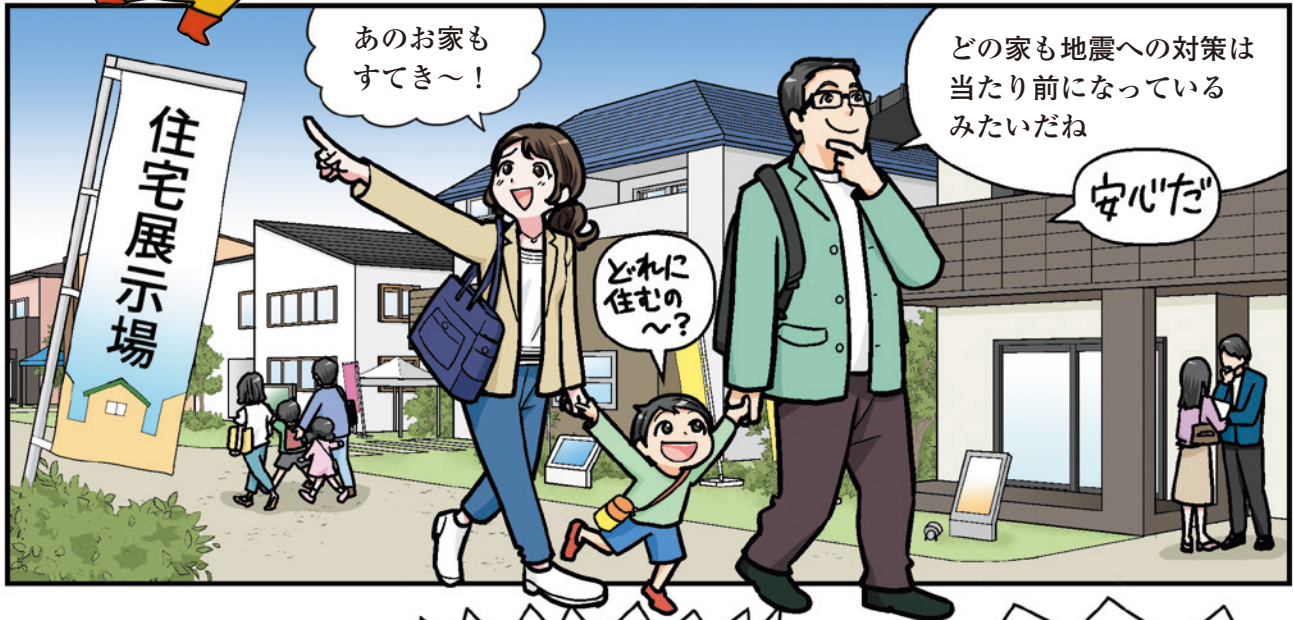


待って!



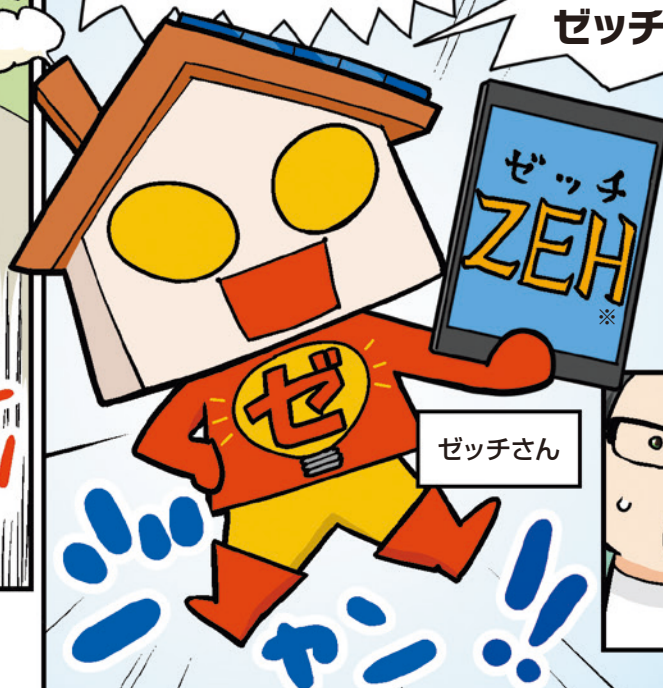
家選びの基準 変わります

ver.2



耐震だけじゃダメ
ゼッチ!

これからは
省エネ性能の高い家が
当たり前になっていくんだ
ゼッチ!!



ど
どういふこと!?



これでゼッチって
読むの...?

※ZEH: ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス



国土交通省

2025年には
今の省エネ住宅が
最低ラインになって

さらに2030年には
その最低ラインが
ZEH水準の省エネ住宅に
なることになって
いるんだ

ちょっと
なに言ってるか
わかんない...

かっこいい
〜!

かっこいい
かしら...

要するに
2025年の
最低ラインを
ギリギリで
クリアする
省エネ住宅は

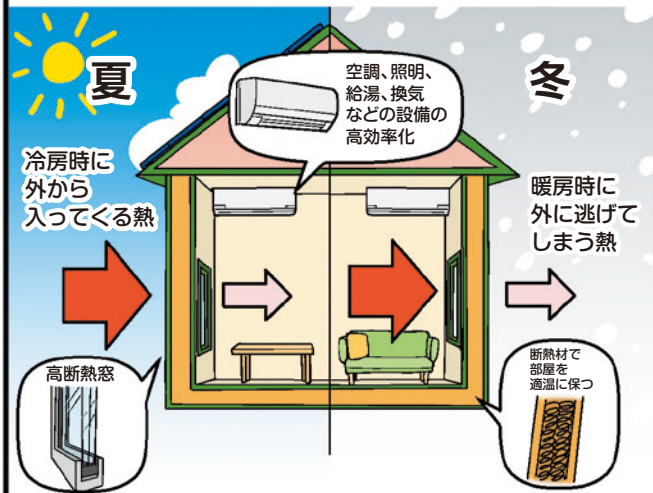
2030年までには
「時代遅れの家」に
なってしまうんだ
ゼッチ!

こんな風に
基準が上がって
建てられなくなっ
てしまうんだゼッチ

こんなにすぐに
変わっちゃうんだね!

省エネ住宅

熱の出入りが少ないためエネルギーの使用量が少ない住宅



2025年の
最低ライン

2030年の
最低ライン

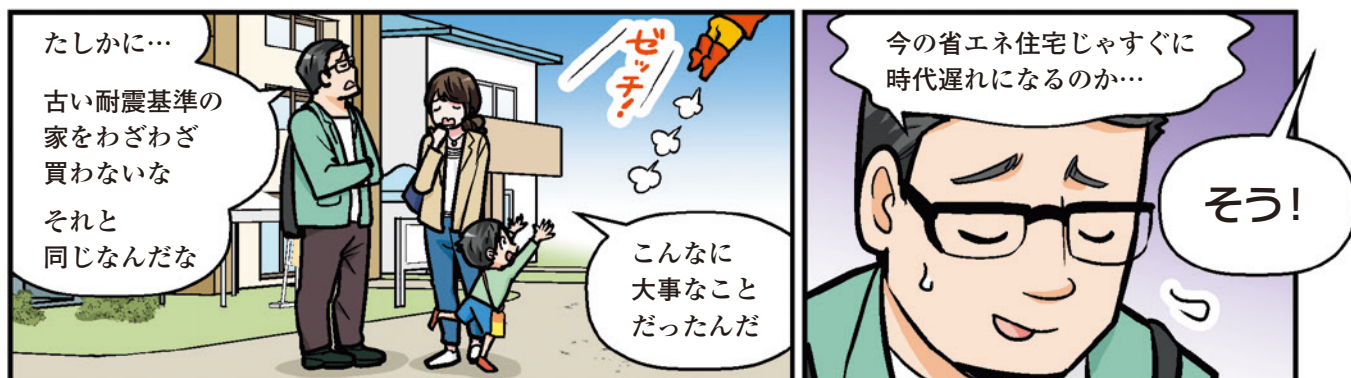
2030年までには
変わっちゃうんだ
ゼッチ!

従来の住宅
(省エネ基準
不適合)

今の
省エネ住宅
(省エネ基準)

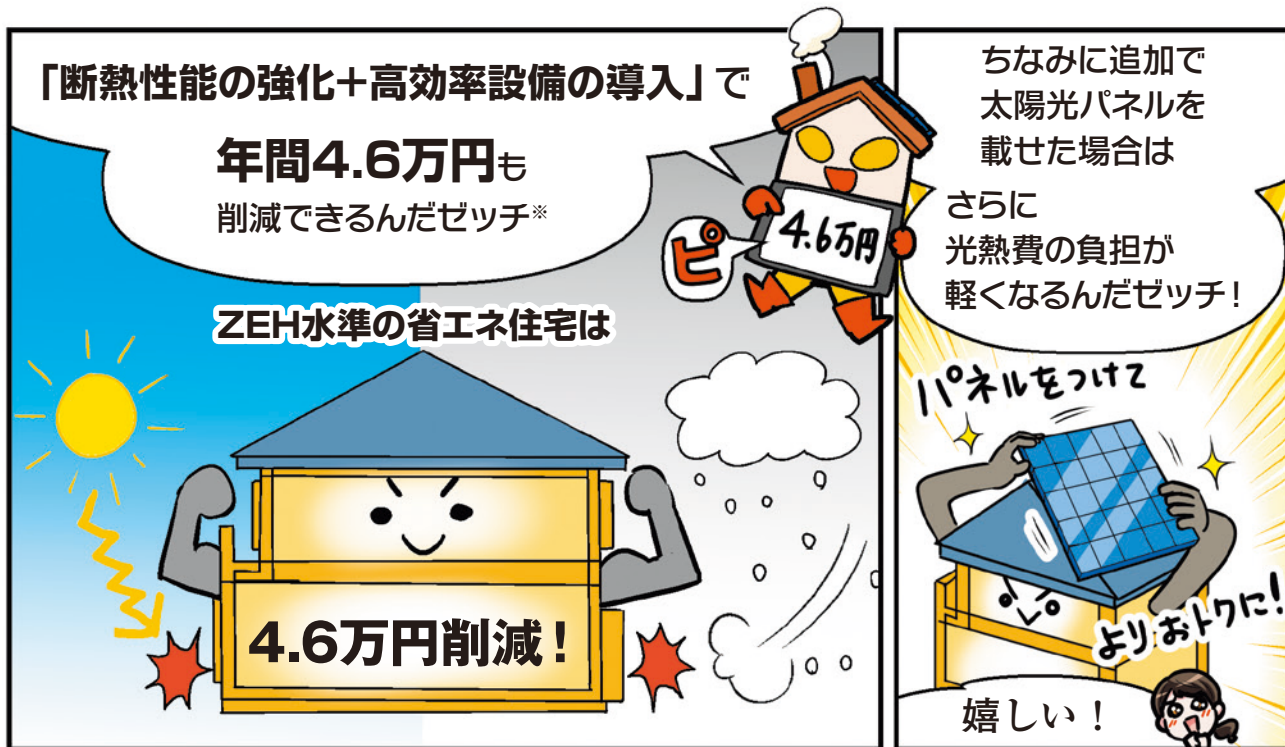
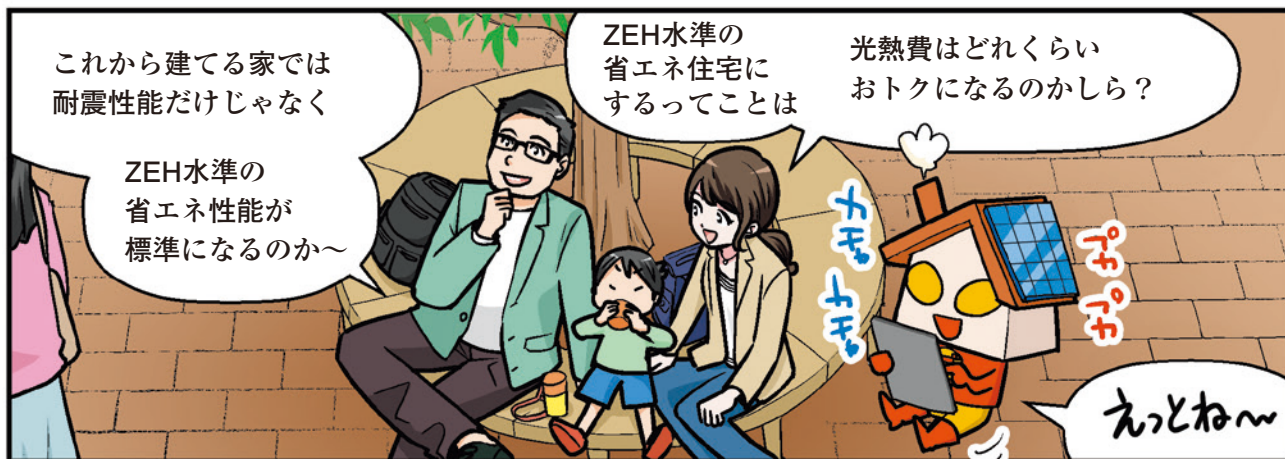
ZEH水準の
省エネ住宅

太陽光パネル付の
省エネ住宅



エネルギー基本計画等(2021年10月22日閣議決定)において、2030年度以降新築される住宅は、ZEH水準の省エネ性能が確保されることを目指すとされ、今後、省エネ基準の段階的な水準の引き上げが予定されています。また、2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指すとされています。

実際どれくらいおトクになるの？ ZEH水準の省エネ住宅の光熱費



※東京都23区等における試算による。詳しくは次のページをご確認ください。

省エネ住宅で節約できる年間の光熱費

北海道札幌市等

住宅

東京都23区等

346,000円



今の省エネ住宅
(省エネ基準)

239,000円

差額: 96,000円 DOWN

DOWN 差額: 46,000円

250,000円



ZEH水準の
省エネ住宅

193,000円

差額: 90,000円 DOWN

DOWN 差額: 40,000円

160,000円



太陽光パネル付の
省エネ住宅

153,000円

※WEBプログラムにより算定した二次エネルギー削減量に、小売事業者表示制度(2021年3月とりまとめ)の電気料金単価(27円/kWh)、都市ガス単価(156円/m³)・換算係数(46.05MJ/m³)、灯油単価88円/Lを乗じて算定
※太陽光発電設備による発電量は自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から控除し、売電量については考慮しない
※太陽光パネル付の省エネ住宅の仕様は、「ZEHのつくり方」(発行:(一社)日本建材・住宅設備産業協会)を参考に設定

自宅で
使いきれなかった
発電分を売れるから
さらに光熱費が
下がるんだって!



太陽光発電設備の設置方法による比較



太陽光発電設備の導入コストは5kWで130万円程度(2025年設置)に!
実は初期投資ゼロで導入できる方法もあるんだゼッチ!

オンサイトPPAモデル
(第三者所有モデル)

専門事業者が太陽光発電システムを導入し維持管理します。
使った電気代は専門事業者に支払います。
契約期間後は設備を譲り受けることができます。

リースモデル

専門事業者が太陽光発電システムを導入し維持管理します。
リース料を支払いますが、生まれた電気は自分で使え、余った電気は売ることもできます。

導入方法	メリット	デメリット
個人で購入	●長期的に見れば最も投資回収効率がいい(サービス料がかからないため) ●処分・交換など個人でコントロール可能 ●自家消費しなかった電気は売電できる(売電収入)	●初期投資が大きい ●維持管理・メンテナンスの手間と費用を負う
オンサイトPPAモデル (第三者所有モデル)	●基本的に初期投資ゼロ ●維持管理・メンテナンスの費用が発生しない ●使用した分だけの電力購入である	●自由に交換・処分ができない ●長期契約である(中途解約は解約金などが発生する場合がある)
リースモデル	●基本的に初期投資ゼロ ●維持管理・メンテナンスの費用が発生しない ●自家消費しなかった電気は売電できる(売電収入)	●自由に交換・処分ができない ●長期契約である(中途解約は解約金などが発生する場合がある) ●発電がない場合でもリース料を支払う必要がある

※上記は一般的な契約モデルの例であり、サービス提供事業者によってサービス内容や条件が異なります。

出典:「太陽光発電について」(資源エネルギー庁)

出典:「初期投資0での自家消費型太陽光発電設備の導入について~オンサイトPPAとリース~」(環境省)を一部加工

ZEH水準の省エネ住宅をおトクに手に入れるには 実は期限がある!?



補助額
60万円/戸※1

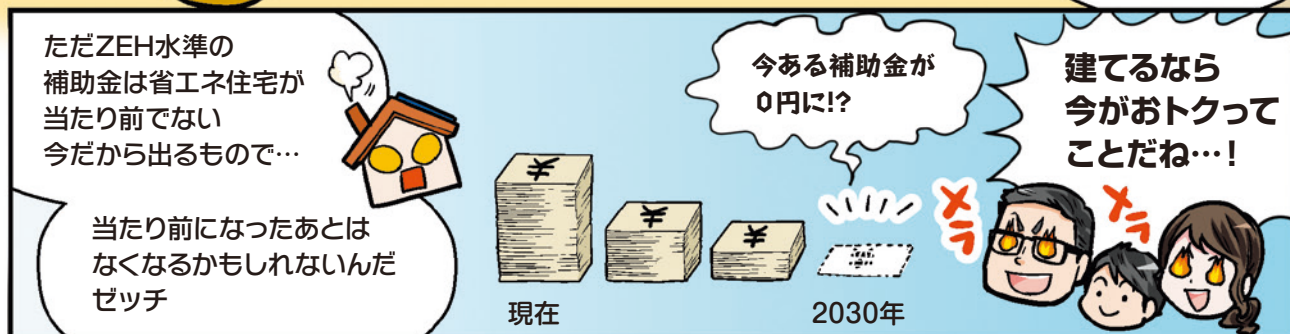
+

住宅ローン減税
戻ってくる額が最大 **91万円アップ**※2

+

フラット35借入金利の引下げで
総返済額が **287.2万円ダウン!**※2

おお!!
こんなに
あるんだ!



※1 建替前住宅等の除却を行う場合。省エネ性能がより高いGX志向型住宅の場合は160万円/戸。(令和7年2月時点)

※2 今の省エネ住宅と太陽光パネル付きの省エネ住宅の比較です。試算条件は次のページの表を参照ください。

住宅ローン減税(所得税) 控除率一律0.7%

省エネ性能等の区分

借入 限度額			入居年		
			2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
1	太陽光パネル付の省エネ住宅※1		5,000万円	4,500万円※2	4,500万円※2※3
	ZEH水準の省エネ住宅※1		4,500万円	3,500万円※2	3,500万円※2※3
2	今の省エネ住宅※1		4,000万円	3,000万円※2	3,000万円※2※3
3	従来の住宅※1		3,000万円	0円(2023年までに新築の建築確認:2,000万円)	
控除期間		13年(「従来の住宅※1」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
所得要件		2,000万円以下			
床面積要件		50㎡(新築の場合、2025年までに建築確認:40㎡(所得要件:1,000万円))※3			

※1 住宅ローン減税では、それぞれ「低炭素住宅」、「ZEH水準省エネ住宅」、「省エネ基準適合住宅」、「その他の住宅」とされています。

※2 子育て世帯(19歳未満の子を有する世帯)・若者夫婦世帯(夫婦のいずれかが40歳未満の世帯)では、それぞれ5,000万円、4,500万円、4,000万円

※3 令和7年度税制改正における子育て世帯等に対する借入限度額の上乗せ措置、及び床面積要件の緩和措置は、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となります(令和7年1月時点)。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html

住宅ローン減税とは、ローンを借りて住宅を取得すると、年末のローン残高の0.7%相当額が所得税・住民税から一定期間控除される制度です。
年間の合計所得2,000万円以下の場合に利用できます。対象物件は床面積や築年数で一部制限があります。
ローン残高の限度額は住居の省エネ性能や入居年などによって異なります。



フラット35S

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	【フラット35】からの金利引下げ幅
【フラット35】S(ZEH)	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S(金利Aプラン)		年▲0.5%
【フラット35】S(金利Bプラン)		年▲0.25%

【フラット35】とは、「全期間固定金利」で返済することができる住宅ローンです。省エネルギー性能の優れた住宅を取得する場合、一定期間金利が引下げられるフラット35Sが利用できます。

※【フラット35】子育てプラスにてこどもの人数等に応じた金利引下げも実施

<https://www.flat35.com/loan/flat35s/index.html>



今の省エネ住宅より減税と金利引下げがどれくらいおトクに？

	住居 取得費	借入 金額	総返 済額	住宅 ローン 減税額	今の省エネ住宅を購入するより おトクになる金額 (単位: 万円)		
					住宅 ローン 減税分	フラット 35S 優遇分	合計
太陽光パネル付きの 省エネ住宅※1	8,000	7,500	9,785	455	91.0	287.2	378.2
ZEH水準の 省エネ住宅※2	(内訳) 住宅 4,500		9,871	409.5	45.5	201.3	246.8
今の省エネ住宅	土地 3,500		10,072	364	—	—	—

借入金額別の試算

4,500万円の場合
おトク総額: **179.2万円**

3,500万円の場合
おトク総額: **131.3万円**

試算条件: 年収800万円、子ども2人、入居2025年12月、借入期間35年、金利1.9%(全期間固定)、元利均等方式、ボーナス時加算無し、フラット35子育てプラス(子ども2人)と子育て世帯等への借入限度額上乗せ措置を適用

※1 住宅ローン減税(低炭素住宅)、フラット35S(ZEH)とフラット35子育てプラスを併用

※2 住宅ローン減税(ZEH水準省エネ住宅)、フラット35S(金利Aプラン)とフラット35子育てプラスを併用

※令和7年1月時点の情報に基づく試算です。

補助金

ZEH水準の省エネ住宅等に対して、住宅の性能等に応じて支援しています。補助制度の有無・補助額等については最新情報をご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000153.html



ZEH水準の省エネ住宅で叶う健康&快適生活 家族全員毎日きもちいい!



快適で健康!
しかも家事も
ラクになるゼッチ!

夏は涼しく冬は暖かいので
快適に過ごせる

ぐっすり寝られて
すぐ起きられる

入浴事故リスク低減

掃除が楽になる



健康的に
過ごせそうだね!

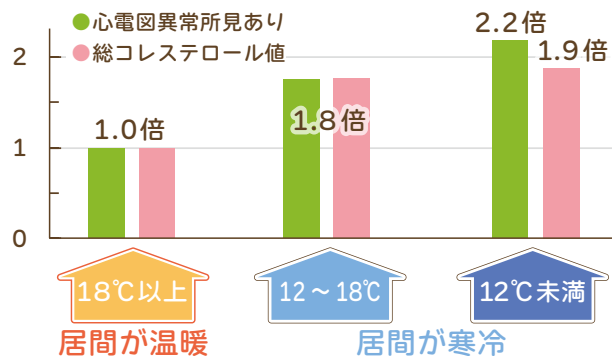
冷え性だから
暖かいのは
うれしいわ



住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する全国調査の結果

健康診断結果

室温(18℃以上、18℃未満、12℃未満)で比較
健康診断結果にも差が



PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34641787/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

生活の質との関係

温暖な住環境等で
心身が満たされた生活に

温度、騒音、照度、衛生、安全、防犯に問題がない住環境の人々はQOL(生活の質)が高いことがわかっています。

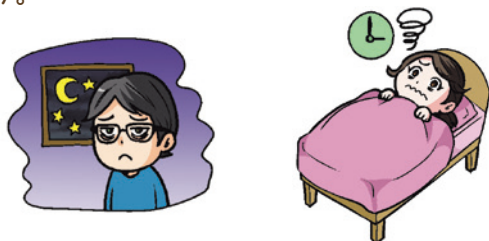


PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/33739475>

睡眠の質との関係

寝室が寒くなると
睡眠の質が低下

寝室がいつも寒く、乾燥していると感じている住宅では睡眠障害の疑いがある人が多いことがわかっています。

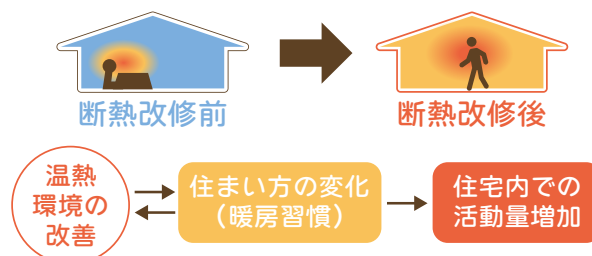


PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34916715/>

住宅内活動時間との関係

居間や脱衣所の室温が上昇すると
住宅内での活動が活発に

コタツが不要となることなどで、住宅内の1日の身体活動時間が最大で約50分増加する可能性があります。



https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf

子供の疾病との関係

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では
喘息の子供が半分



https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf

入浴方法との関係

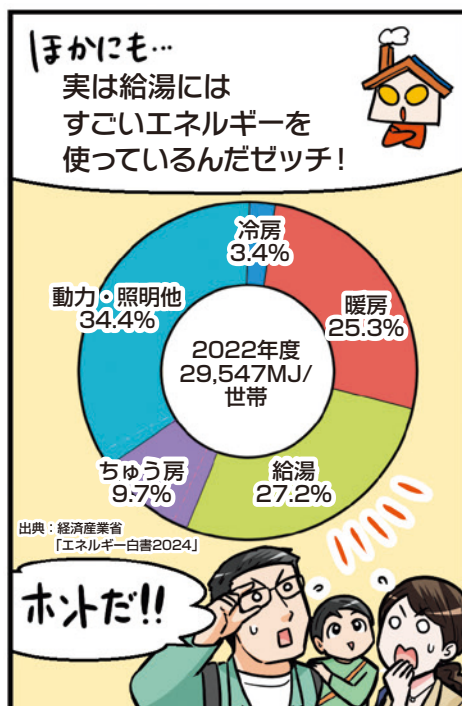
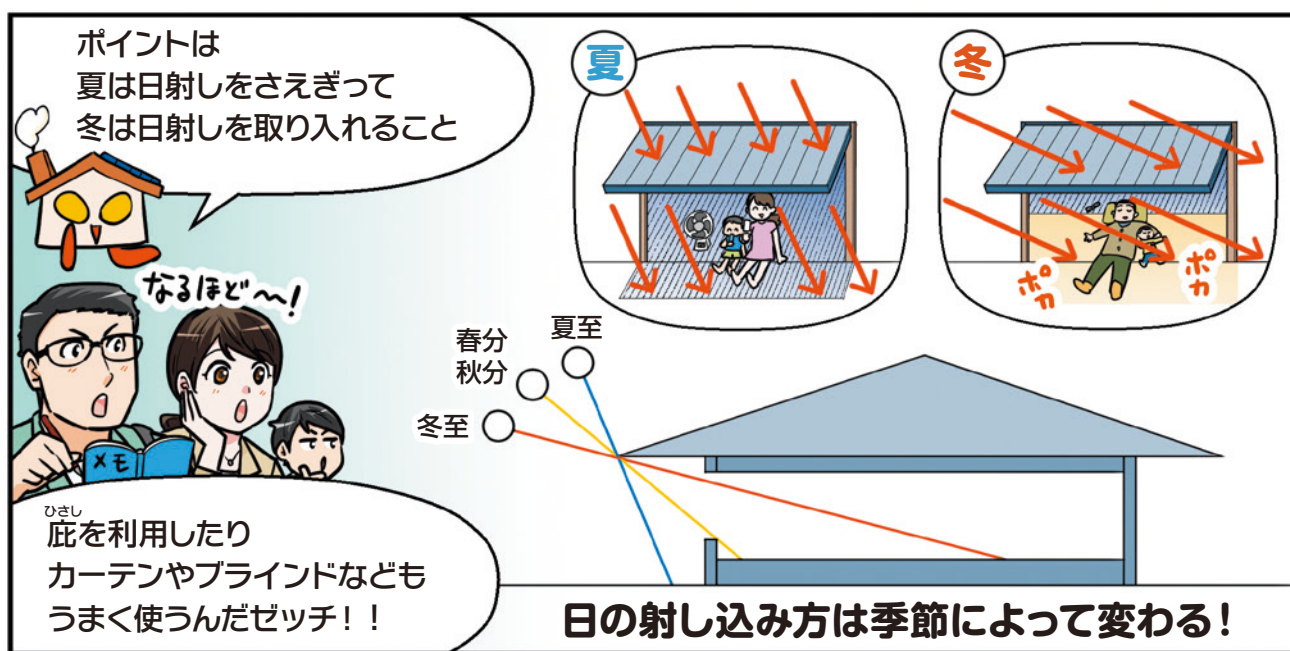
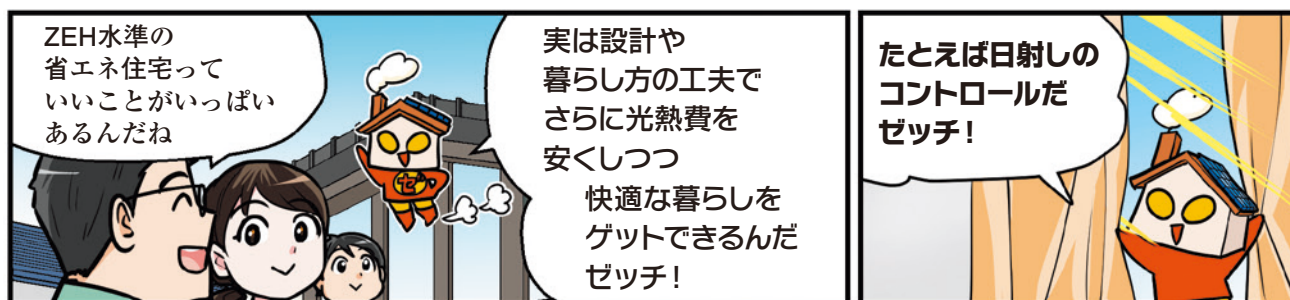
“熱め入浴”のおそれ
入浴事故リスクに気をつけて！

部屋間の温度差を無くし居室だけでなく、家全体を暖かくすることが重要です。



https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf

ZEH 水準の省エネ住宅でもっとおトクに&快適に！ 設計と暮らし方の工夫



断熱性の高い住宅で快適な暮らしをするための工夫

エアコンの運転方法

省エネのポイントは
風量『自動』で『連続』運転

一旦強めの風量で設定温度まで到達させ、その後『自動』運転にすることで効率的に暖冷房できます。また室温と外気温の差が大きい時間帯は『連続』運転を基本としましょう。



エアコンの温度設定

夏は高め、冬は低めの温度設定でも
快適で省エネ効果あり

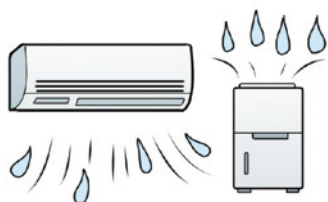
室内の表面温度は外気温の影響を受けにくいいため、エアコンの温度設定を控えめにしても快適に過ごせます。



エアコンの除湿機能や除湿器の活用

除湿モードや除湿機の活用で湿度を下げる

断熱性の高い住宅は冷房が効きやすい関係で、エアコンの除湿機能が動かなくなることがあります。その場合は除湿モードに切り替えたり、除湿機を活用しましょう。



各室の内部ドアを開放

**ドアや間仕切りはできるだけ開けて
家全体を効率よく暖冷房**

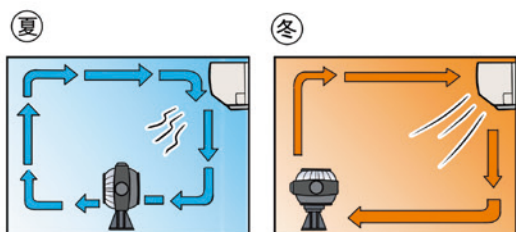
少数のエアコンで家中を暖冷房する設計の場合、各室のドアを開けて家中に暖気・冷気を行き渡らせることで家全体を効率よく暖冷房できます。また、室内の温度差が小さくなり、どの部屋も快適になります。



サーキュレーターを活用

**冷気・暖気を循環させることで
室内の生活空間の温度差をなくして快適に**

夏はエアコンと同じ風向きに、冬はエアコンの対角線上の部屋の隅に置いて真上の向きにすることで、室内の生活空間の温度差を小さくでき、快適に過ごせます。

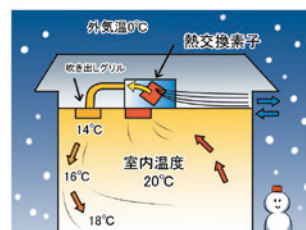


24時間換気設備の活用

24時間換気設備は常時運転

空気を清浄に保つ重要な役割を担っているので、常時運転させましょう。また熱交換機能があるものなら室内の熱を極力逃がさないようにしているので、快適性も逃しません。

熱交換機能のある
換気設備の仕組み



住宅の性能が一発でわかる！ 省エネ性能ラベル



2024年4月から
住宅を買ったり、借りたりする場合は
省エネ性能をこのラベルで確認することが
できるようになったゼッチ！

住宅(住戸)

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能 ★★★★★

断熱性能 1 2 3 4 5 6 7

目安光熱費 約〇〇.〇万円/年

目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。

第三者評価 BELS 〇〇邸

※賃貸住宅も対象です。
※注文住宅や2024年3月までに建てられた住宅については表示されない場合があります。

※左記の省エネ性能ラベルはイメージとなります

再エネ設備あり

太陽光発電(自家消費)分

エネルギー消費性能で★3 (太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で★5を達している場合は、ZEH水準に達していることを示す。

ネット・ゼロ・エネルギーハウス (ZEH) 水準

太陽光発電の売電収入がゼロ以下を達成していることを示す。

たとえば星マークは
省エネ性能を
表しているゼッチ！

★が1個つくと
省エネ基準を達成
その後は星が1個つく度に
消費エネルギーが
10%削減されるので

★が6個つくと消費エネルギーが
半分になるんだゼッチ！

広告の時点で
わかるのね

しかも一目で
比べられるから
便利だわ

これからは
省エネラベルにも
注目しながら家を
決めていかないと

省エネ性能のラベルの見方は
次のページで
解説するゼッチ！

省エネ性能ラベルについて

年間の
光熱費の目安や、
太陽光パネルなどが
設置されているか
わかる場合もある
ゼッチ！



① エネルギー消費性能

星のマークが増えるほど、
省エネ性能が高いことを示しています。

② 断熱性能

家のマークが増えるほど、
断熱性能が高いことを示しています。

③ 目安光熱費※

年間にかかる光熱費の
目安を記載しています。

※目安光熱費は任意項目です。



物件サイト等
でラベルを
Check!

※上記の省エネ性能ラベルはイメージとなります

自己評価・第三者評価

省エネ性能の評価が販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示します。

ZEH水準

エネルギー消費性能が★3つ、断熱性能が5以上で達成のチェックマークがつきます。

ネット・ゼロ・エネルギー(ZEH)※

ZEH水準の達成に加え太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支がゼロ以下で達成のチェックマークがつきます。

※第三者評価(BELS)の場合のみ表示

掲載箇所について

2024年4月から新築の住宅・建築物を販売・賃貸する際のインターネット広告や紙面広告などに省エネ性能ラベルが表示されることになっております。※既存の住宅・建築物でも表示することが望ましいとされています。

紙面広告



ウェブ



既存住宅の省エネ部位ラベルについて

建設時に省エネ性能を評価していない既存住宅については、省エネ部位ラベルが使用できます。

① 窓・給湯器

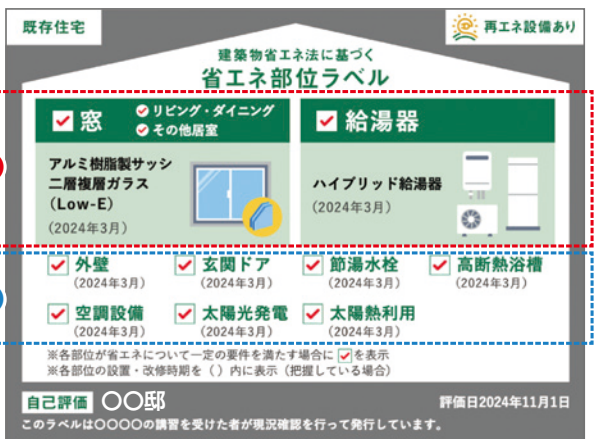
断熱性能の高い窓や、高効率の給湯器を設置している場合に、チェックマークが表示されます。

② その他の部位

各部位の省エネ性能が高い場合に、チェックマークが表示されます。
※その他の部位は任意項目です。

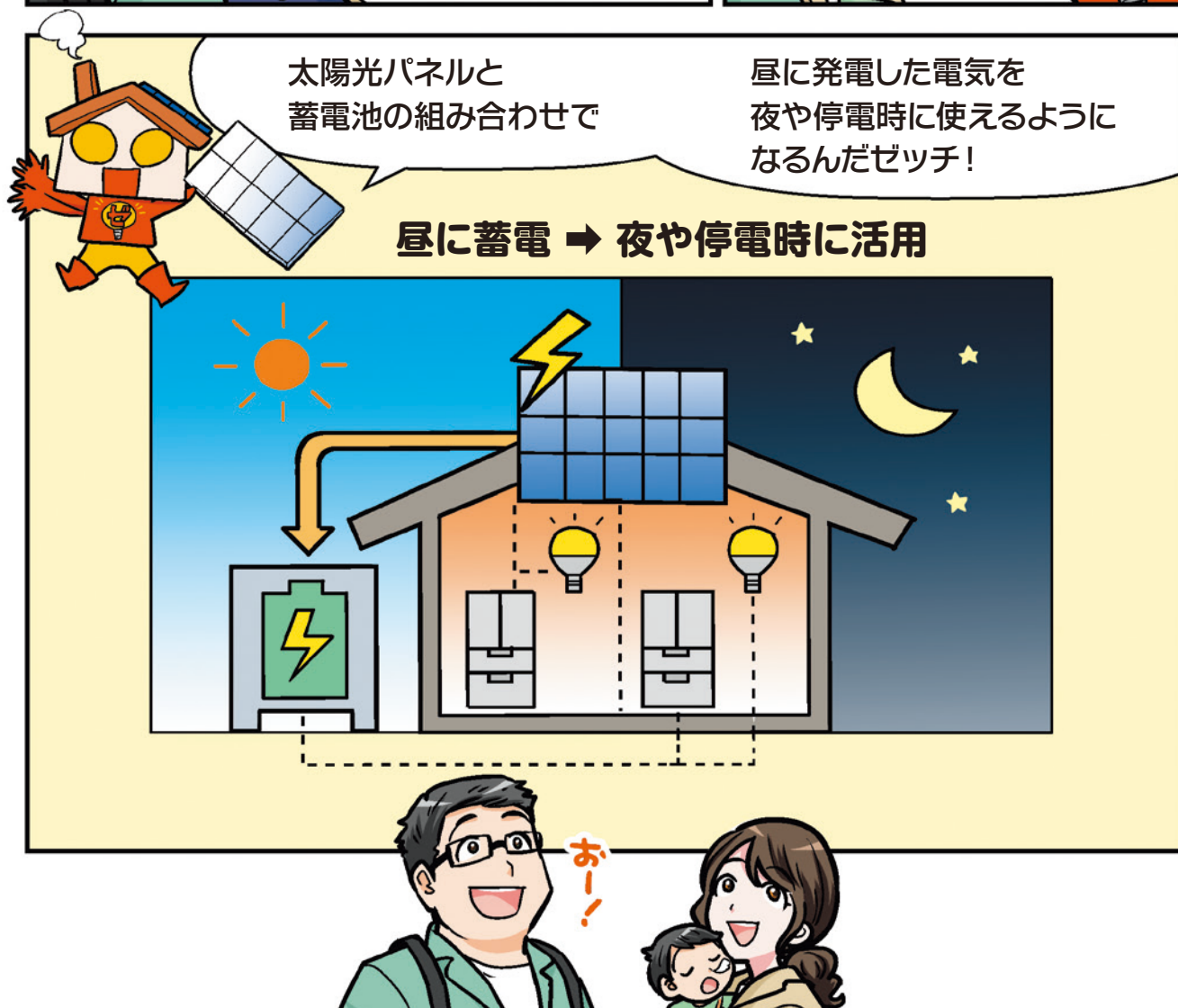


まだすべての
住宅には掲載されて
いないゼッチ!
これから徐々に
広がっていく
ゼッチ!



※上記の省エネ部位ラベルはイメージとなります

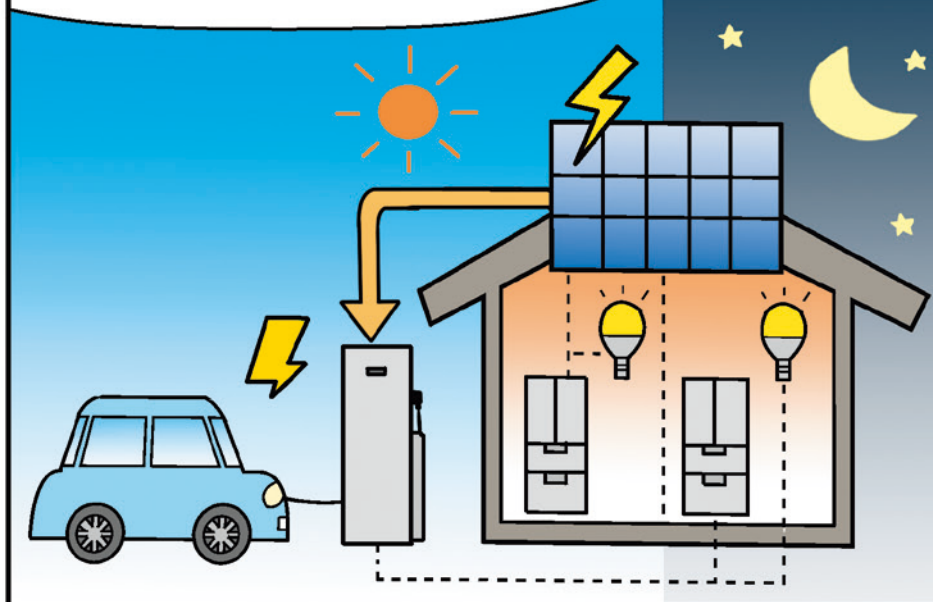
太陽光パネルや蓄電池などで より安心な暮らしに！





他にも太陽光パネルと
電気自動車の組み合わせでも

電気自動車をV2H充電器に
接続すれば同じことが
できるんだゼッチ!



おお!!



頼もしい~



おトクになる
イメージは
あったけど
いざという時の
備えにもなるん
だね!

いままで耐震性は
意識してたけど…
これからは
省エネ性能も
重視して
いきたいな!



そうね!

太陽光パネルも
つけないとね



よし!

快適でおトクな
省エネ性能が高い家に
住むぞー!

おー!



ゼッチ!



ZEH 水準の省エネ住宅のメリット

快適でおトクで
安心だなんて
嬉しい！



健康&快適



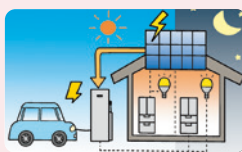
快適な室温が保たれているため、
健康で快適な生活に！

お財布に優しい



光熱費でも税金面でもおトク！

安心



災害時も安心



ラベルがある場合は
そちらも
チェックだゼッチ！



詳しい内容はこちらから

<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>



地方公共団体等の独自の補助金について

国の取組に加えて、地方公共団体でも独自の取組が行われています。

東京都の場合の補助金の調べ方

1 「東京都 省エネ住宅
補助金」で検索

東京都 省エネ住宅 補助金



2 自治体が運営している
サイトにアクセス



3 該当年度の
助成事業を確認



自治体ごとに異なります！ まずは「お住まいの都道府県名
省エネ住宅 補助金」で検索してほしいゼッチ！

