

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

分譲戸建住宅・賃貸住宅における 省エネ性能表示の活用状況について

2022年11月17日

一般社団法人 住宅生産団体連合会



1. 一般社団法人 住宅生産団体連合会の紹介
2. 脱炭素社会実現に向けた住団連の取組み
3. 分譲戸建住宅および賃貸住宅における
省エネ性能表示の活用状況
 - 1) 住宅における省エネ性能表示について
 - 2)-1 省エネ性能表示に関するアンケート（概要）
 - 2)-2 分譲戸建住宅における省エネ性能表示の活用状況について
 - 2)-3 賃貸住宅における省エネ性能表示の活用状況について
 - 2)-4 省エネ性能表示に関する今後の取組み
 - 3) アンケート結果を受けての考察
4. 省エネ性能表示制度の検討にあたって

1. 一般社団法人 住宅生産団体連合会の紹介

1. 団体概要

一般社団法人 住宅生産団体連合会は、1992年6月の設立以来、国民の願いである豊かな住生活を実現するために、これから目指すべき日本の住宅及び住環境のありようを明らかにしながら、安全・安心で快適な質の高い住宅の社会的ストック形成に向けて積極的に活動しています。

2. 会員団体 (9団体)

- 一般社団法人 プレハブ建築協会
- 一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会
- 一般財団法人 住宅生産振興財団
- 一般社団法人 全国住宅産業協会
- 一般社団法人 日本木造住宅産業協会
- 一般社団法人 リビングアメニティ協会
- 一般社団法人 新都市ハウジング協会
- 一般社団法人 輸入住宅産業協会
- 一般社団法人 JBN・全国工務店協会

2. 脱炭素社会実現に向けた住団連の取組み

○新築住宅の省エネ基準適合の確保（ボトムアップ）

⇒住団連が作成した「省エネ基準適合に向けたロードマップ」に基づく省エネ基準に関する知識力・技術力、計算能力の向上

○高い省エネ性能を有する新築住宅の供給促進（トップアップ）

⇒住宅トップランナー制度への対象事業者の積極的な対応
⇒長期優良住宅の整備促進

○ZEH・LCCM住宅の普及

⇒ZEHの普及推進、より性能の高いZEH+、賃貸共同住宅等のZEH-Mへの取り組み
⇒LCCM住宅への取り組み

○レジリエンスの強化・需要の最適化

⇒次世代ZEH+、コミュニティZEHへの取り組み
⇒PV、蓄電池の普及推進
⇒IoT、HEMSの普及推進

○既存ストックの省エネルギー性能向上（ストック）

⇒住宅のリフォームにおける、住宅全体あるいは部分的な断熱改修・省エネ改修の普及

3. 分譲戸建住宅・賃貸住宅における省エネ性能表示の取組状況について

1) 住宅における省エネ性能表示について

省エネ性能を表示するものとしてBELS、ZEH、住宅性能表示制度などがある

BELS



ZEH



その他



(住宅性能表示制度)

(CASBEE-自治体版)

2)-1 省エネ性能表示に関するアンケート（概要）

【調査対象】 住団連会員企業

【調査内容】 分譲戸建住宅の販売および賃貸住宅の入居募集における省エネルギー性能表示に関して

<以下、分譲戸建住宅、賃貸住宅それぞれについて調査>

- ・BELSの活用状況等について
- ・ZEHの活用状況等について
- ・その他、省エネ性能に関する表示の活用状況等について

【実施期間】 2022年10月19日～26日

【回 答】 大手住宅メーカーを中心に10社より回答
(分譲戸建住宅8社、賃貸住宅は9社より回答)

3. 分譲戸建住宅・賃貸住宅における省エネ性能表示の取組状況について

2)-2 分譲戸建住宅における省エネ性能表示の活用状況について

①BELSについて【活用状況】

分譲戸建住宅

○BELSについて表示している（物件情報の中に文章として記載）：1社

BELSマークを表示している会社はなし

⇒BELS表示を行う理由

- ・高品質であることを伝えることがお客様の利益につながるため

○BELS評価を物件によっては取得しているが、
表示・記載まではしていない：4社

⇒BELS表示を行っていない理由

- ・認知度が低いため、告知しても販促効果が少ないため
- ・訴求のポイントにはならないため
- ・広告媒体に上手くはめることができないため
- ・全物件で取得していないため（補助金申請物件に限って評価を取得している）
- ・物件ホームページ等で宅地毎に表示を管理することが困難なため

〇BELS評価は取得していない：3社

⇒BELS評価を行っていない理由

- ・分譲住宅の販売において、お客様がまだその価値を理解されておらず、費用対効果を鑑み、現状はBELSの申請・ラベル表示を行っていない
- ・分譲住宅の購入者は立地や価格を優先して物件を検討する傾向があるため、BELS取得に対して魅力を感じない
- ・分譲住宅は契約後（購入者決定後）に、またZEH補助金申請物件は交付決定後にBELSを申請するため、販売時点では取得していない

【BELS評価取得のタイミングについて】

○住宅性能評価、長期優良住宅認定、ZEH補助金の申請や交付のタイミングに合わせて取得しているケースが多い

- | | |
|-------------------------------|----|
| ・住宅性能評価設計申請時 | 2社 |
| ・住宅性能評価書・長期優良認定書交付後もしくは着工後 | 1社 |
| ・ZEH補助金申請物件の場合、交付決定後 | 1社 |
| ・契約後（ただし、ZEH補助金申請物件の場合は交付決定後） | 1社 |
| ・販売開始直前 | 1社 |

【BELSラベル表示の活用事例】

分譲戸建住宅

コーナーサッシのある家

〈DATA〉
■土地面積 / m² (坪)
■延床面積 / m² (坪)
1階床面積 / m²
2階床面積 / m²

〈販売価格〉
 (税込) 万円
ZEH補助額 円対象

間取り情報

- 太陽光発電5.58kw
- エコウォーム
- エアコン2台
- LED家具
- LED床暖房
- LEDカーテン
- 1階山吹材脱酸フローリング
- カンパネート
- エコバテック

BELS ZEH

★★★★★

この住宅のエネルギー消費量 49%削減
2018年4月1日交付 国土交通省告示に基づき算出

3. 分譲戸建住宅・賃貸住宅における省エネ性能表示の取組状況について

② ZEHについて【活用状況】 (複数回答あり)

分譲戸建住宅

○ZEHについて表示している (ZEHマーク掲載もしくは文章にて記載) : **3社**

表示している割合: 会社により異なるが、**5~10割**程度

⇒ ZEH表示を行う理由

- ・ ZEHの認知度向上に向けた活動を推進するため
- ・ ZEH物件であることをアピールするため
- ・ ZEHという文字のみで十分お客様へ伝わるため (マークまでは表示しない)

○ZEHに該当しているが、表示・記載を行っていない : **3社**

⇒ ZEH表示を行っていない理由

- ・ 大半の物件が基準を満たしているが、補助金のスケジュールと販売時期が合わないため、自社独自基準を表示している
- ・ 表示は行っていないが、現地案内の際にお客様にZEHの説明をしている

○ZEHに該当しない (ZEH評価を行わない) : **5社**

⇒ ZEH評価を行っていない理由

- ・ 販売価格が高くなり、在庫として残るリスクを軽減するため
- ・ 補助金利用をしない場合はZEH仕様にしていないケースあり

3. 分譲戸建住宅・賃貸住宅における省エネ性能表示の取組状況について

③ その他、省エネ性能に関する表示【活用状況】（複数回答あり）

分譲戸建住宅

○活用している表示

- ・ 長期優良住宅認定を活用 7社
- ・ 住宅性能評価書を活用 6社

⇒活用の理由

- （長期優良）住宅ローン減税等の税制上のメリットがあり、認知度も高いため
- （性能表示）建物の安心・安全をお客様に訴求することが可能

○活用されていない表示

- ・ CASBEEの評価を活用 0社
- ・ 低炭素建築物認定を活用 1社

⇒活用していない理由

- （CASBEE）取得メリットがないため
- （低炭素）長期優良住宅認定を取得するため不要（長期優良を取得できない場合に限り活用）
- （共通）アピールポイントとして考えていないため

3. 分譲戸建住宅・賃貸住宅における省エネ性能表示の取組状況について

2)-3 賃貸住宅における省エネ性能表示の活用状況について

賃貸住宅

①BELSについて【活用状況】（複数回答あり）

○BELSについて表示している（BELSマーク掲載もしくは文章にて記載）： **6社**

表示している割合：会社により異なるが、**1~40%**程度

⇒BELS表示を行う理由

- ・脱炭素の取組やZEH-Mのアピールのため
- ・ZEH-M補助金の補助要件のため
- ・BELS表示により物件価値をアピールでき、募集力を高めることが出来るため
- ・入居者へ訴求するにあたり、客観的な数値指標として活用できるため

○BELS評価を行ってはいるが、表示・記載を行っていない： **1社**

⇒BELS表示を行っていない理由

- ・ラベルのみを表示しても、消費者に省エネや経済的効果が伝わらない可能性があるため
- ・ZEH-M未達のため
- ・ラベル記載の削減率（再エネの自家消費分のみを含む）とZEH（再エネ含む）の削減率が異なり混乱を招くため

○BELS評価をほぼ取得していない：4社

4社はほぼ100%の物件でBELS評価を取得していない

⇒BELS評価を行っていない理由

- ・ BELS表示のメリットが浸透していない、メリットを打ち出しにくい
- ・ ZEHに該当しない住戸は業務負担や費用面から評価を行わないことがある
- ・ 申請手間、申請費用に見合うメリットがないため、補助金利用しない物件は評価していない
- ・ お客様（オーナー）からの要望がない

3. 分譲戸建住宅・賃貸住宅における省エネ性能表示の取組状況について

賃貸住宅

【BELSラベル表示の活用事例】



部屋の特長・こだわりの設備

新築	二人暮らし	広いリビング	ウォークインクローゼット	24時間受付サービス	2階以上
オートロック	宅配BOX	無料Wi-Fi	バス・トイレ別	エアコン	浴室乾燥機
ZEH-M	太陽光発電				

室内設備 テレビドアフォン／フローリング／2口以上コンロ／ウォークインクローゼット

バス・トイレ 独立洗面台／追い焚き／浴室乾燥機／温水洗浄便座
その他特長 駅近／保証人不要



☆ 省エネルギー性能表示（BELS）におけるZEH-Mの評価取得物件（2022年6月6日に認証取得）エネルギー消費量 住棟51%削減・202号室 54%削減。 ☆ZEH-Mとは、住まいの断熱性・省エネ性能を上げることにより、年間の一次消費エネルギー量（空調・給湯・照明・換気）の収支をプラスマイナス【ゼロ】に近づける住宅です。断熱性が高く、省エネ性能が高い為、光熱費の削減にもつながります。☆太陽光発電の電力を使用でき、電気代も節約、使用しなかった太陽光発電電力は、売電できるので、売電収入も見込めます。

部屋の特長・こだわりの設備

新築	二人暮らし	広いリビング	ウォークインクローゼット	24時間受付サービス	2階以上
オートロック	宅配BOX	無料Wi-Fi	バス・トイレ別	エアコン	浴室乾燥機
ZEH-M	太陽光発電				

室内設備 テレビドアフォン／フローリング／2口以上コンロ／ウォークインクローゼット

バス・トイレ 独立洗面台／追い焚き／浴室乾燥機／温水洗浄便座
その他特長 駅近／保証人不要



☆ 省エネルギー性能表示（BELS）におけるZEH-Mの評価取得物件（2022年6月6日に認証取得）エネルギー消費量 住棟51%削減・202号室 54%削減。 ☆ZEH-Mとは、住まいの断熱性・省エネ性能を上げることにより、年間の一次消費エネルギー量（空調・給湯・照明・換気）の収支をプラスマイナス【ゼロ】に近づける住宅です。断熱性が高く、省エネ性能が高い為、光熱費の削減にもつながります。☆太陽光発電の電力を使用でき、電気代も節約、使用しなかった太陽光発電電力は、売電できるので、売電収入も見込めます。

【BELS評価取得のタイミングについて】

○着工前、着工後の割合はほぼ半々

(回答内容一覧)

- | | |
|---|----|
| ・ 着工前
(プラン・仕様確定時など) | 3社 |
| ・ 住宅性能評価申請時 | 1社 |
| ・ 着工後
(募集開始時期に間に合わせるため竣工3ヶ月前に評価取得するなど) | 3社 |
| ・ 回答なし | 2社 |

3. 分譲戸建住宅・賃貸住宅における省エネ性能表示の取組状況について

賃貸住宅

② ZEHについて【活用状況】（複数回答あり）

○ZEHについて表示している（ZEHマーク掲載もしくは文章にて記載）：8社

⇒ ZEH表示を行う理由

- ・省エネや環境貢献をアピールするため
- ・企業のSDGsに対する取り組みのため
- ・ZEH物件であることを周知させたいため
- ・第三者機関からの認証ということで、正式に ZEH-M物件だと説明できるため
- ・入居者メリットを告知できるため
- ・補助要件として表示が必要なため

○ZEHに該当しているが、表示・記載を行っていない：0社

○ZEHに該当しない（ZEH評価を行わない）：6社

⇒ ZEH評価を行っていない理由

- ・太陽光パネルを搭載するまでの予算がないため
- ・補助金が無ければ取得してもメリットを打ち出しにくいいため
- ・補助金を申請しない物件は評価を受けないため
- ・申請費用をかけたくないため

③その他、省エネ性能に関する表示【活用状況】

○ほぼ活用されていない

- | | |
|---------------|----|
| ・住宅性能評価書を活用 | 1社 |
| ・長期優良住宅認定を活用 | 0社 |
| ・低炭素建築物認定を活用 | 0社 |
| ・CASBEEの評価を取得 | 0社 |

※住宅性能表示制度の評価項目「劣化対策等級」や「耐震等級」は、ローン審査の際の建物性能証明や地震保険割引にも活用できるため性能評価を取得

⇒活用していない理由

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| (長期優良) | メリットを打ち出しにくい、仕様上取得が困難 |
| (低炭素・CASBEE・断熱等級等) | 取得するメリットが感じられない |

2)-4 省エネ性能表示に関する今後の取り組み

<アンケート回答各社からのコメント>

- ZEHについては、該当する物件は積極的に表示していきたい
- ZEH対応物件は、お客様に分かりやすいように、該当している旨表示していきたい
- ZEH-M推進に伴いBELSも取得していく予定
- ZEH-M対応物件は、入居者募集時訴求のため原則全住棟・住戸のBELS評価書取得、ラベル表示をしていきたいと考えている
- 今後は脱炭素社会実現に貢献すべく、取り組みを強化する必要があると考えている
- 今後、毎年度ごとに目標を設定し、省エネ性能の表示の推進をしていきたい
- ZEH、ZEH-Mとも2025年およびそれ以降の目標を設定し、更なる取得率の向上を目指す

3) アンケート結果を受けての考察

<分譲戸建住宅>

- 表示によるアピール効果はBELSよりもZEHの方が高いと思われる
- 認知度や費用対効果が高まれば省エネ性能表示に前向きになれる

<賃貸住宅>

- 分譲戸建住宅よりも賃貸住宅の方が表示への取り組みが進んでいる
- 省エネ性能表示が環境貢献やSDGsへの取り組みなど、企業姿勢のアピールにつながると考えている会社もある

<共通>

- BELSは補助金利用物件に限り取得している会社が多い
- 省エネラベル等の取得に伴う手間やコストは極力抑えたい
- BELS評価取得のタイミングは会社によって着工前、着工後とまちまち

4. 省エネ性能表示制度の検討にあたって

省エネ性能表示制度を通じて、住宅購入者や賃貸住宅入居者へ省エネ性能に関する情報を分かりやすく提供し、省エネ性能の高い住宅が選好される環境を整えていくことは、脱炭素社会の実現に向けての取り組みとしてとても重要であると考えている。

表示制度の普及・定着を図っていくためには、下記観点からの検討も必要

- **省エネラベル（表示制度）の周知・広報、認知度向上**
- **省エネラベル等取得に係る手間・コストの軽減**
(中小工務店でも容易に取り組むことができるように)
- **住宅購入者や賃貸住宅入居者へのインセンティブ**
- **販売・賃貸事業者へのインセンティブ**

ご清聴ありがとうございました。