

第1回 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

マンション・オフィスビルにおける「省エネ性能表示」の現状・事例について

2022年11月17日

一般社団法人 不動産協会

# ●マンション・オフィスビルにおける「省エネ性能表示」の概況

## ●広告・HP等において、「省エネ性能表示」がみられるのは、“ZEH-M”や“ZEB”などの高い省エネ性能を有した物件が中心となっている

=短時間で印象を残すためには、様々な訴求要素がある中で、他物件と差別化が図れる特徴や、**情報の受け手(買主・借主)の共感／ニーズ**があるものに集約される傾向。  
(現時点でも「省エネ性能」へのニーズが加速度的に高まっているとは言い難い)

## ●省エネ性能を含む「環境性能表示・認証」として、自治体が各々が定めるラベルや、認証機関による第三者認証等、主に環境性能を「総合的」に判断するものが多く存在している

=「**省エネ性能**」はあくまで**物件スペックの一要素**であり、「省エネ性能」に関しても必ずしも同じ尺度での評価ではない「**総合的認証**」との併存は、受け手(買主・借主)の混乱を生じる可能性もはらんでいる

## ●今後は、カーボンニュートラル実現に向けた「建築物の省エネ基準強化」や、企業のESG評価の観点から、「省エネ性能」を含む“環境性能の高い建物”が増え、マーケットでのニーズも高まると考えられる。

⇒一方この流れを受け、各事業者は様々な切り口でアピールに取り組むことになる状況も鑑み、本省エネ性能表示制度の強化に際しては、事業者にとっての負担が少なく、かつユーザーにとって分かりやすく＝「必要かつ有効に機能する」ものとなるよう、慎重な制度設計が必要。





# ●参考事例：マンションでの省エネ性能表示（物件HPのZEH-M説明コンテンツ内）

ZEH-M等の「環境性能をアピール」する物件では

エネルギー消費量の削減率や★の数だけでは  
お客様にメリットが伝わり切らないことから、  
 具体的なベネフィットとしての「光熱費比較」等と  
 セットで訴求される事例がみられる

省エネ性能表示を取得

この住棟の  
エネルギー消費量 **32%削減**

★★★★★ ZEH-M

BELS 建築物省エネルギー性能表示制度  
 国土交通省告示に基づく第三者認証  
 2020年3月23日交付



高断熱・高効率で光熱費を節約

断熱性の高いZEH住宅は、冷房と暖房に使うエネルギーを抑え、さらに高効率設備でエネルギーを無駄なく使用し、家計にやさしい暮らしが実現できます。

■光熱費の比較\*

項目	一般的な住宅 (平均4年度標準)	ZEH住宅
電気	67,986円	44,643円
ガス	116,246円	91,428円
<b>年間合計</b>	<b>184,232円</b>	<b>136,071円</b>

光熱費年間 約**48,161円**の差

ZEHで賢くムダなく省エネ

トップ コンセプト デザイン ロケーション アクセス 間取り モデルルーム ZEH 設備・仕様 供給実績

## ZEH-M (ゼッチ・マンション) とは？

断熱性の向上 高効率な設備・システムの導入

◎エネファーム 都市ガスから電気とお湯をつくり効率良くエネルギーを創ります。

エネルギー消費量を20%以上削減したZEH-M Orientedです。

**POINT 1 夏涼しくて、冬暖かい、高断熱住宅。**

家中どこでも、室温18℃以上を保つ

エアコンがつかないエリア、夜間寝ながら室温18℃以上となり、暖かく過ごすことができます。

■23時にリビングのエアコンを停止し、7時間後の室温分布図\*

一般的な住宅 (平均4年度標準)	ZEH住宅
20.0℃, 18.4℃, 15.9℃, 15.7℃, 16.7℃, 16.7℃, 17.5℃	21.8℃, 21.6℃, 18.2℃, 20.1℃, 19.8℃, 21.7℃

部屋の隅々までムラがなく均一に

部屋の上下温度差を少なくし、天井から床までほぼ均一な温度を保ちます。

■リビングの上下温度分布図\*

一般的な住宅	ZEH住宅
室温差 約10℃ (26.0℃, 16.1℃)	室温差 約2.1℃ (26.9℃, 24.8℃)

**POINT 2 ZEH普及の取り組みが本格化。**

ZEHの普及目標

ZEHロードマップ

2020年 ハウスメーカー等が新築する戸建注文住宅の半数以上でZEHを実現

2030年 新築住宅の平均でZEHを実現

省エネ性能表示を取得

この住棟のエネルギー消費量 **32%削減**

★★★★★ ZEH-M

BELS 建築物省エネルギー性能表示制度  
 国土交通省告示に基づく第三者認証  
 2020年3月23日交付

**POINT 3 ZEH-Mは経済的。無駄なく賢い暮らしを実現。**

高断熱・高効率で光熱費を節約

項目	一般的な住宅 (平均4年度標準)	ZEH住宅
電気	67,986円	44,643円
ガス	116,246円	91,428円
<b>年間合計</b>	<b>184,232円</b>	<b>136,071円</b>

光熱費年間 約**48,161円**の差

ZEHで賢くムダなく省エネ

減税効果も！一般住宅に比べて最大182万円UP

低炭素建築物認定によるメリット 税制の優遇措置の適用を受けられます。

項目	一般住宅	認定建築物	所得控除の増額
住宅ローン減税	3,000円	5,000円	2,000円
固定資産税	273万円	455万円	182万円
合計	3,000円	5,000円	184,000円

最大**455万円**の所得控除増額  
 最大**182万円アップ**

# ●参考事例：オフィスビルでの環境性能表示（ホームページ・パンフ）

オフィスビルはマンションと異なり、広告＜直接営業での説明が募集活動の中心となるため、省エネ性能に限らず、他のスペックについてもHP等では最小限になっている傾向

### ホームページ

HOME 環境との共生

#### 環境との共生

国際都市横浜のフラッグシップタワーにふさわしい最先端の環境対応

建築環境総合性能評価システム「CASBEE」において最高のSランクを取得済み

BEEによる建築物のサステナビリティランキング

従来のオフィスビルに比べ40%のCO<sub>2</sub>削減

効率的な熱エネルギーの利用を実現

築10年未満の同規模物件 基準

ビルディング CO<sub>2</sub>排出量約40%削減

外装計画や照明・空調システムなど、確かな評価システムの基準をクリアした、先進的かつ効率的なあらゆる環境対応のもと、それらの相乗効果により、従来のオフィスビルに比べ、40%のCO<sub>2</sub>削減が見込まれています。  
※1打照明を採用した場合

引用:不動産協会会員会社 物件HP

### パンフレット

# SMART & WELLNESS

## 国内トップレベルの省エネ性能を支える環境技術

### ZEB Ready認証とBELS評価最高ランクを取得

建築と設備の一体的な省エネへの取組みにより、年間一次エネルギー消費量を51%削減、建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) において最高ランクとなる「★★★★★」の評価を受けるとともに、中規模マルチテナントビルとしては国内2例目となる「ZEB Ready」認証を取得しています。

※2020年11月時点において、「一般社団法人 住宅性能評価・表示協会」HPにて公表されているZEB Ready認証を取得した国内最規模1-2号の事務用所蔵を対象。  
(自社ビル・庁舎、非公表を除く)

**ZEB Ready (Net Zero Energy Building) とは**

大幅な省エネ化と再生可能エネルギーの導入により年間一次エネルギー消費量をゼロもしくはマイナスとすることを目的とした建築物をZEBといい、ZEBを見据え外皮の高断熱化や高効率な省エネ設備により年間一次エネルギー消費量を50%以上削減した建築物をZEB Readyといえます。

### 人検知センサーによる無駄な消費電力の削減

人の滞在・不在などに分けて精度高く判別する人検知センサーを採用。在席率が低い場合に照度や空調風量を下げ省エネモードを選択しておくことで、人の手を煩わせることなく省エネを実現することができます。

	標準モード	省エネモード
照明	700lx	300lx
空調	中	省

照明・空調自動制御システム

### 高いガラス遮熱性能による熱負荷軽減

Low-E複層ガラスには、従来製品に比べて高い遮熱性能を有する特殊金属膜を使用、室内内の空調負荷軽減に貢献します。

Low-E複層ガラス概念図

### 更なる省エネを図る個別空調設備

従来の空冷パッケージ方式に比べて、冷暖房効率が低い水冷パッケージ方式を採用、約10%消費電力量を抑えることが可能です。一般的な空冷パッケージ方式に比べて、外気温に影響されにくい空調が安定するというメリットがあります。

消費電力の10%削減

引用:不動産協会 会員会社物件パンフ 4

# ●各自治体の省エネ・環境性能表示関連の主な表示ラベル ①【東京都】

## 【共同住宅】東京都・マンション環境性能表示

### ■概要

建築物環境計画書制度の対象となるマンションの建築主は、**マンションの環境性能を工事完了1年後までの間、分譲広告及び賃貸広告に表示し、都に表示したことを報告することが必要。**

### ■対象

建築物環境計画書制度の対象建築物で、**住宅用途の床面積が2,000㎡以上**の建築物の建築主

### ■表示内容

**間取り図を表示する広告**に、建築物環境計画書の評価に基づく標章（ラベル）を表示



削減率表示	無し
評価方法	重点5項目を <b>3段階</b> で評価
その他特徴	<b>断熱性・再エネ</b> の評価有
総合評価	無し
掲載時期	広告への「 <b>間取り</b> 」の掲載時

## ※参考 【非住宅】環境性能評価書（ラベル表示無し）

### ■概要

**延べ面積10,000㎡超**の建築物において、**住宅以外の用途（工場等は除く）の床面積の合計が2,000㎡以上**の建築物の建築主は、「**環境性能評価書**」を、着工21日前から最長で工事完了180日後までの間、**売却・賃貸等をしようとする相手方に交付する**とともに、都に交付実績を報告することが必要。

### ■表示内容

建築物環境計画書に基づく「建築物の熱負荷の低減」、「再生可能エネルギーの利用」、「省エネルギーシステム」、「長寿命化等」、「緑化」の評価

# ●各自治体の省エネ・環境性能表示関連の主な表示ラベル ②【その他自治体】

※自治体ごとに、非常に様々な環境性能表示ラベルの表示を求めている=1つの広告内に類似の省エネ性能表示が併存する可能性

## 横浜市



横浜市建築物環境性能表示 (集合住宅)



建築物環境性能表示 (非住宅)

削減率表示	エネルギー消費量 ●%削減
評価方法	重点4項目を5段階で評価
その他特徴	太陽光・木材利用の評価もあり
総合評価	有(5段階)
掲載時期	広告への「価格&間取り」の掲載時

## 大阪府



削減率表示	無し
評価方法	重点3項目を5段階で評価
その他特徴	再エネ導入評価あり
総合評価	有(5段階)
掲載時期	価格(賃料)及び間取図の掲載時(ネット除く)

## さいたま市



削減率表示	LCCO2削減率 ●%
評価方法	主な特徴を列記(太字表記)
その他特徴	なし
総合評価	有(5段階)
掲載時期	環境配慮計画提出直後から広告表示が必要

## 川崎市



削減率表示	無し
評価方法	重点6項目を5段階で評価
その他	省資源・リサイクル
総合評価	有(5段階)
掲載時期	広告開始時

# ●参考事例：東京都マンション環境性能表示 ラベル表示（物件HP／住戸プラン入口）

※本件ラベル表示場所は、必ずしも「間取りページ」に規定されるものではないが、その多くが「間取りページの入り口下部」に見られる

## 広告物への間取り表示開始＝ラベル表示必須

※表示後15日以内に、当該ラベル掲載がされた  
 広告物を東京都に届出

The screenshot shows a grid of apartment listings. Each listing includes a type (e.g., 42A type, 57A type), a floor plan, and a '詳しく見る' (View details) button. At the bottom of the page, a red box highlights the '東京都マンション環境性能表示' (Tokyo Condominium Environmental Performance Label) which includes a star rating for various environmental metrics.

The screenshot shows a detailed view of apartment floor plans, categorized by room count (PLAN, 3LDK, 2LDK, 1LDK). Each listing includes a unit number (e.g., 110G2, 110G1, 110F), a floor plan, and a '次期以降販売予定住戸' (Units to be sold in the next period) label. At the bottom right, a red box highlights the '東京都マンション環境性能表示' (Tokyo Condominium Environmental Performance Label) which includes a star rating for various environmental metrics.

# ●参考事例：東京都マンション環境性能表示 ラベル表示（折込チラシ B4判）



大通りから一歩奥まった静けさと潤いに包まれた、とっておきの住街区。



公園隣接、水辺のオアシスも周辺ののびのびと子育てができる街。  
現地目の前には、遊びがいっぱいの遊具がある大鳥7丁目公園。また、田中町を流れる大鳥小川公園や、荒川の水源もすぐそばの緑量から醸成、のびのびと子育てができるエリアです。

徒歩圏に教育施設も医療も充実するエリア。



約30の専門店が揃う「ダイエー東大鳥店」へ徒歩3分。



おうち時間をもっと豊かにする、フレキシブルでゆとりのある住空間。

Fig type | 3LDK+3WIC+TR | 70.63㎡  
Gg type | 3LDK+3WIC+TR | 70.65㎡



収納力を高めて、もっと暮らしを快適に。



空間を自由にアレンジできるワールドドア。



先進の設備・仕様で実現するスマートスタイル



暮らしやすさを考慮した共用サービス



0120  
お問い合わせや資料のご請求は  
0120-1234-5678



# ●主な(環境)性能表示関連の手続き・表示のタイミング (一例)

設計フェーズ	住宅性能評価	省エネ計算関連	長期優良住宅 低炭素建築物	自治体関連(例:東京都)		広告関連
				非住宅 10,000㎡超	住宅用途/2,000㎡超	
基本計画	(方針検討)	(方針検討)				
基本設計	(目標等級決定)	(目標性能決定)				
↓	↓	↓				
実施設計	↓	(省エネ計算確定)				
↓	↓	※工事見積反映	事前相談 ↓			
建築確認申請	↓	↓	審査申請 (評価機関) ↓	建築物環境計画書の提出 →都による公表 (都は確認申請前まで)		
↓	↓		確認書 適合証 ↓	↓	↓	
建築確認下付	設計住宅性能評価/申請※	●BELSは同時期の他の設計作業・申請手続の負担重複次第で、着工前・着工後申請を調整	認定申請 (特定行政庁) ※着工前	都より 環境性能評価書の 交付	↓	広告開始
↓	設計住宅性能評価/取得※					
工事着工	※設計性能評価申請は、 着工後のケースも有 (事務作業分散化)	BELS申請  (約2か月)	(認定通知書)	物件の 売却/賃貸時に 性能評価書を 相手方に交付 & 都への 交付実績の報告	(マンション環境性能表示) 都へ広告物提出→公表	(★広告物へ間取りを表示) マンション環境性能表示ラベルを 広告物へ掲出(義務)
	※建設性能評価は、 基礎工事前に申請要	BELS認証取得			(ラベル掲出継続)	(長期優良・低炭素)
	(建設住宅性能評価・申請)					BELSラベル表示 (取得物件のみ。補助事業は必須要件)  (モデルルームでの営業説明 等)
(竣工)				(工事完了180 日後迄)	(工事完了1年後迄)	

注) 上記は各種手続きのタイミングの一例を簡略化して示したものであり、物件・事業者毎に前後あり。

## ●省エネ性能表示を強化する上でご検討頂きたい事項

### ①「いつ、どこに、何を、どのように」表示を求めるかの慎重な検討

- ▶表示側の負担が過剰とならない事が肝要(一般的な業務フローの範疇)
- ▶様々な種類の広告物において、時期・表示位置等の制約をどこまで設けるか

### ②買主・借主側の分かり易さと、表示内容の実効性・信頼性の担保

- ▶今回の表示を通じて何を伝えたいか(受け手に何が伝わるか)
- ▶ラベル内容(様々な数字or★の数等)の独り歩きによる誤解の回避

### ③自治体の環境性能表示(ラベル)との内容・要素の重複の整理(他の認証含む)

- ▶一つの広告に類似項目のラベルが併存する場合の混乱回避

### ④「事業者が表示制度を適切に運用しているか」のチェック体制

- ▶積極的・協力的な事業者だけでなく、表示制度を広く浸透させる必要性

### ⑤買主・借主側における「省エネ性能を意識した物件選択」への動機付け

- ▶これ迄「省エネ表示」が浸透しきれなかった要因の一つとして、買主・借主の物件選択時における「省エネ性能ニーズ(共感)」が不足していたことが挙げられる。
- ▶省エネ性能表示制度の実効性を継続的に担保するためには、今回の表示制度の強化に合わせて、省エネニーズの喚起・感度醸成に向けた政策(支援)・発信が不可欠