

次世代の活力ある上質な暮らしのために

JKK 住環境研究所

EnviroLife Research Institute, Inc.

ミニニュースレター

お問い合わせ先:担当 倉片

TEL.03-3256-7571

受付時間 平日(月～金)

午前10時～12時、午後1時～5時

休業日 土日祝日、夏季および年末年始休み

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-1
(神田須田町スクエアビル8F)

≡ 2014.11 Vol.3

〈特集〉
SPECIAL NUMBER

住まいの不安、耐震性能が 断トツ1位もリフォーム工事での 耐震補強は14位(4.6%)! なぜ?

住環境研究所ではこのほど「リフォーム市場実態調査」を実施しました。戸建て居住者で30万円以上のリフォーム経験者を対象にしたもので、有効回答は519件(事前調査5000件、本調査519件、2013年8月に実施)。また、生活者ニーズを深掘りするためにリフォーム経験のある29歳～73歳の方、計27名にインタビューを実施。調査で明らかになったのは住まいの不安は耐震性能が断トツ1位(34.1%)にもかかわらず、リフォーム工事での耐震補強は14位、実施率はわずか4.6%でした。

日本は世界で有数の地震国。この20年間に阪神・淡路大震災、新潟県中越地震、東日本大震災などの大地震を経験しています。阪神・淡路大震災では家屋の全壊が10万4906棟、東日本大震災では12万9340棟が全壊しました。倒壊したのは大半が古い住宅、耐震性のない住宅です。耐震性のない住宅が1000万戸以上あることから平成17年、中央防災会議は「地震防災戦略」を策定、「平成27年までに

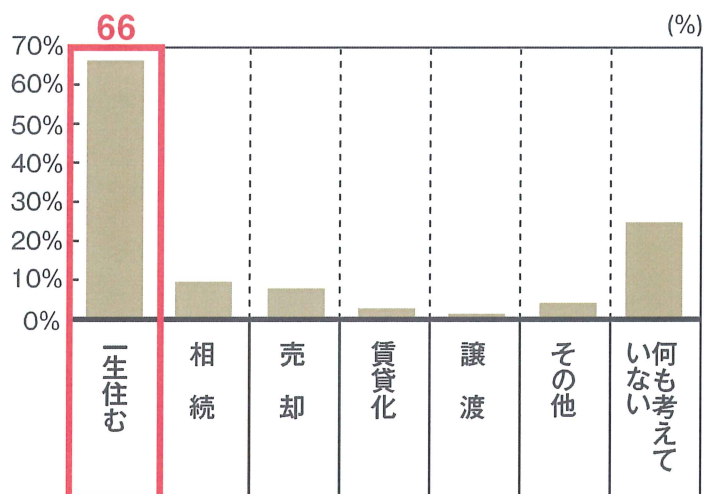
耐震化率を90%」という目標が設定、さらに平成24年7月に閣議決定された「日本再生戦略」では、「平成32年までに耐震化率を95%」と目標が引き上げられています。住宅耐震化の促進へ耐震診断、耐震改修に補助金制度などが設けられていますが、旧耐震(昭和56年)以前の住宅の耐震化は計画通りには進んでないのが実情です。耐震性のない住宅は平成15年の1150万戸が、平成20年で1050万戸。耐震化率は75%から79%に4ポイント上昇していますが目標にはほど遠いのが実態です。

今回のニュースレターは、「リフォーム市場実態調査」をベースに耐震リフォームが進まない理由を浮き彫りすることを試みたものです。アンケート519件の住宅の築年数は「10年未満」6.7%、「10年以上20年未満」41.4%、「20年以上30年未満」28.9%、「30年以上」22.9%ですが、築10年未満は件数も少ないことから、築10年以上のリフォームを中心に傾向を見ています。

1 現在の住まいに一生住みたいが66%

今回の調査では現在の住まいに「一生住む」としているのが66%もありました。一生住むとなると、住宅維持の最大の不安である耐震性能の診断を行い、不足していれば耐震補強工事が必要になりますが、現実はそうなっていません。

■住まいの将来像(全体) ※全体スコアで昇降ソート



2 約7割が住宅の検査・診断経験なし

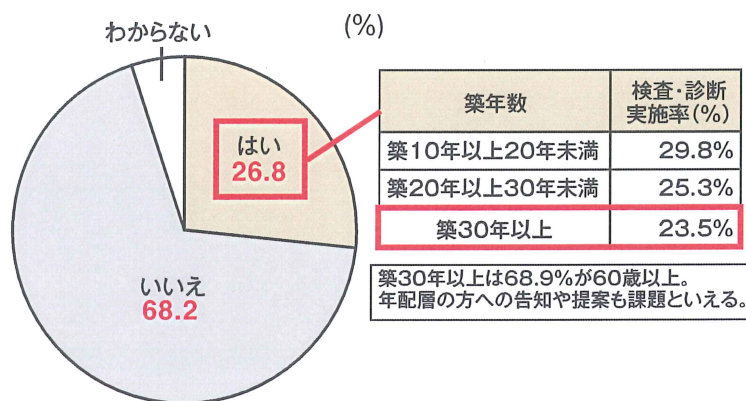
耐震リフォームを行うには、自分の家の耐震性能がどのくらいあるのかの調査が第1歩ですが、「住宅の検査・診断経験なし」が約7割(68.2%)、「経験あり」は3割弱(26.8%)で、住宅の検査・診断経験が少ないのが問題です。

検査・診断経験を築年数別に見ると「築10年以上20年未満」29.8%、「築20年以上30年未満」25.3%、「築30年以上」23.5%。20年未満が最も高く、築年数が古くなるほど、検査・診断経験の比率が低いのも意外な結果でした。耐震性への不安が高い築年数の古い住宅こそ性能検査・診断が必要なのに、意外に実施されていないのが実情です。

JKKでは、インタビューで診断を行わない理由を聞きました。

①誰に頼んだらよいかわからない、②信頼できる業者がわからない、ことが主な理由です。

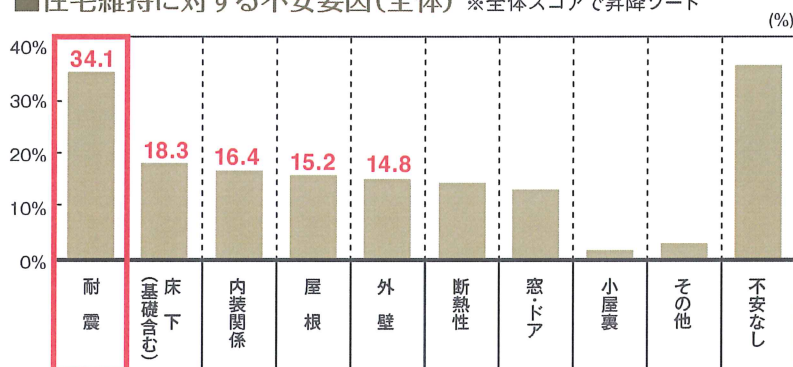
■住宅の検査・診断経験(全体)



3 住宅維持に関する不安は「耐震」が断トツ1位

現在、家を維持することに関する不安要因は、「耐震」が断トツ1位の34.1%、以下「床下(基礎含む)」18.3%、「内装関係」16.4%、「屋根」15.2%、「外壁」14.8%と続いています。

■住宅維持に対する不安要因(全体) ※全体スコアで昇降ソート



耐震性への不安は築年数が古いほど高く、「10年以上20年未満」28.0%、「20年以上30年未満」34.7%、「30年以上」48.7%と、築30年以上の住宅は半数近くにもなります。耐震性への不安は、住宅の取得方法によっても異なり、新築に比べると中古住宅購入者の方がやや強くなっています。「中古の建売住宅を購入」40.0%、「中古の注文住宅を購入」37.9%、「新築の建売住宅を購入」36.1%、「注文住宅で新築」33.0%ですが、リフォームをするようになった住宅は耐震性への不安が3~4割あります。

リフォーム回数と耐震性への不安の関連を見ると、「5回以上」リフォームをした人は50%が耐震性に不安を持っていました。リフォーム回数「1回」の25.9%、「2回」の35.9%に比べて不安が高いことが注目されます。リフォームを5回以上も実施したにもかかわらず耐震改修まで手が回らず、不安だけが残っていることを示すデータといえるのではないのでしょうか。また、耐震改修の必要性を感じるきっかけがなく、知識が深まっていないと捉えられます。

■耐震不安について

○築年数別

築年数	不安割合(%)
築10年以上20年未満	28.0%
築20年以上30年未満	34.7%
築30年以上	48.7%

半数近くが不安

築年数が高いほど不安

○住宅購入形態別

住宅購入形態		不安割合(%)
中古	建売	40.0%
	注文	37.9%
新築	建売	36.1%
	注文	33.0%

中古の方がやや高い

○リフォーム回数別

リフォーム回数	不安割合(%)
1回	25.9%
2回	35.9%
3回	41.9%
4回	33.3%
5回以上	50.0%

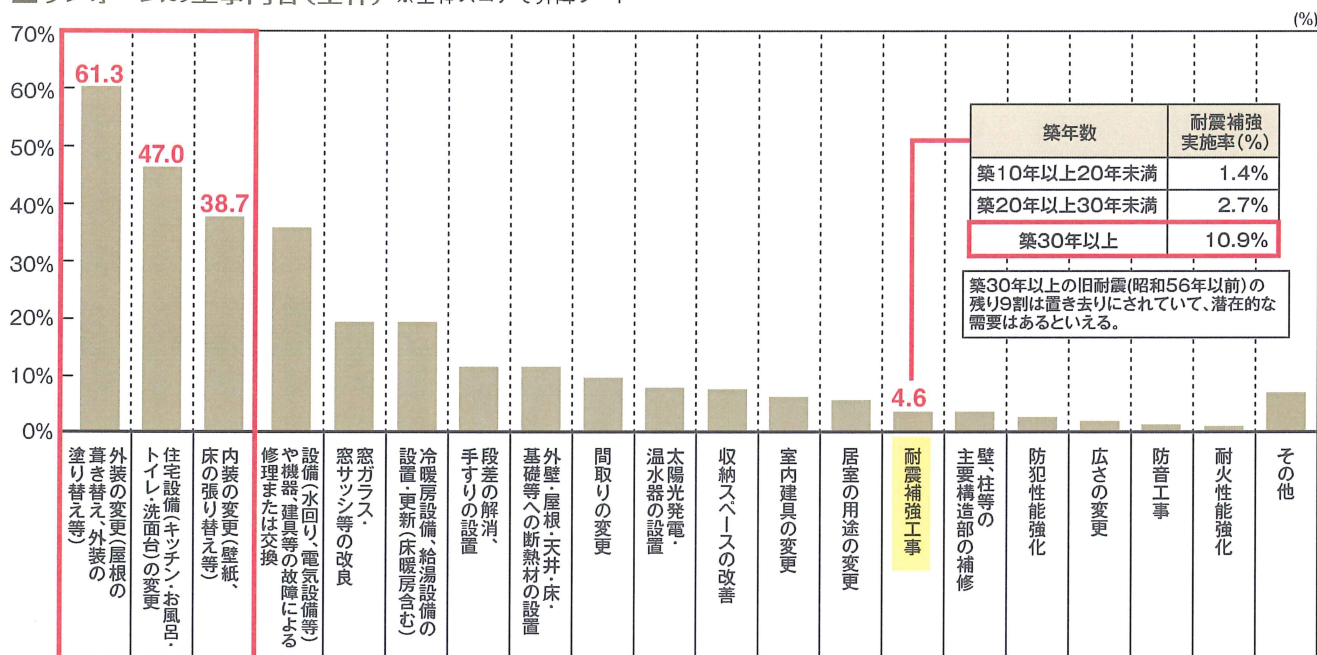
5回以上も実施したにもかかわらず、耐震改修まで手が回らず不安だけが残っている

4 リフォームでの耐震補強工事はわずか4.6%

リフォーム工事の内容は全体では「外装の変更」が61.3%、キッチン・トイレなどの「住宅設備の変更」47.0%、「内装の変更」38.7%がベスト3。耐震性に関しては不安が最も高いにもかかわらず「耐震補強工事」はわずか4.6%、14位となっています。

それでも「築30年以上」は1割強(10.9%)が耐震リフォームを実施していますが、「築20年以上30年未満」2.7%、「築10年以上20年未満」1.4%。築30年を超えると実施度が高まっている点が注目できます。

■リフォームの工事内容(全体) ※全体スコアで昇降ソート



築年数	耐震補強実施率(%)
築10年以上20年未満	1.4%
築20年以上30年未満	2.7%
築30年以上	10.9%

築30年以上の旧耐震(昭和56年以前)の残り9割は置き去りにされていて、潜在的な需要はあるといえる。

5 耐震補強工事を実施しない理由

JKKではインタビューを行い、なぜ耐震補強工事を実施しないのか理由を聞きました。

<生活者の声>

- ・過去の地震経験から必要性を感じない
- ・費用が高く、工事メリットがわからない
- ・工事の際の荷物の移動が面倒くさい
- ・耐震工事のきっかけが無く放置している

実施しない理由をまとめると・・・

- ①不安はあるが、耐震性があると認識している
- ②大がかりな作業で、費用が高そう
- ③見えない部分よりも劣化が見える水廻りや外観を優先している

<見えてきた事業者側の課題>

- ・建物の客観的な診断やアドバイス
- ・工事費用とメリットの明確化
- ・工事準備や工事手間を省く工夫

《研究員のコメント》

『住まいの劣化や性能不足にもっとカンタンに気づけるしくみを!』

健康診断や車検のように、住まいにおいても生活者にとって劣化や性能不足の見える化が望まれています。そのためにインスペクション(住宅診断)が有効であり、その診断結果をもとに、対処方法や工事の経済的メリットを明らかにすることが重要です。また、普及しにくい耐震リフォーム工事等を促進させるためには、事業者はお客様に気づきを与え、行政が定めるリフォーム補助金制度の活用紹介や耐震リフォーム工事等を他のリフォーム工事とあわせておこなう提案力が求められます。(担当:関)