
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)

都道府県別・助成制度有無別 耐震診断データ
(都道府県別 耐震診断結果一覧)
(自治体の助成制度が与える影響について)

住宅ローン減税と耐震性能

平成23年1月14日 発表

目 次

耐震診断結果・耐震補強費用

耐震診断基本データ（平成18年4月1日～平成22年11月30日） P 2

診断受付期間別 調査結果・補強工事費用推移 P 4

都道府県別・助成制度有無別 耐震診断データ

都道府県別 耐震診断結果一覧 P 6

自治体の助成制度が与える影響について P 8

住宅ローン減税と耐震性能

住宅ローン減税と木造住宅の耐震性能 P 10

耐震診断基本データ

平成18年4月1日～平成22年11月30日

平成18年4月1日から平成22年11月30日まで（4年8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11,121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】

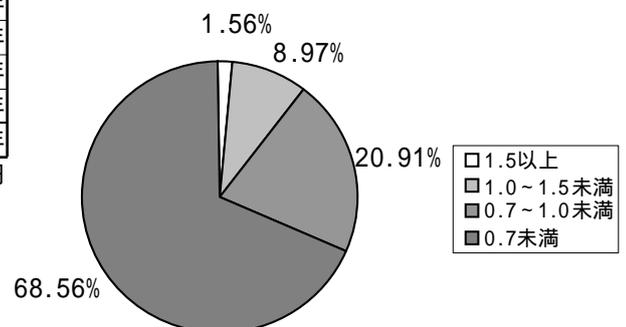
建築基準法では、耐震計算する際に想定する地震を大地震と中地震の2段階に分けています。大地震とは建物が建っている間に遭遇するかどうかという極めてまれな地震（数百年に一度起こる震度6強クラスの地震）のことです。また中地震とは、建物が建っている間に何度か遭遇する可能性のある地震（震度5強程度）のことです。大地震時には人命を守ること、中地震の場合には建物という財産を守ることが目標とするのが、建築基準法の考え方です。

これに対し、耐震診断では人命を守ることが重点を置き、「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段階で考えることになります。

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	173	1.56%	14.38年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	998	8.97%	19.50年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	2,325	20.91%	24.41年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	7,625	68.56%	30.07年
合計	11,121		27.69年

耐震補強工事の平均施工金額 148万1,871円



現在の耐震基準に適合しない住宅が89%、平均工事金額は約148万円

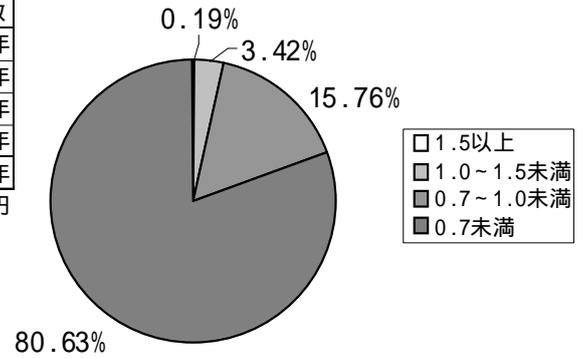
耐震診断を受診された建物のうち、89.47%（前回調査時85.52%）の戸建住宅が耐震基準を満たしていませんでした。平均工事金額は約148万円（前回調査時約149万円）となり、工事を行った場合の工事金額についても前回とは大きな変化がありませんでした。

木耐協では「昭和25年～平成12年5月までに着工された建物」を診断対象としています。耐震基準を満たさない建物が増えた原因としては、劣化による評点の悪化などが考えられます。住宅をより長く、よりよい状態で使うためにも、定期的なメンテナンス等の実施が必要と考えられます。

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	0.19%	32.36年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	196	3.42%	33.87年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	902	15.76%	34.47年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	4,615	80.63%	36.21年
合計	5,724		35.84年

耐震補強工事の平均施工金額 166万9,669円



旧耐震案件の95%以上が耐震性に問題あり

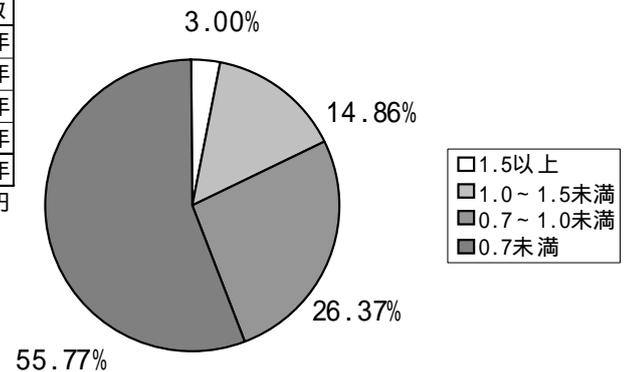
診断案件を建築基準法が改正された昭和56年で区分すると、いわゆる旧耐震と言われる、昭和55年以前の案件の96.38%が耐震性に問題ありという結果になりました。

また、最も危険性の高い「0.7未満 倒壊する可能性が高い」の割合が80.63%となっており、早急な対応が必要だと思われます。

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	162	3.00%	13.16年
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	802	14.86%	15.88年
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	1,423	26.37%	18.01年
0.7未満 倒壊する可能性が高い	3,010	55.77%	20.55年
合計	5,397		18.96年

耐震補強工事の平均施工金額 128万6,263円



新耐震案件でも82.14%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82.14%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。

評点を下げた要因としては、建物の劣化 平成12年に基準が改正された壁の配置バランスによる低減（偏心率） 設計図書の紛失などが挙げられます。

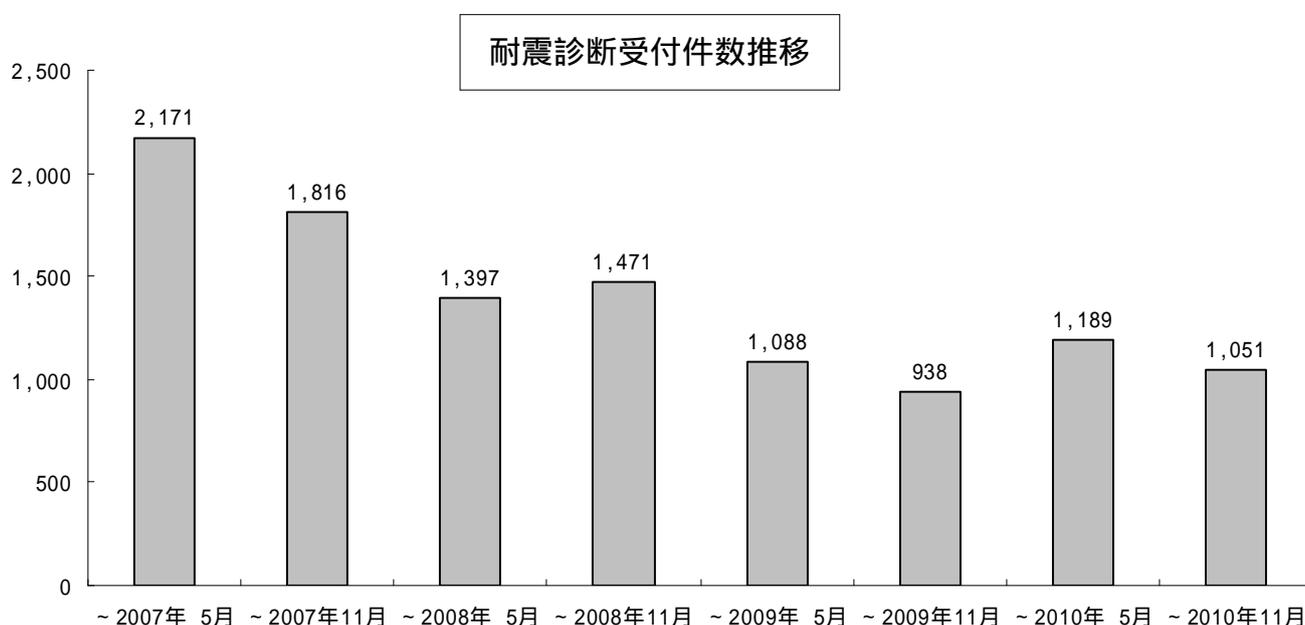
診断受付期間別 調査結果・補強工事費用推移

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。

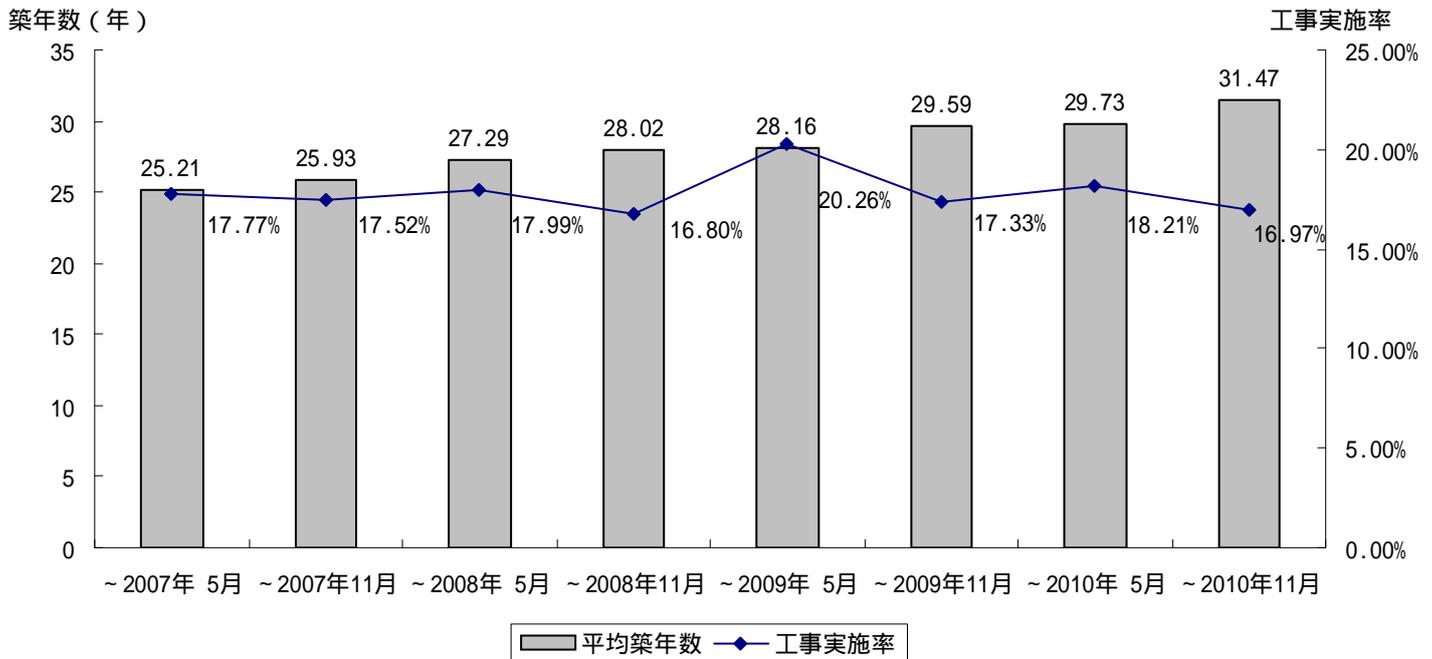
本データの集計に当たっては、診断受付期間を「12月～翌年5月」「6月～11月」の半年で区切っております。
木耐協では、毎年1月と8月に耐震診断調査データを発表しており、その際はそれぞれ「前年11月末まで」「6月末まで」でデータを集計しており、本データの集計に関してもその期間に概ね合わせたものとなっております。

診断受付期間別 調査結果・補強工事費用

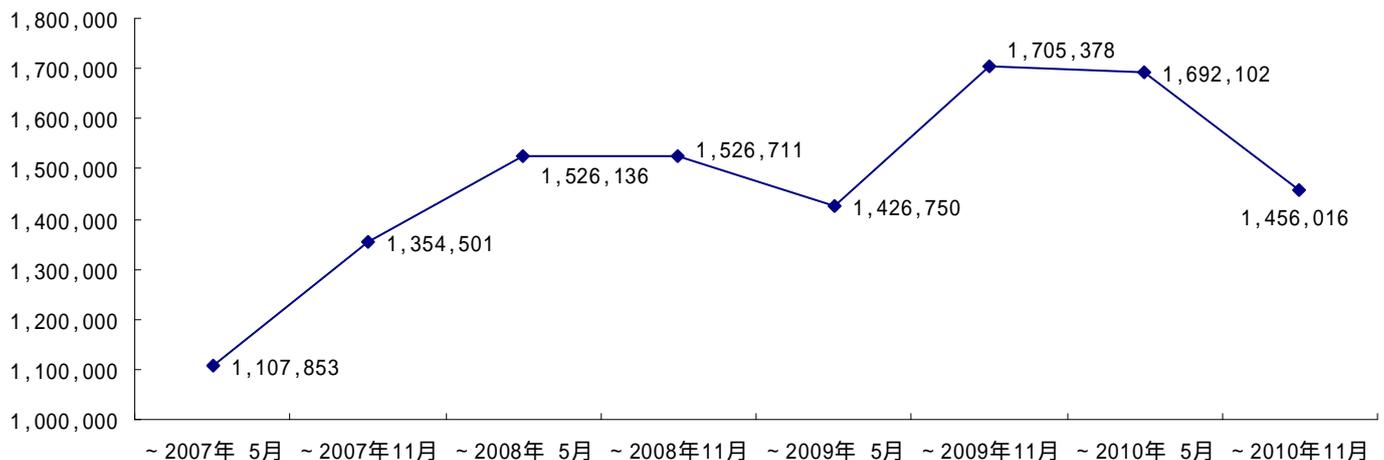
診断受付時期	期間中の 診断受付件数	評点1.0 未達の割合	平均築年数	平均工事金額	工事実施率
～2007年 5月	2,171	79.59%	25.21年	1,107,853円	17.77%
2007年 6月～2007年11月	1,816	85.68%	25.93年	1,354,501円	17.52%
2007年12月～2008年 5月	1,397	92.20%	27.29年	1,526,136円	17.99%
2008年 6月～2008年11月	1,471	94.02%	28.02年	1,526,711円	16.80%
2008年12月～2009年 5月	1,088	93.75%	28.16年	1,426,750円	20.26%
2009年 6月～2009年11月	938	94.03%	29.59年	1,705,378円	17.33%
2009年12月～2010年 5月	1,189	92.77%	29.73年	1,692,102円	18.21%
2010年 6月～2010年11月	1,051	94.20%	31.47年	1,456,016円	16.97%
合計	11,121	89.47%	27.69年	1,481,871円	17.80%



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



耐震補強にかかる大きな費用に対し、助成金が重要な役割を果たす

平均施工金額は調査開始当初の約110万円から一時期は170万円を超えるところまで上昇し、今回の集計では約145万円となりました。工事金額が上昇した一方で、工事実施割合は平均しておよそ17%前後で推移しています。耐震補強にかかる金額が上昇している一方、各自治体での耐震改修に関する助成制度も相次いで設立されたことにより、耐震補強にかかる大きな費用に対して助成金が重要な役割を果たしていることがうかがえます。

現在は全国の50%以上の市町村で耐震改修に関する助成金を受けることができ、その金額は自治体によっては100万円以上に及びます。耐震業務に携わる事業者が助成金に関する知識を積極的に習得することにより、ストック重視の住宅政策に寄与することができるのではないのでしょうか。

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11,121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。

都道府県別 耐震診断結果 一覧

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	86	0.738	34	36	16	0
徳島県	72	0.730	21	39	10	2
神奈川県	1,015	0.727	266	532	178	39
高知県	175	0.718	50	89	31	5
大分県	60	0.703	17	33	8	2
岐阜県	129	0.663	40	77	10	2
福島県	62	0.659	17	37	7	1
愛媛県	169	0.655	40	109	18	2
和歌山県	60	0.639	17	38	5	0
滋賀県	242	0.637	60	155	25	2
熊本県	69	0.629	14	47	6	2
奈良県	178	0.626	45	111	20	2
静岡県	274	0.624	65	178	25	6
福岡県	388	0.624	87	250	46	6
香川県	98	0.621	22	68	8	0
千葉県	912	0.620	189	599	107	17
宮城県	288	0.613	77	188	19	4
大阪府	670	0.600	155	438	65	12
山梨県	79	0.595	19	51	8	1
三重県	263	0.593	59	188	14	2
広島県	191	0.591	42	132	14	3
茨城県	63	0.574	8	46	8	1
埼玉県	1,059	0.571	188	752	97	22
岩手県	110	0.567	23	80	7	0
愛知県	762	0.551	143	587	28	4
兵庫県	926	0.550	156	724	39	7
東京都	1,361	0.538	263	986	93	19
京都府	391	0.537	72	285	32	2
群馬県	59	0.529	10	45	4	0
鳥取県	127	0.488	16	105	5	1
新潟県	532	0.435	57	467	8	0

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
山口県	48	0.939	13	10	23	2
長野県	46	0.684	12	26	7	1
山形県	28	0.610	7	18	1	2
栃木県	28	0.577	2	23	2	1
北海道	22	0.465	4	18	0	0
富山県	20	0.590	7	12	1	0
石川県	20	0.412	1	17	2	0
島根県	12	0.496	3	8	1	0
青森県	9	0.551	1	7	0	1
鹿児島県	7	0.633	2	5	0	0
秋田県	4	0.418	0	4	0	0
宮崎県	3	0.713	1	2	0	0
福井県	2	0.415	0	2	0	0
佐賀県	1	0.470	0	1	0	0
長崎県	0	0.000	0	0	0	0
沖縄県	0	0.000	0	0	0	0
合計	11,121	0.590	2,325	7,625	998	173

【参考】 都道府県別 必要耐力に対する壁量の割合

耐震診断評点は、【保有耐力】 / 【必要耐力】という計算で求められます。そして、保有耐力は【壁量】に【配置バランスの低減係数】と【劣化による低減係数】を乗じて求めます。

本データでは配置バランスと劣化の要素を除外した【壁量】が【必要耐力】に対してどれくらいの割合で存在しているかを【壁量充足率】として算出しました。

都道府県	件数	平均値				築年数の平均
		壁量	必要耐力	(床面積)	壁量充足率	
新潟県	532	60.45	109.54	102.97	55.18%	27.53
鳥取県	127	49.61	75.27	111.59	65.91%	30.80
愛知県	762	53.76	79.21	78.71	67.87%	26.81
三重県	263	54.89	78.60	85.35	69.83%	23.83
群馬県	59	45.25	64.58	87.88	70.07%	27.07
京都府	391	46.67	66.53	71.47	70.14%	28.26
茨城県	63	49.33	69.74	91.46	70.73%	26.03
和歌山県	60	50.26	69.10	77.37	72.74%	23.30
東京都	1,361	39.26	53.29	64.91	73.66%	30.51
兵庫県	926	44.89	60.94	76.68	73.67%	30.02
奈良県	178	54.75	73.10	81.31	74.90%	26.38
岐阜県	129	59.77	78.75	88.41	75.90%	26.71
大阪府	669	47.82	62.70	71.16	76.26%	29.24
静岡県	274	52.56	67.91	88.12	77.40%	25.14
山梨県	79	48.01	61.94	96.69	77.51%	24.58
岩手県	110	63.03	80.56	102.62	78.24%	26.84
滋賀県	242	60.41	76.61	86.47	78.85%	25.00
香川県	98	53.21	67.46	96.23	78.87%	29.78
埼玉県	1,059	41.48	51.34	65.87	80.79%	26.20
宮城県	288	49.76	61.51	92.83	80.89%	25.71
福岡県	388	39.28	48.46	91.30	81.06%	30.42
千葉県	912	45.72	56.07	72.42	81.53%	26.93
広島県	191	50.64	61.67	83.49	82.11%	27.95
福島県	62	53.53	63.91	102.95	83.77%	24.97
愛媛県	169	50.15	59.08	88.74	84.90%	27.41
熊本県	69	53.52	63.04	99.42	84.91%	27.32
高知県	175	51.17	58.47	78.20	87.53%	27.62
神奈川県	1,015	46.07	51.63	69.99	89.22%	26.80
大分県	60	54.22	59.87	94.58	90.56%	26.93
岡山県	86	59.44	65.05	89.72	91.39%	24.72
徳島県	72	61.94	65.36	85.66	94.76%	23.85
全体	11,121	48.05	63.47	78.53	75.71%	27.69



補強が必要な箇所数に地域差が出る

必要耐力は床面積をベースに算出されますが、地盤の状態、建物の重さ（屋根）、積雪などが反映されており、地域性が現れるデータになります。

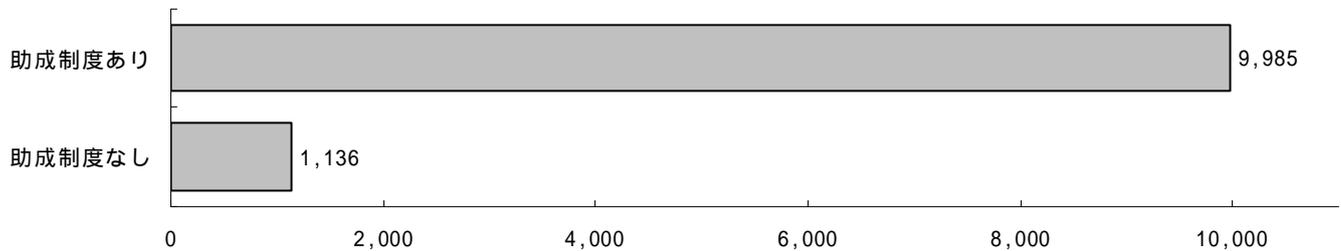
したがって壁量充足率が低い地域は、耐震補強工事の基本である壁補強工事についてより多くの箇所の工事が必要となる地域といえます。

自治体の助成制度が与える影響について

今回の調査データの対象について、診断を行った地域に耐震補強工事の助成制度が設けられているかどうかによって、耐震診断や補強工事を実施する割合に違いがあるかどうかを調査しました。

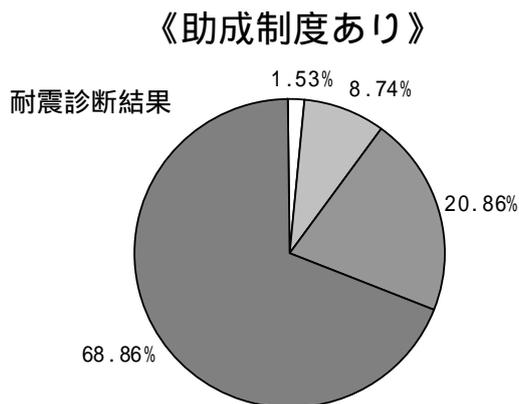
本データにおける「各自治体の助成制度の有無」につきましては、国土交通省より平成22年6月18日に発表された報道発表資料「耐震改修促進計画の策定予定時期、耐震診断・耐震改修に係る補助制度の実施状況（市区町村別一覧）」を元としています。

耐震補強工事に対する助成制度の有無と耐震診断実施件数

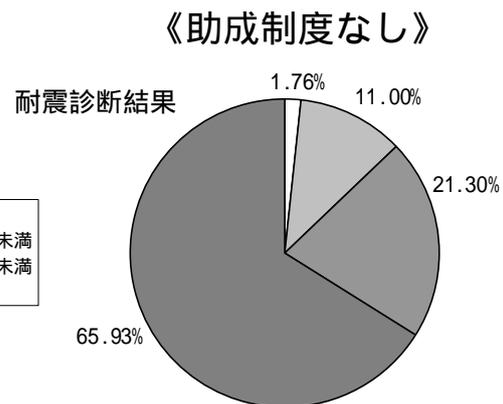


助成制度のある自治体からの診断申し込みが全体のおよそ90%

診断受付件数を比較すると助成制度のある自治体からの診断申し込みが全体の89.79%に上りました。全国1,750の市区町村のうち、耐震改修の助成制度を設けている自治体の数は957市区町村（54.7%：平成22年4月現在）となっており、助成制度のある自治体からの申し込みが非常に多くなっています。



評点	件数	割合
1.5以上	153	1.53%
1.0～1.5未満	873	8.74%
0.7～1.0未満	2,083	20.86%
0.7未満	6,876	68.86%
合計	9,985	

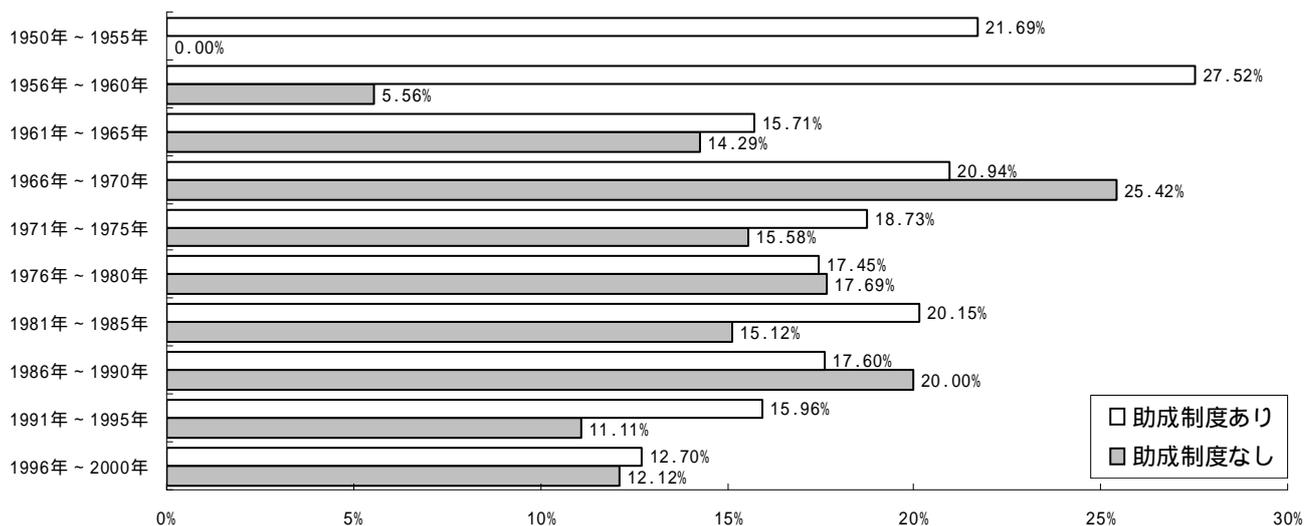


評点	件数	割合
1.5以上	20	1.76%
1.0～1.5未満	125	11.00%
0.7～1.0未満	242	21.30%
0.7未満	749	65.93%
合計	1,136	

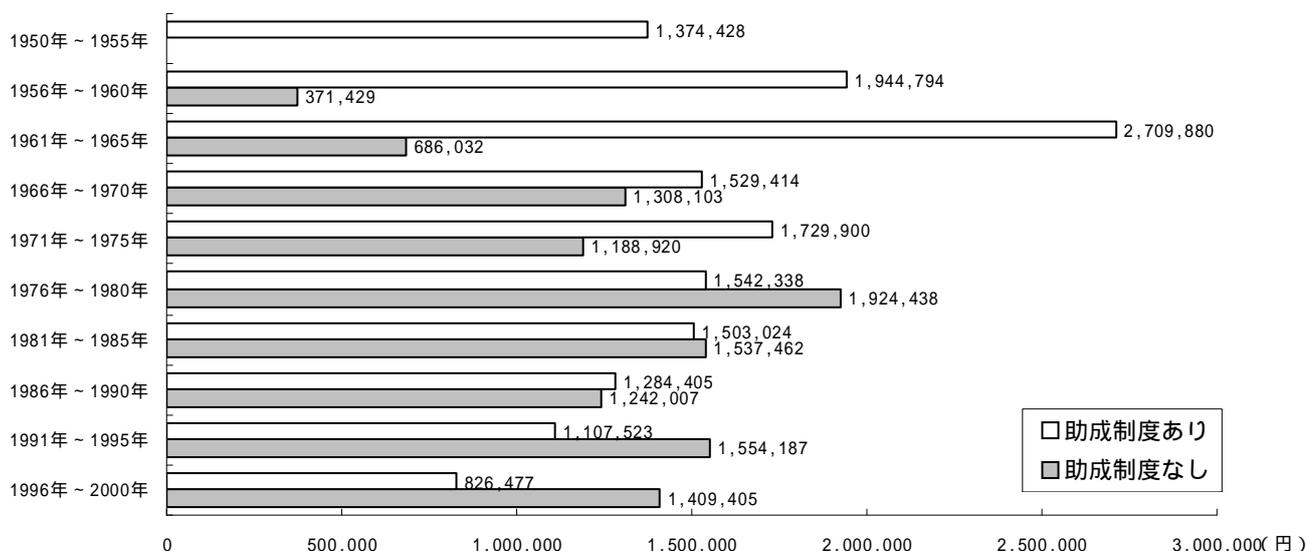
診断結果には違いが見られない

耐震診断の結果は、自治体の助成制度の有無による大きな違いは見られませんでした。これは家屋の耐震性能が全体的に不足していることを表しており、性能の劣る家屋が積極的に耐震診断を受診しているわけではないことを裏付けています。

建築年代別 助成制度の有無と工事実施率



建築年代別 助成制度の有無と平均工事金額



助成制度の存在が工事実施率・平均施工金額に大きく影響

工事実施率全体・平均施工金額とも「助成制度あり」が「助成制度なし」を若干上回る結果になりました。前ページの診断件数の違いにも現れていますが、耐震化の促進において自治体の助成制度が与える影響が大きいことがわかります。

新耐震以降は補強工事実施率が低下

「助成制度あり」では工事実施率・平均施工金額のピークは1960年前後に、「助成制度なし」ではそれぞれのピークが1960年代後半・1980年代前半にあり、その後は徐々に低下していく様子が見られます。

助成制度の多くは「1981年5月以前に建てられた住宅」を対象としているためにそれ以降に建てられた住宅では助成制度の適用を受けられず、自己負担額が重くなってしまうことなどが理由として考えられます。

住宅ローン減税と木造住宅の耐震性能

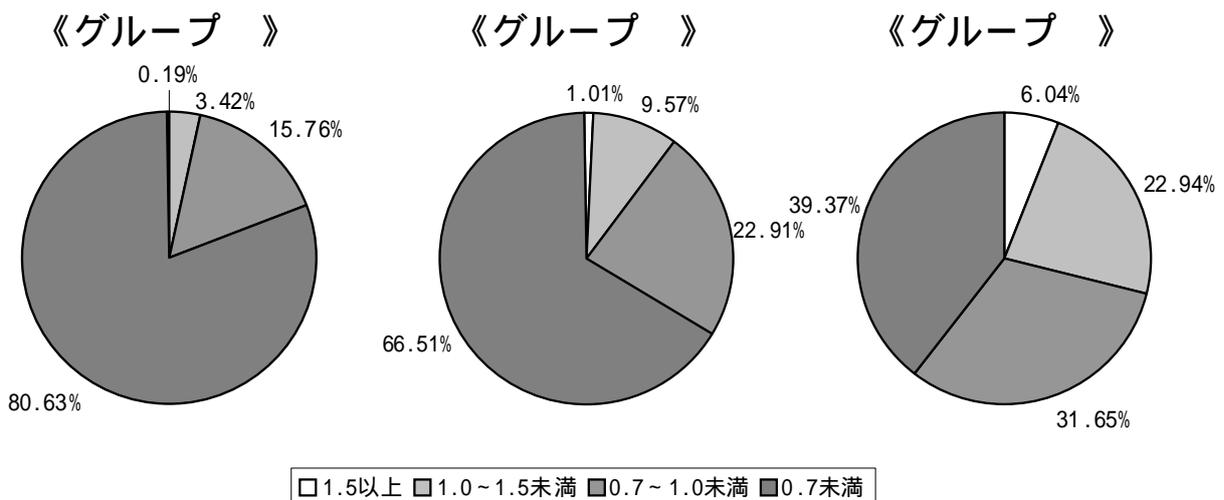
現在国では、住宅ローンを組んで住宅購入をした人に対し住宅ローン減税を実施しています（平成23年に住宅購入した場合は最大400万円の減税効果があります）。

住宅ローン減税は中古住宅購入時にも適用を受けることが可能ですが、その場合には「築後20年以内（耐火建築物は25年以内）」、「現行の耐震基準に適合している」という2つの条件のうちどちらかをクリアする必要があります。

ここでは木耐協が実施した耐震診断のデータを「旧耐震基準の昭和55年までに建てられた建物」「新耐震基準のうち築20年を超える、昭和56年～平成2年に建てられた建物」「新耐震基準のうち築20年以内の平成3年～平成12年に建てられた建物」の3グループに分けて分析を行いました。

各グループ別 耐震診断結果割合

	グループ 昭和55年までに 建てられた建物		グループ 昭和56年～平成2年に 建てられた建物		グループ 平成3年～平成12年に 建てられた建物	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1.5以上 倒壊しない	11	0.19%	33	1.01%	129	6.04%
1.0以上1.5未満 一応倒壊しない	196	3.42%	312	9.57%	490	22.94%
0.7以上1.0未満 倒壊する可能性がある	902	15.76%	747	22.91%	676	31.65%
0.7未満 倒壊する可能性が高い	4,615	80.63%	2,169	66.51%	841	39.37%
合計	5,724		3,261		2,136	

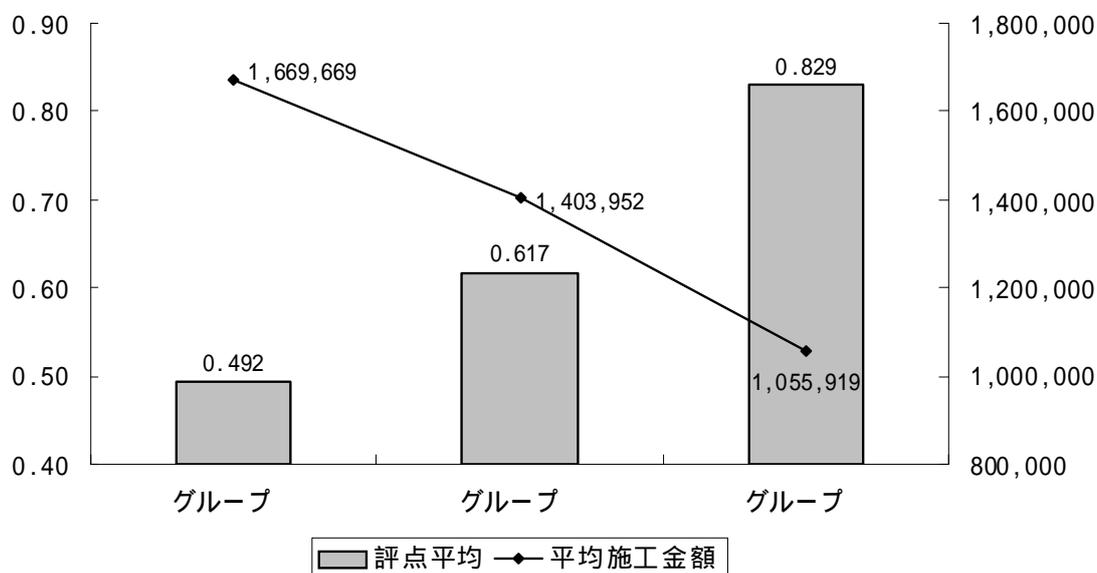


中古住宅取得の際は必ず耐震性の確認を

現在の中古住宅流通市場において、性能面を考慮しなくても取引が可能とされているグループ（築20年以内の案件）でも、約70%の案件で耐震性が不足しています。中古の木造住宅取得の際は、最低限耐震性の確認が必要であることがわかります。

建築年度グループ別 診断件数・平均評点・平均施工金額

グループ	グループ 昭和55年までに 建てられた建物	グループ 昭和56年～平成2年に 建てられた建物	グループ 平成3年以降に 建てられた建物
診断件数	5,724	3,261	2,136
平均評点	0.492	0.617	0.829
工事実施割合(%)	18.76%	18.80%	14.16%
平均施工金額(円)	1,669,669	1,403,952	1,055,919



築20年以上の新耐震案件は住宅ローン減税の活用を

グループ の案件（築20年以上の新耐震案件）を取得する際は、「築20年以上の案件は住宅ローン減税が使えない」ではなく「補強工事を実施して住宅ローン減税を活用する」という選択が消費者にとって有利な判断となります。

しかし住宅ローン減税は10年間にわたって所得税が減額される制度ですが、補強工事費用は住宅取得時に必要となるため、工事のコストをいかに捻出するかが重要な問題となります。

[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。

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る一步を歩み始めました。

平成23年1月現在では全国47都道府県、1,068社の方々が参加されております。

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、今回は平成16年に発表され、当組合としては平成18年より本格的に移行した現行の耐震基準に沿って実施した約1万1千件のデータを分析し、発表する運びとなりました。

新診断移行後、国の住宅政策がスクラップ&ビルドからストック重視に転換されたことに伴い、耐震診断・耐震改修に対する助成制度の充実などもあり、今や住宅流通のシーンにおいても住宅の耐震性は不可欠な要素となりました。その中で、この約4年半のデータを、少しでも皆様にお役立て頂ければ幸いに存じます。

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	組合員が必要とする資材の共同購買
民間および行政団体への広報	組合員の取り扱う製品および地震全般の調査研究
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	

〔本部事務局所在地〕

〒100-0014 東京都千代田区永田町2-9-6 十全ビル7階 電話：03-5510-5551 FAX：03-5510-5552

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23回目の発表となります。今回の調査では、これまで木耐協が実施してきた耐震診断調査データの結果について、診断受付期間別の耐震診断結果・補強工事費用等の推移、都道府県別の耐震診断結果、補強工事費用の試算金額と実際の工事金額の関係等についてまとめました。

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/>