



特集

3

## 耐震診断、耐震工事のための支援制度

長嶋 修 Nagashima Osamu 不動産コンサルタント

1999年、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社「株式会社さくら事務所」を創立。「中立な不動産コンサルタント」として業界・政策への提言を行う。著書・メディア出演多数。



### あなたの住宅は大丈夫か



平成28年(2016年)熊本地震(以下、熊本地震)以降、建物の「耐震性」を強く意識する住宅購入者が増加したこと、また、既に住宅を所有している人は、大きな地震が来た場合について漠然とした不安を抱えていることを、筆者は実感しています。こうした不安を解消するにはまず耐震診断を行い、その結果、必要に応じて耐震改修を行うに限るでしょう。

実情では現行の耐震基準を満たしていない、いわゆる「旧耐震」の建物と、1978年の宮城県沖地震を受けて法改正され、1981年6月以降に建築確認が行われた、いわゆる「新耐震」の建物があります。この新耐震基準の強度の定義は「震度5強程度の地震ではほとんど損傷を生じず、震度6強から7程度の大地震でも人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じない」というもの。一方で旧耐震建物については、その耐震強度はまちまちで、現行基準を1とすると、0.5や0.3しかないといった建物も多くみられます。

さらに中古一戸建ての場合は、地盤調査と改良が事実上義務づけられたり、木材をつなぐ金物の配置などが規定されたりした2000年以降かどうかポイントになります。このため、現行の基準を満たしている一戸建ては、2000年以降に建てられた住宅です。つまり、1981～2000年の間に建てられた住宅は、新耐震と呼ばれながらも、なかには現行の基準である2000年基準を満たしていない、いわば、既存“耐震”不適合の住宅があるという状態なのです。

日本建築学会による熊本地震の<sup>しっかい</sup>悉皆調査では、1981～2000年の木造住宅877棟のうち8.7%(76棟)が「倒壊・崩壊」と報告されています。一方、2000年以降に建てられた住宅のうち倒壊・崩壊したのは2.2%(7棟)にとどまりました\*1。

### 行政による耐震診断・耐震改修への支援



国土交通省によれば、2013年時点で旧耐震のうち耐震性なしの住宅は木造・非木造合わせて約900万戸、耐震化率は約82%でしたが、その後も耐震率の進捗は非常に緩やかです\*2。日本経済新聞が震災5年を機に行った調査によると、2015年度末時点で政府が目標とする耐震化率90%を満たすのは神奈川県のみで、2020年度までの達成見込みも16都道府県にとどまり、北海道、宮城、東京、愛知、大阪、福岡など15都道府県はやや遅れて達成見込みですが、残りは見通しが立っていないとしています。

その理由は複数考えられますが、多くの自治体が用意している耐震診断や改修の助成金・補助金制度や、税制優遇についてあまり知られていないことが大きいのではないのでしょうか。耐震診断には一般的な住宅で、その精度に応じて6万～15万円程度、耐震改修には120万～150万円程度かかります。2016年4月1日時点で全国市区町村1,741団体のうち、耐震診断の補助・助成は83.2%の1,449団体、耐震改修は82.0%の

\*1 ウェブ版「国民生活」4月号 特集1、2ページ参照

\*2 国土交通省ホームページ「住宅・建築物の耐震化について」  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000043.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html)



1,427団体で行われています\*3。具体的な助成額や要件は自治体によりさまざまですが、まずは自治体のホームページ、あるいは電話による問い合わせなどで確認してみるのがよいでしょう。

耐震改修工事を行った住宅には固定資産税の優遇もあります\*4。例えば、東京都23区内の場合は、改修完了日の翌年度から1年度分について120㎡の床面積相当分まで1年間、固定資産税が全額減免されます。

また耐震改修工事を行うと所得税も減免されます。工事額250万円までの10%相当額を所得税額から控除できるのです。こうした制度を上手に活用すれば、耐震診断や改修は一般的なイメージよりも低コストになります。こうした制度については自治体や税務署に問い合わせを確認する、また、助成金や税制優遇制度などに詳しい専門家に相談するのがよいでしょう。

### 適切な耐震改修を



耐震診断を受けたら、その結果に応じた耐震改修概算工事費、改修方法についてのアドバイスを経て、どのような耐震改修を行うか決定することになります。1997年当時の耐震性能はほぼ満たしているものの、2000年以降の基準にはやや劣るだろうといった推定が得られたら、耐震補強を検討しましょう。壁や外壁などのリフォームと同時にを行うと合理的です。

耐震診断について助成金を受けるときには、その自治体に登録している建築士であることが要件になっていることが多く、こうした建築士は「国土交通省の依頼を受けて耐震診断を行っている」「住宅の耐震診断が耐震改修促進法によって義務づけられている」などとして、直接、個別の住宅・建築物に対する耐震診断・改修は行っ

ていません。こうしたセールストークや訪問営業には気をつけましょう。

ありがちなのは、部材をつなぐ金物や壁の強さばかりを強調しているパターン。例えば「コンクリート土台と建物本体をつなぐホールダウン金物を7トン打っている」といった場合、新築用でも標準は3.5トン程度で十分です。金物だけ過剰に強くても、むしろ建物全体のバランスを崩して耐震性を損なうこともあります。

こういった業者や商品は、驚くほど料金が高いのも特徴です。1箇所補強で数十万、壁を1つ増やしたり、ホールダウン金物を入れたりすると20万円以上もします。しかし、実際には耐震補強そのものはそんなにお金がかかるものではありません。現状を把握し、2000年の基準で再計算したうえで、新築用の安価な金物を使って補強するだけで十分と言えます。1箇所だけ高額な補強を行っても十分な耐震性は期待できないので、注意してください。

### さらに強い耐震補強も



ところで、建築基準法でいう「耐震基準」とは、あくまで「地震で倒れないか」「人命は守られるか」という基準です。つまり大地震等で建物が損傷することは許容されており、また複数回の地震に耐えることは想定されていません。学校や病院などは、住宅の耐震基準に対して1.25倍、警察や消防などの防災拠点は1.5倍の耐震強度で建てるのが義務づけられています。

住宅の性能を10項目にわたり評価する「住宅性能表示制度」を利用して建設された住宅のなかには、1.25(耐震等級2)～1.5倍(耐震等級3)の耐震基準で建設されているものも少なくありません。耐震性能を上げるのにはきりがありませんが、まずは耐震診断で建物の現状を把握して、そのうえでかかるコストや助成・減税制度をにらみつつ、どの程度の耐震改修工事を行うのかを決定しましょう。

\*3 国土交通省ホームページ「地方公共団体における耐震改修促進計画の策定予定及び耐震改修等に対する補助制度の整備状況」  
<http://www.mlit.go.jp/common/001145782.pdf>

\*4 国土交通省ホームページ「住宅・建築物の耐震化に関する支援制度」  
<http://www.mlit.go.jp/common/001123670.pdf>