

事務連絡
令和5年5月30日

関係者各位

国土交通省住宅局
参事官（建築企画担当）付

「待って！家選びの基準変わります」漫画冊子の配布のお願い

平素より住宅・建築行政の推進にご協力をいただき、誠に有難うございます。

令和4年6月17日に公布された改正建築物省エネ法により、令和7年4月（予定）以降、原則全ての新築建築物について省エネ基準への適合が義務付けられることとなっております。また、適合義務化に先行して、住宅金融支援機構によるフラット35においては令和5年4月から、住宅ローン減税においては令和6年1月以降に新築の建築確認を受けたものから、省エネ基準への適合が要件化されます。

国土交通省では、この適合義務制度の円滑な実現に向け、住宅取得者（建築主等）の方に向けて、適合義務制度や省エネ住宅のメリットなどをわかりやすく解説した漫画冊子（別添）を作成しております。

つきましては、以下の専用窓口にてご登録いただいた部数の漫画冊子（別添）をお送りさせていただきますので、一人でも多くの住宅取得希望者の方々に適合義務制度や省エネ住宅のメリットを正しく理解していただけるよう、積極的な配布・周知のご協力のほどよろしくお願い致します。

別添：「待って！家選びの基準変わります」漫画冊子

<https://www.mlit.go.jp/common/001582580.pdf>

専用窓口：<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/m/shoene-shiryo>

配布に関する問合せ先：shoene-shiryo@shoenehou.jp

《本件に係る担当者》

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付

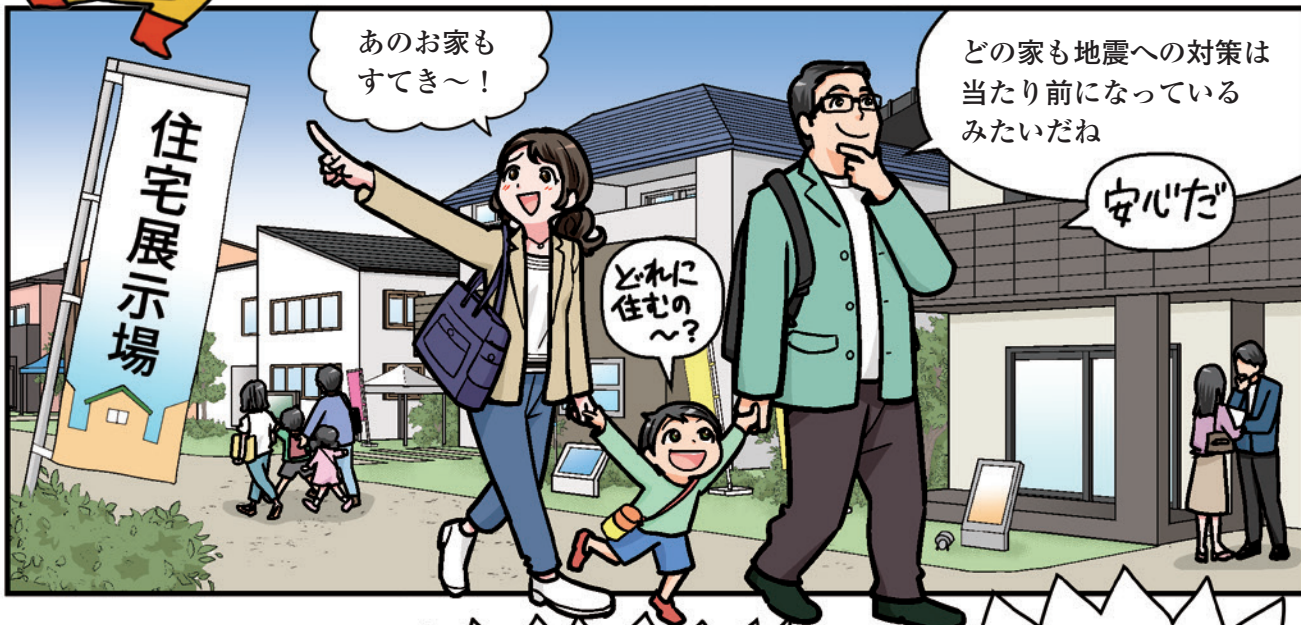
電話：03-5253-8111（内線39458）

メール：saitoh-k2mt@mlit.go.jp

担当：課長補佐 秋岡
係長 齋藤

待って!

家選びの基準 変わります



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

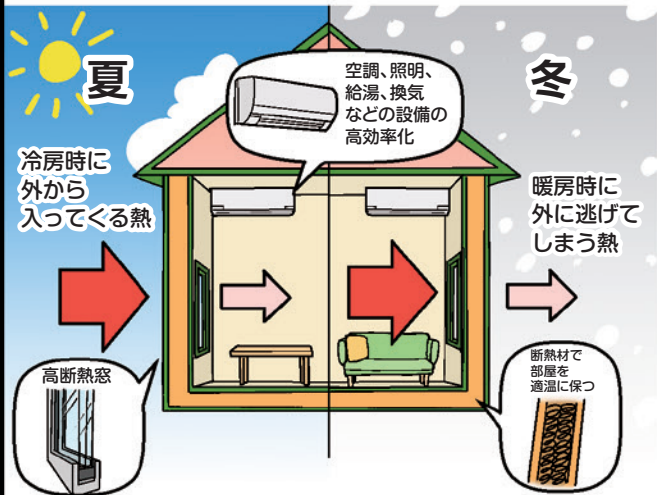
2030年までには
「時代遅れの家」に
なってしまおうんだ
ゼッチ!

こんな風に
基準が上がって
建てられなくなって
しまおうんだゼッチ

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

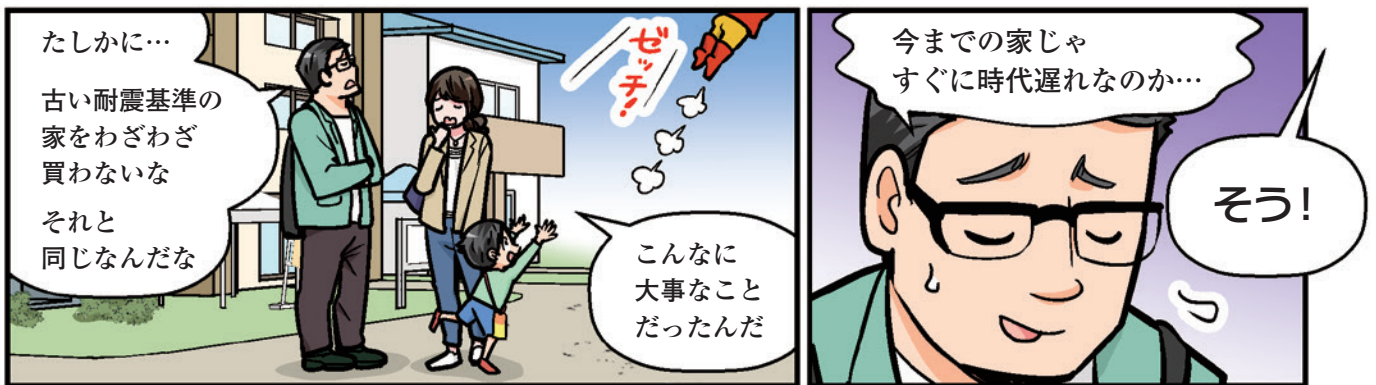
2030年までには
変わっちゃうんだ
ゼッチ!

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

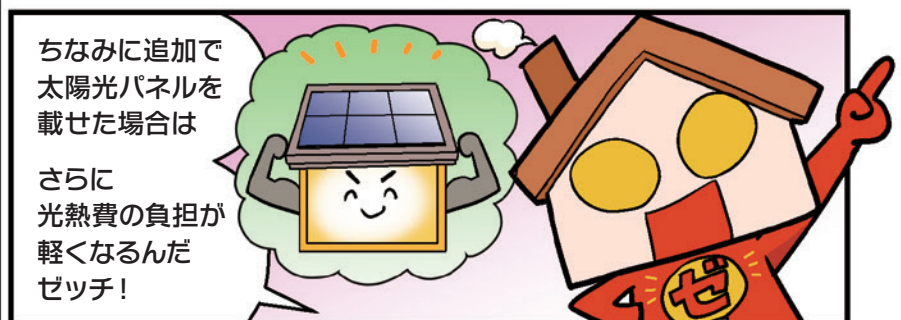
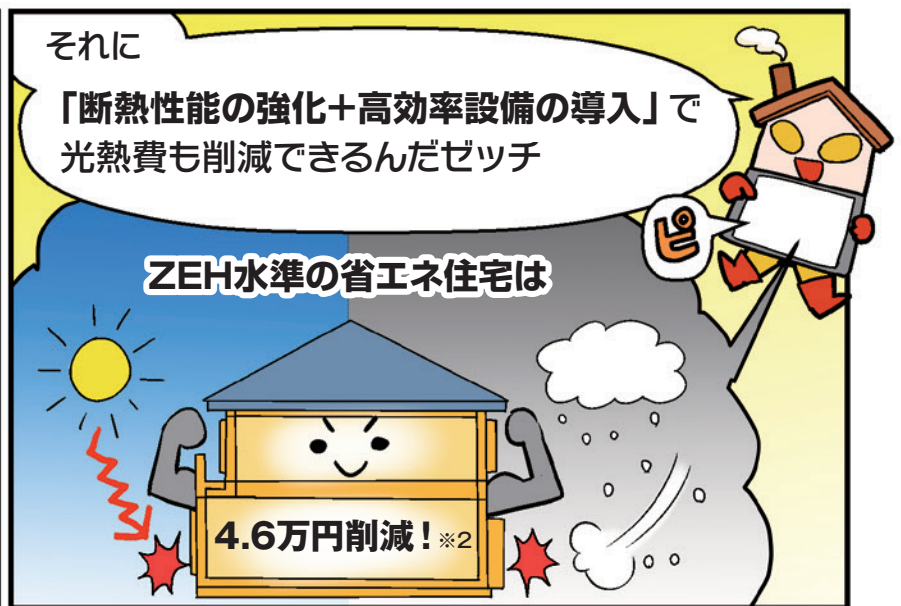
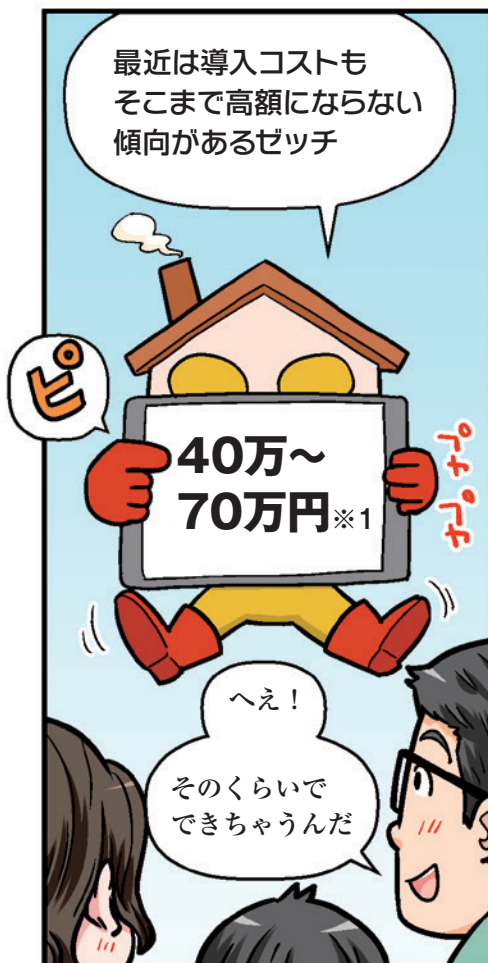
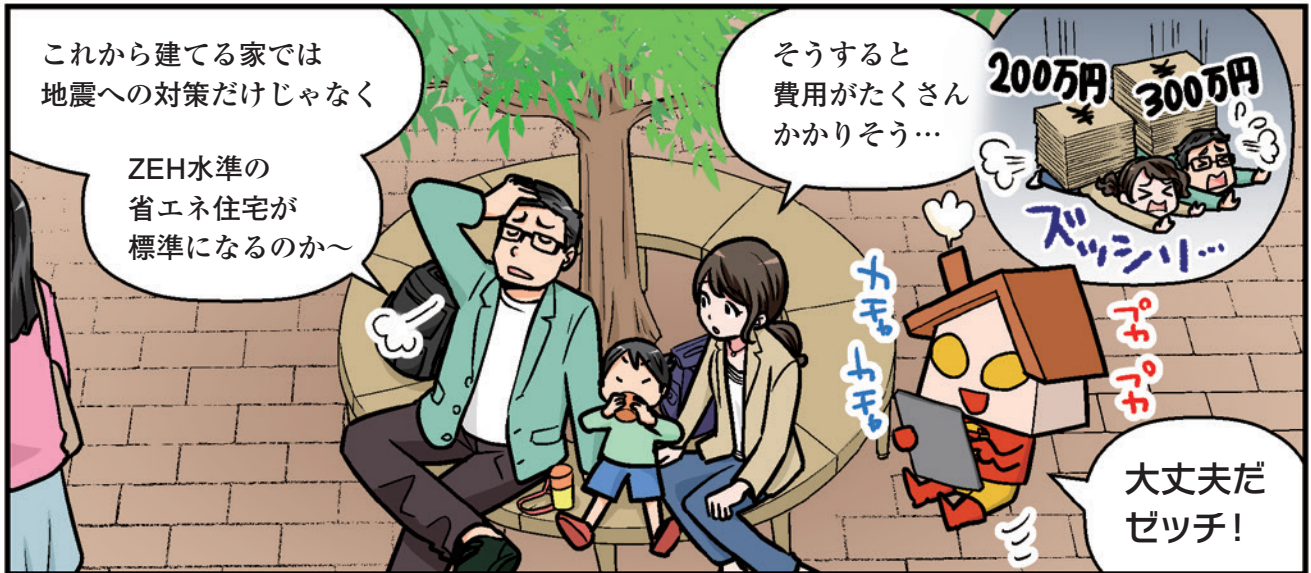
太陽光パネル付の
省エネ住宅



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。

ZEH水準の省エネ住宅は意外とオトク!?

購入後も光熱費の負担がもっと軽い



※1 今の省エネ住宅からZEH水準の省エネ住宅への省エネ性能の向上に係る掛かり増し費用に関する複数の事業者へのヒアリング調査による。導入する設備等の仕様や経済情勢等により変動があります。

※2 東京都23区等における試算による。詳しくは5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



※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



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140万円程度(2021年設置)に! じつ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もできます。
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い、余った電気は売電することもできます。

導入方法	メリット	デメリット
個人で購入	<ul style="list-style-type: none"> ●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) 	<ul style="list-style-type: none"> ●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)	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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可能性がある)
リースモデル	<ul style="list-style-type: none"> ●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) 	<ul style="list-style-type: none"> ●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可能性がある) ●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オトクに手に入れるには じっは期限がある!?

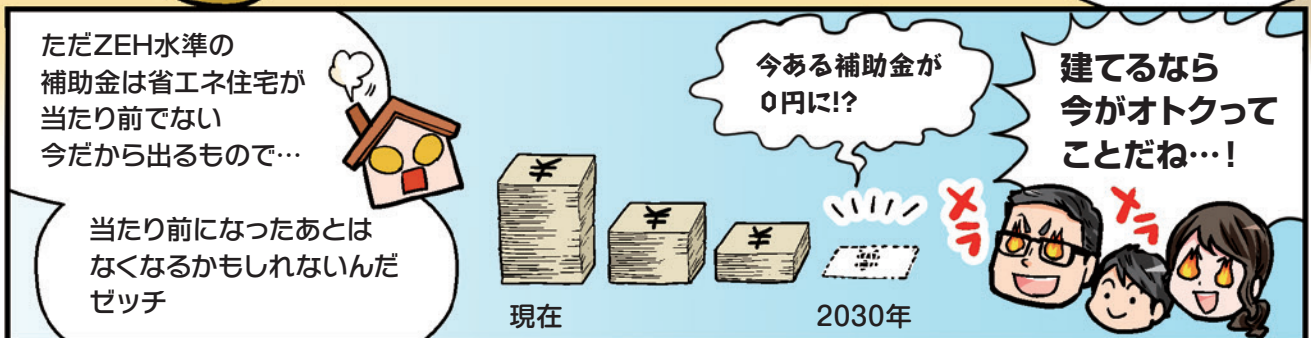


補助額
最大140万円/戸

住宅ローン減税
戻ってくる額が最大 **182万円アップ**※1

フラット35借入金利の引下げで
総返済額が **280.3万円ダウン!**※2

おお!!
こんなに
あるんだ!



※1 借入金額7,500万円、年収800万円、入居2023年12月、借入期間35年、金利1.5%（全期間固定）、元利均等方式、ボーナス時加算なし、住宅ローン減税（低炭素住宅）を適用。
 ※2 借入金額7,500万円、フラット35S（ZEH）を適用。
 ※ 令和4年11月時点の情報です。

住宅ローン減税(所得税) 控除率一律0.7%

省エネ性能の区分	入居年			
	2022(R4)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	
1 ZEH水準の省エネ住宅※1	4,500万円		3,500万円	
2 今の省エネ住宅※1	4,000万円		3,000万円	
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
床面積要件	50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認:40㎡(所得要件:1,000万円))

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。

※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。

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▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】S(金利Aプラン)	当初10年間	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。

従来の住宅より減税と金利引下げがどれくらいオトクに？

	住居取得費	借入金額	総返済額	住宅ローン控除額	従来の住宅よりオトクになる金額		
					住宅ローン控除分	フラット35S優遇分	合計
従来の住宅	8,000		9,645	273	—	—	—
今の省エネ住宅	(内訳)住宅4,500	7,500	9,645	364	91	—	91
太陽光パネル付の省エネ住宅※2※3	土地3,500		9,364	455	182	280.3	462.3

(単位：万円)

借入金額別の試算※3

4,500万円の場合※4
オトク総額：243.5万円
(住宅ローン控除分75.3、フラット35S優遇分168.2)

3,500万円の場合※5
オトク総額：140.7万円
(住宅ローン控除分9.9、フラット35S優遇分130.8)

試算条件：年収800万円、入居2023年12月、借入期間35年、金利1.5%(全期間固定)、元利均等方式、ボーナス時加算なし

※2 住宅ローン減税(低炭素住宅)を適用 ※3 フラット35S(ZEH)を適用 ※4 住居取得費5,000万円 ※5 住居取得費3,800万円

補助金

ZEH水準の省エネ住宅等に対して、経済産業省、国土交通省、環境省が連携して、住宅の性能等に応じて戸あたり55～140万円(戸建住宅の場合)を支援しています。

詳しくは以下のHPをご確認ください。

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

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



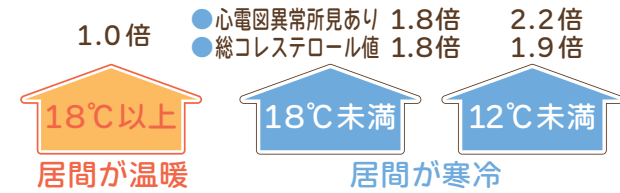
住宅の断热化と居住者の健康への影響に関する全国調査の結果

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

室温が18℃未満、12℃未満の住宅に住む人は、
18℃以上の住宅に住む人に比べて、

- 心電図の異常所見のある人が1.8倍、2.2倍
- 総コレステロール値が基準範囲を超える人が1.8倍、1.9倍

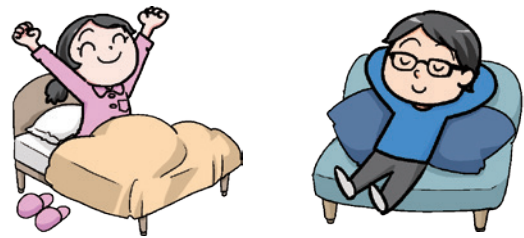


PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34641787/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

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。

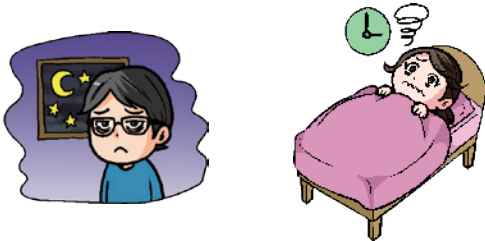


PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/33739475>

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。

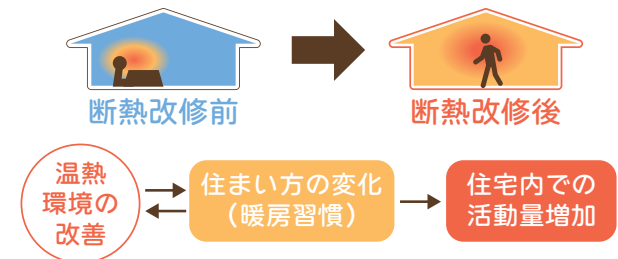


PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34916715/>

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

断热改修により居間や脱衣所の室温が上昇。
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

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では16.1℃未満の
住宅に比べて喘息の子供が0.5倍



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

入浴方法との関係

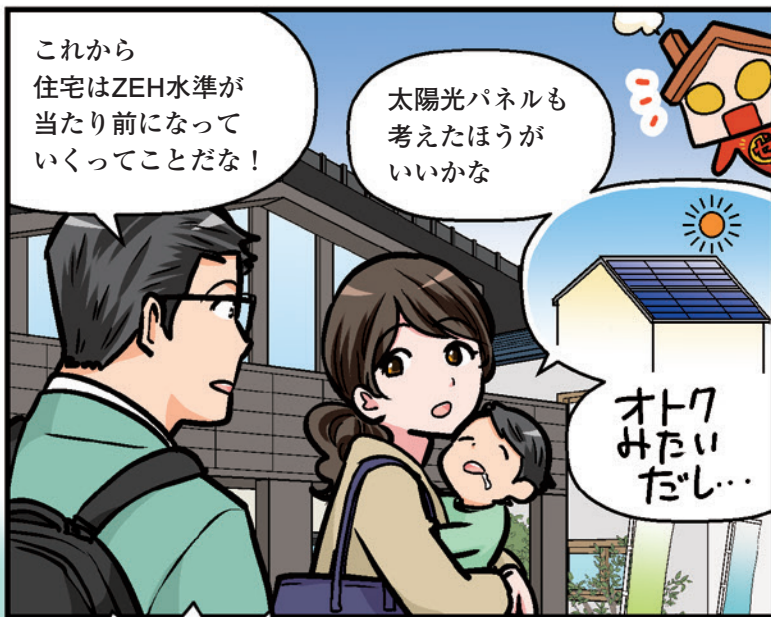
“熱め入浴”のおそれ
入浴事故リスクに気をつけて!

居間や脱衣所の室温が18℃未満の住宅では、
入浴事故リスクが高いとされる“熱め入浴(42℃以上)”
が約1.7倍に増加します。また、部屋間の温度
差を無くすために居室だけでなく、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

太陽光パネル付の省エネ住宅で よりよい暮らしに!



太陽光発電で電気代が節約できるんだゼツチ!

さらに蓄電池も設置すると大幅に電気代を削減できるんだゼツチ!

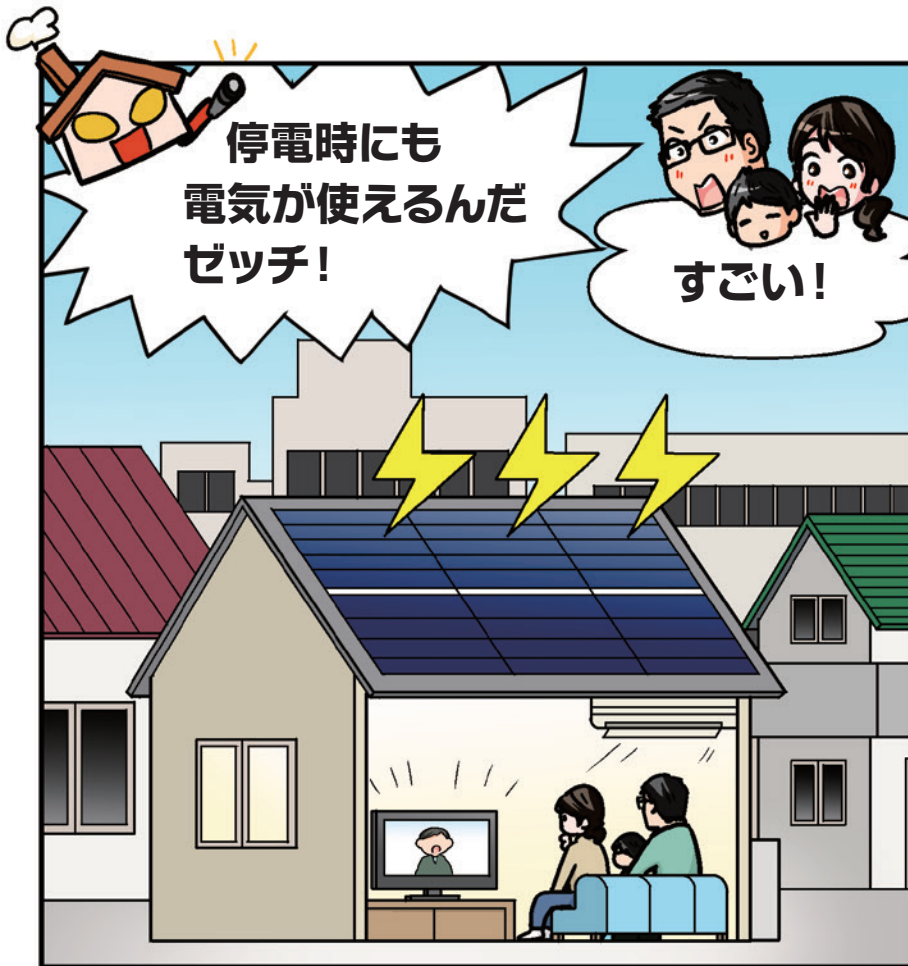
昼に蓄電 → 夜に活用

The diagram shows a house with solar panels on the roof. A battery is connected to the panels. A car is also connected to the battery. The scene is split into daytime (with a sun) and nighttime (with a moon and stars). In the daytime, the solar panels are shown generating electricity, which is stored in the battery. In the nighttime, the battery is shown providing electricity to the house and the car.



太陽光発電は発電時にCO₂を排出しないから環境にも優しいんだゼツチ

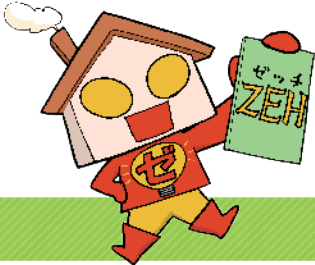
しかも...



まとめ

ZEH水準の省エネ住宅なら…

- ☑ 光熱費が削減できてオトク！……………P4～5
- ☑ 今なら補助金や減税でオトク！……………P6～7
- ☑ 健康＆快適に暮らせる！……………P8～9



省エネ住宅について
 詳しい情報はここから確認だゼッチ！
 サイト名：建築物省エネ法について
 URL：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou.html



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。

東京都の場合の金額

助成金額		水準 1※1	水準 2	水準 3
		戸建住宅	30万円 / 戸	50万円 / 戸
	集合住宅等	20万円 / 戸	40万円 / 戸	170万円 / 戸

※1 水準1の注文戸建住宅に限り、前年度に新たに全国で建設した注文戸建住宅の戸数が300戸未満の住宅供給事業者（地域工務店等）が供給する住宅を対象に助成

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



2 自治体が運営しているサイトにアクセス



3 助成事業ホームページへアクセス



4 該当年度のページをクリック



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」で検索してみてください！

