

建材 マンズリー

No.712

2

FEBRUARY
2025

特集

4号特例縮小の今こそ注目!

構造設計支援サービス

「構造エクスプレス®」に迫る

好木心

先人たちの心と技の結晶

日本が誇る唯一無二の木造アーチ橋「錦帯橋」

注目企業を訪ねる

株式会社フォーステック



4号特例縮小の今こそ注目!

構造設計「構造エクスプレス[®]」に迫る 支援サービス

「改正建築物省エネ法」「改正建築基準法」が2025年4月1日から全面施行となり*1、原則すべての新築住宅でも省エネ基準適合が義務化される。併せて「4号特例」*2の対象は縮小され、「4号建築物」は建築物の規模によって「新2号建築物」「新3号建築物」に変更。「新2号建築物」となる木造戸建て住宅は建築確認申請の手続きが見直され、従来の確認申請書・図書に加え、「省エネ関連の図書」と「構造関係規定等の図書」の提出が必要となる。さらに木造建築物の壁量や柱の小径等に関する基準なども厳格化される。これらにより申請の手間や工期延長などの影響が予想され、その対策は待ったなしの状況だ。今号では特に建築基準法の改正によって変わることを確認検査機関の立場から伺い、その一助となるであろう構造設計支援サービス「構造エクスプレス」について検証する。



4号特例は縮小 壁量・柱の小径基準は厳格化

2025年4月1日からすべての新築住宅において「省エネ基準適合」が義務化され、「4号特例の見直し」や「構造規制の合理化」などが全面施行される。改正法成立の背景には、日本のエネルギー消費量において約3割を占める建築物分野の省エネ対策がある。

「建築物の省エネ対策の強化と木材利用促進を主な目的として、2022年に建築物省エネ法、建築基準法など関連法案が改正されました。その中でも、建築基準法の改正によって今年4月から始まる『4号特例の見直し』と『壁量基準等の見直し』は、住宅関連業界で注目度が高いようです。

今までは4号特例の場合、建築士が設計した住宅の構造関係の審査は省略されていましたが、今回の改正によりその対象が縮小されます。また、住宅の省エネ化により、断熱性能の向上・太陽光発電の設置など建築物が重量化しているため、仕様規定において必要な壁量・柱の小径の算定が実態に合わせた方法が変わって



ハウスプラス住宅保証株式会社
オペレーション統括本部
審査部 確認検査室長
審査部長

江夏 慎一 氏 家納 吾郎 氏

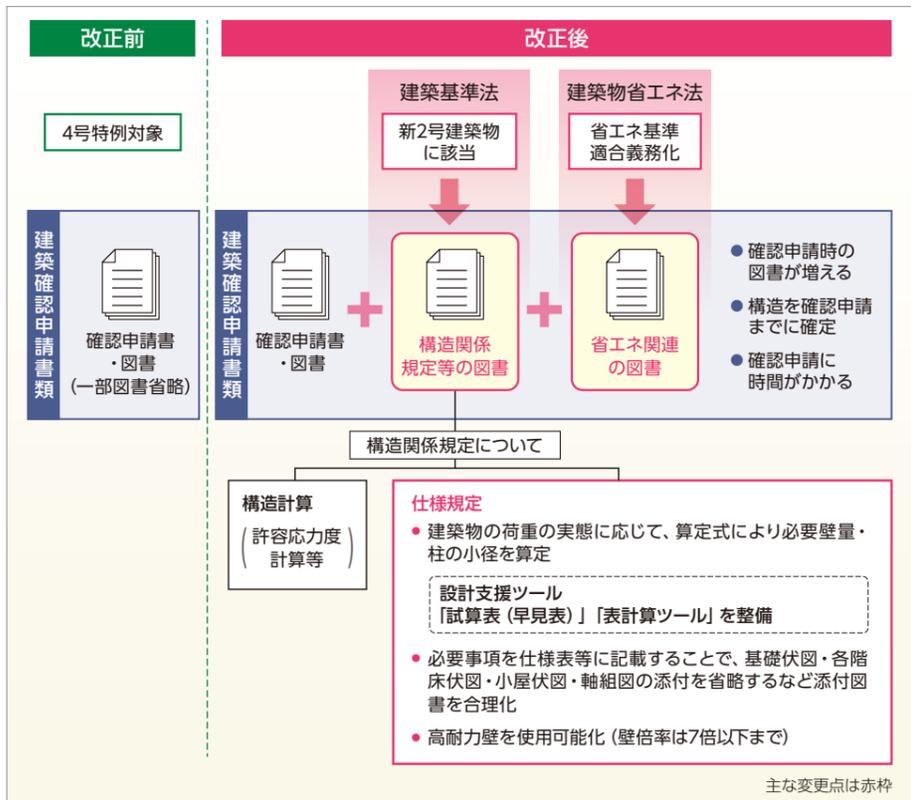
「4号特例の見直し」では、延べ面積200㎡以下の木造平屋建て以外に構造規定等の審査が必要となり、建築確認申請の際に構造関係規定等の図書の提出が求められる。「壁量基準等の見直し」に関しては、従来の「重い屋根」「軽い屋根」の区分が廃止され、建築物の荷重の実態に応じて算定する方法に変更。これに伴い、新たな設計支援ツールとして「試算例(早見表)」や「表計算ツール」が整備された。なお、仕様規定の場合は、基礎伏図・各階床伏図・小屋伏図・軸組図の添付を省略できるが、必要事項を記載した仕様表等が必要になる。

着工のずれで変わる基準 スケジュールに要注意

今回の建築基準法改正により、木造住宅建築において様々な影響が及ぶとみられる。まず4号特例の縮小で、建築確認の法定審査期間は「7日以内」から「35日以内」に変更さ

れ、「確認済証」の交付に今までより時間がかかることが考えられる。「構造だけでなく、採光計算や排煙計算なども審査対象となるので審査項目が増え、建築確認における審査量はおおよそ2倍に増えます。また、構造関係規定等の図書が建築確認申請時に必要なため、構造を検討する

図. 法改正による変更点(一般的な木造戸建て住宅の場合*)



* 都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内/2階建て以下(200㎡超~300㎡以下、高さ16m以下)の場合

タイミングが前倒しになります。工務店などでは、建築確認申請の後に構造を検討すれば良かった4号特例の場合と仕事のやり方も変わってくるかもしれません。さらに、着工日が4月1日前後で基準が変わるので、着工のずれによる混乱を招く可能性もあります(家納吾郎氏)。

確認済証の交付や着工が4月1日以降にずれると、構造関係規定等の適合確認が必要になる場合もあるの
で注意が必要だ。そしてスムーズな建築確認審査のためには、いくつかのポイントがあるという。

「建築確認では図書の整合性が何よりも重要です。意匠が変わったのに構造に反映されていないなど意匠図面と構造図面の不整合があると、審査が遅れる要因になります。整合性のとれた、過不足ない図書一式の提出をぜひお願いしたいと思います。

また、腰壁や垂れ壁を含む耐力壁が存在する壁量として考慮できるなど、耐力壁の種類が増えました。そのため、設計で耐力壁とした箇所を施工側にきちんと伝えないと、設計図面と現場の不整合につながる恐れがあるため、現場の品質管理も重要になってくると思います(江夏氏)。

今後の会社での課題はいかに審査業務を合理化できるかだという。

「弊社は『住宅性能評価』『住宅瑕疵担保責任保険』の事業と、『建築確認検査』の事業を分社化していました。2024年12月に1社体制にして新たなスタートを切りました。建築確認と性能評価は一部審査が重複する箇所があるため、今後これらをセットにした対応で、合理的に審査できる体制にしていこうと目指しています。特に省エネ基準については、『住宅性能表示制度』や『長期優良住宅制度』の評価書を利用することによって省エネ適合判定を省略できる場合もあるので、これらを組み合わせて活用してもらえようPRしていきたいです(家納氏)。

住宅の着工件数が急増した1980年代に、建築確認検査に関わる職員不足などを理由に導入された4号特例だが、今回も審査に関わる「建築基準適合判定資格者」が足りないという課題が待ち受けている。そのため国は受検資格を広げ、資格者を増やす方針だ。今回の改正により、基準に適合した信頼できる住宅が確実に供給されることは、施主にとって大きな安心につながるかと期待される。

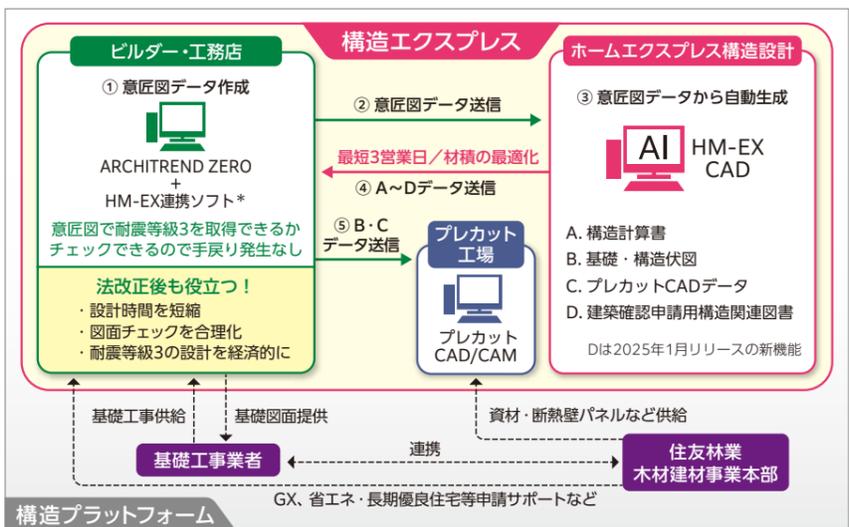
*1 2022年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」により、「建築物省エネ法」「建築基準法」が改正。2025年4月から全面施行となる

*2 小規模建築物における建築確認の審査省略制度

「構造エクспレス」 構造図面確定までのリードタイムを短縮する

——ホームエクспレス構造設計株式会社

生産性向上と安心・安全な住宅の普及を目指し、ビルダー・工務店向けに2020年より提供している構造設計支援サービス「構造エクспレス」。最短3営業日で構造図面を納品するこのサービスは、今回の法改正による影響についても解決の一助になると期待される。



*1 HM-EX連携ソフト: ARCHITREND ZEROで簡単に構造的なチェックができるオリジナルソフト
*2 点線は2025年に提供開始

「構造エクспレス」は、新築住宅

において意匠図データから構造計算書、基礎・構造伏図などをAIを活用した独自のHM-EX CADで自動生成し、プレカットCADまで連携できるサービスです。「ARCHITREND ZERO」*により作成した意匠図データから耐震等級3の取得が可能かチェックできるため、効率的な耐震等級3の家づくりを実現します。

今回の建築基準法改正により、建築確認の審査にかかる期間が「7日以内」から「35日以内」に増える、建築確認申請時に構造関係規定等の図書の提出が必要など、従来よりも着工までに手間と時間がかかることが予測されます。そのような中、建築確認申請までの時間が短縮できることはビルダー・工務店にとって大き

なメリットになるのではないのでしょうか。「構造エクспレス」では、意匠図から構造関連データを自動作成するため大幅な時間短縮を実現しています。さらに、以前からご提供している「品確法計算書」「構造計算書」に加えて、2025年1月より新サービスとして「建築確認申請用図書」のご提供も開始したため、構造関係規定等の図書作成の手間削減につながります。

ビルダー・工務店支援を強化する 構造躯体供給システム構築へ

「構造エクспレス」では金物工法・集材材・面材耐力壁などの仕様条件の下で、独自の構造計算手法により建物と基礎を一体で設計し、部材の最適化を行うことで基礎や構造材の材積削減を実現しています。材積削減や作業の合理化により、在来軸組み工法から金物工法への変更に伴うプレカット材のコストアップを相殺できるため、トータルでのコストダウンとバリエーションアップを実現することも可能です。

2020年のサービス開始以来、導入数は順調に増加しています。その要因の一つが耐震等級3のニーズ



代表取締役
ちゅうじょう
中条 行宏

の高まりです。住宅ローン減税や補助金等で優遇されている長期優良住宅に必要な耐震性の確保は国策としても促進されており、施主のニーズによりビルダー・工務店が対応を急ぐ傾向があります。また、耐震等級3取得の合理化を求められているという背景もあります。コンクリートなど基礎資材の価格も上がっており、経済設計を考えたいビルダー・工務店からの引き合いも高まっています。

今後、本サービスを中心に各種機能を拡充させ、中小ビルダー・工務店が環境の変化に対応し、良質な家づくりを実現する機能・サービスを提供する構造躯体供給システム「構造プラットフォーム」を構築する予定です。設計負荷の増加といった今回の法改正による課題だけではなく、省施工、住宅性能向上、コストダウンなど様々な課題解決へのソリューションを提供しますので、ぜひともご期待下さい。

* 建築用3次元CADソフト国内トップシェアの福井コンピュータアーキテクト社の3D建築CADシステム

「構造エクспレス」導入事例①

ビルダー

“耐震等級3取得”“納品が早い”が決め手 法改正後にも役立つと期待

——ネクストワンインターナショナル株式会社

家事動線にこだわった「デザイン住宅」[with mama]をはじめ、考え抜かれたコンセプトで家づくりを行っている同社。「耐震等級3」について、施主のニーズの高まりや競合他社の状況を受けて「構造エクспレス」を導入し、構造図面確定までの時間短縮にメリットを感じているという。

1年前から「構造エクспレス」の本格導入を開始しています。当社は、ハード目線ではなくソフト目線で事業展開しており、積極的に耐震等級3を取得していませんでした。しかし、耐震等級3を売りにする競合他社の存在や、住宅ローン減税の適応により耐震等級3が求められる

れる長期優良住宅のニーズが増えるなど、これを無視できなくなりました。実際に、耐震等級3を取得していないという理由で受注機会を逃すケースもあるほどです。とはいえ、すぐに自社内で体制を整えるのは難しく、外注を検討していたところ、「構造エクспレス」の存在を知り、導入に至りました。

決め手となったポイントは、とにかく納期が早いことです。従来は意匠図の作成から構造図面確定までに1カ月ほどかかっており、プレカット工場で構造伏図を作成↓当社でチェック↓プレカット工場で構造計算↓再びチェック……と、やり取りが非常に煩雑でした。「構造エクспレス」では最短3営業日で構造計

算書等が納品されるため、構造図面確定までを大幅にスピードアップできます。また、長期優良住宅の申請には時間がかかりますが、これは着工までのリードタイムが長くなるということを意味します。早期着工・引き渡しをして資金回収のスピードアップをしたい当社としては、1カ月近く期間が短縮されたのは大きなメリットです。

さらに、これまでは安全を期して多めに見積もっていた構造や基礎が適正化され経済的である点、当社はすでに「ARCHITREND ZERO」を使用しており少しの設定変更で対応できるという導入のハードルが低かった点も挙げられます。許容応力度計算ではなく仕様規定で構造計算することも決め手となりました。

業務負担削減の寄与に さらなる期待

建築基準法改正により、今まで必須ではなかった構造関係規定等の図書の提出が必須となり、設計者の手間は確実に増えます。当社にできるのは確認申請までのリードタイムを減らしてできるだけ合理的に作業を進めることだと考えており、現在、



デザイン室 室長
藤田 直樹 氏

そのための方向性を見定めているところです。許容応力度計算まですると建築確認の審査時間が長くなるため、仕様規定で進める方針ですが、「構造エクспレス」はこれにも合致しており役立つと考えています。建築確認申請用構造関連図書が発行される点もとても便利で、社員の負担軽減につながるはずですが、

当社では今後、中古再販を本格化していく予定で、耐震診断後に「こうしたらここまで耐震性を担保できる」などの提案までしてもらえるとうれしいですね。また、「構造エクспレス」で省エネ計算や申請関連など、構造以外にも一貫通貫でサポートしてもらえると、よりリードタイムの短縮につながり、使い勝手が良くなるのではないかと期待しています。「ARCHITREND ZERO」という同じソフトウェアを使う者同士、良いシナジーが生まれれば様々な可能性が広がるはずですが。

ココが導入の決め手!

- 耐震等級3を簡単に取得可能
- 納期が最短3営業日と早い
- 構造・基礎を適正化
- 建築確認申請用図書を自動生成

**リードタイム短縮!
経済的!
業務負担削減!**

「構造エクспレス」が 工務店支援の新たな選択肢になる

—— 竹野木材株式会社

1951年の創業以来、広島県福山市で70年以上にわたり木材流通に携わってきた同社。プレカット事業、住宅資材事業、そして確認申請図書作成や構造設計サポートなどの各種支援事業を3本の柱とする中、工務店支援の新たなツールとして「構造エクспレス」の活用を始めている。

当社は長年、地域の工務店への各種支援事業を行っており、その一環として昨年「構造エクспレス」を本格的に導入しました。当社が工務店に代わって

オール金物・集成材に取り組める工務店は少ないのが現状です。しかし福山市では近年、他地域からも耐震等級3を売りにする競合他社が進出しており、構造強化の必要性を感じている地域の工務店が増えていま

「構造エクспレス」を活用することで、工務店が自社で導入せずともそのサービスを受けられることができます。取引先の多くは、無垢材を使用してきた在来軸組み工法を採用する工務店が多く、

簡単に取得できる「構造エクспレス」が工務店支援の一つの選択肢になると考えました。当社は「地域型住宅グリーン化事業」の事務局を担っていた経緯から、そのグループである「瀬戸内eco住まいの会」の会員の工務店に向けて「構造エクспレス」の紹介を昨年の総会で行ったところ、構造面の強化を実施したいと考えている工務店が興味を示してくれました。現在はその工務店の案件で今春頃の着工に向けて動

いているところです。

**工務店支援ツールとして
流通店にも役立つ武器になり得る**

地域の多くの工務店と連携する立場として感じるのは、今回の建築基準法改正について、内容についてはお

おむね知られているものの、現場や設計担当者に具体的にどのような影響が及ぶかまでは理解が十分ではないということです。特に年間着工棟数が多くはない工務店には、細やかなフォローが必要になると感じています。働き方改革が求められる中、法改正により設計担当者の負担は増えるのではないのでしょうか。構造関係規定等の図書作成の手間が増え、建築確認申請までに構造図面を確定させるといふスケジュールの前倒しによる混乱なども予想されます。当社でも構造設計業務を請け負っています

が、業務負担は増えると考えており、図書を自動生成してくれる「構造エクспレス」の活用が増えると負担



代表取締役社長

松浦 寛治 氏



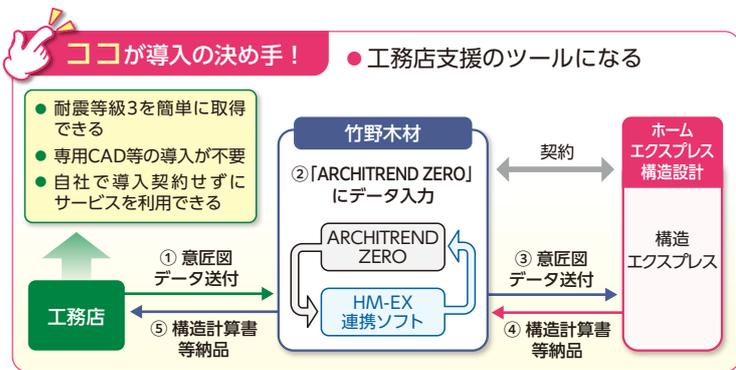
常務取締役

松浦 啓文 氏

削減に貢献すると考えています。

現状、構造設計は設計事務所などに外注している工務店が多く、最終図面確定までに最長6カ月程度かかるケースもあります。また、安全性を鑑みて梁成を大きくするためコストを圧迫している状況もあります。「構造エクспレス」はこれらを解消するのに役立つだけでなく、競合他社との差別化を模索している工務店では、簡単に取得できる耐震等級3が新たな武器となるでしょう。

当社においても、今後プレカット事業の半分で「構造エクспレス」を活用できれば、無駄なやり取りがなくなり、作業効率が上がると期待しています。新築だけでなくリフォームでも、「構造エクспレス」を活用できればさらに裾野が広がるのではないのでしょうか。工務店支援の一つとして大いに役立つこのサービスを、流通店やプレカット工場が積極的に導入することで、住宅産業の活性化につながれば良いと思います。



先人たちの心と技の結晶 日本が誇る唯一無二の 木造アーチ橋「錦帯橋」



西

日本屈指の清流と名高い山口県の錦川。その下流、岩国城の麓に架かるのが日本を代表する木造アーチ橋の「錦帯橋」だ。関ヶ原の合戦後、初代岩国藩主吉川広家によって築かれた岩国城は、川幅200mの錦川を天然の外堀とした山城。川を挟んで城下町がつくられ、早くから橋が架けられた。しかし台風や洪水によってたびたび流失。「流されない橋」は長らく岩国領の悲願となっていた。

そして1673年、中央3連をアーチ構造とする5連橋として「錦帯橋」が創建。翌年洪水により流失したが、橋脚周辺の敷石を強固にして再建し、その後、修復や架け替えを繰り返して維持されてきた。昭和期の大型台風によって再び流失するも住民の強い要望によりよみがえり、2000年代に行われた「平成の架替」を経て、創建から350年がたった今も当時の姿をとどめている。

世界にも類を見ない中央3連の木造アーチ橋は、先人たちの情熱と高い技術の結晶であり名橋といわれるゆえんである。無数の部材を寸分の狂いなく切り出し、木組の技術によって精巧に組み上げられた独創的な造形だ。5列11本の桁を両橋脚側から頂点に向かって少しずつせり出させながら順に取り付け、桁の間に棟木を入れて結合する。勾配の調整や部材の連結には高い技術力と経験値が求められる。特に中央の大棟木の取り付けは橋全体の強度に関わるため、現場で部材を加工しながら慎重に行われたという。

現在の橋に使用している木材は全国から集めたマツ、ヒノキ、ケヤキ、ヒバ、クリ、カシの6樹種。いずれも耐候性の高い赤身を中心とした良質な大径木を適材適所に使用している。

桜・新緑・紅葉・雪化粧と、四季折々の佳景を楽しませてくれる錦帯橋。橋とともに生きてきた岩国の人々と、技術を後世に伝えてきた職人たちに思いを馳せながら渡りたいものだ。

注目企業を訪ねる

付加価値創造に挑戦

——ポイ捨て防止やゴミの散らかりがなくなるなど、環境美化への貢献度も非常に高い。ゴミ箱からゴミが溢れだすという心理が働き、さらにはゴミの散乱を招くリスクがある。しかし、管理機能が備わった

「ゴミの圧縮機能は溢れを防止するとともに容量の拡大にもつながり、回収頻度も減らせます。ある設置場所では、理論的には回収車両の出動を3分の1から4分の1に低減でき、化石燃料由来のCO₂排出量を約71%削減できることが分かっています。ゴミの蓄積状況のデータを収集できるため、効率的なゴミ回収や有効な設置場所の検討も可能になり、人手不足対策にも貢献しています」

「[SmaGO]は日本各地で導入が増え、ショッピングモールや動物園、水族館、サードエリア、スタジアムなど全国約50カ所に4500台以上の設置が進んでいる。その背景には、環境貢献につながるスマートゴミ箱ならではのメリットもある。」

回収の効率化や有事の活用など
ゴミ箱の可能性を広げる

生かし、「SmaGO」をユニークな広告メディアと捉え、民間企業等が協賛する仕組みを開発。結果として、広告収益で設置・運用コストを賄える事例もある。

ゴミ箱に新しい価値を！ スマートゴミ箱「SmaGO」で 環境美化と企業価値の向上に貢献



事業共創室 室長
岡田 健一氏

本社 ● 東京都千代田区大手町
1-2-1 Otemachi One
タワー6階
創業 ● 2019年
資本金 ● 1億円
事業内容 ● 「SmaGO」の販売、設置に関するコンサルティング、
広告販売・掲載などに係る
業務

ゴミ箱を広告でラッピングし
プラスαの価値を付加

——インバウンド市場の活況が続く日本だが、一方で観光地はゴミの溢れやポイ捨てなどの課題も発生している。そこで注目されているのが、IoTを活用したスマートゴミ箱だ。アメリカのBigBelly Solar社製「BigBelly」の日本総代理店を務めるフォーテックでは、このゴミ箱を「SmaGO」とリネームして新たな価値を付与し、日本のゴミに関する様々な社会課題の解決に取り組んでいる。

「ゴミが一定量たまると自動でおおよそ5分の1に圧縮し、蓄積状況等はPCやアプリを通じてリアルタイムに管理が可能です。また、ゴミ箱上部にソーラーパネルを備え、自家発電・蓄電するため環境負荷が低いという

ゴミ回収頻度減により「CO₂排出量」に寄与 (大阪・道頓堀商店街の例)



回収頻度減によりCO₂排出量を低減でき、人手不足対策にも有効

設置事例

- ① 広告
企業などの広告を掲載
- ② アート×広告
障害のあるアーティストの作品を、企業広告として活用し、ラッピングした「SmaGO」
- ③ 環境活動・地域貢献
海洋プラスチックゴミ対策の一環として企業が創業地域に設置
- ④ 企業版ふるさと納税
企業が自治体に「SmaGO」を寄贈

SmaGOの3つの特徴

- 1 ソーラーで発電し蓄電
- 2 ゴミがたまると自動で約1/5に圧縮
- 3 クラウド通信機能でリアルタイムにゴミの蓄積状況を管理・分析。適切なタイミングで回収

ここが注目ポイント

- ソーラー発電でゴミの蓄積状況を管理するスマートゴミ箱「SmaGO」を展開
- ゴミ箱を広告メディアとして活用し設置や運用コストを軽減
- ゴミ箱の概念を変える画期的な活用方法で新たな価値を付与

株式会社フォーテック

利点もあります。収容能力が高くゴミの量を管理しやすいスマートゴミ箱は約20年前に米国で導入が始まったといわれ、現在では世界60カ国以上で設置が進んでいます」

——日本では1995年の地下鉄サリン事件等の影響もあり、テロ対策の一環でゴミ箱撤去が加速し、街にゴミ箱が少ない状況が続いてきた。しかし、インバウンドの急増や食べ歩きブームなどによりポイ捨て行為が増加しており、数少ないゴミ箱の周囲にはゴミが散乱するなど、各地でゴミ問題が深刻化していた。

「街でポイ捨てされたプラスチック容器やペットボトルなどが河川から海に流出し、海洋生態系の破壊といった問題にもつながっています。海洋ゴミの約8割が街から流出しているともいわれられており、この連鎖を食い止める手段として、海外で普及していたスマートゴミ箱に着目しました。ところが、日本で新たにゴミ箱を設置するのは容易ではありません。海外では設置や回収費用を税金で賄うのが主流ですが、日本では商店街や企業などが負担しているケースが多く、これが高いハードルとなっていたのです。そこで、ゴミ箱を広告メディアとして活用することを考えました」

——一般的にゴミ箱の設置場所は人通りが多く、ゴミを捨てる際にも目に留まりやすいためPR効果が高い。そうした利点を「SmaGO」を活用することでそのリスクを可視化、極小化でき、設置前後でポイ捨てが70%以上減少したというデータもある。

「「ゴミ回収」という分かりやすい価値が評価され、地域貢献の一貫として設置を進める企業や、企業版ふるさと納税の仕組みを活用してゴミ箱設置の促進を目指す自治体など、活用方法も広がっています。アーティストと「ラッピング」「SmaGO」をアート広告でラッピングした取り組みでは、通行人がゴミ箱の写真を撮影する現象が起きるなど注目が集まりました。さらに、環境貢献や非財務価値のPRとなることで、広告出稿のインセンティブにもなっています」

——新たな機能として、災害情報を瞬時に届ける防災などの課題解決にも挑戦する。

「ゴミ箱のラッピングを液晶ディスプレイに替え、「SmaGO」の背面にサインネジをセットで設置し、有事の際には避難経路や災害情報を表示するソリューションの開発に着手しています。また、分別率やマナーをさらに向上させるためのピクトグラム^{*}を開発も進めています。ゴミ問題は、広範さや複雑さから一企業、一セクターでは解決できません。ゴミ箱に新たな価値を与えてパーセプション^{*}を変え、企業や自治体などの皆様とコラボレーションし、サーキュラーエコノミーの推進に貢献していきたいです」

*1 ピクトグラム: 情報、指示、案内などを単純化された絵や図形で表したもの
*2 パーセプション: 価値や存在意義に対する認識

子育て世帯等に対する住宅ローン減税の借入限度額上乗せ措置等を2025年も引き続き実施 — 国土交通省

令和7年度税制改正大綱において、住宅ローン減税、既存住宅子育て対応リフォーム減税について2024年と同様の措置を実施することが盛り込まれた（国会の関連税制法案の成立が前提となる）。

子育て世帯の住宅取得環境が厳しさを増していることなどを踏まえ、住宅ローン減税では子育て世帯等*に対する借入限度額を原則から1,000万円上乗せする措置や、新築の場合は床面積の要件を40㎡以上に緩和する措置も引き続き実施される。

既存住宅の子育て対応リフォーム減税についても昨年同様に、子育て世帯等が実施する子育てに対応する一定の工事に対して10%等を所得税から控除する。

* 19歳未満の子を有する世帯、または夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

| ●住宅ローン減税 | | 2025 (R7) 年 |
|----------|---|--------------------------------------|
| 借入限度額 | 新築住宅・買取再販 | |
| | 長期優良住宅・低炭素住宅 | 4,500万円 子育て世帯等*：5,000万円 |
| | ZEH水準省エネ住宅 | 3,500万円 子育て世帯等*：4,500万円 |
| | 省エネ基準適合住宅 | 3,000万円 子育て世帯等*：4,000万円 |
| | その他の住宅 | 0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円) |
| 既存住宅 | 長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅 | 3,000万円 |
| | その他の住宅 | 2,000万円 |
| | 控除期間 | |
| | 新築住宅・買取再販 | 13年 (「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年) |
| | 既存住宅 | 10年 |
| 所得要件 | | 2,000万円 |
| 床面積要件 | | 50㎡ (新築の場合、40㎡ (所得要件：1,000万円)) |

継続内容

「木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン」を公表 — 国土交通省

国土交通省は、木造の非住宅建築物の耐久性に係る、第三者評価の基準や枠組みを定めた「木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン」を取りまとめ、12月に公表した。今後のスケジュールは、本ガイドラインに基づく評価を実施する登録住宅性能評価機関を募集し、4月以降に評価の申請受付を開始する予定。

■ 目的

- ・ 木造の非住宅建築物の耐久性に係る評価の基準や枠組みを示すことで、第三者評価をしやすくする
- ・ 建築事業者や建築主と金融、会計、投資分野とが相互に連携しながら本ガイドラインに基づく取り組みを促進する
- ・ 資産価値の可視化を通じた木造建築物の普及と市場価値の向上に寄与する

■ 概要

(1) 評価対象

新築の木造（混構造を含む）の非住宅建築物
(共同住宅を含む木造住宅については、住宅性能表示制

度により評価)

(2) 評価の考え方

木造建築物の耐久性に関して重要な点は次の通り。

- ① 構造躯体の内部への雨水の浸入の防止
 - ・ カーテンウォール等による雨水の遮断等
- ② 雨水の浸入があった場合の速やかな排出
 - ・ 外壁の通気層による雨水の速やかな排出等
- ③ 雨水が浸入し滞留した場合の構造躯体への防腐・防蟻処理
 - ・ 薬剤処理による腐朽等の防止等

これらの措置が適切に講じられていることをもって、通常想定される自然条件及び維持管理条件の下で50年以上、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な措置が講じられていることを確認する。

(3) 評価の方法

平面図や断面図、仕様書（仕上げ表）等の設計図書に必要事項を明示し、その内容を登録住宅性能評価機関が審査する。

編集室より

■ 弊社ホームページにPDF版を掲載中です。

住友林業 建材マンスリー

検索



■ 送付先の変更、広告掲載・誌面に対するご意見などは以下までご連絡ください。

メールアドレス：kenzai-monthly@sfc.co.jp

住友林業株式会社 木材建材事業本部 業務企画部

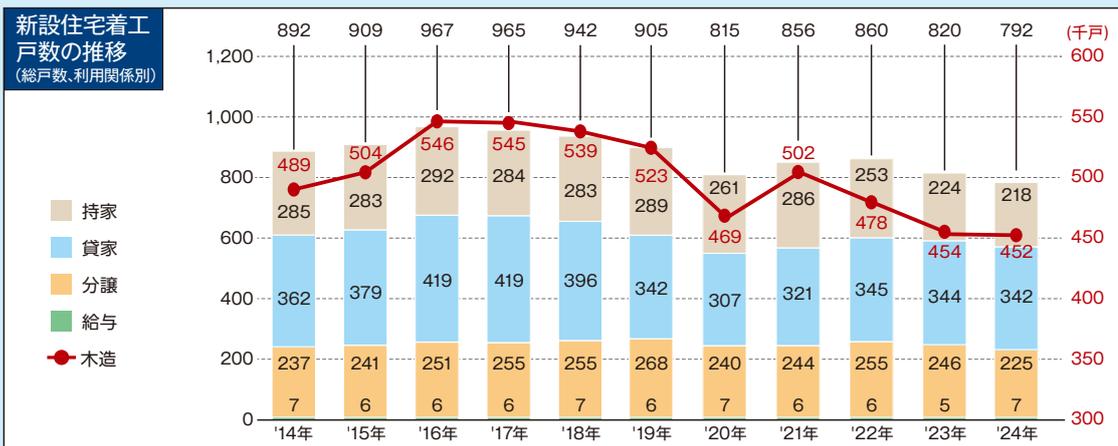
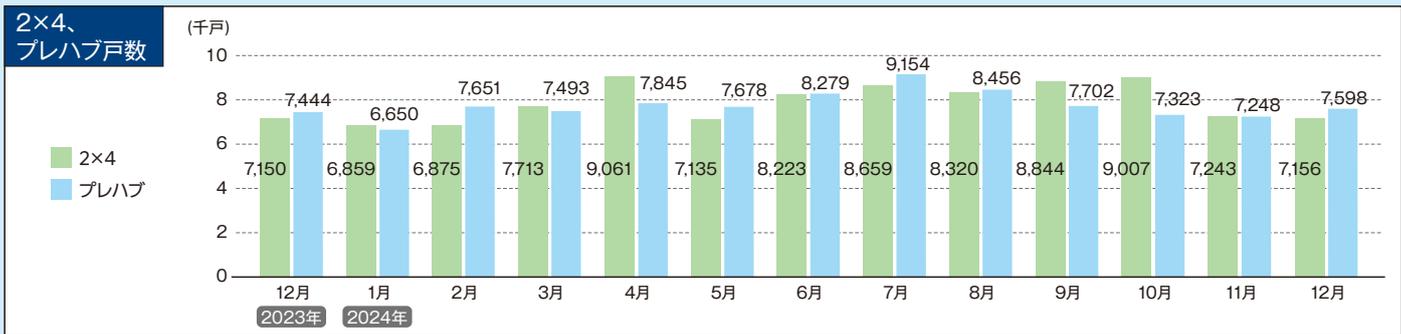
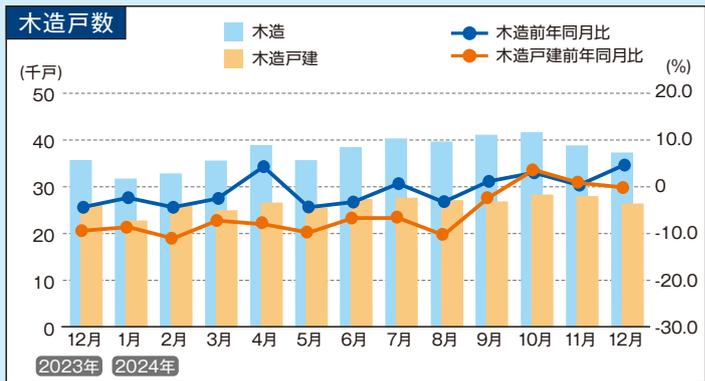
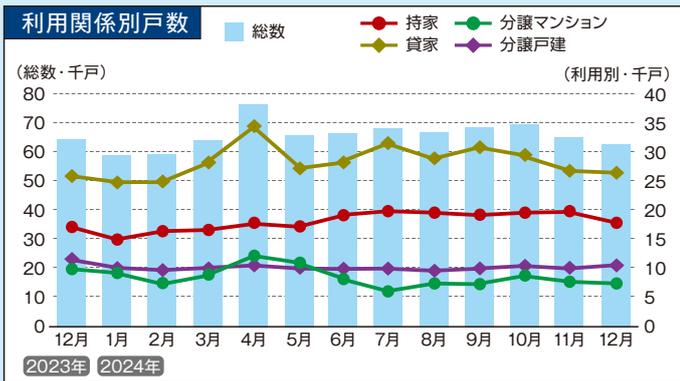
昨年とは往年のアイドル中山美穂さんの突然の訃報に接し、追悼と共にその原因となる「ヒートショック」は多くの話題となりました。それは電車の中のおばちゃんたちの間でも。「怖いねえ、みぼりんのヒート…何だっけ?」「ヒート…」「ヒートテック!」。まさかのユニクロ登場に不覚にも笑ってしまいました。世間の完璧な認識まではあと一歩なのですが、住宅の省エネ義務化まであと1カ月半。安全な住まいの提供で悲しい事故が減ることを祈るばかりです。(M)

表紙：住友林業（株）住宅事業本部 神戸支店 伊丹・昆陽の里展示場

* 家具などのインテリア品は実際の展示と異なる場合があります

2024年12月の新設住宅着工戸数 単位：戸 ▲は減

| | | 12月 | | | | | 11月 | 10月 | 9月 |
|--------------|--------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 対前年同月比 | | 対前々年同月比 | | | | | |
| 新設住宅計 | | 62,957 | ▲ 1,629 | ▲ 2.5% | ▲ 4,292 | ▲ 6.4% | 65,037 | 69,669 | 68,548 |
| 建築主別 | 公共 | 843 | 153 | 22.2% | 207 | 32.5% | 664 | 1,071 | 346 |
| | 民間 | 62,114 | ▲ 1,782 | ▲ 2.8% | ▲ 4,499 | ▲ 6.8% | 64,373 | 68,598 | 68,202 |
| 利用関係別 | 持家 | 17,821 | 790 | 4.6% | ▲ 1,947 | ▲ 9.8% | 19,768 | 19,705 | 19,350 |
| | 貸家 | 26,424 | 555 | 2.1% | ▲ 421 | ▲ 1.6% | 26,717 | 29,541 | 31,033 |
| | 給与住宅 | 530 | 164 | 44.8% | 94 | 21.6% | 406 | 846 | 244 |
| | 分譲住宅 | 18,182 | ▲ 3,138 | ▲ 14.7% | ▲ 2,018 | ▲ 10.0% | 18,146 | 19,577 | 17,921 |
| | うちマンション うち戸建 | 7,550 10,513 | ▲ 2,172 ▲ 957 | ▲ 22.3% ▲ 8.3% | ▲ 567 ▲ 1,464 | ▲ 7.0% ▲ 12.2% | 7,895 10,124 | 8,837 10,511 | 7,651 10,110 |
| 資金別 | 民間資金 | 57,698 | ▲ 2,060 | ▲ 3.4% | ▲ 3,395 | ▲ 5.6% | 60,125 | 63,916 | 62,889 |
| | 公的資金 | 5,259 | 431 | 8.9% | ▲ 897 | ▲ 14.6% | 4,912 | 5,753 | 5,659 |
| | 公営住宅 | 687 | 41 | 6.3% | 196 | 39.9% | 304 | 664 | 322 |
| | 住宅金融機構融資住宅 | 1,572 | ▲ 262 | ▲ 14.3% | ▲ 734 | ▲ 31.8% | 1,440 | 1,608 | 2,102 |
| | 都市再生機構建設住宅 | 0 | 0 | — | ▲ 70 | ▲ 100.0% | 324 | 341 | 0 |
| | その他住宅 | 3,000 | 652 | 27.8% | ▲ 289 | ▲ 8.8% | 2,844 | 3,140 | 3,235 |
| 構造別 | 木造 | 37,409 | 1,679 | 4.7% | 31 | 0.1% | 38,854 | 41,750 | 40,954 |
| | 非木造 | 25,548 | ▲ 3,308 | ▲ 11.5% | ▲ 4,323 | ▲ 14.5% | 26,183 | 27,919 | 27,594 |
| | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 371 | 4 | 1.1% | 139 | 59.9% | 431 | 397 | 279 |
| | 鉄筋コンクリート造 | 17,190 | ▲ 3,377 | ▲ 16.4% | ▲ 3,392 | ▲ 16.5% | 18,030 | 19,077 | 19,025 |
| | 鉄骨造 | 7,908 | 56 | 0.7% | ▲ 1,060 | ▲ 11.8% | 7,679 | 8,383 | 8,232 |
| | コンクリートブロック造 その他 | 28 51 | ▲ 11 20 | ▲ 28.2% 64.5% | ▲ 8 ▲ 2 | ▲ 22.2% ▲ 3.8% | 17 26 | 36 26 | 27 31 |

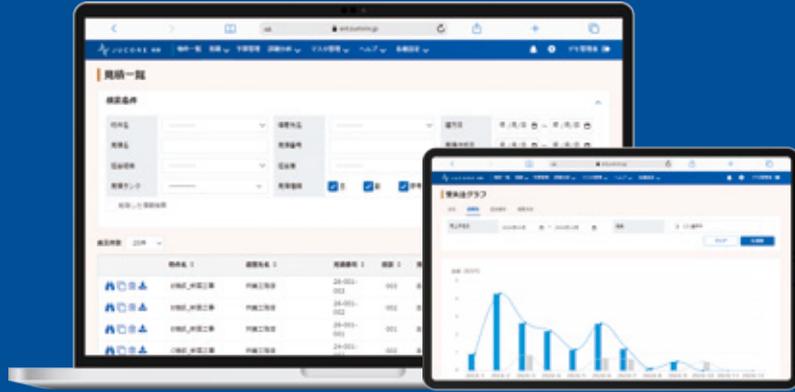


2024年
 新設住宅着工戸数
792,098戸
 ↓
 前年比
3.4%減
 2年連続の減少



JUCORE 見積

木建業界に特化してフローを標準化・効率化
現行業務の課題や改善ニーズに合わせた成果につながるサポートを提供
建材流通事業者向け 見積業務支援システム



ジュコア 「JUCORE 見積」3つのポイント



省力化

- 簡単な入力操作での見積作成
- 他システムとのデータ (CSV) 連携
- 自動計算によるミスの削減



脱・属人化

- 業務フローの標準化やデータの一元化
- データベース管理によるペーパーレス化
- 過去に作成した案件の蓄積



データの可視化

- 案件ごとの成約率や進捗状況の確認
- データを活用した集計や分析
- 今後の営業活動の意思決定

最大 **90日間の無料トライアル** をお試しください！

無料トライアル (60日) の期間中にお申込みいただくと、さらに30日間無料でご利用になれます。



お問い合わせ・
お申し込みは
こちらから

