

# 住宅・リフォーム市場最前線 2024～2025年の業界動向予測

 **SHIMIZU**  
清水英雄事務所株式会社

Produced by Hideo Shimizu office Company Limited

**日合商WEB**  
セミナー  
Japan Plywood Wholesalers Association

2024.11.21

住宅・リフォーム市場最前線  
2024～2025年の業界動向予測

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)



# 音声についてのご案内

YouTube JP

検索

ゼロ 改正温対法、ここがポイント

**YouTube画面左下にある  
音声バーで  
音量を調整してください**

2030年度  
13年度比  
46%減を4月に決定  
太陽光発電拡充

50年  
実質ゼロ  
改正温対法に明記  
洋上風力発電を増強

温対法で自治体の  
再生エネ導入を促進

排出量取引や  
炭素税の本格導入

35年までにすべての  
新車電動者にEV

二酸化炭素を地中に貯蓄

発電や製鉄で水素・  
アンモニアを活用

既存住宅の断熱改修

古い石炭火力を  
30年度までに縮小

省エネ機器の  
いっそうの普及

優良事業を認定  
・事業者と住民の間の地域トラブルを未然に防ぎ、  
地域が求める再生エネ事業を拡大する  
・認定を受けた事業は環境影響評価(環境アセス)や、  
農地法などの手続きを簡素化する

こう変わる③  
企業の温暖化ガス排出量の  
情報オープン化し一覧に

投資家や  
企業の排  
放量などが  
確認しやすくする  
と促進して削減努力を引き出す

30年までに排出量を  
減少に転じさせる

12:10 / 1:30:15

【2021年6月17日 web講演会「脱炭素社会×第四次産業革命 ～日本社会のグランドデザイン～」】

限定公開

Produced by Hideo Shimizu office Company Limited

**日合商WEB**  
セミナー  
Japan Plywood Wholesalers Association

2024.11.21

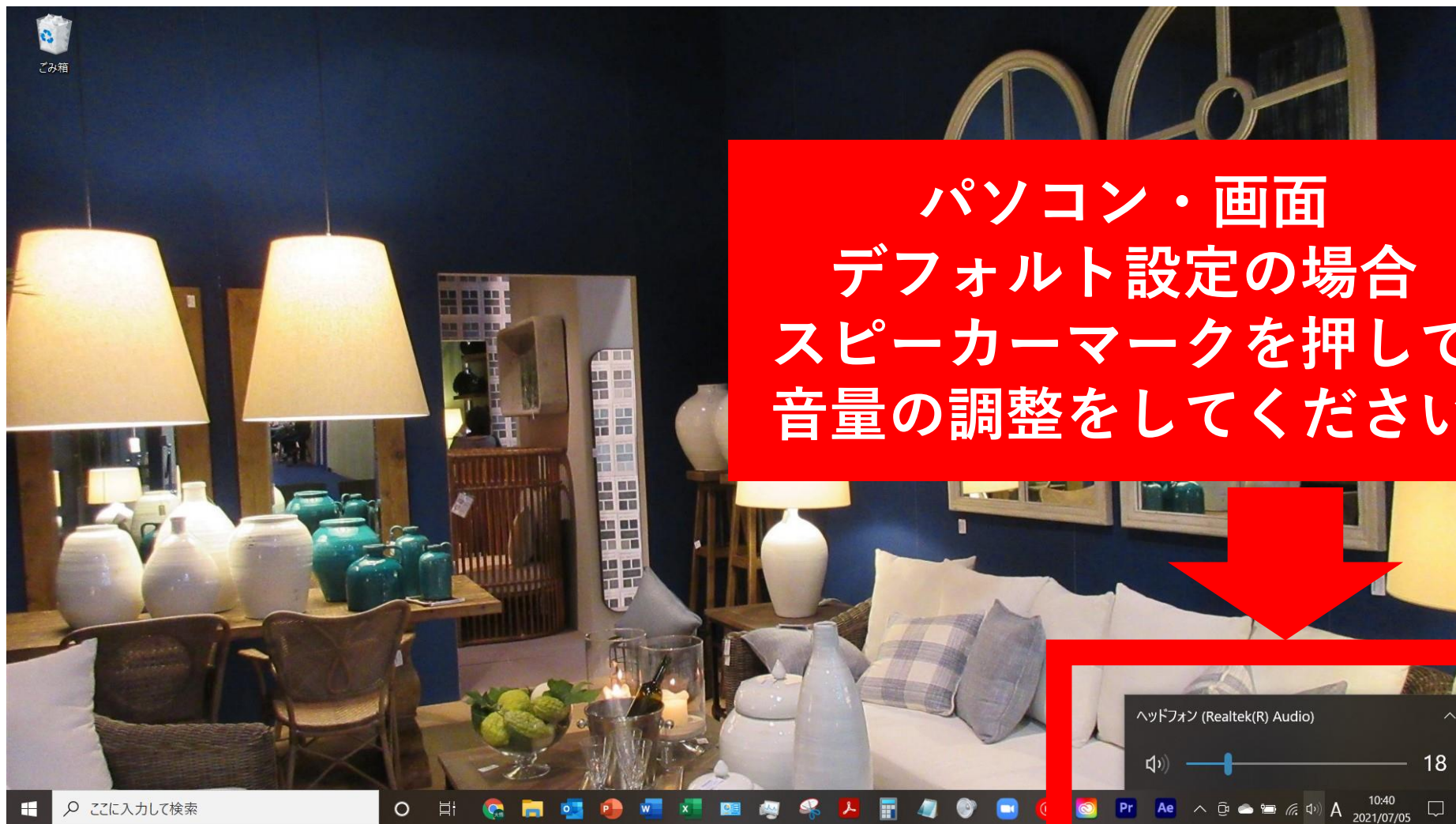
住宅・リフォーム市場最前線  
2024～2025年の業界動向予測

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)

# 音声についてのご案内



Produced by Hideo Shimizu office Company Limited

日合商WEB  
セミナー  
Japan Plywood Wholesalers Association

2024.11.21

住宅・リフォーム市場最前線  
2024～2025年の業界動向予測

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)

2025年の住宅・リフォーム市場は転機の年となり、省エネ基準適合義務化や4号特例の廃止、リフォーム建築確認申請など法規制が大きく変化します。これにより、設計・工事の負担が増大し、営業・販売時点でも手法の大幅な変革が求められます。

セミナーでは、法規制変更の影響や対応策、設計・工事の新しいアプローチに加え、競合動向や市場争奪戦、大手ハウスメーカーが行う戦略、市場変化に適応する営業・販売戦略についても詳しく解説します。



2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030 KPI

2050 KGI

健康・快適

医療の2025年問題

医療従事者減少

介護人材減少

介護施設、機能力減少

2040年まで高齢化率上昇

在宅医療

在宅介護

- ・設計基準
- ・断熱基準
- ・電気等インフラ

カーボンニュートラル  
脱炭素社会

- 共生社会を支える多様な人材の確保・育成
- 自由度の高い社会実現
- 多様な主体による取組の推進



リフォーム  
需要

不動産相続登記義務化

所有者不明土地管理制度

相続土地国庫帰属制度

不動産ID

省エネ性能表示制度

省エネ基準適合義務化

4号特例縮小

リフォーム  
建築確認申請

【高齢者向け住宅】  
日本の高齢化が進む中、高齢者に配慮した住宅や医療施設の需要が増加。都市部では、住宅、医療、レクリエーションスペースを組み合わせた複合開発が進む。



BIM  
建築確認申請  
スタート予定

2029年次世代  
新省基準発表  
リフォーム改修工事  
省エネ高効率改修

新省エネ基準改正  
【断熱等級5】  
ZEHが基準へ

全建物  
ZEH

(目標)  
全ての新築建物がゼロエネルギーである必要があり、既存の建物もそのライフサイクル全体でゼロエミッションを達成

環境  
エネルギー

新築住宅への太陽光パネル設置義務化：[2025年度] 東京都区内→[2030年]全国エリア

大阪万博で新技術発表  
ペロブスカイト  
高効率蓄電池 等

省エネ基準のZEH水準・ZEB水準を遅くとも2030年前に発表  
・建材トップランナー基準改正 規制措置の強化  
・より性能の高い建材 断熱窓を含む普及拡大

地域活性化

文化的・自然的一体性や人口動態等を踏まえ広域的な都市圏のコンパクト化を推進  
暮らしに必要なサービスを持続的に提供するため、広域・他分野・官民の連携による  
地域生活圏の構築・展開を推進。地域経済循環に向け、自立した地域経営主体を育成

安心・安全

レジリエンス・在宅避難・生涯安心して暮らし続けられる設計基準  
住宅としての資産価値が担保される

DX  
デジタル化

生成AI/ディープラーニング/自然言語処理/エッジコンピューティング/量子コンピューティング/AI倫理/  
AIガバナンス/フェデレーテッドラーニング/サイバーセキュリティ/ブロックチェーン/AR/VR

DXプロジェクトを実施

IoT住宅・健康・ホームドクターロボット

IoTネットワーク  
デバイス数…数千億

Beyond 5G 構築・運用

何故・・・省エネ基準・・・改正へ・・・**温暖化・気候変動**

世界的取り組みカーボンニュートラルに向けた取組

2050年に向けて・・・脱炭素社会に向けた取組・・・

先進国で住宅の性能が一番低いのが日本です・**韓国省エネ基準は日本より高い**・・・日本では性能基準を国を挙げて性能アップへ

■ 住生活産業界の取組テーマ

ポイント 1. 脱炭素に向けた省エネ設備機器 & 住宅性能向上時代

ポイント 2. 災害耐策・レジリエンス設備機器

ポイント 3. 次々世代省エネ基準改正はいつ頃

ポイント 4. 働き方改革・物流改革・デジタル事業 DX化

ポイント 5. 新築住宅販売スタイルの変わった・展示場からの脱却

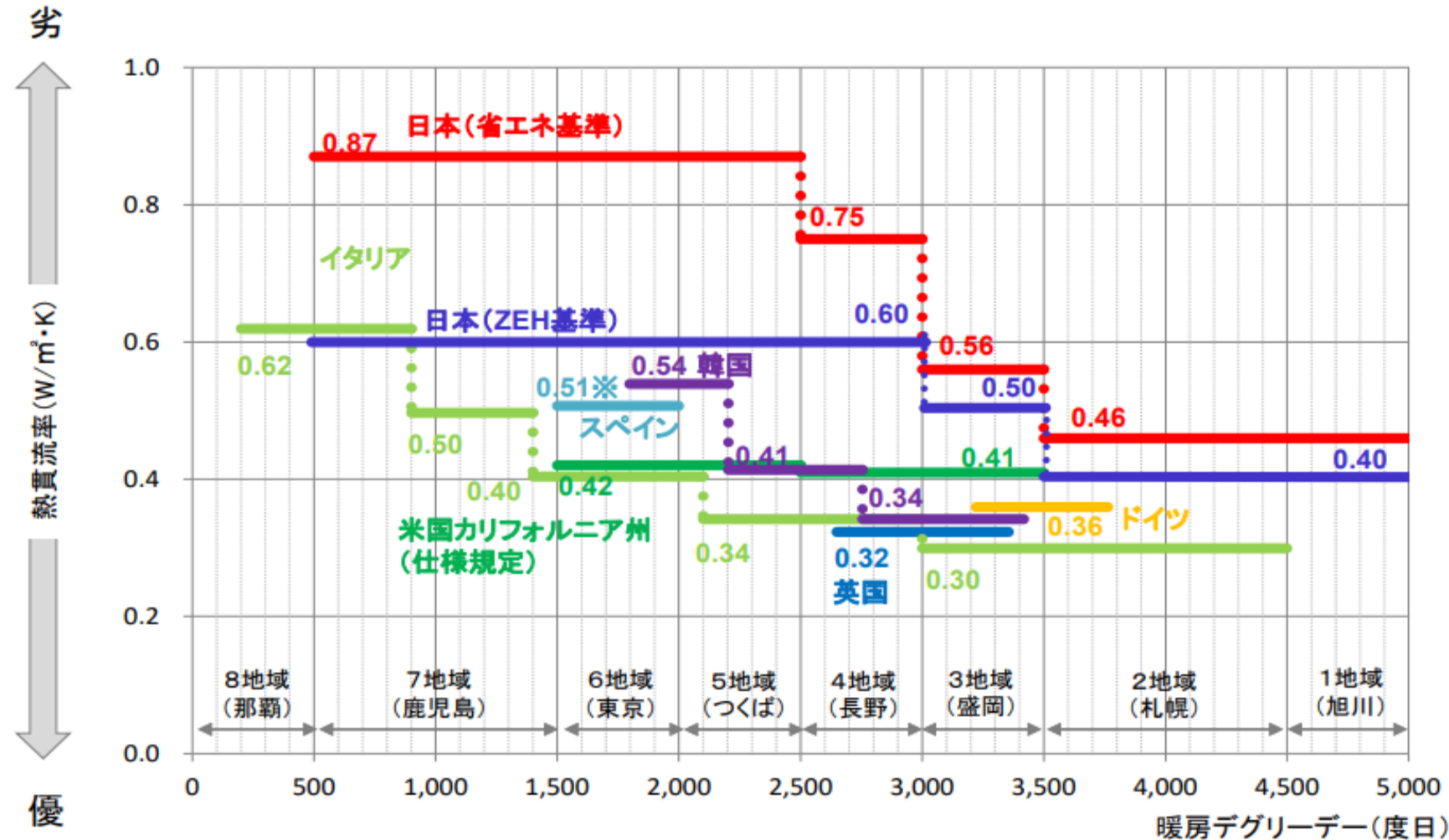
ポイント 6. 4号特例縮小改正・・・住宅産業界の大変化時代へ

ポイント 7. 規格住宅・セレクト住宅・注文住宅 大変化時代へ突入

ポイント 8. 住生活産業界のロードマップ2030年・2040年・2050年



# 住宅の外皮平均熱貫流率(UA値)基準の国際比較 (2021年)



野村総合研究所: 令和3年度「海外における住宅・建築物の省エネルギー規制・基準等に関する調査」を基に作成

\* 各国の住宅の省エネ基準をもとに作成

※スペインでは5つの地域区分に分類されるが、上図ではマドリードが属する地域区分のみの数値

# 住宅省エネ政策ロードマップ・働き方改革・物流改革

2024

建設業界働き方改革  
有給義務化・残業ゼロ

2025

省エネ基準適合義務化  
4号特例縮小

2030

2040

2050

カーボンニュートラル

改正流通業務総合効率化法  
～工務店・施工会社・業界に与える影響～  
流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律  
及び貨物自動車運送事業法の一部を改正令和6年2  
月13日閣議決定されました。1年以内施行されます。  
白ナンバー車も対象へ。

2029年 : 次世代省エネ基準発表  
2030年4月  
～新省エネ基準対応へ(未定)  
断熱等級 5・6・7・8・9・・・予定  
ZEHレベル5が最低基準・先進国基準へ  
■2030年新築はすべてZEH相当基準  
■新築戸建ての6割に太陽光発電を搭載

新築・既築を含め  
全体でZEH相当の住宅が  
一般的である時代へ

4号特例縮小によって  
構造計算・エネルギー計算  
は必須になります。表計算  
による使用基準もありますが、  
適合性判断や検査機関  
に確認を取る際にも適切な  
計算が必要になります。

新建築基準改正4月～  
リフォーム躯体改修  
増改築は確認申請必須

2025. 4月省エネ基準適合義務化  
適合しないと建築確認が取れない  
省エネランク 4・5・6・7  
5がZEH基準・HM 6・7基準へ

2040年 新築着工41万戸  
2030年～2035年代は住宅内の設備機器が高効率化が進められる  
IoT家電や様々な家電が住宅内にセレクトされる時代へ

省エネ性能・脱炭素時代に向けた住宅主力商品群が多く発表予定  
2030年～2040年は住宅業界の大変革時代

2024年4月よりスタート  
住宅販売・賃貸物件  
省エネ性能表示制度(努力義務)

東京都2025年  
新築住宅ZEH義務化

2030年～全国行政自治体(予想)  
新築住宅ZEH・リフォーム等  
義務化への展開が動き出す

省エネ改修や住宅の省エネ化が  
2030年先進国は新展開へ入ります



区分	国・地域	内容
経済的インセンティブ	EU	住宅省エネ改修に対する税の優遇措置等（EPBD改正案）
	フランス	ガス暖房からヒートポンプへの買い替えに対する補助
	アメリカ	太陽光発電設備の導入費用に対する税額控除の拡充・延長（インフレ抑制法）
		ヒートポンプや断熱材の設置への補助（インフレ抑制法）
	カナダ	住宅の省エネ改修に対する補助金と無利子ローン
規制的措置	EU	賃貸契約を更新する既存建築物等に対して最低エネルギー性能基準を設置（EPBD改正案）
		新築住宅への化石燃料ボイラの設置禁止（オーストリア、フランス、ドイツなど）
		[2029年]新築住宅への太陽光パネル設置義務化
	カリフォルニア州	新築住宅への太陽光パネルの設置義務化
		新築高層集合住宅への蓄電池の設置義務化
		戸建住宅への蓄電池用回路等の設置義務化(レディ義務)
政策目標	EU	[2030年]すべての新築建築物をゼロエミッションビルとする
		[2030年]建築物の省エネ改修率を少なくとも倍増
		[2050年]建築物ストック全体でのゼロエミッション達成
	カナダ	[2030年]全ての新築建築物をゼロエミッションビルとする

2030年以降  
海外先進国  
省エネ施策  
新展開へ



## 日本の戸建住宅メーカー主戦場が米国に移っている

2024年4月に積水ハウスが米企業を約500億円で買収

大和ハウス工業、住友林業と3社の米国の年間販売戸数は2023年度計約3万戸と日本の合計より3割上回った

日本は人口減少で市場縮小する

米国で国内の建築ノウハウを展開するなど各社独自色を打ち出しており、**米国で存在感を高めようと奔走する**

### アメリカ住宅ビルダーのランキング(2023年)

1	DRホートン	9万777戸
2	レナー・コーポレーション	7万3087戸
3	パルト・グループ	2万8603戸
4	NVR	2万662戸

積水ハウス、住友林業、大和ハウス  
3社の合計：**約3万戸**

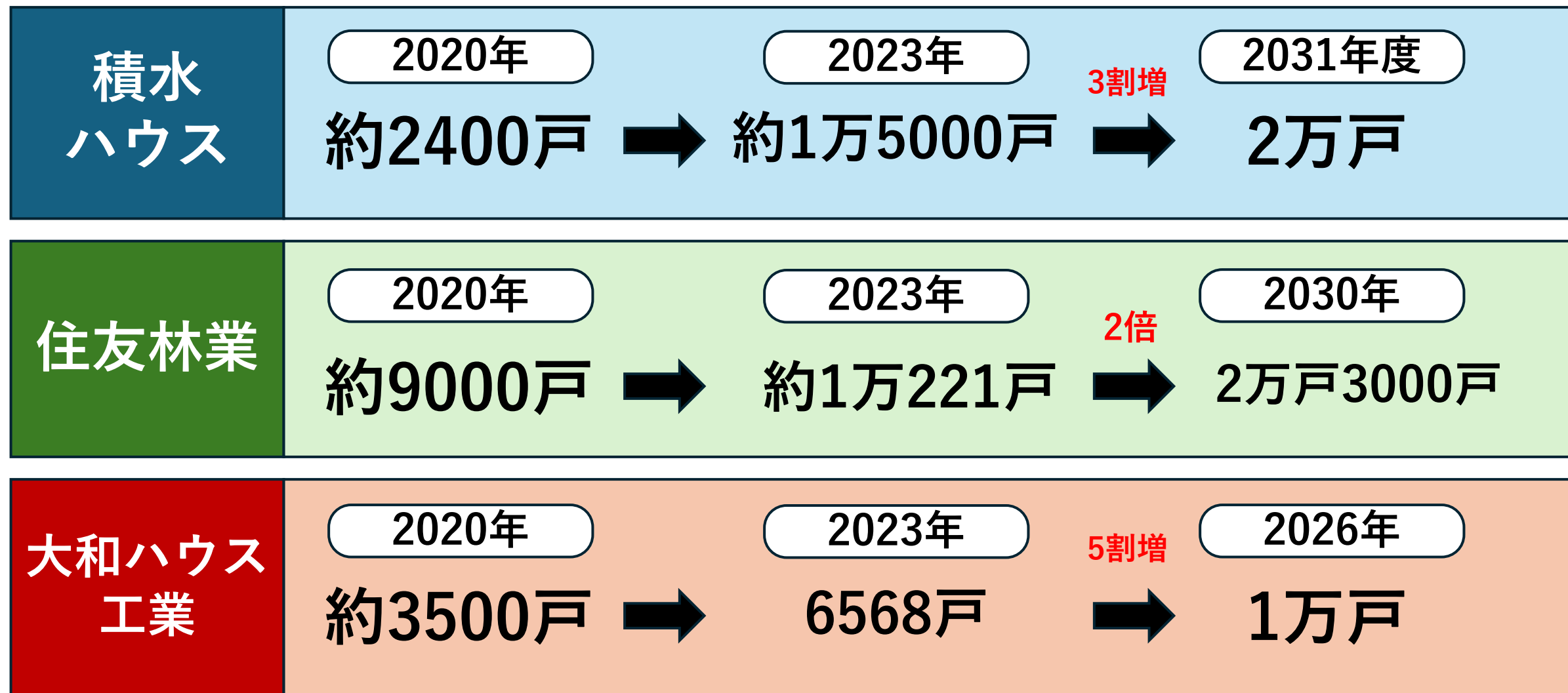


3社の日本での販売戸数  
合計：**約2万3000戸**



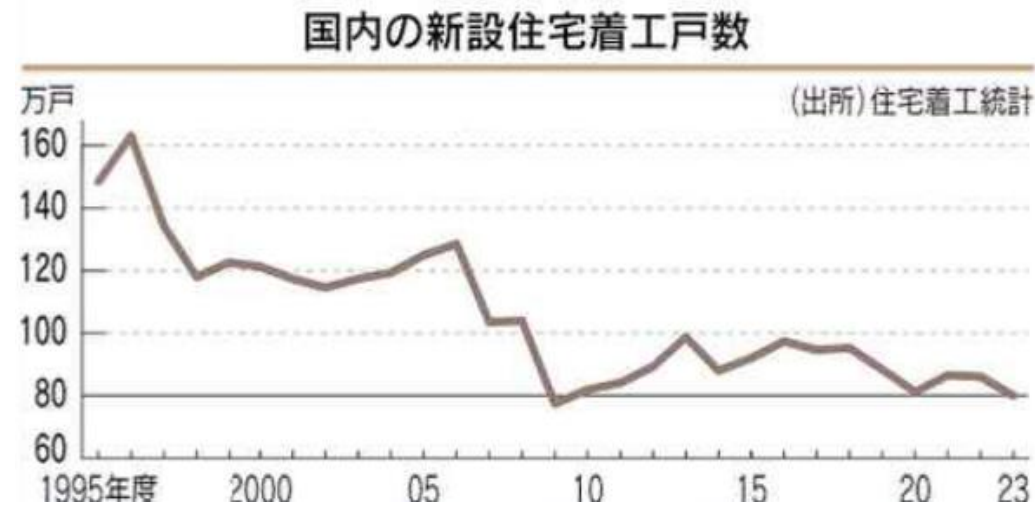
# 戸建て事業は米国に軸足

## 米国の戸建て住宅販売計画



国内の新築着工戸数は、2030年まで、80万戸が続きますが、その後は人口減・世帯減少の影響が出てくるため、2040年には新築着工数は**41万戸**と予想されています。

大手ハウスメーカーは**市場が豊かな海外に進出する時代**へ日本の人口減少により、事業の新しい風が吹いています



### タウンハウスの分譲住宅

物件が隣り合わせになっている集合住宅です

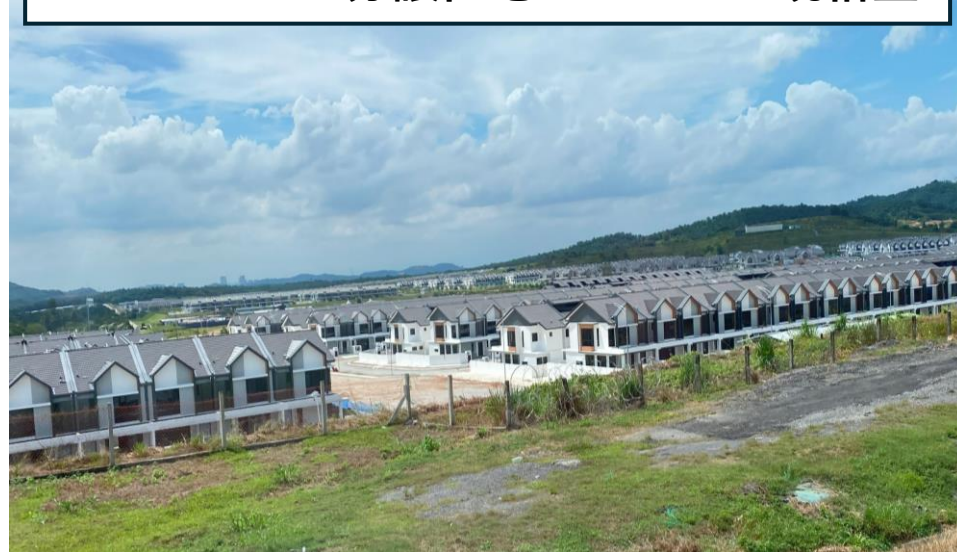
一般的には一戸建てよりも手頃な価格帯にあります

**アジアでも多い分譲Style**

### タウンハウス



### マレーシアの分譲住宅・・・全て規格型





# 海外の住宅スタイル・・・

## 一軒家

アメリカの一軒家はSingle/Multi-family Houseなどと呼ばれます。  
アメリカは広大な土地があるので、家のサイズは大きいものから小さいものまで様々あります。  
敷地内には庭があるのが一般的です。

## タウンハウス

タウンハウスは、物件が隣り合わせになっている集合住宅です。  
2、3階建だったり、地下があったりと様々ですが、どこかの壁が隣の家の壁と合わさっています。

**日本で言う長屋**といった感じでしょうか。

タウンハウスは、地域によって価格が異なりますが、一般的には一戸建てよりも手頃な価格帯にあります。

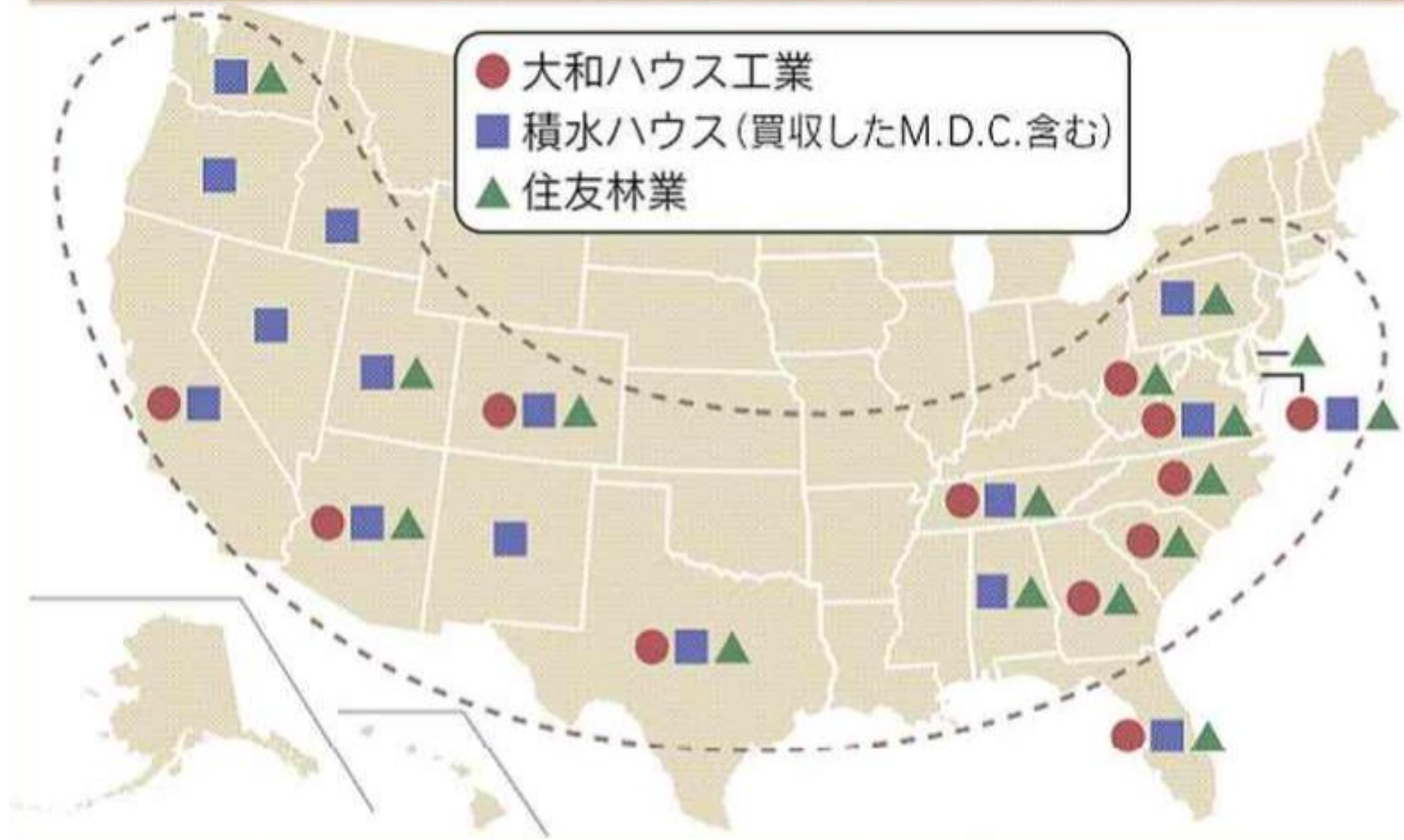
## アパートメント

アパートメントは、日本で言うとマンションにあたります。  
アパートメントというのはキッチンを備えたリビングルーム＋ベッドルームがいくつかあるタイプの部屋のことです。  
また、日本で言ういわゆるアパート（比較的小さめの集合住宅）は、apartment complex（アパートメントコンプレックス）と呼ばれます。

## コンドミニアム

コンドミニアムは分譲タイプのマンションで、通常のアパートメントより高級感があり、家具や什器類は備え付けでレセプション、プール、ジム、テニスコートなどがあるようなところが多くセキュリティも充実している住宅です。

## 米国で展開するのは人口の多い(スマイルカーブ)地域に



社会情勢から見る建築業界の今後の変化について



日本経済は「デフレから完全に脱却する千載一遇のチャンスを迎えている」

## 1. デフレ完全脱却の実現に向けて

**賃上げ**

物価上昇  
消費・投資を促進

**生産性向上**

重要分野への  
戦略的投資

**リスクリング推進**

成長分野への  
労働移動を促進



賃上げ、戦略的投資、労働市場改革により、  
デフレ脱却と持続可能な経済成長を目指す。

## 2. 豊かさと幸せを実感できる持続可能な経済社会に向けて

**人口減少に対処**

労働参加拡大  
出生率向上

**新市場創出**

DX、新技術の  
社会実装  
脱炭素  
経済安全保障

**全世代型社会  
保障制度  
の構築**

**地方創生推進**

**エネルギー  
自給率向上**

海外人材と  
資金を呼び込む



日本の持続可能な成長と繁栄を目指し、生産性向上、労働参加拡大、  
出生率向上、DXや新技術の導入、脱炭素化、地域活性化、エネル  
ギー自給率向上、国際競争力強化を推進する総合戦略。

**CHECK!**



賃上げに対応するためにリスクリングを充実させ、働く人々のスキルを高めることが大切です。生産性を向上させるために、最新の技術に積極的に投資することも重要です。柔軟な雇用形態を導入して、成長分野への人材移動を促進することが求められます。

## 革新技術の社会実装による社会課題への対応

### GX・エネルギー安全保障

#### 省エネルギー

- ・省エネ設備投資支援、ZEH・ZEB普及、中小企業の省エネ診断支援を推進

#### 再生可能エネルギー

- ・再エネ導入拡大、ペロブスカイト太陽電池や浮体式洋上風力の支援、地熱発電、系統整備、蓄電池導入を推進

#### 原子力

- ・原子炉再稼働や次世代炉の開発・建設、核燃料サイクル推進、国民理解促進を図る

#### 低炭素水素

- ・水素社会推進法に基づき、サプライチェーン構築、技術開発、利用拡大、非化石エネルギー自動車の導入促進を推進

#### サーキュラーエコノミー

- ・再生材利用拡大、太陽光パネルリサイクル制度検討、バイオ技術開発を推進

#### カーボンプライシング

- ・GX経済移行債の予算・税制措置、カーボンプライシング制度設計、トランジション・ファイナンスを推進

#### 地域・暮らし

- ・2025年度までに100か所以上の脱炭素地域を選定し、ライフスタイル転換、インフラ、モビリティ分野の脱炭素化を推進

#### エネルギー安全保障

- ・省エネ推進、再エネ・原子力活用、資源外交・サプライチェーン強靱化を推進



省エネ施策は今後も継続的に推進されていきます。再生可能エネルギーでは新たな技術が期待されており、エネルギーの考え方・あり方についても更に新しい情報が今後発信されていく可能性があります。

### 防災・減災及び国土強靱化の推進

#### 国土強靱化基本計画

- 適切な予算を確保し、自助・共助・公助を組み合わせた防災・減災の取り組みを推進。

#### 5か年加速化対策

- 資材価格高騰に注意しながら、災害に強い国土づくりを進める。

#### 能登半島地震の経験

- 2024年度早期に「国土強靱化実施中期計画」を策定する。

#### ライフライン強靱化

- 災害に強い交通ネットワーク構築、無電柱化、大雪対策を進める。

#### デジタル技術活用

- 防災気象情報の高度化、消防・防災DX、防災科学技術の開発・導入を進める。

#### 気候変動対策

- 流域治水の加速化・深化、インフラ老朽化対策・耐震化の推進

気候変動や地震リスクの高まりに対処するため、国土強靱化基本計画に基づき、**防災・減災対策を強化へ**



地震だけでなく、豪雨被害・洪水・台風・土砂崩れ・火山噴火等の災害が発生してしまった場合に、いかにして命を守り、その後の暮らしを守るのか。国土強靱化の計画にはその礎となる計画が記載されています。



社会課題への対応

医療・介護DX

厚生労働省

経済産業省

デジタル庁

総務省

- 医療データを活用し、医療のイノベーションを促進するため、必要な支援を行いつつ、政府を挙げて医療・介護DXを確実かつ着実に推進。  
ロボット・デジタル技術 やICT・オンライン診療の活用など、先進技術・データ等を徹底活用。
- 事業者の生産性、利用者の幸福度（Well-being）の向上、イノベーション創出に貢献。

取組

- マイナ保険証を基本とする仕組みに移行。
- 全国医療情報プラットフォームを構築。
- 電子カルテ情報の標準化と電子カルテの導入促進。
- 電子処方箋の普及拡大。
- PHR（Personal Health Record）の整備・普及。
- データの二次利用に向けた環境整備。

期待される効果

- データの活用により、国民一人一人に最適な医療を提供。
- 担い手が減少する中、事業者の生産性の向上。
- 予防・健康づくりの進展、健康寿命の延伸と生涯活躍、幸福度の向上。
- 新しい医療技術の開発、創薬等のイノベーション。

先進技術・データの徹底活用

医療・介護DX

限りある資源を有効活用し、効率的に質の高いサービス提供



CHECK!

効率的な医療提供と患者の健康管理を実現するために重要です。デジタル技術を活用することで、遠隔医療やデータ分析が可能になり、高齢者のニーズに迅速に対応できます。また、医療資源の最適化を図ることで、持続可能な医療システムの構築が促進されます。

## 社会課題への対応

## 交通・物流DX

デジタル庁  
国土交通省  
経済産業省  
総務省

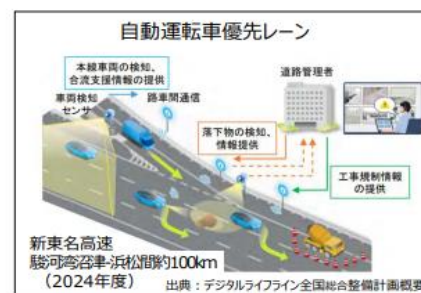
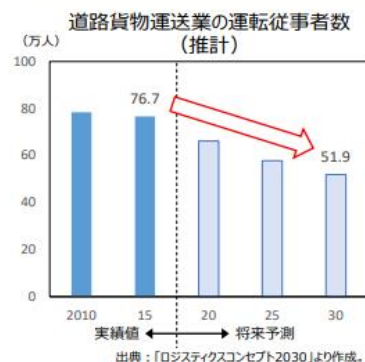
- 「デジタルライフライン全国総合整備計画」に基づき、自動運転車優先レーンを含む自動運転サービス支援道、ドローン航路等の社会実装を加速。共通の仕様・規格の策定等を通じて、今後10年で全国展開。
- 物流の効率化に向け、自動運転トラック、自動配送ロボット、手続電子化等を推進。

### 現状・課題

- 担い手が急速に減少する中、労働時間規制等により、運送業の持続可能性が課題。
- 自動運転等による省人化・生産性向上を推進。
- 2024年度から、新東名高速道路で自動運転トラックによる物流の実証実験を実施。

### 取組

- 一般道での自動運転  
2024年度：約100カ所で計画・運行  
2025年度：全都道府県での通年運行の計画・実施
- 2027年度に自動運転等の事業化開始を目指し、専門事故調査体制の整備等を進める。



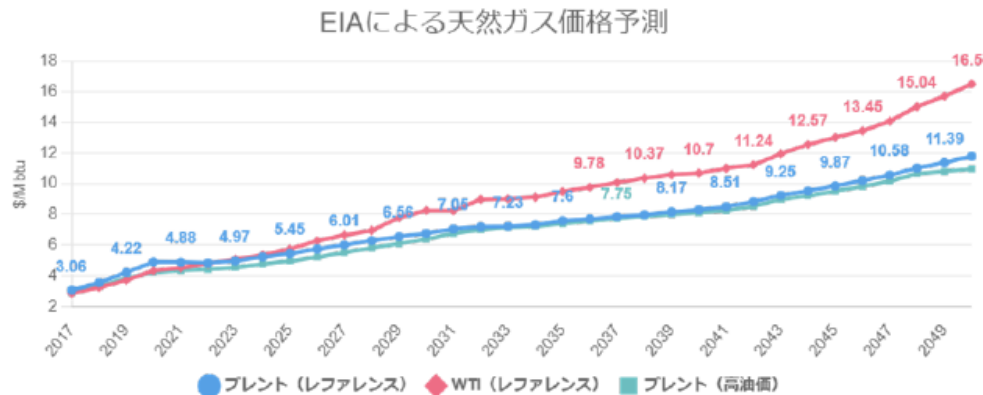
CHECK!

建設業界の販売店や流通店は、在庫管理の効率化や納期の短縮が実現し、顧客満足度が向上します。また、リアルタイムでのデータ分析により、需要予測が精度高く行えるため、適切な在庫配置が可能になります。さらに、業務プロセスの自動化により、人件費や運営コストが削減され、競争力が強化されます。

## 燃料価格も、電気代への影響があります。

「2050年までの燃料価格」の長期的な見通しについて

EIA(米国エネルギー省エネルギー情報局)による長期予測



天然ガスも石炭も、**2050年まで値上がりが続いて行く**と予測されています。  
天然ガスと石炭による火力発電は、日本の電源構成の大半を占めているため、  
**天然ガスと石炭の値上りは、そのまま日本の電気料金に直結します。**



燃料価格や電気料金の上昇により、一般消費者の光熱費が増加し、家計への負担が重くなります。これにより、消費者は省エネルギー家電の導入や生活スタイルの見直しを余儀なくされるでしょう。結果として、他の消費が減少し、経済全体にも影響が出る可能性があります。



ペロブスカイト太陽電池は、既存の太陽電池と異なり、

①少ない製造工程で製造が可能（製造コスト↓）

②プラスチック等の軽量基板の利用が容易であり軽量性や柔軟性を確保しやすい。

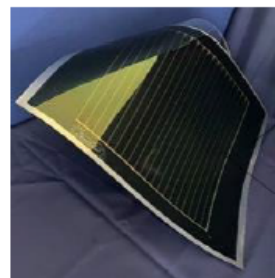
③主な材料であるヨウ素の生産量は、日本が世界シェア30%（世界2位）を占めている。  
といった特徴を有し、シリコン系太陽電池以外で実用化が可能な技術として期待される。

### 日本における主な取組状況



ビルの壁面や耐荷重の小さい屋根などへの設置が可能な軽量で、柔軟なフィルム型太陽電池を開発

メニスカス塗布法を用いて、フィルム型太陽電池を作成  
エネルギー変換効率の向上と生産プロセスの高速化の両立を目指す



京大発ベンチャーIoT機器、建物用などへの展開も念頭に太陽電池を開発。

ペロブスカイト材料を均一に塗布するスプレー工法の技術を開発



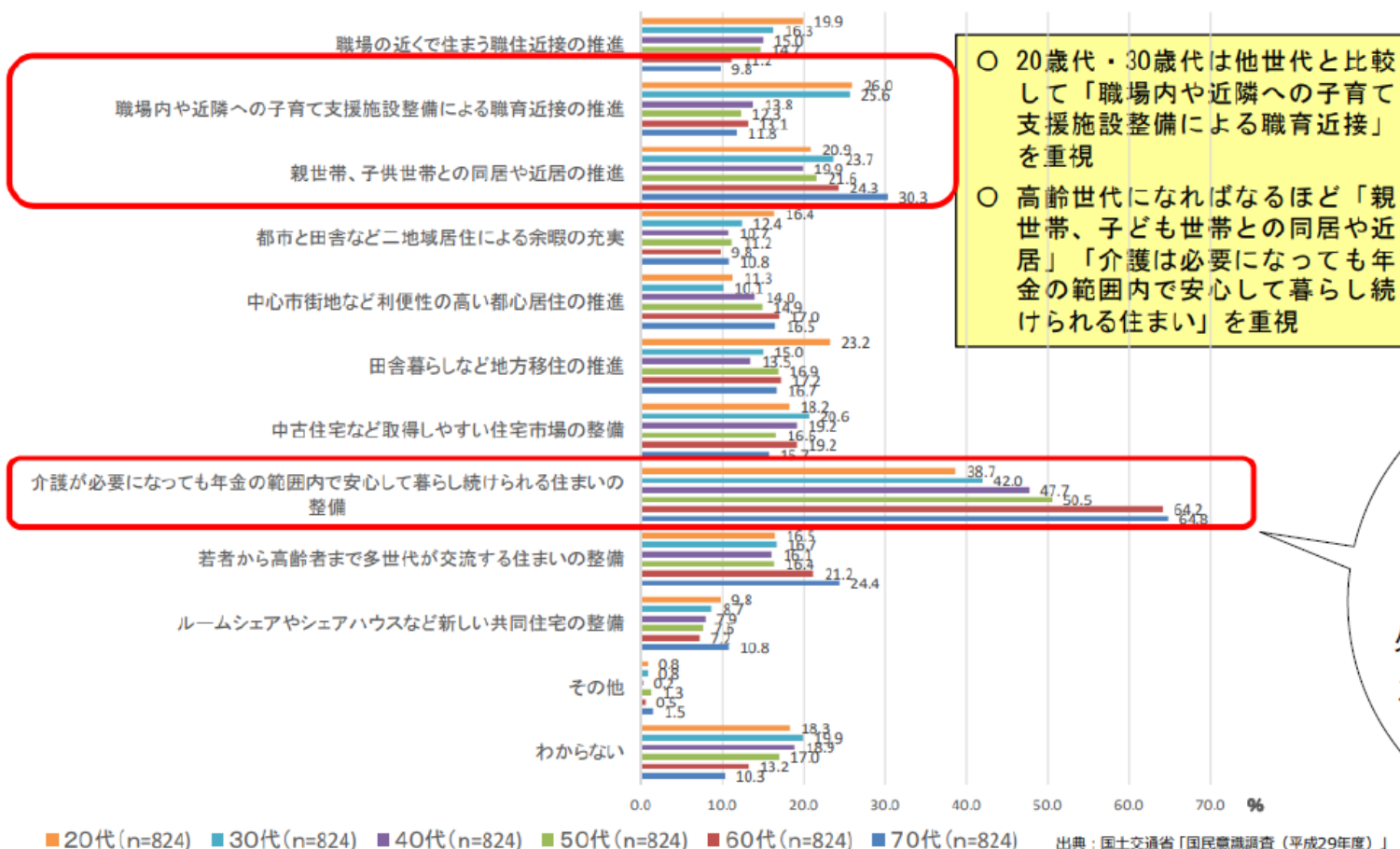
CHECK!



ペロブスカイト太陽電池は高効率で製造コストが低く、大量生産に向いています。柔軟で軽量なため、さまざまな表面に取り付けやすく、デザインに柔軟に適應可能です。今後の耐久性や商業化に関する課題を解決することで、さらなる普及が期待されます。

# 今後求められる住まいとは？

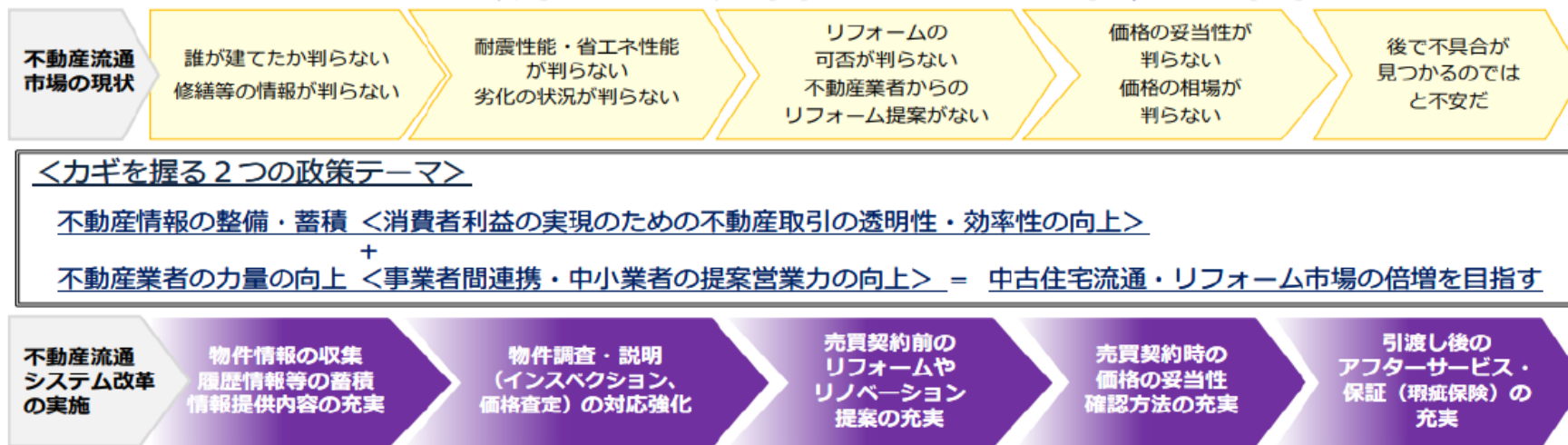
## ③リフォーム需要



CHECK!

職住近接や親世帯、子供世帯との同居・近居・隣居の推進が求められています。背景に、価格高騰や社会情勢の変化等もあり、子供を持つ若い世帯にこの傾向が顕著にみられます。「不動産の資産活用」もポイントです。

### 不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて



### 10年かけて法改正されてきた

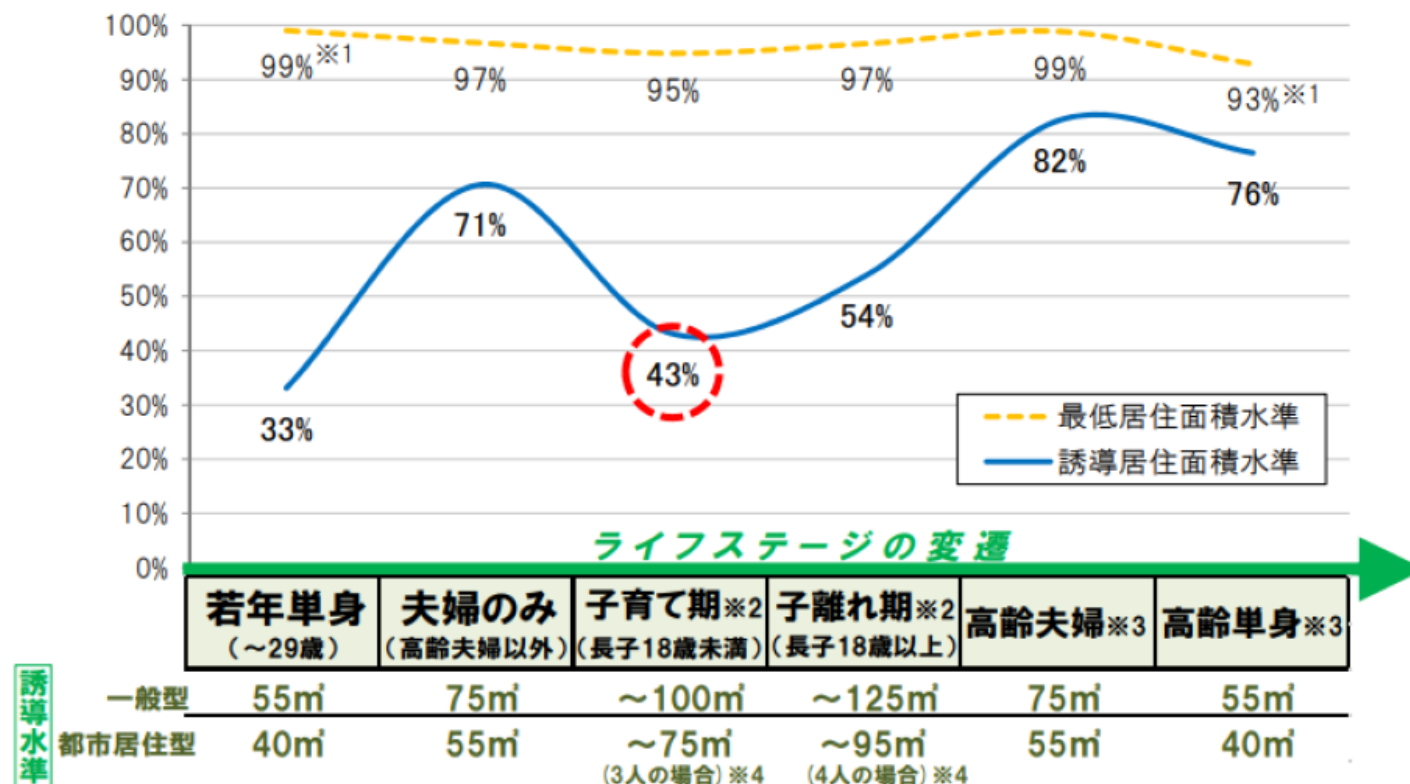
不動産ID	不動産データを効率的に活用するためのもので、 個々の不動産に対して、共通のルールに基づいて付与される番号。
相続土地国庫帰属制度	土地の相続に関する制度の一つになり、相続した土地を国に引き渡せる制度です。
空き家対策特別措置法	社会問題となりつつある空き家を管理・処理するための法律。
所有者不明土地管理制度	土地の所有者が不明確または特定できない場合に、それらの土地を効果的に管理するための制度。

CHECK!

不動産流通システムは2010年～2012年頃から大きなテコ入れが入り、市場整備の為の法改正も計画的に行われてきました。10年以上経過した現在、市場整備が進み、不動産流通の活性化が期待されています。



【誘導居住面積水準・最低居住面積水準達成率】 ※持家・借家の合計



世代の変化によって必要とされる居住面積は変化する  
不動産流通が活性化すると住み替えが頻発する可能性がある

CHECK!

子育て世代では、十分な居住面積の確保に至っていません。リタイア世代では、逆に世帯人数に対して居住面積が広すぎる等のミスマッチが生じています。今回の図は、商品開発や資産相談時に活用しやすい資料となっています。

# エネルギーリフォーム

## ③リフォーム需要

### エネルギーリフォーム

#### 断熱工事

外壁や屋根、床などに断熱材を施工することで、室内の熱の出入りを抑え、冷暖房の効率を高めます。

#### 窓やドアの交換

断熱性や気密性に優れた窓やドアに交換することで、熱の出入りを抑え、冷暖房の効率を高めます。

#### 給湯器や照明器具の交換

高効率な給湯器や照明器具に交換することで、エネルギー消費量を削減します。

#### 太陽光発電システムの導入

太陽光発電システムを導入することで、自家発電が可能になります。



### エネルギーリフォームのメリット

#### 光熱費の削減

冷暖房や給湯のエネルギー消費量を削減することで、光熱費を抑えることができます。

#### 快適性の向上

断熱工事や窓・ドアの交換を行うことで、室内の温度や湿度を適切に保ち、快適な住環境を実現することができます。

#### 資産価値の向上

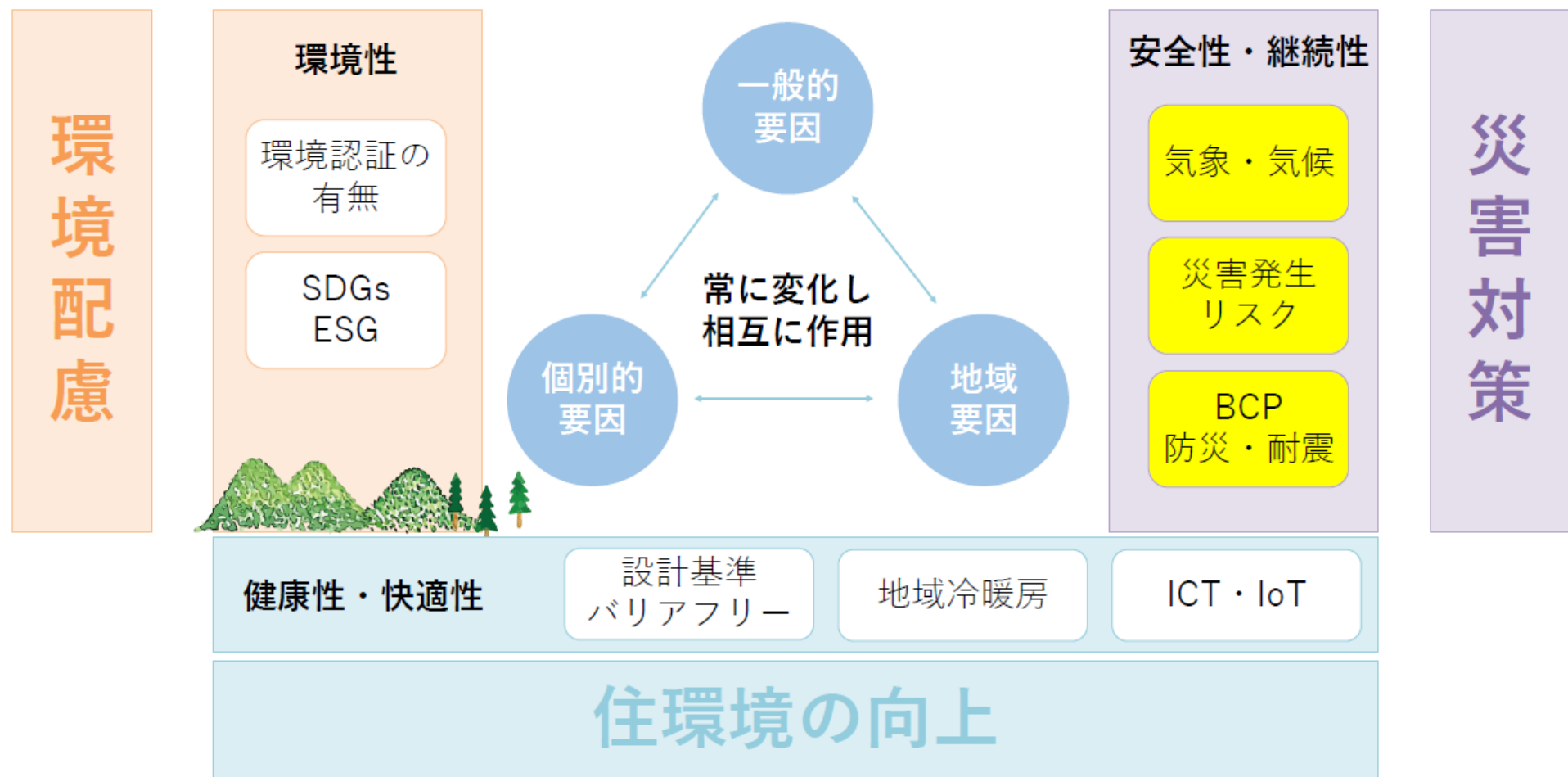
エネルギーリフォームを行うことで、住宅の資産価値を高めることができます。



CHECK!



エネルギー高騰の時代はこれからも進んでいきます。それに応じてリフォーム業界でもエネルギーリフォーム需要は高まっていきます。ただ性能の良さを伝えるだけでなく、お金の話等も重要なポイントです。



CHECK!

住宅の価値は今後、環境に配慮された材料が使われていることや、災害が発生した際に、命が守られること、その後の暮らしが守られることが重要視されています。さらに住環境の向上は、必須となってきています。リフォームにおいても不動産価値向上を目指す場合はこの三点が重要になります。



### 1. お客様との信頼関係を築く

住宅購入後の提案を継続するためには、お客様との信頼関係を築くことが不可欠です。

その為には、お客様のニーズをしっかりと理解し、それに応える提案をする事が重要です。

また、お客様の資産を守るためのアドバイスやサポートも提供することで、信頼関係をより深めることができます。



### 2. 継続的な情報提供を行う

住宅市場は常に変化しています。そのため、お客様に最新の情報を継続的に提供することで、資産活用や売却の機会を逃さないようにすることが重要です。

また、お客様のニーズに合わせて、適切なタイミングで情報提供を行うことも大切です。



### 3. ワンストップサービスを提供する

住宅購入後の提案を継続するためには、お客様にワンストップサービスを提供することが効果的です。

住宅購入だけでなく、資産活用や売却、リフォームなどのサービスを提供することで、お客様のさまざまなニーズに対応することができます。



お客様とのコミュニケーションを重視し、定期的なヒアリングを行うことでニーズを把握します。データ分析を活用して、顧客の行動や嗜好を理解し、具体的な提案に繋がります。また、フィードバックを積極的に収集し、サービスや提案を改善することで、信頼関係を深めます。



### 賃貸経営

- ・住宅を賃貸物件として活用し、家賃収入を得る
- ・住宅をリノベーションして、賃貸物件としての魅力を高める
- ・複数の物件を購入し、ポートフォリオを組んでリスクを分散する

### 売却

- ・住宅を売却し、新たな住宅を購入する
- ・使われなくなった不動産を売却する

### リノベーション

- ・住宅をリノベーションして、資産価値を高める
- ・住宅をリノベーションして、自分好みの住まいにする

リフォーム相談を通じて  
資産活用の相談、  
売却の相談、相続相談  
を受け付ける



CHECK!



相続が発生した場合には、不動産の登記移転等があり、同時に工事の発生によるリフォーム需要があります。ただし、相続が発生するタイミングでは競合会社との差別化を図るのが難しく、事前に情報を収集できるように日ごろから消費者との関係性を築く活動が必要です。

### 高齢化社会に向てた・・・新たな展開

#### ■介護難民・介護施設に入れない・・・在宅介護の時代

- 介護難民とは、介護が必要なのに介護サービスが受けられない・施設に入れない
- 介護難民問題の解決策としては、地方に移住する、身体機能を維持する、情報収集をしておく等
- 2025年には5人に1人が75歳以上になる「超高齢化社会」になることが問題となっている・団塊の世代

- 自宅の改修・・・在宅介護のできる家・ライフタイムホームズ  
フランスパリでは在宅介護率94％・・・生涯を自宅で暮らせる設計基準
- 北欧地域も在宅介護/介護施設への基準

- 高齢者世代現状・・・住宅家庭内死亡事故

年間約1万6千人、うち65歳以上が約9割 厚生労働省の「人口動態統計（確定数）」（2022年）によると、家庭における不慮の事故で亡くなった人は15,673人でした。交通事故で亡くなった人3,541人の約4.4倍の人が家庭内の事故で亡くなったことになります。家の中だから安全とは決して言えないのが現状です。

家庭内事故による死亡者数はどれくらいいるのでしょうか？

答えはなんと、1万4984人（厚生労働省「平成30年人口動態調査」）。交通事故による死亡者数の4.2倍にあたります。

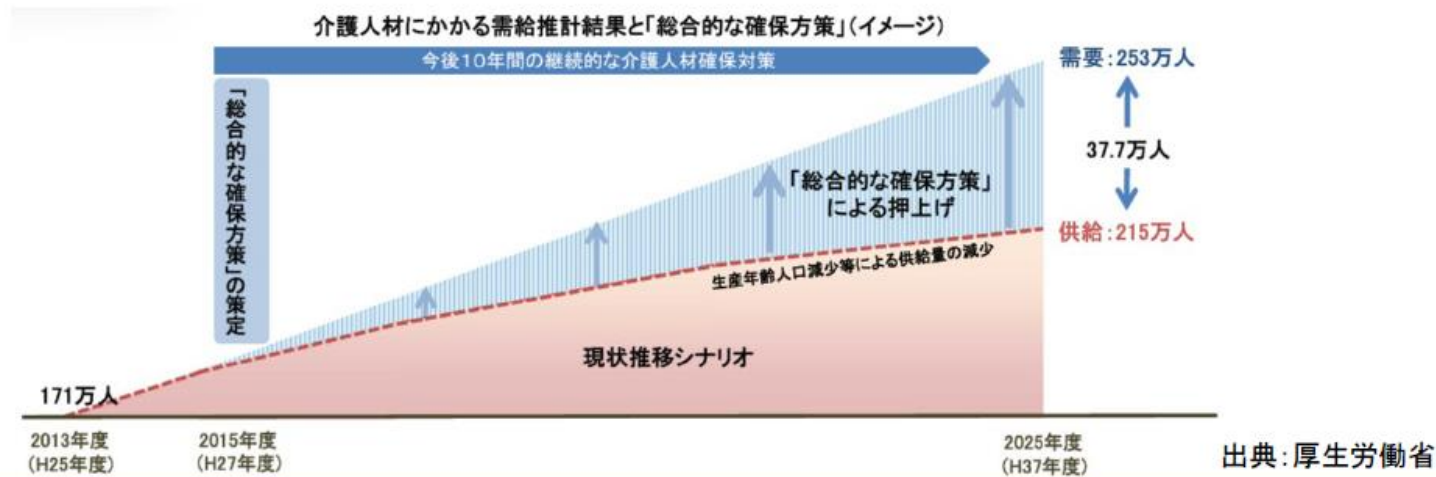
死因トップ3は、溺死（39.2%）、窒息（23.6%）、転倒・転落（16.6%）



高齢化社会に向けて、介護難民問題が深刻化し、在宅介護の需要が高まっています。自宅の改修やライフタイムホームズの設計基準を取り入れることで、高齢者が安心して暮らせる住環境を提供することが重要です。特に、2025年には5人に1人が75歳以上になるため、早急な対応が求められています。

～介護人材・施設不足について、2025年問題や介護施設全体における人材不足の現状～

- ・ 2025年問題…団塊の世代が後期高齢者となり、**介護需要が高まる一方で、供給が追いつかない**という問題  
厚労省の需給推計によれば、2025年の介護人材の不足は実に**約37.7万人**（下図）
- ・ 介護施設については、全国の有料老人ホームで約7万人分の空きがある  
…しかし、特別養護老人ホームに至っては、**25.3万人が入所待ちしている**  
また、**人材不足により入居を受け入れることができない施設が少なくないため、依然、施設は足りない！**
- ・ 日本の高齢化のピークは2042年ごろと予測されており、**現在の老人ホームの数では足りなくなってしまう可能性も**示唆されています。そのため、今から**在宅介護を視野に入れておくことが重要**です。

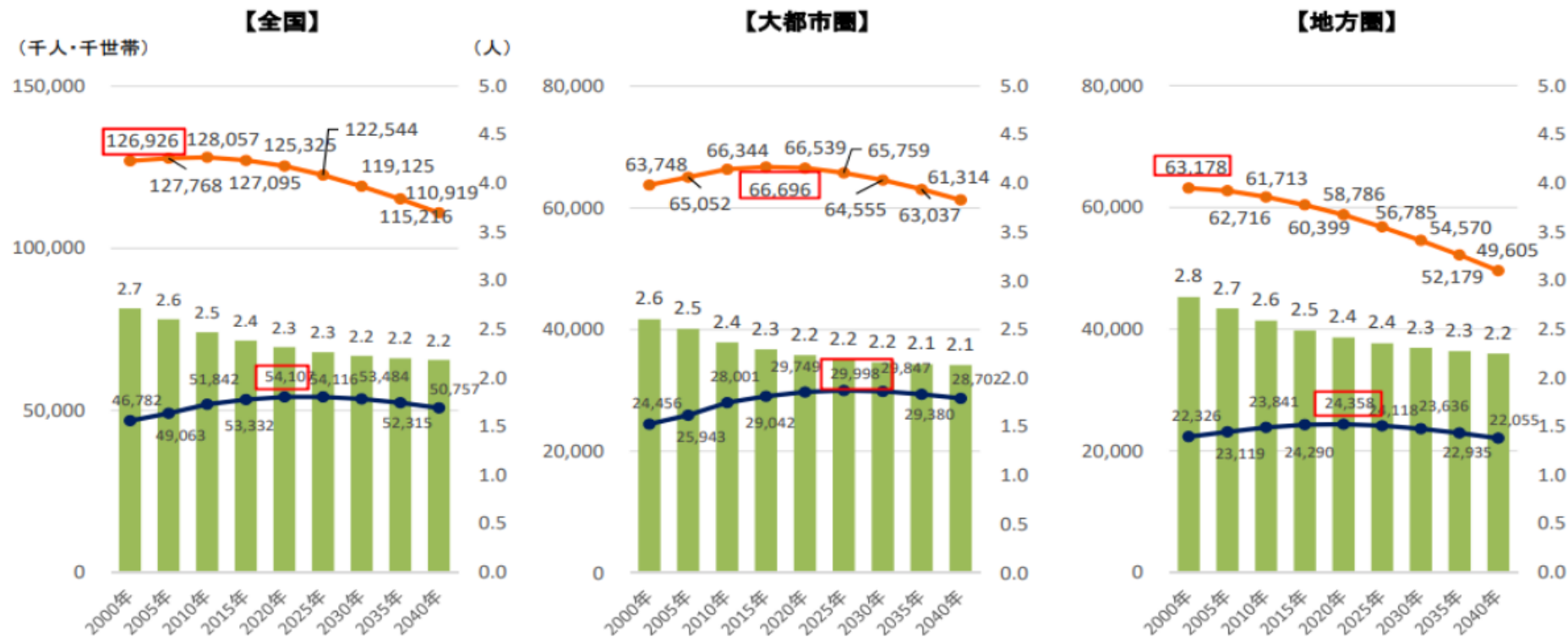


介護施設・介護人材のことを考えても「在宅介護」というキーワードから逃れられませんか。さらに、不動産の価値を考えた際に、居住・使用する人の多くが高齢化していくということも念頭においておきましょう。



# 人口・世帯数の推移と将来推計

## ④健康・快適



【凡例】●：人口、●：世帯、■：1世帯あたりの人員数、□：ピーク

**大都市圏**：住生活基本法施行令で定める都府県（茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県）

**地方圏**：大都市圏以外の道県

（出典）

人口：国勢調査〔総務省〕、日本の将来推計人口（全国：2017年4月推計）・日本の地域別将来推計人口（その他：2018年3月推計）〔国立社会保障・人口問題研究所〕

世帯数：国勢調査〔総務省〕、日本の世帯数の将来推計（全国：2018年1月推計、その他：2019年4月推計）〔国立社会保障・人口問題研究所〕



地方圏では2020年頃から世帯数の減少が進んでおり、都市部においても2025年頃から減少していくことが予想されています。住宅・インフラについてもこれらを想定した対策が必要とされています。



# 2035年高齢者を取り巻く環境

## ④健康・快適

### 終活事情が激変



#### 「お墓」に入れなくなる

公営墓地などが満員に  
死者数の増加が拍車をかける

#### 「火葬」は一週間以上待ち

死者数の増加により火葬場の待期間が  
現在よりさらに長引く可能性が高い

#### 独居老人増加「孤独死」

親族の介護を受けられない  
2030年までに約47万件の見込み

### 医療が受けられない

#### 「救急車」が来なくなる

救急出動件数が62.2万件増加

#### 「入院」ができなくなる

大都市でベッド数が不足

#### 「老老医療」が一般的に

60歳以上のお医者さん数が約2.6倍

#### 「終末期医療」が 受けられなくなる

後期高齢者の死者数が1.88倍（2010年比）



### 老後生活が激変



#### 地方で「買い物難民」増加

自宅から500m以内に生鮮食品店がなく、  
自動車を所有しない高齢者が598万人に

### 介護が受けられない



#### 「ヘルパー」が来なくなる

37.7万人の介護人材不足が発生

#### 「特養ホーム」に入れない

特別養護老人ホームの入所待機者が約2倍に

CHECK!



高齢化率が2040年まで上昇し続けるので、高齢者を取り巻く環境は今後も変化し続けることが予想されます。中でも、医療が受けられない、介護が受けられないという状況に対しては早急な対応が必要とされています。

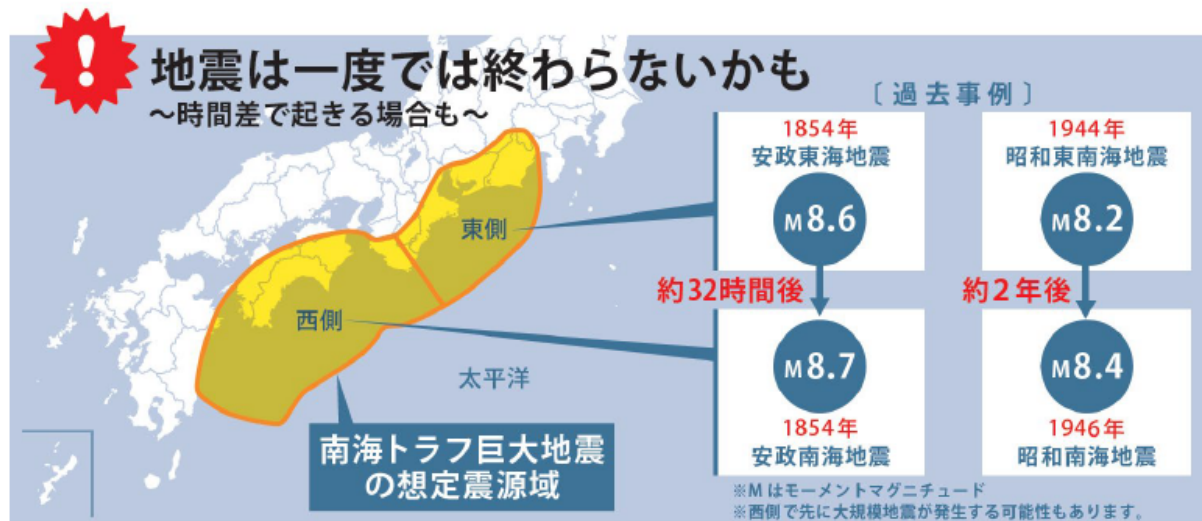
# 地震は一度では終わらない

## ⑤安心、安全

震源要素（震度5弱以上）

	発生日時	震源地名	緯度（北緯） 経度（東経）	深さ	規模 （マグニチュード）	最大震度
1	2016年4月14日 21時26分34.4秒	熊本県熊本地方	32° 44.5' 130° 48.5'	11km	6.5	7
2	2016年4月14日 22時07分35.2秒	熊本県熊本地方	32° 46.5' 130° 50.9'	8km	5.8	6弱
3	2016年4月14日 22時38分43.5秒	熊本県熊本地方	32° 40.6' 130° 44.1'	11km	5.0	5弱
4	2016年4月14日 23時43分41.1秒	熊本県熊本地方	32° 46.0' 130° 49.6'	14km	5.1	5弱
5	2016年4月15日 00時03分46.4秒	熊本県熊本地方	32° 42.0' 130° 46.6'	7km	6.4	6強
6	2016年4月15日 00時06分21.3秒	熊本県熊本地方	32° 41.7' 130° 45.1'	11km	5.0	5強 <sup>※1</sup>
	2016年4月15日 00時07分16.4秒	熊本県熊本地方	32° 42.2' 130° 45.6'	11km	4.3	
7	2016年4月15日 01時53分01.4秒	熊本県熊本地方	32° 42.0' 130° 45.1'	12km	4.8	5弱
8	2016年4月16日 01時25分05.4秒	熊本県熊本地方	32° 45.2' 130° 45.7'	12km	7.3	7 <sup>※1</sup>
	2016年4月16日 01時25分37.7秒	大分県中部	33° 16.4' 131° 21.1'	12km	5.7 <sup>※1</sup>	
9	2016年4月16日 01時43分58.8秒	熊本県阿蘇地方	32° 58.3' 131° 05.4'	10km	3.3	5弱 <sup>※1</sup>
	2016年4月16日 01時44分07.4秒	熊本県熊本地方	32° 45.1' 130° 45.6'	15km	5.4	
10	2016年4月16日 01時45分55.4秒	熊本県熊本地方	32° 51.7' 130° 53.9'	11km	5.9	6弱 <sup>※1</sup>
	2016年4月16日 01時46分33.9秒	熊本県阿蘇地方	32° 58.0' 131° 07.0'	7km	— <sup>※2</sup>	
11	2016年4月16日 03時03分10.7秒	熊本県阿蘇地方	32° 57.8' 131° 05.2'	7km	5.9	5強
	2016年4月16日 03時08分55.8秒	熊本県阿蘇地方	32° 58.3' 131° 04.5'	9km	3.3	
12	2016年4月16日 03時09分12.1秒	熊本県阿蘇地方	32° 58.2' 131° 06.0'	11km	3.4	5弱 <sup>※1</sup>
	2016年4月16日 03時09分20.9秒	熊本県阿蘇地方	32° 58.5' 131° 06.1'	12km	3.6	
	2016年4月16日 03時09分29.8秒	熊本県阿蘇地方	32° 58.1' 131° 05.2'	10km	4.2	
13	2016年4月16日 03時55分53.0秒	熊本県阿蘇地方	33° 01.5' 131° 11.4'	11km	5.8	6強
14	2016年4月16日 07時10分57.8秒	大分県中部	33° 15.9' 131° 22.9'	6km	2.5	5弱 <sup>※1</sup>
	2016年4月16日 07時11分37.4秒	大分県中部	33° 16.2' 131° 23.7'	6km	5.4	

<sup>※1</sup> マグニチュード7.3の地震の発生直後に発生したものであり、値は参考値  
<sup>※2</sup> マグニチュードを求められなかったため「—」と記載



多くの地震が本震前後で数多く発生している  
 その後も予断を許さない状況が続く



大きな地震の前後には、余震や前震が頻発することがよくあります。特に本震の後には、余震が数日から数週間にわたり続く可能性が高く、規模も大きいことがあります。安全確認や避難準備を怠らず、警戒を続けることが重要です。

# 避難所での避難生活

## ⑤安心、安全



避難所で過ごす。  
結果浮き彫りになった生活の課題（熊本事例）

### 避難所は問題点が多い

- 間仕切りがない・着替えの問題が発生
- 入浴が出来ない・衛生・健康の問題
- 避難所内で独自の集団生活ルールが形成される
- 近所づきあいに暗雲立ち込めるストレス問題
- ペットを飼ってる方は入りづらい問題



避難所では多くの人が集まり、健康や心理的な負担が大きくなることが懸念されます。在宅避難は自宅の安心感を保ちながら安全を確保できるため、可能であれば在宅避難を優先し、備蓄や準備を整えておくことが重要です。



# 在宅避難

## ⑤安心、安全



## 在宅避難を考える

- 電気の問題
- 水道の問題
- 断熱の問題
- 備蓄の問題
- トイレの問題
- 医療介護の問題
- 健康の問題



発電所の被害・送電網の損壊・電力需要と供給の不均衡などがあると計画停電が施行されます。2011年3月14日から4月まで、東京電力は約3000万世帯を5つのグループに分け、各グループが約3時間程度の計画停電を順次行いました。

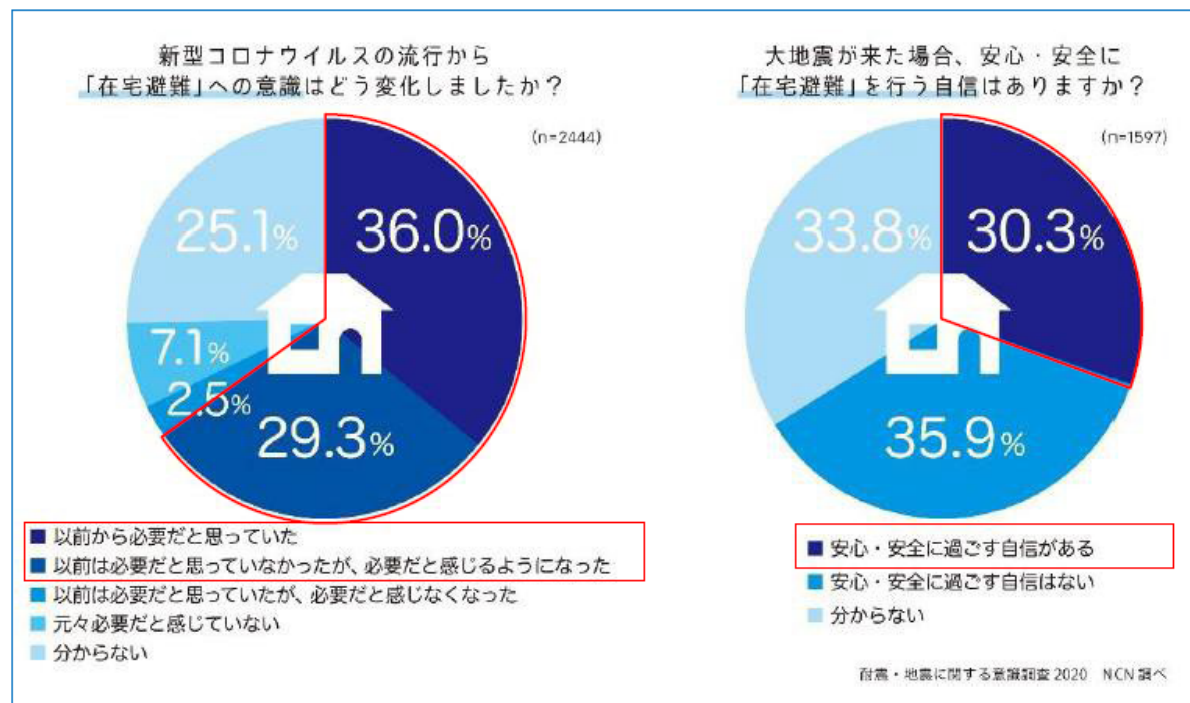


# 在宅避難への意識の高まり

## ⑤安心、安全

### 防災分野で注目されている「在宅避難」

#### ●在宅避難への意識変化…



#### 在宅避難に必要な性を感じている

新型コロナウイルス感染症流行の影響もあり出来る限り「密」を避ける意識から

約65%

の方が在宅避難への必要性を感じている

#### 在宅避難への自信(準備)

在宅避難の必要性を感じる人が増加する一方、自宅で安心、安全に過ごす自信があるとした方は…

約30%

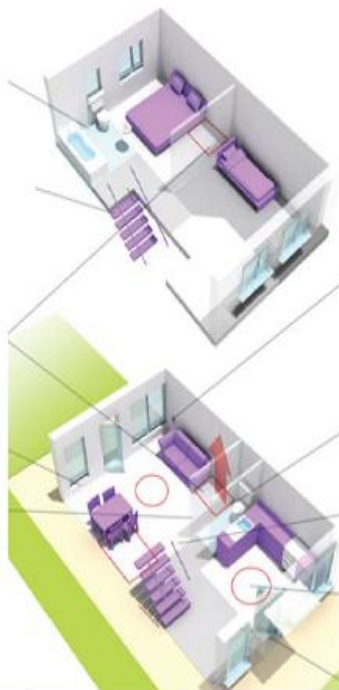
と大きなギャップが生まれている



在宅避難は高齢者やペットを飼っている方、介護が必要な方、また医療ケアを必要とする方に特に推奨されます。自宅であれば個別のケアがしやすく、避難所でのストレスを軽減できます。

イギリスで住宅設計の基準としてつくられた“ライフタイムホームズ”  
「ライフタイム」そこに住む人たちがひとりひとりの生涯を見通して、  
**高齢者や車いすを使用する人も使用しない人も利用しやすい**「暮らしやすい住環境  
づくり」のために考えられています。

- ①浴室からトイレ、洗面所のアクセスのしやすさ
- ②将来のための昇降機の準備
- ③将来のための寝室に行くリフト台スペース確保
- ④窓台の高さ
- ⑤壁を取り除く配慮
- ⑥玄関と寝室のレベル
- ⑦玄関とリビングのレベル
- ⑧駐車場までの距離



- ⑨浴室から寝室への移動器具ホイストのルート
- ⑩コンセントの高さ
- ⑪アクセスしやすいトイレ入り口
- ⑫車椅子利用者がアクセスしやすい廊下とドア開口部幅員
- ⑬車いすが旋回できる1Fリビングの大きさ
- ⑭玄関屋根設置と明るさの確保
- ⑮駐車場スペース幅3300
- ⑯玄関アプローチのしやすさ



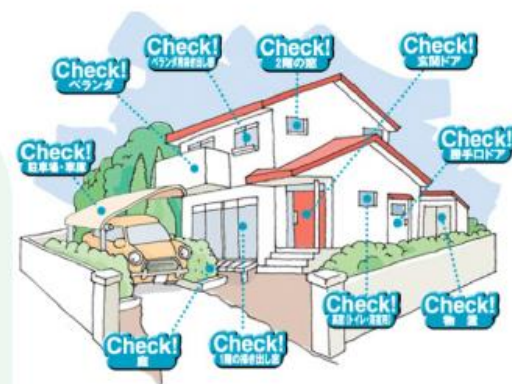
ライフタイムホームズは1992年にイギリスで始まった住宅設計基準で、年齢や身体機能の変化に柔軟に対応する住まい。ユニバーサルデザインやバリアフリーが取り入れられ、高齢者や障がい者にとって住みやすい環境を提供します。



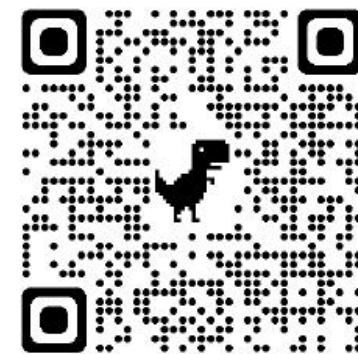
## 防犯対策

## ⑤安心、安全

- 1 ・ 日射制御エリアガード  
・ 目隠しフェンス
- 2 ・ 勝手口ドア  
・ 2重ロック
- 3 ・ 玄関ドア  
・ センサーとアプリで戸締り確認
- 4 ・ カラーTVドアホン  
・ 訪問者の顔をしっかり確認
- 5 ・ 面格子(子供の転落防止)
- 6 ・ 目隠しフェンス
- 7 ・ 防犯カメラ
- 8 ・ 利敷き  
・ 侵入者を「音」で知らせる



住まいの防犯110番 万全ですか？  
住まいの防犯対策



住宅における防犯対策は、家族や財産を守るために重要です。犯罪が多様化しているため、効果的な対策を講じて安全性を高めることが求められます。特に、セキュリティ設備や周囲を整えることで、侵入リスクを減少させられます。

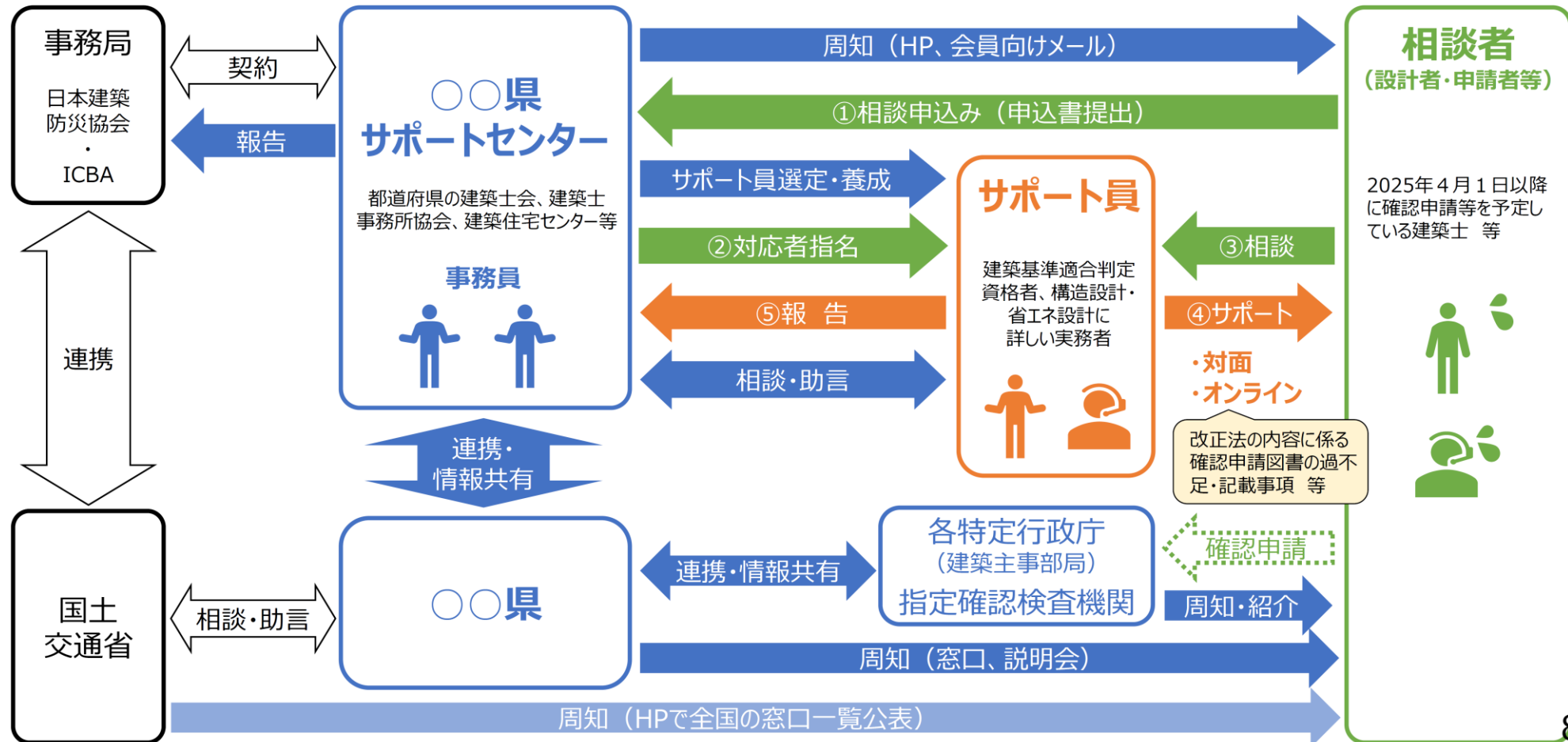
# 建築基準法建築物省工ネ法 改正制度説明資料 抜粋

2024.10.21



- 改正法の全面施行の際、事前周知活動のみでは十分に情報が行き届かない申請者が一定数生じる可能性を踏まえ、これらの申請者に対し、**申請図書の作成や申請手続きについて個別にサポートする体制を全都道府県において構築**する。
- 各都道府県単位でのサポート体制の構築を依頼し、**遅くとも2025年1月からのサポート実施**を目指す。
- 詳細は2025年1月までに順次HP（一般財団法人日本建築防災協会：https://www.kenchiku-bosai.or.jp/support/）に掲載予定。

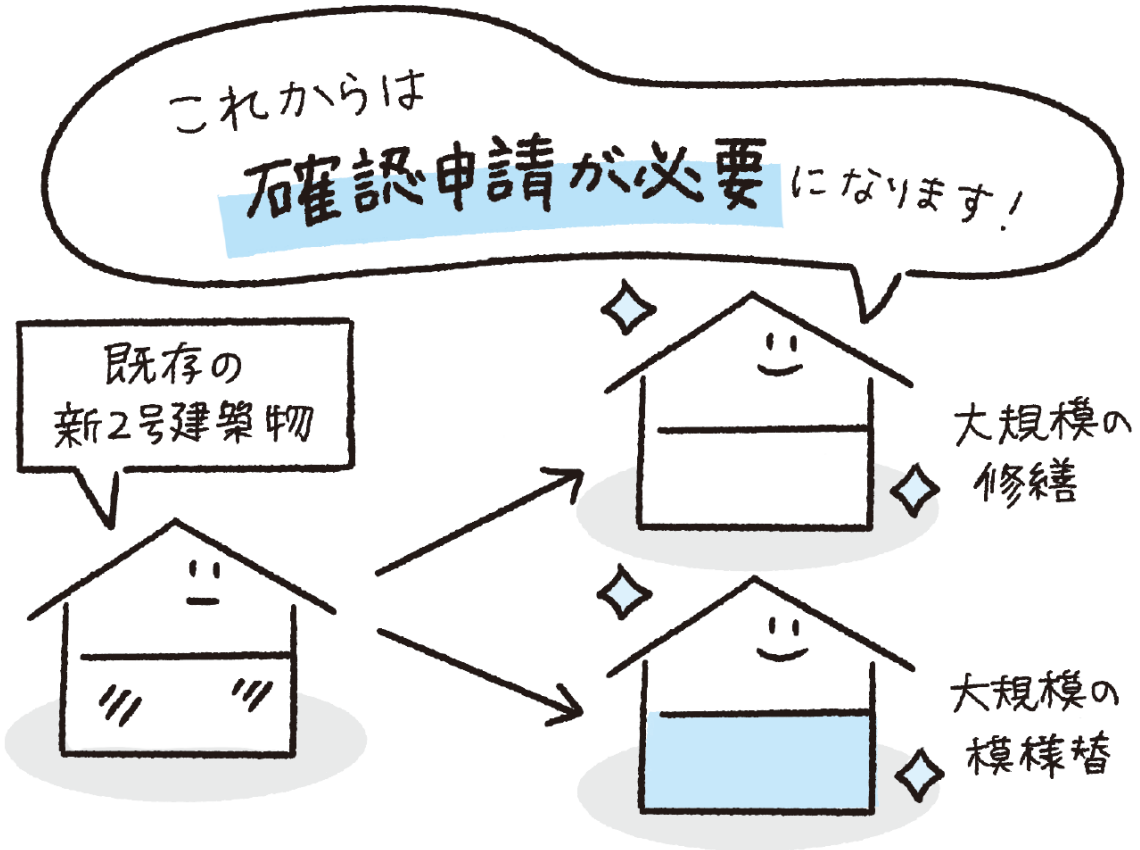
## ＜サポート体制図（例）＞



# 構造規定

---

# 大規模の修繕・大規模の模様替の取扱いについて



## ①大規模の修繕・大規模の模様替とは

大規模の修繕	<ul style="list-style-type: none"><li>・「修繕」とは… 性能や品質が劣化した部分を、既存のものと概ね同じ位置・形状・寸法・材料を用いて造り替え、性能や品質を回復することをいいます。</li><li>・「大規模の修繕」とは… 建築物の主要構造部※の一種以上について行う過半の修繕をいいます。</li></ul>
大規模の模様替	<ul style="list-style-type: none"><li>・「模様替」とは… 同じ位置でも異なる材料や仕様を用いて造り替え、性能や品質を回復することをいいます。</li><li>・「大規模の模様替」とは… 建築物の主要構造部※の一種以上について行う過半の模様替をいいます。</li></ul>

※主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根または階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱等を除きます。

大規模の模様替の定義が  
「過半」となった  
大規模の模様替は  
確認申請が必要



# 早見表と表計算ツールについて

## 方法 A 早見表

住宅の仕様等に対応した早見表の中から、計画している住宅の条件に適合する早見表を選択し、その表の中から床面積あたりの必要壁量を選択します。

早見表は以下の URL または右の QR コードから入手できます。

<https://www.howtec.or.jp/publics/index/411/>



**仕様規定・  
表計算  
ツールの  
早見表は  
QRコード  
から入手可**

## 方法 B 表計算ツール

表計算プログラム上で必要な情報を入力または選択すると、床面積あたりの必要壁量が自動計算されます。

表計算ツールは、P.83 の URL または QR コードから入手できます。

表計算ツールの詳細については、表計算ツールのマニュアルを参照してください。



# 早見表・表計算ツールに準耐力壁等を存在壁量に算出できる

●地震力に対する床面積あたりの必要壁量を算定するための支援ツールを活用できます

表3 - 2 地震力に対する床面積あたりの必要壁量を算定する2つの支援ツール

方法	概要
A 早見表	住宅の仕様等に対応した早見表の中から、計画している住宅の条件に適合する早見表を選択し、その表から床面積あたりの必要壁量を選択します。
B 表計算ツール	表計算プログラム上で、A 早見表よりも詳細な情報を、入力または選択することで、床面積あたりの必要壁量が自動計算されます。 A 早見表よりも精緻な算定が可能です。

●準耐力壁等を存在壁量に算入することができます

準耐力壁等（耐力壁としての仕様を満たしていないが、一定の耐力を期待できる壁）を存在壁量に算入することができます。

準耐力壁を  
存在壁量に  
算入するこ  
とが可能に

# 早見表の注意事項

## 早見表の注意事項

- ① 特定行政庁が、地盤が著しく軟弱な区域として指定した地域では、床面積あたりの必要壁量を 1.5 倍する必要があります。指定の有無は、特定行政庁に確認してください。  
[昭55 建告第1793 号]
- ② 早見表の対象範囲から外れる場合（階高が 3.2 mを超える場合、床面積比が 120/100 を超える場合等）は、方法 B 表計算ツールを使用してください。

地盤が軟弱な区域は  
床面積辺りの必要壁量を**1.5倍**にする必要がある

早見表の対象範囲外は**表計算ツール**を使用

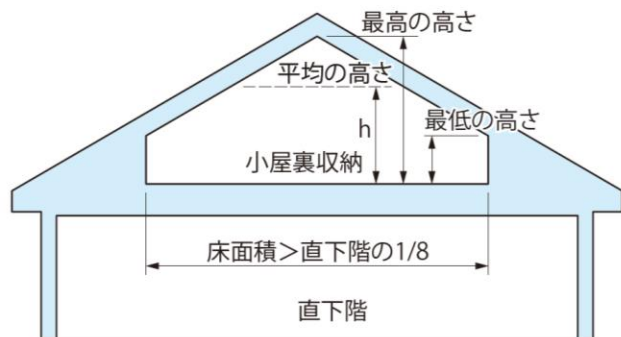
# 小屋裏収納がある場合の床面積の補正

小屋裏収納の床面積が直下階の床面積の 1/8 を超える場合は、以下の面積 (a) を各階の床面積に加えます。

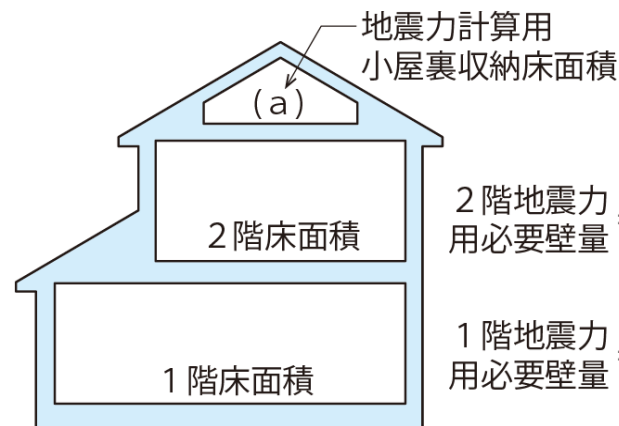
$$\text{各階に加算する床面積 (a) (㎡)} = \frac{\text{小屋裏収納の内法高さの平均 } h \text{ (m)}}{2.1 \text{ (m)}} \times \text{小屋裏収納の床面積 (㎡)}$$

[ 昭56 建告第1100号 ]

2 階建ての場合、2 階だけでなく 1 階にも加えることに注意してください。



各階の必要壁量は、上記の a を加えた床面積に、「床面積に乗ずる値」をかけて求めます。



2 階地震力  
用必要壁量  $= (2 \text{ 階床面積} + a) \times \text{床面積に乗ずる値}$

1 階地震力  
用必要壁量  $= (1 \text{ 階床面積} + a) \times \text{床面積に乗ずる値}$

**小屋裏収納の床面積が  
直下階1/8を超える場合  
各階の床面積に加える  
※確認申請が必要**

# 必要壁量の決定

## (3) 必要壁量の決定

各階・各方向の地震力に対する必要壁量と、風圧力に対する必要壁量を比較して、大きい値を必要壁量とします。

### ① 耐力壁の種類と壁倍率

耐力壁の種類と壁倍率は昭56 建告第1100 号に示されています。

耐力壁を使用する場合は、耐力壁ごとに指定されている面材や筋かいの種類、規格、面材厚さ、くぎの種類、くぎの間隔等を守ることが必要です。

このほかに、大臣認定を取得した耐力壁もあり、仕様・壁倍率は認定内容によります。大臣認定耐力壁には適用範囲（使用できる条件等）がありますので、注意してください。

同じ壁に複数の仕様が併用されている耐力壁では、その壁倍率を合算することができます（例：2.0 倍の片筋かい耐力壁と2.5 倍の構造用合板を合わせて4.5 倍）。ただし、合算した場合の上限は7 倍です。

地震・風圧力  
必要壁量の  
大きい方を  
必要壁量とする



# 柱の小径について

柱の小径が、横架材相互間の垂直距離に応じて、算定式による割合以上であることを確認します。

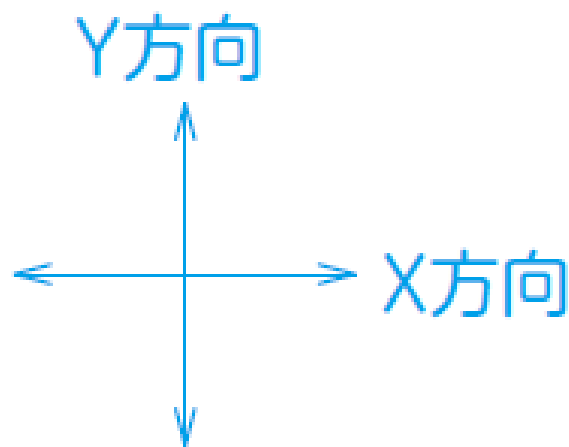
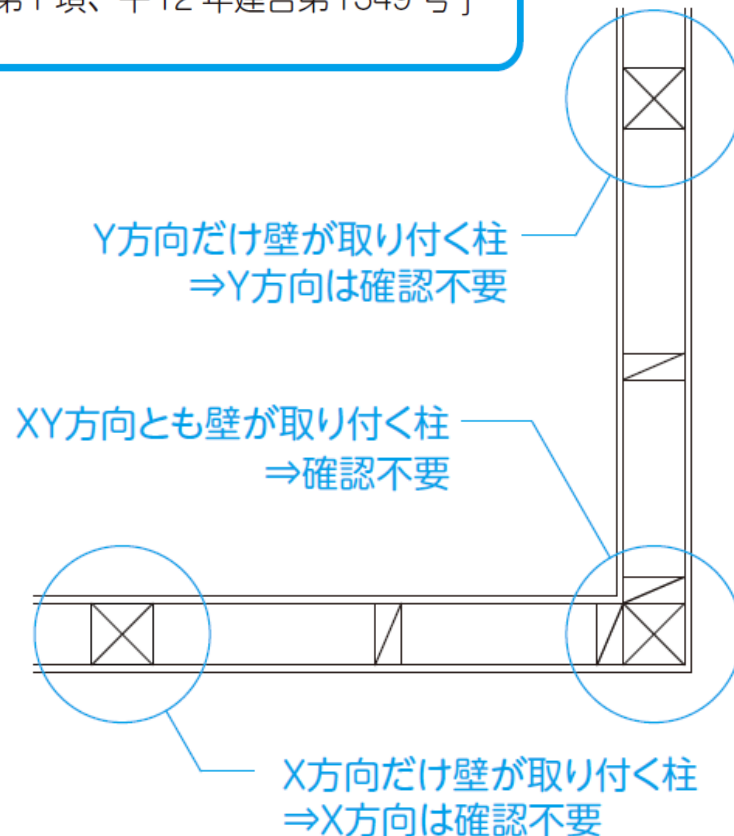
ただし、面材（構造用合板、せっこうボード等）が取り付く方向については、柱の小径の確認は不要です。

[ 令第43条第1項、平12年建告第1349号 ]

**柱の小径  
面材が取り付く  
方向は  
確認不要**

柱の座屈の検討に際し、面材（構造用合板、せっこうボード等）が取り付く方向については、面材の拘束効果が期待できるため、柱の小径の確認は不要です。

柱の小径の最小寸法を算定するための支援ツールとして、方法A 早見表と方法B 表計算ツールが用意されています。各方法の概要はP.81の表3-3のとおりです。



# 基礎について

## ③布基礎とする場合の仕様

布基礎とする場合は、以下の仕様とします。

[ 平12 建告第1347号 ]

- ・ 一体の鉄筋コンクリートとする。
- ・ 土台の下には、連続した立上り部分を設ける。
- ・ 立上り部分の高さは地上部分で 30cm以上、立上り部分の厚さは 12cm以上。
- ・ 底盤の厚さは 15cm以上、底盤の最小幅は表 3-20 のとおり。
- ・ 根入れ深さは、24cm以上かつ凍結深度以深（基礎の底部が密実で良好な地盤に達して雨水等の影響を受けるおそれのない場合を除く）。
- ・ 立上り部分の主筋として、径 12mm以上の異形鉄筋を、立上り部分の上端及び立上り部分の下部の底盤にそれぞれ 1 本以上配置し、かつ、補強筋と緊結。
- ・ 立上り部分の補強筋として径 9mm以上の鉄筋を 30cm以下の間隔で配置。
- ・ 換気口を設ける場合は、その周辺に径 9mm以上の補強筋を配置して補強。
- ・ 底盤の幅が 24cmを超えるものとした場合には、底盤に、補強筋として径 9mm以上の鉄筋を 30cm以下の間隔で配置し、底盤の両端に配置した径 9mm以上の鉄筋と緊結。

## 布基礎の仕様規定

なお、基礎の構造計算を行う場合は、上記の仕様とする必要はありません。

## その他のチェックについて

なお、屋根ふき材と一体化された太陽光パネル等は屋根ふき材と同じ扱いとなるため、緊結方法を設計図書（仕様表等）に明示します。

また、屋根ふき材とは別に設置する太陽光パネル等で建築設備に該当する場合は、有効なさび止めを講じていることなどを設計図書（仕様書等）に明示する必要があります。

**太陽光パネルは屋根ふき材と同じ扱い  
緊結方法の明示が必要**



# その他のチェックについて

## ② 構造耐力上主要な部分に用いる木材

構造耐力上主要な部分には、節・腐れ・繊維の傾斜・丸身等による耐力上の欠点がない木材を用います。

[ 令第41 条 ]

構造耐力上主要な部分に用いる木材の品質が令第41 条に定められています。ここでいう「耐力上の欠点」とは、使用に耐えられないような欠点であり、耐力上問題とならないような節等については、該当しません。

また、木材の品質等を確認するにあたっては、JAS 等が参考になります。  
なお、施行規則により、構造耐力上主要な部分に使用する木材の品質を設計図書（仕様表等）に明示する必要があります。

表 3 - 27 仕様表への記載例

小項目	仕様	
木材（令第 41 条）	木材の規格（JAS）または等級	横架材、柱材、筋かい等、その他：無等級材 耐力上の欠点のないこと

構造耐力上  
主要な  
部分に用いる  
木材について  
耐力上  
問題とならない  
節等については  
  
耐力上の欠点に  
該当しない

# 確認申請

---

# 確認申請図書について

## ●確認申請図書における添付図書の合理化について

- ・旧4号建築物から新2号建築物に移行する建築物のうち、仕様規定の範囲で構造安全性を確認できる建築物については、必要事項を仕様表に記載することで、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図及び軸組図の添付を省略するなど、添付図書を合理化します。
- ・本章に示す確認申請図書の作成例は、上記に沿って伏図等を省略、合理化を図った内容としています。
- ・建築士法により建築士事務所に課されている図書保存の義務は、本書で採用している確認申請図書の合理化とは別に、これまで通り変わりありません。基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、軸組図などは建築工事を実施する上で重要な図書となりますので、業務として作成したこれらの設計図書を適切に保存してください。

**重要図書は適切な保存を**



仕様表

図書の作成例

(1) 仕様表・1

1-10		1-11		仕様表		単位：特記なき限り（mm）		
住宅の名称		〇〇様邸（東京都〇〇市〇〇町〇-〇-〇）						
仕様が複数ある場合、必要最小限の仕様のものを、又は仕様の範囲を以下に記載								
項目		小項目		仕様		備考		
建築材料 （法第37条）	基礎コンクリート	JIS		設計基準強度 $F_c$ ：24N/mm <sup>2</sup> 以上 スランプ：18cm 以下		1-9		
	基礎鉄筋	JIS		SD295				
令第2章第2節 （居室の天井の高さ、床 の高さ及び防湿方法）	居室の床の高さ及び防湿方法	床の高さ 防湿方法		640（直下の地面（BM + 400）から） ねこ土台（有効換気面積 75cm <sup>2</sup> /m）				
	構造部材の耐久 （令第37条）	構造耐力上主要な部分		腐食、腐朽、摩損のおそれのあるものに腐食等防止の措置		1-1		
1-2 令第3章第2節 （構造部材等）	基礎 （令第38条）	支持地盤の種別及び位置		砂質地盤（GL-0.5m）				
		基礎の種類		べた基礎				
		基礎の底部の位置		地盤面からの深さ：GL-100、根入れ：GL-300				
		基礎の底部に作用する荷重の数値・算出方法		地盤の許容応力度 30kN/m <sup>2</sup>				
		木ぐい及び常水面の位置		対象外（木ぐい無し）				
	地盤調査 （令第38条）	鉄筋		主筋：D13、立上り・底盤・開口補強筋：D10		フック有		
		地盤調査		SWS 試験		SWS 試験結果に基づく地盤調査報告書*		
	屋根ふき材等 （令第39条）	地盤改良		該当なし				
		屋根ふき材の固定方法		平部：全数固定、棟部：ねじ固定、軒・けらば：ねじ3本固定		1-3		
		屋外に面する部分のタイル等の緊結方法		該当なし				
1-5	木材 （令第41条）	太陽光システム等を設置した際の防錆処理		該当なし				
		木材の規格（JAS）または等級		構架材、柱材、筋かい等、その他：無等級材 耐力上の欠点のないこと		1-4		
	土台及び基礎 （令第42条）	柱脚の固定方法		土台 120 × 120（ヒノキ、無等級材）を設ける				
		土台の固定方法		アンカーボルト（M12）＋座金（厚）4.5 × 40 角 × 14 φ により緊結、柱から 200 以内に設置（設置間隔：2700 以内）		Z マーク表示金物又は同等認定品		
	柱の小径 （令第43条）	構架材間距離		1階 小径 120、構架材相互間の垂直距離の最大：2844 柱の小径と構架材間内法寸法の比率：1/23.7 2階 小径 120、構架材相互間の垂直距離の最大：2730 柱の小径と構架材間内法寸法の比率：1/22.8				
		柱断面の欠き取り（1/3 以上）の有無		1/3 以上欠き取る場合は適切に補強				
		2階建ての隅柱		通し柱、または同等の補強（N 値計算による）				
		有効細長比（最大値）		1階 座屈長さ：2844、断面最小二次率半径：34.64 柱の有効細長比＝82.1 < 150 2階 座屈長さ：2730、断面最小二次率半径：34.64 柱の有効細長比＝78.9 < 150		座屈長さ＝構架材相互間内法		
	1-6 令第3章第3節 （木構造）	はり等の横架材 （令第44条）	中央部付近の下側に耐力上支障のある欠き込み		欠き込み：無し			
		筋かい （令第45条）	筋かいの断面		45 × 90			
筋かいの欠き込み			原則欠き込み無し （必要な場合）たすき部補強：両面から短冊金物（S）当て六角ボルト（M12）締め、スクリュー（ZS50）打ち		Z マーク表示金物又は同等認定品			
構造耐力上必要な軸組 （令第46条）		第1項		主要な梁せい：スギ（120 × 120～240）				
		第3項 床組・小屋ばり組の火打、構造用合板等、振れ止め		床組：構造用合板（厚）24 小屋ばり組：火打ちばり（木製）、振れ止め：設置 火打ち台：スギ（45 × 90）ユニットバス、土間床部分は除く				
		第4項 壁量基準（耐震・耐風）		筋かい（45 × 90 シングル、ダブル）、配置は壁量平面図による、準耐力壁は外壁周囲の大壁部分				
		筋かい端部		緊結方法：筋かいプレート（BP2 等）		Z マーク表示金物又は同等認定品		
1-8 令第3章第3節 （木構造）		耐力壁両側柱頭・柱脚		N 値計算による		N 値計算書		
		その他の柱頭・柱脚		かど金物（CP-L）等		Z マーク表示金物又は同等認定品		
		小屋組の接合方法		耐風性向上のための接合部仕様 たるき・軒桁接合：ひなり金物 ST-15 たるき・もや接合：鉄釘（長さ 2-N75 2 本斜め打ち） 小屋束・小屋ばり・小屋束・もや接合：かすがい C120 両面打ち		平 12 建告第 1460 号 基準風速：34m/s、 樹種：J3（スギ） Z マーク表示金物又は同等認定品		
	防湿措置等 （令第49条）		鉄網モルタル下地等の防水措置		該当なし			
		構造耐力上主要な部分の柱、筋かい、土台		地面から 1m の範囲で防湿・防蟻処理		1-7		

青で囲まれて  
いる箇所が追加項目

※フォーマットは  
現時点では参考

仕様表

根拠条文	番号	明示すべき事項	
平面図全般に関する基本事項 (規則第1条の3第1項の表1)		<input type="checkbox"/>	縮尺・方位
		<input type="checkbox"/>	間取、各室の用途及び床面積
居室の採光 (法第28条第1項及び第4項)	3-1	<input type="checkbox"/>	居室の採光(法第28条第1項)に規定する開口部の位置及び面積
		<input type="checkbox"/>	敷地の接する道路の位置及び幅員並びに住居系地域の採光補正係数(令第20条第2項第1号)に規定する公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面の位置及び幅
		<input type="checkbox"/>	住居系地域の採光補正係数(令第20条第2項第1号)に規定する水平距離
シックハウス、換気設備 (法第28条の2)		<input type="checkbox"/>	給気機又は給気口等の位置、排気機又は排気口等の位置
		<input type="checkbox"/>	外壁の開口部に設ける建具(通気ができる空隙のあるものに限る。)の構造
階段 (法第36条、令第23条から第26条)	3-4	<input type="checkbox"/>	階段、踊り場、手すり等又は階段に代わる傾斜路の位置及び構造
住宅用防災機器の設置・維持 (消防法第9条、第9条の2)		<input type="checkbox"/>	住宅用防災機器の位置及び種類
		<input type="checkbox"/>	市町村条例で定められた火災の予防のために必要な事項
居室の換気設備 (法第28条第2項から第4項)	3-5	<input type="checkbox"/>	居室に設ける換気のための窓その他の開口部の位置及び面積
	3-6	<input type="checkbox"/>	給気機又は給気口の位置
	3-7	<input type="checkbox"/>	排気機若しくは排気口、排気筒又は煙突の位置
	3-8	<input type="checkbox"/>	かまど、こゝろその他設備器具の位置、種別及び発熱量
	3-9	<input type="checkbox"/>	火を使用する室に関する換気経路
	3-10	<input type="checkbox"/>	換気設備の有効換気量
便所の窓又は換気設備 (法第36条、令第28条から第31条まで、第33条及び第34条(便所))		<input type="checkbox"/>	便所に設ける採光及び換気のため直接外気に接する窓の位置又は当該窓に代わる設備の位置及び構造
火気使用室以外に設ける換気設備 (法第36条、令第129条の2の5)		<input type="checkbox"/>	給気口又は給気機の位置
		<input type="checkbox"/>	排気口若しくは排気機又は排気筒の位置

居室の採光  
についても追加  
青い数字が  
追加項目になります

# 軽微な変更について

---

# 1. 計画変更と軽微な変更

## (1) 基本的な考え方

確認済証の交付を受けた後に計画の変更が生じると、原則、変更箇所の工事着手までに、改めて計画変更の建築確認を行い、確認済証の交付を受ける必要があります。ただし、規則第3条の2第1項各号に定める軽微な変更の判断基準に該当し、変更後の計画が明らかに建築基準関係規定に適合するのであれば、「軽微な変更」として、計画変更手続きは不要になります。

四号特例の見直しにあわせて、規則第3条の2第1項に、仕様規定の範囲で構造安全性を確認できる建築物についての判断基準が追加され、仕様規定に関する構造の変更については広範囲に軽微な変更とみなすこととなります((2) 軽微な変更の適用事例 事例1)。

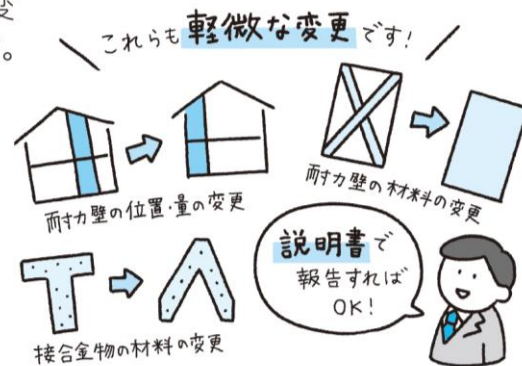
具体的な変更内容が「軽微な変更」に該当するか否かについては、まずは規則をもとに申請者等が判断しますが、判断に迷う場合には、事前に建築主事等と相談・調整することが望ましいです。

### 事例1 耐力壁の位置・量等の変更(仕様規定)

変更前後とも、壁量基準の範囲で壁量が減少、壁倍率が小さくなる場合でも、仕様規定のみで法適合を確認できる場合、変更の前後とも、令第3章第2節から第7節の2に適合する変更として、例えば以下の変更は軽微な変更になります。

耐力壁の位置・量の変更	:	増減、通りをまたぐ移動などを含む
耐力壁の材料の変更	:	鉄筋筋かい ⇔ 構造用合板(大壁)
接合金物の材料の変更	:	C P - T ⇔ 山型プレート
	:	Zマーク金物 ⇔ Z同等認定品
柱、はりの断面寸法、位置の変更	:	柱の小径 105 ⇔ 120 等

ただし、建築物全体での構造計算を伴う変更を行う場合は、計画変更の対象になります。



「軽微な変更」は  
計画変更手続きが不要になる



## 2. 完了検査

完了検査において、旧4号建築物は検査の一部が省略されていましたが、新2号建築物は、全ての建築基準関係規定に適合するかを検査することになります。

併せて、旧4号建築物は、法第7条の6（検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限）の規定が適用されてきませんでしたが、改正後の新2号建築物に該当する2階建ての木造一戸建て住宅の新築等については、法第7条の6に基づき検査済証の交付を受けた後でなければ、使用できなくなります。



### (1) 完了検査の対象建築物等

改正法第6条第1項第1号から第3号までの建築物（確認申請が必要な全ての建築物）が完了検査の対象です。

法第7条の5「建築物に関する検査の特例」により、一部の規定の検査が省略されるのは、改正法第6条第1項第3号の建築物で建築士が設計・工事監理を行って建築されるものに限られるため、新たに2号建築物となる2階建ての木造建築物等については検査省略の対象外となり、完了検査で全ての建築基準関係規定に適合することの検査を受けることとなります。

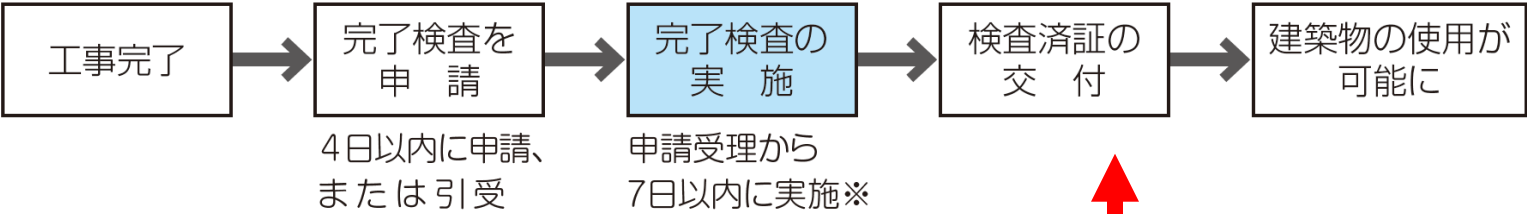
なお、省エネ基準への適合性についても、完了検査の際に検査対象となります。

**法改正後の新2号建築物に  
該当する2階建ての木造一  
戸建て住宅の新築等につい  
ては、法第7条の6に戻付  
き検査済証の交付を受けた  
後でなければ、使用できな  
くなります**

(2) 完了検査の流れ

図 4 - 1 完了検査の流れ

- 工事完了の段階で、建築主事または指定確認検査機関の完了検査を受ける必要があります。
- 建築主事の場合                      工事が完了した日から、**4日以内**に申請
  - 指定確認検査機関の場合            工事が完了した日から、**4日以内**に申請を引受



※建築主事の場合。指定確認検査機関による完了検査は、工事完了日または完了検査申請受理日のいずれか遅い方から7日以内に実施されます。



(3) 完了検査の申請

完了検査申請書は、規則第4条第1項に定められています。

表 4 - 3 完了検査申請書

完了検査申請書	規則 別記第19号様式
	当初の建築確認及び計画変更確認に要した図書及び書類（全て同じ機関で建築確認を受けた場合添付不要）〔第1号〕
	都市緑地法第43条1項の認定（緑化率規制を受ける場合の工事完了猶予）を受ける場合、認定書の写し〔第3号〕
	エネルギー消費性能適合性判定に要した図書及び書類（法適合の内容に応じた添付書類）〔第4号〕
	軽微な変更説明書（直前の確認済証交付以降に生じた軽微な変更について作成）〔第5号〕
	特定行政庁が工事監理の状況を把握するために必要として規則で定める書類〔第6号〕
	委任状（代理者※による検査の申請を行う場合）〔第7号〕

※ 代理者は、建築士または行政書士に限ります。

改正後の新2号建築物に該当する2階建ての木造一戸建て住宅の新築等については、**検査済証の交付を受けた後でなければ使用できません。**

**建築物の使用が可能になるまでのステップ**

省工ネ基準適合義務化

---

# 建築主及び建築士の努力義務

## Point

- 改正建築物省エネ法により、**建築主は、省エネ性能の一層の向上を図る**よう努めなければなりません。
- また、**建築士は**、建築物の建築又は修繕等に係る設計を行うときは、**省エネ性能の向上に資する事項について建築主に説明する**よう努めなければなりません。

## 建築主の努力義務

改正法により、建築主は建築をしようとする建築物に対する努力義務の内容が見直し

<2025年3月末まで>

省エネ基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない



<2025年4月以降>

省エネ性能の**一層の向上を図るよう努めなければならない**。

## 建築士の努力義務

- **建築士は**、建築物の建築又は修繕等に係る設計を行うときは、**建築主に対して**、設計に係る建築物のエネルギー消費性能など**省エネ性能の向上に資する事項について説明するよう努めなければなりません**。
- 建築物の省エネ性能表示制度における**省エネ性能ラベル**や**省エネ性能の評価書**を活用して、建築主へ説明することも可能です。

### 修繕等とは…

- 修繕
- 模様替え
- 建築物への空気調和設備等※の設置
- 建築物に設けた空気調和設備等※の改修

※ 空気調和設備等：一次エネルギー消費量の算定対象である以下の設備  
空気調和設備、換気設備、給湯設備、照明設備、昇降機

**努力義務は  
リフォームも  
含まれること  
に注意**



# 増改築工事における基準適用対象

## Point

- 省エネ基準適合義務制度は、**増改築を行う場合にも対象**となります。「増改築」には、修繕・模様替え(いわゆる**リフォーム**)は含まれません。
- 増改築の場合は、**増改築を行う部分が省エネ基準に適合**する必要があります。

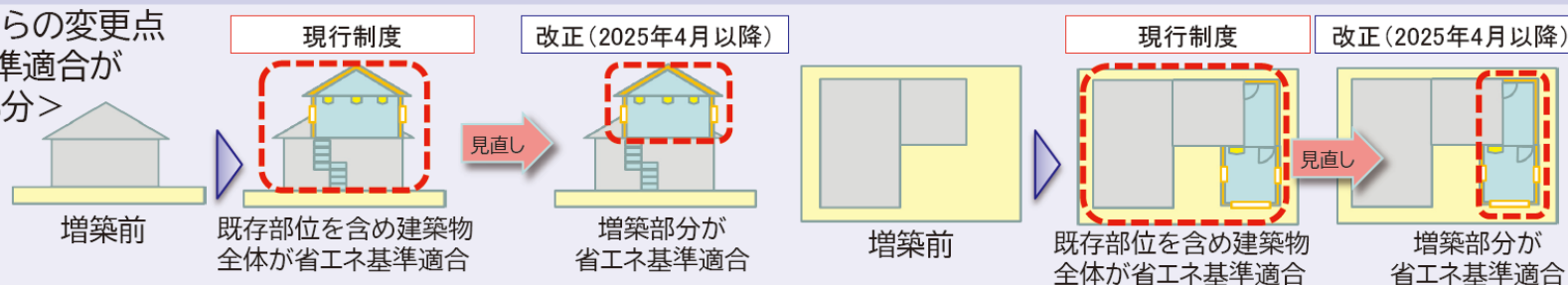
## 増改築の場合の基準適合義務制度の対象となる部分について

現行制度とは異なり、増改築を行う場合は、**増改築を行った部分が省エネ基準に適合する必要があります**。

※ 増改築部分を含めた建築物全体ではないのでご注意ください。

※ 修繕・模様替え(いわゆるリフォーム・改修)は省エネ基準適合義務制度の対象ではありません。

<現行制度からの変更点  
:省エネ基準適合が  
必要な部分>



<増改築の場合の省エネ基準適合に係る評価方法>

外皮性能(住宅のみ)

:仕様基準(誘導仕様基準)

※ 既存部分との境界となる壁や床等は基準適合の対象外

一次エネルギー消費性能

:仕様基準(誘導仕様基準)又は標準計算

※ 増改築に対応したWebプログラムは公開済み

**WEBプログラム  
公開済み**

## 増改築の場合の留意事項

- ✓ 2025年3月以前に行われる増改築であって、現行制度で義務付け対象となる場合は、既存部分を含めた建築物全体で省エネ基準適合が必要です。
- ✓ 増改築部分の床面積が10㎡を超え、増改築後の建築物の規模が建築基準法第6条第1項第1号又は第2号に該当する場合に、増改築に係る省エネ適判が必要です。

# 中大規模非住宅建築物の省エネ基準引上げ

## Point

- すでに基準適合義務の対象となっている**非住宅建築物**は、**規模に応じて、基準が順次引上げ**られています。**大規模**(2000㎡～):**2024年4月**以降(施行済)、**中規模**(300～2000㎡):**2026年4月**以降(予定)

## 中大規模非住宅建築物に係る省エネ基準引き上げについて

大規模・中規模の非住宅建築物は、それぞれ下表の時期以降に**省エネ適判申請を行うものから**適合が必要となる省エネ**基準が引上げ**られます。

大規模 (2000㎡以上)	2024年4月以降に省エネ適判申請を行うもの (施行済)
中規模 (300㎡以上2000㎡未満)	2026年4月以降に省エネ適判申請を行うもの (予定)

### <中大規模非住宅建築物に係る引上げ後の省エネ基準>

用途	現行省エネ基準 [BEI]	引上げ後省エネ基準 [BEI]
工場等	1.0	0.75
事務所等、学校等、 ホテル等、百貨店等	1.0	0.80
病院等、飲食店等、 集会所等	1.0	0.85

注:2022年10月に非住宅建築物の誘導基準を以下のとおり引上げ。

事務所等、学校等、工場等: 0.6

ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等: 0.7

### <省エネ計画書における記載内容>

(一次エネルギー消費量に関する事項)

☐ 基準省令第1条第1項第1号イの基準

基準一次エネルギー消費量 G J / 年

設計一次エネルギー消費量 G J / 年

BEI ( )

(BEIの基準値)

☐ 基準省令第1条第1項第1号ロの基準

BEI ( )

(BEIの基準値)

☐ 国土交通大臣が認める方法及びその結果

( )

基準値・設計値とも、Webプログラムの結果を記載

中規模の非住宅は  
**2026年4月以降**  
に基準引き上げ予定

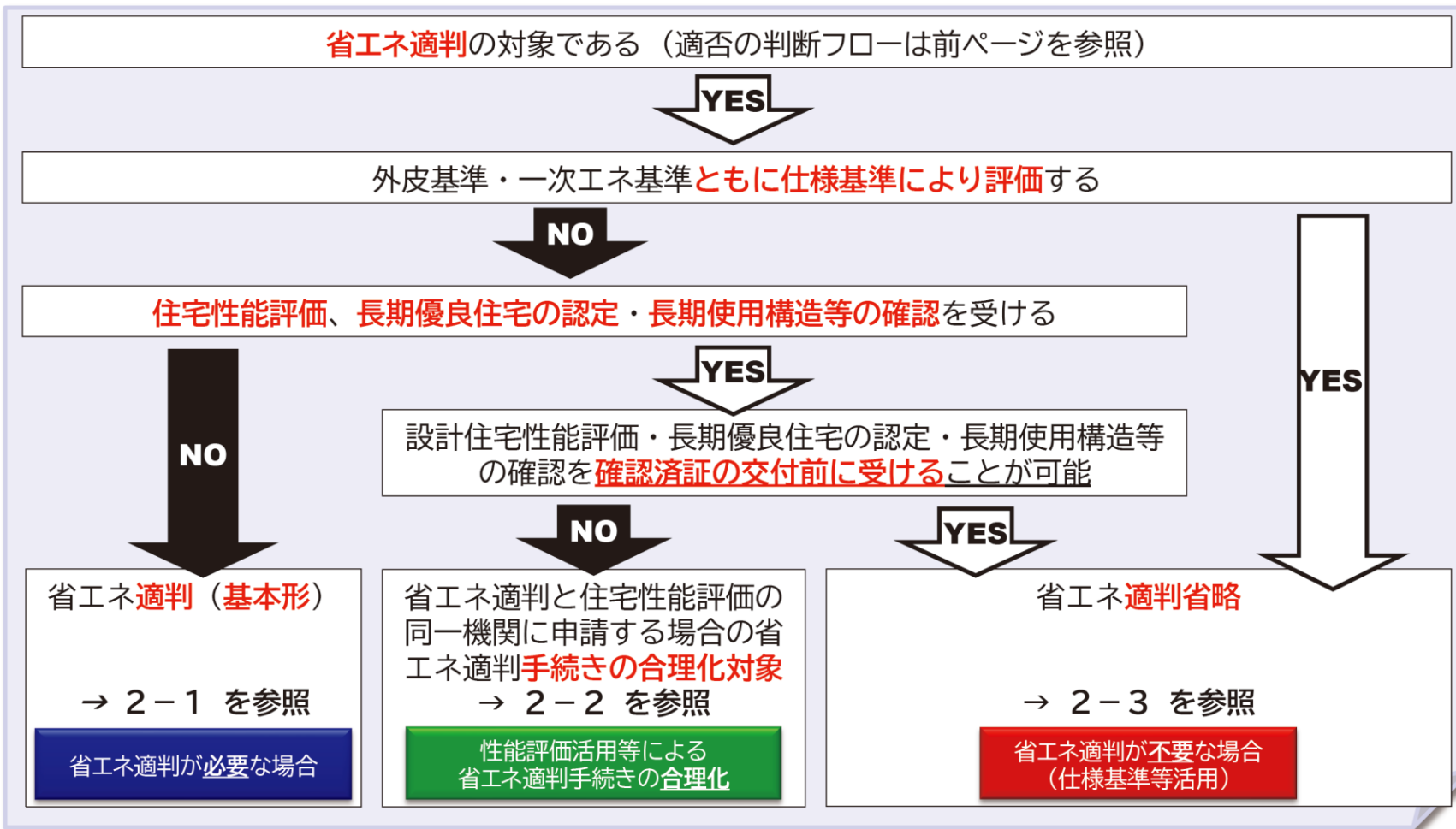
注:**増改築**の場合は、**2025年4月前後で**、省エネ基準適合の方法・基準が変わります。



# 住宅の省エネ基準適合に係る手続き判断チャート

## Point

- **住宅**に係る省エネ基準適合確認の手続きについては、**評価方法の種類**と**活用書類**によっては、**省エネ適判の省略**や、**手続きや添付図書を合理化**することができ、次の判断チャートを利用して該当する手続き等を判断することが可能。



- ・住宅性能評価
  - ・長期優良認定
  - ・長期使用構造
- 省エネ適判省略
- 性能評価活用

# 省エネ適判申請に必要な書類①（住宅・非住宅共通）

## Point

省エネ適判が必要な場合

- 正本に添える図書には、当該図書の設計者の氏名を記載することが必要です。

## 1. 建築物の構造等に関する図書〔住宅・非住宅共通〕

図書の種類		明示すべき事項
計画書(様式)		—
設計内容説明書		省エネ基準に適合するものであることの説明
各種 図面	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
	配置図	縮尺及び方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、空気調和設備等・エネルギー消費性能確保設備の位置 等
	仕様書 (仕上表を含む。)	部材の種別及び寸法、 エネルギー消費性能確保設備の種別
	各階平面図	縮尺及び方位、間取り、各室の名称、用途及び寸法並びに天井の高さ、壁の位置及び種類、開口部の位置及び構造、エネルギー消費性能確保設備の位置 等
	床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
	用途別床面積表	用途別の床面積
	立面図	縮尺、外壁及び開口部の位置、エネルギー消費性能確保設備の位置
	断面図又は矩計図	縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ並びに軒及びひさしの出、小屋裏の構造、各階の天井の高さ及び構造、床の高さ及び構造並びに床下及び基礎の構造
	各部詳細図	縮尺、外壁、開口部、床その他断熱性を有する部分の材料の種別及び寸法
各種計算書		建築物のエネルギー消費性能に係る計算その他の計算を要する場合における当該計算の内容 ※Webプログラムの入力・出力シートで代替可。令和7年4月以降の申請では「適判用」の印字が付された計算結果の提出が必要。

建築物のエネルギー消費性能に係る計算、その他の計算を要する場合における各種計算書は、WEBプログラムの入力・出力シートで代替可



# 建築物エネルギー消費性能確保計画の軽微な変更

## 非住宅

## 住宅

### 1. 省エネ性能を向上させる変更+省エネ性能に影響しないことが明らかな変更【ルートA】

- ・建築物の高さ又は外周長の減少
- ・外壁、屋根又は外気に接する床の面積の減少
- ・空調設備等の効率が低下しない又は損失が増加しない変更（制御方法の変更含む）
- ・エネルギーの効率的利用を図る設備の新設又は増設

- ・外皮の各部位のU値若しくは $\eta$ 値が増加しない変更又は開口部面積が増加しない変更
- ・通風等の利用によりエネルギー消費性能が低下しない変更
- ・空調設備等の効率が低下しない又は損失が増加しない変更（制御方法の変更含む）
- ・エネルギーの効率的利用を図る設備の新設又は増設

### 2. 一定以上のエネルギー消費性能を有する建築物について一定の範囲内でエネルギー消費性能を低下させる変更【ルートB】

対象建築物：BEI0.9以下の建築物が対象（設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量に比べ10%以上少ないもの）

空調設備：次のいずれかに該当。

- ① 外壁、屋根、外気に接する床若しくは窓の平均熱貫流率の5%を超えない範囲で増加若しくは窓の平均日射熱取得率の5%を超えない範囲で増加
- ② 熱源機器の平均効率の10%を超えない低下

換気設備：次のいずれかに該当。

- ① 送風機の電動機出力の10%を超えない増加
- ② 駐車場又は厨房である場合の床面積の5%を超えない増加（駐車場又は厨房がある場合に限る。）

照明設備：照明設備の消費電力の10%を超えない増加（室用途毎、単位床面積あたり）

給湯設備：平均効率の10%を超えない低下

太陽光発電設備：次のいずれかに該当。

- ① 太陽電池アレイのシステム容量の2%を超えない減少
- ② パネルの方位角の30度を超えない変更又は傾斜角の10度を超えない変更

床面積：主たる居室、その他の居室又は非居室、それぞれ10%を超えない増減

外皮：外皮合計面積に変更がなく、変更前の $U_A$ 値、 $\eta_{AC}$ 値が基準値の0.9倍以下の場合の次のいずれかに該当。

- ① 開口部の面積増加分が外皮合計面積の1/200を超えない変更
- ② 変更する開口部面積が外皮合計面積の1/200を超えない場合の断熱性能、日射遮蔽能又はその両方が低下する若しくは日射遮蔽部材をなくす変更
- ③ 変更する外皮の合計面積が外皮合計面積の1/100を超えない場合の開口部以外の外皮の断熱性能が低下する変更
- ④ 基礎断熱の基礎形状等の変更

### 3. 再計算により、建築物エネルギー消費性能基準に適合することが明らかな変更【ルートC】

：「用途の変更」「計算方法の変更」を除く変更が該当

令和5年度の説明会  
の内容から

今後変更あり  
説明がありました

注：R5年度の制度説明会・設計等実務講習会の内容から変更がありますのでご注意ください。



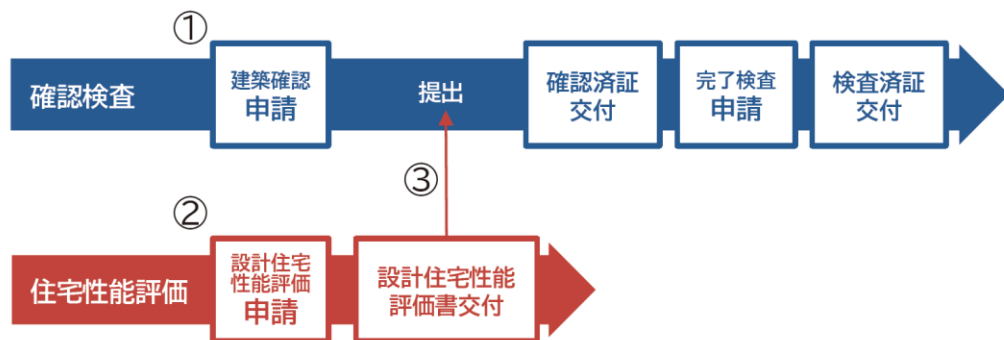
## 設計住宅性能評価等を活用し省エネ適判を省略する場合の手続き①

省エネ適判が不要な場合(仕様基準等活用)

### Point

- 確認済証が交付されるまでに設計住宅性能評価書等を建築主事等に提出することで、省エネ適判を省略できます。この場合、確認申請時に【宣言書】を提出※することが必要です。  
※確認申請と同時に評価書等を提出する場合は不要。
- 確認申請の申請先と設計住宅性能評価の申請先が異なる場合でも省エネ適判は省略可能です。
- 長期優良住宅の認定書及び長期使用構造等の確認書を提出する場合でも同様に省エネ適判を省略可能です。

### 住宅性能評価等を活用した省エネ適判省略の流れ



☆ 共同住宅の単位住戸ごとに、評価書等の取得の有無が異なる場合は、全ての単位住戸を含む建築物全体を申請単位として省エネ適判を要するが、共同住宅の一部の住戸に係る評価書等を参考として、合理的に省エネ適判の審査を行うことも可能。

☆ 複合建築物の住宅部分に係る評価書等の交付を受ける場合であっても、非住宅部分も含めて建築物全体を申請単位として省エネ適判を要するが、住宅部分に係る評価書等を参考として、合理的に省エネ適判の審査を行うことも可能。

- ① 建築確認申請
  - ・ 確認申請の添付書類として宣言書（次頁参照）の提出※が必要です。  
※確認申請と同時に評価書等を提出する場合は不要
- ② 設計住宅性能評価等の申請（通常どおり）
  - ・ 確認申請を行った機関と別の機関でも構いません。
- ③ 設計住宅性能評価書等の提出
  - ・ 設計住宅性能評価書等の交付を受けた場合、速やかに評価書等又はその写しを建築主事等に提出してください。
  - ・ 確認審査の末日の3日前まで※に設計住宅性能評価書等を提出してください。
  - ・ 期限までに評価書等が提出されない又は困難と認められる場合、省エネ適判を受ける必要があります。この場合、確認申請書第2面の省エネ計画の提出に係る記載を修正するとともに、宣言書を取り下げる必要があります。
  - ・ 共同住宅の場合は、全ての住戸に係る評価書等又はその写しの提出が必要です。

※ 申請者と指定確認検査機関で事前に十分調整の上で、評価書等を提出する期日を確認検査の末日の前の任意の日に設定することは問題ありません。

性能評価で適判を省略する場合、  
建築確認申請時に  
宣言書の提出が必要

省エネ性能表示制度  
事業者向け概要資料  
<抜粋>

# 既存住宅の省エネ部位ラベル



既存建築物についても、販売・賃貸時に省エネ性能ラベルの表示を推奨していますが、建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物については、省エネ性能ラベルの表示が困難なものもあります。

このため、省エネ性能の把握が困難な既存住宅を対象とした、省エネ性能の向上に資する改修等を行った部位を表示する「省エネ部位ラベル」を新たに設定し、2024年11月から運用を開始しました。



## ②窓（主たる項目）

✓ 窓のサッシ及びガラスの仕様が表示要件を満たす場合

に、チェックマークがつきます。

※窓と給湯器のいずれかは必須

## ①再エネ設備あり/なし

✓ 再エネ設備（太陽光発電・太陽熱利用）が設置されている場合に「再エネ設備あり」と表示されます。

既存住宅

建築物省エネ法に基づく  
省エネ部位ラベル

① 再エネ設備あり

② 窓	③ 給湯器
<input checked="" type="checkbox"/> リビング・ダイニング <input checked="" type="checkbox"/> その他居室	
アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月)	ハイブリッド給湯器 (2024年3月)
④ 外壁 (2004年3月)	<input checked="" type="checkbox"/> 玄関ドア (2024年3月)
<input checked="" type="checkbox"/> 空調設備 (2024年3月)	<input checked="" type="checkbox"/> 節湯水栓 (2024年3月)
<input checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電 (2024年3月)	<input checked="" type="checkbox"/> 高断熱浴槽 (2024年3月)
<input checked="" type="checkbox"/> 太陽熱利用 (2024年3月)	

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示  
※各部位の設置・改修時期を ( ) 内に表示 (把握している場合)

自己評価 ⑤ ○○○○マンション○○○号室

⑥ 施行日2024年6月1日

⑦ ラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

## ③給湯器（主たる項目）

✓ 給湯器の種類が表示要件を満たす場合に、チェックマークがつきます。

※窓と給湯器のいずれかは必須

## ④任意項目（副次的な項目）

✓ 各部位が一定の要件を満たす場合に、チェックマークがつきます。

## 3-1 省エネ部位ラベル要素概要①

### A 必須項目

窓と給湯器のいずれか一つ以上が、表示の要件を満たしている場合に省エネ部位ラベルを発行することができます。

#### 窓

##### ●リビング・ダイニング

全ての窓のサッシとガラスの仕様が下記のいずれかに該当する場合に表示することができます。

##### ●その他居室

リビングおよびダイニングに当たる部屋と同じ仕様の場合に表示することができます。

##### サッシの仕様

- ・アルミ製サッシ
- ・アルミ樹脂製サッシ
- ・樹脂製サッシ
- ・木製サッシ

##### ガラスの仕様※

- ・二層複層ガラス
- ・三層複層ガラス
- ・真空ガラス

※ Low-Eガラスを設置している場合はその旨を併記します。

※内窓がある場合は、その旨が併記されます。

※窓が単板ガラスで内窓がある場合、サッシの仕様のみ表示されます。



#### 給湯器

下記の給湯器に該当する場合に表示することができます。  
なお、複数給湯器がある場合はいずれか一つを表示します。

- ・エコジョーズ ・エコフィール ・エネファーム
- ・電気ヒートポンプ給湯器 ・ハイブリッド給湯器

1

2

3

4

5

6

3

省エネ部位ラベルの解説

**B 任意項目**

各部位が一定の要件を満たす場合に表示することができます。

**C 建物名称**

評価対象がわかるように物件名を設定します。必要に応じて棟名や部屋番号も掲載します。

**D 現況確認者**

関係団体による講習等を受けた者が現況確認を行った場合に表示することができます。

**E 再エネ設備あり / なし**

再エネ設備（太陽光発電・太陽熱利用等）が設置されている場合に「再エネ設備あり」と表示されます。

**F 評価日**

評価された省エネ性能がいつ時点のものを示します。

既存住宅

再エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく  
省エネ部位ラベル

☒ 窓 ☒ リビング・ダイニング ☐ その他居室

アルミ樹脂製サッシ  
二層複層ガラス  
(Low-E)  
(2024年3月)

☒ 給湯器

☒ 外壁 (2024年3月) ☒ 玄関ドア (2024年3月) ☒ 節湯水栓 ☒ 高断熱浴槽

☒ 空調設備 (2024年3月) ☒ 太陽光発電 ☒ 太陽熱利用

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示  
※各部位の設置・改修時期を ( ) 内に表示 (把握している場合)

自己評価 ○○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年11月1日

このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

※このラベルは、リビング・ダイニングの窓、外壁、玄関ドア、空調設備が要件を満たしているケースのサンプルです。

## 3-2 外皮性能に関わる部位

### ■ 窓

#### • 断熱

窓の断熱性能はガラスとサッシで決まります。一般的にはガラスは単板よりも複層のほうが、サッシは金属製よりも樹脂製や木製のほうが、性能は高くなります。

#### • 日射

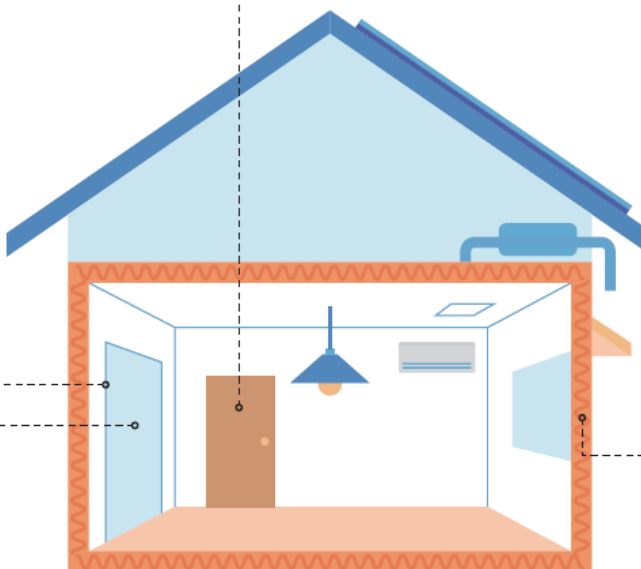
室内に入ってくる熱を減らすには、窓ガラスに日射熱を通しにくい Low-E ガラスなどを使用することも効果的です。

### ■ 玄関ドア

玄関ドアは高断熱タイプのドアを使用することで、居住空間からの熱の出入りを抑制できます。

### ■ 外壁

外壁などの断熱性能は断熱材の種類や厚みによって左右され、同じ種類であれば性能は厚みに比例します。



1

2

3

4

5

6

3

省エネ部位レベルの解説



### 3-3

## 一次エネルギー消費性能に関わる部位

### ■ 節湯水栓

台所・洗面・浴室シャワーを節湯水栓にすることで、無駄なお湯の使用を防ぎ、給湯のエネルギー削減につながります。

### ■ 高断熱浴槽

高断熱の浴槽にすることでお湯が冷めにくくなり、給湯のエネルギー削減につながります。

### ■ 給湯器

エコキュートなどの電気ヒートポンプ給湯器や、エコジョーズのような潜熱回収ガス給湯器などが、高効率な機器の代表です。

### ■ 太陽熱利用

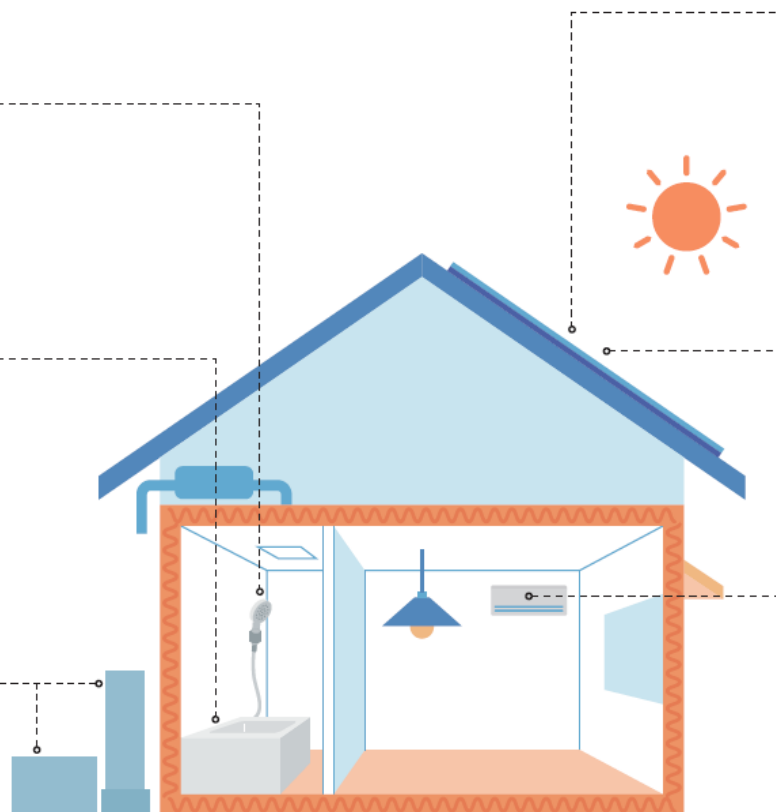
集熱器によって集めた太陽熱を給湯に利用することで、エネルギーの削減が可能です。

### ■ 太陽光発電

太陽光発電で創り出した電気をすぐ使う、あるいは貯めて使うことで、エネルギー削減につながります。

### ■ 空調設備

エネルギー効率の良いエアコンなどの冷暖房設備を設置することでエネルギーの削減が可能です。



1

2

3

4

5

6

3

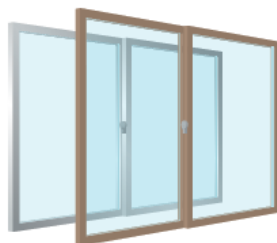
省エネ部位レベルの解説

### 3-4

### 窓の種類について

**POINT** 窓の断熱性能は、サッシとガラスの組合わせによって異なります

#### 内窓

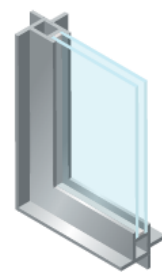


既存の窓の内側に、新たに内窓を新設すると断熱性能が高まります。

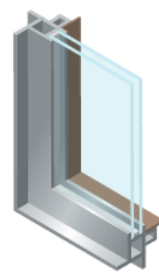
#### サッシ

サッシの断熱性能は、

- ・アルミサッシ
  - ・アルミ樹脂製サッシ
  - ・樹脂製および木製サッシ
- の順に高くなります。



アルミサッシ



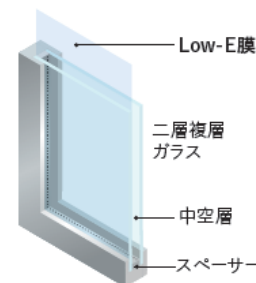
アルミ樹脂製サッシ



樹脂製サッシ

#### ガラス

- ・枚数：多いほど高性能
- ・種類：Low-E 膜があるとより高性能  
真空ガラスであるとより高性能
- ・中空層：ガスが封入されているとより高性能
- ・スペーサー：樹脂製であればより高性能



二層複層ガラス (Low-E)

1

2

3

4

5

6

3

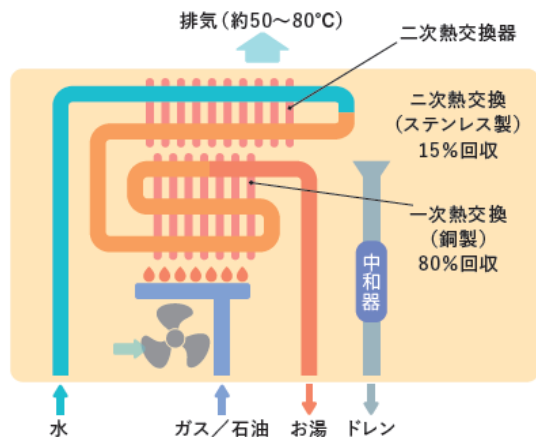
省エネ部位レベルの解説

### 3-5 給湯器の種類について①

**POINT** 部位ラベルに表示できる給湯器は以下の5つです

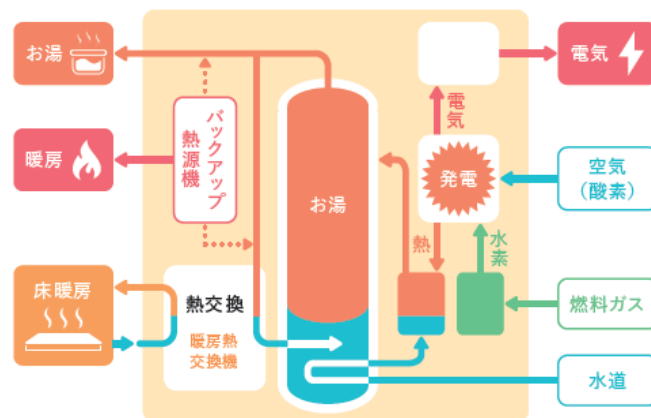
#### エコジョーズ エコフィール

エコジョーズはガス、エコフィールは石油を燃焼させて、ともに発生する排気の熱を利用して効率的にお湯を作ります。



#### エネファーム

ガスから作られた水素と空気中の酸素を化学反応させて発電。エネルギーを燃やさずに直接利用するので発電効率が高く、また、発電時に発生する排熱を利用し給湯器としての役割も果たします。



1

2

3

4

5

6

3

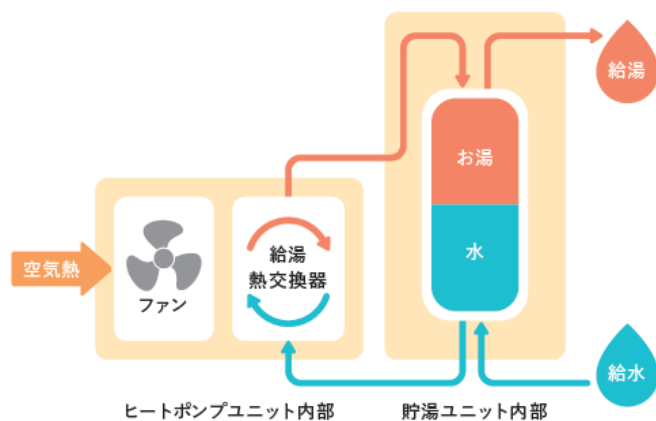
省エネ部位ラベルの解説

### 3-5

### 給湯器の種類について②

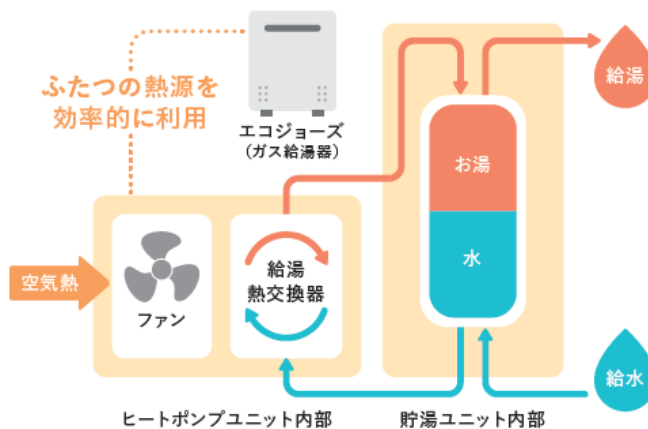
#### 電気ヒートポンプ給湯器

夜間電力や太陽光で発電した電力を有効に利用して、ヒートポンプの原理を用いた冷媒の圧縮・膨張サイクルによってお湯を作り、貯湯タンクに蓄えておくため必要な時にお湯が使えます。



#### ハイブリッド給湯器

電気ヒートポンプ給湯器とガス給湯器を組み合わせたもの。ふたつの熱源を用途に合わせて使い分けることで、高効率な給湯が可能です。



1

2

3

4

5

6

3

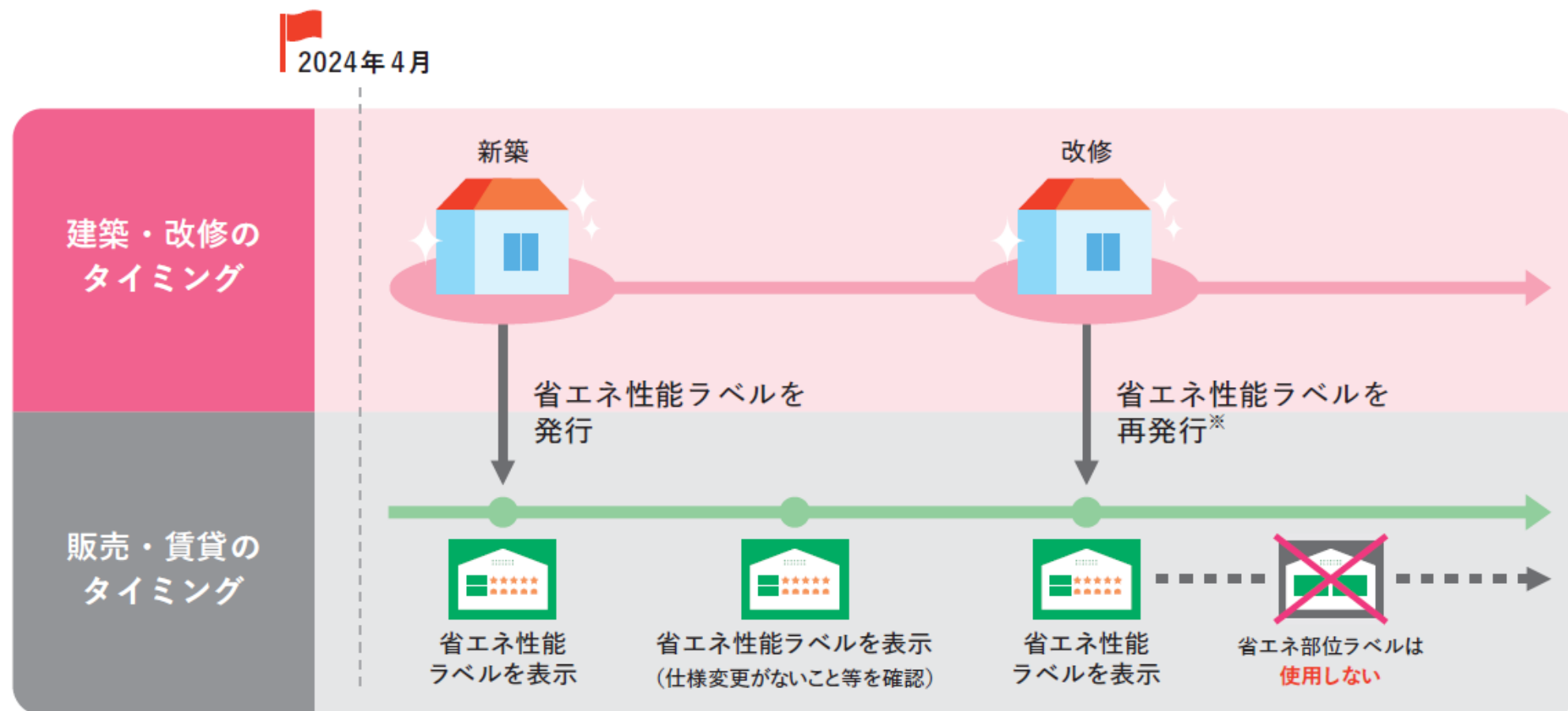
省エネ部位ラベルの解説



### CASE 1

新築時に省エネ性能ラベルを取得した住宅を改修し、再販売・再賃貸するケース

- 2024年4月1日以降に新築された住宅は、省エネ部位ラベルは使用できません。
- 新築時に省エネ性能ラベルを取得した住宅は、改修後の性能を表示する際には、省エネ性能ラベルを再発行してください。



※新築時と同等以上の性能を有する場合、新築時の省エネ性能ラベルを再使用可。もしくは性能が向上していることを示したい場合は、新しいラベルの発行も可。

# 物流事業会社 物流改革 グループコンサル

---

# 物流改革の6ステップ～社内業務改革～

STEP0	STEP1	STEP2	STEP3	STEP4	STEP5	STEP6
事前説明会	先を見据えた事業改革	新しい事業スタイル	社内業務分析	社内業務改革ステップ	配送 デリバリー基準 (取引先向け)	働きやすい環境
STEP1に入る前に <b>物流改革</b> における <b>全体的な内容</b> について説明するための講演会を実施します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国を上げた新しい時代に向けた取組みについての解説</li> <li>・<b>物流改革</b>についての解説</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>配送</b>ルール、<b>荷渡</b>ルールの設定</li> <li>・有料配送や<b>配送料金</b>の設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・残業ゼロ</li> <li>・<b>受発注業務</b>は担当者だけがやる時代ではありません</li> <li>・配送ルール<b>指定・納材基準</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改革ステップのロードマップ</li> <li>・<b>業務分析</b>を経て具体的改善案を</li> <li>・誰でも対応できる事業スタイルへ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>受発注ルール基準化</b> (4号特例による商品設定)</li> <li>・大手HMの場合、納材は3回ルール (追加の場合は有料)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・週休2日・いつでも有給が取れる</li> <li>・誰でも対応ができる</li> <li>・<b>ブラックボックスを無くす</b></li> </ul>