

# 日本の省エネ政策の消費者ニーズの現状と 消費者にきちんと情報を届けるには？

2022年11月17日  
株式会社リクルート  
SUUMO編集長 池本洋一

# 住まいの省エネ性能表示 消費者への認知拡大に誰がどのような役割を担うか

# 現状のロードマップとポータルでの省エネ性能表示の関係性

※2023年以降の内容はすべて年度表記（4月スタート想定）



## 各種基準引き上げ

- 省エネ関連の上位等級追加
- 長期優良住宅認定基準引き上げ
- フラット35Sの要件改定

✓ 2025.4 省エネ基準適合義務化

既存含めた全体平均でZEH水準住宅が一般的である世界

✓ (遅くとも2030年)  
新築はすべてZEH水準に基準を引き上げ

✓ 2024.4 住宅販売・賃貸時の省エネ性能表示・努力義務化

国交省において  
省エネ性能表示ルール  
検討会スタート

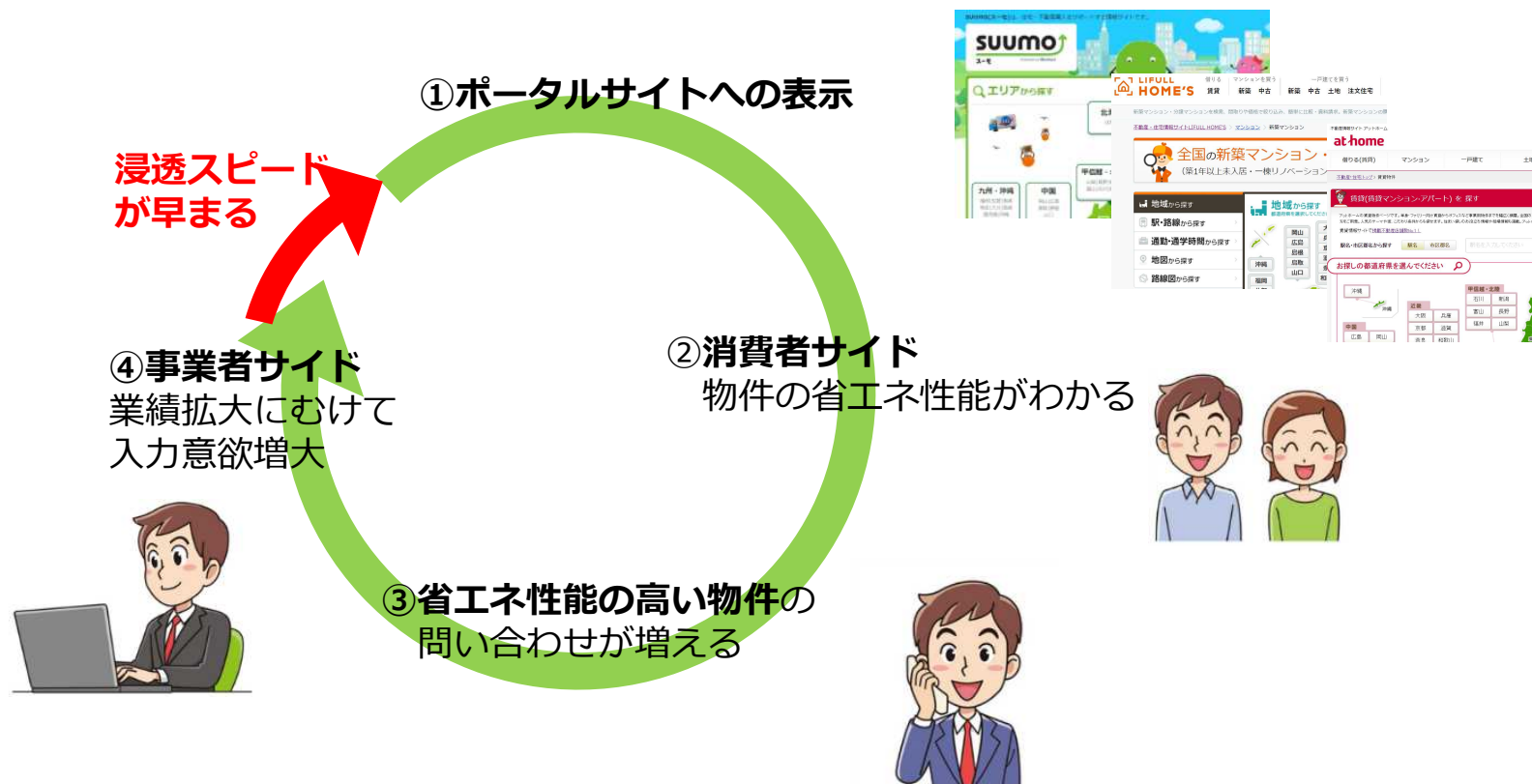


2023.4頃 住宅販売・賃貸時の省エネ表示のルール告示を受け表示/入力に向けたサイト改修に着手

# ポータルサイトでの省エネ性能を表示する役割とは？

住宅検討行動において消費者の住宅ポータルサイトの利用度は年々向上している。

ポータルサイトでの性能表示により、消費者サイドへの浸透効果が考えられる。それによりポータルサイトでの物件問い合わせ数の増加につながり、事業者の取り組み意欲向上に寄与し、結果、省エネ性能表示の浸透促進につながる可能性がある。



# 事業者・仲介会社・ポータルサイト等が一体となって取り組む必要性

## ★あるべき情報伝達フロー

①販売・賃貸事業者



②仲介会社



③ポータルサイト  
チラシ・各社HP等



④一般消費者  
住み替え検討者



- ①省エネ計算し、ラベル発行等を全物件で行う
- ②情報を仲介会社とのやりとりツールで伝達

- ①ツールで得た情報を広告媒体にすべて入稿する

- ①省エネ性能の表示率を高め
- ②比較検討しやすいように同じ位置に掲載

- ①省エネ気にしなкゃの意識が芽生える
- ②省エネ視点で比較検討できる

## ★残念な情報伝達フロー

①販売・賃貸事業者



②仲介会社



③ポータルサイト  
チラシ・各社HP等



④一般消費者  
住み替え検討者



- ①省エネ計算、ラベル発行を行わない
- ②仲介会社に情報提供がなされない

- ①情報が来てないから掲載しない
- ②何も言われないので掲載しない

- ①省エネ性能の表示率が低くて消費者が気づかない
- ②情報少なく比較検討できない

- ①省エネ意識が高まりにくい
- ②省エネ視点で比較検討できない

**検討種別によって異なる  
住まいの省エネ実情・消費者ニーズ**

# ZEH認知率、注文住宅は約7割、賃貸は約2割。注文住宅は展示場等で広く告知されているために、認知率が高いと考えられる

## ■ 注文住宅建築者に聞いたZEH認知率

### ■ ZEH認知状況 建築者（全国）

※認知計：「内容まで知っている」+「名前だけは知っている」

【単一回答】

	n =	■ 内容まで知っている	■ 名前だけは知っている	■ 名前も知らない	認知計
2021 建築者（全国）	(1,884)	26.8	46.1	27.1	72.9
2020 建築者（全国）	(1,884)	24.6	48.4	26.9	73.1
2019 建築者（全国）	(1,884)	24.5	45.9	29.6	70.4
2018 建築者（全国）	(1,845)	25.3	43.9	30.8	69.2
2017 建築者（全国）	(1,847)	23.2	41.0	35.8	64.2

リクルート「2021年 注文住宅動向・トレンド調査調査」（2021年11月）

## ■ 賃貸住み替え検討者に聞いたZEH認知率

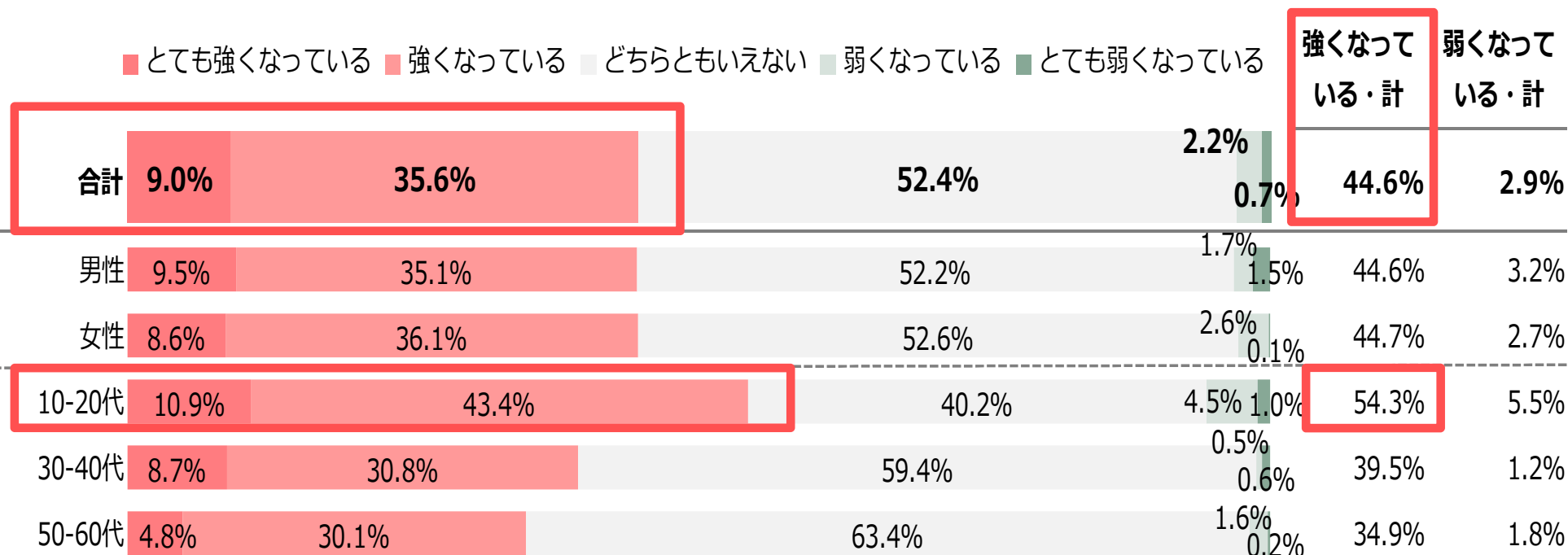
	■ どのような住宅か知っている	■ ZEH賃貸住宅という、名前だけは聞いたことがある	■ まったく知らない	サンプル数
合計	8.8%	11.0%	80.2%	706
男性	13.7%	12.8%	73.5%	329
女性	4.5%	9.5%	86.0%	376
10-20代	9.1%	6.9%	84.0%	275
30-40代	9.8%	14.9%	75.3%	336
50-60代	4.3%	9.4%	86.3%	95

出典：リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」（2021年7月）

# 【賃貸居住者】コロナ禍で在宅時間が増え、住宅の省エネ・環境配慮が強くなっている、特に10-20代。

コロナ禍で在宅時間が増えたことで、住宅に関する省エネや環境への配慮などの考え方はこれまでよりも強くなっていると思いますか。

■ とても強くなっている
 ■ 強くなっている
 ■ どちらともいえない
 ■ 弱くなっている
 ■ とても弱くなっている



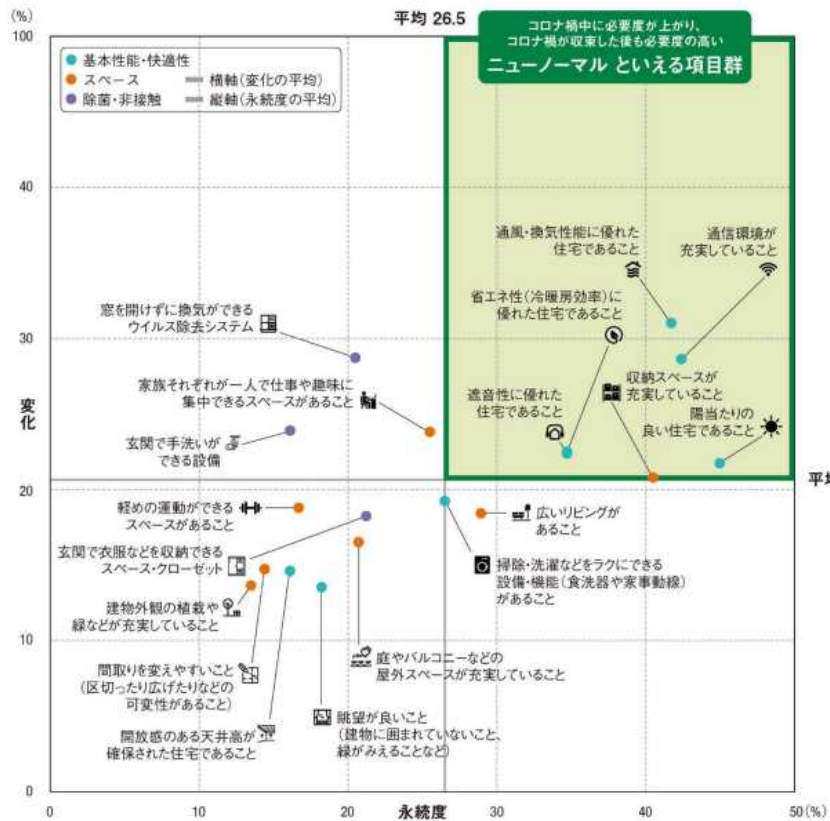


# 【新築マンション・新築一戸建て】省エネ性はニューノーマル的な意識

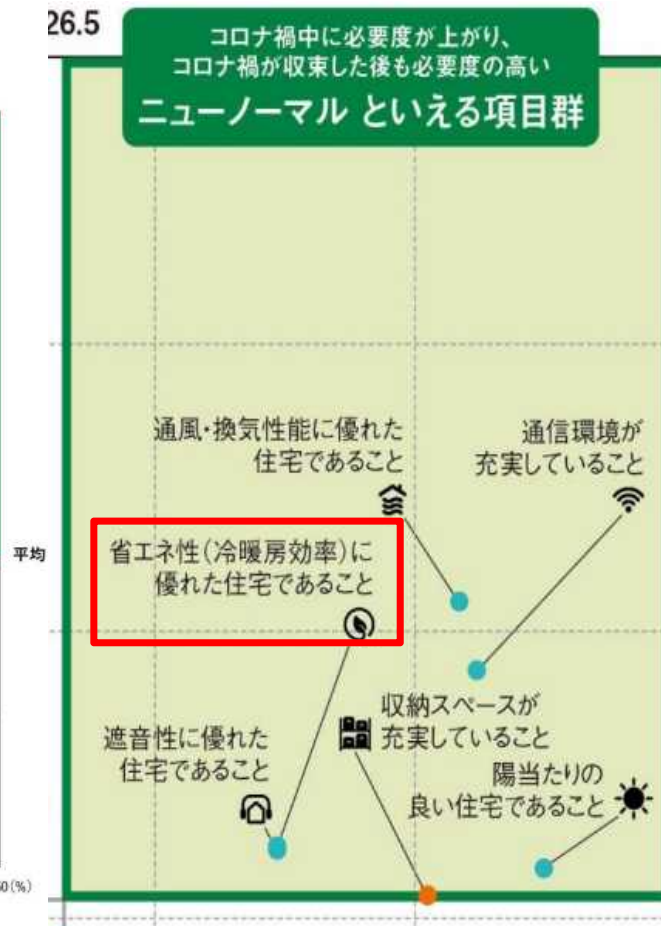
## ■【新築分譲一戸建て】住宅設備の永続度×その変化

(新築分譲一戸建て検討者／各単一回答) ※永続度については「必要な住宅・住宅設備がある者」

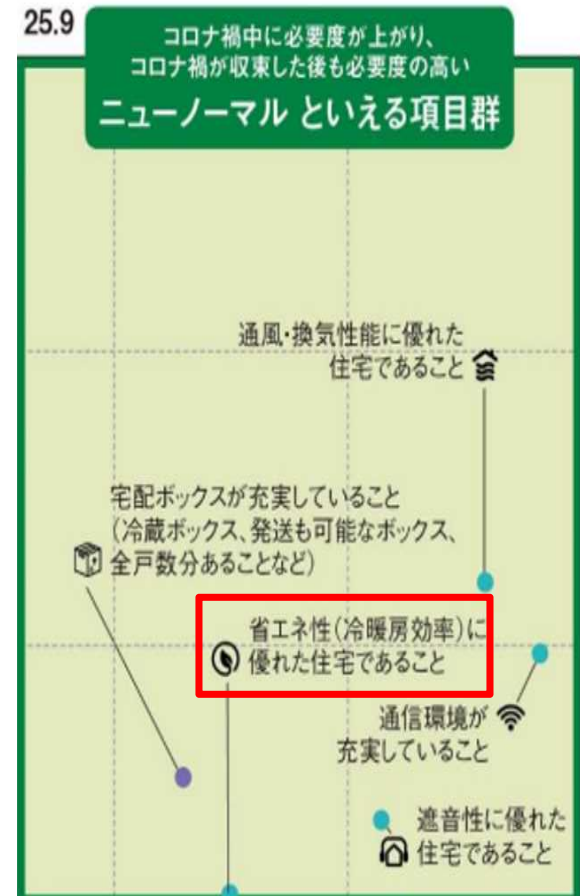
※変化：コロナ禍を経験したことで「必要だと思うようになった」と回答した比率  
 ※永続度：コロナ禍が収束した後も「必要だと思う」と回答した比率



## ■新築一戸建て

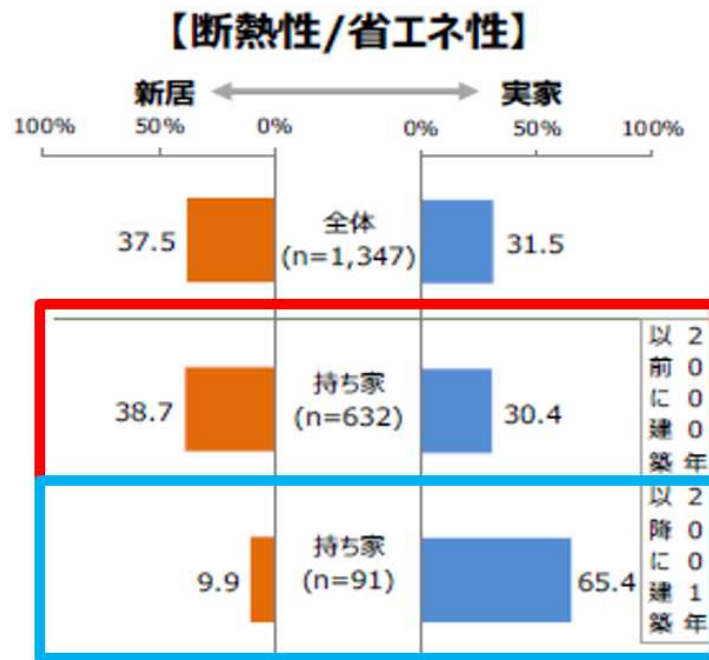
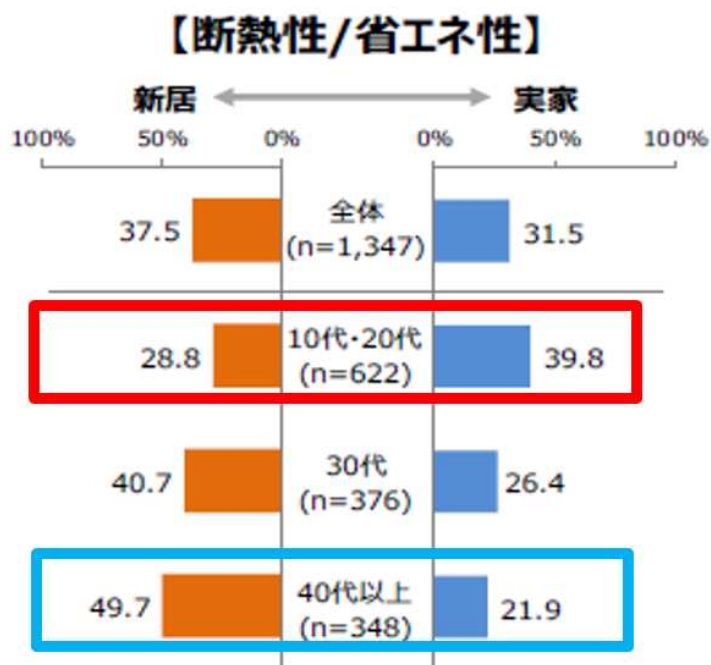


## ■新築分譲マンション



出典：リクルート 「新築分譲マンション・一戸建て商品ニーズ調査」 (2021年3月)

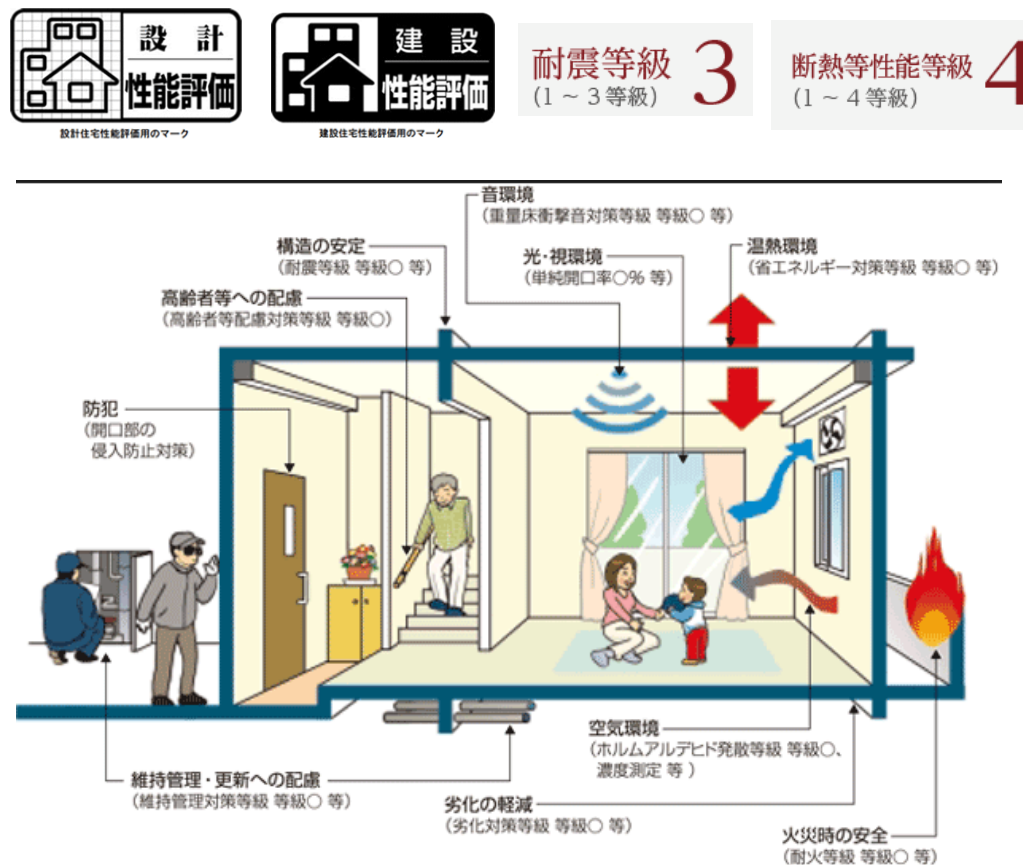
# 40代は「実家より今の賃貸」、10代・20代「実家のほうがよかった」 2001年築以降の実家経験層は、賃貸の断熱・省エネ性に不満



出典：リクルート「賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査 全国版」（2019年6月）

# 1999年省エネ基準の改正、2000年に住宅性能表示がスタート。 持ち家物件を中心に性能向上し、今の20代は性能の良さを「既体験」

省エネ法	住宅の省エネルギー基準 ( ) は、通称、住宅性能表示基準省エネ等級で該当する等級を示す	
1979年 制定	1980年[S55]	住宅の省エネルギー基準の制定 (旧省エネルギー基準：等級2)
1993年 改正	1992年 [H4]	住宅の省エネルギー基準改正 (新省エネルギー基準：等級3) ・各構造の断熱性能の強化 ・I地域での気密住宅の適用
1997年 改正	1999年 [H11]	住宅の省エネルギー基準の全面改正 (次世代省エネルギー基準：等級4) ・躯体断熱性能の強化 ・全地域を対象に気密住宅を前提 ・計画換気、暖房設備等に関する規定の追加



# 「遮音性」と「断熱・省エネ性」は入居前に情報がなく、重視度は低い、入居後の改善要望は大きく、断熱不足を感じ、不満も噴出している

## ■ 探すときの部屋の重視項目

1. 間取りが自分好み
2. 住宅設備がきれい、自分好み
3. 内装がきれい、自分好み
4. 耐震性が高い
5. 外装がきれい、自分好み
6. 遮音性が高い
7. 断熱・省エネ性が高い

## ■ 入居後の改善要望項目

1. 遮音性能
2. 断熱性能
3. 室内の安全性
4. 設備の最新化
5. 内装の更新・リフレッシュ

	感じる計	引越したい計	ストレスの感じられやすさ
季節によって室内の温度差が激しい	71.7	21.5	30.0
脱衣所や浴室など、部屋によって寒暖の差が激しい	73.0	19.7	27.1
室内にカビが発生しやすい	56.3	19.7	35.1
結露が発生し、ときどきふき取る手間が発生する	66.7	19.7	29.6
室内に湿気がこもりやすい	62.9	18.8	29.8
床が冷たい、底冷えがする	71.7	16.5	23.0
足元が寒い、頭のあたりとの温度差が大きい	62.3	15.9	25.5
エアコンの効きが悪い	51.5	14.7	28.6
結露により、建物の一部が腐食している	43.2	13.9	32.2
風通しが悪い、空気がこもりやすい	54.2	12.6	23.3
すきま風が入ってくる	51.6	12.1	23.5
エアコンをつけると室内が乾燥しやすい	60.7	11.2	18.4

※「引越したい・計」降順でソート ストレスの感じやすさ=事象を感じた人のうち引越したくなる人の出現率

出典：リクルート住まいカンパニー「賃貸契約者にみる部屋探しの実態調査 全国版」（左：2016年6月、右2015年6月）

# 省エネフラグあり物件の問い合わせ率は1.9倍高い

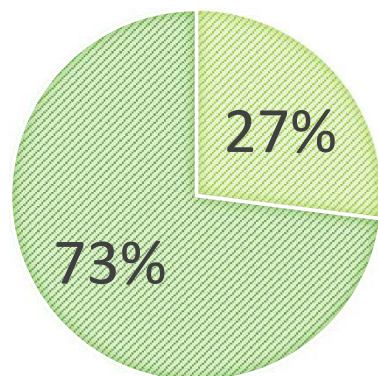
SUUMOの東京都内の**新築一戸建ての掲載物件**のうち

省エネ性能が高いと考えられる物件（**太陽光発電、認定低炭素住宅、省エネ給湯器**、いずれかを満たす）と上記以外の物件の、**1物件あたりの問い合わせ率**を比べると、**1.9倍の差**

SUUMO新築一戸建て（東京都）

省エネ特徴フラグあり物件割合

■ 省エネフラグあり物件 ■ その他物件



省エネ系フラグあり物件  
への問い合わせ率

省エネ系フラグなし物件  
への問い合わせ率

1.9倍

出典：2022年9月におけるSUUMO新築一戸建ての東京都の掲載物件のうち、省エネフラグあり、なしの比率、および1物件あたり問い合わせ数を比較

## ポータルサイト上での省エネ性能の 表示方法に関して

※令和2年度の検討会時の情報につき、本委員会の議論内容を  
踏まえて修正する可能性があります

# 物件概要欄の固定位置に「★等の段階表示」「目安光熱費表示」 複数住戸を1広告とする場合は ★★～★★★★ のように表示

★消費者が比較検討するためには、決まった位置に表示が必要

物件詳細ページイメージ

このスクリーンショットは、物件詳細ページのイメージを示しています。左側の欄には「その他諸経費」が空白で表示されています。続いて「間取り」欄には「3LDK」が記載されています。次に「専有面積」欄には「107.54㎡」が記載されています。赤い枠で囲われている「住宅の省エネルギー性能」欄には「★★★★☆」の表示があります。その下の「目安光熱費」欄には「約22万円/年」と表示されており、右側に「※ 全国一律の単価にて算出されており、使用条件等により異なります。」という注釈が添えられています。最下部には「※表示されている目安光熱費・エネルギー消費量削減率については国土交通省の表示告示に基づき表示しております。詳しくはこちら。」という注釈と、「資料請求(無料)」および「見学予約(無料)」のボタンが配置されています。

その他諸経費

間取り

3LDK

専有面積

107.54㎡

住宅の省エネルギー性能

★★★★☆

目安光熱費

約22万円/年

※ 全国一律の単価にて算出されており、使用条件等により異なります。

※表示されている目安光熱費・エネルギー消費量削減率については国土交通省の表示告示に基づき表示しております。詳しくはこちら。

資料請求(無料) 見学予約(無料)

▼物件詳細ページ(イメージ)

このスクリーンショットは、物件詳細ページのイメージを示しています。左側の欄には「間取り」欄に「2LDK～3LDK」が記載されています。次に「専有面積」欄には「60.55㎡～120.80㎡」が記載されています。赤い枠で囲われている「住宅の省エネルギー性能」欄には「★★☆☆☆～★★★★☆」の表示があります。その下の「目安光熱費」欄には「約16～26万円/年」と表示されており、右側に「※ 全国一律の単価にて算出されており、使用条件等により異なります。」という注釈が添えられています。

間取り

2LDK～3LDK

専有面積

60.55㎡～120.80㎡

住宅の省エネルギー性能

★★☆☆☆～★★★★☆

目安光熱費

約16～26万円/年

※ 全国一律の単価にて算出されており、使用条件等により異なります。

# 省エネラベルは、画像として入稿し、表示する方向

★画像ラベルには、詳細な削減量、目安光熱費の算出根拠、評価年月日等が記載される

■ラベル表示イメージ: 物件詳細画面中に画像として入稿





# (参考) 海外のポータルサイトの省エネ表示位置・方法

国	フランス	ドイツ	ポルトガル	ポートランド市
表示位置	一覧表示にはない 詳細表示の3スクロール	一覧表示にはない 詳細表示の3スクロール	一覧表示にはない 詳細表示の1スクロール	一覧表示にはない 詳細表示の5スクロール
表示内容	Diagnostic de performance énergétique A D G 180	141 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse A Nebenkosten: + 281 € Heizkosten: inkl. 122 €	CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA C	Green Certification Information • Home Energy Score Home Energy Score • Metric: 6 • Year: 2019
				

EPC

暖房費

EPC

EPC書類  
リンク

HES

HES書類  
リンク

EPC

CO2  
削減量

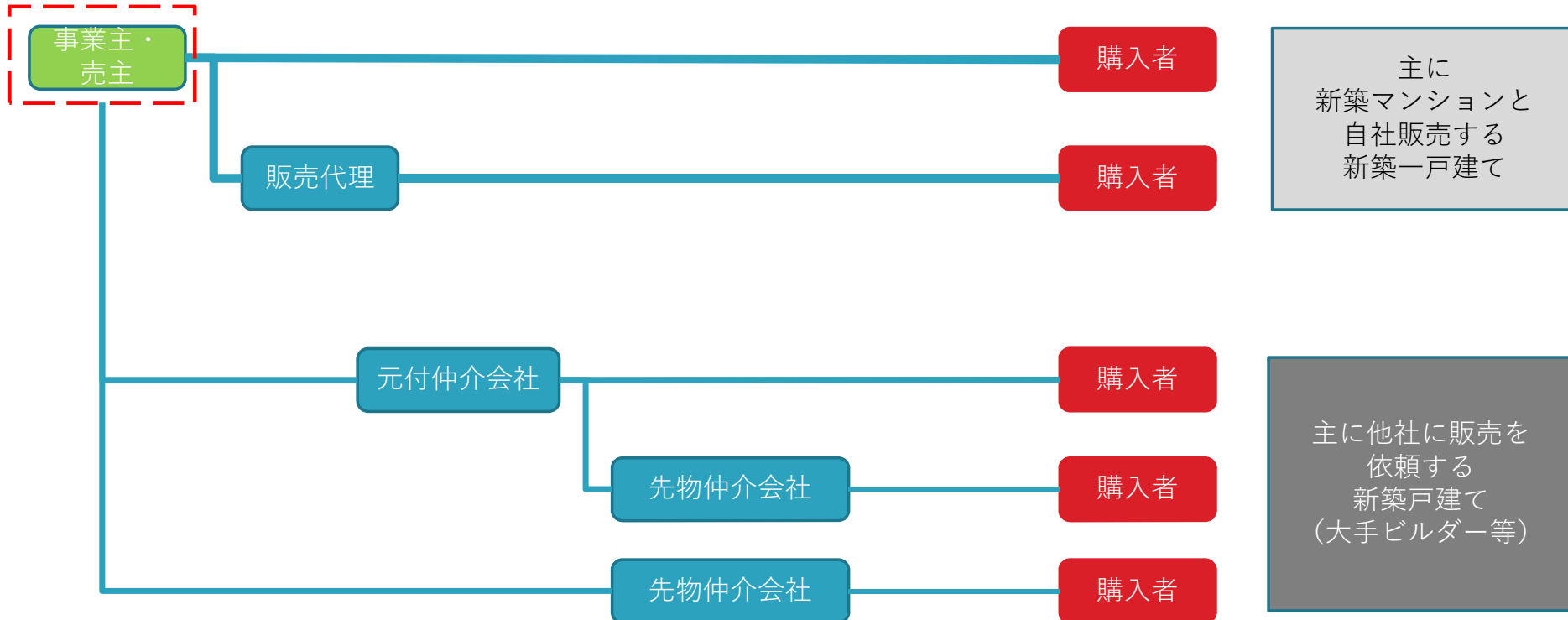
Weitere Dokumente

PDF Wohnung Energieausweis

国土交通省 住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会資料より

**広告時に購入者、賃貸入居者まで到達するために  
想定される情報伝達パターン**

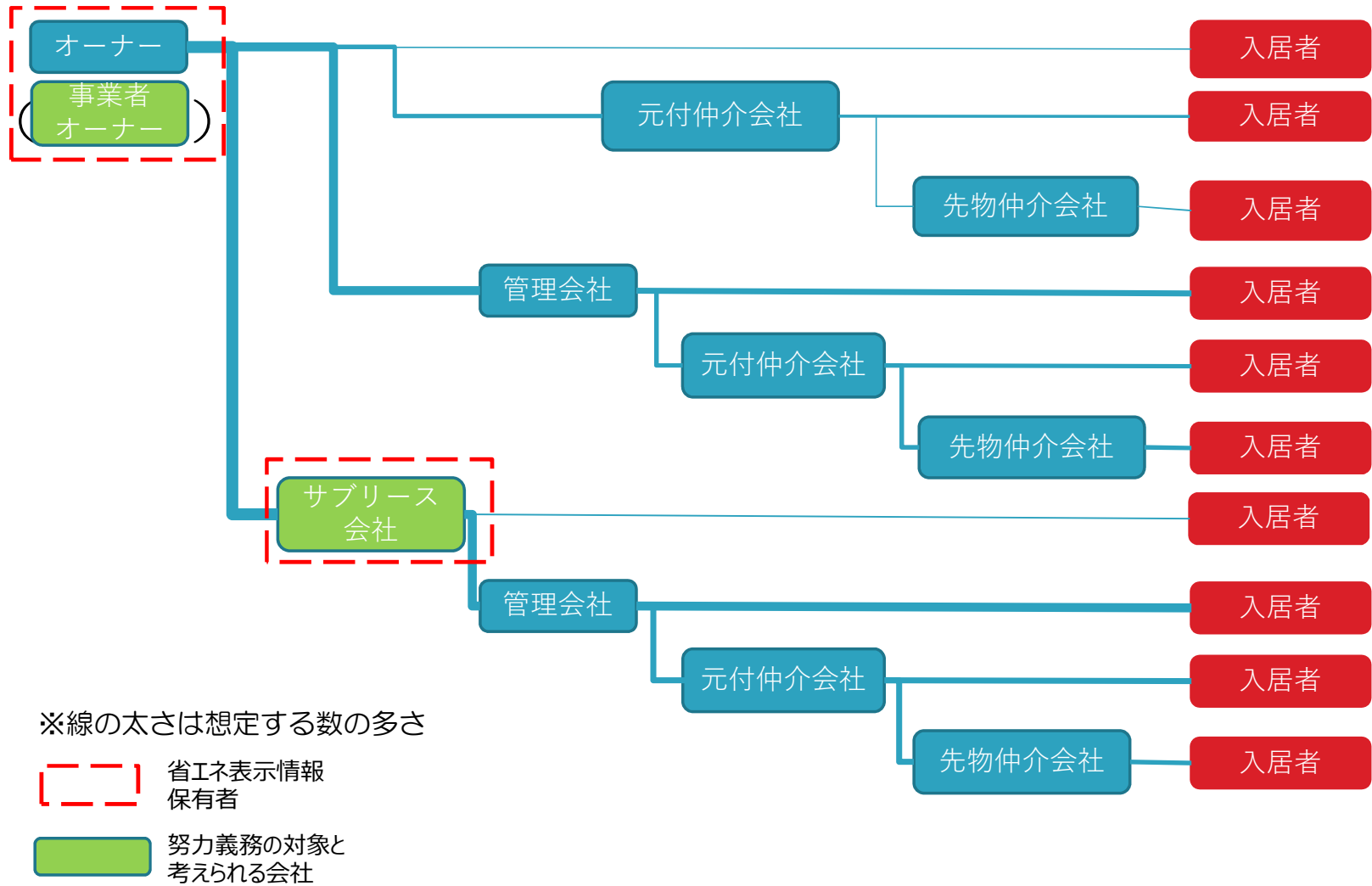
# 新築分譲マンション、新築一戸建ての流通の情報伝達パターン



※線の太さは想定する数の多さ

- 省エネ表示情報  
保有者
- 努力義務の対象と  
考えられる会社

# 賃貸の情報伝達パターン



# 既存住宅売買の情報伝達パターン

