

2050年カーボンニュートラルの実現に向けた 住宅業界の取り組み

2024年9月3日

一般社団法人 住宅生産団体連合会



<団体概要>

一般社団法人 住宅生産団体連合会は、1992年6月の設立以来、国民の願いである豊かな住生活を実現するために、これから目指すべき日本の住宅及び住環境のありようを明らかにしながら、安全・安心で快適な質の高い住宅の社会的ストック形成に向けて積極的に活動しています。

<会員団体（9団体）>

- 一般社団法人 プレハブ建築協会
- 一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会
- 一般財団法人 住宅生産振興財団
- 一般社団法人 全国住宅産業協会
- 一般社団法人 日本木造住宅産業協会
- 一般社団法人 リビングアメニティ協会
- 一般社団法人 新都市ハウジング協会
- 一般社団法人 輸入住宅産業協会
- 一般社団法人 JBN・全国工務店協会

1. 更なる省エネの深掘りについて
2. 非化石エネルギーへの転換について
3. カーボンニュートラルに向けた住団連（住宅業界）の
取り組みの方向性

2022年6月 改正建築物省エネ法が公布

<背景>

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%排出削減（2013年度比）の実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約3割を占める建築物分野における取組が急務となっている

<主な改正内容>

- 住宅トップランナー制度の拡充（2023年4月1日施行）
- 建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示（2024年4月1日施行）
- 原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け（2025年4月1日施行予定）

第6次エネルギー基本計画（2021年10月22日閣議決定） 住宅・建築物に関する内容（抜粋）

- 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化する
- 2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する
- 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す
- 2050年において設置が合理的な住宅・建築物には太陽光発電設備が設置されていることが一般的となることを目指し、これに至る2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す

- 大手住宅事業者に対して、市場で流通するよりも高い省エネ性能の目標を掲げ、その達成に係る取り組みを促すことにより、省エネ性能の向上に係るコストの縮減・技術力の向上を図り、中小事業者が供給する住宅も含めた省エネ性能の底上げを図ることを目的とした制度
- 2023年4月、建売戸建、注文戸建、賃貸アパートに加え、分譲マンションにも対象を拡大
- 建売戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートについて、達成の目標年度を迎えるため、現状基準への達成状況等を踏まえて、新たに目標年度と水準を設定することが予定されている

現行の住宅トップランナー基準

住宅種別	対象事業者	目標年度	住宅トップランナー基準	
			外皮基準※1	一次エネルギー消費量基準※2※3
建売戸建住宅	年間 150戸以上供給	2020年度	省エネ基準に適合	省エネ基準に比べて15%削減
注文戸建住宅	年間 300戸以上供給	2024年度		省エネ基準に比べて25%削減 (当面の間20%削減)
賃貸アパート	年間1,000戸以上供給	2024年度		省エネ基準に比べて10%削減
分譲マンション	年間1,000戸以上供給	2026年度	強化外皮基準に適合	省エネ基準に比べて20%削減

※1 目標年度に供給する全ての住宅に対して求める水準
※2 目標年度に供給する全ての住宅の平均に対して求める水準
※3 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む

出典：経済産業省 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 建築物エネルギー消費性能基準等ワーキンググループ、国土交通省 社会資本整備審議会 建築分科会 建築環境部会 建築物エネルギー消費性能基準等小委員会 合同会議資料

建売戸建、注文戸建、賃貸アパートは住団連の多くの会員企業が対象事業者となっており、各社ともトップランナー基準の達成に向け取り組んでいるところ。大手事業者の取り組みが中小事業者にも波及し住宅の省エネの底上げが図られることを期待。

1-3. 建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示制度への対応

©2024 一般社団法人 住宅生産団体連合会

- 2024年4月から、住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して、販売等の対象となる住宅・建築物の省エネルギー性能を表示することが努力義務化
- 新築住宅・建築物の省エネルギー性能を表示する際は、規定のラベルを使用することが必要

不動産ポータルサイトの実例

<分譲戸建住宅>

B号地 4LDK +ワークインクローゼット +ファミリーローゼット
■土地面積 141.57㎡(約42.82坪) ■延床面積 101.85㎡(約30.80坪)
□1F床面積/49.68㎡(約15.02坪) □2F床面積/52.17㎡(約15.78坪)

住宅(住戸) 建築物省エネ法に基づく 省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能 ★★★★★ (太陽光発電(自家消費)分)

断熱性能 1 2 3 4 5 6 7

目安光熱費 約〇〇.〇万円/年

第三者評価 BELS

①ファミリークローゼットは衣類や家電などを収納
②広い脱衣室は、洗濯をしたりアイロンをしたり、家事をするのに使い勝手が良いです
③大画面TVも余裕、ワイドなリビング
④4.5帖の洋室はお子様のお部屋に
⑤ワークインクローゼットは収納豊富で便利

<賃貸住宅>

新築 〇〇〇〇号室

住宅(住戸) 建築物省エネ法に基づく 省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能 ★★★★★ (太陽光発電(自家消費)分)

断熱性能 1 2 3 4 5 6 7

目安光熱費 約8.5万円/年

第三者評価 BELS

所在地 〇〇〇〇
アクセス 〇〇〇〇
ランドマーク 〇〇〇〇
家賃 125,000円
管理 料金費等 8,000円
敷金 1ヶ月
礼金 2ヶ月
間取り 1LDK
専有面積 42.9㎡
築年月 2025年〇月
入居 2025年〇月



○エネルギー消費性能
★1つで省エネ基準適合
以降★1つにつき10%削減
太陽光発電自家消費分を見える化

○断熱性能
断熱等性能等級1～7に相当する
7段階表示
4で省エネ基準適合

○目安光熱費
設計上のエネルギー消費量と全国
統一の燃料単価を用いて算出

※建物の種類(住宅(住戸/住棟)、非住宅、複合建築物)および、
評価方法(自己評価、第三者評価)、再エネ設備のあり/なしでラベルの種類が異なる

2024年4月より、建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示制度が開始され、住宅業界も不動産事業者、ポータルサイト事業者と連携してラベル表示の制度運用の定着に向け取り組んでいる。

● 2025年4月以降に着工する原則全ての住宅・建築物について省エネ基準適合が義務付けられる

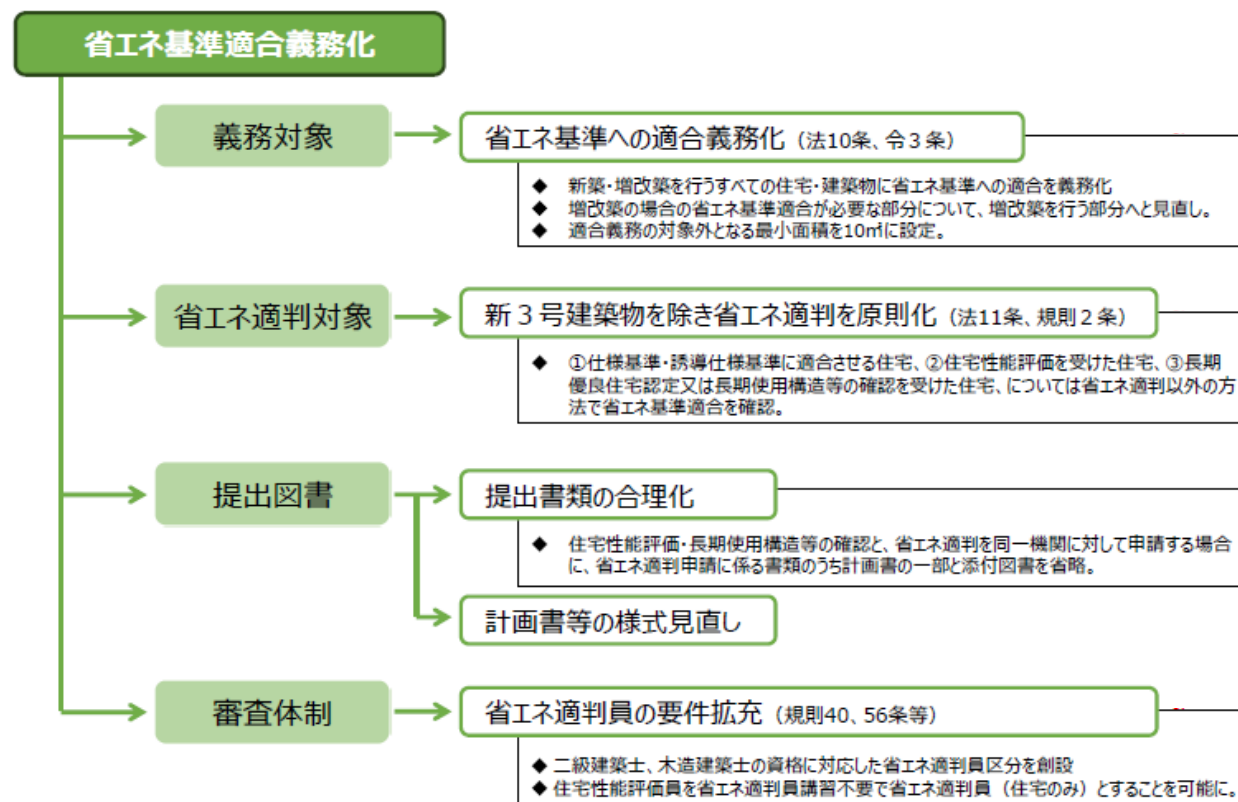
ただし、以下の建築物については適用除外

- ・10㎡以下の新築・増改築
- ・居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの（自動車車庫、スポーツの練習場等）
- ・歴史的建造物、文化財等
- ・応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模 300㎡以上	適合義務 2021.4～	届出義務	適合義務 2021.4～	適合義務
小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

出典：国土交通省 令和4年度改正建築物省エネ法の概要資料

省エネ基準適合義務化の円滑運用に向け、一般工務店を中心に省エネ基準に関する知識力・技術力、計算能力の向上を図るなど、準備を進めているところ。



出典：国土交通省 改正建築物省エネ法・建築基準法の円滑施行に関する連絡会議資料

1-5. 住宅の省エネ化に対する取り組み（1）

- 住団連HPに省エネに関する各種情報を掲載
- また、国の支援策リーフレットや省エネ関連情報を掲載した小冊子を作成するなどして会員団体・会員企業に対して周知広報を図っている

住宅取得・リフォームに関する支援策リーフレット

省エネ計算演習事例集 住団連HP掲載

建築物省エネ法が改正されました。

令和2年度の改正建築物省エネ法に関する
関係者の関係について

令和元年5月17日に公布された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（令和元年法律第4号）（以下、改正建築物省エネ法という）」の2年以内施行が令和3年4月1日から施行されることとなりました。

住宅生産団体連合会では、事業者の皆さまに省エネ計算方法について理解を深めていただけるように、右上の国土交通省webサイトから住団連作成部分を抜粋して掲載いたします。ぜひご活用ください。

省エネ計算演習事例集

簡単計算

計算の精度 中 作業量 中

標準計算

計算の精度 高 作業量 大

木軸・戸建

特種・戸建

RC・戸建（沖縄仕様）

Check!

ZEH関連情報 住団連HP掲載

ZEH関連情報

2050年カーボンニュートラルを実現するため、住宅の省エネルギー化の推進が求められています。そのために、住団連ではZEHの普及に取り組んでいます。本ページでは、住団連の団体会員・企業会員のZEHの取組をご紹介しますので、ぜひリンク先をご参照下さい。

団体会員のZEH紹介リンク

一般社団法人 JBN・全軍工務店協会
一般社団法人 日本木造住宅産業協会
一般社団法人 輸入住宅産業協会

企業会員のZEH紹介リンク

旭化成ホームズ株式会社
住友林業株式会社
積水ハウス株式会社
トヨタホーム株式会社
ミサワホーム株式会社
三豊地所ホーム株式会社

サンヨーホームズ株式会社
積水化学工業株式会社
大和ハウス工業株式会社
パナソニック ホームズ株式会社
三井ホーム株式会社



省エネ関連情報を掲載した小冊子



- 国土交通省、経済産業省、環境省の3省連携により、家庭部門の省エネを強力に推進することを目的に、住宅の断熱性の向上や高効率給湯器の導入等の住宅省エネ化を支援する「住宅省エネ2024キャンペーン」が2023年12月より開始
- 上記事業やZEH支援事業ほか国や自治体の支援策を多くの住宅供給事業者、リフォーム事業者が活用して住宅の省エネ化を図っている

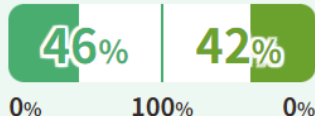
「住宅省エネ2024キャンペーン」は、住宅の断熱性の向上や高効率給湯器の導入等、住宅の省エネ化を支援する4つの補助事業の総称



予算に対する補助金申請額※の割合

子育てエコホーム支援事業

新築 リフォーム



[補助金申請額の推移はこちら](#)

2024年9月2日 午前0時時点
(毎日午前中に更新)

先進的窓リノベ2024事業



[補助金申請額の推移はこちら](#)

2024年9月2日 午前0時時点
(毎日午前中に更新)

給湯省エネ2024事業

撤去加算の進捗: [72%](#)



[補助金申請額の推移はこちら](#)

2024年9月2日 午前0時時点
(毎日午前中に更新)

賃貸集合給湯省エネ2024事業



[補助金申請額の推移はこちら](#)

2024年9月2日 午前0時時点
(毎日午前中に更新)

賃貸集合住宅に設置された従来型給湯器をエコジョーズ、エコフィールに交換する事業の予算執行が低調



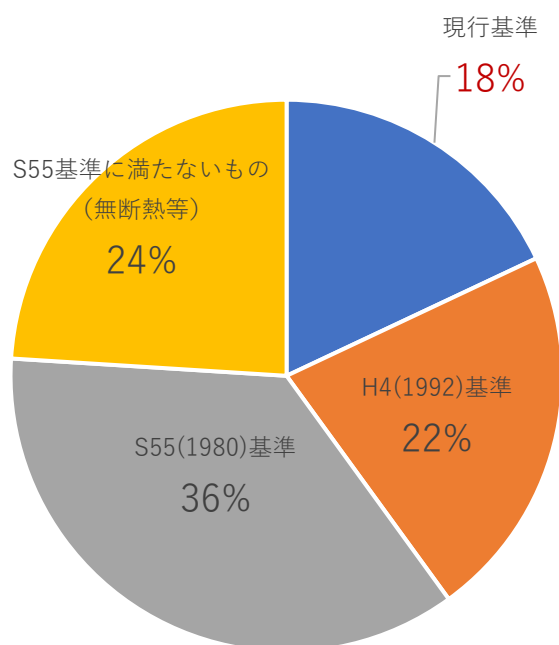
（課題）

- ・ 賃貸住宅オーナーへエコジョーズ等への取替を促進していく取り組み
- ・ 自治体によるドレン排水の取扱いの明確化

※交付申請および交付申請の予約が提出された総額(審査中のものも含む)
なお、審査等により却下または取り下げされたものは含みません。

- 住宅ストックのうち省エネ基準に適合している住宅は18%、無断熱等の住宅は24%と推計
- 脱炭素社会の実現に向けては、新築住宅だけでなく既存住宅の断熱改修・省エネ改修の促進を進めていく必要あり
- 既存住宅の全面改修は、費用面で現実的ではないため、国土交通省が公表したパンフレットや事例集も活用してリビング・ダイニングなど住宅の一部を断熱改修する「部分断熱改修」を促進していくことも必要

住宅ストック（約5,400万戸）の断熱性能（令和4年度時点）

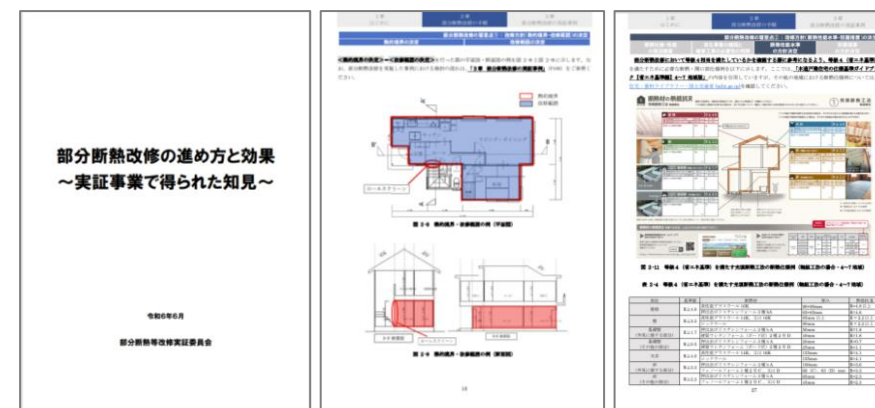


出典：国土交通省資料（国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計）

部分断熱等改修実証事業における事例集とパンフレットの公開



パンフレット（消費者向け）



事例集（事業者向け）

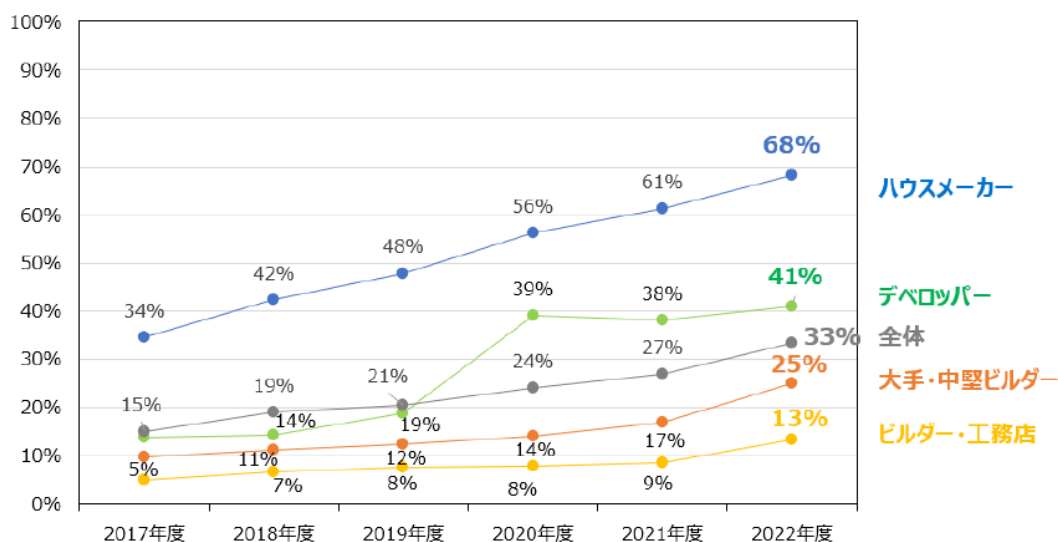
出典：国土交通省HP 資料ライブラリー

1. 更なる省エネの深掘りについて
2. 非化石エネルギーへの転換について
3. カーボンニュートラルに向けた住団連（住宅業界）の
取り組みの方向性

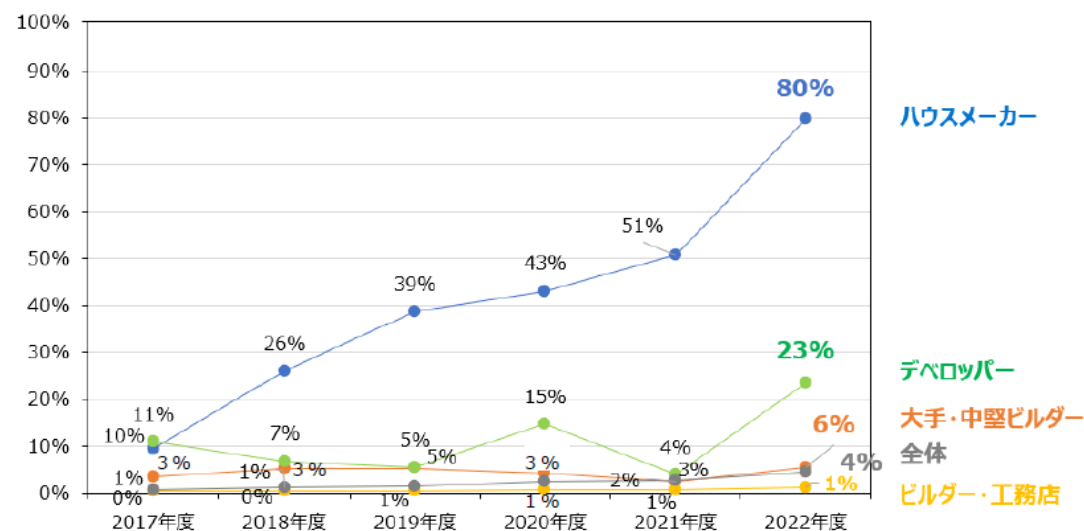
2-1. 新築戸建住宅におけるZEHの取り組み

- 注文住宅における全体のZEH化率33%に対して、建売住宅のZEH化率は4%と大きな隔たりがある
- ハウスメーカーのZEH化率は注文住宅、建売住宅とも高い水準にあるが、ハウスメーカー以外、とりわけビルダー・工務店は、（注文住宅は増加傾向にあるものの）低い水準となっている
- ZEH化率の低い「大手・中堅ビルダー」並びに「ビルダー・工務店」がZEH化をより推進していくことが重要

新築注文戸建住宅におけるZEH比率



新築建売戸建住宅におけるZEH比率



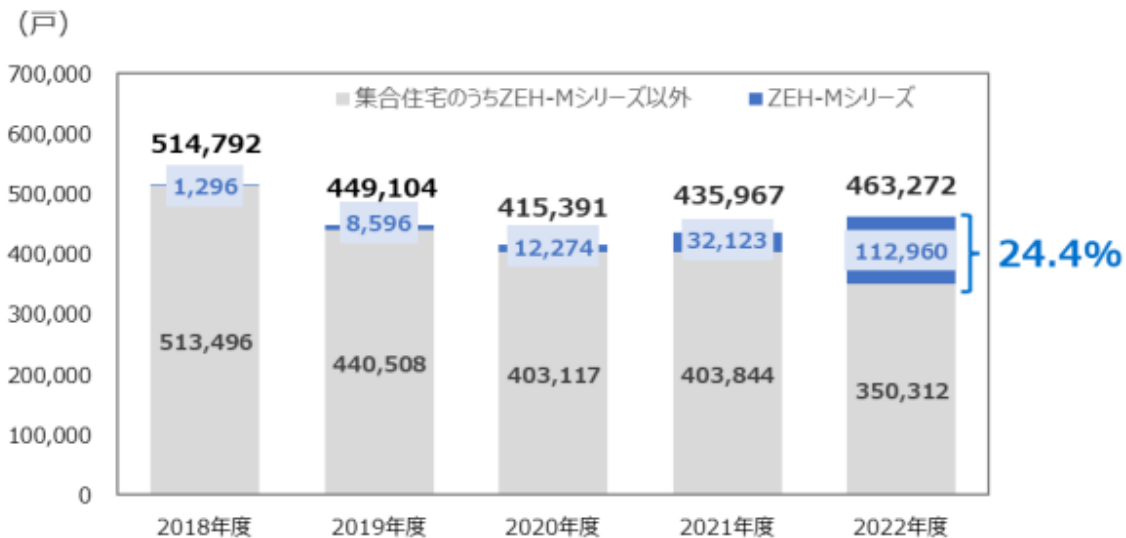
出典：経済産業省 2023年度ZEH委員会 ZEHの普及促進に向けた今後の検討の方向性について

2-2. 低層賃貸共同住宅におけるZEH-Mの取り組み

©2024一般社団法人 住宅生産団体連合会

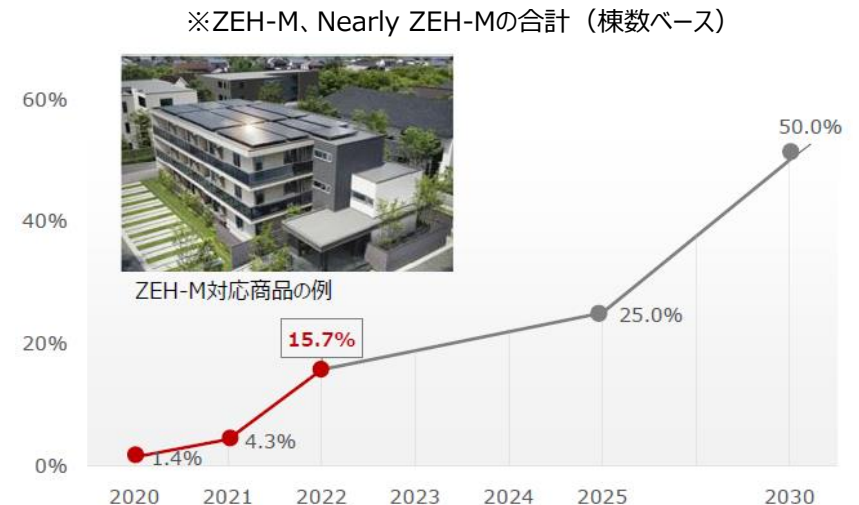
- 住宅からのCO2排出量のうち約2割を賃貸住宅が占めている。しかしながら、賃貸住宅を含むZEH-Mの普及率は近年増加傾向にあるものの、2022年度は着工戸数の24.4%と低い状況にある
- カーボンニュートラルの実現に向け、ZEH-Mの普及促進は不可欠である
- ZEH-Mの更なる普及に向け、ZEH導入による入居者メリット（光熱費の抑制、快適性・健康性の向上）やオーナーメリット（入居率の向上等）を継続して周知広報していく必要あり

全国のZEH-Mの普及状況（戸数ベース）



出典：経済産業省 2023年度 ZEB・ZEH-M委員会 ZEB・ZEH-Mの普及促進に向けた今後の検討の方向性について

プレハブ建築協会（住団連の会員団体）のZEH-M供給率（棟数ベース）



- ・ 2022年度実績は15.7%（前年度より11.4%増加）
- ・ 2025年度目標は25%以上、2030年度目標は50%以上

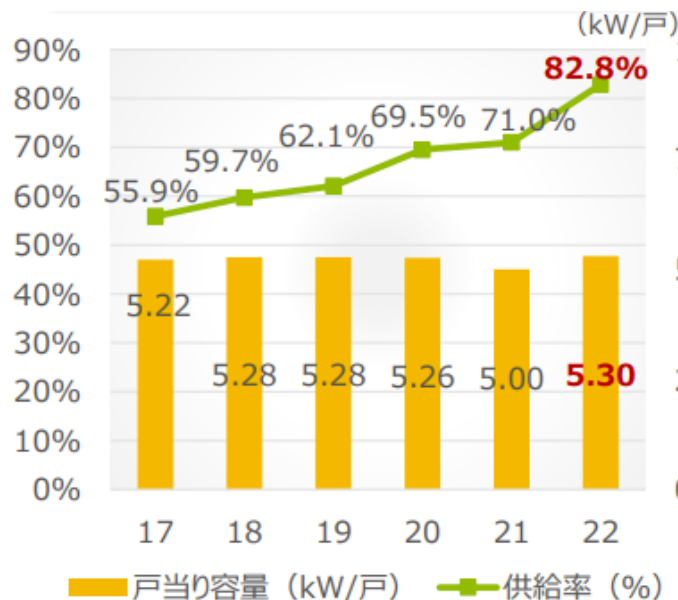
出典：プレハブ建築協会 カーボンニュートラル行動計画2022年度実績

2-3. 太陽光発電設備の導入拡大に向けた取り組み

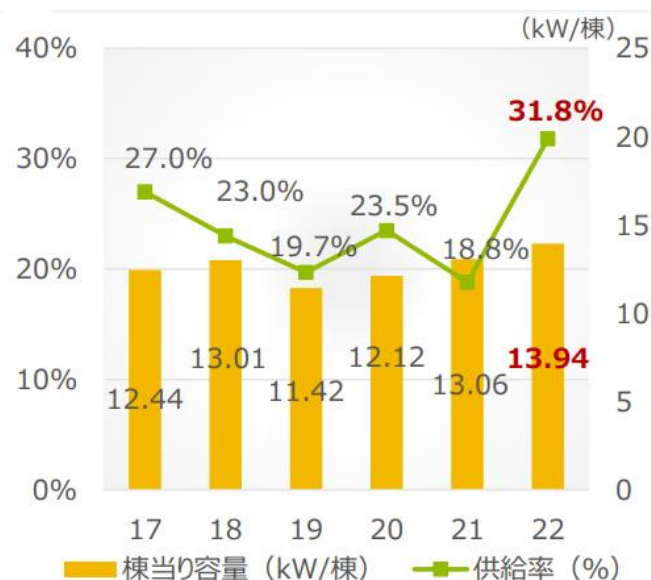
©2024 一般社団法人 住宅生産団体連合会

- プレハブ建築協会（住団連の会員団体）の2022年度実績では、新築戸建の太陽光発電の設置率は、初めて8割を超え過去最高となり、新築低層集合住宅の設置率は約32%と大きく増加した
- 既存住宅の太陽光発電の工事件数は、減少傾向に歯止めがかかったものの低調傾向が続いている状況

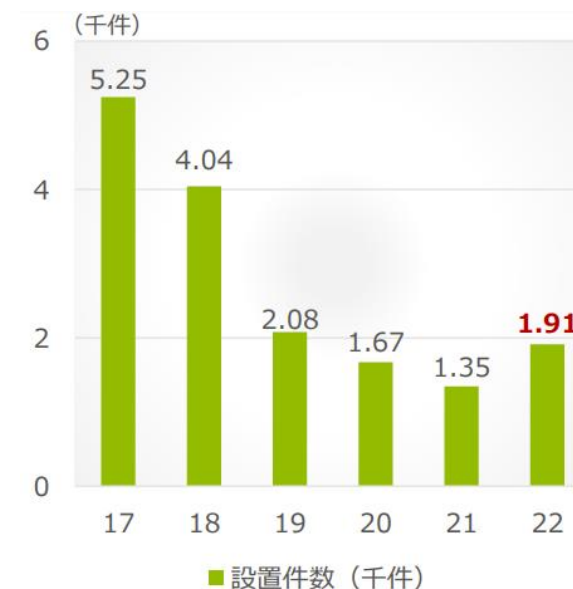
新築戸建
太陽光発電設置率



新築低層集合住宅
太陽光発電設置率



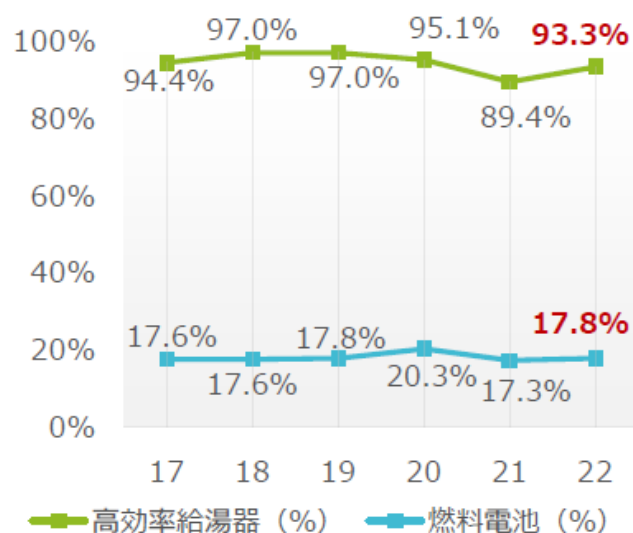
既存住宅
太陽光発電工事件数



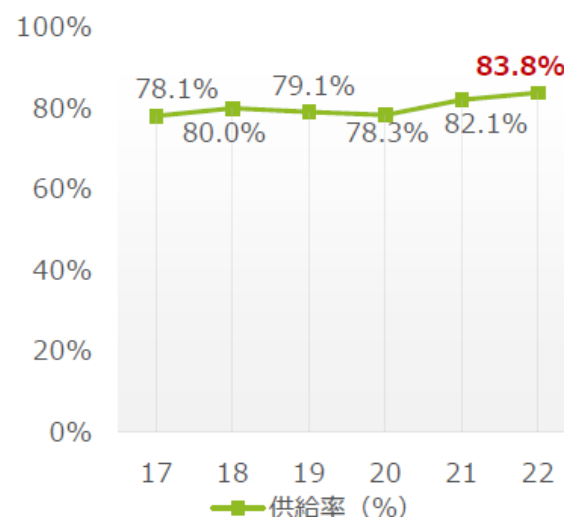
出典：プレハブ建築協会 カーボンニュートラル行動計画2022年度実績

- プレハブ建築協会（住団連の会員団体）の高効率給湯器の設置率は、新築戸建、新築低層集合住宅とも高い水準を維持。新築戸建の燃料電池の設置率は17%前後を推移、今後の設置率向上に期待
- HEMSの設置率は、2022年度、初めて7割を超え過去最高となった。蓄電池の設置率も5年前の約3倍の37.4%となっており、ここ数年で大きな伸びを見せている

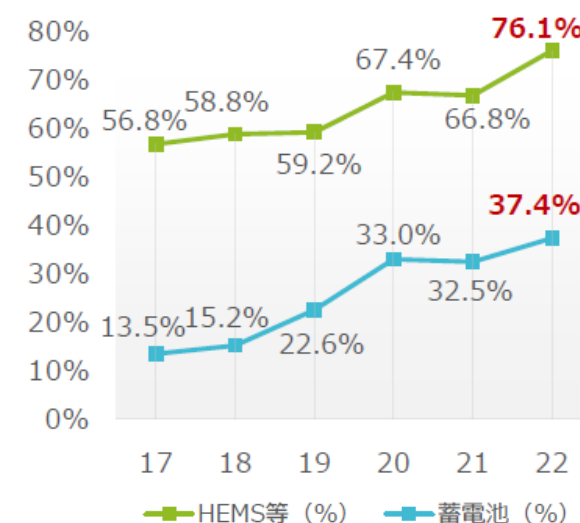
新築戸建
高効率給湯器／燃料電池設置率



新築低層集合住宅
高効率給湯器設置率



新築戸建
HEMS／蓄電池設置率



出典：プレハブ建築協会 カーボンニュートラル行動計画2022年度実績

- 新築時の排出をアップフロントカーボン、アップフロントカーボンに改修・解体時等の排出を含めたものをエンボディドカーボン、それらに使用段階の排出（オペレーショナルカーボン）を加えた全体がライフサイクルカーボンと呼ばれる
- 省エネ対策の推進によりオペレーショナルカーボンの削減は進んでいる。今後は、ライフサイクルカーボンの約半分を占めているエンボディドカーボンについても削減に向けた対策が求められる
- 住宅業界としても建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた動きに注視していく必要があると考えている

① 建築物のライフサイクルカーボン（ホールライフカーボン）

② 新築・改修・解体時に発生するカーボン（エンボディドカーボン）

②-1 新築時に発生するカーボン（アップフロントカーボン）

資材製造段階			施工段階	
A1	A2	A3	A4	A5
原材料の調達	工場への輸送	製造	現場への輸送	施工

②-2 使用段階（資材関連）

B1	B2	B3	B4	B5
使用	維持保全	修繕	更新	改修

②-3 解体段階

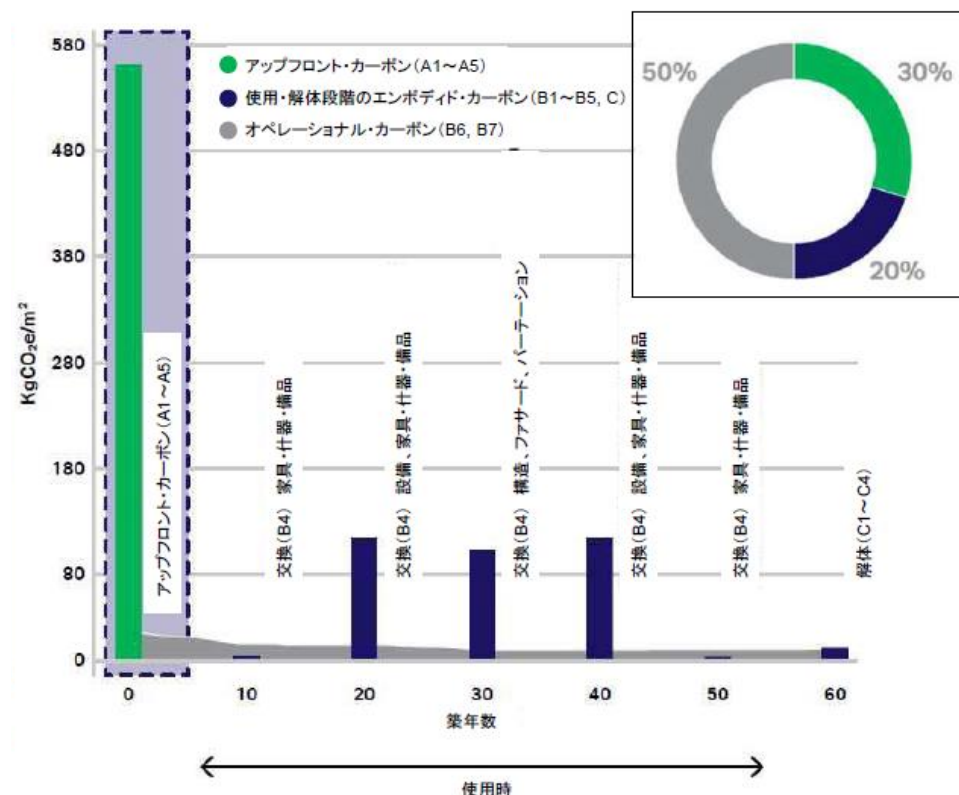
C1	C2	C3	C4
解体・撤去	廃棄物の輸送	中間処理	廃棄物の処理

③ 使用段階（光熱水関連）

運用時に発生するカーボン（オペレーショナルカーボン）

B6	エネルギー消費
B7	水消費

ライフサイクルカーボンの枠組み（WBCSD, 2021）



1. 更なる省エネの深掘りについて
2. 非化石エネルギーへの転換について
3. カーボンニュートラルに向けた住団連（住宅業界）の
取り組みの方向性

【更なる省エネの深掘りについて】 ～徹底した住宅の省エネに向けて～

- 住宅事業者の省エネ計算等の技術力向上支援、税制優遇措置・支援制度等の周知活動を継続していく
- ZEHの普及、ZEH-Mへの取り組みの加速により、省エネ性能のさらなる向上を目指す
- 部分断熱改修も活用し、既存住宅ストックの省エネ性能の向上を図る
- 省エネの表示制度を活用するなどして、住宅の省エネ性能を住まい手に分かりやすく示し、省エネ性能に優れた物件を広く普及させていく

【非化石エネルギーへの転換について】

- 太陽光発電設備の設置を向上させるための活動を行う
- 太陽光発電設備で発電した電力を有効に活用するため、蓄電池等の普及に向けた活動を実施していく

ご清聴ありがとうございました。