

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 2 回

断熱等級・HEAT20・ZEH・GX 住宅

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 断熱等級のおさらい
3. HEAT20 とは
4. ZEH・ZEH+の要件
5. GX 住宅
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 断熱等級 4～7 と HEAT20（G1・G2・G3）の対応関係を説明できる
- ZEH・ZEH+・GX 住宅の要件の違いを整理できる
- 補助金制度の基本的な申請フロー（着工前申請の原則）を理解する
- お客様に等級・補助金のメリットを分かりやすく伝えられる

2. 断熱等級のおさらい

等級	UA 値目安（6 地域）	通称	位置づけ
等級 4	0.87 以下	省エネ基準	2025 年 4 月～最低基準（義務）
等級 5	0.60 以下	ZEH 水準	2030 年義務化予定
等級 6	0.46 以下	HEAT20 G2 相当	上位グレード
等級 7	0.26 以下	HEAT20 G3 相当	最高グレード

第 1 回で扱った通り、等級 4 は 2025 年 4 月から義務化された「最低ライン」に過ぎません。本講座では、それより上位の等級と HEAT20・ZEH・GX という制度の関係を整理します。

3. HEAT20 とは

HEAT20（一般社団法人 20 年後の日本の家を予測する会）は、国の等級制度とは別に、民間の研究会が定めた断熱性能のグレード基準です。冬期の室温を指標にしている点が特徴です。

グレード	目安室温（冬期・暖房停止時）	断熱等級との対応目安
G1	最低室温おおむね 10℃を下回らない	等級 5 相当
G2	最低室温おおむね 13℃を下回らない	等級 6 相当
G3	最低室温おおむね 15～16℃を下回	等級 7 相当

	らない	
--	-----	--

HEAT20 は「体感」に近い温熱環境を基準にしている点が UA 値と異なります。同じ UA 値でも間取りや窓配置によって体感が変わるため、G1～G3 はあくまで目安として説明するのが実務的です。

4. ZEH・ZEH+の要件

4-1. ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

- 断熱：等級 5 以上（UA 値 0.60 以下、6 地域）
- 省エネ設備：高効率給湯器・LED 照明・高効率空調など
- 創エネ：太陽光発電等の再エネ設備を搭載
- 上記により、年間の一次エネルギー消費量を正味ゼロ以下にする

4-2. ZEH+（ゼッチプラス）

- ZEH の要件に加え、外皮性能のさらなる強化（等級 6 相当が目安）
- HEMS（家庭用エネルギー管理システム）の導入
- 蓄電池・電気自動車充電設備など、追加の高度化要素のうち一定数を満たす

ZEH・ZEH+は毎年度、要件と補助額が見直されます。提案時は必ずその年度の公募要領を確認してください。

5. GX（グリーントランスフォーメーション）住宅

GX 住宅は、ZEH をさらに上回る断熱性能（原則、等級 6 以上）と再エネ設備を備えた住宅を対象とする、国の GX 推進戦略に基づく補助制度の区分です。

- 断熱等級 6 以上を原則とする、より高い外皮性能が求められる
- 太陽光発電の搭載を必須とする制度設計が多い
- 年度により「子育てエコホーム支援事業」等、他の補助制度と連携・統合されるケースがある

実務ポイント：補助金の名称・要件・予算枠は年度改定が非常に多い分野です。本講座の数値は執筆時点の目安であり、提案の都度、国土交通省・経済産業省・環境省の最新公募要領を確認する運用を徹底してください。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 補助金の対象となる断熱等級・設備要件を満たしているか
- ☐ 申請時期（原則、着工前申請）に間に合うスケジュールになっているか
- ☐ 補助金の予算枠が年度途中で終了していないか（申込多数による早期終了に注意）
- ☐ 複数の補助制度の併用可否（併用不可のケースが多い）
- ☐ 引き渡し後の実績報告など、補助金受給後の手続きが漏れていないか

7. お客様への説明トーク集

トーク例 1：ZEH のメリットを聞かれたとき

「ZEH は、高い断熱性能と太陽光発電などを組み合わせて、年間の電気代を実質ゼロに近づける住宅です。初期費用は上がりますが、月々の光熱費軽減と、災害時の電源確保という面でもメリットがあります。」

トーク例 2：補助金について聞かれたとき

「補助金は年度ごとに内容が変わり、予算に達すると受付が終了することもあります。具体的な金額や要件は、着工前に最新情報を確認してご案内しますので、早めにご相談いただくのがおすすめです。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. HEAT20 の等級は国の断熱等級と同じものですか？

A. 別の制度です。国の断熱等級（4～7）は法律・告示に基づく公的な等級、HEAT20（G1～G3）は民間研究会が定めた基準です。およその対応関係はありますが、算出の考え方が異なります。

Q. ZEH にすれば必ず光熱費がゼロになりますか？

A. 「正味（ネット）」でゼロを目指す考え方であり、実際の使用量や天候により変動します。売電収入と消費エネルギーの収支でゼロに近づける、という理解が正確です。

Q. GX 住宅の補助金はいつまで使えますか？

A. 年度ごとに制度が改定されるため、来年度も同じ内容とは限りません。最新の公募要領を都度確認する必要があります。

9. ケーススタディ

ケース：補助金申請のタイミングを逃した

状況：お客様が ZEH 補助金の利用を希望していたが、契約後に着工してしまい、着工前申請の要件を満たせず対象外となった。

原因：補助金は「着工前申請」が原則であることの説明が契約前に十分でなかった。

教訓：補助金活用を希望するお客様には、契約時点でスケジュールと申請期限を明確に共有し、書面でも案内する。

10. EX 実務メモ

□ 四街道市で実際にあった事例：

□ 佐倉市で注意したいポイント：

□ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 等級 6 は HEAT20 のどのグレードに相当するか。 ①G1 ②G2 ③G3

問 2. ZEH の断熱要件（6 地域）はどれか。 ①等級 4 ②等級 5 ③等級 7

問 3. 補助金申請の原則的なタイミングはどれか。 ①着工前 ②竣工後 ③引き渡し後

問 4. GX 住宅で原則求められる等級はどれか。 ①等級 4 ②等級 5 ③等級 6 以上

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝① 問 4＝③

12. 今日のまとめ

- HEAT20（G1～G3）は民間基準、断熱等級（4～7）は公的基準で、両者はおおよそ対応する
- ZEH は等級 5 以上＋創エネ設備、ZEH+はさらに外皮強化と HEMS 等が求められる

- GX 住宅は ZEH を上回る等級 6 以上が原則で、補助制度は年度改定が多い
- 補助金は着工前申請が原則。スケジュール管理がトラブル防止のカギ

次回予告：第 3 回「建築基準法改正（4 号特例・新 2 号・新 3 号）」－ 2025 年 4 月施行の建築確認制度の変更点を扱います。