

教えて!

JHF質問箱

vol. 38



住宅金融支援機構のこと、何でもお答えします!

教えてくれた人

マンション・まちづくり支援部技術統括室
技術統括グループ

二反田 有希 (にたんだ ゆうき)

Q₁ ZEHとはどのような住宅ですか?

A₁ ZEHとは、net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略語です。建物の断熱性能を高めて、高効率な設備を導入することによって消費するエネルギーを少なくすることで「省エネ」を実現するとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギーを創り出す「創エネ」によって、年間のエネルギー消費量の収支が正味ゼロになることを目指した住宅のことをいいます。

高断熱で
エネルギーを極力
必要としない

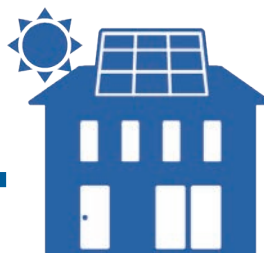
〔夏は涼しく、
冬は暖かい住宅〕



高効率な設備で
エネルギーを上手に使う

	削減
暖房	暖房
冷房	冷房
換気	換気
給湯	給湯
照明	照明

エネルギーを創る



年間のエネルギー
消費量の収支0を
目指す住宅

ZEHのメリットは・・・

光熱費の削減・環境への配慮

住宅の高断熱化、高効率な設備の設置、太陽光発電設備の設置などにより、月々の光熱費を安く抑えることができます。また、住宅におけるエネルギー消費量の削減はCO₂排出量の削減にもつながり、地球温暖化防止など環境問題にも貢献します。

健康で快適な生活

ZEHは断熱性能が高いため、外気温による影響を受けにくく、室内温度を一定に保ちやすくなります。これにより、夏は涼しく冬は暖かく、一年中快適な生活が送れます。また、居室間の温度変化が小さいことで、冬場に多いヒートショック対策につながるほか、結露による湿気やカビの発生を防ぐ効果も期待できます。

創エネで災害時も安心

台風や地震などの災害時でも、太陽光発電により電力の確保が図れます。太陽光発電に蓄電池や電気自動車を組み合わせることにより、発電していない時間帯でもためておいた電気を使うことができます。

参考に・・・

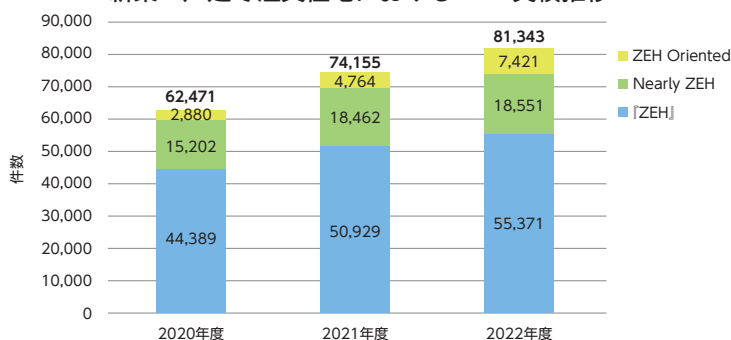
ZEHは年々増えています!

2020年度：62,471件

2021年度：74,155件

2022年度：81,343件

新築一戸建て注文住宅におけるZEH実績推移※



※出典：(一社) 環境共創イニシアチブ 公開データ『ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査結果』

Q₂

ZEHは【フラット35】でメリットがあるの？

A₂

【フラット35】では、ZEHを建設または購入される方に対しての金利引下げ制度である、【フラット35】S（ZEH）をご用意しています。

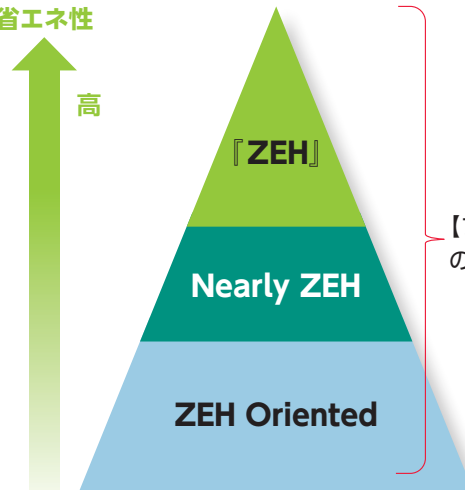
【フラット35】S（ZEH）について

【フラット35】S（ZEH）をご利用いただくには、断熱性能や一次エネルギー消費量についての基準を満たす必要があります。一戸建て住宅の場合は、太陽光などの再生エネルギーを含む一次エネルギー消費性能に応じて『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented の区分ごとに基準を設けています（下表）。

建設地が寒冷地であるか等、下表の適用条件を満たすことで、いずれの区分においても【フラット35】S（ZEH）をご利用いただけます。

省エネ性

高



【フラット35】S（ZEH）
の対象

〈一戸建ての場合〉

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量（対省エネ基準）		〈適用条件〉
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH』	強化外皮基準 (断熱等性能等級 5相当)	▲20%以上	▲100%以上	-
Nearly ZEH			▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地、多雪地域

お知らせ

2025年4月から全ての建築物に省エネ基準適合が義務付けられます。

「省エネ」基準とは、2017年4月1日から施行された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（通称：建築物省エネ法）」で定められており、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造および設備に関する基準です。なお、【フラット35】においては2023年4月から先行して、適合が義務付けられる省エネ基準を満たすことが必要となっています。

2025年4月以降に着工する建築物

省エネ基準
適合義務
(断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4)

【フラット35】の新築住宅における省エネ基準要件化の実施、省エネ基準への適合確認の方法等に関する情報については、専用のホームページ（省エネルギー基準ポータルサイト）にてご覧いただけます。また、省エネ基準の適合確認の方法に関するご質問に対応するため、専用ダイヤルを開設していますので、是非、ご活用ください。

省エネルギー基準ポータルサイトはこちら

省エネ基準に関する情報を掲載中！



機構公式 YouTube チャンネルはこちら

省エネ基準要件化や、省エネ基準適合確認の方法に関する動画を掲載中！



☎ 省エネ技術基準に関するお問い合わせはこちら

【フラット35】省エネ基準要件化サポートダイヤル

0120-935-477

営業時間9時～17時（土日、祝日、年末年始は休業）

*ご利用いただけない場合は、次の番号におかけください。
電話：03-5800-8163（通話料金がかかります。）通話
無料