

2023.0.0 版

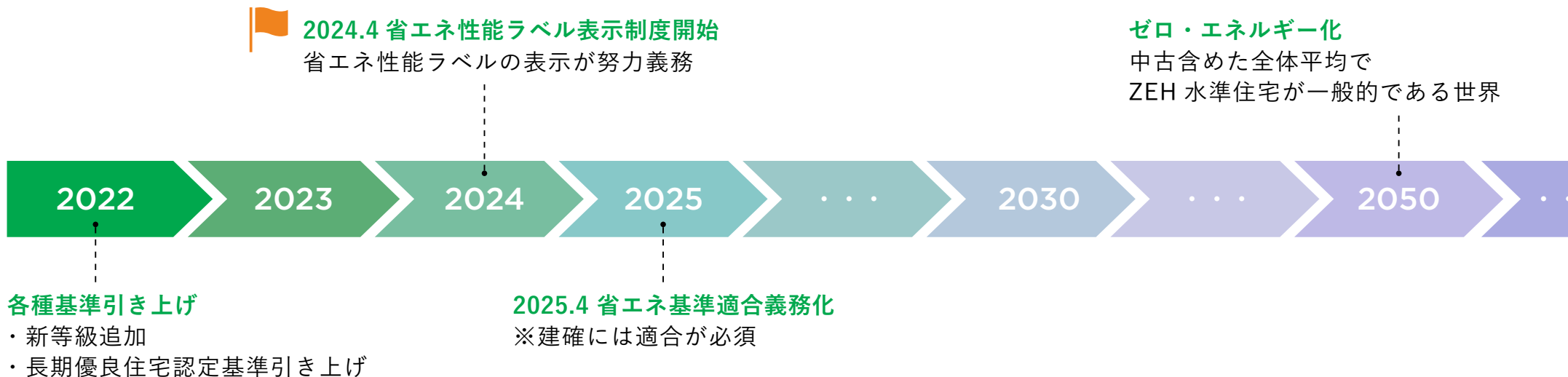
建築物省エネ法に基づく  
省エネ性能表示制度  
事業者向け概要資料

# 本資料について

この資料は、国土交通省の補助金を受け、  
告示ガイドラインの内容を  
事業者の皆様向けに要約したものです。

# 住宅・建築物のゼロ・エネに向けて

地球環境を守るため、2050年に、  
住宅・建築物のゼロ・エネルギーを目指します。  
全体の3分の1を占める住宅・ビルからのCO<sup>2</sup>を実質ゼロにする世界です。  
そのための重要な一歩として、2024年に省エネ性能ラベルの表示が始まります。  
住宅・ビルの売買・賃貸に従事するすべての人が担い手となる制度です。



# 省エネ性能表示制度が、はじまります

住宅・建築物のゼロ・エネ化のために必要なのは、  
誰もが「省エネ性能で建物を選べる」ようにすること。

2024年4月から住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に、  
省エネ性能ラベルの表示が努力義務となります。

関係する皆様のご協力の下、省エネ性能の高い住宅・ビルが、  
それを反映した価格や賃料で取引される世界を目指します。

## 住宅ラベル



## 非住宅ラベル

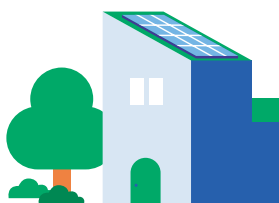


# 「省エネ性能で家を選ぶ」を 実現するために、私たちにできること

この制度は、発行したラベルが消費者に届くまでの  
みなさんによって繋ぐ、ボタンリレーです。  
発行した省エネ性能を示すラベルや評価書が消費者の手に届くまで  
ボタンを繋ぐことで実現します。

そのためにはまず、住宅・建築物に携わるみなさん自身が、  
制度の内容を正しく理解する必要があります。  
本概要資料が、広く制度を知っていただく一助になれば幸いです。





## 1

### P06 対象と伝達イメージ

- P07 1-1 対象となる事業者
- P08 1-2 対象となる建築物
- P10 1-3 発行物について
- P12 1-4 省エネ性能情報の伝達イメージ
- P14 1-5 省エネ性能情報の伝達フローの OK・NG 例

## 2

### P15 省エネ性能表示の流れ

- P16 2-1 全体の流れ
- P17 2-2 建築物の省エネ性能評価
- P18 2-3 省エネ性能ラベル・評価書の発行
- P19 2-4 販売仲介事業者への伝達
- P20 2-5 広告掲載
- P21 2-6 説明・契約

## 3

### P22 省エネ性能ラベルの解説

- P23 3-1 発行物について
- P24 3-2 省エネ性能ラベルの種類
- P25 3-3 住宅の省エネ性能ラベル要素概要
- P27 3-4 非住宅の省エネ性能ラベル要素概要
- P29 3-5 エネルギー消費性能について
- P32 3-6 断熱性能について
- P36 3-7 目安光熱費について
- P38 3-8 目安光熱費の注意事項
- P39 3-9 省エネ性能達成項目について

## 4

### P40 省エネ性能ラベル使用法

- P41 4-1 表示の留意点
- P42 4-2 特に考慮すべきケース

## 5

### P45 評価書の解説

- P46 5-1 発行物について
- P47 5-2 評価書の種類
- P48 5-3 自己評価の評価書
- P50 5-4 第三者評価の評価書

## 6

### P52 Q&A / クレジット



## 対象と伝達イメージ

## 本制度に関わる方々

### 建築・不動産

★は努力義務です

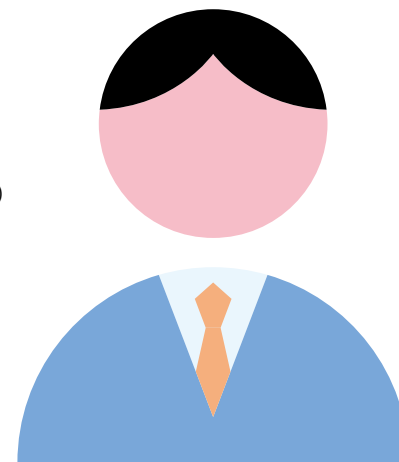
#### ★ 販売・賃貸事業者<sup>※</sup>（売主、貸主、サブリース事業者含む）

- 仲介事業者（不動産広告の広告主）
- 賃貸管理事業者（入居者募集広告の委託先）
- 設計者、設計者から委託を受けた事業者

※事業として行っているか否かは、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ます。（住宅の所有者が、一度限り持ち家を売却する場合は努力義務の対象外）

### 情報伝達 広告 / 評価

- ポータル事業者
- コンバーター
- 評価事業者・・・etc





## 努力義務の対象

2024年4月1日以降に建築確認申請<sup>※</sup>または通知を行う**新築建築物**、  
及びその物件が、同時期以降に**再販売・再賃貸される場合**

※確認申請を要しない建築物においては、4月1日以降に着工したもの



## 住宅

- ・分譲一戸建て
- ・分譲マンション
- ・賃貸住宅
- ・買取再販住宅 等



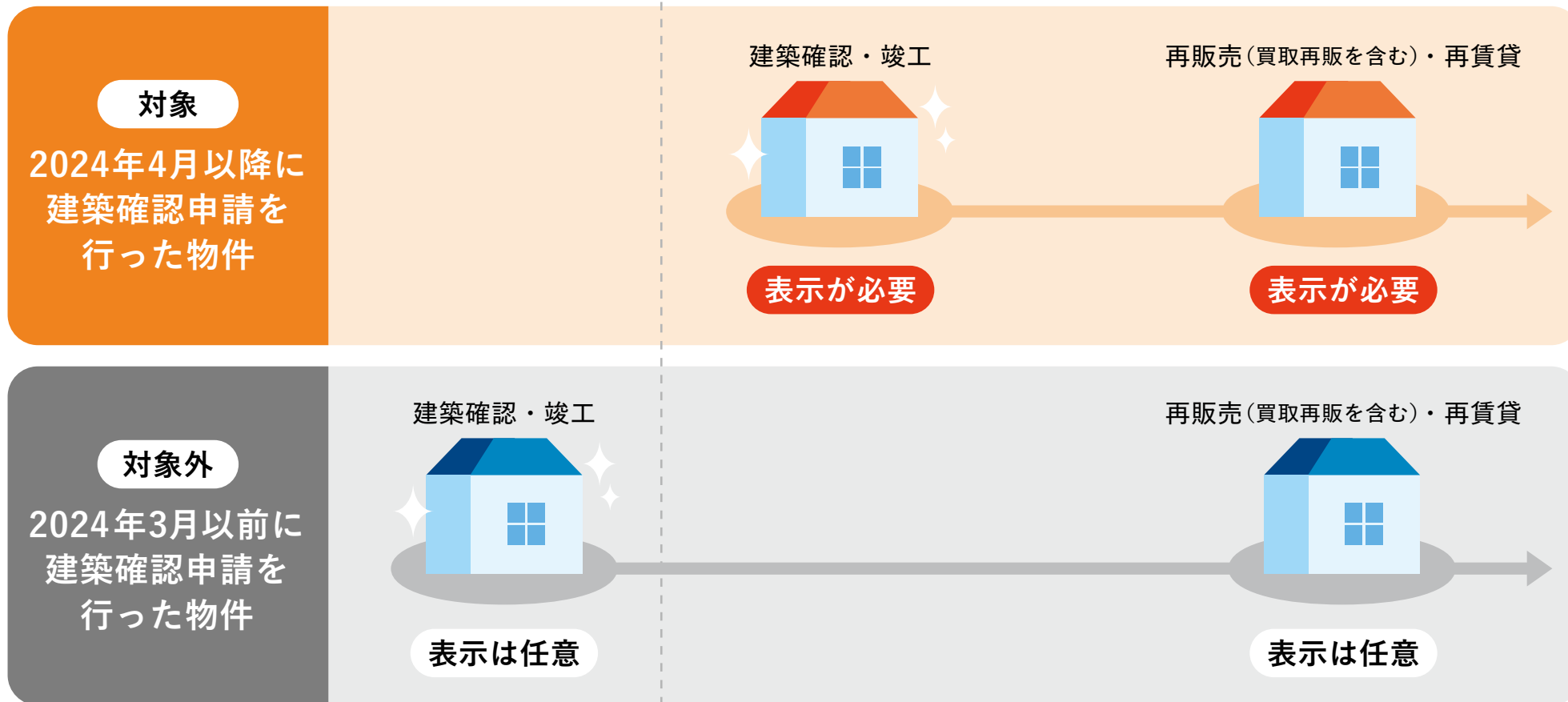
## 非住宅

- ・貸し事務所ビル
- ・貸しテナントビル 等

## 例外の建築物

- ・販売又は賃貸する用途でない建築物(例:注文住宅・ウィークリーマンション)
- ・自社ビル ・民泊施設

2024年4月



**推奨** 再販時の付加価値として発行物(省エネ性能ラベル・評価書)の保管。

再販物件の省エネ性能ラベル使用法 ▶▶▶ P42

※既存建築物は性能が不明な場合があるため、必須とはしないが、省エネ性能が評価されている場合には、表示することが望ましい

※既存建築物は旧法での表示が可能

省エネ性能表示制度の発行物は、全2種類です。

①省エネ性能ラベル・②エネルギー消費性能の評価書はセットで発行します。

## 1 省エネ性能ラベル

ポータルサイトやチラシ等の  
広告に使用するラベル画像



## 2 エネルギー消費性能 の評価書

建築物の概要と省エネ性能評  
価を記した保管用の証明書



## 発行方法

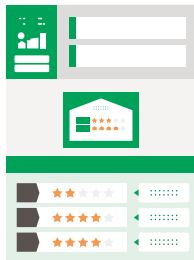
評価によって、  
発行方法が異なります。

### 自己評価

販売・賃貸事業者が自ら、  
住宅性能表示・評価協会の  
ホームページから発行

### 第三者評価

販売・賃貸事業者が評価機関  
に申請し、評価機関から交付



省エネ性能ラベルとエネルギー消費性能の評価書には、  
①自己評価と②第三者評価の2種類があります。

# 1

## 自己評価

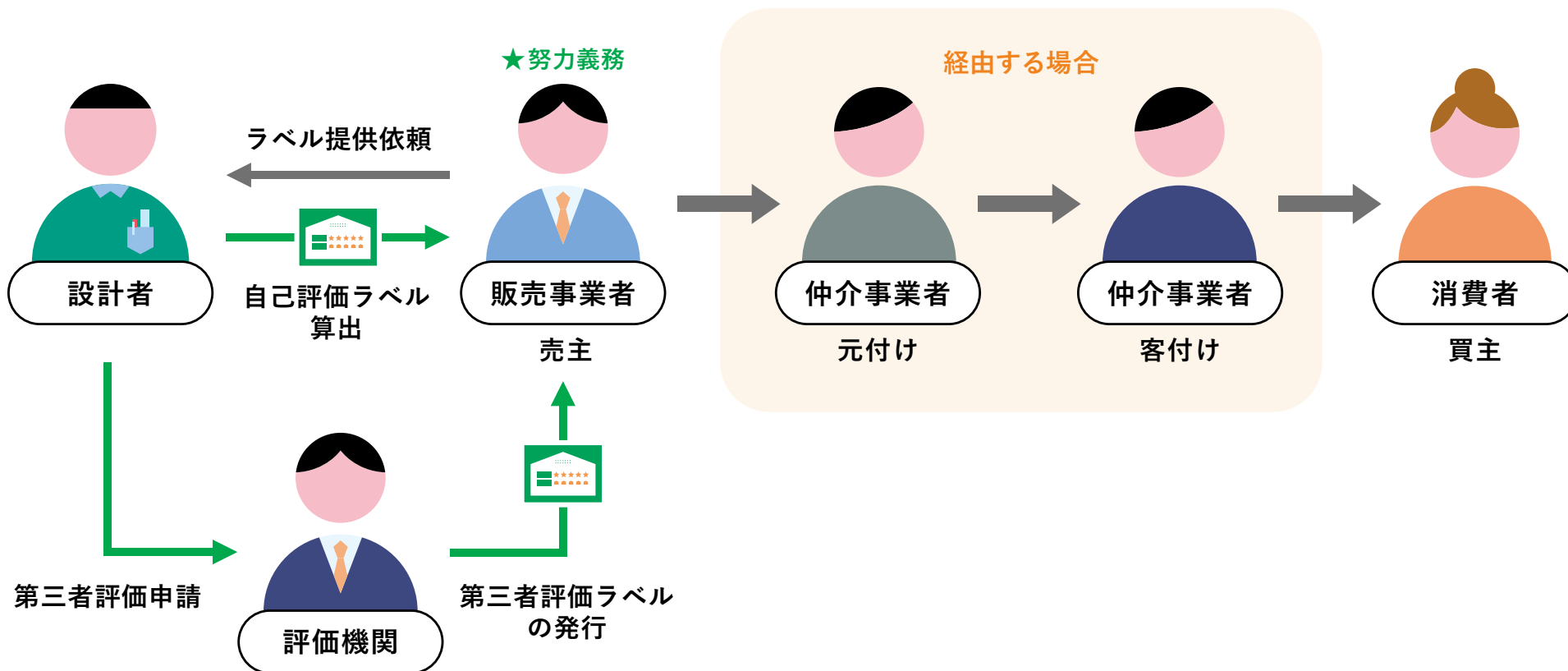
自己評価とは、国が指定するウェブプログラムに、販売・賃貸事業者などが自ら入力し、建築物の省エネ性能の評価を行うものを指します。

# 2

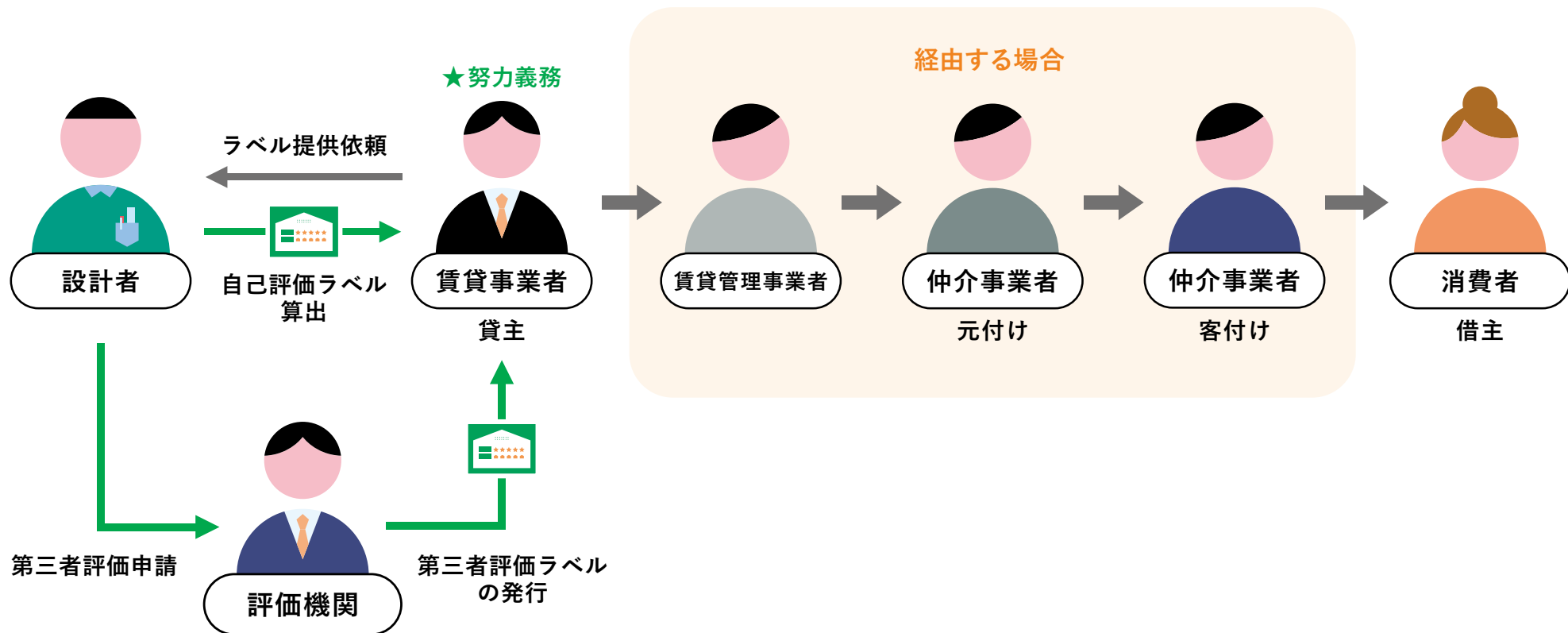
## 第三者評価 <sup>ベルス</sup> BELS

第三者評価機関に依頼し、建築物の省エネ性能を評価するものを指します。インプットするデータは自己評価と変わりませんが、第三者評価はBELSマークを表示できます。

下記の人物相関図は、**建築物を販売する際の**、**ラベル取得～消費者へ渡るまで**を図化したものです。



下記の人物相関図は、**建築物を賃貸する際の**、  
ラベル取得～消費者へ渡るまでを図化したものです。



## TOPIC |

## 販売・賃貸事業者



## OK

- 省エネ計算し、ラベル発行等を全物件で行う
- 情報を仲介事業者とのやりとりツールで伝達

## NG

- 省エネ計算、ラベル発行等が行われていない
- 仲介事業者に情報提供がなされていない

## 仲介事業者



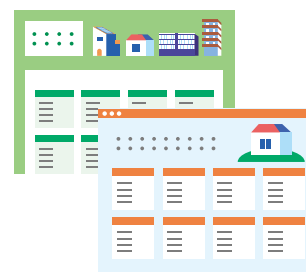
## OK

- ツールで得た情報を広告媒体にすべて入稿する

## NG

- 情報が来っていないから掲載しない
- 何も言われていないので掲載しない

## 広告媒体



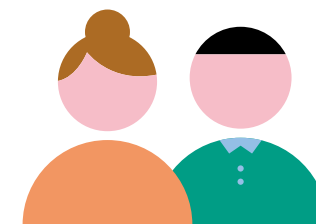
## OK

- 省エネ性能の表示率を高め、比較検討しやすいように同じ位置に掲載

## NG

- 省エネ性能の表示率が低く消費者が気づかない
- 情報が少なく比較検討できない

## 消費者



## OK

- 「省エネを気にしよう」の意識が芽生える
- 省エネ視点で比較検討ができる

## NG

- 省エネ意識が高まらない
- 省エネ視点で比較検討ができない



## 省エネ性能表示の流れ



## 2-1 全体の流れ



1

2

3

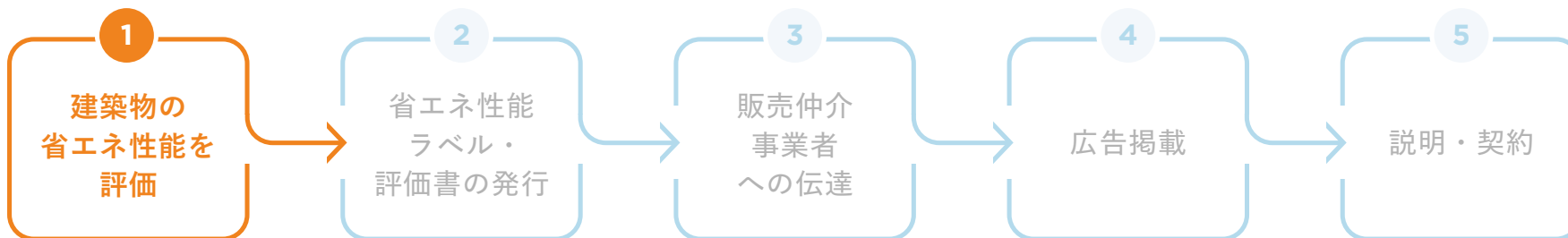
4

5

6

2

省エネ性能表示の流れ



省エネ性能評価には2通りあります

ウェブプログラム



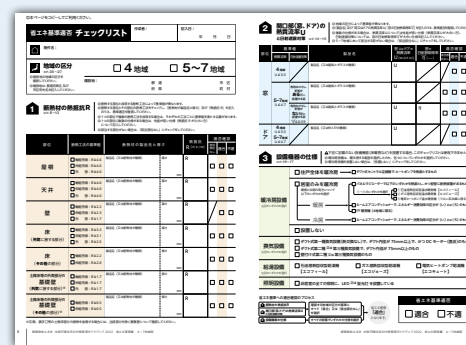
評価できる  
建築物

- ・住宅（住戸・住棟）
- ・非住宅
- ・複合

ウェブプログラムはこちら  
<https://house.app.lowenergy.jp/#/>



仕様基準

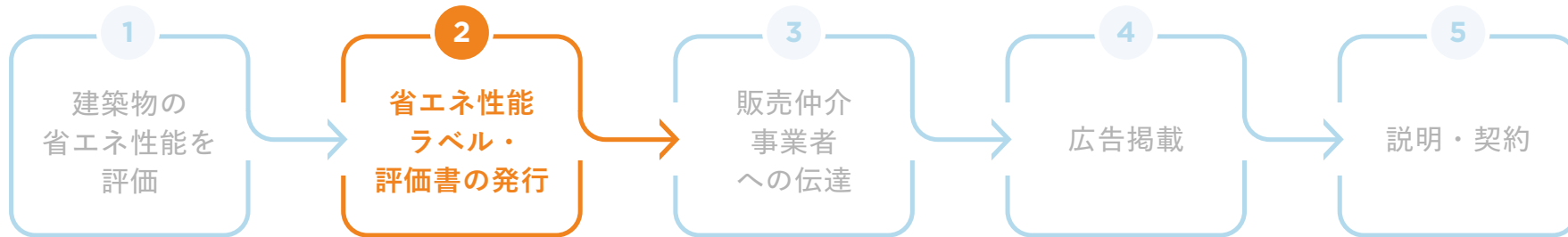


評価できる  
建築物

- ・住宅（住戸・住棟）

ガイドブックにて仕様基準の項目確認ができます  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html>





省エネ性能ラベルの出力方法（省エネ評価サイトより）



自己評価

ページにアクセス



ラベル発行システムの利用許諾に同意し、「次へ」ボタンを押す。



データ入力



- ①性能基準：ウェブプログラムの計算結果PDFをアップロード
- ②仕様基準：省エネ基準・誘導基準から選択

ラベル・評価書の発行

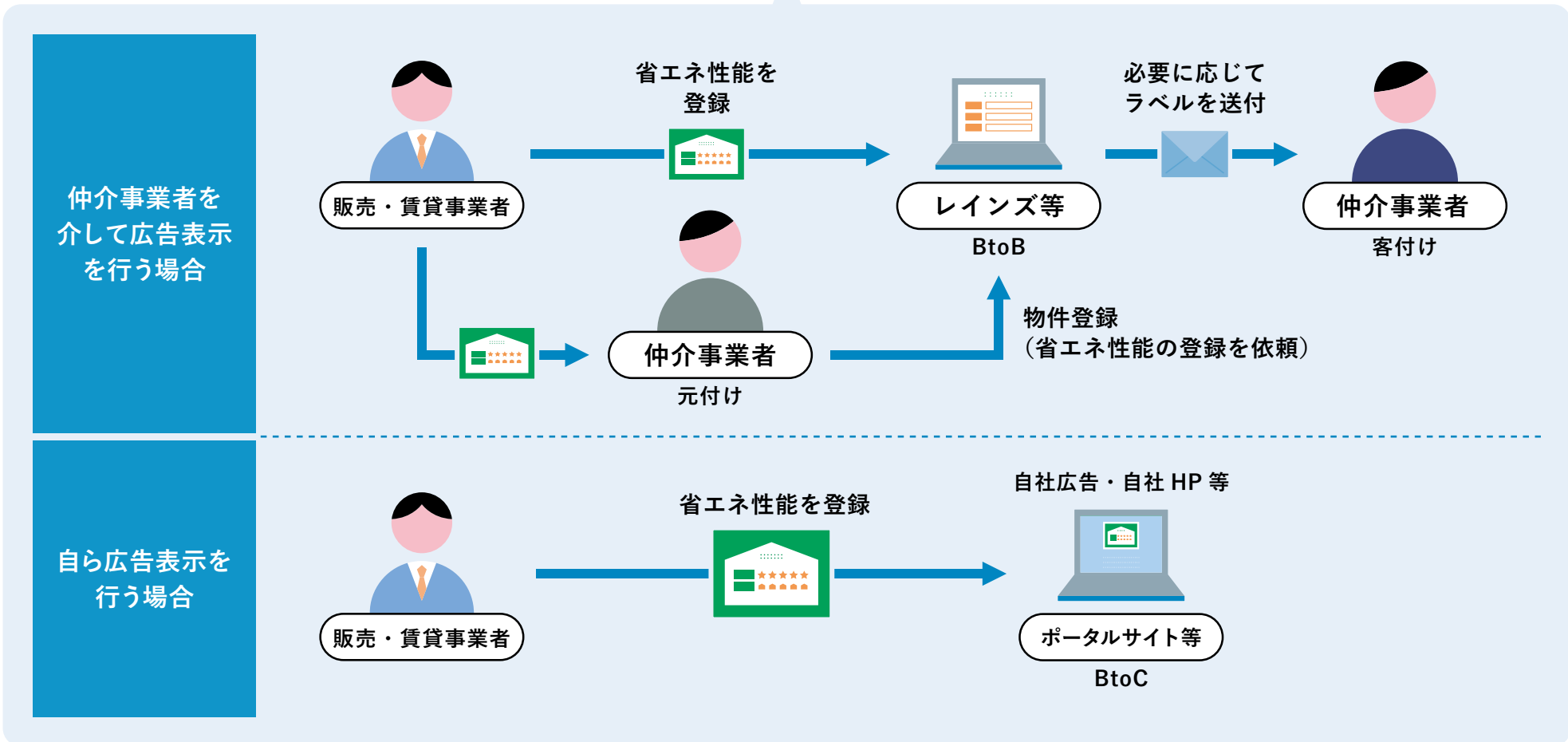


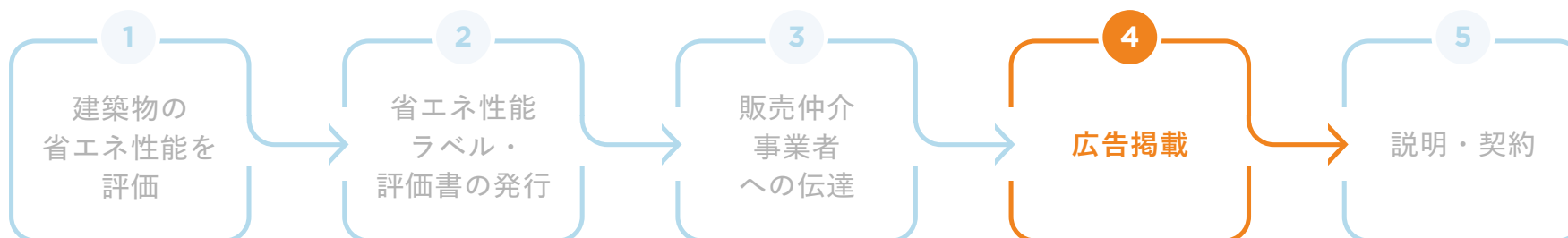
第三者評価

評価機関に申請

評価（審査）を受ける

省エネ性能ラベル・評価書の交付





1 掲載媒体

- ・インターネット広告
- ・新聞／雑誌広告
- ・新聞折り込みチラシ
- ・パンフレット

紙面広告については、ラベルを掲載するスペースの制約がある場合(目安:A4サイズ相当以下)は、必ずしもラベルを掲載する必要はありません。

2 掲載サイズ

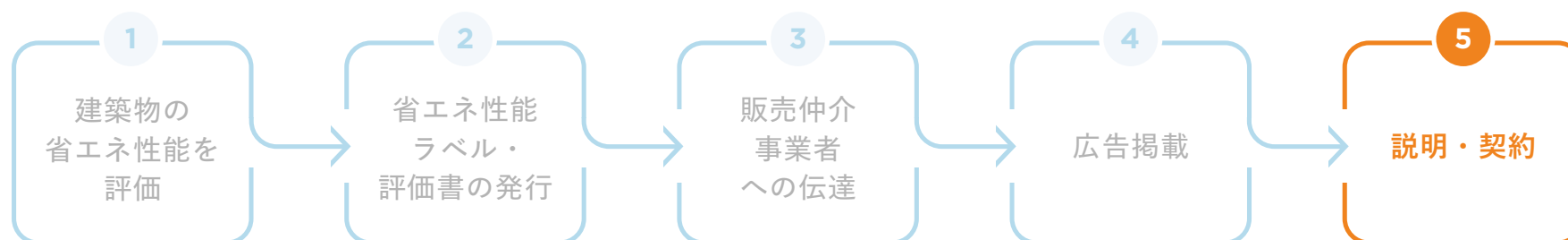
紙面広告

横幅60mm程度を目安とする

ラベルは、視認性に配慮し、一定のサイズを下回らないように掲載します。

3 掲載イメージ





## 契約時の説明について

お客様との商談・契約・引き渡しの際に、評価書を使用して、省エネ性能を説明してください。再販時の付加価値として発行物（省エネ性能ラベル・評価書）の保管を勧めてください。

### 発行方法

#### 自己評価

ラベル・評価書発行システムから発行

#### 第三者評価

BELS 評価機関へ申請、交付

※自己評価の評価書は、販売・賃貸事業者が自らの責任で作成します。／評価書は省エネ基準の関係法令への適合を証明するものではありません。／評価書の内容は評価日時点のものであり、その後の変更について証明するものではありません。／評価書は住宅品確法の住宅性能評価書とは異なるので、混同しないように注意が必要です。





## 省エネ性能ラベルの解説

省エネ性能表示制度の発行物は、全2種類です。

本章では、**①省エネ性能ラベル**の掲載内容について解説いたします。

## 1 省エネ性能ラベル

ポータルサイトやチラシ等の  
広告に使用するラベル画像



## 2 エネルギー消費性能 の評価書

建築物の概要と省エネ性能評  
価を記した保管用の証明書



## 発行方法

評価によって、  
発行方法が異なります。

### 自己評価

販売・賃貸事業者が自ら、  
住宅性能表示・評価協会の  
ホームページから発行

### 第三者評価

販売・賃貸事業者が評価機関  
に申請し、評価機関から交付



建築物の種類によって使用する省エネ性能ラベルが異なります。こちらでは住宅／非住宅の該当建築物を記します。



## 住宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等



## 非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等



※努力義務の対象となるのは、2024年4月以降に建築確認申請を行った新築建築物になります。

## A エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標（BEI）を、星の数で示しています。

## B 断熱性能

「建物からの熱の逃げにくさ」と「建物への日射熱の入りやすさ」の2つの点から建物の断熱性能を見る指標です。

## C 目安光熱費<sup>※</sup>

住宅の省エネ性能に基づき算出された電気・ガス等の年間消費量に、全国統一の燃料等の単価を掛け合わせて算出した1年間の光熱費を目安として示しています。

※住棟ラベルでは非表示

## D 自己評価・第三者評価

省エネ性能の評価が販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示しています。

## E 建物名称

省エネ性能の評価対象がわかるように物件名を設定します。必要に応じて、棟名や部屋番号も掲載します。

## F 再エネあり / 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」と表示できます。



A

B

C

D

E

F

## G ZEH 水準

エネルギー消費性能が★3つ、断熱性能が5以上で達成のチェックマークが付きます。

## H ネット・ゼロ・エネルギー（ZEH）<sup>※</sup>

ZEH水準の達成に加え太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支がゼロ以下で達成となります。

※第三者評価（BELS）の場合のみ表示

## I 評価日

評価された省エネ性能がいつ時点のものかを示します。

1

2

3

4

5

6

3

ラベルの解説



### ウェブプログラムの 計算結果等※ から表示される項目

- エネルギー消費性能
- 断熱性能
- ZEH 水準の適合
- 評価年月日

※仕様基準も含む

+

### ラベル作成の際に 表示の有無を 選択する項目

- 再エネ (あり/なし)
- 目安光熱費 (あり/なし)  
→自動計算で算出
- 建物名称 (任意)  
→広告掲載時のラベルの取り違えを防ぐために記載を強く推奨

+

### 第三者評価 (BELS) の場合に 表示される項目

- 第三者評価 (BELS)
- ネット・ゼロ・エネルギー (ZEH) の情報

## A エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標（BEI）を、星の数で示しています。

## B ZEB 水準

エネルギー消費性能が事務所等の用途は★5つ、病院等の用途は★4つで達成となります。

## C 自己評価・第三者評価

省エネ性能の評価が販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示しています。

## D 建物名称

省エネ性能の評価対象がわかるように物件名を設定します。必要に応じて、棟名や部屋番号も掲載します。

## E 再エネあり / 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」と表示できます。



A

B

C

D

E

F

G

## F ネット・ゼロ・エネルギー (ZEB)

ZEB 水準の達成に加え太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支がゼロ以下で達成となります。

※ 第三者評価（BELS）の場合のみ表示

## G 評価日

評価された省エネ性能がいつ時点のものかを示します。

1

2

3

4

5

6

3

ラベルの解説



### ウェブプログラムの 計算結果等※ から表示される項目

- 多段階評価
- ZEB水準への適合
- 評価年月日

※仕様基準も含む

+

### ラベル作成の際に 表示の有無を 選択する項目

- 再エネ（あり／なし）
- 建物名称（任意）  
→ 広告掲載時のラベルの取り違え  
を防ぐために記載を強く推奨

+

### 第三者評価（BELS） の場合に 表示される項目

- BELS マーク
- ネットゼロ情報（ZEB マーク）

## POINT

## 一次エネルギー消費量とは？

建築物で使われている設備機器のエネルギーを熱量に換算した値のこと。冷暖房だけではなく、換気や給湯、照明なども含めた合計の値を、一次エネルギー消費量と呼びます。

## 建物の中で使用するエネルギー

- 冷暖房設備
- 換気設備
- 給湯設備
- 照明設備など

## 建物の設備で生み出すエネルギー※

- 太陽光発電システム
- コージェネレーション設備

## 一次エネルギー消費量

※設計値 / 基準値により算出されます。

## POINT 一次エネルギー消費量はなにによって変わる？

### ■ 換気設備

24時間換気は消費電力の小さい機器に。空気の入替え時に、屋内外の空気熱を円滑に移し替える熱交換換気設備の採用は、エネルギー削減につながります。

### ■ 給湯機器

エコキュートなどの電気ヒートポンプ給湯器や、エコジョーズのような潜熱回収ガス給湯器などが、高効率な機器の代表です。

### ■ 冷暖房設備

エネルギー効率の良いエアコンなどの冷暖房設備を設置することでエネルギーの削減が可能です。

### ■ 太陽光発電

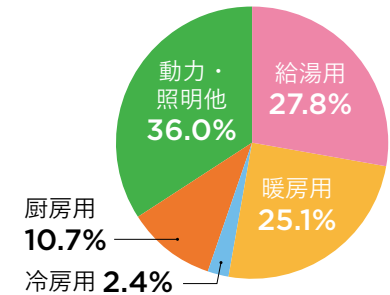
電気を創り出す太陽光発電による発電量は、エネルギー削減量として消費量から差し引くことができます。

### ■ 照明設備

高効率なLED照明を設置するほか、人感センサーや調光器具の採用も効果が期待できます。

参考

家庭のエネルギー消費量の用途別割合（日本・2020年度）





## エネルギー消費量の削減率の段階評価

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標 (BEI) を、星の数で示しています。再エネ設備のない住宅の場合は「削減率 30% 以上」を上限とした 5 段階評価です。再エネ設備がある住宅と、再エネ設備の有無に関わらず非住宅の場合は「削減率 50% 以上」を上限とした 7 段階評価になります。省エネ基準は削減率 10% (★1つ) で達成※、誘導基準は削減率 20% (★3つ) で達成します。

※大規模非住宅は、工場等：25%削減、事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等：20%削減、病院等・飲食店等・集会所等：15%削減で達成。

### 再エネ設備がない住宅

レベル 4	★★★★	30% 以上
レベル 3	★★★☆☆	20% 以上 30% 未満の削減率
レベル 2	★★☆☆☆	10% 以上 20% 未満の削減率
レベル 1	★☆☆☆☆	0% 以上 10% 未満の削減率
レベル 0	☆☆☆☆☆	0% 未満の削減率

### 再エネ設備がある住宅、 非住宅 (再エネ設備に関わらず)

レベル 6	★★★★★☆☆	50% 以上
レベル 5	★★★★★☆☆	40% 以上 50% 未満の削減率
レベル 4	★★★★★☆☆	30% 以上 40% 未満の削減率
レベル 3	★★★★★☆☆	20% 以上 30% 未満の削減率
レベル 2	★★★★★☆☆	10% 以上 20% 未満の削減率
レベル 1	★★★★★☆☆	0% 以上 10% 未満の削減率
レベル 0	☆☆☆☆☆	0% 未満

星マークの違いについて ★ エネルギー消費量の削減率(10%分) ✨ 再エネ(太陽光発電)分でのエネルギー削減量※

※反映されるのは太陽光発電分のみで、太陽熱利用・バイオマス発電等の再エネ設備による削減量は反映されません。



## POINT

## 断熱性能とは？

「建物からの熱の逃げにくさ」と「建物への日射熱の入りやすさ」の2つの点から建物の断熱性能を見る指標です。



建物の断熱性能は、  
この2つできまる



### 非住宅の断熱性能の 指標について

非住宅の断熱性能の指標は、住宅とは異なります。建物の屋内周囲空間の床面積当たりの年間熱負荷をPAL\* (パルスター) と呼びますが、国が求める基準PALに対して、当該建築物のPALがどの程度削減されているかで計算します。その数値をBPI (Building Palstar Index) と呼び、 $BPI = \text{設計PAL}^* / \text{基準PAL}$  で算出します。

## POINT 断熱性能を上げるためにできること

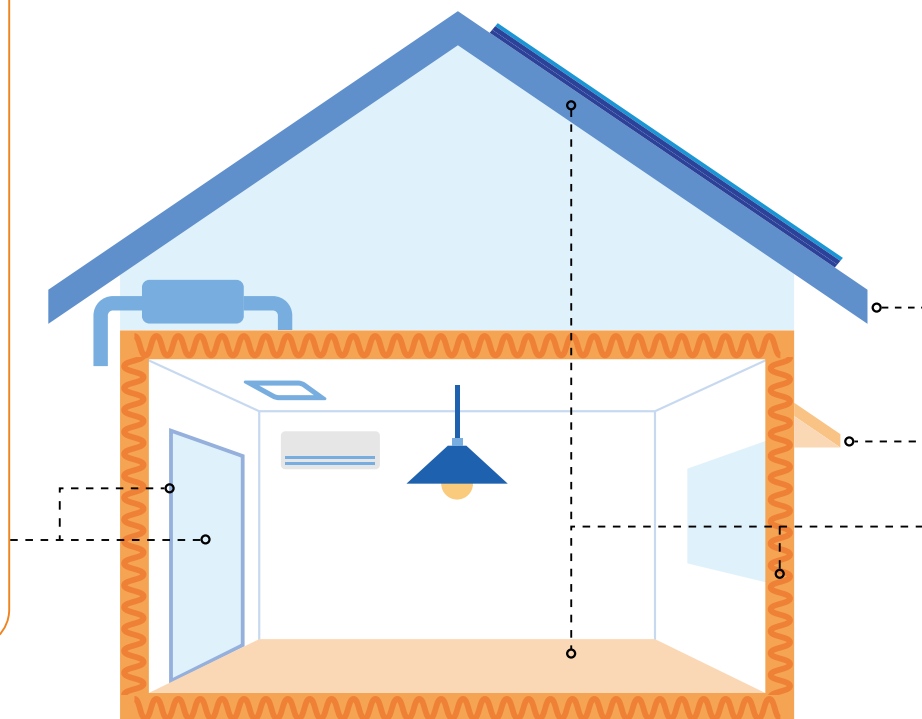
## ■ 窓

## • 断熱

窓の断熱性能はガラスとサッシで決まります。一般的にはガラスは単板よりも複層のほうが、サッシは金属製よりも樹脂製や木製のほうが、性能は高くなります。

## • 日射

室内に入ってくる熱を減らすには、窓ガラスに日射熱を通しにくいLow-Eガラスなどを使用することも効果的です。



## ■ 庇、軒など

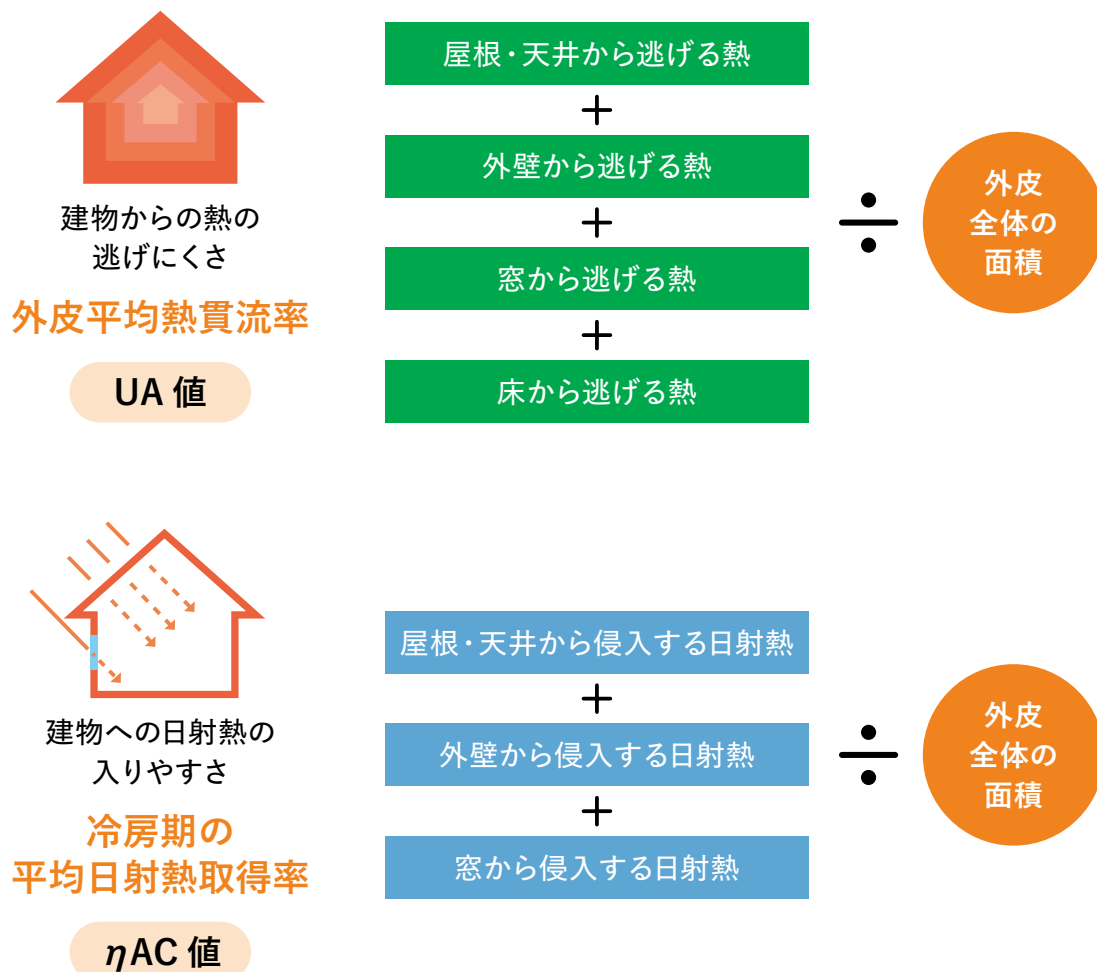
庇や軒を確保することで、日射を遮ることができます。外付けブラインドなどを設置することも有効です。

## ■ 断熱材

壁、床、天井などの断熱性能は断熱材の種類や厚みによって左右され、同じ種類であれば性能は厚みに比例します。

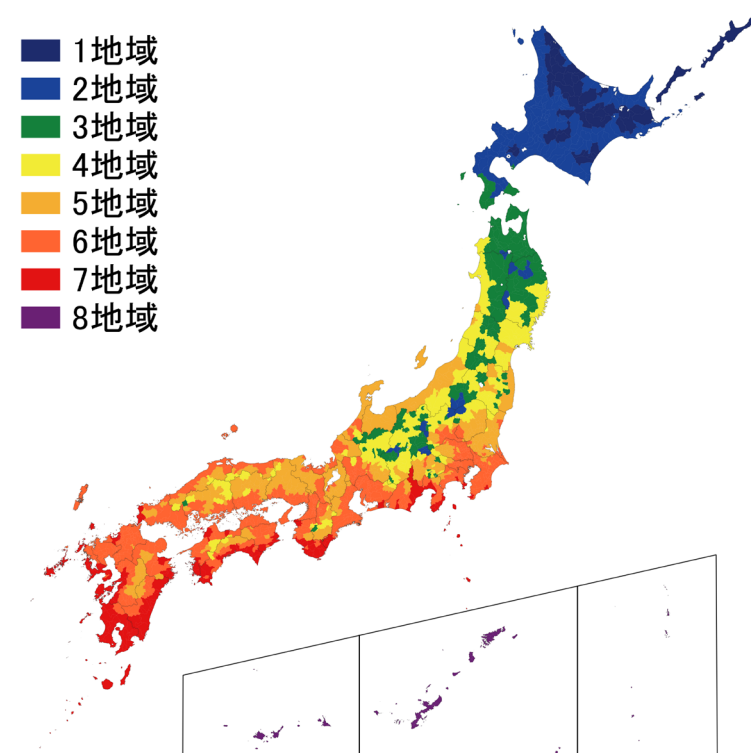
## 断熱性能の計算方法

UA 値、 $\eta$ AC 値の算出方法は下記になります。



## 地域区分

日本の国土は南北に細長く、地域によって気候条件が大きく変わります。そのため、全国を8つの地域に分け、地域ごとにUA値と $\eta$ AC値の等級の基準値を定めています。





# 断熱性能の 多段階評価

断熱性能は家の形のマークで表します。UA 値と  $\eta$ AC 値それぞれについて地域区分に応じた等級で評価し、いずれか低いほうの等級を表示します。例えば UA 値の等級が 5、 $\eta$ AC 値の等級が 4 の場合、性能表示ラベルで表示するレベルは **4** になります。**4** で省エネ基準を、**5** 以上で誘導基準を達成します。



建物からの熱の  
逃げにくさ

外皮平均熱貫流率

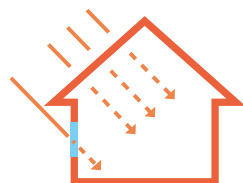
UA 値

※UA 値は数値が小さいほど省エネ性能が高いことを示します。

区分別の外皮平均熱貫流率 [単位 W/(M<sup>2</sup>・K)] ★東京・大阪等

		地域区分							
		1	2	3	4	5	6★	7	8
等級	等級 7	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
	等級 6	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
	等級 5	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
	等級 4	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	等級 3	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	等級 2	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	等級 1	—	—	—	—	—	—	—	—

誘導基準  
省エネ基準



建物への日射熱の  
入りやすさ

冷房期の  
平均日射熱取得率

$\eta$ AC 値

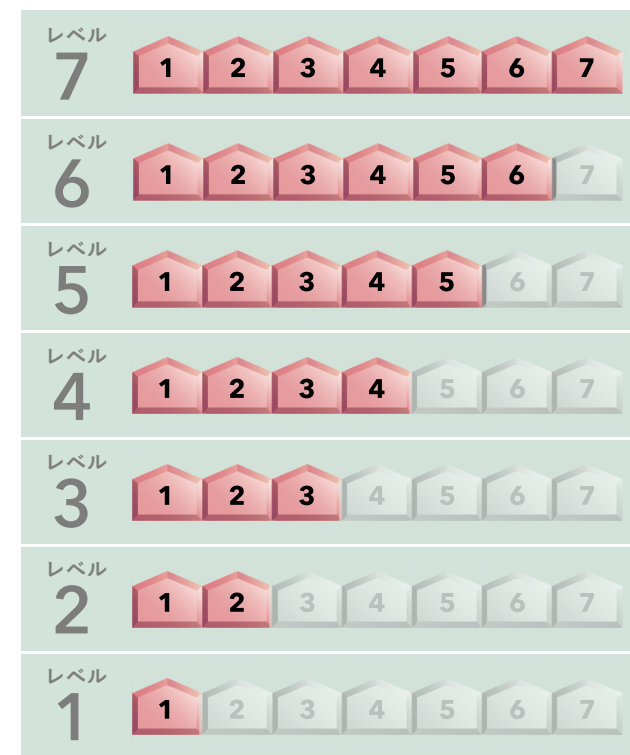
※ $\eta$ AC 値は数値が小さいほど省エネ性能が高いことを示します。

区分別の冷房期の平均日射取得率 ★東京・大阪等

		地域区分			
		5	6★	7	8
等級	等級 7	3.0	2.8	2.7	—
	等級 6	3.0	2.8	2.7	5.1
	等級 5	3.0	2.8	2.7	6.7
	等級 4	3.0	2.8	2.7	6.7
	等級 3	4.0	3.8	4.0	—
	等級 2	—	—	—	—
	等級 1	—	—	—	—

誘導基準  
省エネ基準

UA 値と  $\eta$ AC 値のうち、低い等級で評価します





## POINT

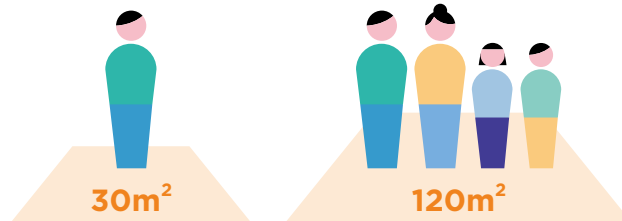
## 目安光熱費とは？

その住宅で標準的に暮らした場合に、年間で想定される光熱費の目安を表示するものです。具体的には、国が指定するウェブプログラム上でシミュレーションして算出された数値です。

## シミュレーションの設定条件

## ① 居住人数

住戸面積 30㎡当たり 1人で設定。住戸面積が 120㎡以上の場合は 4人で設定しています。



## ② 生活スケジュール

一日の中の冷暖房、給湯、照明などの運転時間帯をあらかじめ想定値として設定しています。平日と休日で昼間の運転パターンが異なるものと想定し、休日については一定の外出時間があることを想定しています。全国 8つの地域区分別の外気温をもとに、設備使用量を想定し算出しています。

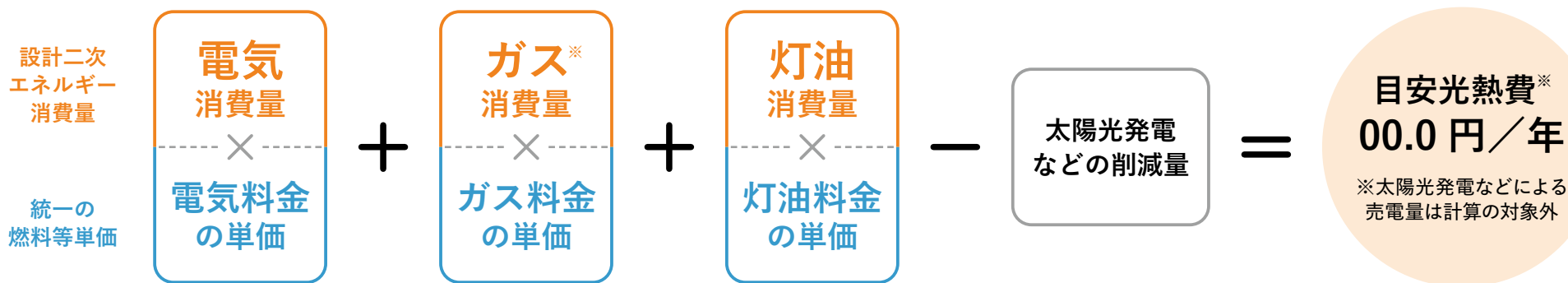


住宅の省エネラベルに表示することのできる目安光熱費は、住宅の省エネルギー性能に基づいて全国一律の燃料単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は使用条件や設備、契約会社により異なるので、あくまでも比較検討の目安としてご確認ください。

## POINT

## 目安光熱費算出方法

住宅の省エネ性能に応じて国が定める計算方法で算出された電気・ガスなどの年間消費量（設計二次エネルギー消費量）に、全国統一の燃料等単価を乗じて年間の光熱費を算出します。



※ コージェネレーション設備が設置されている住宅では、売電のために消費されるガス料金分が含まれるため、高めの目安光熱費となる

## 燃料等の単価について

電気等の区分	電気	都市ガス	液化石油ガス	灯油
単価	27 円/kWh	156 円/m <sup>3</sup>	706 円/m <sup>3</sup>	88 円/ℓ

経済産業省資源エネルギー庁の小売事業者表示制度において定められたエネルギー別の単価（電気単価・都市ガス単価・灯油単価）と整合をとったものとなっています。単価は市場価格が大きく変動した場合などに改定されることがあります。

## 住居者の使用条件・契約会社による乖離

## ① 住居者の使用条件による乖離

目安光熱費の基となる設計エネルギー消費量は、住宅に設置する各種設備について一定の使用条件（居住人数・使用時間・外気温度等）を設定した上で算出していますので（共通のウェブプログラムを用いて計算）、目安光熱費と実際の光熱費では、使用条件との違いによる乖離が発生します。

## ② 契約会社の燃料単価による乖離

目安光熱費の算出には全国統一の燃料単価を用いており、居住者が実際に契約するエネルギー供給事業者・料金プラン等により乖離があります。特に、コージェネレーション設備等の共通の試算条件と比べて料金設定が低い場合や、深夜電力を活用する設備のため夜間割引料金が適用される場合などは、乖離が大きくなることが考えられます。

## 売電設備による乖離

## ① 売電量は目安光熱費の対象外

売電設備（太陽光発電設備及びコージェネレーション設備等）が設置されている場合、これらの設備による発電量は自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から差し引いており、売電量については考慮しないこととしています。そのため、売電による収益等の情報は、各物件の個別PRページ等を確認する必要があります。

## ② コージェネレーション設備の算出

コージェネレーション設備においては、発電のためにガスを消費することから、目安光熱費の表示においては、売電分のガス消費量についても設計二次エネルギー消費量（都市ガスの年間消費量）に含むこととしています。そのため、売電のために消費されるガス料金分が含まれた高めの目安光熱費となります。




住宅ラベルには、「ZEH<sup>※1</sup>水準」「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」、非住宅ラベルには「ZEB<sup>※2</sup>水準」「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル」の達成項目が記載されています。各項目の達成基準と関係性を記載した相関図が以下になります。

※1 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの頭文字 ※2 ネット・ゼロ・エネルギー・ビルの頭文字

省エネ度がより高い

住宅ラベルに表示

 **ZEH (ゼッチ) 水準**

エネルギー消費性能で★3以上、断熱性能で🏠5以上を達成している住宅です。

左記の ZEH 水準・ZEB 水準を満たした上で  
太陽光発電を含めてエネルギー収支ゼロを達成


$$\begin{array}{c}
 \text{消費エネルギー (使う)} - \left( \text{省エネルギー (節約)} + \text{創エネルギー (作る)} \right) = \text{エネルギー収支ゼロ} \\
 \text{0}
 \end{array}$$

住宅ラベル (第三者評価) に表示

ZEH (ゼッチ)



非住宅ラベルに表示

 **ZEB (ゼブ) 水準**

エネルギー消費性能が建物の用途に応じて★4ないし★5以上を達成している非住宅建築物を指します。

非住宅ラベル (第三者評価) に表示

ZEB (ゼブ)





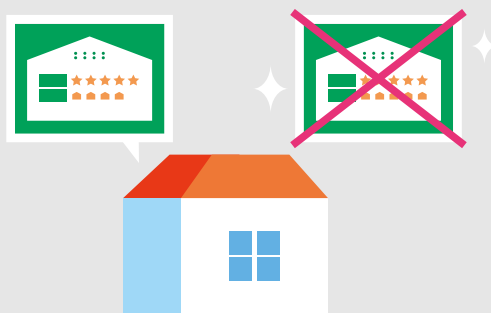


## 省エネ性能ラベル使用法

## 4-1 表示の留意点

優良誤認等の不当表示を防止するため、以下の使用例は避けてください。

### NG な使用例



例1

実際のものよりも優良であると誤認のされるような表示。



例2

特定の住宅や住戸にのみ該当する内容が、すべての物件に該当すると誤認される表示。

### 特に考慮すべき ケース

[CASE 1] 複数の住戸(住棟)の一つの広告で販売・賃貸するケース ▶▶▶ P42

[CASE 2] 表示後に省エネ性能の変更・最終的な販売仕様の省エネ性能の差が発生するケース ▶▶▶ P43

[CASE 3] 新築時に取得したラベルを再販時・再賃貸時に使用するケース ▶▶▶ P44

1

2

3

4

5

6

4

物件別のラベル使用

## CASE 1

複数の住戸（住棟）の一つの  
広告で販売・賃貸するケース

新築マンションや戸建て住戸の販売では、各住戸のラベルを個別に表示しきれない場合に、1つの省エネ性能ラベルを使って広告をすることがあります。その際は、優良誤認を避けるために以下のラベル使用・注釈記載を推奨します。

## 想定されるケース

右記のような物件の広告で各住戸のラベルを個別に表示しきれないとき



共同住宅



一戸建ての複数棟現場

どちらでも使用可能

## 【表示するラベル】

住棟のラベル



## 【必要な注記文言】

※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ありません。

## 【表示するラベル】

代表住戸の  
ラベル



## 【必要な注記文言】

※特定の住戸の性能を示すものであり、全ての住戸の性能を示すものではありません。

※販売・賃貸等の対象となる各住戸の省エネ性能を把握できるように努める必要がある。

例：物件概要等に各住戸の表示事項の幅（下限～上限）を明記する／各住戸の性能が掲載された別のHP等への掲載・誘導／接客現場において各住戸のラベルの提示できる準備等

## CASE 2

表示後に省エネ性能の変更・最終的な販売仕様の  
省エネ性能の差違が発生するケース

それぞれのケースにおいて、以下のような対応が必要です。

計画変更等により、  
省エネ性能の変更が生じた場合

多段階評価の性能が低下する変更が生じた  
場合（★・🏠の数が変更になる場合）は  
速やかに変更後の仕様に基づいたラベルへ  
修正が必要

※性能が向上する場合は優良誤認に当たらないため、修正は必  
ずしも必要ではない。

最終的な販売仕様と  
省エネ性能の差違が発生する場合  
(メニュープラン・追加オプション等)

販売事業者等と購入者等の双方の合意で、  
当初の仕様から仕様変更する場合、変更内  
容によっては省エネ性能に影響が生じる可  
能性がある旨の情報提供を行うことが望ま  
しい。

また、省エネ性能が低下した場合、購入者  
等が再販等においても変更前の省エネ性能  
のラベルが使用できないため、修正した仕  
様で再計算した省エネ性能ラベルを再発行  
して購入者等に連携することが望ましい。

## CASE 3

## 新築時に取得したラベルを再販時・再賃貸時に使用するケース

新築時発行のラベルを、再販・再賃貸時に使用できるかは下記で決まります。

## OK

- ラベル発行時から仕様に変更されていない場合
- 変更された仕様が同等以上と確認できる場合\*

※性能が向上したときは再計算し、省エネ性能ラベルを新たに取得することが望ましい。

## NG

- 仕様変更が同等以上であることを確認できない場合

## COLUMN

## 仕様変更が同等以上になる場合の例

- ・ エアコン交換で省エネ性能が上がっている
- ・ リフォームや設備交換により省エネ性能が上がっている  
(断熱リフォーム・窓ガラスの交換・LED 照明器具の交換・太陽光システムの搭載等)



## 評価書の解説

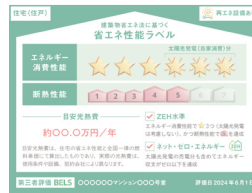
省エネ性能表示制度の発行物は、全2種類です。

本章では、②エネルギー消費性能の評価書について解説いたします。

1

## 省エネ性能ラベル

ポータルサイトやチラシ等の  
広告に使用するラベル画像



2

## エネルギー消費性能 の評価書

建築物の概要と省エネ性能評  
価を記した保管用の証明書



## 発行方法

評価によって、  
発行方法が異なります。

### 自己評価

販売・賃貸事業者が自ら、  
住宅性能表示・評価協会の  
ホームページから発行

### 第三者評価

販売・賃貸事業者が評価機関  
に申請し、評価機関から交付

建築物の種類・評価方法によって、評価書の記載内要が異なります。



## 住宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等

### 自己評価



### 第三者評価



## 非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等

### 自己評価



### 第三者評価



**推奨** 再販時の付加価値として発行物（省エネ性能ラベル・評価書）の保管。



**A 建築物の種類**

住宅（住棟）、住宅（住戸）、非住宅建築物、複合建築物かを示します。

**B 自己評価／第三者評価**

省エネ性能の評価が、販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示しています。

**C 物件概要**

物件の名称・所在地・地域区分・構造・建物面積・再エネ設備の種類や容量等を示します。

**D 評価概要**

エネルギー消費量や断熱性の対象・手法・評価年月・評価者を示します。

**E エネルギー消費性能**

日々のエネルギーの消費削減量を示しています。数が多いほど省エネの程度が大きくなります。

**F 断熱性能**

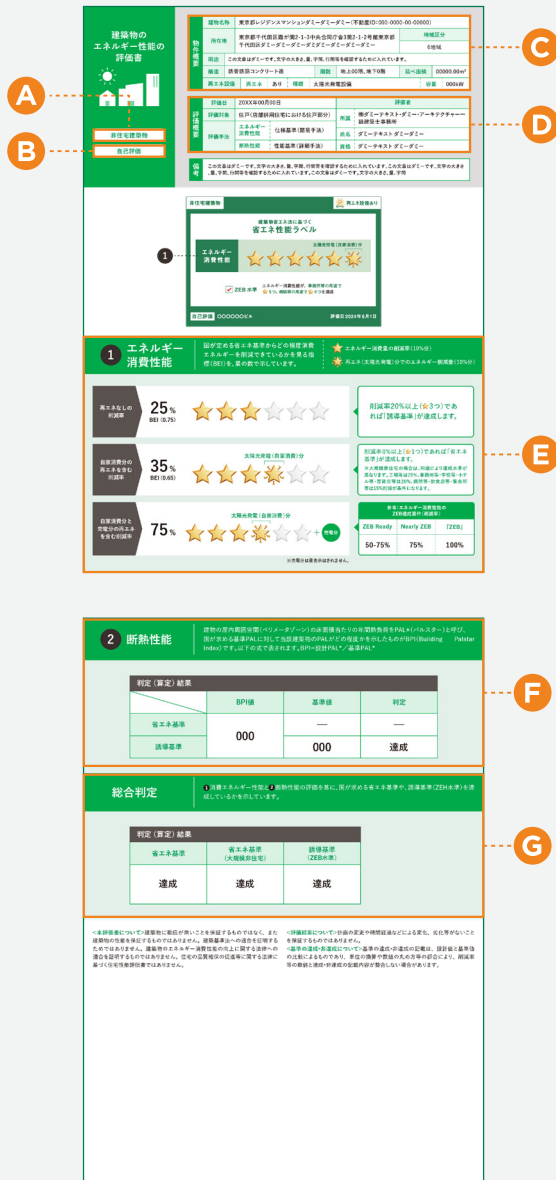
屋内に侵入・外に出る熱をどのくらい遮断するかを示しています。屋根・壁・窓・床等の外側の面（外皮）を強化することで数値が高まります。

**G 目安光熱費**

1年間でどのくらいの光熱費がかかるかをシミュレーションで計算したものです。エネルギー消費性能の数値と全国統一の燃料等単価により算出しています。

**H 総合判定**

消費エネルギー性能と断熱性能の評価を基に、省エネ基準と誘導基準（ZEH水準）が達成できているかを示します。



**A** 建築物の種類

住宅（住棟）、住宅（住戸）、非住宅建築物、複合建築物かを示します。

**B** 自己評価／第三者評価

省エネ性能の評価が、販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示しています。

**C** 物件概要

物件の名称・所在地・地域区分・構造・建物面積・再エネ設備の種類や容量等を示します。

**D** 評価概要

エネルギー消費量や断熱性の対象・手法・評価年月・評価者を示します。

**E** エネルギー消費性能

日々のエネルギーの消費削減量を示しています。数が多いほど省エネの程度が大きくなります。

**F** 断熱性能

屋内に侵入・外に出る熱をどのくらい遮断するかを示しています。屋根・壁・窓・床等の外側の面（外皮）を強化することで数値が高まります。

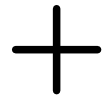
**G** 総合判定

消費エネルギー性能と断熱性能の評価を基に、省エネ基準と省エネ基準（大規模非住宅）と誘導基準（ZEB水準）が達成できているかを示します。

第三者評価の住宅版のページ内訳・記載内容は以下になる予定です。

## ① ダイジェストページ

消費者向けに省エネ性能を示すことを想定し、ラベルにある基本的な性能を記載した資料です。



## ② 詳細情報ページ

省エネルギー消費性能、断熱性能、ZEHなどに関する評価結果を記載した資料です。

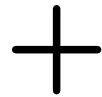
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

5 評価書の解説

第三者評価の非住宅版のページ内訳・記載内容は以下になる予定です。

## ① ダイジェストページ

消費者向けに省エネ性能を示すことを想定し、ラベルにある基本的な性能を記載した資料です。



## ② 詳細情報ページ

省エネルギー消費性能、断熱性能、ZEBなどに関する評価結果を記載した資料です。





Q & A

## Q1

**どのような場合に表示  
しなければいけないのですか。**

省エネ性能ラベル表示の努力義務を負う対象となる事業者は「建築物の販売又は賃貸を行う事業者」、対象となる建築物は「販売又は賃貸を行う建築物」です。注文住宅や自社ビルを請負契約により建築する場合や、民泊施設を利用契約により貸し出す場合などは対象外です。

## Q3

**表示していないと  
何か罰則があるのでしょうか。**

国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が告示に従って表示していないと認めるときは、勧告・公表・命令をすることができます。なお、これらの措置については、制度の施行後当面は、事業者の取組状況による社会的な影響が大きい場合を対象に運用することとしています。

## Q2

**アパートのオーナーです。  
私も制度の対象となりますか。**

アパート・マンションのオーナーが「反復継続的に賃貸を行っている」場合は、個人であっても「賃貸を行う事業者」に該当するものと考えられ、制度の対象となります。その場合、賃貸管理事業者や仲介事業者を通じて入居者へ、サブリースではサブリース業者へ表示します。

## Q4

**古いアパートで省エネ性能が  
分からないのですが。**

省エネ性能の把握が困難な既存建築物については、表示は必須ではありません。なお、その場合でも、窓や給湯機の改修など省エネ性能向上のための取り組みを行った旨を表示できる簡易な表示について、今後、国において検討の上、本ガイドラインに反映する予定です。

## Q5

**注文住宅は努力義務の対象になりますか。**

注文住宅は請負により建築され、新築の時点では販売対象にならないため表示の努力義務の対象にはなりません。建築主への理解を促す観点では表示が望ましいでしょう。なお、その住宅が将来的に買取・販売される際には、買取再販事業者には表示の努力義務が課せられます。

## Q7

**表示した性能がその後の仕様変更で変わった場合は？**

メニュープランなどで当初の表示時点の仕様が変更される場合には、省エネ性能が変わる可能性について購入者に情報提供することが望まれます。省エネ性能が低下する場合にラベルの再発行を行わないときは、将来的な再販等でラベルの使用ができない旨の注意喚起が必要です。

## Q6

**広告に載せるラベルはどうやって取得するのでしょうか。**

第三者評価である BELS を活用する場合は、BELS 評価書と併せてラベルが交付されます。自己評価の場合は設計者等が WEB プロ計算結果 (PDF) を用いてラベルを出力します。仕様基準 (住宅のみ) による場合は、WEB プログラムを使用しないため、国交省が HP 上に公開するラベルデータを利用してください。

ラベル取得ページ：<https://dummydummydummy>

## Q8

**当初販売・賃貸時の表示は再販時でも使用できますか。**

買取再販や賃貸住宅の再募集などの際に、当初のラベル発行時から仕様等が変更されていない場合、または変更後の省エネ性能が同等以上と確認できる場合は、当初のラベルを使用できます。それらが確認できない場合は、過去に発行したラベルを使用することはできません。

## Q9

**ラベルを取得した時の  
資料は保管が必要でしょうか。**

販売・賃貸事業者は、省エネ性能の評価書や、WEBプログラムの計算結果書、図面・仕様書など表示の根拠となる資料を保管しておく必要があります。なお、手元に原資料を保管していなくても、評価を行った建築士に問い合わせできる体制を構築（データの保管でも可）しておけば差し支えありません。

## Q11

**サブリース事業者を経由する  
ラベル伝達のフローは？**

サブリース住宅については、①建物所有者とサブリース事業者間での賃貸（特定賃貸借）、②サブリース事業者と入居者間での賃貸（転貸借）が行われており、建物所有者が反復継続的に賃貸を行っている場合は、一般に、①建物所有者はサブリース事業者に対し、②サブリース事業者は入居者に対し、それぞれ表示する努力義務を負うものと考えられます。

## Q10

**住宅と非住宅が合わさった  
建築物はどう表示しますか。**

住宅と非住宅が混在する複合建築物では、非住宅と同様にエネルギー消費性能を6段階の星マークで表示するほか、建築物の名称、評価日、再エネの有無、自己評価か第三者評価かを表示します。なお、「ZEH水準」「ZEB水準」や、「ZEH」「ZEB」の達成状況は表示しません。

## Q12

**情報伝達は、重要事項説明・  
契約書に記載する必要がありますか。**

ラベルは画像情報として情報伝達することが可能であるため（業者間図面・業者間サイト、メール等）、仰るような重要事項説明・契約書への記載は必ずしも必要ありません。



## Q13

### 地方公共団体のラベルと二重で表示する必要がありますか。

地方公共団体が条例等で定めるラベルの中で、本制度における表示すべき事項（エネルギー消費性能や断熱性能（住宅のみ）の多段階評価及び評価日）が表示されている場合には、必ずしも本制度のラベルを二重で表示する必要は無いこととしています。

## Q14

### 予告広告において、間取りが未確定の場合も表示する必要がありますか。

予告広告も広告として対象に含まれますが、省エネ性能の評価結果に影響しうる建築物の仕様等の変更が想定される場合には、正確な表示を行うため（広告表示した多段階評価が低下した場合には、優良誤認防止のため、再度ラベルを発行し表示する必要があります）、当該仕様等が確定した後に省エネ性能を表示することについては差し支えないこととしています。



建築物省エネ表示



国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付  
電話 03-5253-8111

[https://www.mlit.go.jp/  
shoene-label/](https://www.mlit.go.jp/shoene-label/)

