

令和7年新春レポート 〈2025年の展望と課題〉

〈2024年の総括〉

鍵は住まい手の意識向上 1

①住まいの耐震化を推進

②住まいの断熱化は「省エネ」と「健康」の両輪で推進

付加価値を提供することで競争力を高める 4

〈2025年の展望〉

新たな省エネ施策、前回の制度との違いは？ 6

改正まで3カ月 提出図書等の最終確認を 8

「大規模修繕・大規模模様替え」の必要書類を把握しよう 9

〈2024年の総括〉

鍵は住まい手の意識向上

①住まいの耐震化を推進

昨年2024年は皆様にとってどのような1年でしたでしょうか？ 昨年1年を少し振り返ってみたいと思います。思い起こせば、昨年も様々な出来事がありました。

初めに触れたいのが、昨年1月1日に発生した「令和6年能登半島地震」。同地震では石川県志賀町香能で震度7の揺れを観測したほか、新潟県や富山県、福井県などでも住宅をはじめとする様々な被害が確認されました。

国土交通省国土技術政策総合研究所（国総研）・国立研究開発法人建築研究所（建研）の中間とりまとめが昨年11月に発表されましたが、木造建築物の「倒壊・崩壊」被害割合は、新耐震基準導入以前（1981年5月以前）は「19.4%」（3408棟のうち662棟）、新耐震基準導入以降では、2000年の接合部等の基準の明確化以前（1981年6月

～2000年5月）は「5.4%」（893棟のうち48棟）、2000年6月以降は「0.7%」（608棟のうち4棟）と公表。能登半島地震は2016年熊本地震の調査結果と同様の傾向を示していました。

また、国土交通省が発表した「都道府県別の住宅の耐震化率」によると、推計方法が統一されていませんが、90%を超えているのは北海道、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、兵庫県、沖縄県の10都道府県。石川県は平成30年時点で82%、新潟県が令和2年度時点で85%、富山県が平成30年度時点で80%でした。そして、各市町の耐震改修促進計画によると、輪島市で45%（令和元年）、穴水町で48%（令和元年）、珠洲市で51%（平成30年度）。国土交通省推計の平成30年の全国の住宅の耐震化率（87%）に比べても低く、耐震化が進んでいなかったことが木造建築物の被害拡大につながったものと考えられています。

その要因としては、住まい手の動機不足や資金

都道府県別の住宅の耐震化率

都道府県名	耐震化率		目標		都道府県名	耐震化率		目標	
	現状値	時点	目標値	時点		現状値	時点	目標値	時点
1 北海道	90.6%	R2年度	95%/おおむね解消	R7年度/R12年度	25 滋賀県	86.1%	H30年度	95%	R7年度
2 青森県	83.2%	H30年	おおむね解消	R12年	26 京都府	88.0%	R2年	95%	R7年度
3 岩手県	83.4%	H30年	90%	R7年度	27 大阪府	88.7%	R2年	95%	R7年
4 宮城県	92%	H30年	95%	R7年度	28 兵庫県	90.1%	H30年度	97%	R7年度
5 秋田県	84.8%	R2年度	95%	R7年度	29 奈良県	86.9%	R2年	95%	R7年度
6 山形県	83.3%	H30年度	90%	R12年度	30 和歌山県	83%	R2年度	おおむね解消	R7年度
7 福島県	87.1%	H30年	95%/おおむね解消	R7年度/R12年度	31 鳥取県	85%	R2年度	92%	R7年度
8 茨城県	91.5%	R3年	おおむね解消	R12年度	32 島根県	70%	H27年度	90%	R7年度
9 栃木県	89%	R2年度	95%	R7年度	33 岡山県	82%	R1年度	95%/おおむね解消	R7年度/R12年度
10 群馬県	86.7%	R1年度	95%	R7年度	34 広島県	84.5%	R2年度	92%/100%	R7年度/R17年度
11 埼玉県	93.2%	R1年度	95%	R7年度	35 山口県	81.2%	H30年度	90%	R7年度
12 千葉県	92%	H30年度	95%	R7年度	36 徳島県	81.9%	H30年	地震発生時の「死者ゼロ」	
13 東京都	92.0%	R1年度	おおむね解消	R7年度	37 香川県	82%	H30年	91%	R7年度
14 神奈川県	94%	R2年度	おおむね解消	R12年度	38 愛媛県	81.3%	H30年度央	90%/95%	R7年度/R12年度
15 新潟県	85%	R2年度	93%	R7年度	39 高知県	86%	R2年度	93%	R7年度
16 富山県	80%	H30年度	90%	R7年度	40 福岡県	89.6%	H30年	おおむね解消	R12年
17 石川県	82%	H30年	95%	R7年度	41 佐賀県	74.0%	H25年度	おおむね解消	R7年度
18 福井県	83.1%	R2年度	90%	R7年度	42 長崎県	86%	R2年	95%	R7年度
19 山梨県	87.3%	R2年度	95%	R7年度	43 熊本県	89.1%	R3年度	おおむね解消	R7年度
20 長野県	82.5%	H30年	92%	R7年	44 大分県	84%	H30年度	92%	R7年度
21 岐阜県	83%	H30年	95%	R7年	45 宮崎県	84.0%	R2年度	90%	R7年度
22 静岡県	89.3%	H30年	95%	R7年度	46 鹿児島県	82.3%	H30年	おおむね解消	R12年
23 愛知県	91.2%	R2年度	95%/おおむね解消	R7年度/R12年度	47 沖縄県	91.0%	H30年度	おおむね解消	R12年度
24 三重県	86.1%	R2年度	89%以上	R7年度	全国	87%	H30年	おおむね解消	R12年

※都道府県の耐震化率・目標については、R6年1月時点で各都道府県のHPで公表されている耐震改修促進計画等をもとに、国土交通省で整理。

※全国の耐震化率については、総務省「住宅・土地統計調査（H30年）」をもとに、国土交通省で推計。

※年度、年度末の表記や小数点以下の表示の有無は、各計画の記載方法に準拠。（「約」との記載は省略）

力不足などが考えられるでしょう。しかし、住まいの耐震化は、住まい手の意識向上が鍵となります。

現在、建築基準法は地震時に「住まい手の命を守る」という目的を持っています。従って、震災後であっても住み続けられるとは規定していません。そのため命を守ることができれば目的達成となり、震災で住み続けられるかどうかは問題にしていません。しかし、住まい手の多くは建築基準（耐震等級1）を満たしていれば大地震が来ても住み続けられるとイメージしてしまいます。そこに、住まい手と建築家との間での意識・認識のずれが解消されない課題があります。

「震災後も住み続けるにはどうすればいいか」と聞かれたら、耐震等級3（住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準にて規定：建築基準法の1.5倍の耐震性）にすれば大地震が発生しても住み続けられる可能性が高まることを伝えるなど、意識・認識のずれを正し、建築家とお施主様が同じ土俵で住宅の構造等について話し合えるよう、一般のお施主様が理解できる言葉できちんと説明する必要があります。

建築基準法は、あくまで「最低の基準を定めたもの」。お施主様の命を守るために同基準を満たすことで満足するのではなく、さらなる耐震性能を考慮した住まいづくりを行いたいところです。

こうした中、国土交通省は「木造住宅の安全確保方策マニュアル」を発表しました。これは居住者の命を守る観点から、基本原則とする住宅の耐震化をさらに進める他、やむを得ず本格的な耐震改修等を行うことができない場合でも、地震のリスクを低減する方策を含めて普及することを目的としたものです。

同マニュアルは、①住宅の耐震化の促進、②地震からのリスクを低減するための方策、③日頃からの災害への備え——の3編から構成。このうち、①では住宅耐震化の支援制度の概要などについても記述されています。

工務店は、住宅の耐震化の必要性をお施主様に理解してもらい、意識の向上を図ってほしいです。今後も住まい手の安心・安全な住まいづくりを期待したいと思います。

【木造住宅の安全確保方策マニュアル】



②住まいの断熱化は「省エネ」と「健康」の両輪で推進

これまで住まいは「快適」を追及してきました。そして、住まいの冬季室温の低さを理由としたヒートショックの問題は、最近では世間一般的にも認知されてきたと思います。

しかし、交通事故死は年々減少している一方、家庭内事故死、特に浴槽内溺死は年々増加傾向にあります。厚生労働省人口動態統計によると、2020年の「浴槽内での溺死」は5004人。そのうち4669人が65歳以上です。一方、警視庁交通事故死統計によると、同年の「交通事故死」は2839人。つまり、入浴中溺死者数は交通事故死者数の1.8倍となっています。

そのため、最近の住まいづくりでは、住まい手の「健康」について考えることが重要なテーマとして求められています。

こうした中、国土交通省が支援を行う、建築学と医学の学識者が連携して調査・分析を行うスマートウェルネス住宅等推進調査委員会の伊香賀俊治名誉教授（慶應義塾大学）は、住まいと健康についてこれまでに様々な医学的エビデンスを発表してきました。例えば、「WHO勧告冬季室温18℃以上を満たす住宅は全国で1割のみ」、「温暖地、低所得、独居、こたつ利用者宅は低温傾向」、「断熱改修で血圧が有意に低下」、「高血圧ハイリスク者ほど断熱改修の効果大」、「室温が不安定な住宅で血圧の日内・日間変動大」、「室温18℃未満で血中脂質の基準値超が有意に多い」、「室温18℃未満で心電図異常所見が有意に多い」といった知見です。

そして、伊香賀教授はこれらの医学的エビデンスを踏まえ、これまで「生活習慣病」として広く認識されてきた高血圧や循環器疾患が、『生活環境病』でもあるという新たな枠組みを提案しています。従来、食生活、身体活動、飲酒、喫煙、休養、それらを改善することで、高血圧・循環器疾患を予防していこうと対策がこれまで進められてきました。伊香賀教授はこれに加え、住宅の断熱性能、不適切な暖房使用を改善することも、高血圧・循環器疾患の予防に寄与し、『生活環境病』の予防ができるとしています。

一方、パナソニック㈱は「2023年自宅の断熱性と冬の睡眠に関する実態調査」と47都道府県の「平均寝室室温」を独自調査しています。

実態調査では、まず「年末年始など帰省した際

Report

に、実家が寒いと感じたことがありますか？」という質問では、「頻繁にある」(38%)、「たまにある」(39%)と約8割が実家の寒さを感じていることがわかりました。さらに、寒さが原因で帰省を控えることがあるかについては、26%が「ある」と回答し、4人に1人が寒さが原因で実家への帰省を控えている結果となりました。こうした実家が寒い状況については、「改善してほしい」・「気にしない」の意見が二分するものの、50%が実家の寒さについて「改善してほしい」と感じていることもわかりました。また、冬の家の中の寒さについては睡眠時の寝室にも注目し、睡眠時のエアコン使用についてたずねたところ、60%が「使用していない」と回答しています。

続いて、冬の睡眠時エアコンを使用していない、パナソニック「エオリアアプリ」に接続したエオリアユーザーの利用データをもとに、47都道府県の「平均寝室室温」を調査。睡眠時の寝室室温が最も高かったのは沖縄県で20.1℃という結果になりました。2位は北海道で18.2℃。睡眠時に室温がWHO推奨の18℃以上に保たれているのは沖縄県・北海道のみで、残りの45都府県はすべて18℃未満でした。

これらの調査からも分かるように、工務店は地域住民に住まいの室温が住まい手の「健康」に影響を及ぼすことを、さらに周知させる必要があるといえます。

そして、住まいの断熱化を推進する上で、鍵になるのはやはり住まい手の意識向上です。「省エネ」による光熱費削減などの経済的効果と暖かい

住まいで暮らすことで「健康」になることを上手く活用して意識の向上につなげていきましょう。

最近では(株)LIXILが近畿大学の藤田浩司准教授と共同で「住宅内温熱環境に基づく居住者の医療費・薬剤費の研究」の論文を発表しました。同研究においてシミュレーションの条件は、50歳夫婦と18歳と15歳の子供が居住する家族を想定。論文では、窓改修前後における30年間の「薬剤費」、「医療費」、「暖冷房費」、およびそれらの削減額を示しています。

この結果、戸建て住宅の窓改修による「暖冷房費」削減効果は約73万円/世帯・30年、「医療費」削減効果は約25万円/世帯・30年、「薬剤費」削減額は約5万円/世帯・30年となり、合計で約103万円/世帯・30年の経済的効果となりました。

また、集合住宅の窓改修による「暖冷房費」削減効果は約33万円/世帯・30年、「医療費」削減効果は約15万円/世帯・30年、「薬剤費」削減額は約4万円/世帯・30年となり、合計で約52万円/世帯・30年の経済的効果でした。

これまで窓改修の経済的効果は「暖冷房費」の削減のみで評価されていましたが、健康コスト削減（「医療費」と「薬剤費」）を含めることで、約1.41～1.61倍の経済的効果が見込まれることがわかりました。

住宅の断熱化は省エネだけでなく、住民の健康面にもつながります。住まいの断熱化は「省エネ」と「健康」の両輪で、さらに推進していく必要があるでしょう。

冬の平均寝室室温（睡眠中）ランキング

	都道府県	寝室室温
1位	沖縄県	20.1℃
2位	北海道	18.2℃
3位	鹿児島県	16.1℃
4位	東京都	15.7℃
5位	宮崎県	15.4℃
6位	神奈川県	15.4℃
7位	福岡県	15.3℃
8位	長崎県	15.2℃
9位	高知県	15.2℃
10位	大分県	15.1℃
11位	熊本県	15.0℃
12位	大阪府	15.0℃
13位	千葉県	14.9℃
14位	佐賀県	14.9℃
15位	静岡県	14.7℃
16位	愛媛県	14.6℃
17位	香川県	14.6℃
18位	埼玉県	14.5℃
19位	徳島県	14.4℃
20位	愛知県	14.4℃
21位	青森県	14.4℃
22位	兵庫県	14.3℃
23位	山口県	14.2℃
24位	京都府	14.1℃

	都道府県	寝室室温
25位	富山県	14.1℃
26位	和歌山県	14.0℃
27位	広島県	14.0℃
28位	岩手県	13.9℃
29位	奈良県	13.9℃
30位	秋田県	13.9℃
31位	三重県	13.8℃
32位	茨城県	13.8℃
33位	島根県	13.8℃
34位	滋賀県	13.7℃
35位	群馬県	13.7℃
36位	岡山県	13.6℃
37位	石川県	13.6℃
38位	岐阜県	13.5℃
39位	宮城県	13.4℃
40位	新潟県	13.2℃
41位	福井県	13.1℃
42位	福島県	13.1℃
43位	栃木県	13.0℃
44位	長野県	13.0℃
45位	鳥取県	12.9℃
46位	山梨県	12.5℃
47位	山形県	12.4℃

パナソニック「エオリアアプリ」調べ

付加価値を提供することで競争力を高める

次に新設住宅着工数ですが、現在大局的には減少傾向にあります。その原因には様々な要因が挙げられますが、昨年も一年を通じて住宅価格の上昇傾向が続きました。年始はウクライナ情勢に関わる資材価格の高騰を消費者は気にしていましたが、資材価格の高騰はある程度高止まりした印象です。ただ、これに加えて今度は足元の物価上昇も消費マインドに影響を与えています。

4月以降は働き方改革関連法案の改正や歴史的な円安、7月には金利引き上げの決定がありました。そして、輸送コスト・人件費・資材価格・地価などの上昇により、工務店にとっても社会的情勢を踏まえた上で今後を生き残るためにも、自社の住宅商品に適切な価格転嫁を行うことが求められました。

こうした事態を打開するためにも丁寧な説明と柔軟な姿勢で、お施主様との信頼関係を築くことが何よりも重要なことといえます。住宅の建設費価格上昇はお施主様にとっても工務店にとっても苦しいことですが、社会的な動きから避けようがありません。そのため、工務店としては建築コスト高騰を一時的な問題とせず、長期的な視点で考えるべきです。避けようがない価格上昇に抵抗するよりも、工務店は自社のブランドを再構築し、顧客に付加価値を提供することで競争力を高めてほしいと思います。

新設住宅着工・リフォームの推移

	新設 住宅着工	新設 木造一戸建
2022年1～6月上期計	41万8559戸	17万9168戸
2023年1～6月上期計	40万9549戸	16万5330戸
2024年1～6月上期計	39万1089戸	15万1310戸

	リフォーム 受注件数	リフォーム 受注高
2022年1～6月上期計	477万0946件	5兆5576億円
2023年1～6月上期計	542万8304件	6兆3857億円
2024年1～6月上期計	435万9566件	6兆9335億円

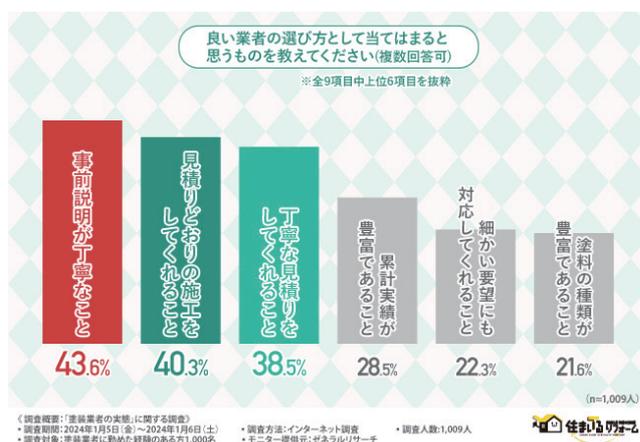
※国土交通省「建築着工統計調査報告」・「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」より作成

付加価値として求められるのが、『アフターサービス』や『保証サービス』などです。

住宅購入検討者と住宅メーカーのマッチングプラットフォーム「auka」(アウカ)を運営するギバーテイクオール㈱の「aukaの相談フォームにおいてエンドユーザーの家づくりに関する意向アンケート調査」によると、「住宅メーカー選びで大切なことは？」(複数回答)という質問で、最も多くの人を選択した回答は「アフターサポートが徹底している」(61.03%)でした。全体の6割以上もの人が家を建てた後のことを重視し、住宅メーカーを検討していることがわかりました。続いて、「職人の技術・施工能力が高い」(43.82%)、「家事や子育てしやすい家づくりが得意」(41.94%)、「自由設計ができる・プラン提案力が強い」(37.59%)、「土地・不動産の提案力が高い」(27.60%)、「建築実績が豊富」(19.09%)の順でした。

「設計士や建築家と話ができる」(14.84%)や「社風・雰囲気アットホームな会社」(4.65%)を選択した人、「まだ考えていない」人の割合は少なく、「営業担当との相性が大事」、「高級感がありブランド力が高い」を選択した人はいませんでした。同社は「今回の調査では、住宅メーカーを選ぶ際に『どんなイメージの会社か』、『どんなスタッフと家づくりを進められるか』ということよりも、『建築の技術』や『アフターサポート』といった家の品質面に重点を置いている人が多いことが明らかになった」としています。

また、外装塗装・屋根塗装を専門に手掛ける㈱住まいるリフォームの「塗装業者の実態調査」によると、「良い業者の選び方として当てはまると思うものを教えてください」(複数回答)という質問では、「事前説明が丁寧なこと」(43.6%)と回答した人が最も多く、次いで「見積りどおりの



Report

施工をしてくれること」(40.3%)、「丁寧な見積りをしてくれること」(38.5%)と続きました。

業者目線でこれだけは押さえたいと思う外壁塗装業者の選び方では、「保証の手厚さ。気候などによっても塗装は変化するので、保証がないと安心ができない」、「気軽に相談できる担当かどうか」、「依頼者が納得してくれるまで作業する」、「安全第一を掲げる業者」などが挙がっています。

この調査からは『事前の説明や見積りでの丁寧さ』、『見積り通りの施工を行う』、さらに『充実した保証』や『顧客に寄り添った対応をしてくれる』業者が選ばれることがわかりました。

これらのことを踏まえ、今一度アフターサービスや保証サービス、提案の仕方、施工の方法などを確認してみたいと思います。

例えば、リフォームの提案の際にリフォーム減税制度をしっかりと説明でき活用できると、それは自社の付加価値になります。特に「住宅ローン減税」は、新築住宅の取得をイメージする人も多いと思いますが、増改築などについても措置されています。10年以上の償還期間のある住宅ローンを組んで一定の増改築等を行った場合に、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額を最大10年間、所得税から控除される制度となっています。所得税から控除しきれない場合については、翌年の住民税からも一部控除されます。

主な要件として「一定の増改築等の工事費用が

100万円以上(税込)であること」等が求められています。なお、国や地方公共団体からの補助金等を受けている場合については、交付額を差し引いて100万円以上であることが必要です。

その他の要件として、「リフォームを行う人が所有し居住する家屋であること」、「リフォーム後の家屋の床面積が50㎡以上であること」、「その年の合計所得金額が2000万円以下であること」等が求められ、控除を受ける人について所得制限があるため、注意が必要となっています。

また、リフォーム減税制度の活用にあたっては、申告に必要な各種証明書を事業者側で発行する必要があります。事業者が対応するのは書類の発行までで、それ以降の申告は減税制度を活用する本人が行うことになります。必要書類を揃えた上で、控除を受ける人が自ら税務署へ確定申告を行う必要があります。各種制度の詳細な情報は国土交通省HP、(一社)住宅リフォーム推進協会HPに掲載されていますので、リフォーム提案の際に活用してください。

今後も様々な観点から自社の付加価値を高め、他社にも負けない競争力をつけてほしいと思います。

国土交通省HP



住宅リフォーム推進協会HP



出典：国土交通省「リフォーム減税制度についてのWEB説明会資料」

リフォーム減税制度の種類

所得税の特別控除	住宅ローン減税(増改築)	<ul style="list-style-type: none"> 一定の要件を満たした増改築等工事の費用に応じて、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額を、最大10年間所得税から控除する制度 償還期間10年以上のローンを組んだ場合に利用可能 	税務署に申告
	リフォーム促進税制(所得税)	<ul style="list-style-type: none"> 適用要件を満たす性能向上工事(耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て)と、一定の要件を満たした増改築等工事の費用に応じて、所得税を控除 ローンの利用有無にかかわらず利用可能 	
固定資産税の減額措置	リフォーム促進税制(固定資産税)	<ul style="list-style-type: none"> 適用要件を満たす工事(耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化)を行った場合に、工事完了年の翌年度分の家屋に係る固定資産税額の減額が受けられる制度。 減額割合は工事により1/3～2/3 	市町村等に申告 ※工事完了後3ヶ月以内
	マンション長寿命化促進税制	<ul style="list-style-type: none"> 管理計画の認定を受けたマンション等において長寿命化工事が実施された場合に、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額の減額を受けられる制度 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村等の条例で定める。 	
贈与税の非課税措置		<ul style="list-style-type: none"> 満18歳以上(贈与を受けた年の1月1日時点)の個人が、親や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金(新築、取得または増改築等のための資金)の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税が非課税となる制度 増改築の場合においては、増改築後の住宅が「質の高い住宅」に該当した場合、贈与税非課税限度額が1,000万円まで引き上げられる(増改築後の住宅が「質の高い住宅」に該当しない場合は500万円) 	税務署に申告 ※贈与を受けた翌年の3月15日まで
買取再販住宅の税制特例	登録免許税の特例	宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等工事(第1号～第7号工事)が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減される制度	法務局へ申告
	不動産取得税の軽減措置	宅地建物取引業者が既存住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための特定の改修工事(第1号～第7号工事)を行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による住宅の取得に課される不動産取得税が軽減される制度	都道府県に申告

〈2025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ことでしょう。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「2025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。

新たな省エネ施策、前回の制度との違いは？

始めに取り上げたいのが、新たな省エネ施策についてです。さらに一段高い省エネ住宅の普及に向け、新たな施策が発表されました。国は今回の補正予算で「子育てエコホーム支援事業」の後継となる「子育てグリーン住宅支援事業」を発表。これは、子育て世帯やカーボンニュートラル(CO₂の排出をゼロにすること)を目指した住宅を支援するもので、総額2250億円を措置する方針です。

今回の注目ポイントに挙げられるのが、新築分野で補助対象として新たに加わった「GX志向型住宅」。環境省が所管し、全体のうちの500億円を措置しています。

具体的には①断熱等性能等級「6以上」、②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」、③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」一一を達成した場合、160万円/戸の補助を実施。ただし、③については寒冷地等に限り75%以上(Nearly ZEH)、都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も認めます。

また、新築では子育て世帯等を対象に長期優良住宅とZEH水準住宅の補助も行います。予算は1350億円で国土交通省が担当です。補助額は「長期優良住宅」で“住宅の新築にあわせ、建替前に

子育てグリーン住宅支援事業の概要

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、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)。

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅	補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4	160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8 100万円/戸 上記以外の場合 80万円/戸
	ZEH水準住宅※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8 60万円/戸 上記以外の場合 40万円/戸

GX志向型住宅の要件

- 下記の①、②及び③にすべて適合するもの
- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」
 ※2:対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。
 ※3:以下の住宅は、原則対象外とする。
 ①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
 ②「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)」に立地する住宅
 ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害リスクゾーン(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洪水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡以上の開発によるもので、市町村長の報告に従わなかった旨の公表に係る住宅
 ④「市街地調整区域」かつ「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2m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅
 ※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施。「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。
 ※5:長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。
 ※6:断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。
 ※7:賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。
 ※8:住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。
 ※9:寒冷地等に限り75%以上(Nearly ZEH)も可。
 ※10:都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。
 ※11:共同住宅は、別途階数ごとに設定。

既存住宅※12のリフォーム※13

メニュー	補助要件	補助額※14
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限:60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限:40万円/戸

補助対象工事	必須工事※15	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附帯工事※16	子育て対応改修、バリアフリー改修等	

※12:賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。
 ※13:「断熱等への改修促進等による住宅の省エネ・省CO₂化推進支援事業」(環境省)、「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」(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)【以下「連携事業」という。】とのフェーズ別対応を実施し、併せて実施することが可能。
 ※14:補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。
 ※15:①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。
 ※16:補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特別

- 【分譲住宅における事前登録の方法】
- 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
 - 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
 - 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

- 【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】
- 申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
 - 申請時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
 - 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

Report

居住していた住宅など建築主（その親族を含む）が所有する住宅を除却する場合”は100万円/戸、その他の場合は80万円/戸。「ZEH水準住宅」では同じく建替前住宅等の除却を行う場合、60万円/戸、上記以外の場合40万円/戸です。

既存住宅のリフォーム分野では400億円を用意、こちらも国土交通省が担当します。必須工事として①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置——の3つを設定（断熱改修はZEH水準以上のものに限る）。さらに、附帯工事として子育て対応改修、バリアフリー改修等を用意しています。このうち、必須工事3種の全てを実施する「Sタイプ」の場合、上限60万円/戸。いずれか2種を実施する「Aタイプ」の場合上限40万円/戸を補助します。

そして、今回から新築分野、リフォーム分野ともに注文住宅・分譲住宅のほか、従来認めてこなかった賃貸住宅も対象としているので、こうした物件を対象とする工務店は積極的な提案につなげてください。この他、分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則については住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能です（登録戸数の上限などあり）。

加えて、長期優良住宅又はZEH水準住宅に限った賃貸住宅を対象とした追加ルールとして、「新築時最初の入居募集（3カ月間）は、対象を子育て世帯等に限定する」といったルールを設定しています。しっかり把握しておきましょう。交付申請までに事業者登録が必要とされています

が、これについては「子育てエコ」の登録事業者であればそのまま本事業でも登録事業者として引き継がれる方針です。

制度上は経済対策閣議決定日である令和6年11月22日以降に新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものが補助対象となります。また、長期優良住宅やZEH水準住宅の住まいを建てる際、「子育てグリーン住宅」では前回の「子育てエコ」に比べ条件の強化や補助額の減少が見られます。この点についても工務店は留意してください。

また、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する措置や高効率給湯器の導入など、新築住宅の省エネ化や、既存住宅の省エネリフォームへの支援を強化することが必要となっています。そこで、令和6年度補正予算案では国土交通省、経済産業省及び環境省は、3省の連携により、①省エネ住宅の新築を支援する補助制度、②既存住宅の省エネリフォームを支援する補助制度——それぞれについて、各事業を組み合わせることで（併用）を可能としています。

具体的に①では子育てグリーン住宅支援事業に加え、蓄電池を設置する場合の補助事業を設置する方針です。電力需要を制御することで、電力需給バランスを調整する仕組みに対応した蓄電システムの導入を支援します。

②では、「省エネ改修」、「その他のリフォーム工事」を用意。「省エネ改修」としては①先進

3省連携キャンペーンの概要

対象							
省エネ住宅の新築における3省連携							
対象世帯	対象住宅	補助額	蓄電池を設置する場合の補助事業	補助概要	補助率		
すべての世帯	GX志向型住宅	160万円/戸	DR※に対応したリソース導入拡大支援事業(仮)	DRIに活用可能な家庭用等蓄電システムの導入を支援	1/3以内	+	
子育て世帯等※	長期優良住宅	最大100万円/戸					
	ZEH水準住宅	最大60万円/戸					
<small>※「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」</small>							
既存住宅の省エネリフォームにおける3省連携							
O以下の各事業を組み合わせる場合には、ワンストップの一括申請を可能とする。							
工事内容			補助対象	補助額			
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置	先進的窓リノベ2025事業	高性能の断熱窓	最大200万円/戸			
	2) 給湯器	高効率給湯器の設置	給湯省エネ2025事業	高効率給湯器	最大20万円/台		
		既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替	賃貸集合給湯省エネ2025事業	エコジョーズ/エコフィール	最大7万円/台 <small>※工事内容によっては追加の補助(今後公表)</small>		
3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事			子育てグリーン住宅支援事業	既存住宅の省エネ改修	最大60万円/戸		
②その他のリフォーム工事※				住宅の子育て対応改修など			
<small>※ 省エネ改修とあわせて行うリフォーム工事に限る。</small>							

Report

的窓リノベ 2025 事業（環境省）、㊦給湯省エネ 2025 事業（経済産業省）、㊧賃貸集合給湯省エネ 2025 事業（経済産業省）——などです。

例えば、㊦は高性能の断熱窓に対し補助を行います。リフォーム工事内容に応じて定める額（補助率 1 / 2 相当等）上限 200 万円 / 戸としています。前回から内窓設置の SS・S グレードの補助額が 5% 程度減額、A グレードは半額になっています。加えて、極小サイズ（窓 0.2 m² 未満・ガラス 0.1 m² 未満）と、熱貫流率（U_w 値）1.9 以下が対象のため B グレードが廃止となりました。ドアに関しては前回と同様で、窓改修と同一契約内でドア（開口部に取り付けられているものに限る）

についても断熱性能の高いドアに改修する場合には、補助の対象となります。窓の改修は様々な種類があります。そのため、工務店はそれぞれのお施主様に適した窓の改修提案を行ってください。

そして、本制度の事務局がまだ立ち上がっていないので実際の運用にはもうしばらく時間がかかるものと思われます。今後の本制度の動向を注視してください。

【これら支援事業に関する HP】



改正まで 3 カ月 提出図書等の最終確認を

次に取り上げたいのが、既に法施行まで残り 3 カ月を切っている建築基準法と建築物省エネ法の改正。必要な提出書類などを把握し、適切なルールに基づいて申請を行わなければ建築確認時などに問題が生じます。そこで改めて今回、求められる基準や制度についてこの場で少しおさらいしておきましょう。

今回の両法の改正を受け、木造一戸建て住宅を建設する際の大きな変更点として次の 4 点が挙げられます。それは、①都市計画区域等の区域外も含め、すべての地域で確認申請が必要となること、②確認申請の際に「確認申請書の図書」の他、「構造関係規定等」や「省エネ関連」の図書の提出が求められる、③壁量計算や柱の小径等に関する基準が改正、④完了検査の際、構造関係規定等に関して検査の対象になる——というものです。

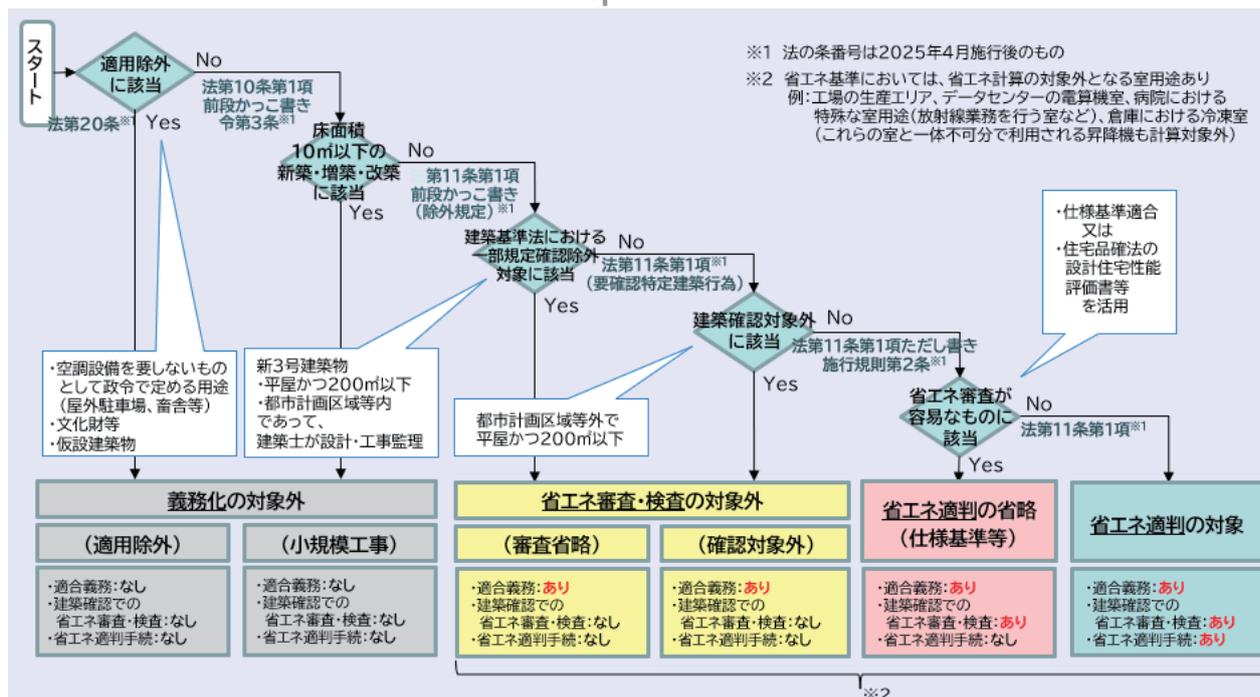
このうち、①では今回の建築基準法の改正を受け、構造によらず、階数 2 以上又は延べ面積 200 m² 超の建築物は「新 2 号建築物」という新たなカテゴリーに区分され、新たに建築確認の対象になります。

また、『都市計画区域』、『準都市計画区域』、『準景観地区』等の外」でもこれまで階数 2 以下で延べ面積 500 m² 以下の木造建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には審査省略の対象でした。しかし、「平屋かつ延べ面積 200 m² 以下の建築物」以外の建築物は、構造によらず、今後は構造関係規定等の審査が必要になります。

そのため、しっかり準備をしておかなければ「確認申請時に必要な書類がないため、建築確認が下りない」といったことも起こりうります。これに加え、②にあるように「構造関係規定等」や「省エネ基準への適合」が義務付けられることとなります。書類関連の事務作業が増大することが見込まれるので、どのような書類が必要になるのか、しっかり事前に準備しておくことをお勧めします。

なお、延べ面積 200 m² 以下の木造平屋建てについては、今後は「新 3 号建築物」という名称に変更しますが、これまでの 4 号特例建築物と同様の扱いが続きます。省エネ関連の図書についても確認申請時に求められることはありません。この他「新 2 号建築物」であっても、外皮基準・一次エネ基準ともに「仕様基準」により評価する場合や、設計性能評価・長期優良住宅の認定・長期使用構造等の確認を確認済証の交付前に受けることが可能な場合、省エネ適合性判定は省略が可能となります。

「建築物エネルギー消費性能適合性判定」（省エネ適判）の基本的な流れとして、建築物の建築（増築・改築を含む）をしようとするとき、その工事に着手する前に「建築物エネルギー消費性能確保計画」（省エネ計画）を提出し、所管行政庁・登録省エネ適判機関による省エネ適判を受ける必要があります。その後、建築確認を申請した建築主事・指定確認検査機関に、省エネ適判機関などが



ら交付された適判通知書を提出することが必要です。省エネ適判機関などは省エネ計画の提出を受けた日から「14日以内」に適判通知書を交付する必要がありますが、記載漏れや記載ミスなどがあった場合、「延長する旨とその理由を記載した通知書」が交付された上で審査期間を「28日以内」で延長することが可能とされています。

そのため、新制度がスタートする4月前後には建築確認を巡り、若干の混乱が生じる可能性があります。お客様のご意向次第ではありますが、こうしたことも見越し、あえてこの時期には現行の一部図書省略が継続される「新3号」となる平屋

の物件を手掛けたり、省エネ計算は「仕様基準」を利用したりすることで、しばらく様子を見てみるのも一つの手かもしれません。

いずれにせよ、提出図書に不備があれば、また様々なやり取りが生じることで必然的に時間をロスしてしまいます。これにより工期が遅れてしまえば、最終的にお客様にお引き渡しする時期もずれてきます。

そうなると、また新たなリスクの発生に繋がってくるので、くれぐれも事前の準備はしっかりしておくよう、お勧めします。

「大規模修繕・大規模模様替え」の必要書類を把握しよう

最後に取り上げたいのが、リフォームの建築確認についてです。4月に改正される建築基準法は、屋根や外壁のリフォームに関して業界に影響を与えることが予想されています。その理由として挙げられるのが、新2号建築物の存在です。今まで4号建築物だったもののうち、2階建ての物件は4月から新2号建築物に分類。具体的には新築・増築・改築・移転のほか、今後は大規模な修繕・大規模な模様替えの際、建築確認申請が求められるようになる方針です。

主要構造部のひとつである屋根や外壁について国土交通省は昨年2月、建築基準法上の取扱いの判断を提示。例えば、屋根については「屋根ふき材の改修を行うことで屋根を構成する全ての材を改修することになる場合、その改修部分の見付面積が過半であれば、大規模の修繕又は大規模の模様替えに該当する」としています。

こうした中、リフォーム工事における4号特例縮小が問題になっています。4月に迫った4号特例の縮小を受け、新2号建築物に該当する既存の

木造住宅のリノベーションなどは厳しい影響を受けると予測されています。これまで建築士が設計を行う場合には、構造関係規定等の審査が省略されてきましたが、今後は全て行われることとなります。

特に今回の法改正では「大規模修繕・大規模模様替え」を行った場合、建築確認申請が必要となることが決まりました。この「大規模修繕」とは建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕。「大規模模様替え」は建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の模様替えを差します。また、修繕と模様替えの違いについては、例えばコロニアルで拭いた屋根を同じコロニアルで拭くことは同じ材料なので修繕。一方、コロニアルの屋根をガルバリウムで拭けば材料が変わるため、これは模様替えになります。さらに、2階建て木造住宅はほとんどの家で階段が一つしかありませんが、これを交換するときも建築確認審査が必要になります。

当然建築確認申請を提出するためには建築士が必要となりますが、大前提として大きなリフォームに建築の許可が必要と思っているお客様はほとんどいません。こうした点について懸念をみせる住宅事業者が多くいると聞きます。そのため、既存住宅のリフォームにおける確認申請と建築士の関与を早急に社会に周知することの重要性を指摘する声も聞きます。最終的には事業者が周知に向けて取り組む必要が出てくると言われています。

また、今回の改正で申請手続きに関する相談が増加することで、審査機関や特定行政庁が混乱する可能性が高いことが懸念されています。構造事務所も非常に多忙になることが見込まれます。過去には業務の逼迫や圧力によって構造計算書の偽装が発生した事例がありましたが、このような事態の再発を防ぐことが重要です。

行政庁も現在、法改正に関する勉強を進めている段階で詳細な問い合わせに対応できない場合もあります。さらに制度の詳細な運営については特定行政庁の判断が必要になる場合があり、各地域で異なる判断が下されるおそれも否定できません。申請を行う地域ごとの特定行政庁に対し、今一度確認するようにしてください。

上記のような状況下において制度がスタートした場合、建築確認申請や完了検査において、大量の申請を迅速に処理するために標準化されたプロ

木造戸建の大規模なリフォームは建築確認手続きが必要になります

2022(令和4)年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」(令和4年法律第69号)により、建築確認手続きの対象の見直しが行われます。

① 建築確認手続きの対象となります

2階建ての木造戸建等で行われる大規模なリフォーム^{※1}で、2025年4月以降に工事に着手するものは、事前に建築確認手続き^{※2}が必要となります。

キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームや、バリアフリー化のための手摺やスロープの設置工事は手続き不要^{※3}です。

※1：建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもので、建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根または階段)の1種以上について行う過半の修繕を指します。例えば、階段の取り替え工事や屋根の全面的な改修等は該当しますが、窓枠や天井の仕上げの改修等は該当しません。
 ※2：建築確認手続きは、工事に着手する前に手続きを取る必要があります。また、現行法に適合していない箇所があれば別途適合させる工事が必要な場合があります。
 ※3：工事内容によっては大規模なリフォームに該当する場合がありますので、建築主または指定確認検査機関へご相談ください。



② 建築士による設計・工事監理が必要です

延べ面積が100㎡を超える建築物^{※4}で、大規模なリフォームを行う場合は、建築士による設計・工事監理が必要です。(建築基準法第5条の6の規定による)

※4：建築士法第3条の2及び第3条の3の規定により、都道府県が別途延べ面積等を定めている場合があります。

詳細はこちら

■大規模なリフォームについて

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html

建築基準法改正 建築確認



発行：国土交通省 住宅局 参事官(建築企画担当) 付 TEL:03-5253-8111

セスが用いられ、機械的に検査が進行してしまう恐れも出てきてしまいます。当然、書類不備がある場合、完了検査が完了せず必要な書類や情報が揃っていないと、検査が中断され、建築物の引き渡しや使用開始が遅延する可能性があります。

そのため、「改正建築基準法 2階建ての木造一戸建て住宅(軸組構法)等の確認申請・審査マニュアル」という冊子の中で申請手続きにおいて、申請内容に漏れがないようにするためのチェックリストが存在しています。必要な書類や手続きが網羅されているので、これに従うようにしてください。

同書は国土交通省の改正建築物省エネ法を特集したHPから無料でダウンロードできます。改正まで残り数カ月、しっかり準備をして混乱がないよう、関係各所と関係構築を進めましょう。

【改正建築基準法 2階建ての木造一戸建て住宅(軸組構法)等の確認申請・審査マニュアル】



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

<p>環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE ここちよい住環境</p>	<p>ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために</p>	<p>素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 永く使ってほしいから</p>



www.relaxssingwood.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 ウィルスガードコート シリーズ

