



法改正後スムーズな完了検査に向けて

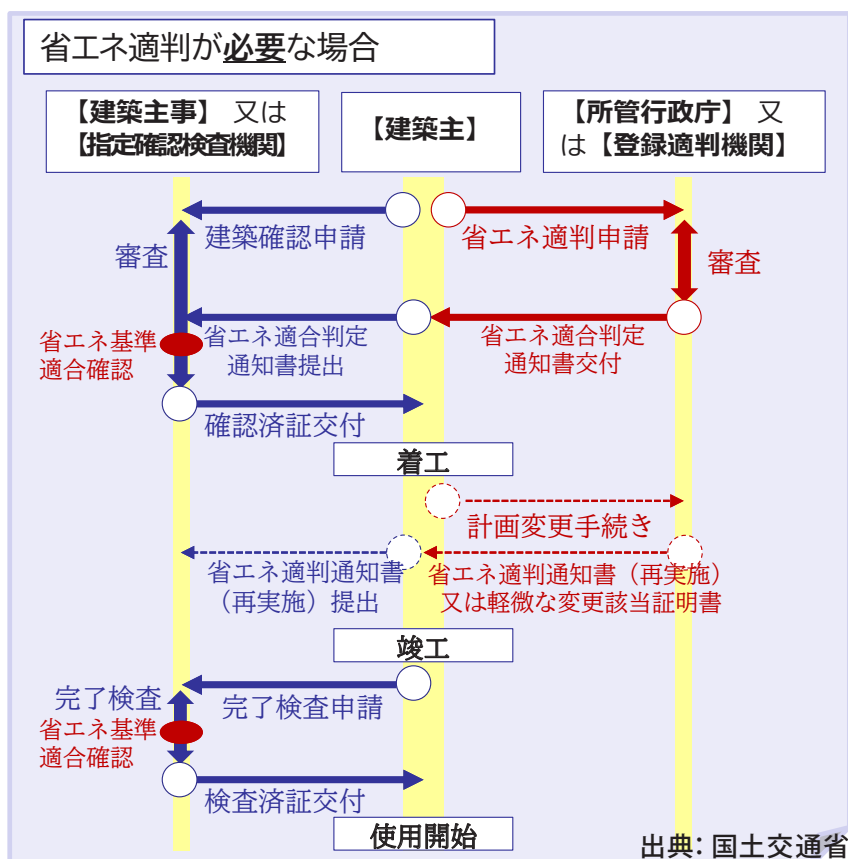
法改正で最低限必要とされる省エネ性能が変わりました。その性能が確保されているかどうかは「完了検査」で行われます。完了検査では施工が設計図書や関連法規に基づいて行われているかを検査員が実際に現場を見て記録します。省エネ性能が重要なエアコンなどはエネルギー消費性能を外観だけで判断することはできないため、製品カタログや納品書が有効な情報源となります。納品書を紛失した場合は再発行ができない場合があります。建材・住設の中でも断熱材などは種類や厚みが重要になるため、納品書が重要な証拠となりますが、そもそも壁内にあるため、目視確認ができません。こうした建材は現場写真を残しておく必要がありますが、写真がない場合には納品書が有効となるため、大切にしておきましょう。完了検査をスムーズに進めるためには、納品書、カタログ、施工記録など必要な書類を事前に整理・準備しておくことが肝要です。



省エネ適判の流れ

エネルギー消費性能適合性判定（省エネ適判）は、所管行政庁又は国土交通大臣の登録を受けた建築物エネルギー消費性能判定機関において判定を受けることができます。判定を受けた結果、省エネ基準への適合が確認された場合は、適合判定通知書が発行される。この適合判定通知書（又はその写し）を、建築確認申請を行っている機関等へ提出します。省エネ適判を行うことが比較的容易な特定建築行為（①「仕様基準に基づき外皮性能及び一次エネルギー消費性能を評価する住宅」、②「設計住宅性能評価を受けた住宅の新築」、③「長期優良住宅建築等計画の認定又は長期使用構造等の確認を受けた住宅の新築」）に該当する場合は、省エネ適判を省略し、建築確認審査と一体的に省エネ基準への適合を確認することができます。

《手続きの流れ》省エネ基準への適合確認手続きは、省エネ適判の有無で変わる ※仕様基準では省エネ適判を要さない



GX志向型住宅への準備は万端ですか!?

国交省は5月中旬からGX志向型の補助をスタートします。これに合わせて工務店からはエアコンと給湯器、HEMSの問い合わせが増えています。GX志向型住宅(詳細は後述)を達成する上での課題は1次エネルギー消費量の削減です。今回はその対処法の一部をご紹介します。

国土交通省の補助金「子育てグリーン住宅支援事業」を使う際、新築で「GX志向型住宅」(以下、GX志向型)の要件を満たせば1戸あたり160万円を交付してもらえます。GX志向型とはZEH基準を上回る、高い省エネルギー性能を持つ住宅のことです。「GX」は「グリーントランスフォーメーション」の略で、脱炭素社会への移行に向けた取り組みを指します。認定には、以下の性能要件を満たす必要があります。①断熱等性能等級6以上、②1次エネルギー消費量の削減(再生可能エネルギーを除いた削減率35%以上、再生可能エネルギーを含む削減率100%以上)、③高度エネルギーマネジメントシステム(HEMS)の導入。このうち、②の再生可能エネルギーを除いた削減率35%以上を達成することは一筋縄ではいかないケースもあるようです。省エネ性能を上げる際には以下のポイントを抑えておきましょう。

ルームエアコンは「い」区分がオススメ

エアコンには「冷房効率区分」というものがあります。国立研究法人建築研究所が公開しているもので機器の消費効率により「い」「ろ」「は」の3区分があります。このうち、おすすめの区分は「い」です。さらに一部商品では低負荷運転時でも高いエネルギー効率を発揮するように設計された「小能力時高効率コンプレッサー」を搭載しているモデルが存在しています。こういったモデルを選べばエネルギー消費性能計算プログラム(WEBプロ)で、小能力時高率型コンプレッサー「搭載する」を選択できるようになり、より一次エネルギー消費量削減性能の向上に貢献できるようになります。

高効率給湯機で省エネ性能向上 床暖房を諦めない

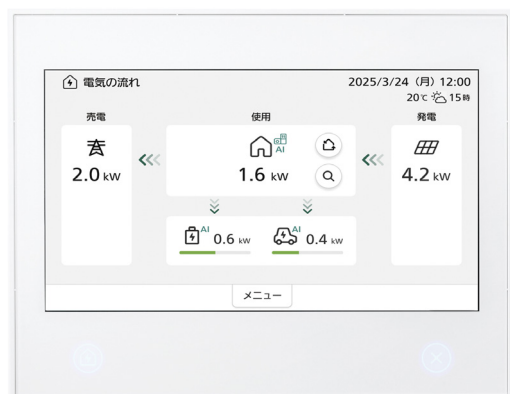
給湯器は高効率なエネファームやハイブリッド給湯器がおすすめです。エネファームは金額が高いため、比較的低価格なハイブリッド給湯器を選択される方もいるようです。災害発生時に停電しても太陽光パネルや蓄電池とガスを組み合わせることでお湯が作れるほか、ガスが使えなくてもヒートポンプが作動して貯湯できます。平常時、災害時、被災後にも生活が続けられる「レジリエンス住宅」の観点から注目されている住設機器です。こうした省エネ性能の高い住設機器を導入すれば一定数のニーズがあるにもかかわらず省エネの観点から諦められていた床暖房も取り入れられます。性能のために居住環境の快適性を諦めない提案ができるようにしましょう。

HEMSで高効率な電力消費へ

また、GX志向型住宅には高度エネルギーマネジメントシステム(HEMS)の設置が求められています。具体的には「ECHONET Lite AIF仕様」に対応する「コントローラ」として、(一社)エコーネットコンソーシアムのホームページに掲載されている製品の設置が求められています。該当する製品の中でも新しい製品としてはパナソニック社の「AISEG3」が挙げられます。太陽光発電システムとの連携を強化した機能により、発電量と電力使用量を予測して自家消費を最大化します。これにより、売電単価と深夜の電気料金単価を考慮した賢い充放電制御を行い、電気代削減に貢献します。また、AiSEG3につながる複数の機器をまとめて一括操作できるシーン数を従来の8シーンから48シーンに拡大しました。今後は、市場の電力ひっ迫時に、家庭で電力使用量をかしこくコントロールして電気の供給量と使用量のバランスをとる「ダイヤモンド・レスポンス」にも対応予定です。これにより、暮らしや季節の変化に合わせた、機器の一括操作が可能になります。

住宅性能向上で太陽光発電パネルの 設置費用削減効果大(ZEH比)

太陽光発電パネルの設置については全ての住宅に定められている要件ではありません。下図は国土交通省が公表しているGX志向型住宅における1次エネルギー消費量削減率の要件ですが、都市部狭小地や多雪地域においては、再生可能エネルギー設備の導入は要件とされていません。これは、物理的に十分な太陽光発電パネルを設置できない場合などを考慮した措置です。た



パナソニック社「AISEG3」

だし、その他の要件（断熱等性能等級6以上、再生可能エネルギーを除く1次エネルギー消費量削減率35%以上、HEMS導入）は満たす必要があります。

また、ZEHからGX志向型住宅へと省エネ性能を引き上げていく上では断熱材や窓、住宅設備などの建材を高性能なものへと変えていく必要があります。このことから比較的高い初期費用がかかると考えられますが、その分省エネ性能は上がります。省エネ性能が上がれば、太陽光パネルの必要な容量が減るため、結果的に初期費用を下げる効果もあります。2024年

の新築住宅における住宅用太陽光パネルの設置費用は、1kWあたり平均28.6万円とされていますが、従来の一般的なZEHの仕様と比較してGX志向型住宅仕様の場合は必要容量が0.5～1.0kW少なく済むともいわれています。これならば国交省の補助金から得られる160万円に加えて、約29万円、合計約190万円のコストメリットが見込める計算になります。結果的に太陽光発電システムの導入費用を抑えることができることから、住宅購入者にとって経済的なメリットになる可能性があります。

「しがZEH」補助金 最大額は120万円

滋賀県は令和7年度に「しがZEH新築支援事業費補助金」を実施します。補助は20万円で加算要件に応じて最大120万円まで加算されます。詳細は右の表を参照してください。交付を受けるには事前の交付申請予約が必須で、受付期間は令和7年4月1日(火)～8月29日(金)までとなります。申請には「しがネット受付サービス」でのオンライン手続きを経る必要があり、先着順で、予算上限に達し次第終了します。実績報告は補助対象事業完了から30日以内、または令和8年2月27日のいずれか早い期日まで。期限までに報告しない場合は原則として補助金は支払われません。ご注意ください。



～補助要件～		
ZEH新築	ZEH基準を満たすこと (ZEH+,GX志向型住宅含む) 居住床面積が55㎡以上であること 工事事業者が県内に事務所を有すること 工事着手が4/1以降であること 等	20万円 ～ 加算要件と 合わせて 最大120万円
～加算要件～		
断熱性能	断熱等級6以上	等級6 → 20万円 等級7 → 40万円
居住誘導	市町が定める「居住誘導区域」または県の方針で定める「主な拠点」周辺で建築すること	20万円
既存住宅除却	昭和56年5月31日以前の建築を除却して建築する場合	50万円
子育て世帯等移住	県外在住の子育て世帯（18歳未満の子を有する世帯）、若者夫婦世帯（夫婦のうちいずれかが40歳未満の世帯）が北部地域または過疎地域を有する市町内に住宅を建築する場合	30万円

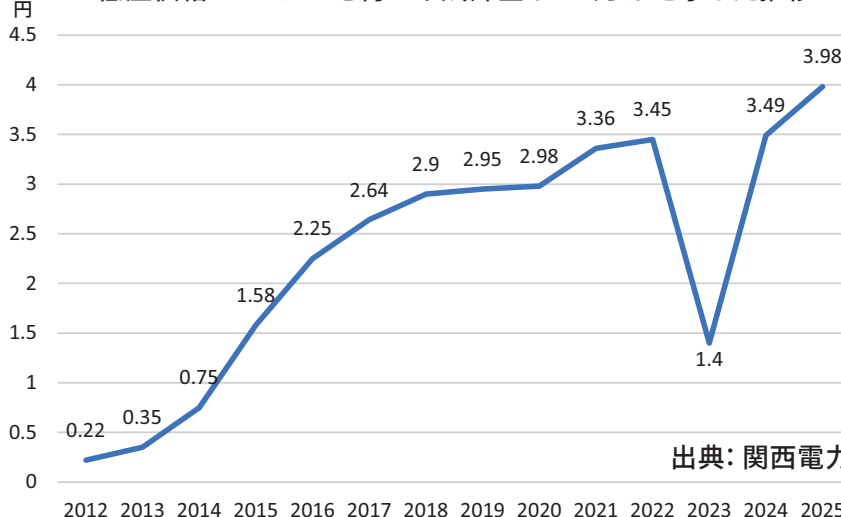
再エネ賦課金は3.98円 '12年比で約15倍へ

電気代に合わせて請求される「再エネ賦課金」は関西電力のデータによると2012年の0.22円/kWhから2025年には3.98円/kWhへと約15倍に増加しています。一般的な3人家族の世帯が一ヶ月に消費する電力量が約275kWh～504kWhとされていることから、電気料金のうち再エネ賦課金は1094.5～2005.92円となり、電気代に占める再エネ賦課金の割合は関西電力の従量電灯Aプランをもとにすると13.3～14.2%となります。再エネ賦課金は太陽光パネルを設置していない住まい手からも徴収されていることから、今後はいかに電気を買わないかという観点が重要になります。

住宅には再エネ・蓄電池の技術を活用し、自給率を効率よく上げるためにはHEMSを中心とした機器同士の連携を取り

入れることで、電気代の高騰に左右されない住環境づくりが実現できるでしょう。

低圧供給1kWhにつき再エネ賦課金がいくらかを示した推移



AICA

Smart
Sanitary

Debut!

洗面だって、あなたらしさファースト。

「洗面カウンター」×「棚板」のシンプルなカタチ。

空間を自由に使える、スタイリッシュなオープンスタイル。

ボウルの異なる4つのプランを基本に、柄や水栓、ミラーなどのパーツを組み合わせて

U(あなた)らしい洗面空間を実現します。

あなたらしさファーストで、洗面空間のスタイリングを楽しみませんか？



住宅省エネ2025キャンペーン始動！

昨年に続き4つの補助金事業が3省合同でワンストップ申請できます。新築住宅には新たにG X志向型住宅の補助が登場！断熱等級6、1次エネ35%削減（G X志向型要件）、及びZ E H対応など、お困りの方はぜひ八興営業担当へご相談を！最適な仕様・商品提案をさせていただきます。また、引き続き省エネ適判など法改正関連についてもサポートします。



2025 年 2 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		60,583	7.9	2.4
利用関係別	持家	16,272	20.3	▲ 0.2
	貸家	25,744	5.6	3.2
	給与	354	9.6	▲ 40.4
	分譲	18,213	1.8	5.1
地域別	首都圏	22,254	1.2	1.2
	中部圏	6,417	▲ 8.1	▲ 10.6
	近畿圏	10,788	8.2	12.9
	その他の地域	21,124	22.8	3.3
構造別・建て方別	木造	34,685	17.7	5.3
	一戸建	24,194	16.2	0.9
	非木造	25,898	▲ 2.9	▲ 1.3
	共同住宅	22,920	▲ 5.0	0.8
工法別	軸組木造	26,220	18.0	3.9
	在来非木造	19,214	▲ 7.3	▲ 0.9
	プレハブ	7,581	12.6	▲ 0.9
	2×4	7,568	17.3	10.1

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	506	1,321	5,556	2,528	613	264
前年比 (%)	▲ 18.0	5.3	19.2	11.5	11.5	28.8
持家	244	277	749	638	200	168
前年比 (%)	▲ 16.4	▲ 3.1	6.8	18.8	▲ 14.9	29.2
貸家	192	462	2,976	746	318	67
前年比 (%)	▲ 19.3	▲ 13.0	8.1	▲ 17.7	114.9	67.5
給与	1	2	25	7	0	0
前年比 (%)	0.0	▲ 99.2	108.3	▲ 12.5	-	▲ 100.0
分譲	69	580	1,806	1,137	95	29
前年比 (%)	▲ 19.8	199.0	50.9	39.3	▲ 43.1	▲ 3.3
うち集合	0	426	1,241	747	0	0
前年比 (%)	-	622.0	146.7	72.5	▲ 100.0	-
うち戸建	69	154	549	381	95	29
前年比 (%)	▲ 19.8	14.1	▲ 19.6	1.9	▲ 4.0	▲ 3.3
床面積 (㎡)	83,125	117,996	551,209	315,986	89,310	37,272
前年比 (%)	▲ 21.3	▲ 17.3	9.2	12.5	▲ 21.1	▲ 0.7

※▲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



Monthly HAKKO 2025 年 5 月号 vol.77

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得な情報をお届けいたします！