

住宅性能表示制度の見直しについて

【審議事項】

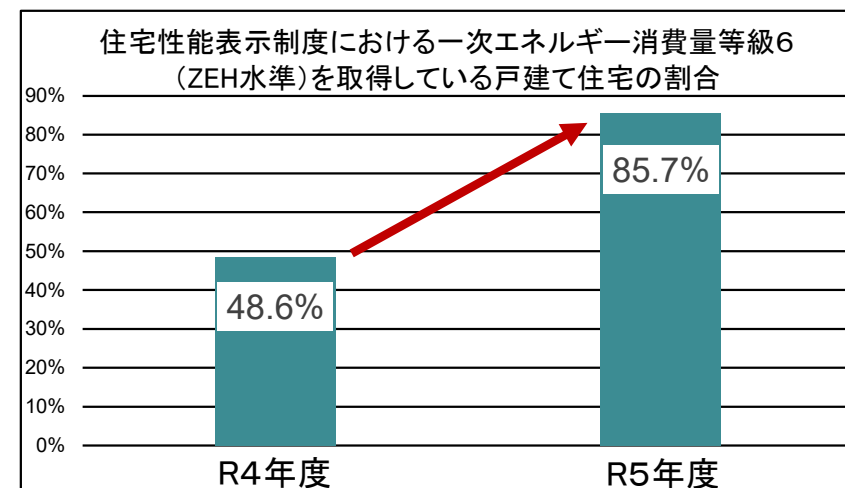
省エネルギー対策(一次エネルギー消費量等級)に係る上位等級の創設

【審議事項】一次エネルギー消費量 等級7・等級8の創設

現状・背景

- 一次エネルギー消費量等級は、ZEH水準相当の等級6 (BEI $\leq$ 0.8) が最高等級となっている。(断熱等性能等級は上位等級創設済み)
- 等級6を取得している割合は、戸建て住宅では約86% (令和5年度実績。前年度は約49%)となるなど、ZEH水準の住宅の普及が進んでいる。

(参考)断熱等性能等級の等級5以上(ZEH水準相当以上)を取得している割合についても、戸建て住宅で約86% (令和5年度実績。前年度は約48%)となっている。



建設住宅性能評価を受けた新築住宅に係る統計情報より作成

- 地球温暖化対策計画(令和7年2月18日閣議決定)等の政府計画において、ZEH水準を上回る水準の省エネルギー性能を有する住宅の普及を促進する旨が位置付けられるなど、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、より省エネ性能の高い住宅の普及や、その水準を評価できる環境整備が求められている。

<参考>政府計画における位置づけ

【地球温暖化対策計画(令和7年2月18日閣議決定)(抄)】

2050年に住宅ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能確保の実現に向けて、新築住宅についてはZEH基準の水準及びそれを上回る水準の省エネルギー性能を有する住宅の普及を図る。

【第7次エネルギー基本計画(令和7年2月18日閣議決定)(抄)】

より高い省エネルギー水準の住宅の供給を促す枠組みを創設するとともに、住宅性能表示制度における基準を充実させる。

【GX2040ビジョン 脱炭素成長型経済構造移行推進戦略 改訂(令和7年2月18日閣議決定)(抄)】

より高い省エネルギー水準の住宅の供給を促す枠組みの創設、住宅性能表示制度における基準の充実、非化石転換やDR推進に向けた制度面での対応を進めるとともに、ZEH基準の水準を大きく上回る省エネルギー性能等を有する住宅の導入や、断熱窓への改修、高効率給湯器の導入も含めた既存住宅・建築物の省エネルギー改修を促進する。

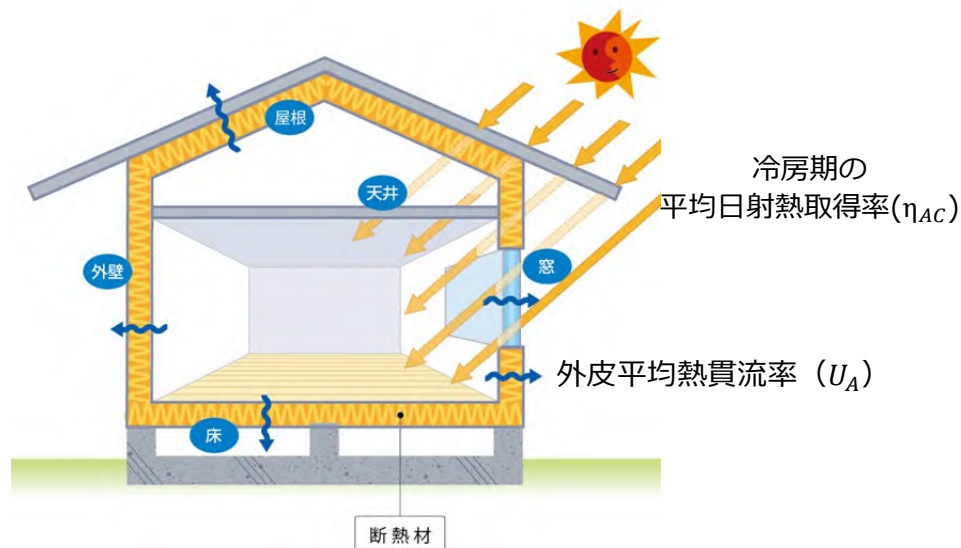
見直しの方向性

- 一次エネルギー消費量等級において、ZEH水準を上回る等級として、等級7、等級8を新たに設定する。

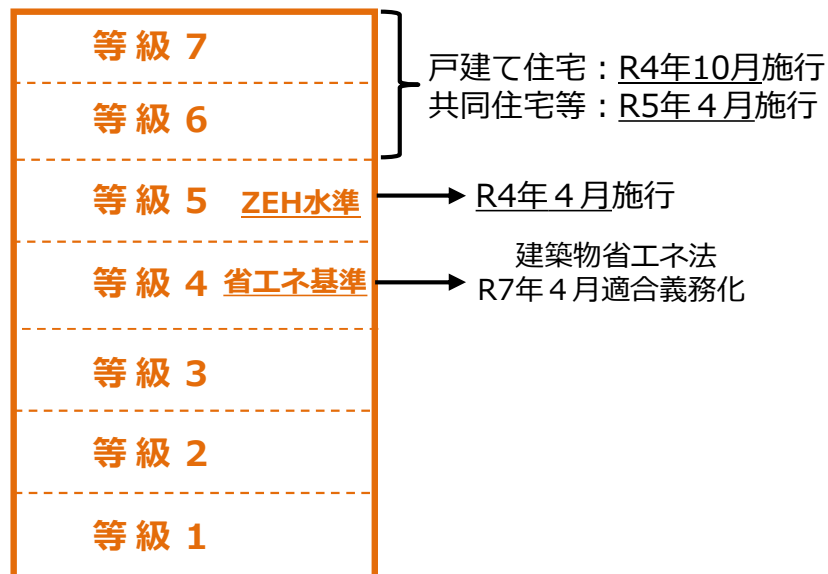
【審議事項】住宅性能表示制度における省エネルギー対策等級について

断熱等性能等級

外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能

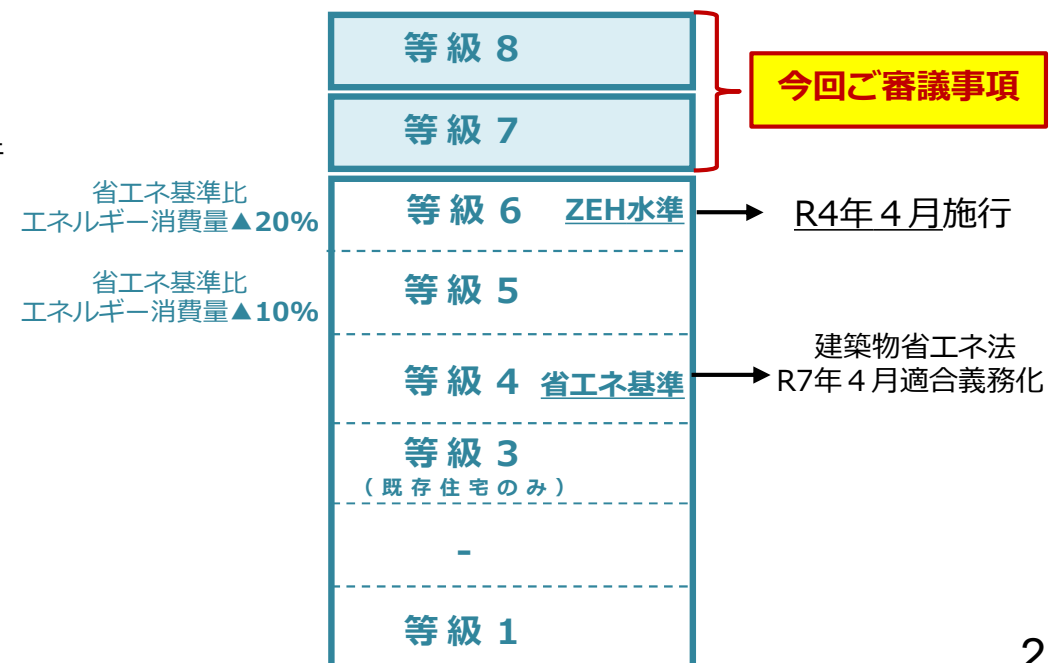
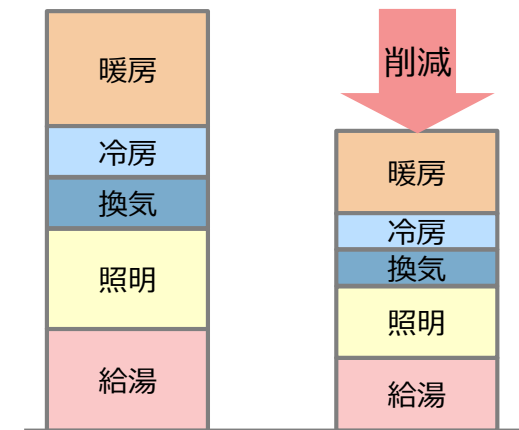


省エネ基準比
エネルギー消費量▲40%
省エネ基準比
エネルギー消費量▲30%
省エネ基準比
エネルギー消費量▲20%



一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量の削減の程度を示す性能



省エネ基準比
エネルギー消費量▲20%

省エネ基準比
エネルギー消費量▲10%

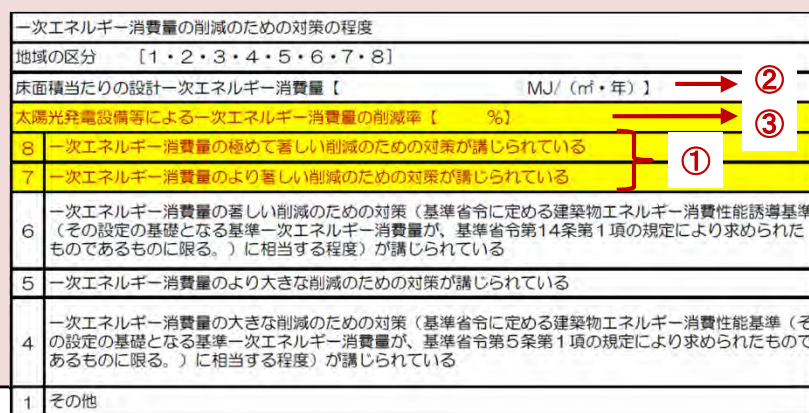
【審議事項】一次エネルギー消費量 等級7・等級8の基準案

- 新たに設定する等級の評価基準は、既に開始している制度の水準や実態等を踏まえて、等級7 (BEI $\leq$ 0.7)、等級8 (BEI $\leq$ 0.65)とする。
- 等級7と等級8で設定するBEI(一次エネルギー消費量)は、建築物省エネ法等の基準とそろえて設定している等級6 (ZEH水準)と同様に、
 - ①太陽光発電設備等によるエネルギー消費量の削減量を見込まない評価基準とし、
 - ②床面積当たりの一次エネルギー消費量(MJ/(m²・年))を併記できることとする。
- また、地球温暖化対策計画等において、再生可能エネルギーの利用促進等が位置付けられていること等を踏まえ、等級6から等級8について、再生可能エネルギー利用に係る数値による表示ができるよう、
 - ③太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率を併記できることとする。

<評価方法基準>

①太陽光発電設備等によるエネルギー消費量の削減量を見込まない評価基準とする。

③太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率を併記可能とする。

表示方法	説明事項	各等級の性能の程度	評価基準	太陽光発電設備等に関する数値を明示する場合
等級(1、4、5、6、7又は8)による。この場合においては、地域の区分を併せて明示する。 また、等級6以上にあつては、 <u>床面積当たりの一次エネルギー消費量(単位をMJ/(m²・年)とする。)</u> 及び <u>太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率</u> を併せて明示することができる。	等級8	一次エネルギー消費量の極めて著しい削減のための対策が講じられている	BEI $\leq$ 0.65 (再エネを除く)	・太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率(%) (性能評価書の記載イメージ) 
	等級7	一次エネルギー消費量のより著しい削減のための対策が講じられている ②床面積当たりの一次エネルギー消費量(MJ/(m ² ・年))を併記可能とする。	BEI $\leq$ 0.70 (再エネを除く)	
	等級6	一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準(※1)に相当する程度)が講じられている	BEI $\leq$ 0.80 (再エネを除く)	
	等級5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている	BEI $\leq$ 0.90 (再エネを含む)	
	等級4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(※2)に相当する程度)が講じられている	BEI $\leq$ 1.00 (再エネを含む)	
	等級1	その他	その他	

(1)2030年までの省エネルギー基準の水準の引上げへの対応

- 住宅性能表示制度においては、耐震性能など、建築基準法に定める最低限のレベルを「等級1」に設定していることを踏まえ、新築住宅に係る省エネ基準のZEH水準への引上げ時には、新築における省エネルギー性能(断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級)における「等級1」は、引き上げ後の義務基準レベルに再整理してはどうか。

※具体的には、現行のZEH水準等級(断熱等性能「等級5」及び一次エネルギー消費量「等級6」)を、それぞれ「等級1」にすることを想定。(次ページのイメージ参照)

- 再整理にあたっては、前後で各等級の性能水準が変わることとなるため、消費者等が区別できるよう、現行の性能項目名称(断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級)との継続性も考慮しつつ、あらたな性能項目名称を設けることとしてはどうか。

(参考)平成25年度の省エネルギー対策等級の改正においては、

「省エネルギー対策等級」から、「断熱等性能等級」及び「一次エネルギー消費量等級」に見直しを行っている。

(2)次期住生活基本計画等を踏まえた対応

- 社会環境の変化や技術の進展、消費者ニーズなど、住宅性能表示制度を取り巻く状況が変化するなか、次期住生活基本計画に向けた議論や関連する調査研究等の方向性も踏まえつつ、省エネルギー性能以外の住宅性能評価事項や住宅性能表示制度のあり方等について、検討を進めてはどうか。

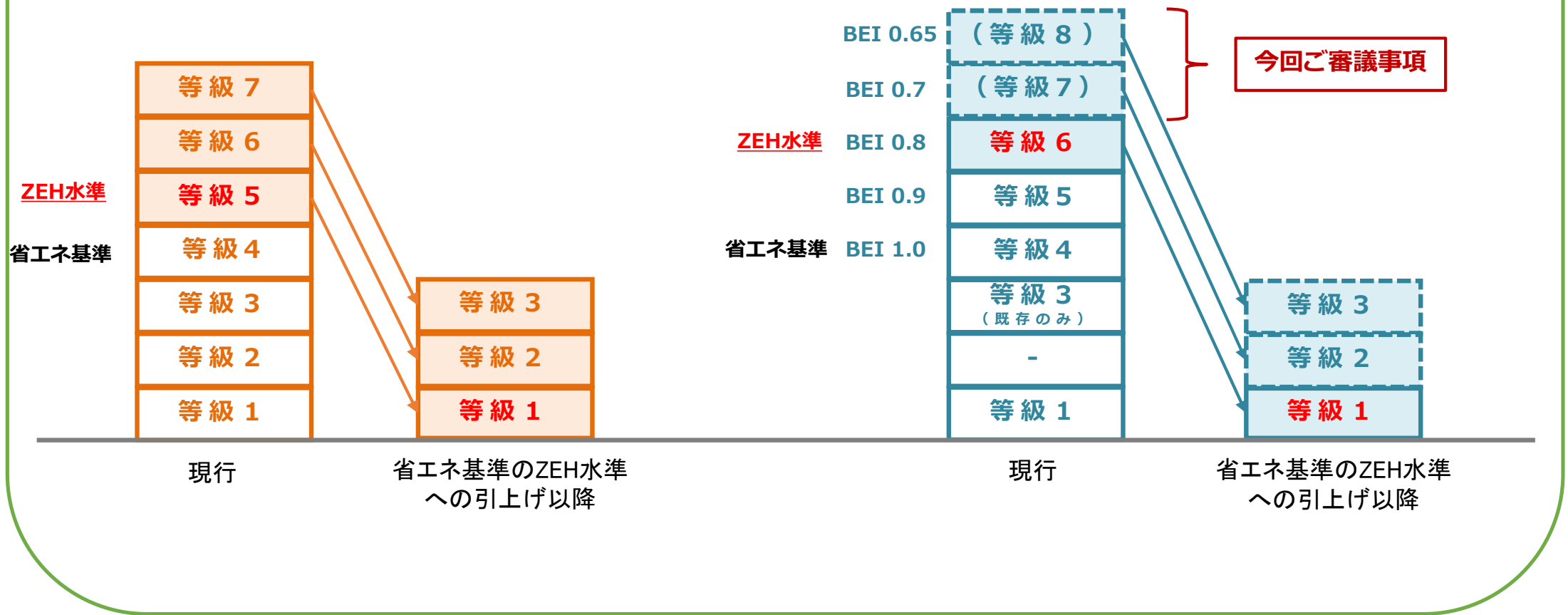
＜再整理のイメージ＞ 省エネルギー性能の等級整理、あらたな性能項目名称

断熱等性能等級

断熱等性能等級 + (プラス)

一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量等級 + (プラス)



【参考】住宅の品質確保の促進等に関する法律

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

＜創設の背景＞ ー住宅の建設・売買に係る、様々な問題ー

- 住宅取得者にとっての問題
 - ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
 - ② 住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
 - ③ 住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
- 住宅供給者にとっての問題
 - ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
 - ② 住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

＜目的＞ 住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

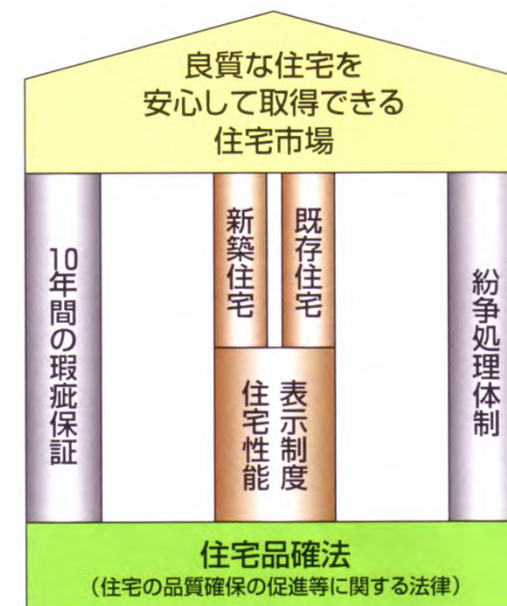
- ▼
- ① 住宅の品質確保の促進 ② 住宅購入者の利益の保護 ③ 住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

品確法の3本柱

① 瑕疵担保責任

② 住宅性能表示制度

③ 紛争処理体制の整備



【参考】日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の概要

日本住宅性能表示基準（H13年国交省告示第1346号）

○住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法を定めるもの。

【住宅性能表示基準（抜粋）】

5-2 一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度

等級	具体的な性能
等級6	一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準（その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第14条第1項の規定により求められたものであるものに限る。）に相当する程度）が講じられている
等級5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている
等級4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準（その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。）に相当する程度）が講じられている
等級1	その他

評価方法基準（H13年国交省告示第1347号）

○日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準について定めるもの。

【評価方法基準（抜粋）】

イ 等級6

次のいずれかに掲げる基準に適合していること。

① 設計一次エネルギー消費量が、基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこと。なお、この場合に明示することができる床面積当たりの設計一次エネルギー消費量（ETA）は、次の式により算出し、整数未満の端数を切り上げた整数とすること。

$$E_{TA} = E_T \times 1,000 / A_{total}$$

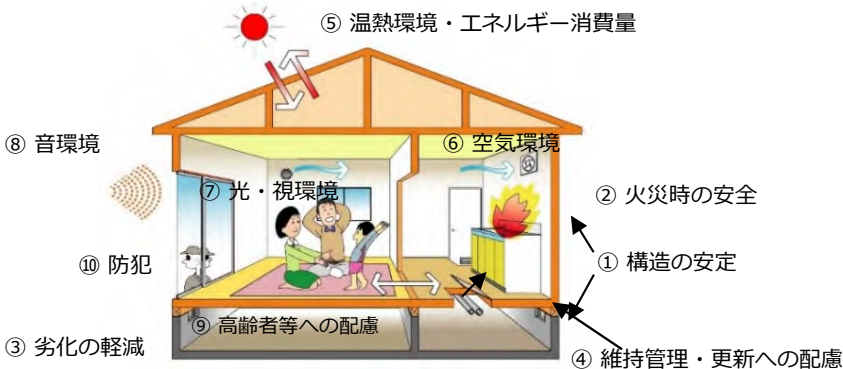
この式において、 E_{TA} 、 E_T 及び A_{total} は、それぞれ次の数値を表すものとする。

E_{TA} 床面積当たりの設計一次エネルギー消費量（単位 MJ / (m²・年)）

E_T 設計一次エネルギー消費量（単位 GJ / 年）

A_{total} 当該住戸の床面積の合計（単位 m²）

② 5-1（3）イ及びロに掲げる等級5の基準又は誘導仕様基準1に掲げる基準に適合し、かつ誘導仕様基準2に掲げる基準に適合していること。



住宅性能表示・評価項目	新築住宅	既存住宅
1. 構造の安定に関すること	●（必須）	○
2. 火災時の安全に関すること	○	○
3. 劣化の軽減に関すること	●（必須）	○
4. 維持管理・更新への配慮に関すること	●（必須）	○
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	●（必須）	○
6. 空気環境に関すること	○	○
7. 光・視環境に関すること	○	○
8. 音環境に関すること	○	-
9. 高齢者等への配慮に関すること	○	○
10. 防犯に関すること	○	○

○等級について

- 日本住宅性能表示基準に基づき、住宅性能評価を受けた住宅における性能の程度を表すもの。
- 等級が大きくなるにつれ、より高い性能を有する基準となっている。

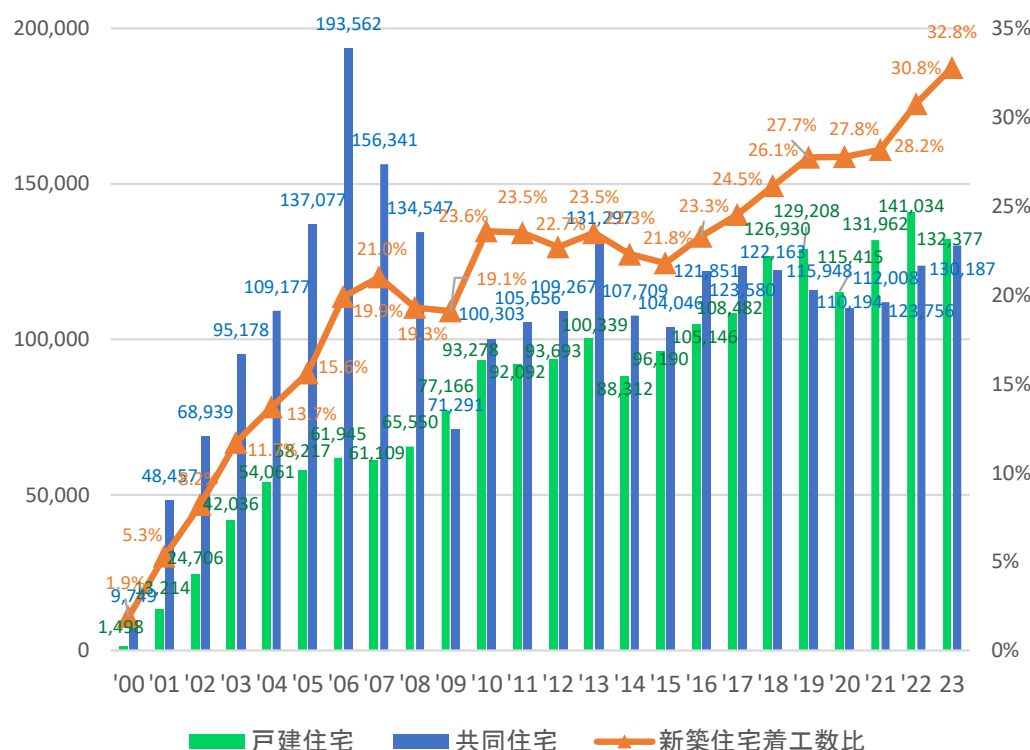
(例) 等級6 一次エネルギー消費量の著しい削減
 等級4 一次エネルギー消費量の大きな削減



【参考】住宅性能表示制度の利用実績(2024年3月末時点)

- 新築住宅：2000年10月より運用を開始し、累計約466万戸が利用 (設計住宅性能評価書の交付ベース)
- 既存住宅：2002年12月より運用を開始し、累計約7,239戸が利用 (建設住宅性能評価書の交付ベース)

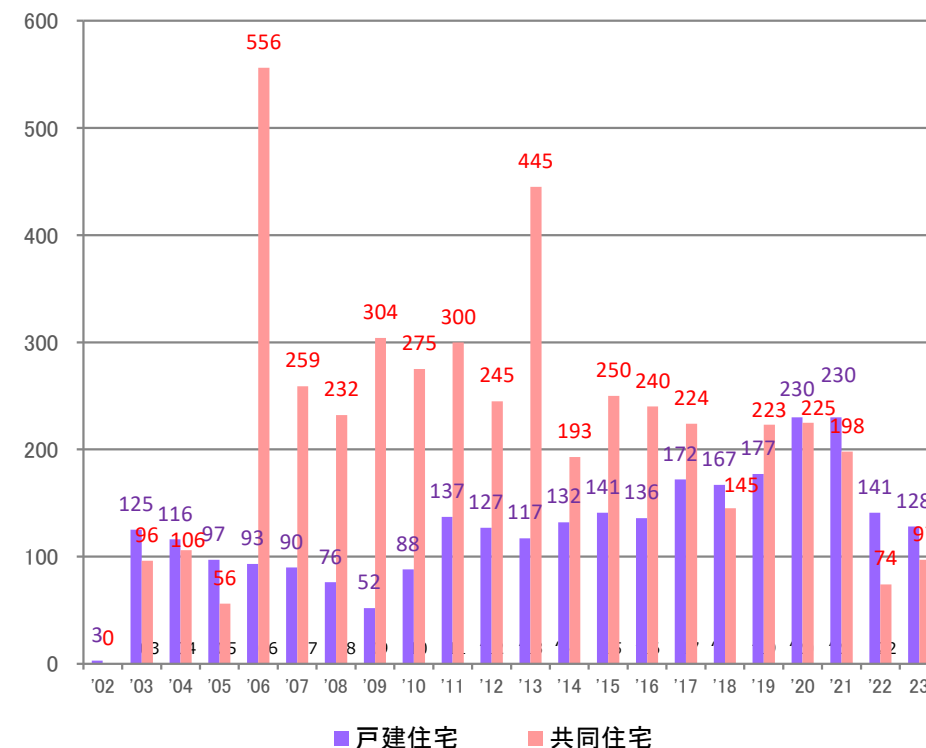
●新築住宅の利用実績 (2000年度～2023年度)



- 2023年度実績 約26万3千戸※
- 2023年度 利用率 新築住宅の32.8%※
- 制度開始からの累計実績 約466万戸※ (2024年3月末時点)

※ 設計住宅性能評価書の交付ベース

●既存住宅の利用実績 (2002年度～2023年度)



- 2023年度実績 225戸※
- 制度開始からの累計実績 約7,518戸※ (2024年3月末時点)

※ 建設住宅性能評価書の交付ベース

※国土交通省調べ

【参考】子育てグリーン住宅支援事業の概要



令和7年度当初予算額： 250億円
令和6年度補正予算額：2,250億円 ※GX経済移行債を含む。

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限る(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅 ※4,5,6	建替前住宅等の除却を行う場合※7	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ※4,6	建替前住宅等の除却を行う場合※7	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

各対象住宅の要件		GX志向型住宅	長期優良住宅・ZEH水準住宅
断熱性能※8		等級6以上	等級5以上
一次エネルギー消費量の削減率	再エネを除く 再エネを含む	35%以上 原則100%以上※9	20%以上
HEMSの設置		設置※10	

- ※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」
※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。
※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。
①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅
※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。
※5: 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。
※6: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。
※7: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。
※8: 結露防止に係る基準は含まない。
※9: 戸建住宅・共同住宅の別に応じて、基準値はそれぞれ下表のとおりとする。

【戸建住宅(立地)】			【共同住宅(階数)】		
右記以外の地域	寒冷地又は低日射地域	都市部狭小地等又は多雪地域	1~3	4・5	6以上
100%以上	75%以上	要件なし	75%以上	50%以上	要件なし

※10: 他の機器との接続が可能な規格に適合することが必要。(接続の是非は居住者の判断)

既存住宅※12のリフォーム※13

メニュー	補助要件	補助額※14
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限: 60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限: 40万円/戸

補助対象工事	
必須工事※15	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附属工事※16	子育て対応改修、バリアフリー改修等

- ※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。
※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。
※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。
※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。
※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

- 【分譲住宅における事前登録の方法】
- ・ 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
 - ・ 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
 - ・ 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

- 【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】
- ・ 申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
 - ・ 新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。
(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
 - ・ 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。



【参考】省エネ性能の高い住宅供給を通じたGX実現の必要性・方向性

2024/11/1
GX専門家WG資料

- 住宅の着工戸数は減少傾向（約80万戸/年[R5]）にあり、人口も減少局面に入っている現状を踏まえると、ZEH水準に満たない「約5,100万戸のストック」の更新機会は限られており、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた「ストック平均※を改善する牽引役」として、ZEH水準を大きく上回る性能を有する「GX志向型住宅」の早期普及が必要不可欠。
※住宅ストックの一次エネルギー消費量の平均
- GX志向型住宅については、ZEH水準の要件である「①断熱等性能等級5」及び「②一次エネルギー消費量等級6（省エネ基準に比して消費量を20%以上削減）」をそれぞれ超える住宅性能や、再生可能エネルギーの自家消費を拡大するための設備の導入等の措置を採り入れることで、バリューチェーン全体でのGX投資の促進にも貢献。さらに、今後、より高い省エネ水準の住宅の供給を促す枠組みや、住宅性能表示制度における基準の充実を検討予定。

高断熱窓



出所：積水ハウスHP

例：複層ガラス・樹脂サッシ

高効率給湯器



出所：リンナイ

出所：アイシン

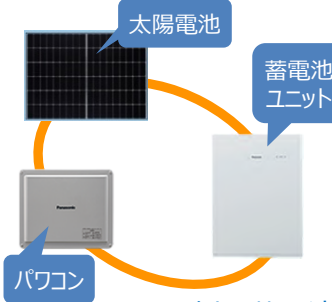
高性能断熱材



出所：大和ハウス工業HP

例(外壁)：高性能グラスウール

自家消費設備等

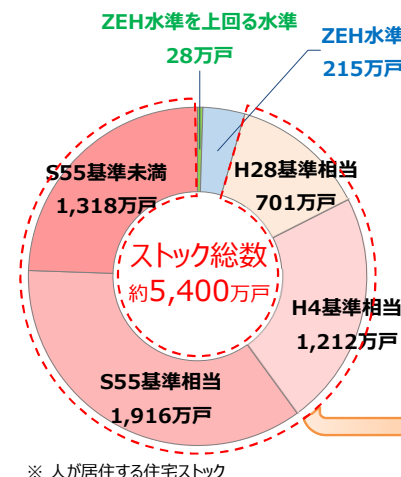


出所：Panasonic HP

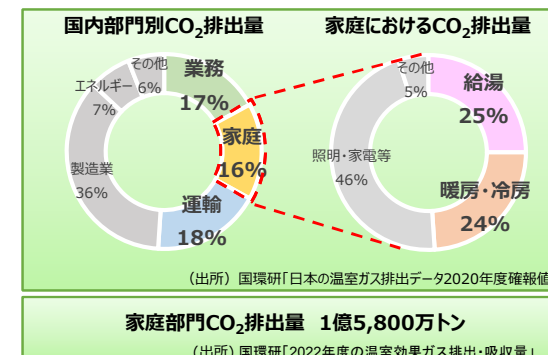
例：蓄電池

GX志向型住宅 (イメージ)

【住宅ストックの断熱性能(2022年)】

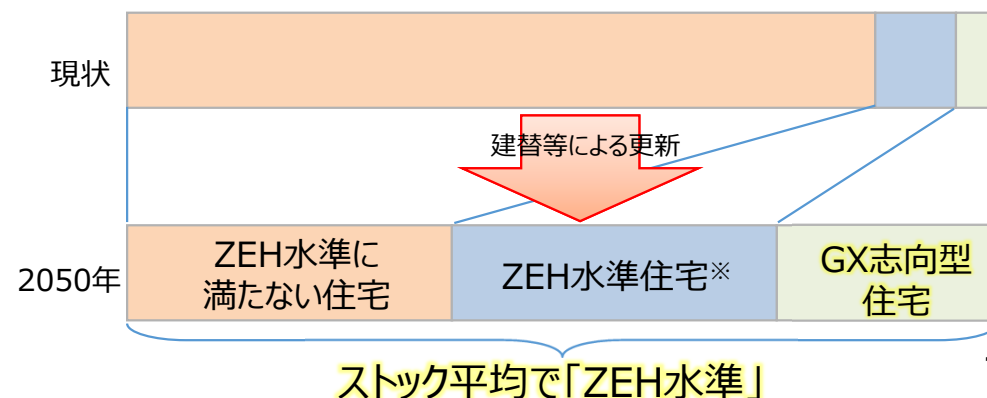


【家庭部門のCO2排出量】



ZEH水準に満たないストック
約5,100万戸（約95%）

【住宅分野における脱炭素化のイメージ】



※2030年までに規制措置を強化

【参考】等級8の仕様イメージ

