

KITAKEI-Report

No.191
July2025

発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町 3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
https://www.kitakei.jp/

ZEH は新たなステージへ

既に多くの工務店が手掛けているネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）。これから住まいを取得するにあたり、同基準に適合する住まいを求めるお客様も少なくないでしょう。その ZEH ですが、今後新たな定義を定め、令和 9 年（2027 年）度から新基準で運用する方針であることが明らかとなりました。

経済産業省・資源エネルギー庁は 5 月 12 日、第

48 回総合資源エネルギー調査会省エネルギー・新エネルギー分科会省エネルギー小委員会（委員長＝田辺新一早稲田大学理工学術院創造理工学部教授）を開催。この中で事務局が ZEH の定義見直し案を提示、昨年末に補正予算で措置された GX 志向型住宅の要件と同じ断熱等級 6、一次エネルギー消費量の BEI 0.65 を目指す方針を示しました。

同小委員会は、省エネルギーや新エネルギーに関する施策を検討し、エネルギー基本計画の具体化や見直しを行う役割を持ちます。具体的にはエネルギーの安定供給と脱炭素化を両立させるため、省エネ技術の開発・普及、非化石エネルギーへの転換、需要側管理の強化を進めています。

今回定義見直し案は 4 年前の令和 3 年に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画で示された考えの延長線上にあるもの。こうした方針を受け、今年 2 月に閣議決定された「第 7 次エネルギー基本計画」や「GX2040 ビジョン」では、エネルギー安定供給、経済成長、脱炭素の同時実現に取り組む考えを強調。特に「GX2040 ビジョン」では、省エネルギー性能の大幅な引き上げや自家消費型太陽光発電の促進を行うよう、ZEH の定義を見

新 ZEH 定義（案）

		現行定義		新定義	
		戸建	集合	戸建	集合
省エネ性能	断熱性能	断熱等級 5	断熱等級 5	断熱等級 6	断熱等級 6 ※4
	一次エネルギー消費量削減率（省エネのみ）	20%	20%	35%	35%
設備要件※1		—	—	① 高度エネマネ ② 蓄電池※3 ※3 PV ありの場合のみ	—
地域性・建物特性※2 （Oriented 適用条件）		・多雪地域 ・都市部狭小地	（条件なし）	・多雪地域 ・都市部狭小地	・多雪地域 ・6 階以上
再エネ要件 （再エネ含む一次エネ削減率）		『ZEH』:100% Nearly ZEH:75%	『ZEH-M』:100% Nearly ZEH-M:75% ZEH-M Ready:50%	新 ZEH+:115% 新 ZEH:100% Nearly 新 ZEH:75%	新 ZEH-M+:115% 新 ZEH-M:100% Nearly 新 ZEH-M:75% 新 ZEH-M Ready50%

※1 新定義では、「EV 充電器/充電器」を推奨設備とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。

※2 新定義では、「再エネ設備」を推奨事項とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。

※4 最長 2030 年までの措置として、下記の例外規定を設定する。

・角住戸等により断熱等級 5 以上とすることを認める。ただし、その場合にあっては、全住戸の外皮平均熱貫流率（UA 値）の平均値が断熱等級 6 の基準値を満たすことを条件とする。

直すことを記載していました。

基準と要件

改めて ZEH の新定義案は、住宅性能表示制度における断熱等級を現行の 5 から 6 に引き上げ、一次エネルギー消費量削減率も 20% から 35% に強化するもの。このうち、戸建住宅については設備要件を設定。初期実効容量 5kWh 以上の「蓄電池」と、「ダイヤモンド・リスパンス」（DR）と呼ばれる自家消費や電力供給と需要のバランスを保ち、停電を防ぐための高度エネルギーマネジメントの設備を求めます。

例外として再生可能エネルギー設備を設置しない場合、蓄電池の設置は求めません。また EV 充電器/充電器については、駐車場のない住宅への設置を求めることは合理的でないと説明。その代わり推奨事項として導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求めるとしました。

一方、集合住宅では太陽光発電の接続方法の多様性を考慮。自家消費設備の設置を一律に求めることが困難なため、今回は設置を求めないとししました。その他、最長 2030 年までの措置として、角住戸等により断熱等級

Report

5以上とすることを容認。ただその際、全住戸の平均値が断熱等級6の基準値を満たすことが条件となります。

ZEH Oriented / ZEH-M Oriented の適用条件についても、地域性や建物特性を考慮した上で見直し。新定義では、「再エネ設備」を推奨事項とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求めます。加えて集合住宅では多雪地域と6階以上を対象とする考えを示しました。

この他、「新 ZEH+」、「新 ZEH-M+」の再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量削減率については115%を要求。同数値は GX 志向型住宅より 15%高いものとなっています。

新旧定義が1年共存

現行の ZEH 制度が運用されるのは令和9年（2027年）度までで、1年間新旧定義の併用期間を設けたのち、令和10年度以降は新基準のみ認証の取得を受け付けます。ただ、令和9年度までに建設された住宅を改修する場合は現行定義での認証取得も可能。また、現行基準ですでに ZEH 認証を受けた住宅は新規認証の停止後も現行定義の利用を継続できることとします。

なお、今回の案は今後パブリックコメントを経たのち、正式に決定される見込みです。

これまで産官学でともに築いてきた ZEH。その言葉が持つ「高性能な住宅」というニュアンスは世間一般にも浸透しつつあります。ZEH という言葉に訴求力があるのは確かで、中には「商品に ZEH という名称さえついていればお客様から評価いただける」という声もあるようです。こうした中、今回新たな基準を設け、それに適合させる言葉を創設するのではなく、既存の ZEH というブランドを維持しながら定義を変える方針を示した経済産業省資源エネルギー庁の判断は理解できるものといえるでしょう。

とはいえ課題もあります。一例として今回の案では令和9年（2027年）度で新旧の ZEH 定義を1年間併用する予定としています。そのため、今後新旧 ZEH 定義を区別する新たな名称が発表される見込みです。

ただ、すでに ZEH については「ZEH+」「Oriented」「Nearly」など多数の名称が存在。また、令和12年までには省エネ基準を「ZEH 水準」に引き上げる方針が掲げられています。

今後のスケジュール（案）

<新築の場合>

	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度
新定義			新定義の認証			
現行定義	現行定義の新規認証			新規認証の停止後も、停止前に認証取得した住宅は現行定義の利用可能		
				現行定義の利用		

これら様々な「ZEH」について、それぞれの内容や違いを明確に把握できている人は少ないのではないのでしょうか。ここに新旧定義が加わるとなると、場合によっては工務店や顧客の間で「次の省エネ基準となる ZEH 水準は新旧どちらだ?」といった混同・混乱が起きる可能性が懸念されます。このような問題が発生しないよう行政側には十分な制度の周知、内容の簡素化を求めたいです。

達成条件の把握を

もちろん工務店においても最新の情報取得や制度理解が重要です。新定義案では断熱等級6、一次エネルギー消費量の BEI 0.65 を要求していますが、これは子育てグリーン住宅の GX 志向型住宅の要件と同じ内容。つまり、あと3年弱で現行の GX 志向型住宅に対応できていなければ、令和10年度からは「弊社の住まいは ZEH の住まいです」と言えなくなってしまうのです。

さらに今後、太陽光発電設備を搭載した ZEH が一般的になると、発電した電力が家庭だけで消費しきれず、余剰分が電力網へと逆流してしまう恐れもあります。そのため、蓄電池は必須の設備となるがこれらは住宅価格のさらなる上昇につながるもの。戸建住宅については蓄電池や高度エネルギーマネジメントの設備の要件化は新築を手掛ける工務店にとって、大きな試練といえるでしょう。

今からできることは

では具体的に今回の発表を受け、どう対応するべきでしょうか。現時点で GX 志向型住宅を手掛けていない工務店は、今から同基準達成に向けた準備が必要となります。具体的には高性能断熱材や複層ガラス、高効率給湯器などの建材を検討し、蓄電池や高度エネルギーマネジメントのサプライヤーと契約交渉を開始し、コスト見積もりなどを行うべきです。

先述のとおり同庁は現行の ZEH 定義に基づいた認証を令和9年度いっぱい（2028年3月31日）まで使用可能とする一方、同年度から新定義も併せて運用する方針

Report

です。今回の ZEH 定義見直しについて同庁の担当者は「今後、より高い基準のものが世のスタンダードになる。住宅関連の事業者の皆様には新しい目標を立てたので、ぜひこの住宅を目指してほしい」と話しています。

脱炭素社会実現に向けた大きな動きは住宅業界のみならず、世界の潮流です。工務店各位におかれては、この機会に ZEH の新定義対応を進め、未来の住まいづくりへの取り組みを進めてください。

高性能な住宅は価値ある投資

高性能住宅とは何か。その定義や基準が明確に存在しているわけではありません。だが、あえていくつかポイントを挙げるとすれば、健康・快適性、経済性、安全性を高次元で実現する住宅といえるのではないのでしょうか。

高性能の具体例

例えば、健康・快適性については「室内の空気質」や「温度ムラの低減」などに配慮した住宅が挙げられるでしょう。高い温熱環境を持つ住宅は、ヒートショックや血圧上昇の防止につながるエビデンスが発表されており、将来的に血圧の安定や医療費の節約といった価値を提供できる可能性があります。

経済性については「高断熱・高気密や再生可能エネルギーにより、光熱費を削減」することが挙げられます。さらに高性能な住宅は「長期的な資産価値を維持できる」という視点も見逃せません。

「安全性」については、「耐震・耐風・耐水性能」や「エネルギー自給能力」等が考えられます。近年注目が高まっている「遮音性」などもここに加えてよいでしょう。

これらの要素は、コロナ禍で在宅時間が増え、熱中症対策やエネルギー価格高騰への対応が求められる現代において、ますます重要性を増すものです。工務店は健康・快適性、経済性、安全性という視点に立脚し、このような高性能な住まいづくりをお客様に向けて分かりやすく提案してください。

ZEH は早急にクリアしたい

さて、高性能な住宅として思い浮かぶのが、ZEH や長期優良住宅、GX 住宅などの断熱性能・一次エネルギー消費量性能の等級に優れた規格。省エネ基準である断熱・一次エネ等級 4 の住まいづくりを標準化していた工務店がこれらの規格に取り組む場合、計画案と準備期間を設けることが重要です。

特に国の省エネ政策に基づき、2030 年までに新築では断熱等級が住宅性能表示基準における「断熱等性能等級 5」と「一次エネルギー消費量等級 6」を同時に達成することが求められます。まだ、新築において ZEH が標準でない工務店は、早急に同基準のクリアを目指し



てください。

一方、資材価格の上昇や労働力不足による住宅価格の高騰が社会問題となる昨今。高性能な住宅が市場のニーズを得られるのかという疑問もあるかもしれません。特にお客様から寄せられるこうした疑問について工務店はどう答えればよいのでしょうか。

長期的なコストメリット強調を

高性能住宅に対する市場ニーズや価格高騰への疑問に応えるため、工務店は顧客に対し「高性能住宅の価値」を明確かつ具体的に伝えることが求められます。まず、住宅価格高騰に対する顧客からの懸念に対しては、「長期的なコストメリット」と「生活の質の向上」を強調することが有効となりそうです。

健康・快適性の価値を具体化することも重要なポイント。安全性についても、耐震等級 3 や耐風・耐水性能の高さをアピールするだけでなく、災害時に家族を守り避難所生活避けられる住まいとしての価値を訴求してください。

負担ではなく、価値ある投資

短期的には価格上昇につながる高性能住宅ですが、長期的にみれば住まい手にとってメリットのある提案です。決して高額な負担ではなく「価値ある投資」として受け入れられるよう、これらのメリットを把握した上で提案を進めてください。

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

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



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 ウイルスガードコート シリーズ

