住宅耐震化遅れ、高齢化が壁

熊本県内、5万棟以上に被害

熊本で最大震度7を観測した地震では、5万棟以上の住宅に被害が出ました。国や自治体は耐震化を推し進めますが、地方では高齢化と費用負担を背景に遅れが目立ちます。

熊本県によると、住宅被害は8月28時点で計5万3802棟。全壊は1754棟で、うち八代市が874棟、氷川町が489棟、宇城市が200棟などとなっています。

被害が大きくなった背景に現行の耐震基準を満たす住宅が少なかったことがあります。耐震基準は1978年の宮城県沖地震を受けて、1981年に「震度6強～震度7でも倒壊しない」に引き上げられました。1995年の阪神淡路大震災では犠牲者の8割が家屋倒壊などによる「直接死」で、国が耐震化を急ぐ契機となりました。

国交省によると、全国の住宅の耐震化率は2023年に90%、一方八代市は81%、宇城市は70%、氷川町は55%と全国平均を大きく下回っています。国交省は2035年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するという目標を掲げています。



写真は2016年熊本地震時に現地入りした橋本

煙突なぜ折れた？

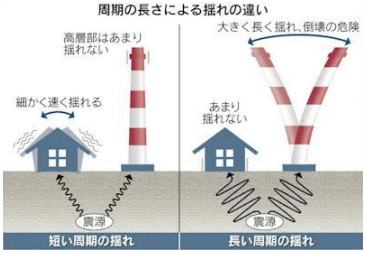
「長周期地震動」影響か

最大震度7を観測した熊本県では、日本製紙八代工場（八代市）の煙突が折れて9人が犠牲となりました。「長周期地震動」で煙突の揺れが大きくなった可能性があります。

八代市では震度6強の揺れに見舞われました。八代工場では3本の煙突が損傷し、このうち中央部分から折れた80メートルの煙突が付近の施設を押しつぶし、11人が巻き込まれて9人が犠牲となりました。

なぜ煙突が折れたのか。

今回の地震では、揺れが1往復するのにかかる時間が長い「長周期地震動」が観測されました。



長周期地震動により、高層ビルは大きく長時間揺れ続けることがあります。また、長周期地震動は遠くまで伝わりやすい性質があり、地震が発生した場所から数百キロメートル離れたところでも大きく長く揺れることがあります。長周期地震動による大きな揺れにより、家具類が倒れたり・落ちたりする危険に加え、大きく移動したりする危険があります。



長周期地震動階級

ふれあい通信

令和8年 vol.76
発　行
株式会社高橋政雄設計事務所
さいたま市緑区中尾270
☎048-873-4244
http://www.takahashi-sekkei.jp

主な紙面

住宅耐震化遅れ、高齢化が壁
煙突なぜ折れた？
大和ハウス　地方撤退
冬の朝、すっきり目覚めたい
空き家・借金・相続放棄が急増
住宅ローン新商品　新見沼大橋有料道路無料に

イベント情報

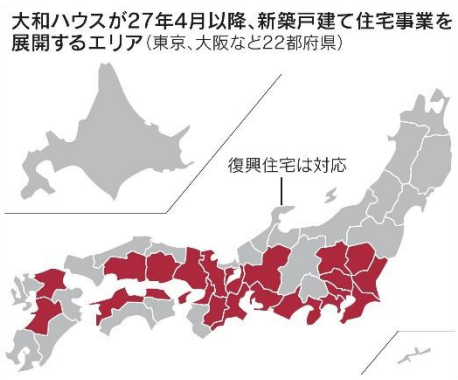
第13回　親子ワークショップ
「スマートボールづくり」
日時　12月5日（土）10時
　　12月12日（土）10時
場所　㈱高橋政雄設計事務所

大和ハウス　地方撤退

大和ハウス工業は新築戸建て住宅の受注を絞り込みます。東京や大阪など都市部に営業機能を集中し、23道県から撤退。注文住宅の販売は5000万円以上に限ります。

大和ハウスは現在、沖縄県と山形県を除く45都道府県に新築戸建て住宅事業の営業拠点を50の本店・支社・支店に設けてほぼ全国を網羅していますが、2027年4月に東京や大阪などの13本店・支社・支店、22営業エリアへ集約します。

営業拠点を廃止するのは、北海道と東北、甲信越、北陸の全県、近畿、中国、四国、九州の一部の県で、新規の受注をやめます。これらの拠点で働く営業人員を再配置し、東京や大阪はスタッフを倍増させます。自由設計できる注文住宅の最低受注額を5000万円以上（土地代などを含まず）に設定します。



大和ハウスの戸建て住宅事業は2026年3月期の国内売上高は5255億円、営業利益率は1%にとどまります。事業体制を見直し、収益性を一段と重視する方針に転換します。

住宅メーカーもどの地域でどのような価格帯の商品を供給していくか、選別する動きが広がりそうです。これまでと同じ商品やサービスをどこでも低価格で提供していくのは厳しくなるなかで、企業も対応を迫られています。

冬の朝、すっきり目覚めたい

寝室の暖房　朝まで２０度キープ





寒い朝は布団から出るのがつらく、なかなか起きられません。
ぐっすり眠って、すっきり目覚めるにはどうしたらよいでしょうか。

起床時間は同じでも、冬は朝起きにくくなりがちです。布団から出るのが億劫な寒さは、寝室を朝まで暖かく保てば解決できます。エアコンを朝までつけておき、２０度を下回らない室温に保ちましょう。個人差もありますが、室温２２度を推奨します。湿度４０%～６５%を保つのが秘訣です。温度と湿度が一緒に測れる温湿度計を寝室に置くとよいでしょう。

乾燥が気になりますが、洗濯物を寝室に干すことで、過乾燥を防ぎ、洗濯物も乾きやすいという利点もあります。エアコンの風も直接体に当たらないように風向きを設定しましょう。

この場合、窓ガラスが結露でぐっしょり濡れている場合が多いです。放置しておくとカビの原因になりますので、都度拭き上げましょう。どうしても気になる方は２重窓などでリフォームすれば結露は軽減されます。

世界保健機構（WHO）では冬の最低室温を１８度以上と強く勧告しています。なぜなら室温が１８度を下回ると、気道が冷えて喘息などの呼吸器疾患や血圧上昇による心血管疾患（心筋梗塞や脳卒中など）のリスクが高まるからです。

エアコンの電気代も気になるところですが、病気による診療費・薬代と比べれば安いものです。

空き家・借金・相続放棄が急増

手続きの期限は3カ月

親などが死亡したとき遺産を引き継がない相続放棄が増えています。司法統計によると25年の新規受理件数は前年比4・8％増の32万3524と過去最高を記録しました。ここ10年で7割強増え、相続放棄をすると預金などプラスの資産を相続できなくなるが、借金といったマイナスの資産を継がなく済むということが大きいからです。

借金のほか家や土地などの不動産資産を引き継ぎたくないため相続放棄を選択する人もいます。24年4月からの相続登記の義務化で所有者が明確になり、管理負担を避けるために相続放棄をする人もいます。

相続放棄の流れとしては、まず相続人は相続発生後に故人の財産調査をし、マイナスの資産がプラスの資産より多いかを確認します。

相続放棄は家庭裁判所に申請して受理されたら成立します。相続人が複数いても一人だけで放棄することができます。重要なのは故人の死亡を知ってから3カ月以内に手続きをする必要があります。この期間を熟慮期間と言い、何もせずに期間を過ぎると資産と負債を引き継ぐ単純承認をしたとみなされます。熟慮期間は延長できますが、正当な理由が必要となります。熟慮期間には財産に手をつけないことも重要です。遺産整理を理由として財産を処分すると単純承認したとみなされます。また相続では順位が決まっており、順位の高い相続人が放棄すると次の人に相続権が移るため、事前に情報を共有することも大事になります。また財産放棄が成立しても責任が残る場合もありますので、注意が必要になります。

住宅ローン

初期費用や月々の負担を抑える新商品

住宅価格の高騰を背景に、ネット銀行で支払い方を工夫した住宅ローンが広がっています。

PayPay銀行は、従来は借入額の2.2％かかっていた事務手数料を無料にするプランを11月にも始める予定です。例えば、5,000万円の借り入れなら110万円の初期費用を抑えられます。一方、金利は通常より0.3％上乗せされるため、住み替えなどで短期間に完済する人に向いた仕組みです。

ドコモSMTBネット銀行は、元金の50％を返済最終日にまとめて支払う商品を導入。ソニー銀行も最長返済期間を35年から50年に延ばし、月々の負担を抑える選択肢を広げています。

ただし、当初の支払いが少なくても、利息を含めた総負担が軽くなるとは限りません。住み替え時の売却代金でローンを返しきれない可能性もあるため、総返済額や将来の暮らし方を踏まえた検討が大切です。

新見沼大橋有料道路

11月28日から無料に

さいたま市緑区の「新見沼大橋有料道路」が、開通から30年を迎える2026年11月28日から無料になります。国道463号・越谷浦和バイパスの一部で、普通車150円、軽自動車100円、自転車など20円の通行料金が不要に。移動の利便性向上と、周辺道路の混雑緩和が期待されます。



6人暮らす

自宅兼モデルハウス

木製がいい。木目調はやだ！
（玄関ドアの話）

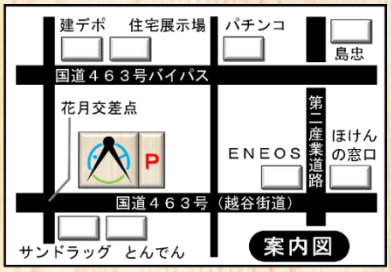


こんにちは、酒井です👋🥰
モデルハウスで採用した玄関ドアは、ユダ木工さんの超断熱タイプ桧玄関ドアになります。
やっぱり木目調でなく木製がいいじゃないですか。アルミや樹脂にはない独特の美しさ。ぬくもり。時とともに変化する風合いを楽しめて、少しお手入れが必要だけどそれもまた愛着が沸く…。
でも断熱性能は無視できないよ🤔
という事で、このドアの断熱性能*1:U値＝1.78W/㎡K。
うん、トップクラスに熱を逃がさない断熱性能です。そして国産の木を使っており、日本の多湿な気候や台風に合わせて設計されているため、気密性や防水性能の信頼性が非常に高いです。注意としましては、やはり本物の木ですので、数年に一度はお手入れが必要。ただモデルハウスでは深い軒があるお陰で、劣化のスピードも抑えられるので安心して採用できました。この写真は新築時の姿。10年20年経った時の唯一無二の深い味わいや重厚感が今から楽しみです✨

株式会社 高橋政雄設計事務所
Takahashi Architects



〒336-0932　埼玉県さいたま市緑区中尾270
TEL048-873-4244　FAX048-873-8489



●商号	株式会社高橋政雄設計事務所	●所在地	埼玉県さいたま市緑区中尾270
●代表取締役	高橋佑輔	●TEL	048-873-4244
●資本金	2，000万円	●FAX	048-873-8489
●業務内容		●保有資格	一級建築士 二級建築施工管理技士 宅地建物取引士 賃貸不動産経営管理士 ブロック塀診断士 福祉住環境コーディネーター2級 住宅省エネルギー設計技術者 住宅省エネルギー施工技術者 既存住宅状況調査技術者 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者 埼玉県被災建築物応急危険度判定士 埼玉県被災宅地危険度判定士 埼玉県木づかいコーディネーター 埼玉県木づかい耐震エコリフォーム相談員 耐震診断・耐震改修技術者 さいたま市耐震診断員（耐震診断資格者） 防災士 甲種防火管理者 簿記2級 ファイナンシャルプランニング技能士3級 少額短期保険募集人

【設計】 長期優良住宅 / ゼロエネルギー住宅 / インスペクション / 耐震診断・補強設計

【工事】 長期優良住宅リフォーム / ゼロエネルギー住宅リノベーション / 耐震補強 / 空き家再生

【不動産】 売買・仲介・賃貸 / 賃貸住宅管理 / 駐車場管理 / 空き家再生 / 家まもり

●設立	1984年2月（昭和59年）
●従業員数	6名
●定休日	木・日・祝祭
●免許	一級建築士事務所 埼玉県知事登録（8）第2809号 建設業 埼玉県知事許可（般-5）第36115号 宅地建物取引業 埼玉県知事許可（9）第13550号
●取引金融機関	川口信用金庫 埼玉縣信用金庫 武蔵野銀行
●加入団体	一般社団法人埼玉県建築士事務所協会 一般社団法人JBN（全国工務店協会） 埼玉県住まいづくり協議会（リフォーム） 埼玉木造建築協会 さいたま家づくりネットワーク さいたま断熱改修会議 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 さいたま商工会議所

この通信は日経新聞・新建ハウジング等の資料を基に作成しています。