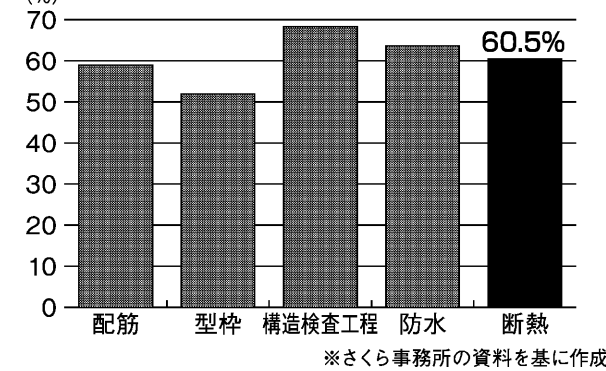


快適で安心な暮らし 住宅産業



ホーリライフカーボンを検証する木造中高層集合住宅のバウンディング第5期街区（YKKグループビル 富山県黒部市）

さくら事務所の新築工事中ホームインスペクション 2024年調査結果（不具合指摘率）



新築住宅に新ルール

省エネ基準 義務付け

環境配慮で差別化

環境に配慮した住宅のニーズが高まっている。建築物の省エネルギー推進と安全性の向上を目指して建築物省エネ法や建築基準法が改正され、4月以降に着工する住宅にも新ルールが適用される。全ての新築住宅に省エネ基準適合を義務付けた。太陽光パネルや蓄電池を設置した住宅が増え、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の概念が広がる。多くの新築住宅が省エネ基準を満たす中、ハウスメーカーは住宅の環境対策を進め、高付加価値で差別化を図る。

太陽光・蓄電池

省エネ基準は適合状況の（CO₂）を吸収、固定化届け出義務のみだった。延べ床面積300平方メートル未満の床面積300平方メートル未満の小規模住宅を含めた全ての新築住宅に適合義務を課す。屋根や外壁、窓など外皮の表面積あたりの熱損失量や、冷暖房や換気、給湯など設備の一次エネルギー消費量を省エネ基準に適合させることが必要となる。政府は2050年の達成を目指すカーボンニュートラル（温室効果ガス排出量実質ゼロ）に向け、エネルギー消費の約3割を占める建築物分野の省エネ化を加速する。さらに二酸化炭素

現行の省エネ基準は最低限の性能の一つとされ、これを満たすだけでは十分な対策とはいえない。これからの住まいには「QOL（クオリティー・オブ・ライフ）をいかに高めてくれるか」（同）が求められると見る。

国土交通省・経済産業省・環境省は補助金事業「住宅省エネ2025キャンペーン」の申請受け付けを3月から順次開始している。3省連携による「住宅の省エネリフォーム支援」と、国交省・環境省の「GX（グリーン・トランスフォーメーション）志向型住宅」などの省エネ住宅の新築への支援がある。

3省で省エネ住宅の新築や既存住宅の省エネリフォームを支援し、各事業の併用も可能とする。全ての新築住宅に対し、ZEH基準適合住宅を大きく上回る省エネ性能を持つ「GX志向型住宅」には1戸当たり160万円を補助。さらに蓄電池を設置する場合、条件付きで費用の3分の1以内を補助する。ZEHで断熱性能が等級

GX住宅に補助金

環境型住宅 供給加速

増えるため特例範囲を大幅に縮小した。特例が続くのは延べ床面積200平方メートル以下の木造平屋住宅で、都市計画区域域外に建築するケースのみに適用される。2階建てや延べ床面積200平方メートル以上の平屋はこの地域でも建築確認や検査が必要となる。政府は30年までに省エネ基準をZEH水準まで引き上げる目標を掲げる。ZEH水準の住宅は一次エネルギー消費量を省エネ基準相当から20%削減し、創エネでエネルギー収支のゼロを目指す。現行の省エネ基準で求められる外皮性能は断熱等性能等級「4」に当たるが、目標ではさらに上の等級「5」が基準となる（同）と指摘する。



断熱性能と空調方式が異なる実験用の木造住宅2棟で、エネルギー消費量と室内温熱環境を計測（LIXIL・東京電力エナジーパートナー＝横浜市鶴見区）

法改正を受け、住宅市場は新築時に省エネ性能を重視する傾向が強まると見られる。住宅の高性能化に伴い、施工品質の維持・管理が重要なポイントとなる。さくら事務所（東京都渋谷区）によると、24年に実施した新築工事ホームインスペクション（第三者検査）で、60・5%の住宅で断熱に関する不具合が指摘された。断熱材の量や厚みの不足などが要因で顧客がオーダーした断熱性能が実現できない可能性がある。住宅性能が高まるほど「建築時の施工ミスや不具合のリスクが高まる」（さくら事務所）との見方もある（表）。4月は改正建築基準法による4号特例の縮小もあり「現場は通常期以上に逼迫を予想され、改正直後は特に注意が必要」（同）と指摘する。

「5」であるのに対し、脱炭素を推進するGX志向型住宅では等級「6」が要件となる。さらにZEHでは比較対象住宅のエネルギー消費量と比べて20%以上の削減だが、GX志向型は削減率35%が定められている。補助金事業を通じて、GX実現に向けた住宅の脱炭素化の支援を強化する考えだ。既存住宅には、高断熱窓の設置に対する先進的窓リノベ2025事業として1戸当たり最大200万円を補助。省エネ改修や併せて行なうリフォーム工事に対応した子育てグリーン住宅支援事業では、1戸当たり最大60万円を補助する。各事業を組み合わせた場合はワンストップの一括申請が可能だ。補助金の交付申請は住宅事業者などが行う。既存住宅のリフォームは戸別で申請、共同住宅のみ

積水ハウスは、「長く住み続けたい家」へ

これからの時代、本当に必要なものってなんだろう。

そんな想いから、安全や環境に配慮した「長く住める家」を供給してきた積水ハウスでは、新たなデザイン思想「life knit design（ライフ ニット デザイン）」に基づく家づくりを進めています。

何が好きか、何に惹かれるか、何を心地よいと感じるか。そんな一人ひとりの“感性”を住まいへと編み込み、暮らすほどに愛着が増していく「長く住み続けたい家」。

季節の移ろいを感じながら暮らせる住まいは、

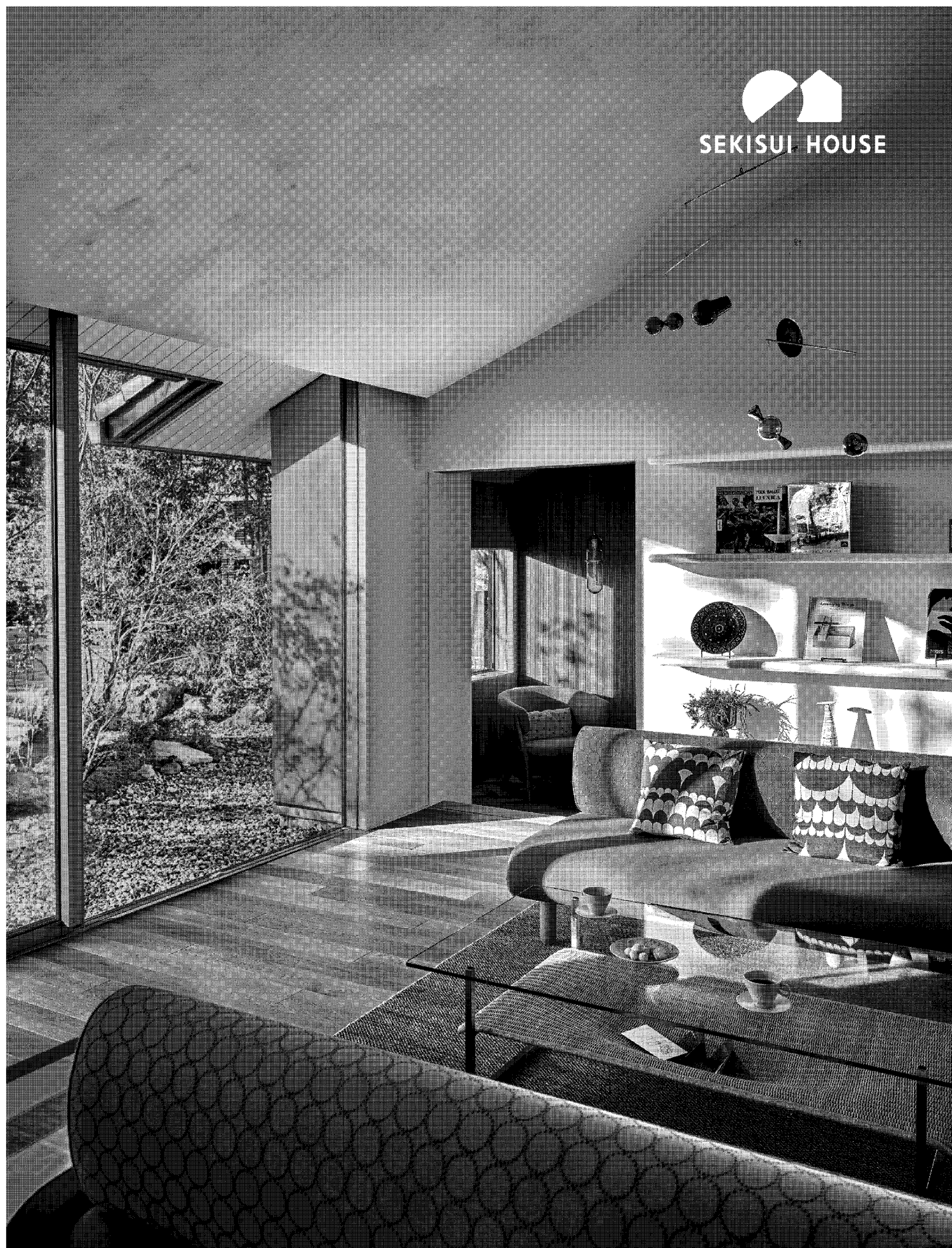
人生に豊かさを与えてくれる感性の器のような場所にもなりうる。

そう信じる私たちは、この新しい家づくりを通して、

グローバルビジョン“「わが家」を世界一幸せな場所にする”を実現していきます。



<https://www.sekisuihouse.co.jp/kodate/lkd>



住宅産業

快適で安心な暮らし

高性能住宅

最新TREND



【写真1】日射遮蔽の例「アウターシェード」(YKK AP)

高性能住宅に明確な定義があるわけではない。しかし、個人的には耐震等級3、断熱性能G2グレード、機密性能C値は1平方メートルあたり1.0平方メートル以下、高い耐久性、これらを持ち合わせる住宅を「高性能住宅」と認識している。リサーチ能力が高い施主は、このレベル以上の住宅しか見ていないのが現実とも言える。ここでは高性能住宅の今を紹介する。

今の新築住宅業界は集客難で苦しんでいる会社が多い。ウッドショックなどに

高性能×デザイン×コスト

今売りの上げが好調な住宅メーカーは「高性能住宅」を「高性能住宅×デザイン×コストパフォーマンス」がそろっている会社だとされている。5

ながら、施主が「この会社は高性能住宅を作り慣れている」と認識しないことには、価格が高い高性能住宅で契約するまで到達するのは難しいという現実がある。それに加えて、もう一つ

大きな要素にデザインがある。これまで、性能とデザインは反比例しあう両輪だった。施主から見れば両方良いに越したことはないのだが、最近まで両方を兼ね備える住宅は少ない印象だった。それが、5年くらい前から徐々に高性能住宅でありながらデザイン性にも優れる住宅が出始めた。これにより、性能だけの会社、デザインだけの会社の受注が下がる結果につながった。

高性能住宅を望む施主の要望は「夏は涼しく、冬は暖かい」住まいだ。しかし、それは「かなり暖かいのでは」と思えるような住宅でも、総合的な暖房計画を行っていないと、足元は寒い住宅になってしまう。現に、4年前にそのような住宅を建てた人から「冬の足元の寒さだけはなんとかならないか」と言われることが多い。そうすると、ファンヒーターが優れるように聞こえるが、ファンヒーターは水分と同時に大量の二酸化炭素を室内に放出している。これは許容量をはるかに超える量なので、注意が必要だ（表）。

施主の真の要望に基づいた高性能住宅を、きれいなデザインを伴う形で実現する会社が増えてほしいと考えている。

【高性能住宅】

- ①耐震等級3
- ②断熱性能G2グレード
- ③機密性能C値＝1平方メートルあたり1.0平方メートル以下
- ④高い耐久性

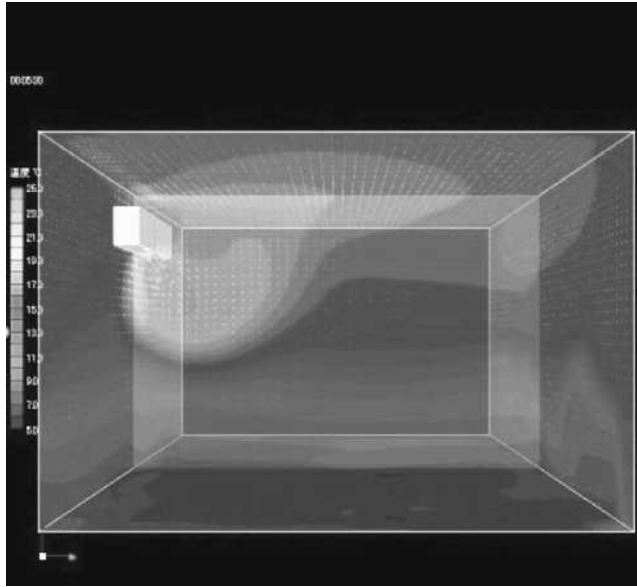
よる住宅価格高騰、住宅以外のインフレも進んだことで住宅に回す予算の低下、子どもの出生数の低下、それ以前の婚姻数の低下、金利の上昇、これらすべてが新築住宅の着工戸数を減らす要因として働いている。こうした中、最初に定義した高性能住宅を前提とする人が増えている。結果として、新築注文住宅では極端にすべし部屋を小さくした住宅、予備の部屋が一切ない住宅、窓が小さく少ない住宅が増えた。

ここで、大きな問題が存在する。最初に定義した「高性能」のどこかだけは対応しているが、定義されていないところは軽視している住宅も存在するという現実だ。例えば、夏の日射は遮り、冬の日射は採り入れられる。専用語では「パッシブデザイン」というが、これは法律で義務付けられているわけではない。また、明確に基準が数値化されているわけでもないの、お

それと同様に気をつけたのが「冷暖房計画」だ。最近の高断熱高気密住宅では、リビング・ダイニング（LD）に大きな吹き抜けを設けるプランが、当たり前のように計画される。春夏秋冬は過しやすいが、1年の約半分を占める冬において、今最もよく使われるエアコン暖房では、暖気が上にあがってしまう（写真2）。

省エネルギー地域区分「6地域」でG2、C値1以下というスペックだけ見れば、「かなり暖かいのでは」と思えるような住宅でも、総合的な暖房計画を行っていないと、足元は寒い住宅になってしまう。現に、4年前にそのような住宅を建てた人から「冬の足元の寒さだけはなんとかならないか」と言われることが多い。そうすると、ファンヒーターが優れるように聞こえるが、ファンヒーターは水分と同時に大量の二酸化炭素を室内に放出している。これは許容量をはるかに超える量なので、注意が必要だ（表）。

施主の真の要望に基づいた高性能住宅を、きれいなデザインを伴う形で実現する会社が増えてほしいと考えている。



【写真2】暖気が上に溜まっている熱画像

夏涼しく冬暖かい

冷暖房計画

松尾設計室

一級建築士設計事務所
代表取締役

松尾 和也

Good Neighbor Wood

森と人は、良き隣人になろう。

もっと高く、もっと速く。

何と競っていたのだろう。

世界が成長することは、二酸化炭素を出すことでした。

ここから変わる。

木から離れた人間は、もう一度木に戻る。

二酸化炭素を減らすには、木の力が本当に必要だから。

森と良き隣人になろう。

木の力と人の力で、互いに長く生きてみよう。

それは今あなたが思う幸せに、

案外近いのではないだろうか。

木と生きる幸福

住友林業

災害から命を守る家づくり

住宅産業

快適で安心な暮らし

巨大地震における被害状況とWPC住宅の調査結果

発生日月規模	災害名	死者・行方不明(人)	全壊家屋(棟)	半壊家屋(棟)	一部損壊床上浸水(棟)	調査WPC住宅数(棟)	WPC住宅調査結果
1995年1月17日 M7.3 震度7	阪神・淡路大震災	6,437	104,906	144,274	390,506	495	被害棟数0、一部損壊もなし(建設省建築研究所監修「建築技術No.544」より)
2004年10月23日 M6.8 震度7	新潟県中越地震	68	3,175	13,810	105,682	41	被害棟数0、一部損壊もなし(防災住宅研究所調べ)
2007年3月25日 M6.9	能登半島地震	1	686	1,740	26,958	10	被害棟数0、一部損壊もなし(防災住宅研究所調べ)
2007年7月16日 M6.8 震度6強	新潟県中越沖地震	15	1,331	5,709	37,301	56	被害棟数0、一部損壊もなし(防災住宅研究所調べ)
2016年4月14日、16日 M7.3 震度7×2回	熊本地震	273	8,667	34,719	163,500	23	被害棟数0、一部損壊もなし(防災住宅研究所調べ)
2024年1月1日 M7.6 震度7	令和6年能登半島地震	248	8,597	20,087	92,081	12	被災地域のWPC住宅すべて構造躯体に損傷なし(防災住宅研究所調べ)



【写真3】2024年1月1日の能登半島地震で、隣家が全壊するも壁の修繕だけで済んだWPC工法の住宅



【写真1】熊本地震で震度7が2度襲った益城町(ましきまち)。旧耐震基準以前の木造住宅の多くが倒壊していた



【写真2】輪島市朝市火災現場(2024年1月1日撮影)の倒壊した建物

災害に対し、最もリスクな時間は寝ている時だ。「わが家」が災害から家族の命を守る「盾」であるべきは、すなわち全壊し、その下敷きとなって家族の命を失うケースも少なくない。3月31日、南海トラフ巨大地震対策で政府の作業部会が示した新たな被害想定では、実に約235万棟もの住宅が全壊すると予測されている。迫りくる災害から、家族の命を守る「住宅」にするには可能なのか、過去の災害例をもとにその対策を紹介する。

進まぬ耐震—高齢化と資金

阪神・淡路大震災の死者6434人のうち、直接死は513人。その約77%の人が住宅の倒壊による窒息や圧死である。災害による死者数は、全壊住宅数と非常に密接な関係にある。加えて阪神・淡路大震災では関連死が9221人。プライバシーのない避難所生活でのストレスによる持病の悪化やエコノミクス症候群の発症などによって多くの人が命を落としている。熊本地震(写真1)の直接死は50人、関連死は224人に及ぶ。いかに巨大地震が襲ってきたとしても、わが家が損壊もなかったと記されている。約60万棟もの住宅損壊が見られた阪神・淡路大震災において、1棟として一部損壊もないという報告は本末だろつか目を見やが、その後の

土地・工法の災害リスク認識

では、過去の災害において全壊・半壊どころか、一部損壊もない住宅工法はあるのだろうか。阪神・淡路大震災の住宅調査を行った建設省「現国土交通省 建築研究所監修の建築技術No.544(1995年8月1日発行)」の85～89頁に阪神・淡路大震災被災地域に建つ壁式鉄筋コンクリート組み立て造(WPC工法)495棟の調査に、1棟として一部損壊もなかったと記されている。

2024年は元日のお祝いムードを一変する令和6年能登半島地震が発生した。輪島市朝市一帯が焼け(写真2)、この地震でも6483棟が全壊。549人(うち関連死321人)が亡くなっている。全壊住宅の中でも注目されたのが、旧耐震基準以前の住宅。高齢の年金生活者には費用負担が重くのしかかり、耐震改修に踏み出せないでいる人が多い。明日来るかもしれない南海トラフ地震対策にむけて、全額自治体負担をするなど早急な対策を講じなければ、耐震化は進まないであろう。

現地で話を聞いてみると、働き手である息子などが都会に出てしまったため、リフォームや建て替えをする必要もないと耐震化することなく生活しているという人が多い。国土交通省の推計によると、1981年6月以降、新耐震基準以前に建てられた「耐震性能が不十分」とされる住宅は、2023年時点で約570万戸あるという。自治体が耐震改修工事に補助金を出しているが、全額負担の補助金はなく、利用者が少ないのが現状のようだ。



防災住宅研究所
代表理事・所長 児玉 猛治

広島大経済卒。防災検定1級第1号取得者。自宅が火事で全焼する被災経験などから、2010年に防災住宅研究所を設立。防災住宅アドバイザーとして企業アドバイザーやセミナー講師などを務める。

加えて、巨大地震後は余震が襲ってくるケースが多い。例え一部損壊であっても余震で全壊する可能性のあるわが家に住むことはできず、避難所生活を余儀なくされてしまう。さらに災害直後は修繕費が3～4倍に高騰する。一部損壊であっても、かなりの費用負担を強いられるだろう。

いう人には次の三つをお勧めしたい。

まず自分が住んでいる土地の災害リスクを知ること。自治体が運営するホームページ上にハザードマップがあるが、地震の揺れの大きい地域なのか、液状化の可能性があるのか、津波危険エリアであるのか、河川の氾濫浸水エリアであるのか、土砂災害危険エリアであるのか。また、「わが家の工法」が持つ災害リスクを知ること。火災に弱いのか、地震に弱いのか、浸水時に垂直避難できる家なのかなどを確認し、どのタイミングで避難するのかなどのマイタイムラインの作成をお願いしたい。

二つ目は1981年6月以前に建てられた住宅であれば、耐震診断を行い、耐震改修をすべきである。巨大地震が襲ってきた場合、倒壊しなれば家族の命が助かる可能性は高くなる。三つ目は安心して生活するために、家具のある部屋で寝ない、高い位置に絵画や額を飾らない、家具の固定化を行うこと。

避難経路の確認／耐震改修／家具の固定

火災現場で強さを発揮している(写真3)。このような住宅であれば、被災後もわが家で生活が可能となる。現在、建て替えを検討しているという人や新築を検討中の人は、WPC工法の住宅をお勧めするが、建て替えをするほどの予算もない、と



時を経ても、続く価値を。

SEKISUI HEIM

Unit Technology for the Future

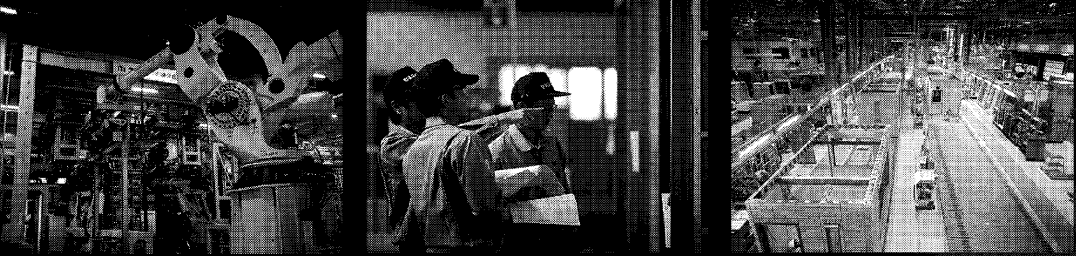
家の大半を
雨に濡れない屋根の下で
大切につくる。

セキスイハイムは、家づくりの大半を工場で行っています。

工場内では部材や躯体を雨に濡らすことなく、安定した作業環境を維持。

大型機械などの先進技術を駆使し、工程別の管理や品質チェックを
人と技術の力を組み合わせながら行います。

この独自の生産方法で、全ての邸でいちばんの品質を目指します。



目指すのは
全邸、最高品質。
工場にしかできない
家づくりをやろう。



世界にまた新しい世界を。 **SEKISUI** 積水化学工業株式会社 住宅カンパニー
A new frontier, a new lifestyle. 〒105-8566 東京都港区虎ノ門2-10-4(オークラプレステージタワー)

私たちセキスイハイムグループは、お客様情報の適正な取り扱いに努めています。下記URLをご参照くださるか、お電話にて窓口までお問い合わせください。▶ホームページ: www.sekisuiheim.com ▶お問い合わせ先: 0120-369-816

住宅産業

快適で安心な暮らし

こだわり、かなえる住まい

ハウスメーカー

新製品・新技術

積水ハウス



積水ハウスは価格帯で分類した三つのレンジに定めて、一戸建て住宅ブランドの強化を図る。最高開放的な大空間と質感の高い住まいを実現。

3ブランド戦略の深化

積水ハウスの3ブランド戦略の深化を図る。最高開放的な大空間と質感の高い住まいを実現。

住宅価格が高騰する中、ハウスメーカーは規格住宅やセミオーダー住宅の提供に積極的に取り組み、効率的な家づくりによりコスト低減を図る。一方でオーダーメードを希望する顧客には、豊富な知識や経験を生かし、デザイン性が高く、こだわりをかなえる住まいを提案する。また、断熱材の使用や太陽光発電システムの導入、エネルギー効率の高い設備の採用などにより、環境に優しく二酸化炭素（CO₂）の排出を抑えるために設計された低炭素住宅も、注目を集めている。ここでは、快適で健康的な暮らしを提供するハウスメーカー各社の取り組みや新商品を紹介する。



大和ハウス工業

都市に「ちょうどいい」3階建て

大和ハウス工業は軽量鉄骨造3階建て「建住宅商品」xevio M3」を発売した。「都市に「ちょうどいい」3階建て」をコンセプトに、同社オリジナルの「内外ダブル断熱」と太陽光発電システムを標準搭載することで、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）に標準対応した。また、ファサード（建物正面）には外壁に質感を重視したタイル外壁を標準で採用するなど、高い意匠性を追求。従来の「skyeo」に加え、xevio M3を展開することで、顧客の幅広いニーズに応えていく。



都市部の狭小地で効果的なスペース利用を実現する。

住友林業



住友林業は「住友林業の家」を建築する顧客向けに開発したオリジナルキッチン「Germano i o（ジエルモリオ）」を2月

木質空間に調和するキッチン

住友林業は「住友林業の家」を建築する顧客向けに開発したオリジナルキッチン「Germano i o（ジエルモリオ）」を2月

旭化成ホームズ



旭化成ホームズは都市における理想の暮らしを追求した3階建て

都市で理想追求 3階邸宅

旭化成ホームズは都市における理想の暮らしを追求した3階建て

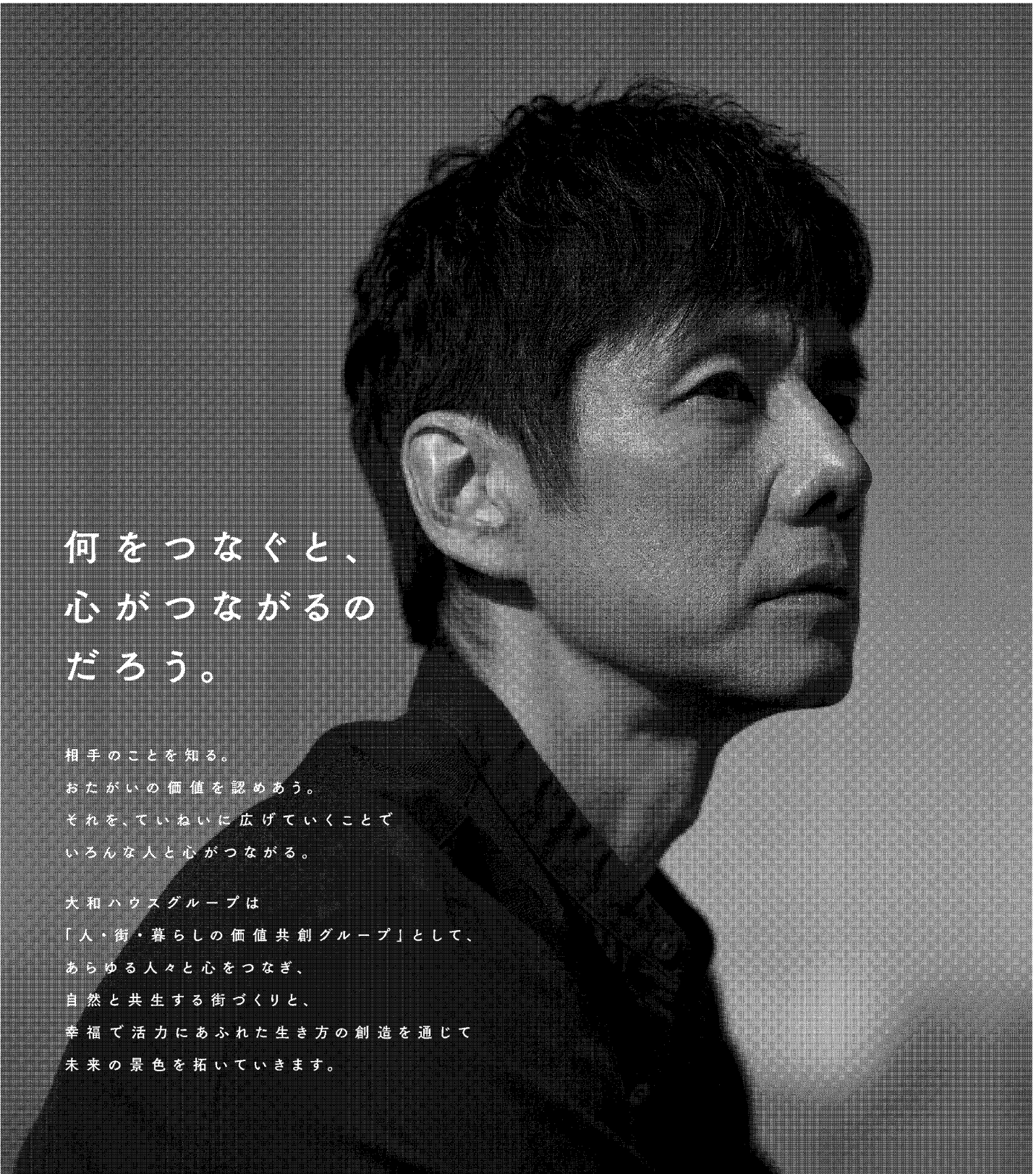
積水化学工業



積水化学工業は4月19日に、木質系戸建て住宅「ザ・デザイナーズ グランツユー」を発売した。

木質系戸建てデザイン重視

積水化学工業は4月19日に、木質系戸建て住宅「ザ・デザイナーズ グランツユー」を発売した。



何をつなぐと、心がつながるのだろう。

相手のことを知る。おたがいの価値を認めあう。それを、ていねいに広げていくことで、いろんな人と心がつながる。

大和ハウスグループは「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、あらゆる人々と心をつなぎ、自然と共生する街づくりと、幸福で活力にあふれた生き方の創造を通じて未来の景色を拓いていきます。

HEBEL HAUS

ALL for LONGLIFE

自分らしい生き方に、住まいを合わせていく時代へ。

価値観やライフスタイルが多様化するいま、1つの住まいを家族代々住み続ける人もいれば、マンションから賃貸住宅へ、戸建住宅からマンションへ、ライフステージや目的に応じて住み替える人もいらっしゃる。

住まいに縛られることなく自分らしい生き方に、住まいを合わせていく。

そんな自由で豊かな暮らしを実現するために、わたしたちは、家族のこと、資産のこと、社会のこと、あらゆることを考え抜き、最適な答をご提案いたします。



各種資料のご請求・お問い合わせ先
下記電話番号またはメールアドレス宛にお問い合わせください。

TEL: 03-6899-3010
(土日祝除く9:00~18:00)
FAX: 03-6899-3400
✉ j.koho@om.asahi-kasei.co.jp

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105
神保町三井ビルディング7階
旭化成ホームズ株式会社 広報室

※当社個人情報取り扱いに関しては下記サイトをご覧ください。
https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/privacy.html?link_id=AH_footer28

住宅が欲しい

ロングライフ思想を掲げて半世紀。良質で長持ちする注文住宅や既存住宅をご提供いたします。



注文住宅
ハーベルハウス
都市型住宅の先駆者。理想のマイホームをフルオーダーメイドで建てることができます。



既存住宅
ストックハーベルハウス
暮らしの安心と快適を実現するもうひとつの住まいの選択肢です。

部屋を借りたい

高い居住性能と充実した設備を兼ね備えた賃貸物件をご提供。暮らしにぴったりなお部屋がきっと見つかります。



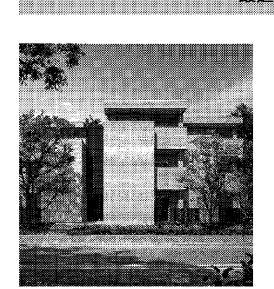
お部屋探し
ハーベルメゾン
様々なライフスタイルにあわせた物件を取り揃えています。



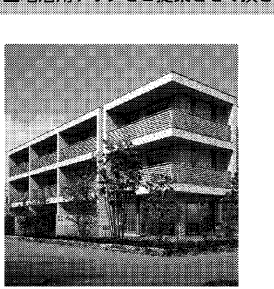
お部屋探し（シニア向け）
ハーベルVillage
介護施設ではなく、自立して暮らせるシニア向けの賃貸住宅をお探し頂けます。

土地を活用したい

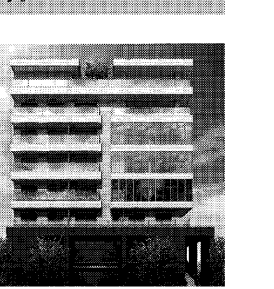
相続税対策や資産形成など、目的にあわせて最適な土地活用プランをご提案させていただきます。



賃貸住宅
ハーベルメゾン
高い防災力をもつ安全安心な賃貸住宅経営。狭小の住宅地から大規模な敷地まで対応可能です。



賃貸住宅（シニア向け）
ハーベルVillage
超高齢社会のニーズを捉えた賃貸住宅経営。土地活用をとおして社会に貢献できます。



中高層ビルディング
ハーベルビルズ
最大8階建ての中高層ビルディングの賃貸経営。賃貸マンション・店舗・オフィスなどへ展開可能です。