

建築物省エネ法に基づく
建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度
ガイドライン
(第2版 改定)

2024 年 8 月

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当） 付

はじめに

1 ガイドラインの目的

本ガイドラインは、2022 年 6 月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 69 号。以下「改正法」という。）」による改正後の建築物省エネ法に基づき、2024 年 4 月に施行する「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」（以下「本制度」という。）について、制度の趣旨及び内容、各関係主体における取組内容や取組に当たっての留意事項等を示すことにより、制度についての関係者の理解を深め、制度の円滑・適正な施行を確保するとともに、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の望ましいあり方を示すことにより、その普及拡大を図ることを目的としている。

なお、本ガイドラインの内容については、制度の運用・普及の状況等を踏まえ、制度の円滑・適正な施行の確保及びその普及拡大に資するよう、適時適切に見直しを検討するものとする。

2 ガイドラインの利用対象

本ガイドラインは、本制度において省エネ性能表示の努力義務を負う者である

- ・ 建築物の販売・賃貸事業者

をはじめ、表示の実務において関与することが想定される

- ・ 建築物の仲介事業者、賃貸管理事業者
- ・ 建築物の広告関連事業者
- ・ 建築物の省エネ性能の評価に関わる建築物の設計者、審査者

等を含む関係主体を主な利用対象者として想定している。

<本ガイドラインに準拠した対応が望ましいと考えられるケース>

本制度は、販売又は賃貸を行う事業者・建築物を対象としていることから（参照：第 1 章第 1 節「制度の対象となる事業者・建築物」）、一例として、以下のようなケースは、法律上の努力義務や勧告等の規定の対象外となっている。

（本制度の対象外となる省エネ性能表示の例）

- ・ 注文又は請負により建築される建築物についての省エネ性能表示
- ・ 販売・賃貸の用に供されない建築物についての省エネ性能表示
- ・ 不動産証券化手法により信託受益権として取引される建築物についての省エネ性能表示

一方で、これらのケースにおいても省エネ性能の表示が行われることは、取引の相手方等の意思決定等に影響を与えるとともに、市場における建築物の省エネ性能表示の普及拡大に寄与するなど、我が国の建築物のエネルギー消費性能の向上の観点において望ましいものである。これらのケースに該当する省エネ性能表示を行う者におかれても、本制度の趣旨・概要を理解の上、本ガイドラインに準拠した表示に努めていただくことを期待する。

3 ガイドラインの構成

本ガイドラインの構成を、下表に示す。

章構成	主な記載内容
はじめに	1 ガイドラインの目的 2 ガイドラインの利用対象 3 ガイドラインの構成 4 用語の解説
序章 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示とは	第1節 制度の目的・背景 第2節 法的な位置付け等
第1章 販売・賃貸事業者が努めなければならない事項	第1節 制度の対象となる事業者・建築物 第2節 告示の解説 第3節 勧告等の措置の運用等
第2章 円滑・適正な省エネ性能表示のため販売・賃貸事業者等が留意すべき事項	第1節 省エネ性能を表示する対象範囲 第2節 優良誤認等の不当表示を防止するための対応等 第3節 表示を委託する場合の留意事項等（関係主体が担う役割）
第3章 制度の普及拡大に向けた望ましい省エネ性能表示のあり方	第1節 消費者等に対する追加的な情報提供 第2節 第三者評価の取得の推進 第3節 既存建築物についての表示
附属資料	1 省エネ性能ラベル表示の手順 2 目安光熱費表示の解説

4 用語の解説

本ガイドラインにおける用語については、本文中に別途定義するものを除き、以下によることとする。

<総則関係>

- ・ 建築物省エネ法

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）」の略称。

- ・ 建築物

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。本ガイドラインにおいては主に、住宅・非住宅建築物・複合建築物の総称として用いる。

- ・ 住宅

建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号。以下「基準省令」という。）第 1 条第 1 項第 2 号に規定する住宅をいう。本ガイドラインでは主に、居住の用に供する建築物又はその部分を指す用語として用いる。

- ・ 非住宅建築物

基準省令第 1 条第 1 項第 1 号に規定する非住宅建築物をいう。本ガイドラインでは主に、住宅以外の用途に供する建築物又はその部分を指す用語として用いる。

- ・ 複合建築物

基準省令第 1 条第 1 項第 1 号に規定する複合建築物をいう。本ガイドラインでは主に、一の建築物において、住宅の用途に供する部分と非住宅の用途に供する部分の両方が存在する建築物を指す用語として用いる。

- ・ （建築物の）省エネ性能

建築物省エネ法第 2 条第 1 項第 2 号に規定する「エネルギー消費性能」の略称。建築物の一定の条件での使用において消費されるエネルギーの量を基礎として評価される性能とされている。省エネ性能の評価方法は、基準省令等により定められている。

- ・ （建築物の）省エネ基準

建築物省エネ法第 2 条第 1 項第 3 号の建築物エネルギー消費性能基準の略称。建築物の省エネ性能に関する基準であり、一次エネルギー消費量の性能の基準と外皮性能の基準（外皮性能の基準は住宅のみ）がある。

- ・ 誘導基準

建築物省エネ法第 35 条第 1 項第 1 号の建築物エネルギー消費性能誘導基準の略称。省エネ基準への適合義務等の規制措置の基準ではなく、適合が認定されると容積率の特例や支援措置の対象となる。住宅・非住宅建築物共に、一次エネルギー消費量の性能の基準と外皮性能の基準があり、後述する ZEH・ZEB 水準の水準が設定されている。

- ・ 仕様基準

「住宅部分外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成 28 年国土交通省告示第 266 号）」の略称。住宅の省エネ基準への適合について、仕様により簡易に確認することができる。

- ・ 誘導仕様基準

「住宅部分外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準（令和4年国土交通省告示第1106号）」の略称。住宅の誘導基準への適合について、仕様により簡易に確認することができる。

< 基準関係 >

- ・ 一次エネルギー

石油、石炭、天然ガス等の自然界に存在する状態のエネルギー。

- ・ 二次エネルギー

電気、都市ガス、灯油等の建築物において消費されるエネルギー。一次エネルギーを変換・加工することにより得られる。

- ・ 一次エネルギー消費量の性能の基準（一次エネルギー消費量基準）

建築物の設計一次エネルギー消費量（設計値）と基準一次エネルギー消費量（基準値）をそれぞれ算出し、その大小により、基準への適否を判定する（設計値 $\leq$ 基準値であれば適合。）。

- ・ 設計一次エネルギー消費量

建築物において一年間に消費される二次エネルギーの消費量をまとめて評価するため、一次エネルギーの消費量として熱量換算したものを「一次エネルギー消費量（単位はJ（ジュール）で表記）」といい、建築物における外皮や設備の実際の設計仕様の条件を基に算出した一次エネルギー消費量のことを「設計一次エネルギー消費量」という。

- ・ 基準一次エネルギー消費量

一次エネルギー消費量基準において基準値となる一次エネルギー消費量。外皮基準に適合した建築物に、標準的な効率の設備機器（住宅の場合：暖冷房設備、給湯設備、換気設備、照明設備、その他設備）を設置した場合の一次エネルギー消費量として算定する。

- ・ B E I 値（Building Energy-efficiency Index：省エネルギー性能指標）

建築物の省エネ性能を表す指標であり、設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量で除して得られた値（各エネルギー消費量からその他エネルギー消費量（家電・OA機器等）を控除して計算する。）により評価される。省エネ基準ではB E I 値が1.0以下となることを求めている。

- ・ 設計二次エネルギー消費量

建築物に設置された設備機器（住宅の場合の例：暖冷房設備、給湯設備、換気設備、照明設備、その他設備）において一年間に消費される二次エネルギーの消費量を「二次エネルギー消費量（単位はkWh、ℓなどエネルギーにより異なる。）」といい、建築物における外皮や設備の実際の設計仕様の条件を基に算出した二次エネルギー消費量のことを「設計二次エネルギー消費量」という。

- ・ 外皮性能（断熱性能）の基準（外皮基準）

建築物の外壁・窓等からの熱の損失の防止に関する性能についての基準であり、住宅・非住宅建築物それぞれに外皮性能の基準が設けられているが、省エネ基準においては住宅のみ外皮基準が位置付けられている。非住宅建築物については、誘導基準にのみ外皮基準（PAL*（パ

ルスター))が位置付けられている。住宅の誘導基準では、省エネ基準の外皮基準を上回る水準の外皮基準が位置付けられている。

- ・ 再生可能エネルギー利用設備（再エネ利用設備）

改正法による改正後の建築物省エネ法第 67 条の 2 第 1 項の再生可能エネルギー利用設備。太陽光等の再生可能エネルギー源を利用して、電気等のエネルギーを創り出す設備であって、建築物に設置されるものを指す（例：太陽光発電設備、太陽熱利用設備、バイオマス利用設備等）。建築物の省エネ性能の評価では、建築物におけるエネルギー消費量の削減効果があるものとして一部の再エネ利用設備を評価している。

<ZEH・ZEB 関係>

・ ZEH・ZEB 水準（の省エネ性能）

本制度では、以下の水準を指すものとして用いる。

- ① 住宅について、強化外皮基準に適合及び一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費を加味しない。）を現行の省エネ基準から 20%削減。
- ② 非住宅建築物について、一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費を加味しない。）を現行の省エネ基準から用途に応じて*40%又は 30%削減。

※事務所等、学校等、工場等の用途：40%削減

ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等の用途：30%削減

なお、エネルギー基本計画（2021 年 10 月 22 日閣議決定）等において、2030 年度以降新築される住宅・建築物について ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すとなっている。

・ Z E H（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

前述の「ZEH 水準」以上の省エネ性能を有し、さらに再生可能エネルギー等の導入により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅について、その削減量（再生可能エネルギーによる自家発電については、当該住宅で消費される自家消費分のみならず、系統への売電分を含む全量を削減量として評価する。）に応じて、①『ZEH』（100%以上削減＝ネット・ゼロ）、②Nearly ZEH（75%以上 100%未満削減）、③ZEH Oriented（再生可能エネルギー導入なし）と定義されている。

注：上記は本制度の関係事業者向けに概要を説明したものであり、ZEH の正式な定義については、経済産業省ホームページを参照。

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html

・ Z E B（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）

前述の「ZEB 水準」以上の省エネ性能を有し*、さらに再生可能エネルギー等の導入により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物について、その削減量（再生可能エネルギーによる自家発電については、当該建築物で消費される自家消費分のみならず、系統への売電分を含む全量を削減量として評価する。）に応じて、①『ZEB』（100%以上削減＝ネット・ゼロ）、Nearly ZEB（75%以上 100%未満削減）、③ZEB Ready（50%以上削減、再生可能エネルギー導入なし）、④ ZEB Oriented（再生可能エネルギー導入なし等）と定義されている。

※ ①～③では、一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費を加味しない。）の現行の省エネ基準からの 50%削減が省エネ性能の要件。

注：上記は本制度の関係事業者向けに概要を説明したものであり、ZEB の正式な定義については、経済産業省ホームページを参照。

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/support/index02.html

<表示制度関係>

・ 自己評価

「自己評価」とは、販売・賃貸事業者等の表示を行う者が、建築物の省エネ性能の評価を自ら行うことを指す。

・ 第三者評価

第三者評価は、申請者の申請に基づき、第三者である審査機関（建築物省エネ法の登録建築物エネルギー消費性能判定機関（建築物省エネ法における省エネ基準への適合義務制度において、省エネ基準への適否について判定を実施。）等）がその内容を審査し、申請に係る建築物の省エネ性能を評価することを指す。既存の第三者評価制度としては、BELS（ベルス：建築物省エネルギー性能表示制度）がある。

・ 新築建築物／既存建築物

本制度においては、施行日（2024年4月1日）以降に建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による新築の確認申請又は同法第18条第2項若しくは第4項の規定による通知（施行日前に確認申請又は通知を行った建築物について施行日以後に行う計画変更の確認申請又は通知を除く。）を行うもの（確認対象外の建築物については、施行日以降に着工したもの）を「新築建築物」として取り扱うこととし、これ以外の建築物を「既存建築物」として取り扱う。

・ 省エネ性能ラベル

建築物の販売・賃貸時の広告等に、建築物の省エネ性能を表示するためのラベル。建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（令和5年国土交通省告示第970号。以下「告示」という。）において様式を定めている。省エネ性能ラベルには、告示で定める「表示すべき事項」が含まれる。詳細は第1章第2節を参照。

・ 省エネ部位ラベル

既存建築物である住宅の販売・賃貸時の広告等に、建築物の省エネ性能の向上に資する部位（断熱性能の高い窓や、高効率の給湯器など）を有している旨を表示するためのラベル。本ガイドラインにおいて様式を定めている。詳細は第3章第3節を参照。

・ (住宅の) 目安光熱費

国が定める算定方法に基づき、住宅の設計二次エネルギー消費量を全国統一の燃料単価により年額の光熱費の目安額に換算したもの。目安光熱費の表示に当たっては、実際の光熱費とは異なる旨の注記や、算出に用いた燃料単価等の根拠等と併せて情報提供を行うこととしている。

・ WEB プログラム

建築物省エネ法に基づく省令・告示に準拠した、建築物の省エネ性能の計算を支援するプログラム。インターネット上に公開しており、共通のルール・プログラムで計算されることにより、建築物の省エネ性能を評価することができる。

(参考) 建築物のエネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）

<https://building.app.lowenergy.jp/>

住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム

<https://house.lowenergy.jp/>

- コージェネレーション設備

建築物において主にガスを用いて発電し、その際に発生する熱を建築物内で使用することでエネルギーの総合利用効率を高める機器。主に家庭用向けに普及しているのは、ガスエンジン式コージェネレーション設備と燃料電池式コージェネレーション設備の2種。

序章 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示とは

第1節 制度の目的・背景

本制度は、消費者・事業者（以下「消費者等」という。）が、建築物を購入・賃借する際に、その省エネ性能を把握し、性能の高低を比較検討することができるようにすることで、消費者等における建築物の省エネ性能への関心を高め、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境を整備することを目的としている。

2050 年カーボンニュートラル、2030 年度温室効果ガス 46%削減（2013 年度比）の実現といった政府の温室効果ガス削減目標を踏まえ、第 6 次エネルギー基本計画等において、2030 年度以降新築される建築物について、ZEH・ZEB 水準の省エネ性能の確保を目指す旨や、2030 年において新築戸建住宅の 6 割に太陽光発電設備が設置されることを目指す旨が位置付けられているところ、建築物の省エネ性能表示の普及は、これらの目標に資するものと考えられる。

建築物の省エネ性能は、建築物の設計仕様等に基づき、省エネ基準に定められた評価方法に従って評価されるものであるが、耐震性能など建築物の他の性能と同様に、建築物の外観等から容易に把握できるものではないため、消費者等が省エネ性能を把握した上で、物件を比較検討できるようにするためには、建築物の設計仕様等を把握する立場にある者が、その性能を「見える化」し、情報提供を行う必要がある。

このため、建築物省エネ法では、制定時（2016 年 4 月）より、建築物の販売・賃貸を行う事業者に対して、その販売・賃貸しようとする建築物について、省エネ性能を表示するよう努めなければならないこととしてきたところである（改正前の建築物省エネ法第 7 条）。

第2節 法的な位置付け等

2050 年カーボンニュートラル等の実現に向け、建築物の省エネ性能の一層の向上が求められる中、改正法により、従来からの省エネ性能表示の努力義務の規定に関し、新たに以下の措置を講じることとされた。

- ・ 国土交通大臣は、建築物の省エネ性能について表示すべき事項や表示の方法その他遵守すべき事項を定め、告示する。
- ・ 国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が上記の告示に従って表示していないと認めるときは、告示に従って表示すべき旨の勧告をすることができる。
- ・ 国土交通大臣は、上記の勧告を受けた事業者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
- ・ 国土交通大臣は、上記の勧告を受けた事業者が、正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物のエネルギー消費性能の向上を著しく害すると認めるときは、社会資本整備審議会の意見を聴いた上で、その勧告に係る措置をとるよう命令を行うことができる。

なお、新設された勧告・公表・命令の措置については、制度の施行後当面は、事業者の取組状況による社会的な影響が大きい場合等に必要な措置を講じることにより表示の適正化を図ること

としている。

<改正前の建築物省エネ法の関連条文>

(建築物の販売又は賃貸を行う事業者の努力)

第7条 建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示するよう努めなければならない。

改正後

<改正後の建築物省エネ法の関連条文>

(販売事業者等の表示)

第33条の2 建築物の販売又は賃貸（以下この項並びに次条第1項及び第4項において「販売等」という。）を行う事業者（次項及び同条において「販売事業者等」という。）は、その販売等を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示するよう努めなければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による建築物のエネルギー消費性能の表示について、次に掲げる事項を定め、これを告示するものとする。

一 建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項

二 表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項

(販売事業者等に対する勧告及び命令等)

第33条の3 国土交通大臣は、販売事業者等が、その販売等を行う建築物について前条第2項の規定により告示されたところに従ってエネルギー消費性能の表示をしていないと認めるときは、当該販売事業者等に対し、その販売等を行う建築物について、その告示されたところに従ってエネルギー消費性能に関する表示をすべき旨の勧告をすることができる。

2 国土交通大臣は、前項の勧告を受けた販売事業者等がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

3 国土交通大臣は、第1項の勧告を受けた販売事業者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物のエネルギー消費性能の向上を著しく害すると認めるときは、社会資本整備審議会の意見を聴いて、当該販売事業者等に対し、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

4 国土交通大臣は、前3項の規定の施行に必要な限度において、販売事業者等に対し、その販売等を行う建築物に係る業務の状況に関し報告させ、又はその職員に、販売事業者等の事務所その他の事業場若しくは販売事業者等の販売等を行う建築物に立ち入り、販売事業者等の販売等を行う建築物、帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第17条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第1章 販売・賃貸事業者が努めなければならない事項

本制度では、法律上、建築物の販売・賃貸事業者に対し、販売・賃貸する建築物の省エネ性能を表示する努力義務を課すとともに、表示すべき事項や遵守すべき事項等については、建築物省エネ法に基づく告示により示すこととされている。

本章では、まず、建築物省エネ法の規定に基づき、本制度の対象となる事業者及び建築物について解説する。さらに、告示に示されている内容を基に、販売・賃貸事業者が努めなければならない事項について解説する。

第1節 制度の対象となる事業者・建築物

(1) 対象となる事業者

省エネ性能表示の努力義務の対象となる者は、建築物省エネ法第 33 条の 2 第 1 項において「建築物の販売又は賃貸を行う事業者」とされている。

<解説>

- ・ 「建築物の販売を行う事業者」は、建築物の販売（売買）を事業として行っている場合において、売主となる者を指すものとする。事業として行っているか否かは、反復継続的に建築物の販売を行っているか等を踏まえて判断される。

（例）住宅の所有者が一度限り、持家を売却する場合は、当該所有者は「建築物の販売を行う事業者」には該当しないものと考えられる。

- ・ 「建築物の賃貸を行う事業者」は、建築物の賃貸（貸借）を事業として行っている場合において、貸主となる者を指すものとする。販売と同様に、事業として行っているか否かは、反復継続的に建築物の賃貸を行っているか等を踏まえて判断される。

（例）アパート・マンションの所有者（オーナー）が、反復継続的に賃貸を行っている場合は、個人・法人の如何によらず、「賃貸を行う事業者」に該当するものと考えられる。

（例）サブリース住宅については、①建物所有者とサブリース事業者間での賃貸（特定賃貸借）、②サブリース事業者と入居者間での賃貸（転貸借）が行われており、建物所有者が反復継続的に賃貸を行っている場合は、一般に、①建物所有者はサブリース事業者に対し、②サブリース業者は入居者に対し、それぞれ表示する努力義務を負うものと考えられる。

(2) 対象となる建築物

省エネ性能表示の努力義務の対象となる建築物は、建築物省エネ法第 33 条の 2 第 1 項において「販売又は賃貸を行う建築物」とされている。

<解説>

- ・ 「販売又は賃貸を行う建築物」は、売買又は貸借の対象となる建築物を指すものとする。

（例）努力義務の対象となることが想定される建築物

住宅：新築分譲住宅、新築分譲マンション、賃貸住宅、買取再販住宅 等

非住宅：貸し事務所ビル、貸しテナントビル 等

- ・ 販売又は賃貸の用に供しない建築物については、本制度の対象外である。具体的には、請負契約により建築されるものや、賃貸借契約によらず利用契約によるものなどが考えられる。

(例) 努力義務の対象とならないことが想定される建築物

注文住宅、自社ビル、民泊施設（賃貸借契約によらないもの）、ウィークリーマンション 等

- ・ なお、「はじめに」で述べたとおり、上記のような建築物についても、当該建築物の省エネ性能に関する利用者等の理解促進や制度の普及拡大の観点では、本ガイドラインに準拠した表示が行われることが望ましい（参照：「はじめに 2 ガイドラインの利用対象」）。
- ・ 上記のとおり、法律上、省エネ性能表示に努める対象の建築物は、新築建築物に限定せず、既存建築物も含まれているが、既存建築物については、建築時に省エネ性能が評価されていない等の理由により、後述する告示に示す表示すべき事項等を表示できない場合が想定されることから、告示においては、既存建築物については必ずしも告示に従った表示を求めないこととしている。
- ・ なお、本制度の施行後「新築建築物」として販売・賃貸時の表示が行われた後、当該建築物が再度販売・賃貸される場合（例：空室の発生に伴い新たな入居者・テナントを募集する場合、買取再販を行う場合 等）は、「新築建築物」の販売・賃貸に該当するため、販売・賃貸事業者は省エネ性能表示の努力義務を負うこととなる。

第2節 建築物省エネ法第33条の2第2項に基づく告示の解説

建築物省エネ法第33条の2第2項においては、建築物の省エネ性能の表示について、表示すべき事項及び表示の方法その他遵守すべき事項を、国土交通省告示において示すこととされている。

告示の構成は以下のとおりとなっており、本節では各項目について解説する。

告示の構成

- 1 表示すべき事項
- 2 表示の方法
- 3 遵守すべき事項

附則

別記様式

以下、枠内は告示の規定の概要を示したものとなっており、枠外にその解説を示す。

1 表示すべき事項

建築物省エネ法第33条の2第2項第1号の建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項は、以下に掲げるものとする。ただし、既存建築物（この告示の施行日前に建築基準法の確認の申請がされた建築物等）については、この限りではない。

(1) 販売等を行う建築物の区分に応じ、表示すべき事項は下表のとおりとする。

表 表示すべき事項

販売等を行う建築物の区分	表示すべき事項（建築物の一部の販売等の場
--------------	----------------------

		合は、当該部分に係るものに限ることができる。)
イ	非住宅建築物（複合建築物の非住宅部分を含む。）	一次エネルギー消費量の多段階評価
ロ	住宅（複合建築物の住宅部分を含む。）	外皮性能の多段階評価 一次エネルギー消費量の多段階評価
ハ	複合建築物（棟単位）	一次エネルギー消費量の多段階評価

(2)(1)に掲げる事項に係る評価年月日

<解説>

- ・ ここでは、建築物の省エネ性能に関し、販売・賃貸事業者が表示すべき事項を定めている。
- ・ (1) では、販売等を行う建築物の区分に応じて、一次エネルギー消費量・外皮性能（住宅のみ）の多段階評価を「表示すべき事項」としている。
 - 「多段階評価」とは、省エネ性能の性能値そのものではなく、省エネ性能の性能値に応じた段階をあらかじめ多段階に設定し、どの段階に該当するかを示すことにより、性能の高低を把握しやすくしたものである。その具体的な内容は、「3 遵守すべき事項」において定められている。
 - また、建築物の一部を販売等する場合は、当該部分に限った多段階評価とすることができることとされている。これは、例えば共同住宅の分譲において住戸の性能を表示することや、複合建築物について販売・賃貸の用に供する部分の性能を表示すること等を想定したものである。
- ・ また、(1) の多段階評価を行った時点を明確にするため、(2) においてその評価年月日を表示することとしている。
- ・ 柱書中のただし書において、既存建築物についてはこの限りではないこととしているが、ここでいう「既存建築物」は、本告示の施行日（2024 年 4 月 1 日）より前に建築基準法の確認の申請がされた建築物等（確認申請を要しない建築物にあっては、施行日より前に着工したもの）としている。本規定の趣旨は、これらの建築物の中には、建設時期によっては、建築時に省エネ性能の評価が行われておらず、表示すべき事項が不明な場合があることから、表示すべき事項を表示できない場合に、告示に従った表示をしていないものとして勧告の対象とすることはしないということである（参照：第 1 章第 3 節「勧告等の措置の運用等」）。なお、既存建築物であっても、省エネ性能が評価されている場合には、ただし書の規定によらず、表示すべき事項を表示することが望ましい（参照：第 3 章第 3 節）。

2 表示の方法

建築物省エネ法第 33 条の 2 第 2 項第 2 号の表示の方法は、次のとおりとする。ただし、条例等の規定により、「1 表示すべき事項」の表示する場合は、この限りではない。

- (1) 「1 表示すべき事項」の表示の方法は、建築物の区分に応じた表示様式（下表による）により表示することとし、販売等を行う建築物の広告等（新聞若しくは雑誌、ビラ、パンフレットその他これらに類する印刷物又はウェブサイトをいい、書面にあっては表示様式を表示できる一定の大きさ以上の大きさのものに限る。）に表示すること。
- (2) 下表の「任意に表示できる事項」を表示する場合は、建築物の区分及び任意に表示できる事項に応じて、下表の方法で広告等に表示すること。

表 告示に定める表示様式等

建築物の区分	表示すべき事項		任意に表示できる事項			
			再エネ利用設備が設置されている旨	再エネを考慮した一次エネルギー消費量の多段階表示	第三者評価を受けた旨	住宅の目安光熱費
非住宅建築物（複合建築物の非住宅部分を含む）	表示様式	別記様式第 1	別記様式第 4 を付加	別記様式第 5	第三者評価に係るマークを付加	—
住宅（複合建築物の住宅部分を含む）		別記様式第 2		別記様式第 6		別記様式 8 を付加
複合建築物の全体（棟単位）		別記様式第 3		別記様式第 7		—

<解説>

- ここでは、「1 表示すべき事項」の表示方法を定めている。(1) では表示様式（省エネ性能ラベル）を指定するとともに、当該省エネ性能ラベルを所定の広告等に表示することとされている。
- 様式については、表に示すとおり、建築物の区分に応じ、別記様式第 1～第 3 が定められている。さらに (2) では、これに任意に表示できる事項（再エネ利用設備の設置がされている旨等、第三者評価を受けた旨及び住宅の目安光熱費）を追加する場合の様式等についても定めている（別記様式の詳細については、p 21-24 を参照。）。
- (1) における、省エネ性能ラベルを表示する広告等の種類については、新聞若しくは雑誌、ビラ、パンフレットその他これらに類するものとされており、印刷物（紙面広告）・ウェブサイト（インターネット広告）いずれも対象としているが、紙面広告は一定の大きさ以上のものに限ることとしている。
 - 広告等の種類のうち、「新聞若しくは雑誌、ビラ、パンフレット」については、不動産広告の業界ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」第 8 条（表示すべき

事項)の規定の対象とされている「新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット」と解して差し支えない。「その他これらに類するもの」については、建築物を購入・賃借しようとする者に対する情報提供の用に供されるものとして、例えば、事業者間の営業活動や物件精査等で使用される建築物の概要資料や調査報告書などが挙げられる。

- また、表示の対象外とする紙面広告の一定の大きさについては、紙面全体において占める省エネ性能ラベルの面積の割合から、概ね A4 サイズ以下のものが目安となると考えられる。
- ・ なお、柱書中のただし書については、一部の地方公共団体において、条例等に基づく建築物の環境性能（一般に、その一部に省エネ性能を含む。）の表示が制度的に実施されていることを踏まえ、このような制度において、「1 表示すべき事項」が表示される場合には、必ずしも告示で定める別記様式によらずともよいこととするものである。

3. 遵守すべき事項

(1)「1 表示すべき事項」における「一次エネルギー消費量の性能の多段階評価（1（1）イ～ハ）」は、「建築物の種類」及び「一次エネルギー消費量の削減率」に応じ、下表に定めるところによる。ただし、住宅の誘導仕様基準に適合する場合の多段階評価は「3」と、仕様基準に適合する場合は「1」とみなす。

表 一次エネルギー消費量の多段階評価（再生可能エネルギーを考慮しない）

建築物の種類	一次エネルギー消費量の削減率 ^{注1} (単位 パーセント)	一次エネルギー消費量に係る多段階評価
非住宅建築物 又は複合建築物	50 以上	6
	40 以上 50 未満	5
	30 以上 40 未満	4
	20 以上 30 未満	3
	10 以上 20 未満	2
	0 以上 10 未満	1
	0 未満	0
住宅 ^{注2}	30 以上	4
	20 以上 30 未満	3
	10 以上 20 未満	2
	0 以上 10 未満	1
	0 未満	0

注 1 本表における一次エネルギー消費量の削減率は、次の式により算出した数値（その数値に 1 未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とする。

$$X=(Y-Z)/Y \times 100$$

この式において、X、Y 及び Z は、それぞれ次の数値を表すものとする。

X 中欄の一次エネルギー消費量の削減率

Y 基準一次エネルギー消費量[※]

※その他一次エネルギー消費量を減じた値とする。

Z 設計一次エネルギー消費量※

※その他一次エネルギー消費量を減じた値とし、再生可能エネルギーによる削減量を考慮しない。

注2 住宅について、再生可能エネルギー消費量を考慮した一次エネルギー消費量に係る多段階評価を併せて表示する場合は、表中の「非住宅建築物又は複合建築物」の多段階評価を用いる。

(2)「住宅部分の外皮性能(断熱性能)の多段階評価(1(1)ロ)」について、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号。以下「住宅品質法」という。)に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)の「外皮平均熱貫流率に関する基準」及び「冷房期の平均日射熱取得率に関する基準」における等級のうち最も低いものとする。

(参考) 外皮平均熱貫流率の基準(評価方法基準を抜粋。)

等級	(地域の区分に応じた) 外皮平均熱貫流率(単位 W/(m ² ・K))						
	1地域	2地域	3地域	4地域	5地域	6地域	7地域
7	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26
6	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46
5	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60
4	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87
3	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81
2	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35
1	—	—	—	—	—	—	—

(参考) 冷房期の平均日射熱取得率の基準(評価方法基準を抜粋。)

等級	(地域の区分に応じた) 冷房期の平均日射熱取得率			
	5地域	6地域	7地域	8地域
7	3.0	2.8	2.7	—
6	3.0	2.8	2.7	5.1
5	3.0	2.8	2.7	6.7
4	3.0	2.8	2.7	6.7
3	4.0	3.8	4.0	—
2	—	—	—	—
1	—	—	—	—

(3)「再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量に係る多段階評価(2(2)ロ)」は、一次エネルギー消費量の削減率に応じ、下表のとおりとする。

表2 再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量に係る多段階評価

一次エネルギー消費量の削減率 ^{注1} (単位 パーセント)	再生可能エネルギーを考慮した 一次エネルギー消費量に係る多段階評価
50 以上	6
40 以上 50 未満	5
30 以上 40 未満	4
20 以上 30 未満	3
10 以上 20 未満	2
0 以上 10 未満	1
0 未満	0

注1 本表における一次エネルギー消費量の削減率は、次の式により算出した数値（その数値に1未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とする。

$$X=(Y-Z)/Y \times 100$$

（この式において、X、Y 及び Z は、それぞれ次の数値を表すものとする。）

X 左欄の一次エネルギー消費量の削減率

Y 基準一次エネルギー消費量※

※その他一次エネルギー消費量を減じた値とする。

Z 設計一次エネルギー消費量※

※その他一次エネルギー消費量を減じた値とし、再生可能エネルギーによる削減量を考慮する。

(4) 「2 表示の方法」で住宅の表示様式に付加できることとされている「目安光熱費」は、電気及び燃料（「電気等」）の種類ごとの設計二次エネルギー消費量に、当該電気等の種類別単価（下表）をそれぞれ乗じて得た額の合計額（1万円単位の未満の端数があるときは、小数点第一位未満を切り上げる。）とする。

表 目安光熱費の算出に用いる単価

電気等の 区分	電気等の種類別単価	(参考) 左欄の 数値 (2023 年 9 月現在)
電気	小売事業者表示告示 ^{注1} 2 の 2 - 4 の式における Z の数値	27 円/kWh
都市ガス	小売事業者表示告示 11 の 11 - 4 (1) の式における T の 数値	156 円/m ³
液化石油 ガス	小売事業者表示告示 11 の 11 - 4 (1) の式における U の数値	706 円/m ³
灯油	小売事業者表示告示 12 の 12 - 4 の式における W の数値	88 円/l

注1 エネルギー消費機器の小売の事業を行う者その他その事業活動を通じて一般消費者が行うエネルギーの使用の合理化につき協力を行うことができる事業者が取り組むべき措置（平成 18 年経済産業省告示第 258 号。以下「小売事業者表示告示」と

いう。)

- (5)「2 表示の方法」により表示した事項のうち、「1. 表示すべき事項（評価年月日を除く）」又は「再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価」が低くなる変更が生じた場合は、当初表示した事項に、当該変更を加えて表示する。
- (6) 建築物のエネルギー消費性能を表示する場合、又は国が公表するガイドラインに従い既存建築物である住宅に設置された窓や給湯設備その他の部位のエネルギー消費性能を表示する場合においては、事実と相違する表示をし、又は人を誤認させるような表示をしてはならない。

<解説>

- ・ ここでは、多段階評価の評価方法や目安光熱費表示の算出方法が定められている。これと異なる方法により評価した結果を表示することは「告示に従っていない表示」に当たることとなる。
- ・ (1)の「一次エネルギー消費量の多段階評価」では、一次エネルギー消費量の省エネ基準からの削減率を所定の式により算出し、削減率が10%向上するごとに、多段階評価の段階が1増加することとしており、非住宅建築物及び複合建築物では7段階(0～50%削減)、住宅では5段階(0～30%削減)で表示することとしている。なお、共同住宅について住棟単位での表示を行う場合、住棟単位での削減率(基準省令に基づく住棟の設計一次エネルギー消費量及び基準一次エネルギー消費量を用いて算出。)を用いることとする。
- ・ (2)の「住宅の外皮性能の多段階評価」は、住宅品確法に基づく評価方法基準の一部を参照し、「外皮平均熱貫流率に関する基準」及び「冷房期の平均日射熱取得率に関する基準」におけるそれぞれの等級のうち、最も低いものとするとしている(例：前者の等級が5、後者の等級が4の場合、表示する多段階評価は4。)。なお、共同住宅について住棟単位での表示を行う場合、外皮性能の多段階評価表示は、当該住棟に含まれる各住戸の外皮性能の評価結果のうち、最も低い等級により表示をすることとなる(例：各住戸の等級が4～6の場合、住棟の多段階評価としては4を表示する。)。
 - 上記の2つの基準は、評価方法基準の「断熱等性能等級」の基準の一部であるが、「断熱等性能等級」において求められる結露の防止に係る措置については参照していないなど、本制度で表示する外皮性能の多段階評価は「断熱等性能等級」とは厳密には異なるものとなっている点、注意が必要である。
- ・ (3)は、再エネ利用設備が設置されている場合に任意で表示することのできる「再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価」を示しており、非住宅建築物・複合建築物・住宅共通で7段階(0～50%削減)としている。これは、太陽光発電設備の創エネルギーによる削減効果により、(1)の多段階評価よりも評価が向上することを表示できることとするものである。なお、この場合において、(1)の住宅の多段階評価の結果が、段階「4」を超える場合は、非住宅建築物又は複合建築物と同様に段階「5」又は「6」を表示できることとしている。
- ・ (4)は、目安光熱費の算出方法を定めたものである。目安光熱費は省エネ性能ラベルに

付加できる任意の項目であるが、これを表示する場合には、ここで定める方法によらなければならない。目安光熱費は、電気及び燃料の種類ごとの設計二次エネルギー消費量（参照：p5「用語の定義」）に燃料別の単価を乗じて得た額の合計額とされている。単価は、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号。以下「省エネ法」という。）に基づく小売事業者表示告示において定める単価の一部を引用する形式で定められており、電気及び燃料の種類ごとに全国で統一の単価を用いることとしている。

- ・（５）は、広告等に一度行った表示について、建築物の計画や仕様の変更等により、省エネ性能が低下し、多段階評価の評価が低くなる場合には、当初の表示を中止又は修正し、変更後の性能の表示を行わなければならないことを示したものである。当初の広告等を行った後に計画変更等が生じた場合を想定した規定となっている。
- ・（６）は、建築物の省エネ性能表示を行う際に、事実と相違する表示や人を誤認させるような表示を行うことを禁止するための規定である。本規定は、新築建築物について告示に基づく表示を行う場合のほか、既存建築物について告示の規定に基づく表示を行う場合、さらに既存住宅について「省エネ部位ラベル」の表示を行う場合を対象としている。

附則

- 1 この告示は、改正法の施行の日から施行する。
- 2 「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」（平成 28 年国土交通省告示第 489 号。以下「旧告示」という。）は、廃止する。
- 3 この告示の施行の際に現に行われている旧告示に基づく建築物の省エネ性能表示については、旧告示は、この告示の施行後においても、なおその効力を有する。

<解説>

- ・ 附則では、本告示の施行日並びに改正前の建築物省エネ法第 7 条に基づいて行った表示についての取扱いを示している。
- ・ 告示の施行日は、改正法附則第 1 条第 4 号に掲げる規定の施行日（2024 年 4 月 1 日）と同日としている。
- ・ また、本告示の施行に伴い、改正前の建築物省エネ法第 7 条の表示の努力義務に係る旧告示は廃止することとしているが、この際、旧告示に従って既に行われている表示（例：施行日前に BELS を取得して既に表示しているラベル等）について、旧告示が法的根拠を失うことのないよう、引き続き効力を有するものとしている。

別記様式

① 非住宅建築物（別記様式第1、第5関係）

別記様式第1（再生可能エネルギーを考慮しない一次エネルギー消費量の多段階評価）による表示例



別記様式第5（再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価）による表示例

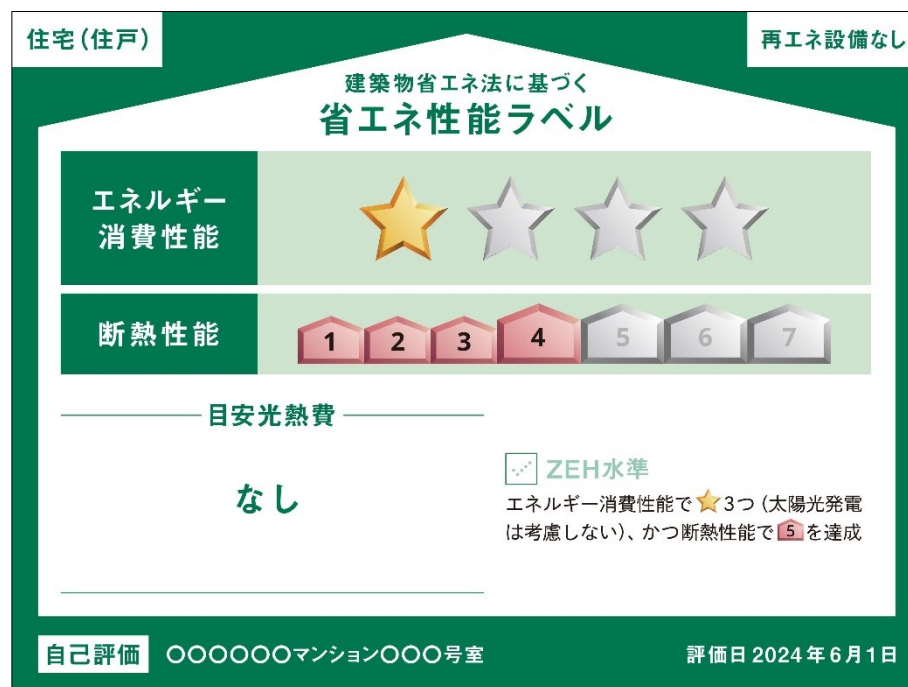
別記様式第4（再エネ利用設備の設置）



② 住宅（別記様式第2、第6関係）

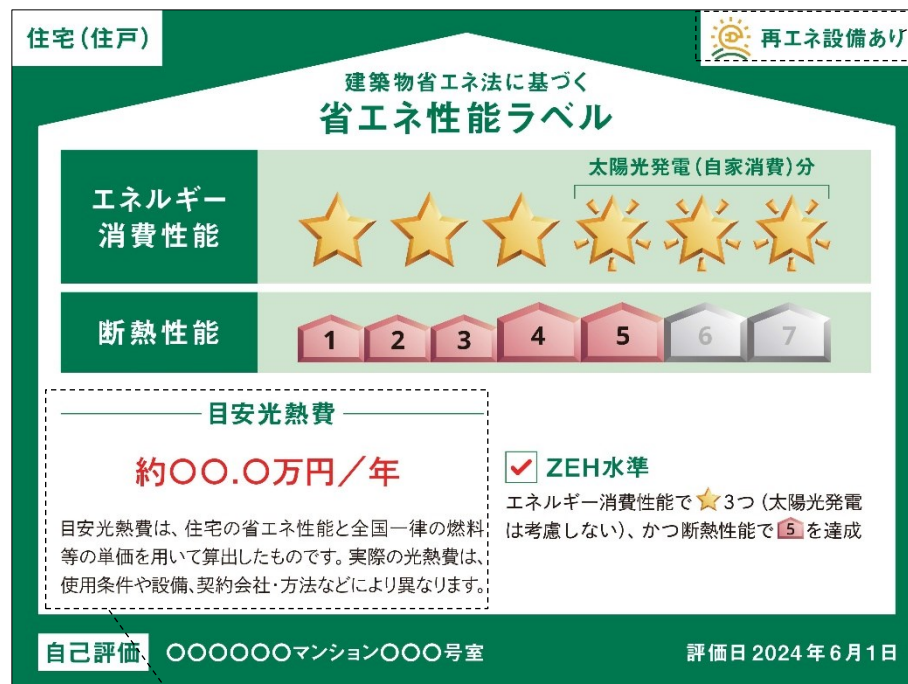
< 住戸 >

別記様式第2（再生可能エネルギーを考慮しない一次エネルギー消費量の多段階評価）による表示例120



別記様式第6（再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価）による表示例

別記様式第4（再エネ利用設備の設置）



別記様式第8（住宅の目安光熱費）

< 住棟 >

別記様式第2（再生可能エネルギーを考慮しない一次エネルギー消費量の多段階評価）による表示例



別記様式第6（再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価）による表示例

別記様式第4（再エネ利用設備の設置）



③ 複合建築物（別記様式第3、第7関係）

別記様式第1（再生可能エネルギーを考慮しない一次エネルギー消費量の多段階評価）による表示例



別記様式第5（再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価）による表示例

別記様式第4（再エネ利用設備の設置）



<解説>

① 非住宅建築物

- ・ 非住宅建築物の省エネ性能ラベルとして、再エネを考慮した一次エネルギー消費量の多段階表示を行わない場合は別記様式第1（表示様式）を、行う場合は別記様式第5（再生可能エネルギー表示様式）をそれぞれ用いることとしている。複合建築物のうち非住宅部分の省エネ性能を表示する場合も、これを用いる。
- ・ エネルギー消費性能の多段階評価は、一次エネルギー消費量の削減率に応じた多段階評価の結果（0～6）に応じた星の数により表示することとしている。再生可能エネルギー（太陽光発電の創エネルギーのうち、当該建築物で消費される自家消費分。以下同じ。）を考慮しない削減率と、再生可能エネルギーを考慮した削減率との差分を可視化するため、星の形状の差違（前者を星、後者を強調マーク付きの星とする。）及び注釈（強調マーク付きの星に「太陽光発電（自家消費）分」と付記。）により表現することとしている。
- ・ また、エネルギー消費性能の多段階評価において、ZEB 水準を達成している場合（事務所等用途の場合：星5、病院等用途の場合：星4）には、その旨を示すこととしている。
- ・ 再エネ利用設備が設置されている場合は、別記様式第4による「再エネ設備あり」のマークを付すことにより、その旨を示すことができることとしている。
- ・ 第三者評価を受けている場合は、第三者評価に係るマークを付すことができることとしている。

※ なお、BELS においては、BELS マークとともに、「ZEB」（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）に係る情報を掲載することとしている（p44~45 参照）。

② 住宅

- ・ 住宅の省エネ性能ラベルとして、再エネを考慮した一次エネルギー消費量の多段階表示を行わない場合は別記様式第2（表示様式）を、行う場合は別記様式第6（再生可能エネルギー表示様式）をそれぞれ用いることとしている。複合建築物のうち住宅部分の省エネ性能を表示する場合も、これを用いる。
- ・ 様式において「住宅（住戸）」又は「住宅（住棟）」を表示することにより、住戸又は住棟のいずれのラベルかを示すこととしており、戸建住宅や共同住宅の住戸の性能の表示を行う場合は「住宅（住戸）」の省エネ性能ラベルを、共同住宅の住棟の性能の表示を行う場合は「住宅（住棟）」の省エネ性能ラベルを用いる。
- ・ エネルギー消費性能の多段階評価は、一次エネルギー消費量の削減率に応じた多段階評価の結果（別記様式第2では0～4、別記様式第6では0～6）に応じた星の数により表示することとしている。再生可能エネルギーを考慮しない削減率と、再生可能エネルギーを考慮した削減率との差分を可視化するため、非住宅建築物と同様に、星の形状の差違（前者を星、後者を強調マーク付きの星とする。）及び注釈（強調マーク付きの星に「太陽光発電（自家消費）分」と付記。）により表現することとしている。
- ・ 断熱性能の多段階評価は、1～7の数字が付された住宅マークの数により表示することとしている。

- ・ エネルギー消費性能及び断熱性能の多段階評価において、ZEH 水準を達成している場合（エネルギー消費性能：星 3、断熱性能：住宅マーク 5）には、その旨を示すこととしている。
- ・ 再エネ利用設備が設置されている場合は、別記様式第 4 による「再エネ設備あり」のマークを付すことにより、その旨を示すことができることとしている。
- ・ 第三者評価を受けている場合は、第三者評価に係るマークを付すことができることとしている。

※ なお、BELS においては、BELS マークとともに、「ZEH」（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）に係る情報を掲載することとしている（p 44~45 参照）。

- ・ 住宅の目安光熱費を表示する場合は、目安光熱費の年額（万円単位とし、小数点第二位以下を切り上げて表示。）及び実際の光熱費とは異なる旨の注記を、別記様式第 8 により表示することができることとしている。なお、目安光熱費の算出に用いた燃料単価や設計二次エネルギー消費量については、ラベルの視認性を確保する観点から、省エネ性能ラベル上には記載していないため、別途、後述する評価書等により消費者等に対して情報提供が行われるよう、留意する必要がある。目安光熱費は、住宅（住戸）に係る表示の場合に表示することとしており、住宅（住棟）に係る表示の場合には表示しないこととしている。

③ 複合建築物（棟単位）

- ・ 複合建築物の棟単位の性能の表示に用いる省エネ性能ラベルとして、再エネを考慮した一次エネルギー消費量の多段階表示を行わない場合は別記様式第 3（表示様式）を、行う場合は別記様式第 6（再生可能エネルギー表示様式）をそれぞれ用いることとしている。
- ・ エネルギー消費性能の多段階評価は、一次エネルギー消費量の削減率に応じた多段階評価の結果（0～6）に応じた星の数により表示することとしている。再生可能エネルギーを考慮しない削減率と、再生可能エネルギーを考慮した削減率との差分を可視化するため、星の形状の差違（前者を星、後者を強調マーク付きの星とする。）及び注釈（強調マーク付きの星に「太陽光発電（自家消費）分」と付記。）により表現することとしている。
- ・ 再エネ利用設備が設置されている場合は、別記様式第 4 による「再エネ設備あり」のマークを付すことにより、その旨を示すことができることとしている。
- ・ 第三者評価を受けている場合は、第三者評価に係るマークを付すことができることとしている。
- ・ 複合建築物の省エネ性能ラベルでは、「ZEH 水準」「ZEB 水準」の達成状況についての表示は行わないこととしている（これらは住宅部分又は非住宅部分の性能により判定されるため。）。複合建築物においてこれらの表示を行う場合には、当該建築物を住宅部分と非住宅部分に区分し、それぞれの性能について①非住宅建築物の省エネ性能ラベルと②住宅の省エネ性能ラベルを用いて表示することとなる。

第3節 勧告等の措置の運用等

本制度は、中小事業者・個人事業者も含めた販売・賃貸事業者を広く対象としており、またその関係主体も多岐にわたることから、施行に際して混乱を生じないことに加え、関係者における正しい制度理解に基づく定着・普及を図る必要がある。

このため、本節では、制度の円滑な施行に向けた関係者への一助となるよう、勧告等の措置についての基本的な考え方や具体的な運用を示す。

<勧告等の措置についての基本的な考え方>

- ・ 制度施行後当面の間は、告示に従った表示を行っていない事業者への勧告は、社会的影響が大きい場合を対象に運用する。
- ・ この「社会的影響が大きい場合」については、事業者の取組状況が他の事業者の表示意欲の阻害につながっていると認められる場合や、制度全体の信頼性を揺るがすような場合等を想定している。
 - （例1）多数の住宅を供給する事業者が、比較的容易に表示できる状況であるにもかかわらず、それらの住宅について相当数表示を行っていないことが確認された場合
 - （例2）告示に定める遵守事項を逸脱した表示を行った結果、広い範囲で一般消費者等の混乱が生じていることが確認された場合
- ・ なお、既存建築物については、前述のとおり、告示の「1 表示すべき事項」について、この限りではないこととしており、既存建築物について表示すべき事項を表示していないことが確認された場合は勧告の対象とはしない。

また、上記の基本的な考え方を踏まえ、以下のような場合は、「社会的影響が大きい場合」には当たらないものとして運用する。

<当面の間は勧告等の対象とはしない具体例>

- ・ 表示の方法に掲げられた広告等のうち、一部の媒体・手段において表示が行われなかったことが確認された場合
- ・ 販売・賃貸事業者から仲介事業者等に対して、広告等における省エネ性能の表示について委託するとともに、対象物件の省エネ性能に関する情報を提供したものの、情報の流通過程における諸事情で、結果的に広告等への表示に至らなかったことが確認された場合
- ・ 自治体が条例で定めるラベル（表示すべき事項の全てが表示されていないもの）による表示が行われていたが、国が定める省エネ性能ラベルによる表示は行われていなかったことが確認された場合

第2章 円滑・適正な省エネ性能表示のため販売・賃貸事業者等が留意すべき事項

前章では、建築物の販売・賃貸事業者が法律上努めなければならない省エネ性能表示の内容を示した。第2章では、省エネ性能表示の実務において、表示を行う販売・賃貸事業者と、表示の受け手である消費者等、さらにはその両者の間に介在する関係事業者など、多様な主体が省エネ性能表示に関わることを念頭に置き、関係者間の混乱や他法令への抵触等を未然に防止し、円滑・適正な表示を確保するため、販売・賃貸事業者をはじめとした関係事業者が留意すべき事項について解説する。関係事業者においては、本章で示す内容に留意の上、省エネ性能表示の実務に取り組むことが望ましい。

第1節 省エネ性能を表示する対象範囲

建築物の省エネ性能は、建築物省エネ法の省エネ基準における評価方法に基づき、戸建住宅や単一用途の非住宅建築物については、建築物（棟）単位で性能を評価することとされているが、共同住宅や複合建築物については、棟単位での性能のほか、住戸ごとの性能や、住宅部分／非住宅部分など、建築物の部分の性能を評価することも可能である※。

※第三者評価制度のBELSにおいても、「建築物の部分」の評価を実施している、

共同住宅や複合建築物について、その省エネ性能を表示する場合には、棟単位での性能又は建築物の部分の性能のどちらを表示するかを判断するに当たっては、本制度が、建築物を購入・賃借しようとする者に対する省エネ性能についての情報提供を目的としたものであることを踏まえ、販売・賃貸事業者においては、相手方が購入・賃借しようとする部分の省エネ性能をより的確に把握できるよう表示することが望ましいと考えられる、具体的には、

- ・ 複合建築物のうち、住宅部分と非住宅部分を別の者に販売・賃貸することを想定する場合には、住宅部分と非住宅部分の省エネ性能をそれぞれ表示する。
- ・ 共同住宅の住戸を分譲する場合には、各住戸の省エネ性能が分かるように表示する。

といった対応例が挙げられる。

一方で、上記の例のように、住棟の表示と住戸の表示などの使い分けを適正に実施するには、関係者の制度理解や習熟が求められるところである。また、販売等の形態によっては、住棟表示の方が表示をより円滑に行えるケースも想定される（例：分譲マンションの予告広告において、販売対象住戸が未定の場合等）。次節に示すとおり、優良誤認表示等の防止のための対応も必要である中、関係事業者においては、これらの事情も総合的に勘案した上で、より的確な表示を行うための対応に努めることが望ましい。

なお、省エネ性能ラベルには、建築物の名称を記載可能な欄を設けているところ、省エネ性能の評価対象が分かるよう、適切な名称を設定することが望ましい。

第2節 優良誤認等の不当表示を防止するための対応等

建築物の省エネ性能を販売・賃貸時の広告等に表示するに当たっては、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）や不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号。以下「景品表示法」という。）、不動産の表示に関する公正競争規約において、優良誤認等の不当表示が禁止されていることを踏まえ、消費者等の誤認が生じないように実施する必要がある。本節では、建築物の省エネ性能に関して、優良誤認等の不当表示を防止する観点から、関係事業者の対応に当たっての基本的な考え方や対応例を示す。

参考：不動産の表示に関する公正競争規約（抜粋）

第23条（その他の不当表示）

[物件の形質]

(19) 建物の保温・断熱性、遮音性、健康・安全性その他の居住性能について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示

(28) 特定の区画の土地又は住宅にのみ該当する設備、仕様等について、全ての物件に該当すると誤認されるおそれのある表示

（1）複数住戸（住棟）の広告

<基本的な考え方>

共同住宅や戸建住宅の多棟現場の広告を行う際等、省エネ性能が異なる複数の住戸が、一の広告等に含まれる場合は、特定の住戸の省エネ性能を表示することにより、他の住戸においてもそれと同等以上の性能が確保されている等の誤認が生じないよう配慮した表示を行うこととする。

<具体的な対応（例）>

上記の<基本的な考え方>を踏まえた、具体的な対応方法の例を以下に示す。

（対応例） 販売・賃貸する住戸のうち、特定の住戸の性能（省エネ性能ラベル）を例示として表示する場合等※ は、「特定の住戸の性能を示すものであり、全ての住戸の性能を示すものではない」旨の注記等を行う。この際、販売等の対象となる各住戸の省エネ性能を把握できるようにするための措置（例：物件概要等に各住戸の表示事項の幅（下限～上限）を明記する、各住戸の性能が掲載された別のHP等へ誘導する 等）を講じる。

※ 共同住宅について、住棟の性能（省エネ性能ラベル）を表示する場合も、場合によっては、住棟の一次エネルギー消費性能の多段階評価と各住戸の一次エネルギー消費性能の多段階評価との間で差異がある可能性があることから、上記の対応例と同様に、「共同住宅の住棟全体の性能を示すものであり、各住戸の性能を示すものではない」旨の注記等を行うとともに、販売等の対象となる各住戸の省エネ性能を把握できるようにするための措置を講じることが考えられる。

※ 上記についての広告掲載イメージについては、p53 参照。

上記はあくまで一例であり、表示対象となる媒体も様々で紙面等の制約もある中、必ずしも全てのケースにおいて同一の対応を求めるものではないが、適正な表示に向けた関係事業者の具体的な対応の検討に当たって参考とされたい。

（２） 表示後に省エネ性能の変更が生じた場合の対応

第１章第２節で述べたとおり、告示において、多段階評価が低下する変更が生じた場合は、変更後の表示を行うこととされている（告示の「３ 遵守すべき事項」（５））。当該規定を踏まえ、販売・賃貸事業者が、当初の広告等への表示を行った後に、建築物の計画変更等により多段階評価の性能が低下する変更が生じた場合であって、引き続き表示を行う場合は、速やかに変更後の仕様に基づく性能を表示したラベルへの修正を行う必要がある。なお、性能が向上し、多段階評価が上がる場合は、優良誤認に当たらないことから、表示内容の修正は必ずしも要しない。

宅地建物取引業法や不動産の表示に関する公正競争規約において、新築建築物の広告については、建築確認済証の交付を受けた後でなければしてはならないことが定められているところ、省エネ性能の表示についても、広告以外の方法による場合を含め、これに準ずることとする。なお、省エネ性能の評価結果に影響しうる建築物の仕様等の変更があらかじめ想定される場合に、正確な表示を行うために当該仕様等が確定した後に省エネ性能を表示することについては差し支えない。

（３） 表示した省エネ性能と、最終的な販売仕様の省エネ性能の差違

販売・賃貸事業者と購入者等の双方の合意のもとで、当初の表示時点の仕様から仕様変更する場合には（例：分譲住宅におけるメニュープラン）、変更内容によっては、省エネ性能に影響が生じる可能性があるため、その時点で、販売・賃貸事業者から購入者等に対して、当初の表示時点の省エネ性能から変更が生じうることについて情報提供することが望ましい。仕様の變更に伴い省エネ性能が低下する場合において、ラベルの再発行を行わないときは、購入者等において、将来的な再販等に当たって変更前の省エネ性能のラベルを使用することができないことについても、販売・賃貸事業者から購入者等に対し注意喚起することが必要である。

（４） 過去に使用した省エネ性能ラベルの再使用

新築時に販売・賃貸時の省エネ性能ラベルの表示が行われた後、一定期間が経過し、当該建築物が再度販売・賃貸される場合（例：空室の発生に伴い新たな入居者・テナントを募集する場合、買取再販を行う場合 等）、リフォームや設備更新等により、省エネ性能ラベルを発行した時点から、建築物の計画や仕様に変更が生じている可能性があり、このような場合に、必要な確認を行わないまま、過去に使用した省エネ性能ラベルを再使用することは、優良誤認等の不当な表示につながりうる。これを未然に防止するため、以下に示すところにより対応することとする。

- ・ 当初販売・賃貸時の省エネ性能ラベル発行時から、仕様等が変更されていない場合又は変更された仕様等が省エネ性能に関して同等以上であることが確認できる場合は、当初販売・賃貸時の省エネ性能ラベルを使用できることとする。
- ・ 再販等を行う事業者において、省エネ性能ラベル発行時からの仕様等の変更が、省エネ性能に関して同等以上であることを確認できない場合は、過去に発行した省エネ性能ラベルは用いないこととする。

（５）表示の根拠となる資料の保管等

景品表示法第 26 条第 1 項の規定に基づく事業者が講ずべき景品類の提供及び表示の管理上の措置についての指針（平成 26 年内閣府告示第 276 号）において、表示に係る根拠となる情報については、事業者（自己の供給する商品について一般消費者向けの表示を行う場合が対象）において、事後的に確認するための措置をとることとされている。これを踏まえ、販売・賃貸事業者においては、表示する省エネ性能の根拠となる情報について、関連資料の保管等の措置を講じる必要がある。関連資料としては、第 3 章第 1 節に後述する省エネ性能の評価書や、WEB プログラムの計算結果書及び計算の前提条件を確認できる図面・仕様書等が挙げられる。

なお、資料の保管に当たっては、電磁的方法によることが可能であるほか、必ずしも販売・賃貸事業者自らが原資料を保管していない場合であっても、当該建築物の省エネ性能の評価を行った建築士（建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）では、建築士事務所の開設者に対して、設計を行った建築物の設計図書の保存義務を課している。）に問合せできる体制を構築しておくこと等により、必要に応じて情報を確認できれば差し支えないが、建築士法及び建築士法施行規則（昭和 25 年建設省令第 38 号）に基づく図書の保存期間は 15 年間と定められているため、これを超える期間を想定する場合には、自ら保管する必要がある。

建築士事務所の開設者においては、前述のとおり、販売・賃貸事業者から問合せが行われる可能性を踏まえ、建築士法施行規則で定められた図書と共に、建築物の省エネ性能の評価に用いた図書についても保存しておくことが望ましい。

（６）目安光熱費の表示における優良誤認の防止

省エネ性能ラベルに任意で表示することができる「目安光熱費」は、住宅の省エネ性能を評価する過程で得られる設計二次エネルギー消費量を、全国統一の燃料単価により年額の光熱費の目安額に換算したものであるため、目安光熱費の表示の本質は、「省エネ性能の表示」である。目安光熱費と、居住者が支払う実際の光熱費では、住宅の使用条件（居住人数や住まい方等）や、設置される設備（家電等を含む）、電力・ガス等のエネルギーの契約内容等により、乖離が生じることとなることから、「実際の光熱費と異なる」ものである旨を省エネ性能ラベルに注記しているところであり、目安光熱費を表示し、一般消費者に対して説明等を行うに当たっては、実際の光熱費と異なるものであることを正しく情報提供する必要がある。

また、太陽光発電設備を設置する住宅の場合、目安光熱費には、太陽光発電設備による発電量のうち自家消費分が反映され、売電分は反映されない点に注意する必要がある。なお、本制度に基づく省エネ性能ラベルや評価書とは別途、売電による収益があることについて、販売・賃貸事業者等が独自に消費者等に PR 等を行うことを妨げるものではない。

また、共同住宅において、管理事業者等が電力の受電・太陽光発電の自家消費・余剰電力の売電等を一棟単位又は複数棟単位で一括して行うケースなど、契約会社・契約方法によっては、太陽光発電の発電量の自家消費が各住戸の居住者の光熱費の削減と直接的に対応していない場合がある。このため、このようなケースにおいて目安光熱費を表示する場合には、消費者等の誤認を防止するため、各住戸には太陽光発電の自家消費が無いものとして、省エネ性能の評価及び目安光熱費の算出を行うこととする。

第3節 省エネ性能表示の委託における留意事項（関係主体が担う役割）

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の実施に当たっては、努力義務の対象である販売・賃貸事業者のみならず、販売・賃貸事業者から委託を受けた多様な主体が関わることが想定される。本節では、省エネ性能の表示の実務において想定される関係主体が担う役割や留意事項について解説する。

（１）販売・賃貸事業者

建築物省エネ法における努力義務の対象者とされており、告示に従った表示を行っていないと認める場合の勧告等の対象となりうる者である。一般に、販売・賃貸しようとする建築物について省エネ性能を把握している、あるいは把握可能な立場であることから、販売・賃貸事業者の責任において、広告等を行う際に、当該建築物に係る情報の一部として、省エネ性能が表示されるよう、必要な対応を実施する役割を担う。

仲介事業者や賃貸管理事業者などに販売・賃貸の広告等を委託している場合は、省エネ性能表示についても併せて委託することが考えられるが、このような場合であっても、告示に従った表示が行われなかった場合に、努力義務を履行できなかった者は、建築物省エネ法上、当該販売・賃貸事業者となる。このため、第三者に表示を委託する場合は、表示を委託する旨を明らかにするとともに、事実関係を後に確認できるような措置（※）を講じる必要がある。

※措置の例：業者間流通システム・業者間流通図面・メール等の情報伝達により、履歴を確認できるようにする 等

最終的に消費者等に省エネ性能の表示を届けるためには、多くの場合、仲介事業者等の関与が欠かせないことから、販売・賃貸事業者は仲介事業者との連携の重要性を認識の上、これらの事業者等において円滑な対応ができるよう、上記について遺漏なく実施することが求められる。

また、表示に必要となる省エネ性能の評価を設計者等に委託している場合は、あらかじめ当該建築物が省エネ性能表示の努力義務対象である旨を伝達することにより、表示のために必要となる省エネ性能に関する情報が、設計者等から販売・賃貸事業者に対して円滑に提供されるよう留意する必要がある。

（２）仲介事業者

建築物省エネ法上における直接の努力義務対象者ではないため、勧告等の措置の対象外となる。売主・貸主との媒介契約に基づき、買主・借主の探索を行うに当たって、不動産広告の広告主となっている場合が多いため、販売・賃貸事業者からの委託を受けて、仲介事業者が仲介目的の広告等を行う際に、併せて省エネ性能の表示を行う場合が想定される。

この場合、前述のとおり、販売・賃貸事業者は仲介事業者に対して、表示に必要な省エネ性能等の情報を提供し、表示を委託する旨を明らかにするよう留意する必要があるが、これにより、仲介事業者は、当該建築物の広告等に際して省エネ性能を表示する、あるいは表示されるように情報を伝達する役割を担うこととなる。

不動産仲介においては、仲介事業者が広告主として広告を行うケースが一般的であるところ、省エネ性能の表示を消費者等に届けるに当たっても、多くの場合、仲介事業者の関与が想定され

るため、本制度の円滑・適正な施行に当たって仲介事業者の果たす役割は大きい。仲介事業者においては、本制度の趣旨・内容を理解の上、販売・賃貸事業者からの省エネ性能表示の委託を受けた際に適切な対応を実施することが期待される。

（３）賃貸管理事業者

仲介事業者と同じく、建築物省エネ法上における直接の努力義務対象者ではないため、勧告等の措置の対象外となる。賃貸事業者からの委託を受けて、賃貸管理事業者が入居者募集を目的に広告等を行う際に、併せて省エネ性能の表示を行う場合が想定される。

この場合、前述のとおり、販売・賃貸事業者は賃貸管理事業者に対して、表示に必要な省エネ性能等の情報を提供し、表示を委託する旨を明らかにするよう留意する必要があるが、これにより、賃貸管理事業者は、当該建築物の広告において省エネ性能が表示されるように情報を伝達する役割を担うこととなる。

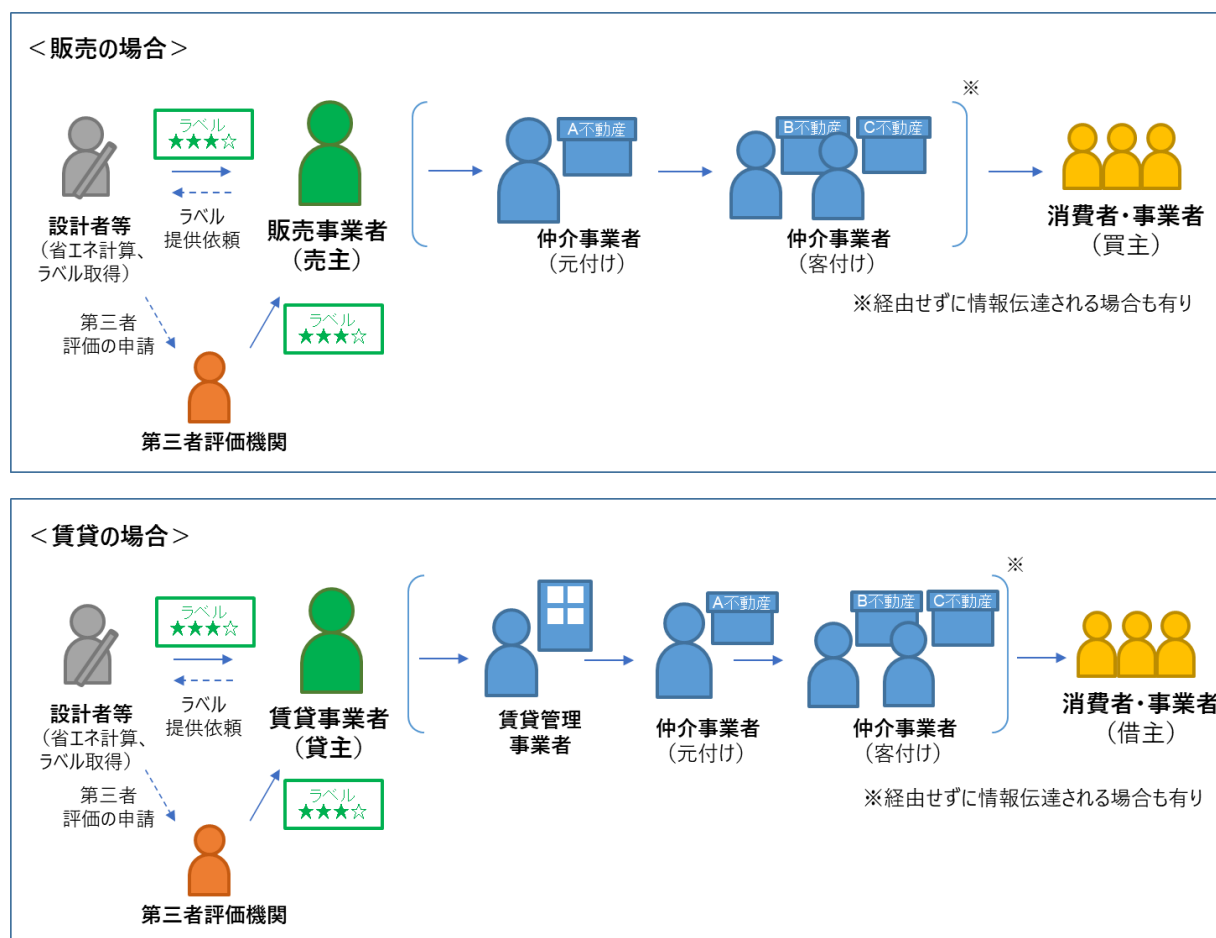
賃貸住宅においては、賃貸事業者（貸主）が個人である場合など、貸主側の制度理解・習熟の程度も様々であることが想定されるところ、賃貸管理事業者においては賃貸事業者との連携などにより、適切な対応を実施することが期待される。

（４）設計者等

建築物の設計内容（建築計画や外皮・設備の仕様等）は建築物の省エネ性能に影響を与えるものであるとともに、省エネ基準適合義務をはじめとした制度への対応が求められることから、建築物の省エネ性能の評価については、一般に、建築物の設計者や、設計者から委託を受けた事業者等により実施される場合が想定される。

このため、販売・賃貸事業者は、自ら設計を行う場合を除き、設計者に対し、省エネ性能の評価の結果と併せて表示に用いる省エネ性能ラベル・評価書（以下「省エネ性能ラベル等」という。）の取得及び販売・賃貸事業者への省エネ性能ラベル等の提供の委託が想定されることから、設計者等においては委託に基づきその役割を担うこととなる。

図 省エネ性能（省エネ性能ラベル）の伝達イメージ



（補足）サブリース方式の場合

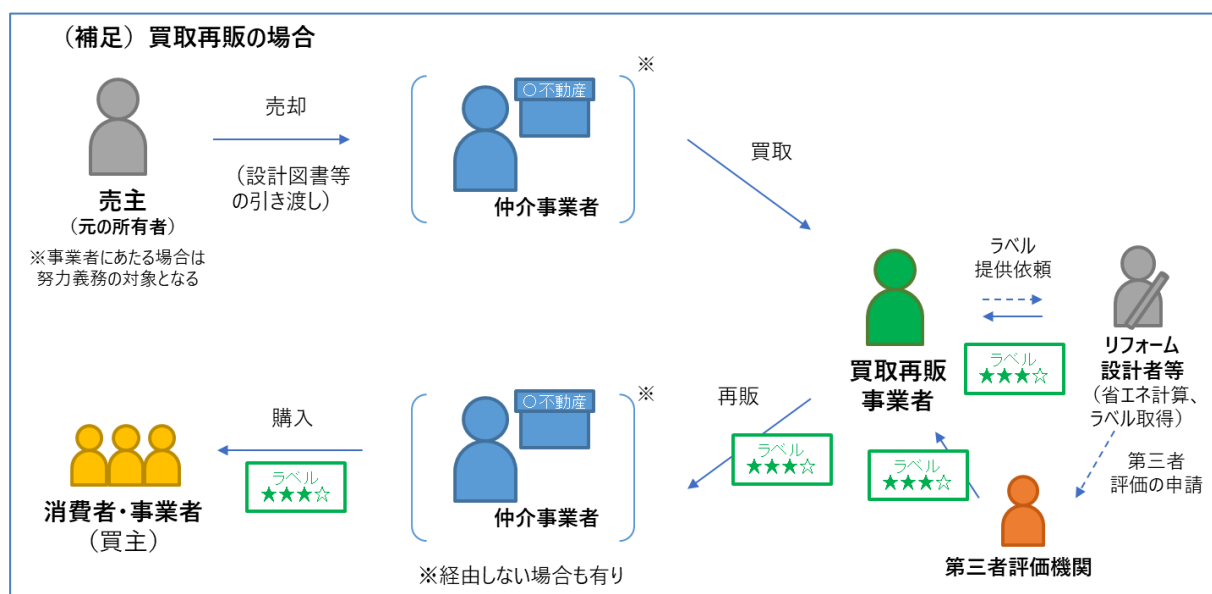
- サブリース方式の場合は、①建物所有者とサブリース事業者間での貸借（特定賃貸借）、②サブリース事業者と入居者間での貸借（転貸借）が行われていることから、①建物所有者は、サブリース事業者に対して省エネ性能の表示を行い（例：省エネ性能ラベル等の提供等）、②サブリース事業者は、入居者に対する省エネ性能の表示を行う（例：広告への省エネ性能ラベルの表示）役割を担うこととなる。



（補足）買取再販の場合

- 買取再販の場合は、買取再販事業者に表示の努力義務が課せられることとなる※ため、元の所有者から引き渡された設計図書等や建築物の現況、リフォーム工事等の実施内容に応じた省エネ性能の評価を行い、その結果を表示することとなる。

※既存建築物（本制度の施行日前に確認申請を行った建築物等）については、必ずしも告示に定める表示は求めないこととしている。



第3章 制度の普及拡大に向けた望ましい省エネ性能表示のあり方

前章までにおいては、販売・賃貸事業者が努めなければならない省エネ性能表示の内容や、制度の適正な施行の確保のために留意すべき事項について解説した。

本章では、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示に関して、消費者等の理解・関心を一層高めるとともに、制度の普及拡大を図る観点から、より望ましい表示のあり方について示す。本章の内容は、販売・賃貸事業者等に対してルールを課すものではなく、関係事業者の積極的な取組に当たって参考とされることを期待するものである。

第1節 消費者等に対する追加的な情報提供

告示に定める表示では、建築物の販売・賃貸についての様々な取引形態がある中で、その表示の場面において共通的に必要なものとして、消費者等に対して端的に情報を伝え、物件間の性能の高低の比較ができるよう、省エネ性能の表示に当たって具体的な数値を用いず、多段階に評価した結果を省エネ性能ラベルにより表示することとしている。

この点、消費者等に対して、建築物の省エネ性能について、販売・賃貸の取引の過程において、省エネ性能ラベルの根拠となる具体的な性能値や、性能値と基準値との対応関係、再生可能エネルギーに関する情報、一般消費者に訴求する光熱費関連情報等について、追加的な情報提供を行うことは、消費者等や関係事業者の理解促進・関心向上に寄与するものと考えられる。

本節では、このような追加的な情報提供について、その具体的な方法や留意点を示す。

(1) 評価書を用いた説明等

省エネ性能の数値情報や基準値との対応関係など、詳細の情報提供を行う際には、関連する情報について一覧性をもつて的確に示すことができるよう、本ガイドラインにおいては「エネルギー消費性能の評価書（自己評価）」の書式のひな形を示すこととしている（参照：次頁）。

本書式の活用例・留意事項を以下に示す。

<活用例>

- ・ 顧客との商談において、建築物の省エネ性能の具体的な説明に用いる。
- ・ 物件の契約、引渡しの際に、顧客に対して参考資料として手交する。

なお、引き渡しの際に評価書を手交する際は、引き渡した仕様に基づく評価書とするとともに、評価の前提条件を消費者等に正確に伝えるため、評価の根拠資料（例：WEB プログラムの計算結果）を併せて手交することが望ましい。

<留意事項>

- ・ 本ガイドラインに示す自己評価の評価書は、（設計者等にその作成を委託する場合を含め）販売・賃貸事業者が自らの責任において作成するものであること。なお、自己評価は、当該評価結果に対して責任を持てる建築士等の資格者が行うことを基本とすること。
- ・ 評価書中、省エネ基準（一次エネルギー消費量の基準、外皮基準）の基準値との対応関係を示しているが、これをもって、当該建築物の関係法令への適合を証明するものではないこと。
- ・ 評価書の内容は評価日時点のものであり、その後の建築物の仕様等の変更の有無について証明するものではないこと。
- ・ 評価書は、住宅品確法の住宅性能評価書とは異なるものであることから、説明の相手方の誤解を招かないようにする必要があること。

エネルギー消費性能の評価書（自己評価）の書式のひな形

① 非住宅建築物（建築物の一部の場合も含む）

建築物省エネ法に基づく

**建築物の
省エネ性能の
評価書**

非住宅建築物

自己評価

物件概要	建物名称		〇〇〇〇〇〇ビル						
	所在地	〇〇〇〇					地域区分		
							6地域		
	用途	事務所等							
構造	〇〇造				階数	地上00階、地下0階		延べ面積	00000.00㎡
	再エネ設備	再エネ	あり		種類	太陽光発電設備			容量

評価概要	評価日	2024年06月01日		評価者	所属	〇〇〇〇	
	評価対象	非住宅建築物の全体			氏名	〇〇〇〇	
	評価手法	モデル建物法			資格	〇〇建築士	

備考

1

非住宅建築物
 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

★★★★★★★

☒ **ZEB水準**
エネルギー消費性能が、事務所等の用途で★5つ、病院等の用途で★4つを達成

自己評価 〇〇〇〇〇〇ビル
評価日 2024年6月1日

1 エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標（BEI）を、星の数で示しています。

★ エネルギー消費量の削減率（10%分）

★ 再エネ（太陽光発電）分でのエネルギー削減率（10%分）

太陽光発電なしの削減率

45%

BEI (0.55)

★★★★★★★

太陽光発電（自家消費分）を含む削減率

55%

BEI (0.5)

太陽光発電（自家消費）分

★★★★★★★

太陽光発電（自家消費分と売電分）を含む削減率

75%

太陽光発電（自家消費）分

★★★★★★★

+ 売電分

ZEB水準（建築物省エネ法の誘導基準）は、用途により異なります。

事務所等・学校等・工場等は40%（★5つ）、ホテル等・病院等・百貨店等・飲食店等・集会所等は30%削減（★4つ）が条件です。

0%（★1つ又は★1つ）以上であれば、建築物省エネ法の省エネ基準を達成

※大規模非住宅（床面積2000㎡以上）の場合は、用途により達成水準が異なります。工場等は25%、事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等は20%、病院等・飲食店等・集会所等は15%削減が条件になります。

参考：ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）の要件（エネルギー消費性能）

ZEB Ready	Nearly ZEB	『ZEB』
50-75%	75%	100%

※売電分は表示はされません。

37

2 外皮性能

建物の屋内周囲空間（ペリメータゾーン）の床面積当たりの年間熱負荷をPAL*（パルスター）と呼び、国が求める基準PALに対して当該建築物のPALがどの程度かを示したものがBPI（Building Palstar Index）です。以下の式で表されます。BPI＝設計PAL*／基準PAL*

評価結果			
	当該建築物のBPI値	国が定める基準値	判定
省エネ基準	—	—	—
誘導基準	0.9	1.0	達成

基準の達成状況

①消費エネルギー性能と②外皮性能の評価を基に、国が求める省エネ基準や、誘導基準（ZEB水準）を達成しているかを示しています。

評価結果		
省エネ基準		誘導基準 (ZEB水準)
大規模非住宅以外の基準	大規模非住宅の基準	
達成	達成	達成

＜本評価書について＞本評価書は、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示制度ガイドライン」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。／本評価書は、第三者評価機関の評価によらず、建築物の販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価した結果を示す「自己評価」の評価書です。／本評価書は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価書ではありません。

＜評価の結果について＞本評価書に記載の内容については、評価時点の設計情報に基づくものであり、評価日以降の計画変更や劣化が生じないことを保証するものではありません。／本評価書に記載されている基準の達成・未達成に関する情報については、この評価書をもって法令への適合を証するものではありません。／基準の達成・未達成の記載は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や数値の丸め方等の都合により、削減率等の数値と達成・未達成の記載内容が整合しない場合があります。

② 住宅（住戸）（一戸建て、共同住宅の住戸）

建築物省エネ法に基づく

建築物の
省エネ性能の
評価書

住宅（住戸）

自己評価

物件概要	建物名称	〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室					
	所在地	〇〇〇〇				地域区分	
						6地域	
	構造	〇〇造	階数	地上0階、地下0階		延べ面積	00000.00㎡
再エネ設備	再エネ	あり	種類	太陽光発電設備		容量	000kW

評価概要	評価日	2024年06月01日		評価者		
	評価対象	住戸		所属	〇〇〇〇	
	評価手法	エネルギー消費性能	性能基準（詳細手法）	氏名	〇〇〇〇	
		断熱性能	性能基準（詳細手法）	資格	〇〇建築士	

備考

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

断熱性能

目安光熱費

約〇〇.〇万円/年

☑ ZEH水準

自己評価

〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日 2024年6月1日

1 エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度エネルギー消費量を削減できているかをみる指標（BEI）を、星の数で示しています。

★ エネルギー消費量の削減率（10%分）

🌟 太陽光発電（自家消費分）でのエネルギー削減率（10%分）

太陽光発電なしの削減率

25 %
BEI (0.75)

20% (★3つ) 以上であれば、ZEH水準（建築物省エネ法の誘導基準）を達成

太陽光発電（自家消費分）を含む削減率

55 %
BEI (0.45)

0% (★1つ又は🌟1つ) 以上であれば、建築物省エネ法の省エネ基準を達成

太陽光発電（自家消費分と売電分）を含む削減率

105 %

参考：ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の要件（エネルギー消費性能）

ZEH Ready	Nearly ZEH	『ZEH』
50-75%	75%	100%

POINT

BEIとは、国が定めるエネルギー消費量の基準値を1とした際に、当該建築物のエネルギー消費量がいくつになるかを示したものの。BEI=0.80であれば削減率は20%となり、星の数は3つ（0%で1つ、さらに10%ごとに星1つ）で表現されます。建物の断熱性を高め、省エネ性の高い設備を導入し、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用設備を導入することで、削減率は高まります。

39

2 断熱性能

「建物からの熱の逃げやすさ」と「建物への日射熱の入りやすさ」の2つの指標により、建物の断熱性能を評価しています。日本全国を8区分の地域に分け、各地域の気候条件等を基に基準値が定められており、1～7段階で評価されます。



建物からの熱の逃げやすさ
外皮平均熱貫流率

ユーエー
UA値 0.6

床、外壁、屋根や窓などから外へ逃げる熱量を示した指標です。値が小さいほど熱が逃げにくく、暖房エネルギーが削減されます。



建物への日射熱の入りやすさ
冷房期の平均日射熱取得率

イータエーシー
ηAC値 2.8

冷房期に窓などから侵入する日射の熱量を評価した指標です。値が小さいほど熱が入りにくく、冷房エネルギーが削減されます。

6地域における評価の値

断熱性能・高

評価	1	2	3	4	5	6	7
UA値	—	1.67	1.54	0.87	0.60	0.46	0.26
ηAC値	—	—	3.8	2.8	2.8	2.8	2.8

UA値・ηAC値の評価(等級)で低い方を断熱性能の評価とする

断熱性能



「4」が省エネ基準、「5」がZEH水準(誘導基準)の断熱性能

3 目安光熱費

住宅の省エネ性能に基づき、算出された電気・ガス等の年間消費量(設計二次エネルギー消費量)に、全国統一の燃料等の単価を掛け合わせて算出した1年間の光熱費を目安として示しています。実際の光熱費とは異なりますので、ご注意ください。

約19.9 万円/年

設計二次エネルギー消費量※1	算出用の単価	小計
電気	1,954kWh/年	27円/kWh 52,758円
都市ガス	820.83m ³ /年 (100m ³ ※2/年)	156円/m ³ 128,049円
LPガス	—m ³ /年 (—m ³ ※2/年)	706円/m ³ —円
灯油	215.85ℓ/年	88円/ℓ 18,994円
合計		199,801円

※1 WEBプログラムの計算結果に基づく(未処理負荷相当分は計上されていません)。
※2 コージェネレーション設備の売電量に係る消費量で、設計二次エネルギー消費量の内数

算出にあたっての設定条件

居住人数

住戸面積30㎡当たり1人で設定。120㎡以上の場合は4人で設定されています。



生活スケジュール

一日の中の暖冷房、給湯、照明等の運転時間帯を設定する際、昼間は平日と休日異なるスケジュールとし、休日は一定の外出時間があること等を想定しています。

目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価にて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。／目安光熱費の算出において、太陽光発電及びコージェネレーション設備等の発電設備による発電量は、自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から控除し、売電量については考慮していません。／燃料等の単価は、小売事業者表示制度(経済産業省資源エネルギー庁)の単価の一部を引用しています。実際の単価とは乖離がありますのでご注意ください。／太陽光発電の自家消費が居住者の光熱費の削減と直接的に対応しない場合は、各住戸には太陽光発電の自家消費が無いものとして、目安光熱費を算出することとしています。

基準の達成状況

①エネルギー消費性能と②断熱性能の評価を基に、国が求める省エネ基準や、誘導基準(ZEH水準)を達成しているかを示しています。

省エネ基準

エネルギー消費性能で★1つ、かつ断熱性能④以上を達成

省エネ基準

達成

誘導基準(ZEH水準)

エネルギー消費性能で★3つ、かつ断熱性能⑤以上を達成

誘導基準

達成

＜本評価書について＞本評価書は、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示制度ガイドライン」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。／本評価書は、第三者評価機関の評価によらず、建築物の販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価した結果を示す「自己評価」の評価書です。／本評価書は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価書ではありません。

＜評価の結果について＞本評価書に記載の内容については、評価時点の設計情報に基づくものであり、評価日以降の計画変更や劣化が生じないことを保証するものではありません。／本評価書に記載されている基準の達成・未達成に関する情報については、この評価書をもって法令への適合を証するものではありません。／基準の達成・未達成の記載は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や数値の丸め方等の都合により、削減率等の数値と達成・未達成の記載内容が整合しない場合があります。

③ 住宅（住棟）

建築物省エネ法に基づく

建築物の
省エネ性能の
評価書

住宅（住棟）

自己評価

物件概要	建物名称		〇〇〇〇〇〇マンション				
	所在地	〇〇〇〇			地域区分		
					6地域		
	構造	〇〇造	階数	地上00階、地下0階		延べ面積	00000.00㎡
再エネ設備	再エネ	あり	種類	太陽光発電設備		容量	000kW

評価概要	評価日		2024年06月01日		評価者	
	評価対象	住棟（住戸部分＋共用部分）			所属	
					〇〇〇〇	
					氏名	
評価手法	エネルギー消費性能	性能基準（詳細手法）	〇〇〇〇			
	断熱性能	性能基準（詳細手法）	資格 〇〇〇〇			

備考

1

2



1

エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度エネルギー消費量を削減できているかをみる指標（BEI）を、星の数で示しています。

★ エネルギー消費量の削減率（10%分）

✳ 再エネ（太陽光発電）分でのエネルギー削減率（10%分）

太陽光発電なしの削減率	25 % BEI (0.75) ★★★★★★	20%（★3つ）以上であれば、ZEH水準（建築物省エネ法の誘導基準）を達成						
太陽光発電（自家消費分）を含む削減率	55 % BEI (0.45) ★★★✳✳✳	0%（★1つ又は✳1つ）以上であれば、建築物省エネ法の省エネ基準を達成						
太陽光発電（自家消費分と売電分）を含む削減率	105 % BEI (0.25) ★★★✳✳✳✳✳✳✳	参考：ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の要件（エネルギー消費性能） <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 33%;">ZEH Ready</td> <td style="width: 33%;">Nearly ZEH</td> <td style="width: 33%;">『ZEH』</td> </tr> <tr> <td>50-75%</td> <td>75%</td> <td>100%</td> </tr> </table>	ZEH Ready	Nearly ZEH	『ZEH』	50-75%	75%	100%
ZEH Ready	Nearly ZEH	『ZEH』						
50-75%	75%	100%						

※売電分は星表示はされません。

POINT

BEIとは、国が定めるエネルギー消費量の基準値を1とした際に、当該建築物のエネルギー消費量がいくつになるかを示したものの、BEI＝0.80であれば削減率は20%となり、星の数は3つ（0%で1つ、さらに10%ごとに星1つ）で表現されます。建物の断熱性を高め、省エネ性の高い設備を導入し、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用設備を導入することで、削減率は高まります。

2 断熱性能

「建物からの熱の逃げやすさ」と「建物への日射熱の入りやすさ」の2つの指標により、建物の断熱性能を評価しています。日本全国を8区分の地域に分け、各地域の気候条件等を基に基準値が定められており、1～7段階で評価されます。



建物からの熱の逃げやすさ
外皮平均熱貫流率

ユーエー
UA値 0.6

床、外壁、屋根や窓などから外へ逃げる熱量を示した指標です。値が小さいほど熱が逃げにくく、暖房エネルギーが削減されます。



建物への日射熱の入りやすさ
冷房期の平均日射熱取得率

イータエーシー
ηAC値 2.8

冷房期に窓などから侵入する日射の熱量を評価した指標です。値が小さいほど熱が入りにくく、冷房エネルギーが削減されます。

6地域における評価の値

断熱性能・高

評価	1	2	3	4	5	6	7
UA値	-	1.67	1.54	0.87	0.60	0.46	0.26
ηAC値	-	-	3.8	2.8	2.8	2.8	2.8

UA値・ηAC値の評価（等級）で低い方を断熱性能の評価点とする

断熱性能



「4」が省エネ基準、「5」がZEH水準（誘導基準）の断熱性能

基準の達成状況

①消費エネルギー性能と②断熱性能の評価を基に、国が求める省エネ基準や、誘導基準（ZEH水準）を達成しているかを示しています。

省エネ基準

エネルギー消費性能で★1つ、かつ断熱性能④以上を達成

省エネ基準

達成

誘導基準（ZEH水準）

エネルギー消費性能で★3つ、かつ断熱性能⑤以上を達成

誘導基準

達成

＜本評価書について＞本評価書は、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示制度ガイドライン」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。／本評価書は、第三者評価機関の評価によらず、建築物の販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価した結果を示す「自己評価」の評価書です。／本評価書は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価書ではありません。

＜評価の結果について＞本評価書に記載の内容については、評価時点の設計情報に基づくものであり、評価日以降の計画変更や劣化が生じないことを保証するものではありません。／本評価書に記載されている基準の達成・未達成に関する情報については、この評価書をもって法令への適合を証するものではありません。／基準の達成・未達成の記載は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や数値の丸め方等の都合により、削減率等の数値と達成・未達成の記載内容が整合しない場合があります。

（２） 省エネ性能ラベルへの情報付加

以下の事項については、表示すべき事項に加えて、付加的に表示可能な事項として告示に規定している。これらの事項は、一般消費者等への訴求の観点からは、評価書を用いた説明等のみならず、広告等における省エネ性能ラベルを用いた表示が行われることが望ましいと考えられる。各項目の概要を以下に示す。

- ・ 再エネ利用設備が設置されている旨

建築物に再エネ利用設備が設置されている旨を、所定のマークにより示す。

- ・ 再エネ利用設備を考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価

設置されている再エネ利用設備が太陽光発電設備の場合は、一次エネルギー消費量の多段階評価（住宅については通常５段階評価）を、再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量（最大７段階まで）によるものとし、両者の差分を表示することにより、再生可能エネルギーによる性能向上を訴求することができる。再エネ利用設備を考慮した多段階評価は、WEBプログラムによる算出結果を用いることとしており、再エネ利用設備による創エネルギーのうち当該建築物において自家消費されるエネルギーの量が削減効果として反映される。

- ・ 住宅の目安光熱費

一般消費者が省エネ性能の高低をより直感的に把握・比較できるよう、一次エネルギー消費量の多段階評価の過程で算出される設計二次エネルギー消費量と電気・燃料の種類別の単価（全国統一）に基づき、年額の光熱費の目安額に換算したもの。実際の光熱費とは使用条件や契約条件等により異なるものであることから、その旨の注記と併せて表示を行う。目安光熱費の算出に用いる電気・燃料の単価は、本制度の告示において、小売事業者表示告示で定められている単価を引用している。なお、仮に将来的に、引用する小売事業者表示制度に係る告示において単価が改正された場合には、本制度においても改正後の単価を用いることとなるが、この際、改正前の単価を用いた省エネ性能ラベルが使用され続けることのないよう、省エネ性能ラベルの切り替え時期や必要な対応を国から関係事業者等に示すこととする。

※目安光熱費についての詳細は、附属資料「目安光熱費表示の解説」を参照。

第２節 第三者評価の取得の推進

本制度では、省エネ性能表示の普及の促進の観点から、販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価し、その結果を表示する自己評価に基づく表示についても可能としている。一方、省エネ性能を評価した結果について、登録建築物エネルギー消費性能判定機関等による第三者評価を受けた上で、その結果を表示することは、消費者等に提供される省エネ性能に関する情報の客観性を高め、制度全体の信頼性向上にも資するものであることから、販売・賃貸事業者においては、自己評価による表示のみならず、併せて第三者評価の取得が推進されることが望ましい。なお、第三者評価を取得した旨については、第１節の（２）の事項と同様に、告示で定める省エネ性能ラベルの様式において当該第三者評価のマークを付加できることとしている。

(参考) 第三者評価制度の BELS における省エネ性能ラベルのイメージ (2024.4 時点)

① 非住宅建築物



② 住宅 (住戸)



③住宅（住棟）



④複合建築物



第3節 既存建築物における省エネ性能表示

第1章で述べたとおり、本制度においては、既存建築物を販売・賃貸しようとする場合にあっては、必ずしも告示に定める表示すべき事項の表示を行うことは求めないこととしている（仮に告示に定める表示すべき事項の表示を行わない場合も、勧告の対象とはしない）。これは、既存建築物については、建築時に省エネ性能を評価していない場合があることを踏まえてのものである。

このため、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には、その販売・賃貸に際して告示の規定に基づき省エネ性能ラベルの表示を行うことが望ましいと考えられる。特に、2021年4月以降は、概ね全ての建築物の新築等の際に、建築物省エネ法に基づく省エネ基準への適合義務・所管行政庁への届出義務・建築士による説明義務のいずれかが課されており、これらの手続きの過程で省エネ性能が評価されることとなっているため、同時期以降に新築等された建築物については、これらの手続き等に用いた図書等から、比較的容易に省エネ性能を把握することが可能と考えられる。

既存の図書等から省エネ性能の把握を行うことが困難な場合にも、既存建築物において実施された省エネ性能向上のための取組状況を表示することができるよう、告示に定める表示の代替となる措置について、現在、国において検討を行っているところであり、以下では、既存建築物のうち、住宅を対象とした措置について示す。

（1）既存住宅を対象とした「省エネ部位ラベル」の表示

省エネ性能を把握しておらず、省エネ性能ラベルを表示することが困難な既存の住宅において、省エネ性能の向上に資する部位（断熱性能の高い窓や、高効率の給湯器など）を有している場合は、以下に示す「省エネ部位ラベル」を用いて、住宅の販売・賃貸時の広告等にその旨を表示することが望ましい。

<省エネ部位ラベル>

- ・省エネ部位ラベルの表示項目を p47-48 に、その様式を p49 に、それぞれ示す。
※ p47-48 に示す各部位の表示項目の要件については、今後の省エネ基準の段階的な引き上げや、市場に供給される製品の性能実態等を踏まえ、必要に応じて見直しを検討する。
- ・省エネ部位ラベルは、主たる表示事項である「窓」「給湯器」のいずれか一つ以上について、表示の要件を満たしている場合に表示できることとする。
- ・省エネ部位ラベルは、対象住宅の現況から、各部位の有無や仕様を踏まえ、各要件への適否に基づいて表示することとするが、対象部位に明確な不具合（例：設備が正常に動作しない等）が認められる場合は、「有り」としての表示は行わないこととする。
- ・同一の住宅の広告等において、省エネ性能ラベルと省エネ部位ラベルの双方が表示されると、消費者等に混乱を生じる可能性があることから、省エネ性能ラベルを表示すべきとされている2024年4月以降に新築の確認申請等を行っている住宅や省エネ性能ラベルを表示する既存住宅については、省エネ部位ラベルの表示は行わないこととする。なお、省エネ部位ラベルを過去に表示した場合であっても、その後、省エネ性能を把握した際には、省エネ性能ラベルの表示に移行することが望ましい。
- ・その他、販売・賃貸事業者をはじめとした関係事業者が留意すべき事項については、第2章を

参考とされたい。

省エネ部位ラベルの表示項目

主たる項目			
No.	部位の名称	表示する事項	「有り」として表示する要件、その他補足事項
1	窓	・対象部位の有無 ・サッシの仕様 ・ガラスの仕様	・サッシの仕様は、以下のいずれかにより表示する。 - 「アルミ製サッシ」 - 「アルミ樹脂製サッシ」 - 「樹脂製サッシ」 - 「木製サッシ」 ・ガラスの仕様の表示は、以下のいずれかによる。 - 「二層複層ガラス」 - 「三層複層ガラス」 - 「真空ガラス」 ※Low-E 膜を有する場合は、上記に「(Low-E)」を併記する。 例：「二層複層ガラス (Low-E)」 ・内窓の場合は、上記に「(内窓)」を併記する。 - 例：「樹脂製サッシ 二層複層ガラス (内窓)」 ・住宅に複数の窓が存在する場合、リビング及びダイニングに当たる室に設置されている全ての窓が上記の仕様を満たす場合に表示できる。 ・その他の居室の窓を一室以上改修している場合（リビング及びダイニングに当たる室と同様の仕様となる場合に限る。）はその旨を表示できる。
2	給湯器	・対象部位の有無 ・給湯器の種類	・給湯器の種類は、以下のいずれかによる。 - 「エコフィール」 - 「エコジョーズ」 - 「電気ヒートポンプ給湯機」 - 「ハイブリッド給湯機」 - 「エネファーム」 ・複数の給湯器が存在する場合、いずれか一つ以上が上記の給湯器の種類に該当する場合に表示できる。
副次的な項目			
3	外壁	・対象部位の有無	リビング及びダイニングに当たる室に存在する外壁（外気と接する壁）の仕様が、省エネ基準（仕様基準）に適合する場合。

4	玄関ドア	同上	玄関ドアの仕様が、省エネ基準（仕様基準）に適合する場合。
5	節湯水栓	同上	台所水栓・洗面水栓・浴室シャワー水栓のいずれか一つ以上が、「手元止水機能」「小流量吐水機能」「水優先吐水機能」のいずれかの機能を有する場合（ただし、流量調節部及び温度調節部が使用者の操作範囲内にある場合に限る。）。
6	高断熱浴槽	同上	浴槽の仕様が、JIS において定められた高断熱浴槽の性能を満たす場合。
7	空調設備	同上	リビング及びダイニングに当たる室に存在する空調設備の仕様が、省エネ基準（仕様基準）を満たす場合。
8	太陽光発電	同上	太陽光発電設備が設置されており、当該設備により供給される電気が住宅で利用できる場合。
9	太陽熱利用	同上	WEB プログラムにおいて評価対象としている太陽熱利用設備が設置されている場合。
その他の表示事項			
10	評価日		省エネ部位ラベルの発行日を表示する。
11	各部位の設置・改修時期		各部位の設置・改修時期を把握している場合に、当該時期を表示する。
12	再エネ設備の有無		副次的な項目のうち「太陽光発電」「太陽熱利用」の有無に応じて、再エネ利用設備の有無を表示する。
13	建物名称等		対象住宅を識別するため、建物の名称、部屋番号等を表示する。
14	関係団体による講習等を受けた者が現況確認を行った場合は、その旨		省エネ部位ラベルの発行に当たって、関係団体等による講習等を受けた者が、当該住宅の現況確認を行っている場合は、その旨を表示することができる。

省エネ部位ラベルの様式

表示例（１）主たる項目及び副次的項目を全て「有り」とした場合

既存住宅

再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

☒ **窓**

☒ リビング・ダイニング
☒ その他居室

アルミ樹脂製サッシ
二層複層ガラス
(Low-E)
(2024年3月)

☒ **外壁**
(2004年3月)

☒ **玄関ドア**
(2024年3月)

☒ **節湯水栓**
(2024年3月)

☒ **高断熱浴槽**
(2024年3月)

☒ **空調設備**
(2024年3月)

☒ **太陽光発電**
(2024年3月)

☒ **太陽熱利用**
(2024年3月)

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示
 ※各部位の設置・改修時期を () 内に表示 (把握している場合)

☒ **給湯器**

ハイブリッド給湯器
(2024年3月)

自己評価

〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日2024年6月1日

このラベルは〇〇〇〇の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

表示例（２）一部の項目を「有り」とした場合

既存住宅

再エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

☒ **窓**

☒ リビング・ダイニング
☐ その他居室

アルミ樹脂製サッシ
二層複層ガラス
(Low-E)
(2024年3月)

☒ **外壁**
(2004年3月)

☒ **玄関ドア**
(2024年3月)

☐ **節湯水栓**

☐ **高断熱浴槽**

☒ **空調設備**
(2024年3月)

☐ **太陽光発電**

☐ **太陽熱利用**

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示
 ※各部位の設置・改修時期を () 内に表示 (把握している場合)

給湯器

自己評価

〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日2024年6月1日

このラベルは〇〇〇〇の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

附属資料1 省エネ性能ラベル表示の手順

※ 以下は2024年8月時点の情報（最新情報は、国土交通省ホームページを参照）。

※ 既存住宅の省エネ部位ラベルの取得方法等は、国土交通省ホームページにおいて今後公表予定。

1 全体の流れ

- 建築物の販売・賃貸時の広告等への省エネ性能ラベルの表示は、大きく、以下のような流れで実施される。

(1) 建築物の省エネ性能の評価

販売・賃貸事業者又は設計委託を受けた建築士等において、建築物の省エネ性能を評価する。省エネ性能の評価については、性能基準（WEB プログラムを使用）又は仕様基準（住宅のみ）により行う。

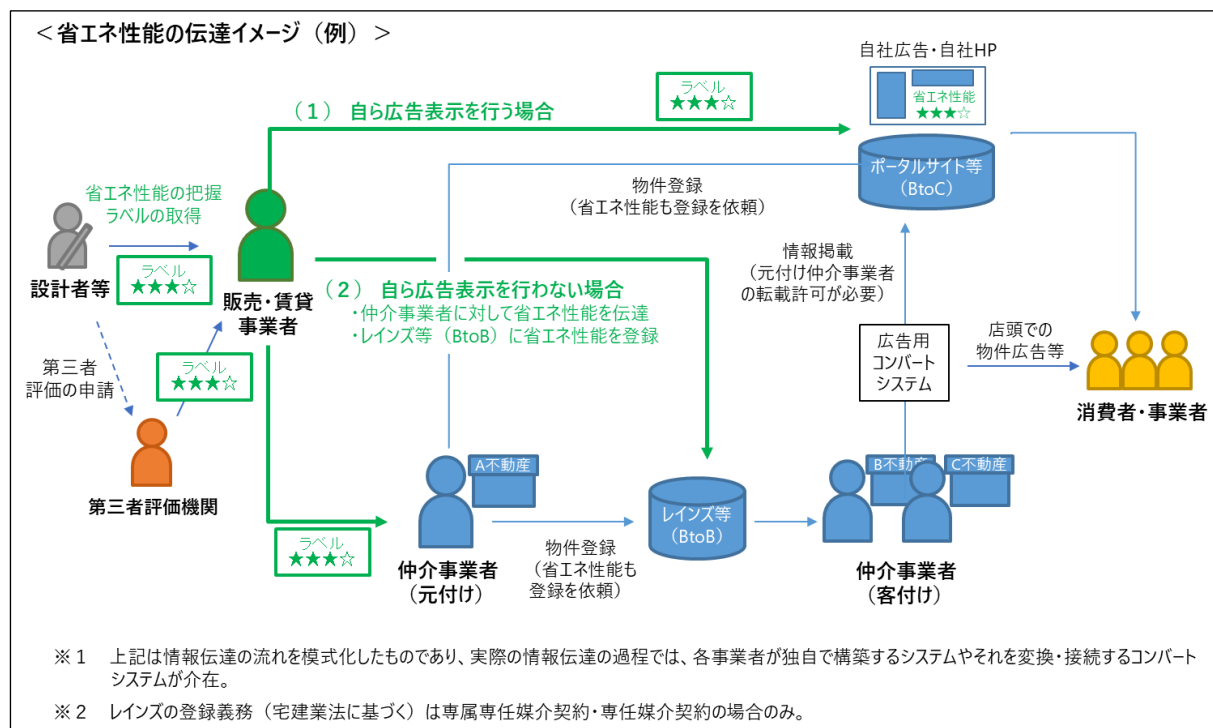
(2) 省エネ性能ラベルの取得

(1)の結果に基づき、広告等への表示に用いる省エネ性能ラベルを取得する（この際、消費者等への説明に用いる評価書も併せて取得する）。自己評価による場合と、第三者評価による場合で、取得方法が異なる（「2 具体的な手順」に後述）。

(3) 広告等への省エネ性能ラベルの掲載

取得した省エネ性能ラベルについて、販売・賃貸時の広告等に掲載する。広告等への省エネ性能ラベルの掲載については、(1)販売・賃貸事業者が自ら広告表示を行う場合と(2)自ら広告表示は行わず、仲介事業者等に委託して行う場合がある。

図 広告等への省エネ性能ラベルの掲載に至るまでの流れ



2 具体的な手順

(1) 省エネ性能の評価

- ・ 建築物の省エネ性能は、省エネ基準に基づき評価する。
 - 建築物省エネ法においては、建築物の新築等を行う際に、基準適合義務（300 ㎡以上の非住宅）・届出義務（300 ㎡以上の住宅）・説明義務（300 ㎡未満の住宅・非住宅）が課されており、これらの制度の中で、設計者等により当該建築物の省エネ性能が評価されている。
- ・ 省エネ性能の評価方法は、住宅・非住宅建築物の別に、以下のように大別される。
 - 住宅：性能基準（外皮や設備の仕様等を WEB プログラムに入力し、設計一次エネルギー消費量や BEI 値を算出。）、仕様基準（外皮や設備の仕様等に基づき、省エネ基準適合又は誘導基準適合を判定。WEB プログラムによる BEI 値の算出は行わない。）
 - 非住宅建築物：標準入力法（当該建築物の実際の床面積等に基づき設計一次エネルギー消費量や BEI 値を算出。）、モデル建物法（計算を一部簡素化するため、当該建築物の規模に応じたモデル建物を用いて設計一次エネルギー消費量や BEI 値を算出。）

(2) 省エネ性能ラベルの取得

<自己評価の場合>

- ・ 設計者等において、建築物の省エネ性能の評価結果に基づく省エネ性能ラベルを取得する。省エネ性能ラベルの出力は、WEB 上の「省エネ性能ラベル等作成プログラム（自己評価）」を使用する。この際、消費者等への説明に用いる評価書も併せて取得する。
 - WEB プログラムにより省エネ性能の評価を行っている場合は、WEB プロ計算結果(PDF)を用いて、必要な情報を選択等した上で、省エネ性能ラベルを出力する。
 - 住宅の仕様基準・誘導仕様基準による場合は、必要な情報を選択等した上で、省エネ性能ラベルを出力する。
 - 詳細は、(一社)住宅性能評価・表示協会の以下のホームページを参照。
 - <https://bels.hyoukakyokai.or.jp/self/calc>
- ・ 販売・賃貸事業者から設計者等に対して、省エネ性能ラベルの提供を依頼する。

<第三者評価（BELS）の場合>

- ・ 第三者評価（建築物省エネ法の登録建築物エネルギー消費性能判定機関等が行う評価）である BELS を活用する場合には、BELS 評価書の交付と併せて、広告等への表示に用いる省エネ性能ラベルが交付される。

(3) 広告等への省エネ性能ラベルの掲載

(2) により取得した省エネ性能ラベルを、広告等に掲載する。

- ・ 省エネ性能ラベルを掲載する対象となる広告媒体
 - 新聞・雑誌広告、新聞折り込みチラシ、パンフレット、インターネット広告等が対象とされている。このうち、紙面広告については、省エネ性能ラベルを掲載するスペースの制約がある場合（目安：A4 サイズ相当以下）は、必ずしも省エネ性能ラベルを掲載する

ことは要しない。

- 掲載方法（例：掲載位置・サイズ等）

省エネ性能ラベルは、視認性に配慮し、一定のサイズ（紙面広告の場合、横幅 60mm 程度を目安とする）を下回らないように掲載する。

（参考）広告等への掲載イメージ

- インターネット広告への掲載例

- ① 物件の画像の一つとして省エネ性能ラベルを掲載。



- ② 省エネ性能ラベルの掲載と併せて、消費者が視認しやすいよう、省エネ性能ラベルの一部項目を物件概要等に表示（各不動産ポータルサイト事業者の定めるルールに従って表示）。

○ 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	接道、公道 西 幅員6m 私道負担なし
建ぺい率・容積率	建ぺい率：60%(70%)・50%、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

附属資料2 目安光熱費表示の解説

(1) 目安光熱費表示の目的

- ・建築物の広告等において、住宅の省エネ性能と併せて国が定める一定のルールに基づいて算出された年間の光熱費を目安として表示・情報提供されることにより、住宅の省エネ性能に対する消費者の関心を高め、より省エネ性能の高い住宅が選択されるような市場を形成し、効果的・効率的に省エネ誘導を図ることを目的としている。

(2) 目安光熱費とは

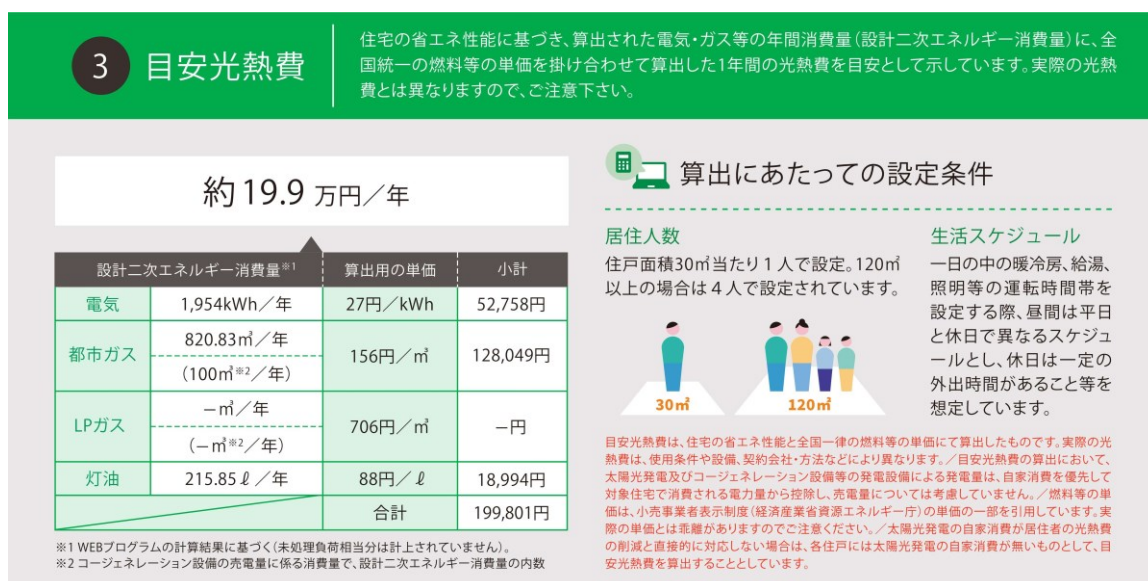
- ・目安光熱費とは、住宅の省エネ性能に応じて国が定める計算方法で算出された電気・ガス等の年間消費量（設計二次エネルギー消費量）に、全国統一の燃料等単価を乗じて算出した年間の光熱費を目安として示すもの。
- ・設計二次エネルギー消費量については、共通の条件で計算するため、住宅の立地や規模に応じてあらかじめ設定された外気温、居住人数や使用時間等の使用条件に基づき算出される。このため、実際の外気温、居住人数や使用時間等の設定値との差異により実際の年間消費量とは異なる。
- ・また、目安光熱費は上記の設計二次エネルギー消費量に全国統一の燃料等単価を乗じて算出するため、実際の光熱費とは、契約する電気・ガス等のエネルギー供給事業者・料金プラン等によっても異なることとなる。

(4) 表示項目・表示方法

- ・目安光熱費に係る省エネ性能ラベルの表示事項・表示方法は、建築物省エネ法に基づく告示中、別記様式として規定されている（下図中の赤破線枠内）。



- ・また、省エネ性能ラベルに表示する目安光熱費の算出に用いた設計二次エネルギー消費量や、燃料等の単価については、評価書（下図）において記載することとしている。



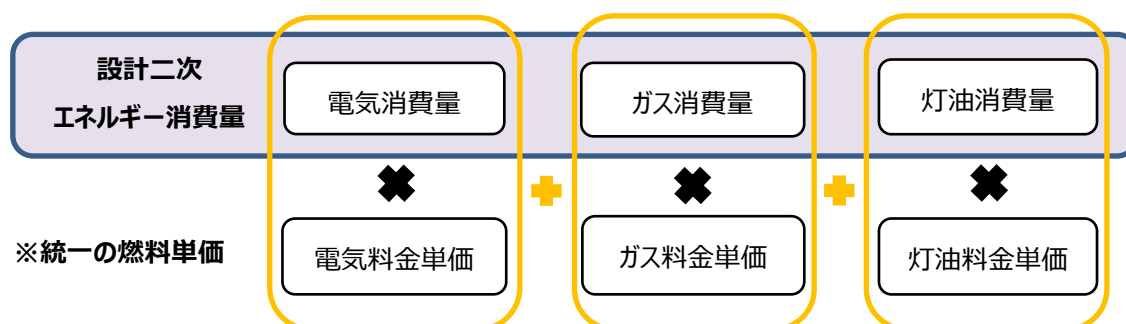
- ・ 目安光熱費に反映されていない事項等

目安光熱費の算出において、太陽光発電設備・コージェネレーション設備による発電量は、自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から控除しており、売電による光熱費削減効果は反映されていないため、その旨を前述の評価書に注記している。

（５） 目安光熱費の算出方法等について

- ・ 目安光熱費の算出方法

建築物省エネ法に基づく住宅の省エネ性能の評価の過程で得られる、対象住宅の設計内容に基づいて算出される電気、ガス及び灯油の年間消費量（設計二次エネルギー消費量）に、全国統一の燃料等単価（後述）を乗じて算出している。



※設計二次エネルギー消費量の算出について

具体的には、対象住宅の所在地域における年間の外気温・日射量をはじめ、あらかじめ設定された住宅規模に応じた居住人数や居住者の生活スケジュール、対象住宅の設計仕様である断熱性能や設備の効率に基づき、暖房・冷房・換気・給湯・照明等による電気・ガス等の年間消費量を算出している。

外気温等：気象データを基に寒い地域から暑い地域まで市町村単位で8地域に区分し、区分毎に気象データに基づいて外気温等を設定している（地域区分の地図は下記リンクを参照のこと）。

https://house.lowenergy.jp/static/documents/11-2_200117_SolarRadiationAreaClassification_Map.zip

居住人数：住戸面積 30 ㎡当たり 1 人で設定。住戸面積が 120 ㎡以上の場合は 4 人で設定

生活スケジュール：暖冷房・給湯・照明等の運転時間帯を、昼間については平日と休日との別に、休日についてはさらに在宅と外出との別に設定

・目安光熱費の算出に用いる燃料等単価について

本制度で用いる燃料等単価は、小売事業者表示制度において定められたエネルギー別の単価（電気単価、都市ガス単価、LP ガス単価、灯油単価）と整合をとったものとなっている。

※小売事業者表示制度（資源エネルギー庁）について

小売事業者が冷蔵庫等の機器の省エネ性能を分かりやすく示したラベル（統一省エネラベル等）を用い、消費者に対し、省エネ機器の選択を促すため平成 18 年から始まった制度（小売事業者表示制度のエネルギー別単価については以下 URL を参照）。

（参考）「小売事業者表示判断基準ワーキンググループ取りまとめ（概要）」（2021 年 3 月 26 日、経済産業省ニュースリリース）

<https://www.meti.go.jp/press/2020/03/20210326004/20210326004-1.pdf>

（6）目安光熱費は実際の光熱費とは異なることについて

- ・目安光熱費の基となる設計二次エネルギー消費量は、住宅に設置する各種設備について一定の使用条件（居住人数、使用時間、外気温度等）を設定した上で算出しているため（共通の WEB プログラムを用いて計算）、目安光熱費と実際の光熱費では、実際の使用条件との違いによる乖離が発生する。
- ・目安光熱費の算出に当たっては全国統一の燃料等単価を用いているため、目安光熱費と実際の光熱費では、居住者が実際に契約するエネルギー供給事業者・料金プラン等により乖離が発生する。特に、コージェネレーション設備など共通の試算条件と比べて低い料金設定がなされている場合や、深夜電力を活用する設備のため夜間割引料金が適用される場合などは、実際の光熱費との乖離が大きくなることが考えられる。
- ・目安光熱費の計算では、発電設備（太陽光発電設備及びコージェネレーション設備等）が設置されている場合、これらの設備による発電量は自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から控除しており、売電量については考慮しないこととしている。そのため、売電に

よる収益等の情報は、各物件の個別の広告等を確認する必要がある。

- ・また、コージェネレーション設備については、発電のためにガスを消費することから、目安光熱費の表示においては、売電分のガス消費量についても設計二次エネルギー消費量（都市ガス・LPガスの年間消費量）に含むこととしているため、コージェネレーション設備が設置されている住宅では、売電のために消費されるガス料金分が含まれた高めの目安光熱費となる。なお、評価書においては、売電相当分のガス消費量を括弧書で併記することにより、ガス料金のうち売電相当分を計算できるようにしている。
- ・また、共同住宅において、管理事業者等が電力の受電・太陽光発電の自家消費・余剰電力の売電等を一棟単位又は複数棟単位で一括して行うケースなど、契約会社・契約方法によっては、太陽光発電の発電量の自家消費が各住戸の居住者の光熱費の削減と直接的に対応していない場合がある。このため、このようなケースにおいて目安光熱費を表示する場合には、消費者等の誤認を防止するため、各住戸には太陽光発電の自家消費が無いものとして、省エネ性能の評価及び目安光熱費の算出を行うこととする。