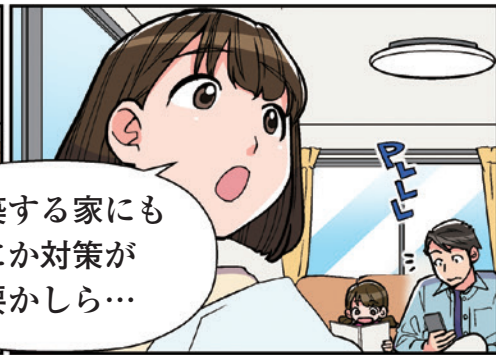


ご注文は

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。



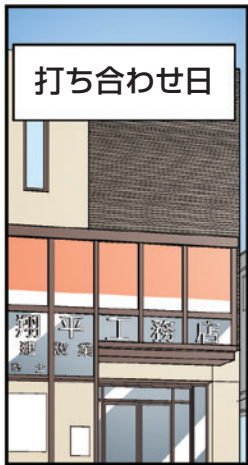
あずみ
安住 セツ(9歳)
メイ(6歳)

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。

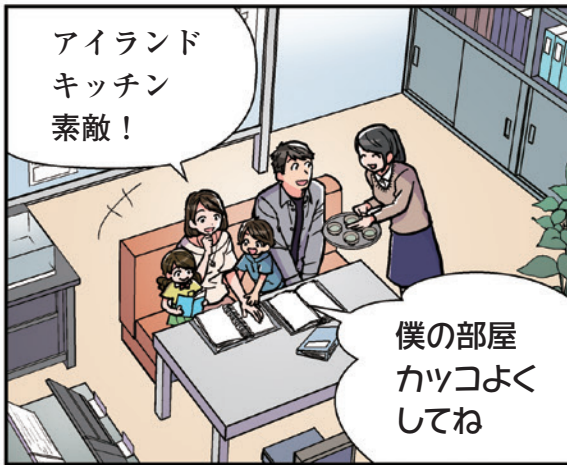


まかべ だん
真壁 暖(55歳)

「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く。



打ち合わせ日



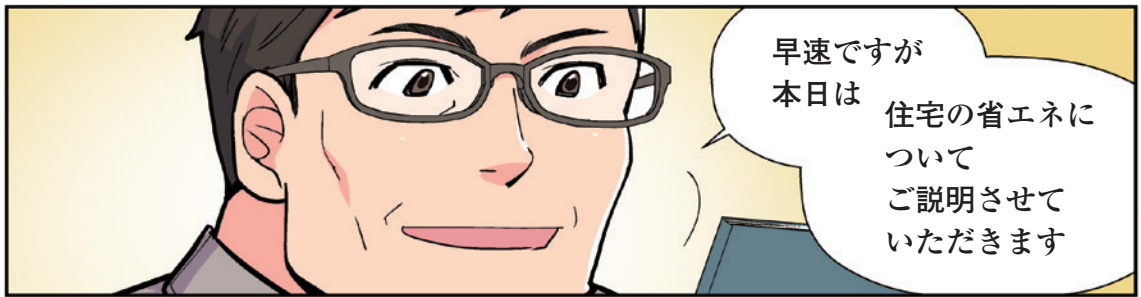
アイランド
キッチン
素敵！

僕の部屋
カッコよく
してね

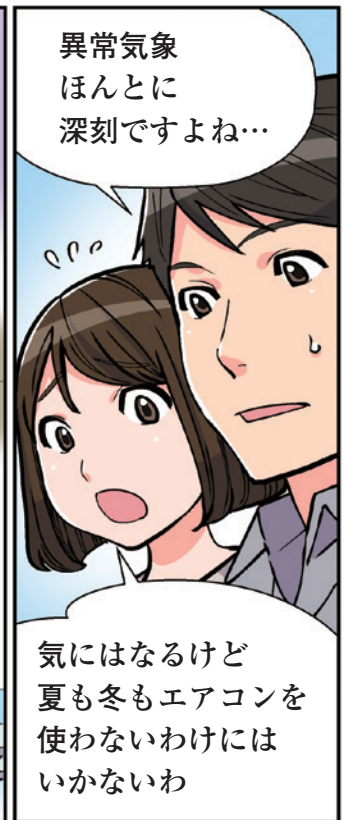
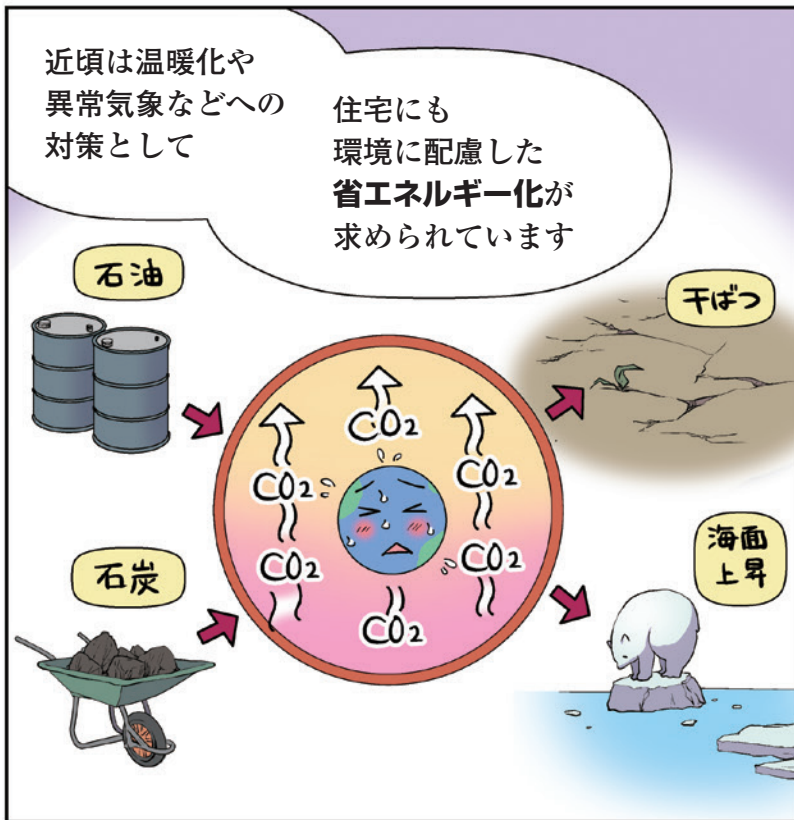


お待たせ
しました
安住さん

どうも
お世話に
なります

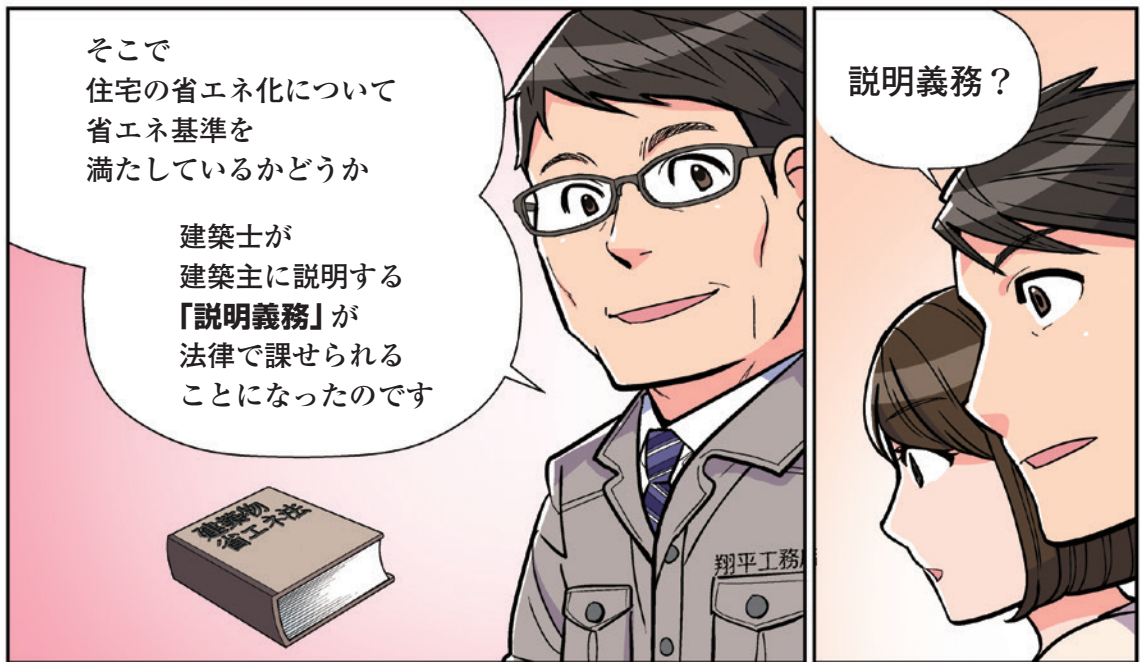


早速ですが
本日は
住宅の省エネについて
ご説明させて
いただきます



異常気象
ほんとに
深刻ですよね…

気にはなるけど
夏も冬もエアコンを
使わないわけには
いかないわ



そこで
住宅の省エネ化について
省エネ基準を
満たしているかどうか

建築士が
建築主に説明する
「説明義務」が
法律で課せられる
ことになったのです



説明義務？



説明義務制度
とは



建築士が建築主に
省エネ基準に
適合しているかどうかや

基準に適合しない場合の
省エネ性能確保のために
必要となる変更内容を
ご説明する制度です

建築士

ご提案中の住宅は
省エネ基準に
適合しています

建築主(施主)

説明



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



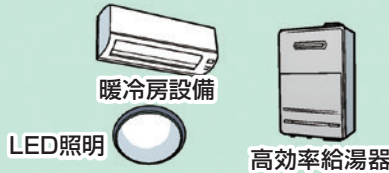
外皮基準

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 じゅうたくって なにで作るのー？



二重サッシや断熱材などを使って造られます

高断熱・高气密に造られた家は暖房や冷房が効率的に使用できます

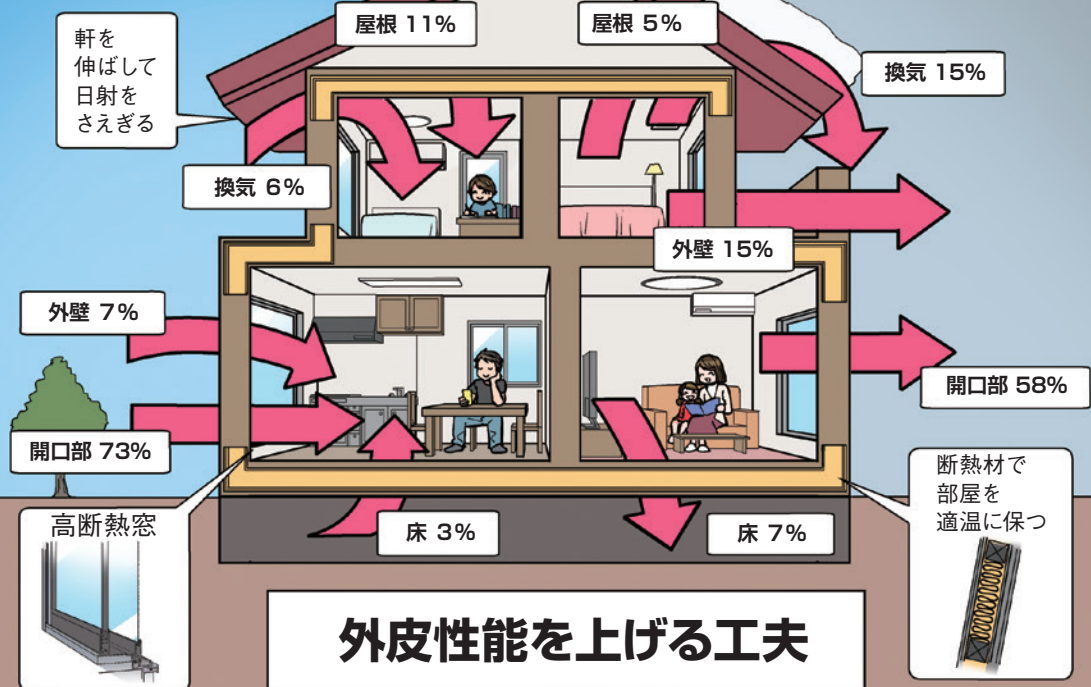


夏 冬

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



外皮性能を上げる工夫

さらに
高効率な設備を
備えることで

エネルギーの
使用量が
少なくなります

高効率空調
エネルギー効率の
良い空調設備

太陽光発電
太陽の光エネルギーを使って
電気をつくり出すシステム

熱交換型換気
室外 室内

省エネ性能が高い
LED照明

給湯設備
効率の良い給湯器
お湯を節約できる水栓
断熱浴槽など

一次エネルギー消費量をおさえる工夫

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）

高断熱
高气密
高効率…

三高ね

ふっとい…

省エネですので
光熱費などの
ランニングコスト
も下がります

たしかに
省エネ家電って
電気代が
安いわよね

家まるごと
となると…

★★★★★

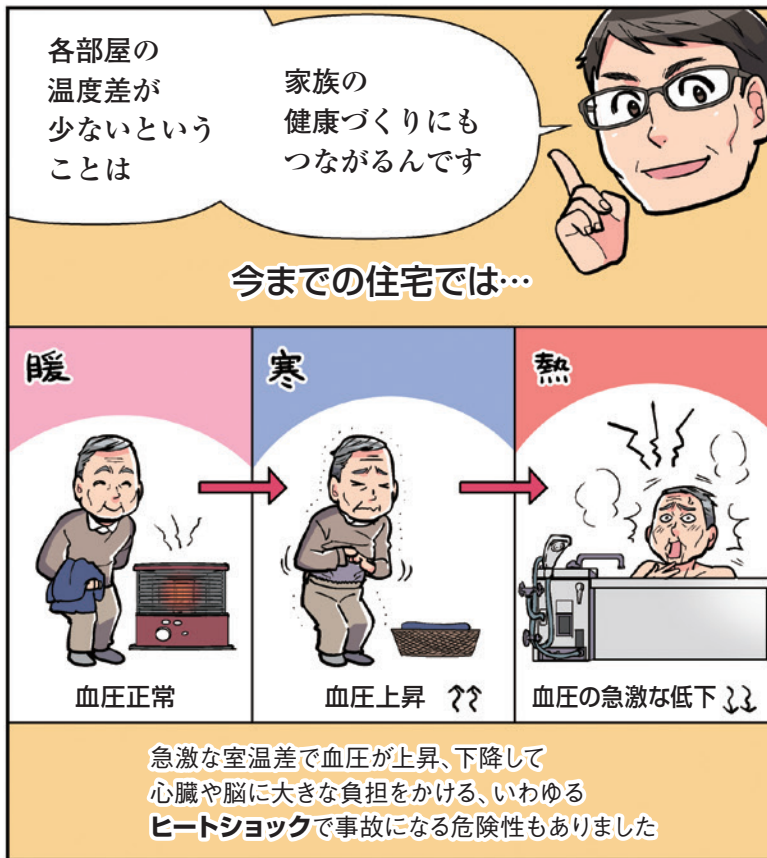
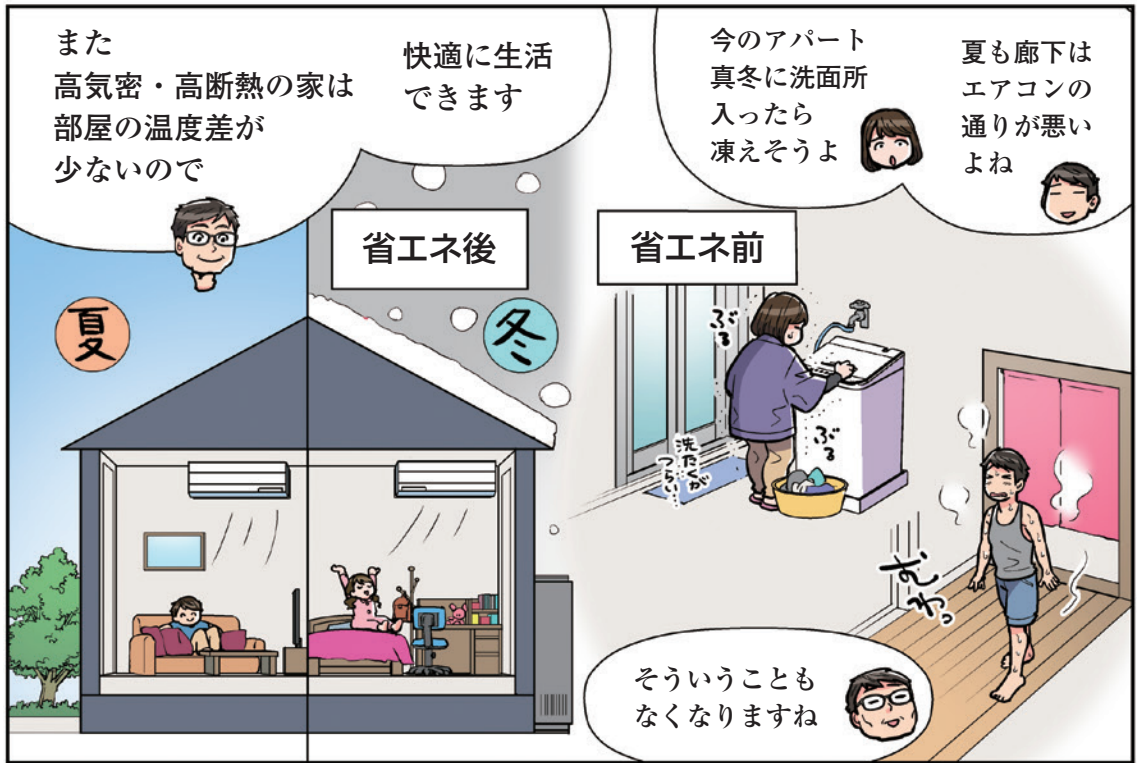
年間の光熱費比較		
寒冷地 (例・北海道札幌市) ¥393,191	H4年基準の住宅 	温暖地 (例・東京23区) ¥283,325
差額¥60,017	H28年の省エネ基準 に適合する 一般的な省エネ住宅 	差額¥61,008
差額¥124,851	高度な 省エネ住宅 (ZEH基準相当) 	差額¥62,955
¥208,323		¥159,362

家全体だと
これくらい
違います

こんなに!?

思った以上に
お得ね!

※太陽光発電による売電は含みません。
※各数値はシミュレーション用に試算したもので、
実際の光熱費を保証するものではありません。
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)



断熱性が低いと
温度差だけでは
なく

結露によって
カビやダニも
発生しやすい
ですね

じっとり

カビの発生

結露

ダニの繁殖

アレルギーや
感染症の原因に

この子には
ハウスダストの
アレルギーが
あるわ

住む環境は
健康にも
重要なんです

毎日暮らす
家だもの

快適に健康に
暮らしたい
わよね

また…
発電システムと
蓄電設備は

災害時に頼りに
なると言われて
います

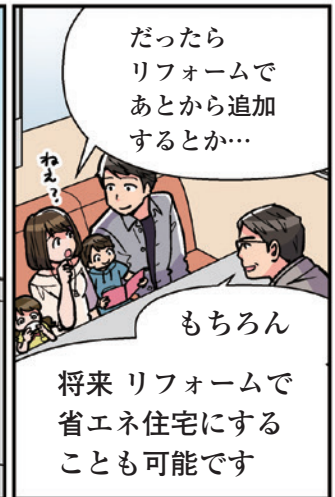
停電時も
電気が
作れる

停電時にも
冷蔵庫が使える
ニュースが見られる

作った電気を
蓄えられる

カッコいい!
秘密基地
みたい

省エネ住宅って
こんなに
メリットが
あるんですね!



◆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を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

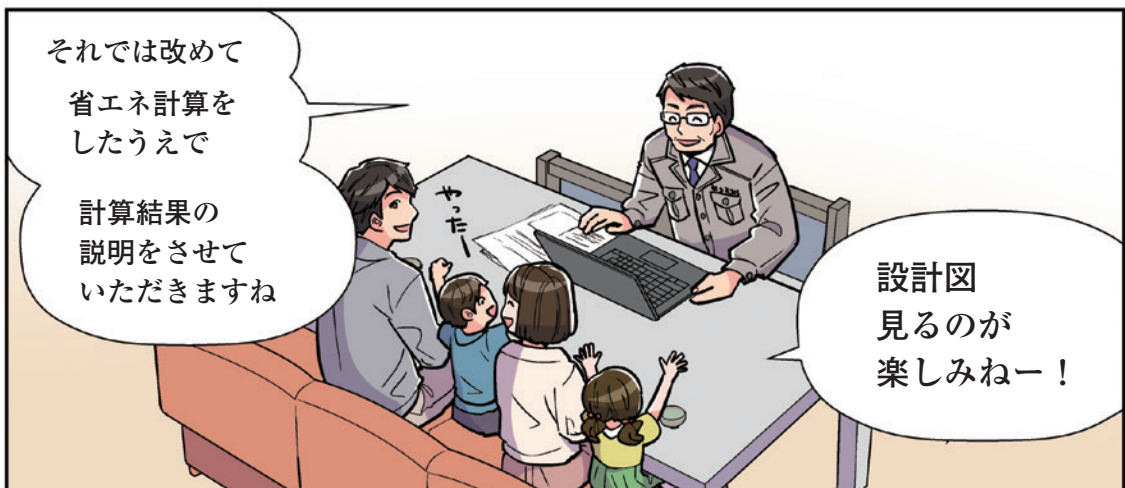
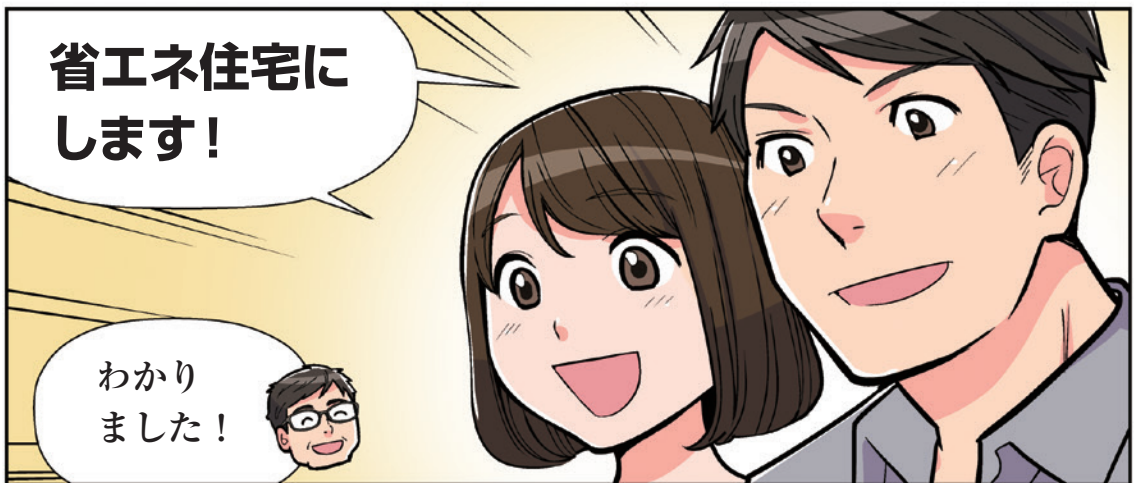
約**87万円**

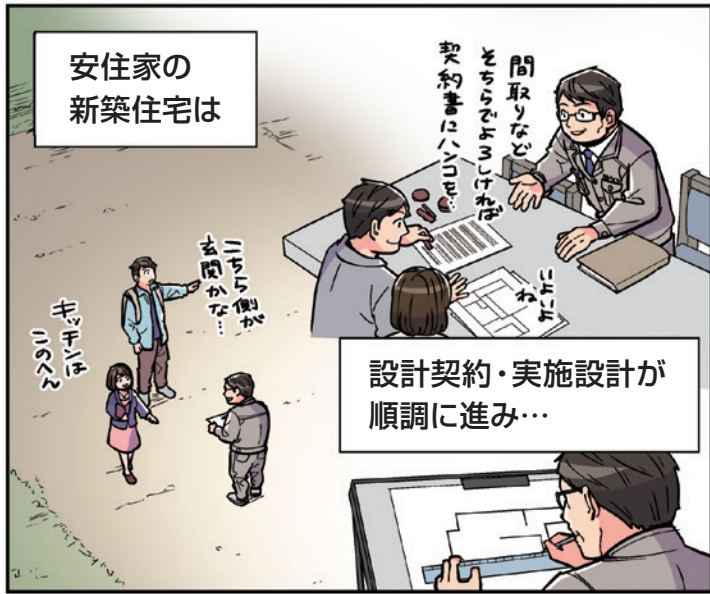
約**231万円**

躯体の断熱改修・約125万円
 窓の断熱改修・約88万円 など



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）





安住家の
新築住宅は

キッチン
バス
玄関かな...

設計契約・実施設計が
順調に進み...



約一カ月後

設計の
最終段階で
建築士が
省エネ計算を
実施した



打ち合わせ日

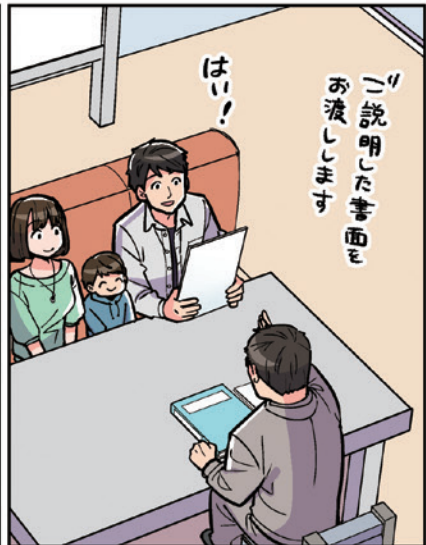
省エネ計算の
結果が出ました



安住さんの
ご希望どおり
高性能な省エネ住宅で
もちろん省エネ基準にも
適合しています

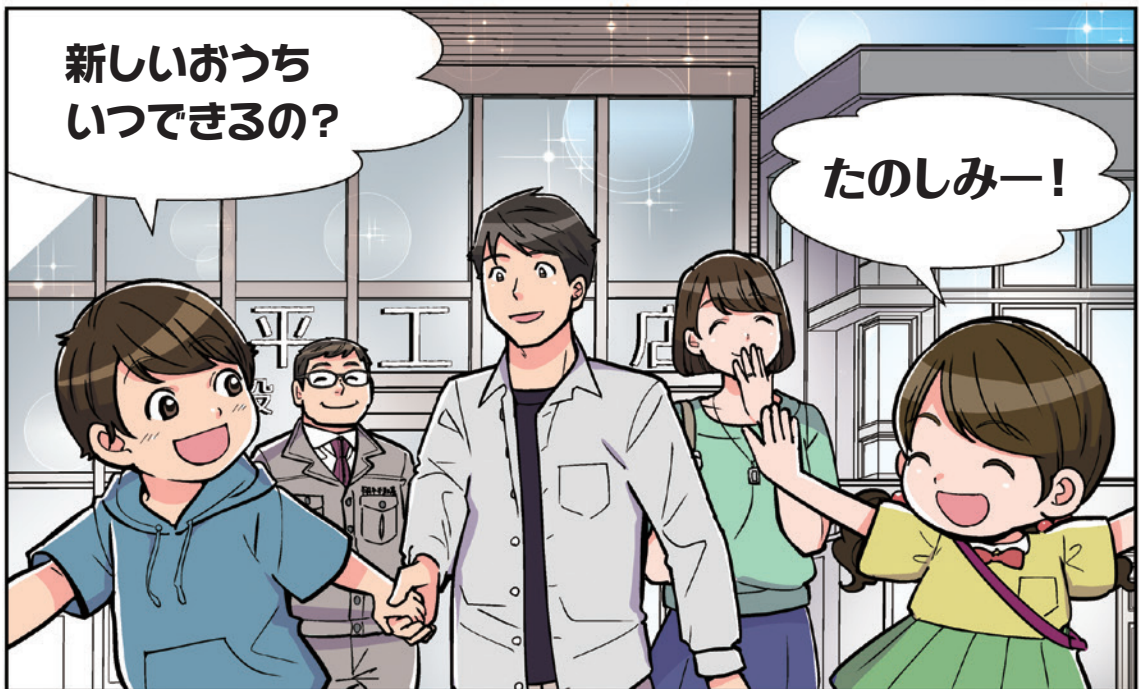
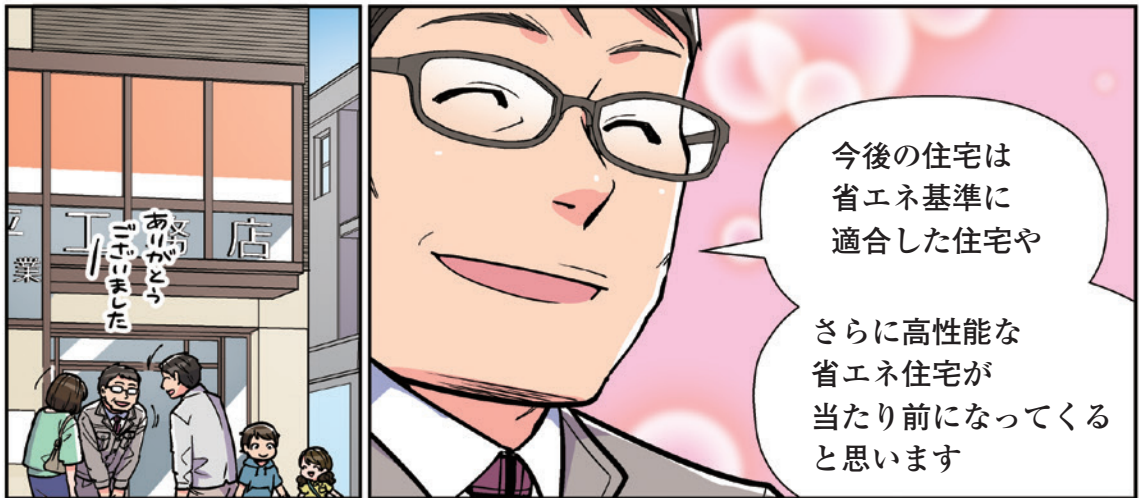


解説しますと
外皮の性能は—...
一方で、エネルギー
消費量は—...
...ご説明は
以上のおおりに
です



はい!
ご説明した書面を
お渡します





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



10m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
10m以下の増改築

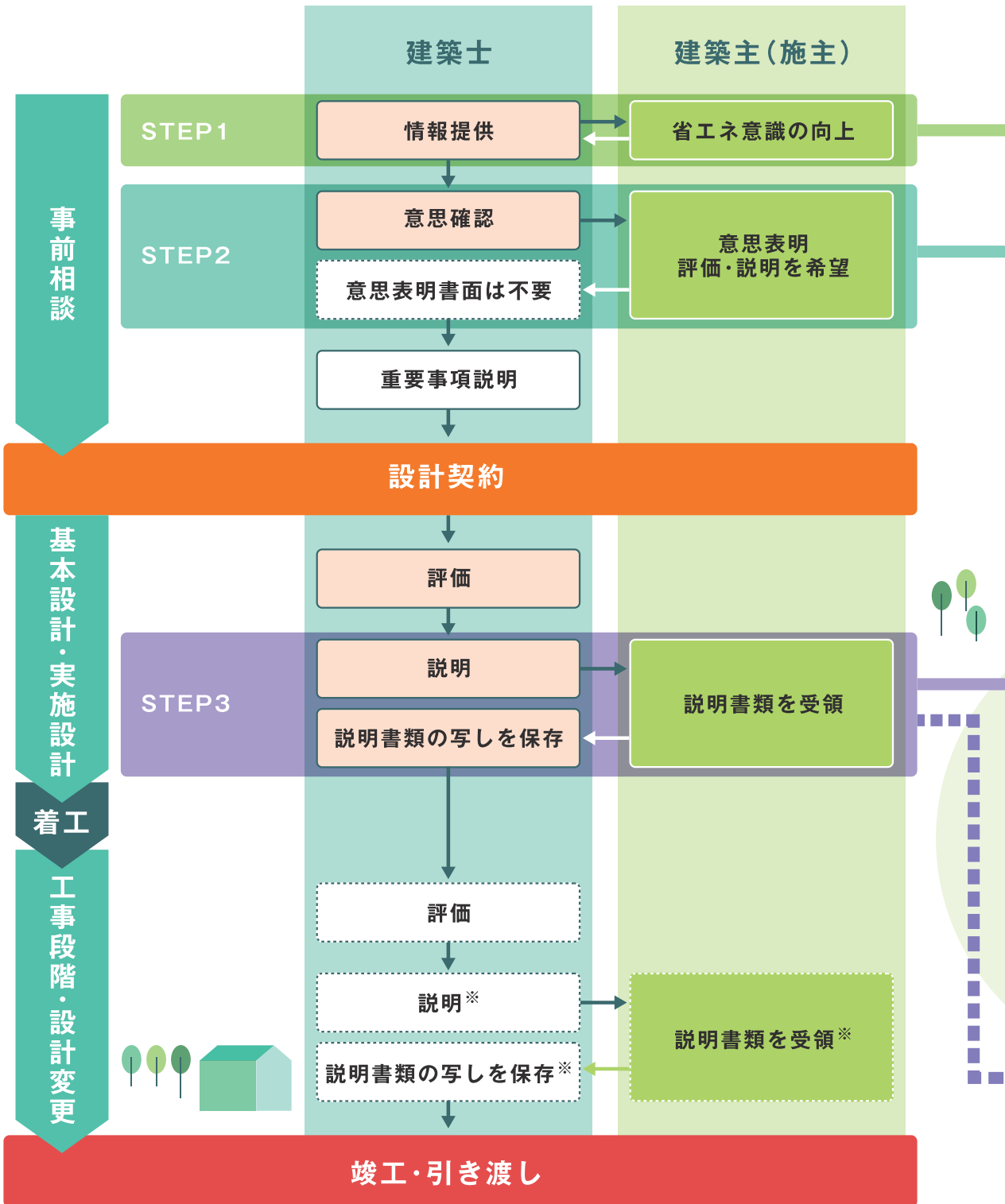
施行日

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。



「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 1



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 2



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。



STEP 3

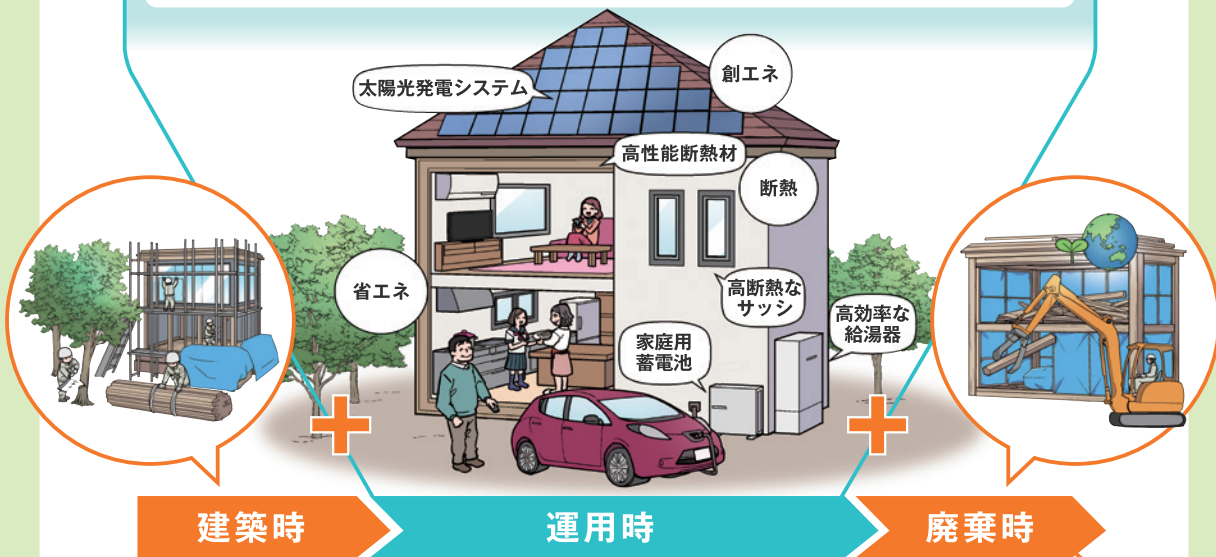
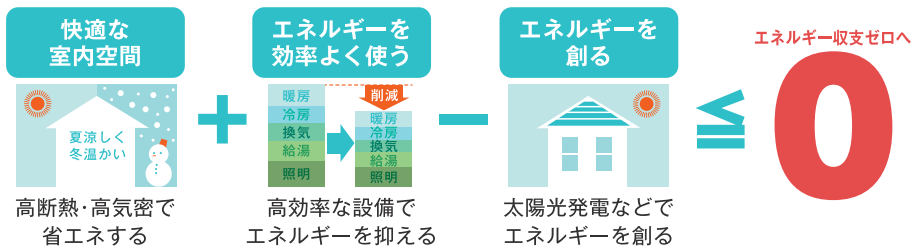
省エネ基準に適合しなかった場合



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。

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 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)

