

住生活産業総合情報誌
[ハウジングトリビューン]

Housing Tribune

Today for Tomorrow

<http://www.sohjusha.co.jp>

2025.4.25
No.7

第2・第4金曜日発行

702

令和の大改正 急迫の審査業務 最前線

サポート事業者の役割も増大
省エネではなく
構造の審査こそネックに



■Topics&News

建材・設備のEPD取得などへ補助金
変動型住宅ローン、大手5行が0.25%引上げ

環境省・Nature/関西電力・Loopが実証

“上げDR”の導入阻むネックとは

(一財)住宅改良開発公社が調査

Z世代の賃貸居住者3人に1が「寒い」と不満

■連載

田舎再生の現場から⑧
中埜半六家の旧邸宅

食環境ジャーナリスト 金丸弘美氏

基礎から学ぶスマートホーム②

住まいの魅力を引き上げる重要なインフラに

X-HEMISTRY 新貝文将 CEO



令和の大改正 急迫の審査業務 最前線

2025年4月から改正建築物省エネ法、改正建築基準法が全面施行された。いわゆる「令和の大改正」により建築物への省エネ基準適合義務化、また、4号特例縮小がスタートした。省エネ基準適合義務化に伴い、対象物件はこれまでの約1万2000件から約38万件規模に急増する見込み。また、4号特例縮小に伴い、これまで省略されていた構造審査が、今回の法改正による新2号建築物により、約31万件規模に急拡大する見込みだ。業界全体でみると、審査体制に大きな負荷がかかり、省エネ適判、構造審査、確認検査などの業務が追いつかず、着工がずれ込んでいくことなどが懸念されている。

円滑施行に向けて、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、登録建築物省エネルギー性能判定機関(省エネ適判機関)などの審査体制に加えて、省エネ計算サポート事業者、構造設計事務所などの申請サポート体制の整備が急務となっている。

大手の第三者審査機関、省エネ・構造関係の申請サポート業務を行う事業者に、足元の状況、今後の課題などについて聞いた。

ハウスプラス住宅保証

様々なサービスを

ワンストップで

リモート検査で対応エリア拡大

ハウスプラス住宅保証は24年12月、ハウスプラス住宅保証とハウスプラス確認検査の2社が合併し、新生ハウスプラス住宅保証としてスタートを切った。基幹事業である確認検査、住宅性能評価、瑕疵保険の業務を中心としながら、付随する様々なサービスをワンストップで提供する。25年4月の法改正を見据えての合併であった。省エネ適判、住宅性能評価と建築確認検査の連携強化を図ることで、よりスムーズに対応できるようにする。

ハウスプラス住宅保証では、住宅性能評価、長期優良住宅、BELSなど、評価系と呼ぶサービスを全国エリアで提供してきた。全国で約45万件の住宅性能評価実績があり、特に戸建て住宅が中心となる。オペレーション統括本部審査部の掛須悠介住宅審査室長は、「住宅性能評価の人員をあてて、省エネ適判の審査業務に対応していこうと考えている。外皮性能や一次エネルギー消費量の計算は、これまで住宅性能評価で培っ

てきたノウハウを生かせば十分に対応できる。確認検査と省エネ適判は、セットとまでは言えないが、関連性が強い業務になる。確認申請の図面通りに工事が完了しているかをチェックする完了検査には、省エネ適判の知識、ノウハウが必要になる。その意味で、確認検査、省エネ適判のサービスを、ワンストップでスピー

ディに提供できることは大きな強みになる。住宅性能評価、瑕疵保険まで含めれば、ワンストップで提供できるのは業界で唯一の会社となる。この強みをアピールしていきたい」と話す。同社は従来から、特に性能評価や省エネ適判については、外部の評価員に委託し、その審査内容を、同社社員が確認するという形で業務を推進してきた。4月の法改正後も、住宅性能評価業務の経験とノウハウを生かし、外部委託も活用しながら審査体制を強化する方針だ。

ただし、「確認検査において、完了検査などの現場検査は、主事資格を持つ確認検査員が現場で対応することが原則必要であり、どうしても全国くまなく対応していくことは難しい。省エネ適判のサービスも現場検査の対応が可能なエリアに絞って

提案していくことになる」（掛須住宅審査部長）。一方で、全国エリアでの確認検査の対応力拡大に向けて、リモート検査の導入も進めている。

4月の法改正前には、同社の顧客だけではなく、住宅性能評価などを活用した実績がない地域工務店などからも、省エネ適判申請の相談が来ていたという。「確認申請と省エネ適判の関連性は強い。我々が省エネ適判業務を受け、地域の確認検査機関などが、確認検査を行うことは、制度上可能だが、手続きが煩雑になることは必至なので、一つの機関に申請を出した方が簡略化されるため、理想の形だと思っている。人員、ノウハウはあるので対応できないことはないがリスクもある。一つひとつの申請案件に対して、住宅事業者と丁寧に対話をしながら進めていきたい」（掛須住宅審査部長）考えた。

4月以降の省エネ基準適合の審査手続きの見直しについては、「ハウスプラスグループとしては、従来から住宅性能評価、長期優良住宅を申請していたという住宅事業者が圧倒的に多く、その住宅性能評価、長期優良住宅などを活用して省エネ適判の省略をしたいという事業者が多い。

我々もそのように提案している」という。一方で、仕様規定活用による省エネ適判の省略については、そこまで多くはならないとみている。「外皮基準と一次エネ基準の2つの基準があり、外皮基準については、一定のスペックをクリアすることが求められる。一次エネ基準については、あくまで設備の基準で、決められた仕様以外は使えない。例えば床暖房を使えば仕様基準から外れてしまう。特に注文住宅のメーカーは、統一して仕様基準を使うことは難しいのではないかとみる。



ハウスプラス住宅保証は、確認検査、省エネ適判、住宅性能評価、瑕疵保険をワンストップで提供できる



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。

そんな想いから、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」。

季節の移ろいを感じながら暮らせる住まいは、
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りうる。

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



<https://www.sekisuihouse.co.jp/kodate/lkd>

