

## 【新連載】

## 建築物省エネ法改正と今後のトレンド

## 第1回 2025年4月省エネ法改正、住宅は今後どう変わるのか。

中谷 龍海

アーキテナー級建築士事務所 代表

【なかに・たつみ】 渡辺明次建築総合研究室、古橋建築事務所を経て、1986年アーキテナー級建築士事務所設立、現在に至る。一級建築士。

住宅を新築する場合は、30～40代で家を建て35年ローン（フラット35、フラット35Sなど）を組むケースが一般的ですが、30歳開始で65歳完済、35歳だと70歳になるまで、毎月のローン返済費に光熱費（電気・水道・ガス）が加わった金額を払い続けなければなりません。地球温暖化やエネルギー費の高騰などを考えると、今後は光熱費をできるだけ低く抑えることが重要となり、省エネ化が住宅づくりに欠かせないものになると考えられる理由です。仮に、このローン返済期間内（理想は15～20年程度）で住宅の省エネ化や太陽光発電などに投資したコストが回収できれば意味のある投資となります。

2020年4月の建築物省エネ法改正によって、住宅の省エネ基準適合が義務化されると、不動産事業者は建築主や賃貸住宅などの消費者に対してその内容説明を行う必要があります。

第1回では、建築物省エネ法改正によって住まいづくりが今後どのように変わるのか、主に**住宅の「断熱性能」**の視点からお話します。

## 目次

1. 今、トレンドであったとしても流行のものはすぐ飽きがくる。
  - 相手が納得できる方法で信頼を得るのが重要。
2. 建築物省エネ法改正で、住宅は「省エネ住宅が当たり前」の時代へ。
  - 2-1. 省エネ性能の落としどころは2025年省エネ基準では低すぎるという事実。

2025年省エネ義務化の基準（断熱等級4）が最低基準となる。（等級1～3はなくなるということ）

- 2-2. 地方が進める省エネ住宅の性能がすごい。
- 2-3. 住宅は「安全・安心」＋「健康で快適な」がトレンド。
- 2-4. これから賃貸住宅の売りは省エネ性能の有無。
- 2-5. 再販時や再賃貸時に省エネ性能表示制度を活かすのが分かれ目となる。
- 2-6. 高気密・高断熱住宅はコストアップが避けられないゆえに、費用対効果がカギとなる。
  - 追い風の今こそ省エネ住宅実現のチャンス。

## 1. 今、トレンドであったとしても流行のものはすぐ飽きがくる。

1-1. 住宅に使用される材料（屋根、内外装）や設備などは、その時代に人気のあったものでも、十数年経過するとその品番が生産されていなかったり、最悪の場合メーカーがなくなっていたりすることがあります。

また内装材や設備などの流行りものは時が経てば意外と早く飽きがくるものです。

コンサルティングをする側は、このようなことを理解した上で「普遍的価値の高い材料や設備などを選ぶことがコツですよ」とアドバイスしたいものです。また時代の流れをつかむ感覚（センス）も必要となります。

1-2. 目前に迫った4月の建築物省エネ法改正は