

## 戸建住宅の経過年数と損傷程度の関係(分析概要)

以前の分析との比較のため、建築年が2000年以降の住宅について「経過年数と損傷程度の関係」を調査分析しましたので、その結果について数号にわたってご紹介します。今回は第1回として「分析の概要」です。

### 【調査分析の概要】

WEBサイトの「事業損失の基礎知識」では、「建物の経年変化」についてご紹介していますが、これは2001年に発表したシンポジウム資料に基づくもので、1996年以前の建物を調査分析しています。その後、2000年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(以下「品確法」)及び関連法令が施行され、住宅の性能は大幅に向上したはずですが。このため、2000年以降に建築された住宅を中心に、前回と同じ方法で経過年数と損傷程度の関係について調査分析を行いました。

### 【調査データの全体像と傾向】

今回の集計データの総数は2,823棟、2000年以降に建築の建物は2,202棟で、内訳は表-1の通りです。前回のデータに比べて、平屋建が減少し3階以上の住宅が増加していること(1%→27% 但し4階以上は24棟0.9%)が特徴的です。

図-1には、今回と前回の調査時期と建築年の分布を示しています。例えば「2015」区分のデータは2011年～2015年のデータを示しており、収集データは2011年～2015年の調査、2001年～2005年の建築の建物が最も多くなっています。なお、調査時期と建築年の差が、次回以降に出てくる「経過年数」となります。

図-2は今回と前回データと併せた基礎仕様の変遷を示したものです。1980年以前は布基礎がほとんどであったのに、2000年以降はベタ基礎の割合が逆転し、現在では約8割となっています。また、近年は地盤補強の割合も多くなっていることもわかります。

図-3は同様に内外壁の仕様の変遷を示したものです。内壁・外壁ともモルタル外壁や京壁などの湿式壁からサイディングやクロスなどの乾式壁に割合が逆転していることがわかります。

### 【まとめ】

品確法では10年の瑕疵担保責任を義務化しており、品確法の施行を契機に沈下発生や経年変化への対策が進んだ状況が良くわかります。

今回は、沈下状況についてご紹介します。

表-1 データの内訳

階数	今回集計棟数	2000年以降	前回棟数	構造区分	今回集計棟数
平屋建	60(2%)	40(2%)	168(11%)	木造	2,421(86%)
2階建	1,994(71%)	1,516(69%)	1,338(88%)	鉄骨造	176(6%)
3階以上	769(27%)	646(29%)	6(1%)	RC造	35(1.2%)
合計	2,823	2,202	1,512	軽量鉄骨造	191(7%)

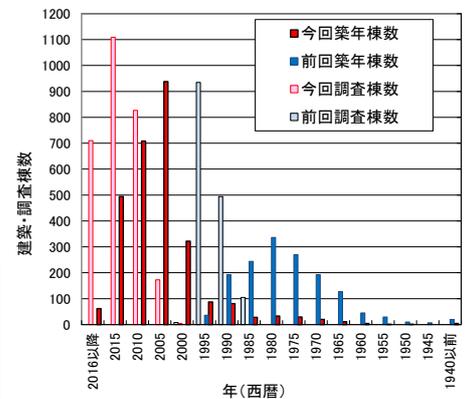


図-1 調査棟数と築年棟数の分布

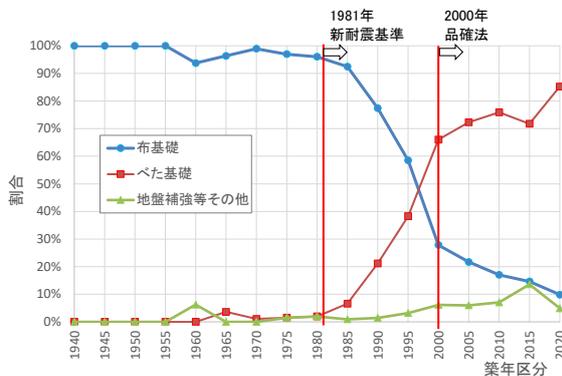


図-2 基礎仕様の変遷 (3,264棟)

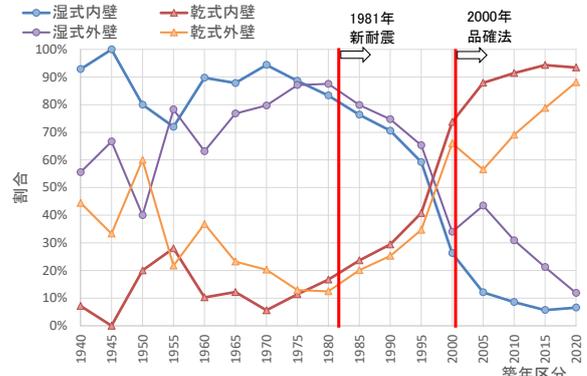


図-3 内外壁仕様の変遷 (3,192棟)