



## 電気・都市ガス料金の補助は10月に打ち切り 不安定な電気代に左右されない住宅性能を

世界情勢の混乱などによって電気代が上昇しました。そんな中、政府は「この夏の酷暑を乗り切ることを支援する」として、5月分で一度終了した電気・ガス料金の補助を再び開始しました。下に示した電気料金など3点の図は補助率の詳細です。

### ZEHで購入電力ゼロへ

不安定な世界情勢に依存する我が国の電気料金は補助金があるため、急激な家計負担が生じずに済んでいます。こうした状況に左右されづらい環境を実現するには住宅の省エネ性能向上が必要です。2025年には省エネ基準の適合義務化が控えていますが、政府は2030年までにZEH水準(断熱等級5)の外皮性能について供給増を目指すようです。つまり、2025年に義務化される断熱等級4の住宅を供給したとしても、5年後には時代遅れの住宅になってしまう可能性が高いのです。

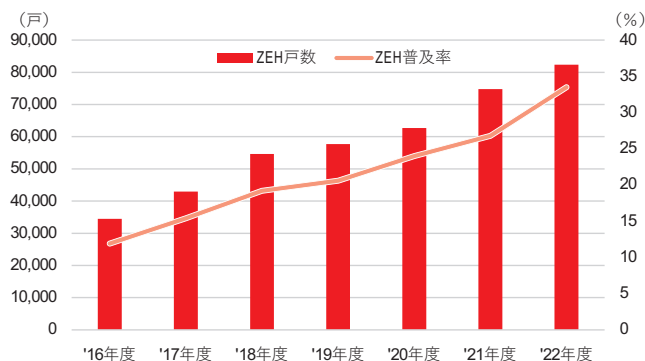
### 全体のZEH供給率は33.5% ただし工務店は10%未満

昨今のエネルギー価格の上昇は、今後も発生する可能性が高いでしょう。工務店には外皮性能の向上に加えて太陽光パネルなど発電設備を搭載したZEHの提案が求められています。実際に新築の戸建注文住宅におけるZEHの供給戸数は年々上昇しており、ZEH普及率は2022年度で33.5%となりました。

しかし、中小工務店のZEH供給は、全体の10%未満であるとの指摘があります。ZEH普及率33.5%の大半はハウスメーカーによるものと考えられます。

(一社)環境共創イニシアチブはZEHビルダー登録事業者に対してZEH普及目標の未達理由や達成理由について調査しています。これによると、ZEH目標未達理由は「顧客の予算」、「顧客の理解を引き出すことができなかった」、「体制の不備」などが挙げられています。一方でZEH目標が達成できたビルダーでは、社内研修や勉強会によるスキルアップなど社内体制の強化や、

### ZEHの供給戸数とZEH普及率の推移(出典:環境共創イニシアチブ)。中小工務店によるZEH供給の増加が求められている



電気・ガスは、8月使用分・9月使用分・10月使用分の料金を値引きし、ガソリン補助は年内に限り継続する。電気代補助が打ち切りとなった際の家計負担を検討しなければならない

#### ●電気料金●

2024年8月使用分・9月使用分  
 低圧 **4.0円** /kWh  
 高圧 **2.0円** /kWh  
 2024年10月使用分  
 低圧 **2.5円** /kWh  
 高圧 **1.3円** /kWh

#### ●都市ガス料金●

2024年8月使用分・9月使用分  
**17.5円** /m<sup>3</sup>  
 2024年10月使用分  
**10.0円** /m<sup>3</sup>  
 ※家庭及び年間契約量1,000万m<sup>3</sup>未満の企業等が対象

#### ●ガソリン小売価格●

全国平均価格で  
 1ℓ **175円** 程度  
 となるよう補助を実施

出典:経済産業省資源エネルギー庁「エネルギー価格の支援について」より引用  
 URL:[https://www.enecho.meti.go.jp/category/gekihin\\_lp/](https://www.enecho.meti.go.jp/category/gekihin_lp/)

補助金の活用やZEH化によるメリットの訴求など顧客対策を行っていました。時代の流れに沿った住まいづくりを行うためにZEHを提案するには、イニシャルコ

ストが上がっても光熱費の軽減などで回収が見込めることや、住宅ローンにおいても金利優遇などがあることなどを建築主に伝えるのが重要です。

# 住団連、住宅景況感調査 着工予測は80.4万

(一社)住宅生産団体連合会(住団連)は、住宅の受注動向を把握し、共有することを目的としている令和6年7月度「経営者の住宅景況感調査」を実施しました。同調

査の回答社は、旭化成ホームズ(株)、(株)一条工務店、大野建設(株)、サンヨーホームズ(株)、(株)スウェーデンハウス、住友林業(株)、積水化学工業(株)、積水ハウス(株)、大東建託(株)、大和ハウス工業(株)、トヨタホーム(株)、パナソニックホームズ(株)、ミサワホーム(株)、三井ホーム(株)——の14社です。

【実績】令和6年4~6月(対前年同期比)

戸建注文		戸建分譲		低層賃貸		リフォーム		全体	
受注戸数	受注金額	受注戸数	受注金額	受注戸数	受注金額	受注戸数	受注金額	受注戸数	受注金額
▲5%	5%	10%~	10%~	5%	10%~	5%	▲10%~	5%	

令和6年4~6月の受注実績(全体)では「株価上昇の後押しもあり、戸建・賃貸とも高額帯の受注が堅調であったため。また、不動産事業が活況継続のため」、「集客減による戸建の受注減が全体にも影響を及ぼしているが、分譲・賃貸住宅・リフォームで単価が増加傾向のため受注金額を確保できた」とプラスのコメントがある一方、「資材高騰・人材不足の影響が大きい」、「戸建注文不振が全体を押し下げている」といったコメントもありました。

【見通し】令和6年7~9月(対前年同期比)

戸建注文		戸建分譲		低層賃貸		リフォーム		全体	
受注戸数	受注金額	受注戸数	受注金額	受注戸数	受注金額	受注金額	受注戸数	受注金額	
0%※	0%	10%~	10%~	0%	0%	5%	0%	0%	

令和6年7~9月の受注見通し(全体)では「ZEHなどの高付加価値提案により、前年超えの受注を目指す」、「物価高騰や金利の上昇等、先行きの不安も懸念されるが、国策補助金等の支援が見込まれ、全体としては前期より好調となる見通し」といった前向きなコメントがありました。一方、「市況がいつ底を打つか判断が難しく、しばらく同様の状況が続く可能性がある」というような慎重なコメントも見られました。

経営者の住宅景況感調査で最も回答が多かった景況感(▲は景況感が悪いの意)を編集部でまとめた。詳細は下図参照(※印は同率回答があったもの。いずれも悪い結果を示した)

		令和6年4~6月(対前年同期比)					令和6年7~9月(対前年同期比)				
		実績					見通し				
		10%程度・以上悪い	5%程度悪い	±0%程度変わらず	5%程度良い	10%程度・以上良い	10%程度・以上悪い	5%程度悪い	±0%程度変わらず	5%程度良い	10%程度・以上良い
戸建注文住宅	受注戸数	3	5	2	0	3	1	1	10	0	1
	受注金額	2	0	2	5	3	0	1	5	5	1
戸建分譲住宅	受注戸数	0	1	3	0	4	1	0	2	1	4
	受注金額	0	0	3	0	5	0	1	1	1	5
低層賃貸住宅	受注戸数	3	2	1	5	0	1	2	4	3	1
	受注金額	2	1	0	3	5	0	2	5	2	2
リフォーム	受注金額	0	2	0	6	4	0	0	3	6	2
全体	受注戸数	3	1	3	1	2	0	1	6	2	1
	受注金額	1	1	1	4	3	0	0	5	4	1

令和6年7月度「経営者の住宅景況感調査」集計結果  
※数値は回答企業数。黒地に白抜きは回答企業数が最大の項目

	R6.4調査	R6.7調査	増減
持家	22.8万戸	22.0万戸	-0.8万戸
分譲住宅	24.7万戸	23.8万戸	-0.9万戸
賃貸住宅	34.3万戸	34.1万戸	-0.2万戸
給与住宅	0.5万戸	0.5万戸	±0
合計	82.1万戸	80.4万戸	-1.7万戸

令和6年度の新設住宅着工総戸数の予測アンケート結果

	上がる	変わらず	下がる
所得の伸び	8 (11)	6 (3)	0 (0)
家賃の動向	9 (7)	5 (7)	0 (0)
金利の動向	9 (10)	5 (4)	0 (0)
資材価格	8 (9)	6 (5)	0 (0)
建築の手間賃	12 (11)	2 (3)	0 (0)

	上がる	安定化	下がる
地価の動向	11 (8)	3 (6)	0 (0)

	増える	変わらず	減る
展示場来場者数	3 (1)	6 (6)	5 (6)

	過剰	充足	不足
技能職人数(大工)	0 (0)	4 (3)	10 (11)

( )内は、令和6年1月度調査時

住宅メーカーの経営指標(向こう6カ月間の動向予測アンケート) 出典:(一社)住宅生産団体連合会

## 長期優良住宅は「あたりまえ」の時代に 負担軽減視野に長期保証体制構築を

長期間良好な状態で住み続けられる工夫をした住宅「認定長期優良住宅」の制度がスタートしてから15年が経過し、いよいよ認定住宅の割合も増えてしまし

た。補助金や住宅ローン減税などの恩恵が受けられるだけでなく、2~3世代が住み続けられる耐久性と、将来売却した際に手残りが確保できる資産価値などメ

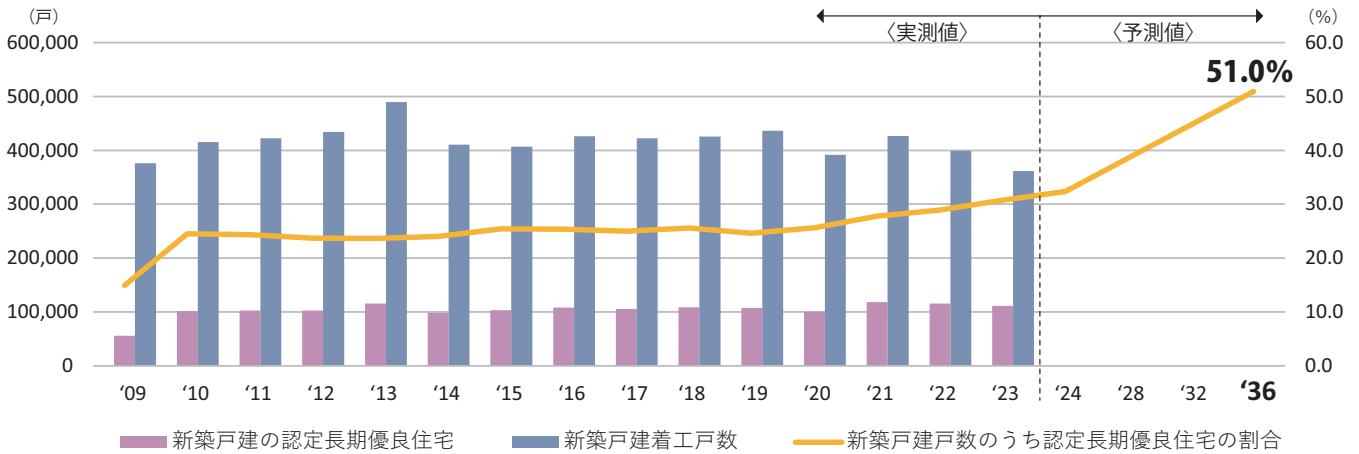
リットが認められてきていると考えられるでしょう。

今や新築した戸建住宅のうち4戸に1戸は認定長期優良住宅という状況です。下図をみてもわかるようにその伸び率は2019年を境に伸長しており、このペースでいけば13年後にはおよそ半数、つまり2戸に1戸は認定長期優良住宅が建てられていく見通しとなります。

すでに大手ハウスメーカーでは認定長期優良住宅の標準化が「あたりまえ」という流れが加速しています。今後は工務店でもそれに追随していくのが課題となります。さて、そこで障壁となるのが「維持管理」の仕組みといえるでしょう。深刻な人手不足が課題となっている工務店では「20～30年先に安定したメンテナ

ンスサービスが提供できる基盤の構築に確信が持てない」、「手を出してみたいが、将来のリソース不足が心配だ」といった懸念点があるのではないのでしょうか。実際に関東圏のあるビルダーでは「OB対応に人手が追いついていない」との声をもらします。

しかし、こうした不安は製品の長期保証から緩和することができます。例えば外壁材や屋根材の中には30～40年保証を用意するメーカーもあります。こうした保証制度が今後増えていくメンテナンスや修繕の負担を工務店から軽減してくれることでしょう。取り組めないと諦める前に協力会社に相談してみてください。



新築戸建て住宅のうち認定長期優良住宅の戸数とその割合

※「新築戸建て着工戸数」は国土交通省が公表する住宅着工統計の「持家」と「分譲住宅」の「戸建て」を合算した。「貸家」の「戸建て」は収益物件が多数を占めるとみられることから合算の対象から除外している。

出典：国土交通省「住宅着工統計」、国土交通省「長期優良住宅の認定状況について」

## 住宅ローン減税は前年度と同様の措置を要望

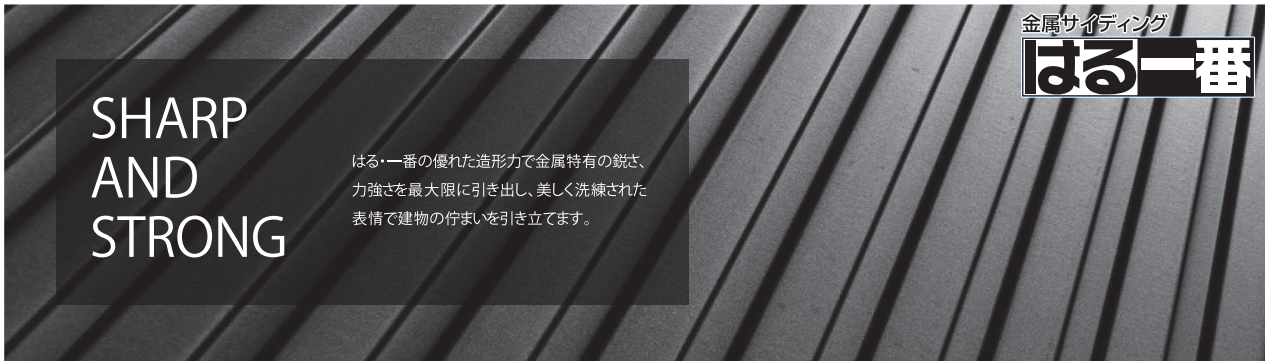
国土交通省は8月27日、令和7年度国土交通省税制改正要望事項を発表しました。①豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり、②持続的な経済成長の実現、③安全で安心な社会の実現——の3つの考え方を柱に据え、要望します。①は「住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保」という項目を設置。「住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税等)」、「老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置の創設・拡充(法人税等)」など

に触れています。特に住宅ローンについては昨年令和6年度時点で新築住宅の借り入れ限度額の引き下げと床面積要件の緩和特例の終了が予定されていました。ですが、昨年の税制改正の結果、令和6年度限りとして、子育て世帯等を対象に最大5000万円の借り入れ限度額を維持すること、40㎡の床面積要件を措置することが認められた過去があります。こうした中、令和7年度の措置についても前年度と同様の方向性で要望していくとしました。

	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和6年入居	令和7年入居	
新築	長期優良、低炭素住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯：5,000万円 その他の世帯：4,500万円	4,500万円	13年 間
	ZEH水準	子育て世帯・若者夫婦世帯：4,500万円 その他の世帯：3,500万円	3,500万円	
	省エネ基準	子育て世帯・若者夫婦世帯：4,000万円 その他の世帯：3,000万円	3,000万円	
	その他	0円	-	



商品情報、サンプルのご請求はウェブサイトをご覧ください。  
<https://www.kmew.co.jp/shouhin/siding/haruichi/>



**未来を、いま、選ぼう** [京滋営業所] 〒601-8127 京都市南区上鳥羽北花名町34 TEL (06)6945-8134 ※京滋営業所へのお問い合わせは大阪にて承ります。  
 そしてオンリーワンの夢と物語を ケイミュは「パナソニック」と「クボタ」が出資している両社のグループ会社です。 [www.kmew.co.jp/](http://www.kmew.co.jp/)  
 お客様ご相談窓口 **0570-005-611** (全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます)  
 ●受付時間…月～金9:00～17:00(土・日・祝日・GW・お盆・年末年始は受付していません) FAX.0743-56-4023

## '25年法改正に対応できていますか？

### 「まだ……」という方は八興の担当営業までお問い合わせください！

2025年4月以降に着工する全ての建築物には省エネ基準への適合が求められます。省エネ性能が上がると断熱材や窓の性能や重量が上がるため、建物そのものの重さが増えます。このため構造関係規定も改正されました。いわゆる4号特例の縮小です。従来、一般的な木造二階建て住宅は構造関係規定等の審査が省略されてきましたが、改正後は省略されません。着工時には確認申請書・図書に加えて、**構造関係規定等の図書と省エネ関連の図書を提出**しなければなりません。'25年4月の着工から逆算すれば2023年9月～12月に検討されている施主様の物件は法改正以降の建築となる可能性があります。**お困りの方は八興の担当営業までお気軽にお問い合わせください！**

## 2024年7月の住宅着工統計調査

新設住宅着工統計

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		68,014	2.6	▲ 0.2
利用関係別	持家	19,858	3.5	▲ 4.0
	貸家	31,546	11.7	4.6
	給与	446	▲ 12.5	42.5
	分譲	16,164	▲ 12.0	▲ 4.8
地域別	首都圏	23,521	0.5	5.6
	中部圏	8,049	12.5	▲ 2.9
	近畿圏	10,527	▲ 2.9	▲ 0.1
	その他の地域	25,917	4.2	▲ 4.2
構造別・建て方別	木造	40,420	5.4	0.7
	一戸建	27,734	1.4	▲ 6.4
	非木造	27,594	▲ 1.2	▲ 1.5
	共同住宅	23,750	▲ 3.1	▲ 1.1
工法別	軸組木造	30,682	4.8	▲ 2.4
	在来非木造	19,519	▲ 4.8	1.6
	プレハブ	9,154	10.6	▲ 5.8
	2×4	8,659	5.3	11.3

近畿圏内県別の新設住宅着工統計

	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山
住宅合計	848	1,364	5,087	2,389	525	314
前年比 (%)	0.7	15.1	▲ 4.3	0.9	19.6	▲ 19.5
持家	321	300	904	679	237	151
前年比 (%)	▲ 5.6	1.4	5.1	▲ 11.7	24.7	▲ 31.1
貸家	434	682	2,849	1,030	144	125
前年比 (%)	13.3	19.9	2.3	16.4	▲ 1.4	0.0
給与	3	3	14	68	2	0
前年比 (%)	50.0	200.0	▲ 72.0	6700.0	-	0.0
分譲	90	379	1,320	612	142	38
前年比 (%)	▲ 23.1	18.8	▲ 18.7	▲ 14.0	37.9	▲ 17.4
うち集合	0	216	675	130	18	0
前年比 (%)	0.0	118.2	▲ 21.8	▲ 39.8	-	0.0
うち戸建	90	163	635	482	124	38
前年比 (%)	▲ 23.1	▲ 25.9	▲ 13.1	▲ 1.6	20.4	▲ 17.4
床面積 (㎡)	67,228	100,151	345,929	185,548	48,654	27,742
前年比 (%)	▲ 1.2	13.2	▲ 2.8	▲ 6.9	25.4	▲ 24.6

※▲は減少、無印は増加を表す ※単位が明記されていない数字は戸数 出典：国土交通省「住宅着工統計調査」



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 大阪府北区天満橋 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



Monthly HAKKO 2024 年 10 月号 vol.70

発行 / 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/>

キャンペーンイベントなどお好きな情報をお届けいたします！