



HEMSにもセキュリティ確認の時代へ ――GX志向型住宅で流通・販売店が押さえない実務対応

今回の日合商解説（vol.142）では、HEMS（Home Energy Management System）のセキュリティ確認について解説します。

省エネ住宅では、断熱性能や設備性能だけでなく、ネットワークにつながる住宅設備の安全性も問われ始めています。GX志向型住宅の補助要件変更を機に、流通・販売店にも機器選定と書類確認を支える役割が求められます。

INDEX

- ① 省エネ住宅は「安全につながるか」も問われる時代へ
- ② GX志向型住宅で「必須」となるJC-STAR確認
- ③ 流通・販売店に求められる機器選定と書類確認の支援

① 省エネ住宅は「安全につながるか」も問われる時代へ

これまで省エネ住宅では、断熱性能、太陽光発電、蓄電池、高効率給湯器など、主にエネルギー性能が重視されてきました。

しかし、HEMSや住宅設備がインターネットにつながることで、確認すべき視点は変わり始めています。

住宅は、外部と通信する設備の集合体としての性格を強めているのです。

その中で注目されるのが、みらいエコ住宅2026事業におけるGX志向型住宅の要件変更です。

2026年7月1日以降に建築確認申請書を提出する住宅では、HEMSコントローラについて、JC-STAR★1以上の適合ラベルを取得した製品であることが必須要件となります。これは全住宅への一律規制ではなく、GX志向型住宅として補助を受ける場合に実務上重要になる要件です。

住宅会社や工務店には、HEMSを「入れるかどうか」だけでなく、補助要件に適合した機器を選び、申請時や完了報告時に説明できることが求められます。

流通・販売店にも、認証状況や必要書類まで含めて取引先を支援する視点が必要になります。

② GX志向型住宅で「必須」となるJC-STAR確認

JC-STARとは、インターネットにつながるIoT製品が、一定のセキュリティ要件を満たしているかをラベルで示す制度です。

★1は最低限のセキュリティ要件を満たすことを示しますが、完全な安全性を保証するものではありません。

住宅業界では、HEMSや太陽光発電、蓄電池など、ネットワークにつながる設備との関係で重要になります。

誤解しやすいのは、**確認対象をHEMS本体だけと考えてしまうことです**。中心となるのはHEMSコントローラですが、再生可能エネルギー・システムを導入する場合には、**その構成機器であるパワーコンディショナー、アダプター、ゲートウェイなどがIP通信機能を有する場合、これらもJC-STAR★1以上の確認対象になります**。一方で、家庭用エアコンや一般的な給湯器など、今回の要件に含まれない機器もあります。

重要なのは、**補助要件を満たせないリスクが、完了報告時ではなく設備選定の段階ですでに発生している点**です。

標準仕様のHEMSが要件を満たしていない、周辺機器のIP通信対応を見落としていた、メーカー証明を確認していなかったといったことが後から判明すれば、補助対象外や補助金返還につながる可能性もあります。GX志向型住宅では、認証ラベル、型番、証明書、納品書まで含めた仕様管理が重要になります。

IoT製品セキュリティラベリング制度(JC-STAR)

IPA



2025年3月25日、IoT製品のセキュリティレベルを
見える化するラベリング制度の運用開始！

～ きちんとセキュリティ対策されたIoT製品を選びやすく！ ～

JC-STARが対象とするIoT製品例



後付けでセキュリティ機能を付ける ことができないIoT製品が対象

- IoT製品に具備されているセキュリティ機能を使わざるを得ない
- 将来的にもベンダーが提供するセキュリティ機能しか使えない

➡ **購入時から安全なIoT製品を選ぶことが重要**

JC-STAR適合ラベル

定められた適合基準への適合を示す目印

- IoT製品が予め具備するセキュリティ機能として満たしてほしい水準にあることを確認できる
- 有効期間は2年が基本。延長可
- 有効期間内はアップデートサポートを義務付け



IoT製品が取得した適合ラベルのレベルを表現しています。

★一つがレベル1を、★四つがレベル4を表します。

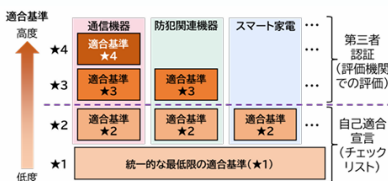
適合ラベルを取得したIoT製品情報を確認するため、IPAが管理する「適合ラベル取得IoT製品情報ページ」にリンクします。このページは登録番号ごとに用意されます。

JC-STARの適合基準レベル

レベルが上がるほど高度なセキュリティ要件を設定

- ★1は最低限の脅威に対抗するためのIoT製品共通の基準
- ★2以上は製品カテゴリごとの特徴に応じた基準
- ★3以上は政府機関や重要インフラ等での利用を想定した基準

自己適合宣言で取れるレベルと第三者認証によるレベルの併用



経済産業省：「IPA JC-STAR制度概要紹介資料」より抜粋

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

③ 流通・販売店に求められる機器選定と書類確認の支援

今回の要件変更は、住宅会社や工務店だけで完結する話ではありません。HEMSや太陽光発電、蓄電池、パワーコンディショナーなどは、メーカー、商社、流通・販売店、施工会社が関わりながら選定・発注・納品されます。そのため、**流通・販売店が認証状況や必要書類を把握しているかどうかは、取引先の補助金対応に大きく影響**します。

これから求められるのは、単に「この商品を納められます」という対応ではありません。

GX志向型住宅で使用する設備について、**JC-STAR★1以上の適合ラベルを取得しているか、対象となる型番か、申請時や完了報告時にどの情報が必要かを整理し、取引先に提供できる体制が重要**になります。

特に標準仕様のHEMSや蓄電池関連機器については、事前に確認リストを作成し、営業、設計、積算、発注、現場、完了報告の担当者が同じ情報を共有できるようにしておく必要があります。

流通・販売店にとっては、ここに新たな支援機会があります。

住宅会社や工務店は、補助金要件、設備仕様、申請書類、完了報告をすべて自社だけで確認するには負担が大きくなっています。

そこで、流通・販売店が**対象機器の一覧化、認証取得状況の確認、代替機種**の提案、**必要書類の案内まで支援**できれば、取引先にとって大きな安心材料になります。

今後、GX、ZEH、太陽光、蓄電池、HEMSが広がるほど、住宅はネットワークにつながる設備の集合体になっていきます。

住宅設備は「入れる」だけでなく、「安全につなぐ」ことまで求められる時代です。

流通・販売店にとっても、**設備供給に加え、セキュリティ確認や補助要件対応を支える役割が重要**になります。省エネ住宅の次の実務テーマは、住宅設備のセキュリティ管理へ広がっていくのではないのでしょうか。

POINT

- HEMSのセキュリティ確認は、全住宅への一律義務ではないが、GX志向型住宅の補助要件では実務上重要な確認項目になる
- JC-STAR★1以上の確認は、HEMSコントローラだけでなく、IP通信機能を有する周辺機器まで対象になる
- 流通・販売店には、機器の認証状況、型番、証明書類等を整理し、住宅会社・工務店の補助金対応を支える役割が求められる