

## 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）

### （はじめに）

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。）に基づく建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能（以下「省エネ性能」という。）の表示制度に関し、今後国において、建築物の販売・賃貸を行う事業者（以下「販売・賃貸事業者」という。）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、以下に示す内容を基本として、詳細検討を行うとともに、販売・賃貸事業者をはじめとした、建築物の省エネ性能表示に関わる関係者主体からの意見を反映するために、必要な調整等を図ることが必要である。

2023年3月

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

## 1. 検討経緯等

### 1-1 建築物の省エネ性能表示制度の強化

- 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）の実現に向けて、2022年6月に改正法が公布され、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示について制度が強化されることとなった。
  - 改正後の省エネ性能表示制度では、建築物の販売・賃貸時の表示事項及び表示方法等の遵守事項を国土交通大臣が告示で定めるとともに、告示に従って表示していないと認める場合、国土交通大臣が販売・賃貸事業者に対し、告示に従って表示を行うよう勧告することができるなどの措置が追加された（改正法による改正後の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。以下「建築物省エネ法」という。）第3章の2）。
  - 制度の施行は、公布後2年以内（R6年度～）とされている。

### 1-2 制度強化の背景

- 政府の削減目標を踏まえた建築物分野の省エネ対策の強化に関するロードマップとして、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こととしており、
  - 2025年度に省エネ基準の適合義務化
  - 遅くとも2030年度までに省エネ基準の引き上げ※

※具体的実施時期及び内容については、取組の進捗や建材・設備のコスト低減・一般化の状況を踏まえて、審議の上実施（脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会とりまとめより）が示されている。

「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定) ※

・ 2050年に住宅・建築物のストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。

・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を 2025 年度までに義務化するとともに、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し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも 2030 年度までに実施する。

※ 「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

- 一方で、現状の ZEH・ZEB 水準の省エネ性能への適合率は、住宅：14% 非住宅建築物：26% (2019 年度時点の推計値)にとどまることから、建築物を購入・賃借する消費者・事業者(以下「消費者等」という。)の関心を大きく高め、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境の整備が不可欠となっている。
- このため、消費者等が建築物を購入・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、省エネ性能の表示を強力に推進するため、法改正により制度面の強化が図られたものである。

### 1-3 検討会の設置趣旨等

- 「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」(以下「検討会」という。)は、改正法に基づく表示制度における表示ルールの検討を行うとともに、制度の施行に向けた環境整備の進め方を検討することを目的に設置されたものである。
- 検討会においては、
  - 2030 年度目標の達成に向けて、省エネ性能表示の件数を増やし、消費者等への認知を拡大することが喫緊の課題であること
  - このため、改正後の建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度は、一部の販売・賃貸事業者しか取り組めないようなハードルの高い制度とならないよう、また、一般消費者にとって理解できないような表示内容にならないようにする必要があることを共通の課題認識とし、第1回検討会において以下の「基本的な検討の方向性」を設定し、2022年11月以降、3回にわたって検討を進めてきた。

#### < 検討会における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、
  - ✓ フィージブル(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。

- 検討会における検討の結果、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールに関し、その基本的事項とすべきと考えられる内容について、次章以下に記述する。

## 2. 表示ルールについて

- 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールは、「告示<sup>※1</sup>」及び「ガイドライン<sup>※2</sup>」により定めることとする。
  - ※1 改正後の建築物省エネ法第33条の2第2項の規定に基づく告示を指す。
  - ※2 制度運用の円滑化に資するよう、告示に示す事項の解釈を示すとともに、制度の普及拡大に向けて、望ましい表示のあり方・追加的な情報提供の方法等を示すもの。
- 告示及びガイドラインを定めるにあたっては、事業者への勧告等は告示に基づき行うこととされていることを踏まえ、勧告等の措置の対象となりうる内容と、それ以外の内容について、事業者が区別できるよう留意して定めることとする。

### 2-1 告示の位置づけ

- 改正後の建築物省エネ法第33条の2第2項の規定に基づき、建築物の省エネ性能に関して「表示すべき事項」及び「表示の方法その他遵守すべき事項」を定めるもの。
- 国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が告示されたところに従って表示をしていないと認めるときは、法第33条の3第1項の規定に基づく勧告等を行うことができることとされている。
- 上記のとおり、勧告等の措置の対象となりうるものであることから、告示に定める事項は、表示しなければならない事項、実施しなければならない表示方法、表示にあたって行っていない事項など、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する。

### 2-2 ガイドラインの位置づけ

- 前述のとおり、告示には共通的に必要な事項を示すこととするが、今後建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示を普及拡大させるため、制度運用にあたって追加的に行われることが望ましいと考えられる事項については、ガイドラインに示すこととする。
  - 購入・賃借を行う者が建築物の省エネ性能をより具体かつ的確に把握するためには、告示に定められる表示事項・表示方法によるもののみならず、追加的な情報提供が行われることが望ましいと考えられることから、その具体的な内容についてはガイドラインにおいて示すこととする。
- また、ガイドラインにおいては、追加的事項のほか、告示事項の解釈についても示すとともに、ガイドラインの記載内容は告示に従ったものとし、ガイドラインに従って表示を行う限りにおいて、勧告等の措置の対象とはならないように作成する。
  - 告示に示す事項のうち、制度の柔軟な運用の観点から、解釈に一定の幅があるものについては、運用にあたっての基本的な考え方等をガイドラインにおいて補足する。
    - ◇ 一例として、共同住宅の省エネ性能は、住戸／住棟いずれの評価・表示も可能であるが、望ましい運用ルールをガイドラインで示すこととする（後述）。
- なお、上記のほか、建築物の省エネ性能表示の実務にあたって、判断に迷うことや疑問に思うことが想定される事項については、QA等によりなるべく具体的に解説することとする。

### 3. 告示に定める事項

#### 3-1. 表示すべき事項

- 建築物の購入・賃借を検討する消費者等が、建築物の省エネ性能に関する知識を十分有しない場合であっても、建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択（他の物件との省エネ性能の比較検討を含む）を可能とするために共通的に必要な表示事項としては、以下の事項を表示することが必要と考えられる。
  - 省エネ性能について、以下の性能を多段階に評価した結果（多段階評価）を表示する。
    - ◇ 住宅については、外皮性能（断熱性能）と一次エネルギー消費量の性能とし、非住宅建築物については、一次エネルギー消費量の性能とする。
      - 上記は、住宅・非住宅建築物それぞれの省エネ基準（義務基準）における性能項目となっている。
    - ◇ 多段階評価の基礎となる省エネ性能は、建築物省エネ法関係法令に定めるところにより評価する。
    - ◇ 一次エネルギー消費量の性能の多段階評価は、省エネ基準からの削減率に応じた段階を設定する。
      - 2030年目標である ZEH・ZEB 水準の達成状況を容易に把握できるようにするには、再生可能エネルギーを除いた削減率（太陽光発電設備による創エネルギーによる削減率を除いた、省エネ基準からの削減率）を把握できるようにする必要があるが、検討会やパブリックコメントでは、2025年に適合義務化される省エネ基準や現行の BELS（（一社）住宅性能評価・表示協会の運営する第三者評価制度）において、再生可能エネルギーのうち自家消費分を加味した削減率（太陽光発電設備による創エネルギーのうち、当該建築物の空気調和設備等により消費されるエネルギーの削減分を加味して算出した削減率）が用いられていることから、再生可能エネルギーのうち自家消費分を加味した削減率についても表示を求める意見が寄せられた。
      - これらを踏まえ、一次エネルギー消費量の性能の多段階評価は、再生可能エネルギーを除いた削減率を用いた多段階評価に加え、再生可能エネルギー利用設備が設置されている旨を表示する場合は、現行の BELS と同様に、再生可能エネルギーのうち自家消費分を加味した削減率を用いた多段階評価を表示することができることとする。
      - その具体の段階設定については、検討会における「ZEH・ZEB 水準を上回る省エネ性能向上へのインセンティブとなるよう設定すべき」「2030年よりも先を見据え、継続性のあるものとすべき」等の意見を踏まえ、
  - 住宅に関しては、再生可能エネルギーを除いた削減率について、ZEH 水準（20%削減）よりも 10%削減となる、省エネ基準から 30%削減まで段階設定することが考えられる。
    - ・ 再生可能エネルギーのうち自家消費分を加味した削減率については、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）に基づ

く低炭素建築物の認定基準において、省エネ基準から 50%削減を要件としている（戸建住宅の場合。この場合は省エネと太陽光発電設備による創エネルギーの総量による削減を求めている。）こと等を勘案し、省エネ基準から 50%削減まで段階設定することが考えられる。

- 非住宅建築物に関しては、再生可能エネルギーを除いた削減率について、ZEB 水準が用途に応じて 30%又は 40%削減、『ZEB』（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル。省エネで 50%削減、省エネと創エネの合計で 100%削減を要件としている。）等が 50%削減を要件としていることを踏まえると、省エネ基準から 50%削減までを段階設定することが考えられる。

- ・ 再生可能エネルギーのうち自家消費分を加味した削減率については、本制度が複合用途の建築物（例：事務用途+住宅用途）においても適用されることを踏まえ、住宅と同様に 50%削減までを段階設定することが考えられる。

- 上記のとおり、建築物の供給事業者等が ZEH・ZEB 水準を目指す意欲を阻害することがないように配慮しつつ、ZEH・ZEB 水準を上回る性能向上を促すインセンティブを与えるとともに、建築物への太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の設置促進の観点から、太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減効果が消費者等に伝わるよう、段階設定することが必要である。

- ◇ 住宅の外皮性能の多段階評価は、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）に基づく住宅性能評価における断熱等性能等級において、省エネ基準より上位の等級が設定されたことを踏まえ、断熱等性能等級の各等級の性能値（外皮平均熱貫流率（ $U_A$  値）及び冷房期の平均日射熱取得率（ $\eta_{AC}$  値））の水準の区分に応じた段階を設定することが考えられる。

- 省エネ基準の外皮性能は等級 4 相当であり、等級 1～3 は省エネ基準に満たない外皮性能であるが、パブリックコメントでは、等級 1～3 を取得した既存建築物においても断熱性能を表示できるようにしてほしい等の意見が寄せられたところである。
- これらの意見を踏まえ、既存建築物においても本制度の活用が促進されるよう、断熱等性能等級 1～7 の各等級に相当する 7 段階を設定し、そのいずれに相当するかを示すこととする。

- ◇ このほか、省エネ性能を評価した時点（評価日）を、これらの省エネ性能と併せて表示することとする。

### 3-2. 表示の方法

- 消費者等に対し、選択行動の一助となるような形で、建築物の省エネ性能が情報提供されるためには、3-1 に示した表示すべき事項を、以下の方法により表示することが必要である。
  - 消費者等が容易に建築物の省エネ性能を比較できるよう、国が様式を定めるラベルによる表示を行うこととする。

- ◇ ラベルは「3-1 表示すべき事項」を網羅したものとし、建築物省エネ法に基づくラベルであることを明らかにする。
- ◇ ラベルには「3-1 表示すべき事項」のほか、以下の事項を付加することができることとする（これらの事項を付加する場合の様式も、国が定める）。
  - 当該建築物に、太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備が設置されている場合は、その旨
  - 第三者評価を受けている場合は、その旨
    - 第三者評価であることの表示は、当該第三者評価制度のルールにより行う。
    - BELSにおいて、ZEH・ZEBの要件を満たす場合に付すことのできるZEH・ZEBマークもこれに含まれる。
  - 住宅の「目安光熱費」
    - 「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会（2020年度）とりまとめ」に定めるところにより、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用いて年額の光熱費の目安額に換算したものであって、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あわせて表示するもの。
      - ・ 目安光熱費について、追加的な表示事項としてパブリックコメントを行ったところ、現下のエネルギー価格の変動を踏まえ広告表示に対して慎重な意見や、一般消費者が省エネ性能を理解する際に有益な情報であるとして積極的な意見など、双方の観点から意見が寄せられたことも踏まえ、意欲のある販売・賃貸事業者において表示を行うことができるよう、表示する際のルールを定めるものとしている。

※ラベルのイメージは別紙参照

- ラベルによる表示を行う時期・対象については、消費者等が一般的な物件選択の検討過程において、省エネ性能についても把握することができるよう、以下のいずれかによることとする。
  - (1) 広告を行う場合 以下による。
    - ◇ 建築物の販売・賃貸の広告へのラベルの掲載を行う。
      - 対象とする広告は、「不動産の表示に関する公正競争規約」第8条（「必要な表示事項」）の適用対象と整合させることが望ましいと考えられ、具体的な対象はガイドラインにおいてその解釈を示すこととする。
  - (2) 広告を行わない場合 以下のいずれかによる。
    - ◇ 事業者のホームページ（保有・管理する建築物についての情報開示を目的としたものなど、販売・賃貸の広告に該当しないもの）や地方公共団体等の公的主体が運営するホームページ等、第三者が容易にアクセスできる情報媒体へのラベルの掲載を行う。
    - ◇ 建築物に関する調査報告書（当該建築物を購入・賃借しようとする者に対する情報提供を目的に実施されるものに限る）等にラベルが掲載されるよう、調査を行う者

等へのラベルの提供を行う。

### 3-3 その他遵守すべき事項

- 当初の表示を行った後、「3-1 表示すべき事項」のうち省エネ性能の多段階評価が低下する建築物の仕様等の変更が生じた場合は、変更後の仕様等に基づく表示をしなければならないこととする。
  - 多段階評価が低下する仕様等の変更を行っていない限りにおいて、当初の評価時点を明らかにした上で、当初の評価結果の内容で引き続き表示することが可能となる。
- 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こと等により、前述の表示すべき事項を満足に表示することができない場合が相当程度想定されることから、既存建築物について表示すべき事項は、上記3-1、3-2に示す限りではないこととする。
  - 既存建築物の対象については、予見性の観点から、本制度の施行以前に新築された建築物とし、本制度の施行以降に新築された建築物については、その後の販売・賃貸においても告示の表示すべき事項を表示することを求めることが考えられる。
    - ◇ なお、2021年4月以降、概ね全ての建築物の新築等の際に、適合義務・所管行政庁への届出・建築士の説明義務のいずれかが課せられており、2021～2023年度に新築された建築物については告示に従った表示が望ましいことを、ガイドラインで示すこととする。
  - 既存建築物の代替表示の内容については、既存建築物の特性を踏まえ、追加的検討、整理を行い、ガイドラインに示すこととする（後述）。

## 4. ガイドラインに定める事項

### 4-1 消費者等に対する追加的な情報提供

- 告示に示す表示事項・表示方法等は、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いることから、ガイドラインでは、消費者等に対する追加的な情報提供についての具体的な内容を示すこととする。
  - 建築物の省エネ性能に関して追加的な情報提供を行う事項としては、以下があげられる。
    - 一次エネルギー消費量の性能に関する具体的な性能値（省エネ基準からの削減率・BEI）
      - ◇ 省エネ基準からの削減率・BEIについては、①再生可能エネルギーを加味しない場合、②再生可能エネルギーのうち自家消費分を加味した場合、③再生可能エネルギーの総量（売電分を含む）を加味した場合の3つの算出ケースがあることから、それぞれの数値を示すこととする。
- ※BEI：ビルディング・エネルギー・インデックスの略。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た数値（その他一次エネルギー消費量を除く）。現行では住宅・非住宅建築物ともに  $BEI \leq 1.0$  が省エネ基準となっている。
- 外皮性能に関する具体的な性能値（住宅： $U_A$  値、 $\eta_{AC}$  値、非住宅：BPI 値）
  - 上記の各性能値について、建築物省エネ法の基準適否
    - ◇ 各性能値について、建築物の省エネ基準・誘導基準の適否を示す。

- ZEH・ZEBに関する情報
  - ✧ ZEH・ZEB 普及促進の観点から、各性能値と ZEH・ZEB の要件との関係を補足する。
- 住宅の「目安光熱費」
  - ✧ 目安光熱費（年額）とあわせて、算出に用いた燃料別の設計二次エネルギー消費量及び燃料単価、実際の光熱費とは異なる旨の注記を示す。
- 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、「建築物のエネルギー消費性能の評価書（以下「評価書」という。）」のひな形をガイドラインにおいて示すこととする。
  - 評価書は、告示で定める表示すべき事項を網羅したラベルを含んだものとする。
  - 制度の普及の観点から、販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価（評価書の作成を含む。）することを可能とする。一方で、登録建築物エネルギー消費性能判定機関等の審査機関による第三者評価を取得することは、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と考えられることから、第三者評価の取得を推奨することとする。

※評価書のイメージは、別紙参照

#### 4-2 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

- 前述のとおり、既存建築物の中には、これまで建築物省エネ法の規制対象となっておらず、建築時に省エネ性能を評価せずに建築されたものが多数存在する。一方で、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もある（以下は一例）。
  - 建築物省エネ法に基づく適合性判定を行っている場合、BELS を取得している場合
  - 住宅性能評価、認定（長期優良住宅・低炭素建築物）を取得している場合

※評価の時期によって、現行の省エネ基準に基づく評価と異なる場合がある。
- 既存建築物においても、建築時に性能を評価している場合等があることを踏まえると、新築と同様の表示を基本とすることが考えられる一方で、性能評価には一定のコスト・期間を要するため、全ての物件にこれを求めることは事業者への負担が多大と考えられることから、代替措置についても検討する必要があると考えられる。
- このため、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は、その特性を踏まえ、以下に例示する表示等を行うことができるよう、追加的検討・整理を行い、ガイドラインにおいて、その具体的な内容を示すこととする。
  - 非住宅建築物については、運用段階の実績値等に基づく表示を検討する。
    - ✧ 当面の検討の方向性としては、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）に基づく貸事務所業のベンチマーク制度を参考に、賃貸の用に供される事務所用途建築物について、運用段階のエネルギー消費量の実績値を、当該用途における平均的な実績値との関係等に着目して表示することが考えられ、まずは 2023 年度中を目途に、国土交通省・経済産業省の連携の下で代替表示ルールの骨格についての検討を行う。
  - 住宅については、断熱や設備の部分的な仕様等に基づく表示を検討する。



- ◇ 当面の検討の方向性としては、関係省庁の支援措置等により、今後一層促進されると考えられる①高断熱窓②高効率給湯機への改修を行っている場合に、その旨が統一的な文言等により広告等において表示されるためのルールを定めることを想定しており、2023年度上半期を目処に表示ルールの検討を行う。
- ◇ また、非住宅建築物で述べたエネルギー消費量の実績値に基づく表示について、住宅の場合は、スマートメーターやHEMSなどの活用も想定されることから、居住者のプライバシー等の課題に配慮しつつ、評価手法の開発状況を踏まえながら、どのような表示が可能か、国土交通省・経済産業省の連携の下で検討を行う。
- なお、これらの代替措置は、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とから、前述のとおり、2021年4月以降、概ね全ての建築物の新築等の際に、適合義務・所管行政庁への届出・建築士の説明義務のいずれかが課せられていることを踏まえると、2021～2023年度に新築された建築物も含め、建築時に省エネ性能を評価している場合には、告示に従った表示を行うことがより望ましいと考えられる。

#### 4-3 その他

- 共同住宅等における表示の単位について
  - 分譲マンションや賃貸アパート等の共同住宅の省エネ性能は、住戸毎又は住棟全体のいずれかにより評価・表示することが可能である。
  - ◇ 住棟全体の省エネ性能について、建築物省エネ法の基準適否の判断においては、外皮性能については全ての住戸が基準に適合することを求め、一次エネルギー消費量については、全住戸の合計（共用部の算入は任意とされている）が基準値を下回ることを求めている。
  - ◇ 現状、BELSでは住戸／住棟いずれの評価も可能であり、住戸の省エネ性能の表示のみならず、住棟の省エネ性能の表示（例：ZEH-Mの表示）も行われている。
  - これらの実態も踏まえ、販売・賃貸事業者側・消費者側の双方の視点から、表示の場面に応じて望ましい運用のあり方を検討し、ガイドラインにおいて示すこととする。
  - ◇ 共同住宅以外にも、複合用途の建築物において、販売・賃貸する部分など建築物の一部に限って省エネ性能を評価・表示する場合が考えられることから、同様に対応。
- この他、販売・賃貸対象となる住戸が未定の段階で広告を行う場合や、設計仕様に幅がある場合の広告表示における対応について、パブリックコメントにおいても質問等が寄せられていることを踏まえ、これらの点を含め、関係事業者において判断に迷うことが想定される点については、望ましい運用のあり方を検討し、ガイドラインにおいて示すこととする。

#### 5. 本制度の円滑な施行に向けた留意事項

- 前章までに示したもののほか、今後、制度の詳細検討を進めるにあたって、以下の点に留意し、制度の円滑な施行を図る必要がある。
- 「3-2表示の方法」で示した広告等へのラベルの掲載については、広告等の実務が、宅地建物取引業法をはじめとした関係法令のほか、関係業界における規約・ガイドライ

ン等に基づき実施されていることを踏まえ、これら既存の規約・ガイドライン等との整合を図る。

- 努力義務を負う販売者・賃貸事業者が、仲介事業者や賃貸管理事業者等に省エネ性能表示を委託する場合が想定されることから、「建築物省エネ法上の表示の努力義務を負う者（販売・賃貸事業者）」と、「表示の努力義務を負う者から委託を受けた者（仲介事業者、賃貸管理事業者等）」との役割分担が明確になるよう、建築物の省エネ性能表示の実務において各関係主体が担う役割をガイドラインの中で具体的に示し、その周知を図る。
- 既に実施されている自治体等による建築物の環境性能表示制度について、表示の受け手である消費者等に混乱を生じることのないよう、自治体等関係者と調整等を行う。
- 制度の施行にあたっては、関係事業者が十分な準備期間を確保できるよう配慮するとともに、広告表示に用いるラベル取得方法の整備を進めつつ、ラベルの情報伝達を担う事業者等との連携等を図る。
- 中小事業者等を含め、幅広い事業者が本制度に対応できるよう、省エネ性能表示に係る具体的な手順等をガイドラインに示すほか、設計者等から販売・賃貸事業者等に対し省エネ性能が円滑に伝達されるよう、設計者等への周知を行うほか、設計関連事業者等と連携した対応方策を検討する。
- 消費者等に案内できる制度ホームページ・リーフレット等を作成するとともに、本制度の開始にあたっては消費者に対しても積極的な周知を行い、宅地建物取引業者等の不動産の広告主体が、省エネ性能の表示に協力しやすい環境整備に努める。

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)

## (別紙)ラベル・評価書のイメージ

---

# ラベルのイメージ【戸建住宅】

<注>

以下はイメージ。とりまとめを踏まえ、今後詳細デザイン（ラベルの形状、色調、レイアウト、☆等の多段階評価の表現、文字のフォント等）を検討。

○再エネ利用設備が設置されていない場合のイメージ



- ①一次エネルギー消費量の多段階表示（4段階、白抜きあり）
- ②断熱性能の多段階表示（7段階）
- ③評価年月日

○再エネ利用設備が設置されている場合のイメージ



- ①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示（最大6段階、5・6段階目は白抜きは不要）
  - ①' ③の「再エネ利用設備が設置されている旨」を表示する場合は、再エネ利用設備による削減効果（自家消費）を加味した性能を、区別できるように表示可
- ②断熱性能の多段階表示（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（例：BELSマーク、ZEHマーク）
- ⑤評価年月日

③、④及び「目安光熱費」はラベルに付加できる事項

# ラベルのイメージ【共同住宅の住戸／住棟】

<注>

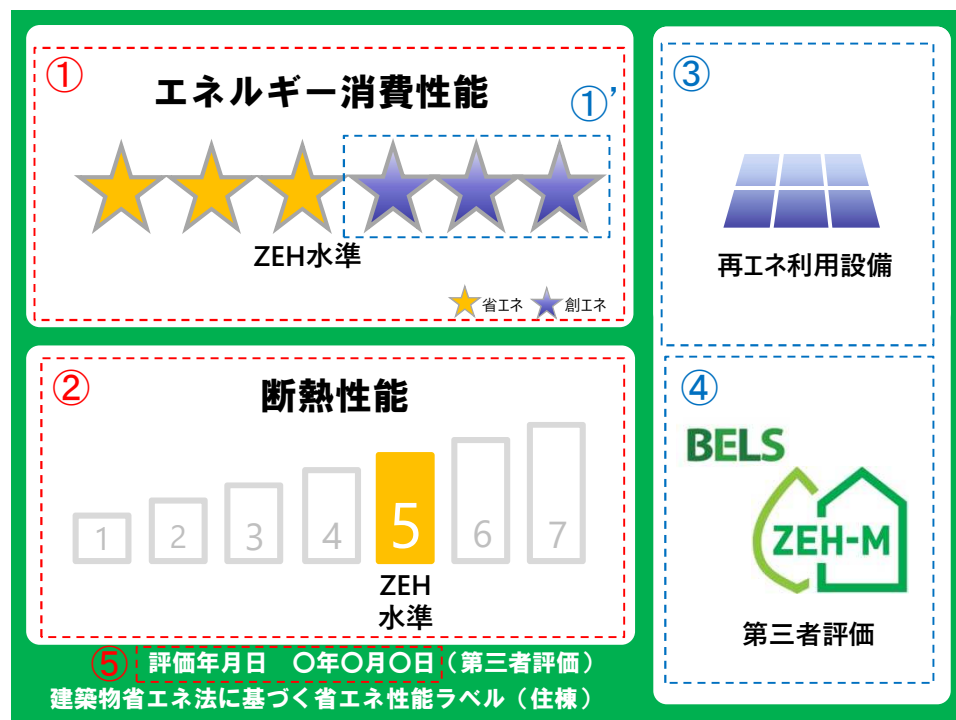
以下はイメージ。とりまとめを踏まえ、今後詳細デザイン（ラベルの形状、色調、レイアウト、☆等の多段階評価の表現、文字のフォント等）を検討。

○再エネ利用設備が設置されていない場合のイメージ



- ①一次エネルギー消費量の多段階表示（4段階、白抜きあり）
- ②断熱性能の多段階表示（7段階）
- ③評価年月日

○再エネ利用設備が設置されている場合のイメージ



- ①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示（最大6段階、5・6段階目は白抜きは不要）
    - ①' ③の「再エネ利用設備が設置されている旨」を表示する場合は、再エネ利用設備による削減効果（自家消費）を加味した性能を、区別できるように表示可
  - ②断熱性能の多段階表示（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（例：BELSマーク、ZEHマーク）
  - ⑤評価年月日
- ③、④及び「目安光熱費」はラベルに付加できる事項

# ラベルのイメージ【非住宅建築物】

<注>

以下はイメージ。とりまとめを踏まえ、今後詳細デザイン（ラベルの形状、色調、レイアウト、☆等の多段階評価の表現、文字のフォント等）を検討。

○再エネ利用設備が設置されていない場合のイメージ



① エネルギー消費性能

ZEB水準  
(事務所等)

② 評価年月日 ○年○月○日 (自己評価)

建築物省エネ法に基づく省エネ性能ラベル (非住宅建築物：事務所用途)

- ①一次エネルギー消費量の多段階表示（6段階、白抜きあり）
- ②評価年月日

○再エネ利用設備が設置されている場合のイメージ



① エネルギー消費性能

ZEB水準  
(病院等)

①'

★省エネ ☆創エネ

② 再エネ利用設備

③ BELS ZEB Oriented  
第三者評価

④ 評価年月日 ○年○月○日 (第三者評価)

建築物省エネ法に基づく省エネ性能ラベル (非住宅建築物：病院用途)

- ①一次エネルギー消費量の多段階表示（6段階、白抜きあり）
  - ①' ②の「再エネ利用設備が設置されている旨」を表示する場合は、再エネ利用設備による削減効果（自家消費）を加味した性能を区別できるように表示可
- ②再生可能エネルギー利用設備が設置されている場合は、その旨
- ③第三者評価を受けている場合は、その旨（例：BELSマーク、ZEBマーク）
- ④評価年月日

②、③はラベルに付加できる事項

# 建築物のエネルギー消費性能の評価書のイメージ【住宅】

<注> 以下はイメージ。とりまとめを踏まえ、今後詳細の仕様等を検討。

## 建築物のエネルギー消費性能の評価書(建築物省エネ法)

- ・建物の所在地、名称
- ・建築物に関する基本的事項(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、容量: 〇kw
- ・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 <sub>A</sub> 値	η <sub>AC</sub> 値	省エネ基準への適否	誘導基準への適否	BPI値	誘導基準への適否
0.6	2.8	適合	適合	-	-



### 一次エネルギー消費量の性能

	削減率	BEI値	建築物省エネ法の基準適否		(参考) ZEH・ZEB関連情報	
			誘導基準	省エネ基準	ZEH	ZEB
再生可能エネルギーを加味しない場合	20%	0.80	適合	(適合)	20%以上	「ZEB」50%以上 Nearly ZEB: 50%以上 ZEB Ready: 50%以上 ZEB Oriented: 40%又は30%以上
再生可能エネルギー(自家消費分)を加味した場合	50%	0.50		適合		
再生可能エネルギー(総量)を加味した場合	100%				「ZEH」: 100%以上 Nearly ZEH: 75%以上 ZEH Ready: 50%以上	「ZEB」: 100%以上 Nearly ZEB: 75%以上 ZEB Ready: 50%以上

### 建築物全体の基準適否

省エネ基準	誘導基準
適合	適合

#### 参考情報

- ・設計二次エネルギー消費量(電気) 〇kwh(都市ガス) 〇m<sup>3</sup>(LPガス) - m<sup>3</sup>(灯油) - ℓ
- ・目安光熱費 約〇〇円/年
- 算出に用いた燃料単価(電気) 〇円/kWh(都市ガス) 〇円/m<sup>3</sup>(LPガス) 〇円/m<sup>3</sup>(灯油) 〇円/ℓ
- 実際の光熱費とは異なる旨の注記、太陽光発電の売電の取扱いの注記 等

#### 評価に係る事項

- ・評価年月日
- ・評価者名 等

# 建築物のエネルギー消費性能の評価書のイメージ【非住宅建築物】

<注> 以下はイメージ。とりまとめを踏まえ、今後詳細の仕様等を検討。

## 建築物のエネルギー消費性能の評価書(建築物省エネ法)

- ・建物の所在地、名称
- ・建築物に関する基本的事項（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、容量：〇kw
- ・評価対象：建築物の全体・評価方法：標準入力法・地域の区分：〇地域 等

### 外皮性能

住宅				非住宅	
U <sub>A</sub> 値	η <sub>AC</sub> 値	省エネ基準への適否	誘導基準への適否	BPI値	誘導基準への適否
-	-	-	-	0.9	適合



### 一次エネルギー消費量の性能

	削減率	BEI値	建築物省エネ法の基準適否		(参考) ZEH・ZEB関連情報	
			誘導基準	省エネ基準	ZEH	ZEB
再生可能エネルギーを加味しない場合	40%	0.60	適合	(適合)	20%以上	「ZEB」50%以上 Nearly ZEB：50%以上 ZEB Ready：50%以上 ZEB Oriented：40%又は30%以上
再生可能エネルギー（自家消費分）を加味した場合	60%	0.40		適合		
再生可能エネルギー（総量）を加味した場合	100%				「ZEH」：100%以上 Nearly ZEH：75%以上 ZEH Ready：50%以上	「ZEB」：100%以上 Nearly ZEB：75%以上 ZEB Ready：50%以上

### 建築物全体の基準適否

省エネ基準	誘導基準
適合	適合

### 参考情報

- ・設計二次エネルギー消費量 等

### 評価に係る事項

- ・評価年月日
- ・評価者名 等



<注> 以下はイメージ。とりまとめを踏まえ、今後詳細の要件を検討。

## 一次エネルギー消費量の多段階表示（住宅）

- 全体が4段階であり、どの段階に該当するか判別できるデザインとする（第4段階に満たない場合は白抜き）。
  - 「再生可能エネルギー利用設備が設置されている旨」を表示する場合は、最大6段階まで追加できることとする。
  - この場合、再生可能エネルギーを含めた多段階評価と、再生可能エネルギーを除いた多段階評価の差が分かるようなデザインとする。
- 第3段階がZEH水準であることが分かるようなデザインとする。
  - 省エネ基準適合以上の性能を段階表示していることを踏まえ、いずれの段階も劣悪なイメージとならないよう配慮したデザインとする。

## 一次エネルギー消費量の多段階表示（非住宅）

- 全体が6段階であり、どの段階に該当するか判別できるデザインとする（第6段階に満たない場合は白抜き）。
  - 「再生可能エネルギー利用設備を設置している旨」を表示する場合は、再生可能エネルギーを含めた多段階評価と、再生可能エネルギーを除いた多段階評価の差が分かるようなデザインとする。
- 第4段階がZEB水準（病院等用途）、第5段階がZEB水準（事務所等用途）であることが分かるようにする（当該建築物の用途に応じて表示）。

## 断熱性能の多段階表示（住宅のみ）

- 全体が7段階であり、どの段階に該当するか判別できるデザインとする。
- 第5段階がZEH水準であることが分かるようなデザインとする。
  - 段階が上がるほど性能が高くなることが伝わりやすいデザインとする。

## 再生可能エネルギー利用設備が設置されている旨の表示

- 太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備が設置されている旨を把握できるデザインとする。

## その他

- 自己評価の場合・第三者評価の場合で統一感のあるデザインとする。
- アクセシビリティに配慮した色調・デザインとする。
- 紙面への掲載、スマートフォン・タブレット・PC等の画面上での閲覧を想定し、見やすさに配慮したデザインとする。
- 建築物についての他の表示制度（例：各地方公共団体における環境性能表示制度）との混同を極力防止するよう配慮したデザインとする。