

省エネ住宅って何？

はじめに
省エネ住宅に関して、営業マンが専門用語を並べて説明してくれるけど正直難しい…。そんな消費者の本音が聞こえてきそうですが、皆さんが最も関心の高い補助金や税制優遇、消費者が気を付けるべきポイントについて実例を交えながら解説します。

省エネ住宅とは

省エネ住宅とは、簡単に言うと、高気密・高断熱に作られ、高性能の設備・家電でエネルギー消費量を抑える住宅のことです。もう少し専門的に言うと、断熱性能と日射遮蔽性能、家庭で使用する冷暖房のエネルギー消費を抑えるという3つの性能を有することで快適に暮らせる住宅のことを指します。その結果、冬は室内の暖かい空気を室外に逃さず、夏は室外からの熱を室内に入れないようにし、冷暖房機器や省エネ性能が高い機器によって健康的で住みやすく快適な居住空間を実現します。

省エネ住宅の性能と評価基準

ここからは少し詳しく説明します。省エネ住宅の正式名称は、「省エネ基準適合住宅」です。先に述べた①断熱性能、②日射遮蔽性能、③エネルギー消費性能の3つを計算で求め、これを基準値と比べて住宅の省エネ性能を評価します。具体的には、住宅の外壁や屋根、天井などの外皮性能や住宅全体で使用するエネルギーの消費量から求めます。2016年に改正された省エネ法の基準をもとに次の3項目の性能で省エネ住宅かどうかを判断します。

●断熱性能UA値
断熱性能とは外からの熱を家の中に入らず、中の熱を外に逃さない性能のことです。

住宅の断熱性能は、外気と接している部位から熱が逃げる量を総面積で割った数値で計算・判別し、UA値で表します。UA値が小さいほど省エネ性能が優れています。

●日射遮蔽性能γAC(イータシーシー)値
日射遮蔽性能とは、分かりやすく言えば、日射による熱をシャットアウトしその熱を室内へ侵入させないようにする性能のことです。γAC値で表します。窓などの開口部が大きいほど、室内に侵入する日射による熱が多くなります。日射遮蔽性能を高めるためには、窓ガラスの面積を小さくして日射透過率を下げます。

●一次エネルギー消費量を削減できる性能BEI
冷暖房機、給湯器などの設備・家電を高性能なものを使うことで家全体のエネルギー消費量を削減できる性能です。

断熱等性能等級(6地域)			一次エネルギー消費量等級(6地域)		
等級	UA値	ηAC値	等級	要求値	定義
等級7	UA値≤0.26	ηAC値≤2.8	等級6	BEI≤0.8	ZEH基準/長期優良省エネ基準▲20%
等級6	UA値≤0.46	ηAC値≤2.8	等級5	BEI≤0.9	低炭素基準/誘導基準省エネ基準▲10%
等級5	UA値≤0.6	ηAC値≤2.8	等級4	BEI≤1.0	省エネ基準
等級4	UA値≤0.87	ηAC値≤2.8	等級3		
等級3	UA値≤1.54	ηAC値≤3.8	等級2		
等級2	UA値≤1.67	-	等級1		
等級1	-	-			

(※目標となる省エネ基準は日本を気候条件の種類によって8つの地域に分けて、それぞれの基準値が示されています。島根県市街地の大部分は6地域に分類され、記載の数値は6地域における規制値です)

大事なのは気密性能C値

実は、住宅の住みやすさ(夏は涼しい、冬は暖かい)に最も影響を与えるのは住宅の気密性能だと言われています。気密性能とは、住宅の隙間を小さくして外と室内の空気と熱の出入りを少なくする性能のことです。いくら断熱性能が良くても隙間だらけの家では、最適な温熱環境は実現できません。

気密性能は、C値(隙間相当面積)という数値があり、これは計算ではなく完成した家を実測することで分かります。C値が低くなると気密性が高くなるということになります。

一方、この気密性能C値を規定する国の等級表示は存在しないので、消費者は見落としがちですが、まずはC値が基本です。

省エネ住宅の種類

省エネ住宅にはいくつか種類が有ります。代表的な3つを紹介します。

●長期優良住宅

長期間にわたり良い状態で住宅を使用できるように、措置を講じた住宅です。

●認定低炭素住宅

建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素の排出量を抑えるための措置が講じられた、市街化区域などに建設される建築物のことを指します。

●ZEH(ゼッチ)住宅

ZEHとは、ネット・ゼロ・エネルギーハウスの略称であり、住宅の断熱性能や省エネ性能を向上すること、また太陽光

FP住宅相談所代表
萬代幸次 氏



発電設備などによってエネルギーを創ることで、年間の一次消費エネルギー量(空調・給湯・照明・換気の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅を言います。

代表的な省エネ住宅の種類

種類	特徴	断熱性能等	一次エネルギー消費量等	その他必要措置
ZEH住宅	エネルギー使用・消費と創出量が±0の住宅 省エネ+創エネが要件	5等級相当	6等級相当	太陽光発電設備 一次エネルギー消費量が省エネ基準から100%以上削減
低炭素住宅	CO2排出量が少ない住宅	5等級相当	5等級相当	太陽光発電設備 低炭素化措置(節水・HEMS等) 市街化区域
長期優良住宅	長期に渡り良好な状態を保つ住宅	5等級相当	6等級相当	劣化対策等級3 耐震等級3 維持管理対策等級3
基本的な省エネ住宅	省エネ判定が一定の基準を満たす住宅	4等級相当	4等級	

省エネ住宅のメリット

何と言っても、住宅が高気密・高断熱であれば室内の温度差が少なくなり、快適に暮らせることがメリットです。また高気密・高断熱にすることで結露が生じにくくなり、カビやダニの発生も抑えられるため、住宅が長持ちする上に健康的に暮らすことができます。室内各所の温度差も少ないので過度にエアコンを使わなくても年間を通して快適に過ごすことができ、光熱費を節約することもメリットです。災害時にライフラインが断たれてしまっても、発電設備があれば電気が使えてくれるので災害時でも安心です。

出典:国土交通省ウェブサイト「省エネ住宅のススメ」

省エネ住宅のメリット

●メリット① 環境&家計に優しい
省エネ性能の高い家電や照明、効率の良い給湯器など最新の機器・設備を導入することでエネルギーの使用を削減でき、環境も家計もプラスに。また、太陽光発電などでエネルギーを作り出せば、さらに省エネです。

●メリット② 一年中快適な空間に
断熱性能が高いと部屋の中が均一に同じ温度に保たれ、一年中、24時間快適に過ごすことができます。

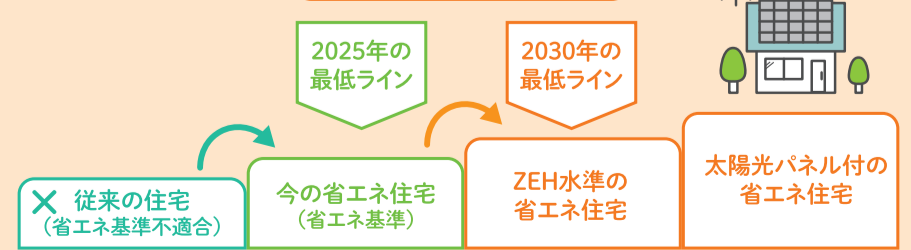
●メリット③ 毎日の健康な暮らしを
断熱性能が高く暖かい住宅は、ヒートショックの防止、高血圧症の防止など、住まい手の健康づくりにつながります。

●メリット④ 災害時も頼りに
太陽光発電システムや家庭用蓄電池などを備えておけば、停電時や災害時など、もしもの時に頼りになります。

省エネ性能適合が義務化されます

2022年6月の省エネ法改正により、25年4月以降に新築するすべての住宅等に、省エネ性能の基準適合が義務化されます。また30年にはZEH水準の省エネ住宅が新築の標準になる予定です。改正後には、一律に基準値を満たさなければならなくなるので、住宅の性能を上げるために断熱材や建材の見直しが必要となり、必然的に建築価格が上がるようになります。

これからの基準



出典:国土交通省「建築物省エネ法が改正されました」

●ポイント
適合の義務化は、新築だけでなく増改築の部分にも適用されます。

省エネ住宅の補助金

省エネ住宅に関する国の補助金制度を一覧表で紹介いたします。省エネ住宅を建てる際にはさまざまな補助金や税の優遇を受けることができます。補助金制度には、補助総額について予算が定められていますので、申請に必要な書類や手続きの手順をあらかじめ把握し、時間に余裕をもって準備しておくことも大切です。



制度	概要	2023年補助額
子どもエコすまい 住宅支援事業(国交省)	子育て・若者世帯がZEHレベルの住宅を取得する場合に補助。 予算に対する補助金申請額の割合が91%(9/5現在)	新築上限100万円、 リフォーム30万円(60万円)
ZEH支援事業他 (経産省・環境省)	ZEH住宅を新築・購入する場合に補助。	55万円～112万円
地域型住宅 グリーン化事業(国交省)	省エネルギー性能に優れた木造住宅を、地域の住宅会社で新築・購入する場合にに対して補助。	加算措置後の上限 140万円
長期優良住宅 リフォーム 推進事業(国交省)	長期優良住宅化リフォームをする場合、工事費の一部に補助。	上限250万円 補助率1/3
住宅省エネ 2023キャンペーン	国土交通省「子どもエコすまい支援事業」、経済産業省・環境省「先進的窓リノベ事業」、経済産業省の「給湯省エネ事業」の連携	窓リノベ最大200万円、 給湯省エネ15万円/台(2台まで)
既存住宅断熱 リフォーム 支援補助金(環境省)	既存住宅において、高性能建材を用いた断熱改修を支援	上限120万円、 補助率1/3
次世代省エネ建材の 実証支援事業(経産省)	次世代省エネ建材を用いてリフォームを行う場合に補助。	上限300万円、 補助率1/2
住宅エコリフォーム 推進事業(国交省)	リフォーム、建替えによって、ZEHに相当する住宅に補助 100%に達したので交付申請受付終了	上限35万円

※省エネ住宅に関する補助金制度一覧

〈作成〉FP住宅相談所

ポイント
●工事着手前に申請を行い、受理されてから工事を開始することが原則です。

●同じ家に複数の国の補助金を受けることはできません(子どもエコ活用タイプは除く)。
●県・市町村にも補助金があり、国と地方公共団体の補助金は要件を満たせば同時に受給できます。
●各認定を取得するためには申請費用が掛かります。工務店毎に異なりますのであらかじめ確認してください。

省エネ住宅の税の優遇制度 減税、優遇制度

●所得税

所得税に関する減税制度の代表的なものとして、「住宅ローン減税」があります。住宅ローンを利用して住宅を取得した場合やリフォームの場合、一定の割合の額が所得税から控除されます。2024年1月以降に住宅ローン減税を受けるには省エネ性能が必須となります。

控除率 0.7%	2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」	3,000万円		0円 2023年末までに建築確認を受けた場合、 借入限度額2,000万円(※)	

〈作成〉FP住宅相談所

借入限度額の増額

ポイント
現在の住宅ローン利率は、住宅ローン控除額を住宅ローン利息額が上回ります。左記の事例は、借入当初から10年間の合計額です。
●Oさん(出雲市)4人家族
住宅ローン控除額248.76万円
住宅ローン利息402.02万円
●Mさん(松江市)3人家族
住宅ローン控除額185.21万円
住宅ローン利息301.29万円
頭金を用意し、適切な借入額を計画することが大切です！

●登録免許税
所有権保存登記の登録免許税は標準税率0.4%が課せられますが、省エネ住宅の場合は登録免許税率が0.1%になります。
●不動産取得税
長期優良住宅の場合、不動産取得税の控除額が一般住宅よりも100万円拡大。課税標準額からの控除額は一般住宅1200万円ですが、長期優良住宅は1300万円です。

省エネ住宅の種類	登録免許税	不動産取得税	固定資産税
	法務局	県税事務所(申告)	市町村(申告)
長期優良住宅	保存登記0.4%→0.10% 移転登記0.3%→0.20%	課税標準から 1300万控除	1/2に減額(5年間)
低炭素住宅	保存登記0.4%→0.10% 移転登記0.3%→0.10%	-	-
ZEH水準省エネ住宅	-	-	-
省エネ基準住宅	-	-	-

〈作成〉FP住宅相談所

●固定資産税
省エネ住宅では、一定期間にわたり軽減される優遇制度があり一般住宅よりも軽減期間が長くなります。長期優良住宅の場合、1/2軽減、期間は5年間です。
ポイント
Yさん(松江市)建物金額3520万円、長期優良住宅の場合、登録免許税減税額1.1万円、不動産取得税減税額3万円、固定資産税減税額29万円。

●その他の税の特例
代表的なものは「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」です。
自己居住用の住宅を取得するための資金として贈与を受けた場合、一定の金額まで贈与税が非課税になる制度で、性能が高い住宅については一般住宅よりも非課税額が拡大されます。
贈与税非課税限度額
(令和5年12月31日までの贈与)

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

「質の高い住宅」とは
●断熱性能等級4以上もしくは1次エネルギー消費量等級4以上
●耐震等級2以上もしくは免振建築物
●高齢者等配慮対策等級3以上

消費者が気をつけること
●C値が基本
省エネ性能ももちろん大事ですが、それらの前提としてまずは気密性能です。全数検査で自分の家も実測されること、そしてその測定値を確認してください。

●そもそも自分の価値観が大事
主要構造材として無垢材を多く使うととても趣があり、昔ながらの木の香りのする落ち着いた家になります。一方、木自体は何年経過しても生きていますので、自然現象としての反りや捻じれが生じます。その結果、建築当初は十分な気密性能があっても、経年変化に従い、それが維持できない場合があります。

これは欠陥(瑕疵)ではありませんので、ご自身が何を優先するのか価値観の確認が必要です。
※弾力性のある断熱材ではC値が維持できる場合もあります。
●住宅ローン控除は金利負担に負ける
以前の住宅ローン控除制度では、控除率1.0%が当時の住宅ローン金利0.8%前後を上回る「逆ザヤ現象」が過去10年以上続いていました。この状況下では頭金を0円とし、できるだけ多く借入することが資産形成に貢献してました。一方、2022年の住宅ローン控除制度改正により、この逆ザヤが解消されたことで、今の住宅ローン控除率0.7%より金利負担の方が大きくなりました。その結果、本来の借入リスク(利息)と頭金額の適正額を意識して資金計画を練る必要があります。借入額、頭金額、繰上げ返済の時期などの「住宅ローン設計」で金利負担を減らす工夫が必須です。

●家づくりの基本に立ち返る
省エネ住宅の普及は世界の流れです。

(主催:山陰中央新報社)

島根県の注文住宅32社の勉強会 「家づくりが楽しくなるセミナー」

日程 10月7日(土)、15日(日)、21日(土)、29日(日)

時間 13:30～15:30

会場 FP住宅相談所
(松江市殿町383山陰中央新報ビル1階)

講師 萬代幸次

定員 先着5組 (夫婦参加がおすすめ)

お申込み

下記QRコードからのお申込み下さい。または参加希望日、郵便番号、住所、氏名、電話番号、参加人数をご記入の上、メールか電話にてお申し込みください。

山陰中央新報社ビジネスプロデュース局「家づくり講座」係
E-mail: myhome@itn21.net
TEL:0852-32-3380(平日9:00～17:00)



個人情報には弊社が責任をもって管理し、第3社へ情報を提供することはありません。

萬代幸次



上級FPと一級建築士の資格を合わせ持ち、セールスを行わない「中立な立ち場」で年間30棟以上の相談に携わる「家づくりの専門家」。松江市にあるFP住宅相談所では家づくりが楽しくなるセミナーを開催し、累計300棟以上の家づくりをサポート。

ただし建築費は高くなり、補助金はあくまでその一部を補ってやるものです。無理な住宅計画にならない様に、家づくりのスタート時に、「そもそも自分はいくらまで出せるのか？」を明確な根拠を持ってキチンと把握する事が家づくりの第一歩です。