

KITAKEI-Report

No.194
October2025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
<https://www.kitakei.jp/>

中古戸建の流通増加 住宅診断でリスク分析

㈱さくら事務所（東京都渋谷区）は、24年に行った中古戸建てのホームインスペクション（住宅診断）986件の統計をもとに、「築年数別で見られる重要な不具合の傾向と対策」を分析しました。

レインズが公表したデータによると、5月における中古戸建ての成約件数は、首都圏で1784件（前年比62.8%増）と7カ月連続で増加しています。中古住宅の流通が加速する昨今、隠れたリスクを見極めるため、専門家の解説とともに、築年数では見抜けない中古住宅購入時における重要視点を示しました。

中古住宅は築20年を境に、各種重要不具合の発生率が軒並み上昇しており、特に傾きは5倍以上に急増（築11～20年は3.3%、築21～30年は17.9%）しました。

考えられる理由としては、2000年に「住宅の品質確保促進法（品確法）」および「建築基準法改正」が施行され、地盤調査が実質的に義務化されたことにあるとみています。2000年以前に建てられた住宅は、地盤対策が不十分なまま建てられている可能性があり、傾きや沈下のリスクが高まるようです。これは単なる経年劣化ではなく、制度が未整備だった時代に建てられた影響が出ている可

能性を示唆しています。

また、築浅は安心という考えは誤解であり、築年数よりもどう造られたかが重要だといいます。築10年未満の比較的新しい物件でも不具合が発生（雨漏3.3%、水漏れ6.6%）しており、これらは経年劣化ではなく、施工不良が原因である可能性が高いとみています。

実際、同社が実施している新築工事中検査では、約70%の現場で防水工事の不備が指摘されました。施工段階から問題が潜在しているケースが多い実態があるため、「築浅だから安心」は危険な思い込みとのことです。

さらに、築15年を超える物件では、「いつ、どんなメンテナンスを行ったか」の確認が重要だと指摘しています。築15年が維持管理の有無によって不具合が顕在化し始める転換点とのことです。

管理をしないと、外壁、屋根、防水層などの劣化が進行し、白アリ被害や、構造材の腐食、雨漏りなどが増加します。これらの不具合を未然に防ぐための定期メンテナンス費用は約100～200万円である一方、放置した結果の補修工事は2～3倍の費用（最大700万円超）にのぼるケースもあるようです。

令和8年度 国土交通省予算概算要求発表 既存ストック改修と新築供給のバランスは

来年度から始まる補助金の動向を知るために重要な資料である「国土交通省予算概算要求」が発表されました。同省の中の組織で工務店に関わり深い「住宅局」が示した資料によると、今年度も実施した「住宅・建築物省エネ改修推進事業」の予算が来年度、拡充方針となりました。

同事業の方針をみると、省エネ改修にかかる交付額は変わっていませんが、支援する対象について新たな記載が確認できます（図）。それが「長寿命化」、「子育て」、「防犯」です。

これらは住宅改修について新たに対象とする要素ですが、ストック住宅の活用が重

視される情勢の中、業界関係者からは「時期尚早だ」との声も挙がりました。

その背景にはストック住宅の「質」があります。確かに、既存ストックの活用は、資源循環や地域の持続性の観点から重要な政策方針です。

しかし、現実には築年数が古く、構造・断熱性能・設備面で現代の居住水準に達していない住宅も少なくありません。とりわけ耐震性や断熱性に課題を抱える住宅は、改修によって一定の性能向上が見込めるものの費用対効果や居住者の安全性を考慮すると、全面的な建て替えが望ましいケースも存在します。

こうした状況を踏まえると、ストック

住宅

省エネ診断

民間実施：国と地方で2／3
公共実施：国1／2

省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)

■ 交付対象となる費用

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

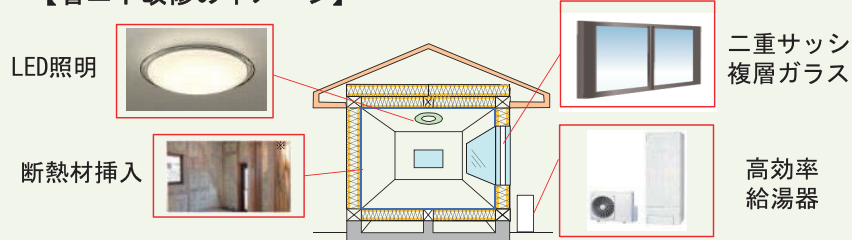
- ※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。
- ※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。
- ※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
300,000 円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000 円/戸 交付対象費用の8割を限度

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

【省エネ改修のイメージ】



※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

令和8年度概算要求に示された住宅・建築物省エネ改修推進事業の住宅分野に関する詳細

令和7年度 概算要求	住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修等に係る支援を行う。
▼	
令和8年度 概算要求	サーキュラーエコノミーの実現に資する既存住宅の活用の拡大を図るため、 <u>省エネ改修に加え、長寿命化や、子育て、防犯など地域の課題解決に向けた改修など、既存住宅の改修に対する支援を強化する。</u>

拡充となった住宅・建築物省エネ改修推進事業に新たに盛り込まれた要素

活用と並行して、一定程度の「良質な新築住宅」の供給を維持することが不可欠となります。その代表例が「長期優良住宅」です。

これは耐久性、省エネ性、維持管理のしやすさなど、将来にわたり高性能を保つことができる住宅として制度化されていて、国の補助制度や税制優遇の対象にもなっています。

今後の住宅政策においては、ストック改修と新築供給のバランスをどう取るかが重要な

論点となるでしょう。特に、子育て世帯や高齢者世帯にとって、安心・安全・快適な住環境の確保は喫緊の課題であり、単なる量的な住宅供給ではなく、質的な向上を伴う政策設計が求められます。

この流れの中で、工務店や設計事務所には、既存住宅の改修提案力とともに、長期優良住宅などの高性能新築住宅の企画・設計力がますます問われることになります。

大衆受け+個性強調の選択肢 デザイン×耐久性の提案

新築を手掛ける読者工務店にとって住宅デザインは頭の痛い問題とされてきました。しかし、昨今はそんなネガを打ち消すためにアトリエ系の設計事務所へデザイン業務を外注するなどして提案力を高める動きも出てきています。

しかし、一部工務店からは「住まい手に寄り添ったデザインというより、売れるデザインではないか」との指摘も挙がります。軒の出がないシルエットは人気だが、外壁の劣化など耐久性が懸念されるとのことです。

そこで注目したいのが、高耐久かつデザイン性に優れた外壁材です。一概に高耐久といっても、工務店にとって耐久性の高い建材を見

極めるのは難しく、そこで必要なのが現場での施工性や保証制度も含めた選定基準の再整理です。

また、デザインは、トレンドや大衆受けだけを意識しても差別化や付加価値につながりません。複数の選択肢で数多くある施主の個性を引き出せるデザインの用意が重要となります。

外装材は住宅の第一印象決める重要な要素であることから、検討の土俵に上げるための手段といえます。

「売れる」だけでなく「住まい手に選ばれる」。その視点を支える外装材こそ、これからの工務店の提案力を形づくる鍵となります。

消費者マインド冷え込む中でも、中小工務店には勝機あり

2025年の省エネ基準適合義務化、そして政府が2030年の施行を目指すZEH水準適合義務化など、住宅業界で「当たり前」とされる住宅性能は変わってきています。

こうした中で新築に採用する外装材にはデザイン的な要素だけではなく性能も求められるなど「多機能化」が進んできています。施主の知識も豊富になってきていることから、これは顧客ニーズにも直結しています。工務店にはワンランク上の提案が求められているところですよ。

住宅業界には不景気や消費者マインドの冷え込みなど暗い話題が多いものの、読者である中小工務店を取り巻く状況は厳しいと言い切れません。建売住宅の高価格化などから客足は「引き続き好調」との声も多数挙がって

いて、勝機はあります。

しかし、その客足も引き止められなければ契約には至りません。契約には「差別化」や「高付加価値提案」が必要であり、それらを実現するためには製品知識が重要です。

これまで工務店には取引するメーカーの数を少なくする傾向がありました。社員人数が数人～十数人の小規模な会社では世界情勢、社会情勢の波に抗えないことから、協力会社であるメーカーから見て優先順位を上げてもらう戦略があったためです。

しかし、このようないわゆる「一社購買」、「二社購買」の時代は終わりを迎えています。施主の選択肢を増やすためにも一つの建材や設備に対して複数の選択肢を工務店は持つておくべきです。

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

環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE こちよい住環境	ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために	素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 長く使ってほしいから



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド

抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウイルスガードコート シリーズ

