

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度について

- 「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」案（告示案）
- 「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」案

R4年改正建築物省エネ法の概要

■ 省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m ² 以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300m ² 未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**
を追加

省エネ性能表示の推進

- ・ **販売・賃貸の広告**等に省エネ性能を**表示する方法**等を国が告示
- ・ 必要に応じ、**勧告・公表・命令**

(類似制度)
窓・エアコン等の
省エネ性能表示



(参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
[省令・告示改正]

一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額: 500万円、返済期間: 10年以内、担保・保証: なし

形態規制の合理化

省エネ改修で設置

建築基準法

高効率の
熱源設備

絶対高さ制限

高さ制限等を満たさないことが、
構造上やむを得ない場合
→ (市街地環境を害さない範囲で)
形態規制の**特例許可**



■ 再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の实情に応じて、太陽光発電等の
再エネ設備*の設置を促進する区域*を設定

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。



* 太陽光発電
太陽熱利用
地中熱利用
バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象

促進計画に即して、
再エネ設備を設置する場合

→ 形態規制の**特例許可**



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加 2

現状・改正主旨

- 現行法では、建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対して、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の表示に努めなければならないこととされている。
- 今後、一層の省エネ性能の向上を図るには、消費者等の省エネ性能への関心を高め、より省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備が必要であり、建築物の省エネ性能の表示を一層推進することが求められる。

改正概要

- 建築物の販売・賃貸事業者に対するエネルギー消費性能の表示の努力義務に関し、新たに以下の措置を講じることとする。
 - ① 国土交通大臣は、建築物の省エネ性能に関して販売・賃貸事業者が表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を定め、告示する。
 - ② 国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が①の告示で定めるところ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を勧告することができる。
 - ③ 国土交通大臣は、②の勧告を受けた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。
 - ④ 国土交通大臣は、②の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物の省エネ性能の向上を著しく害すると認めるときは、審議会の意見を聴いて、勧告に係る措置をとるよう命令することができる。
- 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適正化を図る。

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(概要)

- 改正建築物省エネ法（令和4年6月公布）により建築物の省エネ性能表示制度が強化され、国土交通大臣が表示すべき事項等を告示で定め、告示に従って表示していない販売・賃貸事業者に対する勧告等の措置が追加された（令和6年度施行予定）。
- これを受けて「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」を開催し、表示ルール等を検討（令和4年11月～）。本検討会のとりまとめを踏まえ、今後国土交通省において、関連告示の公布・ガイドラインの公表を予定（令和5年8～9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

【検討事項】

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

< 検討の背景 >

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

< 基本的な検討の方向性 >

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

【開催日程】

- 令和4年11月17日 第1回検討会
12月21日 第2回検討会
(とりまとめ案についてのパブリックコメント)
- 令和5年 2月10日 第3回検討会
3月 3日 とりまとめ公表
(告示・ガイドラインの原案作成等)
- 令和5年 5月26日 第4回検討会
(告示・ガイドライン案のパブリックコメント 6/16~7/15)

【検討会HP】 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000216.html

※会議はオンライン開催（公開形式、YouTubeで同時配信）

【委員】（◎：座長）

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

【オブザーバー（関係団体）】

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

【事務局】

国土交通省住宅局参事官付（建築企画担当）

新たな表示制度に基づく告示案の概要

- 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示にあたって、表示すべき事項、表示の方法その他遵守すべき事項を告示で規定。
 - ① 表示すべき事項：エネルギー消費性能の多段階評価、断熱性能の多段階評価（住宅のみ）、評価年月日
 - ② 表示の方法：告示により様式が規定されたラベルを用いて表示することとし、販売・賃貸時の広告等での表示を想定。
任意で表示できる事項として再エネ利用設備の有無、住宅の目安光熱費、第三者評価マーク等を規定。
 - ③ 遵守すべき事項：多段階評価や目安光熱費の算出方法を定めるとともに、表示後に多段階評価の結果が低下する省エネ性能の変更が生じた場合には、表示の修正が必要である旨を規定。

※販売・賃貸を事業として行う建築物が制度対象（その他の建築物についてはガイドラインに準拠した対応を推奨）。

※施行日以降に確認申請を行う建築物には告示に従った表示を求める（既存建築物については表示を促進するが、勧告等の措置の対象にはしない）。

エネルギー消費性能

- ✓ ★1で省エネ基準適合、さらに★が一つ増えるごとに10%削減（最大★6で50%削減）
- ✓ 太陽光発電の自家消費による削減分をみえる化

目安光熱費

- ✓ 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて、年額の光熱費の目安額を算出
- ✓ 消費者の誤認を招かないよう、実際の光熱費とは異なる旨を注記

第三者評価

- ✓ BELS（第三者機関による審査・評価）の取得有無



再エネ利用設備

- ✓ 太陽光発電設備等の設置の有無

断熱性能

- ✓ 住宅品確法の断熱等性能等級1～7に相当する7段階で表示

ZEH・ZEB水準

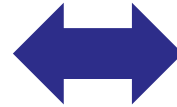
- ✓ 2030年度以降の新築で確保を目指す性能水準の達成状況

ネット・ゼロ・エネルギー

- ✓ 「ZEH」「ZEB」の達成状況（太陽光発電の売電分を含む総量で評価）
- ※第三者評価（BELS）の場合に表示可

	住宅(住戸)	非住宅建築物
第三者評価	<p>住宅(住戸) 再エネ設備あり</p> <p>建築物省エネ法に基づく 省エネ性能ラベル</p> <p>エネルギー消費性能 (太陽光発電(自家消費)分)</p> <p>断熱性能 </p> <p>目安光熱費 約〇〇.〇万円/年</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ZEH水準 エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能でを達成</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ネット・ゼロ・エネルギー (ZEH) 太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成</p> <p>第三者評価 BELS 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</p>	<p>非住宅建築物 再エネ設備あり</p> <p>建築物省エネ法に基づく 省エネ性能ラベル</p> <p>エネルギー消費性能 (太陽光発電(自家消費)分)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ネット・ゼロ・エネルギー (ZEH) 太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成</p> <p>第三者評価 BELS 〇〇〇〇〇〇ビル 評価日 2024年6月1日</p>
自己評価	<p>住宅(住戸) 再エネ設備なし</p> <p>建築物省エネ法に基づく 省エネ性能ラベル</p> <p>エネルギー消費性能 </p> <p>断熱性能 </p> <p>目安光熱費 なし</p> <p><input type="checkbox"/> ZEH水準 エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能でを達成</p> <p>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</p>	<p>非住宅建築物 再エネ設備なし</p> <p>建築物省エネ法に基づく 省エネ性能ラベル</p> <p>エネルギー消費性能 </p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p>自己評価 〇〇〇〇〇〇ビル 評価日 2024年6月1日</p>

(※住宅(住棟)もあり)



① 物件の画像の一つとしてラベルを掲載。

○ 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	控道 公道 無 控道あり 負担なし
建ぺい率・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

② ラベルの掲載と併せて、消費者が視認しやすいよう、ラベルの一部項目を物件概要等に表示。

ガイドライン(案)の概要

- ・販売・賃貸時の省エネ性能表示に関わる関係者の理解を深め、円滑・適正な施行を確保するとともに、制度の普及拡大を図ることを目的に、制度についてのガイドラインを公表予定。
- ・告示の解説等その他、表示にあたっての留意事項や、望ましい表示のあり方（評価書による説明等）を提示。

表 ガイドライン（案）の構成

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 第2節	制度の目的・背景 法的な位置づけ等
第1章	販売・賃貸事業者が <u>努めなければならない事項</u>	第1節 第2節 第3節	制度の <u>対象となる事業者・建築物</u> <u>告示の解説</u> <u>勧告等の措置の運用等</u>
第2章	<u>円滑・適正な省エネ性能表示のため</u> 販売・賃貸事業者等が <u>留意すべき事項</u>	第1節 第2節 第3節	省エネ性能を表示する対象範囲 <u>優良誤認等の不当表示を防止</u> するための対応等 表示を委託する場合の留意事項等（ <u>関係主体が担う役割</u> ）
第3章	制度の普及拡大に向けた <u>望ましい省エネ性能表示のあり方</u>	第1節 第2節 第3節	消費者等に対する <u>追加的な情報提供</u> 第三者評価の取得の推進 既存建築物についての表示
附属資料		1 ラベル表示の手順（案） 2 目安光熱費表示の解説（案）	

第1節 制度の対象となる事業者・建築物

- 対象となる事業者：売主又は貸主であり、事業者であるかは、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。
- 対象となる建築物：売買・賃貸の対象となる建築物（注文住宅やウィークリーマンション等は対象外）
※本制度の施行前（2024年4月を予定）に確認申請された建築物については、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、表示が困難であるとして、必ずしも本告示に従った表示を求めないこととしている。

第3節 勧告等の措置の運用等

< 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認められた場合
- なお、既存建築物については、告示の「1 表示すべき事項」について、この限りではないとしており、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を、勧告の対象とすることは行わない。

第1節 省エネ性能を表示する対象範囲

- 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の確に把握できるよう表示することがより望ましい。
(例) 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。

第2節 優良誤認等の不当表示を防止するための対応等

1. 複数住戸（住棟）の広告
 - 共同住宅や戸建住宅の多棟現場の広告を行う際等において、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を生じないように配慮した表示を行う。
2. 表示後に省エネ性能の変更が生じた場合の対応
 - 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。
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
 - 当初の表示時点の仕様から仕様変更する内容によっては、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。
4. 過去に使用したラベルの再使用
 - 新築時に販売・賃貸時のラベル表示が行われた後、当該建築物が再度販売・賃貸される場合、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るため、必要な確認を行わないまま、過去に使用した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。
5. 表示の根拠となる資料の保管等
 - 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。

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3節 表示を委託する場合の留意事項等

(1) 販売・賃貸事業者 ※努力義務対象者

- 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。
 - 仲介事業者等に表示を委託する場合には、委託の旨を明らかにするとともに、事実関係を後に確認出来るよう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・メール等により情報伝達

(2) 仲介事業者

- 販売・賃貸事業者からの委託を受けて、仲介目的の広告等を行う際に、省エネ性能の表示を行う。

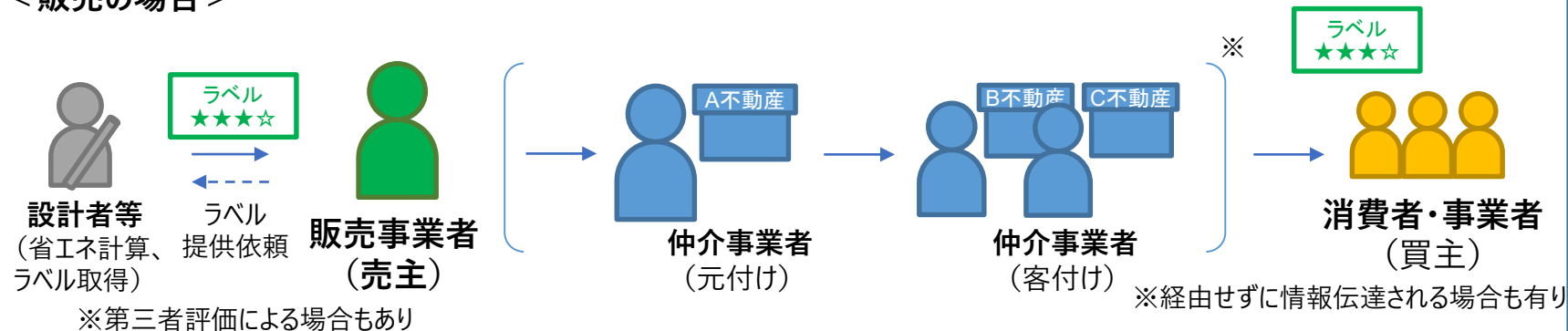
(3) 賃貸管理事業者

- 賃貸事業者からの委託を受けて、入居者募集を目的に広告等を行う際に、省エネ性能の表示を行う。

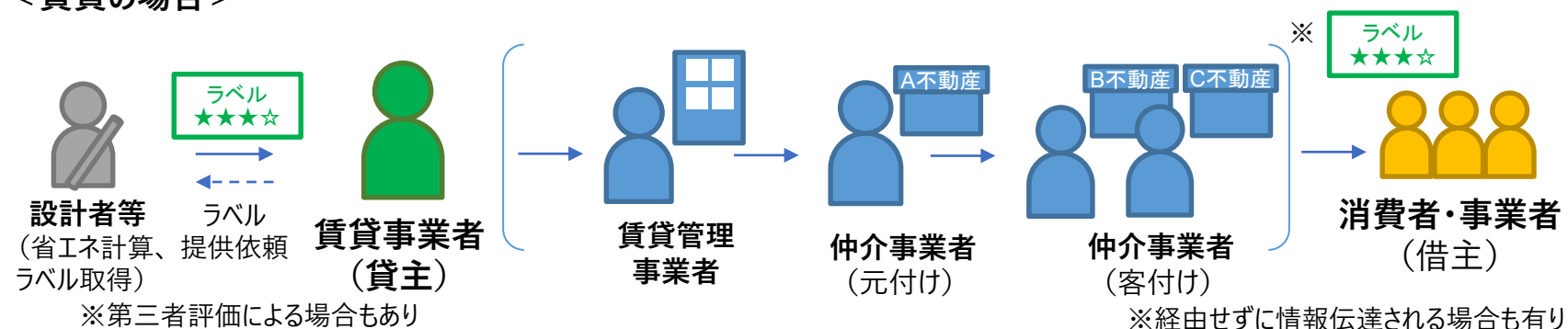
(4) 設計者等

- 販売・賃貸事業者の委託を受けて、ラベル・評価書の取得及び提供を行う。

<販売の場合>

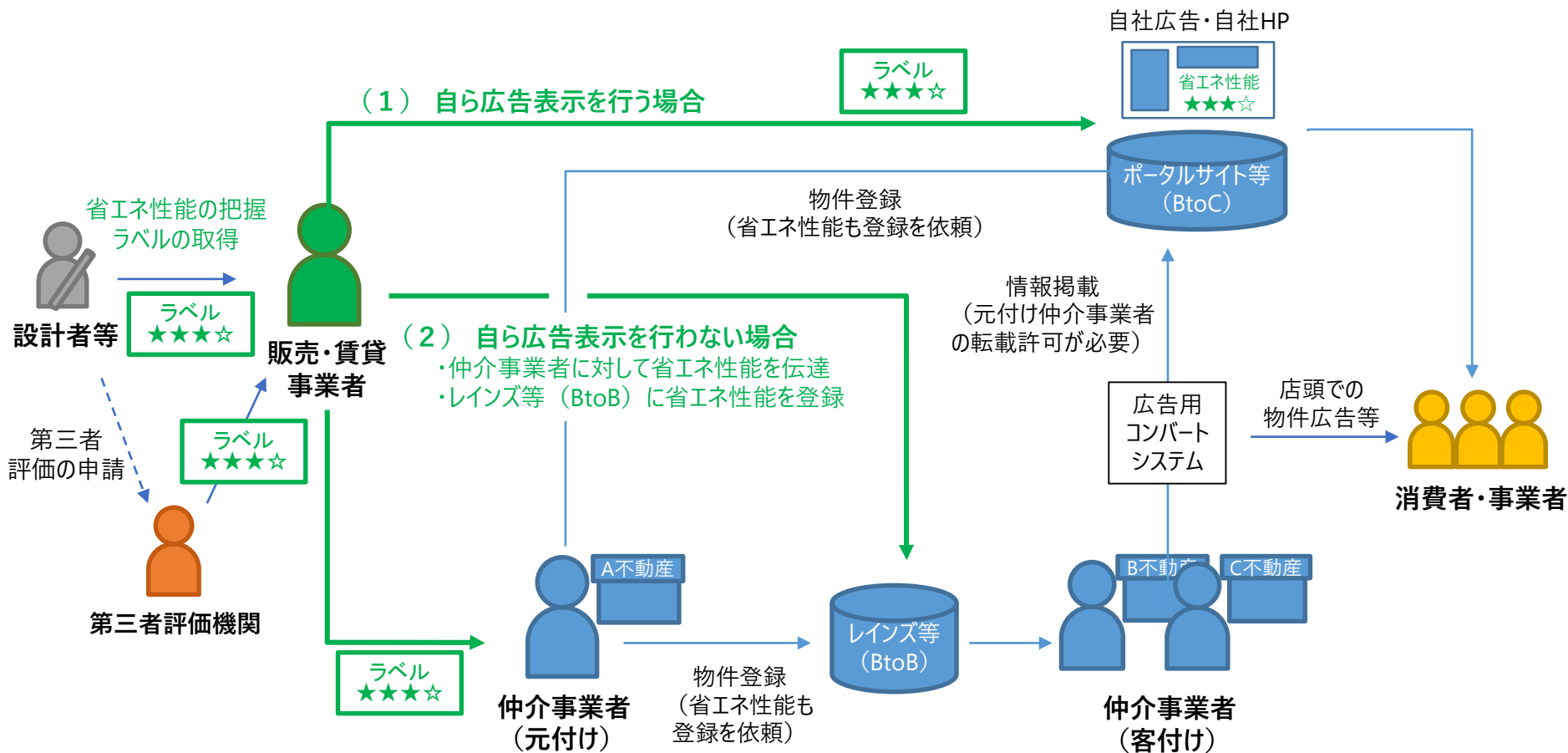


<賃貸の場合>



(参考)省エネ性能の情報伝達

< 省エネ性能（ラベル）の伝達イメージ（例） >



※ 1 上記は情報伝達の流れを模式化したものであり、実際の情報伝達の過程では、各事業者が独自で構築するシステムやそれを変換・接続するコンバートシステムが介在。

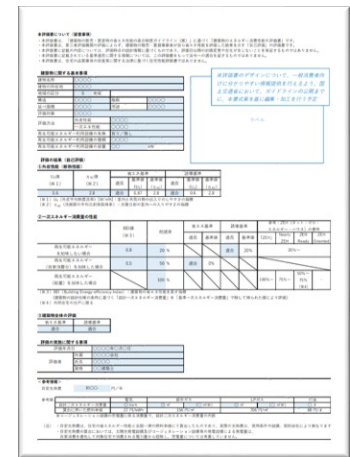
※ 2 レインズの登録義務（宅建業法に基づく）は専属専任媒介契約・専任媒介契約の場合のみ。

第1節 消費者等に対する追加的な情報提供

- 消費者等に対して、ラベルの根拠となる具体的な性能値や、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、消費者等の理解促進・関心向上に寄与するものと考えられる。

< 具体の方法 >

- (1) 省エネ性能の評価書を用いた説明等
- (2) ラベルへの情報付加（再エネ利用設備、住宅の目安光熱費）



省エネ性能の評価書（案）

省エネ性能の評価書は、建築物の省エネ性能を評価するための書類です。表には、建築物の基本情報（名称、所在地、用途等）と、省エネ性能に関する評価結果（省エネ率、エネルギー消費量等）が記載されています。また、評価の根拠となる具体的な性能値や、再生可能エネルギーに関する情報も記載されています。

省エネ性能の評価書（案）

第2節 第三者評価の取得の推進

- 登録建築物エネルギー消費性能判定機関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。

第3節 既存建築物についての表示

- 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せられているため、同時期以降に新築等された建築物については、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ことから、告示に従った表示を行うことが望ましい。
- 上記以外の既存建築物においても、省エネ性能向上のための取組を表示できるよう、今後、代替的な表示ルールを国において検討（検討の結果を踏まえ、将来的にガイドラインに反映予定）。

制度の施行に向けた環境整備の検討状況

○令和6年度からの制度施行に向けて、省エネ性能表示の実装に必要な環境整備を引き続き実施予定。

<ラベル関係>

- 自己評価ラベルの発行ページ整備
→令和6年1月頃を目処に試用版提供を目指し、発行ページを整備予定。

<BELS関係>

- BELS制度の見直しに向けた運営主体との事前調整等
→令和6年4月～のBELS制度の見直しについて、（一社）住宅性能評価・表示協会との調整を実施。

<情報流通関係>

- 不動産公正取引協議会等への事前周知
→優良誤認等を防止するための対応については、（公社）首都圏不動産公正取引協議会と調整。
- レインズ等（BtoB）、ポータルサイト等（BtoC）、広告用コンバーターシステム等の運営主体に対する周知、システム改修への協力依頼、事前調整
→省エネ性能の情報流通が行われるよう、各運営主体との調整を実施。

<周知関係>

- 販売・賃貸事業者、仲介事業者等、広告表示に関係する事業者等向けの制度周知
→WEB上での説明会動画配信を予定（ガイドラインの公表以降）。
→制度周知（説明会動画配信の情報を含む）のチラシを作成し、メール配信予定。
→各団体における研修等と連携した周知について、適宜実施予定。
- 制度HP、リーフレットの作成・公開
→制度HPを開設予定（ガイドラインの公表以降）。
→ガイドラインの概要版（リーフレット）をあわせて公表予定。
- 問合せ窓口の設置
→電話相談窓口の開設を予定（令和6年1月目処）。
- 消費者向けの情報発信
→消費者向けチラシの頒布、ポスターの掲示等による情報発信の実施を検討中。

パブリックコメントでいただいたご意見等について

- 表示制度の告示・ガイドライン案について、令和5年6月16日～7月15日にかけてパブリックコメントを実施し、77の個人・団体から合計322件の意見をいただいたところ(主な意見を以下に紹介)。
- いただいた意見を踏まえ、ガイドライン案を一部修正し、資料4-3のとおりとなっている。
※ 今回反映していない意見については、今後の施策検討にあたって参考にさせていただく。

1. 案の内容に直接関係するご意見

●：パブコメ案で対応済 ◎：支持意見
○：告示・ガイドライン案に反映済

①制度全般

- 家電に性能表示があるように、住宅の性能を購入者が分かって購入する事は重要。今後の中古流通の活性化に関しても重要な事項であり、早急な対応を望む。
- 性能表示や長期優良、BELSなど、たくさんの制度があるが、同じものに統一してほしい。
- 買う人、借りる人が、エコな住宅を選べるようなわかりやすいラベリングにしてほしい。
- 本制度は、賃貸住宅ストックの改修事業の活発化への布石となり、多くの明るい希望を持ったものであると言える。 [◎]
- 本制度の施行は消費者・市場の意識変容・行動変容を図るまたとない好機と考える為、周知等に際しては、「住宅も非住宅も省エネルギー性能で選ぶ時代となっている」という政策的・本質的なメッセージを全面に打ち出すことを検討頂くとともに、本件PRに係る専門家委託も検討頂きたい。

②制度目的

- 第六次エネルギー基本計画で「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB水準の省エネルギー性能の確保を目指し」「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」となっており、本制度がこれらの目標に資することを明記してほしい。 [○]

③制度の対象建築物

- 建築基準法で扱われてきた「新築建築物」と「既存建築物」とは異なる定義となるため、混同しないよう別の言葉で表現する方が一般消費者にとってわかりやすいのではないか。
- 新築住戸というよりも、「2024年4月の施行後に建築された住戸」としたほうがシンプルでわかりやすいのではないか。

●：パブコメ案で対応済 ◎：支持意見
○：告示・ガイドライン案に反映済

④表示すべき事項（全体構成）

- 住宅の「表示すべき事項」として、外皮性能と一次エネルギー消費量の多段階表示および評価年月日とし、「表示すべき事項に加えて表示できる事項」として、再生可能エネルギー利用設備の設置、第三者評価事項の表示および目安光熱費とすることに賛成。 [◎]
- 遅くとも2030年までに適合義務とする基準への取組を示すことができる表示を「表示すべき事項」とし、2025年4月に適合義務化を予定している現省エネ基準への取組を示すことができる表示を「表示すべき事項に加えて表示できる事項」とする本案はバランスのとれた表示制度になっている。 [◎]
- 目安光熱費の表示は、仕様基準を用いた場合には表示が困難であること、エネルギー価格の変動等があることを考慮しつつ、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になってきているので、本案の通り、「表示すべき事項に加えて表示できる事項」として表示するのがふさわしいと考える。 [◎]
- 第三者評価の記載はわかるが、評価日の記載は不要なのではないか。
- 暖房負荷、冷房負荷、気密性能（気密測定をした実測値）なども追加してほしい。
- ZEH水準を上回る性能の住宅が正當に評価されるよう、UA値や削減率をラベルに表記すべき。
- 目安光熱費は付加的な情報ではなく必須項目とすべき。
- 性能の上限は設けず、高い性能を求め続ける会社の足かせにならないよう、良い家は正しく評価されるようにしてほしい。

⑤-1エネルギー消費性能

- 住宅部分の多段階評価を案のとおり、0未満、0以上10未満、10以上20未満、20以上30未満、30以上とすることに賛成。 [◎]
- 住宅について、カーボンニュートラルを実現させるためにはもうワンランク高い目標値が必要。再エネ設備無しで40%削減の★5、再エネ設備分も含め60%削減の★7を作って頂きたい。
- 取組強化が求められているなか、省エネ性能ラベルの★の数はこれでお終いではなく、さらなる拡充を想定していただきたい。
- 再エネ除きと再エネ含みのそれぞれの多段階評価を表示した方が分かりやすいのではないか。
- 太陽光発電（自家消費分）の★の表現とは別途、再エネがわかるようなマークや表現を追加してもいいのではないか。 [●]
- ZEB（ZEB Orientedを除く）においては、再生可能エネルギーを除いた削減量が50%となり多段階評価が最大の6となる。この場合、再生可能エネルギーを設置している場合は★には反映されないため、反映されるようにしていただきたい。

●：パブコメ案で対応済 ◎：支持意見
○：告示・ガイドライン案に反映済

⑤-2エネルギー消費性能

- 住宅、非住宅で★7で統一していただきたい。
- 住宅において、再生可能エネルギーを除く削減率と、再生可能エネルギーを含む値で多段階評価の最大★数が異なるが、表示内容を同一とした方が消費者の比較が容易になるのではないか。
- 「太陽光発電分」ではなく、「再生可能エネルギー利用設備分」等の表現の方が良いのではないか。 [○]
- 「再エネあり」を選択した場合でも、エネルギー消費性能の★の表示は「再エネ除きのもの（4段階）」を選択することが可能である旨を、ガイドラインに明記していただきたい。 [○]
- 断熱性能と同様に、品確法の一次エネルギー消費量等級に従って表現した方が認知されやすいのではないか。
- 太陽光発電以外の再エネ利用をした場合もエネルギー消費性能の多段階評価に記載するべきではないか。
- 適合義務と本制度は別であり、改正省エネ法との整合を図るため、電力の一次エネルギー換算係数は8.64MJ/kWhを用いるべきではないか。

⑥断熱性能

- 住宅部分の外皮性能に係る多段階評価について住宅性能表示の断熱等性能等級と整合させた1～7の多段階評価とすることに賛成。 [◎]
- 義務化以前の基準であるため、断熱等級の1～3は不要ではないか。もしくは、等級1、2、3はマイナス評価とわかるようにし、断熱改修の必要を喚起する表示とすべき。 [○]
- 断熱等級4や5が優秀な水準にあるかの誤解を一般の人に与えない表示にしてほしい。 [○]
- 「断熱性能」は1～7までであるため、最新の断熱等級との相関が想像されるが、それであれば「断熱等級」という記載を添えるべき。

●：パブコメ案で対応済 ◎：支持意見
○：告示・ガイドライン案に反映済

⑦再エネ利用設備

- 再エネ設備の有無を指していることを明解にするため、再エネ設備あり・再エネ設備なし、とのラベル表記が妥当ではないか。 [○]
- 昼間沸上げ形給湯機や太陽熱温水器が設置されている物件について、配慮が必要。 [●]
- 「再エネあり」という表記と「太陽光発電分」が併記されているが、一般消費者にはその使い分けの意図が伝わらない。「再エネあり」の対象の再生可能エネルギー利用設備には、太陽光発電設備だけでなく太陽熱利用設備、地熱利用設備等も含まれることを一般消費者にもわかりやすく表示、又は解説していただきたい。 [●]

⑧目安光熱費

- 目安光熱費について売電も反映した表示としていただきたい。現時点の対応が難しければ、実際の光熱費とは異なる旨や算出根拠の明記とともに、ラベル上に、売電分の取扱いについて明示頂きたい。
- 省エネ性能ラベルの目安光熱費の記載は避けた方が良い。仮に単価の変動等があった場合、都度ラベルの変更が必要となり、更新漏れが発生する可能性が高い。 [◎]
- 外部電力販売を行う場合には、これを光熱費の算定に加味する、すなわちマイナス計上できるように算定方法を見直すべき。
- 目安光熱費のほうが比較しやすい。車の燃費のように、客観的な方法をお願いしたい。EUのラベル制度を参考にしてほしい。 [●]
- 任意の表示事項を表示しない場合の表示を工夫していただきたい。「－目安光熱費－ 算出していない」、「－目安光熱費－ 表示しない」など。任意表示に対応していないことが明示されることで、明示しようとするインセンティブが働くと考える。 [●]
- 「任意項目」としての目安光熱費の活用を促すとすれば、入居後の実態との乖離によるトラブル抑止の観点からも、改めてより実態に近い形で算出するための点検・見直しを行う時期ではないか。
- 「住棟単位」の場合の目安光熱費の取扱いについて明確にしていただきたい。 [●]
- 太陽光発電の売電分が含まれないことを省エネラベルに本体に記載し、購入者（入居者）に勘違いさせないような仕組みが必要。また、注意書きに計算単価を載せていただきたい。
- 断熱性能などは断熱の地域区分ごとに算出されるので、目安光熱費も地域別にすべき。
- 目安光熱費を算定するにあたり、消費者を混乱させないように、電気とガスの費用算定の前提を合わせるべき。
- 目安光熱費の計算方法において、未処理負荷分は算定対象外となっているため、未処理負荷分の取扱いについては検討が必要。

●：パブコメ案で対応済 ◎：支持意見
○：告示・ガイドライン案に反映済

⑨ZEH・ZEB水準、ネットゼロエネルギー

- 「ZEH水準」と『ZEH』に大きな隔たりがあるため、「ZEH水準」ではなく、「2030年基準」その他、実態に見合った呼称としていくべき。
- ZEH水準（20%減）は★3、それ以上は太陽光発電で賄うのは理解できるが、エンドユーザーが知りたいのは『ZEH』（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）に必要なZEH水準以降の★の数ではないか。
- ZEH水準であるかどうかは断熱等級5かどうかと同一であり、内容重複しており不要ではないか。 [●]
- 自己評価の場合は『ZEH』（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の達成状況は示さないこととしているが、「第三者評価／自己評価」で運用が変わらないようにしていただきたい。
- ガイドラインでは「ZEH水準・『ZEH』を達成している場合にはその旨を表示することができる。」に、とどめるべきではないか。 [○]
- ZEH・ZEBのマークを告示の別記様式に記載するのは不適切ではないか。 [○]
- 「ネット・ゼロ・エネルギー」の補足説明として、「太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成」とされているが、全量売電については評価されないため、誤った解釈がなされないよう注意が必要。

⑩第三者評価、BELS

- 情報伝達のフローの図中に第三者評価に関する関係性に表現していただきたい。 [○]
- ガイドラインでは「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」に、とどめるべきではないか。 [○]
- BELSマークを告示の別記様式に記載するのは不適切ではないか。 [○]
- 自己評価書の留意事項に「自己評価の評価書は、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」とあるが、第三者評価の場合も同様に示して頂きたい。

●：パブコメ案で対応済 ◎：支持意見
○：告示・ガイドライン案に反映済

⑪ ラベルのデザイン

- ラベルが新しくなり見やすくなったと思う。 [◎]
- シンプルで見やすいラベルだと思ったが、住棟ラベルと住戸ラベルの違いがデザインに組み込まれるとよい。 [○]
- コンペで選ばれたデザイン案と意見募集案とのギャップが非常に大きい。
- モノクロ表示に配慮が必要ではないか。グレー部分（断熱もエネルギーも）の判別がつかない。 [○]
- 一次エネルギー消費量の多段階評価について、★を強調するデザインとしているが、かえって認知しにくいデザインになっているのではないか。 [○]
- 住宅か非住宅かでデザインを変えても、それらを同時に見る機会がほとんど考えられず、そのこの区別をする必要があるのか疑問。
- 再エネのあり・なしについて、★ではわかりにくい。 [●]
- ラベル上の太陽光発電の表記があいまいである。自家消費分であることを明記すべき。 [○]
- 任意項目を表示しない場合は、ラベル自体の上下のサイズを自動的に詰めた形のラベルが吐き出される形とするか、間延び感のないデザインの再考を要望する。 [○]
- 文字サイズ（特に目安光熱費の注記）について、「不動産の表示に関する公正競争規約」に定める文字サイズの適用除外等の措置が講じられなければ、ラベル全体が過大なサイズになるものと思われるため、紙広告、インターネット広告を含めて検討いただきたい。 [○]
- 任意項目である「目安光熱費」の表示がラベル上で目立ちすぎるため、当該表示スペースのサイズダウンや、文字色・フォントサイズの再検討を要望する。 [○]
- 多段階評価の未達成部分についての白抜き表示は、消費者にとって購買意欲を下げる事になりかねない部分である、表記方法の配慮を願いたい。

●：パブコメ案で対応済 ◎：支持意見
○：告示・ガイドライン案に反映済

⑫ 評価書

- 気候風土適応住宅においては、省エネ性能ラベル上で断熱性能や目安光熱費を表示できないが、気候風土適応住宅が有する地域独自の省エネの知恵を消費者に伝えるために、例えば省エネに資する建築的工夫を記載できる欄を設ける等の配慮をお願いしたい。
- WEBプログラムにおける未評価技術についても任意の表示事項として記載できるようにした方が良いのではないかな。

⑬ 優良誤認の防止等

- 任意の範囲での評価を可能とするのであれば、優良誤認を避けるため、建築物の名称について、評価している範囲が分かる名称の付け方とすることを示す必要がある [○]
- 自己評価では入力した設備の仕様が全く間違っている可能性もあり、消費者や事業者が、その内容を確認できるように、根拠資料を閲覧する権利をガイドラインに明記することが重要。 [●]
- 省エネ性能が低下する場合でラベルの再発行が行われない場合に、最終仕様での省エネ計算が行われていないと、再販時にラベルを発行する難易度が高くなることから、ガイドラインで「注意喚起すると共に、販売事業者は引き渡した最終仕様の省エネ計算を行うことが望ましい」などの文章を付け加えたほうが良い。 [○]
- 資料の保管について、電磁的方法も可能であることを示していただきたい。 [○]
- 建築士事務所の開設者に対しては、建築士法施行規則第21条第4項で定められた図書以外に、省エネ性能の評価に用いた図書についても保存することが望ましいことを、販売・賃貸事業者に対しては、建築士事務所が図書を保存すべき期間は作成から15年間と定められているので、自ら保管しておく必要があることを、それぞれ記載して注意喚起するのがいいのではないかな。 [○]
- 複合建築物について、賃貸する用途ごとに省エネ性能を表示した方が良いのではないかな。 [●]
- 現行のBELSにおいて、テナントビル等で一部設備が未設置の状態の評価されることがあるが、そういった状況での評価・表示である旨を明示する必要があるのではないかな。
- 非住宅のテナント部分等の一次エネルギー消費量には定義がなく、特に同じ用途のテナント部分が複数ある建築物の優良誤認を防止するための対応は、かなり困難と思われる。

●：パブコメ案で対応済 ◎：支持意見
○：告示・ガイドライン案に反映済

⑭住棟表示

- 住棟評価も建築物省エネ法で認められた評価方法であることから、例外的な扱いではなく区別して整理する必要があるのではないか。 [●]
- 住棟評価でラベルを表示する場合に、ラベルの目立つ部分に「住棟評価」である棟を表示することの検討を要望する。 [○]
- 住棟評価のラベルを表示する場合に、注釈（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。物件概要等をご参照ください）を示して欲しい。 [●]
- 広告開始初期や販売住戸が決まっていないタイミングでのラベル表示内容と物件概要での表示必要事項についてガイドラインへの記載を頂きたい。 [○]
- 集合住宅では建築物省エネ法における評価方法に基づき、住棟評価が多く使用されることも想定されるが、ガイドラインには、全般的に集合住宅の「住棟単位」への解説が少ない。ガイドラインへの追加反映のみならず、ガイドライン公表後もQ&A等の継続的な拡充を図り、事業者の円滑な制度運用に係る環境整備を要望する。 [○]
- 住宅ローン減税の「ZEH水準省エネ住宅」は住棟評価による誘導基準に適合していれば良いとされたことを踏まえ、住棟単位の評価を住戸毎に表示する方が混乱がないと考える。 [●]
- 住戸毎評価も必要だと思うが、住棟評価をする場合もあるため、表示例において、物件名に「〇〇号室」を入れない形も検討して頂きたい。 [○]

⑮表示の方法（広告表示）

- ポータルサイトの概要欄については、施行タイミングでの実装が間に合わない可能性が高いため、ガイドライン上では必須感のある記載にはしない方がよい。 [●]
- 「A 4 サイズ以下の紙面広告は表示必須でない」「横幅60mm程度」について、使用頻度を下げるので、小さくても見やすいマークにして使用条件を厳しくするなどの対応方法もあるのではないか。
- 不動産広告において、通常A 4横1枚にて、物件概要、案内図、間取り図、販売価額などをコンパクトに表示することが多く、紙面に限りがある。原案はサイズが大きく、情報提供の機会が少なくことが懸念されるため、さらにコンパクトに例示いただけないか。
- 分譲マンションの特性上、間取り決定時が最も正確な表示を行うことができるため、間取り図を表示する広告のタイミングでの表示開始を原則とする形を要望する。確認申請後初期の広告においては、ラベル表示の内容が確定しきれていない可能性があり、変更表示の発生が懸念される。 [○]

2. 今後の制度運用等に関するご意見

① 全般

- 販売・賃貸事業者のみならず、仲介業者、賃貸管理事業者、広告関連事業者を含めて義務化すべき。
- 注文住宅においても表示の義務化を検討いただきたい。また、注文住宅の義務化施行までの期間においては、注文住宅での自主表示を促す制度も検討いただきたい。
- より規制的な手法（例外も認める形での義務化）が必要だと思う。
- EUで検討されている炭素税の導入、既存に対しての最低エネルギー基準の導入等、2050年カーボンニュートラルを見据えた対策と連動させることが有効である旨を記載すべき。
- この省エネ性能表示制度の導入目標と導入効果を示し、それに即したインセンティブや義務化の道筋タイミングを示して欲しい。
- 少なくとも、省エネ適判制度が始まった以降の新築建物に対しては、自己評価ではなく、省エネ適判もしくはBELS認証の結果を表示することをルールにした方が良いのではないか。
- 削減率の水準が50%以上までと拡大し、建築物における省エネ化が進むことを期待する。
- PV評価について、自家消費のみの評価で良いかは検討の余地がある。自立循環型住宅では、売電分も見込んでおりこちらの方が実務者にとってはわかりやすい。自家消費を増やす意味でも、併記するのが良いのではと考える。
- 電気単価について、現在27円/kWhではないので、実際と乖離している。できれば毎年単価の見直しをお願いしたい。
- 高性能賃貸物件においては、高断熱・高効率設備および再エネ活用により、家賃に光熱費を含める事例も出てきており、そうした先進的な取り組みが評価される仕組みとすべき。

② 環境整備

- レインズへや不動産ポータルサイトへの連動等、不動産広告の主体である仲介会社が業務負荷をかけずに取り組むことができる環境の整備を望む。
- 長年にわたって当初のラベルが流通することも予想された場合、将来時点での目安光熱費の単価との乖離が懸念される。こうした事態を回避するために、ラベルのみならず「評価書」までをレインズ等に登録する仕組みにしてはどうか。

③ 地方公共団体の表示制度

- 条例等の規定により、「1 表示すべき事項」を表示する場合について、具体的に該当する例、該当しない例を示してほしい。
- 行政毎の表示も並列で表示をされると、情報過多となり、消費者が混乱することも懸念される。省エネや環境に係る性能表示はこの際、整理してほしい。
- 国と自治体でラベル表記方法が異なることは、判断基準が複雑化するので予め統一すべき。
- 地方公共団体のラベルと本告示（案）で定めるラベルが併存する場合、両ラベルにおいてはその配色も含め、極めて類似性が高いものが多く、一般消費者には両者の表示内容の優劣や要素の区別がつかず混乱を招くことが懸念。
- 地方公共団体のラベルにおいて本制度における「表示すべき事項」が表示されるよう、速やかな調整を図り、類似のラベルが併存する期間を最小限に抑えて頂くことを要望する。

④ 既存建築物

- 既存建築物は、今般の告示案の対象には含めず、今後代替案が提示されるものと認識しているが、この検討過程においては、適切な時間を確保し、事業者の意見を汲み取り、表示する側の費用、労力負担が少ない代替案の検討を要望する。
- 非住宅の既存建築物においては、BEI計算を行っていない建物も多く、実測（実績）データを基にした性能表示を検討してほしい。
- 既存建築物（2024年4月以降の新築建物以外）が対象から除外されているが、既存建築物の表示についても方向性を示してほしい。
- 既存住宅の売買時の表示を当面任意とするのは的確な判断であるが、脱炭素社会に向けて絶対量が多い既存住宅の省エネ性能の底上げが重要であり、既存住宅についても、表示例を示してほしい。
- 既存住宅の今後の検討にあたっては、一次エネルギー消費量の多段階評価の区分として、既存住宅の特例として「マイナス10から0以上」を★1としてほしい。
- 既存住宅について、新築と同様の精緻な省エネ計算に基づく表示を残して欲しい。
- 中古流通のラベルの再利用時に行う確認方法を示してほしい。但し、中古流通時の省エネ表示を阻害しかねないため、過度に高い要求とはしないほしい。
- 検討会の議論で示されていた、既存非住宅の用途毎の平均的な実績値との関係等に着目した表示について、具体的に明示していただきたい。
- 温熱計算ができない場合、パリなどは実際の光熱費のレシートを使用していたが、そこまでして、既存住宅の表示も広げるべき。

3. その他

- 今回のパブコメ募集に至るまでの周知や議論提起が圧倒的に不足していると感じる。
- 検討会においては、実務者の割合を増やす、若者・女性の割合を増やす、といったメンバーの多様化を進め、消費者視点・未来志向の柔軟な検討を行って欲しい。
- 沖縄県では断熱性能の基準にUa値が無く、 η_{ac} 値が6.7と、ほぼ断熱を行わなくても良いようになっているが、沖縄県民も快適な住宅が購入できるように、断熱性能を鹿児島程度のUa値、 η_{ac} 値にするべきではないか。
- 屋内の温熱環境を維持するのに、『遮熱』『輻射熱』についても省エネ基準に盛り込むべきではないか。
- 表示制度において『ZEB』、『ZEH』と連動させるためにも、設計一次エネルギー消費量算定において太陽光の外部供給を評価対象外とすること自体を見直すべき。
- 「ZEH・ZEB」は、消費するエネルギーが生み出されるエネルギーよりも小さいことが基準であり、それに満たないものを「Nearly ZEH」「ZEH Oriented」などという定義づけすること自体不適切である。
- WEBプログラムの活用はやめるべきで、新しい仕組みの構築にすぐに着手すべき。
- WEBプログラムを改善するためのオープンな議論の場を設けるべき。
- 非住宅の計算において、計算対象外の室がある場合の太陽光発電設備の計算の方法を見直す必要があるのではないか。
- コージェネレーション設備の中には、併用する省エネ設備の種類によって、省エネ設備として認定するのにふさわしくないものがあるのではないか。