



建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度について

今回の日合商解説（vol.65）では、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度について解説を行います。現在、検討会が開かれており、直近では2023年2月10日にとりまとめについて議論されました。次回は5月頃にオンラインで公開形式で配信される予定です。6月には国土交通省において関連告示の公布・ガイドラインの作成等が予定されています。

INDEX

- ① 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会が開催
- ② 省エネ性能の表示ルール・告示に定める事項について
- ③ 既存建築物の対応と円滑な施行に向けた展開

① 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会が開催

●改正建築物省エネ法（2022年6月公布）により建築物の省エネ性能表示制度が強化され、国土交通大臣が表示すべき事項等を告示で定め、告示に従って表示していない販売・賃貸事業者に対する勧告等の措置が追加されました。（2024年に施行予定）

●「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」を開催し、表示ルール等を検討されています。次回は5月頃オンライン開催、6月の告示の公布・ガイドライン作成を目途にしています。

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会

【検討事項】

1. 建築物の省エネ性能の表示ルールについて
2. 表示制度の施行に向けた環境整備の進め方等について

<検討の背景>

2030年度以降の新築についてZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指すとしており、目標の達成に向けて、**省エネ性能表示の件数を増やし、消費者等の認知を拡大することが喫緊の課題。**

<基本的な検討の方向性>

- ✓ 消費者等にとって**分かりやすく**、
 - ✓ 販売・賃貸事業者にとって**取り組みやすい**、
 - ✓ **フィジブル（実現可能）**な省エネ性能表示の仕組み
- を目指し、そのための具体的な表示事項・表示方法等の検討を進める。

【開催日程】

- 令和4年11月17日 第1回検討会
令和4年12月21日 第2回検討会
(とりまとめ案についてのパブリックコメント)
令和5年 2月10日 第3回検討会
(とりまとめ)
(告示・ガイドラインの原案作成等)
令和5年 5月中旬 第4回検討会 (予定)
※会議はオンライン開催（公開形式、YouTubeで同時配信）

【検討会HP】https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tsk4_000216.html

【委員】 (◎：座長)

- 秋元 孝之 芝浦工業大学建築学部長・教授
池本 洋一 株式会社リクルート SUUMO編集長・SUUMOリサーチセンター長
岩崎 直子 独立行政法人国民生活センター 相談情報部 相談第1課長
大森 有理 大森法律事務所 弁護士
熊谷 則一 涼風法律事務所 弁護士
齋藤 卓三 一般財団法人ベターリビング 住宅・建築評価センター 認定・評価部長
◎中城 康彦 明海大学不動産学部教授
中村美紀子 株式会社住環境計画研究所 主席研究員
堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長

【オブザーバー（関係団体）】

- 一般社団法人 住宅生産団体連合会
一般社団法人 不動産協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全日本不動産協会
一般社団法人 不動産流通経営協会
一般社団法人 全国住宅産業協会
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
全国賃貸管理ビジネス協会
公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会
一般社団法人 日本ビルデング協会連合会
独立行政法人 都市再生機構
不動産情報サイト事業者連絡協議会
一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

【事務局】

国土交通省住宅局参事官付（建築企画担当）

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

② 省エネ性能の表示ルール・告示に定める事項について

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールについて(とりまとめ)【概要】(1/2)



国土交通省

別紙2

改正建築物省エネ法（令和4年6月公布）に基づき、今後国において、建築物の販売・賃貸事業者による省エネ性能表示の努力義務の内容を示す表示ルールを告示等において定めるにあたっては、**本とりまとめに示す内容を基本**として、詳細検討を行うとともに、関係主体との調整等を図る。

表示ルールについて

(本文：2章)

- 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールは、「告示」及び「ガイドライン」により定めることとする。
 - 告示は、勧告等の措置に関わるものであることから、建築物の販売・賃貸に係る様々な表示の場面で共通的に必要な内容を定める。
 - ガイドラインでは、**建築物の省エネ性能表示の普及拡大の観点から望ましいあり方**を示す（消費者等に対する追加的な情報提供の内容等）。

告示に定める事項

(本文：3章)

表示すべき事項

- 消費者等が建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択を行うことができるよう、**省エネ性能を多段階に評価した結果を、評価時点と併せて表示**することとする。
 - 住宅については、**一次エネルギー消費量の性能及び外皮性能（断熱性能）**。
 - 一次エネルギー消費量の性能：省エネ基準から0～30%削減まで段階的に表示。
 - 再エネ利用設備を設置している場合、最大50%削減まで表示可（この場合、再エネによる削減効果を加味した性能を、区別できるように表示）。
 - 外皮性能：断熱等性能等級（住宅品確法）等級1～7により段階的に表示
 - 非住宅建築物については、**一次エネルギー消費量の性能**
 - 省エネ基準から0～50%削減まで段階的に表示（住宅と同様、再エネも表示）

表示の方法

- 国が様式を定めるラベルによる表示を行うこととする。
 - ラベルには、表示すべき事項のほか、以下の事項を付加できることとする。
 - 再エネ利用設備（太陽光発電設備等）が設置されている場合は、その旨
 - 第三者評価（BELS）を受けている場合は、その旨
 - 住宅の目安光熱費（設計上のエネルギー消費量を年額の光熱費の目安額に換算）
- ラベルは、**販売・賃貸時の広告に掲載するほか、広告を行わない場合は、事業者のホームページや建築物に関する調査報告書等に掲載**することとする。

その他遵守すべき事項等

- 当初の表示を行った後、**多段階評価*が低下する仕様等の変更が生じた場合は、変更後の仕様に基づく表示を行うこと**。 ※星の数や等級
- 既存建築物*の表示すべき事項等は上記の限りではないこととする（代替表示の内容をガイドラインに示す）**。 ※本制度の施行（R6年度予定）以前に新築された建築物



ラベルのイメージ（再エネ利用設備が設置されている住宅の場合）

- ①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示（4～最大6段階）
 - ①再エネ利用設備による削減効果（自家消費）を加味した性能
 - ※★1が省エネ基準適合、★が一つ増えるごとに10%削減（★6で50%削減）
- ②断熱性能の多段階表示 ※等級1～7相当の7段階
- ③再エネ利用設備が設置されている場合は、その旨
- ④第三者評価を受けている場合は、その旨
- ⑤評価年月日

住宅性能表示については努力義務という設定ではあるものの、ある程度の縛りが出てくることが予想されます。特に表示の方法については、再エネ利用設備設置の旨・第三者評価（BELS）・住宅の目安光熱費がポイントになります。

特に住宅を販売するにあたっては、事前に目安となる商品を持っていないと取り組んでいる会社と比べて一歩二歩出遅れた展開になる可能性があります。住宅商品が決まっていれば配送の面でもメリットがありますので、工務店・取引先事業者で元請事業者の場合はこれらの対応や今回のような（住宅性能表示制度）国土交通省における動きがあることを把握し対策を取っていくことが重要になります。

表示すべき事項の部分では一次エネルギー消費量の性能及び外皮性能（断熱性能）についての掲載が必要になります。フラット35の融資要件に一次エネ等級4相当・断熱等級4相当というものが2023年4月からスタートしていますが、表示制度はこれらの動きを更に加速度的に広める役割を担っているともいえます。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum



ガイドラインに定める事項

(本文：4章)

消費者等に対する追加的な情報提供

- 建築物の省エネ性能に関し、**消費者等に対して追加的な情報提供を行う際の表示事項**を示す。
 - 一次エネルギー消費量の性能や外皮性能に関する性能値
 - 建築物省エネ法の各基準への適否
 - ZEH・ZEBに関する情報(各性能値と要件の関係を補足)
 - 住宅の**目安光熱費**(算出に用いた燃料単価等や、実際の光熱費とは異なる旨等の注記を含む)
- これらの事項について、一覧性の高い情報提供を行うことができるよう、**建築物エネルギー消費性能の評価書**のひな形を示す。
- 販売・賃貸事業者が自ら評価書を作成することを可能とするともに、情報の客観性を高める**第三者評価※の取得も推奨**。

※登録建築物省エネルギー判定機関等の審査機関が行う省エネ性能の評価

建築物のエネルギー消費性能の評価書(建築物省エネ法)

建築物の所在地、名称
建築物に関する基本事項(構造・用途等)
再生可能エネルギー利用設備の種類(太陽光発電設備、蓄電・OHE)
評価対象：一戸建て住宅・評価方法：性能基準・地域の区分：〇地域 等

外皮性能(断熱性能)

住宅	非住宅
U _{0.6} 値	U _{0.6} 値
0.6	2.8
適合	適合

一次エネルギー消費性能

削減率	削減率	建築物省エネ法の基準適否	省エネ基準	ZEH	ZEB
再生可能エネルギーを20%以上削減した場合	20%	0.60	適合	(適合)	20%以上
再生可能エネルギーを50%以上削減した場合	50%	0.50	適合		[ZEH] 70%以上 Nearly ZEB : 50%以上 ZEB Ready : 50%以上 ZEB Committed : 40%以上 30%以上
再生可能エネルギー(設置)を50%以上削減した場合	100%				[ZEH] : 100%以上 Nearly ZEH : 75%以上 ZEB Ready : 50%以上

建築物全体の基準適否

省エネ基準	性能基準
適合	適合

建築物エネルギー消費性能の評価書のイメージ(住宅の場合)

建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物についての対応

- 建築時に省エネ性能を評価していない**既存建築物についても、その特性を踏まえた表示を行うことができるよう**、告示に定める表示事項等の**代替となる表示を検討し、その結果をガイドラインに反映**。
- 非住宅建築物：**運用段階のエネルギー消費量の実績値に着目した表示**について、省エネ法の貸事務所業のベンチマーク制度を参考に、国土省・経産省連携の下で検討(2023年度中を目途)
- 住宅：**高断熱窓・高効率給湯機への改修を行っている旨の、広告等における表示**(2023年度上半期を目処)のほか、実績値に基づく表示の可能性についても、国土省・経産省連携の下で検討。
- ※ なお、既存建築物であっても、**建築時に省エネ性能を評価している場合は、告示に従った表示を推奨**。

その他

- 共同住宅の省エネ性能表示の単位(住戸又は住棟)、設計仕様に幅がある場合の対応等について、**望ましい運用のあり方を検討し**、ガイドラインに提示。

円滑な施行に向けた留意事項

(本文：5章)

- 建築物の広告等に関する**業界規約・ガイドライン等との整合確保**。
- 努力義務を負う販売・賃貸事業者が、広告を行う仲介事業者に省エネ性能表示を依頼する場合等が想定されることから、**省エネ性能表示の実務において各関係主体が担う役割の明確化**。
- 自治体等が運用する建築物の環境性能表示制度との調整。
- 施行に向けて、関係事業者における**十分な準備期間の確保**。
- 中小事業者等が対応できるよう省エネ性能表示の具体的な手順等の提示**、設計者等への周知。
- 消費者等向けの周知等により、宅地建物取引業者等の**広告主体が協力しやすい環境を整備**。

詳細のガイドラインが出てくるのは6月頃になりそうですが、方針については発表されています。新築については、これからの物件はほとんど省エネ適合義務化の対応があり、住宅省エネ性能表示ルールに則った対応が必要不可欠になっていきそうです。既存の建築物については、建築時において省エネ性能を評価していないものも存在しているので、その対応方法に関心が集まっています。

住宅分野については高断熱窓・高効率給湯機への改修を行っている旨の広告等における表示、さらに実績値に基づく表示の可能性についても示唆されている状況です。目安光熱費については、法的対応も含め注意事項の記載

(例：算出に用いた燃料単価・実際の光熱費とは異なる旨の注記)が必要不可欠になりそうです。

今後、円滑な施行に向けて更に細かな議論が交わされていきます。海外の中古住宅流通市場ではこの辺りの要素がきちんと押さえられており、この制度の普及がストックビジネスに大きく影響を及ぼすことは間違いなさそうです。新築においても、リフォームにおいても、不動産事業においても関係性の高い施策なので取引先事業者や協力業者に向けて情報共有をすすめていきましょう。