

住宅産業

政策動向と支援策

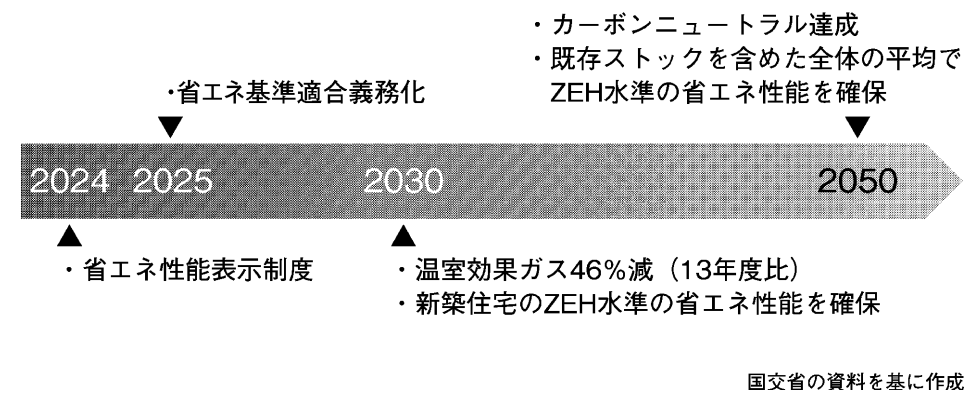
省エネ住宅

住宅の省エネルギー化の動きが加速している。環境省によると、住宅など建築物の使用による二酸化炭素(CO₂)の排出量は、国内の排出量全体の約3分の1を占めている。そのため、住宅の省エネ性能の向上は、カーボンニュートラル(CN)、温室効果ガス排出量実質ゼロ)実現のためにも重要な課題となっている。国も住宅の省エネ化を進めるため、規制の強化と併せてさまざまな支援策を講じている。ここでは住宅の省エネ化の方向性と具体的な支援策の内容について解説する。

住宅の省エネ化推進のロードマップ

地球温暖化対策が叫ばれる中、2020年10月、政府は国際公約として、50年までにCNを達成するという「2050年カーボンニュートラル」を宣言した。それ以降、住宅の省エネ化の動きにも拍車がかかっている。25年4月以降、全ての省エネ性能の高いZEH水準が新築住宅の基準になる。このように省エネ基準の最低ラインは段階的に引き上げられ、CN達成の最終目標である50年に、既存住宅も含めた全体の平均でZEH水準の省エネ性能を確保することを目指している(図)。

2050年カーボンニュートラルに向けてのロードマップ(住宅)



国土省の資料を基に作成

ZEH補助金

新築住宅の建築・購入の際にZEHは55万円、より省エネ性能が高いZEH+は100万円、ZEH+プラスは150万円、ZEH+プラスプラスは200万円の補助金が受けられる。ただし、ZEH補助金では100万円の補助金が受けられる。ZEH+プラスは150万円の補助金が受けられる。ZEH+プラスプラスは200万円の補助金が受けられる。

住宅ローン控除

住宅ローン控除では、年末借入残高の0.7%が13年間所得税から控除される。省エネ性能が高い住宅ほど優遇され、借入限度額が大きいほど、省エネ基準に適合する年の限度額が維持されない住宅は控除の対象外となった。

認定住宅などの特別控除

長期優良住宅、低炭素住宅、ZEH水準以上の住宅は、所得税から控除できる。省エネ性能が高い住宅は、フラット35の融資優遇の対象となる。

住宅資金贈与の特例

住宅資金贈与の特例は、26年12月末までの期間、親や祖父母から子や孫へ住宅資金を贈与する際に、一定の条件を満たせば、贈与税が軽減される。

フラット35の融資優遇

省エネ性能が高い住宅は、フラット35の融資優遇の対象となる。省エネ性能が高い住宅は、フラット35の融資優遇の対象となる。



FPOオフィス ノーサイド代表 橋本 秋人
30年以上大手住宅メーカーで不動産活用、相続支援などを担当した後、独立。ファイナンシャル・プランナー(FP)、不動産コンサルタントとしてセミナーや執筆、実行支援を行う。(CFP認定者、1級FP技能士、不動産コンサルティングマスター、終活アドバイザー)

表1 子育てエコホーム支援事業の補助額

種別	住宅の種類	対象世帯	補助金(上限額)
新築住宅	長期優良住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯	100万円*
	ZEH住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯	80万円*
リフォーム	長期優良リフォーム	子育て世帯・若者夫婦世帯	45万円
		その他の世帯	30万円
	長期優良リフォーム以外	子育て世帯・若者夫婦世帯	30万円
		その他の世帯	20万円
既存住宅購入を伴う場合			子育て世帯・若者夫婦世帯 60万円

*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に立地する場合は原則半額
子育てエコホーム支援事業事務局の資料を基に作成

表2 ZEH支援事業の補助金

対象となる住宅	補助額	追加設備加算(抜粋)	
		ハイグレード仕様追加補助金	蓄電システム 直交集成板
ZEH	55万円	-	上限20万円 定額90万円
Nearly ZEH			
ZEH Oriented			
ZEH+	100万円	仕様により10万円または25万円	
Nearly ZEH+			

環境共創イニシアチブの資料を基に作成

表3 住宅ローン控除の概要(新築住宅)

住宅の省エネ性能	年末残高の限度額	控除期間		
			2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	子育て・若者夫婦世帯	5,000万円	4,500万円	13年間
	その他の世帯	4,500万円		
ZEH水準省エネ住宅	子育て・若者夫婦世帯	4,500万円	3,500万円	
	その他の世帯	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	子育て・若者夫婦世帯	4,000万円	3,000万円	
	その他の世帯	3,000万円		
その他の住宅(2024年以降に建築確認を受けたもの)		対象外	-	

国土省の資料を基に作成

表4 フラット35商品による金利と返済額の比較

商品	金利	金利引下げ幅	毎月返済額	5年間の差額
フラット35	1.820%	-	108,205	-
フラット35S(ZEH)+長期優良住宅	0.820%	▲1.0%	94,031	▲850,440
フラット35S(ZEH)	1.070%	▲0.75%	97,459	▲644,760
フラット35S(金利Aプラン)	1.320%	▲0.5%	100,964	▲434,460
フラット35S(金利Bプラン)	1.570%	▲0.25%	104,546	▲219,540

住宅金融支援機構の資料を基に作成

今回紹介した以外にも、不動産取得税や固定資産税の特例、地方自治体の補助金制度など、省エネ住宅推進のための支援策は数多くある。ただし、それぞれの内容は複雑で、細かな要件もあるため、全てを理解することは難しい。住宅取得を検討する際には、どの制度が利用できるか、重複利用は可能かなどについて、信頼できる建築会社・ハウスメーカーに初期の段階から相談しながら、最も有利な選択をしたい。



SEKISUI HOUSE

積水ハウスは、「長く住み続けたい家」へ

これからの時代、本当に必要なものってなんだろう。そんな思いから、安全や環境に配慮した「長く住める家」を供給してきた積水ハウスでは、新たなデザイン思想「life knit design(ライフニットデザイン)」に基づく家づくりを進めています。何が好きか、何に惹かれるか、何を心地よいと感じるか。そんな一人ひとりの“感性”を住まいへと編み込み、暮らすほどに愛着が増していく「長く住み続けたい家」を。住まいは、人生に豊かさを与えてくれる感性の器のような場所にもなる。そう信じる私たちは、この新しい家づくりを通して、グローバルビジョン「[わが家]を世界一幸せな場所にする」を実現していきます。

life knit design

いま注目を浴びる 平屋

住宅産業

現在、私たちのライフスタイルや暮らし方は多様化している。都市部では高層化が進み、タワーマンションが建つ。一方、コロナ禍以降在宅勤務が普及し、地方や郊外の自然豊かな環境で二戸建てを建てるケースが増えている。家にいる時間が長くなることで、自分なりのこだわりを持って家づくりする人が増えた。その一戸建ての中でも、平屋づくり住宅の人気が高まっている。ここでは平屋の魅力について、事例を含めて紹介する。

なぜ平屋が魅力的なのか

平屋の魅力は一番、下階での分離がなかに、外部とのつながり、程よい距離で家族を感じられ、自然を身近に感じ楽しめること。家族のたのしみも増える。また平屋は構造的に家庭菜園、ベットの下の床が敷かないことで、子供もたのしく遊ぶ、テラス物物が軽くなり、耐震性も上がる。柱のない大空間を実現できる。さらにメンテナンス費用を抑えられるメリットも大きい。

建てる際のポイント（注意）

●広い敷地が必要
実際に平屋を建てる際には、何点か注意すべきポイントがある。まず、2階建ての家と比べて、より広い敷地面積が必要になる。●間取りに配慮
平屋は敷地条件で南



【写真1】「中庭のある家」都市部の住宅街に建つコの字型の平屋（写真＝小川重雄）

●コストがかかる傾向
高齢の方から、子どもが自立した後、階の物の特徴として、美しい部屋は全く使わなくなり、今は物置になつても大きな屋根を掛けるといふ話をよく聞くと、高温多湿の日本の気候から建物を守るのも、平屋が理想的な終極の家ともいえる。上り下り屋根が外壁や窓の



【写真2】「三角屋根の家」三角屋根のコンパクトな平屋。夫婦で暮らす終の棲家（写真＝中山保寛）



【写真3】「ガレージを眺める家」中庭のあるL字型の平屋の模型



【写真4】「高尾山麓の家」山々が望めて自然を感じられる平屋の家（写真＝中山保寛）



●自然を眺める平屋
東京・多摩の山並みを眺める平屋の模型

望月 新
1973年生まれ。各設計事務所を経て、2008年より望月建築アトリエ代表。住宅設計を中心に設計活動を行い、機能的で美しい建築デザインを心がける。

平屋のパターン設計例

●中庭のある平屋（コの字型）
都市部の住宅街に建てられた、中庭のあるコの字型の平屋（写真1）。周囲には駐車場やアパート、店舗がある。●ガレージを眺める平屋（L字型）
郊外の自然豊かな住宅地に建つ、ガレージを眺める中庭のあるL字型の平屋の家（写真3）。

●自然と暮らす平屋
庭があると掃除や芝刈りなどのメンテナンスが必要になる。しかし、屋外に出るだけで、気持ちが良い、いい気分転換になる。春になると花が咲き、新緑や秋の紅葉、花壇の小さな自然のこども、四季を感じることができ、その美しさは不思議と飽きることがない。高度な情報化社会になればこそ、自然と共に暮らす平屋の住宅を求めている人が、今後も増えていくのではないかと。

Good Neighbor Wood

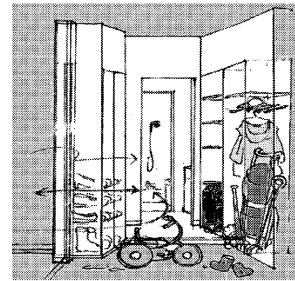
森と人は、良き隣人になろう。

もっと高く、もっと速く。
何と競っていたのだろうか。
世界が成長することは、二酸化炭素を出すことでした。
ここから変わる。
木から離れた人間は、もう一度木に戻る。
二酸化炭素を減らすには、木の力が本当に必要だから。
森と良き隣人になろう。
木の力と人の力で、互いに長く生きてみよう。
それは今あなたが思う幸せに、
案外近いのではないだろうか。

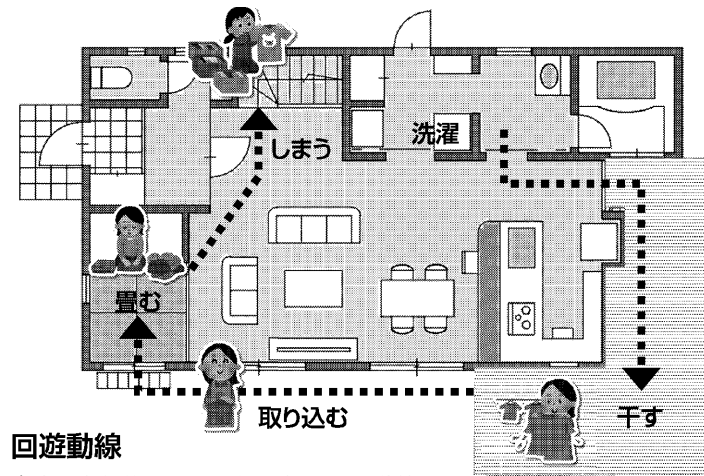
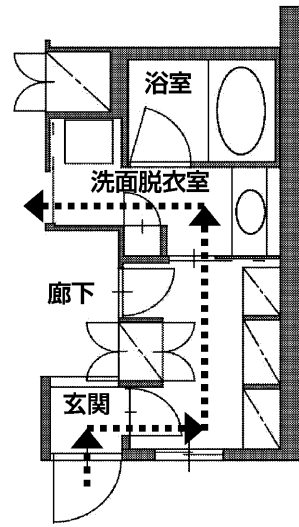
住宅産業

効率の良い

家事動線と間取り



玄関回りの動線
買い物から帰宅後、買ったモノやコートを受納でき、子どもは遊び道具を自分でしまい、手を洗いに行ける動線。子どもは自分のことが自分ででき、家事の効率上がる例



回遊動線
家事は全般的に同時並行が多いので、動線に回遊性があると自由度が高く、効率もよくなる

具体的な住まいづくりの過程では、プランの段階で、希望する家事動線を設計者側にしっかりと伝えておこう。その際、その家事動線を希望する理由や背景も併せて伝えることが大切だ。

「家族が在宅で仕事をしたいので、誰か1人の家族が背負うものではなく、家族全員で取り組むことになる。」という結果、生まれた時間や心のゆとりを、家族で楽しめる時間に充ててほしい。

家事動線は、洗濯や掃除、片付けなど、家の中を動きながら一連の流れで行う作業もあれば、キッチンという一つの空間の中で「食事の準備から片付けまで」の動作と移動の繰り返しを行う作業もある。

「自分のモノは自分でピックアップして収納しよう」というように、家事を家族全員で共有できる。「衣類は家族全員のものを入力所に集める集中収納にしよう」

その結果、家族が自分ごととして家事に取り組める。照明を上手に取り入れるのも良いだろう。

家事動線には、移動距離を短くする配置と回遊動線のある間取りがポイントだ。

例えば、洗濯物を庭に干すのであれば、洗濯場と干す場所との移動動線や、乾いた洗濯物を取り込んで収納するまでの距離をできるだけ短くする間取りを考えた方がよい。

玄関回りは動線と収納計画を工夫することで、家事動線を効率化できる。例えば、玄関横に余裕のある収納庫を設け、

家事動線の考え方

家事動線は、洗濯や掃除、片付けなど、家の中を動きながら一連の流れで行う作業もあれば、キッチンという一つの空間の中で「食事の準備から片付けまで」の動作と移動の繰り返しを行う作業もある。

動線づくりのポイント

- 移動距離を短くする配置
- 回遊動線のある間取り

効率の良い家事動線づくりのポイント

- (1) 家事を含めたライフスタイルや収納計画を家族全員で考える
- (2) 各家事で使用する用具やモノの収納場所は、それを使う動線上に設ける
- (3) 住宅設備機器の機能を上手に取り入れる（人感センサー付き照明、集中コントロールパネル、IoTによる外出先からの家電操作など）

タイプUP - 負担軽く 生きがい楽しむ時間増やす

設計・施工段階で確認したいこと

現場の工事の段階では、施工が進むにつれて、実際に目で確認することも大切だ。設計段階では気づかないことも、空間が具体的に出来上がって初めて気づくこともある。早めに気づけばコストを下げずに変更できる可能性も高いので、現場での確認は重要だ。

間取りの工夫

同時に並行が多いキッチン作業と洗濯や風呂掃除などは、キッチンと洗濯室や浴室が近くにあり、さらにほかの場所へも行き来がしやすい回遊性が備わっていると、家事効率があがり、一度に複数の家事をこなすストレスも軽減されるのではないだろうか。

家事動線の考え方

- 移動距離を短くする配置
- 回遊動線のある間取り

効率の良い家事動線づくりのポイント

- (1) 家事を含めたライフスタイルや収納計画を家族全員で考える
- (2) 各家事で使用する用具やモノの収納場所は、それを使う動線上に設ける
- (3) 住宅設備機器の機能を上手に取り入れる（人感センサー付き照明、集中コントロールパネル、IoTによる外出先からの家電操作など）



住まいのナビゲーター 川道 恵子
2011年から一級建築士事務所を主宰するとともに、住まいに関わるセミナー講師として毎年数多くの講演を行う。14年から住まいづくりナビゲーターの住まいのナビゲーターとして住宅相談、セミナー講師を担当。（一級建築士/宅地建物取引士/住宅ローンアドバイザー/整理収納アドバイザー1級）

人生をたのしむって、むずかしいから、たのしい。

家は、生きる場所へ。

くつろぐ、遊ぶ、学ぶだけではなく、働く、健康になる、夢中になる、年を重ねる…。住まう人の生き方や、変わりゆく価値観に寄り添い、その時々で最適な答えをデザインし、お届けする。家は人生の喜びや幸せを叶え続けられる場所だから。

大和ハウス工業株式会社（住宅事業本部） 東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号 〒102-8112 Tel 0120-590-956 www.daiwahouse.co.jp

HEBEL HAUS
ALL for LONGLIFE

自分らしい生き方に、住まいを合わせていく時代へ。

価値観やライフスタイルが多様化するいま、1つの住まいを家族代々住み続ける人もいれば、マンションから賃貸住宅へ、戸建住宅からマンションへ、ライフステージや目的に応じて住み替える人もいらっしゃる。

住まいに縛られることなく自分らしい生き方に、住まいを合わせていく。

そんな自由で豊かな暮らしを実現するために、わたしたちは、家族のこと、資産のこと、社会のこと、あらゆることを考え抜き、最適な答えをご提案いたします。

各種資料のご請求・お問い合わせ先 下記電話番号またはメールアドレス宛にお問い合わせください。
TEL: 03-6899-3010 (土日祝除く9:00~18:00)
FAX: 03-6899-3400
E: j.koho@om.asahi-kasei.co.jp

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング7階 旭化成ホームズ株式会社 広報室

※当社個人情報取り扱いに関してはこちらをご覧ください。
https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/privacy.html?link_id=AH_footer28

住宅が欲しい ロングライフ理想を掲げて半世紀。良質で長持ちする注文住宅や既存住宅をご提供いたします。

注文住宅 **ハーパーハウス** 都市型住宅の先駆者。理想のマイホームをフルオーダーメイドで建てることができます。

既存住宅 **ストックハーパーハウス** 暮らしの安心と快適を実現するもうひとつの住まいの選択技です。

部屋を借りたい 高い居住性能と充実した設備を兼ね備えた賃貸物件をご提供。暮らしにぴったりなお部屋がきっと見つかります。

お部屋探し **ハーパーメゾン** 様々なライフスタイルにあわせた物件を取り揃えています。

お部屋探し(シニア向け) **ハーパーVillage** 介護施設ではなく、自立して暮らせるシニア向けの賃貸住宅をお探し頂けます。

土地を活用したい 相続税対策や資産形成など、目的にあわせて最適な土地活用プランをご提案させていただきます。

賃貸住宅 **ハーパーメゾン** 高い防災力をもつ安全安心な賃貸住宅経営。狭小の住宅地から大規模な敷地まで対応可能です。

賃貸住宅(シニア向け) **ハーパーVillage** 超高齢社会のニーズを捉えた賃貸住宅経営。土地活用をとおして社会に貢献できます。

中高層ビルディング **ハーパービルズ** 最大8階建ての中高層ビルディングの賃貸経営。賃貸マンション・店舗・オフィスまで展開可能です。