

◇ 新たに創設される「省エネ上位等級」 ◇

令和4年4月1日(金)より「日本住宅性能表示基準」が改正となりました。2050年カーボンニュートラルや脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能を、より一層向上させる必要性が高くなり、現行の等級から新たに「断熱等性能等級5」と「一次エネルギー消費量等級6」が創設される事となりました。

■施行スケジュール



この断熱等性能等級とは、「室内と外気の熱の出入りのしやすさ」の指標として、UA値（外皮平均熱貫流率）で表されており、値が小さいほど熱の出入りがしやすく、断熱性能が高いと判断する事が出来ます。

また、一次エネルギー消費量等級とは、実際に住宅で使用される給湯、冷暖房、照明等で使われるエネルギーと再生可能エネルギーの合算で、エネルギー消費量が少ないほど等級が高くなります。

昨今は、YouTube等の動画で様々な情報が得られる時代となりました。この基準値を参考に、各ハウスメーカーを比較対象として住宅を検討されている方もいますが、「**数値・性能が良い＝住宅の快適さ**」になるとは限りません。

今後は、上表にもあるように「ZEH水準を上回る等級」が10月1日より施行予定となっており、戸建住宅において断熱等性能等級の等級6や等級7が追加される予定です。しかし、この数値は、設計時の計算値でしかありません。

ご自身が住まれる家を検討される際は、**これらの数値はあくまでも目安**とし、実際の快適性や住み心地は実際に自身で体感され決める事をお勧めします。

何を選択するかは、家族数、ライフスタイル、予算、敷地要件等を加味しなければなりません。

加えて、断熱性能・間取り・デザインなど、バランスが取れた住宅を選択する事で、悔いのない家づくりを実践すべきです。

◇ フラット35S (ZEH) がスタートします！ ◇

住宅を取得する際の住宅ローン商品として、住宅金融支援機構が取り扱っている「フラット35」が4月1日よりリニューアルされました。

この融資制度で注目したいのが、令和4年10月より新たにスタート予定の「**フラット35S (ZEH)**」です。

フラット35S (ZEH) は、令和4年10月1日以降に借入申込受付分からを予定しております。条件を満たせば借入れ金利から当初5年間は年0.5%、6年目から10年目までは年0.25%が引き下げとなります。

また、金利引き下げ方法も変更となり、10月1日以降は住宅性能等の条件によりポイントの合計数に応じて、金利が引き下げとなります。

■フラット35S (ZEH) の仕様・条件

【フラット35】S(ZEH)の対象

＜詳細は検討中＞

| 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】 | ▲20%以上 | ▲100%以上 | - |
| Nearly ZEH ZEH Oriented | | | ▲75%以上 ▲100%未満 (再エネの導入は必要ない) | 寒冷地、低日射地域、多雪地域 都市部狭小地、多雪地域 |

■ポイントの合計数によって、引き下げられる金利が異なります。

1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH) 3ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Aプラン) 2ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Bプラン) 1ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) 4ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Bプラン) 2ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ (【フラット35】維持保全型)

- 長期優良住宅 1ポイント※1
- 準備認定マンション 1ポイント
- 管理計画認定マンション 1ポイント
- 安心R住宅 1ポイント
- インスペクション実施住宅 1ポイント
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 1ポイント

(注)「2. 管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

※1: 長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」「2. 管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算となります。

3. エリアで選ぶ

- 【フラット35】地域連携型
●子育て支援 2ポイント
●地域活性化 1ポイント
- 【フラット35】地方移住支援型
●地方移住支援型 2ポイント※2

※2: 単独利用時: 下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

| 1ポイント | 2ポイント | 3ポイント | 4ポイント以上 |
|---------|---------|-------------------|---------|
| 年▲0.25% | 年▲0.25% | 年▲0.50% 年▲0.25% | 年▲0.50% |
| 当初5年間 | 当初10年間 | 当初5年間 6年目から10年目まで | 当初10年間 |

(注)2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。住宅金融支援機構より抜粋

まだ詳細が確定していませんが、これから住宅を検討し始める方であれば、家づくりを計画の方は、タイミングの合う融資制度が激しく変動するので、その動向を注視してください。
 (著: ファース本部 富田武美)