

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701  
http://www.kitakei.jp/

## テーマ：建物耐震性の認定制度創設 耐震改修需要が拡大

耐震改修工事に対する公的補助が拡充している。耐震化計画の見直しにより 2020 年までに住宅ストックの 95%を耐震化する。住宅を含めた建物の耐震認定制度も創設の動きがある。耐震化工事の市場性、参入事業者の動向をまとめた。

### 1. 自治体における耐震改修補助事業

地方自治体による戸建住宅に対する補助事業は、耐震診断に対しては 1,363 市区町(78.2%)、耐震改修に対しては 1,270 市区町村(72.9%)で実施されている。

多くの自治体では、耐震改修工事の補助を受けるためには、耐震診断の結果が評点 0.7 未満(倒壊の可能性が高い)であり、新耐震基準の施行以前(1981 年 5 月 31 日以前)に着工された住宅であることなどが要件になっている。しかし、日本木造住宅耐震補強事業者組合が耐震診断した 17,613 件の結果では、1981 年以降に着工された住宅であっても、61%は「倒壊の可能性が高い」住宅となっている。(図1)

建築時期の要件は、自治体の補助を受けるための大きなハードルだったが、耐震補強を促進するため、東京都品川区や名古屋市、大阪市などは、補助の条件から除外している。

国や地方自治体が実施している耐震診断、改修に対する補助件数は、2011 年度末の実績では、診断補助約 78 万 7 千件に対して、改修補助は 8 万 8 千件にとどまっている。しかし、2010 年の耐震化促進法の改正により改修に対する補助事業が拡充された結果、その件数は、増加傾向にあり、2012 年度以降は耐震改修に対する補助は、1 万户を越えているものと推測される。(図 2)

図1. 建築時期別耐震診断の結果(N=17,313 件 2006~2012 年)

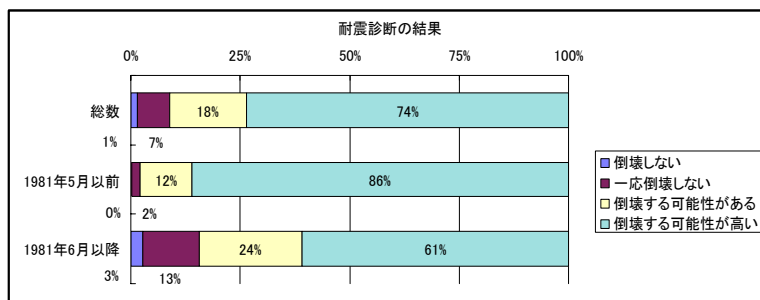
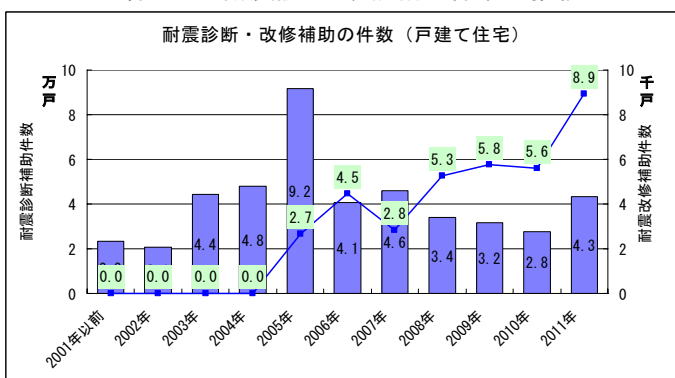


図2. 自治体による耐震診断・改修補助件数の推移



■ 国費補助による耐震診断、改修の2012年までの実績

		~2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	合計
戸建て (戸)	耐震診断	23,398	20,769	44,401	48,119	91,573	40,578	38,896	34,060	31,577	27,612	43,337	444,320
	耐震改修		0	0	14	2,677	4,453	3,531	5,282	5,766	5,603	8,930	36,256
共同住宅 (戸)	耐震診断	43,446	9,350	11,830	5,121	15,142	28,710	35,428	74,313	14,613	13,480	18,334	269,768
	耐震改修	40	0	0	0	247	712	3,695	8,176	3,661	3,760	7,336	27,627
特定建築物 (危険物貯蔵場等を除く) (棟)	耐震診断	62	0	0	0	290	2,742	3,410	4,576	4,395	2,564	1,795	19,834
	耐震改修	24	7	19	11	20	30	1,135	1,511	2,057	3,130	1,614	9,558

※耐震改修の実績には改修計画策定段階の物件を含む

■ 耐震改修に係わる補助費用の最高は 300 万円

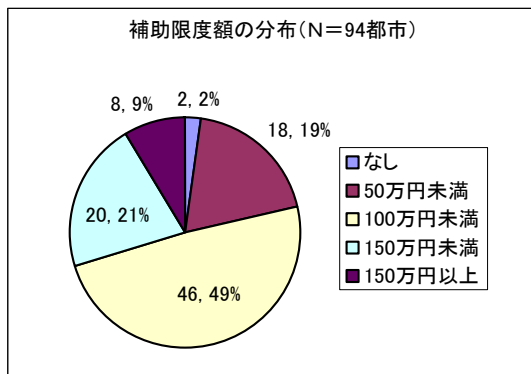
自治体が補助する耐震改修工事費、工事監理に係わる費用は、「50 万円～100 万円」を限度額とする自治体が半数を占めるものの、約 30%の自治体では 100 万円以上の補助をしている。(図 3)

補助限度額には、高齢者世帯や所得、地域に応じて割増を設けている自治体も多い。

全国主要な 94 の自治体(注)で補助金の最高額は、横浜市の 300 万円、川崎市の 277.5 万円(いずれも非課税世帯)であり、大都市圏で高額になっている。

(注: 県庁所在地及び人口 30 万人以上の都市)

図 3. 自治体による耐震改修補助限度額の分布



## 2. 国土交通省 建物の耐震性に認定制度新設

国土交通省は 2013 年度にも、耐震性のある建物を認定する制度を新設する。公共建築やマンションなど全ての種類の建物が対象で、現在の耐震基準を満たしていれば適合マークをつけられる。耐震診断を受ける所有者には補助金を出し、より多くの建物の耐震性の有無を明確にする。適合しない建物には建て替えや改修を促し、地震に強い街づくりを目指している。

この制度は、社会資本整備審議会、建築基準制度部会において「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」議論され、今国会に提出する「耐震改修促進法改正案」に盛り込まれる予定になっている。建物の所有者から都道府県などへの申請を受け、専門知識を持つ建築士が耐震性の有無を調べて認定する。所有者が認定を申し込むための費用は数千～数万円程度の見込み。虚偽表示をした場合には、30 万円程度の罰金を科す方針となっている。

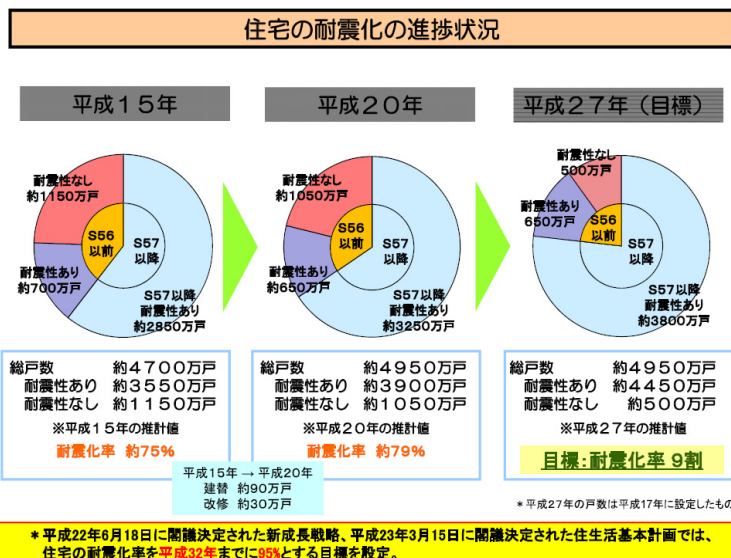
同省の推計によると、08 年時点で耐震基準を満たしていない建築物は住宅で約 1050 万戸、学校、デパートなどの大規模建築物で約 8 万棟あり、それぞれ全体の約 2 割を占める。東日本大震災の際には、建物が道路側に倒れて、住民の避難や緊急物資の輸送の妨げにもなり、被害が拡大した。

耐震診断を受ける所有者を増やすために支援制度を充実させる。大規模な建物の所有者向けには来年度にも、費用の最大 100%を国と自治体で補助する制度をつくる。デパートなどの場合、診断に数百万円かかることもあるためだ。一般住宅を耐震診断する場合も、大半を国と地方で支援する。

診断の結果、耐震性が足りない建物には建て替えや改修を促す。大規模な建物には現在、国が耐震改修の費用の最大 3 分の 1 を補助しているが、来年度から同 5 分の 2 に増やす。

耐震認定を得られれば、マンションの賃貸やオフィスビルのテナント募集、中古住宅の転売などに有利になる可能性がある。住宅の購入に際しての目安にもなるため、この 10 年余りで約 1.5 倍に市場が拡大している中古住宅の売買を後押しできるとみている。

図 4



### 3. 耐震改修事業の参入事例

住宅の耐震化目標は、住生活基本計画(2006年～2015年)において設定されたが、昨年の中間見直しでは、2020年(平成32年)における耐震化率の目標値が追加され、95%となった(前頁 図4)。耐震改修に対する補助強化策に伴って耐震改修を新成長分野として様々な事業者が参入推進している。

#### ① 耐震補強専門の工事業者

エイムが組織する日本木造住宅耐震補強事業者組合 1,200 工務店のほか、株式会社ウッドピタ(名古屋市)がある。同社は、学校や大規模建築物の耐震工事を得意とする矢作建設工業(名古屋市)の子会社で、木造住宅の耐震補強工事に特化して事業展開している。

2012年の実績は1500棟と倍々で伸びている。大手住宅会社が耐震補強工事を「まるごとリフォーム」の標準工事に組み入れる一方、耐震補強工事だけでは請けないことを逆手にとって、リフォーム工事まで予算的に手が回らない顧客に対してアピールしている点が好調の要因と考えられる。

#### ② 大手住宅会社の耐震改修事業

「新築そっくりさん」に代表されるまるごとリフォームでは、建築年数に係わりなく耐震診断、耐震補強工事を標準工事として盛り込み、リフォーム工事と同時に耐震補強工事を行っている。耐震改修実績は、住友不動産が6000棟でダントツトップだが、住友林業ホームテック、パナホームなどでは、耐震診断+省エネ診断をセットで無料診断し、大型リフォームにつなげている。

住宅会社各社は、新築需要の先行き低迷感もあり、成長の期待できるリフォーム分野に対して、付加価値の高いまるごとリフォームを強化している。

#### ③ リニューアル仲介

エイムの子会社であるリニューアル仲介(2011年設立)は、中古住宅の購入に際して、事前に耐震改修やリフォームプランをセットしたうえで購入できるシステムを構築し、住宅ローンに組み込んで販売している。提携している不動産仲介事業者600社、提携工事店50社、実績は100件/年間。

不動産仲介ネットワークのセンチュリー21のリボーン住宅、ヤマダ電機の店舗開発部門ワイジャストなども同様に参入している。

建替えの減少、空き家の増大、膨大な既存の住宅ストックを最大限活用することが重要になっている。国土交通省は、新築中心の住宅市場から、リフォームにより既存住宅の品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図っている。「既存住宅流通・リフォーム推進事業」ではリフォーム工事や瑕疵担保保険などを条件に補助金をつけている。

#### ④ 買い取り再販事業

中古住宅を事業者が買い取り、耐震補強リニューアルした上で再販売する事業に、競売物件の買取販売からスタートしたやすらぎ(本社群馬県年商244億円)、積水ハウスの自社物件を対象にした「エバーループ事業」、東急不動産「アライエ事業」などの不動産仲介事業者が新分野として積極的に取り組んでいる。

しかし、地価の低下により新築との優位差が出しづらい点もあり苦戦しているのが現状だ。

地域の工務店においても、ポスト消費増税に向けた成長戦略を考える際に、耐震改修ビジネスを選択肢の一つとして検討できるのではないだろうか。



キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



[www.sprout-univ.com](http://www.sprout-univ.com)

「環境」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL BLUE  
住環境を快適にするための省エネ機器や空調設備など

「ぬくもり」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL ORANGE  
機能性に富んだインテリア建材やバリアフリー対応の部材・設備など

「素材」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL GREEN  
長く使うほど魅力が深まる素材の持ち味を活かしたインテリア設備など

住まいをより快適に心地よくするために。  
すべての商品に息づくKITAKEIクオリティ。

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口をご提案しています。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」(スプロート)を開発。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。



[www.relaxssingwood.com](http://www.relaxssingwood.com)

それは、自然の創った  
けがれなき繊巧美。

<p>SUNTORY 樽ものがたり</p> <p>ウイスキーオーク</p>	<p>フローリング・パネル</p>	<p>WARM SOLID</p> <p>ウォームソリッド</p>	<p>PURE LEX</p> <p>ピュアレックス</p>
---------------------------------------	-------------------	-----------------------------------	--------------------------------