

TOPIC 1 国総研がとりまとめ、耐震補強住宅は倒壊せず

令和6年能登半島地震において、耐震補強済みの木造住宅では倒壊被害がゼロだったことが、国土技術総合研究所と建築研究所がとりまとめた「令和6年度能登半島地震の建築物被害調査報告書」で明らかになった。

この報告書によると、調査対象地域内の耐震補強建築物38棟のうち、3棟が全壊、1棟が半壊、21棟が軽微な被害を受けたものの、倒壊までに至った事例は1件もなかった。無被害は13棟にのぼる。

旧耐震基準で建設された木造住宅全体の被害状況と比較して被災度は相対的に小さく、耐震改修の実施による顕著な被害軽減効果が確認された。

高い安全基準を満たす住宅の有効性もデータで示されている。住宅性能評価書を取得した44棟や、長期優良住宅

の認定を受けた19棟に関する調査では、大半の住宅が無被害であった。一部損壊と判定された少数の住宅においても、瓦のずれや落下といった軽微な被害にとどまっており、構造躯体への被害は確認されなかった。

一方で1981年以降の新耐震基準で建設された木造住宅については48棟の倒壊が確認された。これらの建物の多くは、1階部分をガレージや倉庫として利用するために大きな開口部を設けているもの。さらに2000年基準に該当しながら全壊した木造住宅も8棟あった。前面の大開口や増改築に伴う構造的な不連続、不整形な建築形状などを要因としてあげている。新耐震基準以降であっても、壁配置のバランスが不適切であれば大きな被害を受ける危険性が高まることが示唆された。

TOPIC 2 メガバンク、住宅ローン金利をいっせいにアップ

メガバンクが10月から適用する住宅ローンの金利を公表した。日銀の政策金利の引き上げ、長期金利の上昇のなか、住宅ローン金利は今後も引き続き上昇が見込まれる。

変動金利型住宅ローンについては、日銀が6月に政策金利を1.0%程度に引き上げたことを踏まえ、みずほ、三井住友信託、りそなの3行が基準金利を0.25%引き上げ3.375%とした。新規契約者には10月から、ローンを借りている人には27年1月頃から適用される。三菱UFJと三井住友はすでに9月に3.375%への引き上げを行っており、5行すべてが3.375%となる。信用力の高い借り手に適用される最優遇金利は1.250～1.700%（新規借入）と全行が1%超え。

固定金利型住宅ローン（期間10年）についても、各行は金利を一斉に引き上げた。基準金利は5.70～6.99%、最優遇金利も3.6～4.965%となる。長期金利（10年物国債利回り）の上昇が継続するなか、前月からの引き上げが相次い

でおり、固定金利型はメガバンク発足以来の最高水準に達している。

一方、（独）住宅金融支援機構によると長期固定金利の【フラット35】の10月の金利は3.83～5.84%（融資率9

割以下、新機構団信付き）、最頻金利は3.83%で前月の3.46%から0.37%上昇した。【フラット35】の最頻金利は5月の2.71%から半年間で1.12%上昇している。

住宅ローン金利上昇のなか、ローンの返済負担が高まり、住宅取得環境の悪化が懸念される。

変動金利型住宅ローンの10月適用金利
下段は前月比上げ幅

銀行名	最優遇金利 (新規借入)	基準金利
三菱UFJ銀行	1.195% ± 0.00%	3.375% ± 0.00%
三井住友銀行	1.525% ± 0.00%	3.375% ± 0.00%
みずほ銀行	1.275% +0.25%	3.375% +0.25%
りそな銀行	1.250% +0.30%	3.375% +0.25%
三井住友信託銀行	1.700% +0.62%	3.375% +0.25%

注：三菱UFJ銀行と三井住友銀行は9月適用分で先行して引き上げ

新刊

省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

傘創樹社

必携

住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

