



# FAS住まい新聞

発行責任者  
**㈱福地建装**  
 北斗市中野通 324  
 Tel 0138-73-5558  
 fax 0138-73-8460

## ◇なぜ今、断熱等級4の住宅を建ててはいけないのか？◇

このところ住宅価格は、建築資材や人件費の高騰で大きく上昇しています。木材価格の上昇、設備機器の値上げ、物流コストの増加などにより、「少しでも建築費を抑えたい」と考える方が増えています。

そのため、最低限の省エネ性能である断熱等級4を選択し、初期費用を抑えようとするケースも少なくありません。しかし、これから新築住宅を建てるのであれば、断熱等級4の住宅は選ぶべきではありません。なぜなら、国の省エネ基準は今後さらに引き上げられることがほぼ確実であり、現在の断熱等級4は近い将来、「性能の低い住宅」と見なされる可能性が高いからです。

2025年から省エネ基準適合が義務化され、断熱等級4は「最低基準」という位置付けになります。これはつまり、「これ以上低い性能では建築できない」というラインであり、「快適で高性能な住宅」という意味ではありません。

さらに2030年には、省エネ基準そのものが引き上げられる予定です。国は2030年基準としてZEH水準相当を標準化する方向を示しており、実質的には断熱等級5が新たな基準として示されています。

もし現在、断熱等級4の住宅を建てた場合、わずか5年後には新基準を満たさない「既存不適格住宅」となる可能性があります。

既存不適格住宅とは、「建築当時は適法だったが、現在の基準には適合していない住宅」を意味します。違法建築ではありませんが、不動産市場では性能が低い住宅として扱われ、将来的な資産価値の低下にもつながります。

特に今後は、中古住宅市場でも断熱性能や光熱費性能が重視される時代になります。購入希望者は「この家は冬暖かいか」「光熱費は高くないか」「将来の省エネ基準に対応しているか」を確認する必要があります。

断熱等級4の住宅は、「一昔前の家」の評価を受ける可能性があります。

## ◇住宅ローン控除の問題◇

さらに重要なのが、住宅ローン控除の問題です。現在、住宅ローン控除には省エネ性能要件が設けられており、今後さらに厳格化される方向で制度改正が進んでいます。特に2028年以降に建築確認を受ける住宅については、断熱等級4の住宅は住宅ローン控除の対象外になる方針が示されています（ZEH水準相当＝断熱等級5以上が控除対象）。

つまり、断熱等級4レベルの住宅では、2年後からは住宅ローン控除を受け

られなくなるリスクがあるということです。住宅ローン控除は、長期間にわたり所得税や住民税の軽減を受けられる非常に大きな制度です。

もし控除対象外となれば、数百万円単位で損をするケースも考えられます。

## ◇「安く建てる」よりも「将来にわたって損をしない」が重要◇

ここで考えなければならないのは、「初期費用を少し抑えること」と、「将来にわたる損失」のどちらが大きい点です。

断熱等級4と断熱等級5では、確かに建築時のコスト差があります。

しかし、その差額は住宅全体価格から見れば数%程度であることが殆どで、一方、光熱費削減効果は35年、40年と長期間続きます。

特に電気代は、今後も上昇リスクが高いと考えられています。再生可能エネルギー賦課金の増加、燃料価格変動、送電コスト増などを考えると、断熱性能の低い住宅ほど将来的な負担が大きくなります。

断熱等級4の住宅では、冬の暖房費や夏の冷房費が高くなりやすく、室温ムラも発生しやすくなります。ヒートショックリスクや結露リスクも高まり、住む人の健康や建物寿命にも影響を与える可能性があります。

つまり、断熱性能は単なる「省エネ」の問題ではなく、「健康」「快適性」「資産価値」「将来コスト」に直結する重要な性能なのです。

すでに高性能住宅会社では、断熱等級5以上の断熱性能を標準仕様としている会社も増えています。そうした市場環境の中で、今あえて断熱等級4を選ぶことは、10年前のスマートフォンを新品で購入するようなものとも言えるかもしれません。

建築資材が高騰している今だからこそ、本当に削減すべきなのは「将来価値を失う部分」ではなく、不要な設備や過剰な装飾です。

住宅性能は、建てた後に簡単には変えられません。キッチンや壁紙は後から交換できますが、断熱性能は建物の根幹部分であり、後から性能向上させようとすると大規模リフォームが必要になり、多額の費用がかかります。

だからこそ、新築時点では、将来基準を見据えた性能を確保しておくことが重要です。今後の住宅は、「安く建てること」よりも、「将来にわたって損をしないこと」が重要となります。

2030年省エネ基準の引き上げ、既存不適格化リスク、住宅ローン控除対象外リスク、光熱費上昇、資産価値低下——これらを総合的に考えると、今の時代に断熱等級4の住宅を新築することは、長期的に見て非常にリスクが高い選択と言えるでしょう。

住宅は何十年と住み続ける大きな資産です。目先の建築費だけで判断するのではなく、「将来どれだけ価値を維持できるか」「どれだけ快適で健康的に暮らせるか」を基準に考えることが、これからの家づくりではますます重要になっています。

（著・研究開発部 村上 一人）