経営者の声 OPINION

住宅の耐震リフォーム、取り組みますか？

2011年の東日本大地震から13年。先の能登の大地震でも木造住宅の倒壊の被害が相次ぎ、耐震性の向上が求められている。リフォーム事業者は耐震改修に取り組んでいるのか。5人の経営陣に聞いた。

見えてきたトレンド
- 住宅の耐震性向上は大事
- 消費者ニーズは低さがボトルネック
- 単価は1000万円と高額

大西隆行専務

消費者の関心は薄い

PLUS ONE

過去に大地震がないのが理由

能登の地震があって耐震リフォームの需要が増えるかな、と思って相談会を開催しましたが、実際はそんなにニーズは大きくなかった。奈良県に近い三重県の内陸部を本拠地としているので、過去に大きな地震もなく、周囲に海もないので、防災意識はあまり高くないのかもしれません。

とはいえ、築年数の古い木造の戸建て住宅が多い地域なので、住民の方には備えていただく必要があると思っています。昨年から耐震改修の提案を本格的に始めました。耐震リフォームの単価は1000万円くらいなので、収益性が高いことも理由です。窓を足したり、耐震金物や合板で補強して新築同様の耐震性を実現します。耐震性だけでなく制振性も求められる。住友ゴム工業の「MIRAIE」という制震ダンパーを提案しています。

会社概要
代表者名：鳥井幸一
本社所在地：奈良県奈良市
創業年：1984年
従業員数：19人
事業内容：リフォーム、
会社全体売上高：8億円
リフォーム売上高：7億円

竹野内政信社長

耐震等級3を目標に

竹野内建設

関心薄いのが課題

10年前から耐震を意識し始めました。リフォームではできるだけ耐震化することも理由です。窓を足したり、耐震金物や合板で補強して新築同様の耐震性を実現します。耐震性だけでなく制振性も求められる。住友ゴム工業の「MIRAIE」という制震ダンパーを提案しています。

ただ、広島県は耐震に関しての関心が薄い。それは、広島県で地震の被害があまり起きないからです。この前、島根県で強い地震が起きましたが、その前となると2001年に発生した大地震が最後です。県や市は耐震改修に関わる補助金も出していますが、まだまだ周知が足りないかなと思います。それ、広島市の海抜が低く、地震が起きた際に海水の氾濫や浸水が起きる可能性も高い。そのため、基礎を高くしたり、土地のかさ上げを行うことも大切になってきます。

会社概要
本社所在地：広島県安芸郡
設立年年：1990年
従業員数：約15人
事業内容：新築、リフォーム、不動産事業
会社全体売上高：2億円
リフォーム売上高：6000万円

薗野一恵会長

耐震改修の依頼ない

Panoma

業界で訴えていくべき

会社として、住宅の耐震性向上に取り組んでいく方針はあります。しかしマンションの仕事をいただくことが多いので、耐震性能向上に関する仕事はあまり来ていないというのが現状です。

私たちは東京都を中心に仕事をいただいているので、都内の話をします。都心でマンション以外の住宅で耐震が必要な場合、建蔽率の問題で耐震工事ができないことも多いように感じます。

耐震化に関する呼びかけはあまりないのが現状ではありますが、今後声掛けはしていきたいです。住宅がつぶれて死んでしまうなんて悲劇です。住宅を仕事にしている以上、声を上げていくことは使命に近いと思います。

ひとりの意見だと動かないので、業界で訴えかけていくべきだと思います。

会社概要
本社所在地：東京都渋谷区
設立年：1986年
従業員数：35人（パート・アルバイト含む）
事業内容：住宅リノベーション、商業・ショールーム、マンションのモデルルーム等の提案・デザイン設計・施工
会社全体売上高：約9億円
リフォーム売上高：約3億円

鈴木一功社長

顧客ニーズは低い

クリエすずき建設

500万円の補助金が必要

耐震リフォームを推奨しています。ただ、お客様のニーズは高くないように感じています。住宅にお金をかけるが減りまる人は新築を選ぶ傾向が高いです。

リフォームで耐震等級3にするのは物理的に難しいです。2と3では違いが大きい。耐震等級2や3にしたい場合は、スケルトンに近い状態にする必要があり1500万、2000万円かかります。これだけかけたい人がどれだけいるでしょうか。100人中5人もいないと思います。

仮に補助金が出たとしても、耐震に絡めた補助金は今まで多くても100万円くらいでした。耐震リノベに1000万かかるとして、100万円の補助があってもする人はそんなに増えないでしょう。補助金が500万円出れば、する人はすごく増えると思います。

会社概要
本社所在地：千葉県柏市
設立年：1994年
従業員数：8人
事業内容：リフォーム・新築
会社全体売上高：1億4000万円
リフォーム売上高：1億4000万円

榎崇宏社長

耐震診断の依頼が増加

an cube

補強工事費100万円が現実的

お客さんの耐震に対するニーズは高まっています。以前は2～3カ月に1件、こちらから耐震診断の提案をしていましたが、2月はお客さんから耐震診断を依頼されるケースが3件ありました。3月に着工予定でしたが、能登半島地震の影響で耐震診断と耐震補強を急遽希望したお客さんもいます。木造旧耐震の店舗改修の案件で、当初の工事費が400万円でしたが、耐震補強の工事を追加して1000万円になりました。

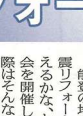
旧耐震基準の建物をしっかりと耐震補強することが理想です。ただ、条件を満たせば補助金が100万円ほど交付されるとはいえ、工事費がかなり高額になる。そのため補強工事費を100万円程度かけて、就寝中に震度6～7の地震が発生してもすぐに倒壊しないような補強をするのが現実的な提案だと思います。

会社概要
本社所在地：大阪府和泉市
設立年：2016年
従業員数：9人
事業内容：リノベーション
会社全体売上高：3億5000万円
リフォーム売上高：3億5000万円

識者の視点

新耐震基準でも7割が危険

2000年基準を軸に改修を



大阪府耐震改修促進計画審議会委員
NPO法人「人・家・街 安全支援機構」
大石正美専務理事

1995年の阪神・淡路大震災では新築も含め新耐震基準の建物の2割が倒壊しました。2016年の熊本地震や、先の能登地震でも1981年以降の住宅の倒壊事例がたくさんありました。耐震改修をしていかないと、次の大地震が起きたときに同じことが起こるでしょう。

阪神・淡路大震災の教訓から2000年6月に建築基準法が改正され、壁（筋交い）の量だけでなく、壁のバランス や金物の仕様規定などの細かい規定が決められました。

1981年から2000年の間に建てられた住宅については、耐震診断をすると、7割から8割ほどが倒壊の可能性があり、という結果になります。できれば1回には、2000年までの建築物も補助対象にしていただきたいと強く思っています。

※国土交通省は、2018年時点で総戸数約5360万戸のうち約87％が耐震基準を満たしているとしている

見積作成・原価管理
効率よくi-Reformで管理!
マネジメント力・事務効率・組織力
UP!
ブラウザからアクセスするだけ!
面倒なインストールは不要!
「IT導入補助金2024」対象製品です。
今なら半額※で導入するチャンス!! 導入コンサル、保守費用も補助金対象です。
※交付申請後、採択された場合に限ります。
交付申請 1次締切日 2024年3月15日(金) 17:00
お問い合わせ・ご相談は
i-Reform
リフォーム業務統合管理・支援システム
株式会社 メイズ
EMAIL：ireform@maize.co.jp TEL：042-525-1350
i-Reform 検索