

住宅・リフォーム市場最前線 2023年の業界動向予測



Produced by Hideo Shimizu office Company Limited



2023.02.09

住宅・リフォーム市場最前線
2023年の業界動向予測

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)

音声についてのご案内

YouTube JP 検索

ゼロ 改正温対法、ここがポイント

**YouTube画面左下にある
音声バーで
音量を調整してください**

2030年度 13年度比 46%減を4月に決定
太陽光発電拡充

50年 実質ゼロ 改正温対法に明記
洋上風力発電を増強

温対法で自治体の再生エネ導入を促進

排出量取引や炭素税の本格導入

35年までにすべての新車電動者にEV

二酸化炭素を地中に貯蓄

発電や製鉄で水素・アンモニアを活用

既存住宅の断熱改修

古い石炭火力を30年度までに縮小

省エネ機器のいっそうの普及

優良事業を認定

事業者と住民の間の地域トラブルを未然に防ぎ、地域が求める再生エネ事業を拡大する

認定を受けた事業は環境影響評価(環境アセス)や、農地法などの手続きを簡素化する

こう変わる③

企業の温暖化ガス排出量の情報オープン化し一覧に

投資家や企業の排出量などが確認しやすくする

と促進して削減努力を引き出す

2021.06.17 脱炭素社会×第四次産業革命 ~日本社会のグランドデザイン~

日本合板商業組合 zoom

清水英雄事務所

【2021年6月17日 web講演会「脱炭素社会×第四次産業革命 ~日本社会のグランドデザイン~」】

限定公開

Produced by Hideo Shimizu office Company Limited

日合商 WEB セミナー
Japan Plywood Wholesalers Association

2023.02.09

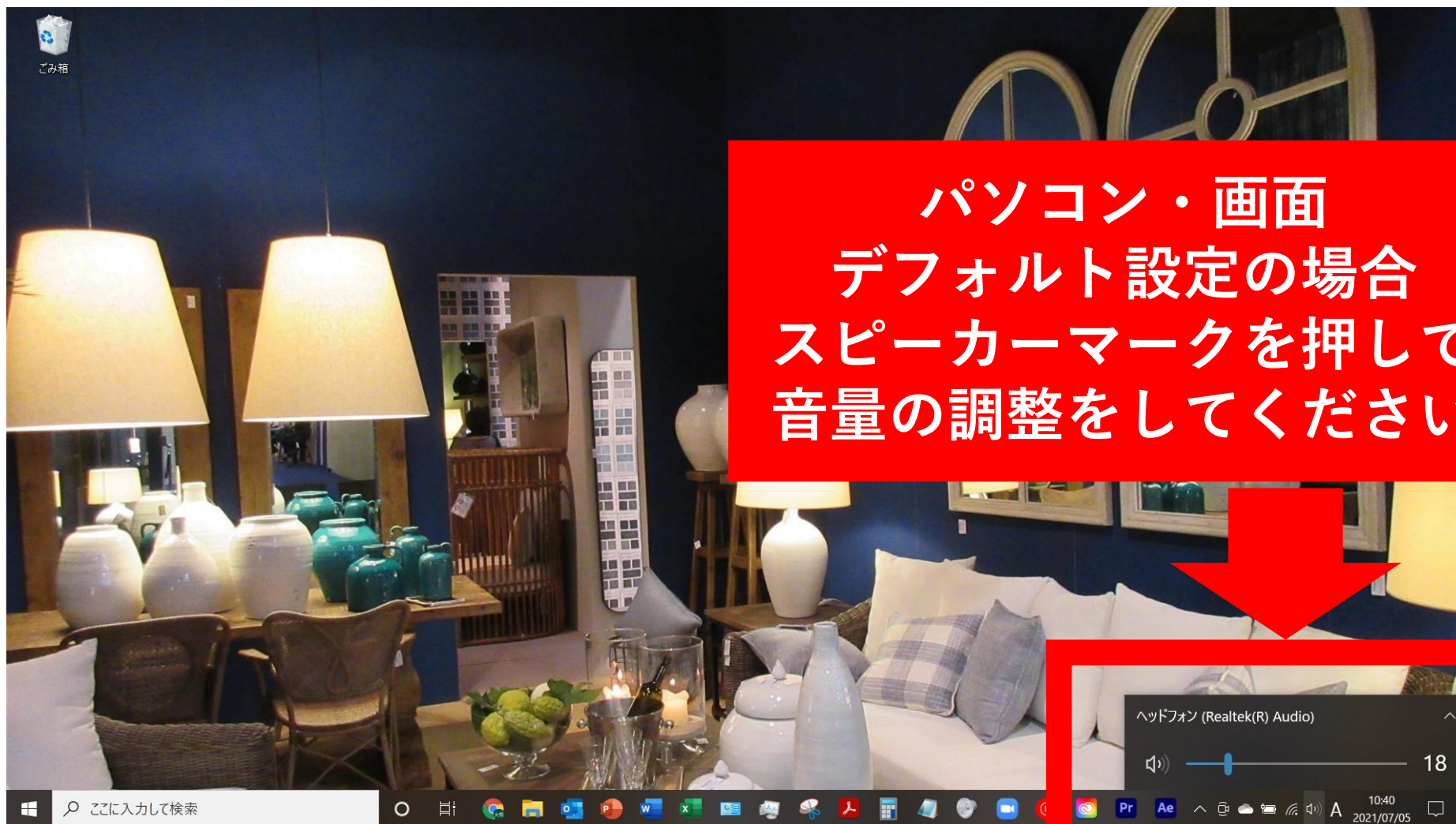
住宅・リフォーム市場最前線
2023年の業界動向予測

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)

音声についてのご案内



Produced by Hideo Shimizu office Company Limited

日合商WEB
セミナー

Japan Plywood Wholesalers Association



〒100-0043 東京都千代田区千代田1-1-4
TEL 03-5260-1980
https://www.nichigashu.net/
e-mail: goshin@nichigashu.net

2023.02.09

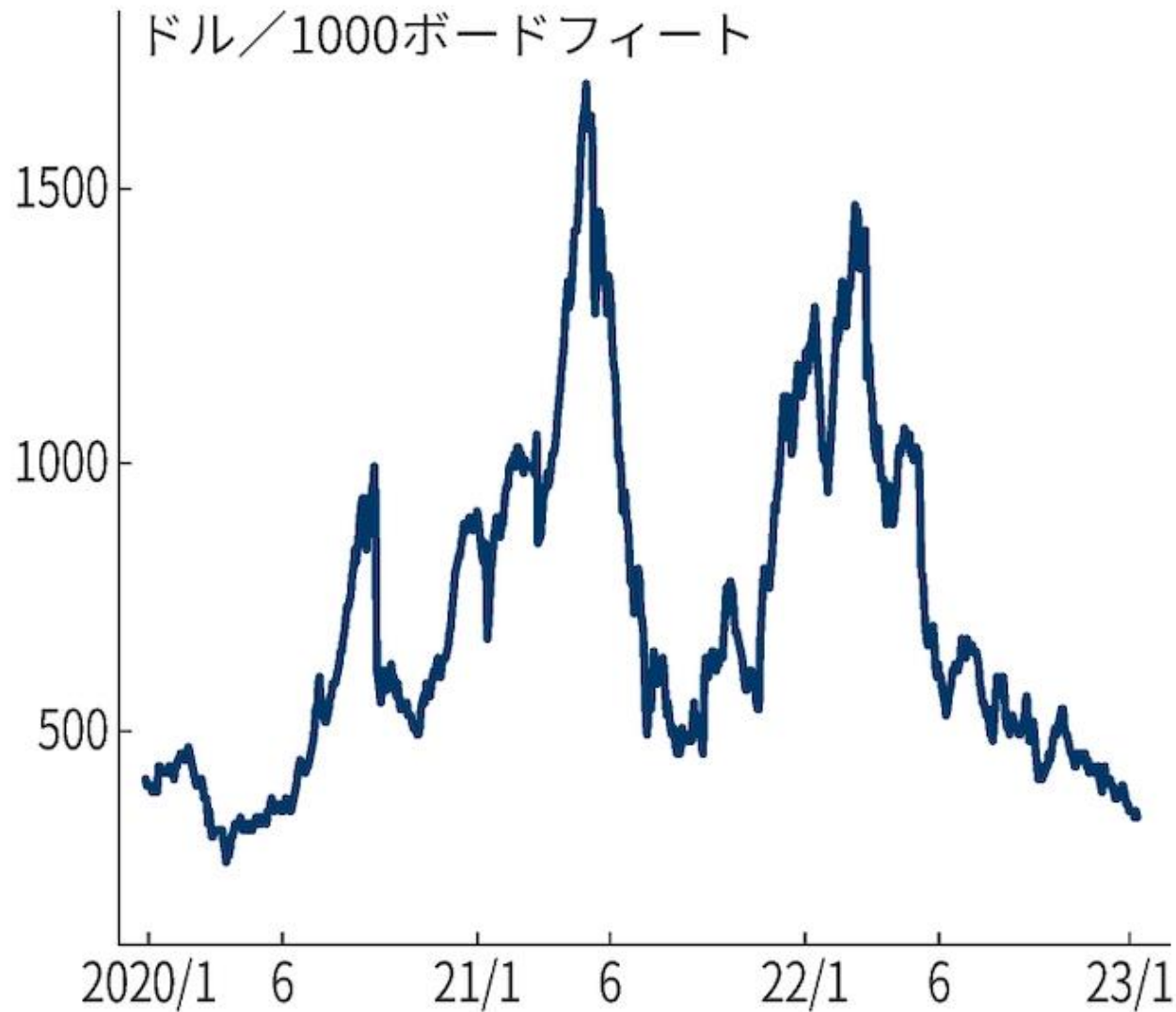
住宅・リフォーム市場最前線
2023年の業界動向予測

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)

木材先物は20年5月以来の安値圏



(注)米CME、期近物、終値

新型コロナウイルス禍の在宅勤務需要で価格が急騰した「ウッドショック」以前の水準に戻った。住宅ローン金利の上昇で住宅需要が落ちているためだ。価格の急反発を見込む声は少なく、住宅市場の停滞。

カナダの針葉樹製材の輸出先は米国が主力だ。米国で住宅需要が落ち込んでいるため、荷余り感が強まった。ロシアのウクライナ侵攻による供給懸念で日本の商社などが欧州材の輸入を増やしたのも、カナダ産の買い控えにつながった

ここで大事になるのは
サプライチェーンの考え方
遠い場所からと近い場所から
どちらが自然環境に悪いか
炭素税等の考え方

E U、森林破壊に関係した商品の販売防止へ新法で合意

2022年12月6日

[ブリュッセル 6日 ロイター] - 欧州連合（E U）加盟国と欧州議会は6日、森林破壊に関連した大豆、牛肉、コーヒーなどの商品を域内で販売することを防止する法案について合意した。

企業がE U域内で商品を販売する際に、自社のサプライチェーンが世界各地の森林破壊に関与していないことを証明する必要がある。違反した場合は罰金が科せられる。

大豆、牛肉、パーム油、木材、ココア、コーヒーのほか、皮革、チョコレート、家具などの加工品に適用される。欧州議会の要請でゴム、木炭、一部のパーム油由来製品も対象となった。

企業は商品がいつどこで生産されたかや、森林破壊がないことを「検証可能」な情報として示す必要がある。また商品の生産過程で先住民の権利が尊重されていることも示さなければならない。違反した場合はE U域内の売上高の最大4％に相当する罰金が科せられる可能性がある。

E Uと欧州議会が法律を正式に承認し、20日後に発効が可能となる。

一部の規則は18カ月間の時限措置とする。

脱炭素社会ロードマップ

- ・ロードマップを認識し、住宅産業の未来ビジョンを計画
- ・住関連事業社の改革時期が迫っている



2050年
カーボンゼロ

2050年

2040年

- コンパクト分譲住宅
- エコロジカルタウン
- グリーンビレッジタウン

2035年

- 高性能住宅標準化時代
- EV車販売義務化…自動運転時代
- 自給自足住宅時代・災害対策済み時代

転換期

2030年

- 住宅性能アップ時代へ突入
- HEAT20 G3
- ストック市場拡大時期に入る
- エネルギーリフォーム主役時代

- リニアモーターカー
2027年…全線2045年
- セカンドハウス時代
- 一世帯二住居 三住居 複数

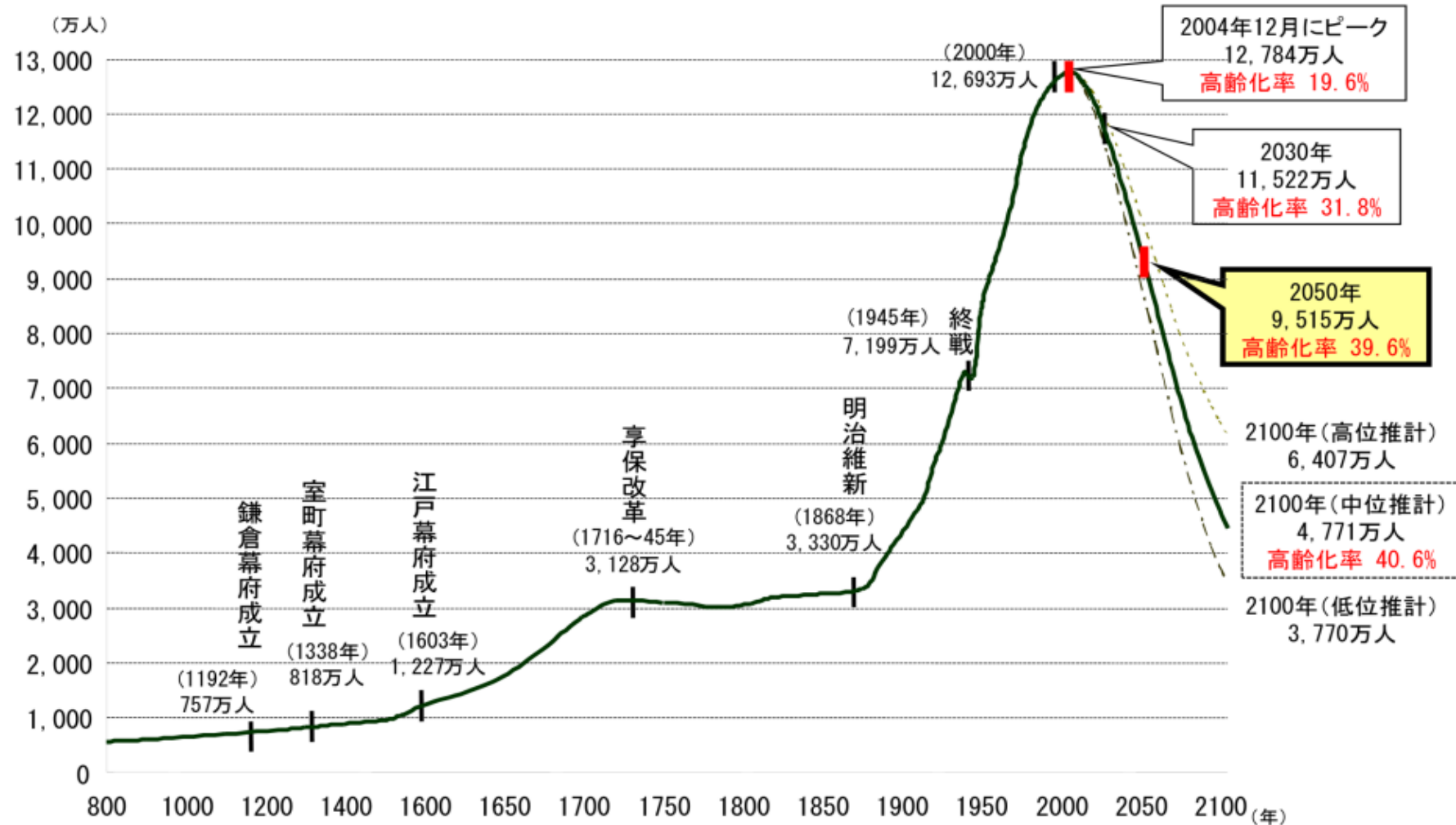
転換期

2025年

- 省エネ適合義務化・実質ZEH義務化時代
- 前年の2024年4月に新たな省エネ・性能表示制度（光熱費実費換算）をスタート・住宅・オフィス等
- 東京都太陽光搭載義務化…大手分譲メーカー・大手ハウスメーカー（全国へ）
- 脱炭素社会・デジタル社会加速・DX社会・大阪万博

我が国における総人口の長期的推移

○ 我が国の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていく。この変化は、千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。



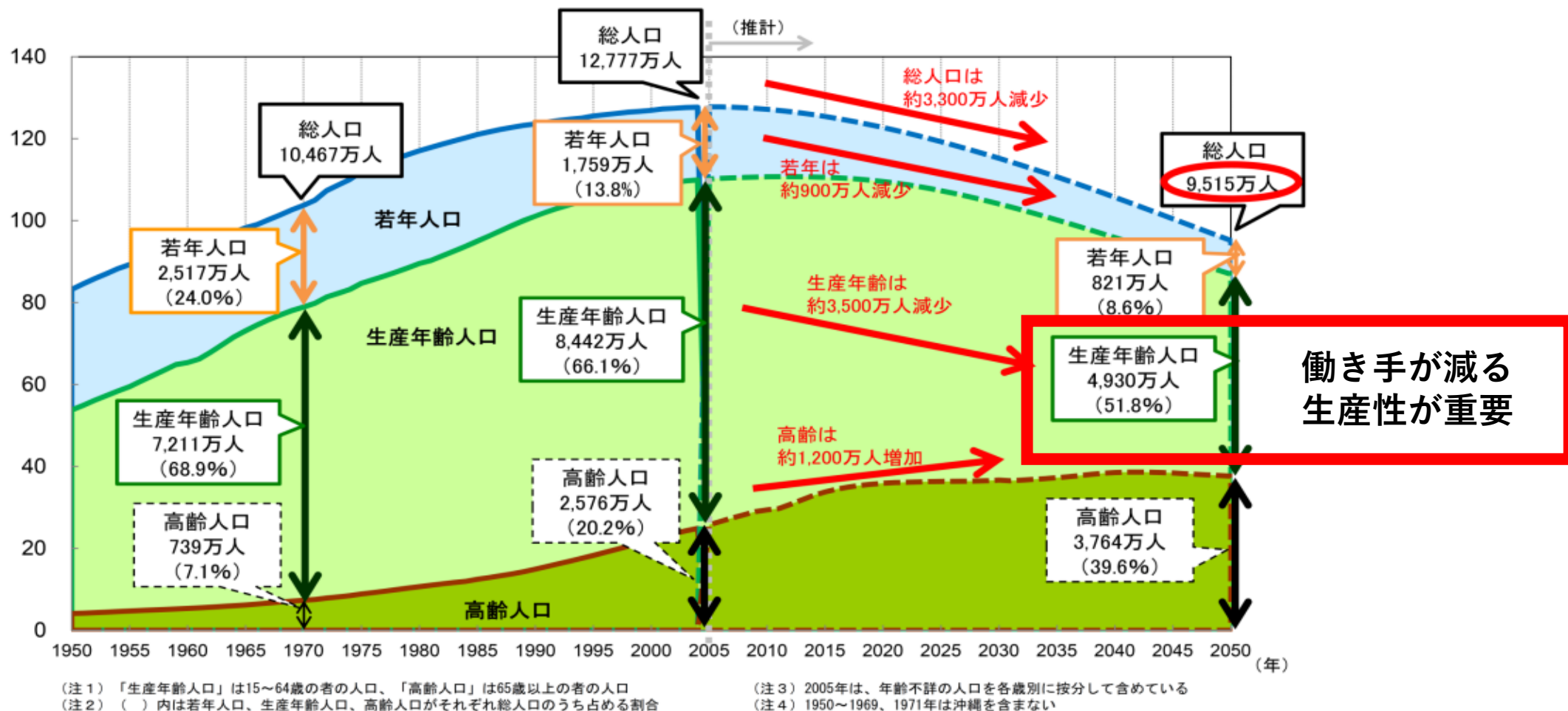
20年前と
市場は一変

ストックは
工夫しなければ
余る

出典:「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要(平成23年2月21日国土審議会政策部会長期展望委員会)

我が国における総人口の推移（年齢3区分別）

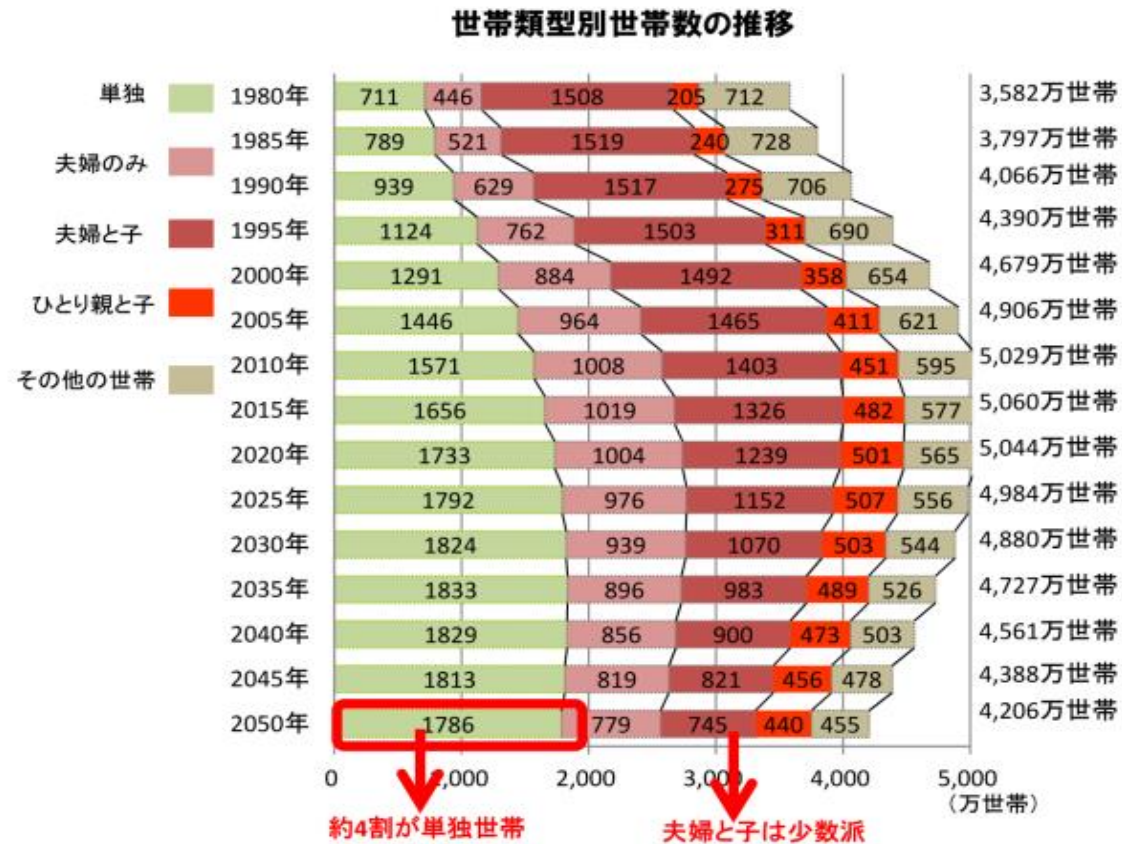
- 我が国の総人口は、2050年には9,515万人となり、約3,300万人（約25.5%）減少。
- 高齢人口が約1,200万人増加するのに対し、生産年齢人口は約3,500万人、若年人口は約900万人減少。その結果、高齢化率は約20%から約40%に上昇。



出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要（平成23年2月21日国土審議会政策部会長期展望委員会）

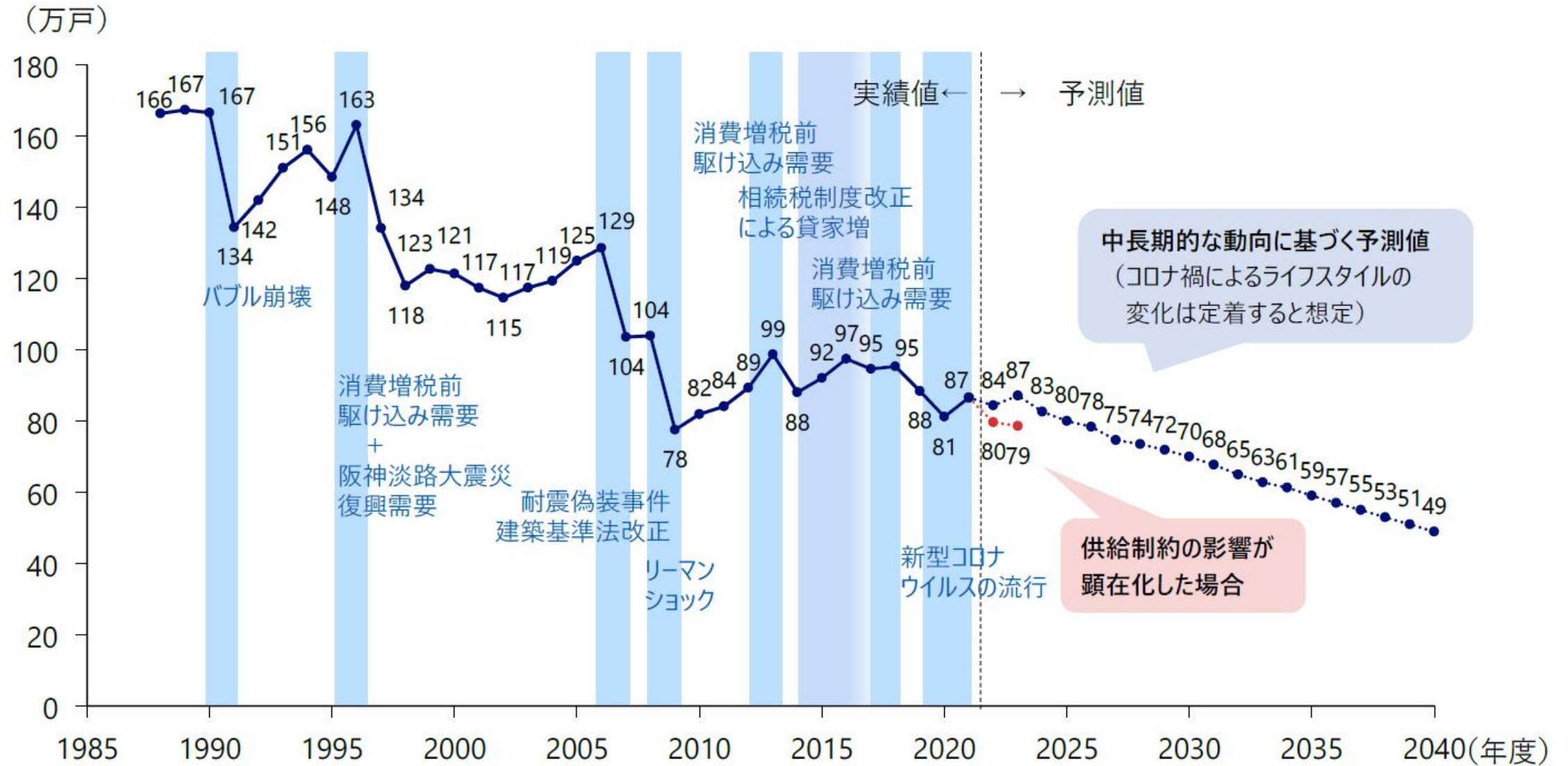
世帯数の推移

○ これまで主流であった「夫婦と子」からなる世帯は、2050年には少数派となり、単独世帯が約4割を占め、主流となる。また、単独世帯のうち高齢者単独世帯の割合は5割を超える。

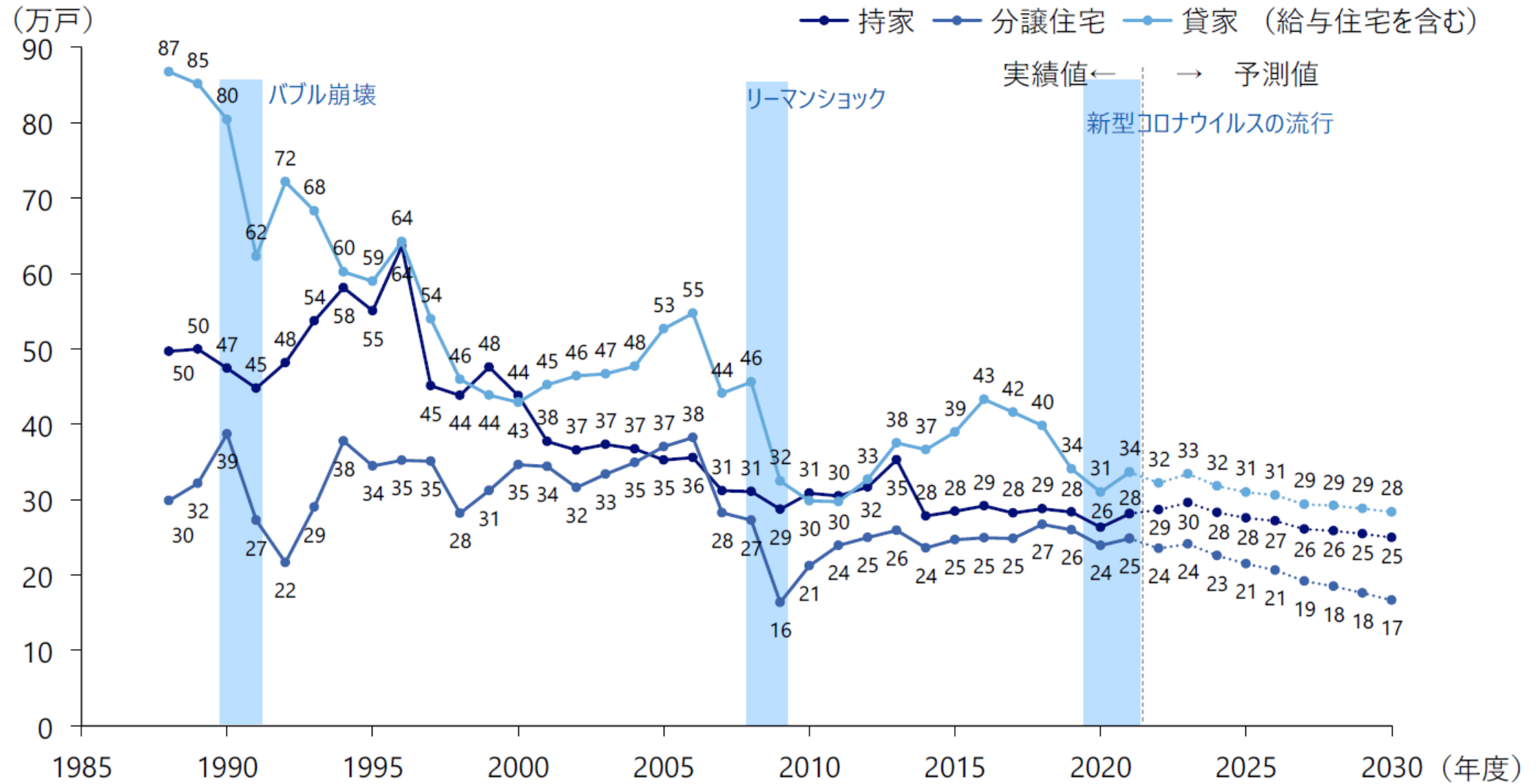


出典:「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要(平成23年2月21日国土審議会政策部会長期展望委員会)

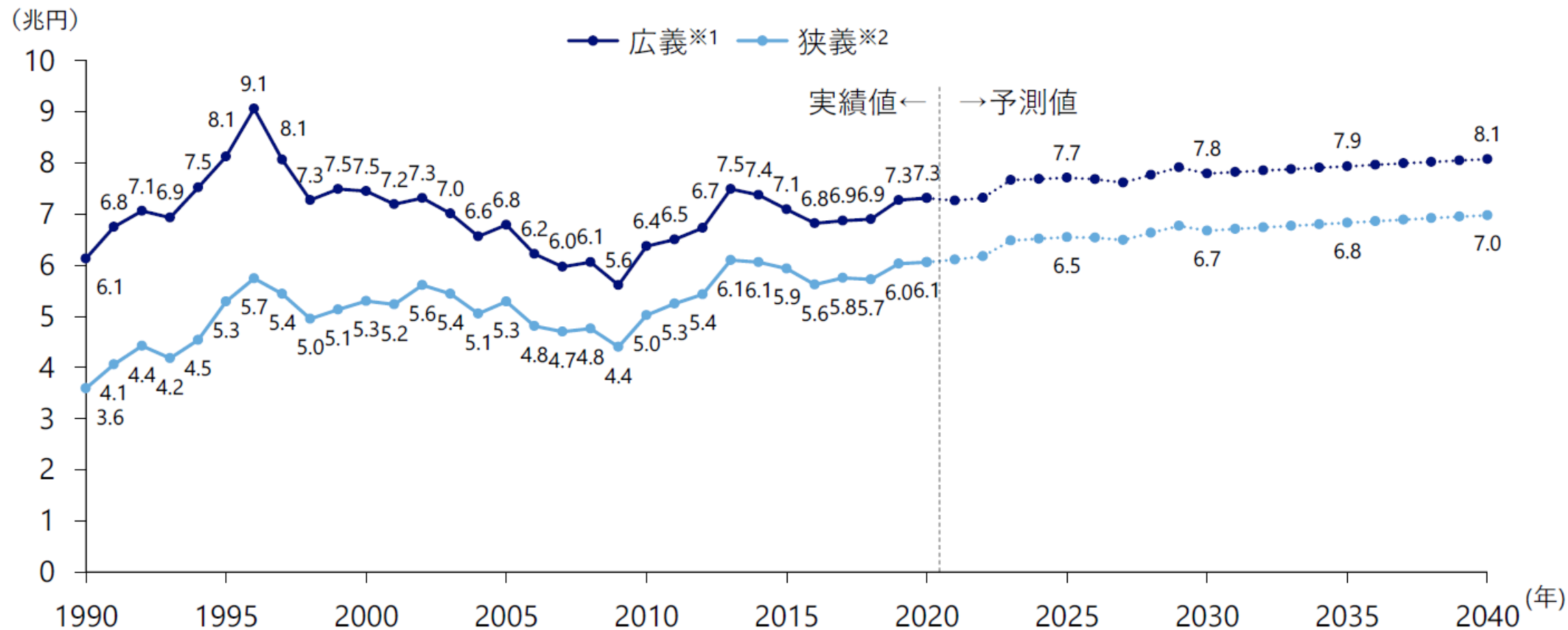
新築住宅着工件数



新築住宅着工件数（内訳）



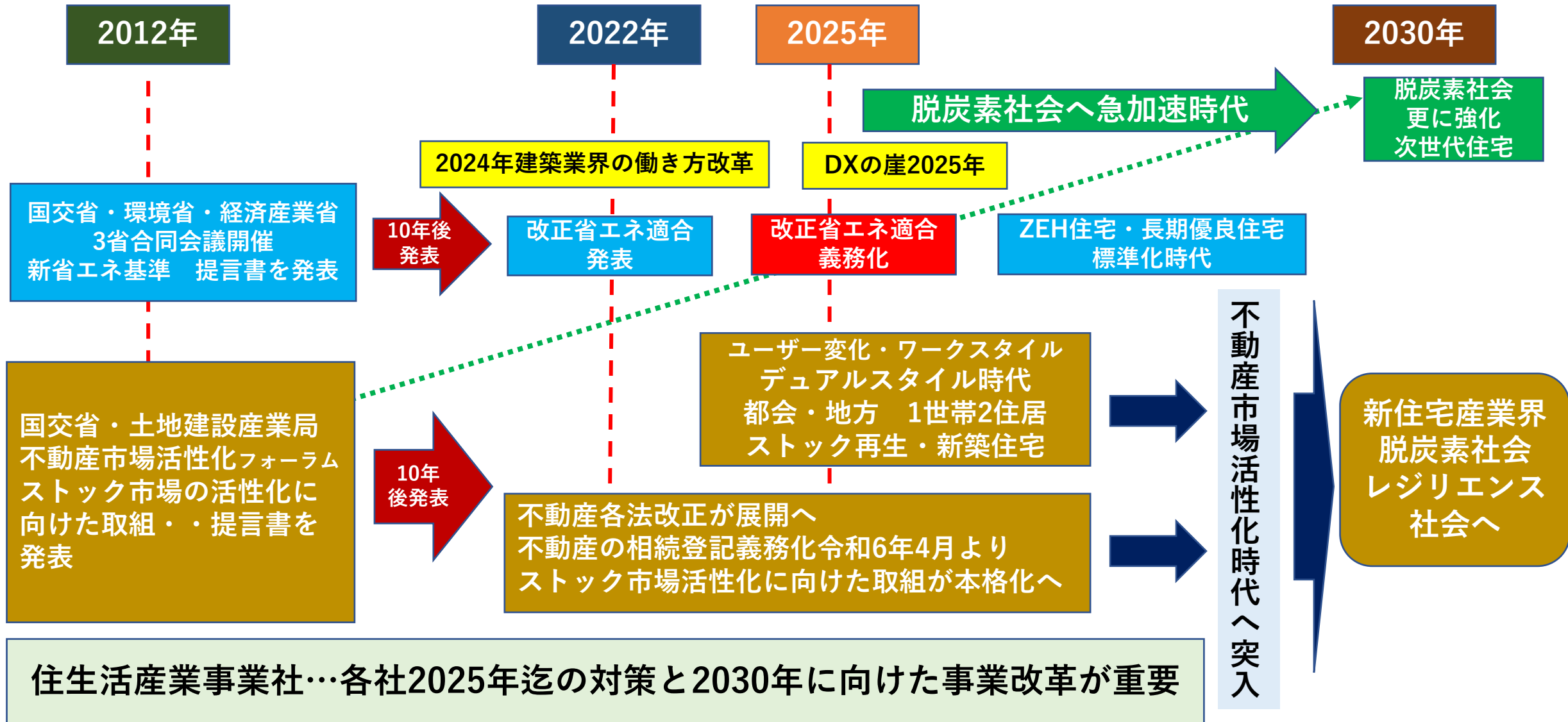
リフォーム工事件数



※1 広義：狭義のリフォーム市場規模に「エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額」を加えたもの

※2 狭義：「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」及び「設備等の修繕維持費」

国の政策ロードマップ・・・法改正には時間が掛かる・・・未来戦略を知る



国土交通省・住宅局

令和5年1月

予算見直し・拡充

令和5年1月
国土交通省住宅局

Ⅱ. 令和5年度予算の主要事項

1. 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向けて、**住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進**を図る。

省エネ対策

【新築】

- 中小工務店によるZEH等の整備への支援
- LCCM住宅※整備への支援
※ ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅
- フラット35における省エネ基準適合の融資要件化
- 公営住宅のZEH化への支援

【リフォーム】

- 既存住宅の省エネリフォームへの支援の強化(設計・改修パッケージ補助の創設)
- 公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援
- 既存ストックにおける先導的な省エネ改修・再エネ導入への支援

木材利用の促進

- 地域材の活用促進の支援の強化(地域材加算の上限引上げ)
- 優良な木造建築物等の整備支援

Ⅱ. 令和5年度予算の主要事項

2. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

災害が激甚化・頻発化している状況等を踏まえ、安全な住まいとくらしを推進する。

防火対策

- 既存建築物の火災安全改修支援の創設
(2方向避難の確保や避難経路の防火・防煙対策等への支援)

防災・減災対策

- ハザードエリア内に存する危険住宅の移転促進
(除却・移転費用への支援充実)
- 低利な災害復興住宅融資による被災者支援
- 水害時の一時避難場所整備の支援
(避難者受入れ人数要件等の緩和)
- 住宅・建築物の耐震改修への支援

密集市街地対策

- 未接道敷地、斜面地等における対策の促進
(建替困難敷地での耐震改修を伴わない防火改修等への支援の創設)
(重機の進入が困難な斜面地等での除却費支援の嵩上げ)
- 官民連携による広場整備の促進
(協定を結んだ民間事業者へ自治体並みに支援)

市街地再開発事業

- 市街地再開発事業における施設の適切な管理等の政策課題対応への支援を強化
(マンション管理計画の予備認定やCASBEE評価認証を受けた場合等)

Ⅱ. 令和5年度予算の主要事項

4. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

居住者のニーズに合致した良質な住宅ストックの形成と、ストックの円滑な流通・活用が可能となる市場を整備する。

空き家対策

【活用促進】

- 地方公共団体が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ
- 地方公共団体と住宅金融支援機構の連携による空き家取得者向け住宅ローンの金利低減期間延長
- NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設
- 空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設

【除却円滑化】

- 地方公共団体が代執行等をした除却に係る補助率の引上げ

マンションの管理適正化・再生円滑化

- 修繕工事の実施が不十分なマンション等における地方公共団体と連携した管理適正化の取組を支援
- 外壁剥落の危険性があるマンション等を再生する場合の支援上限の引上げ

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- 住宅政策の推進に資する地域金融機関の取組みへの支援（資産価値に応じた担保評価等）
- 良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援

Ⅱ. 令和5年度予算の主要事項

5. 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

社会全体のデジタル化に向け、住宅・建築分野におけるIT活用等の新技術実装等を進め、生産性の向上を目指す。

DX等の推進による生産性向上

- 都市・不動産分野のDXと連携した建築BIM※の社会実装の加速化 ※ビルディング・インフォメーション・モデリング
(設計・施工・維持管理間のデータ連携の環境整備等)
- DX推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援(労務管理、施工管理等のデジタル化を重点支援)
- IoT技術を活用した先進的な住宅の整備への支援

建築行政手続のDX

- 建築確認のオンライン化の推進
- 中間・完了検査の遠隔実施や定期報告制度のデジタル化の推進

住宅・建築分野における国際展開

- 新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援

国民の住宅ローンに対する多様なニーズに対応するため、証券化の仕組みを活用して、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンを支援。脱炭素社会の実現に向けて、省エネ性能の底上げを図るため、フラット35を利用する新築住宅を対象とした融資について省エネ基準適合を要件化する。

●新築住宅に係るフラット35の融資要件

資金用途	住宅の建設資金又は購入資金
融資対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none">住宅の床面積が 一戸建て住宅 70㎡以上 マンション 30㎡以上住宅の省エネ性能等について、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合
借入限度額	8,000万円
返済期間	15年以上 35年以内(完済時年齢は80歳未満)
金利	全期間固定

●省エネ性能に関する技術基準

2023年4月より、すべての新築住宅において省エネ基準※

(断熱等級4かつ一次エネ等級4)への適合を必須とする。

※2025年度に義務化される予定の省エネ基準と同じもの



注:「省エネルギー性」、「耐震性」、「バリアフリー性」又は「耐久性・可変性」のいずれかについて優れた性能を有する住宅を対象としたフラット35Sについても同様。

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅の省エネ改修を加速するため、住宅の省エネ改修等に係る支援メニューを見直し、設計・改修パッケージ補助を創設する。

住宅(交付金及び補助金(直接補助))

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3(直接補助の場合は国1/3)
公共実施：国1/2

創設

定額方式

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を
合算した額

※設備の効率化に係る工事については、開口部・
躯体等の断熱化工事と同額以下。

※ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造
補強工事を含む。

※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

※国による直接補助は、令和6年度末までに着手
したものであって、改修による省エネ性能がZEH
レベルとなるものに限定する。

■ 交付額(国と地方が補助する場合)

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を
行う場合に重点的に支援

省エネ基準適合 レベル	ZEHレベル
300,000円/戸 交付対象費用の4割 を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割 を限度

- * 以下のいずれかに該当するものは、引き続き補助
率方式も適用可能
- ・ 令和4年度に全体設計承認を受けたもの(補助金)
- ・ 令和5年度までに補助事業を創設する地方公共団
体(社会資本総合整備計画に定める事業期間の
間に限る。)(交付金)

廃止*

補助率方式

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3
(直接補助の場合は国1/3)
公共実施：国1/2

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化
に係る工事

※対象となる省エネ改修(建替えを含む)の要件につ
いては、定額方式の対象となる工事と同様。

■ 交付率、補助率

民間実施：国と地方で、マンション 1/3、その他 23%
(直接補助の場合は、国がマンション1/6、その他11.5%)
公共実施：国 11.5%

■ 補助限度額

(国と地方が交付率23%で補助する場合)

建物の 種類	省エネ基準 適合レベル	ZEHレベル
戸建 住宅	766,600円/戸	1,025,400円/戸 (※の場合360,000円/戸を加算)
共同 住宅	3,800円/㎡	5,000円/㎡ (※の場合3,000円/㎡を加算)

※ZEH化に対応するための構造補強を省エネ改修と併せて行う場合

建築物(交付金)

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る
工事

※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工
事と併せて実施するものに限定。

※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化
を行うものを含む)

※省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその
部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

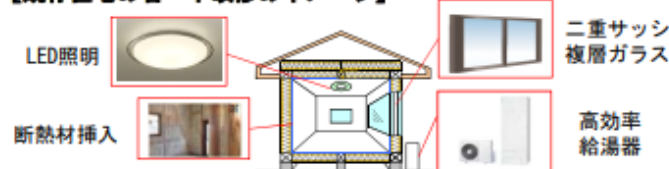
■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%
公共実施：国11.5%

■ 補助限度額(国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

事業内容

<空き家対策基本事業>

- 空き家の活用(設計費等を含む) **拡充**
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
 - 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ **創設**
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
 - 空き家の除却※¹(設計費等を含む) **拡充**
【補助率:直接2/5※²、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
- ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
② 不良住宅※³の除却
③ 上記以外の空き家の除却※⁴

※¹ m当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付随する煙突や門塙等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加 **拡充**

※² 市町村が行政代執行等によりやむを得ず行う特定空家等の除却の補助率を1/2に引き上げ **拡充**

※³ 市町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外 **見直し**

※⁴ 市町村が所有する建物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外 **見直し**

- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家の実態把握【補助率:直接1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:直接1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率:直接1/2】

- 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業※⁵ **拡充**
- ※⁵ 改正民法による所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用する際に必要となる予納金等の法務的手続費用を補助対象に追加

<空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業※⁶ 等
- ※⁶ 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha) **拡充**

<空き家対策促進事業>【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

<空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業 **拡充**

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討※やその普及・広報等※への支援【補助率:定額】

- | | | |
|--|---------------------------------------|--|
| 1. 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等 | 2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等 | 3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空き家の活用等 |
|--|---------------------------------------|--|

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業 **創設**

創意工夫をこらしたモデル性の高い※空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率:活用1/3、除却2/5、除却とあわせて行う土地の整備1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施※	市町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市町村3/5

※市町村による補助制度の整備が必要

モデル事業	NPO・民間事業者等が実施
調査検討等	定額
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5

建築生産プロセスの効率化や建築物の質の向上に資する建築BIM（建築物の設計、施工、維持管理に関する情報を一元化した3次元データ）の社会実装を加速化するため、中小事業者等が建築BIMを活用する建築プロジェクトへの支援を行うとともに、建築BIMによる建築確認を可能とする環境整備等の取組を進める。

建築BIM活用総合推進事業（令和5年度 3.03億円）

⇒建築BIMの社会実装を加速化するための基盤を整備する取組に対する支援（下図の①～③）

＜補助対象（補助率）＞

- ① 建築BIMによる建築確認の審査環境整備に資する取組（定額）
- ② 設計・施工・維持管理間のデータ連携環境整備に資する取組（定額）
- ③ 維持管理・運用段階の利用促進に資する取組（定額）

建築BIM加速化事業（令和4年度第二次補正 80億円）

⇒中小事業者等が建築BIMを活用する建築プロジェクトに対する支援（下図の④）

＜補助対象（補助率）＞

- ・設計費（定額：設計BIMモデル作成費を上限）
- ・建設工事費（定額：施工BIMモデル作成費を上限）
※延床面積規模別の上限あり



(参考1) 令和5年度予算の主要事項

令和5年度当初予算:176,604百万円※社会資本整備総合交付金等を除く

1.住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

①省エネ対策

【新築】

- ・中小工務店によるZEH等の整備への支援
- ・LCCM住宅整備への支援
- ・フラット35における省エネ基準適合の融資要件化
- ・公営住宅のZEH化への支援

【リフォーム】

- ・既存住宅の省エネリフォームへの支援の強化
- ・公営住宅・UR賃貸住宅の省エネ改修への支援
- ・既存ストックにおける先導的な省エネ改修・再エネ導入への支援

②木材利用の促進

- ・地域材の活用促進の支援の強化
- ・優良な木造建築物等の整備支援

2.住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

①防火対策

- ・既存建築物の火災安全改修支援の創設

②防災・減災対策

- ・ハザードエリア内に存する危険住宅の移転促進
- ・低利な災害復興住宅融資による被災者支援
- ・水害時の一時避難場所整備の支援
- ・住宅・建築物の耐震改修への支援

③密集市街地対策

- ・未接道敷地、斜面地等における対策の促進
- ・官民連携による広場整備の促進

④市街地再開発事業

- ・市街地再開発事業における施設の適切な管理等の政策課題対応への支援を強化

3.誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

①住まいのセーフティネット

- ・セーフティネット登録住宅への支援を強化
- ・居住支援活動への支援拡充
- ・小規模な地方公共団体が行う公営住宅の建替事業への技術支援

②子ども・子育て

- ・子どもの安全・安心の確保等に資する共同住宅整備支援
- ・地方公共団体と住宅金融支援機構が連携した子育て世帯向け住宅取得支援

③バリアフリー

- ・不特定多数の者が利用する既存建築物のバリアフリー改修等への支援
- ・バリアフリー改修等への支援によるサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

4.既存ストックの有効活用と流通市場の形成

①空き家対策

【活用促進】

- ・地方公共団体が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ
- ・地方公共団体と住宅金融支援機構の連携による空き家取得者向けの住宅ローンの金利低減期間延長
- ・NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設
- ・空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設

【除却円滑化】

- ・地方公共団体が代執行等をした除却に係る補助率の引上げ

②マンションの管理適正化・再生円滑化

- ・修繕工事の実施が不十分なマンション等における地方公共団体と連携した管理適正化の取組を支援
- ・外壁剥落の危険性があるマンション等を再生する場合の支援上限の引上げ

③既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- ・住宅政策の推進に資する地域金融機関の取組みへの支援
- ・良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援

5.住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

①DX等の推進による生産性向上

- ・都市・不動産分野のDXと連携した建築BIMの社会実装の加速化
- ・DX推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援
- ・IoT技術を活用した先進的な住宅の整備への支援

②建築行政手続のDX

- ・建築確認のオンライン化の推進
- ・中間・完了検査の遠隔実施や定期報告制度のデジタル化の推進

③住宅・建築分野における国際展開

- ・新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援

2024年 住宅・オフィスの省エネ性能表示 2023年2月10日にとりまとめ

住宅省エネ性能表示 光熱費に換算

国交省、22年度にも

2021年3月11日 2:00 [有料会員限定]



保存



国土交通省は住宅の省エネルギー性能を年間の光熱費の目安に換算し表示する仕組みを2022年度にも設ける。これまで断熱性能を示すUA値（外皮平均熱貫流率）などで省エネ性能が表示されていたが、消費者がよりわかりやすく判断できるようにする。住宅の広さや想定される居住人数、燃料の単価などをもとに目安の光熱費を算出する。

省エネ性能を分かりやすく数値で示すことで消費者が省エネ住宅を選ぶように誘導する狙いがある。まず新築マンションや新築戸建てでの導入を検討する。中古住宅は前提となる条件が異なることが多く、どういった計算方法が可能か今後検討する。

21年度にも告示を改定し、22年4月の制度導入を目指す。目安となる光熱費の表示は任意とし、住宅情報サイトへの掲載を想定する。

政府は20年末、50年の温暖化ガス排出量をゼロにするための工程表「グリーン成長戦略」を決定した。住宅分野では30年までに新築住宅からの排出量をゼロにする目標を掲げた。日本の二酸化炭素（CO2）排出量のうち15%は家庭が占める。

4月には改正建築物省エネ法が施行され、300平方メートル以上のビルなどの建築物に省エネ基準の適合義務を設ける。国交省は住宅についても省エネ義務化に向けた検討会を4月に立ち上げ、25年度にも戸建て住宅やマンションの省エネ基準の適合を義務付ける方針だ。

住宅・オフィスの省エネ性能表示、国交省がルール整備

経済 [+ フォローする](#)

2023年1月15日 19:30 [有料会員限定]



保存



国土交通省は住宅や賃貸オフィスの省エネルギー性能の表示に向けたルールを整備する。契約時の資料や広告にエネルギー消費や断熱の性能評価に関する情報を明示するよう不動産事業者に求める。2023年2月をメドにルール案をまとめる。

22年に成立した改正建築物省エネ法は新築住宅などの断熱施工や省エネ性能の表示を義務づけた。国交省は具体的な表示項目や手段をめぐり有識者会議で議論し、24年4月に新たな表示制度を導入する。

販売や賃貸の対象となる物件に表示を求める情報については、一般的な住宅と比較した場合のエネルギーの消費効率を第三者機関が評価する「建築物省エネルギー性能表示制度」も参考にして詳細を決める。新築住宅には目安となる光熱費を示してもらう。

国内の二酸化炭素（CO2）排出量の3分の1を占める建築物に関連した脱炭素を促す。性能表示を通じて環境負荷低減につながる物件の購入や賃貸の活性化を狙う。



保存



断熱等級

2024年・2025年対応
2023年は「商品」が重要な時代へ

7 等級

建築家・住宅デザイナー
HEAT20・G3

6 等級

建築家・設計事務所
HEAT20・G2

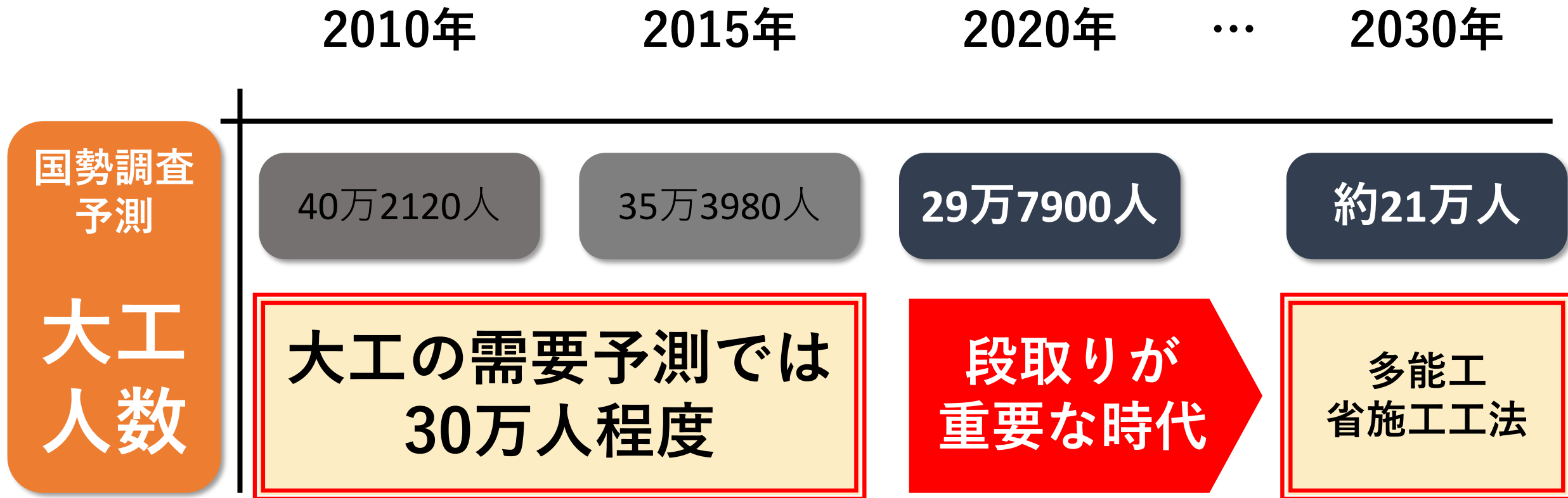
5 等級

自社設計＋設計デザイナー
ZEH基準・長期優良住宅

4 等級

最低基準

建設業界の体制について大工・職人就労者



2023年以降に変わる主な法律・ルール

2023年 1月1日	〈ドイツサプライチェーン〉 一定条件を満たす企業にサプライチェーンの人権DDなどを義務付ける *人権デューデリジェンス（Human Rights Due Diligence）とは、 企業が増大する人権リスクを調査・特定し、防止およびトラブルを対処する取り組み のことです。
	〈米カリフォルニア州プライバシー権法(CPRA)〉 消費者プライバシー法(CCPA)による包括的な個人情報保護をさらに強化
3月	改正会社法 株主の承認なしに株主総会資料の電子提供が可能に(上場企業は義務) 23年3月1日以降に開催される株主総会から適用開始(22年9月施行)
3月まで	企業内容等の開示に関する内閣府令の改正 有価証券報告書で非財務情報(人的資本や多様性など)の開示義務
4月1日	改正民法 所有者不明土地・管理しやすくするために諸制度を見直し
	改正省エネ法 一定条件の事業者には非化石エネルギー転換に向けた中期計画の提出義務
	改正エネルギー供給構造高度化法 エネルギー供給事業者に利用が求められている非化石エネルギー源に水素、アンモニアを追加
	労働基準法施行規制の改正 給料が「〇〇ペイ」などデジタルマネーで受け取り可能に
	改正労働基準法 中小企業も月60時間超の時間労働の割増賃金率を50%に
	改正育児介護休暇 1000人超にの企業に男性の育児休業取得状況などの公表を義務付け

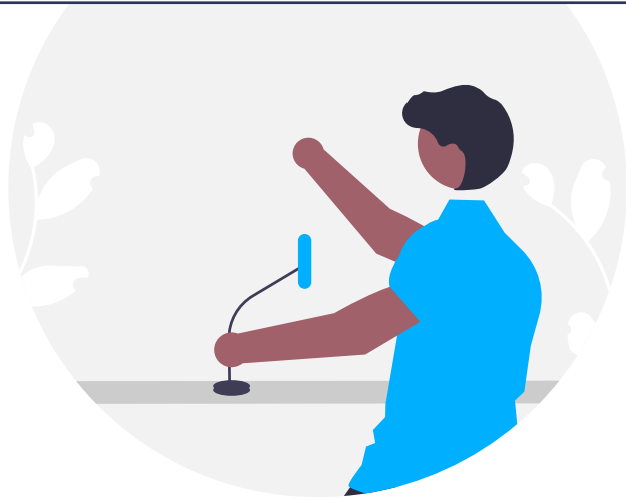


4月	改正道路交通法 特定の条件下でシステムが車を操作する「レベル4」の自動運転が可能に
	改正個人情報保護法 国、民間とともに共通ルールを地方自治体にも適用する
4月27日	相続土地国庫帰属法 相続等で取得した土地を国に一定要件下で返還可能に
6月1日	改正消費契約法 不当勧誘に該当する行為の類型や無効となる契約条件を追加
6月16日	改正電気通信事業法 ウェブの閲覧履歴などを記録する「クッキー」を新たに規制
10月1日	改正消費税法 消費税の税率や税額を請求書に正確に記載・保存するインボイス制度開始
11月30日まで	改正消費者審判手続特例法 消費団体による訴訟で慰謝料も請求可能に
12月ごろ	改正高圧ガス保安法 燃料電池車の水素燃料タンク検査を車検に一本化
23年春以降	「公正な買収の在り方に関する研究会」 議論を取りまとめて指針を策定(または改訂)する見通し
23年に本格化	女性飛躍推進法 従業員301人以上の企業に、事業年度終了からおおむね3ヶ月以内に前年度の男女間の賃金の差異情報公開を義務付け

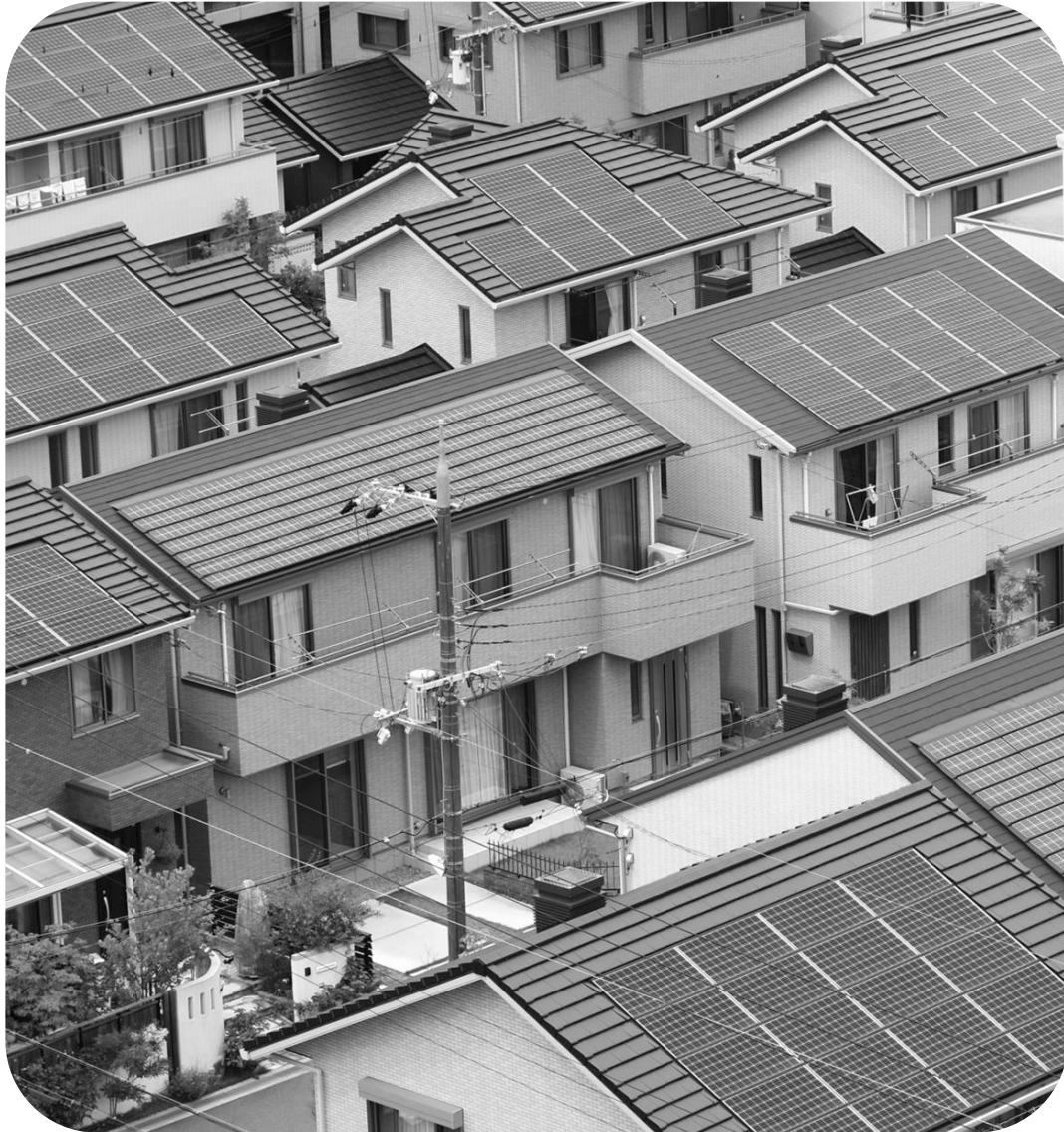
23年中	「グリーン社会の実現に向けた事業者等の活動に関するガイドライン」 事業者間の環境対策などの協調に関する独占禁止法上の考え原案
23年中に公布	労働基準法など省令改正 労働条件の明示対象に就業場所など追加。専門業務型裁量労働制も拡充
23年度中	改正民事訴訟法 ウェブ会議で口頭弁論が出来るように
24年4月1日	改正不動産登記法 相続開始から3年以内に土地・建物を誰がどれだけ相続するのか登記を義務付け
24年5月まで	経済安全保障推進法 兵器などに転用可能な技術を対象に特許出願の非公開化制度を導入

ウェブで口頭弁論

地方の事案が手掛けやすくなると期待も！！



大変革時代



変化動向

- 大手ハウスメーカーの動向
- 分譲会社の動向

住宅産業界

全国ビルダー大変革時代へ突入し
地場住宅会社時代の変化に注意

更に、購買層今後
2年～3年世代交代が始まる

地場住宅会社の取組

重要

建築会社・工務店・リフォーム会社

住宅の商品化

1 社内改革・業務改革・2024年働き方改革・残業なし・その他

法制化対応・社員休日・土日休める時代・次世代社員対応策

2 DX化・デジタルツールのコンサル依頼が多数

働き方改革と誰でも対応できる仕組み

3 営業改革・リアル営業とWEB営業の両立

販売スタイル改革とカタログから選ぶからセレクト・パターンで効率よく

4 住宅商品開発・デジタル商品化開発


セミオーダー・セレクトオーダー・パターンオーダー（省エネ義務化2024年4月実費換算制度スタート）

5 Z世代分析・要求分析とニーズ分析・家づくりが全く違う

次世代向け住宅商品時代…ハウスメーカー展示場脱却時代へ・その他具体的行動展開

時代の流れを掴む

事業改革のポイント

- 1 世代間ギャップをなくし消費購入者世代のトレンドとスタイルの認識を知る
- 2 フロントファサードデザイン・トレンド・話題性
- 3 商品構成・性能・工法等は差別要素にはない  POINT!
- 4 営業スキーム改革で契約日数半分以下の時代へ

ZEHが標準

(仕掛けが重要)
ポイントは暮らし提案

何でも作ります・自由設計だと消費者はアクションが取りづらい

- ・今までと同じやり方が通用しない時代に
- ・住宅造りや販売スタイルが激変するとき
- ・2024年までに未来事業ビジョンを構築する必要がある



知っていますか？

大手ハウスメーカーや大手分譲会社の動きが大変革へ
ZEH住宅は標準・ライフスタイルも選べる
規格型住宅時代へ突入

省エネ設備機器搭載が標準
デザインやスタイリングをセレクト
住宅ファサードデザイン・間取スタイル
床・壁・天井・等の室内配色スタイルセレクト
最新のデザインや配色が選べる

住宅産業界の動向・・・規格型住宅が主力の時代

■ 分譲メーカー＆ハウスメーカー2023年の展開・・・WEB販売

HMや分譲住宅会社は主力を規格型へ

1. ●●HD・・・セミオーダー

- 1) 基本5パターンから選択 外観・間取
- 2) 基本仕様 内装・設備・各カラー選択
- 3) 注文住宅より価格が抑えられる住宅

※分かりやすく・選びやすく・価格が明確・トレンド性が評判

2. ●●●設計・・・パターンオーダー

- 1) 規格住宅
- 2) 土地と間取を選ぶ

3. ●●ホーム・・・セレクトオーダー・・・VR展示場・・・体験できる

- 1) 大きさ・外観デザイン・選ぶ
- 2) 内装・設備・等をセレクト

●●ホーム WEB限定
規格型住宅
メタバース展示場
VRモデルハウス体験
セレクトオーダー型

1. WEBによる効率化を**価格**に反映
2. WEBを駆使し完全規格型なので打合せ**省力化**
3. 厳選された間取りをセレクトするので着工までが**スムーズ**

VRモデルハウス体験

2階建て(2階リビングプラン)

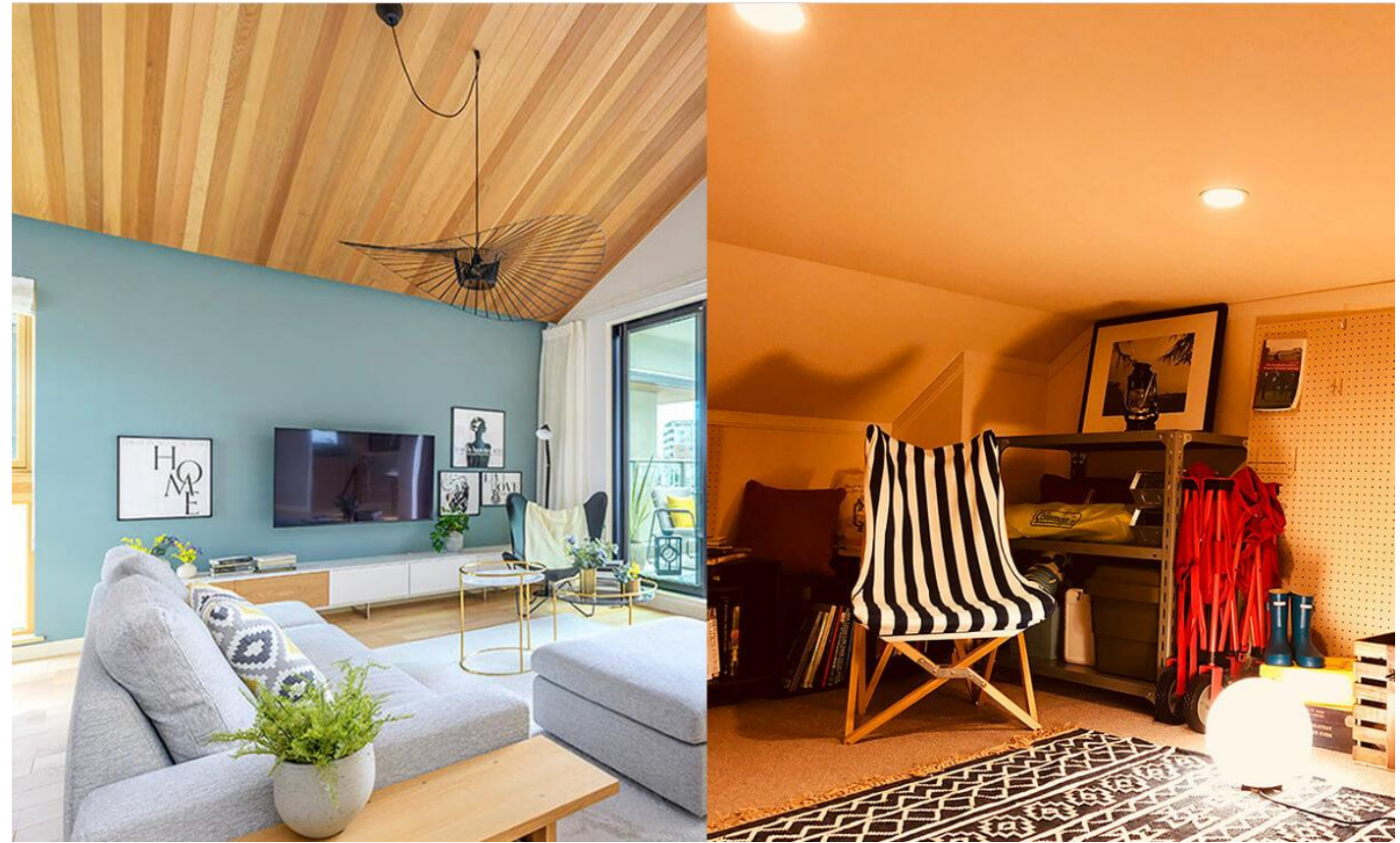
平屋



POINT 01
開放感と明るさに拘った
「 m^3 （りゅうべい）設計」

ロフト・勾配天井
（スロープシーリング）

家は、平面ではなく高さのある立体。
その高さを生かしたゆとりの設計が
「 m^3 設計」です。
 m^2 （平米：へいべい）から
 m^3 （立米：りゅうべい）へ。
開放的な空間を提供する三井ホームな
らではのプラスアルファの考え方です。



■ 商品

① オーダー型 ➡ コンセプト

- ① 地域材
- ② ZEH
- ③ スタイリング

② 規格型 ➡ コンセプト

- ① ZEH
- ② 各世代(一次・ミドル)
- ③ シニア世代

■ 商品

住宅商品化

何でも作りますでは、エネルギー表示も性能も
ライフスタイルもスタイリングも判断できない



スタイリングデザイン＋性能＋価格＋ライフスタイル

- ・リフォーム・リノベーション
- ・リフォームパッケージ商品
- ・スタイリングプラン
- ・トレンドスタイル
- ・各世代セレクトスタイル
- ・家具インテリア・家電等々セット




暮らしの見える化

■ 販売回数



① 営業マニュアル・セールストーク…トークスクリプトの用意

② 営業トーク…

 **POINT!**

トレンドの傾向や消費者ニーズを把握する事で、お客様に対して、的確に営業が行え、契約までの時間を縮め、効率良く売上が立てれるように

- ・ リスキリング研修
- ・ ヒアリング研修
- ・ トrend研修

住宅産業界の市場変化・新築市場・リフォーム市場

それだけではない新しい市場への取組が動き出した

住宅関連事業社・不動産事業と連携

1. 市場を作り出す新事業開発とは！！
2. 企業の現在までの建築総数……そこにチャンスがあります
3. 新築提案から資産活用ができる事業会社へ
4. 金融知識と金融機関との連携が重要
5. 新築住宅・リフォーム・事業 + 企画力・提案力・相続相談力等

首都圏でも各金融機関と連携が始まっている・・・ストック市場

資産活用から売却・再生事業など様々な動きが出始めています

ストック市場は戸建・集合住宅・会社等の再生が現状35年以上経過の
駆け込み相続案件や・世代交代時期と重なって市場が変化していきます

信託銀行

金融機関

大手住宅メーカー
ストック市場

金融
機関
と
連
携

ストック市場

ストック市場・・・住宅会社の展開一つでブルーオーシャン時代へ 全国での市場対策は地場ビルダーが優位：地域密着と金融機関と連携

地域市場に
ブランド力
重要
(絶対条件)

各住宅事業社
信頼度・安心度
アフターサービスが重要
ヒアリング力研修が重要

各金融機関と連携
受注を拡大を目指す
信頼と実績
武器に展開

資産活用
移住住替え
様々な要望対応
ストック市場
新しい事業化

40年50年前
のお客様

世代交代
35年～40年

一人暮らし
資産相談

事業廃業
オーナー

資産家の土
地活用提案

AP再生事業

各住宅関連事業社：地域ごとに分析と取組をいち早く行動へ移す時代

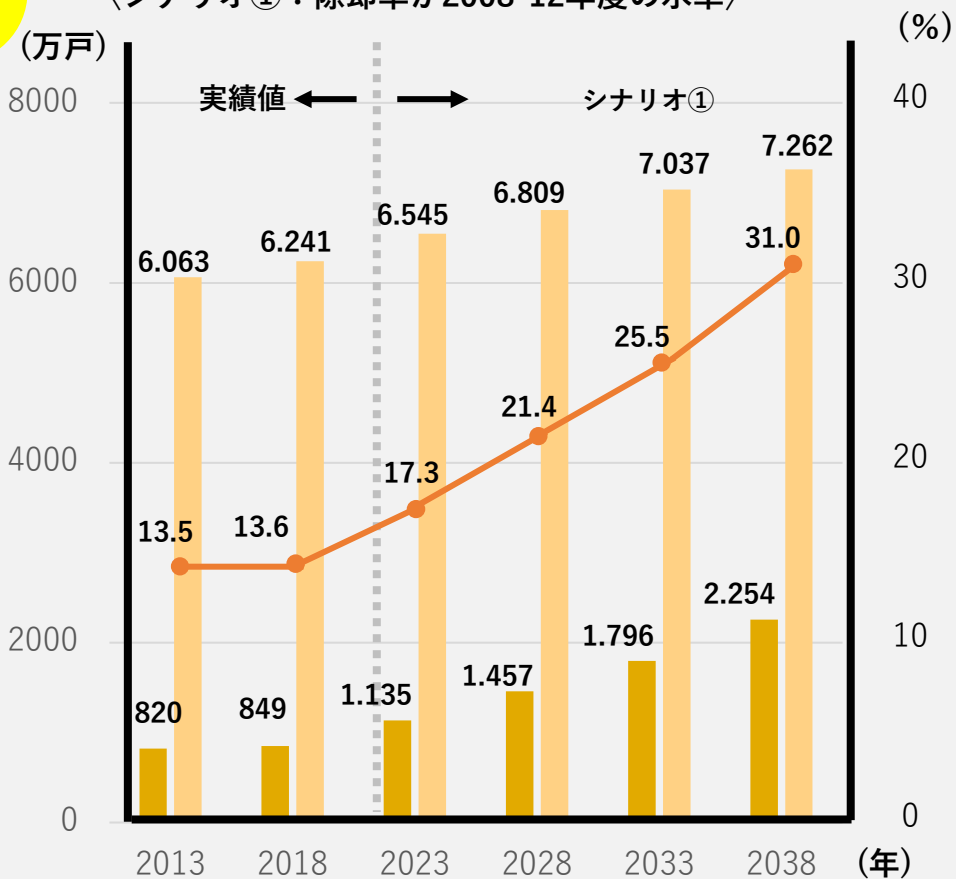
今後の空き家率シミュレーション結果

特措法施行後の水準が継続するシナリオ②では、2038年の空き家率は、20.9%だが、
2008-12年度の水準に戻るシナリオ①では、31.0%まで上昇

総住宅数・空き家数・空き家率シミュレーション

1

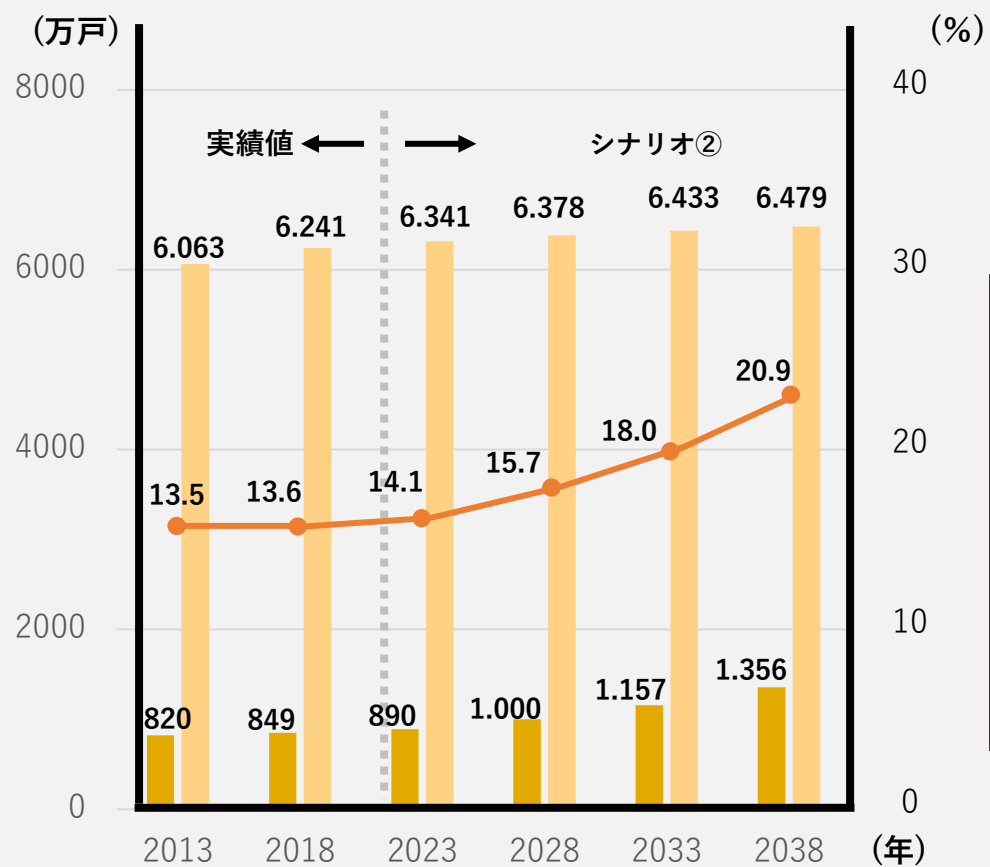
〈シナリオ①：除却率が2008-12年度の水準〉



空き家数(左目盛)

2

〈シナリオ②：除却率が特措法施行後の水準〉



総住宅数(左目盛)

空き家率(右目盛り)

2030年の不動産事業のまとめ

3人に1人が **65歳以上**

1

高齢化・人口減少

高齢化と人口減少に伴う課題

2023年をピークとして、家族世帯数が減少する単独世帯が増えてきて、空き家や空き地も増えています。

2,000万戸

2

空き家・空き地の増加

現在の日本では、
空き家が総数約820万戸あります。
そこに空き地も含めると、
膨大な空室率となり、
2030年には2,000万戸以上の予想です。

ストック型 社会の実現



- ・住宅市場の活性化、空き家等の活用
- ・不動産の「たたみ方」にも配慮
- ・残せる「不動産」

安心・安全な 不動産取引の実現



- ・安全・安心な不動産取引
- ・宅建業法など制度の適正な運用徹底を
- ・高齢化、グローバル化に対応した紛争防止

多様なライフスタイル 地方創生の実現



- ・地方を拠点とした活動展開の検討
- ・地域資源の活用など、関係者による積極的な議論

貸す

建てる

デュアルライフ
(2拠点)

マルチハビテーション
(複数の住居)

エリアの価値向上



- ・地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じて、エリア価値、不動産価値の相乗的な向上

新たな需要の創出



- ・高齢化、外国人対応など新たなニーズの確実な取り込み
- ・複数不動産の所有・活用促進

全ての人が安心して 暮らせる住まいの確保



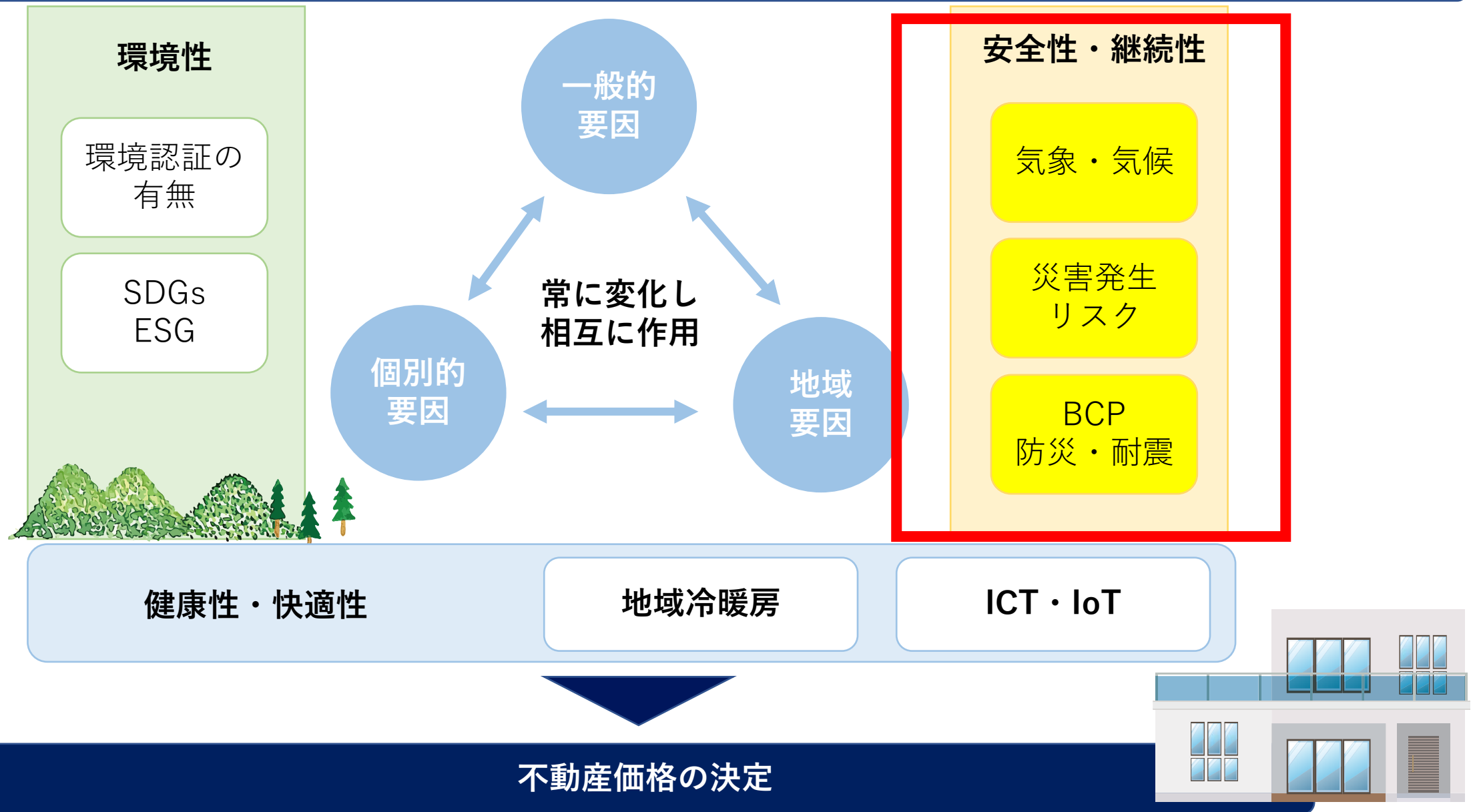
- ・単身高齢者、外国人、子育て世帯などすべての人が安心して暮らせる住まいとサービス

不動産教育 研究の充実



- ・不動産に対する国民の理解促進に向け様々な機会を通じた不動産教育の充実

不動産の価格形成も変容



● リフォーム・営繕修繕

新しい営業スタイルへ

1

コンサル 営業研修

提案していく時代
選んで下さいは？？？

2

エネルギー リフォーム時代

- ・IoT家電対応
- ・省エネ対策
- ・能力・知識の強化

3

ツール開発

各世代別にリフォーム
提案できるツール開発

4

開発

リフォームパッケージ
商材と価格設定…㎡価
格等の開発毎回積算に
時間をかけない

- ・メニュー化
- ・開発が重要

5

メニュー化

太陽光発電・蓄電池・
等の災害パッケージ商
品セットメニュー化



● ストックビジネス

新築市場からストック市場拡大

1

ストック 市場への転換期

- ・ 住関連事業社から
ストック市場への転換期
- ・ 何ができる会社の周知
- ・ 事業コンセプトに再生事業
- ・ 古いから驚きのスタイルへ

2

集客

- ・ 市場要求を見込んで
事前にイベントで集客
- ・ ライフスタイル提案と
間取提案

3

従来顧客が 主力ターゲット

- ・ 従来顧客が
主力ターゲット資産活用
- ・ 資産売却
- ・ 資産事業性から考える
- ・ 賃貸収益事業・等

4

ストック 再生事業

- ストック住宅再生事業AP再生
- ・ 店舗併用住宅
 - ・ オフィース等
 - ・ 多岐にわたる事業展開

5

一般住宅の 買取再販

- ・ 一般住宅の買取再販
- ・ 主力の事業時代へ購入
ターゲット世代別に未来
で間取り変更ができる
プラン





未来に向けた事業改革

建築資材・物流事業社

「働き方」について対策が急務



次世代人材 御社に入りたい会社ですか

- 働きやすい環境
- 土日休める会社
- いつでも有給が取れる

新人からすぐに仕事ができる ワークフローが重要(DX化)

- 若い人材が入社したくなる会社
- やりがい・楽しい
- 喜ばれる

時代・世代・市場の変化に気づく



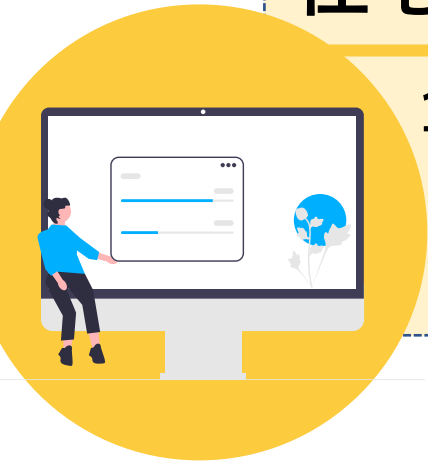
住宅産業界

事業スタイルの大変化時代
市場の変化を知っていますか



働き方改革

2023年4月から一般企業
建築労働系は2024年4月～
新しい事業スタイルに向かます



住宅販売スタイルに大変化

10カ月かかっていた契約が
●●●迄になった
見込み客が2.5倍以上



ターゲット世代Y/Z世代へ

設計センス
トレンドスタイル
話題の暮らし方

事業改革対策(流通事業社)

- 1 若い人材が入社したくなる企業改革が重要
- 2 活躍できる事業スタイルに改革
- 3 デジタルツールで高効率化・・・DX化へ
- 4 働く環境を明確化する・・・営業なのか？配送なのか？事務なのか？
- 5 やりがいがある、新しい事業なのか？
- 6 土曜日 日曜日 休日は標準・・・有給
- 7 仕事が楽しい・働きがいがある・取引先に喜ばれている

会社雇用体制

1 終身雇用崩壊

社員の向上心や努力意識を保つことができず、求める労働生産性を確保できない可能性があります。終身雇用制度は、あくまでも好景気を前提とした雇用制度です。

2 日本では今後キャリアチェンジが主流の働き方へ

現在の欧米では学卒後・就職→学び直し→再就職→学び直し→再々就職.....と周期的に学びの期間を設ける自分が得意な仕事・やりたい仕事を今一度見直した上で、時には転職やキャリアチェンジを考えながら、上手く仕事を渡り歩いていくことが求められます。

3 年功序列制度崩壊

年功序列にはデメリット。主に、優秀な若手社員の確保が困難であること・ベテラン社員比率が高まることによる人件費の負担増・生産性が高まりづらくなることです
若手のモチベーションが上がらない・生産性が上がらない・時代に合わない営業スタイル

4 成長時代の雇用制度から新しい雇用世代が始まる

各世代ごとにチャンスがありやりがいや楽しさ・ワークスタイルがチェンジする時代です



企業改革の重要性

課題

次世代人材の育成

DX

脱炭素社会

カーボン
ニュートラル

働き方改革

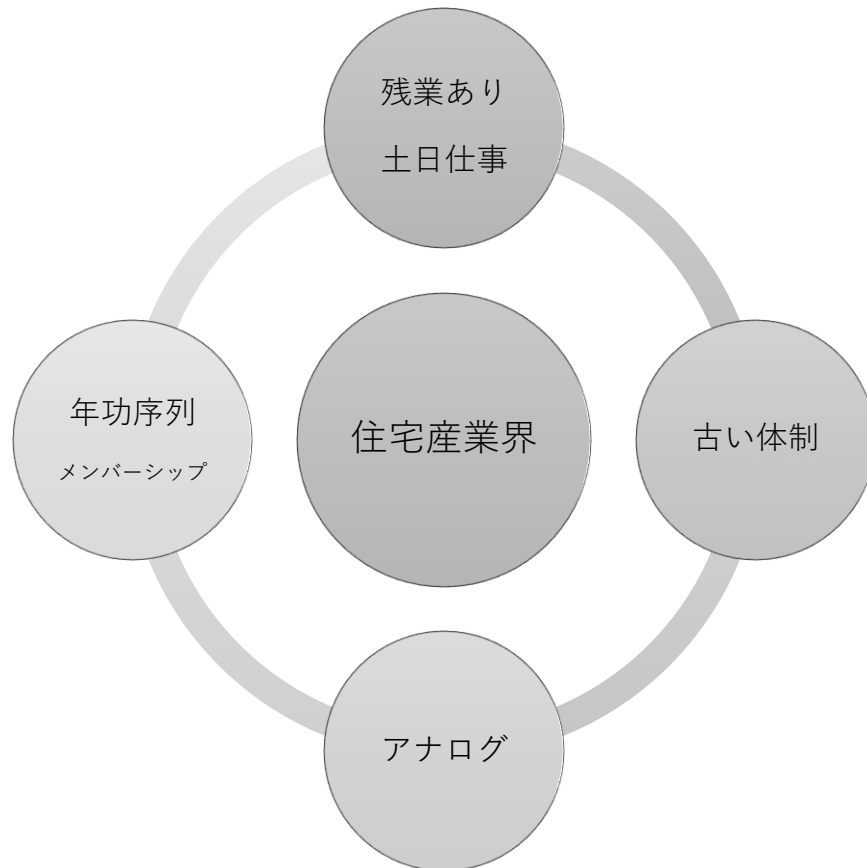
各企業は、これらの課題を解決していく必要があり、喫緊の対応を求められています。

早い段階で企業改革が重要

従来との比較

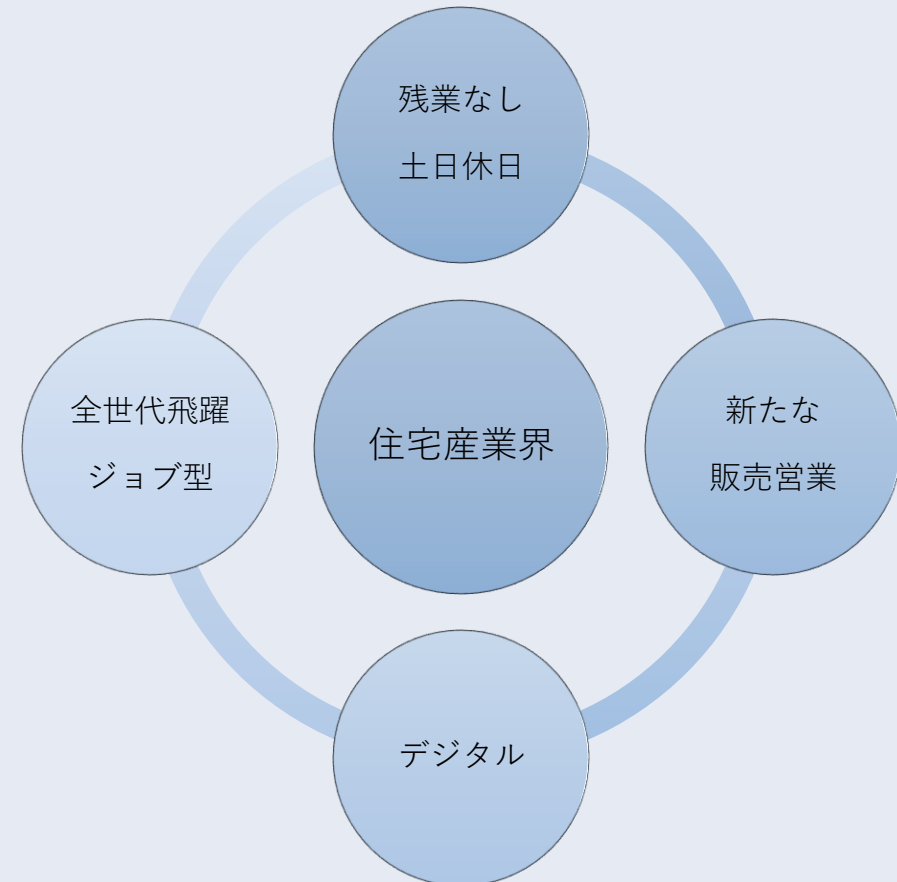
次世代人材が、やりがいを持ち能動的に動ける企業を目指す。

旧



新

2025年がターニングポイント



ミクロ環境・現状分析



課題

人材の育成

部門間の連携

社員が高齢化

後継者がいない

人材不足

取引先向けサービス

営業・配送・施工

年功序列型

給与・休日・休暇の3K



働き方

未来事業があるのか

やりがい

仕事は楽しいか

土日休めているか

脱・属人化してますか

指導者の経験で

非効率な事務処理

のままですか



取り組み

社内コミュニケーション

リカレント育成

知っていますか

受発注業務・積算

効率化を進めていますか

DX化は進んでいますか

全世代・活躍時代

世代交代

消費者も世代交代

マクロ環境(PEST分析)

世の中の環境が企業に与える影響を分析

政治：Politics

政治の要因は？

2023年01月:電子帳簿保護法

2023年10月:インボイス制度

2023年04月:労働時間法制の厳格化(割増50%以上)

2024年04月:時間外労働の上限規制適用(上限規制開始)

2025年 :全ての新築住宅・建築物は省エネ基準適合義務化

・断熱改修・長期優良化の補助金・中古流通促進策

経済：Economy

政治の要因は？

・賃金の改定

ユニクロを運営するファーストリテイリングが、今年3月から国内の従業員の年収を平均15%、職種によって最大4割引き上げることを発表。

・働き方

日立製作所国内で働く16万人を含め世界中の従業員30万人をジョブ型の人事制度へ(2020年)

・消費者の動き

在宅ワークの増加・共働き世帯の増加

・災害リスクの懸念

社会：Society

社会のトレンドは？

- ・人口減少、超高齢化社会
- ・団塊世代の後期高齢化
- ・情報化の加速
- ・女性の社会進出
- ・住宅価格の高騰で中古住宅の人気の高まる

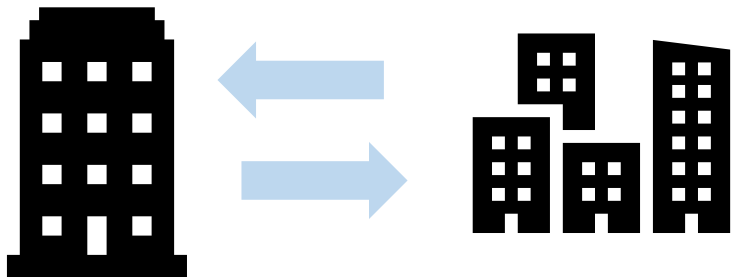
技術：Technology

技術の影響は？

- ・デジタル化サービス開発
- ・バーチャル展示場、3Dプリンターを使った一般向け住宅
- ・耐震・制震・断熱施工技術の向上
- ・住宅診断、査定技術の向上
- ・エネルギー関連の開発、脱炭素促進

協力体制への強化

脱炭素社会へ取組・対策



重要

取引先事業者との連携



安定供給の構築

新築住宅は、「消費エネルギー実費換算制度表示」
「省エネ適合義務化」により「ZEH住宅が標準化」

商品商材がすべて決まってからの発注へ。

1 件の住宅現場の納材ルールや配送ルール等
有料賃金や物流改革時代のチャンスが来ます。
更に、事業のDX化に向けた取組が重要。



脱炭素に対する動きを進めることで、
「取引先」「社員」「お客様」からも選ばれる会社へ。

新しい住宅産業界を目指しましょう。

まとめ

1. 受発注業務のDX化・取引先・仕入先との連携が重要
2. DXの崖・経済産業省2025年・高効率化を進め誰でもが対応できる事業会社へ
3. 誰でも対応できるシステムを構築（属人化をなくす）
4. 各企業の事務作業だけではなく社員の働き方改革重要
5. 残業なし・育休・長期休暇・土日休める・リカレント教育



POINT !

- 各企業との連携も重要
- 社内の課題を分析して・何が問題化を明確にする
- 新入社員がやりがいをもって働くには業務効率改革重要

市場変化に 対応する研修

流通・建材・木材等の各会社向けの
働き方改革・市場変化に対応する研修です



Training

ビジネス研修

- 1 建築産業界・働き方改革・・・施行は2024年4月～対策はお済みですか？
- 2 若い世代が働きやすい環境ですか？
- 3 会社の未来ビジョン共有化できていますか？・・・新事業は？
- 4 残業なし・土日休日・有給取得だけでは
- 5 営業・仕入れ窓口・事務（見積入力）・配送・工事・効率化できてますか？
- 6 社員の高齢化割合は？次世代人材はいますか？
- 7 貴社はやりがい・楽しい・感謝される・新人でもすぐに仕事につけますか？
- 8 国が推奨する新しい教育で指導者を育てていますか？
- 9 ZEH標準時代・商品パッケージ販売・施工付き販売・その他
- 10 工務店支援の新しいカタチご存じですか？工務店分析できてますか？



研修の目的

- 1 自社を取り巻く環境変化を捉え、
その解決策を生み出す
- 2 属人化をなくし業務全体の見直し
を図ることで高効率化を目指す
- 3 各キャリアビジョンを基に、
スキルの向上、人材育成を行い全体の底上げを行う狙い
- 4 環境・エネルギー環境に対して
の対策・住宅商品を知る

事業承継・世代交代・次世代事業など
時代に合った対策が急がれます

未来に向けた 暮らしづくり & 会社づくり

方針

戦略

どこに向かう

どうやる

Where

How to

強み

差別化

現在の会社
整理

次に必要な
要素

ここで各段の差がつく