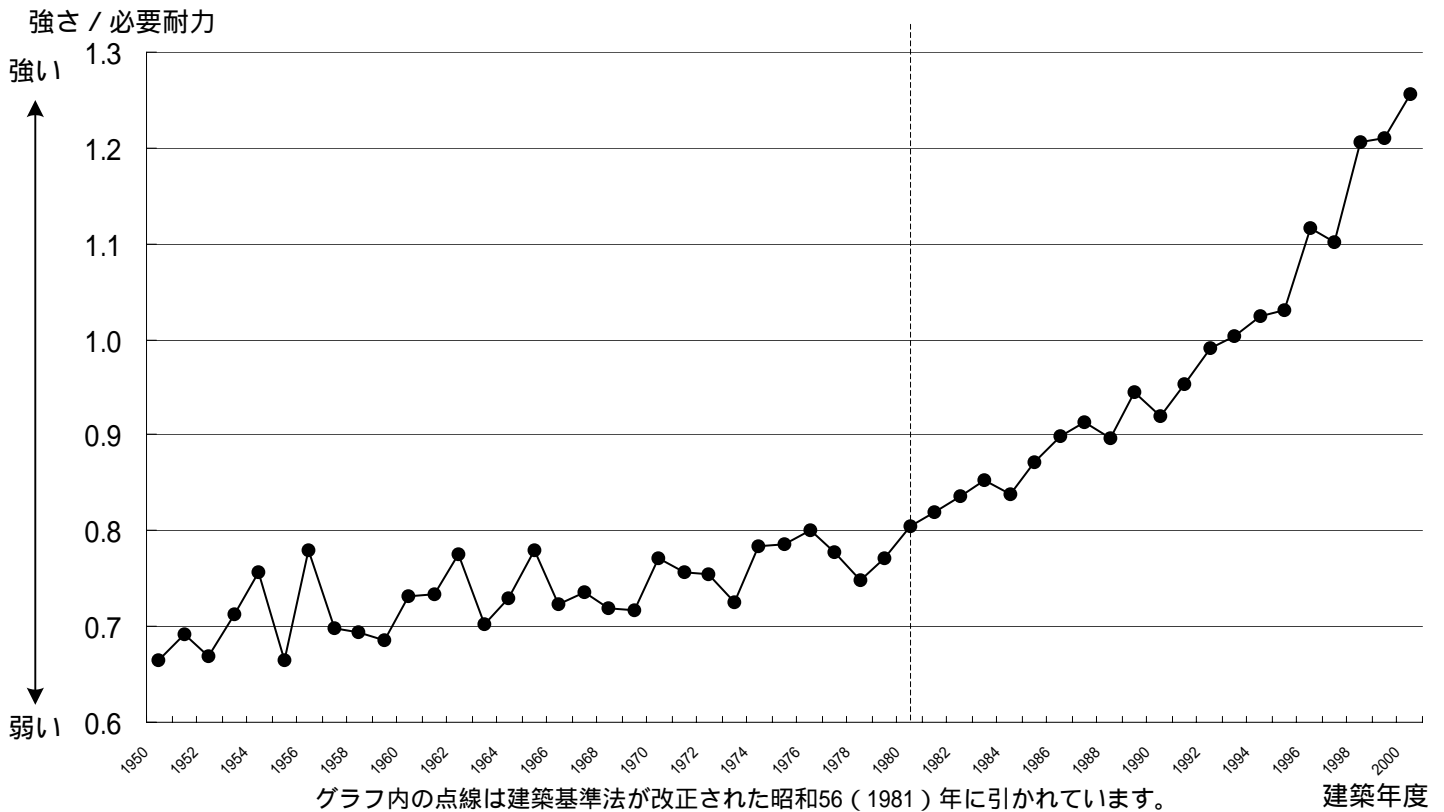
約85%が現在の耐震基準に適合せず

上記結果のとおり、耐震診断を受診された建物のうち84.73%の戸建住宅が耐震基準を満たしていないことがわかりました。また、上部構造評点0.7を下回る家屋は診断案件全体の約60%に上っており、既存住宅の耐震性の確保は速やかに取り組むべき課題となっています。

耐震診断における建物の強さの変遷

耐震診断結果の詳細が判明している案件について、建物が持つ強さの建築年度別の平均値をまとめました。

耐震診断における建物の強さの変遷



[補足]建物の強さについて

木造住宅の耐震診断結果（上部構造評点）は、【[強さ×配置×劣化度]÷[必要耐力]】で計算されます。

このうち、「配置」「劣化度」は最高値が1.0であり、評点を下げる方向に働く低減係数となります。

今回算出している【[強さ] / [必要耐力]】は低減要素を除いた指標であり、建物が持つ本来の強さを表します。

近年、木造住宅の耐震性は急上昇している

耐力壁（建物の強さ）に関する建築基準法の改正が行われたのは1981年6月です。グラフの結果を見ると、特に1993年以降に、数値が急上昇していることがわかります。建設業界において、木造住宅の性能向上が見直された結果が表れており、建築基準法の改正によらず、近年木造住宅の耐震性能が急上昇していることがわかります。

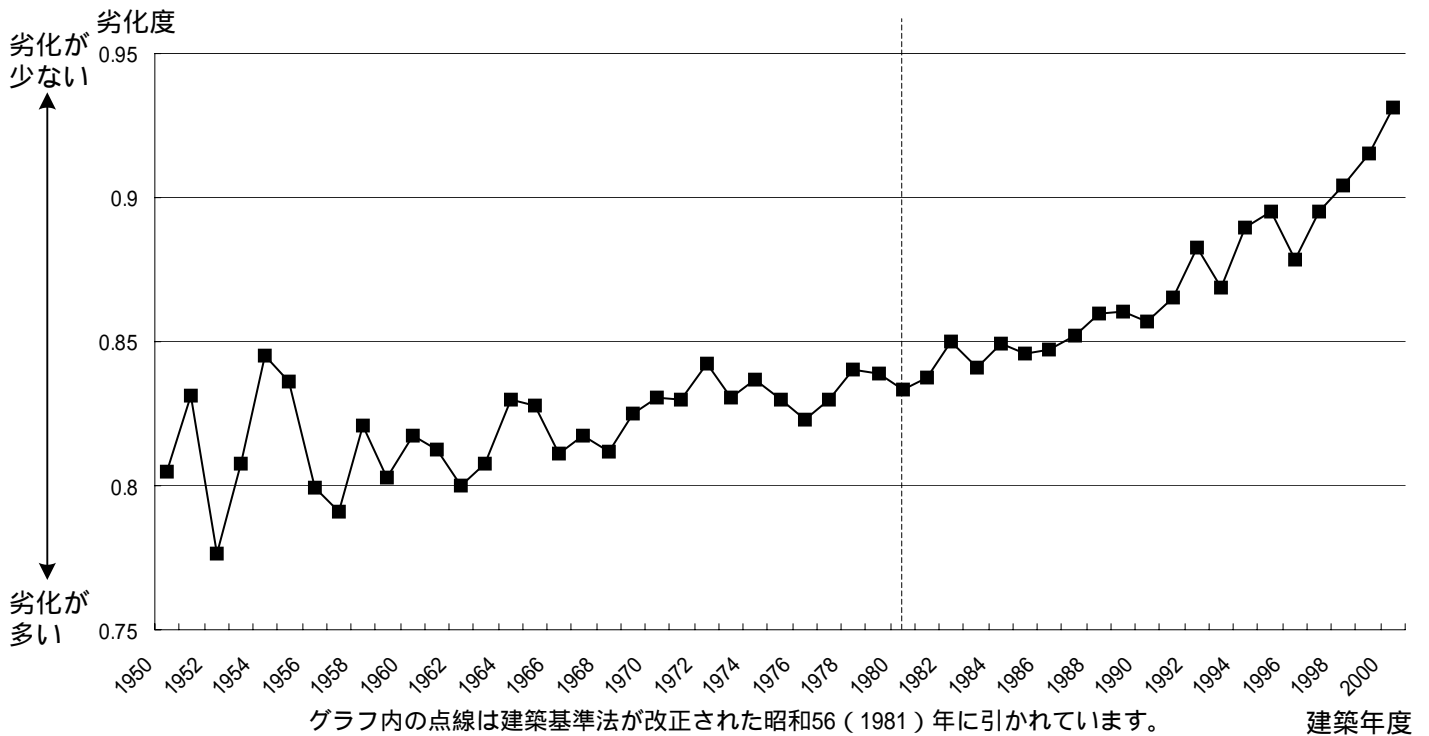
<補足> 建築基準法に適法 = 診断結果1.0以上とは限らない

上記グラフの点線は1981年を表します。上記のとおり耐力壁に関する建築基準法の改正は1981年に行われたのですが、1981年以後1993年までの平均値が耐震診断結果1.0を下回っています。耐震診断法での強さと建築基準法上の強さとは、想定地震動や耐力壁の強さなど、計算に用いる基準が異なるため、このような現象が見られます。

建築年度別 建物の劣化状況の変遷

ここでは木耐協で実施した耐震診断の結果から、建物の劣化状況について、建築年度別の平均値をまとめました。

建築年度別 建物の劣化状況の変遷



[補足]劣化度について

木造住宅の耐震診断を行う際に、当該建物の劣化状況について調査を行っています。調査の結果、劣化があると認められた場合にはその結果に従って建物の耐力を低減します。劣化度の最高値は1.0（劣化事象なし）であり、最低値は0.7となっています。

劣化対策のリフォームが行われていない

木造住宅の経年劣化はどうしても避けることができません。グラフが示すとおり、築年数の経過とともに、建物の劣化状況が悪化していることが明らかです。

また、木造住宅の劣化改善のための対策が行われていない、あるいは実施するリフォームが劣化対策となっていない現状が明らかになりました。

住宅への投資（性能向上リフォーム）を評価する仕組みが必要

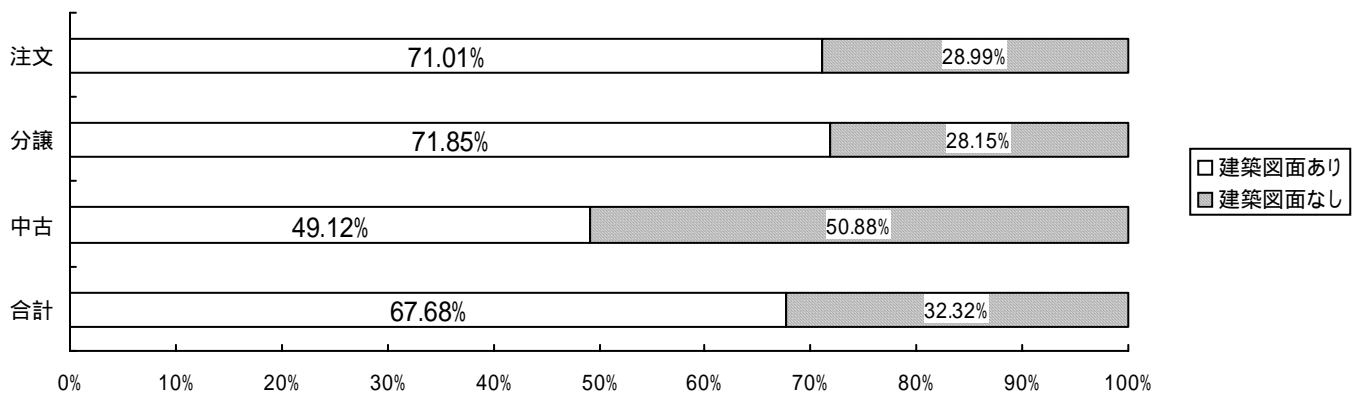
現在の住宅市場では、築20年を経過した建物は資産としての価値が認められないのが実情です。従って消費者が行うリフォームは、資産価値を維持・向上する目的ではなく、自らが快適に生活するための目的にとどまっています。国が進める住宅の長寿命化を推進するためには、既存住宅の性能向上を欠かすことはできません。そのためには、消費者が住宅に対して行う投資（性能向上リフォーム）を市場が正しく評価する仕組みが必要だと考えられます。

住宅購入形態別 建築図面保持状況

建築図面保持状況を住宅の購入形態（注文住宅 / 分譲住宅 / 中古住宅）別に調査しました。

住宅購入形態別 建築図面保持状況

	注文		分譲		中古		不明・無回答	合計	
建築図面あり	4,937	71.01%	1,279	71.85%	778	49.12%	78	7,072	67.68%
建築図面なし	2,016	28.99%	501	28.15%	806	50.88%	54	3,377	32.32%
不明・無回答	579		163		100		1,041	1,883	
合計	7,532		1,943		1,684		1,173	12,332	



中古住宅の価値担保のために、住宅履歴の蓄積の必要性

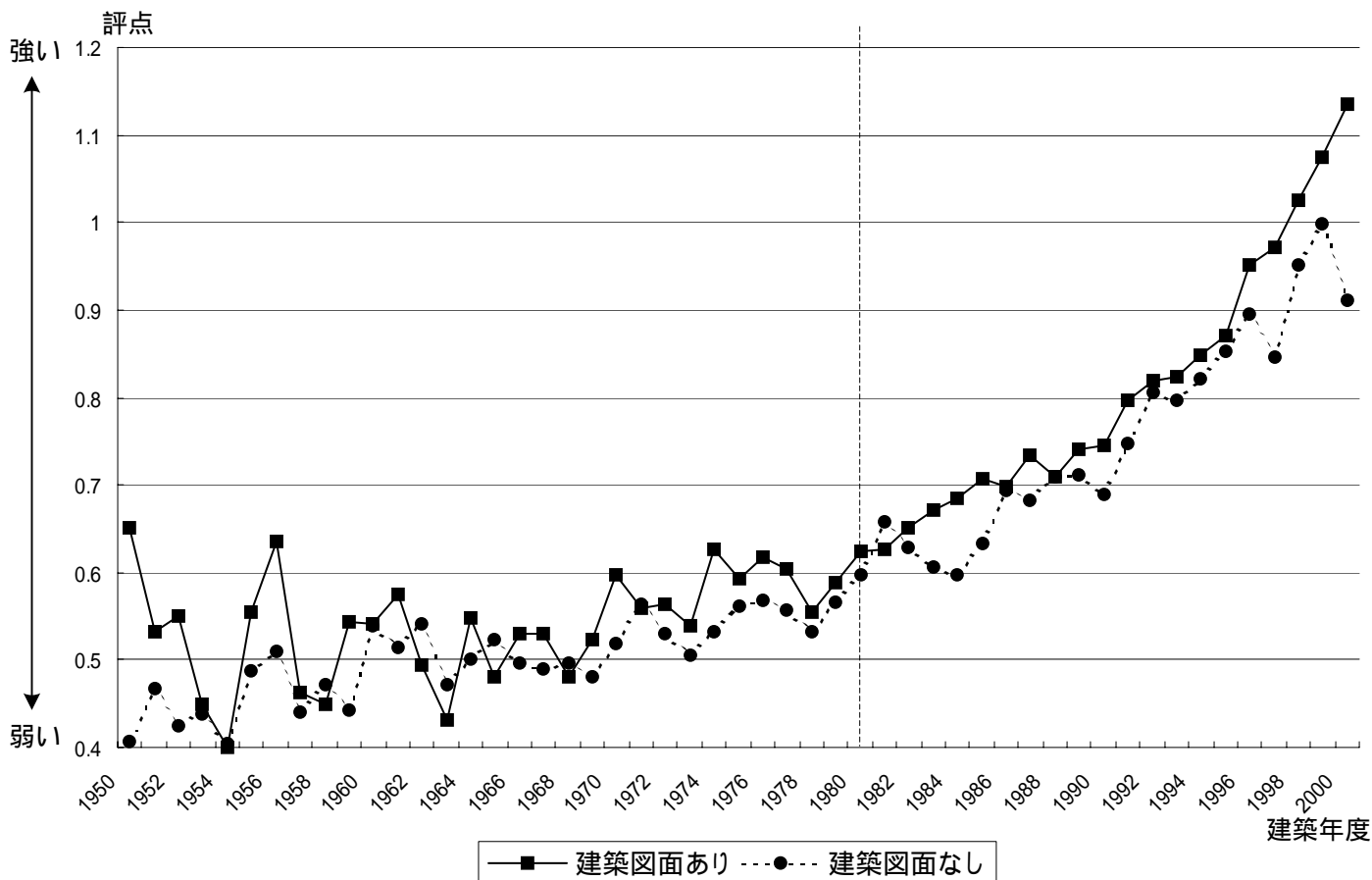
住宅の購入形態別に図面の保持状況を調査したところ、注文・分譲で建物を購入した受診者の約7割が建築図面を保有していたのに対し、中古住宅を購入した受診者の建築図面保有率は半分にも満たないという結果になりました。

住宅の長寿命化を推進するためには、既存の住宅のメンテナンスを定期的かつ継続的に行うことが求められますが、流通の過程で建築図面やこれまでのメンテナンス履歴が散逸してしまうと、継続的なメンテナンスが困難になってしまい、結果として住宅の長寿命化を阻害してしまうこととなります。今後中古住宅の流通を促進するに当たり、建築図面の保持をはじめとする住宅履歴を蓄積していくことが、事業者には課せられた役割であると思われます。

建築年度別 建築図面の有無と耐震診断結果の関係

建築図面の有無がどの程度診断結果に影響しているかを、建築年度別に分析しました。

建築年度別 建築図面の有無と耐震診断結果の関係



グラフ内の点線は建築基準法が改正された昭和56（1981）年に引かれています。

調査対象：建築図面あり 7,072件（57.35%）、建築図面なし：5,260件（42.65%）

40%以上の建物が建築図面を保持していない

調査を行った12,332件のうち建築図面を保持していない案件は40%以上と、保管状況は決してよいとはいえない現状が明らかになりました。

図面のない家屋は低い評価となる

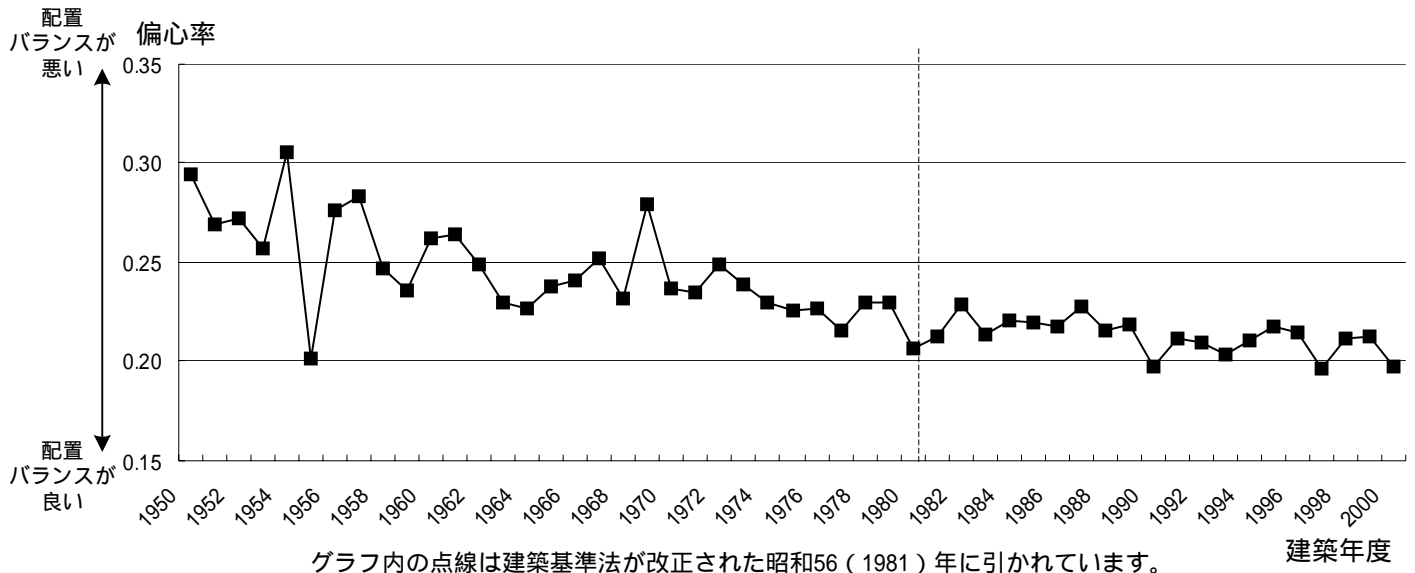
建築基準法が改正された1981年より後の全ての年度において、図面を持っている建物の方が図面を持っていない建物よりも比べて高い評点を示しています。木耐協では非破壊の調査を行っております。従って、図面がない家屋の診断の場合、確認できない部分についてはより安全側に評価しますので、耐震診断結果はより低く評価されます。

耐震診断をより正確に行うためにはもちろん、住宅のメンテナンス計画を効率的に立案したり、住宅の資産価値を高めるためにも建築図面を保有しておくことは非常に重要であり、このグラフは建築図面の重要性を診断結果の面から裏付けるものです。

建築年度別 壁の配置バランスの変遷

木耐協で実施した耐震診断の結果から、建築年度別の壁の配置バランスの変遷をまとめました。

建築年度別に見る建物の配置バランスの平均値の状況



[補足]偏心率について

建物の配置のバランスを示す指標であり、重心(建物の重さの中心)と剛心(建物の強さの中心)とがどの程度離れているかを示す数値です。

木造住宅においては、「偏心率は0.30未満であること」と建築基準法で定められました。

建築年度と配置バランスに明確な相関は見られず

壁の配置バランスについては、年代を追うごとに徐々に改善されている傾向はあるものの、「築年数の新しい家ほど壁の配置バランスがよい」と言い切れるほどの相関は見られません。壁の配置については2000年の建築基準法改正までは「梁間方向および桁行方向に釣り合いよく配置しなければならない」とだけ定められており、具体的な規定はありませんでした。そのため、壁の配置については基本的に設計者に完全に任せられており、耐力要素などと異なり年代を追っての大きな変化が起こらなかったものと考えられます。

住宅の耐震化には強さの確保と劣化対策が必要

これまでのデータが指し示すように、住宅の耐震化を実現するには、まず建物が十分な強さを持っていることが必要であり、強度が不足している家屋は耐震改修などの対策が必要です。

また、建物は経年変化によりその性能を落としてしまいます。住宅の耐震化には、一時的な耐震改修だけではなく、定期的なメンテナンスによる、建物を劣化させない対策が必要です。

住宅の性能はリフォームによって改善が可能です。しかし、消費者が建物に関する情報を持っていないと、せっかくのリフォームの機会を活かすことはできません。自らが所有する建物の実情を知ることが住宅の耐震化、ひいては住宅の長寿命化の第一歩となります。

(参考資料) 建築年度別 耐震診断結果 評点一覧

耐震診断結果 評点一覧

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

耐震診断期間：平成18年4月1日～平成21年6月30日

耐震診断方法：(財)日本建築防災協会発行「木造住宅の耐震診断と補強方法」による

旧耐震基準

新耐震基準

建築年度	1.5以上 倒壊しない		1.0～1.5未満 一応倒壊しない		0.7～1.0未満 倒壊する可能性がある		0.7未満 倒壊する可能性が高い		合計
合計	289	2.34%	1,594	12.93%	3,103	25.16%	7,346	59.57%	12,332
1950年	1	2.50%	2	5.00%	5	12.50%	32	80.00%	40
1951年	0	0.00%	0	0.00%	5	23.81%	16	76.19%	21
1952年	0	0.00%	0	0.00%	2	15.38%	11	84.62%	13
1953年	0	0.00%	0	0.00%	1	3.85%	25	96.15%	26
1954年	0	0.00%	0	0.00%	2	12.50%	14	87.50%	16
1955年	0	0.00%	1	2.86%	6	17.14%	28	80.00%	35
1956年	0	0.00%	3	8.11%	7	18.92%	27	72.97%	37
1957年	0	0.00%	1	1.79%	7	12.50%	48	85.71%	56
1958年	0	0.00%	3	5.45%	6	10.91%	46	83.64%	55
1959年	0	0.00%	2	3.64%	8	14.55%	45	81.82%	55
1960年	0	0.00%	5	7.69%	16	24.62%	44	67.69%	65
1961年	0	0.00%	4	5.41%	14	18.92%	56	75.68%	74
1962年	0	0.00%	4	6.15%	11	16.92%	50	76.92%	65
1963年	0	0.00%	3	3.23%	12	12.90%	78	83.87%	93
1964年	0	0.00%	4	5.71%	11	15.71%	55	78.57%	70
1965年	0	0.00%	6	4.48%	26	19.40%	102	76.12%	134
1966年	0	0.00%	5	3.79%	30	22.73%	97	73.48%	132
1967年	0	0.00%	10	4.61%	41	18.89%	166	76.50%	217
1968年	0	0.00%	7	3.40%	38	18.45%	161	78.16%	206
1969年	0	0.00%	10	4.78%	36	17.22%	163	77.99%	209
1970年	2	0.82%	13	5.35%	51	20.99%	177	72.84%	243
1971年	0	0.00%	16	6.96%	53	23.04%	161	70.00%	230
1972年	0	0.00%	16	5.32%	61	20.27%	224	74.42%	301
1973年	0	0.00%	12	3.47%	72	20.81%	262	75.72%	346
1974年	1	0.35%	22	7.61%	66	22.84%	200	69.20%	289
1975年	2	0.54%	22	5.91%	72	19.35%	276	74.19%	372
1976年	2	0.46%	30	6.93%	107	24.71%	294	67.90%	433
1977年	2	0.36%	37	6.75%	113	20.62%	396	72.26%	548
1978年	2	0.35%	27	4.77%	112	19.79%	425	75.09%	566
1979年	3	0.56%	37	6.97%	122	22.98%	369	69.49%	531
1980年	1	0.20%	28	5.66%	143	28.89%	323	65.25%	495
1981年	4	0.90%	44	9.87%	111	24.89%	287	64.35%	446
1982年	2	0.45%	58	12.95%	107	23.88%	281	62.72%	448
1983年	6	1.53%	41	10.49%	106	27.11%	238	60.87%	391
1984年	4	1.27%	32	10.19%	81	25.80%	197	62.74%	314
1985年	3	1.03%	34	11.68%	93	31.96%	161	55.33%	291
1986年	5	1.49%	51	15.18%	85	25.30%	195	58.04%	336
1987年	9	2.46%	56	15.30%	100	27.32%	201	54.92%	366
1988年	11	2.33%	69	14.59%	149	31.50%	244	51.59%	473
1989年	8	2.51%	57	17.87%	85	26.65%	169	52.98%	319
1990年	9	3.45%	42	16.09%	70	26.82%	140	53.64%	261
1991年	11	4.17%	46	17.42%	95	35.98%	112	42.42%	264
1992年	11	3.65%	67	22.26%	106	35.22%	117	38.87%	301
1993年	10	3.16%	77	24.37%	107	33.86%	122	38.61%	316
1994年	17	5.59%	71	23.36%	103	33.88%	113	37.17%	304
1995年	18	5.83%	79	25.57%	106	34.30%	106	34.30%	309
1996年	26	8.44%	105	34.09%	97	31.49%	80	25.97%	308
1997年	20	7.72%	89	34.36%	71	27.41%	79	30.50%	259
1998年	33	13.31%	84	33.87%	70	28.23%	61	24.60%	248
1999年	41	16.21%	100	39.53%	63	24.90%	49	19.37%	253
2000年	25	16.45%	62	40.79%	42	27.63%	23	15.13%	152

一戸建て住宅のメンテナンスに関する意識調査

平成20年12月に消費者に対して実施したアンケートの結果より、一戸建て住宅のメンテナンスに対する意識調査結果の分析を行いました。

<アンケート概要>

送付数：1,536件

平成17年1月1日～平成20年11月30日に木耐協で耐震診断を行った戸建・在来軸組工法の受診者32,278件のうち、ホームページから申し込みのあった方2,060件へメールを送付し、1,536件が有効となる

アンケート実施時期・方法：平成20年12月1日～平成20年12月10日・インターネット調査

回答数：443件（アンケート回答率 21.50%）

なお、本分析に当たっては、アンケート上の各回答を以下のように区分しています。

修繕費用を支出してもよい

「現在、毎月修繕費用を積み立てている」「建物が長持ちするのであれば負担しても良い」「建物の資産価値が上がるのであれば負担しても良い」「良いサービスが提供されるのであれば負担しても良い」のいずれかを回答された方
修繕費用は必要ない・負担したくない

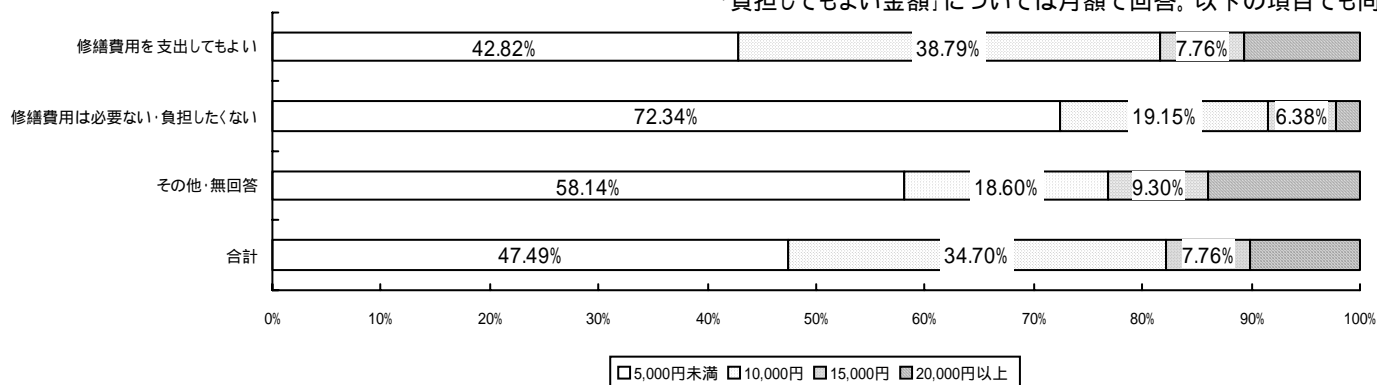
「一戸建て住宅には修繕費用は必要ないと思う」「毎月の修繕費用を負担したくない」のいずれかを回答された方

「修繕費用として負担してもよい金額」のうち「20,000円以上」の区分には「25,000円」および「30,000円以上」の回答を含みます。（平均額の算出時には回答された金額を元にしていきます）

メンテナンスに対する意識と負担してもよい金額との相関

	5,000円未満		10,000円		15,000円		20,000円以上		無回答	合計	平均額（円）
修繕費用を支出してもよい	149	42.82%	135	38.79%	27	7.76%	37	10.63%	1	349	9,454
修繕費用は必要ない・負担したくない	34	72.34%	9	19.15%	3	6.38%	1	2.13%	2	49	6,915
その他・無回答	25	58.14%	8	18.60%	4	9.30%	6	13.95%	2	45	9,651
合計	208	47.49%	152	34.70%	34	7.76%	44	10.05%	5	443	9,201

「負担してもよい金額」については月額で回答。以下の項目でも同様



費用に対する意識が高いほど、費用負担してもよい金額は増加傾向

修繕費用について、「修繕費用を負担してもよい」と答えた人の60%以上は月額10,000円以上を負担してもよいという回答をしたのに対し、「修繕費用は必要ない・負担したくない」と答えた人の7割以上が負担しても月額5,000円未満までという回答をしていました。

建物は「建てれば終わり」ではなく、定期的なメンテナンスを行うことによってより長持ちさせることが可能です。事業者からの意識喚起をより積極的に行うことによって、ストック型住生活への政策転換がより円滑に行われるものと考えられます。

住宅のメンテナンス費用に関する 消費者と不動産事業者との認識の違い

平成20年12月に耐震診断受診者に対して行ったアンケートと、平成21年7月に不動産業者を対象に行ったアンケートの結果から、住宅のメンテナンス費用に対する意識について分析しました。

住宅のメンテナンスのために妥当な金額の調査

設 問

<消費者に対して>

今後の一戸建て住宅の維持管理の具体的な方法として、年1回の定期点検の実施や住宅の改修・メンテナンス履歴の蓄積などが考えられていますが、毎月の費用負担として妥当と思われる額を一つ選択して下さい。

<不動産事業者に対して>

既存建物を長持ちさせるために木造戸建て住宅にも定期的なメンテナンスが必要だと言われていますが、消費者が支払うコストはどれくらいが妥当だと思われますか？（月額）

負担してもよい金額(月額)	消費者		不動産事業者	
5,000円未満	208	47.49%	42	32.56%
10,000円	152	34.70%	44	34.11%
15,000円	34	7.76%	29	22.48%
20,000円以上	44	10.05%	14	10.85%
無回答	5		7	
合計	443		136	
平均額(円)	9,201		10,891	

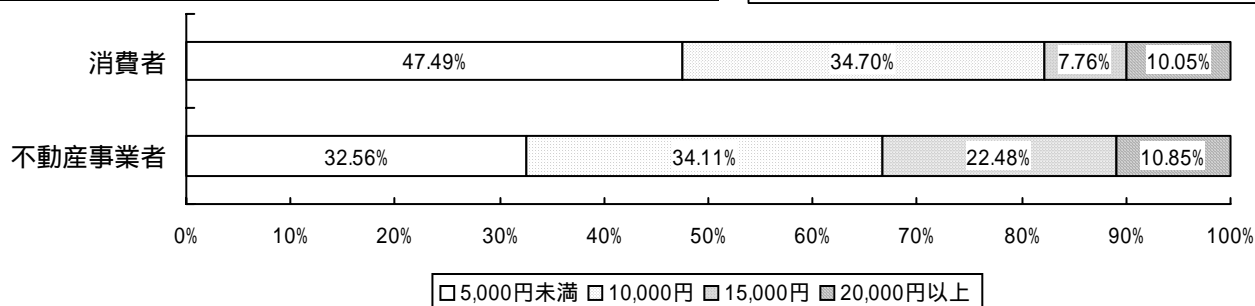
【不動産事業者に対するアンケートについて】

木耐協では平成21年7月に、不動産事業者に対して住宅のメンテナンス・中古住宅の流通に関するアンケートを実施しました。

アンケート実施数：221件

回答数：136件（回答率61.54%）

本データの8ページ、11～12ページにおいては不動産業者に対して実施したアンケートの結果を集計・分析しています。



メンテナンスコストに認識の差 事業者と消費者に情報の格差

上記の結果から「住宅を長持ちさせるために毎月支払うコストとして妥当な金額」について不動産事業者の方がより高いコストが必要であると判断しており、特に10,000円を超える費用が必要と答えた割合は不動産事業者では77.44%だったのに対し、消費者では52.51%と大きな開きがあることがわかります。

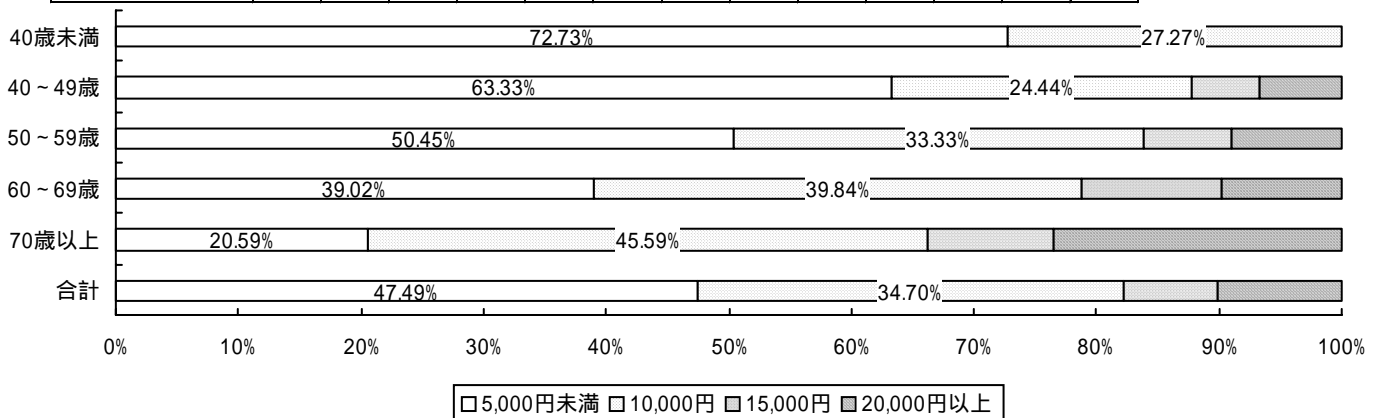
この結果は住宅を維持管理していくための費用について、不動産事業者が持つ情報と消費者が得ることのできる情報に差があると見ることができ、住宅を維持・管理していくために具体的に何をすればよいのか、という情報が消費者に届いていないことがわかります。

メンテナンス費用に関する意識調査分析 (世帯主の年齢別・住宅の購入形態別・築年数別)

アンケートを行った内容のうち、メンテナンス費用として「負担してもよい金額」について、「世帯主の年齢」「住宅の購入形態」「築年数」の3つの属性から分析を行いました。

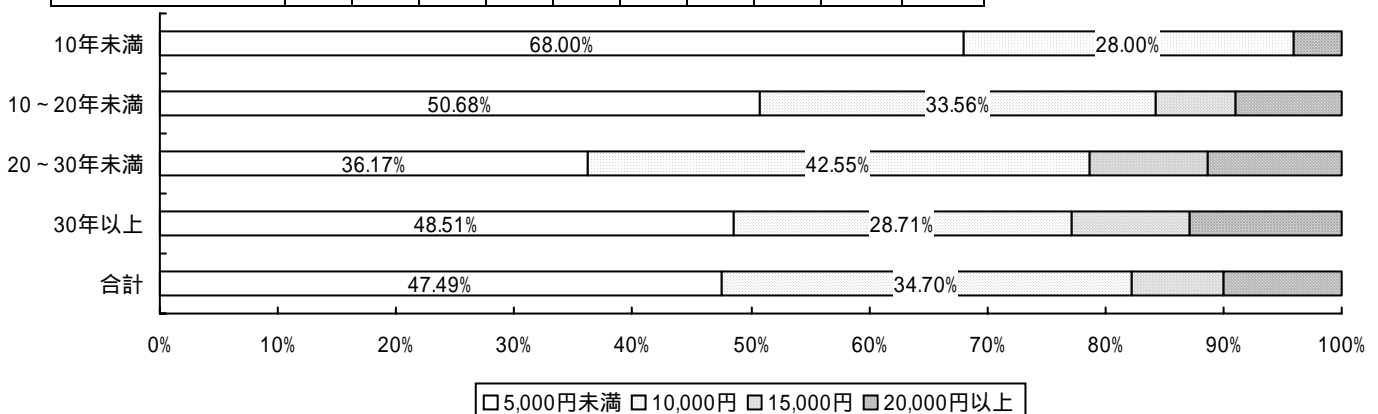
世帯主の年齢別 メンテナンス費用として負担してもよい金額

負担してもよい金額(月額)	40歳未満		40～49歳		50～59歳		60～69歳		70歳以上		無回答	合計	
5,000円未満	32	72.73%	57	63.33%	56	50.45%	48	39.02%	14	20.59%	1	208	47.49%
10,000円	12	27.27%	22	24.44%	37	33.33%	49	39.84%	31	45.59%	1	152	34.70%
15,000円	0	0.00%	5	5.56%	8	7.21%	14	11.38%	7	10.29%	0	34	7.76%
20,000円以上	0	0.00%	6	6.67%	10	9.01%	12	9.76%	16	23.53%	0	44	10.05%
無回答	0		0		0		2		2		1	5	
合計	44		90		111		125		70		3	443	
平均月額(円)	6,364		7,778		8,739		9,837		12,574			9,201	



築年数別 メンテナンス費用として負担してもよい金額

負担してもよい金額(月額)	10年未満		10～20年未満		20～30年未満		30年以上		合計	
5,000円未満	34	68.00%	74	50.68%	51	36.17%	49	48.51%	208	47.49%
10,000円	14	28.00%	49	33.56%	60	42.55%	29	28.71%	152	34.70%
15,000円	0	0.00%	10	6.85%	14	9.93%	10	9.90%	34	7.76%
20,000円以上	2	4.00%	13	8.90%	16	11.35%	13	12.87%	44	10.05%
無回答					4		1		5	
合計	50		146		145		102		443	
平均月額(円)	7,200		8,938		9,823		9,703		9,201	

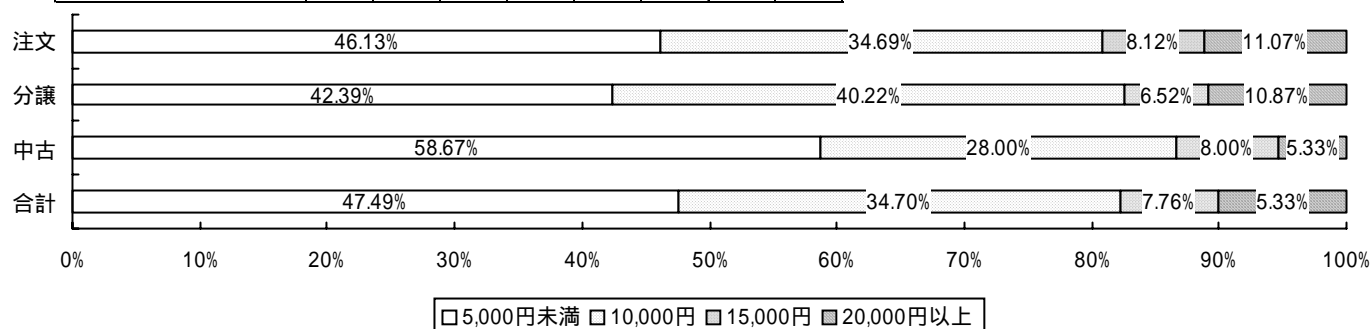


負担想定額は年齢に比例、築30年以上の建物では負担想定額は減少

調査結果から見える事実として、「世帯主の年齢が高くなるに連れてメンテナンス費用として負担してもよい金額が増加する傾向にある」「築年数別で見た場合、最も費用負担に前向きなのは築20～30年未満の建物の所有者であり、それを過ぎるとメンテナンスにかけてもよいと考える金額は減少に転じる」ということがわかりました。世帯主の年齢と築年数については前回発表した調査データからも相関性がある（世帯主の年齢が高いほど住宅の築年数も大きい）ことがわかっていますが、築30年を超えた建物の所有者は修繕費に対して消極的な考えに転じているというところは、現在の日本で一般的に考えられている家屋の耐用年数である30年（平成20年度国土交通白書p.12）とも符合しています。

住宅購入形態別 メンテナンス費用として負担してもよい金額

負担してもよい金額(月額)	注文		分譲		中古		合計	
5,000円未満	125	46.13%	39	42.39%	44	58.67%	208	47.49%
10,000円	94	34.69%	37	40.22%	21	28.00%	152	34.70%
15,000円	22	8.12%	6	6.52%	6	8.00%	34	7.76%
20,000円以上	30	11.07%	10	10.87%	4	5.33%	44	10.05%
無回答	2		1		2		5	
合計	273		93		77		443	
平均額(円)	9,410		9,565		8,000		9,201	



中古住宅購入者は修繕に対して消極的

住宅の購入形態（注文・分譲・中古）別に修繕費用として「負担してもよい金額」を調査したところ、注文・分譲で住宅購入した人に比べ、中古住宅を購入した人は修繕費に対する意識が低く、負担してもよいとする金額を低く回答する傾向があり、月額平均額についても約15%下回っています。中古住宅取得時に得られる建物情報が不足していることが、長期に渡って維持・管理していくという意識に影響していると考えられます。

木造住宅向けの具体的なメンテナンスサービスが求められる

消費者のメンテナンスにかかる費用の想定にばらつきがある理由としては、現時点で木造住宅向けの具体的なサービスが提供されていないためとも考えられます。住宅の長寿命化には消費者の意識改善も必要ですが、なにより住宅に携わる事業者が、住宅を適切に維持・管理していくための具体的なサービスを構築し、消費者へ提供することが必要であると言えます。

中古住宅流通時のリフォームについて

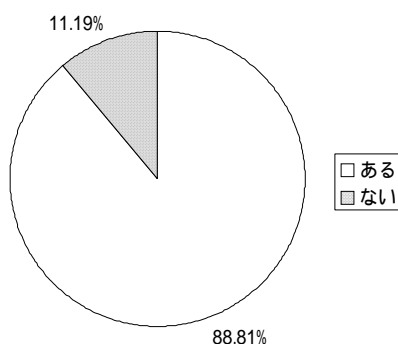
不動産事業者に対するアンケート調査より、中古住宅の購入に関して以前より積極的になってきている消費者に対して、その際に発生しているリフォームニーズにどういった対応を行っているのかを分析しました。

中古住宅流通時のリフォームについて

設問 【設問1】中古住宅流通の場面で、買主からリフォームの相談をされることはありますか？
【設問2】（設問1で「ある」と回答された方に対し）買主からリフォームの相談をされた際に、どのような対応をされていますか？（複数回答）

< 設問1の回答 >

	回答数	割合
ある	119	88.81%
ない	15	11.19%
無回答	2	
合計	136	



< 設問2の回答 >

	回答数	割合
自社対応	43	36.13%
提携リフォーム事業者が対応	42	35.29%
知り合いのリフォーム事業者へ打診	40	33.61%
買主がリフォーム事業者を探す	6	5.04%

中古住宅購入時がリフォーム実施のタイミングとなっている

中古住宅の流通時に買主からリフォームの相談を受けるケースは全体の約9割と、ほとんどのケースで買主がリフォームを考えていることがわかります。このことから、消費者が中古住宅の購入を考える際には多くのケースでリフォームを同時に行おうとしていることが読み取れます。

不動産事業者からのリフォームの提案が少ない

一方で、相談を受けた際の不動産事業者の対応として「自社でリフォームの対応をする」と答えた不動産事業者は36%にとどまっており、不動産事業者としては「中古住宅のリフォームまでの対応がしづらいため、中古住宅の流通をさせにくい」、消費者としては「事業者がリフォームの対応を行ってくれないため、中古住宅を住宅購入の選択肢として考えることが難しい」という状況が出来てしまっているものと推測されます。不動産事業者としては自社でリフォームを行う、あるいは他のリフォーム業者等と積極的な連携を行うなど、消費者の中古住宅に対するニーズをワンストップで汲み上げる仕組みが求められています。

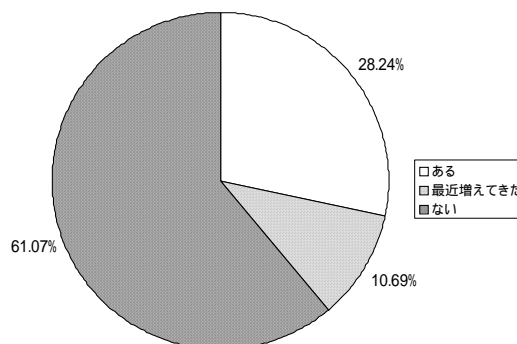
耐震基準適合証明書発行に関する買主からの相談について

住宅の耐震性能に関する「耐震基準適合証明書」の発行に関して、不動産事業者へアンケートを実施しました。

設
問

住宅ローン減税のための「耐震基準適合証明書」発行について、買主から相談を受けたことはありますか？

	回答数	割合
ある	37	28.24%
最近増えてきた	14	10.69%
ない	80	61.07%
無回答	5	
	136	



[補足]耐震基準適合証明書と住宅ローン減税について

「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、ローン減税の適用外となってしまいます。

実際、確定申告時期にこれらの制度のことを後から知った買主から、当組合へ寄せられる問い合わせが急増しております。

不動産事業者による消費者への情報提供が必要

不動産事業者に対し、買主の方から住宅ローン減税で必要となる「耐震基準適合証明書」に関する相談を受けるケースは約4割にとどまっています。

「耐震基準適合証明書」に関する情報がまだまだ一般的でないのが原因と考えられますが、本制度で住宅ローン減税の適用を受けるためには、買主が購入してから手続きをしても遅く、不動産事業者が中古住宅の購入を検討している消費者に正しい情報を提供することが求められています。

不動産事業者によるリフォームの提案が住宅の長寿命化の第一歩

昨今中古住宅の購入に合わせてリフォームを実施する消費者が増えています。しかし、建物の性能に関する情報が買い手である消費者にきちんと届いていないのが現状であり、「耐震基準適合証明書」に関するアンケートの結果はその一端を表しています。

住宅リフォームはその建物の性能を向上させる絶好の機会ですが、必要な情報が提供されないと、消費者は正しい判断をすることができません。住宅の長寿命化を推進するためにも、中古住宅流通時における性能改善リフォームは欠かせません。仲介の場面に立ち会う不動産事業者から消費者に対して、必要な情報を提供することが求められているのではないのでしょうか。

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20回目の発表となります。今回の調査では、過去に木耐協で実施した耐震診断の結果および耐震診断を依頼された方・不動産事業者に対して実施したアンケート結果をもとに、木造住宅の耐震診断における各要素の移り変わりや中古住宅のメンテナンス・流通に関する意識について分析を行いました。

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。



日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

〒100-0014 東京都千代田区永田町2-9-6 十全ビル7階

TEL:03-5510-5551 FAX:03-5510-5552

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