



# 省エネ基準適合義務化に向けた 諸制度が段階的にスタート

2年後に迫った省エネ基準適合義務化。ですが、「お施主様のご都合などから、自社の手掛ける新築の住まいが100%省エネ基準をクリアしているわけではない」という方もいることでしょう。もちろん、令和7年4月以前であればこうした建築物を新築することは適法の範囲でした。そのため、「まだ2年も猶予があるから、同基準に完全適合するのはもう少し後でもいいや」と安易に考える方がいるかもしれません。しかし、その考え方は危険といえます。というのも、令和7年4月を前に、同基準の適合義務化を求める施策が存在するためです。

例えば本年4月以降は長期固定金利住宅ローンの【フラット35】を申請する際、省エネ基準に適合した住宅であることが融資を受ける際の要件として求められるようになります。つまり4月以降、お施主様が省エネ基準に満たない住まいを新築された場合、【フラット35】は利用不可能となるのです。

たださえ昨年末には日銀の黒田東彦総裁が長期金利操作の許容変動幅を従来のプラスマイナス0.25%から同0.5%に引き上げを表明するなど、何かと金利に高い関心が集まっている昨今。5年毎に返済額が見直される変動金利の住宅ローンを敬遠されるお施主様も当然いることと思います。このような背景のもと、「省エネ基準を満たさない住宅の新築を検討するお施主様」が、金利の変動が生じない【フラット35】の利用を想定して工務店を訪れる可能性は十分に考えられます。こうした場合、対応する人間が制度変更をしっかり把握しておかないと、お施主様と無用のトラブルに発展してしまう可能性もあるため、今一度確認をしておきましょう。

なお、多岐にわたる【フラット35】のプランですが、あくまで今回の措置は新築住宅のみを対象としたものです。【フラット35】リノベなど、既存住宅を対象に融資を行う商品は省エネ基準適合義務化が求められるわけではありません。逆説的な言い方をすれば、4月以降【フラット35】を利用して新築する住まいは全て「省エネ基準適合義務化」をクリアした住宅となります。「我が社は【フラット35】の利用が可能」だと打ち出せば、

それはすなわち令和7年の義務化を2年間前倒しで達成できている証拠ともなります。このように同制度の利用を掲げることで、自社品質の保証に繋げていく方策も併せて考えておきたいところです。

## 住宅ローン減税も要件化

住宅ローン減税にも省エネ基準の適合が要件化されます。令和5年現在、住宅ローン減税は省エネ基準に満たない住まいの場合、3000万円が限度額です。その上で年末のローン残高の0.7%を所得税から最大13年間控除することが可能となっています。

ところが令和6年以降に建築確認を受ける新築住宅で省エネ基準を満たさない場合、住宅ローン減税の限度額は0円に変更。結果的に省エネ基準を満たさない住宅では、年末のローン残高の0.7%控除が受けられなくなってしまうのです。

「人生で一番高い買い物」とも言われる住まいの購入

住宅金融支援機構が発行了した【フラット35】の制度改正を伝えるチラシ

**2023年1月版**

【フラット35】  
2023年度  
制度改正のお知らせ

2023年度の新築住宅の省エネ義務化に先行して【フラット35】のすべての新築住宅は省エネ基準への適合が必須になります。

4月以降  
新築住宅の適用  
開始から

これまで  
断熱等性能  
等級2相当以上

2023年4月以降設計後査申請時から  
「高断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上」  
または  
「建築物エネルギー消費性能基準」

省エネ基準の要件化についてのご案内動画を掲載しています。  
詳しくは、「省エネルギー基準ポータルサイト」をご覧ください。

【参考】脱炭素社会への実現に向けた取組

年次	2020年	2022年	23年	24年	25年	30年
省エネ基準	断熱等性能等級2相当以上	断熱等性能等級4相当以上	断熱等性能等級4相当以上	断熱等性能等級4相当以上	断熱等性能等級4相当以上	断熱等性能等級4相当以上
住宅ローン減税	2022年10月 S(ZEH)の創設	2023年4月 新築住宅「省エネ基準」要件化				

2023年度予算案については、国会の議決を経て正式に決定することとなります。2023年度予算案の成立を機に2023年度において実施予定としている事項については、決定次第本館ホームページ(www.jf.go.jp)またはフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせいたします。

【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

商品の詳しい内容や資金計画はLINE@、お客さまの相談窓口はこちら  
https://www.flat35.com

お電話でのお問合せ (夜間コールセンター)  
0120-0860-35 通話無料  
受付時間: 9:00~17:00  
※お電話によるお問い合わせは、お客様の個人情報保護のため、お電話でのみ対応いたします。  
Tel: 0426-512000(受付時間内)

住宅金融支援機構  
LINE公式アカウント  
LINE  
はじめる

にあたり、「住宅ローン減税を利用せず、控除も一切必要ない」というお施主様は、そう多くはいないでしょう。こうした理由から来年以降、省エネ基準に満たない住宅の新築は非常に困難になることが予測されます。この他、建築確認に至るまで数カ月単位でお施主様との打ち合わせなど様々なやり取りが行われるのが一般的です。さらに建築確認申請を行なっても、許可が下りるまではある程度の時間を要するもの。このようなスケジュール感を考慮すると新築住宅の場合、実質的に本年後半ごろには省エネ基準以上の性能でなければ建築ができなくなってしまうことが見込まれます。

## 仕様基準で省エネ適否を

ここまで見てきたように省エネ基準適合義務化に向け、実質的に残された時間はあまりないというのが現状です。それでも中には「新築を手掛けているが、省エネ基準の設計・施工について適合しているか確認をしたことがなく、やり方もわからない」という工務店もいるでしょう。ですが、そうした工務店であったとしても、あきらめるのはまだ早いです。

改めて省エネ基準の適否を判定する方法は大別すると2つあります。1つ目は壁や天井、床、窓、設備であらかじめ決まった仕様から使う製品を選択する「仕様基準」。もう一つが、住まい全体の省エネ性能を計算することで使用を決める「性能基準」です。この性能基準の中でもさらに「標準計算ルート」、「簡易計算ル



仕様基準については（一社）木を活かす建築推進協議会が発行する「木造戸建住宅の仕様基準ガイドブック」などを参照するとよいでしょう

ト」、「モデル住宅法」の3つが設定されています。

作業量は「仕様基準」が最も少なく、以下「モデル住宅法」、「簡易計算ルート」、「標準計算ルート」の順で増えていきますが、設計の自由度も同様に増していきます。当然、可能であれば標準計算ルートを用いてお施主様の住まいの性能を詳細に把握するのが理想的といえるでしょう。

とはいえ、手間のかかる標準計算ルートを今から慌てて習得しなくても、仕様基準に従って部材などを選択すれば、省エネ基準の適合確認は十分可能です。現時点で省エネ計算を行ったことがないという工務店が仮にいたとしたら、まずは仕様基準から取り組んでみるのがお勧めです。また、省エネ計算を代行してくれる事業者もあるので、こうした外注先の利用も併せて考えたいところです。ただ、仮に令和7年の省エネ基準適合義務化は問題なくクリアできたとしても、安心するのはまだ早いです。遅くとも令和12年度には省エネ基準がZEH基準（「断熱等性能等級5以上」、かつ「一次エネルギー消費量等級6」）に引き上げられることが決まっています。一歩進んだ住まいづくりを行なうため、工務店は省エネ基準で満足するのではなく、令和12年以降も見通した住まいづくりに向けて準備を行うことが重要だといえるでしょう。

### = Topic =

## 国土交通省 省エネ義務化の広報漫画を作成

国土交通省が省エネ基準の適合義務化に向けた広報漫画を作りました。全国の住宅展示場で配布したり、営業の際にお客様に手渡したりして活用できます。適合義務化の他、ZEHによる光熱費負担の軽減や補助金制度、住宅ローン減税などにも触れています。



## 地域型住宅グリーン化事業 補助上限額など変更

令和5年度予算に引き続き「地域型住宅グリーン化事業」が盛り込まれます。地域の木造住宅の生産体制を強化することで、環境負荷の低減を図る狙いです。本年度で変更された箇所としては補助額が挙げられます。

前年度予算では認定低炭素住宅とZEH Orientedに対して1戸あたり90万円を限度として補助しましたが、これが125万円に増額されています。また、地域材については柱や梁、桁など構造上主要な部分に対して、従来は「過

半に」地域材を使うこととしており、その場合1戸あたり20万円を限度に補助額を加算する形でした。しかし、本年度では「全て」に地域材を使うこととし、加算額は1戸あたり30万円を上限としています。

木材は燃やせば二酸化炭素が発生します。しかし、木材を住宅の資材として使い、建てた住宅に人が住み続けられれば、森林で吸収した二酸化炭素は固定化され続けます。木を使う上では「伐って、使って、植える」資源循環の視点が欠かせません。そのような木材が地域で育てて使えれば、地域における経済循環にもつながられます。地域型住宅グリーン化事業はそのような環境を整備するための事業でもあります。

**地域型住宅の整備**

【補助対象、補助限度額】

認定長期優良住宅	}	140万円/戸 等
ZEH・Nearly ZEH		
認定低炭素住宅	}	125万円/戸 等
ZEH Oriented		

+

【加算措置（戸あたり）】

<p>①地域材加算：30万円 ・柱・梁・桁・土台の<b>全て</b>に地域材を使用 ※過半に地域材を使用する場合は20万円</p> <p>②地域住文化加算：20万円 ・地域の伝統的な建築技術を活用</p>	<p>③三世帯同居/若者・子育て世帯加算：30万円 ・玄関・キッチン・浴室又はトイレのいずれかを複数箇所設置 ・40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯</p> <p>④バリアフリー加算：30万円 ・バリアフリー対策を実施</p>
--	--

補助対象となる住宅のイメージ

設備の高効率化  
外皮の高断熱化  
耐震性  
劣化対策 維持管理・更新の容易性

## 給湯省エネ事業 交付申請の手引を公開

経済産業省が所管する給湯省エネ事業の専用ウェブサイトで、新たに「交付申請の手引」が公表されました。給湯器が消費するエネルギー量は日本が家庭で消費するエネルギー量のうち大きな割合を占めています。エネルギー効率に優れた給湯器への買い替えを促進することで我が国全体のエネルギー消費量低減につなげる――。同事業にはそんな狙いがあります。

補助の対象としてはヒートポンプ給湯器（1台あたり

補助額5万円）、ハイブリッド給湯機（同5万円）、家庭用燃料電池（同15万円）が挙げられます。なお、同補助事業は国土交通省が行なう「こどもエコすまい住宅支援事業」や経産省と環境省が行なう「窓住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等補助」と、対象が重複しない範囲で併用が可能です。※右記QRコードからウェブサイトアクセスする。



## ショールーム来場者減るが販売効率アップ 情報発信先を増やす取り組みが求められる

一部報道によると、住宅展示場の来場者組数が7カ月連続で減少しているそうです。メディアによっては「情報収集の手段がインターネットにシフトした」という見方がありますが、住まいの良し悪しは五感で感じるもの。情報を得るためのインターネットが住宅展示場の代替にはなりづらい事情があります。このような住宅展示場の来場者数減に伴って、建材や住設を扱うショールームの来場者数も下がっているようです。

例えばキッチンであればIHクッキングヒーターに馴染みのないユーザーに対して体験会を開いたり、昨今話題の「腸活」を料理づくりに紐づけて調理教室を開催するなどの取り組みが挙げられます。情報発信の機会が少なくなっていることからショールームの来場者数減少はやはり、打破していくべき事態といえるでしょう。今後、業界全体で協力しながら解決への取り組みを進めたいところです。

### 最新設備の導入で快適な暮らしを ショールームの役割は情報発信も

キッチンやトイレ、バスを販売する大手住宅設備メーカーの担当者は「ショールームの来場者数は減っているが、成約率は上がっている」と話します。来場時にはすでに設備の購入を決めている方が多いとのこと。販売の効率は上がっているようですが、ショールームの目的は設備機器を売ることだけではありません。新たな住宅設備の導入が、快適で健康的な暮らしを支える――。そんな情報を発信する場でもあります。例

### プロモーション戦略は“差別化” イベント開催は困りごとの解決が焦点

解決の一助としては工務店によるイベント開催などが挙げられます。東京都の構造設計会社でプロモーション戦略を担う担当者は、イベントの開催について「誰に対する告知なのか。その精度が重要である」旨を語りました。例えば大手不動産情報検索サイトで、工務店の開催するイベント情報を見えます。ずらりと並ぶイベント開催の告知情報は一様に「完成見学会」や「住宅相談会」などの趣旨であることに気づくのではない

でしょうか。「どれも一緒に見えてしまう。差別化が必要だ」と同社担当者は話します。一例として「電気代の高騰という困りごとに対応するイベントなどはどうか」というアイデアも伝えて下さいました。これならば電気代の上昇に困っている多くの住まい手に対して興味を持たれやすい企画が実現できるかもしれません。

工務店が開催するイベントなどが住まい手の困りごとを解決したり、興味関心を惹いたりする一助となれば、新築やリフォームの案件獲得にもつながります。新型コロナの5類引き下げを5月に控え、コロナ禍前の世界に戻ろうとする昨今、住宅業界でも幸先の良い“再スタート”が切れるよう期待が寄せられています。

## Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

**2023年 1月着工** 季節調整済年率換算値 **89.3万戸**  
分譲戸建3カ月連続減、その他の地域5カ月連続減

国土交通省が令和5年2月28日に公表した本年1月の新設住宅着工戸数は、6万3604戸だった。前年同月比は6.6%増で、4カ月ぶりの増加となった。季節調整済年率換算値は89万2764戸（前月比5.5%増）で、2カ月連続の増加だった。利用関係別では、持家は1万6627戸、前年同月比は8.3%減で14カ月連続の減少。この内、民間資金によるものは1万5148戸、同比は8.2%減で13カ月連続の減少だった。公的資金によるものは1479戸、同比は8.9%減で15カ月連続の減少となった。

貸家は2万4041戸、同比は4.2%増で23カ月連続の増加。この内、民間資金による貸家は2万2625戸、同比は4.8%増で7カ月連続の増加だった。公的資金による貸家は同比が5.8%減で4カ月ぶりの減少となった。分譲住宅は2万2698戸。この内、マンションは1万1990戸、同比は69.6%増で2カ月連続の増加だった。一戸建は1万576戸、同比は3.9%減で3カ月連続の減少となった。

地域別では、近畿圏の前年同月比は2カ月連続の増加、首都圏と中部圏の同比は先月の減少から再びの増

加。一方、その他の地域の同比は5カ月連続の減少となった。構造別では、木造が3万2509戸、前年同月比は3.6%減で10カ月連続の減少。工法別では、軸組木造（在来工法）が2万5690戸、同比は5.9%減で11カ月連続の減少となった。

令和5年1月 新設住宅着工統計（▲は減少、無印は増加）

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		63,604	▲ 5.4	6.6
利用関係別	持家	16,627	▲ 15.9	▲ 8.3
	貸家	24,041	▲ 10.4	4.2
	給与	238	▲ 45.4	▲ 26.3
	分譲	22,698	12.4	25.0
地域別	首都圏	24,703	4.8	9.9
	中部圏	7,176	▲ 9.7	7.7
	近畿圏	11,245	2.4	28.8
	その他の地域	20,480	▲ 17.2	▲ 6.2
構造別・建て方別	木造	32,509	▲ 13.0	▲ 3.6
	一戸建	24,968	▲ 14.9	▲ 6.8
	非木造	31,095	4.1	19.7
	共同住宅	27,582	7.3	23.6
工法別	軸組木造	25,690	▲ 12.7	▲ 5.9
	在来非木造	24,452	7.7	33.0
	プレハブ	7,325	▲ 8.5	▲ 10.0
	2×4	6,137	▲ 13.8	4.8

**Panasonic** ★[eneplat]はパナソニックグループの商標です。

**EVライフ、はじまる。**

太陽光発電 つくる → AISEG2 かしこく 使う → 蓄電システム ためる → eムーブ → 電気自動車 はしる ためる

クリーンエネルギーでつながる住まいのプラットフォーム。

V2H蓄電システム **eneplat** デビュー

**木造非住宅なら テクノストラクチャー**

**コスト低減に 自信あり**  
鉄骨造からテクノストラクチャー工法への切り替えでコストを低減

**工期短縮に 自信あり**  
着工から6カ月で竣工も可能

**設計自由度に 自信あり**

**耐震性に 自信あり**