

省エネ・再エネ住宅普及促進に向けて

一宅地建物取引業者の方々に知っていただきたいこと (ダイジェスト版) —

東京都 住宅政策本部民間住宅部



「ダイジェスト版」で、お伝えすること

✓はじめに

- ・住宅選択のトレンド
- ・省エネ・再エネ住宅とは

✓法・条例改正

- ・建築物省エネ法改正
〔省エネ基準義務化
省エネ性能表示制度〕
- ・環境確保条例改正

✓物件チェックのポイント

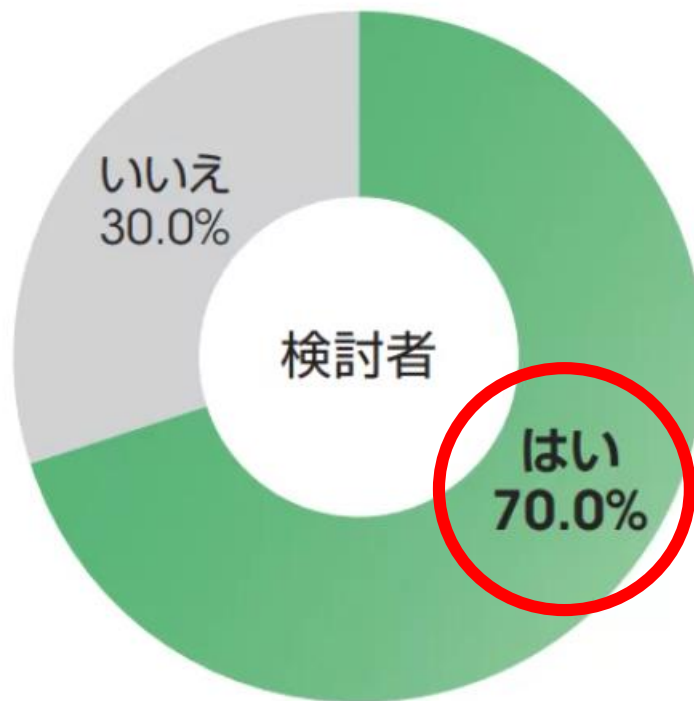
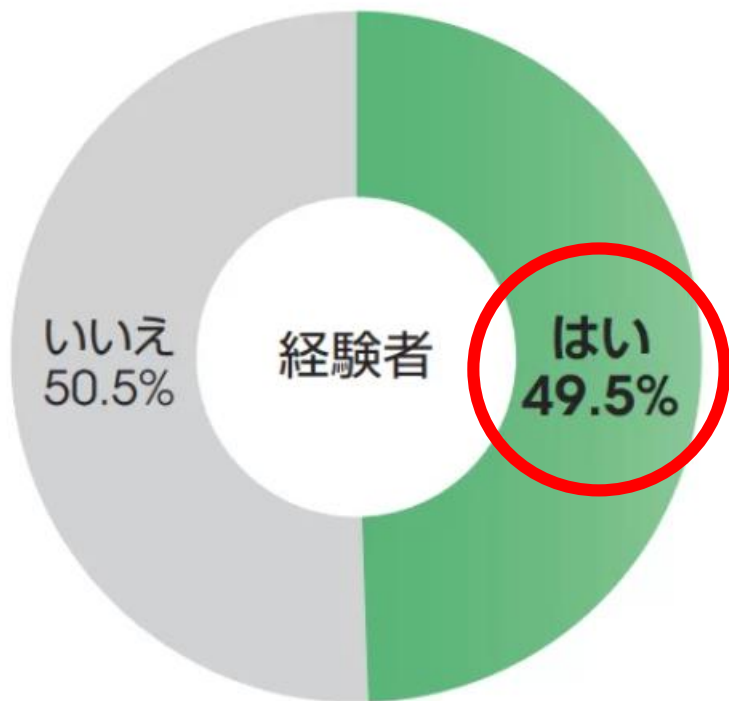
- ・窓
- ・給湯器
- ・太陽光パネル 等



省エネを意識した住宅選択がトレンドに・・・



省エネを意識して住まいを探しましたか？または探していますか？



都民に省エネ・再エネ住宅を広げるためのキープレイヤー



都民と住まいをつなぐ
大切な役割

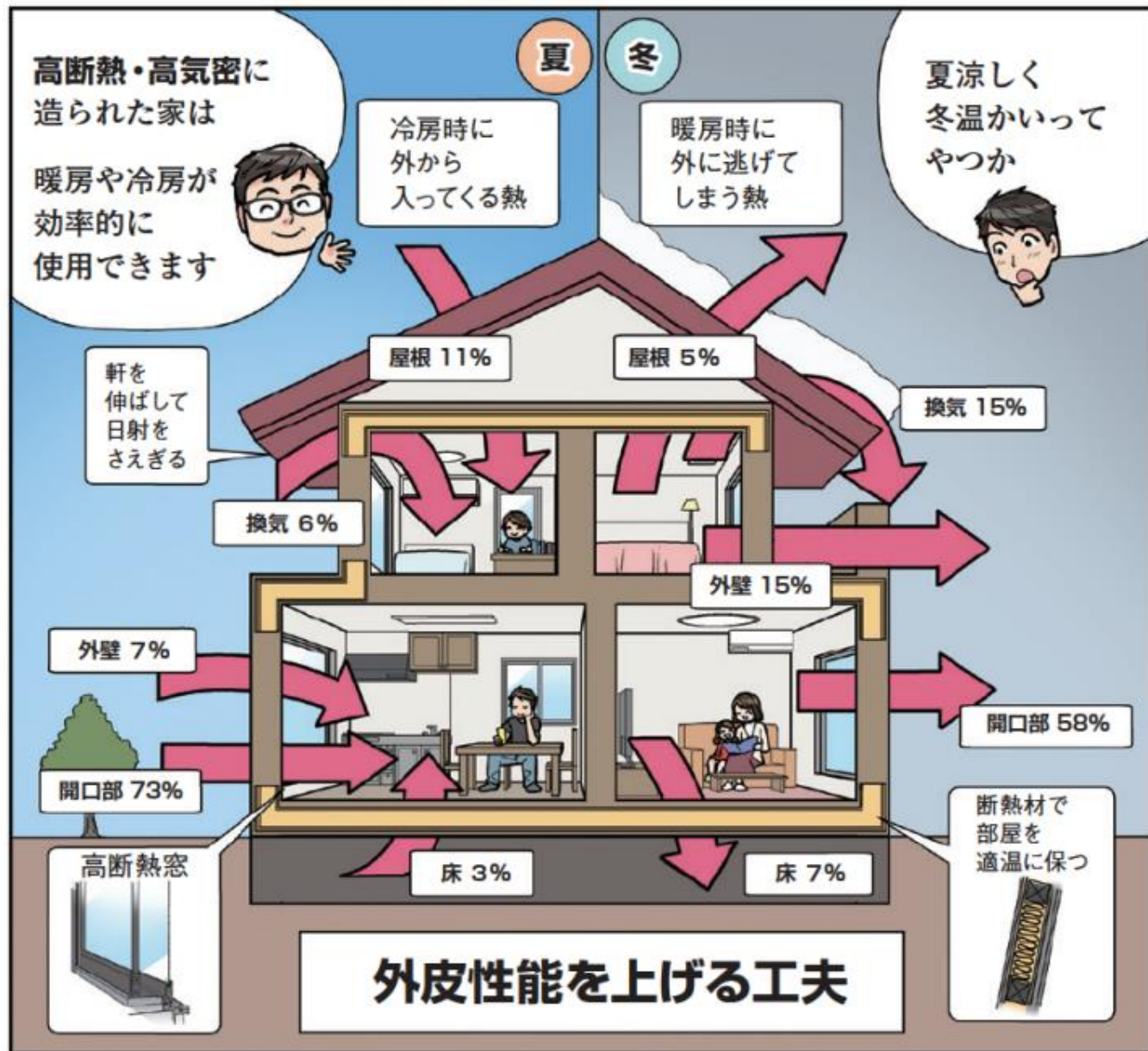


新築
リフォーム

販売・賃貸・物件管理など

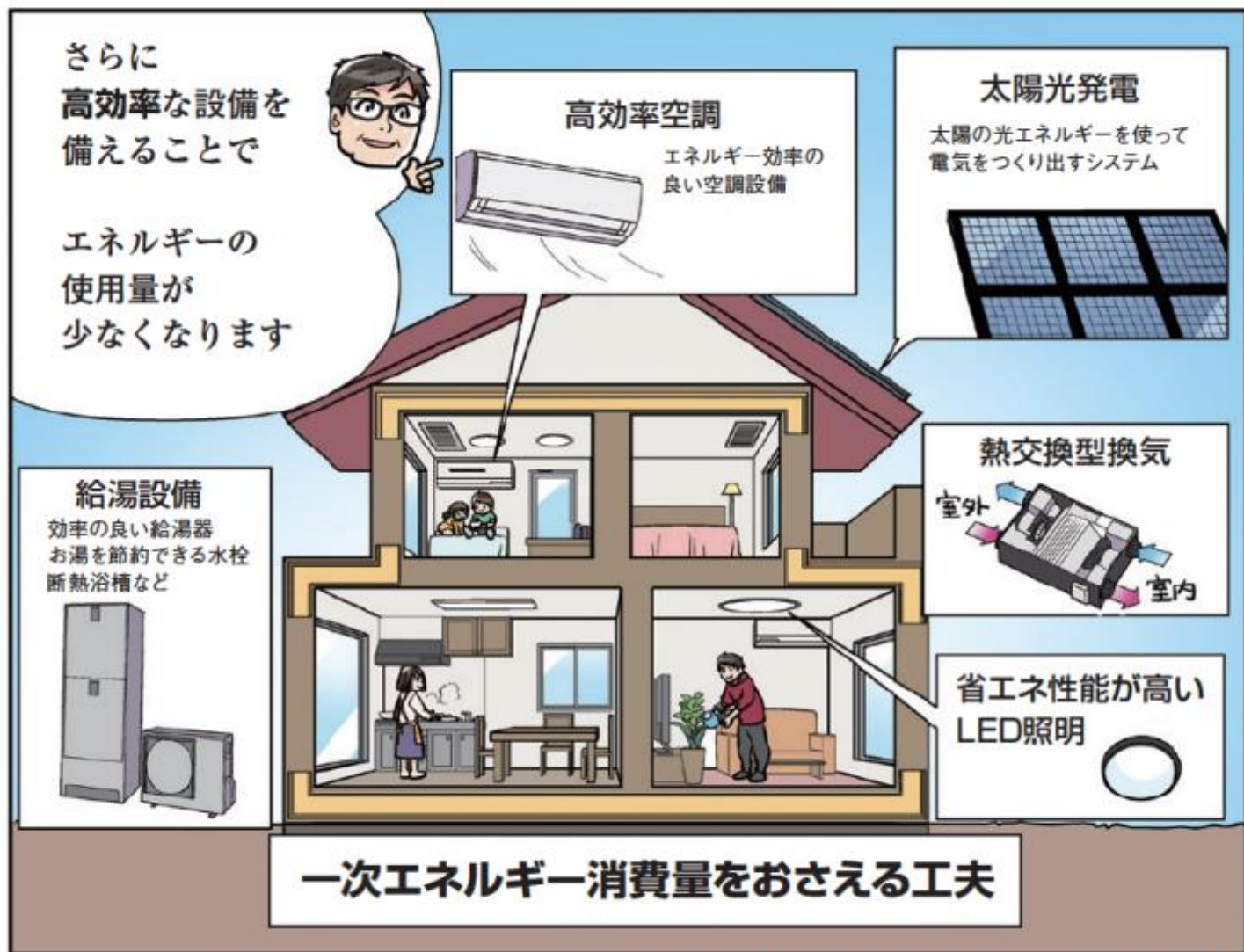


顧客



断熱、気密性能の高い家 (外皮性能の高い家) ⇒夏涼しく、冬暖かく

図中の%は、
(夏) 外の熱の室内への入り込み
(冬) 室内から外へ熱の損失
の部位別割合を示す



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）

設備の性能が高い家
⇒エネルギー消費量を減らす

太陽光発電等のある家
⇒エネルギーを作る

出典：国土交通省「ご注文は省エネ住宅ですか？」

法・条例改正

建築物省エネ法等の改正

省エネ・再エネ住宅がスタンダードに

2022年6月 建築物省エネ法改正

2024年4月 建築物の販売・賃貸時に省エネ性能表示が努力義務化

2025年 新築住宅 省エネ基準適合義務化

2030年 新築住宅の基準強化の方向性

…温室効果ガス46%削減（2013年度比）

新築住宅 ZEH※水準の省エネ性能の確保を目指す

新築戸建住宅 6割に太陽光発電設備の設置を目指す

※Zero Energy House(ネット・ゼロエネルギーハウス)

2050年

ストック平均で高い省エネ性能確保 …カーボンニュートラル

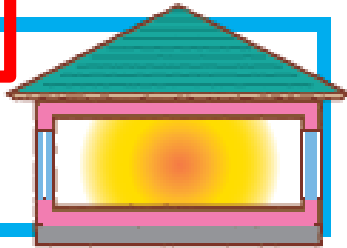
ストック平均（新築、既存あわせて）
ZEH水準の省エネ性能の確保を目指す

省エネ基準とは

省エネ基準

① 外皮性能

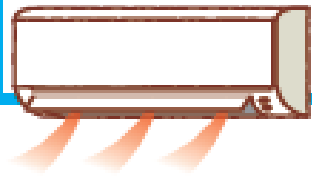
屋根や外壁、窓
などの断熱性能



② 一次エネルギー消費量

設備性能（空調、
給湯、照明など）

創エネ性能
（太陽光発電など）



屋根・外壁・窓などの **断熱の性能**に関する基準

住宅で使う **エネルギー消費量**に関する基準

ラベルイメージ

住宅(住戸)

再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

太陽光発電(自家消費)分

エネルギー消費性能

断熱性能

目安光熱費

約〇〇.〇万円/年

目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料単価にて算出したものであり、実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社により異なります。

☑ ZEH水準
エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で5を達成

☑ ネット・ゼロ・エネルギー (ZEH)
太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS ○○○○○○マンション○○○号室 評価日 2024年6月1日

概要

- 2022年6月 建築物省エネ法等改正
- 2024年4月 建築物の販売・賃貸時に省エネ性能表示が努力義務化

省エネ性能表示のイメージ

最近見た物件 お気に入り(0) メニュー

港区芝浦3丁目・新築一戸建て(仮称)

1/22

最近見た物件 お気に入り(0) メニュー

港区芝浦3丁目・新築一戸建て(仮称)

2/22 住宅(住戸) 再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能 太陽光発電(自家消費)分

断熱性能

目安光熱費 約〇〇.〇万円/年

第三者評価 BELS 〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室 評価日2024年8月1日

注：販売対象のうち一部の住戸（例：○号棟、○号室）のラベルです。その他の住戸の省エネ性能については、物件概要・詳細をご覧ください。

新築一戸建て

○ 物件概要・詳細

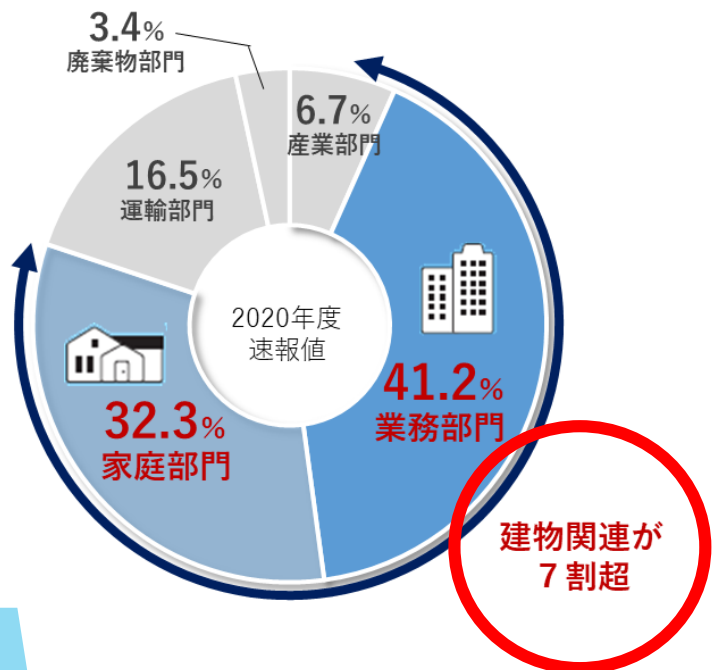
引渡可能時期 2023年9月中旬予定

用途地域 1種中高、1種低層

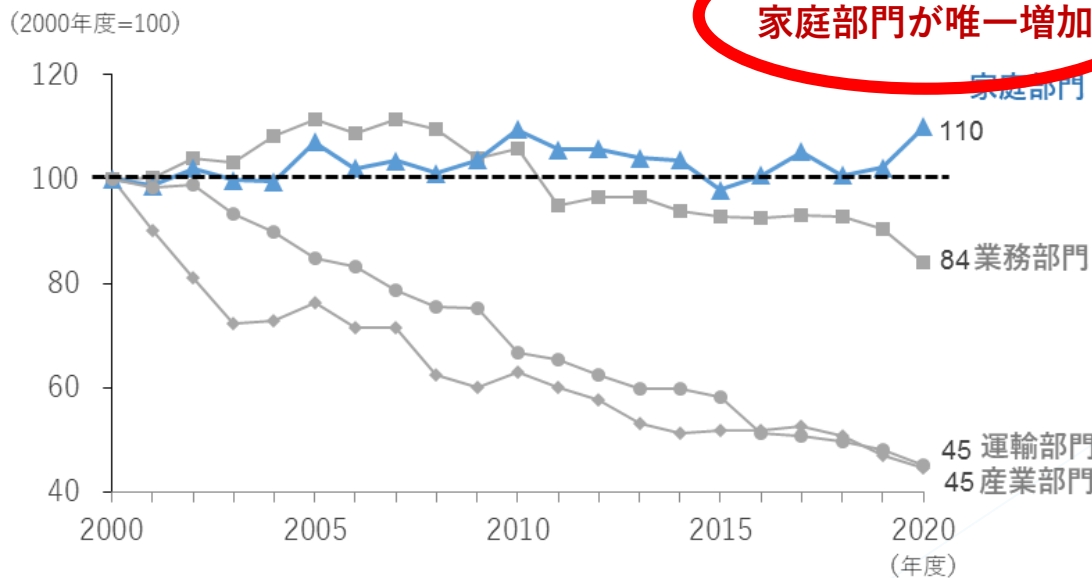
物件名	港区芝浦3丁目・新築一戸建て(仮称)
販売戸数	3戸
総戸数	3戸
私道負担・道路	私道負担なし
建ぺい率・容積率	200%(160%)・100%
地目	宅地
その他制限事項	高度地区、準防火地域
省エネ性能	建物の省エネ性能：★★☆☆～★★★★
目安光熱費	約15.5万円～約16.5万円/年

- 都内CO₂排出量の7割超が建物関連 ⇒ 業務・家庭部門の対策強化が急務
- 新築建物への対策
既存建物の省エネ・再エネの促進] ⇒ 脱炭素化・良質な都市環境の実現に向け重要
- 年間着工棟数のうち、延床2,000㎡未満の中小規模建物が全体の98%程度（90%が住宅）
⇒ これら新築建物を対象とした新たな制度を導入

【都内CO₂排出量部門別構成比】



【都内部門別最終エネルギー消費の推移】



こうした背景のもと、2022年12月に環境確保条例を改正し、2025年4月から新築住宅等への太陽光発電設備の設置や断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける新たな制度を施行

□ 年間都内供給延床面積が20,000㎡以上の**建物供給事業者**が対象

□ 延床面積2,000㎡未満の**新築建築物**が対象

□ 新築する建築物において

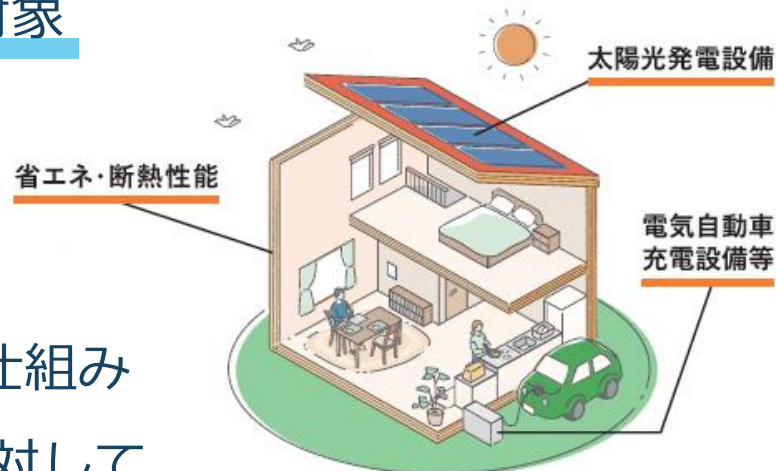
－断熱・省エネ性能を確保

－太陽光発電設備等の設置

－電気自動車充電設備等の設置

の義務付け・誘導を行う仕組み

□ **建物供給事業者**は、施主や購入者等に対して新築建築物の**環境性能**について説明（義務）



宅地建物取引業者の皆様に直接義務がかかるものではありません。

具体的な物件チェックポイント

窓

* 複層ガラス

複数のガラスがあり、その間を空気・ガス等で充てん

* Low-eガラス

通常のガラス面に薄い金属の膜をコーティング

* アルミ樹脂複合サッシ・樹脂サッシ・木製サッシ

いずれも、アルミサッシに比べて、熱を通しにくい

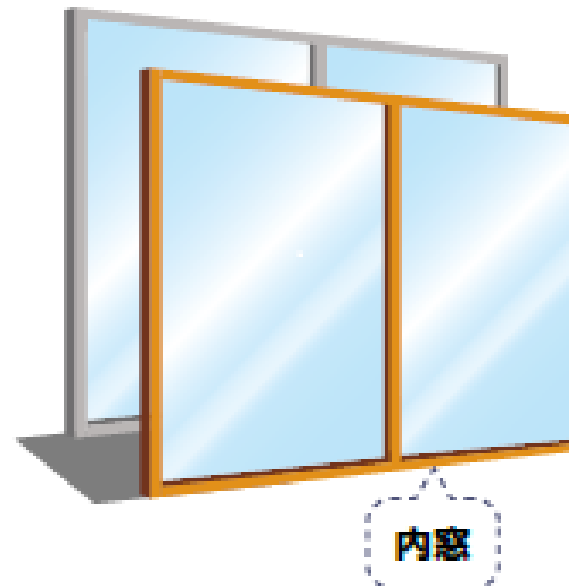


窓

* 内窓

今ある窓をそのままに、
部屋側にもうひとつ窓を取付ける

→ 断熱・結露軽減・防音に効果的



エコキュート エコジョーズ エネファーム



節湯型水栓（給湯）



エコシングル水栓

* 節湯型水栓

台所、洗面のシングルレバーで、
水を優先的に吐水

→無駄な給湯を減らすことができる！



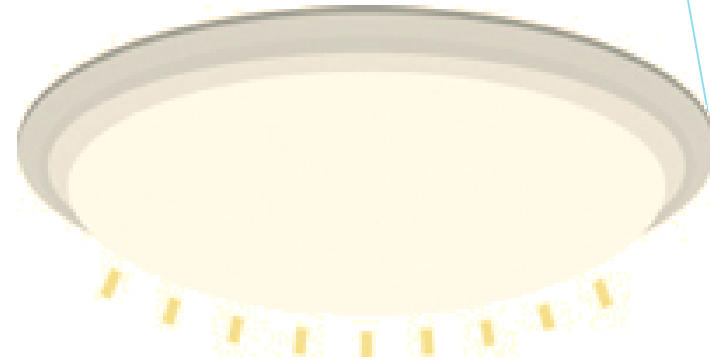
* 節湯型シャワーヘッド

手元のボタンを押すだけで
簡単にお湯が止められる

→お湯の使用量を減らすことができる！

* LED照明

白熱球、蛍光灯より大幅に消費電力を削減できる！



再生可能エネルギー利用設備

* 太陽光発電

毎月の光熱費を削減
防災力（停電時の利用）



戸建住宅に4kWの太陽光パネルを設置した場合
※東京都区部、2人以上の世帯の場合を想定して試算(令和4年5月時点)
したものであり、今後の状況等で変動する可能性があります。



月々約7,800円、年間では約93,600円の電気代が削減できます
(2022年5月試算)

出典：東京都環境局「わが家は発電所」

物件のチェックポイント

省エネ・再エネ住宅のすすめ

2023年度版
HTT
Housing Trend
Tokyo



最近、光熱費が高くて困っちゃう...

住まいの省エネ・再エネ化がオススメです！
光熱費が削減できて、室内が快適にもなり、健康にも良いですよ。



省エネ・再エネ住宅には、こんなメリットがあります

① 光熱費を削減

年間の光熱費の違いは一目瞭然！

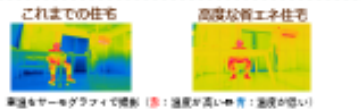
※ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）
省エネ基準よりさらに高い、省エネ基準で、
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）に認定された物件

※ 太陽光発電工事費※ という費用は別途に発生し、
省エネ基準より高い価格をもちた物件もあります！



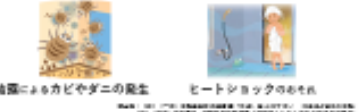
② 室内が快適に

高度な省エネ住宅（ZEH等）は
エアコンの効きがよく、
室温のムラも少なく快適！



③ 家族の健康を守る

アレルギーのもととなる
結露によるカビやダニの発生や
ヒートショックを防ぎます



改正建築物省エネ法（R4.6月公布）に基づき、 2024年度から省エネ性能表示制度がはじまります

2022年に法律が改正されて、2025年度からは、
全ての新築住宅に省エネ基準※適合が義務付けられることになりました。

※ 省エネ基準：建築物省エネ法（R4.6月公布）に基づき、
※ 省エネ基準：建築物省エネ法（R4.6月公布）に基づき、
※ 省エネ基準：建築物省エネ法（R4.6月公布）に基づき、

販売・賃貸時の不動産広告等に、
住宅の省エネ性能（エネルギー消費性能
及び断熱性能）がわかるラベル
が表示されるようになります。*

これからは、住宅選びの際に、
このラベルにぜひ注目してみてください。



そうなんだ！でも、省エネや再エネな住宅ってどんな住宅なの？

実は、窓や給湯・空調等の設備、太陽光発電などいろんな省エネ・再エネポイントが
あるんです。このリーフレットの裏面で一緒にチェックしていきましょう！



東京都住宅政策本部

省エネ・再エネ住宅のポイントをチェックしてみましょう！

戸建て、賃貸など



マンション



断熱・省エネ

①窓	②高効率給湯器	③節湯水栓	④高断熱浴槽
<input type="checkbox"/> 複層ガラス <input type="checkbox"/> 内窓 <input type="checkbox"/> サッシの材料・樹脂サッシ・アルミ樹脂複合 <input type="checkbox"/> ガラスの種類・Low-E ※窓の省エネ性能ラベル貼付の場合あり	<input type="checkbox"/> エコキュート <input type="checkbox"/> エコジョーズ <input type="checkbox"/> エネファーム 	<input type="checkbox"/> 	<input type="checkbox"/>
		⑤冷暖房設備 <input type="checkbox"/> 	⑥LED照明 <input type="checkbox"/>

再エネ

⑦再生可能エネルギー利用設備	⑧蓄電関係設備
<input type="checkbox"/> 太陽光発電 <input type="checkbox"/> 太陽熱利用システム 	<input type="checkbox"/> EV充電器 V2H、V2M等 <input type="checkbox"/> 蓄電池 ※Vehicle to Home、Vehicle to Mansionの略

編集 東京都住宅政策本部 民間住宅調査・調査
問合せ先 SI.020501@section.metro.tokyo.lg.jp

より詳しい情報をお知らせになりたい方は、
こちらのHPを御覧ください⇒



リーフレットを
ご活用ください！

東京都の省エネ・再エネ住宅補助

新築住宅向け

東京ゼロエミ住宅導入促進事業



既存住宅向け

(窓・ドアと併せて設備等改修を実施する全体的な改修向け補助制度)

東京都既存住宅省エネ改修促進事業

【住宅政策本部】



(窓・ドア等の部分的な改修向け補助制度)

災害にも強く健康にも資する

断熱・太陽光住宅普及拡大事業 【環境局】



このほか、国、区市町村補助制度もご確認ください

(例) 国: 省エネ2023キャンペーン等

ご清聴ありがとうございました。

	2022年度 (R4年度)	2023年度 (R5年度)	2024年度 (R6年度)	2025年度 (R7年度)	～
国：省エネ基準適合義務				2025.4 (予定)	～
国：省エネ性能表示	○法改正 (2022.6)		2024.4 (予定)	～	
都：環境報告書制度		○条例改正 (2022.12)		2025.4 (予定)	～

～ご受講いただいた皆様へ～

「省エネ・再エネ住宅のすすめ」リーフレットのダウンロードは、こちらのQRコード又はURLから！
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/shouene_leaflet.html



住宅



都民と住まいをつなぐ

販売・賃貸・物件管理など



顧客