



省エネ基準適合義務化について

今回の日合商解説 (vol.87) では、2025年4月から予定されている省エネ基準適合義務化についての解説になります。この件に伴い、業界は様々な対応策を必要とするでしょう。既に多くの事業者が営業、商品開発、販売方法の変更などを行い、新しい基準に適応しようとしています。それでは、省エネ基準適合義務化とは具体的に何なのか？解説を行っていきます。

INDEX

- ① 省エネ基準適合義務化が2025年4月にスタート
- ② 断熱等級4以上、一次エネ等級4以上
- ③ 工務店側の対策とは？
- ④ ZEH普及が推進され、リフォーム事業者にも影響

① 省エネ基準適合義務化が2025年4月にスタート

| | 〈現行〉 | | | 〈改正〉 | |
|------------------|-------------------|------|---|-------------------|------|
| | 非住宅 | 住宅 | | 非住宅 | 住宅 |
| 大規模 (2000㎡以上) | 適合義務 (2017.4~) | 届出義務 | ➔ | 適合義務 (2017.4~) | 適合義務 |
| 中規模 | 適合義務 (2021.4~) | 届出義務 | | 適合義務 (2021.4~) | 適合義務 |
| 小規模 (300㎡未満) | 説明義務 | 説明義務 | | 適合義務 | 適合義務 |

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模(10㎡を想定)以下のもの及び、現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除く

建築物省エネ法の改正により、2025年4月からは新築住宅と非住宅すべてが原則的に省エネ基準に適合しなければなりません。省エネ基準への適合性審査は建築確認手続きの一環として行われ、基準を満たさない場合は着工が認められません。基準は「断熱等級4以上」「一次エネ等級4以上」といった規制が設けられ、これらは最低基準となります。

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



② 断熱等級4以上、一次エネ等級4以上

断熱等性能等級4は、2022年4月に新設された等級5に次ぐ高い断熱性能を示しています。一次エネ等級4はBEI=1.0で、等級5がBEI=0.9です。等級5に適合するためには、一次エネルギー消費量を10%以上減少させる必要があります。2022年4月1日の改正で、一次エネルギー消費量等級には1つ上位の等級6が追加されました。2030年までにはすべての新築住宅が「ZEH（ゼッチ）基準」水準の省エネルギー性能を確保することを目指しています。これに対応して、ハウスメーカーや地場ビルダーは高い断熱等級と一次エネ等級を持つ商品開発を進めています。

住宅ローン減税の改正や省エネ性能表示制度、省エネ基準適合義務化などにより、不動産市場では「省エネ性能」が重要な要素となっています。最低基準が設けられたことで、性能の差による選択肢は以前よりも狭まることが予想されます。

| 住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税) 別紙1 | | | | | |
|---|-----------|--|-----------|--|------------------------------------|
| 2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおり措置する。 | | | | | |
| <入居年> | | 2022(R4)年 | 2023(R5)年 | 2024(R6)年 | 2025(R7)年 |
| 控除率：0.7% | | | | | 与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討 |
| 借入限度額 | 新築住宅・買取再販 | 長期優良住宅・低炭素住宅 | 5,000万円 | 4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】 | 4,500万円 |
| | | ZEH水準省エネ住宅 | 4,500万円 | 3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】 | 3,500万円 |
| | | 省エネ基準適合住宅 | 4,000万円 | 3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】 | 3,000万円 |
| | | その他の住宅 | 3,000万円 | 0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円) | |
| | 既存住宅 | 長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅 | 3,000万円 | | |
| | | その他の住宅 | 2,000万円 | | |
| 控除期間 | | 新築住宅・買取再販 13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年) | | | |
| | | 既存住宅 10年 | | | |
| 所得要件 | | 2,000万円 | | | |
| 床面積要件 | | 50㎡(新築の場合、 <u>2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】</u> (所得要件：1,000万円)) | | | |

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

③ 工務店側の対策とは？

工務店が省エネ基準適合義務化に対応するためには、柔軟な販売スタイルや住宅商品の保有が求められます。性能や工法、材料、技術などで差別化していた工務店は、他の要素でも差別化を図る必要があります。また、最低基準よりも高い性能を持つ住宅商品を開発することも重要です。注文住宅を主力としていたビルダーも規格住宅を開発し、販売スタイルを変えています。小規模工務店も販売スタイルの変化に対応する必要があります。

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

注文住宅を主力とする工務店や住宅会社にとって、省エネ基準適合義務化や省エネ性能表示ルールに対応することは極めて重要です。特に省エネ性能表示ルールに関しては、努力義務であるものの、多くの事業者が日安光熱費やBELSなどに対応することが予想されています。これにより、消費者は数値によってわかりやすく可視化された住宅性能を比較し、差を判断することが可能になります。

工法や材料についての説明だけではなく、分かりやすい数値表示が求められる中で、分譲住宅事業者は全棟構造計算や許容応力度計算を行うことで、分譲としての弱みを解消し、消費者に対して信頼性を高めていく方針です。これはビルダーや大手分譲会社が進めている方向です。分譲住宅は元々が規格住宅商品のような性格を持っているため、注文住宅メインの事業者よりも対応が比較的容易かもしれません。

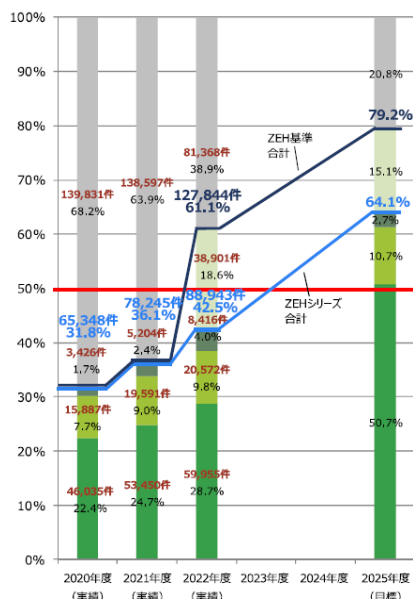
一方で、リフォーム事業者も今回の変更によって影響を受ける可能性があります。断熱性能や省エネ性能に対する要求がますます高まる中で、対応が求められることでしょう。（一社）環境共創イニシアチブの資料によれば、2025年度までに新築戸建住宅で64.1%、既存改修で59.4%のZEH普及目標が掲げられており、これに対応することが市場での競争力を維持する上で重要となります。

ZEHビルダー/プランナー

2-3-16. ZEHビルダー/プランナーのZEH普及実績と2025年度ZEH普及目標(全体)

▶ 2025年度までに、新築戸建住宅で64.1%、既存改修で59.4%のZEH普及目標を掲げている。

新築戸建住宅(注文・建売)



既存改修

