



謹賀新年

明けましておめでとうございます。皆様と新年を迎えられましたことを心よりお慶び申し上げます。

昨年を振り返りますと、住設建材の高騰、建設・物流従事者の減少等、我々の業界にとって今後の試練を予感させる1年でありました。

昨年改めて自問自答したことがあります。それは「八興はお客様にとって必要とされ、相談される存在になっているのだろうか」ということです。日常現場でのお手伝いは勿論ですが、お客様の営業戦略・経営課題に寄り添ったご提案はできていなかったのではないか。それ以前にそもそもお客様と将来の課題を相談しあえる関係になっていなかったのではないか。

日常業務にかまけて、本来八興がお客様から最も期待されるべき仕事が疎かになっていたと反省しております。省エネ基準適合義務化や4号特例縮小をはじめ、今後予定されている法改正に向けて本年度以降はより一層皆様との連携が必要になってくると考えております。昨年以上に皆様の事業のお役に立てるようなご提案をし、ご指摘をいただきながら我々自身も成長させていただき、互いに輝かしい未来を想像しながら相談し行動していく。そのような1年になれば幸甚です。今年も八興社員一同皆様の事業を全力でお支えする所存ですのでどうかよろしくお願いいたします。

結びになりましたが、皆様にとって2024年が素晴らしい1年になりますことを祈願いたしまして年頭の挨拶とさせていただきます。本年もご最良によりしくお願いいたします。

株式会社八興 代表取締役

野瀬 正樹

急務!

対応はお済みですか!? 住宅ローン減税は 省エネ基準適合が必須です!

建築物省エネ法の改正により、2025年4月以降、原則全ての建築物について、省エネ基準への適合義務化が開始します。これに先立ち、早期の適合率向上を図る観点から、住宅の新築に対する各種支援措置において、順次省エネ基準適合を必須要件化しています。2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について、「住宅ローン減税」を受けるには省エネ基準に適合しなければなりません。そのため、2024年1月1日以降にお施主様が入居する住宅で「住宅ローン減税」が適用されるためには、「省エネ基準適合住宅」以上の住宅であることを示す証明書が必要となります。

「省エネ基準適合住宅」であることの証明書として、

①「建設住宅性能評価書」の写し、②「住宅省エネルギー性能証明書」——のいずれかを提出しなければなりません。②は登録住宅性能評価機関のほか、建築士も発行可能で、対象住宅の設計・工事監理などを実施した建築士による証明も可能となっています。しかし、「設計住宅性能評価書」やBELS、フラット35などでは申請することはできないため、注意が必要でしょう。

なお、省エネ基準に適合しない「その他の住宅」の場合、例外の適用があります。「2023年12月末までに建築確認を受けた住宅」、「2024年6月末までに竣工済の住宅」については、省エネ基準に適合しない場合にも「住宅ローン減税」を受けることができる方針です。

子育てエコホームと窓、給湯器補助金活用 ZEHでお施主様の満足度を高めよう

新しく発表された省エネ住宅の取得支援事業「子育てエコホーム支援事業」は、18歳未満の子どもを持つ「子育て世帯」や夫婦のいずれかが39歳以下である「若者夫婦世帯」の新築住宅取得、あるいは省エネ改修等に対して補助金を交付する事業です。新築の場合は、ZEHレベル以上の省エネ性能を持つ住宅を建てる際に対象となり、省エネリフォームでは全ての世帯が対象になります。先代の「こどもエコすまい支援事業」では増額分も含め計約1700億円の規模でしたが、子育てエコホーム支援事業では令和5年度補正予算案だけで2100億円を措置する予定です。

本稿では詳細を割愛しますが、令和5年度補正予算案では断熱窓、高効率給湯器への支援事業が引き続き盛り込まれています（住宅省エネ2024キャンペーン）。2023年に実施された事業（同2023キャンペーン）が延長されたわけではないため、補助対象期間や要件は改めて確認して下さい。

さて、子育てエコホーム支援事業において補助対象となるのは住宅の新築だと「長期優良住宅」では100万円、「ZEH住宅」では80万円の補助がうけられます。ただし、申請するには登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明書等が必要となります。また、市街化調整区域かつ土砂災害警戒区域又は浸水想定区域に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を50万円/戸としているため、注意が必要です。

なお、「長期優良住宅」は2022年10月から一次エネ

ルギー消費量が等級6、断熱等性能が等級5とZEH基準に引き上げられているため、新築住宅で補助を受けるにはZEH基準のクリアが求められています。

リフォームにおいては、㉞開口部の断熱改修、㉟外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、㊱エコ住宅設備の設置――のいずれかに該当するリフォーム工事を含むことが必要です。その他㊲子育て対応改修、㊳防災性向上改修、㊴バリアフリー改修、㊵空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置、㊶リフォーム瑕疵保険等への加入――の合計8つに対して支援します。同支援事業をうまく活用し、お施主様の満足度を高める取り組みに貢献しましょう。

スケジュールは事業者登録期間が令和6年1月中旬からで、登録は事業者単位で行ないます。2023キャンペーンで事業者登録を受けている場合は、通常より簡易に登録ができる予定です。交付申請期間は令和6年3月下旬からの予定。なお、工事着手後に補助金の交付申請予約が可能となっているため、必要に応じて利用しましょう。

子育てエコホーム支援事業の問い合わせ窓口

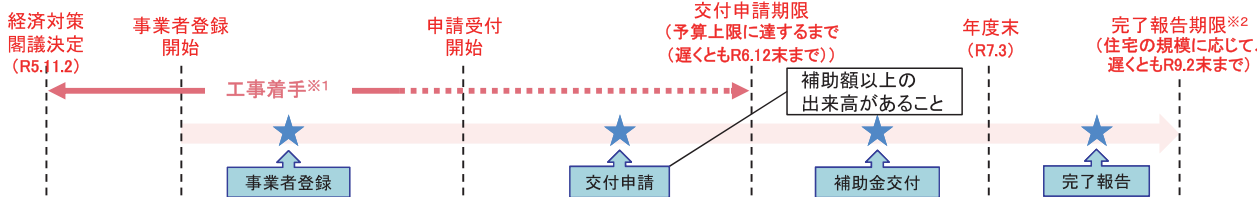
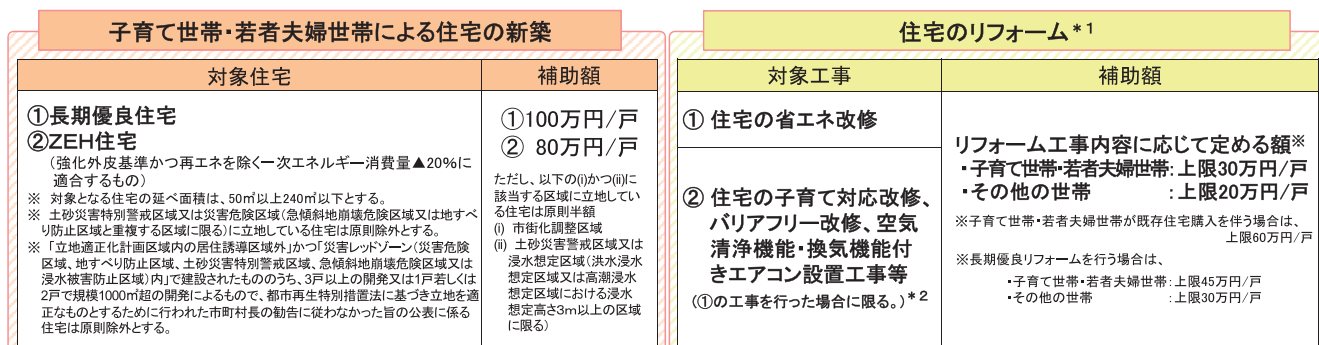
電話：03-6632-9955（通話料がかかります）

受付時間：9:00～17:00（土、日、祝日を含む。）

ホームページ：<https://x.gd/Zj4MF>

※計43分のナレーション付

説明動画も公開されています



※1 新築は基礎工事以後の工程の工事への着手、リフォームはリフォーム工事への着手 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

*1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)（*2において「3省連携事業」という。）とのワンストップ対応を実施

*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものと②の工事のみでも補助対象とする

ZEH導入率過去最高 光熱費削減の実感額は7754円

（株）リクルートの住まい領域の調査研究機関であるSUUMOリサーチセンターは、「2023年注文住宅動向・トレンド調査」を実施し、その結果を11月16日に発表しました。調査対象は1年以内に一戸建て（新築・建て替え注文住宅）を建築（竣工ベース）した「建築者」と今後2年以内に一戸建ての「検討者」で、有効回答数が3549サンプル。調査期間が7月28日～8月8日となっています。

まず、「建築者」（n=1773）のZEH認知率を調査。「内容まで知っている」+「名前だけは知っている」と回答した人の割合の合計は79.5%で、前年より2.1ポイント増加していました。この「ZEH認知者」（n=1409）のうち、「導入を検討した人」（「導入した人」+「検討したがやめた人」）は69.0%、「導入した人」は39.2%でいずれも過去最高でした。これは計算すると全体の約3割がZEHを導入していると考えられます。特に導入率は前年比+13.9ポイントの大幅アップとなりました【図1】。次に、「ZEH導入者」（n=487）に住んでみての経済的なメリットはいくらになるか質問すると、毎月の光熱費削減の実感額は平均で7754円でした【図2】。

2025年度から原則全ての新築住宅・住宅以外の建築物で、省エネ基準への適合が義務化されることについて、内容まで理解している「検討者」（n=1776）は15.5%でした。さらに、遅くとも2030年までにZEH水準に引き上げられることについて、内容まで理解している検討者は15.8%となりました。

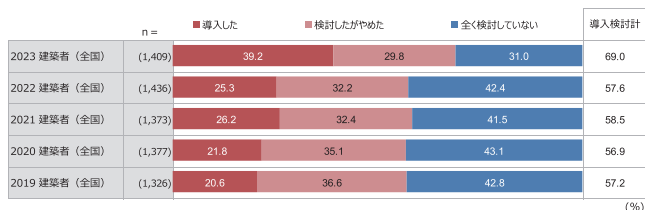
そして、「建築者」に建築する際に重視した条件を質問。直近3年間での増加が多い順に、「太陽光発電を搭載すること」を重視した人が5.1ポイント、「ZEHであること」が4.5ポイント増加し、いずれも過去最高でした【図3】。また、「建築者」で平屋建てを選ぶ割合は年々上昇。2023年の割合は20.6%で、5人に1人は平屋建てを選択している。エリア別でみると、特に北関東、中国・四国で平屋建てを選ぶ割合が増えており、前年から10ポイント以上の増加でした。

平屋建てを選ぶ割合はすべての年代でも上昇傾向にあり、過去最高となりました。特に60代以上で増加幅が大きく、前年より9.7ポイント増加。さらに、「建築者」に平屋建てを選んだ理由を質問。「老後も暮らしやすいと思ったから」が最も多く、次いで「家事がしやすいから」、「家族とつながりやすいから」など、現在の暮らしの利便性向上に関連する理由も上位に上がった。「建築者」の平屋建ての建築費用は平均2885万円と、2階建て以上の平均額と比べて379万円安い。1500万円未満の低価格帯が12.3%を占めています。加えて、平屋建ての延べ床面積をみると、30坪未満のコンパクトな住宅が4割近くを占め、平均は39.6坪だった。2階建て以上の平均面積より10.2坪小さくなっています。

SUUMOリサーチセンター長の池本洋一氏は「昨今のエネルギー価格高騰に伴い光熱費が上昇する状況下、経済的メリットが見込まれ、また快適性も増すことから、今後もZEHの導入率は伸びていくものと見ている」としています。

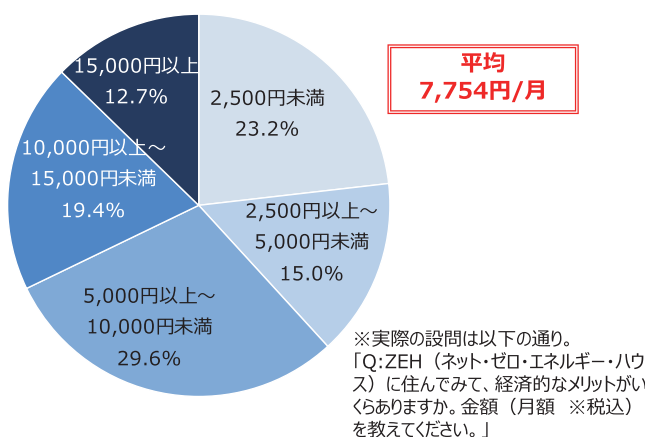
【図1】 ZEH認知者における導入検討状況

【単一回答】※導入検討計：「導入した」+「検討したがやめた」



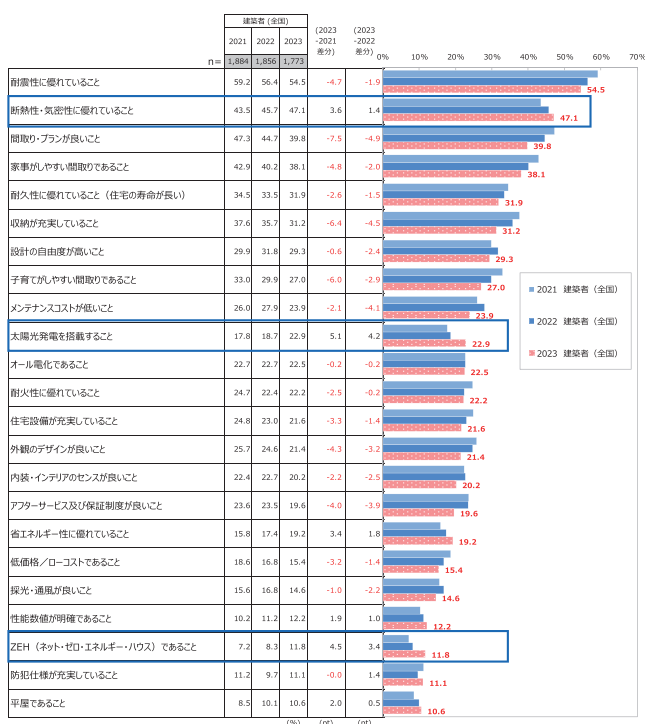
【図2】 ZEH導入による毎月の光熱費削減の実感額

【数値回答】0円回答者を除くn=487



【図3】 建築する際に重視した条件

【複数回答】※「2023 建築者（全国）」のスコアが10%以上の項目を抜粋して掲載



速報コラム

●2024年4月改正施行、一側足場に制限●

‘24年4月1日から労働安全衛生規則の改正によって、足場の使い方が変わる。足場には1本の支柱にブラケット足場を設置する「一側足場」と、2本の支柱の間に足場をわたす「本足場」がある。一側足場は本足場と比べて使う材料が少なく済む。戸建住宅の改修工事に多く用いられてきた。しかし法改正によって一側足場を使用する際のルールが明確化される。具体的には幅が1m以上の場所で足場を使うとき、原則、本足場を使用するよう義務付ける。ただし、本足場を設置すると隣地境界を超えてしまい、使用許可も取れないケー

スや、道路にはみ出してしまう場合などは例外だ。

●住宅業界における今年から来年の展望は●

‘24年は‘25年における法改正の施行を見据えた駆け込み需要が発生するでしょう。また、住宅ローン審査を受けるときに参照される源泉徴収の金額にも注目です。‘23年9月から本格的に経済が復調してきている(下記事参照)中で国民の収入が増加。建築できる住宅のランクがコロナ禍よりも上がり‘24～‘25年の持家着工戸数が増加するとみられます(金融機関により前々年の源泉徴収を求めるところがあるため)。国内金利は日銀における4月の政策変更注目。ゼロ金利解除に注目されるが、実施の際には政府からの住宅補助がある可能性も併せて考えたい。

【市況】大手HMと工務店のこれから

今年9月、内閣府が公表する4～6月期の「需給ギャップ」が+0.4%となりました。政府が脱デフレのために参考としている4指標が全てプラスとなった形で、需要不足が15期ぶりに解消したことになります。経済状況が復調してきている中ですが、コロナ禍を経て工務店のおかれている市況は大きく変わりました。▶コロナ禍にあった2021年4月頃、ウッドショックの話題を報道各社が報じ始めたのは記憶に新しいでしょう。しかし、木材価格が上昇していく中で、遅れて鋼材の価格も上がり始めたのです。いわゆるアイアンショックは、鉄筋鉄骨コンクリート造や鉄骨造を採用する大手ハウスメーカーの坪単価に影響を与えることとなります。ただし、2021年は9月末までに工事請負契約をする物件で住宅ローン減税の減税期間が10年から13年になることもあり、値上げのタイミングが先送りになった物件もありました。そして、10月以降には大手ハウスメーカーも本格的に値上げを開始し、この影響で受注棟数も落ちました。▶現在でもアイアンショックは続いており、鋼材価格は高止まりの状況。大手ハウスメーカーでは値上げを続けているところが多く、現在は首都圏で坪単価200万円に到達しているところもあるようです。この影響は持家を建てたい施主の郊外回帰にもつながっています。これにより、従来は施主が持家を建築する際、工務店と大手ハウスメーカーに相見積もりを取るケースが多かったのですが、いまは工務店同士に相見積もりを取るケースも発生しています。「大手ハウスメーカーは高い」というイメージが定着したためと思われる。▶中には「ハウスメーカーが値上げをしているため、弊社でも値上げをしようと考えている」と話す工務店もありますが、それは避けたいほうがいいかもしれません。今の住宅市況で工務店が選ばれているのは価格面的側面が強いからです。ただし、それは「安売り」を意味しません。宣伝費などをかけない優位な工務店の適性価格で勝負する姿勢が望まれます。

Monthly HAKKO NEWS HEADLINE

2023年 持家前年同月比23カ月連続減
10月着工 貸家3カ月連続減、分譲戸建12カ月連続減

国土交通省が令和5年11月30日に公表した本年10月の新設住宅着工戸数は、7万1769戸だった。前年同月比は6.3%減で、5カ月連続の減少となった。季節調整済年率換算値は8万7840戸(前月比1.0%増)で、先月の減少から再びの増加だった。

利用関係別では、持家は1万8078戸、前年同月比は17.2%減で23カ月連続の減少。この内、民間資金による持家は1万6536戸、同比は16.6%減で22カ月連続の減少だった。公的資金による持家は同比が23.5%減で24カ月連続の減少となった。貸家は3万1671戸、同比は1.0%減で3カ月連続の減少。この内、民間資金による貸家は2万9607戸、同比は2.1%増で3カ月ぶりの増加だった。公的資金による貸家は同比が31.3%減で先月の増加から再びの減少となった。分譲住宅は2万1582戸。この内、マンションは1万174戸、同比は9.4%増で4カ月ぶりの増加だった。一戸建は1万1368戸、同比は8.8%減で12カ月連続の減少となった。地域別では、中部圏の前年同月比は3カ月連続の減少、首都圏・近畿

圏の同比は5カ月連続の減少、その他の地域の同比は8カ月連続の減少となった。構造別では、木造が4万550戸、前年同月比は5.4%減で19カ月連続の減少。工法別では、軸組木造(在来工法)が3万789戸、同比は6.6%減で20カ月連続の減少となった。

令和5年10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		71,769	4.1	▲6.3
利用関係別	持家	18,078	▲7.4	▲17.2
	貸家	31,671	6.5	▲1.0
	給与	438	6.1	▲52.3
	分譲	21,582	12.0	▲1.2
地域別	首都圏	25,813	14.9	▲3.8
	中部圏	7,833	▲3.3	▲5.8
	近畿圏	12,445	4.4	▲10.6
	その他の地域	25,678	▲2.9	▲6.7
構造別・建て方別	木造	40,550	0.3	▲5.4
	一戸建	27,444	▲3.2	▲13.3
	非木造	31,219	9.5	▲7.5
	共同住宅	27,264	11.4	▲5.2
工法別	軸組木造	30,789	0.3	▲6.6
	在来非木造	23,580	14.1	▲0.2
	プレハブ	8,460	▲3.9	▲24.0
	2×4	8,940	1.9	0.8



株式会社 八興
本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
大阪営業所 / 〒530-6010 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F
京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F



キャンペーンイベントなどお付添い情報をお届けいたします!

Monthly HAKKO 2024 年 1 月号 vol.61

発行 / 株式会社 八興 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>