

平成26年1月15日

**木造住宅耐震診断調査データ 記者発表のお知らせ**

拝啓 益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(加盟組合員数:1,096社/事務局:東京都千代田区/理事長:小野秀男)では、組合で実施した耐震診断の結果等についての調査データをこの度発表いたしました。この記者発表は平成12年以降、阪神・淡路大震災が発生した1月と防災月間の9月に毎年行っているもので、今回は30回目の発表となります。

「平成26年度国土交通省税制改正概要」に盛り込まれた税制改正の一つ、「中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用」を受けまして、今後取引が増えると思われる昭和56年～平成5年の住宅に焦点を当てました。

敬具

**TOPICS****1****補強工事費用 < 減税効果****税制改正のメリットは大きなものに！！**

昭和56年～平成5年に建てられた木造住宅のうち耐震基準を満たしていない住宅について、どの程度の耐震補強を行えば耐震基準を満たせるかを、現状の評点・床面積などから試算しました。その結果、**耐震基準に適合させるのに必要な補強工事費用の目安金額は163万円**(3ページ)、さらにシミュレーションにおける減税効果は**約30万円となり、大きなメリットが発生**するという結果になりました。(試算条件等は4ページに記載)

本年の税制改正概要に、**住宅購入後に買主が補強工事を行った場合も減税が受けられる**よう盛り込まれました。減税効果で補強工事費用がまかなえるとなれば、耐震性が担保された住宅に住むことを希望する買主がこれまで以上に増えるのではないのでしょうか。

調査データ 3・4ページ

**TOPICS****2****築20年超の新耐震(昭和56年以降)住宅の****9割が耐震基準に不適合**

新耐震基準で建てられた住宅のうち、築年数が20年を超える昭和56年～平成5年に建てられた住宅について、**9割の建物が現行の耐震基準を満たしていない**という結果となりました。

建築基準法は「昭和56年6月」「平成12年6月」の2回にわたり、大きく改正されています。この2回の改正の間に建てられた住宅については、様々な原因(壁の配置や劣化による低減など)により、現行の耐震基準を満たさない建物が数多く存在します。ご自宅の状態を知っていただき、現在の自宅に長く快適に住まわれるためにも、積極的に耐震診断を受診していただくことを当組合では推進しております。

調査データ 2ページ

上記トピックス以外の調査データ全文は、下記ホームページで公開しております。

また、過去の調査データもご覧いただけますので、是非ご一読下さい。

**木耐協 耐震診断調査データ** <http://www.mokutaikyo.com/data/201401/>

~~~~~本件に関するお問い合わせ先~~~~~

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 事務局 担当 関・伊藤

〒102-0083 東京都千代田区麹町2-12-1 グランアックス麹町7階

TEL 03-6261-2040(代) FAX 03-6261-2041

URL <http://www.mokutaikyo.com/> Eメール [jimukyoku@mokutaikyo.com](mailto:jimukyoku@mokutaikyo.com)

# 木耐協 耐震診断 調査データ

## 昭和56年～平成5年に建てられた木造住宅の耐震性と耐震基準適合証明書取得に必要な工事費用目安

①築年数別の評点…………… P 1

②耐震基準に適合している住宅の割合 …… P 2

③耐震基準に適合させるためにかかる耐震改修工事費…………… P 3

参考：耐震基準適合証明書を取得することで受けられる減税効果…………… P 4

## 耐震診断 基本データ

耐震診断結果（基本データ）…………… P 5

耐震診断結果（昭和55年以前／昭和56年以後）…………… P 6

耐震補強費用の分布…………… P 7

平成26年1月15日 発表



# 昭和56年～平成5年に建てられた木造住宅の耐震性と耐震基準適合証明書取得に必要な工事費用目安

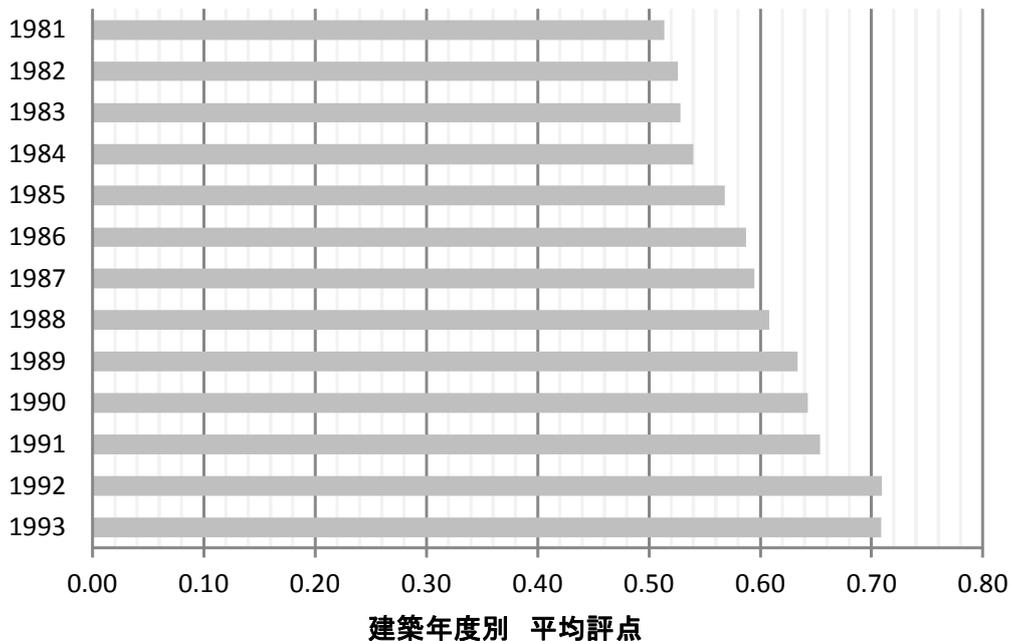
築20年を超える中古住宅を購入する場合、新築住宅と同様の住宅ローン減税等の優遇税制を受けるためには、耐震基準適合証明書の取得か既存住宅売買瑕疵保険への加入が必要でした。しかし、引渡しまでの取得が必要なため、必要な工事や検査を行うことが実務上困難でした。

「平成26年度国土交通省税制改正概要」に盛り込まれた税制改正の一つ、「中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用」では、来年度から買主が住宅取得後に耐震改修を実施した場合も、住宅ローン減税等の特例を受ける事が可能になる予定です。

そこで、今後取引が増えると思われる新耐震基準住宅ではあるが築20年を超える(建築年：昭和56年～平成5年)住宅に焦点を当てました。

耐震診断対象家屋：平成18年4月～平成25年11月の間に木耐協で耐震診断を実施した木造在来工法2階建て以下の建物のうち昭和56年～平成5年の間に着工された住宅

## ① 築年数別の評点



| 建築年度 | 評点    | 棟数    |
|------|-------|-------|
| 1981 | 0.514 | 777   |
| 1982 | 0.526 | 730   |
| 1983 | 0.529 | 626   |
| 1984 | 0.540 | 471   |
| 1985 | 0.568 | 507   |
| 1986 | 0.587 | 511   |
| 1987 | 0.595 | 522   |
| 1988 | 0.608 | 739   |
| 1989 | 0.634 | 484   |
| 1990 | 0.643 | 408   |
| 1991 | 0.654 | 395   |
| 1992 | 0.709 | 427   |
| 1993 | 0.708 | 446   |
| 合計   |       | 7,043 |

平均評点・・・0.591

## ■ 新しい住宅ほど耐震性の高い住宅が増加

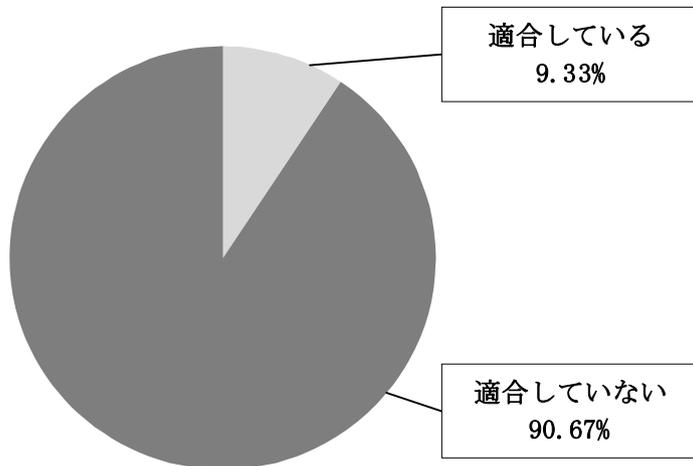
昭和56年～平成5年に着工された住宅の評点について、各年度の平均を算出してみると、新しい住宅ほど耐震性が高まるという結果となりました。新しい住宅ほど評点が高い要因は主に3つが考えられます。

- ①鉄筋コンクリートの基礎が普及（鉄筋コンクリート基礎の割合が5割から約9割に上昇）
- ②柱と土台・梁のつなぎ目に取り付ける接合金物が普及していった
- ③劣化による耐力の減少が少ない

## ② 耐震基準に適合している住宅の割合

上部構造評点1.0を超える住宅を「耐震基準に適合している」、下回っている住宅を「耐震基準に適合していない」として集計を行いました。

耐震診断対象家屋：木耐協で耐震診断を実施した木造在来工法2階建て以下の建物のうち昭和56年～平成5年の間に着工された住宅



|          | 棟数    | 割合     |
|----------|-------|--------|
| 耐震基準 適合  | 657   | 9.33%  |
| 耐震基準 非適合 | 6,386 | 90.67% |

|              | 1981   | 1982   | 1983   | 1984   | 1985   | 1986   | 1987   | 1988   | 1989   | 1990   | 1991   | 1992   | 1993   | 総計     |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 耐震基準 適合(割合)  | 4.25%  | 5.34%  | 5.11%  | 4.46%  | 7.50%  | 8.41%  | 10.92% | 10.42% | 13.43% | 13.24% | 11.65% | 18.74% | 16.14% | 9.33%  |
| 棟数           | 33     | 39     | 32     | 21     | 38     | 43     | 57     | 77     | 65     | 54     | 46     | 80     | 72     | 657    |
| 耐震基準 非適合(割合) | 95.75% | 94.66% | 94.89% | 95.54% | 92.50% | 91.59% | 89.08% | 89.58% | 86.57% | 86.76% | 88.35% | 81.26% | 83.86% | 90.67% |
| 棟数           | 744    | 691    | 594    | 450    | 469    | 468    | 465    | 662    | 419    | 354    | 349    | 347    | 374    | 6,386  |
| 合計棟数         | 777    | 730    | 626    | 471    | 507    | 511    | 522    | 739    | 484    | 408    | 395    | 427    | 446    | 7,043  |

### ■ 実に9割の住宅は耐震基準に適合していない

新耐震基準住宅であっても**9割の住宅が耐震基準に適合していない**という結果でした。

建築基準は「昭和56年6月」・「平成12年6月」に2回大きく改正されました。1回目の改正は反映されているものの、2回目の改正が反映されていないため現行の耐震基準を満たしていない住宅が大半となります。

平成12年の改定では「接合部の金物」と「住宅のバランス（偏心率）」について規定が盛り込まれました。現行の基準と照らし合わせると①柱ごとの引抜け力に見合った金物が使われていない②住宅のバランス（偏心率）が考慮されず南側などに壁が偏っている物件がある、といった弱点があります。

### ③ 耐震基準に適合させるためにかかる耐震改修工事費の目安

耐震基準に適合していない6,386棟の住宅について、耐震基準に適合させた場合にかかる耐震改修工事の目安となる金額を、(一財)日本建築防災協会が公表している「木造住宅の耐震改修の費用－耐震改修ってどのくらいかかるの?－」に基づき算出しました。

耐震診断対象家屋 : 木耐協で耐震診断を実施した木造在来工法2階建て以下の建物のうち  
昭和56年～平成5年の間に着工された住宅  
その中で、耐震基準を満たしていない6,385棟

#### 「木造住宅の耐震改修の費用－耐震改修ってどのくらいかかるの?－」



耐震改修工事費

円

単位費用  
(円/評点・㎡)

= 27,000

× (

－

)

×

延べ床面積  
(㎡)

(一財)日本建築防災協会 <http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/mokuhiyou.html>

上記表に目標評点を1.0として計算を行いました  
改修前の評点は①(1p)の表から、耐震基準に適合している住宅を除外し集計しました

| 建築年度 | 耐震改修<br>工事費(万円) |                 | 改修前の<br>評点 |     | 延べ床<br>面積(㎡) | 棟数  |  |
|------|-----------------|-----------------|------------|-----|--------------|-----|--|
| 1981 | 166.11          |                 | 0.483      |     | 119.10       | 744 |  |
| 1982 | 167.06          |                 | 0.490      |     | 121.22       | 691 |  |
| 1983 | 168.05          |                 | 0.488      |     | 121.53       | 594 |  |
| 1984 | 159.74          |                 | 0.510      |     | 120.71       | 450 |  |
| 1985 | 163.33          |                 | 0.516      |     | 125.05       | 469 |  |
| 1986 | 155.27          | =27,000 × (1.0－ | 0.532      | ) × | 122.96       | 468 |  |
| 1987 | 164.25          |                 | 0.519      |     | 126.44       | 465 |  |
| 1988 | 164.53          |                 | 0.536      |     | 131.35       | 662 |  |
| 1989 | 168.50          |                 | 0.543      |     | 136.65       | 419 |  |
| 1990 | 164.16          |                 | 0.553      |     | 136.06       | 354 |  |
| 1991 | 158.88          |                 | 0.571      |     | 137.31       | 349 |  |
| 1992 | 149.33          |                 | 0.589      |     | 134.45       | 347 |  |
| 1993 | 139.97          |                 | 0.608      |     | 132.19       | 374 |  |
| 平均値  | 163.91          |                 | 0.526      |     | 128.08       |     |  |

#### ■ 適合証明書取得に必要な耐震改修工事の金額目安は平均163万円

本ページでは耐震基準に適合していない住宅だけを集計しています。耐震基準に適合させるために必要な**補強工事費用目安は平均163万円**となりました。築年数が新しいほど住宅の評点は改善しますが、新しい住宅ほど延べ床面積も大きくなるため、補強金額を押し下げる効果が薄くなっています。

なお、あくまで平均の数値に基づいて算出した結果です。補強工事の方法や物件の状況によって補強工事費用は上下しますので工事金額の目安となります。

## 参考：耐震基準適合証明書を取得することで受けられる減税効果

築24年の木造住宅を中古で購入するシミュレーションを行いました。耐震診断を行った所、耐震基準を満たしていませんでした。そこで、そのまま購入した場合と、引渡しまでに耐震改修を行い耐震基準適合証明書を取得した場合で、どの程度金銭的な違いがあるのか試算しました。

| 試算シミュレーションの設定条件                  |              |      |        |           |
|----------------------------------|--------------|------|--------|-----------|
| 入居時期                             | ：平成26年1月     |      |        |           |
| 土地                               | ：2,000万円     | 建物   | ：500万円 |           |
| ※固定資産税評価額は土地：1,300万円、建物：300万円とした |              |      |        |           |
| 借入金額                             | ：2,200万円     | 頭金   | ：300万円 |           |
| 建築年                              | ：1990年（築24年） |      |        |           |
| 建物のべ床                            | ：136㎡        | 土地面積 | ：230㎡  |           |
| 扶養家族                             | ：3人          | 金利   | ：1.8%  |           |
| 借入期間                             | ：35年         |      | 金利     | ：元利均等返済方式 |

試算シミュレーション結果（単位：円）各項目の下段が税率です

|                                                              | 耐震非適合<br>(優遇税率適用なし) | 耐震適合<br>(優遇税率適用あり) | 優遇される金額    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------|
| <b>住宅ローン減税</b>                                               |                     |                    |            |
| 年度末の借入金額×1%×10年<br>(一年当たり20万円上限、最大200万円)                     | 0                   | ▲1,602,000         | ¥1,602,000 |
| <b>登録免許税</b>                                                 |                     |                    |            |
| <b>建物所有権移転</b>                                               |                     |                    |            |
| 建物の固定資産税評価額 1%→0.3%                                          | 30,000              | 9,000              | ¥21,000    |
| <b>抵当権設定</b>                                                 |                     |                    |            |
| 借入金額 0.4%→0.1%                                               | 88,000              | 22,000             | ¥66,000    |
| <b>不動産取得税</b>                                                |                     |                    |            |
| <b>土地</b>                                                    |                     |                    |            |
| 土地の固定資産税評価額×1/2×3%<br>→ 土地の1平方メートルあたりの価格×1/2<br>×住宅の床面積×2×3% | 195,000             | 69,391             | ¥125,609   |
| <b>建物</b>                                                    |                     |                    |            |
| 建物の固定資産税評価額×3%<br>→ 評価額から450万円が控除                            | 90,000              | 0                  | ¥90,000    |
| <b>合計金額</b>                                                  |                     |                    | ¥1,904,609 |

### ■ 物件条件によっては工事費以上の減税効果があるケースも

シミュレーションの結果、築24年の住宅の平均補強工事費用が163万円(参照：3P)に対し、耐震基準適合証明書を取得したことで受けられる**減税効果が190.4万円**となりました。**工事費より約30万円の減税により金銭的メリットが大きい**という結果になりました。

平成26年度の税制改正概要に、買主が住宅取得後に補強工事を行っても住宅ローン減税を受けられるよう緩和策が盛り込まれています。今回のケースの様に耐震基準を満たしていない住宅であっても、補強工事を行って適合証明書を取得したいという買主が増加すると思われま

す。設定条件（借入金額、年間の所得、土地・建物の固定資産税評価額等）によって試算結果は上下しますので、各物件ごとに計算を行って下さい。

# 耐震診断基本データ

## 平成18年4月1日～平成25年11月30日

平成18年4月1日から平成25年11月30日まで（7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19,279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

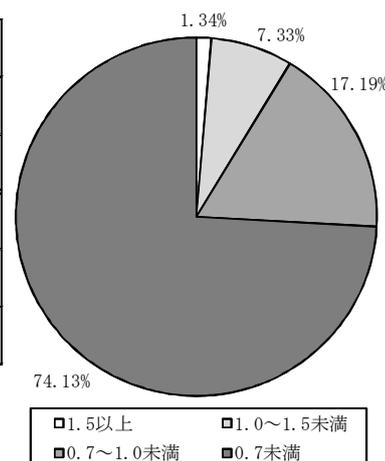
### 【参考】

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、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」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・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）

| 評点        | 判定         | 件数     | 割合     | 平均築年数  |
|-----------|------------|--------|--------|--------|
| 1.5以上     | 倒壊しない      | 258    | 1.34%  | 14.30年 |
| 1.0～1.5未満 | 一応倒壊しない    | 1,414  | 7.33%  | 18.26年 |
| 0.7～1.0未満 | 倒壊する可能性がある | 3,315  | 17.19% | 24.10年 |
| 0.7未満     | 倒壊する可能性が高い | 14,292 | 74.13% | 30.84年 |
| 全体        |            | 19,279 |        | 28.54年 |



耐震補強工事の平均施工金額 148万3,082円  
耐震補強工事の施工金額中央値 124万5,000円

## ■ 診断案件のうち現行の耐震基準に適合しない住宅が9割以上

耐震診断を受診された建物のうち、**91.33%の住宅が耐震基準を満たしていません**でした。アンケート回答結果に基づく耐震補強工事の平均施工金額は約148万円、工事全体の施工金額中央値は124万円でした。

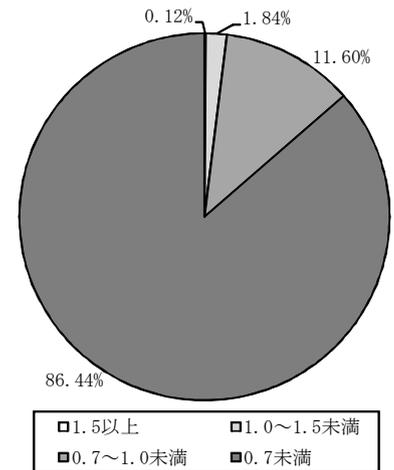
新しい住宅ほど耐震性が高まりますが、現行の建築基準が適用される前に（平成12年5月までに）着工された木造在来工法の住宅をリフォームする際には、耐震性のチェックが欠かせないといえるでしょう。

※ 本項目内の「耐震補強工事の平均施工金額」算出に当たっては、前項の「築年数別・1階床面積別 耐震補強工事費用（耐震診断受診者アンケートより）」と同一の結果を用いています。

## ■ 耐震診断結果（旧耐震基準建物：昭和55年以前の建物）

| 評点／判定                  | 件数    | 割合     | 平均築年数  |
|------------------------|-------|--------|--------|
| 1.5以上 / 倒壊しない          | 12    | 0.12%  | 31.83年 |
| 1.0～1.5未満 / 一応倒壊しない    | 177   | 1.84%  | 34.76年 |
| 0.7～1.0未満 / 倒壊する可能性がある | 1,118 | 11.60% | 35.12年 |
| 0.7未満 / 倒壊する可能性が高い     | 8,331 | 86.44% | 37.23年 |
| 全体                     | 9,638 |        | 36.93年 |

耐震補強工事の平均施工金額 177万8,068円  
耐震補強工事の施工金額中央値 150万0,000円



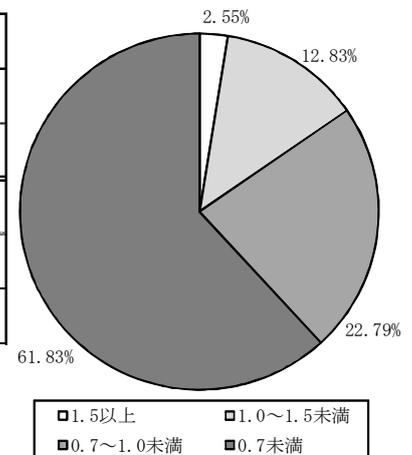
### ■ 旧耐震基準建物の98%が「耐震性に問題あり」

**旧耐震基準建物（昭和55年以前に建てられた建物）のほぼ全てが現行の耐震基準を満たしていない結果となりました。** 平均施工金額は約177万円、施工金額中央値は150万円でした。

## ■ 耐震診断結果（新耐震基準建物：昭和56年以降の建物）

| 評点 / 判定                | 件数    | 割合     | 平均築年数  |
|------------------------|-------|--------|--------|
| 1.5以上 / 倒壊しない          | 246   | 2.55%  | 13.45年 |
| 1.0～1.5未満 / 一応倒壊しない    | 1,237 | 12.83% | 15.90年 |
| 0.7～1.0未満 / 倒壊する可能性がある | 2,197 | 22.79% | 18.50年 |
| 0.7未満 / 倒壊する可能性が高い     | 5,961 | 61.83% | 21.92年 |
| 全体                     | 9,641 |        | 20.15年 |

耐震補強工事の平均施工金額 122万4,967円  
耐震補強工事の施工金額中央値 100万0,000円



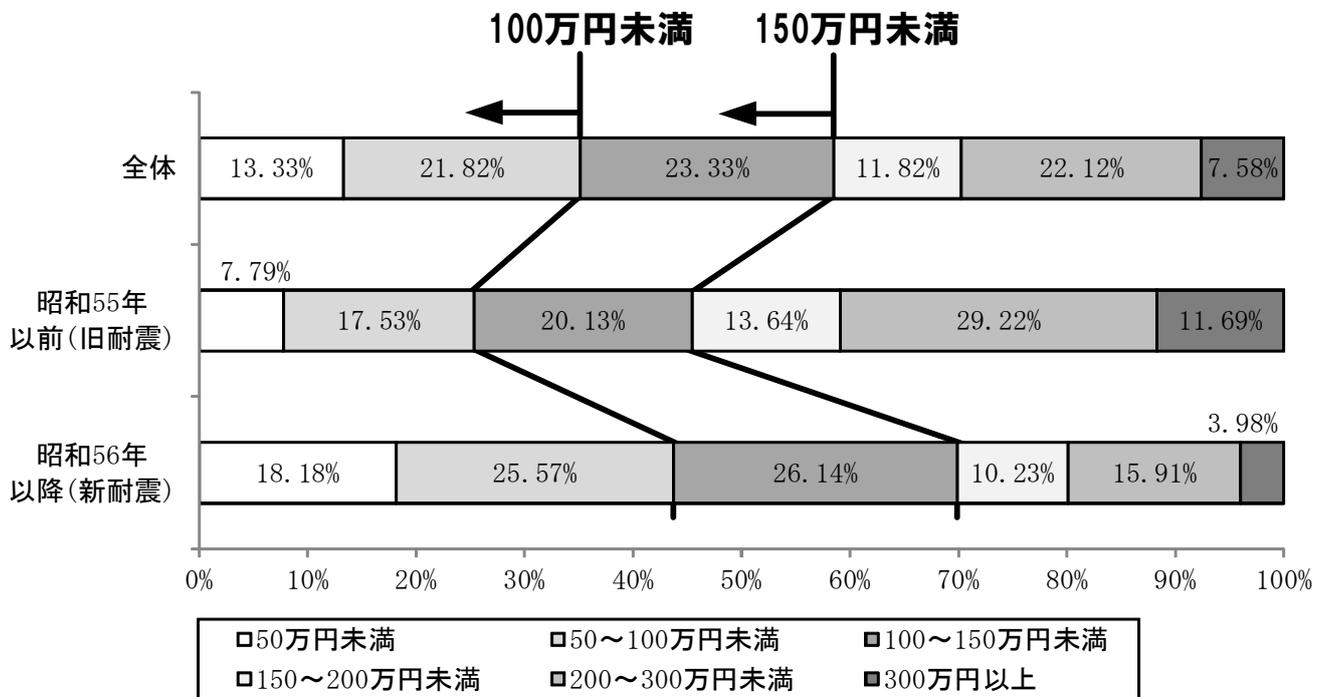
### ■ 新耐震基準建物の84%が「耐震性に問題あり」

**新耐震基準建物（昭和56年以降に建てられた建物）でも、8割以上が現行の耐震基準を満たしていないという結果となりました。** 新耐震基準建物の平均施工金額は約122万円、施工金額中央値は100万円となりました。

※ 耐震基準は「昭和56年6月」と「平成12年6月」の2度にわたって大きく改訂されています。  
また、本調査データでは「昭和55年以前に建てられた建物」を「旧耐震基準建物」、「昭和56年以降に建てられた建物」を「新耐震基準建物」と区分しています。本来であれば「昭和56年6月」をもって区分すべきではありますが、診断依頼者から詳細な建築時期を確認することが困難なケースもあることから、事務局では上記のように区分しております。

## ■ 耐震補強費用の分布

| 完工金額        | 全体         |        | 昭和55年以前    |        | 昭和56年以降    |        |
|-------------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|             | 件数         | 割合     | 件数         | 割合     | 件数         | 割合     |
| 50万円未満      | 44         | 13.33% | 12         | 7.79%  | 32         | 18.18% |
| 50～100万円未満  | 72         | 21.82% | 27         | 17.53% | 45         | 25.57% |
| 100～150万円未満 | 77         | 23.33% | 31         | 20.13% | 46         | 26.14% |
| 150～200万円未満 | 39         | 11.82% | 21         | 13.64% | 18         | 10.23% |
| 200～300万円未満 | 73         | 22.12% | 45         | 29.22% | 28         | 15.91% |
| 300万円以上     | 25         | 7.58%  | 18         | 11.69% | 7          | 3.98%  |
| 全体          | 330        |        | 154        |        | 176        |        |
| 平均施工金額      | 148万3,082円 |        | 177万8,068円 |        | 122万4,967円 |        |
| 施工金額中央値     | 124万5,000円 |        | 150万0,000円 |        | 100万0,000円 |        |



### ■ 工事全体のうち100万円未満が35%、150万円未満が58%

アンケートにて工事金額をご回答いただいた330件のうち、約35%にあたる116件は100万円未満の工事、約58%にあたる193件は150万円未満の工事でした。

旧耐震基準住宅は新耐震基準住宅に比べ、①現行の基準よりも当時求められていた壁量が少なかった②築33年以上経過し劣化事象が進行している、といった要因により、評点が全体に低くなります。そのため、工事箇所が多くなり工事金額も高額となっています。

旧耐震基準住宅の場合はまずは国・自治体の補助金を検討し、それでも予算が厳しい場合は、予算の範囲で出来る最大限の補強工事を行うといったお客様目線にたった工事提案力が耐震補強事業者には益々求められると言えるでしょう。

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日に当時の建設省（現：国土交通省）を主務官庁とする協同組合として新たな一步を歩み始めました。平成25年12月現在では全国1,096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2～3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・発表しています。

今回は耐震補強工事の実施を検討されている住まい手を念頭に置き、築年数および住宅の床面積から耐震補強工事費用の平均額を算出しました。

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。

## 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 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。

## 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

〒102-0083 東京都千代田区麴町2-12-1 グランアクス麴町7階

TEL:03-6261-2040 FAX:03-6261-2041

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