



謹賀新年

明けましておめでとうございます。新年を皆様と一緒に迎えられたことを心よりお慶び申し上げます。

本年は建築基準法改正により、4号特例の縮小、省エネ基準適合の義務化等、家づくりの進め方が大きく変わります。また建設・物流を中心とした人材難は益々厳しくなり、我々の事業の進め方にも大きな変化が求められる1年になることが予想されます。昨年からはエネルギー商材・樹脂サッシ・換気商材等の商材の提案、補助金・法規対策等、皆様の事業のお手伝いをさせていただける存在になれるよう努力してまいりました。引き続きまして皆様から「家づくりのパートナー」と言っていただけるよう、社員一同、お客様のお声に耳をかたむけ、以前に増して速くなる情報にアンテナをはり、昨年以上に汗をかき知恵を絞る1年にしてまいり所存です。

株式相場の世界では昨年の辰年そして今年の巳年は「辰巳天井」といい、大きく飛躍する1年と言われております。資材高騰・人手不足等の暗いニュースが多い建築業界ですが、皆様と現場で知恵を出し合い、お施主様目線の家づくりを創り上げることで、皆様とともに更なる高い天井を目指す会社運営をすることをお誓いいたします。

結びになりますが、皆様にとって2025年が素晴らしい1年になりますことを祈念いたしまして年頭の挨拶とさせていただきます。本年もご最良によりしくお願いいたします。

株式会社八興 代表取締役

野瀬 正樹



新たな省エネ施策「子育てグリーン住宅支援事業」

一段と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2250億円を措置します。

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」——を達成した場合、160万円/戸の補助を行います。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します。補助額は次ページの図表を参照のこと。

現行制度との違いは?

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つを設定しています。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。必須工事3種の全てを実施する「Sタイプ」と、いずれか2種を実施する「Aタイプ」に分類しています。補助金額は図表を参照のこと。

なお、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

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案: 2,250億円

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

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 上記以外の場合 | 100万円/戸 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 上記以外の場合 | 60万円/戸 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
- 断熱性能等級「6以上」
 - 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「35%以上」
 - 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「災害レッドゾーン(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、市町村長の助告に従わなかった旨の公表に係る住宅
 ④ 「市街化調整区域」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3m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: 断熱性能等級「5以上」かつ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「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物(その附属を含む)が所有する住宅を売却する場合。
 ※9: 寒冷地等に限っては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ZEH)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
 付帯工事※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: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(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**ワンストップ対応**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」を行う場合に限り。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として扱ふ。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【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。
- 新築時最初の入居募集(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。

既存住宅の省エネリフォームにおける3省連携

出典: 国土交通省の資料から一部を抜粋

○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 |
| ②その他のリフォーム工事※ 子育てグリーン住宅支援事業 | 既存住宅の省エネ改修 住宅の子育て対応改修など | 最大60万円/戸 |

※ 省エネ改修とあわせて行うリフォーム工事に限る。

工務店は積極的な提案につなげてほしいところです。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または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か月間)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。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

蓄電池を設置する場合の補助事業

出典: 国土交通省の資料から一部を抜粋

- 以下の補助事業を組み合わせる利用可能(併用可)。

| | 補助概要 | 補助率 |
|-------------------------|---------------------------|-------|
| 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 |

※ ディアモンド・リスパンスの略称。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。

ムはリフォーム工事に着手したものが補助対象となっています。ですが、現時点で「子育てエコ」の予算が終了していないほか、本制度の事務局が立ち上がっていないため、実際の運用にはもう少しばかり時間がかかるものと思われます。

加えて、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」では現行の「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。「子育てエコ」は12月末までが申請限度で予算もまだ残って

いますが、今後駆け込み需要等が発生する可能性もあるでしょう。この点についても工務店は留意しましょう。

3省連携キャンペーン今年もあります!

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既存住宅の省エネルギー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利用すること(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。具体的には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。詳細は後述します。②では、「省エネ改修」、「その他のリフォーム工事」を用意した。「省エネ改修」としては①先進的窓リノベ2025事業(環境省)、②給湯省エネ2025事業(経済産業省)、③賃貸集合給湯省エネ2025事業(経済産業省)—などとなっています。補助金額の詳細は左ページの図を参照のこと。

ダイヤモンド・リスポンス対応蓄電池 補助率は1/3以内

経済産業省が所管する蓄電池の補助はダイヤモンド・リスポンス(DR)に対応する機器が対象となります。

DRとは「消費者が賢く電力使用量を制御することで、電力需要パターンを変化させること」(経産省)です。

電力の需要は冬季で9~10時、17~18時に集中しています。我が国における発電電力のうち、太陽光発電など再生可能エネルギーの比率は徐々に高まっています。電力は発電量と消費量が同等でなければなりません。しかし、再生可能エネルギーは天候に左右されやすいことから電力の需要バランスを整える必要があります。そこで、DRを活用して需要パターンを変化させる取り組みが有効になります。例えば太陽光発電設備と蓄電池を備えている家庭ならば、あらかじめ太陽光で発電しておいた電気を蓄電池に溜めておいて、電力需要がピークに達するタイミングで貯めた電気を消費するなどの方法があります。

今回の子育てグリーン住宅支援事業における経産省の蓄電池補助はその詳細が明らかになっていませんが、令和5年度補正予算で経産省の執行機関である環境共創イニシアチブがDRに対応可能な家庭用蓄電システムの補助「家庭・業務産業用蓄電システム導入支援事業」を実施しています。補助額は1申請あたり60万円で、補助率は3分の1以内としていました。補助対象は蓄電システムの機器代と、工事費・据付費となっています。申請期間が2024年4月からだったこともあり、今年も4月までには詳細が明らかになるものと思われます。

GX志向型は断熱等級6+1次エネ35%以上削減

GX志向型住宅では断熱性能について断熱等性能等級6以上(UA値0.46以下)、一次エネルギー消費量の削減率は35%以下(再エネ除く)になることを要求しています。断熱等性能等級6を実現するためには以下図表を参考にしてください。

ただし、断熱等級6がギリギリクリアできる設計では一次エネルギー消費量の削減率35%(=BEI 0.65)は達成が難しいといえるでしょう。高効率給湯器や高性能な窓

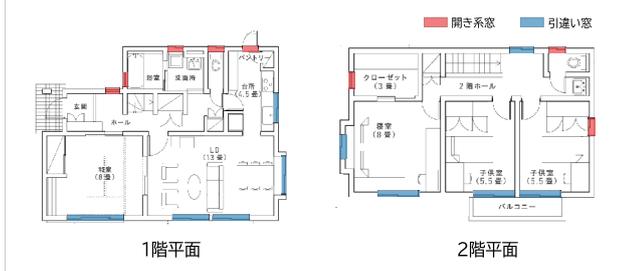
の導入など消費量をさらに引き下げる検討を進めたほうが良いでしょう。そのためには断熱等級7を目指すことが望まれるものの、コストなどを考慮して断熱等級6.5が推奨されています。参考までに次ページに試算例を示しました。

特に熱損失の多い開口部にトリプルガラスを採用するのは重要です。室内の温熱環境が向上させられたり、騒音が軽減できたりするメリットのほか、昨今は「間バ

外皮性能の試算に用いる住宅モデルプラン



「平成25年省エネルギー基準に準拠した算定・判断の方法及び解説 II 住宅」標準住戸のプランをもとに計算します。



試算結果は、次ページをご確認ください。

試算の例① [樹脂サッシで等級6をクリア]

【窓以外の断熱仕様】

| 部位 | 屋根 | 外壁 | 床 | 基礎土間 |
|----|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 仕様 | 高性能GW16K相当 (λ=0.038) 155ミリ | 高性能GW16K相当 (λ=0.038) 105ミリ | フェノールフォーム (λ=0.022) 60ミリ | 押出法ポリスチレン (λ=0.028) 50ミリ |

※立上り部・水平部

【窓の種類】

| 部位 | 開口部：【窓】 | | | |
|----|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | アルミ樹脂複合(Low-E・Ar) | 樹脂サッシ (Low-E・Ar) | 樹脂サッシ (トリプル) | 樹脂サッシ (トリプル) |
| 仕様 | アルミ樹脂複合サッシ | NS50エア (グリーンガラス) | NS50エア (グリーンガラス) | NS50エア (ESクリアガラス) |

【試算結果】

| UA値 | 0.52 | | 0.46 | | 0.42 | | 0.42 | |
|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 判定 | 等級5 UA値0.65以下 | 等級6 UA値0.46以下 | 等級5 UA値0.65以下 | 等級6 UA値0.46以下 | 等級5 UA値0.65以下 | 等級6 UA値0.46以下 | 等級5 UA値0.65以下 | 等級6 UA値0.46以下 |
| | ○ | × | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

※玄関ドアは、2.33W/mKにて計算 ※窓の熱貫流率は、各社HPの試験値・計算値(代表試験体)を引用して計算

イト」の影響で防犯対策に注目が集まっています。このほか、一次エネルギー消費量を削減するためには高効率給湯器やLED照明、さらには太陽光発電設備や蓄電池など再エネに関する設備が必要となります。こうしたアイテムは導入にコストがかかるものの、本稿で紹介した補助金やランニングコストの低さを併せて提示することが重要です。省エネラベルなど建主が住宅の省エネ性能を意識する機会は多くなっています。このことから、ランニングコストも併せた検討は常識化していく可能性が高いといえるでしょう。工務店もそれに足並みを揃える必要があります。

試算の例② 【トリプルで等級6.5をクリア】

※等級6.5をUA0.36以下と仮定

[窓以外の断熱仕様]

| 部位 | 天井 | 外壁 | 床 | 基礎土間 |
|----|----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 仕様 | 高性能GW40K相当 (λ=0.034) 310ミリ | 高性能GW40K相当 (λ=0.034) 105ミリ | フェノールフォーム (λ=0.022) 100ミリ | 押出法ポリスチレン (λ=0.028) 50ミリ |

※立上り部・水平部

[窓の種類]

開口部：[窓]

| 部位 | 開口部：[窓] | | | |
|----|------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| 仕様 | アルミ樹脂複合(LowE-Ar) | 樹脂サッシ(LowE-Ar) | 樹脂サッシ(トリプル) | 樹脂サッシ(トリプル) |
| | アルミ樹脂複合サッシ | NS50ペア(グリーンガラス) | NS50トリプル(グリーンガラス) | NS50トリプル(ESクリアガラス) |

[試算結果]

| UA値 | 0.46 | | 0.40 | | 0.36 | | 0.36 | |
|-----|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 判定 | 等級6 UA0.46以下 ○ | 等級6.5 UA0.36以下 × | 等級6 UA0.46以下 ○ | 等級6.5 UA0.36以下 × | 等級6 UA0.46以下 ○ | 等級6.5 UA0.36以下 ○ | 等級6 UA0.46以下 ○ | 等級6.5 UA0.36以下 ○ |

※玄関ドアは、1.20W/(㎡K)にて計算 ※窓の熱貫流率は、各社HPの試験値・計算値(代表試験体)を引用して計算

今年の法改正に対応できていますか？

「まだ……」という方は八興の担当営業までお問い合わせください！

今年の4月以降に着工する全ての建築物には省エネ基準への適合が求められます。省エネ性能が上がると断熱材や窓の性能や重量が上がると、建物そのものの重さが増えます。このため構造関係規定も改正されました。いわゆる4号特例の縮小です。従来、一般的な木造二階建て住宅は構造関係規定等の審査が省略されてきましたが、改正後は省略されません。着工時には確認申請書・図書に加えて、**構造関係規定等の図書と省エネ関連の図書を提出**しなければなりません。4月の着工から逆算すれば2024年9月～12月に検討されている施主様の物件は法改正以降の建築となる可能性があります。**お困りの方は八興の担当営業までお気軽にお問い合わせください！**

2024年10月の住宅着工統計調査

新設住宅着工統計

| | | 戸数 | 前月比 (%) | 前年同月比 (%) |
|----------|--------|--------|---------|-----------|
| 新設住宅合計 | | 69,669 | 1.6 | ▲ 2.9 |
| 利用関係別 | 持家 | 19,705 | 1.8 | 9.0 |
| | 貸家 | 29,541 | ▲ 4.8 | ▲ 6.7 |
| | 給与 | 846 | 246.7 | 93.2 |
| | 分譲 | 19,577 | 9.2 | ▲ 9.3 |
| 地域別 | 首都圏 | 25,586 | 2.2 | ▲ 0.9 |
| | 中部圏 | 8,536 | 19.6 | 9.0 |
| | 近畿圏 | 10,708 | ▲ 12.7 | ▲ 14.0 |
| | その他の地域 | 24,839 | 3.1 | ▲ 3.3 |
| 構造別・建て方別 | 木造 | 41,750 | 1.9 | 3.0 |
| | 一戸建 | 28,410 | 2.7 | 3.5 |
| | 非木造 | 27,919 | 1.2 | ▲ 10.6 |
| | 共同住宅 | 24,425 | 0.8 | ▲ 10.4 |
| 工法別 | 軸組木造 | 31,888 | 2.5 | 3.6 |
| | 在来非木造 | 21,451 | 2.7 | ▲ 9.0 |
| | プレハブ | 7,323 | ▲ 4.9 | ▲ 13.4 |
| | 2×4 | 9,007 | 1.8 | 0.7 |

近畿圏内県別の新設住宅着工統計

| | 滋賀 | 京都 | 大阪 | 兵庫 | 奈良 | 和歌山 |
|---------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 住宅合計 | 829 | 1,883 | 5,324 | 1,957 | 446 | 269 |
| 前年比 (%) | 3.9 | 70.3 | ▲ 16.7 | ▲ 39.6 | ▲ 3.5 | ▲ 39.7 |
| 持家 | 362 | 359 | 905 | 661 | 186 | 175 |
| 前年比 (%) | 12.1 | 15.8 | 11.2 | ▲ 3.8 | 0.0 | ▲ 17.1 |
| 貸家 | 372 | 878 | 2,896 | 711 | 142 | 64 |
| 前年比 (%) | ▲ 7.2 | 75.2 | ▲ 16.0 | ▲ 36.9 | ▲ 9.6 | ▲ 64.4 |
| 給与 | 3 | 0 | 8 | 39 | 0 | 2 |
| 前年比 (%) | 200.0 | ▲ 100.0 | ▲ 33.3 | 105.3 | 0.0 | - |
| 分譲 | 92 | 646 | 1,515 | 546 | 118 | 28 |
| 前年比 (%) | 26.0 | 120.5 | ▲ 28.6 | ▲ 61.2 | ▲ 0.8 | ▲ 49.1 |
| うち集合 | 0 | 496 | 876 | 51 | 0 | 0 |
| 前年比 (%) | 0.0 | 457.3 | ▲ 38.4 | ▲ 94.8 | 0.0 | 0.0 |
| うち戸建 | 92 | 150 | 631 | 495 | 116 | 28 |
| 前年比 (%) | 26.0 | ▲ 26.5 | ▲ 8.8 | 17.0 | ▲ 2.5 | ▲ 49.1 |
| 床面積 (㎡) | 66,913 | 123,740 | 374,018 | 170,699 | 40,945 | 26,605 |
| 前年比 (%) | 7.9 | 52.8 | ▲ 2.6 | ▲ 34.1 | ▲ 2.3 | ▲ 32.6 |

※▲は減少、無印は増加を表す ※単位が明記されていない数字は戸数 出典：国土交通省「住宅着工統計調査」



株式会社 八興
 本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
 大阪営業所 / 〒530-6010 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F
 京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F

LINE@はじめました！

LINE QRコード

八興 LINE@ @dck7127i

八興大阪営業所 @662yraie

Monthly HAKKO 2025 年 1 月号 vol.73
 発行 / 八興 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
 TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>

キャンペーンイベントなどお困りな情報をお知らせいたします！