

## 令和6年新春レポート 〈2024年の展望と課題〉

### 〈2023年の総括〉

1

世界情勢が住宅価格に影響／災害に強い住宅を／三省合同補助金の効果は？／10月より、アスベスト事前調査本格化／インボイス制度、本格スタート

### 〈2024年の展望〉

2024年度の住宅着工数予測は？

7

省エネ性能表示ラベルの今後の影響は？

9

一次エネルギー計算、外皮計算、四号特例縮小、工務店はどのように対応していくのか？

10

# 〈2023年の総括〉

## 世界情勢が住宅価格に影響

昨年2023年は皆様にとってどのような1年でしたでしょうか？振り返ってみれば様々なことが起きた1年でした。初めに触れたいのが、今年も1年を通じて住宅価格の上昇基調が続いたことについてです。

その原因には様々な要因が挙げられますが、一昨年より続くロシアによるウクライナ侵攻による影響には触れざるをえないでしょう。ロシアとウクライナは穀物、石油、ガス、希少金属などの重要な輸出国。これらの国が紛争による生産低下や経済制裁を受けることで原油や燃料、原材料などの供給量が低下すれば、「仕入れ価格上昇」や供給網の混乱などにつながり、世界情勢に影響を与えてしまいます。

これに加えて、10月からはパレスチナ自治区のガザ地区を実効支配するハマスがイスラエルに対し大規模軍事作戦を実施しました。現在、イスラエルが地上部隊を投入し、同地に侵攻するなど、現時点で、今後の情勢の沈静化は見通せない状況にあります。同地は産油地帯ではありませんが、「中東」という大きなくくりで見た場合、紛争のエスカレートによって周辺の産油国を巻き込んだ地域紛争に発展する可能性も皆無とまでは言い切れません。戦闘の拡大を防ぐためにも一刻も早い事態の打開が望まれます。

年間を通じて円安傾向だったことも、建材や資材の輸入価格に影響を与えた要因ではないでしょうか。例えば、輸入木材の事業者からは「現地のドル価格で材の値段は減少したものの、円換算した場合、為替の影響で前期と同等かマイナスになった」との声も聞かれました。

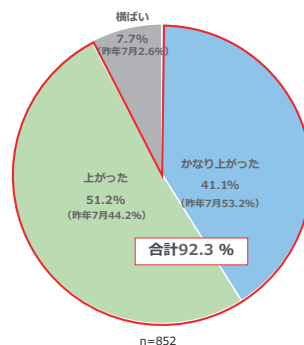
これらの流れを受け、建設職人を中心とする労働組合「全国建設労働組合総連合」が7月に発表した工務店アンケート調査では92.3%が1年前と比較して工事原価が「増加した」（「かなり上がった」41.1%+「上がった」51.2%）と回答しています。お客様に提示する見積価格についても95.6%が「影響が出ている」（「少し影響が出ている」48.4%、「大きな影響が出ている」47.2%）と回答。前述の要因が工事原価に波及したことが見て取れます。

そのためか、現在発表されている今年1～10

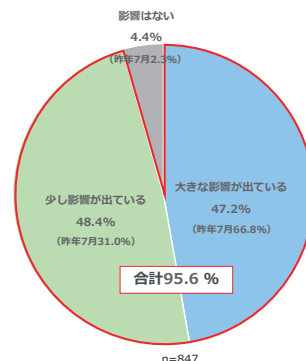
## 住宅の建材・設備の価格高騰の影響について

1年前（2022年4月）との比較

①工事原価の状況



②お客様に提示する見積価格への影響



出展：全建総連 第3回 住宅の建材・設備の価格高騰・納期遅延の影響に関する工務店アンケートより引用

月までの住宅着工戸数の累計を見ると68万8799戸と前年同期71万9908戸に比べ4.3%減。特に「持家」と「分譲戸建て」で減少傾向が継続しているのが気になるところです。「持家」は前年同期比で10.6%減の18万9532戸、「分譲戸建て」は6.3%減の11万3981戸となり、共に1年を通して減少が続きました。来年はこうした状況に明るい変化が訪れることを願うばかりです。

## 災害に強い住宅を

関東大震災から100年目となった昨年も国内外で様々な災害が発生しました。例えば5月に石川県能登地方で発生したマグニチュード6.5の地震。ここでは死者1人、重傷2人、軽傷46人、住家全壊30棟、半壊169棟、一部破損535棟の大きな被害が生じました。

同地震について調査した国土技術政策総合研究所（国研）と建築研究所の報告書をみると、そこでは「壁耐力」や「瓦屋根の緊結」の重要性について改めて取り上げています。このうち「壁耐力」について、木造建築物で倒壊等の被害が大きかったものは、店舗併用住宅などで1階の壁が少なかったもの、伝統的な構法による古い住宅で壁量不足のものであることなどを解説しています。

さらに今回、瓦屋根の被害は平部ではほとんどなかったと同報告書に記載しています。その理由として能登地方では古くから平部の瓦には葺き土

棟部の施工状況（珠州市正院町正院）



↑「2023(令和5)年5月5日石川県能登地方を震源とする地震による木造建築物、瓦屋根等の被災建築物調査報告」より転載

を使わず、緊結線などで全数留付ける工法であったことが考えられる理由として挙げています。

一方、棟部には被害がみられました。その原因として報告書では補強金物等がなく、緊結線で連結させて葺き土で固める工法が多く使われていたことなどを指摘。その上で瓦屋根が瓦屋根標準設計・施工ガイドライン（通称「ガイドライン工法」）に準じて施工された2棟は無被害だった点について言及しています。

比較的新しい住宅でも棟部がガイドライン工法で施工されていない住宅では被害が多く発生しているようです。建築基準法の告示基準（昭和46年建設省告示第109号）の改正により、昨年2022年の1月から軒、けらば、棟、平部全ての瓦が緊結対象となったことは記憶に新しいところ。工務店はこれらの法令を正しく認識するとともに既存住宅の耐震化などレジリエンス性能の強化に向け、お施主様の住まいの強度や剛性を確保する取り組みに挑むことが望まれているといえるのではないのでしょうか。

## 三省合同補助金の効果は？

2025年4月に迫る住宅の省エネ基準適合義務化に合わせた動きも見られました。まずは昨年11月に発表された「こどもエコすまい支援事業」。これは住宅の「省エネ基準」を一つ上回る「ZEHレベル」の省エネ性能を有する新築住宅を子育て世帯・若者夫婦世帯が取得する場合、戸当たり100万円を支援する制度です（この他、リフォームでの利用もできます）。同施策では増額分も含

こどもエコすまい支援事業は

9月28日に予算上限に到達

こどもエコすまい支援事業  
(受付終了)

100%

0%

100%

[補助金申請額の推移はこちら](#)

予算上限(100%)に達したため、  
交付申請(予約含む)の受付を  
終了しました。

2023年9月28日 予算上限(100%)到達

## 新築住宅

更新日：2023年10月10日

2023年04月※2	37,317戸	373億1,700万円
2023年5月	17,958戸	179億5,800万円
2023年6月	19,365戸	193億6,500万円
2023年7月	28,116戸	281億1,600万円
2023年8月	18,316戸	183億1,600万円
2023年9月	13,501戸	135億100万円
累計	134,573戸	1,345億7,300万円

※2023年3月31日（申請受付開始日）を含めて集計しています。

## Report

めて1709億3500万円という大型予算が組まれましたが、制度上の申請末日とされた12月31日を大幅に上回る9月29日には予算に対する申請額（予約を含む）が100%に達したことから受付を終了。このうち、1345億7300万円（約78.7%）が新築分として消化されていることから、住宅の省エネ性能向上に一定の役割を果たしたといっよいのではないのでしょうか。なお、同制度を利用した新築の交付申請戸数は13万4573戸となっています。

またこの他にも既存住宅の断熱性能を早期に高めるため、断熱窓への改修による速攻性の高いリフォームを推進する「先進的窓リノベ事業」と、家庭のエネルギー消費で大きな割合を占める給湯分野において高効率給湯器の導入を支援する「給湯省エネ事業」が用意され、それぞれ活用されました。

## 住宅に関わる制度変更も

ここでは2025年4月に控える住宅の省エネ基準適合義務化に向け、昨年行われた制度変更等について大まかに振り返ってみたいと思います。改めて「省エネ基準」とは建築物が備えるべき省エ

ネ性能の確保のために必要な構造と設備に関する基準のことで、「一次エネルギー消費量基準」と「外皮基準」から構成されています。省エネ性能の高い住宅では、暖冷房のエネルギー消費を抑えることや室温がほぼ均一で足元も冷たくない快適な居住空間の実現が期待できます。

もちろん、2025年4月以前であれば同基準に満たない建築物を新築することは適法の範囲。そのため、「予算も厳しいし、同基準に適合しなくてもいいや」と安易に考える方がいるかもしれません。しかし、その考え方は少々危険だといえるでしょう。

すでに昨年4月からは長期固定金利住宅ローンの【フラット35】を申請する際、省エネ基準に適合した住宅であることが融資を受ける際の要件として求められるように制度変更（新築のみ）となりました。何かと物価や金利の上昇に高い関心が集まっている昨今。今年も住宅ローンの利用に省エネ基準適合義務化が求められるようになるなど、省エネ基準適合義務化に向けた動きは着実に進んでいます。お施主様が安心して住まいを購入できる環境づくりのためにもこうした制度変更についてはしっかり理解しておく必要があります。

また、5月には国土交通省と経済産業省が主催

【外皮基準に係る評価ルート（住宅）】

評価方法	根拠	特徴	現在の適用範囲等の留意点、見直しの方向性（案）	
①	外皮面積を用いる	基準省令第1条第2号イ（1）	通常版	
②	外皮面積を用いない ※1	基準省令第1条第2号ただし書き	外皮面積の入力不要	省エネ基準への適合確認を前提とした安全側の評価 →外皮：仕様基準 × 一次エネ：計算ルートの開設に伴い、①に統合・廃止
③	フロア入力法 ※2	基準省令第1条第2号イ（2）	共同住宅における住戸形状の平均化・最不利益での計算	届出義務・説明義務制度等においてのみ使用可能（届出における活用実績は僅少） →外皮：仕様基準 × 一次エネ：計算ルートの開設に伴い、①に統合・廃止
④	モデル住宅法（簡易計算シート） ※1	基準省令第1条第2号イ（2）	モデル住宅に当てはめて手計算	届出義務・説明義務制度等においてのみ使用可能 →外皮：仕様基準 × 一次エネ：計算ルートの開設に伴い廃止
⑤	仕様基準	基準省令第1条第2号イ（3）	部位の仕様への適合	外皮：仕様基準 × 一次エネ：計算ルートを開設
⑥	誘導仕様基準	基準省令第10条第2号イ（2）	部位の仕様への適合	外皮：誘導仕様基準 × 一次エネ：計算ルートを開設
⑦	気候風土適応住宅（適用除外）	基準省令附則第2項	外皮基準は適用除外	—

※1：戸建て住宅に限る ※2：共同住宅に限る

【一次エネルギー消費量基準に係る評価ルート（住宅）】

評価方法	根拠	特徴	現在の適用範囲等の留意点、見直しの方向性（案）	
①	詳細入力画面	基準省令第1条第2号ロ（1）	通常版	—
②	簡易入力画面	基準省令第1条第2号ロ（1）	設備種類を限定	設備を限った確認は⑥仕様基準で対応可能であるため、WEBプログラムとしては①に統合・廃止。
③	特定建築主基準版	基準省令第8条ただし書き	床面積の入力不要	住宅TR報告における活用実績は僅少 →外皮：仕様基準 × 一次エネ：計算ルートの開設に伴い①に統合・廃止
④	気候風土適応住宅版	基準省令第1条第2号ロ（1）算出告示附則第2項	基準一次エネ算定に用いる外皮性能を当該住宅の外皮性能とする	外皮性能をデフォルト値での算定に変更 →通常版で対応可能となるため、①に統合・廃止
⑤	モデル住宅法（簡易計算シート） ※1	基準省令第1条第2号ロ（2）	モデル住宅に当てはめて手計算	届出義務・説明義務制度等において使用可能 →外皮：仕様基準 × 一次エネ：計算ルートの開設に伴い廃止
⑥	仕様基準	基準省令第1条第2号ロ（3）	設備の仕様への適合	—
⑦	誘導仕様基準	基準省令第10条第2号ロ（2）	設備の仕様への適合	—

※1：戸建て住宅に限る

## Report

する「建築物省エネ法に関する2省合同会議」で省エネ基準への適合性評価ルートの合理化を行う方針が示されました。これまで様々な適合性評価手法が整備されてきた省エネ基準。しかし、2025年から省エネ基準の適合義務対象が住宅にまで広がる事を受け、多数の評価ルートが混在する現状では、設計側・審査側ともに混乱が生じる可能性が見込まれます。

そこで同会議では住宅の省エネ基準への適合性の評価方法として、精緻な「標準計算」、簡易な「仕様基準（誘導仕様基準を含む）」の二本柱を軸にルートを再構成する方針を提示。現在利用されているモデル住宅法、フロア入力法、当該住宅の外皮面積を用いない外皮評価、エネルギー消費性能プログラムの特定建築主基準版、簡易入力画面については廃止する方針を示しました。詳細は前ページ下段の図をご確認下さい。

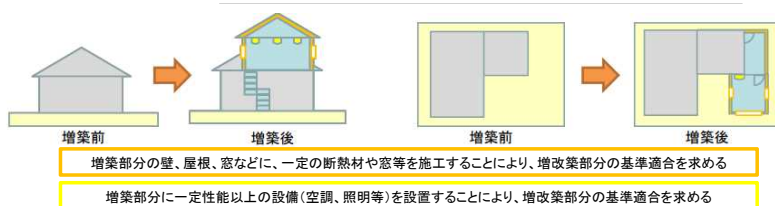
加えて、同会議では増改築時の省エネ基準への適合性評価についても見直し方針案が提示されました。現在、増改築を行う場合、省エネ基準適合の対象は「増改築後の建物全体」となっていますが、2025年の改正後は増改築部分のみを対象に省エネ基準の適合判定を行うことが決まっています。これを踏まえた上で、事務方は増改築における住宅の外皮・一次エネルギーの基準についてそれぞれ変更点を説明。仕様基準ルートを利用する場合、「外皮部分」では増改築した屋根・天井・外壁・

基礎壁、開口部、床の各部位で、「一次エネルギー」については増改築部分の各設備でそれぞれ仕様基準又は誘導仕様基準に適合することを求めるとしました（下図参照）。

一方、標準計算ルートを利用する際は、増改築部分のみでの性能計算を行わないことから、「外皮」については措置しない方針を示しました。また、「一次エネルギー」については「増改築後のBEIが1.0を超えないこと」を要件とします。先ほど「2025年以降は増改築部分のみで省エネ基準への適否を判断する」と紹介しましたが、「計算ルート」においては例外扱いとなる方針です。

この他、9月には建築物の販売・賃貸時に省エネ性能の表示を求める「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」に関する省令・告示が交付。2024年4月から、建築物の販売・賃貸を行う事業者は、新築建築物の販売・賃貸の際、告示で定める所定のラベルを用いて省エネ性能を表示することが求められることになりました。住宅の省エネ性能ラベル要素概要としては①エネルギー消費性能、②断熱性能、③目安光熱費、④自己評価・第三者評価、⑤建物名称、⑥再エネ設備あり/なし、⑦ZEH水準(エネルギー消費性能)、⑧ZEH(年間のエネルギー収支がゼロ以下かどうか)、⑨評価日—となっています。

なお、同制度は戸建て注文住宅などは対象とされていません。あくまで販売・賃貸事業者や仲介



今回示された増改築部分の見直し案

住宅			非住宅			
仕様ルート		既存部分	増改築部分	※仕様基準なし		
	外皮性能	—	—			
一次エネルギー消費性能	—	—	仕様基準or 誘導仕様基準			
計算ルート		既存部分	増改築部分	既存部分	増改築部分	
	外皮性能	—	(仕様ルートで確認) ※一次エネ算定に用いる外皮性能は既定値	外皮性能	/	
一次エネルギー消費性能	—	※一次エネ算定に用いる設備仕様は既定値	設備仕様は設計値 (BEIのみ)	一次エネルギー消費性能	—	設備仕様は設計値

※「—」：適合義務の対象外

※住宅のエネルギー消費性能計算プログラムは住宅の一部分のみを対象とした評価に対応していないため、計算プログラムにおいては、既存部分の外皮性能・設備仕様に既定値を用いて対応する。

## Report

事業者、賃貸管理事業者、設計者、設計者から委託を受けた事業者、評価事業者などが対象となっています。

この他にも直近の12月11日には「木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための必要な壁量等の基準の見直し（案）等の概要」が国土交通省より発表されました。これはその名の通り、木造建築物が省エネ化等に伴って重量化している状況を踏まえ、建築物の安全性の確保のために必要な壁量等の基準の見直しを行うものです。今後、建築基準法施行令及び所要の告示改正等を行い、2025年4月に施行する予定です。具体的には構造計算を行うものを除いた木造建築物（木造軸組構法、枠組壁工法）で階数2以下、延べ面積300㎡以下、高さ16m以下の全ての建築物に対し、必要な壁量等の基準を2025年4月に変更する内容となっています。

現在、国土交通省は現時点の壁量等の基準（案）について、任意のパブリックコメントを行い、広く意見を募集中です。また、制度の施行については猶予期間なども設けられているので、この機会にしっかり確認しておくことが望まれます。

意見募集について以下のサイトより意見提出が可能なのでご確認をお願い致します。

（上記国交省 HP 同内容）

<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=>

%20155230731&Mode=0



国土交通省 HP

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000166.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000166.html)



さて、省エネという観点で見た場合、再生可能エネルギーの普及に欠かせないのが太陽光発電システム。しかし、パネルの再利用・処理にかかる実効性ある方法はまだ完全には確立されているとは言えない現状があります。こうした中、2023年に環境省と経済産業省による検討会が複数回開催されたことは意義あることだったといえるのではないのでしょうか。

今後たとえ太陽光発電システムの設置を義務づけることがあったとしても、パネルなどの適正廃棄が義務づけられなければ新たな課題を引き起こすことは想像に難くありません。真のエコとは何か、本レポートでもその動向については引き続き注視していく所存です。

ここまでは主に省エネ関連の動きについて振り返ってみましたが、この他にも建設行政に動きがありました。この中には「民間工事も含めた受発注者間・元請下請間で締結される建設工事の請負契約等のあり方」、「CCUS レベル別年収」といった建設業における働き方の在り方について問う内容のものも多くみられました。

建設業では職人の高齢化が進む反面、若年の入職者が少ないことが国の資料など様々なデータによって示されているのはご承知の通り。そこでは「他産業と比較した際の給与面の見劣りや、休日が少ない、仕事がきついといった待遇面での理由が若年層に敬遠されている原因だ」という分析がなされています。

しかし、こうした仕事は本来物づくりの楽しさが味わえ、お施主様の幸せに直結することのできる、なくてはならない職業であることはまちがいありません。少子化が進む現在、今後ますます他産業との人材確保に向けた競争は激化すると予測されます。労働者から選んでもらえる建設業に向け、業界全体での取り組みが求められているといえるでしょう。

小規模の木造住宅・建築物の構造基準が見直されること

国土交通省

2023年10月改定版

設計者・施工者の皆様へ

### 2025年4月(予定)から 小規模の木造住宅・建築物の 構造基準が変わります

木造構造基準見直し **3**つのポイント

- 1** 小規模の木造住宅・建築物が対象です。
- 2** 壁・柱の構造基準（壁量・柱の小径）が見直されます。
- 3** 2025年4月に施行予定です。

※本リーフレットの内容は、令和4年10月28日に公表された「木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための必要な壁量等の基準（案）の概要」から変更されています。詳細な内容については、今後、国土交通省ホームページにおいて公表予定です。引き続き、告示令・告示等の検討を進め、パブリックコメント等の手続きを経た上で確定、公布の予定としています。

詳細は裏面をご覧ください

## 分野別でのレベル別年収の試算例

能力評価分野	レベル4 (中位～上位)	能力評価分野	レベル4 (中位～上位)
電気工事	6,250,000円～7,690,000円	型 枠	7,080,000円～8,630,000円
建設塗装	7,030,000円～8,580,000円	配 管	6,120,000円～7,540,000円
左 官	6,760,000円～8,250,000円	と び	6,970,000円～8,510,000円
機械土工	7,120,000円～8,900,000円	建築大工	6,940,000円～8,470,000円
鉄 筋	6,960,000円～8,490,000円	土 工	6,790,000円～8,490,000円

＜試算条件＞・CCUSレベル別年収は、令和4年度公共事業労務費調査の結果をもとに、CCUSの能力評価分野・レベル別に分析して作成  
 ・労務費調査においてレベル評価されていない標本点も経年数と資格を基にレベルを推定（レベル1相当：5年未満、レベル2相当：5年以上10年未満、レベル3相当：10年以上又は一級技能士、レベル4相当：登録基準技能者）  
 ・労務費調査の各レベルの標本において、「上位」の値は上位15%程度、「中位」の値は平均、「下位」の値は下位15%程度の全国の年収相当として作成（必ずしも「上位」が都市部、「下位」が地方の年収相当を表すものではない）  
 ・「分野別でのレベル別年収の試算例」では、最新の国勢調査における技能者数が多い10分野を記載

## 2023年10月より、 アスベスト事前調査本格化

この他、「空家等対策特別措置法改正」、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会によるとりまとめ案発表」もトピックとして挙げられますが、本レポートで特に注目したいのが、「有資格者によるアスベストの事前調査・分析義務化」です。これは大気汚染防止法改正に伴い、2023年10月1日以降に着工される建築物（建築設備を含む）の解体・改修工事から、アスベストの有無の調査を有資格者が行うことが義務付けられたものです。事前調査を行うことができる資格は以下の4つ、①特定建築物石綿含有建材調査者、②一般建築物石綿含有建材調査者、③一戸建て等石綿含有建材調査者、④2023年9月30日以前に（一社）日本アスベスト調査診断協会に登録され、事前調査を行う時点においても引き続き登録されている者——となっています。

ここで改めて、改修工事や解体工事などにおける大前提となる事項を確認しておきましょう。まず、事前調査は工事の規模にかかわらず、全ての工事が対象となります。加えて、工事対象となる全ての範囲について事前調査を行う必要があります。また、書面調査及び現地での目視調査で石綿含有の有無が把握できない場合、石綿含有ありとみなすと、可能性がある措置のうち最も厳しい措置を講じなければならないのがルールです。

このようにリフォーム工事などにおいて、事前調査は必ず実施することが求められます。制度はすでに開始されていますが、この機会に改めて事前調査の必須事項などを確認しておきましょう。

## インボイス制度、本格スタート

最後に今年10月にスタートしたインボイス制度を巡って対応に苦慮した方も多かったのではないのでしょうか。インボイス制度とは、消費税の軽減税率が導入されたことに伴い、「適格請求書」を発行・保存することで正確な仕入税額控除ができるようになる制度のこと。

現在、事業者には消費税の課税対象となる「課税事業者」と課税対象にならない「免税事業者」の二区分があります。ただ、適格請求書を発行するためには、例え売り上げが1000万円以下の事業者であっても消費税の申告が義務付けられる課税事業者に登録してから、税務署に「適格請求書発行事業者」の登録申請書を提出しなければなりません。

例えば、建設業の工事ではまだ免税事業者を続けている一人親方などが発注先の大きな比率を占めることもあるでしょう。免税事業者を続ける場合、これまで通りその事業者には消費税の納付義務は課されません。その一方で、発注など取引する側の課税事業者は仕入税額控除ができなくなるため、自社の税負担増に繋がるケースが考えられます。加えて免税事業者においてはこうした税負担増を嫌う課税事業者から取引を見直されるケースが発生する恐れもあります。

激変緩和の観点から、免税事業者等からの仕入れについても、インボイス制度実施後6年間は仕入税額相当額の一定割合を控除可能な経過措置が設けられていますが、免税事業者はこの間に課税事業者への転換の要否を見極めながら対応を検討する必要があります。

# 〈2024年の展望〉

少子高齢化や人口減少に伴う国内需要の減少、労働力不足等の厳しい状況が続く昨今。また物価高騰を受け、資材価格や住宅価格、自動車の燃料費上昇に頭を悩ませている工務店もいらっしゃるでしょう。こうした中、これからも地域に根差す工務店が大手住宅業者との競争に勝ち、これからも生き残っていくためには有用な情報をどれ

だけ事前に仕入れ、対策をとることができるかにかかっているといても過言ではありません。

そこでここからは「2024年の展望」と題しまして、キーになりそうな事項をいくつか取り上げてみました。皆様の経営の際に何らかのヒントにつながれば幸いです。

それでは早速、見ていきましょう。

## 2024年の住宅着工戸数はどうなるのか

始めに取り上げたいのが、新設住宅着工戸数の話題です。2024年の住宅の新設着工戸数の予想は難しいのですが、現時点で予測される増減の要因はそれぞれ以下のとおりです。

新設住宅着工戸数の増加要因としては、住宅の省エネ化や耐震化に対する政策的な支援、補助の存在が挙げられます。中でも昨年11月に発表された2023年度補正予算案「住宅省エネ2024キャンペーン」の存在は、これから住宅を購入しようとする人にとって心強い支えになるものと思われます。同キャンペーンで発表された事業は「子育て

エコホーム支援事業」、 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>加速化支援事業」、 「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」、 「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」 —の4つ。

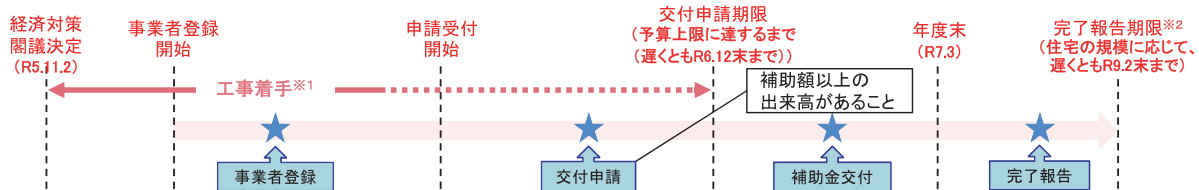
特に「子育てエコホーム支援事業」は新築の場合、18歳未満の子どもを持つ「子育て世帯」や夫婦のいずれかが39歳以下なら該当する「若者夫婦世帯」が、「長期優良住宅」では100万円、「ZEH住宅」では80万円の補助が受けられる制度です。前年度の補正予算で措置された「こども

### 子育てエコホーム支援事業の概要

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築		住宅のリフォーム*1	
対象住宅	補助額	対象工事	補助額
<b>①長期優良住宅</b> <b>②ZEH住宅</b> (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。	①100万円/戸 ②80万円/戸 ただし、以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (i) 市街化調整区域 (ii) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)	① 住宅の省エネ改修  ② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限る。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額※ ・子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限30万円/戸 ・その他の世帯: 上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限45万円/戸 ・その他の世帯: 上限30万円/戸



※1 新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

\*1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省) (\*2)において「3省連携事業」という。)とのワンストップ対応を実施

\*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする



## Report

エコすまい支援事業」では予算に対する申請額（予約を含む）が早期に100%に達したことから受付を終了するなど、住宅の省エネ化に大きな役割を果たしました。そのため、「子育てエコホーム支援事業」につきましても、同様の効果が期待されています。予算総額も増え、先代の「こどもエコすまい支援事業」が計1709億3500万円だったのに対し、「子育てエコホーム支援事業」では2023年度補正予算案だけで2100億円を措置する予定です。

なお、本事業の参加にあたって住宅事業者は、所定の手続きにより「補助事業者」としての登録を行わなければなりません。加えて事業者登録後に交付申請する建築工事またはリフォーム工事が補助の対象となります。

事業者登録期間は2024年1月中旬から遅くとも同年12月31日まで。登録は事業者単位で行うとしています。この他、先代の「こどもエコすまい支援事業」を含む「住宅省エネ2023キャンペーン」ですでに事業者登録を受けている場合、本事業の事業者登録の希望を有することを表明したものとみなされ、通常より簡易に登録ができる予定となっていますのでこうした制度を利用したお施主様への提案を行うことが期待されます。また着工とは少し話題がそれますが、これらの事業は新築に限らずリフォームの分野でも補助を行っており、住宅の省エネ化に向けた効果が期待

されていますので、こちらも併せてご確認頂ければと思います。

さて、ここまでは住宅着工が増加する要因についてみてまいりましたが、一方の減少要因としてはどのようなものがあるのでしょうか。はじめに収束傾向にあるとはいえ、やはり新型コロナウイルス感染症の拡大による経済活動の低迷については引き続き触れざるをえません。加えてロシアのウクライナ侵攻などに伴う建築資材の物価上昇や不足を受けた消費者心理の悪化も懸念されるようです。

制度的要因としては、この1月に施行された住宅ローン減税における省エネ基準適合必須要件化の影響も気になる所です。改めて「住宅ローン減税」とは、住宅ローンを借り入れて住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、年末のローン残高の0.7%を所得税（一部、翌年の住民税）から最大13年間控除する制度。これが2024年1月以降に建築確認を受けた新築で同減税を受ける場合、最低でも省エネ基準に満たなければその恩恵を受けられなくなったのです。住宅ローン控除の借入限度額も変更。2023年末までは「長期優良・低炭素住宅」で5000万円だった借入限度額が4500万円になっています。以下、「ZEH水準省エネ住宅」で同じく4500万円から3500万円、一般の省エネ基準適合住宅は4000万円から3000万円に減額、「省エネ基準に適合しない住宅」は3000万円か

			<入居年>			
			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%						
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、2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】（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

## Report

ら0円となりました。ただ、単年ごとの措置ではあるものの「子育て・若年夫婦」に限り「省エネ基準に適合しない住宅」以外の住宅では昨年の基準が維持される見込みです。

さらに大きな流れとして、住宅購入者の高齢化や少子化による需要の減少傾向も見られます。実際、12月27日に国土交通省が発表した新設住宅着工戸数をみますと、持家は24カ月連続、分譲一戸建住宅は13カ月連続で対前年同月比の減少が続いています。本年もこうした傾向が今後も続いてしまうのか、その動向が注視されるどころです。

この他、波乱要因として触れておきたいものもいくつかあります。その一つが為替の動向。仮に今年も円安基調が続くのであれば輸入資材や原油などの資源コストが上昇し、建設コストも上昇することが予測されます。反対に円高傾向に転じるのであれば、価格高騰が続く住宅の建設費用に一定の歯止めが見られるかもしれません。

日本銀行の金融政策も気になる所です。2023年度中に短期金利（誘導目標金利）の引き上げは行われませんでした。仮にこうした政策が打ち出された場合、住宅ローン価格も何かしらの影響を受けることが予測されるといえるでしょう。また同じ「住宅ローン」を巡る話題として押さえておきたいトレンドが、米国の30年物住宅ローン（固定金利型）の平均金利の話題です。同国で

は住宅購入にあたっては「30年固定」のローンを組むことが一般的。現在、住宅を購入したい潜在需要は多いといわれていますが、米連邦住宅貸付抵当公社（フレディマック）が発表した30年物住宅ローン（固定金利型）の平均金利は6%後半から7%中盤で推移しています。このように高止まりしている同国の金利がネックとなっており、着工戸数に影響を与えているようです。

この米国の住宅ローン金利は、同国の長期金利と連動するものといわれています。その長期金利は米連邦準備制度理事会（FRB）の金融政策や米国の景気動向に左右される性質を持っています。そのため、仮に今後米国が金利の引き下げ方針を示した場合、同国の住宅ローン金利も低下することが予測されるのです。

仮にこのような状況が訪れた場合、米国のその旺盛な住宅需要をみとすため、世界的に木材をはじめとする建設資材の引き合いが高まることが予測されます。その際は当然、日本の市場にも影響が及ぶ可能性は否定できません。また、本年11月には米国大統領選挙が予定されています。これらのことから、今年は政治的な「動き」がみられそうな年といえるでしょう。

こうした動きも留意しながら、年間の着工戸数についてはその動向について注視していきたいと思えます。

## 省エネ性能表示ラベルの今後の影響は？

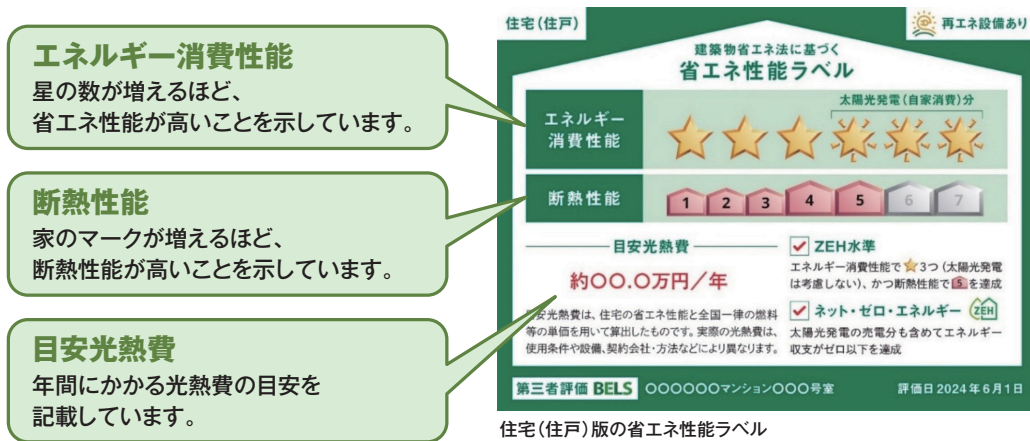
2023年4月から、建築物の販売・賃貸事業者は、建築物の省エネ性能を広告などに表示することが求められるようになります。これは「建築物省エネ法」に基づく制度で、消費者が建築物を選ぶ際、省エネ性能を見て比較できるようにするためのもの。この制度は、消費者の省エネ意識を高め、省エネ性能の高い建築物を市場に広めることを目的としています。具体的には、2024年4月1日以降に建築確認申請された新築建築物や、その後に再販売・再賃貸される建築物が対象で、建物の種類としては分譲一戸建て・分譲マンション・賃貸住宅・買取再販住宅などが当てはまります。

事業者等は省エネ性能の表示に告示で決められたラベルを使う必要があります。その省エネ性

能表示制度の発行物は、全2種類。①省エネ性能ラベル・②エネルギー消費性能の評価書——のセットです。省エネ性能ラベルとエネルギー消費性能の評価書には、①自己評価、②第三者評価——の2つの発行方法が用意されています。自己評価とは、販売・賃貸事業者が自ら、国が指定するWEBプログラム、もしくは仕様基準に沿って、建築物の省エネ性能の評価を行うことを指します。一方、第三者の評価機関に依頼し、建築物の省エネ性能を評価することを指します。第三者評価制度のBELS（ベルス）では、ラベルや評価書にBELSマークを表示できます。

ラベルにつきましては次のページに掲載しましたので、こちらをご参照ください。

## Report



**エネルギー消費性能**  
星の数が増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。

**断熱性能**  
家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

**目安光熱費**  
年間にかかる光熱費の目安を記載しています。

⚠ ラベルの発行方法や表示にあたっての注意事項はこちら→

省エネ性能表示

🔍 検索



## 一次エネルギー計算、外皮計算、四号特例縮小…。 工務店はどのように対応していくのか？

さて、住宅の2025年省エネ基準適合義務化まで残り1年と3カ月まで迫りました。改めて省エネ基準とは建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなるもの。具体的には住宅性能表示制度における「断熱等性能等級4以上」かつ「一次エネルギー消費量等級4以上」の住宅をつくることが求められます。

中には「新築を手掛けているけど、省エネ基準の設計・施工について適合しているか確認をしたことがなく、やり方もわからない」という工務店もいらっしゃるかもしれません。しかし、そうした工務店でも、あきらめるのはまだ早いといえそうです。改めて省エネ基準の適否を判定する方法は大別すると2つあります。1つ目は壁や天井、床、窓、設備であらかじめ決まった仕様から使う製品を選択する「仕様基準」。もう一つが住まい全体の省エネ性能を計算することで仕様を決める「性能基準」です。

住宅の細かな性能を知るためには、「性能基準」に則った適否を行うことをお勧めしたいところではありますが、手間がかかることも確か。一方、仕様基準では与えられた候補の中から部材を選択すれば、省エネ基準の適合確認が可能となる仕組みです。現時点で省エネ計算を行ったことがないという工務店が仮にいらっしゃいましたら、まず

は仕様基準から取り組んでみるのが良いかもしれません。また、省エネ計算を代行してくれる事業者もあります。こうした外注先の利用も併せて考えてみることも一つの対処法といえるのではないのでしょうか。

ただ、仮に2025年の省エネ基準適合義務化は問題なくクリアできたとしても、遅くとも2030年度には省エネ基準がZEH基準（断熱等性能等級5以上）、かつ「一次エネルギー消費量等級6」に引き上げられることが決まっています。一歩進んだ住まいづくりを行うため、将来も見通した住まいづくりに向けて準備を行うことが重要だといえそうです。

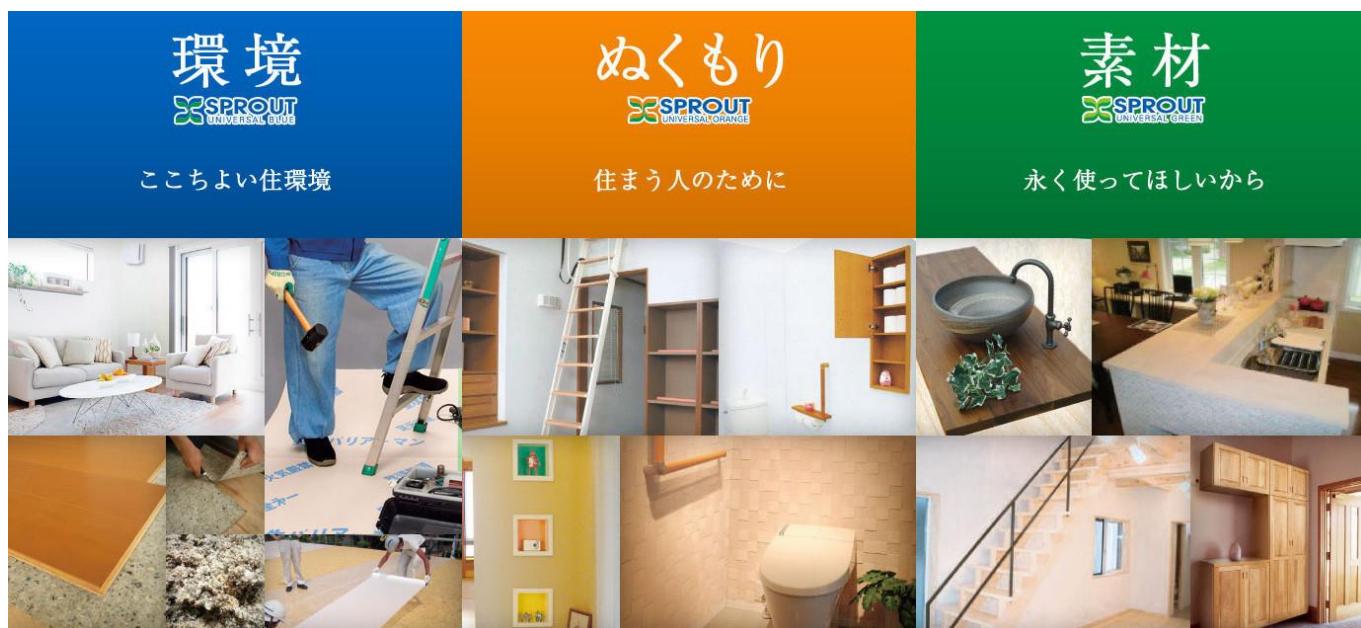
また、建築基準法の改正を受け、同じく2025年4月より「4号特例の縮小」がはじまります。今回の改正では「4号建築物」という呼称はなくなり、それぞれ「新2号建築物」と「新3号建築物」に分類されます。改正後は1階建てでかつ延べ面積200㎡以下のものが「新3号建築物」となり、これに該当する建築物のみが建築確認審査省略の対象となります。

これ以外の建物では確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要になるので、しっかり内容を把握しておく必要があります。また、大掛かりなリフォーム等は計画内容により、「建築確認申請」の手続きが必要となりますので情報収集に務めてください。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド  
環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”  
天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”  
企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを  
バックアップします。



[www.sprout-univ.com](http://www.sprout-univ.com)



[www.relaxsingwood.com](http://www.relaxsingwood.com)

リラクシングウッド  
抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウイルスガードコート シリーズ

