

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて

建物も

省エネで選ぶ

時代へ

住宅(住戸)  再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能  太陽光発電(自家消費)分

断熱性能 

目安光熱費 **約00.0万円/年**

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5を達成

ネット・ゼロ・エネルギー 
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

第三者評価 BELS  郵 新築住宅 評価日 0000年00月00日

非住宅建築物  再エネ設備あり

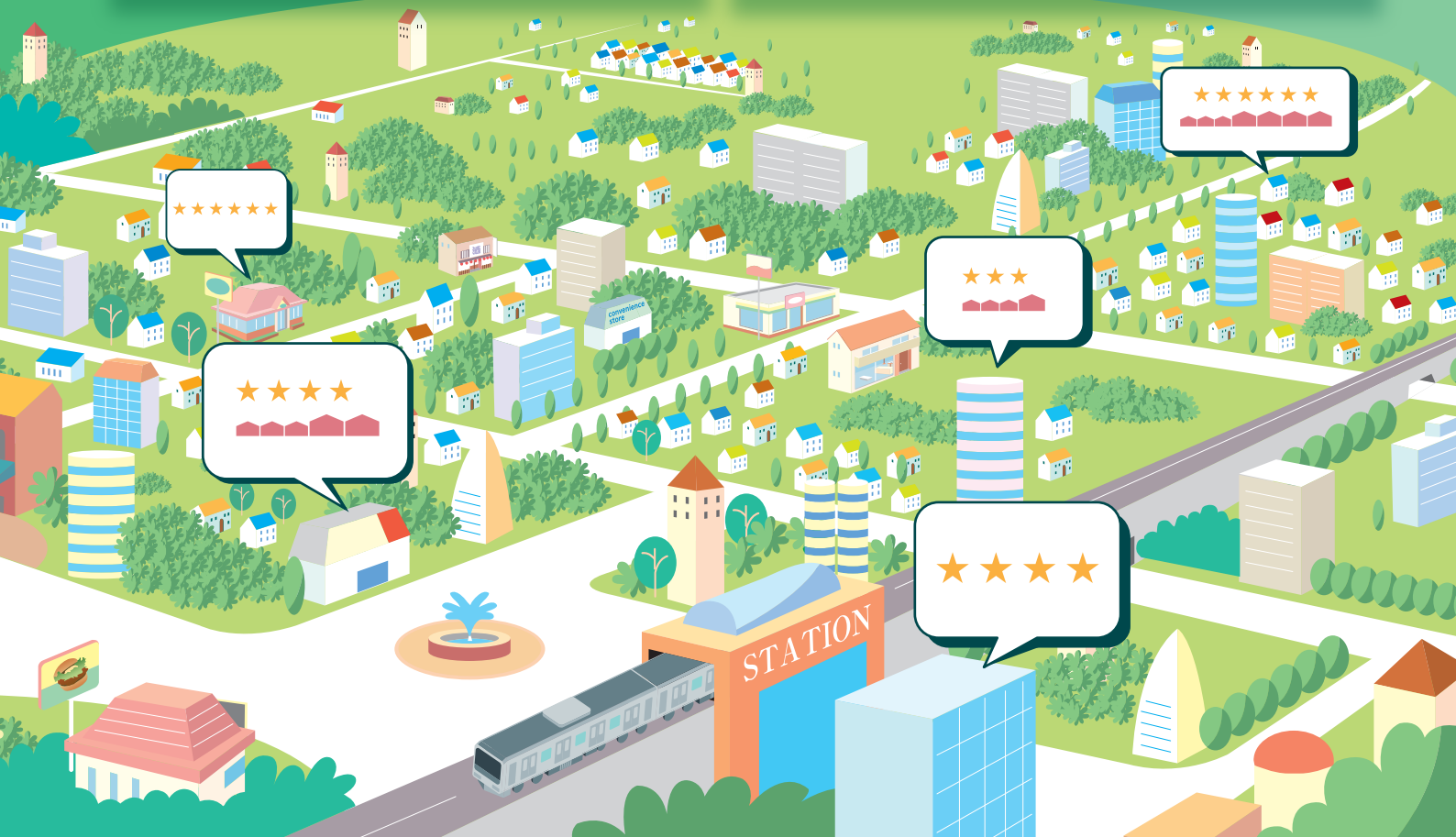
建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能  太陽光発電(自家消費)分

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

ネット・ゼロ・エネルギー 
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

第三者評価 BELS  ビル 評価日 0000年00月00日

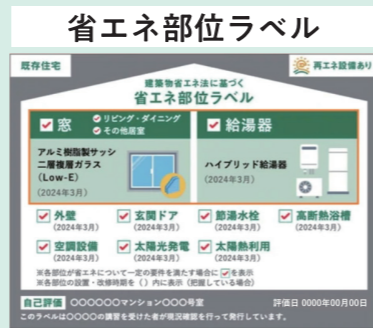


省エネ性能表示制度がスタートしています

建築物の販売・賃貸事業者は販売等の際に省エネ性能の表示※が求められます。
 ※新築・既存を問わず全ての建築物で表示可能で、着工前、着工後、竣工後いつでも表示できます。



新築建築物の販売等の際には所定のラベルを広告等に表示する努力義務があります。



既存住宅向けの表示制度です。住宅全体の省エネ性能を把握することが難しい場合でも、窓や断熱材などの部位ごとの性能を確認できます。部分的な改修やリフォームを検討する際の参考になります。

2024年4月1日以降に確認申請を行った物件(新築建築物)※の販売・賃貸を行う場合には、広告等への省エネ性能表示の努力義務が課せられています。

※2024年4月1日より前に確認申請を行った物件(既存建築物)についても、省エネ性能が判明している場合には、新築と同様に表示することを推奨しています。

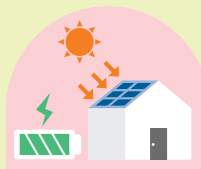
コラム

省エネのメリットについて



光熱費削減

室温が適温に保たれることで、冷暖房効率がアップし、光熱費削減に貢献します。



災害時対応

太陽光パネルや蓄電池などを組み合わせることで、停電時の電源を確保することもできます。



資産価値保全

近年では、「省エネ」をキーワードに建物が選ばれることが増えており、資産価値の保全も期待できます。



快適性の向上

省エネ住宅は高断熱だから、外気温の影響を受けにくく室温が常に快適。夏も冬も温度差が少なく過ごせます。



健康効果

部屋ごとの温度差が少なくなるため、熱め入浴による事故の防止効果や、睡眠の質アップが期待できます。



支援制度

一定の省エネ性能を有する住宅は、補助金や住宅ローン減税の優遇などを受けることもできます。

第三者評価(BELS)とは

第三者評価(BELS)は評価機関が省エネラベルを交付します。



BELS を取得するメリット

メリット1

優れた省エネ性能を有する住宅・建築物であることを示す ZEH・ZEB マークを表示することができます。

メリット2

補助制度等において、住宅等の性能を証明する証明書類として、BELS 評価書を用いることができます。

メリット3

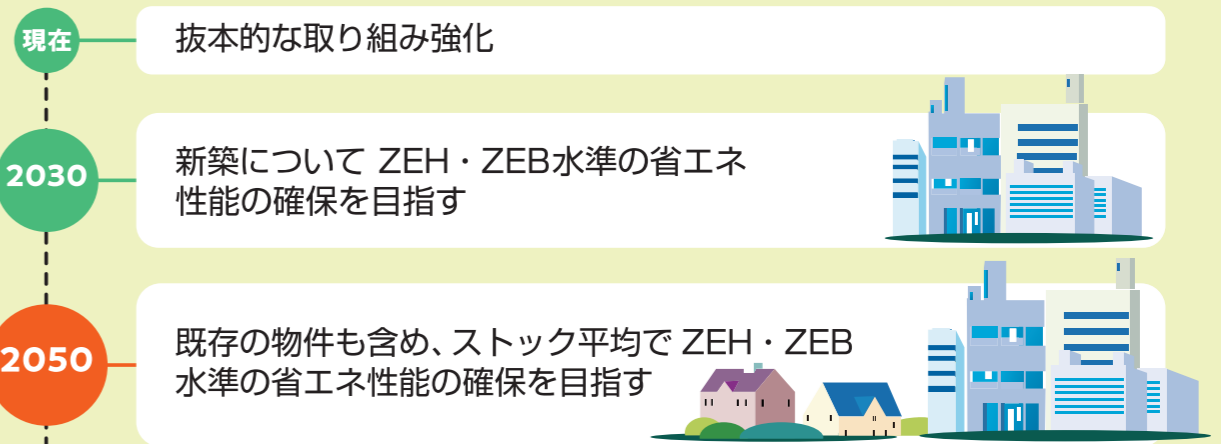
第三者評価の結果を表示することで、省エネ性能に関する情報の客観性を高めることができます。

項目	自己評価	第三者評価(BELS)※
発行者	販売・賃貸事業者	BELS 評価機関
ZEH・ZEB マークの表示	不可	可能
補助制度等への活用	不可	可能

※第三者評価(BELS)は別途評価機関が定める申請費用がかかります

2050年カーボンニュートラルに向けた取り組み

日本では今後、建築物の省エネ対策の義務付け・段階的な基準引き上げが予定されています。これに先立ち、2024年4月より、住宅の販売・賃貸広告に、「省エネ性能ラベル」が表示され、省エネ性能のレベルが一目で分かるようになりました。



ラベルの表示項目について

ここでは、住宅のラベルを基に表示項目を紹介します。(ラベルには非住宅もあります。)



- 1 **エネルギー消費性能**
星の数で示しており、マークが増えるほど、エネルギー消費性能が高いことを示しています。▶▶ 解説1
- 2 **断熱性能**
家の数で示しており、マークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。▶▶ 解説2
- 3 **目安光熱費**
住宅の省エネ性能に基づき、一定の設定条件の下、想定される年間の光熱費の目安額を示すものです。
- 4 **ZEH(ゼッチ)水準**
2030年以降の新築住宅が目指す省エネ性能の水準(予定)であり、エネルギー消費性能が星3つ、かつ断熱性能が5つ以上の場合に達成となり、チェックマークが付きまます。
- 5 **ネット・ゼロ・エネルギー(ZEHマーク含む)**
ZEH水準を達成した上で、太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支が一定の基準以下となる場合に達成となり、チェックマークが付きまます。(第三者評価のみ表示可能)
- 6 **再エネ設備あり/なし**
再エネ設備(太陽光発電・太陽熱利用・バイオマス発電等)が設置されている場合に「再エネ設備あり」と表示されます。
- 7 **第三者評価/自己評価**
省エネラベルには、第三者評価と自己評価の2つの方法があります。
第三者評価は、申請書類をもとにBELS評価機関が省エネ性能を確認し、客観的に評価するものです。
自己評価は、事業者や設計者が自ら計算・確認した結果をもとに評価するものです。

▶▶ 解説1 エネルギー消費性能とは？

国が定める基準からどの程度エネルギーを削減できているかの指標(BEI)を星の数で示しています。

再エネ設備がない住宅		再エネ設備がある住宅	
レベル 4	★★★★★	レベル 6	★★★★★
レベル 3	★★★★☆	レベル 5	★★★★☆
レベル 2	★★★☆☆	レベル 4	★★★☆☆
レベル 1	★★☆☆☆	レベル 3	★★☆☆☆
レベル 0	★☆☆☆☆	レベル 2	★☆☆☆☆
		レベル 1	★☆☆☆☆
		レベル 0	★☆☆☆☆

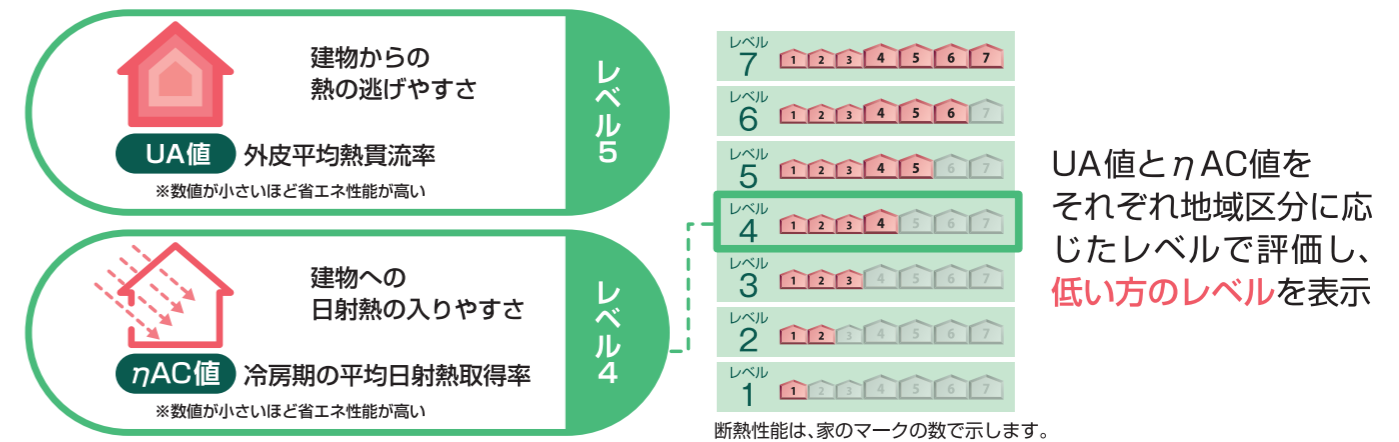
30%以上の削減率
20%以上30%未満の削減率
10%以上20%未満の削減率
0%以上10%未満の削減率
0%未満の削減率

50%以上の削減率
40%以上50%未満の削減率
30%以上40%未満の削減率
20%以上30%未満の削減率
10%以上20%未満の削減率
0%以上10%未満の削減率
0%未満の削減率

★ エネルギー消費量の削減率(10%分) ⚡ 太陽光発電(自家消費)分でのエネルギー削減量

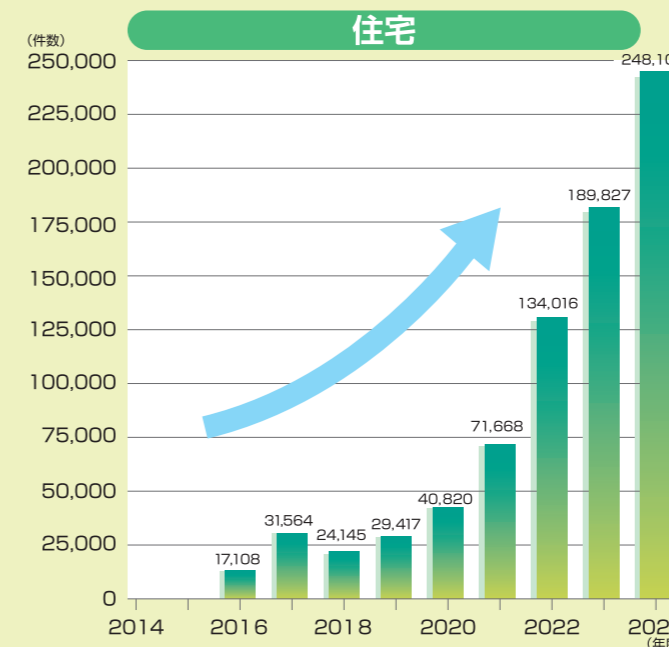
▶▶ 解説2 断熱性能とは？

「建物からの熱の逃げやすさ(UA値)」と「建物への日射熱の入りやすさ(η AC値)」の2つの指標から評価し、いずれか低い方のレベルを示しています。

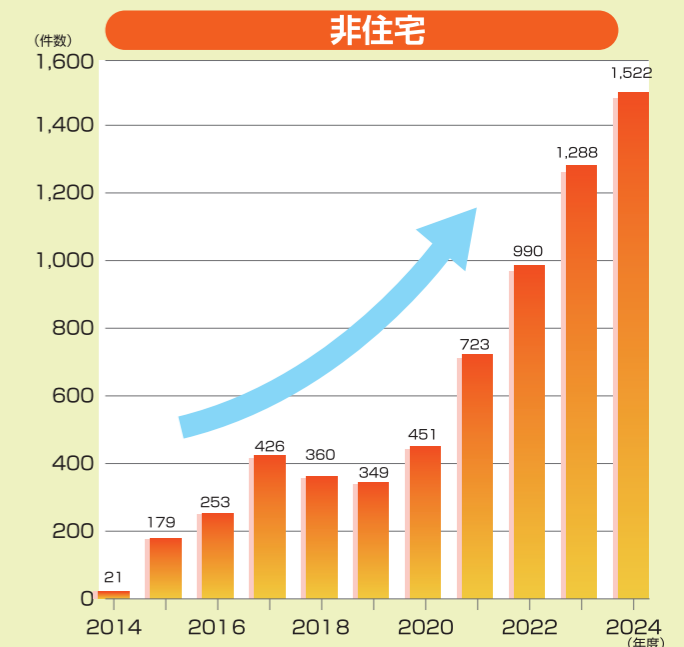


コラム

BELSの利用実績



BELS 評価書の交付実績は、近年増加傾向にあります。



BELS評価により取得できる評価書等

ラベル



省エネ性能ラベル
※広告等に表示する場合は、こちらを使用してください。

BELS 評価書等

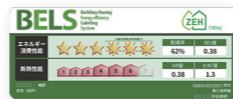


BELS 評価書



BELS プレート
※希望による取得

屋内カウンター置き BELS プレート
※希望による取得



BELS シール
※希望による取得

住宅(住戸)の例

一次エネルギー消費性能				
判定(算定)結果 [GJ/年]				
	設計一次エネルギー消費量	基準一次エネルギー消費量	判定(※1)	
省エネ基準	0000.0	0000.0	達成	
誘導基準	0000.0	0000.0	達成	

断熱性能					
判定(算定)結果					
	UA値	基準(UA値)	ηAC値	基準(ηAC値)	判定(※2)
省エネ基準	0.00	0.00	0.0	0.0	達成
誘導基準	0.00	0.00	0.0	0.0	達成

総合判定	
判定(算定)結果	
	判定(※3)
省エネ基準	達成
誘導基準	達成

※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以下となる場合、「達成」となります。/※2 UA値及びηAC値が基準(UA値)及び基準(ηAC値)以下となる場合、「達成」となります。/※3 一次エネルギー消費性能及び断熱性能の判定が共に「達成」の場合に達成となります。/※4 断熱性能の評価方法が誘導仕様基準・仕様基準の場合、基準値が表示されます。(設計値が指定される場合を除く)

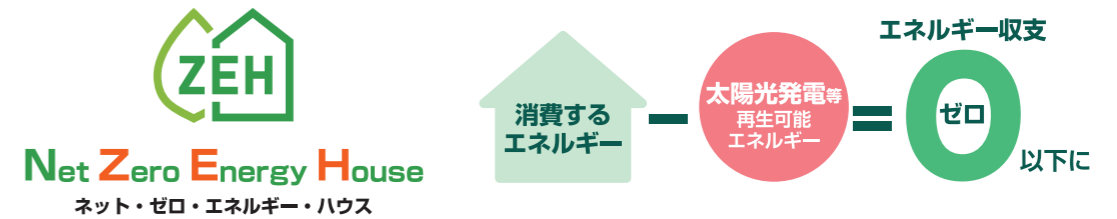
特記項目 ※ZEH、ZEB ロードマップに基づく	
再生可能エネルギーを除いた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※4)	20%
再生可能エネルギーを加えた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※4)	125%
ZEHマークに関する事項	『ZEH』

『ZEH』マークの要件※①・②・③ 全てを満たす
① 外皮性能(UA値)が地域区分ごとに定められた基準を満たす(※5)
② 再生可能エネルギー等を除く削減率が20%以上
③ 再生可能エネルギー等を含んだ削減率が100%以上

- 住宅部分のエネルギー消費性能や断熱性能の基準に対する達成・非達成を表示しています。
- 総合判定結果として、国の定める省エネ基準および誘導基準の達成・非達成を表示しています。
- ZEHの基準に則った削減率を表示しています。ZEHマークは、所定の要件を満たす場合にのみ表示可能となります。 >>> 解説3

>>> 解説3 ZEH(ゼッチ)とは?

より高い省エネ性能を有することが確認できた場合には、優れた省エネ性能を有する住宅であることを示すZEHマークを表示することができます。(第三者評価のみ表示可能)



戸建・マンションの住戸	外皮基準	基準値からの削減率		戸建	住戸	備考
		太陽光発電設備等の再生可能エネルギー等 見込まない数値	見込んだ数値			
「ZEH」			100%以上の削減	○	○	
Nealy ZEH		ZEH水準	75%以上100%未満の削減	○	○	太陽光発電設備の導入は必須
ZEH Ready	等級5※相当	20%以上の削減	50%以上75%未満の削減	×	○	太陽光発電設備の未導入も可能
ZEH Oriented			設定なし	○	○	都市部狭小地及び多雪地域に建設された住宅に限る(自己申告)

※等級5=住宅性能表示制度上の断熱性能等級5を示す

省エネ住宅の優遇措置など

住宅ローン減税(所得税等)控除率一律0.7%

借入限度額	新築の場合	入居年		
		2026(R8)年	2027(R9)年	2028(R10)年~2030(R12)年
1	長期優良住宅・低炭素住宅	4,500万円*1		
2	ZEH水準省エネ住宅	3,500万円*1		
3	省エネ基準適合住宅	2,000万円*1	0円 (2027年までに新築の建築確認:2,000万円)	

控除期間	13年(「省エネ基準適合住宅」は、2028年以降の入居の場合、10年)
所得要件	2,000万円以下
床面積要件	40㎡以上(ただし、所得1,000万円超の者及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上)
立地要件	2028年以降入居分から土地災害等の災害レッドゾーン*2の新築住宅は適用対象外

住宅ローン減税とは、ローンを借りて住宅を取得すると、年末のローン残高の0.7%相当額が所得税・住民税から一定期間控除される制度です。年間の合計所得2,000万円以下の場合に利用できます。対象物件は床面積や築年数で一部制限があります。ローン残高の限度額は住居の省エネ性能や入居年などによって異なります。

*1 子育て世帯(19歳未満の子を有する世帯)・若者夫婦世帯(夫婦のいずれかが40歳未満の世帯)では、それぞれ5,000万円、4,500万円、3,000万円。
*2 災害レッドゾーン:土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、災害危険区域(都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限る)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html



フラット35S

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	【フラット35】からの金利引下げ幅
【フラット35】S(ZEH)	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S(金利Aプラン)		年▲0.5%
【フラット35】S(金利Bプラン)		年▲0.25%

【フラット35】とは、「全期間固定金利」で返済することができる住宅ローンです。省エネルギー性能の優れた住宅を取得する場合、一定期間金利が引き下げられるフラット35Sが利用できます。

※フラット35子育てプラスにてこどもの人数に応じた金利引下げも実施。

<https://www.flat35.com/loan/lineup/flat35s/index.html>



補助金

ZEH水準の省エネ住宅等に対して、経済産業省、国土交通省、環境省が連携して、住宅の性能等に依りて支援しています。詳しくは以下のHPをご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000153.html



省エネ性能表示制度について

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については、こちらをご参照ください。

[省エネ性能表示制度ホームページ](https://www.mlit.go.jp/shoene-label) <https://www.mlit.go.jp/shoene-label>



省エネ施策全般について

施策全般に関することは、建築物省エネ法のページをご参照ください。

[建築物省エネ法ホームページ](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/shoenehou.html) <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/shoenehou.html>



ZEH マンガ 「待って！家選びの基準変わります」

ZEHに関する内容を、マンガでわかりやすくご紹介しています。

[資料ライブラリーホームページ](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/O4.html)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/O4.html>



〈戸建住宅編〉



〈マンション編〉



住宅性能評価・表示協会のホームページ

BELS 制度などの詳細については、こちらをご参照ください。

[評価協会ホームページ](https://www.hyoukakyoukai.or.jp)

<https://www.hyoukakyoukai.or.jp>



▶ BELS 詳細を見る

BELS の解説等が確認できます

▶ 事例掲載ページ

BELS 評価の実績等が確認できます

▶ 申請窓口の検索

BELS 評価機関の検索ができます

▶ 自己評価

自己評価ラベルが作成できます

▶ 省エネ部位ラベル (既存改修)

部分的な改修等の自己評価ラベルが作成できます。



編集協力
国土交通省
住宅局参事官(建築企画担当)付

発行



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会