

論点・検討の方向性（案）

基本的な検討の方向性(案)

- 法改正の背景の通り、2030年度目標の達成に向けて、省エネ性能表示の件数を増やし、消費者等への認知を拡大することが喫緊の課題。
- このため、改正法に基づく省エネ性能表示制度は、一部の販売・賃貸事業者しか取り組めないようなハードルの高い制度とならないよう、また、一般消費者にとって理解できないような表示内容にならないようにする必要がある。
- 以上を踏まえ、本検討会における基本的な検討の方向性を以下の通り設定してはどうか。

< 基本的な検討の方向性 (案) >

- ✓ 消費者等にとって分かりやすく、
- ✓ 販売・賃貸事業者にとって取り組みやすい、
- ✓ フィージブル（実現可能）な省エネ性能表示の仕組み
を旨し、そのための具体的な表示事項・表示方法等の検討を進める。

検討の流れ

【検討事項 1】建築物の省エネ性能の表示ルール について、

①いつ、どこに表示をするか

②何を、どのように表示するか の順で検討。

※表示事項は、表示時期・表示場所などの影響を受けるため

※資料 3 より再掲

【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

①いつ、どこに表示をするか

現状・課題

- いつ表示するか（表示の時期）について、現行告示では限定していない。
 - なお、新築時の不動産広告は、業界ルール（不動産の公取規約）上、確認済証の交付後でなければしてはならないことされている。
- また、どこに表示するか（表示の場所）について、現行の告示では以下のいずれかの見やすい箇所に表示することを求めている。
 - 建築物本体 に貼付・刻印
 - 広告、宣伝用物品、売買又は賃貸借契約に関する書類、電磁的記録（ホームページ）その他の建築物と表示事項との対応関係が明らかな印刷物等 に表示
- 事業者が自ら表示を行う場合と、他人に委託して表示を行う場合について、告示上の区別はしていない。

＜参考1＞東京都のマンション環境性能表示制度

- 対象を広告（間取り図が表示されるもの）に限定し、表示期間は、広告を完了した日又は工事完了の日の翌日から一年を経過した日までとしている。
- 対象事業者が自ら広告を行う場合の他、他人に販売等の委託を行う場合に、受託者が広告を行う場合は、受託者に表示をさせなければならないこととしている。

＜参考2＞不動産の公正競争規約（不動産公正取引協議会連合会）

- 「顧客を誘引するための手段として事業者が不動産の内容又は取引条件その他の取引に関する事項について行う広告その他の表示であって、次に掲げるもの」とされている。
 - 物件自体による表示、モデルルーム等
 - チラシ、ビラ、パンフレット、説明書面等及び口頭による広告表示（電話を含む）
 - ポスター、看板等
 - 新聞、雑誌等による広告
 - インターネット等による広告

①いつ、どこに表示をするか

論点・検討の方向性（案）

- 表示の時期、表示の場所について、遵守すべき事項として、具体的に限定して定めるべきか。あるいは、事業者によってとりうる手段が様々であることが想定されることを踏まえ、特定的手段やタイミングは限定せず、現行告示と同様、取り得る手段を列挙し、そのいずれかによって表示することとすべきか。
 - 住宅については、購入・賃借の検討段階で広告や住宅情報提供サイトに省エネ性能が表示されることが、消費者の関心を高め、物件の比較検討に繋がると考えられる。また、契約段階で省エネ性能を表示・説明することは、消費者が性能を把握した上で契約することに繋がると考えられる。
 - 非住宅については、ホームページ等への掲載の他、営業の場面で省エネ性能を説明する、あるいは建物利用者の目に触れるよう、第三者認証のプレートを物件に掲示している場合等がある。

表示の時期・使われ方等のイメージ

表示の時期	表示する場所	表示の利用者	表示の使われ方（イメージ）
着工後（新築の場合、確認済証交付後、広告が開始） 又は竣工後	広告 宣伝用物品 ホームページ	消費者	購入・賃借の検討段階において物件選択の際に参考とする、他の物件との比較検討に用いる
竣工後	契約関係書類	買主、借主	購入・賃借の契約段階において物件の省エネ性能を把握した上で契約する
竣工後	建物本体	建物利用者（潜在的な購入者・賃貸者）	一般消費者の省エネ性能への関心アップ 将来的な物件選択の参考にするなど

- また、事業者自ら表示を行う場合と他人に委託して行う場合について、区別して定めるべきか。
 - 例えば、広告を用いて表示の努力義務を履行しようとする場合であって、他人に広告を委託する場合には、販売・賃貸事業者は表示に必要な情報を提供するとともに、表示を委託する旨を明確に伝えなければならないとする等

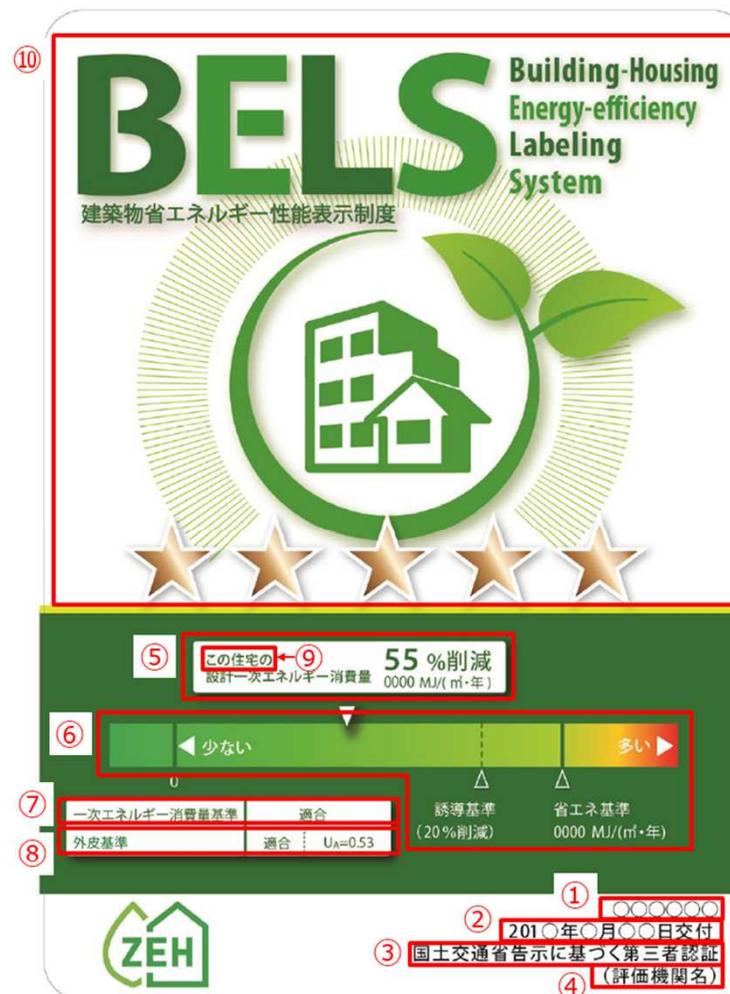
②何を、どのように表示するか(省エネ性能に関して表示すべき事項)

現状・課題

- 現行の告示では、以下の事項（全10項目）を表示することを遵守事項としている。
 - このうち、②評価年月日、③第三者認証・自己評価の別、⑤設計一次エネルギー消費量の削減率は表示が必須（その他の事項については、表示スペースがない場合等は省略することが可能）とされている。

告示で定められた表示事項	
①	建築物の名称。ただし、建築物が一戸建ての住宅である場合にあっては、当該建築物の名称の表示を省略することができる。
②	評価年月日
③	第三者認証（所管行政庁又は登録建築物エネルギー消費性能判定機関等が行った認証をいう。）又は自己評価の別
④	第三者認証の場合にあっては、認証を行った機関の名称
⑤	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
⑥	基準一次エネルギー消費量、誘導基準一次エネルギー消費量及び設計一次エネルギー消費量の関係を明らかにした図
⑦	一次エネルギー消費量の基準に適合しているときは、その旨
⑧	外皮性能の基準に適合しているときは、その旨（住宅で適合の場合は U_A 又は η_{AC} 、非住宅で適合の場合はBPIの表示）
⑨	建築物の一部について建築物のエネルギー消費性能の評価を実施した場合にあっては、建築物の一部の評価である旨
⑩	第三者認証の場合にあっては、第三者認証を表すマーク

表示が必須の事項



現状・課題

- 現行告示の表示事項（10項目）は、建築物の省エネ性能に関する情報を正確かつ多角的に表示するものとなっている。
 - BELSでは、ラベル上の表示項目を絞った場合も、評価書（ラベルとは別に申請者に交付される）本体に全ての事項が記載されている。
- そのため、表示される情報量が多く、一部の情報には重複感がある。
 - 例えば、一次エネルギー消費量についての「●%削減」「緑色→赤色のバー」「星の数」は、いずれも一次エネルギー消費量の削減度合いがどのくらいかを示すものとなっている。

論点・検討の方向性（案）

- 新たな表示ルールが、事業者への勧告等の措置に紐付くであることを踏まえ、表示事項のうち必須とするものは、必要十分なものに絞り込む方向で検討してはどうか。
- 表示事項を絞ることで視認性・分かりやすさが増す一方、詳細を知りたいというニーズにも対応できるよう、必須事項と推奨事項に区別して内容を検討してはどうか。
 - ラベルには必須事項のみ、BELSの評価書等には推奨事項も含めて表示が行われることを想定。

論点・検討の方向性 (案)

- 現行告示で表示を必須としている事項は、以下の①～③の3項目。
 - ①評価年月日、②第三者認証又は自己評価の別について、引き続き必須とすべきか。
 - ③について、建築物の省エネ性能をどのように表示すべきか (次頁以降で検討)。
 - その他、必須とすべき表示事項があるか。

①評価年月日

- 省エネ性能を評価した時点を明確にするもの。
 - 現行告示では、省エネ基準のうち、一次エネルギー消費量基準、外皮基準それぞれへの適否を表示しており、評価年月日が表示されることにより、いつの時点の省エネ基準に適合したもののなのか明確にしている。
 - ※ 省エネ基準は過去段階的に水準が見直され、今後も段階的な引き上げが予定されている (遅くとも2030年度までにZEH・ZEB水準とすることが政府方針に位置づけ)

②第三者認証又は自己評価の別

- 表示された省エネ性能が、第三者認証 (BELS等) を受けたものか、あるいは自己評価 (建築士等による) なのかを明確にするもの。
 - 表示されている省エネ性能の信頼度・確実性を判断するにあたって参考とすることができる。
 - ※ 適合義務化に伴い、新築等の建築行為を伴う場合は、建築確認において省エネ性能が審査されることとなる。

③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

- 当該事項は、当該建築物の省エネ性能に該当。
 - 住宅・非住宅ともに義務基準に位置付けられている設計一次エネルギー消費量について、基準値からの削減度合いを表示することで、基準への適否のほか、省エネ性能の高低を示すことで、他の物件との比較が可能。

省エネ性能をどのように表示するか

現状・課題

< 一次エネルギー消費量について (①多段階表示) >

- 現行告示では、省エネ性能として、「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値からの削減率【①】」を「20%削減」などと、数値表示することとしている。
- さらに、性能と基準との関係を表現するため、
 - 誘導基準・省エネ基準との関係（緑色→赤色のバー）【②】
 - 一次エネルギー消費量基準への適否【③】 を表示することとしている。



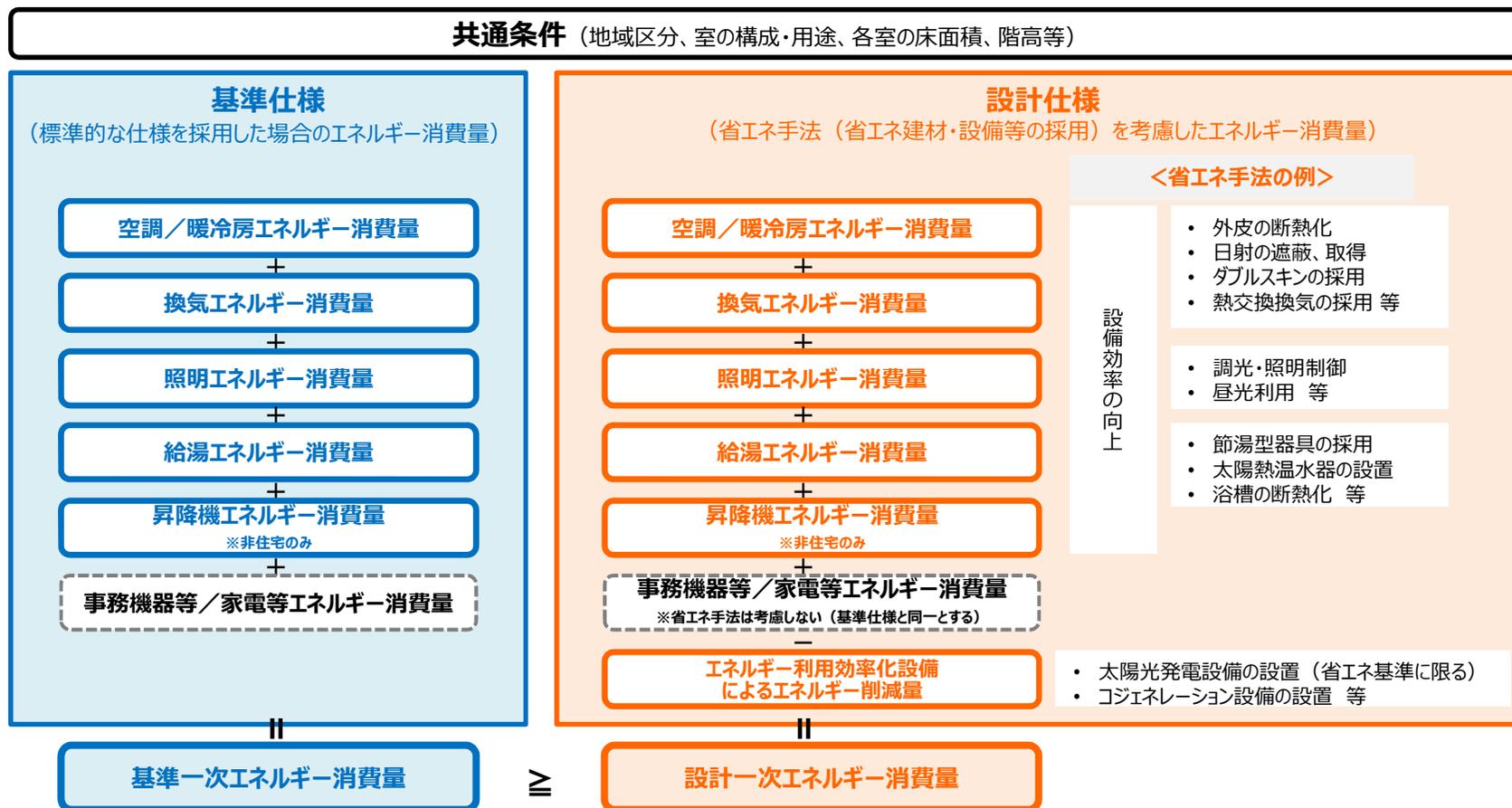
- また、告示事項ではないが、BELSの運用として、★の数による多段階表示【④】を表示している。

< 現在のBELSにおける多段階表示 >

★★★★★	住宅0.8 非住宅0.6 or 0.7	※非住宅は用途に応じて0.6又は0.7
★★★★	住宅0.85 非住宅0.7 or 0.75	※同上
★★★	住宅0.9 非住宅0.8	※R4.9までの誘導基準としての位置づけ
★★	住宅1.0 非住宅1.0	※省エネ基準としての位置づけ
★	住宅1.1 非住宅1.1	※既存建築物の省エネ基準としての位置づけ

(参考)一次エネルギー消費性能(BEI)について

- 一次エネルギー消費量については、BEI（基準値に対する設計値の割合）という指標を用いてその水準を表現。
- 現行の表示制度では、BEI=1.0の場合を「0%削減」、BEI=0.8の場合を「20%削減」として表示している。



◎一次エネルギー消費性能：BEI

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量}^{\ast}}{\text{基準一次エネルギー消費量}^{\ast}}$$

※事務機器等/家電等エネルギー消費量(通称:「その他一次エネルギー消費量」)は除く

省エネ基準 : **BEI ≤ 1.0**
(適合義務、届出義務、説明義務等で適用)

誘導基準 : **BEI ≤ 0.6** (事務所等、学校等、工場等)
0.7 (ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等)
0.8 (住宅)

省エネ性能をどのように表示するか

論点・検討の方向性（案）

< 一次エネルギー消費量について（①多段階表示） >

- 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により、省エネ性能をするとともに、緑→赤のバー表示やBELSの多段階表示（星の数）等について、**分かりやすさの観点から統一を図った上で、削減率とセットで表示**することとしてはどうか（必須事項）。
 - 多段階表示については、2025年度の省エネ基準適合義務化や、遅くとも2030年までに義務基準がZEH・ZEB水準に引き上げられる方針であることを踏まえ、分かりやすい設定方法を検討してはどうか。

（検討イメージ）

 - 省エネ基準への適合・不適合を明確化してはどうか（例：不適合の場合は星を付さないこととする等）。
 - 住宅の仕様基準（断熱材や設備の仕様に基づき、省エネ基準やZEH水準への適否を判断できる簡易な基準）を用いる場合も多段階表示で表現。
 - ZEH・ZEB水準を上回る段階設定が必要かどうか、表示を行う事業者側のニーズや消費者側の視点等も踏まえて検討。

現行BELSにおける多段階表示	
星の数	BEI値（設計値/基準値）
★★★★★	住宅0.8 非住宅0.6 or 0.7
★★★★☆	住宅0.85 非住宅0.7 or 0.75
★★★☆☆	住宅0.9 非住宅0.8
★★☆☆☆	住宅1.0 非住宅1.0
★☆☆☆☆	住宅1.1 非住宅1.1

検討イメージ（※星の数及び数値は議論用に仮置いたもの）	
星の数	検討の方向性（案）
（4つ星以上）ZEH・ZEB水準を上回る段階設定が必要かどうか検討	
★★★★☆	住宅0.8以下※ ¹ 非住宅0.6 or 0.7
★★☆☆☆	住宅0.9 非住宅0.8
★☆☆☆☆	住宅1.0※ ² 非住宅1.0
☆☆☆☆☆	省エネ基準不適合を明確化してはどうか（星を付さない等）

ZEH・ZEB水準
省エネ基準

※1 誘導仕様基準の場合を含む ※2 仕様基準の場合を含む

(参考)BELS評価書交付実績(非住宅・星の数別)

- 非住宅のBELS取得実績において、★5（ZEB水準）が約半数を占める。
- 最低ランクの★1（既存建築物の省エネ基準）を取得するケースは1割未満で推移。

星別 BELS 評価書交付実績（非住宅用途）

	2014年度(※1)		2015年度(※1)		2016年度		2017年度		2018年度	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
☆5	3	14.3%	10	5.6%	77	30.4%	215	50.5%	146	40.3%
☆4	9	42.9%	23	12.8%	36	14.2%	37	8.7%	30	8.3%
☆3	9	42.9%	110	61.5%	48	19.0%	48	11.3%	59	16.3%
☆2	0	0.0%	25	14.0%	84	33.2%	94	22.1%	107	29.6%
☆1	0	0.0%	11	6.1%	8	3.2%	32	7.5%	20	5.5%
計	21	100.0%	179	100.0%	253	100.0%	426	100.0%	362	100.0%
ZEB					5	2.0%	5	1.2%	11	3.0%
ZEB Ready					23	9.1%	117	27.5%	59	16.3%
Nearly ZEB					3	1.2%	37	8.7%	13	3.6%
ZEB Oriented							(※3) 1	0.2%		
計					31	12.3%	160	37.6%	83	22.9%

	2019年度		2020年度		2021年度(※2)		計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
☆5	191	54.0%	276	60.8%	158	69.6%	1,076	47.3%
☆4	35	9.9%	38	8.4%	17	7.5%	225	9.9%
☆3	42	11.9%	48	10.6%	18	7.9%	382	16.8%
☆2	73	20.6%	86	18.9%	33	14.5%	502	22.1%
☆1	13	3.7%	6	1.3%	1	0.4%	91	4.0%
計	354	100.0%	454	100.0%	227	100.0%	2,276	100.0%
ZEB	14	4.0%	28	6.2%	21	9.3%	84	3.7%
ZEB Ready	101	28.5%	140	30.8%	88	38.8%	528	23.2%
Nearly ZEB	24	6.8%	26	5.7%	11	4.8%	114	5.0%
ZEB Oriented	5	1.4%	10	2.2%	4	1.8%	20	0.9%
計	144	40.7%	204	44.9%	124	54.6%	746	32.8%

※一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 提供データより

(参考)BELS評価書交付実績(戸建住宅・星の数別)

- 戸建住宅のBELS取得実績において、★5 (ZEH水準) が約9割を占める。
- 最低ランク★1 (既存建築物の省エネ基準) を取得しているケースは、現状殆ど見られない。

BELS 評価書交付実績 (申請対象単位【住宅】・星別)

	2016年度		2017年度		2018年度		2019年度	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
★5	10,841	92.7%	23,216	90.6%	18,244	94.1%	23,473	91.4%
★4	614	5.3%	1,555	6.1%	680	3.5%	1,162	4.5%
★3	186	1.6%	758	3.0%	424	2.2%	819	3.2%
★2	51	0.4%	106	0.4%	34	0.2%	228	0.9%
★1	1	0.0%	2	0.0%	0	0.0%	5	0.0%
計	11,693	100.0%	25,637	100.0%	19,382	100.0%	25,687	100.0%
『ZEH』	(※2) 3	0.03%	12,431	48.5%	13,022	67.2%	13,676	53.2%
Nearly ZEH			440	1.7%	804	4.1%	1,519	5.9%
ZEH Oriented					37	0.2%	32	0.1%
ゼロエネ相当	8,250	70.6%	2,695	10.5%	208	1.1%	124	0.5%
小計	8,253	70.6%	15,566	60.7%	14,071	72.6%	15,351	59.8%

	2020年度		2021年度(※1)		計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
★5	31,831	93.9%	27,412	79.0%	135,017	89.4%
★4	1,250	3.7%	3,277	9.4%	8,538	5.7%
★3	668	2.0%	2,631	7.6%	5,486	3.6%
★2	145	0.4%	1,376	4.0%	1,940	1.3%
★1	2	0.0%	2	0.0%	12	0.0%
計	33,896	100.0%	34,698	100.0%	150,993	100.0%
『ZEH』	20,061	59.2%	13,501	38.9%	72,694	48.1%
Nearly ZEH	1,992	5.9%	1,336	3.9%	6,091	4.0%
ZEH Oriented	404	1.2%	754	2.2%	1,227	0.8%
ゼロエネ相当	75	0.2%	49	0.1%	11,401	7.6%
小計	22,532	66.5%	15,640	45.1%	91,413	60.5%

※一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 提供データより

省エネ性能をどのように表示するか

現状・課題

< 一次エネルギー消費量について (②再生可能エネルギーの取扱い) >

- 「設計一次エネルギー消費量の基準値からの削減率」について、省エネ基準とZEH・ZEB水準では、太陽光発電等の再生可能エネルギー発電設備により発電された電気の自家消費分の取り扱いが異なっている。

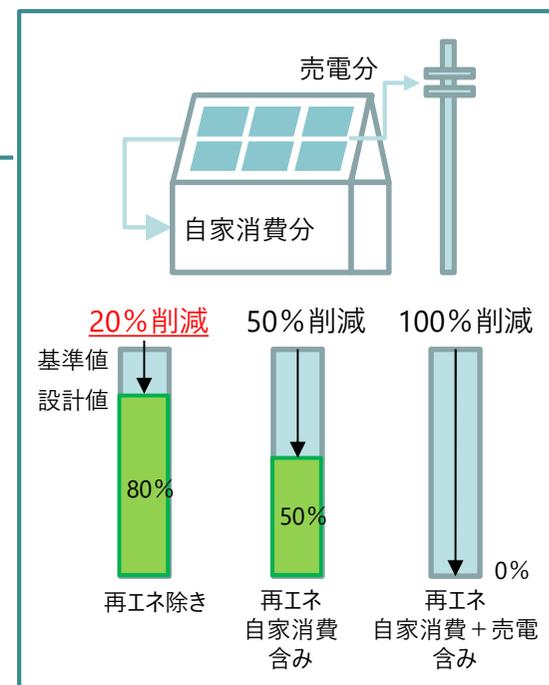
(例：住宅の場合)

- 省エネ基準：基準値より0%削減（再エネ自家消費による削減効果を見込む）※品確法一次エネ等級4
- ZEH水準：基準値より20%削減（再エネ自家消費による削減効果を見込まない）※同 等級6

論点・検討の方向性 (案)

- 再生可能エネルギーの取扱いについて、遅くとも2030年度までに義務基準をZEH・ZEB水準に引き上げる政府方針を踏まえ、2030年以降も継続的に使用できる表示形式としてはどうか。

対応案 (※議論用)		各案の表示イメージ ※数値等は議論用に仮置いたもの
		以下の性能値の場合を想定 ・再エネ除き：基準値から <u>20%削減</u> ・再エネ（自家消費）含み：50%削減 ・再エネ（自家消費+売電）：100%削減
案A	現行の表示形式（再エネ自家消費含みの値）	・50%削減
案B	再エネ自家消費含みの値と再エネ自家消費除きの値を併記	・50%削減（再エネ自家消費含み） ・ <u>20%削減（再エネ自家消費除き）</u>
案C	再エネ自家消費除きの値	・ <u>20%削減</u>
案D	再エネ自家消費除きの値に、再エネに関する情報（創エネ量等）を併記	・ <u>20%削減</u> ・創エネ量等



省エネ性能をどのように表示するか

現状・課題

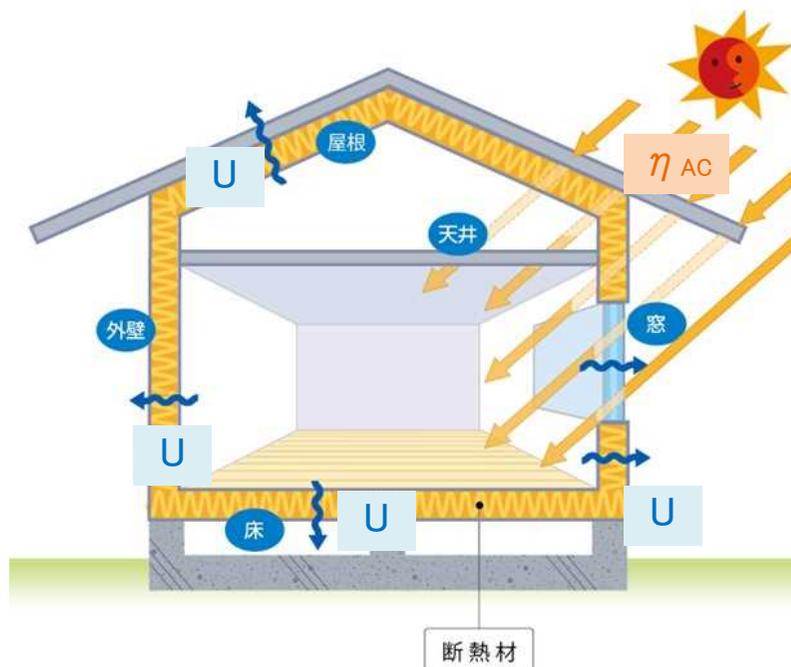
<外皮性能について>

- 非住宅建築物（義務基準では基準がなく、誘導基準では外皮基準がある）では、「誘導基準に適合しているか否か」を表示している。
 - さらに、外皮性能の実数値（PAL* 値）を表示してよいこととしている。
- 住宅（義務基準・誘導基準ともに外皮基準あり）では、省エネ基準に適合しているか否かを表示している。
 - さらに、外皮性能の実数値（ U_A 値）を表示してよいこととしている。
 - 誘導基準（R4.10.1施行。ZEHの強化外皮基準と同水準）に適合しているか否かについては、表示していない。
 - また、住宅性能表示制度の上位等級との関係も、表示していない。



(参考)住宅における外皮性能

- 住宅の外皮性能は、UA値と η_{AC} 値により構成され、いずれも、地域区別に規定されている基準値以下となる必要がある。
- 算出にあたっては、建築研究所等のHPで公開されている外皮性能計算シートが広く活用されている。



◎ 外皮平均熱貫流率 (U_A)

- 室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標
- 建物内外温度差を1度としたときに、建物内部から外界へ逃げる単位時間あたりの熱量※を、外皮面積で除したもの。
※換気による熱損失は除く
- 値が小さいほど熱が出入りにくく、断熱性能が高い

$$U_A = \frac{\text{単位温度差当たりの外皮総熱損失量}}{\text{外皮総面積}}$$

(W/m²·K)

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率の基準値: U _A [W/(m ² ·K)]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—

◎ 冷房期の平均日射熱取得率 (η_{AC})

- 太陽日射の室内への入りやすさの指標
- 単位日射強度当たりの日射により建物内部で取得する熱量を冷房期間で平均し、外皮面積で除したもの。
- 値が小さいほど日射が入りにくく、遮蔽性能が高い

$$\eta_{AC} = \frac{\text{単位日射強度当たりの総日射熱取得量}}{\text{外皮総面積}} \times 100$$

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
冷房期の平均日射熱取得率の基準値: η_{AC} [-]	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7

省エネ性能をどのように表示するか

論点・検討の方向性（案）

<外皮性能について>

- 住宅（義務基準・誘導基準ともに外皮基準あり）では、現行の省エネ基準への適否に加え、新たに創設された誘導基準への適否も表示できることとしてはどうか。
 - 誘導基準の外皮性能は、住宅性能表示制度の等級5と同水準。
※断熱等性能等級では、断熱性能に加え、防露対策を評価項目としている。
- また、住宅性能表示制度において断熱等性能等級の上位等級（等級6，7）が設定されたことを踏まえ、これらの水準を表示できるようにしてはどうか。
- これらの外皮性能についての表示事項は、住宅における推奨事項として位置づけてはどうか。

断熱等性能等級	
等級7	省エネ基準比 暖冷房エネルギー消費量 ▲40%
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
等級4	省エネ基準
等級3	
等級2	
等級1	

R4年10月（戸建）
 R5年4月（共同）
 施行

R4年4月施行

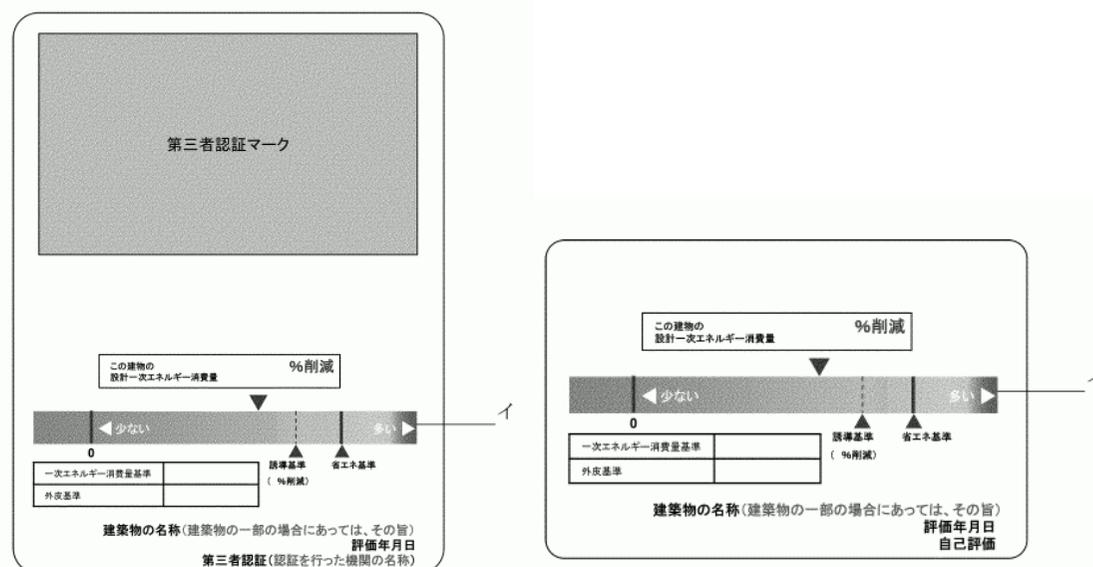


外皮性能についても多段階表示を行う場合、一次エネルギー消費量の多段階表示と混同されない表現方法を検討する必要があると考えられる。

ラベル表示について

現状・課題

- 現行告示では、告示で定める表示事項について、告示で定めるラベルにより表示することを求めている。
 - ラベルの色、文字の配置及び大きさ等は、地の色やデザインに応じて変更可能（下図のイの部分を除く）



現行告示で定めるラベル（左：第三者認証の場合、右：自己評価の場合）

論点・検討の方向性（案）

- 統一的なラベル表示については、認知されやすさが確保される一方、広告等において一定の表示スペースを必要とすることとなるが、より多くの販売・賃貸事業者に表示に努めてもらうためには、どのような配慮・工夫が必要か。
 - 例えば、限られた広告スペースでも対応できるよう、小サイズのラベルを用意する。あるいは、ラベルによらず、文字情報での表示を可能とする 等

(参考)家電等の統一省エネラベル

- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）では、家電等の省エネ基準を定めており、この基準を達成しているかどうか等の省エネ性能を、小売事業者等が分かりやすくラベル（統一省エネラベル等）で表示している。

電気冷蔵庫の例



①多段階評価点
市場における製品の省エネ性能が優れている順に5.0～1.0までの0.1刻みの41段階で表示（多段階評価点）。その点数に応じて、5つ★から1つ★までの半星を含めた星を表示。

②省エネルギーラベル
トップランナー制度における、機器区分ごとに定められた省エネ基準をどの程度達成しているかを示すラベル。

③年間目安エネルギー料金
当該製品を1年間使用した場合の経済性を示すために、年間目安エネルギー料金を表示。
※年間目安エネルギー料金とは、年間の目安電気料金、目安ガス料金又は目安灯油料金のことを指します。



ミニラベルのイメージ

出典：資源エネルギー庁ホームページ

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/retail/touitsu_shoenelabel/

- 経済産業省では、窓の性能表示制度により、窓の断熱性に係る品質の消費者への情報提供を行っており、2050年のカーボンニュートラルの達成に向けた更なる改善に向けて、新制度に関する報告書を取りまとめ（令和4年6月20日）。
- 新たな窓の性能表示制度においては、参照しているJISの改正や窓の建材トップランナー制度の見直しを踏まえ、より高い断熱性能の窓を評価できるよう見直すとともに、日射熱の取得や遮蔽を適切にコントロールするための参考となる日射熱取得率についても表示することとしている。



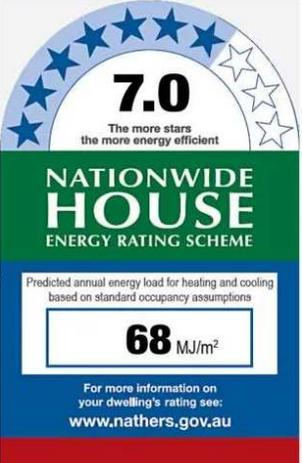
※ 表示する星マークの断熱性能は、JISA4706に基づく

(参考)海外の省エネ表示ラベル

ポルトガル	スペイン	イギリス
<p> A+ 0% a 25% A 26% a 50% B 51% a 75% B- 76% a 100% C 101% a 150% D 151% a 200% E 201% a 250% F Mais de 251% </p> <p>173%</p>	<p> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA A1 EP_{gl,nren} 80,74 kWh/m²/anno </p>	<p> A+ A 0-25 B 26-50 C 51-75 D 76-100 E 101-125 F 126-150 G Over 150 </p> <p>99</p>
<h2>フランス</h2>	<h2>ドイツ</h2>	
<p> Logement économe A ≤ 50 B 51 à 90 C 91 à 150 D 151 à 230 E 231 à 330 F 331 à 450 G > 450 Logement énergivore </p> <p>148 kWh_{EP}/m².an</p> <p> A D G 180 </p> <p>ポータルサイトでの表示</p> <p>評価書での表示</p>	<p> 1次エネルギー消費量 最終エネルギー消費量 </p> <p> 141 kWh/(m².a) Energieeffizienzklasse A </p> <p> 評価書での表示 ポータルサイトでの表示 </p>	

(参考)海外の省エネ表示ラベル

米・カリフォルニア州	米・ポートランド市
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>ポートフォリオ マネジャーによ るスコア (全米の中での ベンチマーク)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>加州独自のエ ネルギー性能評 価ツールによる スコア (加州の中での ベンチマーク)</p> </div> </div>	<div style="text-align: center;">  <p>Home Energy Score</p> <p>Average Home</p> <p>Higher energy use 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Lower energy use</p> <p>SCORE TODAY</p> </div> <p>※Home Energy Score : 推計エネルギー使用量の米国内位置づけを10段階で示したもの</p>

オーストラリア	
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>4.5 NABERS ENERGY</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>★★★★★ NABERS ENERGY</p> </div> </div>

省エネ性能を消費者に訴求する工夫(目安光熱費)

現状・課題

- 住宅の省エネ性能を消費者に分かりやすく伝えるため、省エネ性能を年間の光熱費の目安額に換算した「目安光熱費」の表示方法について、令和2年度に検討会で議論し、とりまとめ。
 - 対象は、分譲・賃貸の新築住宅
 - 住宅情報提供サイトにおいて、ラベル（画像）、省エネ性能の多段階評価（★の数）、目安光熱費（年間●万円）をセットで情報提供することを想定。
 - 目安光熱費を表示できるのは、設計一次エネルギー消費量を算出している場合（仕様基準を用いる場合は表示できない）。
 - 建築物省エネ法に基づいて算出された燃料毎のエネルギー消費量（設計値）と燃料毎に設定された全国一律の燃料単価（資源エネルギー庁の小売事業者表示制度と整合）から算出
- とりまとめの際の想定スケジュールでは令和4年度以降実装予定としていたところ、法改正による制度・基準の見直しに伴い、実装時期を後ろ倒し。

論点・検討の方向性（案）

- 住宅の省エネ性能を消費者に訴求するためのツールとして、住宅における表示事項の一つとして目安光熱費を位置づけてはどうか。その上で、目安光熱費を算出できるのは一定の場合に限られることから、推奨事項として位置づけてはどうか。
 - 具体的には、新築住宅の省エネ性能を表示する場合であって、設計一次エネルギー消費量を算出している場合には目安光熱費を表示することが望ましいこととし、表示する場合には国が定める算出方法に従わなければならないこととしてはどうか。

○ 消費者の省エネ性能に対する関心を高め、効果的・効率的に省エネ誘導を図るため、住まい探しにおいて多くの消費者がアクセスする住宅情報提供サイト等において、住宅の省エネルギー性能をもとに算出した「目安光熱費」の導入を検討 (令和2年度に検討会を実施し、基本的な考え方をとりまとめ)。

<「目安光熱費」表示の基本的な考え方>

- ・当面の対象は、分譲・賃貸の新築住宅とする (既存住宅については今後の継続課題)
- ・目安光熱費は、建築物省エネ法に基づいて算出された燃料毎のエネルギー消費量 (設計値) と燃料毎に設定された燃料単価から算出する (表示内容等は告示に規定予定)
- ・目安光熱費の算出に用いる燃料単価は資源エネルギー庁が定める小売事業者表示制度との整合を図る
- ・目安光熱費は、多段階評価 (★表記) の省エネルギー性能と合わせて表記する
- ・目安光熱費と住宅の省エネルギー性能 (★) の情報については、その根拠となるラベルと一緒に消費者へ情報提供されることが望ましい
- ・ラベルの作成は、WEBプロ計算結果を基にラベル (目安光熱費情報含む) 出力し、住宅情報提供サイトに掲載するための情報として伝達する



不動産ポータルサイトの検索結果画面における表示イメージ



住宅の省エネ性能の表示ラベルイメージ

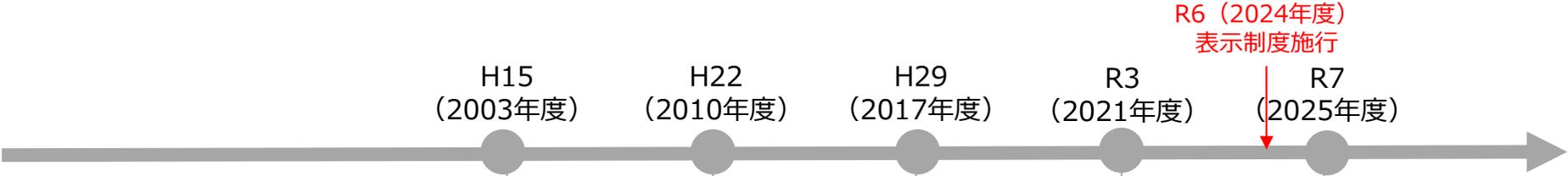
既存建築物の取り扱い

現状・課題

- 既存建築物の中には、これまで建築物省エネ法の規制対象となっておらず、建築時に省エネ性能を評価せずに建築されたものが多数存在する。
 - 既存建築物であっても、建築時に省エネ性能を評価している場合もある（以下は具体例）
 - 建築物省エネ法・省エネ法（H28以前）の手続き（適合性判定、届出）を行っている場合
 - 住宅性能評価、認定（長期優良住宅・低炭素建築物）を取得している場合、
 - 支援措置（補助金、融資・税）の活用にあたって省エネ性能を評価している場合
 - BELSの取得、建築士による証明書の発行等が行われている。
 - 環境認証（CASBEE等）を取得している場合 等
- 既存建築物についても、販売等しようとする建築物の省エネ性能を新築時と同様に評価・表示する取組が一部の事業者において行われている。
 - リノベーション工事を行う場合など、建築物の断熱等の仕様を確認できる場合が多いと考えられる。
- 住宅については、既存ストックの省エネリフォームを政策的に推進してきたことにより、窓・ドアの断熱改修など、「パーツの断熱化」も進められている。
 - 「建物全体の省エネ性能は不明だが、窓の性能などを部分的に把握している」という場合がある。
- また、非住宅については、運用段階のエネルギー消費量を把握し、評価する取組が行われている。
 - エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）における貸事務所業のベンチマーク制度では、当該事業のエネルギー使用量が一定以上の事業者に対して、ベンチマーク指標の状況について毎年の報告を求めている。

(参考)省エネ法・建築物省エネ法における規制措置

- 平成15年度以降、大規模なものから順に建築物の新築等の際の省エネ届出義務などを課してきたところ。2021年4月より、小規模住宅・非住宅を対象にした、建築士による省エネ性能の説明義務制度が施行。
- 改正法により、2025年度以降に新築される住宅・建築物は省エネ基準適合が義務付けされ、新築時に省エネ性能が評価されることとなる（建築確認手続において審査を実施）。



		省エネ法	H14改正 省エネ法	H20改正 省エネ法	H27制定 建築物省エネ法	R1改正 建築物省エネ法	R4改正 建築物省エネ法
大規模 (2,000㎡以上)	非住宅 建築物	—	届出義務	届出義務	適合義務	適合義務	適合義務
	住宅	—	届出義務	届出義務	届出義務	届出義務	適合義務
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	非住宅 建築物	—	—	届出義務	届出義務	適合義務	適合義務
	住宅	—	—	届出義務	届出義務	届出義務	適合義務
小規模 (300㎡未満)	非住宅 建築物	—	—	努力義務	努力義務	説明義務※	適合義務
	住宅	—	—	努力義務	努力義務	説明義務※	適合義務

※建築士に設計委託する場合は説明義務の対象

建築物省エネ法等の適合義務等の手続き対象

(参考)民間における取組

OR1住宅エコ基準 (一般社団法人 リノベーション協議会)

一般社団法人 リノベーション協議会では、省エネリノベーション住宅の普及推進を図るため、「R1住宅エコ基準」を策定(2022年6月より物件の登録を開始)。リノベーションした住宅の断熱性能を3段階の★マークにより表示している。

<特徴>

- 省エネに関する基準として、外皮の断熱性能のみを対象。
- 3段階の★マークにより性能を表示し、最低基準から順に、省エネ基準レベル(等級4)、等級5相当、等級6相当と設定。
- 物件の登録に当たっては、外皮平均熱貫流率(U_A 値)を求めた計算書や画像をデータ登録することを必須としている。

住宅性能表示制度における断熱等性能等級	外皮平均熱貫流率(U_A 値)に対する要求値(※3)	R1住宅エコ表示
(等級6)(※4)	U_A 値 \leq 0.46	
等級5	U_A 値 \leq 0.6	
等級4	U_A 値 \leq 0.87	
等級3	U_A 値 \leq 1.54	(基準外)
等級2	U_A 値 \leq 1.67	(基準外)

※3 地域区分6地域(東京等)の場合

※4 2022年10月施行予定

出典：(一社)リノベーション協議会HP 27

(参考)住宅の部分的な断熱化・省エネ化

- こどもみらい住宅支援事業（R3年度補正予算）では、窓の断熱改修や給湯設備等の省エネ改修を支援。

イ	ガラス交換	既存窓を利用して、複層ガラス等に交換するものをいう。
ロ	内窓設置	既存窓の内側に、新たに窓を新設するもの、及び既存の内窓を取り除き、新たな内窓に交換するものをいう。
ハ	外窓交換	既存窓を取り除き、新たな窓に交換するもの、及び新たに窓を設置するものをいう。
ニ	ドア交換	既存のドアを取り除き新たなドアに交換するもの、及び新たにドアを設置するものをいう。

高効率給湯機	電気ヒートポンプ給湯機 (エコキュート)	JIS C9220 に基づく年間給湯保温効率、又は年間給湯効率が 3.0 以上(ただし寒冷地仕様は 2.7 以上)であること。
	潜熱回収型ガス給湯機 (エコジョーズ)	給湯部熱効率が 94%以上であること。
	潜熱回収型石油給湯機 (エコフィール)	連続給湯効率が 94%以上であること。
	ヒートポンプ・ガス瞬間式 併用型給湯機 (ハイブリッド給湯機)	熱源設備は電気式ヒートポンプとガス補助熱源機を併用するシステムで貯湯タンクを 持ち、年間給湯効率 (JGKAS A705) が102%以上であること。

(参考)貸事務所業のベンチマーク制度(資源エネルギー庁)

- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）における貸事務所業のベンチマーク制度では、当該事業のエネルギー使用量が一定以上の事業者に対して、ベンチマーク指標の状況について毎年の報告を求めている。

貸事務所業ベンチマーク制度の概要			原単位方式	記載項
指標		延床面積あたりのエネルギー使用量（面積区分値のエネルギー加重平均）		P.6-7
目指すべき水準		1.00以下		
制度の対象	対象事業者	● 事業者単位でその事業のエネルギー使用量の合計が 1,500kl/年以上 の者		P.8-9
	対象事業所	● 2,000㎡以上 の事業所 ※貸事務所と共用部の合計面積が建物全体の50%未満となる事業所は対象外		P.10 -11
	対象用途	● 事業所全体 ※貸事務所以外の用途も含む（他のベンチマーク制度対象用途は除外可） ※特殊なエネルギー使用用途は除外可		
評価の方法	特殊な使用用途	● データセンター及び貸研究施設は除外可		P.12
	テナントに管理権原があるコンセント等	● 対象に含める（エネルギー管理権原の有無によらない）		P.13
	複合用途ビルの共用部	● 対象に含める（代表1者がまとめて報告し、案分しない）		P.14
	算定期限	● 延床面積：報告年度の 4/1時点 の入居テナント ● エネルギー使用量：報告年度の 4/1時点 の入居テナントの前年度実績		P.15
制度の運用	省エネ取組の評価	● 下記の取組については、省エネ法の執行において勘案される －省エネポテンシャル推計ツールにより算出された 省エネポテンシャル値 －省エネルギー性能に係る 認証の取得		P.16 -17
	定期報告書・中長期計画書への記入関連資料の在り処	● ベンチマーク指標の算出に当たり、 根拠となる情報の記載が必要 （面積区分ごとのエネルギー使用量・延床面積、特殊なエネルギー使用用途） ● ベンチマーク指標の状況に関し、 参考となる情報を記載可 （省エネポテンシャル値、省エネルギー性能に係る認証）		P.18 -20

既存建築物の取り扱い

論点・検討の方向性（案）

- 既存建築物においても、建築時に性能を評価している場合や、販売等する際に性能を評価している場合があることを踏まえると、新築と同様の省エネ性能表示を基本とすることが考えられる。
 - <イメージ>
 - 建築時に省エネ性能（一次エネルギー消費量、 U_A 値等）を評価しており、そこから仕様の変更がない場合は、当該性能を表示する。
 - リフォーム等により評価時から建築物の仕様に変更がある場合は、変更後の仕様に基づき性能を評価し、表示する
- 一方で、性能評価には一定のコスト・期間を要するため、全ての物件にこれを求めることは事業者への負担が多と考えられることから、代替措置についても検討する必要があると考えられる。
 - <代替措置の検討イメージ>
 - 非住宅については、運用時のエネルギー消費の実績値の把握・マネジメントが行われていることを踏まえ、実績に関する情報を代替表示する仕組みを検討。
 - 住宅については、省エネリフォームにより窓等の「パーツの断熱化」が進められていることも踏まえ、部分的な仕様等に基づく簡易な評価・表示の仕組みを検討。
 - これらによっても対応が困難な場合には、「省エネ性能が不明である」旨を表示することとするか。
- これらの代替措置を含め、既存建築物を対象にした表示ルールについては、既存建築物の省エネ性能の評価方法に係る技術の進展等を踏まえ見直しができるよう、告示に基づく表示ルールとしてではなく、柔軟な仕組みとして試行的に実施することとしてはどうか。

他法令等に基づく表示制度との関係について

現状・課題

- 住宅品確法に基づく住宅性能評価や長期優良住宅・低炭素建築物の認定では、評価基準や認定基準に一定の省エネ性能を求めている。
 - 住宅品確法に基づく設計住宅性能評価、建設住宅性能評価
 - 断熱等性能等級（戸建1～7、共同1～5（6・7はR5.4～））、一次エネルギー消費量等級（1～6）
 - 長期優良住宅法に基づく長期優良住宅の認定
 - R4.10より、断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6が要件の一つ
 - エコまち法に基づく低炭素建築物の認定
 - R4.10より、断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6が要件の一つ
- このほか、CASBEE（建築物環境総合性能評価システム）や自治体の運用する環境性能表示制度など、省エネルギー性能を表示事項の一部に含む制度が運用されている。

論点・検討の方向性（案）

- 住宅性能評価・長期優良住宅認定・低炭素建築物認定を取得している旨を表示している場合や、CASBEE等の総合的な環境性能表示制度により国が定める省エネ性能を表示している場合、消費者は省エネ性能を把握することは可能であることから、これらの場合については、本制度の表示ルール上、省エネ性能の表示を行っているものとして取り扱うことが考えられるのではないか。

その他遵守すべき事項について

現状・課題

- 新築時に省エネ性能を評価・表示したのち、設備等（例：給湯設備）の更新を行った場合の取扱いについて、現行告示には明示的に定めていない。
 - 評価時点を表示事項としており、評価時点の性能を表示したものの位置づけ。
- 現行告示においては、不適切な表示を防ぐための措置について、明示的に定めていない。
 - 当該建築物の省エネ性能を、国が定める評価方法に従って評価することとしているため、根拠の無い性能の表示や偽りの性能の表示は、現行告示においても認められない。

論点・検討の方向性（案）

- 設備等の更新を行った場合の取扱いについて、遵守すべき事項に定めるべきか。
 - 更新後の性能を評価して表示することとする、あるいは、市場に供給される設備の性能の向上が図られていることを踏まえ、評価時点の性能を引き続き表示してよいこととする 等
- 不適切な表示の防止について、国土交通大臣による勧告等の対象とする必要があることから、明確化の観点から、遵守すべき事項に位置付ける方向で検討してはどうか。
 - 省エネ性能を国土交通大臣が定める方法に従って評価していない場合、性能を偽って表示している場合 等
- これらの他、遵守すべき事項として定めるべきルールがあるか。