

既存建築物の省エネ性能表示について(検討の進め方)

既存建築物の省エネ性能表示の検討

背景・目的

- 既存建築物についても建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度による表示を促進するため、その建物特性や流通実態を踏まえた表示事項・表示方法を検討し、とりまとめた結果をガイドラインの改訂版に位置づける。

検討会の概要

検討体制

- 「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示に関する検討会」（座長：中城康彦 明海大学不動産学部 教授）
※第5回より、オブザーバーに2団体が追加

検討スケジュール（当面の予定）

- 2024年2月5日（月） 第5回検討会 17時～19時
- 2024年3月27日（水） 第6回検討会 10時～12時
※R5年度内は住宅の改修部位の表示ルールを中心に検討。R6年度以降は実績値表示などについて継続検討。

検討内容（当面の予定）

<住宅>

- 住宅の省エネ 改修部位の表示ルールを中心に検討。

<非住宅>

- 運用段階のエネルギー消費量の 実績値ベースの表示ルール整備を検討。
※技術的な詳細検討は、本検討会に設置する技術検討WGにて行う（詳細は後述）
- 上記に限定せず、既存建築物の省エネ性能についての表示（告示に従った表示を含む）の普及方策を取り扱う。

（参考）本検討会のとりまとめ（R5.3.3）抜粋 ※全体版は次頁

- ・ 非住宅建築物：運用段階のエネルギー消費量の実績値に着目した表示について、省エネ法の貸事務所業のベンチマーク制度を参考に、国交省・経産省連携の下で検討
- ・ 住宅：高断熱窓・高効率給湯機への改修を行っている旨の、広告等における表示のほか、実績値に基づく表示の可能性についても、国交省・経産省連携の下で検討。

検討会とりまとめ (R5.3公表) より抜粋

- 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。一方で、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（以下は一例）。
 - ▶ 建築物省エネ法に基づく適合性判定を行っている場合、BELS を取得している場合
 - ▶ 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
 - ・ 評価の時期によって、現行の省エネ基準に基づく評価と異なる場合がある。
- 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等があることを踏まえると、新築と同様の表示を基本とすることが考えられる一方で、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大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。
- このため、建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物については、その特性を踏まえ、以下に例示する表示等を行うことができるよう、追加的検討・整理を行い、ガイドラインにおいて、その具体的な内容を示すこととする。
 - ▶ 非住宅建築物については、運用段階の実績値等に基づく表示を検討する。
 - ・ 当面の検討の方向性としては、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）に基づく貸事務所業のベンチマーク制度を参考に、賃貸の用に供される事務所用途建築物について、運用段階のエネルギー消費量の実績値を、当該用途における平均的な実績値との関係等に着目して表示することが考えられ、まずは 2023 年度中を目途に、国土交通省・経済産業省の連携の下で代替表示ルールの骨格についての検討を行う。
 - ▶ 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を検討する。
 - ・ 当面の検討の方向性としては、関係省庁の支援措置等により、今後一層促進されると考えられる①高断熱窓②高効率給湯機への改修を行っている場合に、その旨が統一的な文言等により広告等において表示されるためのルールを定めることを想定しており、2023 年度上半期を目処に表示ルールの検討を行う。
 - ・ また、非住宅建築物で述べたエネルギー消費量の実績値に基づく表示について、住宅の場合は、スマートメーターや HEMS などの活用も想定されることから、居住者のプライバシー等の課題に配慮しつつ、評価手法の開発状況を踏まえながら、どのような表示が可能か、国土交通省・経済産業省の連携の下で検討を行う。
- なお、これらの代替措置は、建築時に省エネ性能を評価していない場合があることを踏まえてのものであることから、前述のとおり、2021 年 4 月以降、概ね全ての建築物の新築等の際に、適合義務・所管行政庁への届出・建築士の説明義務のいずれかが課せられていることを踏まえると、2021～2023 年度に新築された建築物も含め、建築時に省エネ性能を評価している場合には、告示に従った表示を行うことがより望ましいと考えられる。

既存建築物における表示の分類(概念図)

既存建築物
(住宅・非住宅建築物)

設計仕様の把握又は
推定が可能なもの



- ・設計図書、ないしは公庫融資等の制度利用の書類・情報が残存
- ・あるいは、目視等により比較的容易に設計仕様を把握可能



設計上の
省エネ性能の表示
(告示に従ったラベル)



設計仕様の把握・推
定が困難なもの



- ・評価に活用できる図書・情報が不存在
- ・目視等による設計仕様把握も困難



実況に基づく表示

改修部位
の表示

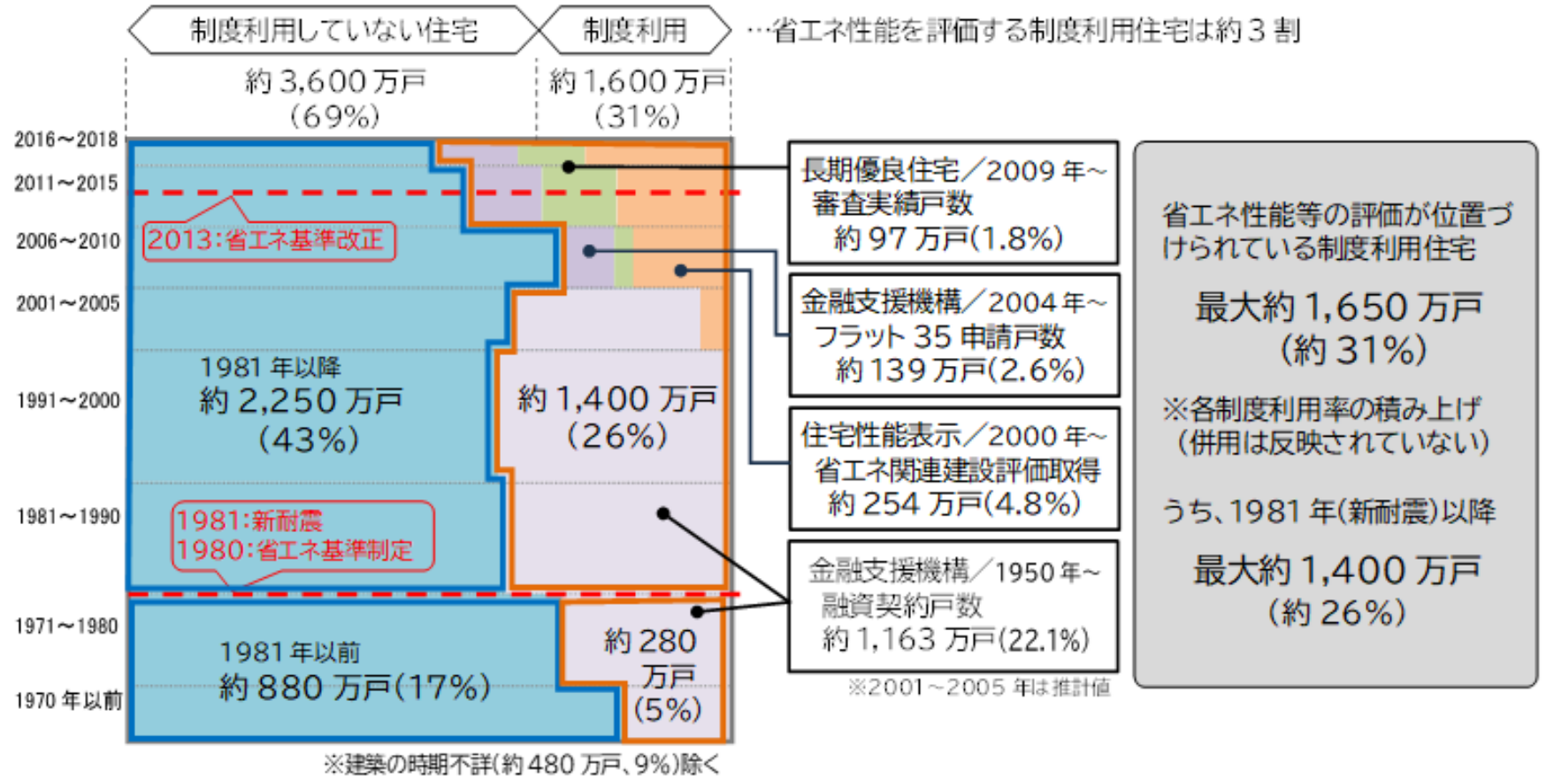
実績値
表示

etc

※ 設計上の省エネ性能が把握できるものについて実況に基づく表示を排除する趣旨のものではなく、どのように既存建築物全体をカバーしていくかの概念を図示したものの。

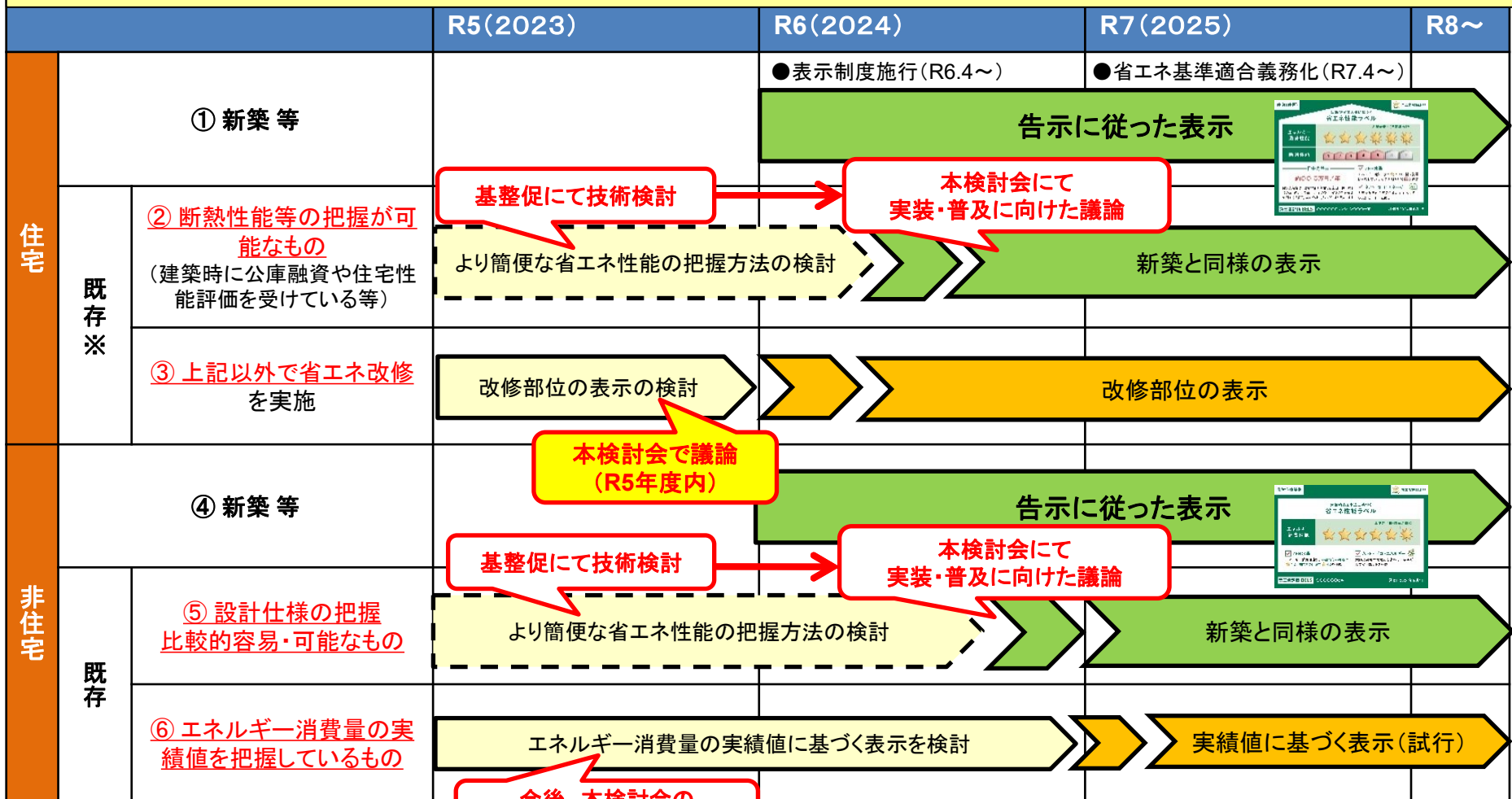
(参考)住宅ストックにおける制度利用の状況(建築基準整備促進事業E18の成果より引用)

【E18 ポリリュームイメージ】：住宅ストック総数:約 5,200 万戸 ※2018 年現在(H30 住調より、建築の時期不詳 480 万戸含



今後の検討の進め方(全体イメージ)

- 既存建築物であっても省エネ性能を把握しているものは告示に従った表示(下記①・④)を推奨していることを踏まえ、**より簡便な性能把握の手法(②・⑤)を示すことにより、裾野の拡大を目指す。**
 - 技術的な検討は、建築基準整備促進事業(基整促)により現在実施中(R4~6年度)
- 並行して、住宅の改修部位等の表示(③)、並びに非住宅建築物の実績値表示(⑥)を検討。
 - 実績値表示は、技術的詳細な検討が必要となるため、本検討会の下にWGを設置予定(次ページ)。



※②③以外の既存住宅についても、WGにおいて実績値表示等の技術検討を行う5

技術検討WGの設置について

- 既存建築物の省エネ性能表示の検討にあたって、技術的な検討が必要な事項を議論するため、本検討会にWGを設置。当面は、非住宅建築物の実績値表示を中心に検討を行う。
 - 本検討会規約に基づき、ワーキンググループを置くことができることとしている
 - WGの検討状況については、本検討会に報告を行う。
 - WGの構成については、今後事務局において調整の上、座長の承認をいただく予定。

既存建築物の省エネ性能表示の技術検討WG（仮称）

<背景・課題>

- 建築物のエネルギー消費量の実績値は、省エネ法をはじめとする他制度でも報告等が求められているところ、合理的・効率的なデータの把握・収集方法を検討する必要がある、
- 建築物の使用状況が様々である中、より合理的かつ建物所有者等にとって納得感のある制度とするため、評価方法を発展させていくニーズがあると考えられる。
- 事業者が表示する実績データを蓄積し、制度の拡充につなげる持続可能な仕組みとする必要がある。

<検討事項（当面の予定）>

- 実績値データの収集方法（合理的・効率的な方法を検討）
- 実績値の評価方法（建物の使用状況等を踏まえた合理的な評価方法を検討）
- 実績値の表示方法、表示データの蓄積方法等（持続可能な枠組の検討）

<WGの構成（案）>

- 検討会の一部委員 ・ 外部有識者 ・ 関係団体 ・ 関係省庁 等

<スケジュール（想定）>

- R6.4頃 第1回WGを開催する方向で今後調整。以降、R6年度内に数回開催。