

資料3

第1回 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(R4.11.17)

検討会の設置趣旨及び検討事項について

検討会の設置趣旨

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向けて、2022年6月に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が改正され、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示について制度が強化された。
 - ⇒ 改正法に基づく省エネ性能表示制度では、
 - ・ 建築物の販売・賃貸時の表示事項及び表示方法等の遵守事項を国土交通大臣が告示で定めるとともに、
 - ・ 告示に従って表示していないと認める場合、国土交通大臣が販売・賃貸事業者に対し、告示に従って表示を行うよう勧告することができる
などの措置が追加された。
 - ⇒ 制度の施行は、公布後2年以内とされている（R6.4～を予定）。
- これを受けて、検討会では、
 - ・ 改正法に基づく表示制度における表示ルールの検討を行うとともに、
 - ・ 制度の施行に向けた環境整備の進め方を検討する
ことを目的とする。

(参考)法改正の概要(省エネ対策の加速)

省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**
を追加

省エネ性能表示の推進

- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を**表示する方法**等を国が告示
- ・ 必要に応じ、**勧告・公表・命令**

(類似制度)

窓・エアコン等の
省エネ性能表示



(参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
[省令・告示改正]

一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設(住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化

省エネ改修で設置

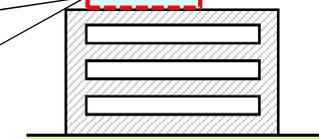
建築基準法

高効率の
熱源設備

絶対高さ制限

高さ制限等を満たさないことが、
構造上やむを得ない場合

(市街地環境を害さない範囲で)
形態規制の特例許可



再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進
計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の
再エネ設備*の設置を促進する区域*を設定

※ 区域は、住民の意見を
聴いて設定。



* 太陽光発電
太陽熱利用
地中熱利用
バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

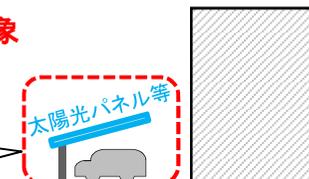
- ・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、
再エネ設備を設置する場合

形態規制の特例許可



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加 3

表示制度強化の背景

- 政府の削減目標を踏まえた建築物分野の省エネ対策の強化に関するロードマップとして、2030年度以降の新築についてZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指すこととしており、
 - 2025年度に省エネ基準の適合義務化
 - 遅くとも2030年度までに省エネ基準の引き上げ※**
 - ※具体的実施時期及び内容については、取組の進捗や建材・設備のコスト低減・一般化の状況を踏まえて、審議の上実施（あり方検討会とりまとめより）が示されている。
- 一方で、現状のZEH・ZEB水準の省エネ性能への適合率は、住宅：14% 非住宅：26%（令和元年度時点の推計値）にとどまることから、**消費者の関心を大きく高め、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境の整備が不可欠。**
 - ⇒ **省エネ性能の表示を強力に推進するため、法改正により制度面を強化。**

○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

- 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

< 2050年カーボンニュートラルに向けた取組 >

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

法改正に至るまでの議論の経緯等(R3～R4)

脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会 とりまとめ (R3.8)

「新築住宅・建築物の販売・賃貸の広告等における省エネ性能表示の義務付けを目指し、既存ストックは表示・情報提供方法を検討・試行」

エネルギー基本計画、地球温暖化対策計画 (R3.10)

「新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指す」

社会資本整備審議会答申 (R4.2) 「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方 (第三次答申) 及び建築基準制度のあり方 (第四次答申) について」

「省エネ性能の表示について、建築物の販売又は賃貸を行う事業者がその販売・賃貸する建築物の省エネ性能に関し表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を国が定め、これに従って表示を行っていない事業者に対し、勧告等を行うことができるよう、強化する。この際、既存建築物に係る表示については、建築時の省エネ性能が不明なものがあることも踏まえた合理的な表示方法を定める。」

改正法に対する附帯決議

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案に対する附帯決議（衆議院） ※抜粋

建築物の利用者に対して省エネ性能に関する情報提供を行い、省エネ性能の高い建築物が選択される市場環境を整備するため、省エネ性能表示制度の活用を推進しその実施状況を見ながら表示制度義務化の検討を行うとともに、告示に従っていない場合の勧告が適切に行われるよう、勧告を行う基準を明確にすること。

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案に対する附帯決議（参議院） ※抜粋

（前略）省エネ性能の高い建築物が選択される市場環境を整備するため、省エネ性能表示制度の活用を推進しその実施状況を見ながら表示制度義務化の検討を行うとともに、告示に従っていない場合の勧告が適切に行われるよう、勧告を行う基準を明確にすること。

(参考)関連する制度・基準改正等

建築物省エネ法

- 法改正 (R6.4)
 - 省エネ基準適合義務化の対象拡大 (2025年度～)
 - 現行の中大規模非住宅に加え、住宅・小規模非住宅も適合義務の対象に追加。
 - これにより、2025年度以降は、設計者等が必ず建築物の省エネ性能を評価し、それが建築確認手続きの中で所管行政庁や民間審査機関において審査され、省エネ基準に満たない場合は着工できないこととなる。
 - なお、遅くとも2030年度までに、義務基準を引き上げる方針 (省エネ基準→ZEH・ZEB水準の省エネ性能) が、エネルギー基本計画等に位置付けられている。
- 誘導基準 (省令・告示) の改正 (R4.10～、R4.11～)
 - 誘導基準 (省エネ基準を上回る基準。認定制度や支援措置の要件として活用) について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能に水準を引き上げ。
 - また、住宅について、誘導基準レベルの仕様基準 (計算を要さず、建材・設備の仕様に基づき、簡便に適否を確認可能) を新たに設定。

(参考)関連する制度・基準改正等

住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅性能表示制度）

- 戸建住宅・共同住宅の断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の設定（R4.4～）
 - ZEH水準の性能等級を設定
- また、断熱等性能等級の上位等級（ZEHを上回る等級）として、
 - 戸建住宅の断熱等性能等級6・7の設定（R4.10～）
 - 共同住宅の断熱等性能等級6・7の設定（R5.4～）

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅認定制度）

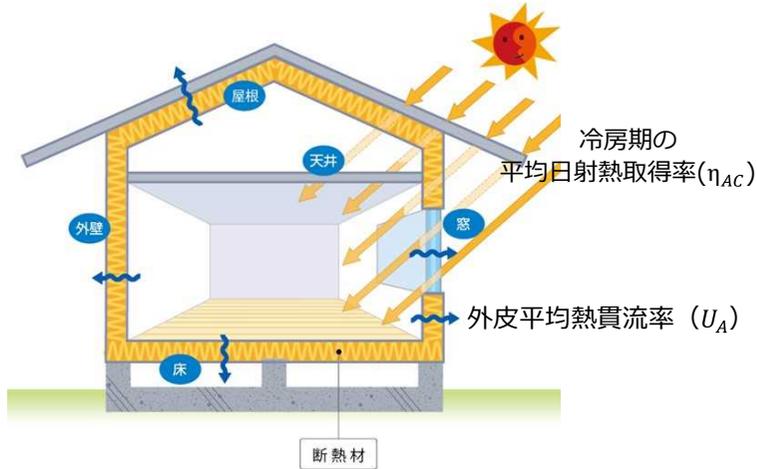
- 長期優良住宅の認定基準の一つである省エネ性能について、ZEH水準（断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6）に引き上げ（R4.10～）

都市の低炭素化の促進に関する法律（低炭素建築物認定制度）

- 低炭素建築物の認定基準において求める省エネ性能をZEH・ZEB水準に引き上げるとともに、再生可能エネルギー利用設備の導入を必須要件化（R4.10～）

断熱等性能等級

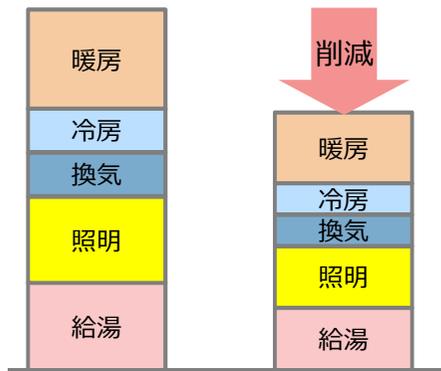
外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能



等級 7	省エネ基準比 暖冷房エネルギー消費量 ▲40%	R4年10月(戸建) R5年4月(共同) 施行
等級 6	省エネ基準比 暖冷房エネルギー消費量 ▲30%	
等級 5	ZEH水準	R4年4月施行
等級 4	省エネ基準	
等級 3		
等級 2		
等級 1		

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



等級 6	ZEH基準 (省エネ基準▲20%)	R4年4月施行
等級 5	省エネ基準▲10%	
等級 4	省エネ水準	
等級 3	(既存住宅のみ)	
—		
等級 1		

関連する制度・基準改正等

支援措置（補助、税制、融資）

- **新築住宅・建築物への国の補助**
 - 国交省住宅局所管事業において、令和4年度より省エネ基準適合を要件化（民間建築物の場合。公的主体の場合は、原則ZEH・ZEB水準の省エネ性能を要件化）
- **住宅ローン減税**
 - 令和4年度税制改正により、住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せを措置。
 - 新築住宅について、認定住宅5,000万円、ZEH水準住宅：4,500万円、省エネ基準適合住宅：4,000万円、その他の住宅：3,000万円。省エネ基準を満たさない住宅については、令和6年以降に新築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。
 - 既存住宅について、認定住宅・ZEH水準住宅・省エネ基準適合住宅：いずれも3,000万円、その他の住宅：2,000万円。
- **住宅金融支援機構（JHF）低利融資制度**
 - 令和4年10月より、フラット35SにおいてZEH水準の住宅についての金利引き下げ幅を拡充
 - 令和5年4月より、フラット35において省エネ基準適合が要件化

※第1回で議論

【検討事項1】 建築物の省エネ性能の表示ルール※について

※改正建築物省エネ法第33条の2第2項に基づく告示等

① 省エネ性能に関して表示すべき事項として、何を定めるか。

※ 住宅・建築物の販売・賃貸の際に省エネ性能を把握できるようにするため、何を表示すべきか

※ 新築と異なり性能が不明な場合も多い、既存建築物について何を表示すべきか。

② 表示の方法その他遵守すべき事項として、何を定めるか。

※ ①の表示事項について、

いつ（表示の時期）、どこに（表示の対象物、表示媒体）、どのように（統一のラベル等）表示するか 等

※第2回で議論

【検討事項2】 表示制度の施行に向けた環境整備の進め方等について

① 販売・賃貸事業者が省エネ性能表示に広く取り組めるよう、施行に向けてどのような環境整備が必要か。

② 制度の実効性を高めるため、施行後の運用ルール等はどうあるべきか。

全体スケジュール(想定)

第1回 (11月17日)	省エネ性能表示の実態等 表示ルールに係る論点・検討の方向性について
第2回 (12月21日)	表示ルール (素案) の提示 施行に向けた環境整備の進め方等について
	(パブリックコメント)
第3回 (令和5年2月頃)	表示ルール (案) とりまとめ
	(検討会后)
令和5年4～6月頃	関連告示の公布
令和6年4月 (予定)	改正法に基づく表示制度の施行

法改正の概要(省エネ性能表示制度関係)

現状・改正主旨

- 現行法では、建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対して、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示に努めなければならないこととされている。
- 今後、一層の省エネ性能の向上を図るには、消費者等の省エネ性能への関心を高め、より省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備が必要であり、建築物の省エネ性能の表示を一層推進することが求められる。

改正概要

- 建築物の販売・賃貸事業者に対するエネルギー消費性能の表示の努力義務に関し、新たに以下の措置を講じることとする。
 - ① 国土交通大臣は、建築物の省エネ性能に関して販売・賃貸事業者が表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を定め、告示する。
 - ② 国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が①の告示で定めるところに従って表示していないと認めるときは、告示に従って表示すべき旨を勧告することができる。
 - ③ 国土交通大臣は、②の勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
 - ④ 国土交通大臣は、②の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物の省エネ性能の向上を著しく害すると認めるときは、審議会の意見を聴いて、勧告に係る措置をとるよう命令することができる。
- 社会的な影響が大きい場合等に必要な措置を講じることにより適正化を図る。

【施行日：公布の日から2年以内】

努力義務の対象について

- 省エネ性能表示の努力義務の対象は、法文上「建築物の販売又は賃貸を行う事業者」とされていることから、以下の①及び②を満たす場合に、表示に努めなければならないこととなる。
 - ①「建築物の販売又は賃貸」を行っている。
 - 「建築物」には、新築建築物・既存建築物いずれも含まれる。
 - 住宅であれば、新築の分譲住宅・マンション、中古の買取再販住宅、賃貸住宅等が対象。
 - ②「事業者」である。
 - 単に個人が持ち家を売却するような場合は対象外。
 - 個人事業者は対象に含まれる（例：継続・反復して販売・賃貸を行っている場合）。

改正後条文(抜粋)

第三十三条の二 建築物の販売又は賃貸(以下この項並びに次条第一項及び第四項において「販売等」という。)を行う事業者(次項及び同条において「販売事業者等」という。)は、その販売等を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示するよう努めなければならない。

- 国土交通大臣は、前項の規定による建築物のエネルギー消費性能の表示について、次に掲げる事項を定め、これを告示するものとする。
 - 建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項
 - 表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項

勧告等の措置について

- 勧告は「告示に従って表示していない」と認める場合に行うことができることとされている。
 - 告示に従わない表示を行っている場合のほか、表示を全く行っていない場合も、法律上、勧告の対象となり得る。
- 命令は、①正当な理由無く勧告に係る措置を取らなかった場合であって、かつ、②建築物のエネルギー消費性能の向上に著しく害する場合に、③社会資本整備審議会の意見を聞いた上で行うことができることとされている。
 - 「建築物のエネルギー消費性能の向上に著しく害する場合」としては、事業者の取組状況が他の事業者の表示意欲の阻害につながっていると認められる場合等を想定。

改正後条文(抜粋)

第三十三条の三 国土交通大臣は、販売事業者等が、その販売等を行う建築物について前条第二項の規定により告示されたところに従ってエネルギー消費性能の表示をしていないと認めるときは、当該販売事業者等に対し、その販売等を行う建築物について、その告示されたところに従ってエネルギー消費性能に関する表示をすべき旨の勧告をすることができる。

2 国土交通大臣は、前項の勧告を受けた販売事業者等がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

3 国土交通大臣は、第一項の勧告を受けた販売事業者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物のエネルギー消費性能の向上を著しく害すると認めるときは、社会資本整備審議会の意見を聴いて、当該販売事業者等に対し、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。