

2025年7月11日 改訂

工務店様必見！脱炭素住宅のノウハウ【第二弾】

太陽光導入の要請対策！ 住宅トップランナー制度 から読み解く今後の対策



目次

1. 2025年2月 住宅トップランナー制度が見直しに
 2. 太陽光発電の設置目標について
 3. 住宅購入予定者の消費動向・ニーズについて
 4. 2030年目標達成のためのロードマップ
 5. 2030年目標達成 今すぐ動くべき理由
- まとめ

はじめに

国により「2030年までに建築される新築戸建住宅の6割に太陽光発電を導入する」という目標が定められてから4年目となる2025年、住宅トッパー制度の見直しが発表されました。

住宅トッパー制度というと大手住宅供給事業者が対象になりますが、今回の見直しではトッパー以外の住宅供給事業者にも高い省エネ基準での住宅施工が求められるようになりました（2027年実施分より）。

トッパー事業者か否かにかかわらず、これから建てられる住宅は、高断熱・高気密な外皮に加え、太陽光発電の導入がマストになるという「エネルギー自立住宅」が時代の潮流であり、消費者である施主様のニーズであることもわかってきました。

この資料では住宅トッパーとは何か、また2030年までに目標達成するためのロードマップや、今すぐ動くべき理由について、わかりやすく解説していきます。

TOPIC

01

2025年2月

住宅トップランナー制度が見直しに

ちょっとここでおさらい！

TOPIC 1 - ① 住宅トッパー制度とは？

住宅トッパー制度の目的

市場に供給される省エネ住宅の底上げ

住宅トッパー制度対象事業者

住宅種別	供給戸数（年）	目標年度
建売戸建住宅	150戸以上	2020年度
注文戸建住宅	300戸以上	2024年度
賃貸アパート	1000戸以上	2024年度
分譲マンション	1000戸以上	2026年度

参考：国土交通省「住宅トッパー制度見直しについて」（資料5）より
P3より表の一部を引用（弊社で作成）

住宅トッパー制度とは、2017年4月1日から始まった国の制度で、**国土交通省**が管轄しています。

この制度の目的は、**市場に供給される住宅の省エネ性能の向上を促進し、国のエネルギー消費の合理化を図ること**にあります。具体的には、建築物省エネ法に基づき、新築住宅の建設を担う住宅供給事業者に対し、**供給する住宅が省エネ性能の向上のための基準（住宅トッパー基準）に適合しているかどうか、（達してない場合に）事業者に対して「勧告」ができる制度**です。

TOPIC 1 – ② 見直し基準案として外皮性能の水準を強化

国土交通省は2025年4月、住宅トップランナー制度の見直し案を計画。外皮性能を強化外皮水準に適合することと、一次エネルギー消費量基準の変更を、2027年度を目標に行うと発表しました。

住宅トップランナー基準の変更点

		現行基準			見直し基準案（省エネ性能）		
建て方	年間供給戸数	外皮基準※1	一次エネ基準※2 BEI (再エネ含む)	目標年度	外皮水準※1※3	一次エネ基準※2 BEI (再エネ除き)	目標年度
建売戸建住宅	150戸以上	省エネ基準	0.85	2020年度	強化外皮	0.80	2027年度
注文戸建住宅	300戸以上	省エネ基準	0.80	2024年度	強化外皮	0.75	
賃貸アパート	1000戸以上	省エネ基準	0.90	2024年度	強化外皮	0.80	

※1： 各年度に供給するすべての住宅が適合すること
※2： 各年度に供給するすべての住宅の平均で適合すること
※3： 勧告等の運用においては、未達成事由・実態等を勘案。

対象：トップランナー事業者が供給するすべての住戸

- ・ 外皮性能：強化外皮基準に適合
- ・ 一次エネルギー消費量基準：
平均値で0.75（注文戸建）
～0.8（建売戸建・賃貸アパート）

参考：国土交通省「住宅トップランナー制度見直しについて」（資料5）より
P12より表の一部を引用

住宅用太陽光発電設置目標も見直され、 TOPIC 1-③ トップランナー以外の事業者も対象に

住宅用太陽光発電設備の設置目標も大幅に上がり、トップランナー以外にも波及。
2024年度の段階で約28%だった設置率は、2027年度までに40%の設置目標に設定
が見直されました。

住宅トップランナー制度における太陽光発電設備の設置目標（戸建住宅）

	建売戸建住宅	注文戸建住宅
TR事業者	(8.0%)	(58.4%)
TR以外事業者	2022年度 全体PV設置率 31.4% ※1	
	(27.8%)※1	
2024年※2		

	建売戸建住宅	注文戸建住宅
TR事業者	目標 37.5% (30%)	目標 87.5% (70%)
TR以外事業者	(40%)	
2027年		



なぜTR以外にも 対象事業者なの？

2030年までに新築戸建て住宅の6割に太陽光発電を搭載するという国の目標達成のため、残りの2年間で太陽光発電の導入率を加速度的に上げたいという狙いがあると思われます。

TOPIC
02

太陽光発電の設置目標
について

TOPIC 2 太陽光発電の設置目標についてー現状ー

2023年度の住宅用太陽光の導入件数は約19.7万件と前年度より微増となりました。

「燃料価格の高騰と円安で上昇した電気料金に対して競争力が高まったため」といわれていますが
「2030年までに新築住宅の6割に太陽光を設置」するにはさらなる対策が必要です。

このままだと
2030年まで
に6割達成は
難しい？



参考：一般社団法人 日本太陽光発電協会 2024年の第96回調達価格等算定委員会の資料1「太陽光発電の現状と自立化・主力化に向けたチャレンジ」P18の表を引用

東京都では2030年度の導入目標達成に向け TOPIC 2 - ① 太陽光発電の設置が義務化されました

東京都では、2030年までに都内のエネルギー消費量を50%削減（2000年度比）、都内で生ずる温室効果ガス排出量を50%削減（カーボンハーフ）するという目標を掲げ、2025年4月から新築住宅等への太陽光発電設備の設置や断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける新たな制度をスタートさせました。

2030年までの太陽光発電の導入目標の「新築物件の6割」を達成するため、大手ハウスメーカーなどの事業者が新築する延床面積2,000平方メートル未満の建物が対象です。

東京都以外では、京都府や京都市、群馬県、川崎市などでも条件付きで制度がスタートしています。



なぜ新築戸建住宅に太陽光を設置しなければならないの？

東京都の部門別エネルギー消費量の第2位が家庭部門で、年々増加が予想されることから、新たに中小規模の新築建物に対し、断熱・省エネ性能、再エネ設置（太陽光パネル設置）等を義務付け、誘導する制度を導入することで、脱炭素社会の早期実現を目指しています。

参考：東京都環境局 令和5年3月
「東京都における最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量総合調査」資料より引用



図 2-4 東京都における最終エネルギー消費（部門別）の構成比

TOPIC 2 - ② トップランナー以外の事業者も事業参入できる？

東京都が定める太陽光パネルの設置義務者は、都内に年間延べ2万㎡以上の建物（住宅・ビル）等を供給する大手住宅供給事業者を対象にしていますが、年間供給5千㎡以上でも希望すれば事前に申請を行い都から承認を受けることで、基準への適合など本制度全般に任意参加することが可能です（表の②に該当）

また①と②の特定供給事業者以外のうち、希望する事業者は任意の報告書提出により公表制度に参画できる仕組みになっています。（表の③に該当）

報告事業者の種類は3つ

		対象事業者	基準適合の必要性	適合状況の公表	対象者の確定
特定供給事業者	①義務対象者	年間供給2万㎡以上の事業者	必要	公表	年度終了後に対象者を確定
	②任意参加者	年間供給5千㎡以上の希望する事業者 (5千㎡未満の事業者複数によるグループも可※)	必要	公表	事前申請し、都が承認する
③任意提出者		特定供給事業者以外の希望する事業者	必要としない	公表	年度終了後に提出することができる

東京都で
住宅を供給する
事業者は注目！

参考：クールネット東京 2025年4月「新築・中小規模制度 太陽光発電パネルに関するQ&A」より引用

TOPIC 2 - ③ 制度に任意で参加する事業者には支援制度も！

東京都は太陽光発電設備の任意参加に向けた準備を行う中小ハウスメーカーなどの事業者に対し、制度に対応した環境性能の高い住宅等の開発・改良に必要な経費の一部を助成しています。グループ数社で制度に任意参加する準備を行う場合においても同様です。

また義務の対象とはならない地域工務店などの事業者についても、制度に対応した環境性能の高い住宅の設計・施工や東京ゼロエミ住宅を新たに建設するために行われる設計・施工等の技術向上に向けた取組に対して、その経費の一部を助成しています。

建築物環境報告書制度推進事業
環境性能向上支援事業
助成金についてはこちら



建築物環境報告書制度推進事業
設計・施工技術向上支援事業
助成金についてはこちら



参考：クールネット東京 2025年4月「新築・中小規模制度 太陽光発電パネルに関するQ&A」より引用
https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/250401_qa ※リンク

TOPIC
03

住宅購入予定者の消費動向
ニーズについて

TOPIC 3 - ① 住宅市場動向調査からわかる住宅取得者のニーズや指向について

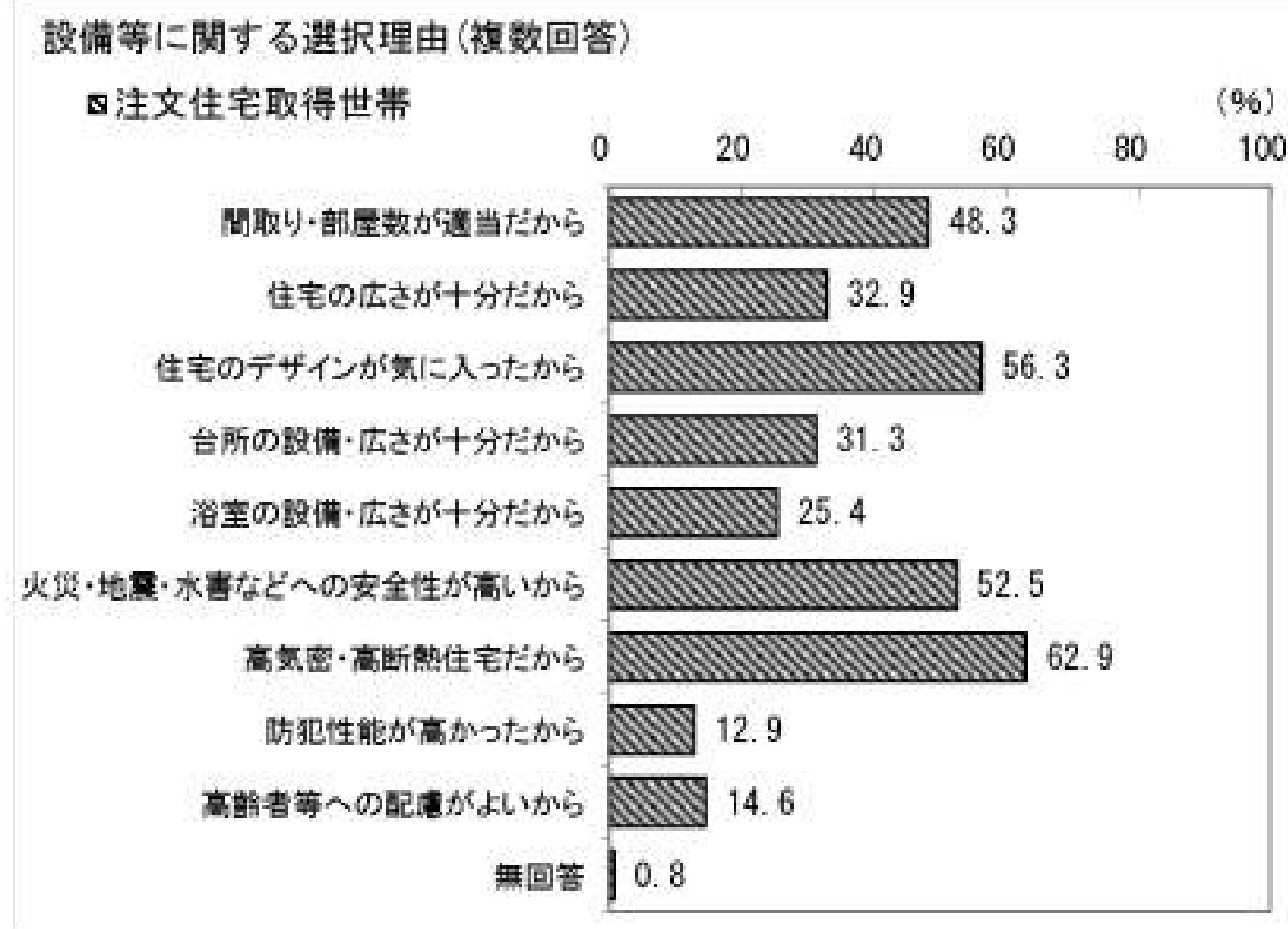
国土交通省が2023年に実施した「令和5年度住宅市場動向調査」では、注文住宅や分譲戸建住宅など、その年に住宅を購入した世帯の動向や指向を見ることができます。
本資料では統計から、住宅購入予定者にどのようなニーズがあるのか分析してみました。

注文住宅では「高気密・高断熱」に高い関心が

住宅を新築したり購入する際「設備等に関する選択理由」として、注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」という回答が最も多い62.9%という数字になりました。3位には「火災・地震・水害などの安全性が高いから」(52.5%)が挙がるなど、防災面にも配慮した家づくりが重要と考えていることがわかりました。(※右表参照)

一方で、分譲戸建住宅取得世帯では「間取り・部屋数が適当だったから」が63.9%と最も多く、安全性に関しては6位、高気密・高断熱に関しては7位という結果でした。

参考：国土交通省「令和5年度住宅取得動向調査」より引用
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査



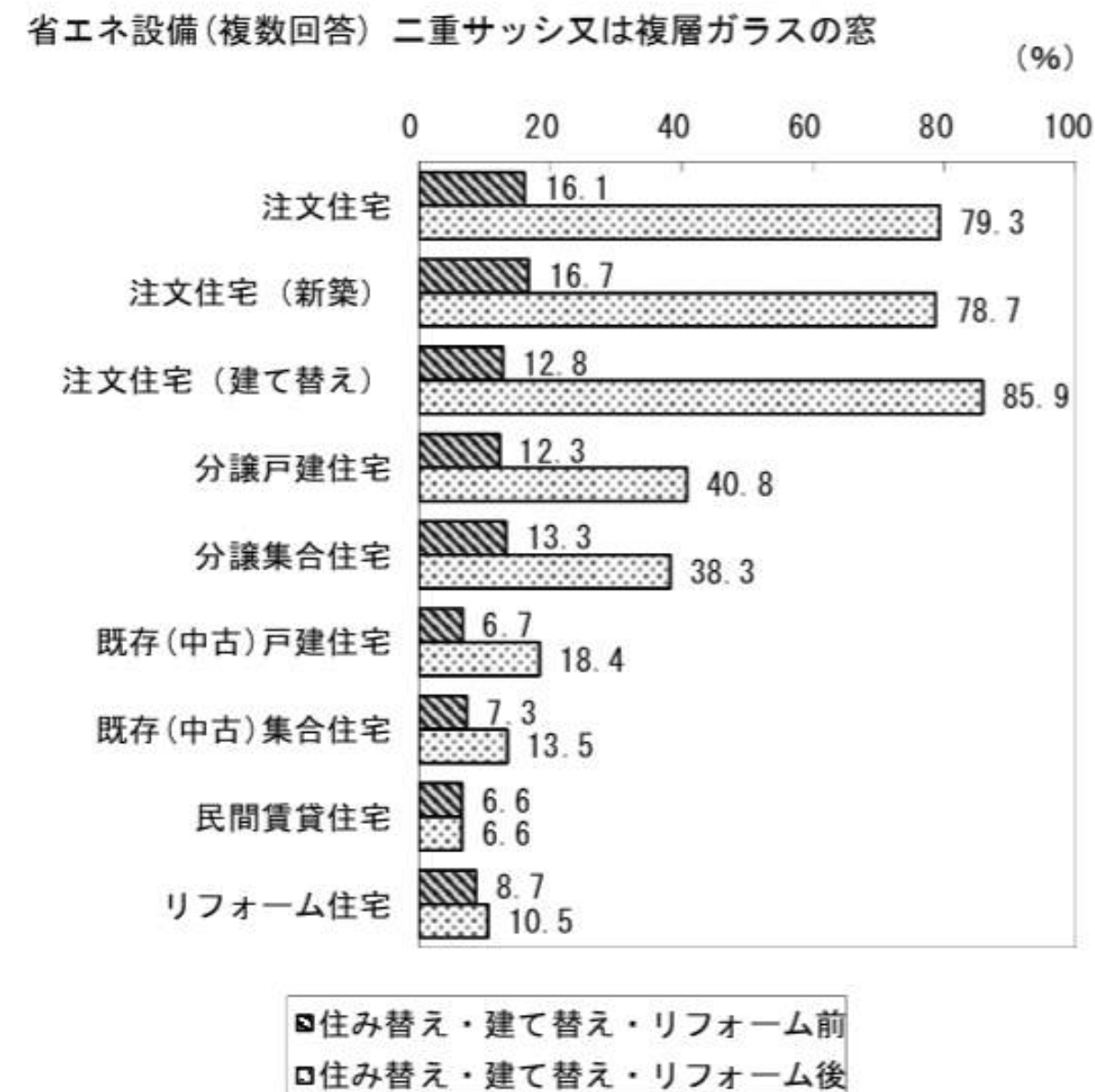
TOPIC 3 - ② 住宅購入予定者の消費動向・ニーズについて

新築住宅では高気密・高断熱な「窓」はマスト！

住宅に省エネ設備が整備されているか割合について比較してみたところ、新築・建て替えともに注文住宅では約80%～90%の世帯が、二重サッシや複層窓といった「高気密・高断熱な窓」を取り入れていることがわかりました。これはかなり高い数値といえます。注目は、新築・建て替えともに、住み替え前から住み替え後の数値が4～5倍となっているところです。

一方で分譲戸建住宅の場合は二重サッシまたは複層窓の整備率は40.8%と、注文住宅に比べると約半数ですが、それでも住み替え前の3倍になっています。

このことからわかるように、注文戸建住宅・分譲戸建住宅ともに、二重サッシまたは複層窓などの「高気密・高断熱」な省エネ設備は、ニーズを飛び越え、もはや「マスト」（なくてはならないもの）といえるでしょう。

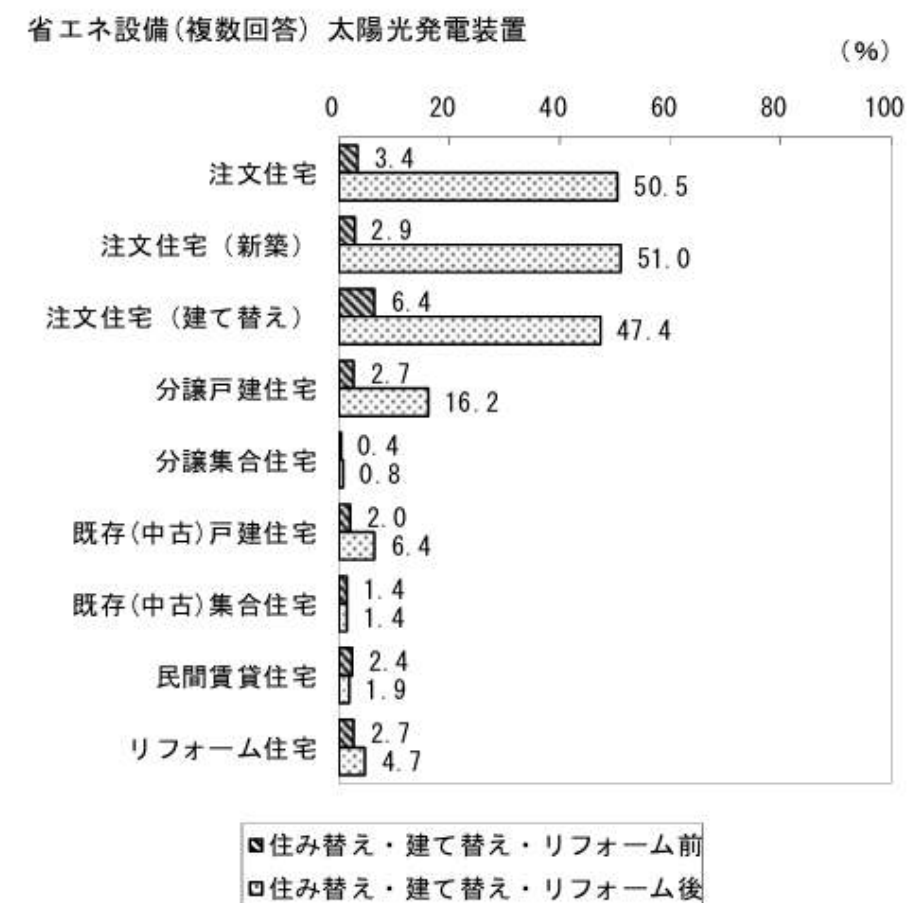


参考：国土交通省「令和5年度住宅取得動向調査」より引用
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

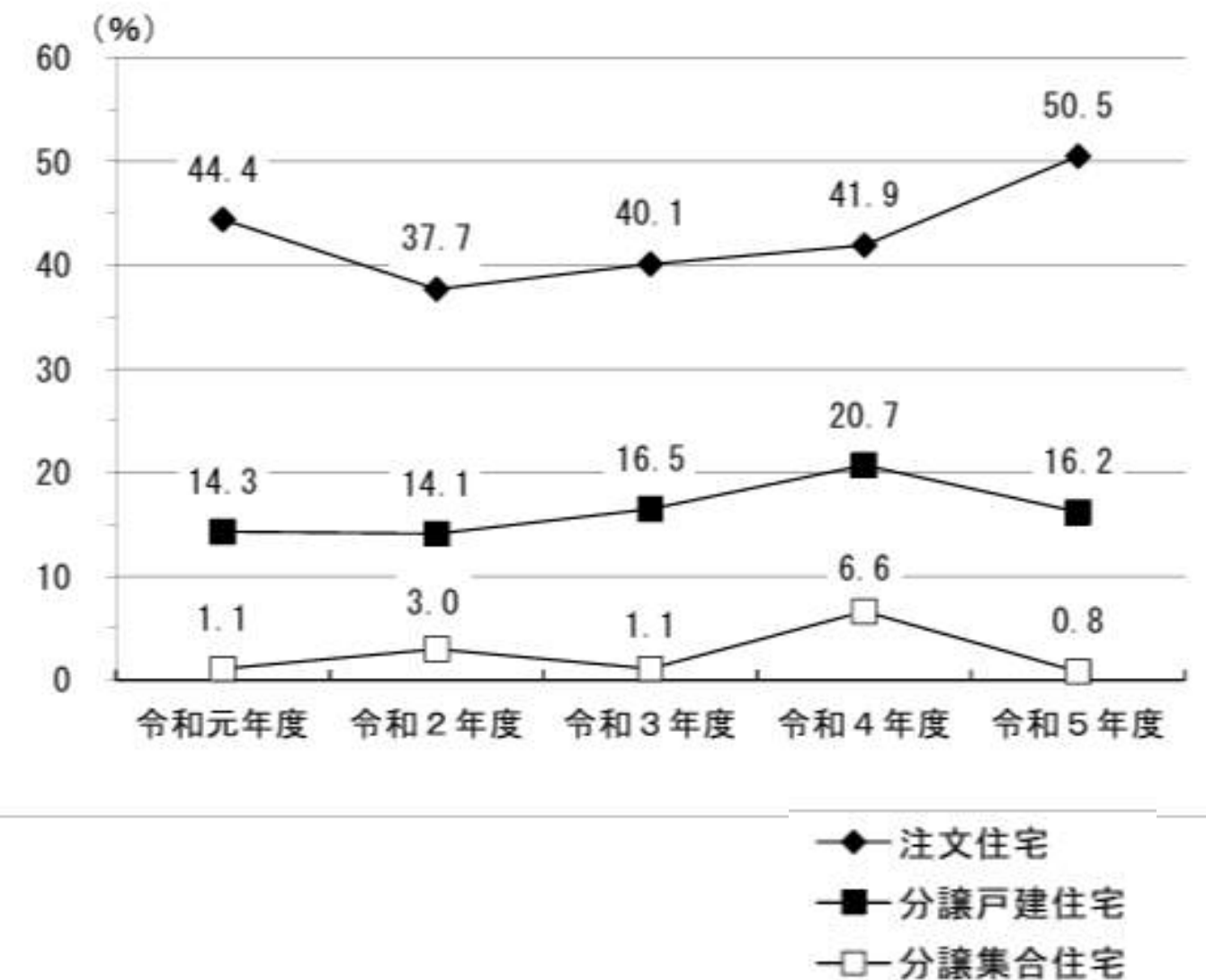
TOPIC 3 - ③ 住宅購入予定者の消費動向・ニーズについて

太陽光発電装置は注文住宅取得世帯で半数が導入

太陽光発電についてもやはり注文住宅での整備率が高く、50.5%（新築）47.4%（建て替え）と、約半数の世帯が導入していることがわかりました。前述した「高気密・高断熱」な窓同様、住み替え前よりも10倍以上の導入率となっています。



省エネ設備（複数回答） 太陽光発電装置

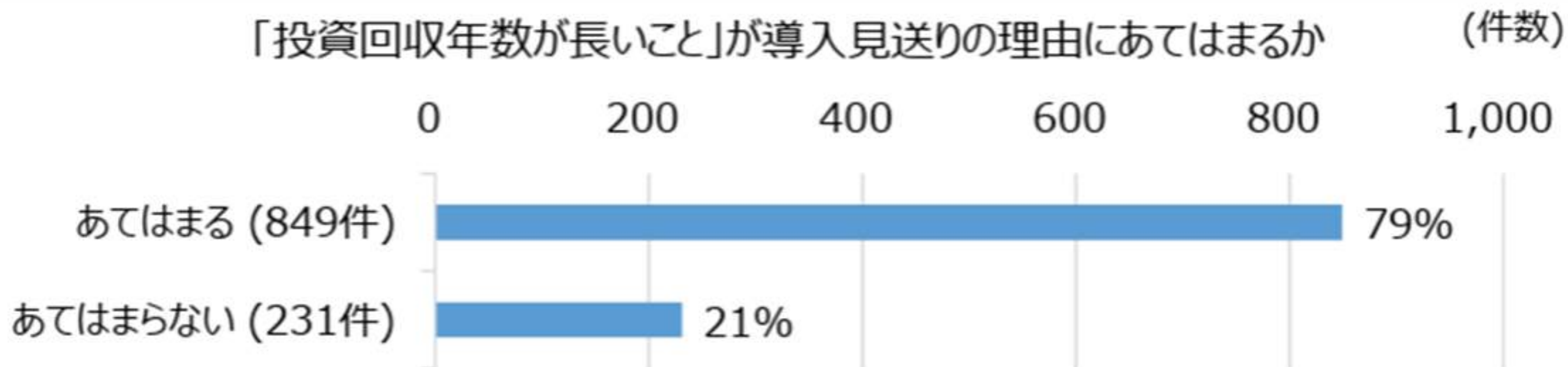


参考：国土交通省「令和5年度住宅取得動向調査」より引用
※ 注文住宅の調査地域は全国、その他住宅は三大都市圏での調査

TOPIC 3 - ④

太陽光発電システムの初期投資の 回収率が早まれば導入率はUPする？

2024年度10月の調達価格等委員会の資料によると、太陽光発電を未導入の世帯のうち、過去に検討したものの導入を見送った人にアンケート調査した結果、およそ8割が「投資回収年数が長いことが、導入を見送った理由」と回答しました。回収率が早まれば、導入率が上がるという可能性も見えてきました。住宅購入予定者の本音ともいえるでしょう。



参考：資源エネルギー庁2024年10月「太陽光発電について」P61の棒グラフを引用。
(https://www.meti.go.jp/shingikai/santeii/pdf/100_01_00.pdf)

TOPIC 3 - ⑤ 26年度FIT制度では初期投資回収が4年に短縮？

脱炭素住宅のノウハウ【第一弾】でもお伝えした通り、経済産業省は、2025年10月から新たな投資スキームとして「26年度FIT制度」を開始します。その最大の特徴が**導入から最初の4年間は1kwhで24円だった買取価格が導入後5年目以降は8.3円まで下がる**ことです。最初の4年間を手厚くすることで、太陽光発電設備の投資回収を早め、導入率を上げる目的があります。

5年目以降は
8.3円/kwh
と大幅に低下

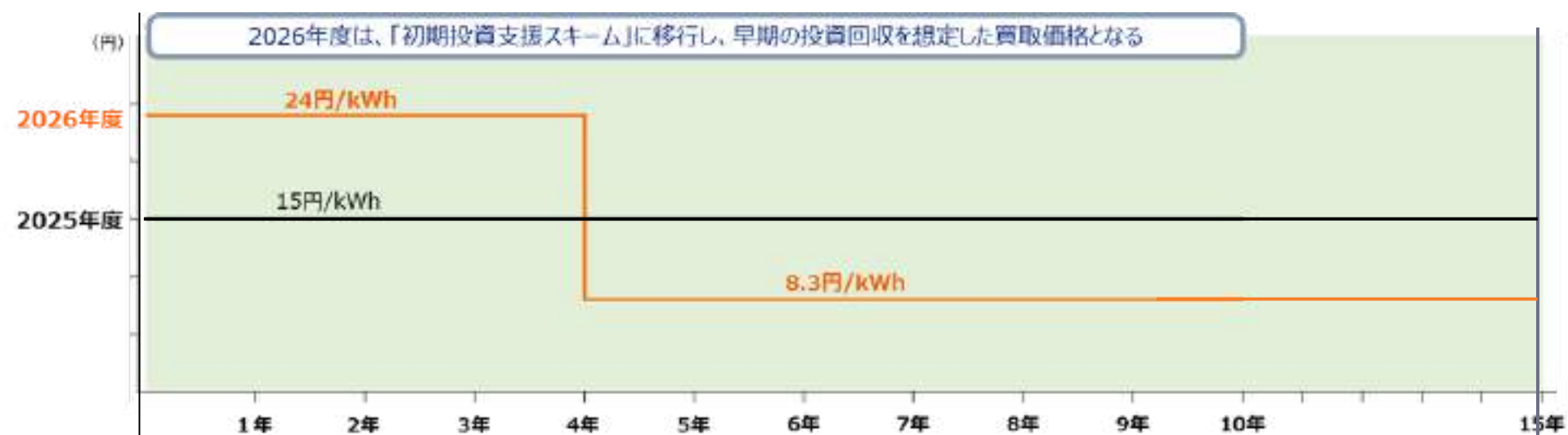
長期的な
売電収益は
期待できない

売電ではなく
自家消費へ
シフト

太陽光発電
導入を加速化
する突破口に

TOPIC 3 - ⑥ 2026年度FIT制度に対応したプランでは エンドユーザーにメリットがあります

2026年度FIT制度の電力買取単価



従来の購入型や0円ソーラーは、10年～20年といった長期契約が一般的でした。そのため、「長期間縛られるのは不安」「将来のライフプランが変わるかもしれない」といった声もあり、導入をためらう方が少なくありませんでした。

2026年度のFIT制度に対応した新しいスキームでは、こうした契約期間を大幅に短縮することが可能になります。

2025年FIT制度の太陽光発電システム導入は？

エンドユーザーが太陽光発電のメリットを受けるには15年程度必要

2025年のFIT制度を活用した太陽光発電システム導入は、エンドユーザーが購入する場合や0円ソーラーなどでメリットを享受するには15年以上の期間を要していました。

太陽光発電サービス「ソーラーメイトみらい」

4年でメリット

契約期間を大幅に短縮

ソーラーメイトみらいは、2026年FIT制度を反映し、エンドユーザーが4年でメリットを享受できるPPAプランです。

生活環境の変化による契約期間のリスクを大幅に低減した太陽光発電サービスとなります。

※詳細はレネックス株式会社にお問い合わせください。

TOPIC

04

2030年目標達成
のためのロードマップ

TOPIC5 2030年目標達成のためのロードマップ

環境省が発表した2023年度の温室効果ガス排出・吸収量は、約10億1,700万トンとなり、2022年度と比べて4.2%（約4,490万トン）の減少、2013年度比では27.1%（約3億7,810万トン）の減少となりました。

排出量減少の主な要因としては、電源構成に占める再生可能エネルギーなどの割合が増えたこと、製造業の国内生産活動の減少によるエネルギー消費量の減少などが考えられます。

しかし、政府は**2030年までに**2013年度比で温室効果ガスを46%削減することを目指しています。

2050年ネット・ゼロ

2050年までに、温室効果ガスの排出量と除去量のバランスをとり、正味の排出量をゼロにすることを目標のこと

2050年ネット・ゼロに向けた進捗



参考：環境省「2023年度の温室効果ガス排出量及び吸収量（概要）」のグラフを引用

TOPIC5 参考にしたい！ 「1.5℃ロードマップ」

2015年国際的な気候変動枠組みであるパリ協定では、地球の気温上昇を産業革命前比で2℃未満に抑え、1.5℃に抑える努力をする目標が掲げられました。

公益財団法人「地球環境戦略機関（IGES）」では「1.5℃ロードマップ」として、日本の排出削減目標の野心度引き上げと豊かな社会を両立するためのアクションプランを発表しました。

このロードマップでは、あらゆる日本企業が、時代の変化をとらえ、それに伴う事業機会を先んじてを見つけるための道しるべになるような資料を無料で提供しています。

世界の流れが確実にクリーンエネルギーに転換していることや、1.5℃目標に向けた取り組みがビジネスチャンスにつながるというヒントを示しています。

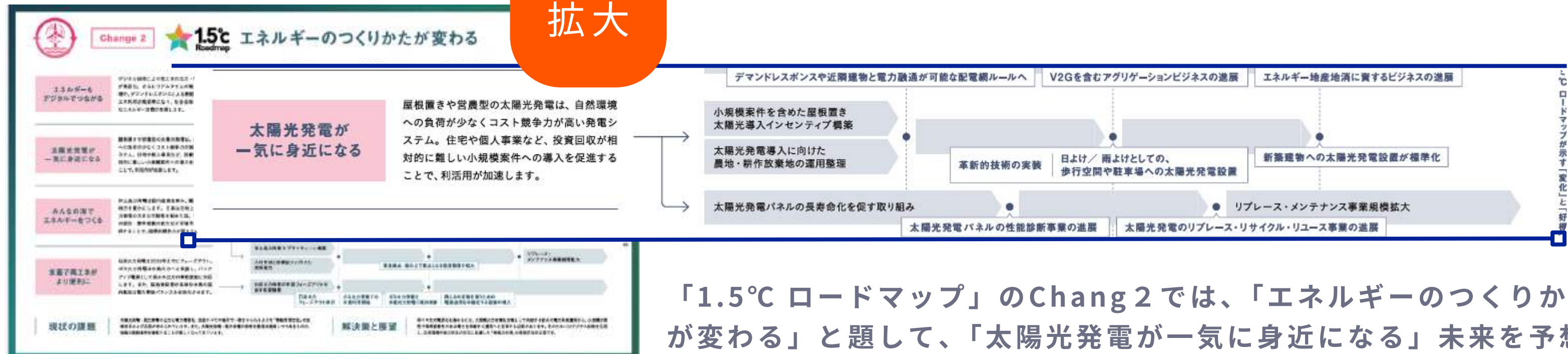
1.5℃ロードマップ（IGES）



参考：IGES「1.5℃ロードマップ」から「1.5℃ロードマップが示す変化と好機」の表を引用

TOPIC5 「1.5℃ロードマップ」Change2に注目！

拡大



1.5℃ロードマップ Change2 エネルギーのつくりかたが変わる

参考：IGES「1.5℃ ロードマップ」から引用

「1.5℃ ロードマップ」のChang 2では、「エネルギーのつくりかたが変わる」と題して、「太陽光発電が一気に身近になる」未来を予想しています。2040年を迎えるころには「新築物件に太陽光発電設置が標準化」されることは、ほかでもない住宅施工事業者、工務店の皆様の尽力による結果といえるでしょう。

IGESの公式サイトで無料公開中です
「1.5℃ロードマップ - 脱炭素でチャンスをつかむ。未来をつくる。」

TOPIC
05

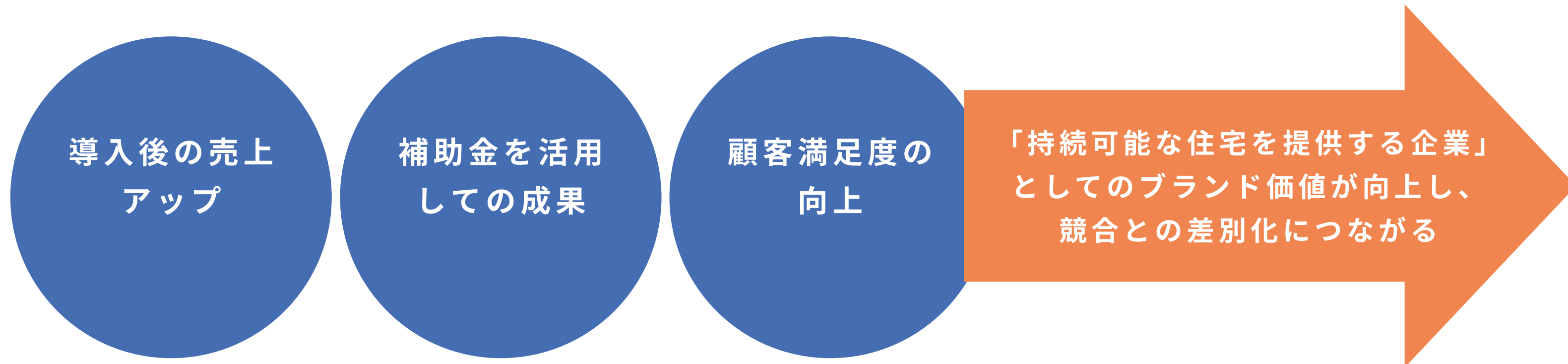
2030年目標達成
今すぐ動くべき理由

TOPIC 5

住宅トッパー事業者以外ということ 好機ととらえ「先行者メリット」を享受する！

ここまでトッパー制度見直しによって、住宅トッパー事業者「以外」の事業者様向けにさまざまな視点で情報をお伝えしてきました。本資料のP23で示した通り「2030年には太陽光発電が当たり前になる」未来がやってきます。今から未来へ向けて動くメリットとしては、以下の3つが挙げられます。

新築物件に太陽光発電を導入することで得られるメリット



TOPIC5 先進的な住宅を提供する企業になるための3つの指標

1 サステイナブルな家づくり

高度経済成長期から続くビルド＆スクラップ的な方向性を改め、省エネ性能を高め、断熱性の高い設計（パッシブハウス）や再生可能エネルギーの活用、自然素材を使用するなど、環境に配慮し、長く快適に住み続けられるサステイナブルな家づくりが一層求められるでしょう。

2 太陽光発電を標準仕様に

世界中で化石燃料から再生可能エネルギーへのシフトが続いています。住宅をはじめとする建物に太陽光発電を「オプション」ではなく「標準仕様」として組み込むことで導入率UP、目標達成を後押しできます。

3 自治体との連携を強化

補助金や優遇措置の活用はもちろん、市町村や地域と連携してキャンペーンを企画するなど、エネルギー自立型の住宅に住むメリットをアピールしましょう。

2025年度以降はエネルギー自立住宅が
当たり前の未来に！



TOPIC5 サステイナブル（持続可能）な住宅の特徴

1 高いエネルギー効率

- 断熱性の高い設計（パッシブハウス）
- 太陽光発電の設置
- LED照明の使用

2 環境負荷の低減

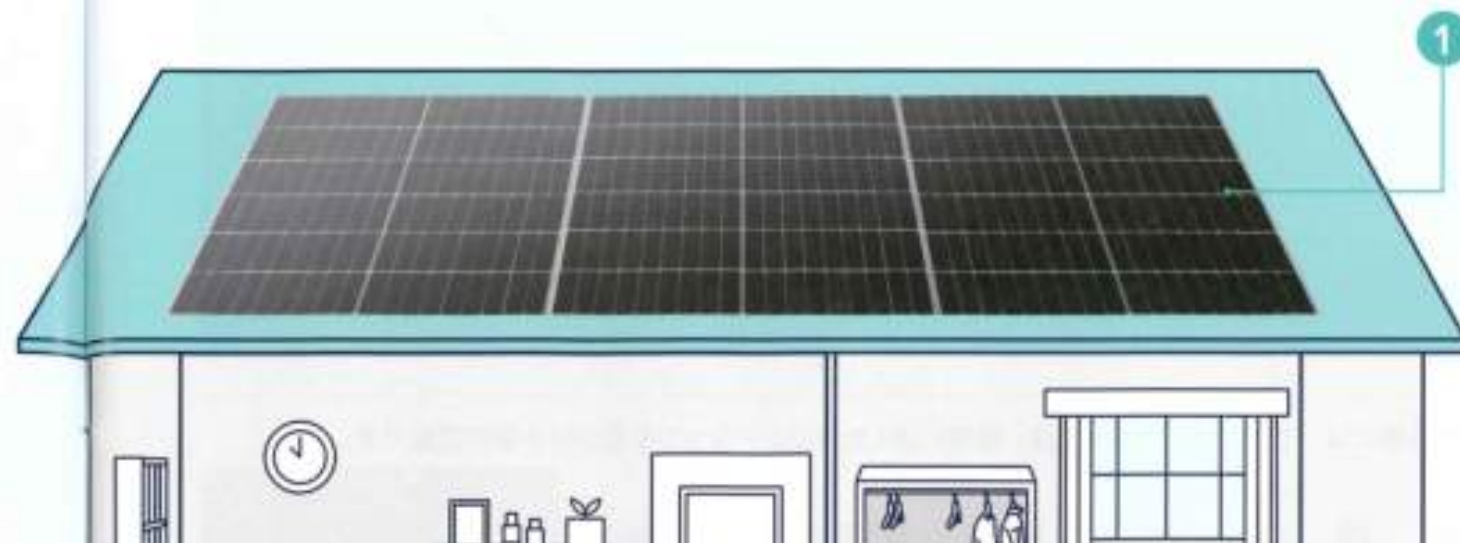
- リサイクル可能な建材の使用
- 廃棄物の削減

3 快適性と居住者の健康

- 高気密・高断熱 24時間全館空調など
- 自然光を活用した設計

4 建物の耐久性と柔軟性

- 寿命の長い建材を使用
- 変更可能な間取り設計
- 災害に強い構造



まとめ

令和7年4月に「住宅トップランナー制度見直し」についてお届けしました。

■「太陽光発電は市場競争力を高める」

■「補助金活用で負担を軽減できる」

■「今から準備すれば、2030年には業界の先進企業になれる」

トップランナー以外の事業者にも好機到来ととらえ、

2030年からの未来に向けて、今すぐアクションを起こしましょう。

次号

「ZEH（ゼッチ）やLCCM住宅 今後の見通しについて」（仮）

次号のダウンロード、お問い合わせ・ご相談はコチラ

ソーラーメイト **みらい**

公式サイト：<https://solar-mate.jp/blog/smm-form-lp2/>