

Produced by Hideo Shimizu office Company Limited



2026.06.17

省エネ施策の全体像と、  
流通店に求められる次の役割  
～GX・GX ZEH・ゼロエミ時代に工務店をどう支えるか～

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)

# 省エネ施策の全体像と、 流通店に求められる次の役割 ～GX・GX ZEH・ゼロエミ時代に工務店をどう支えるか～



# 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

2026.06.17

省エネ施策の全体像と、  
流通店に求められる次の役割  
～GX・GX ZEH・ゼロエミ時代に工務店  
をどう支えるか～

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)

YouTube JP

検索

YouTube画面左下にある  
音声バーで  
音量を調整してください

カナダ 45%減  
英国 8%減  
EU 10%減  
中国 30年までに排出量を減少に転換させる

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検算をオープン化し一覧に

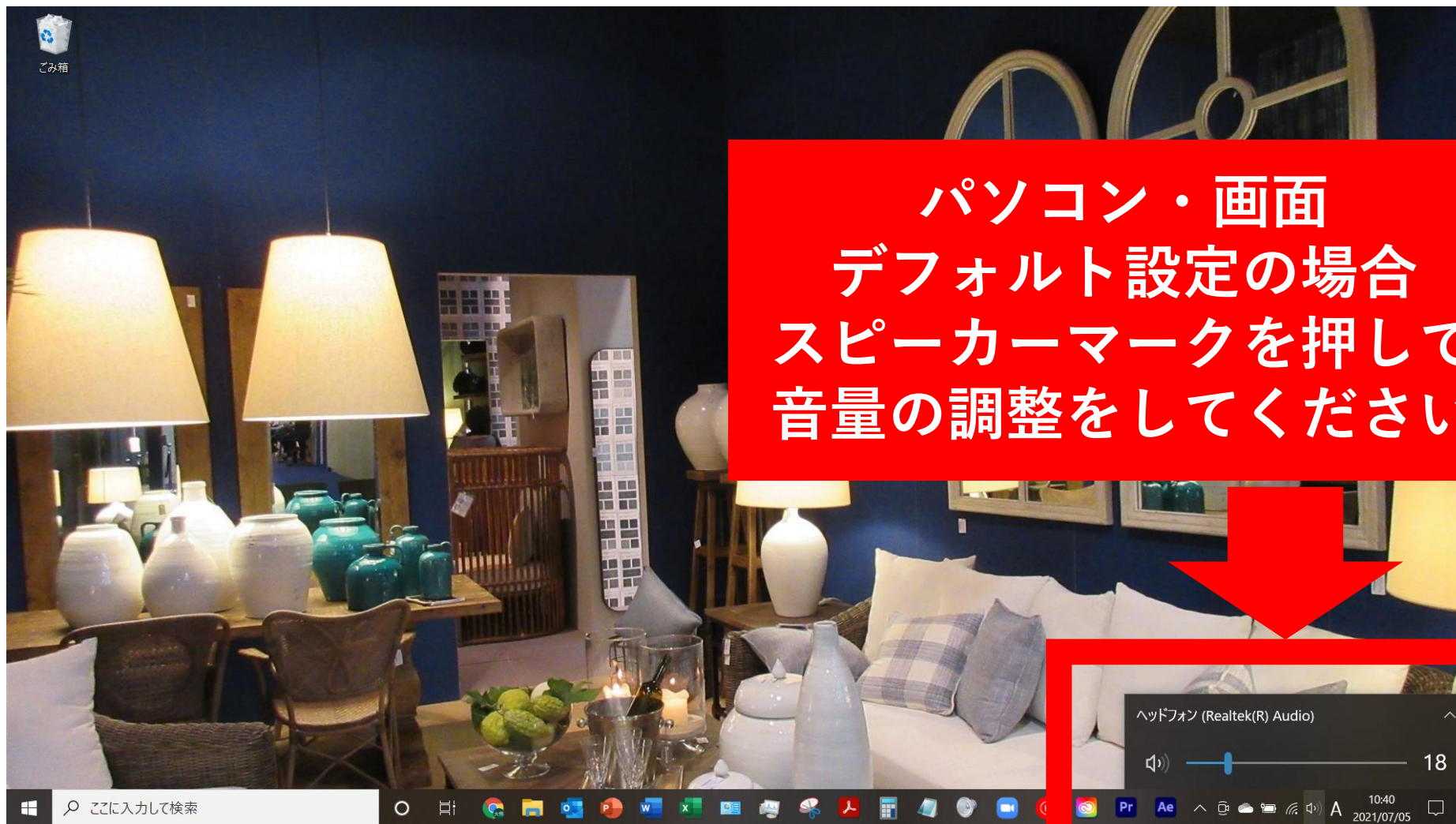
投資家や企業の排出量開示が義務化され、開示が容易になる

【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～」】

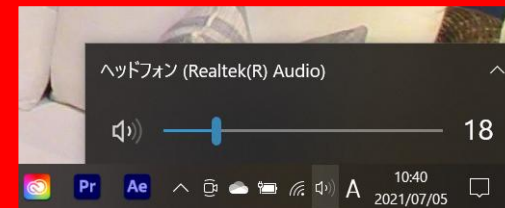
限定公開

# 音声についてのご案内

Produced by Hideo Shimizu office Company Limited



パソコン・画面  
デフォルト設定の場合  
スピーカーマークを押して  
音量の調整をしてください



日合商WEB  
セミナー  
Japan Plywood Wholesalers Association

2026.06.17

省エネ施策の全体像と、  
流通店に求められる次の役割  
～GX・GX ZEH・ゼロエミ時代に工務店  
をどう支えるか～

日本合板商業組合

×

清水英雄事務所(株)

2025年以降、住宅・建築分野では省エネ義務化、GX推進、GX ZEH、ゼロエミッション住宅など、制度や評価軸が一気に高度化しています。一方で、工務店側は「制度の全体像が掴みきれない」「何から対応すべきかわからない」という状態にあり、現場では断片的な理解のまま判断が進んでいるケースも少なくありません。

本講演では、GX・GX ZEH・ゼロエミといった省エネ施策を個別に解説するのではなく、「なぜ今この流れが来ているのか」「今後10～20年で何が求められるのか」という全体像を整理します。

そのうえで、流通店・販売店が工務店に対して、単なる商材供給にとどまらず、「制度理解の整理役」「商品・仕様選定の伴走者」としてどのようなサポートができるのかを具体的に解説します。

省エネ対応が“コスト負担”で終わるのか、“事業価値の向上”につながるのか。その分かれ道において、流通店が果たせる役割を明確にする内容です。

# 住生活産業界ロードマップ

## 2026 - 2050

持続可能な住まいと社会の実現に向けて



住宅・リフォーム



ストック活用



生産性向上

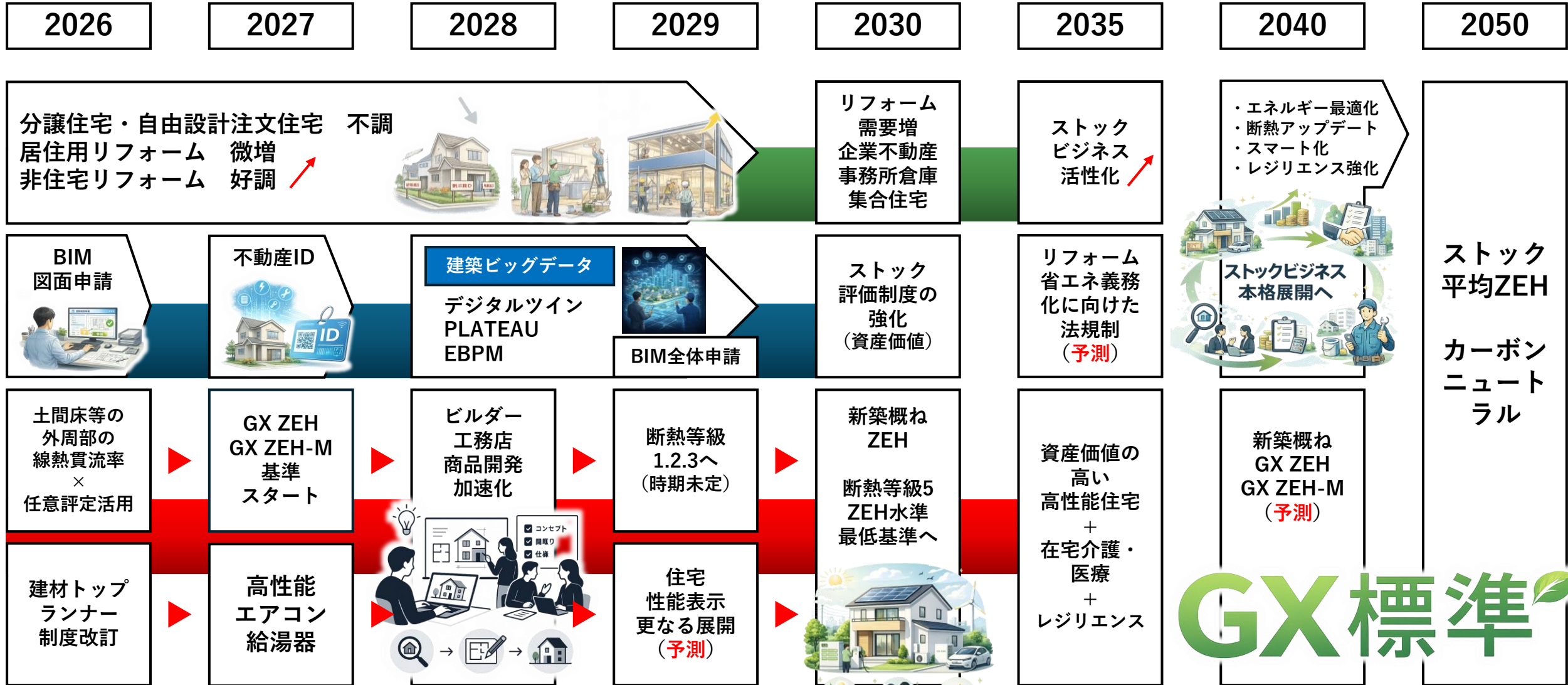


脱炭素・  
レジリエンス



暮らしの  
質向上

# 住生活産業界ロードマップ 2026 - 2050



# ナフサショックと 住宅業界の変化

住宅市場を揺るがす構造的危機 — 今、現場で何が起きているのか

中東情勢

地政学リスク

原材料高騰

ナフサ価格急騰

建材不足

断熱材・樹脂系資材

現場混乱

工期・契約・支払い

契約問題

工期延期

資材不足

納材遅延

支払い問題

住宅市場の混乱

# 建築資材不足と 施工現場の課題



## ナフサ関連製品の影響

- ・ 石油由来原料が急騰
- ・ 断熱材・樹脂系建材が不足
- ・ ナフサ関連製造業4.6万社超が倒産リスク



## 資材調達の課題

- ・ 工務店・ビルダーの調達難
- ・ 工期延期が多発
- ・ 利益圧迫・施主対応負担増



## 物流・納材の停滞

- ・ 納材遅延が常態化
- ・ 現場スケジュール崩壊
- ・ トラブル・契約問題が頻発

中東情勢の悪化が、遠く離れた日本の工務店・建築現場に直撃している

# 施工改革と 次世代人材育成の時代へ

## 現在の課題

- 職人の高齢化が急速に進行
- 人口減少で担い手が不足
- 大工職の技術継承が困難

## 施工改革の方向性

- 多能工型から専門職型へ転換
- 分業施工・施工順序の改革
- 建て方・サッシ・内装など部位別専門職化

### 米国の事例

米国では「フレーマー（建て方専門）」「内装職人」など部位別の専門職が確立。  
日本も同様の専門職化モデルへの転換が急務となっている。

人を増やす時代ではなく、施工を変える時代へ

# 「ナフサ関連」サプライチェーン (二次流通まで)



ナフサ関連の製造業  
(二次流通まで)

**4万6,741社**



製造業 (約15万社対象) の

**30.4%**

# 建築物LCAで問われる、 これからの資材調達と事業継続

サプライチェーンの透明化が住宅業界に与える影響



# 建築物LCAは「環境評価」だけの話ではない

## 建築物LCAとは



建物の

資材製造 → 輸送 → 施工 → 使用 → 修繕 → 解体 → 廃棄

までの全プロセスにわたる環境負荷を評価する考え方。

## 重要なのは「見える化」

- ✓ 何を使ったか（資材の種類）
- ✓ どこから来たか（産地・調達元）
- ✓ どう運ばれたか（物流経路）
- ✓ 廃棄をどう処理したか

「何を使ったか」だけでなく、「どこから来た資材なのか」まで問われる時代へ

# 2028年度を目途に制度化が進む



検討・試行期

制度開始

対象拡大

国が建築物LCAの実施方法を検討  
モデル事業・試行段階

一定規模以上の建築物から  
段階的に制度開始を目指す

対象建物の拡大、表示・  
評価・調達判断への影響  
が広がる

制度化は近づいており、今から準備が必要  
**2028年度を待ってからは遅い**

# 建築物LCAで見える化される範囲



## 対象になるもの

- 建材・設備機器などの資材製造
- 工場から現場までの輸送
- 現場での施工
- 使用中の修繕・更新・メンテナンス
- 解体・廃棄物処理・リサイクル
- 建材・廃材の物流（現場直結）

## × 対象外になりやすいもの

- 本社オフィスの日常的な電力使用
- 営業・広告宣伝活動
- 社員の一般的な通勤
- 建物利用者の私的な生活行動
- 建物と直接無関係な配送業務

LCAの対象は建物に**直接関係するサプライチェーン全体**  
住宅会社だけでは完結しない

# サプライチェーンの「監視・認証」が強まる

⚠ 建築物LCAが進むと、単に「資材を仕入れられればよい」だけではなくなる。



## 説明

資材の環境負荷を  
数値・根拠をもって  
説明できるか



## 認証・データ

認証書・データ・  
根拠資料があるか



## 代替品対応

代替品に切り替えた  
場合も説明できるか



## 調達安定性

調達ルートが  
安定しているか



## 代替ルート

供給停止時に  
別ルートを  
確保できるか

資材調達は「価格」から「根拠を持って選ぶ」時代へ

# ナフサショックが示す資材共有リスク

## ナフサショックの影響

- 石油化学系資材の価格高騰
- 供給不安・在庫不足
- 納材遅延の発生
- 代替品手配の困難



## 建築物LCA視点で重なる問題



問題は「値上がり」だけではない

代替品を使えるか？  
→ その代替品が認証・評価・説明に耐えられるか？

これが次の競争軸になる

代替品を使える会社と、使えない会社に分かれる

# 特に注意すべきは地場工務店

## 大手ビルダー・一定規模の住宅会社

- 自社の調達ルートを保有
- 取引先との継続的な関係
- ある程度の対応力あり
- 情報収集・認証確認の体制

## 地場工務店（都度調達型）

- 都度ホームセンター等で調達
- 価格・納期優先の選定
- 特定の取引先との深い関係なし
- 平時は機能するが...



**資材不足・価格高騰・認証対応が重なる局面では、  
都度調達が事業継続リスクになる**



# 住宅会社・工務店に必要なパートナー選定

これまでの取引先選定	これから重要になる取引先選定
価格が安い	調達ルートが安定している
すぐ納品できる	代替品提案ができる
付き合いが長い	認証・環境情報を説明できる
欲しいものを持ってきてくれる	商品開発・標準化を支援できる
単品販売が中心	事業継続を支えるパートナー

資材を売る会社ではなく、**事業継続を支える会社と組む時代へ**

# 注文住宅ほど資材選定が難しくなる

## 注文住宅の課題

顧客の要望に合わせて  
仕様・資材が**毎回変わる**

- 環境負荷の把握が複雑
- 認証確認の手間が増大
- 代替品整理が都度必要
- 納期管理が難しい

## 今後重要になること

- 1 一定の仕様を標準化する
- 2 推奨資材を決める
- 3 代替品リストを整備する
- 4 規格住宅として提案しやすくする

LCA対応は、商品開発・規格住宅化を後押しする

# 必要な4つの改革



## 商品改革

標準仕様の設定、推奨資材の選定、代替品リストの整備、規格住宅化の推進



## 調達改革

複数調達ルート確保、認証確認の仕組み化、安定供給できる取引先の選定



## 施工改革

資材変更に対応できる施工手順、現場管理の強化、職人への情報共有体制



## 提案改革

価格・性能・環境負荷・供給安定性を顧客に説明できる営業・提案力の強化

建築物LCA対応は、商品・調達・施工・提案を見直すきっかけになる

# 対応できる会社はブランディングにつながる

——建築物LCA対応は単なる義務対応ではない。



環境対応に強い会社

環境への配慮を数値で示せる  
信頼感・差別化につながる



資材調達に強い会社

安定した調達力を顧客に  
アピールできる強みになる



説明できる会社

供給不安時も顧客に対して  
納得感ある説明ができる



安心して任せられる会社

安定して家づくりを進められる  
という信頼を構築できる

LCA対応は、ブランディングと事業継続の両方につながる

# まとめ

## 建築物LCAは CO<sub>2</sub>を算定するための制度ではない

1. 資材の出どころ・調達ルート・代替品の選定
2. 施工体制・流通パートナーとの関係
3. 住宅会社・工務店の「事業継続力」が問われる時代の入り口

今から資材選定・商品設計・調達先の見直しを進めることが  
リスク対策であり、ブランディングにもつながる

**2028年度を待たず、今から始めることが重要。**

# HEMSにも セキュリティ確認の時代へ

GX志向型住宅で住宅会社が注意すべきこと



# 今回の話をひとことで

省エネ住宅は、設備性能だけでなく「安全につながるか」も問われる時代へ

これまでの省エネ住宅では、断熱性能、太陽光発電、蓄電池、高効率設備などが主な確認ポイントだった。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、今後はサイバーセキュリティの確認も重要になる。



断熱・省エネ

+



創エネ・蓄エネ

+



HEMS・IoT

+



セキュリティ確認

# 何が変わるのか

## GX志向型住宅では、HEMS機器の選定確認が重要に

みらいエコ住宅2026事業のGX志向型住宅では、HEMSの導入が補助要件となる。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、IP通信を使うHEMS関連機器について、JC-STAR★1以上の適合ラベル取得が求められる。

 2026.7.1～

建築確認申請日が対象期間

 ★1 以上

JC-STAR適合ラベルが必要

 GX志向型

みらいエコ住宅2026の補助要件



**POINT** 全住宅への一律義務化ではなく、補助金を使うGX志向型住宅で実務上重要になる要件

# そもそも JC-STAR とは

## JC-STAR とは、IoT製品のセキュリティを見える化する制度

JC-STARは、インターネットにつながる機器が、一定のセキュリティ対策を満たしているかを星印で示す制度。

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住宅設備との関係で重要になる。



IoT機器のセキュリティ成績表



★1は最低限のセキュリティ確認ライン

**注意** ★1は「完全に安全」という意味ではなく、最低限の基準を満たしていることを示すもの。

J C - S T A R  
セキュリティ適合ラベル



★1（最低基準）から段階的に評価

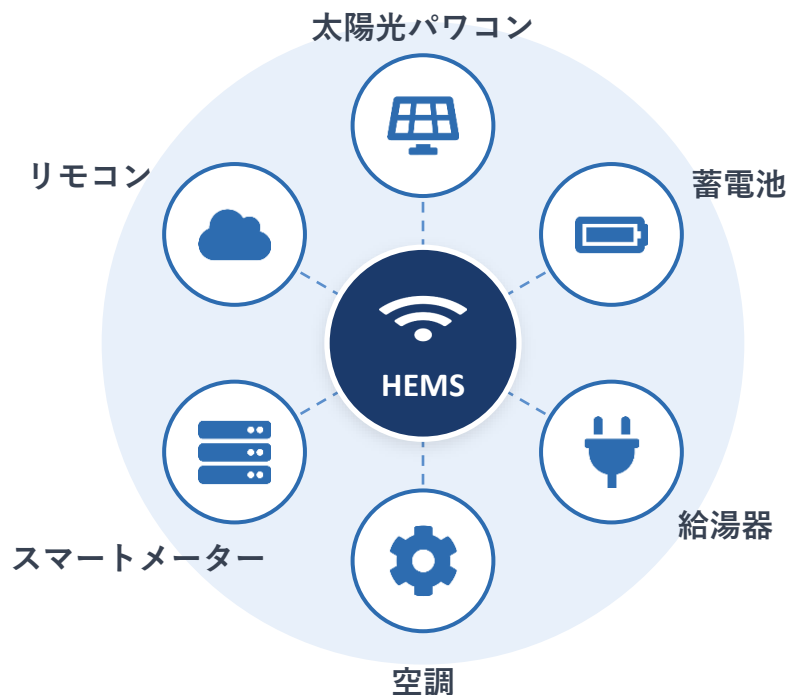
住宅設備の選定で確認

# 住宅業界が誤解しやすいポイント

## 「HEMS本体だけ見ればよい」わけではない

確認すべき対象は、HEMSコントローラーだけに限られない。

太陽光発電のパワーコンディショナ、リモコン、蓄電池関連機器など、IP通信を行う構成機器も確認が必要になる場合がある。



# 住宅会社・工務店が注意すべきリスク

## 補助金要件を満たせないリスクは、**設備選定の段階で起きる**

設計段階、設備選定、発注、完了報告がバラバラに進むと、後から認証状況を確認できず、補助対象外になるリスクがある。

特に、確認申請日、製品型番、認証ラベル、メーカー証明、完了報告書類の管理が重要になる。

01



標準仕様のHEMSが  
要件を満たしていない

02



周辺機器のIP通信対応を  
見落とす

03



完了報告時に  
必要書類が揃わない

04



補助金返還・交付  
取消しのリスクが生じる



リスクは設計初期に発生し、完了報告まで影響が続く — 初期段階での確認体制づくりが鍵

# 住宅会社が講じるべき対策

## 今から必要なのは「設備の認証確認リスト化」

- ・GX志向型住宅で使う設備について、事前に確認リストを作成
- ・HEMS、太陽光発電、蓄電池、パワコン、リモコン、ゲートウェイ機器などを一覧化し、補助要件と認証状況を社内で共有する

### 社内確認チェックリスト

### C H E C K P O I N T S

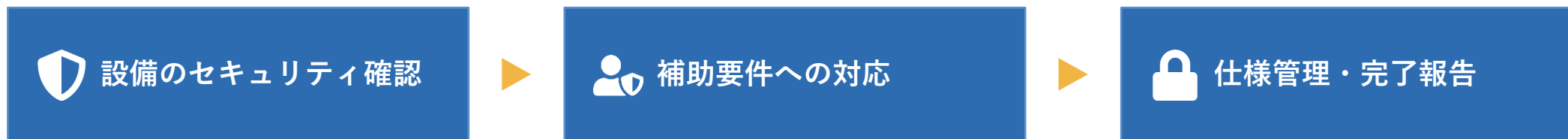
- ✓ ECHONET Lite AIF仕様に対応しているか
- ✓ JC-STAR★1以上を取得しているか
- ✓ 確認申請日が2026年7月1日以降か
- ✓ 型番・証明書・納品書・写真を管理できるか
- ✓ メーカー・流通店に確認済みか

## SUMMARY

## まとめ

## 住宅設備は「入れる」だけでなく「安全につなぐ」時代へ

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る。これからの住宅会社には、省エネ性能だけでなく、設備のセキュリティ確認、補助要件への対応、完了報告まで見据えた仕様管理が求められる。



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である。

住宅産業向けレポート

EU



日本

への示唆

# 海外の省エネ施策動向

EUリノベーションウェーブに学ぶ  
市場変化と業界対応

## Renovation Wave

リノベーションウェーブ  
EUグリーンディールの省エネ改修政策

## MEPS

最低エネルギー性能基準  
一定性能以下の建物への改修義務

## EPC

エネルギー性能証明書  
性能の見える化と売買制限の仕組み

※日本も2050年ストック平均ZEH水準を目指しており、同様の規制動向は十分想定される

# Renovation Wave（リノベーションウェーブ）とは

リノベーションウェーブは、EUグリーンディールの柱の一つです。  
EUグリーンディールは、EU（欧州連合）が掲げる、経済成長と環境対策を同時に進めるための総合政策パッケージであり、2050年までに温室効果ガス排出を実質ゼロ（カーボンニュートラル）にすることを目標とした国家戦略。

既存建物ストック全体の省エネルギー化・脱炭素化を進める政策群であり、新築だけでなく既存住宅や建築物の断熱改修や設備更新を通じて、エネルギー消費とCO2排出を削減する仕組みが整備されている。EUグリーンディールは、資源循環型社会への転換と経済成長の両立を目的としている。

- 年間改修率：年1%→年2%へ倍増（2020～2030年）
- 2030年までに約3,500万棟の建物をエネルギー改修
- 2050年：ストック全体をゼロエミッション建物レベルへ

※ゼロエミッション＝運用段階の温室効果ガス排出が実質ゼロ

## EU：住宅向けMEPSの目標

EU各加盟国は住宅ストック全体の平均性能向上と、特にワースト性能住宅（下位43%）の優先改修が義務付けられています。

- 2030年まで：平均一次エネルギー消費16%削減
- 2033年まで：住宅クラスD到達を目指す
- 2050年：ストック全体の脱炭素化達成

# MEPS（最低エネルギー性能基準）とは

MEPS = Minimum Energy Performance Standards

「この性能を下回る建物は、一定期限までに改修しなければならない」という最低ラインを設定する制度です。

- 住宅は2033年までにエネルギークラスD到達
- 非住宅は2030年までにクラスD到達
- 建物ストック全体の性能底上げが目的

# EPC（エネルギー性能証明書）とは

EPC = Energy Performance Certificate

建物のエネルギー性能をA～Gのクラスで評価・表示する証明書。  
新築・売買・賃貸時に発行・提示が義務付けられています。

- 性能を「見える化」して市場で比較可能に
- 低性能住宅（E/F/G＝日本の旧省エネ基準～無断熱）に改修圧力
- EPC台帳で管理し、売買・賃貸時に適合チェック

※EPC台帳＝各国が整備する電子データベース。

物件ごとのクラス・期限を一元管理し、基準未達物件を抽出・チェックする仕組み

# EPCクラスと日本基準の対応イメージ

EUのEPCクラス（A～G）を日本の省エネ基準に当てはめた参考イメージです

EPCクラス	日本の基準（参考）
A～B	ZEH・GX-ZEHレベル
C	2025年省エネ基準（等級4） ～ZEH水準（等級5）
D（MEPS目標）	2025年省エネ基準（等級4）相当
E・F・G（改修対象）	旧省エネ基準～無断熱住宅

※各国で基準値は異なりますが、考え方の参考として整理

## 具体例：ベルギー・フランダース

すでにMEPS的な規制を先行導入している事例です。

EPCラベルEまたはFの住宅を購入した新所有者は

- 購入後6年以内に最低ラベルDまで改修する義務
- 義務を果たさないと罰金や再売却制限

# 改修していない低性能住宅への圧力

「何もしない既存住宅」にも、売買・賃貸制限や経済的不利を通じて段階的に圧力がかかる設計です。

- 売却・賃貸が制限される（市場から排除）
- 行政罰や固定資産税の加重
- 公的融資・補助金の優先順位低下

※日本も2050年ストック平均ZEH水準を目指しているため  
同様の圧力（法規制）がかかることは十分想定される

# 工務店の未来を支える 共創パートナーへ

情報・支援・提案で、工務店の成長をともに実現する



情報支援



施工・段取り  
サポート



商品提案・  
パッケージ化



勉強会・研修  
による支援

流通店・販売店として、**施工と提案を成立させるパートナー**に。

# 工務店が「必要としているもの」が変わってきている

## これまで求められていたもの

良い品質・安い価格の建材・設備

スムーズな納品・在庫確保

カタログ・技術情報の提供

配送・サポート・アフターフォロー対応



## これから求められるもの

施工支援・段取りサポート

情報支援（市況・規制・技術動向）

提案支援（商品企画・規格化協力）

研修・勉強会・人材育成支援

流通店・販売店にとっても「施工と提案を成立させるパートナー」になることが、次の成長戦略です。

# 流通店に求められる支援テーマ

## ① 情報支援

法改正・省エネ・断熱・GX ZEH・  
ストック市場・非住宅・AI/DXなど、  
工務店が押さえるべき情報をわかりやすく届ける

## ② 施工・段取り支援

人手不足・職人不足の中で施工体制・  
協力業者・現場対応をどう整えるかを  
一緒に考える

## ③ 商品提案・パッケージ化

省エネ・断熱・リフォーム・非住宅・  
レジリエンス・在宅介護対応など、  
提案しやすい商品・メニューづくりを  
支援

## ④ 勉強会・研修による支援

工務店の経営者・営業担当・現場担当に  
向けて、今後必要な知識や提案方法を  
学ぶ機会をつくる

# 「仕入先」から「共創パートナー」へ

## 情報共有の深化

市況変動、新技術、規制動向などをタイムリーに共有。「知っておくべき情報」を届ける情報パートナーになる。

## 施工・段取りサポート

「職人が足りない」「材料が急に必要」など、困りごとに即応できる体制を整える。頼れる存在になる。

## 共同研修・勉強会の実施

工務店スタッフの能力向上を支援する勉強会・研修を企画・提供。関係の深さが競合との差になる。

## 商品提案・規格化の協力

工務店の商品企画・仕様標準化に積極的に参加。「売る」だけでなく「一緒につくる」関係へ。