

ご注文は



省エネ住宅 ですか?





ご注文は 省エネ住宅 ですか？

目次

- マンガ ご注文は省エネ住宅ですか？ プロローグ..... 2
- マンガ ご注文は省エネ住宅ですか？ 本編..... 4
- 解説記事「説明義務制度の概要・対象について」..... 15
- 解説記事「説明義務制度の流れと解説」..... 16
- 解説記事「LCCMとZEHについて」..... 18
- 省エネ住宅の新築に対する主な支援措置..... 19
- Q&A・お問い合わせ窓口・出典..... 20

登場人物紹介



あずみ なつき
安住 夏樹(38歳)

IT系企業に勤める会社員。
夢のマイホームを建てるこ
とを決意した。ある日、工務
店から「省エネ住宅」の説明
を受けることになり…



あずみ
安住 まふゆ(37歳)

夏樹の妻。
パートをしながら子育てに
奮闘中。儉約家で、夢のマイ
ホームも賢く建てたいと
思っている。



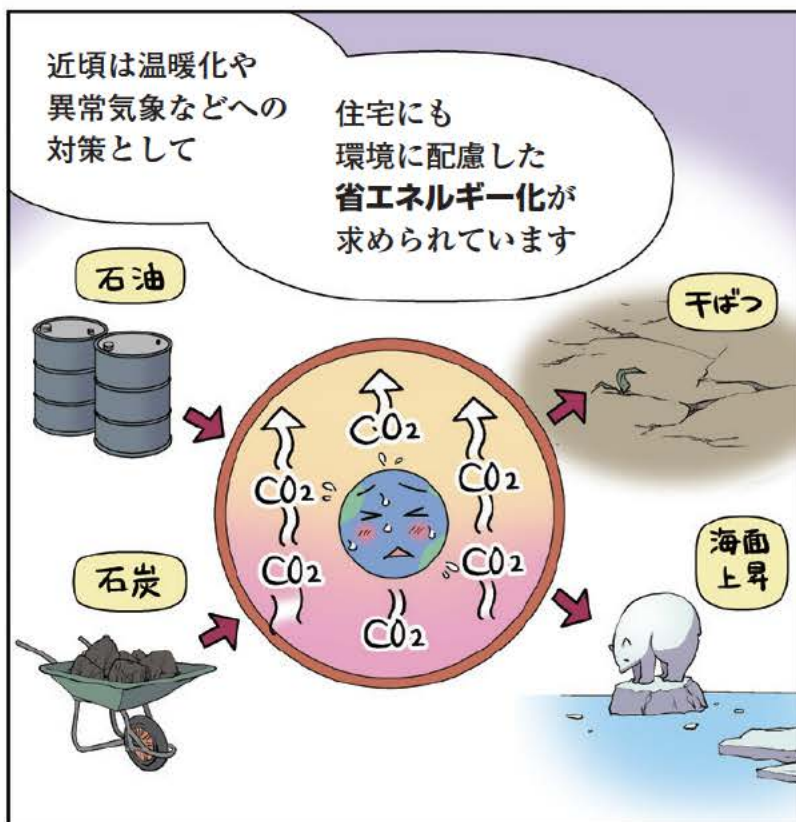
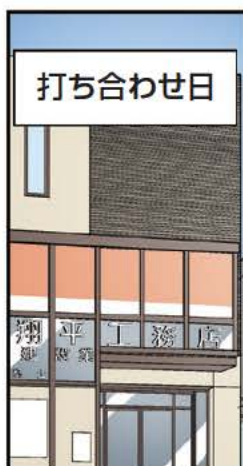
あずみ
安住 セツ(9歳)
メイ(6歳)

安住家の仲良し兄妹。
しっかりものの男の子と元
気な女の子。新しいお家を
楽しみにしている。



まかべ だん
真壁 暖(55歳)

「翔平工務店」社長。
腕利きの建築士で、安住家
の新築住宅を担当。省エネ
住宅に関する説明を安住家
に行う。





住宅の

省エネ基準には

外皮基準と

一次エネルギー消費量基準

の2つがあります



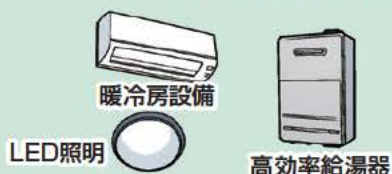
外皮基準

屋根や外壁などの
断熱性能に関する基準



一次エネルギー消費量基準

住宅内で消費される
エネルギー量に関する基準



しょうね
じゅうたくて
なにで造るのー？



二重サッシや
断熱材などを
使って
造られます

高断熱・高気密に

造られた家は

暖房や冷房が
効率的に
使用できます



夏

冬

冷房時に
外から
入ってくる熱

暖房時に
外に逃げて
しまう熱

夏涼しく
冬温かいって
やつか



軒を
伸ばして
日射を
さえぎる

屋根 11%

屋根 5%

換気 15%

換気 6%

外壁 15%

外壁 7%

開口部 73%

開口部 58%

高断熱窓



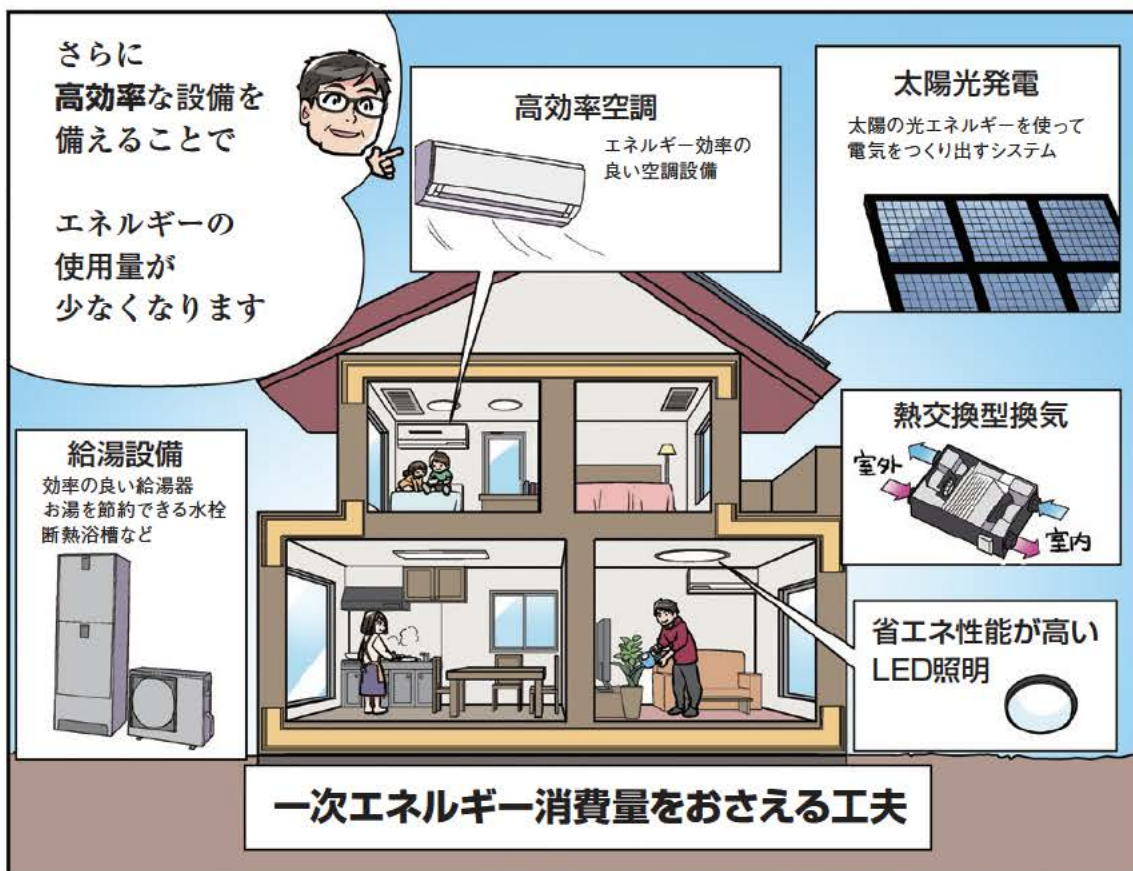
床 3%

床 7%

断熱材で
部屋を
適温に保つ



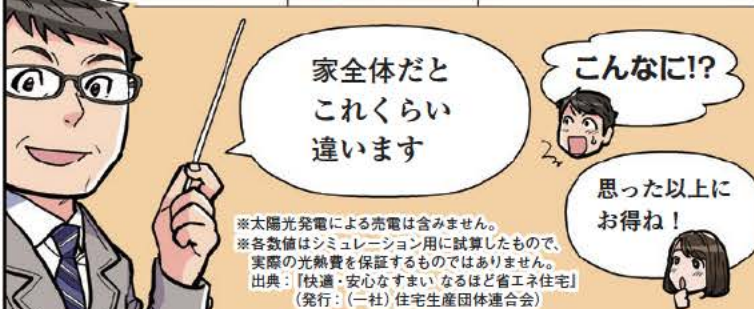
外皮性能を上げる工夫

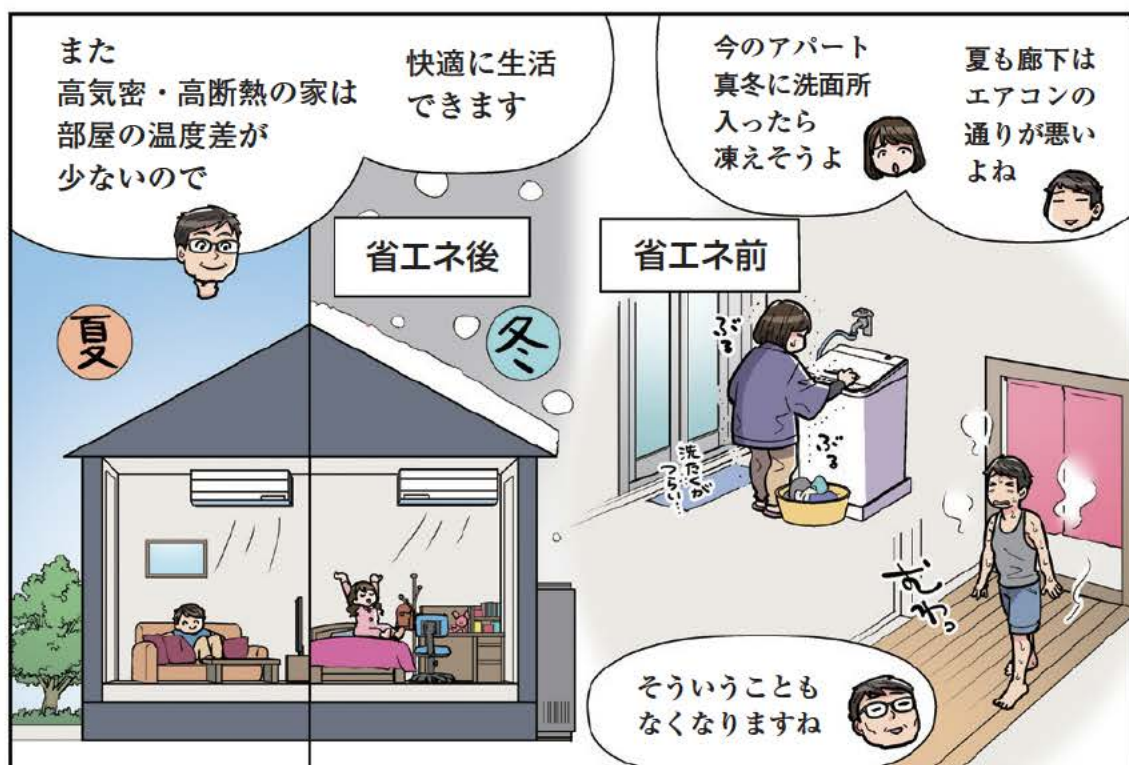


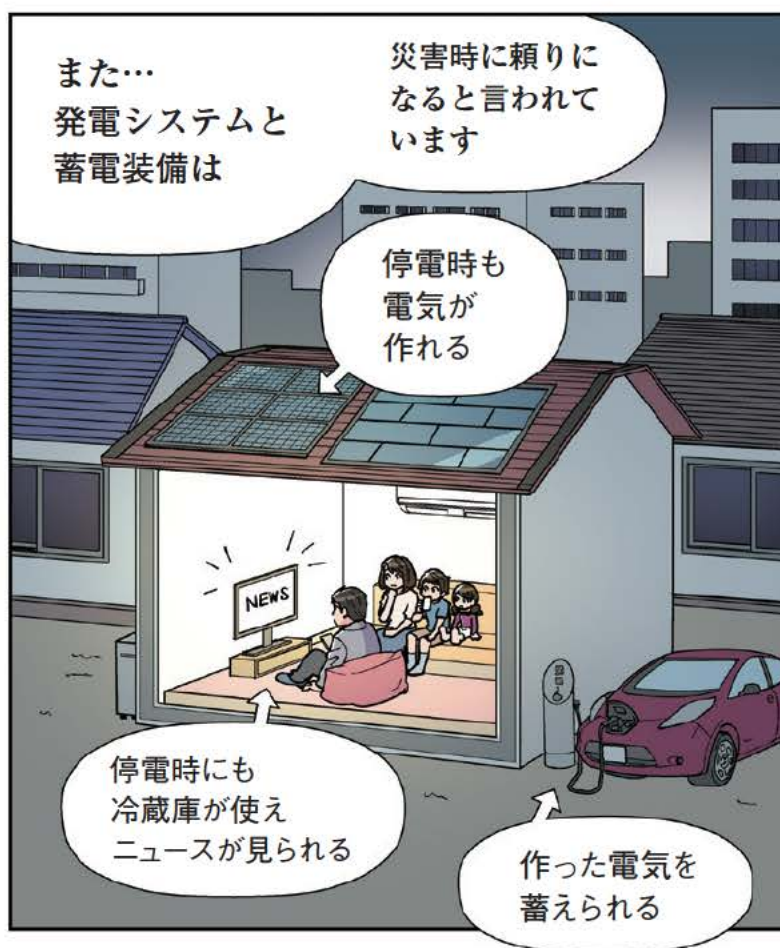
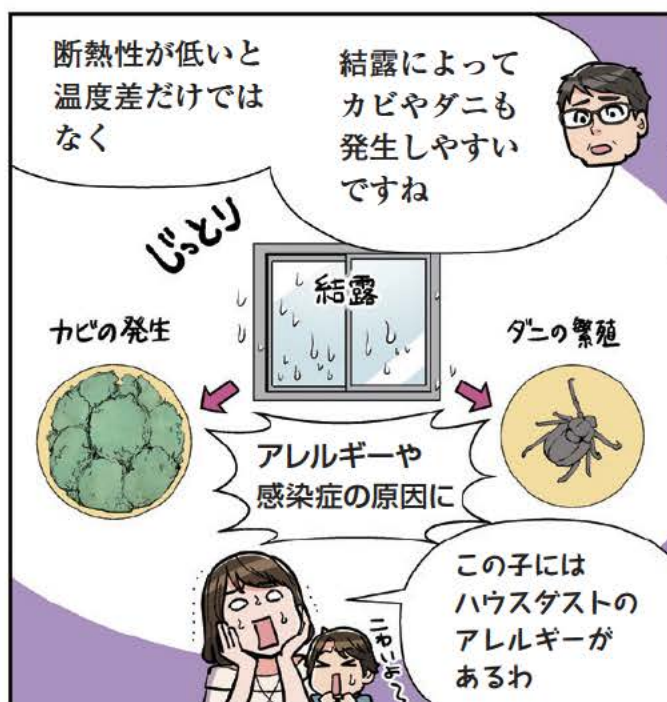
出典：『快適・安心なすまい なるほど省エネ住宅』（発行：（一社）住宅生産団体連合会）



寒冷地 (例・北海道札幌市)	H4年基準の住宅	温暖地 (例・東京23区)
¥393,191		¥283,325
差額¥60,017	H28年の省エネ基準 に適合する 一般的な省エネ住宅	差額¥61,008
¥333,174		¥222,317
差額¥124,851	高度な 省エネ住宅 (ZEH基準相当)	差額¥62,955
¥208,323		¥159,362









◆計算モデルは、木造戸建住宅（6地域、延床面積約 120.8㎡）を想定
 ◆省エネ改修に要する費用は、H4年省エネ基準（断熱等級3）に適合している住宅とH28年省エネ基準（断熱等級4）に適合させるための費用
 新築時の掛かり増し費用は、H4年省エネ基準（断熱等級3）に適合している住宅とH28年省エネ基準（断熱等級4）に適合している住宅との差額

これは一例ですが

大体これくらいの差額となります

こんなに違うんですか!?

新築時に
省エネ基準に適合させるために
かかる費用例

リフォーム時に
省エネ基準に適合させるための費用例

約87万円

約231万円

躯体の断熱改修・約125万円
窓の断熱改修・約88万円 など

だったら新築時にお願いした方が良いね

いかがいたしましょう

ご注文は省エネ住宅ですか?

出典：『快適・安全なすまい なるほど省エネ住宅』（発行：（一社）住宅生産団体連合会）

省エネ住宅にします!

わかりました!

それでは改めて省エネ計算をしたうえで
計算結果の説明をさせていただきますね

設計図見るのが楽しみねー!







説明義務制度の概要

建築物省エネ法が改正され、住宅の省エネ性能に関する説明の義務制度が始まることとなりました。

説明者

建築士が建築主(施主)に説明※1

※1 マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の賃借時において、売り主や仲介事業者に対して適用されるものではありません。

説明内容

①省エネ基準への適否※2

②(省エネ基準に適合しない場合) 省エネ性能確保のための措置

※2 省エネ性能に関する説明を希望しない場合は、省令に規定された事項を記載した書面によりその意思を表明する必要があります。

説明方法

書面※3

※3 説明で交付した書面の写しを建築士事務所に保存する必要があります。



対象

300㎡未満の原則全ての住宅・非住宅 (戸建住宅や小規模店舗等が対象)

対象



300㎡未満の住宅・非住宅(店舗等)の新築



10㎡超の増改築

対象外



分譲マンション・建売住宅の購入



300㎡以上または
10㎡以下の増改築

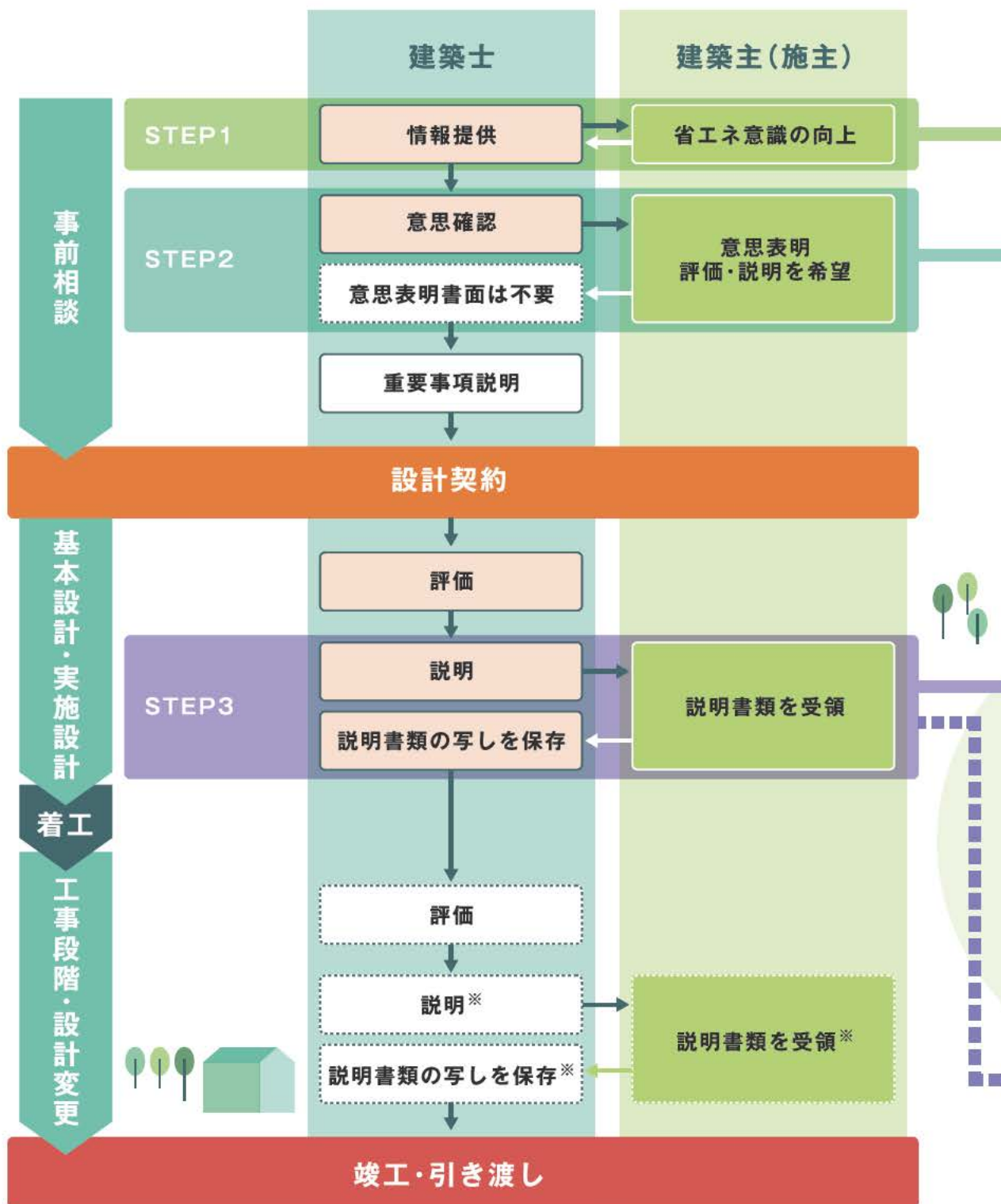
施行日

令和3年4月1日※4

※4 この日以降に建築士が設計業務の委託を受けた建築物の設計が対象です。



説明義務制度の流れ 設計の打ち合



※当初省エネ基準に適合していると説明していたが、設計変更後に不適合となる場合には説明を行うことが望ましい。

わせの際に建築士様と一緒にご覧ください。



STEP 1

「住宅の省エネとは何か」「省エネのメリットは何か」といった情報のほか、省エネ基準を満たす住宅にした場合の追加の建築費用や設計費用、計算に要する期間等について聞いておくことがポイントです。

さらに、より高性能な省エネ住宅についてご興味のある方は、ZEHやLCCM住宅といった高性能な住宅もありますので、早めにご相談しておくことをおすすめします。

ZEH・LCCM住宅については次のページをご覧ください。



STEP 2

建築士は建築主(施主)に対して、省エネ基準への適否について評価を行ったうえで、その結果を説明する必要があります。このとき、建築主(施主)の意思に応じた書面の作成が必要となるため、あらかじめ建築士に対し、説明の要否をお伝えください。

※省エネ性能に関する説明を希望しない場合、建築主(施主)は、省令に規定された事項を記載した書面によりその意思を表明する必要があります。



STEP 3

省エネ計算の結果、省エネ基準に適合していない場合、建築士は「どうすれば省エネ基準を満たすことができるか」説明することとなっていますので「その場合の費用はどのくらいか」について聞くことがポイントです。



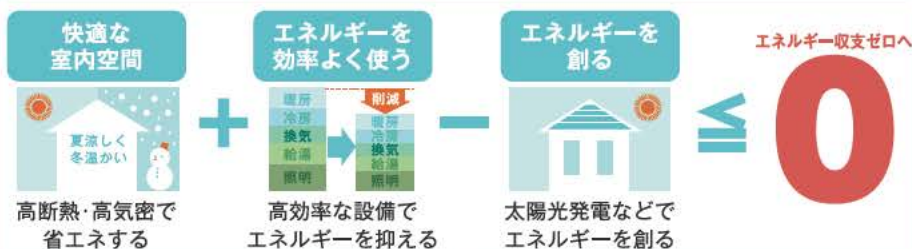
省エネ基準に適合しなかった場合



さらに高性能な省エネ住宅 ZEHとLCCM住宅

省エネ基準に適合した住宅よりさらに高性能な省エネ住宅にご興味のある方に対し、エネルギー収支やCO₂排出量にも気を配った住宅をご紹介します。

住まいのエネルギー収支をゼロにする ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)



建築・運用・廃棄時のCO₂排出量にも配慮した LCCM住宅(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)

建築時、運用時、廃棄時において省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用したエネルギーの創出により、住宅のライフサイクルを通じてCO₂の収支をマイナスにしています。



省エネ住宅の新築に対する 主な支援措置 (R2年度予算等)

新築住宅を対象とする支援事業をご紹介します。

支援措置の名称		支援対象	主な補助率・補助額等
地域型住宅 グリーン化事業 (高度省エネ型)	補助	地域の中小工務店の グループの下で行わ れる省エネ性能に優 れた木造住宅の新築	補助率: 「掛かりまし費用」の1/2 限度額: ZEH 140万円/戸 低炭素認定住宅 110万円/戸 等
サステナブル 建築物等先導事業 (省CO ₂ 先導型)	補助	先導性の高い省エネ 化に取組む住宅(主に LCCM住宅)の新築 等	補助率: 「掛かりまし費用」の1/2 限度額: 125万円/戸(※) 等
フラット35S	融資	省エネ性能に優れた 住宅の新築	適用金利▲0.25%/年、当初5年間(※) ※省エネ基準▲10%相当の場合は10年間
住宅ローン減税 (所得税)	税	認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅の 新築	一般住宅に比べ、 最大控除額を100万円加算【税額控除】 (消費税率10%が適用される住宅の新築を した場合、最大控除額を120万円加算【税額控除】)
投資型減税 (所得税)	税	認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅の 新築	控除率: 標準的な性能強化費用相当額の10% 最大控除額: 65万円【税額控除】
固定資産税、 登録免許税、 不動産取得税の 優遇措置	税	認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅の 新築	固定資産税: 一般住宅に比べ、軽減期間を2年延長(※) 登録免許税: 一般住宅に比べ、税率を0.05%-0.2%減免 不動産取得税: 一般住宅に比べ、課税標準からの控除額を 100万円増額(※) (※)の特例については認定長期優良住宅のみ
贈与税非課税措置	税	住宅取得費用の贈与 を受けて行う省エネ 性能(省エネ基準相当) に優れた住宅の新築	一般住宅に比べ、 非課税限度額を500万円加算

詳細は各種補助事業のHP等をご確認ください。

※本誌発行時点(R2.11)の情報です。

建築主(施主)の皆さま向けよくあるご質問

いつから建築士に設計を委託したものが説明義務制度の対象ですか？

説明義務制度は、制度の施行日である令和3年4月1日以降に建築士に設計を委託したものが対象です。

説明義務があると聞きましたが、誰が誰に何を説明するものですか？

設計の委託を受けた建築士が建築主(施主)に対して、省エネ基準への適否、適合していない場合は省エネ性能確保のための措置を説明する制度です。

省エネ基準を満たしていなければ建てられないのですか？

必ずしも省エネ基準を満たしている必要はありませんが、建築主(施主)は建てようとする住宅について省エネ基準に適合するよう努力義務が課せられているため、建築士からの説明を聞いて省エネ基準へ適合するようご検討いただきたいと思います。

建築士に設計を依頼した場合、建築主(施主)は必ず説明を受けなければいけないのでしょうか？
説明を受けない場合、建築主(施主)には罰則等はあるのでしょうか？

建築主(施主)が建築士からの省エネ評価・説明を必要としない場合は、その旨を書面により意思表示していただく必要があります。なお、省エネ性能を高めることによるメリットもありますので、建築士から省エネの必要性や効果を聞いたうえで、ご判断されることをおすすめします。

建売の戸建てやマンションの購入を検討していますが、
今回の説明義務制度に関する建築士からの説明は必要ですか？

必要ありません。建築士に対して設計を委託する場合に必要となります。

省エネ性能の計算に費用がかかるのですか？

計算には費用がかかります。なお、採用する計算方法によって、計算の精度や費用が異なります。

省エネ性能の「説明義務制度」では、省エネ基準への適合・不適合以外に
建築士の方から教えていただけることはあるのでしょうか？

省エネ基準に適合していない場合、省エネ性能確保のための措置について説明を行うことが義務付けられています。

省エネ住宅に関するお問合せ窓口

制度・省エネ基準

に関するご質問は、
一般財団法人建築環境・省エネルギー機構

省エネサポートセンター **0120-882-177**

受付時間：平日9:30～12:00 / 13:00～17:30

設計・工事監理

に関するご質問は、
一般社団法人 日本設備設計事務所協会連合会

建築物省エネアシストセンター **03-5276-3535**

受付時間：平日10:00～12:00、13:00～16:00

建築士からの省エネ性能の説明

に関するご相談は、
各地域の建築士事務所協会

電話番号は「建築士事務所協会 都道府県名」で検索

※不明な場合は、日本建築士事務所協会連合会へ問合せください。
TEL:03-3552-1281 URL:<http://www.njr.or.jp/>

その他、住宅に関するトラブル

のご相談は、
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

 **住まいるダイヤル. 0570-016-100**

※一部のIP電話からは、03-3556-5147
受付時間：10:00～17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

【出典】

- 「快適・安心なすまい なるほど省エネ住宅」(発行：(一社)住宅生産団体連合会)
- 「快適・安心に暮らす 省エネ住宅のススメ」(<http://shoene-jutaku.jp/>)
- 「国土交通省ホームページ」(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000153.html)

