

【フラット35】に関することはこちら

ZEHの取得を金利引下げで応援!

【フラット35】S(ZEH)

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構



さらに子育て世帯なら!

【フラット35】子育てプラス で

こども^{※1}の数に応じた金利引下げが受けられます! (こどものいない若年夫婦^{※2}も対象となります。)



※1 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。)をいいます。
※2 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦いずれかが40歳未満である必要があります。

【フラット35】S
(ZEH)



【フラット35】
子育てプラス



《借入れに当たっての注意事項》
●【フラット35】S、子育てプラス等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。
●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

お電話でのお問合せ(カスタマーセンター)

0120-0860-35

通話無料

土日営業しています。(祝日、年末年始を除く) 営業時間 9:00~17:00
国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。
Tel 048-615-0420(通話料金がかかります。)

【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際に住まいになっていることを定期的に確認しています。

ZEHに関することはこちら

おおさかスマートエネルギーセンター

大阪府環境農林水産部 脱炭素・エネルギー政策課内

〒559-8555 大阪府大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)22階

TEL:06-6210-9254(直通) FAX:06-6210-9259

E-mail: eneseisaku-01@gbox.pref.osaka.lg.jp

URL: <https://www.pref.osaka.lg.jp/o120020/eneseisaku/sec/index.html>

おおさかスマートエネルギーセンターは
大阪府と大阪市の共同設置です。

おおさかスマート

検索



リサイクル適性(A)

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。

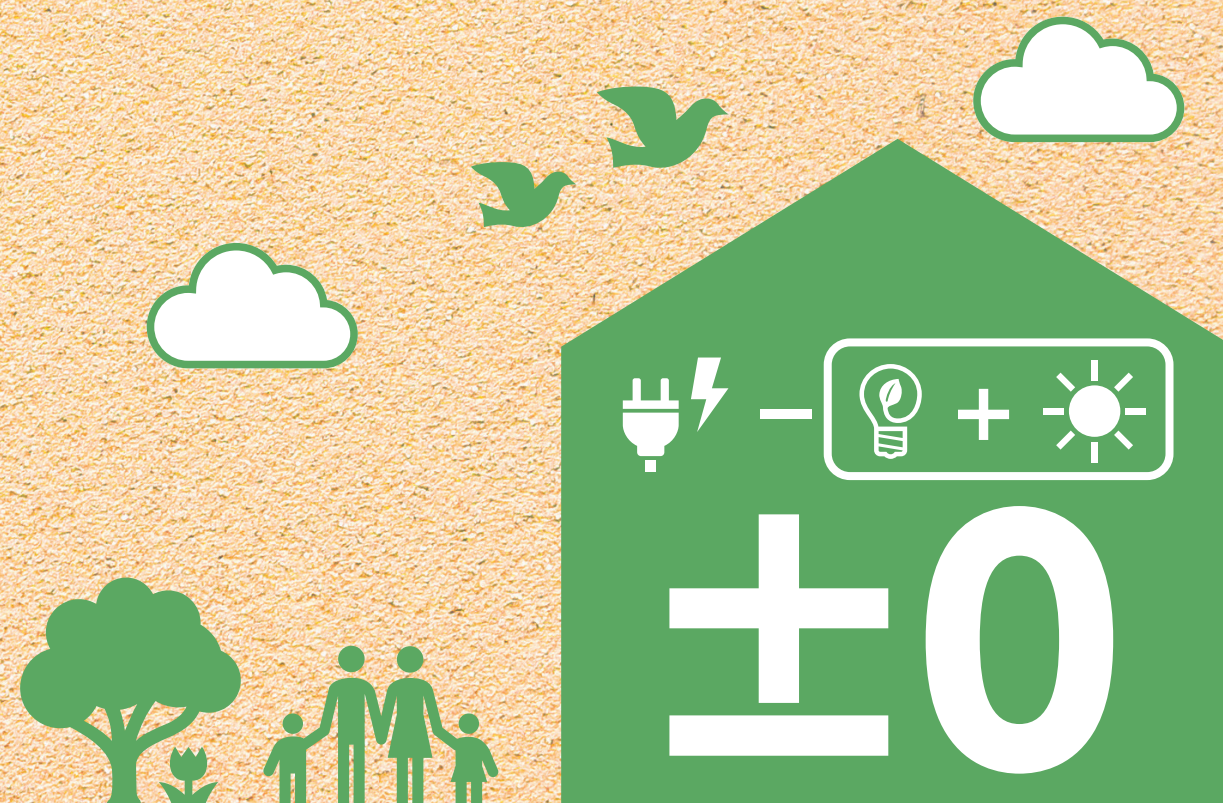
発行: 2026年7月

2030年度までにZEH水準の
省エネ性能が義務づけられる予定

2026年度版

ZEH

節約・快適を実現できる家
Net Zero Energy House



おおさかスマートエネルギーセンター



大阪府



大阪市



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

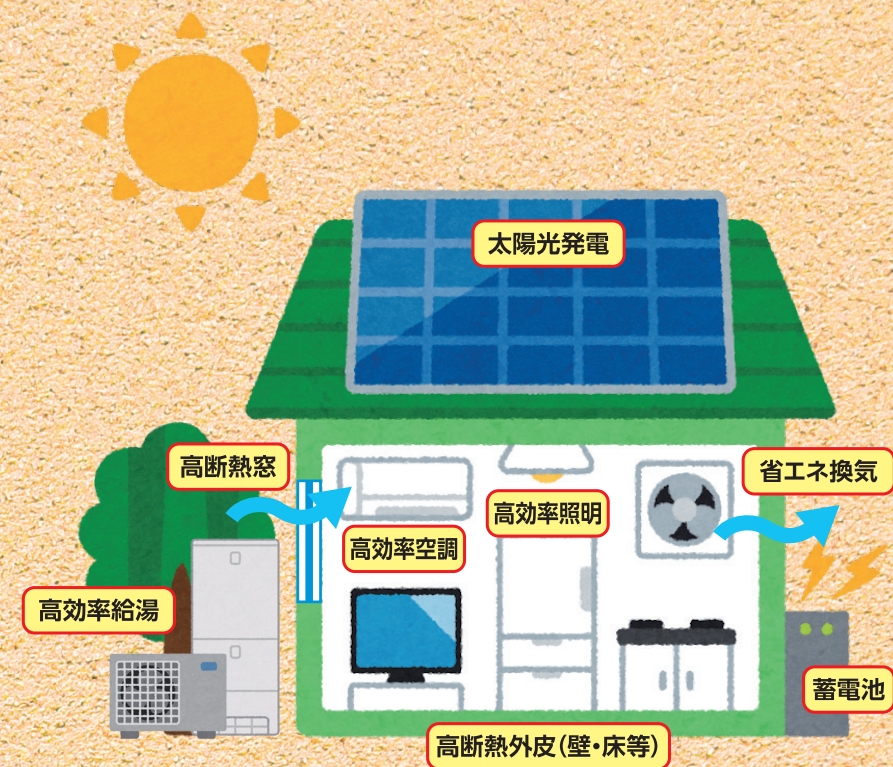
ゼッチ ZEH

にすると、いいこと

使うエネルギー - (減らすエネルギー + 省エネ) - 創るエネルギー = 0

照明 給湯器 高断熱構造 省エネ設備 太陽光発電等

ゼロ!

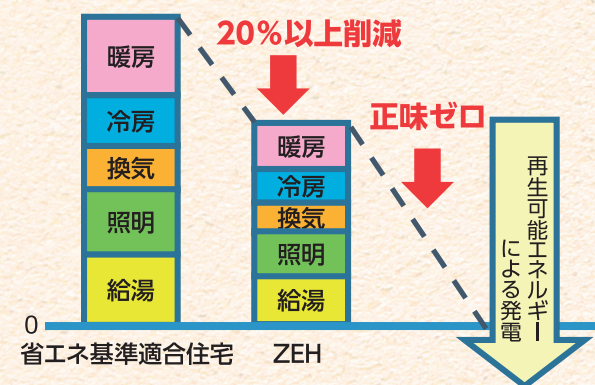


ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)は住宅の高断熱化と省エネルギー設備機器により消費エネルギーを減らしつつ、太陽光発電等によりエネルギーをつくることで、住宅のエネルギー収支をゼロとすることを目指した住宅です。

1 お財布にいい

高断熱、高効率設備によりエネルギー使用量が減るからお得!
太陽光発電で創った電気を使ったり、売ったりしてさらにお得!

◆一次エネルギーの収支イメージ



◆導入コスト

太陽光発電設備:5kWで130万円程度(2025年設置)
出典)国土交通省「待って:家選びの基準変わります戸建住宅編」より

◆光熱費の削減効果※1

省エネ基準適合住宅との差:4.5万円程度/年※2
太陽光発電設備:13.9万円程度/年(5kWの導入)※3

更に...

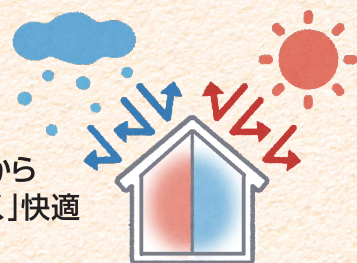
今なら補助金や税制優遇も!

※1 大阪府の平均延べ面積111.75㎡の一般的な住宅を想定した試算であり、実際の状況により効果は異なります。
※2 オール電化住宅での比較をWEBプログラムにより算出し、電気料金単価(32.57円/kWh)を乗じて算出
※3 資源エネルギー庁ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査結果(2023年版)より自家消費率を39.4%(6地域)、FIT制度の調達価格を15円/kWh(2025年度)として算出



2 心地いい

高断熱なので
まほうびんのような家
室温を一定に保ちやすいから
「夏は涼しく」、「冬は暖かく」快適



3 環境にいい

高断熱、高効率設備の導入により
エネルギー使用量を減らし、
太陽光発電等により
エネルギーを創り、CO2削減

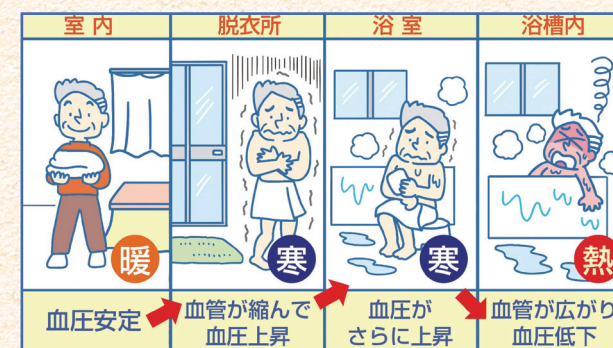
『ZEH』にすると省エネ基準適合住宅と比べて
CO2削減量は1年間で約2.9t-CO2※
(杉の木約328本が吸収する量に相当)

※一次エネルギーの削減量等から算出



4 健康にいい

◆部屋間の温度差が少なく、ヒートショックを予防
高齢者の入浴中溺死者数は交通事故死者数の約3倍
急な温度差による血圧の変化が原因!!



出典) 政府広報オンライン 交通事故死の約3倍?!冬の入浴中の事故に要注意!より

◆結露やカビの発生を抑え、アレルギーの発生を抑制

断熱性能が低いと
①窓に結露が発生
②結露部分にカビが発生
③発生したカビ等を吸い込み
アレルギーを発症する可能性がある



◆室温が安定するので、高血圧・疾病などのリスクが軽減

断熱改修 前	断熱改修 後	断熱改修 前	断熱改修 後
起床時の最高血圧	↓	脂質異常症	↓
総コレステロール	↓	糖尿病	↓
心電図の異常所見	↓	心疾患	↓

出典) 住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する全国調査 第7回報告会

5 停電時にいい

自立運転コンセントにより
◆停電時でも、電力が使用できる(晴天時の昼間)



～平成30年台風21号～
最大約168万軒が停電※
1日後 19%停電
3日後 5%停電
5日後 1%停電
停電の復旧完了は16日後
※経済産業省産業構造審議会資料より

6 プラスするとさらにいい



太陽光発電設備とセットで導入することで、
発電した電力を貯めて、停電時に使用可能

※V2Hとは「Vehicle to Home」の略称で電気自動車に貯めた電力を自宅に送る装置です

おおさかスマートエネルギーセンターの取組

ゼッチ

大阪府 大阪市

ZEH

を体験・体感
してみませんか!?

参加費
無料

ZEHの良さを直接体験していただくために、『宿泊体験』と『お試し体感』を実施しています！
ZEH水準が体験できるモデルハウスやショールームでZEHの快適性を体験することができます。
費用は**無料**ですので、新築住宅、新規購入及び建て替え・リフォームを検討されている方は、
ぜひZEHの良さを体験してください♪

ZEH宿泊体験



ZEH水準のモデルハウスに宿泊することで、
朝起きた時など、室温が気になる場面での快
適性を体験できます！ 宿泊するからこそ
ZEHの良さがよく分かります♪

ZEHお試し体感



窓の断熱性能の違いによる熱の伝わり方を
手で触れるなど、ZEH水準の断熱性能を
体感できる様々なメニューをご用意して
おります！ 是非、気軽に体感してください♪



「**宿泊体験**」や「**お試し体感**」のお申込みはこちら▶▶▶

お申込みの際には必ず『大阪府の宿泊体験事業・お試し体感事業』
であることを伝えてね！



体験者の声



空調機1台で“家中が心地いい温度で快適に
過ごすことができ、
お財布にも健康にも良いことが体感できた。

モデルハウス見学ではわからない
お風呂上りや起床時の快適さを体感
することができた。



実際に過ごしてみることで
自分たちがどんな家を建てたいのか
より具体的に想像することができた。

ZEH 宿泊体験事業者と体験場所の紹介



①ヤマト住建株式会社

施設の場所 堺市、貝塚市、守口市、枚方市
宿泊可能日 金曜日～月曜日
(水、木曜日、年末年始を除く)
問合せ 072-246-0810



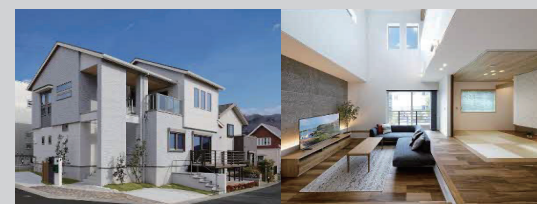
②八尾トーヨー住器株式会社

施設の場所 八尾市
宿泊可能日 月曜日～日曜日
(年末年始、GW、お盆休みを除く)
問合せ 0800-100-7707



③小林住宅株式会社

施設の場所 箕面市
宿泊可能日 木曜日～月曜日
(火曜日と水曜日の宿泊を除く日、年末年始を除く)
問合せ 072-734-7015



④株式会社ケーアイ・シー

施設の場所 堺市
宿泊可能日 月曜日～日曜日
(水曜日の宿泊・メンテナンス日・年末年始を除く)
問合せ 072-232-2002



⑤株式会社吉村一建設

施設の場所 大阪市
宿泊可能日 木曜日～日曜日
問合せ 0120-028-441



ZEH お試し体感事業者と体感場所の紹介



宿泊せずに
気軽に体験できるよ！

事業者名	施設の場所	問合せ
株式会社ケーアイ・シー	堺市	072-232-2002
ヤマト住建株式会社	大阪市、堺市、貝塚市、寝屋川市	072-246-0810
株式会社LIXIL	大阪市	0120-578-533
八尾トーヨー住器株式会社	泉大津市、八尾市	0800-100-7707
株式会社一条工務店	大阪市	06-6606-8011

ZEHの支援策

住宅ローン減税

住宅ローン減税とは、ローンを借りて住宅を取得すると、年末のローン残高の0.7%相当額が所得税・住民税から13年間控除される制度です。

控除税率：一律0.7%

住宅の区分		住宅ローン控除の対象となる借入額上限(入居年別)		控除期間
		2026年	2027年～2030年	
長期優良住宅・低炭素住宅	新築	4,500万円 (子育て世帯・若者夫婦世帯:5,000万円)	左に同じ	13年間
	既存	3,500万円 (子育て世帯・若者夫婦世帯:4,500万円)		
ZEH水準省エネ住宅	新築・既存	3,500万円 (子育て世帯・若者夫婦世帯:4,500万円)		
省エネ基準適合住宅 (今の省エネ住宅)	新築	●～R9:2,000万円 (子育て世帯・若者夫婦世帯:3,000万円) ●R9～:支援対象外 (ただし、R9年末までに建築確認等を受けたもの等は2,000万円×10年)		
	既存	2,000万円 (子育て世帯・若者夫婦世帯:3,000万円)		

長期優良住宅・低炭素住宅：ZEH水準に加え劣化対策等を講じた住宅
子育て世帯・若者夫婦世帯：「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

住宅ローンの金利引下げ

住宅金融支援機構では、『ZEH』などの優れた性能を有する住宅の供給を促進するため、【フラット35】の金利を一定期間引き下げる制度を設けています。また、民間金融機関においても環境に配慮した住宅を対象に金利を引き下げる取組が進んでいます。

※最新の情報は国土交通省のホームページ等で確認してください。
※【フラット35】S(ZEH)の詳細については、裏表紙を参照ください。

住宅ローン減税と【フラット35】金利引下げ制度を活用した場合の試算

住宅の区分	借入金額	金利	総返済額	差額	住宅ローン 控除額	差額	差額合計
省エネ基準適合住宅	4,000万円	3.21%	6,664万円	基準	182万円	基準	基準
『ZEH』	4,000万円	当初5年間 2.46%	6,491万円	173万円	301万円	119万円	292万円
		以降 3.21%					
(参考)長期優良住宅	4,000万円	当初5年間 2.46%	6,491万円	173万円	309万円	127万円	300万円
		以降 3.21%					

大阪府試算(省エネ基準適合住宅との比較)
＜試算条件＞
借入金額4,000万円、2026年6月入居、借入期間35年、元利均等返済
ボーナス返済なし、金利は2026年6月時点の最頻金利。
※最大控除額で算出しており、入居年月日や年収、世帯状況により控除される金額は変わります。

補助金情報

2026年度の主な補助金情報はこちら

実施年度	実施省庁	補助金名	補助金額	要件等	
				対象者	太陽光発電設備
2026	環境省 国土交通省	みらいエコ住宅 2026事業	GX志向型住宅 110万円/戸※1	すべての世帯	必須
			長期優良住宅 75万円/戸※1		必須 ではない
			ZEH水準住宅 35万円/戸※1		
	環境省	ZEH補助金	『ZEH+』 80万円/戸※2 ※3 『ZEH』 45万円/戸※3	新築住宅を建築・購入する個人 新築住宅の販売者となる法人	必須

※1 5～8地域
※2 ZEHよりも断熱性能を向上させ、かつハイグレード設備(HEMSやV2H等)を導入したもの
※3 4～8地域

詳細情報や最新の補助金情報はこちらをチェック⇒

ZEHについて学ぶ

ZEHについて、わかりやすく紹介する動画を公開しています！

動画はこちら▶▶▶

その他大阪府の取組

大阪府住宅断熱性能

「見える化」ツール
エコミエル

詳細はこちら

戸建て住宅や共同住宅の単室を対象に、新築や断熱リフォームによる「保温性能」「快適性」「経済性」「二酸化炭素削減量」等の効果をわかりやすく「見える化」するシミュレーションツールを開発し、公表していますので住宅の購入や建設、リフォームのご検討の際にぜひご利用ください！
(ツールには「府民向け」と「事業者向け」があります。)