

住宅あんしん

ニュース



知って得する情報満載

NO.260

●株式会社住宅あんしん保証
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6F
●TEL. 03-3562-8120 ●FAX. 03-3562-8031
2022年4月25日(毎月1回25日発行) 定価100円(税別)

省エネ適合義務化を前に

各種制度で進む
基準の追加や引き上げ

2050年のカーボンニュートラル、脱炭素化社会の実現を目指し、各種住宅制度の基準の追加や引き上げが進む。2025年の省エネ基準適合義務化を前に、より高い性能の住宅が補助や融資、減税といったあらゆる制度で優遇される。各種住宅制度の最新状況をしっかりと把握し、基準を満たす省エネ性能を実現する家づくりに取り組みたい。

高い省エネ性能の確保で選ばれる住宅事業者に

国は、2050年カーボンニュートラル、脱炭素化社会の実現を目指している。そこで、昨年8月には、国土交通省、経済産業省、環境省が連携した「脱炭素社会の実現に向けた住宅・建築物の省エネ対策のあり方検討会」でとりまとめが行われ、2050年カーボンニュートラルの実現に向けたロードマップが公表された。その後、国での検討が進められ、様々な施策が実施されることとなっており、本号ではこの省エネ制度の改正について取り上げる。

住宅性能表示制度の等級追加

まず直近では「住宅性能表示制度」において、ロードマップにも記載されている「ZEHレベル以上の多段階の等級を設定」の施策の第1弾として、4月より断熱等性能等級に等級5、一次エネルギー消費量等級に等級6が新設された。

これまで、住宅性能表示制度における断熱等性能等級は、省エネ基準相当である等級4、一次エネルギー消費量等級は省エネ基準に対して▲10%となる等級5までしか表示することができなかった。そこで、それを上回るZEHレベルの性能を表示できるようにした。これにより、ZEHレベルの住宅を証明する手段として、BELS評価書だけではなく住宅性能評価書を選択肢に加えることができる。省エネ性能とあわせて構造等、他の項目についても優れた性能を証明する場合には住宅性能評価書の活用を検討したい。

10月には同制度における断熱等性能等級について、前述したZEHレベルである等級5をさらに上回る等級6、7が新設される予定だ。

また、これまで同制度を利用するには、省エネ性能に関して、断熱等性能等級、一次エネルギー消費量等級のいずれか、または両方を表示することが選択できたが、そのような選択肢がなくなり、両方の表示が必須となる。

これにより、新たに設備も制度の対象となるため、予め設備の仕様や一次エネルギー消費量の計算方法についても確認しておく必要がでてくる。

また、「低炭素建築物認定制度」や「性能向上計画認定制度」で求められる誘導基準でも基準の引き上げが行われ、断熱性能、一次エネルギー消費量、いずれもZEHレベルの省エネ性能が求められる。さらに、低炭素建築物のその他の基準には再生可能エネルギーの導入が追加されるため、注意が必要だ。

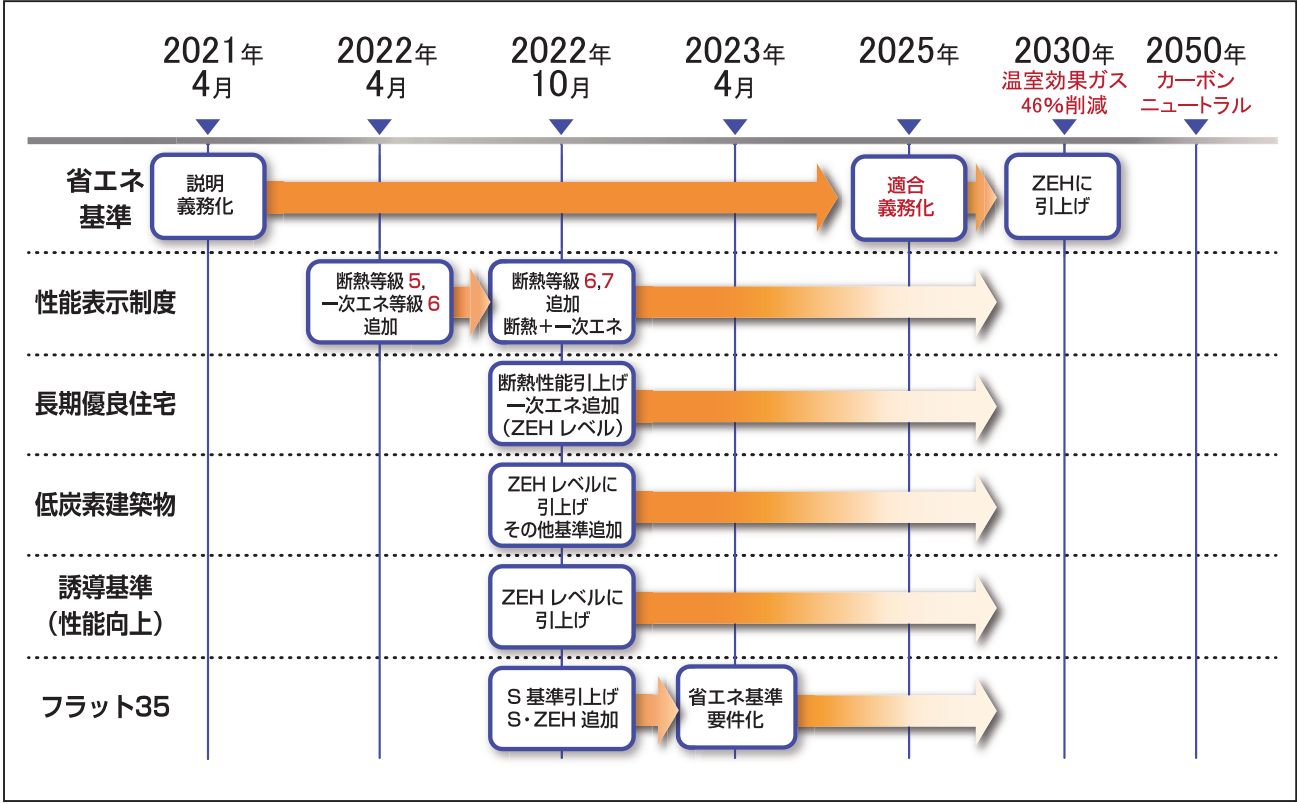
支援措置においても高い性能を求める動きがみられる。

各支援措置でも、省エネ基準適合だけではなく、より高い性能が求められていると言えそう。

既に、交付申請受付が始まっている「こどもみらい住宅支援事業」では省エネ基準を満たしている住宅が対象となるが、ZEH等のより優れた省エネ性能を満たしている住宅については、補助額が上乗せされる。

また、前月号で紹介した融資制度「フラット35」においても、10月にはZEHに適合する場合、借入金利を引き下げる「フラット35」S（ZEH）が始まる。

住宅ローン減税では、長期優良住宅やZEH水準省エネ住宅等、環境性能等に応じて控除対象の借入限度額が上乗せされる。省エネ基準を満たしていない住宅は「その他の住宅」として区分され、2024年以降は原



則、住宅ローン減税が受けられない(※)。選ばれる住宅事業者になるための条件

今後、省エネ基準適合義務化を前に、補助は住宅事業者にとって

取組みが遅れること

制度、融資制度、減税制度といったあらゆる制度で省エネ基準を上回る性能の住宅が優遇される。

※2023年12月31日までに建築確認を受ける住宅等は、住宅ローン減税の適用あり。

受注を大きく左右することになる。数ある住宅事業者の中から「選ばれる住宅事業者」になるためには、より高い省エネ性能を確保することが欠かせない条件となりそう。

2021年リフォーム市場 5.7%増の6.9兆円

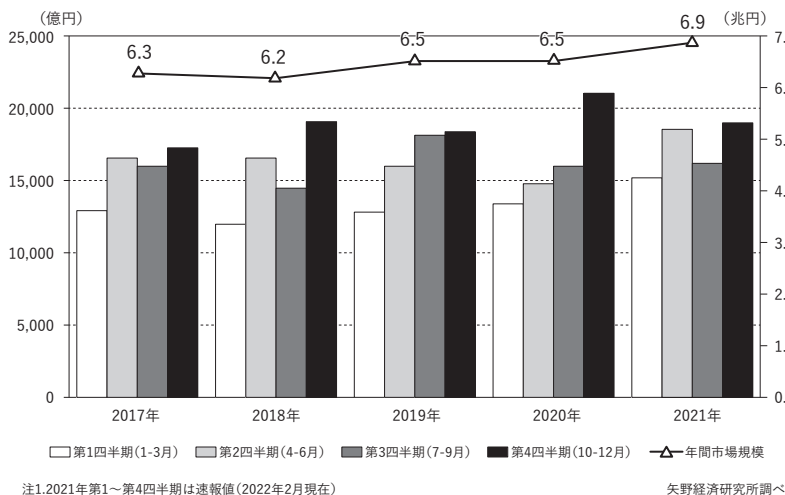
在宅長時間化+住環境への関心高まりが影響

矢野経済研究所（東京都中野区）は3月、住宅リフォーム市場の短期的な市場トレンド調査の推計結果を発表した。

2021年市場規模は前年比5.7%増の6兆9011億円（速報値）と推計。コロナ禍における在宅時間の長時間化により住環境への関心が高まり、住宅・住環境関連への再投資が活発化、市場が拡大したとみられる。

分野別にみると「設備修繕・維持関連」が同8.6%増と大きく伸長。一方、「家具・インテリア等」は昨

住宅リフォーム市場の四半期別の市場トレンド推移



年の反動から同8.3%減、「増改築工事（10㎡超+10㎡以下）」は同2.7%減となった。

また、2021年第4四半期（10～12月）の市場規模は前年同期比9.7%減の1兆9009億円（速報値）と推計。過去20年で最も高い水準で推移した前年同期に比べると10%近く減少しているものの、過去10年の第4四半期の市場規模を上回っており、好調を維持していると考えられる。

2022年の市場規模は、約6.5～7兆円で推移するものと予測。コロナ禍が落ち着

いた2021年10～11月はレジャー・旅行などへの支出が増え、リフォーム関連支出が低迷したことから、2022年に感染状況が落ち着いてきた場合、市場は6.5兆円で着地すると予測する。一方、団塊ジュニア世代の持ち家がリフォーム適齢期・需要期に差し掛かり、ベース需要が増加すると予測した場合、市場がさらに拡大する可能性があるとした。

また、建材費・工事費の上昇もプラス要因として寄与するが、リフォーム需要を鈍らせる要因ともなりかねず、動向には注意する必要があると指摘した。

リフォーム検討者の不安を払拭して工事獲得へ リフォーム工事瑕疵保険を武器に 拡大する市場で勝ち残る

リフォーム市場の規模拡大に期待が高まる。市場が活発になることは消費者にとっては選択肢が広がることを意味し、喜ばしいことではあるが、さまざまな業態から新規参入が続くこの状況は消費者にとっては、どの会社にも依頼すればいいのか迷うところだ。

リフォーム検討者の中には「施工が適切に行われているのか」「見積もりの相場や適正価格がわからない」「リフォーム工事後の不具合への対応（アフターケア）が心配」等の不安が依然として残っている。その不安を払拭することができれば、市場はさらに飛躍的に伸びる可能性があるだろう。

アピールツールとしての瑕疵保険

リフォームへの不安を払拭するうえで、住宅事業者として自社の安心、安全をアピールするにはどのような手段が考えられるだろうか？

1つがリフォーム工事瑕疵保険だ。リフォーム工事瑕疵保険は、検査と保証がセットになった保険制度で、国土交通大臣指定の保険法人でしか取り扱うことができない。工事完了後、万が一工事に瑕疵があった場合に、補修費用等の保険金が住宅事業者（その住宅事業者が倒産等の場合には工事の発注者）に支払われる仕組みだ。

新築住宅のように10年間という長期にわたる保証の義務がないリフォーム工事においては、この保険を利用したことがない住宅事業者も多いだろう。

そこで、リフォーム工事の依頼先を迷っているリフォーム検討者に対し、リフォーム工事瑕疵保険に加入して第三者の検査を取り入れることにより、施工品質はもちろん工事完了後の「安心」にもしっかりと配慮する住

宅事業者として、他社との差異化を図ることができる。

事業にもメリット

さらに、法改正により、今年の10月からはリフォーム工事瑕疵保険に加入していれば、工事の不具合や費用の支払いなどでトラブルに発展する場合に「紛争処理支援制度」が利用できるようになる。（これまでは紛争処理支援制度の利用の対象は「瑕疵保険（義務化保険）つき、または建設住宅性能評価つき」の「新築住宅」に限られていた。）

紛争処理支援制度は、発注者だけではなく住宅事業者自身も利用することができる。リスクマネジメントとしてリフォーム工事瑕疵保険に加入することは、住宅事業者自身にとっても大きなメリットがある。

大幅改定で更に使いやすく

住宅あんしんニュー



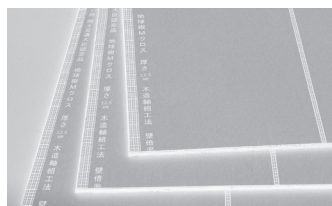
※住宅あんしん保証のリフォーム工事瑕疵保険の商品改定の概要はこちらから



地球樹Mクロス

合板の表面にライナー紙を張り付けたクロス下地用合板です。

大臣認定にて木造軸組工法
(大壁床勝ち仕様)
壁倍率3.7倍を取得！



仕様サイズ 12.5ミリ×910×1820・12.5ミリ×910×2440において ※紙貼りのクロス下地用合板で初の耐力壁(当社調べ)

- 住宅性能表示耐震等級3の取得にも有効に使用できます
- 大壁床勝ち仕様で、筋交いよりも省施工
- くぎのピッチが印刷されているので、施工がより効率的に
- 耐力壁として耐震リフォームにも使用できます

製造元 丸玉木材株式会社

詳しくはコチラから▶

● 出隅コーナー材
「地球樹 Mコーナー」もございます。

https://www.ick.co.jp/chikyugi/mcloth/images/mcloth.pdf
伊藤忠建材株式会社
©2019 ITOCHU KENZAI CORPORATION



住宅あんしん保証が「地域工務店・ビルダー様の専用住宅ローン」をご紹介します。

最長
35年

長期固定金利
住宅ローン

フラット35

4月
融資金利

お借入期間

	【フラット35】	【フラット35】S利用時
20年以下	1.31%	1.06%
21年以上	1.44%	1.19%

返済SUMMARY

- 返済中の金利・返済額の変更無し
- 保証料0円・繰上返済手数料0円
- 独自の基準で、住宅の質を確保
- 事前審査で予算確定
- 「フラット35」Sで金利引下げ
- つなぎ融資(土地代金・建物中間金)も充実

※ご融資の場合の実質金利15.0%以下です。 ※金利は毎月見直し、融資実行時の金利が適用されます。



株式会社 住宅あんしん保証

住宅あんしん保証がご紹介する【フラット35】は、住宅金融支援機構が提供する長期固定金利型の住宅ローンです。

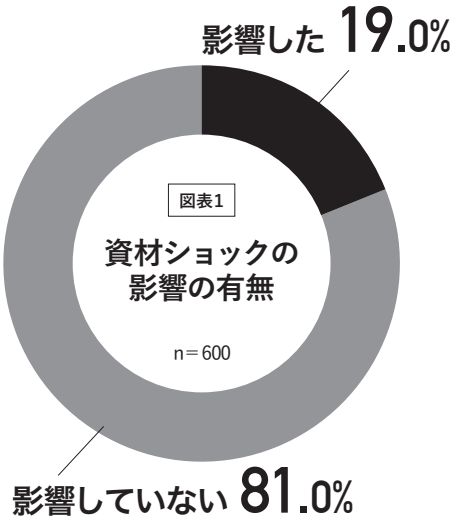
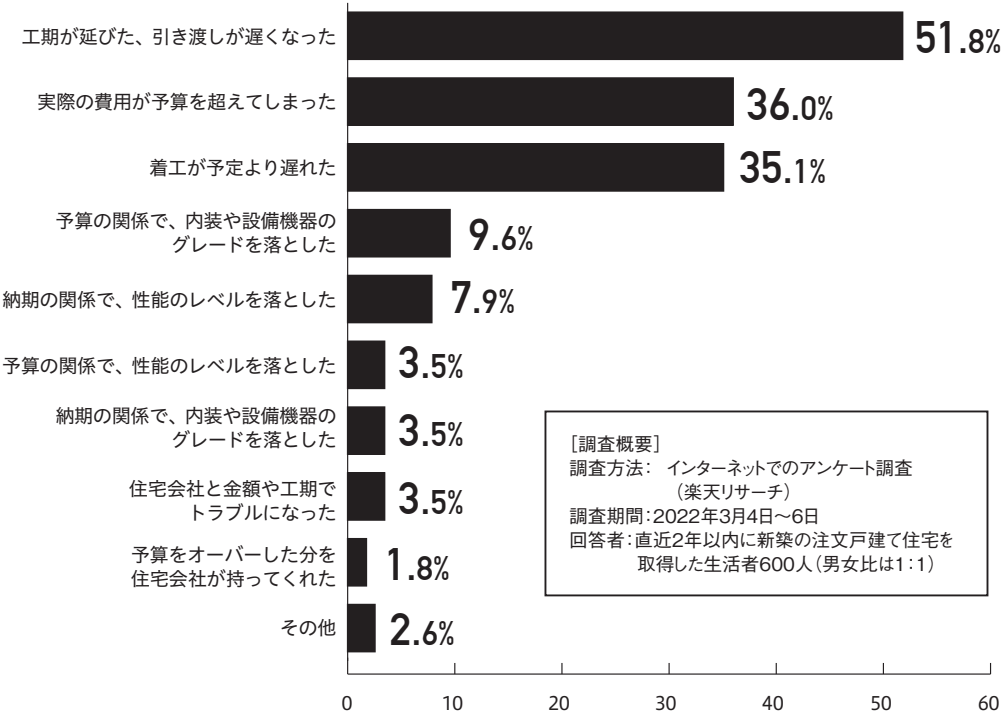
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テブコビル6F TEL 03-3562-8124 FAX 03-3562-8031

生活者の2割が資材ショックの影響を受ける

最多は工期遅延、予算オーバーも3割超える

新建ハウジング調査

図表2 資材ショックの具体的な影響 n=114



建材や設備機器の値上げ、納期遅延が相次いでいる。木材も、国際情勢の影響で価格の上昇や調達困難が予想される。工務店メディアの『新建ハウジング』ではこのほど、直近2年以内に戸建て住宅を取得した生活者600人を対象にしたアンケートを実施し、資材ショックの影響についても調査。約2割が資材ショックの影響を受けたことがわかった。

調査結果によると、資材ショック(木材・建材・設備機器の価格上昇、納期遅延)の影響を受けたのは600人中114人で、全体の19.0%を占めた。回答者の住宅取得時期は「直近2年間」であるため、ここには新型コロナウイルス感染拡大初期に発生した設

備機器の納期遅延や、昨年のウッドショックなどの影響も含まれると思われる。

一方で、予算や納期を理由に、性能や建材・設備のグレードを落としたという回答は少なかった。特に「予算の関係で性能のレベルを落とした」は3.5%にとどまっており、性能ニーズの高さがうかがえる。

具体的な影響は? 具体的な影響を聞いた「図表2」。「工期・引き渡しの遅延」が51.8%でトップ。2人に1人が工期や引き渡しの遅れを経験しており、「着工の遅れ」も35.1%いた。次いで費用の問題が大きく、「実際の費用が予算を超えた」が36.0%に達した。

業態別の影響は? 資材ショックの影響を事業者の業態別にまとめた「図表3」。大手ハウスメーカーと工務店とで大きな差は読み取れなかったが、工務店のほうが工期・引き渡しが遅延したケースが多い。工期・引き渡しの遅延については、工務店の値が全体平均より約6ポイント、ハウスメーカーよりも約13ポイント高く出た。一方で、性能・内装・設備のグレードダウンについては、工務店よりもハウスメーカーの割合が高かった。このことから工務店を選んだ生活者のほうが仕様変更を良しとし、傾向があると見ることもできる。

図表3 依頼先の業態別 資材ショックの影響度 n=114

	実際の費用が予算を超えてしまった	予算の関係で、性能のレベルを落とした	予算の関係で、内装や設備機器のグレードを落とした	納期の関係で、性能のレベルを落とした	納期の関係で、内装や設備機器のグレードを落とした	工期が遅れた、引き渡しが遅くなった	着工が予定より遅れた	住宅会社と金額や工期でトラブルになった	予算をオーバーした分を住宅会社が持ってくれた	その他
全体	36.0	3.5	9.6	7.9	3.5	51.8	35.1	3.5	1.8	2.6
全国規模のハウスメーカー	37.0	3.7	13.0	9.3	5.6	44.4	31.5	5.6	1.9	3.7
地域の工務店(規模問わず)	36.5	3.8	5.8	7.7	1.9	57.7	36.5	1.9	0.0	1.9
設計事務所・建築家	25.0	0.0	12.5	0.0	0.0	62.5	50.0	0.0	12.5	0.0

(%)

2022年度版
募集中

見積無料です

届出・登録事業者向け

あんしん・とくとも倶楽部

検索

あんしん・とくとも倶楽部のご案内

あんしん・とくとも倶楽部

福利厚生サービス

建設工事保険+請負業者賠償責任保険+生産物賠償責任保険+施設所有(管理)者賠償責任保険+昇降機賠償責任保険

さらに! 引渡後最長2年までの施工の欠陥などによる損害を補償(メインテナンス期間に関する特約(リミテッド・メインテナンス))

充実のオプションプランをご用意!

①社員・下請・下職の傷害(労災)事故を補償、使用者賠償責任や休業損害も特約でカバー(業務災害補償保険)

②大工道具や工事用機械・器具、資材等に発生した損害を補償(運送保険)

※詳細はパンフレットをご確認ください。

あんしん・とくとも倶楽部
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階
TEL:03-3562-8123 FAX:03-3562-7717
[工事保険引受保険会社]三井住友海上火災保険㈱(幹事)・東京海上日動火災保険㈱・損害保険ジャパン㈱

あんしん

工事保険 代理店・扱者 株式会社 住宅あんしん保証
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階
TEL:03-3562-8123 FAX:03-3562-7717
承認番号:B21-101750 使用期限:2023年3月30日



弁護士法人
匠総合法律事務所
代表社員
秋野卓生弁護士

こどもみらい住宅事業者は

「イニシャルCO₂削減」に貢献しよう！

匠総合法律事務所の秋野卓生弁護士が、工務店が知っておくべき法律知識を解説。

今回は「こどもみらい住宅支援事業」から、脱炭素・気候変動問題への取り組み方を考える。

秋野卓生弁護士の なるほど！法律教室

子育て世帯と
若者夫婦世帯

子育て支援、およ
び2050年カーボン
ニュートラルの実現の
観点から、子育て世帯
や若者夫婦世帯による
高い省エネ性能を有す
る新築住宅の取得や、
住宅の省エネ改修等に
対して補助する「こど
もみらい住宅支援事
業」がスタートします。

「子育て世帯」とは、
申請時点において20
03年4月2日以降に
出生した子を有する世
帯をいい、「若者夫婦
世帯」とは、申請時点
において夫婦であり、
いずれかが1981年
4月2日以降に生まれ
た世帯をいいます。

この若者夫婦世帯
は、「脱炭素」に関し、
我々中高年齢層と少
し認識の違いがあるの
ではないか、と考えて
います。環境教育が2
001年以降ほとんど
取り組まれており、2
001年当時、生徒や
学生であった世代は、
「自らが環境に貢献で
きることはないか？」
と考えているのです。

環境ネイティブの世
代に対し「こどもみら
い住宅支援事業」を通じ、
住宅が環境に貢献する
旨を語るにあたっては、
環境に貢献したいと考
えている施主に対して
丁寧でわかりやすい説
明が求められます。

ランニングCO₂のみ
ならずイニシャルCO₂
削減に貢献する

こどもみらい住宅支
援事業の補助対象住
宅となる住宅は、ZEH
のような建てた後の
エネルギーロスが少な
い、すなわちランニン
グCO₂を削減する住
宅を意味します。

しかし、環境教育の
現場で、製品生産時
におけるCO₂削減の
重要性を学んでいる若
者は「イニシャル、す
なわち建物建築時のC
O₂を削減できている
のか？」という質問を
する可能性があります。

この質問に、こども
みらい住宅事業者は何
と答えるのか。答えを
準備する取り組みに着
手したいところです。

イニシャルCO₂削減
に貢献しないZEHは
「脱炭素」と呼んで
良いのか？
省エネ住宅を建築

し、ランニングCO₂
を削減しても、建材製
造時、建物の建築時
にCO₂削減に貢献し
ていなければ、施主目
線から見ればプラスマ
イナスで、CO₂削減
に貢献した住宅とは
言えない、と評価され
てしまうのではないで
しょうか？

「そんな屁理屈を言
うか？」と思われるか
もしれませんが、気候
変動問題への各企業の
取り組みはイニシャル
CO₂削減への取り組
みのほうが一般的であ
り、むしろ自然な問い
であろうと思います。

2021年3月11
日、日本自動車工業
会の豊田章男会長が
示した「材料から部品
を作る、部品から車
を作る、作ったものを
運ぶ、運んだものを使
う、これをリサイクル
しながら最後は廃棄す
る。その全ての中で発
生するCO₂を205
0年までに全てゼロに
することが、ライフサ
イクルアセスメントを
ベースとしたカーボン
ニュートラルであり、
カーボンニュートラル
の正しい理解だ」とい
う見解のほうが、スタ

ンダードな脱炭素に関
する理解であると思
います。

イニシャルCO₂
削減効果は
地域密着型工務店
こそアピールできる

地域材を用いた建築
は、外国産木材を輸入
するより、輸送にかか
るCO₂排出量は少な
いに決まっています。
プレカット工場でCO₂
を排出せず、手刻みで
家づくりをしている工
務店もイニシャルCO₂
の数値は有利になるは
ずです。

しかし、イニシャル
CO₂削減効果を、家
1棟単位で証明して
いくためには、基礎に
使うコンクリート、木
材、断熱材、外壁材、
屋根材など多くの建材
1つひとつについて、
商品の原材料調達から
製造を通して排出され
る温室効果ガスの排出
量をCO₂に換算して、
表示してもらわないと
いけません。膨大な数
のデータが必要となり
ます。

このデータ収集を誰
がやってくれるのか。
ここに、住宅業界が脱
炭素に取り組む際の最

大の課題があると考え
ています。

壁を破って進む

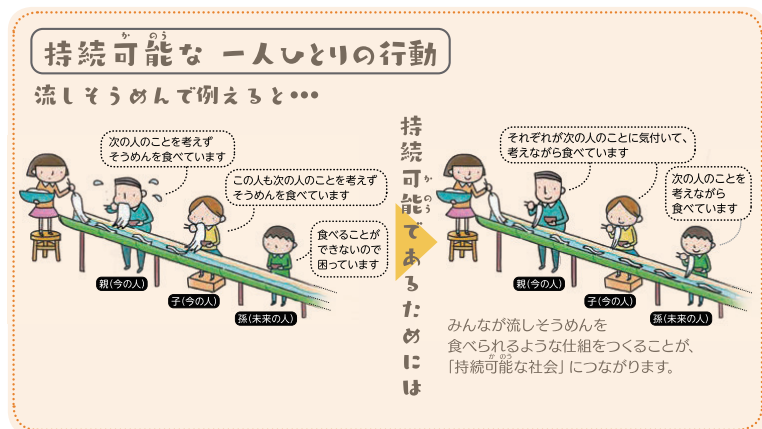
「そんな非現実的
だ」と思われる工務店
さんも多いかもしれま
せん。しかし、「できな
い」と諦めるのではな
く挑戦をしてみること、
建築時によりCO₂排
出量の少ない工法、建
材を選定し、その真心
を施主に理解して頂く
努力をする姿勢が「次
世代を気遣ってくれる
工務店」として高い評
価を受けるのではない
か、と考えています。

さて、「左図」はこ
ども環境白書2019
年版の11ページに紹介
されている絵です。「子
どもは大人を、流し

そうめんを次の人の事
を考えずに食べている
人、だと思ふのだから
な」というのが私の感
想であり、こういった
子にも孫にも尊敬もさ
れない大人にはなりた
くない、と強く思いま
した。

若者世代に脱炭素を
語るに際しては、若者
世代はこの流しそうめ
んの絵のような感覚で
大人を見ていることを
決して忘れてはなりま
せん。

次世代の事を考える
からこそ、ZEHなど、
ランニングCO₂を削
減するだけでなく、イ
ニシャルCO₂削減に
も貢献するための取
り組みに着手しましよ
う。私も応援します！



出典 環境省「子ども環境白書 2019年」
<http://www.env.go.jp/policy/hakusyo/kodomo/h30/files/full.pdf>

月刊 住宅関連法律情報

年間購読のお申し込みを
よろしく願います



弁護士 秋野卓生

各号のテーマ

創刊号

ウッドショック
に直面した
住宅会社が
知っておくべき
法律知識

第2号

改正地球温暖化
対策推進法と
省エネ基準適合
義務化を
SDGsの観点から
考える

第3号

建設DX実践に
あたり
知っておきたい
法律知識

第4号

YouTube
ショックは、
事業承継を
考える
絶好の機会

第5号

住宅会社を
おびやかす
インターネット上の
誹謗中傷
対策

第6号

電子契約は、
2022年6月
導入に向けて
準備するのが
ベスト！

第7号

改正石綿関連法
「事前調査・報告義務」
について最低限
知っておきたい
20の知識

第8号

2022年4月1日から
中小企業でも
パワハラ防止法が
義務化されます！

第9号

2022年
住宅業界が
直面する
法的課題

第10号

2022年4月までに
取り組みを進めたい
法律論点・
法改正対応

第11号

シナリオ
プランニング経営と
健康経営に
取り組みたい

第12号

意匠・商標出願
マニュアル
匠総合法律事務所
への依頼方法

購読者特典

- Webサイト掲載の弁護士見解書データを
月5件まで無償提供
- 月5通まで契約書
ひな形を無償提供
- 購読者様限定でセミナー
録画映像の配信
- 秋野弁護士による電子契約導入
コンサルティングを無償提供



◀お申込みはこちら

月刊「住宅関連法律情報」のお申込みフォーム
URL: <https://forms.gle/WDQuE7Yovuyt8S4N9>
年間購読料: 39,600円(税込) 毎月1日発行

お問い合わせ先



匠総合法律事務所 | 株式会社匠法律出版

東京都千代田区紀尾井町 3-8 第2 紀尾井町ビル TEL: 050-3647-1235

月刊誌
パンフレット

