

住 Bridge ま〜と

2025
11月号
Vol.205

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「GXZEH」及び「GXZEH-M」
の定義（経済産業省）」

1. 戸建住宅の新しいZEHの定義
2. 集合住宅の新しいZEH-Mの定義

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「いよいよ12月に迫った改正建設
業法の施行」
(秋野弁護士)



株式会社 大五

●今月のピックアップ●

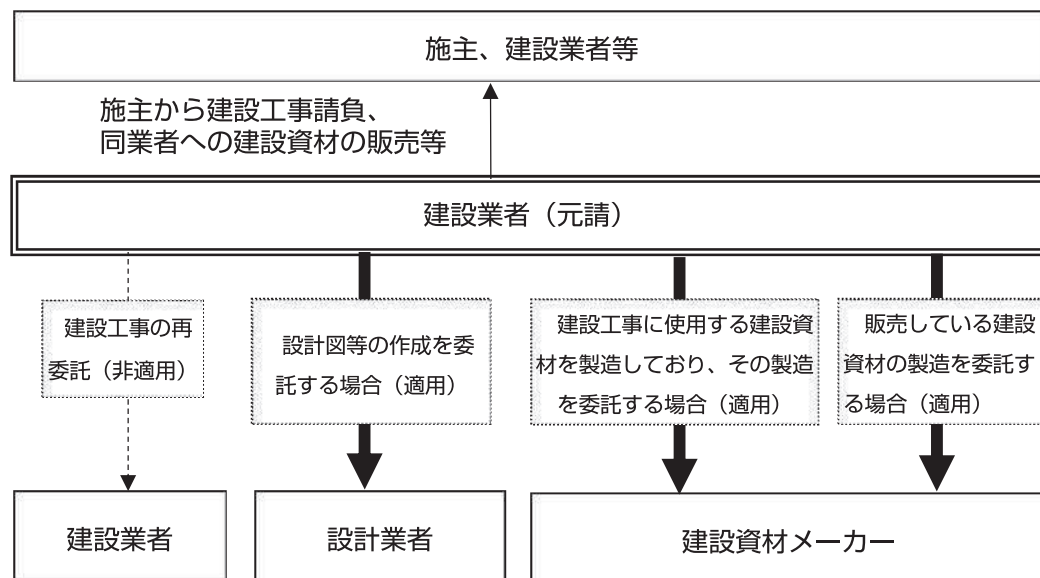
今年5月の改正法の成立により、「下請法（下請代金支払遅延等防止法）」は「取適法（製造委託等に係る中小受託事業者に対する代金の支払の遅延等の防止に関する法律）」に名称が変更され、令和8年1月1日から施行されます。

もちろん、単に名称変更だけでなく、恒常的な物価・コスト上昇のもと、「物価上昇を上回る賃上げ」を実現するための“適切な価格転嫁”を推進するために、規制対象取引や禁止事項の拡大などが盛り込まれています。

従来から、「発注品等の受領を拒否」や「支払遅延」など、委託事業者（親事業者）から中小の受託事業者に対する禁止事項等が定められていましたが、さらに「一方的な代金決定禁止」「手形払等の禁止」「運送委託を規制対象取引に追加」なども加わり、下請けの中小企業の賃金アップを下支えしていこうという内容です。

実は、建設業法によって類似規定が既にあることから、建設工事に係る下請負（建設工事の再委託）には下請法（取適法）は適用されませんが、以下のケース等（下図もご参照のこと）、規制の対象となる場合もあるので要注意です。

- ✓ 請け負った建築物の設計や内装設計、工事図面の作成を他業者に委託する場合
- ✓ 建売を販売する建設業者が、建築物の設計図等の作成を他業者に委託する場合



※業種でなく委託の内容で判断する（太い矢印部分の取引が下請法（取適法）の対象）

【公正取引委員会「下請法よくある質問コーナー」「下請法の適用範囲（建設工事）」より加工作成】

今月の
テーマ

『GX ZEH』及び『GX ZEH-M』の定義(経済産業省)

半年ほど前に発表のあった通り、経済産業省で新たに「GX ZEH」及び「GX ZEH-M」を定義し直しました。

背景には、2030年(新築でZEH基準の水準の省エネ性能の確保を目指す)、2050年(ストック平均でのZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す)という2つの目標があり、その実現に向けて、省エネ性能向上の牽引役であるZEHには、より高い省エネ性能が期待されており、また、再生可能エネルギーの自家消費の拡大を促進するため、委員会やパブリックコメントでの意見も踏まえ、今回の新たな定義が定められました。

新たにZEHを定義する際の観点は以下の3つ。

1. 2050年の目標達成を牽引する省エネ性能
2. 自家消費拡大措置を通じた住戸単位でのエネルギー自給率の向上
3. 再生可能エネルギー設備設置に係る条件の見直し

定義を新しく定めるのに伴い、名称についても現行の「ZEH」「ZEH-M」を踏襲しつつ、違いが分かるようにするため「GX ZEH」「GX ZEH-M」と決めました。

1. 戸建住宅の新しいZEHの定義

戸建住宅のGX ZEHシリーズの定義は、数値等で表せない「定性的な定義」と、逆に数値で明確に示される「定量的な定義」の2種類があります。

(1) 定性的な定義

戸建住宅のGX ZEHシリーズとは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」と定義されました。

また、シリーズ内の個々のタイプ別には、以下のように定義されています。

- 「GX ZEH+」…………… 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量がマイナスの住宅
- 「GX ZEH」…………… 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ又はマイナスの住宅
- 「Nearly GX ZEH」…… GX ZEHを見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量をゼロに近づけた住宅
- 「GX ZEH Oriented」… GX ZEHを指向した先進的な住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた住宅(多雪地域・都市部狭小地に建築された住宅に限る)

(2) 定量的な定義

- ① 共通の基準(GX ZEH+、GX ZEH、Nearly GX ZEH、GX ZEH Orientedとも)
 - ✓ 外皮性能は、断熱等性能等級6におけるUA値[W/m²・K]及びηAC値[-]の基準を満たす

- ✓ 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から35%以上の削減
- ②GX ZEH Oriented 以外の共通の基準(GX ZEH+、GX ZEH、Nearly GX ZEH)
 - ✓ 再生可能エネルギーを導入
- ③個別の基準
 - ✓ GX ZEH+ : 再エネ等を加えて、基準一次エネルギー消費量から115%以上の削減
 - ✓ GX ZEH : 再エネ等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上115%未満の削減
 - ✓ Nearly GX ZEH : 再エネ等を加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の削減

(3) その他

①設備要件

以下は、GX ZEHについて必須の設備となりました。

✓ 高度エネルギーマネジメント

戸建住宅を対象に、高度エネルギーマネジメントの導入が必須要件とされます。

- ・エネルギー計測装置(HEMS)により、再生可能エネルギーの発電量等を把握した上で、住宅内の冷暖房設備、給湯設備等を制御可能であること。
- ・蓄電池の充電量・放電量を制御できること。(GX ZEH Oriented を除く)

✓ 定置用蓄電池

GX ZEH+、GX ZEH、Nearly GX ZEHとなる戸建住宅を対象に、定置用蓄電池の導入が必須要件とされます。

- ・高度エネルギーマネジメントによって蓄電池の充電量・放電量を制御できること。

②推奨事項

以下は、必須ではないものの、推奨される事項です。

✓ EV充電／充放電設備

敷地内に駐車スペースを有する全ての戸建住宅においては、現に居住者がEVを保有していない場合であっても、敷地内に充電インフラの設置が困難であることが将来的な保有を妨げる要因とならないように、当該住宅の建築士は建築主に対して、EV充電設備／V2H充電設備(充放電設備)の導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。

✓ 再生可能エネルギー導入検討

GX ZEH Orientedの認定取得をする住宅において、個々の住宅における立地環境や屋根／建物形状等の諸条件を勘案のうえ、当該住宅の建築士は建築主に対し再生可能エネルギー導入検討に必要な情報の説明(設備の種類や規模)を行うこと。

2. 集合住宅の新しいZEH-Mの定義

戸建住宅と同様に、集合住宅のGX ZEH-Mシリーズの定義は、数値等で表せない「定性的な定義」と、数値で示される「定量的な定義」の2種類があります。

(1) 定性的な定義

集合住宅のGX ZEH-Mシリーズとは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」と定義され、さらに、

- ✓ 今後数十年～半世紀に渡り住宅分野における省エネを確保し、優良な住宅ストックを形成するためには、竣工後に抜本的な改善が困難である躯体や外皮については、新築時に高性能なモノが導入されることが必要である。

✓住宅で実際に使用されるエネルギーについては、居住者の家族構成、年齢、気候等にも大きく影響され、設計段階では全てを予測し対応することは困難である。したがって、運用時ではなく設計時に評価することとする。

とも付記されています。

また、シリーズ内の個々のタイプ別には、以下のように定義されています。

- 「GX ZEH-M+」…………… 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量がマイナスの住宅
- 「GX ZEH-M」…………… 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ又はマイナスの住宅
- 「Nearly GX ZEH-M」…… GX ZEH-Mを見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量をゼロに近づけた住宅
- 「GX ZEH-M Ready」…… GX ZEH-Mを見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量を半分以上とした住宅
- 「GX ZEH-M Oriented」… GX ZEH-Mを指向した先進的な住宅として、断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた住宅（多雪地域に建築された住宅または高層（住宅用途部分が6層）以上の住宅に限る）

（2）定量的な定義

厳密には、＜住棟単位＞と＜住戸単位＞で別々の定義とはなっていますが、適用され基準値は共通で、違いは「全ての住戸について」「共用部を含む」といった文言の有無のため、簡略化すると以下の内容です。

- ①共通の基準（GX ZEH-M+、GX ZEH-M、Nearly GX ZEH-M、GX ZEH-M Ready、GX ZEH-M Oriented とも）
 - ✓外皮性能は、断熱等性能等級6におけるUA値[W/㎡・K]及び η AC値[-]の基準を満たす
 - ✓再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から35%以上の削減
- ②GX ZEH-M Oriented以外の共通の基準
 - ✓再生可能エネルギーを導入
- ③個別の基準
 - ✓GX ZEH-M+ …… 再エネ等を加えて、基準一次エネルギー消費量から115%以上の削減
 - ✓GX ZEH-M …… 再エネ等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上115%未満の削減
 - ✓Nearly GX ZEH-M …… 再エネ等を加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の削減
 - ✓GX ZEH-M Ready …… 再エネ等を加えて、基準一次エネルギー消費量から50%以上75%未満の削減

（3）推奨事項

✓EV充電／充放電設備

敷地内に駐車スペースを有する全ての集合住宅においては、現に居住者がEVを保有していない場合であっても、敷地内に充電インフラの設置が困難であることが将来的な保有を妨げる要因とならないように、当該住宅の建築士は建築主に対して、EV充電設備／V2H充電設備（充放電設備）の導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。

✓再生可能エネルギー導入検討

GX ZEH-M Orientedの認定取得をする住宅において、個々の住宅における立地環境や屋根／建物形状等の諸条件を勘案のうえ、当該住宅の建築士は建築主に対し再生可能エネルギー導入検討に必要な情報の説明（設備の種類や規模）を行うこと。

新定義と現行の定義を簡単に比較する表は以下の通りで、新定義は2027年4月以降適用となります。
一方で、現行定義に関しては、

- ・既にZEH認定されている住宅は、2028年4月以降も現行定義の認定が継続。
- ・現行ZEHは2028年3月まで認定取得可能。また、2028年3月以前に建設された既存住宅改修では、2028年4月以降も現行定義での認定取得が可能。

		現行定義		新定義	
		戸建	集合	戸建	集合
省エネ性能	断熱性能	断熱等級 5	断熱等級 5	断熱等級 6	断熱等級 6 ※4
	一次エネルギー消費量削減率 (省エネのみ)	20%	20%	35%	35%
設備要件※1		—	—	① 高度エネマネ ② 蓄電池※3 ※3 PVありの場合のみ	—
地域性・建物特性※2 (Oriented適用条件)		・多雪地域 ・都市部狭小地	(条件なし)	・多雪地域 ・都市部狭小地	・多雪地域 ・6階以上
再エネ要件 (再エネ含む一次エネ削減率)		『ZEH』:100% Nearly ZEH:75%	『ZEH-M』:100% Nearly ZEH-M:75% ZEH-M Ready:50%	新ZEH+:115% 新ZEH:100% Nearly 新ZEH:75%	新ZEH-M+:115% 新ZEH-M:100% Nearly 新ZEH-M:75% 新ZEH-M Ready50%

パブリックコメントの結果を踏まえ、この時点の案から『断熱等性能等級6におけるUA値[W/m²・K]及びηAC値[-]の基準を満たす』に更新されています。

※1 新定義では、「EV充電器/充放電器」を推奨設備とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。

※2 新定義では、「再エネ設備」を推奨事項とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。

※4 最長2030年までの措置として、下記の例外規定を設定する。

- ・角住戸等に限る断熱等級5以上とすることを認める。ただし、その場合にあつては、全住戸の外皮平均熱貫流率(UA値)の平均値が断熱等級6の基準値を満たすことを条件とする。

[資源エネルギー庁『更なる省エネ・非化石転換・DRの促進に向けた政策について』(5月)を加工]

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「いよいよ12月に迫った改正建設業法の施行」

(秋野弁護士)

2025年12月までに全面施行される改正建設業法によって、「労務費の基準（標準労務費）」が建設工事の請負契約における新たなルールとして導入されます。国土交通省は全国10地区で標準労務費の説明会を開き、周知をしているところです。

改正建設業法では建設技能者の処遇を改善するため、著しく低い労務費による見積書の作成や見積もりの変更依頼を禁止するとともに、元請企業の請負金額の中に適正な労務費を確保し、それが途中で減らされることなく、下請企業に渡し、最終的に技能者へ賃金として届くことを目的とした法改正がなされています。

処遇改善を目的としているため、標準労務費の導入は、高騰している建設費を一層押し上げる要因となり得ると言われていますが守らないと建設業法違反となりますので、守らざるを得ません。

標準労務費の計算方法は、労務単価に歩掛かり（作業量や手間）を乗じて、単位施工量当たりの金額として示すことを基本としています。労務単価については公共工事設計労務単価を適用し、設計労務単価と同様に都道府県別にする方針です。

国土交通省は標準労務費の導入により、総額のみを定める「総価一式」での請負契約ではなく、積み上げ型の詳細見積もりをした請負代金の算出を期待しているようです。

㎡いくら、坪いくら、といったザクツとした見積書をこれまで多く目にしてきましたが、12月以降は改善が求められることとなります。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「いよいよ12月に迫った改正建設業法の施行」
(秋野弁護士)

建設工事の請負契約に係る新たなルールの導入

- 労働者の知識、技能その他の能力の評価に基づく賃金支払等の処遇確保を建設業者に努力義務化(建設業法25条の27)。
- 適正な水準の労務費が、公共工事・民間工事に関わらず、受発注者間、元請-下請間、下請間のすべての段階において確保され、技能労働者の賃金として支払われることを図る。
- このため、中央建設業審議会が「適正な労務費の基準」を作成(同法34条)し、これを著しく下回る見積り・契約締結を禁止(同法20条)し、違反した業者は指導・監督(同法28条)、発注者は勧告・公表(同法20条)の対象とする。

- ✓ 適正な見積り促進等による契約時の労務費確保、確保された労務費の技能者までの支払い担保のための施策の実施、「建設Gメン」による個々の請負契約の実地調査・改善指導(同法40条の4・同法41条)、必要に応じた許可行政庁による強制力のある立入検査等の実施(同法31条)等により、改正法の実効性を確保。

