

これからの
賢い家づくり
ハンドブック



① 2025年法改正でどうなる？～耐震等級3がオススメ～

2025年4月着工の物件から適用される法改正があるので

まずはその基準に合った家にするんですね

コンシェルジュ 松谷

ある日
新築住宅の相談にご夫妻が来店されました

新築を考えているんですけど
どんなことに気をつけて建てたらいいんですか？

この法改正は簡単に言うと「耐震・省エネ性能をより向上させよう」というものです

- 建築基準法 (※1)
- 建築物省エネ法 (※2)

今までは一般的な住宅では耐震構造の検討や審査の手続きは省略可能でしたが

今後は2階建ての住宅は全てチェックされます(※1)

また、省エネについても全ての建築物に より高い基準への適合が義務化されます(※2)

構造と省エネのプロ 立石

構造計算のプロ 里山

大破又は倒壊した建物の割合 (※3)

基準	割合
新耐震基準	16.4%
旧耐震基準 (昭和56年以前)	45.7%

例えば平成28年4月の熊本地震の住宅被害では耐震基準の違いによって被害にかなり大きな差があると分かったんです

国土交通省の調査結果より (※3)

でも一般住宅にそんなに高い性能が必要なのですか？

日本は「地震大国」ですからね

なので地震時の安全や修理・建て替えの金銭的な負担を考えると

耐震等級「3等級」の家を建てることを強くお勧めします

3耐震等級

また新耐震基準の中でも一番高性能の「3等級」のものはほとんどが無被害でした

新耐震基準	割合
3等級の建物	ほとんどが無被害
1・2等級の建物	6.3%が大破又は倒壊

へー
すごい！

2025年4月以降着工の物件から適用(予定)

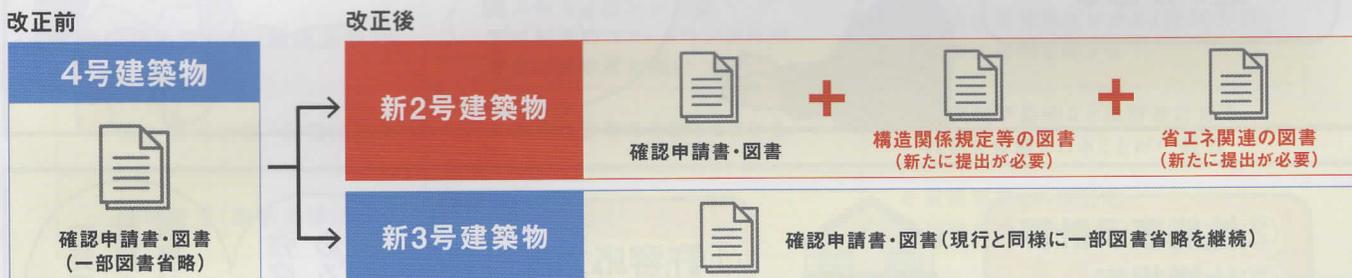
2つの法改正で住まいづくりのスタンダードが大きく変化

改正1 建築基準法の改正で4号特例が縮小

延べ面積500㎡以下、2階建て以下などの条件を満たす木造住宅は、建築確認の際の構造審査を省略することが可能でした(4号特例)。しかし、2025年4月以降(予定)、現行法で4号の条件に適合する木造2階建て以下、高さ13m以下、軒高9m以下、延べ面積500㎡以下の建築物は、新2号または新3号に区分されることになります。さらに、300㎡超の建築物の場合は許容応力度計算が義務化されます。



➡ 「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲が変わることで、**構造計算(許容応力度計算)が必要なケースが増加。**



今後、建築基準法施行規則において、申請に必要な図書の種類と明示すべき事項を規定する予定です。

➡ 確認申請時に **構造・省エネ関連の図書の提出が必要になるケースが増加。**

改正2 建築物省エネ法の改正で原則^{*}すべての建築物に省エネ基準適合が義務化

これまで延床面積が300㎡以上の非住宅建築物に省エネ基準への「適合義務」が課されてきました。建築物省エネ法が改正されることで「非住宅 or 住宅」、「300㎡以上 or 未満」といった要件に関わらず、すべての新築建築物に省エネ基準への適合義務が課されることになりました。

現行	非住宅	住宅
大規模(2000㎡以上)	適合義務(2017.4~)	届出義務
中規模	適合義務(2021.4~)	届出義務
小規模(300㎡未満)	説明義務	説明義務

改正	非住宅	住宅
大規模(2000㎡以上)	適合義務(2017.4~)	適合義務
中規模	適合義務(2021.4~)	適合義務
小規模(300㎡未満)	適合義務	適合義務



MEMO

① 2025年法改正でどうなる？ ～耐震等級3がおススメ～

2025年4月着工の物件から適用される法改正があるので

まずはその基準に合った家にするんですね

コンシェルジュ 松谷

ある日
新築住宅の相談にご夫妻がご来店されました

新築を考えているんですけど

どんなことに気をつけて建てたらいいんですか？

この法改正は簡単に言うと「耐震・省エネ性能をより向上させよう」というものです

- 建築基準法 (※1)
- 建築物省エネ法 (※2)

今までは一般的な住宅では耐震構造の検討や審査の手続きは省略可能でしたが

今後は2階建ての住宅は全てチェックされます(※1)

また、省エネについても全ての建築物に より高い基準への適合が義務化されます(※2)

構造と省エネのプロ 立石

構造計算のプロ 里山

大破又は倒壊した建物の割合 (※3)

基準	割合
新耐震基準	16.4%
旧耐震基準 (昭和56年以前)	45.7%

例えば平成28年4月の熊本地震の住宅被害では耐震基準の違いによって被害にかなり大きな差があると分かったんです

国土交通省の調査結果より (※3)

でも一般住宅にそんなに高い性能が必要なの？

日本は「地震大国」ですからね

なので地震時の安全や修理・建て替えの金銭的な負担を考えると

耐震等級「3等級」の家を建てることを強くお勧めします

3等級

耐震等級

また新耐震基準の中でも一番高性能の「3等級」のものはほとんどが無被害でした

へー、すごい！

新耐震基準

等級	建物	被害状況
3等級	3等級の建物	ほとんどが無被害
1・2等級	1・2等級の建物	6.3%が大破又は倒壊

構造の安全性を確認

住まいを建てる際の重要なポイントに「耐震性」があります。

構造の安全性を確かめる計算方法は、大きく分けると「構造計算」「性能表示計算」「仕様規定」の3つに分類されます。

■ 計算方法と安全性能レベル

安全性能レベル

高
↑
↓
低



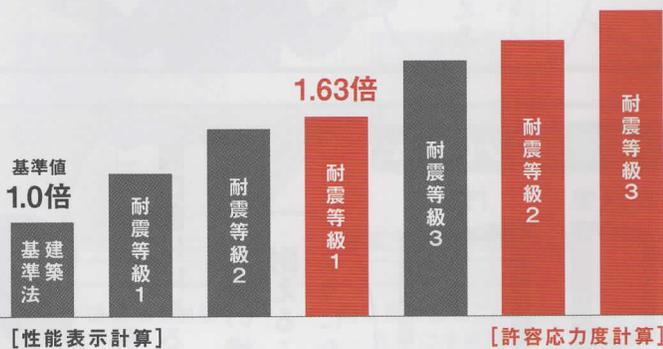
壁量計算	壁バランス	水平構面	柱の座屈	接合部の検討	横架材の検討	基礎の検討
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
○	○	○	○	○	通常△	通常△
○	○	×	○	×	×	×

	メリット	デメリット
許容応力度計算(建築基準法)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高精度な設計が可能 ■ 材料費のコストダウンが可能 ■ 設計自由度が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 構造計算費用がかかる(約30万円) ■ 計算に時間を要する
性能表示計算(品確法)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 水平構面等の検討もしている 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 横架材や基礎などは簡易計算で計算を省略されることが一般的
仕様規定(建築基準法)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 費用が抑えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 耐震等級1のみ対応 ■ 設計自由度が低い

専門的な知識が必要となる構造計算は高額な計算費用が発生します。しかし、必要な部材の大きさや数量を最適化できるため、最終的には仕様規定よりも建築費用が抑えられる場合があります。

性能表示計算と許容応力度計算では同じ耐震等級でも強度が異なる

耐震等級を確かめる計算方法には、耐震性を壁の量で測る簡易的な「性能表示計算」と、建物にかかる地震などの短期荷重、固定荷重や積載荷重といった長期荷重を想定し部材(構造部材)の内部に生じる抵抗力を計算する「許容応力度計算」の2通りが存在します。



性能表示計算の耐震等級3は許容応力度計算の耐震等級2よりも耐震性能が低い結果に…

➡ 建築コストのバランスと強度に優れた『許容応力度計算』での住まいづくりが賢明です。

MEMO

③耐震性とデザイン性は両立しない? ~どちらも叶える家づくり~

重心：建物の重さの中心
剛心：建物の硬さの中心

毎日暮らす家ですから
明るさやデザイン性には
こだわりたいですよ

ただ
「重心」と「剛心」に
気をつけて設計する
ことが大切ですよ

大きな窓のある
広々リビングが
ほしいね

そうね!
明るくておしゃれな
デザインの家に
したいわ

「重心」と「剛心」の
2つの中心のずれのことを
「偏心」といいますが

「偏心」が大きいと
地震で横からの力を
受けた時に
住宅が大きくねじれ
ます

偏心の大きい家
(上から見た図)

地震力

大きくねじれる

● 重心 ● 剛心

バランスが悪い家は
地震時にねじれて
つぶれてしまうんです

大きくねじれる

いいえ、実は
それを解決する
「J耐震開口
フレーム」という
商品があるんです!

開発者

J建築システム株式会社
代表取締役 手塚 純一氏
博士(工学・農学)・一級建築士

偏心が
大きくなる原因は
大きな窓や
壁のない広い空間
です

壁が無ければ
地震の力に耐える
ことができないん
ですよ

えっ?!
じゃあ大きな窓や
広いリビングは
あきらめないと
いけないんですか?

窓ガラスには
壁のような強度は
ありませんし

それなら
おしゃれで
耐震性のある
リビングが
実現できるね!

J耐震開口フレーム

BOX型 門型

これを大きな窓などの
開口部にはめることで
地震の横からの力に
耐えることができる
ようになるんです

しかも
1箇所、2箇所の
単品でも利用できる
ので

他の工法に比べて
コストも下げられ
るんですよ

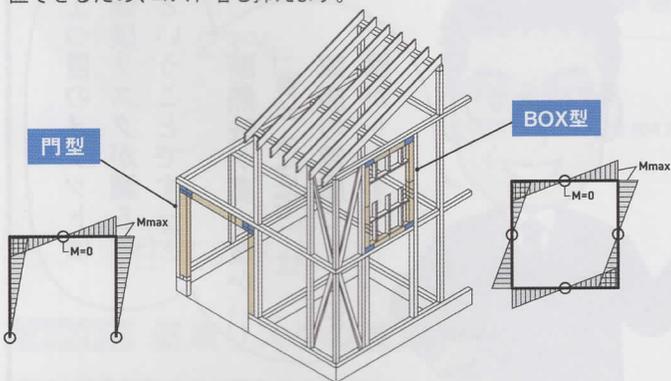
J-耐震開口フレーム

開口部を耐力壁に変える「J-耐震開口フレーム」

ねじれによる倒壊を引き起こす「重心と剛芯のズレ(偏心)」は、耐力壁の配置バランスが悪いことで発生。一般的な木造建築では、耐力壁を増やしてバランスを保つため、窓やドア、インナーガレージの設計に制限がかかる場合があります。J耐震開口フレームが開口部を耐力壁化させることで、プランの自由度と高い耐震性能を両立します。

特徴1 外部からの水平力だけを負担する独自の耐震部材

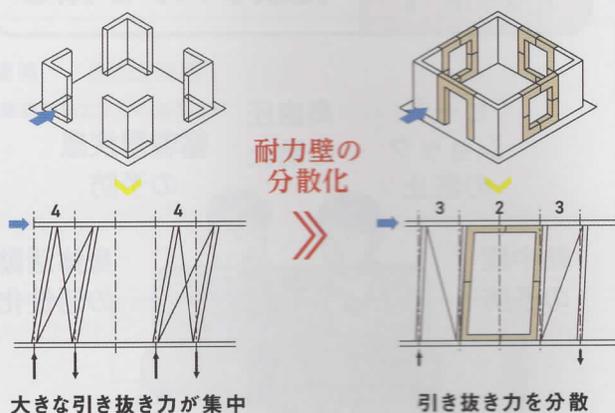
地震などによって生じる水平力のみを負担するJ-耐震開口フレームによって開口部の耐力壁化を実現。必要な箇所のみ設置できるため、コスト増も抑えます。



鉛直力※を負担せずに水平力のみ負担 ※建物自体の重さなどのこと

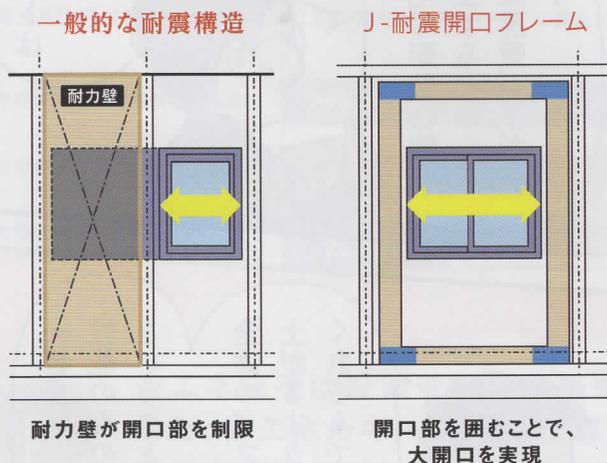
特徴2 部材にかかる負荷を分散

J-耐震開口フレームを開口部に組み込むことで、各耐力壁が負担する地震力を分散。基礎と建物を緊結するボルトにかかる負担を軽減します。



特徴3 耐震性を損なうことなく自由度の高いプランを実現

開口部を囲むようにJ-耐震開口フレームを設置することで、建築基準法によるプランの制約を軽減。大開口窓はもちろん、インナーガレージなど自由度の高いプランを叶えます。



耐力壁が開口部を制限

開口部を囲むことで、大開口を実現

さまざまな賞を受賞

J-耐震開口フレームは、その優れた性能が認められ、数々の賞を受賞。

受賞歴(一部)

国土交通大臣賞
(独)建築研究所主催
「木造住宅の耐震補強構法技術コンペ」



兵庫県知事賞
(財)兵庫県住宅建築総合センター
「ひょうご住宅耐震改修工法コンペ」



大熊幹章賞
木質構造研究会主催
「第10回木質材料・木質構造技術研究基金賞」



アラミド繊維の強度を活かした木造建築の耐震技術の革新と開口フレームの実用化により、安全性の向上と設計自由度の拡大を実現。努力と情熱が認められ、大熊幹章賞を受賞。

※J-耐震開口フレームはJ建築システム株式会社が開発した商品です。

J-耐震開口フレームは、開口部を耐力壁に変える画期的な商品です。全ての建物に導入の検討をお勧めします。

④省エネ住宅のメリットは？～計算で全体最適を目指す～

省エネ住宅には
2つの大きな
メリットが
あります



省エネ基準の適合を義務化^(※2)

2050年の
カーボンニュートラル
にむけて^(※1)

エネルギー消費が多い
建築分野にも
ついに省エネの義務化
の波がやってきました

(※1) 温室効果ガスの排出を
全体としてゼロにすること

(※2) 2025年の4月から



省エネ住宅の
メリット 1

健康リスクが減る

ヒート
ショック
の防止

熱中症
の予防

高血圧
の防止

循環器疾患
の予防

身体活動
の活性化



断熱性が高く暖かい
「省エネ住宅」は
家族の健康づくりに
繋がります



1つ目のメリットは
健康リスクが減る
ということですよ^(※3)

(※1) 国土交通省と厚生労働省の協力のもと
一般社団法人日本サステナブル建築協会がまとめた資料より

省エネ住宅の
メリット 2

光熱費が下がる

2つ目のメリットは
光熱費が下がる
ということですよ

省エネ住宅に
することで

住宅の断熱性能が
向上するため
冷暖房費が下が
ります

また
給湯器や照明器具
などについても

省エネタイプの
ものを計算し
最もコストパフォー
マンスが良い選択が
できます



そのとおりです！
コストと性能を
考えながら
いろいろと調整
することで
全体のコスパを
良くしていくんです

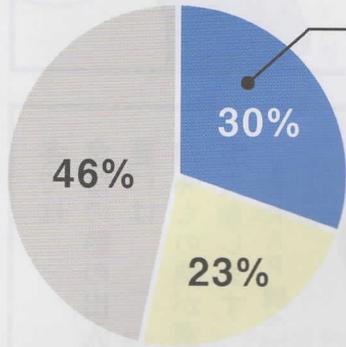


一番良い
性能のものを選ぶ
ということではなく
全体のパフォーマン
スが
上がるように調整し
て
くれるんですね？

加速する省エネ化

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化することが決定しました。それに伴い日本ではエネルギー消費量の約3割を占める建築物分野における取組が急務となっています。

エネルギー消費の割合 (2019年度)



建築物分野がエネルギー消費の約3割を占める



省エネを推進するために
改正建築物省エネ法が2025年4月から施行(予定)

■ 業務・家庭 ■ 運輸 ■ 産業

※国土交通省HP/令和4年度改正建築物省エネ法の概要より

省エネ住宅のメリット

メリット1 健康リスクの低減

省エネ住宅は気密性や断熱性が優れているため、部屋ごとの寒暖差によるヒートショックの予防につながります。

家中の室温を一定に保つことで、健康リスクを抑えます。



メリット2 光熱費の削減

省エネ住宅は外気の影響を受けにくく、家中の室温が一定に保たれやすいので、エアコン等の冷暖房費を抑えられます。



※省エネ地域区分は7地域として試算

※設備はすべて一般的なエアコン、エコキュート、水栓類でオール電化仕様

※webプログラムにより算定した二次エネルギー削減量に、九州電力重量電灯Bプラン(2024年度)の電気料金単価(18.28円/kWh~26.88円/kWh)を乗じて算定

※対象住宅はオール電化住宅を想定

※太陽光発電設備による発電量は自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から控除し、売電量については考慮しない

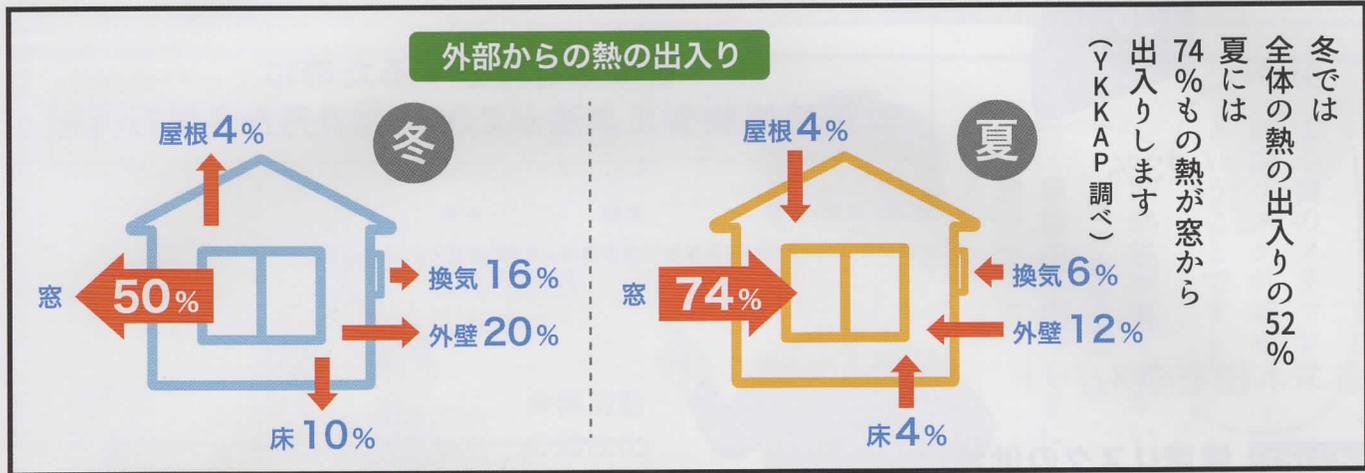
※太陽光発電システム付きの長期優良住宅は、6kWの太陽光発電システムを搭載した場合で算定



省エネ住宅は設備費用や建築費用が高額になりやすい傾向にあります。また、省エネルギー計算には専門知識が必要とされるため、省エネ住宅の建築に慣れている工務店を選ぶことが大切です。

MEMO

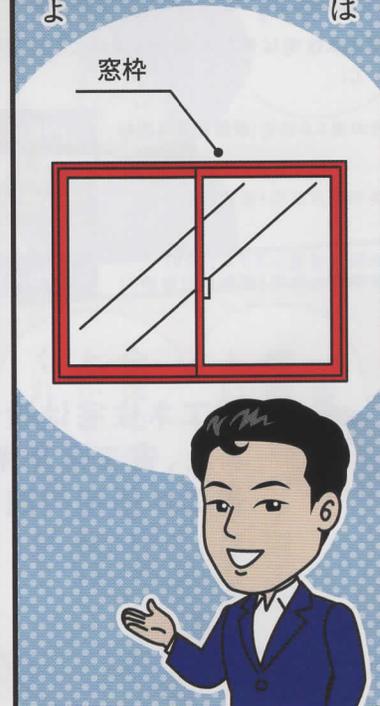
⑤断熱性能を高めるためには？～窓を制するものは断熱を制す～



素材	アルミ	アルミ+樹脂 (アルミ樹脂複合窓)	樹脂 (樹脂窓)	木製
断熱性	低	→		高
価格	低	→		高

窓枠の素材は大きく分けて4種類あり断熱性が一番高いのは「木製」ですが価格も高いため採用はなかなか難しい...

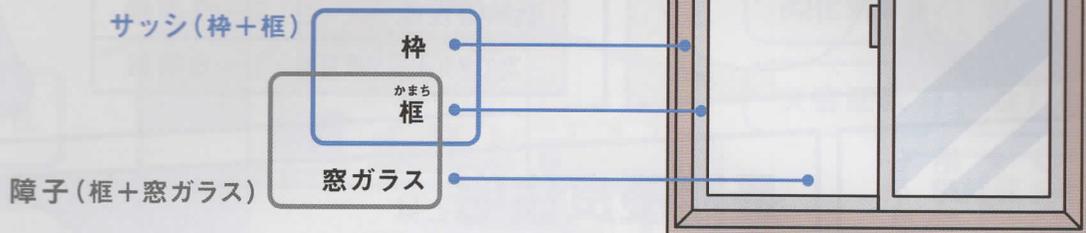
熱の出入りを防ぐにはガラスの性能も重要ですがガラスよりも熱を通しやすい「窓枠」の性能もすごく重要なんですよ



樹脂・アルミ樹脂複合（半樹脂）サッシ

窓の断熱性能を大きく左右するサッシ

住宅の快適性を大きく左右する窓の一部であるサッシ。
断熱性能について語る際には、ガラスばかりに注目しがちですが、サッシの材質や構造も断熱性能に大きく影響を与えます。



窓枠の主な種類

	アルミ	アルミ樹脂複合(半樹脂)	樹脂	木
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・耐久性が高い ・価格が安価 	<ul style="list-style-type: none"> ・対候性が高い ・遮音性が高い ・樹脂サッシより安価 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性、気密性が高い ・価格と性能のバランスに優れている 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性や防露性に優れている
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性能が低い ・結露が発生しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性能が若干低い ・アルミサッシよりも価格が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・アルミサッシよりも重い場合がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・価格が高い傾向

⇒ 断熱性能と価格のバランスに優れている樹脂・半樹脂がおすすめです。

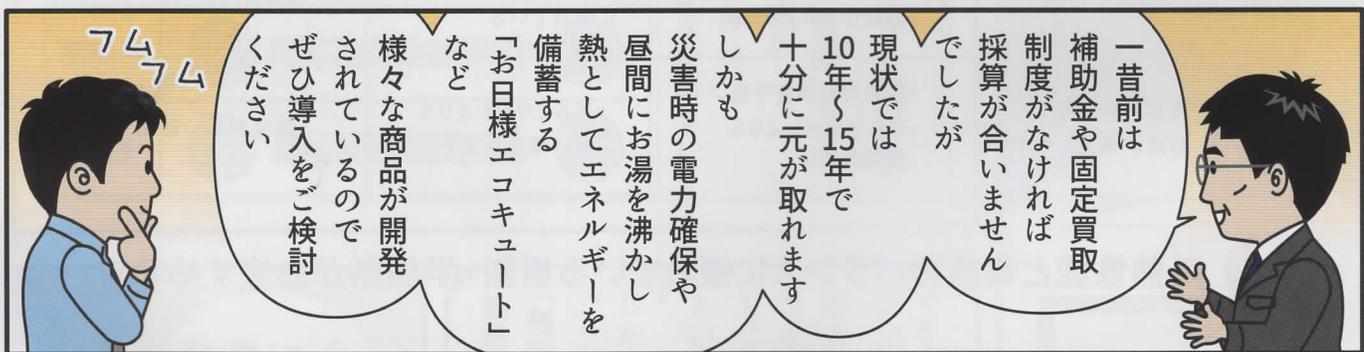
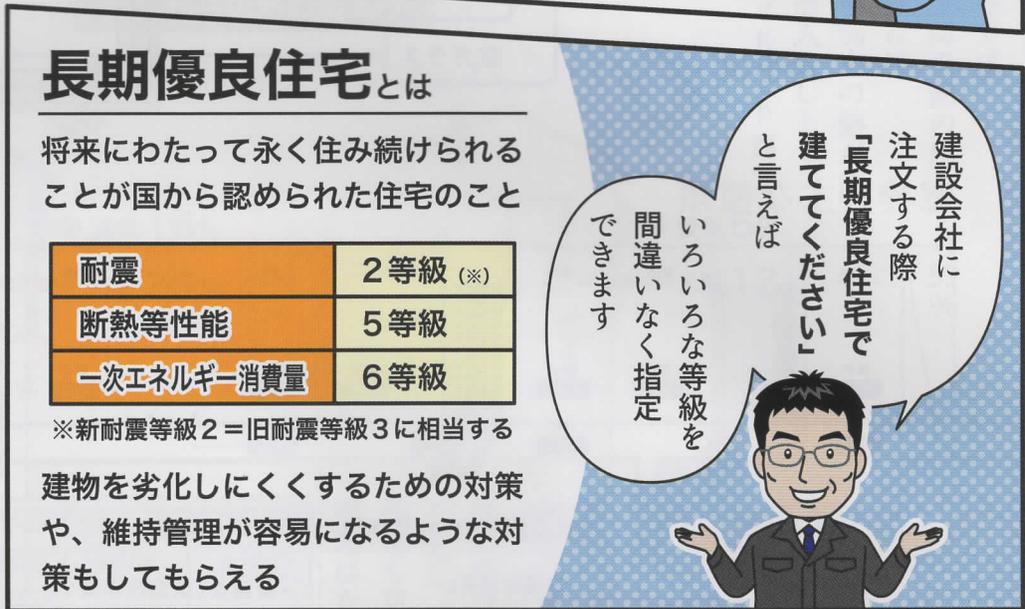
サッシとガラスの断熱に優れる樹脂・半樹脂窓

ガラスとサッシで構成される窓は、どちらの断熱性能も優れていることが大切です。樹脂窓や半樹脂窓は、樹脂フレームと複層ガラスによる断熱で、結露を抑え、快適な室内環境を支えます。



MEMO

⑥仕様の指定はどうすればいい? ~長期優良住宅で安心~



これからの住まいづくりは「長期優良住宅+太陽光パネル」を「許容応力度計算」で実現

長期優良住宅とは？

長期優良住宅とは一言でいうと「将来にわたって、長く住み続けられると国から認められた住宅」のことです。認定を受けるためには以下のような認定基準を満たす必要があります。耐震性と省エネルギー性については、令和4年10月に改正があったので注意が必要です。

■ 長期優良住宅の認定基準



『長期優良住宅』を選択することで以下の性能が保証されます。

- 耐震等級3(新耐震等級2)
- 断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6

優れた性能でありながらランニングコストを抑えた住まいを長期優良住宅で実現しましょう。

太陽光パネル付きの長期優良住宅で電気料金の値上げと災害に備える

長期優良住宅の認定に太陽光パネルの設置は不要ですが、太陽光発電によって電気を自給自足することで電気料金の利用割合を削減することができます。また、蓄電池と組み合わせることで、万が一の災害時でも電気を使用できるため、大切な家族の暮らしを守ることができます。



太陽光パネルを載せるなら、偏荷重を考慮した許容応力度計算による住まいづくりをしましょう。



太陽光パネルは発電効率の観点から南側に設置することが多いです。その場合、建物の強さの中心である「剛心」と「重心」にずれが生じてしまい、地震の影響を受けやすい住まいになってしまいます。このような「偏荷重」に対する検討は許容応力度計算でしかできません。

MEMO

⑦高性能でコストアップが心配 ~様々な支援策が盛りだくさん~

地域の小さな工務店で建築

耐震等級1 省エネ等級4

約**50万円**アップ 約**70万円**アップ

↓

耐震等級3 省エネ等級5 (長期優良住宅)

建設会社で建築

(例)

予算を考えると地域の小さな工務店で等級を抑えて安く建ててもらおうしかないから…

心配するほどは上がりませんよ

例えばこれくらいです

長期優良住宅が安心・安全なのは分かったけど

そのぶん建築費もすごく高そう…

一千万アップとか？

- 住宅ローン減税
- 贈与税の特例
- 登録免許税
- 不動産取得税の減免
- 補助金

様々な優遇政策があるんです！

しかも現在長期優良住宅は国も推進しているので

耐震等級1 ▶ 3に変更分の約**50万円**

↓

「フラット35」
(金利1.5%、35年ローン)

↓

1,530円/月アップ

月々の支払いもそれほど増えませんし

この例だと35万円も入ってくるんだね！

ちよっとしたボーナスみたいなものね！

(例)

長期優良住宅

子育て世帯

ローン残高 **5,000万円**
× 減税 **0.7%** = **35万円**

一番お得なのは住宅ローン減税で

減税された金額は毎年年末調整に加算されて

ドン！と入ってきます

住宅ローンさえ借りることができれば実質の返済額は長期優良住宅の方が低く抑えることも可能ですよ

教えてもらった事を参考にして依頼します！

- 長期優良住宅
- 太陽光発電システム搭載
- 許容応力度計算で設計

優遇措置のおかげでコストアップ分よりもお得になる金額のほうがずっと大きいんですね！

補助金や税制の優遇措置を活用して、 お得に住まいを建てましょう

2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて省エネ住宅の更なる推進を図るために、さまざまな補助金や優遇措置が設けられています。これらを上手に活用することで性能の高い住まいをお得に建てるのが可能です。

ローン フラット35の金利引き下げ

「全期間固定金利」で返済することができるフラット35ですが、特定の条件を満たすことで一定期間の借入金利を引き下げることができます。

	金利引き下げ期間	金利引き下げ率 (2025年3月31日まで申し込み受付分)
フラット35 子育てプラス	当初5年間 <small>※子どもが5人以上の場合は次の5年間で子ども人数に応じて引き下げ期間延長</small>	年▲0.25～0.75% <small>※引き下げ率は子どもの人数に応じて変化</small>
フラット35 S	当初5年間	年▲0.5% <small>※金利Aプランの場合</small>
フラット35 維持保全型	当初5年間	年▲0.25%

保険 地震保険の耐震等級割引

地震保険には住宅の耐震等級に応じた割引制度が設けられている場合があります。

〈割引のイメージ〉

	耐震等級1	耐震等級2	耐震等級3
割引率	10%	30%	50%

税制

住宅取得等資金贈与の特例

父母や祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合、一定額まで贈与税が非課税となる制度。

最大非課税額	1,000万円
--------	---------

住宅ローン減税

年末の住宅ローン残高の0.7%が所得税などから控除される制度。

最大非課税額	455万円 ※控除期間:最大13年間
--------	--------------------

➡ 従来は住宅の性能に関わらず住宅ローンの減税措置が設けられていましたが、2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅については、省エネ基準に適合していないと住宅ローン減税を受けることができなくなりました。

長期優良住宅・低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅の所得税特別控除

自己資金で住まいを建てる場合に利用できる減税制度。

条件を満たした場合、性能強化費用相当額の10%が、その年の所得税から控除されます。

最大控除	65万円/戸
------	--------

登録免許税

住宅用家屋の 所有権保存登記	0.4% → 0.1%
住宅用家屋の 所有権移転登記	2.0% → 0.2% [※]

※戸建て、認定長期優良住宅

不動産所得税

住宅取得に係る課税標準の控除

本則 全額負担	1,300万円を控除
------------	------------

固定資産税

新築住宅の固定資産税の減額

本則 全額負担	当初5年間 120㎡相当が1/2に
------------	----------------------

補助金 (住宅省エネ2024キャンペーン)

経済産業省、国土交通省、環境省の3省が連携して住宅性能に応じた支援をしています。

子育てエコホーム支援事業

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯^{※1}・若者夫婦世帯^{※2}による長期優良住宅の取得時に100万円を支援。

補助額	100万円(長期優良住宅)
-----	---------------

※ZEH水準住宅の場合は80万円を補助

※1. 2005年(平成17年)4月2日以降に出生した18歳未満の子を有する世帯
※2. 夫婦のいずれかが1983年(昭和58年)4月2日以降に生まれた39歳以下

給湯省エネ2024事業

家庭のエネルギー消費で大きな割合を占める給湯分野について、高効率給湯器の導入支援を行う事業。

補助金	8～18万円 + α/台
-----	--------------

➡ 上記以外にも活用できる優遇制度は多種多様に存在します。また、お住まいの地域によっては自治体独自の補助金制度を設けている場合もあります。適用条件が複雑なケースもあるので、お近くの工務店に相談してから検討を進めましょう。

MEMO