

## 販売・賃貸時の建築物の省エネルギー性能の表示ルール（素案）

注：以下は、建築物省エネ法に基づく告示又は販売・賃貸時の建築物の省エネ性能表示制度のガイドラインにおいて定めることを想定（検討段階のため、変更される可能性がある）

## 表示の時期・場所

- ・建築物の販売・賃貸の広告を行う際に、広告中に当該建築物の省エネ性能を掲載することにより、販売・賃貸を検討する消費者等に対して省エネ性能を表示すること。
- ・対象とする広告は、以下の通りとする。ただし、予告広告その他建築物の省エネ性能を表示することが困難なものは除く。
  - ・新聞、雑誌広告
  - ・新聞折込チラシ等
  - ・パンフレット等
  - ・インターネット広告
- ・新築建築物の省エネ性能の表示は、建築確認済証の交付後に行うものとする。
- ・その他、以下の表示を行うことが望ましい。
  - ・売買契約又は賃貸借契約の際に、当該建築物の省エネ性能を評価した書面（以下「評価書」という）を交付する等により、契約しようとする者に対して省エネ性能を表示すること。
  - ・建築物又はその敷地に評価書等を掲示する等により、建築物の利用者等に対して省エネ性能を表示すること。

## 表示すべき事項

## 住宅

- ・当該建築物の一次エネルギー消費量に関する性能の多段階評価  
多段階評価は、当該建築物の再エネ除き BEI（便宜的に「BEI\*」と表記）及び仕様基準又は誘導仕様基準への適合に応じた評価とし、具体的には下表による。

表 多段階評価（住宅の一次エネルギー消費性能）

多段階評価	再エネ除き BEI (BEI*)	備考
★★★★★	BEI* ≤ 0.6	
★★★★☆	0.6 < BEI* ≤ 0.7	
★★★☆☆	0.7 < BEI* ≤ 0.8	ZEH 水準 または誘導仕様基準に適合
★★☆☆☆	0.8 < BEI* ≤ 0.9	
★☆☆☆☆	0.9 < BEI* ≤ 1.0、 または仕様基準に適合	省エネ基準 ※再エネ設備無しの場合
☆☆☆☆☆	1.0 < BEI	省エネ基準不適合 ※再エネ設備無しの場合

(備考)

- ・「BEI\*」は、誘導設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）を基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）で除した値を指す。

## 非住宅

- ・当該建築物の一次エネルギー消費量に関する性能の多段階評価  
多段階評価は、当該建築物の再エネ除き BEI（便宜的に「BEI\*」と表記）に応じた評価とし、具体的には下表による。

表 多段階評価（非住宅の一次エネルギー消費性能）

多段階評価	再エネ除き BEI (BEI*)	備考
★★★★★	BEI* ≤ 0.6	ZEB 水準（ZEB Oriented 事務所等）
★★★★☆	0.6 < BEI* ≤ 0.7	ZEB 水準（ZEB Oriented 病院等）
★★★☆☆	0.7 < BEI* ≤ 0.8	
★★☆☆☆	0.8 < BEI* ≤ 0.9	
★☆☆☆☆	0.9 < BEI* ≤ 1.0	省エネ基準 ※再エネ設備無しの場合 ※大規模非住宅は 2024 年度に引き上げ予定
☆☆☆☆☆	1.0 < BEI*	省エネ基準不適合 ※再エネ設備無しの場合

(備考)

- ・「BEI\*」は、誘導設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）を基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）で除した値を指す。

・ **削減率**

削減率は次式により算出し（一未満の端数があるときは切り捨て）、「〇%削減」と表示する。

$$\text{削減率} = (1 - \text{BEI}^*) \times 100$$

※仕様基準の場合は「0%削減」、誘導仕様基準の場合は「20%削減」と表示する。

・ **再エネ除き BEI (BEI\*)**

BEI\*は次式により算出し（小数点第二位未満を切り上げ）、「BEI\* = 〇、\*再生可能エネルギーを除く」と表示する。

$$\text{BEI}^* = \frac{\text{誘導設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）}}{\text{基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）}}$$

※仕様基準又は誘導仕様基準の場合は表示を要しない。

・ 当該建築物の **外皮性能の多段階表示**

多段階評価は、当該建築物の外皮性能（ $U_A$  値又は  $\eta_{AC}$  値に応じた評価又は仕様基準若しくは誘導仕様基準への適合状況）に応じた評価とし、具体的には下表による。

表 多段階評価（住宅の外皮性能）

多段階評価	外皮性能の水準
断熱等性能等級 7 相当の外皮性能である旨	$U_A$ 値及び $\eta_{AC}$ 値が断熱等性能等級 7 相当
断熱等性能等級 6 相当の外皮性能である旨	$U_A$ 値及び $\eta_{AC}$ 値が断熱等性能等級 6 相当
断熱等性能等級 5 相当の外皮性能である旨	$U_A$ 値及び $\eta_{AC}$ 値が断熱等性能等級 5 相当 (誘導仕様基準に適合)
断熱等性能等級 4 相当の外皮性能である旨	$U_A$ 値及び $\eta_{AC}$ 値が断熱等性能等級 4 相当、 (仕様基準に適合)
(備考)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「断熱等性能等級」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく日本住宅性能表示基準における、「5-1 断熱等性能等級」を指す。</li> <li>・ <math>U_A</math> 値は単位住戸の外皮平均熱貫流率、<math>\eta_{AC}</math> 値は冷房期の平均日射熱取得率を指す。</li> </ul>	

・ **外皮性能の数値 ( $U_A$  値又は  $\eta_{AC}$  値)**

$U_A$  値（外皮平均熱貫流率）又は  $\eta_{AC}$  値（冷房期の平均日射熱取得率）の数値を表示する。

※仕様基準又は誘導仕様基準の場合は表示を要しない。

・ **評価年月日**

・ **削減率**

削減率は次式により算出し（一未満の端数があるときは切り捨て）、「〇%削減」と表示する。

$$\text{削減率} = (1 - \text{BEI}^*) \times 100$$

・ **再エネ除き BEI (BEI\*)**

BEI\*は次式により算出し（小数点第二位未満を切り上げ）、「BEI\* = 〇、\*再生可能エネルギーを除く」と表示する。

$$\text{BEI}^* = \frac{\text{誘導設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）}}{\text{基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）}}$$

(※非住宅の外皮性能は「表示を推奨する事項」に記載)

・ **評価年月日**

表示を推奨する事項	
住宅	非住宅
<p>・ <b>BEI（再エネ自家消費を含む）</b> BEIは次式により算出し（小数点第二位未満を切り上げ）、「BEI=○」と表示する。 BEI=設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）／基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く） ※仕様基準又は誘導仕様基準の場合は表示を要しない。</p> <p>（※住宅の外皮性能は「表示すべき事項」に記載）</p> <p>・ <b>省エネ基準、誘導基準への適否</b> 一次エネルギー消費量・外皮性能それぞれについての適否及び建築物全体としての適否を表示する。</p> <p>・ <b>目安光熱費</b>（新築住宅の場合に限る。） 目安光熱費の算出方法・表示方法は、「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討会とりまとめ（令和3年3月）」による。</p>	<p>・ <b>BEI（再エネ自家消費を含む）</b> BEIは次式により算出し（小数点第二位未満を切り上げ）、「BEI=○」と表示する。 BEI=設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）／基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）</p> <p>・ <b>外皮性能（BPI）の数値</b>、 BPIは次式により算出し（小数点第二位未満を切り上げ）「BPI=○」と表示する。 BPI=年間熱負荷係数（設計値）／年間熱負荷係数（基準値）</p> <p>・ <b>省エネ基準、誘導基準への適否</b> 一次エネルギー消費量・外皮性能それぞれについての適否及び建築物全体としての適否を表示する。</p>
表示の方法	
<p>・ <b>表示すべき事項については、原則、ラベルによる表示を行う</b>こととする。やむをえずラベルによらず表示を行う場合は、表示を閲覧する消費者等の求めに応じてラベルを閲覧させる等の措置を講じることとする。</p> <p>・ ラベルの様式は、別に定める（文字の大きさ、デザインは、一定範囲で変更可とする）。第三者認証の場合にあっては、ラベルに第三者認証である旨を示す標章を付すことができる。 （※ラベルのイメージは資料3-3を参照）</p> <p>・ <b>住宅性能評価、長期優良住宅認定、低炭素建築物認定、CASBEE その他の建築物の環境性能表示制度により、当該建築物の省エネ性能を表示している場合</b>、その表示事項・表示方法は、上記に定める限りではない。ただし、複数の建築物の省エネ性能を比較できる形式で表示する広告中に表示を行う場合は、上記に定めるところにより表示を行うことが望ましい。</p>	
その他	
<p>・ <b>既存建築物の取扱い</b> 既存建築物における表示事項・表示方法は上記に定める限りでなく、これに替えることのできる表示事項・表示方法について別に定める。</p> <p>〔※代替表示については、以下の方向性を踏まえて今後詳細を検討〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 非住宅については、運用時のエネルギー消費の実績値等に基づく表示</li> <li>・ 住宅については、断熱や設備の部分的な仕様等に基づく表示</li> </ul>	