

欧州の既存住宅の 省エネ評価・表示制度と 日本の制度検討に向けた 話題提供

2024 / 02 / 05

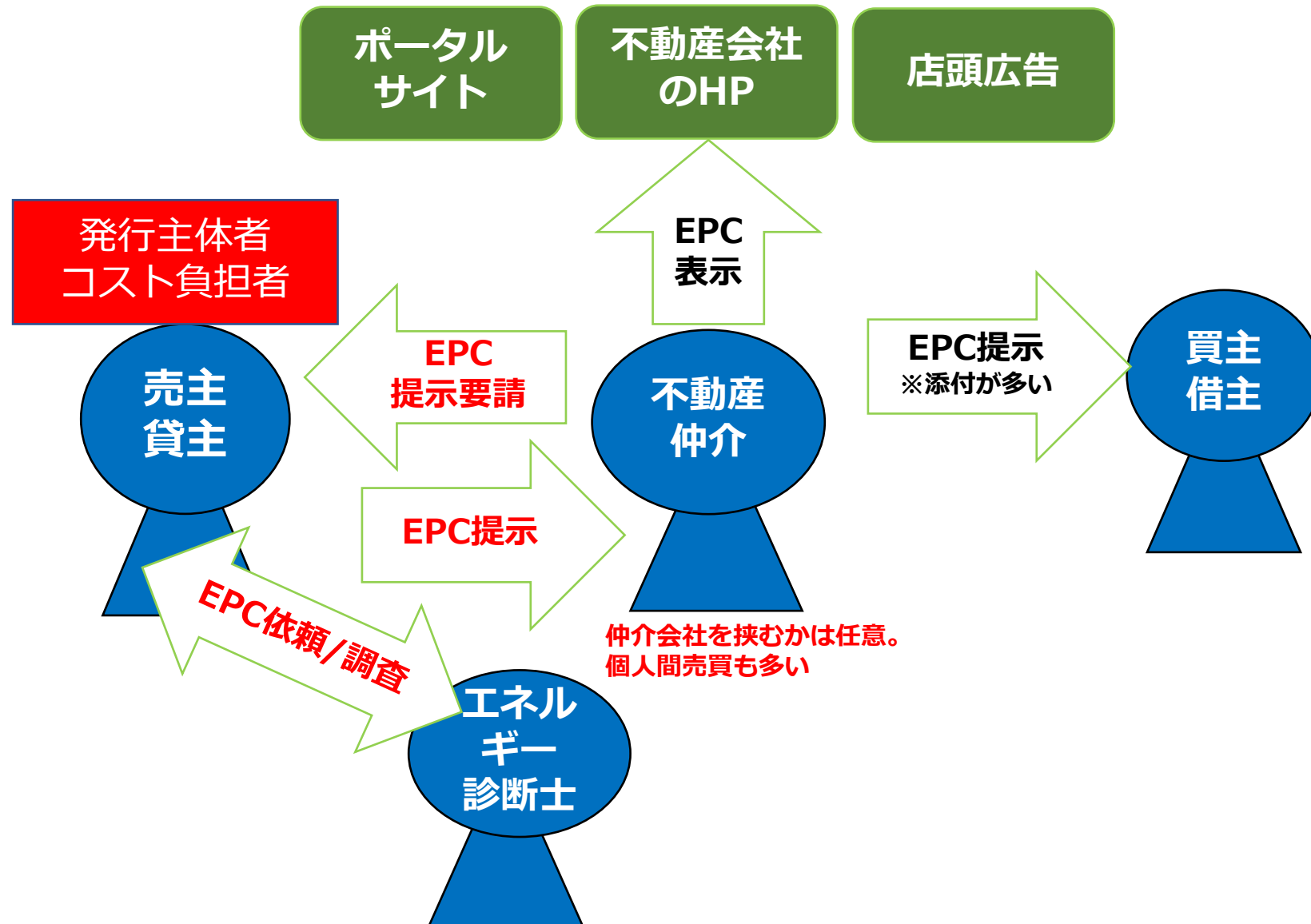
株式会社リクルート

SUUMO編集長 池本洋一

欧州（EU+英国）の既存住宅の省エネ表示制度の概要

- ①将来的な数値目標を持ち、施策の具体化を検討している。EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) の2024年の改正には、**1次エネルギーを2030年までに16%削減、35年までに20~22%削減。うち55%を性能の悪い建物の改修で削減すると明記**。省エネ改修を支援・アドバイスするワンストップショップを地域毎に設立することも求めている
- ②エネルギー性能評価書（EPC）は、すべての国で**広告表示、契約書添付、取引時の提示を義務化**。**EPCの取得主体者／コスト負担者は、物件の売主・貸主である。未実施の場合は罰金もある。**
- ③**「広告表示」は「A~Gのランクのみ」が主流**、フランスはサイズやカラー表示も規定化。国やサイトによってはEPCランクで検索も可能。EPC本体は**「エネルギー性能」に加え「省エネ改修提案と効果」**を記載。イギリス・フランスは**推計光熱費も記載**
- ④エネルギー性能の計算は、原則**「設計図書」+「現地目視」にてエネルギー診断士が行っている**
- ⑤エネルギー診断士資格は、**建築／工学系の学位・国家資格が原則必要（イギリスは不要）** 加えて講習・試験。
- ⑥改修促進のインセンティブ策として、**イギリス・フランスは補助金はないが**、金利優遇、税額控除がある。**ドイツは工事費の20%程度の補助金、イタリアは工事費の65%の減税措置**がある（いずれも国の予算範囲内）
- ⑦省エネ性能低い物件の取引制限は、**イギリス・フランスでは性能の悪すぎる物件は賃貸禁止**。家賃上げを禁止。**国による温度差、実施差があり、EU全体での方針はまとまっていない**

欧州のEPC（エネルギー性能評価書）の発行・掲載・添付の仕組み



EPC (エネルギー性能証明書) イギリスの例 (4 p中の頭 2 p) ※DeepLにて翻訳

エネルギー性能証明書 (EPC)

OOストリート, OOディストリクト, OOタウン, B5 5XX

住居タイプ: 一戸建て 番号: 0919-9628-8430-2785-5996

定日: 2011年8月15日 評価タイプ: RdSAP、既存住宅

証明書発行日: 2012年3月13日 床面積:

本書は次のような場合に使用する:

- 物件の評価を比較し、どの物件がよりエネルギー効率が高いかを確認する。
- 改善策を導入することで、どのようにエネルギーと費用を節約できるかを検討する。

3年間の推定エネルギー費用	£5,367
3年間で節約できる金額	£2,865

推定エネルギー費用

	現在のコスト	想定されるコスト	将来的な節約できる金額
照明	3年間で375ポンド	3年間で207ポンド	<div style="border: 2px solid green; padding: 10px; width: 50px; margin: auto;"> 3年間で 2,865ポンド </div>
暖房	3年間で4,443ポンド	3年間で2,073ポンド	
給湯	3年間で549ポンド	3年間で222ポンド	
合計:	£5,367	£2,502	



①3年間の推定光熱費
②改修実施後の節約額

これらの数値は、平均的な家庭がこの物件で暖房、照明、給湯に費やす金額を示している。テレビ、パソコン、炊飯器などの電化製品や、マイクロジェネレーションで消費された電力は含まれない。

エネルギー効率評価

エネルギー効率に優れ、ランニングコストが低い

現在	可能
49	76

エネルギー効率が悪く、ランニングコストが高い

グラフは現在のエネルギー効率を示している。ランクが高いほど、燃料代が安くなる可能性が高い。

「可能」ランクは、3ページの推奨事項を実施した場合の効果を示している。イングランドとウェールズの住宅の平均エネルギー効率評価はD (評価60) である。

③エネルギーランク
④改修実施後のランク

お金を節約し、住宅をより効率的にするためにできるトップ・アクション

推奨措置	コスト	3年間の一般的な節約額	グリーン・ディール
1 ロフトの断熱材を270mmに増やす	£100 - £350	£141	✔
2 キャビティウォール断熱	£500 - £1,500	£537	
3 すきま風対策 (3ページを参照)	£80 - £120	£78	

推奨される対策や、お金を節約するために今すぐできるその他の行動について詳しく知りたい方は、www.direct.gov.uk/savingenergy をご覧になるか、0300 123 1234 (全国標準料金) までお電話ください。

グリーン・ディールが開始されれば、初期費用なしで自宅をより暖かく、より安くすることができるかもしれません。

⑤推奨の改修内容
⑥改修費用と光熱費節約額

エネルギー性能証明書

この住宅のエネルギー性能に関する特徴の概要

部位	説明	エネルギー効率
壁	空洞壁、建築時、部分断熱 (想定)	★★★☆☆
屋根	葺き、75mmのロフト断熱	★★★☆☆
フロア	ソリッド、断熱材なし (想定)	-
窓	部分二重ガラス	★★★☆☆
メイン暖房	ボイラーとラジエーター、メインガス	★★★☆☆
主な暖房コントロール	プログラマー、ルームサーモスタット、TRV	★★★★☆
二次加熱	なし	-
給湯	メインシステムから	★★★☆☆
照明	固定店舗の17%で低エネルギー照明を採用	★★★☆☆

⑦部位ごとの状況 (想定もある) とエネルギー効率のランク

現在の床面積1平方メートルあたりの一次エネルギー使用量: 298kWh/m²/年

評価では、いかなる要素の物理的状态も考慮していない。想定される」とは、断熱材を検査することができず、築年数や構造の種類に基づいて方法論において想定がなされたことを意味する。

低炭素およびゼロ炭素エネルギー源

低炭素・ゼロ炭素エネルギー源とは、使用時に大気中に二酸化炭素をほとんど、あるいはまったく放出しないエネルギー源のことである。これらのエネルギー源を導入することで、二酸化炭素の削減だけでなく、エネルギー料金の削減にもつながる可能性がある。この家には何も用意されていない。

この物件でグリーンディールの恩恵を受けるチャンス

グリーン・ディールが開始されれば、テナントやオーナーは、工事費用を前払いすることなく、住んでいる物件をよりエネルギー効率がよく、より快適で、より安いランニングコストに改善することができるようになるかもしれない。この物件にどの対策が推奨されるかは、3ページをご覧ください。どの対策が必要かを選び、グリーン・ディール認定プロバイダーに見積もりを依頼することができます。グリーン・ディール・プロバイダーは、認定施工業者による施工を手配します。あなたは、エネルギー料金の節約見込額以上のレベルで、電気料金請求書を通じて改善費用を長期的に支払います。あなたが家を引っ越した場合、グリーン・ディール料金は物件に残り、返済は新しい請求書の支払者に渡されます。所得関連給付金を受給している世帯主には、追加の支援が受けられる場合がある。

www.direct.gov.uk/savingenergy 0300 123 1234

認定住宅
エネルギー
評価

初期費用なし
ファイナンス

認定業者
から選ぶ

エネルギー
料金の節約
で支払う

返済は物件
に結びつく

⑧工事費を節約光熱費で賄う制度の紹介

エネルギーの計算方法、表示方法、表示内容

■ 算出方法

フランス：設計仕様からの算出ルートのみ。図面と現地調査によって算出。
従来は「実光熱費」での算出も認めていたが、2021年の法改正で廃止・無効とされた。

ドイツ：設計仕様からの算出ルートが基本だが、1977年以降の建物は実光熱費からの算出も可
外壁、床、窓、ドア、給湯設備、暖房設備、太陽光設備、気密性、熱橋等を図面確認と現地検査にて

イギリス：設計仕様からの算出ルートのみ。図面と現地調査によって算出。
例えば断熱材は設計図書があれば参照、なければ建築年・構造でグラスウールの有無を推計。

イタリア：設計仕様からの算出ルートのみ。図面と現地調査によって算出。

■ Eランク数と表示内容

フランス：A～Gの7ランク表示

ドイツ：A+～Hの9ランク表示

イギリス：A～Gの7ランク表示

イタリア：A4～1, B～Gの10ランク表示

フランス：消費エネルギー・CO2排出量・創エネ利用・光熱費

ドイツ：消費エネルギー・CO2排出量・創エネ利用

イギリス：消費エネルギー・CO2排出量・創エネ利用・光熱費

イタリア：消費エネルギー・CO2排出量・創エネ利用

★4か国ともに「改修アドバイス」がある

エネルギー診断士の要件

フランス： 公表資料+現地ヒアリング

- 専門的な教育2年間、あるいは建築技術に関する3年以上の実務経験、あるいは同等の知識を証明するもの
- フランス認定委員会認定の認証機関から授与。
- 認証に二つのレベル：記載なし認証（検査できる建物の種類が制限）、メンション付き認証（全ての建物）
- 現場研修+試験。5年毎に3日間の研修

ドイツ： 公表資料

- 専門的な学位は必要「建築、インテリアデザイン、構造工学、土木、建物設備、物理学、機械工学、電子工学」
- 専門的な学位に加えて、現場研修+試験。2年毎に更新

イギリス： 公表資料+現地ヒアリング

- 専門的な学位や国家資格は不要。
- 2つの団体がエネルギー診断士の資格を与える権利があり、教育機関が団体と提携してコースを提供
- 住宅で約1週間、商業建築等で2週間の講座受講+試験。資格取得後も。
- エネルギー診断士として合格後、認定制度の団体に加入、スーパーバイザーのもとで実地指導を受けエネルギー診断士としてのライセンスを取得。

イタリア： 公表資料+現地ヒアリング

- 専門的な学位は必要。加えて80時間以上の講座受講と試験合格が必須。取材したロンバルディア州では120時間の勉強と試験合格が必要。ただ建築・化学工学・土木・電気工学などの修士課程（もしくは3年間の専門学校）を卒業した場合、80時間の講座と試験合格が免除。

エネルギー性能検査の費用・時間

■ EPBDにおいては、検査費用について、手頃な費用とし、低所得世帯には補助しなければならないとしている
概ね100€～300€が相場

フランス：100～150€、（* DDT = 技術診断書類の一部としての検査が一般的。DDTは500€前後）
検査時間不明（パリでのヒアリングでは2時間程度）

ドイツ：300€～。光熱費型、自分で検査・入力する場合は69€～（ベルリンでの現地ヒアリングより）
設計仕様 + 現場検査で約1時間

イギリス：75～130£（2LDKマンション想定）
検査時間は40～60分 + 入力で30分（ロンドンでの現地ヒアリングより）

イタリア：100～200€、
検査時間は30分～1時間（政府系のレポートより）
* ロンバルディア州の現地ヒアリングでは、図面有り500€、図面無し1000€。時間は、1～2日間
と州による差分が大きそう

店頭広告での表示（フランス、イギリスの例）

広告でのEPC表示が義務付けられているため、表示は見られるが、国によって「目立ち度」は異なる

フランス

The advertisement for a Paris 6ème apartment includes a prominent energy efficiency chart. The chart is a vertical bar chart with a color gradient from red at the bottom to green at the top. The energy class 'E' is highlighted in red, and the class 'F' is highlighted in yellow. The chart is titled 'Logement à consommation énergétique' and includes a QR code for more information. The price is listed as 500,000 €.

イギリス

The advertisement for a property on Burdett Avenue, SW20 0ST includes an energy efficiency chart. The chart is a vertical bar chart with a color gradient from red at the bottom to green at the top. The energy class 'D' is highlighted in red. The chart is titled 'EPC' and includes a QR code for more information. The price is listed as £1,250,000.

カラーチャートと消費エネルギー量を表示
「表示の大きさ、デザイン」も定められている
F・Gは「エネルギーが筒抜け」等の表示も見られた
(パリ、ナントの現地調査より)

EPC D など「ランク記号」の表示が主流
(ロンドン郊外の現地調査より)

インターネット広告での表示（イギリスの例）

EPCランクの表示はされている。国やポータルサイトにより、ランク記号のみ、カラーチャート表示、EPCアイコンのクリック拡大等、表示方法はさまざま。またランクによる物件絞り込み機能を持つサイトもある

rightmove Buy Rent House Prices Find Agent Comm

← Back to search results

Peter Martin
UNIQUE LETTING AGENTS

Photo 4

Maresfield Gardens, Hampstead, NW3 [See map](#)

£4,983 pcm £1,150 pw [Tenancy info](#) Added on 14/08/2023

Letting details

Let available date: 19/10/2023 Deposit: £5,749 Min. Tenancy: Ask agent

Let type: Long term Furnish type: Ask agent Council Tax: Ask agent

PROPERTY TYPE: Flat BEDROOMS: ×3 BATHROOMS: ×2 SIZE: 1,357 sq. ft. (126 sq. m.)

Key features

- Three Bedroom Apartment
- Wood Floors Throughout
- Separate Kitchen
- Two Bathrooms
- Period Conversion
- Large And Spacious
- Large Reception
- Balcony
- First Floor
- Excellent Location

Property description

****VR LINK AVAILABLE**** We are delighted to be marketing this large, stunning three bedroom first floor apartment excellently located for easy access to Hampstead Village and Finchley Road and perfect for the local schools including Southbank International and South Hamptead High School. With its own entrance the apartment is approx 1357 sq ft with a very large reception that leads to a front balcony, a separate kitchen, master bedroom with en-suite bathroom, large second bedroom and smaller third bedroom/study, additional family bathroom with utility area. Further benefits include solid wood floors throughout, high ceilings and access to communal garden.

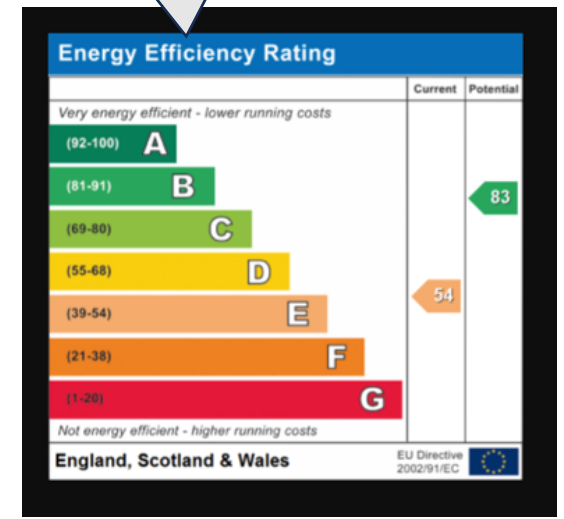
Read more

Energy Performance Certificates [EPC](#)

Council Tax [Band: G](#)

Maresfield Gardens, Hampstead, NW3

EPCアイコンをクリックすると拡大表示される。現状と改修後ポテンシャルのスコア（A～Gと1～100）が表示される。



省エネ改修促進のための補助金・経費控除・減税制度

フランス： **補助金は原則なし**。ただし低所得者向けはある。経費控除は認め、付加価値税を改修分は5.5%免除する

ドイツ： **省エネ改修の工事に対する補助金。概ね工事費の20%程度の補助率**

- ・断熱補強や窓の交換等の断熱改修 15%
- ・ヒートポンプの設置 25-30% (交換の場合は+10%)
- ・太陽光を用いた暖房の設置 25% (交換の場合は+10%)
- ・2024年から、再生エネルギーを用いた暖房機器を設置する場合は30%。2024年中に設置の場合はさらに25%のスピードボーナスが加算、年間課税所得が40,000€までの世帯には、さらに30%のボーナスが支給。
- ・所得税の減税は、省エネ改修工事費用の20%、最大40,000€の所得金額からの控除が可能

イギリス： **補助金は原則なし**。Green Deal という工事代金を光熱費の削減分で返済する仕組みがある

イタリア： **補助金はなし。大型の減税制度**がある。

- ・省エネランクを2ランク向上でリフォーム費用の65%を10年間で減税・還付される
- ・2020～21年は、COVID対策で、リフォーム費用の110%を4年間で還付する制度とされた。

省エネ性能の悪い住宅の取引の制限

■ EPBDの三次改正（2024年）では「**性能の低い住宅の取引（売買・賃貸）の禁止**」を検討していたが、**合意に至らなかった**。追加の規制については、2028年までに検討するとされた。

フランス：

- ・ 2021年からエネルギー性能が低い住宅の賃料の値上げが禁止
- ・ 2022年8月24日から、F・Gランクの住宅の賃料を値上げが禁止（通常は年1回の値上げが規定）
- ・ **2023年1月から 450kWh/m²以上エネルギー消費する低エネルギー性能住宅の賃貸を禁止。**
2025年からGランク全ての住宅の賃貸を禁止、2028年にFランクまで拡大、2034年にEランクまで拡大
- ・ 2023年4月からF・Gランクは、売却前に「エネルギー監査」が義務付けられ、年を追って対象ランク拡大
2025年からEランク、2034年からDランクが義務づけられる

ドイツ：**取引の制限はない**

イギリス：

- ・ **2018年4月1日からEPCランクがFとG物件は新規賃貸・更新できなくなった。**
2020年4月1日から、新規賃貸・更新がなくても、すべてのFとG物件の賃貸が違法になった。
2030年までにDとEランクの賃貸禁止を目指している（2025年を目指していたが延期となった）

イタリア：（現地ヒアリングのみ）

- ・ Gランクは賃料値上げが禁止
- ・ **賃貸の禁止という制限はない**

日本の既存住宅の省エネ表示制度検討に向けた話題提供

24年4月開始の「省エネ性能ラベル」のポータルサイトでの表示位置

- ① 新築・既存ともに「省エネ性能ラベル」というカテゴリに表示される ※ポータルサイトごと、領域ごとに例外あり
- ② カテゴリ内のラベルの画像枚数は1枚で設計している



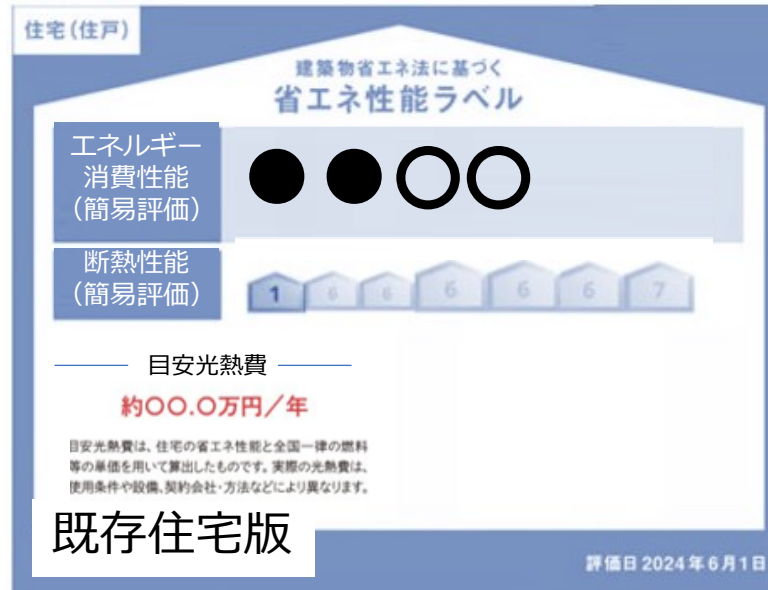
上記はSUUMOの新築一戸建て、中古一戸建て、中古マンションでの表記イメージ

A. 新築時のラベルを既存で再利用

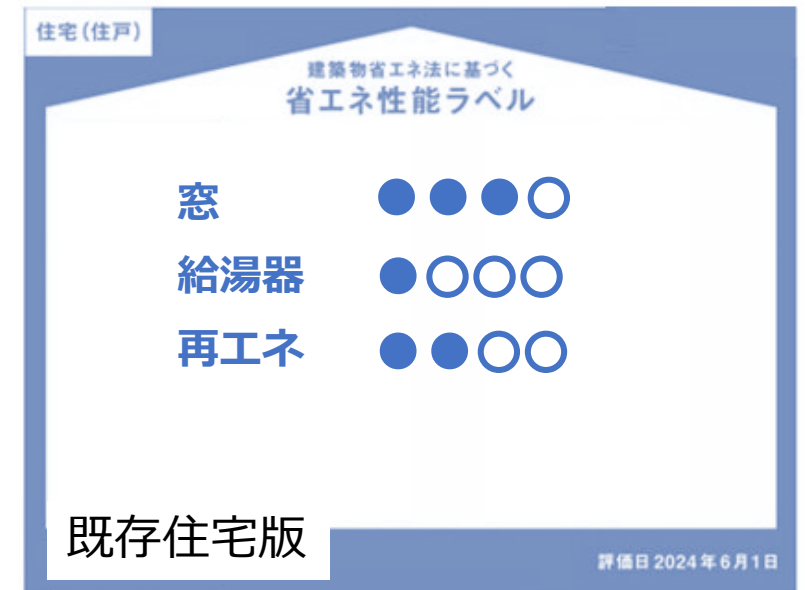
B. 新築同様の計算で算出した既存物件



C. 公庫融資履歴等から断熱性能を推計、目視で1次エネを推計した物件など



D. 断熱性能の推計が困難な物件で窓や給湯器の改修、再エネ設置した物件



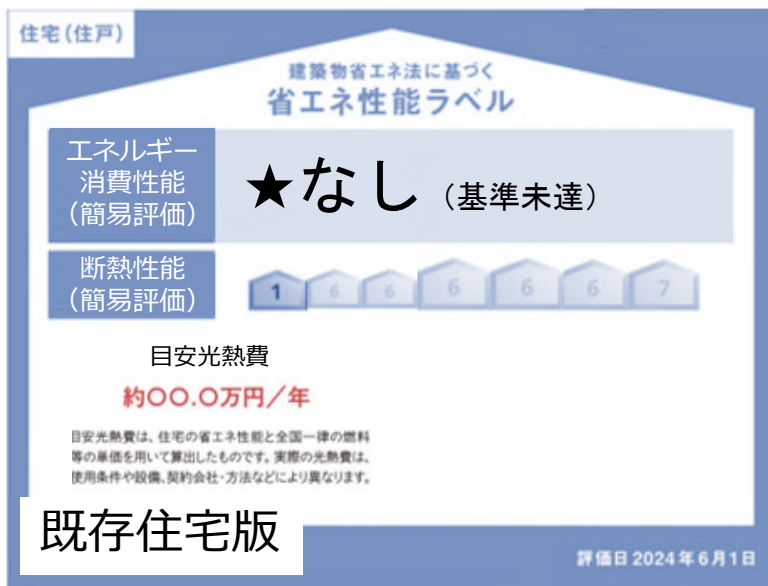
- ① 新築同様のラベルA.Bだけでは既存評価は一部の物件に限られるので、別のラベルを検討する必要がある
- ② 複数種類のラベルが表示された際に、異なる指標で省エネ性能の高低を判断できるかは課題
例) Cの表示とDの表示が混在表示した場合に消費者はどう認識するか?
- ③ 新築同様のラベルA.Bと、一部推計が入るラベルCは誤認を避けるため、一部デザイン変更をするかどうか?

前頁A,B,Cのエネルギー消費性能／断熱性能／目安光熱費の見せ方・評価区分をどうするか？

- C-1 新築同様の評価法 → 「★なし（基準未達）」 「断熱等級1,2,3」等が多く悪く見える
- C-2 既存用に別の区分で評価 → 既存専用の評価区分を設定 ※詳細次ページ
- C-3 BEIの数値＋新築基準比 → 新築より悪くは見えるが、C-1よりはマシか…

※ただしラベルデザイン変更した際に、消費者が正しく読み取りできるかの観点もある

C-1 新築同様の評価法



C-2 既存用に別評価法



C-3 BEIの数値＋新築基準比



C-2 「既存用に別の区分で評価」の場合、基準をどうするか

一例：2030年までは、**BEI1.0（＝省エネ基準達成）**を**最高ランク**とする

2030年のZEH水準への引き上げ後は、**BEI0.8**を**最高ランク**とする

※前頁のように、新築時のラベル「A,B」と、「C」で**基準が異なる**ことによる**誤認リスク**を避けるために

★★☆ではなく、●●○などの別記号にしたり、**ラベルの背景色を変える**などの工夫が必要

■ 2024年～2029年の評価ランク（案）

エネルギー消費性能	● ● ● ●	BEI: 1.0未満
エネルギー消費性能	● ● ● ○	BEI: 1.0～1.2
エネルギー消費性能	● ● ○ ○	BEI: 1.2～1.5
エネルギー消費性能	● ○ ○ ○	BEI: 1.5～2.0
エネルギー消費性能	○ ○ ○ ○	BEI: 2.0以上

■ 2030年～の評価ランク（案）

エネルギー消費性能	● ● ● ● ● ●	BEI: 0.8未満
エネルギー消費性能	● ● ● ● ○	BEI: 0.8～0.9
エネルギー消費性能	● ● ● ● ○ ○	BEI: 0.9～1.0
エネルギー消費性能	● ● ● ○ ○ ○	BEI: 1.0～1.2
エネルギー消費性能	● ● ○ ○ ○ ○	BEI: 1.2～1.5
エネルギー消費性能	● ○ ○ ○ ○ ○	BEI: 1.5～2.0
エネルギー消費性能	○ ○ ○ ○ ○ ○	BEI: 2.0以上

省エネ性能項目の物件概要の表示

- ① 現時点では新築・既存は「共通の概要項目」（賃貸は新築／既存混合、中古売買は新築時評価の再掲載があるため）
- ② **新築と既存の概要表示は「同一基準」のほうが消費者は比較しやすい**
- ③ 既存は、新築基準に合わせるとエネルギー消費性能の多くが「★なし（基準未達）」となり表示意欲が薄れる



既存専用の表示ルールを策定するか？ ※ただし、同じ項目内で消費者が理解できるかの観点がある

案A) ●●●（新築基準+50%超過） → ★とは異なる記号と（新築基準比）の組み合わせ

案B) 既存評価★★★★（新築基準+50%超過） → 新築とは異なる意味で、頭に「既存評価」と入れる

■新築の省エネ性能の概要表示（大手ポータルサイトの例、現在開発中）

項目名称	1 住戸の場合	複数住戸の場合	未入力の場合
エネルギー消費性能	★★★★★★★（削減率50%達成）	★★★★★（削減率30%達成）～ ★★★★★★★（削減率50%達成）	—
断熱性能	6 段階 / 7 段階中	6 ～ 7 段階 / 7 段階中	—
目安光熱費	約15.7万円/年	約15.7～24.5万円/年	—

省エネ性能の高さを示す特徴を「特徴項目フラグ」化（中古マンション、中古戸建）

- ① 既存（中古）売買は「性能」に関わる特徴項目フラグは既に持っている
- ② 太陽光発電システム、省エネ給湯器、は既にあるが、高断熱窓、省エネ基準適合、ZEH水準等の項目はない

築年数 ?	下限なし	~	上限なし
性能が良い ?	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅（耐震性、省エネ性等 高い）	<input type="checkbox"/> 低炭素住宅（省エネ性 高い）	<input type="checkbox"/> オール電化
	<input type="checkbox"/> 太陽光発電システム	<input type="checkbox"/> 省エネ給湯器	
証明書類あり ?	<input type="checkbox"/> 住宅性能評価書あり	<input type="checkbox"/> 建築後の完了検査済証あり	<input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書あり
	<input type="checkbox"/> インспекション（建物検査）済み	<input type="checkbox"/> 新築時・増改築時の設計図あり	<input type="checkbox"/> 修繕・点検の記録あり
瑕疵保証あり ?	<input type="checkbox"/> 瑕疵保険（国交省指定法人）による保証	<input type="checkbox"/> 瑕疵保証（不動産会社独自）付	
資金面の優遇制度あり ?	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅（税制優遇あり）	<input type="checkbox"/> 低炭素住宅（税制優遇あり）	<input type="checkbox"/> フラット35・S適合（金利引き下げあり）
リフォーム・リノベーション ?	<input type="checkbox"/> 水回り設備交換（キッチン・浴室・洗面・トイレ）	<input type="checkbox"/> 内装（床・壁・天井など）	<input type="checkbox"/> 外装・その他（屋根・外壁など）

日当たり・採光	<input type="checkbox"/> 南向き
間取り・広さ	<input type="checkbox"/> LDK15畳以上 <input type="checkbox"/> 全居室6畳以上
室内設備・仕様・収納	<input type="checkbox"/> 床暖房 <input type="checkbox"/> バリアフリー <input type="checkbox"/> 2世帯住宅 <input type="checkbox"/> 全居室収納 <input type="checkbox"/> ウォークインクローゼット <input type="checkbox"/> シューズインクローゼット
キッチン・関連設備	<input type="checkbox"/> システムキッチン <input type="checkbox"/> 対面式キッチン <input type="checkbox"/> パントリー（食器・食品の収納庫） <input type="checkbox"/> IHクッキングヒーター <input type="checkbox"/> 食器洗乾燥機 <input type="checkbox"/> 都市ガス
浴室	<input type="checkbox"/> 浴室乾燥機 <input type="checkbox"/> 浴室1坪以上
バルコニー・テラス・庭	<input type="checkbox"/> ウッドデッキ・テラス <input type="checkbox"/> ルーフバルコニー <input type="checkbox"/> 南面バルコニー <input type="checkbox"/> 南庭 <input type="checkbox"/> 庭10坪以上
駐車場	<input type="checkbox"/> 駐車場2台可 <input type="checkbox"/> 駐車場3台以上可 <input type="checkbox"/> ハイルーフ駐車場

出典：SUUMOの中古一戸建ての特徴項目フラグ

省エネ性能の高さを示す特徴を「特徴項目フラグ」化（賃貸）

- ① 賃貸は「省エネ性能」関連の特徴項目フラグはない。太陽光発電、省エネ給湯器、高断熱窓、の項目はない
- ② **特徴項目フラグの新規追加は、時間・開発コストが相当かかるため、各社の合意難易度が高い**
※大手各社、ASP会社も開発が必要
- ③ 物件の**特徴PRコメントに記載**する案もある ※ただし文字量制限あり。広告主の意向との兼ね合い課題有

人気の こだわり条件	<input type="checkbox"/> バス・トイレ別	<input type="checkbox"/> 2階以上	<input type="checkbox"/> 駐車場あり	<input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場
	<input type="checkbox"/> エアコン付き	<input type="checkbox"/> ペット相談可	<input type="checkbox"/> オートロック	<input type="checkbox"/> 洗面所独立
さらに詳しい こだわり条件	構造			
	<input type="checkbox"/> 鉄筋系	<input type="checkbox"/> 鉄骨系	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> ブロック・その他
	表示情報			
	<input type="checkbox"/> 本日の新着物件	<input type="checkbox"/> 新着(2-7日前)	<input type="checkbox"/> 物件動画付き	<input type="checkbox"/> パノラマ付き
	<input type="checkbox"/> 間取り図付き	<input type="checkbox"/> 写真付き		
	位置			
	<input type="checkbox"/> 1階の物件	<input type="checkbox"/> 2階以上	<input type="checkbox"/> 最上階	<input type="checkbox"/> 角部屋
	<input type="checkbox"/> 南向き			
	室内設備			
	<input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場	<input type="checkbox"/> 洗面所独立	<input type="checkbox"/> フローリング	<input type="checkbox"/> メゾネット
<input type="checkbox"/> ロフト	<input type="checkbox"/> 防音室	<input type="checkbox"/> 地下室	<input type="checkbox"/> 家具家電付き	
冷暖房				
<input type="checkbox"/> エアコン付き	<input type="checkbox"/> 床暖房	<input type="checkbox"/> 灯油暖房	<input type="checkbox"/> ガス暖房	
バス・トイレ				
<input type="checkbox"/> バス・トイレ別	<input type="checkbox"/> 温水洗浄便座	<input type="checkbox"/> 浴室乾燥機	<input type="checkbox"/> 追い焚き風呂	
<input type="checkbox"/> シャワールーム				
キッチン				
<input type="checkbox"/> ガスコンロ対応	<input type="checkbox"/> IHコンロ	<input type="checkbox"/> コンロ2口以上	<input type="checkbox"/> オール電化	
<input type="checkbox"/> システムキッチン	<input type="checkbox"/> カウンターキッチン			
建物設備				
<input type="checkbox"/> 駐車場あり	<input type="checkbox"/> 駐車場2台以上	<input type="checkbox"/> 敷地内駐車場	<input type="checkbox"/> 駐輪場あり	
<input type="checkbox"/> バイク置場あり	<input type="checkbox"/> エレベーター	<input type="checkbox"/> 宅配ボックス	<input type="checkbox"/> 敷地内ゴミ置場	
<input type="checkbox"/> バルコニー付	<input type="checkbox"/> ルーフバルコニー付	<input type="checkbox"/> 専用庭	<input type="checkbox"/> 都市ガス	
<input type="checkbox"/> プロパンガス	<input type="checkbox"/> バリアフリー			
セキュリティ				
<input type="checkbox"/> オートロック	<input type="checkbox"/> 管理人有り	<input type="checkbox"/> TVモニター付きインターホン	<input type="checkbox"/> 防犯カメラ	
<input type="checkbox"/> セキュリティ会社加入済				
入居条件				
<input type="checkbox"/> 即入居可	<input type="checkbox"/> 女性限定	<input type="checkbox"/> ペット相談可	<input type="checkbox"/> 楽器相談可	
<input type="checkbox"/> 事務所利用可	<input type="checkbox"/> ルームシェア可	<input type="checkbox"/> 高齢者歓迎	<input type="checkbox"/> LGBTフレンドリー	
<input type="checkbox"/> カスタマイズ可	<input type="checkbox"/> DIY可	<input type="checkbox"/> 定期借家を含めない		
その他				
<input type="checkbox"/> デザイナーズ物件	<input type="checkbox"/> IT重説 対応物件	<input type="checkbox"/> 分譲賃貸	<input type="checkbox"/> 保証人不要	
<input type="checkbox"/> タワーマンション	<input type="checkbox"/> リフォーム済み	<input type="checkbox"/> リノベーション物件		



仲介・販売会社ヒアリングによる、既存住宅の省エネ性能表示の状況や意識

既存は、仲介会社が起点となることが多いため、売買の仲介・販売会社の複数社に、ヒアリングを行った。

質問	回答
省エネ性能の高い既存物件の 販売経験は？	ほぼない。一部の会社では実施。 例) 不動産SHOPナカジツ (全店舗) : 2023年5月~2024年1月 で高断熱パック5件、内窓改修90件
売却者・購入者の 省エネに対する関心は？	売却者の関心はほぼない。 購入者の関心も薄いが一歩ある (若い方、ペット飼う方)
省エネ性能の高い物件を 流通しやすくするためには	<ul style="list-style-type: none">・省エネリフォーム物件が金銭的に得かを明示化するのが一番早いと思われる。①削減される光熱費をローン返済額に換算して、毎月トータル支払額で提示する 例) 光熱費が8000円/月削減 →毎月返済8000円分を金利1%35年のローン借入額に直すと 283万円。つまり物件価格が283万円高くても、毎月の支払いトータルは一緒。②住宅ローン控除で、後で戻ってくるお金が大きいことを提示する 例) 個人間売買の既存住宅のローン控除額は$2000万 \times 0.7\% \times 10年 = 140万$が上限だが 省エネ基準の再販物件 (子育て世帯) は$4000万 \times 0.7\% \times 13年 = 364万円$ 差額は227万円 ★全国でみると4000万円以上の物件は少ない。また省エネ基準適合までいかない改修の配慮もあると嬉しい
売却者・購入者に提案すること はありうるか？	<ul style="list-style-type: none">・売却者に先行リフォームの提案は困難。その分高く売れる蓋然性が高くないから・購入者に購入同時リフォームの提案も困難、ただ住宅ローン控除での優遇、補助金等の メリットが出せれば一定の可能性はある
省エネ表示制度普及のために、 広告表示や、契約時の説明を どう位置付けるべきか？	<ul style="list-style-type: none">・業務フローが増える、現場は知識不足のため、必須とされることは望まない・他方で任意とすると、表示しない可能性も高いので、表示促進したいなら必須化するべき・ただし必須化するなら事前予告をし、準備期間を相応に置くのがよいのではないかな？・本質的には、売主/買主が「省エネ性能を求める状態」を作る必要がある

①省エネ性能表示・評価の主体者は誰か定める必要があるのではないかと？

- A. 売主・貸主・サブリース会社
- B. 仲介事業者

②広告表示のルール策定には以下の観点を踏まえて検討すべきではないかと？

- A. 現状のポータルサイトの表示実態（画像表示、特徴項目フラグ、物件特徴コメント）や開発難易度の考慮
- B. 24年4月からの新築の省エネ表示制度の表示との整合
- C. 表示により省エネ改修が進むかの観点
- D. 仲介会社が表示や説明に前向きになれるかの観点

③仲介会社が、表示や説明に前向きになる施策の検討が必要ではないかと？

- A. 表示や評価書、解説資料等によって物件が売りやすく、貸しやすくなるかと？
 - ・ 売買では 省エネ改修物件の金銭的メリット訴求（ローン控除、光熱費削減額）等の訴求
 - ・ 賃貸では 省エネ改修物件の月々の光熱費が安くなる等の訴求
- B. 表示や説明を義務化するかを早めに議論開始し、事前予告してはどうか？

④（本検討会の範疇を一部超えるが）中長期のロードマップを議論して策定すべきではないかと？

- A. 今回の議論対象外となる、多くの既存物件の、表示ルールをどう決めていくかの観点
- B. 省エネ性能の広告表示、提示、契約書添付の「努力義務化、義務化」の観点
- C. 欧州を参考に、改修が促進されるための規制や検討の観点（低性能物件の賃貸禁止、改修シヨップ等）