

住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会 とりまとめ案

1. 目安光熱費表示の目的

消費者の省エネ性能に対する関心を高め、より高い省エネ性能の住宅が選択されるようにするため、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、省エネ性能から算出した「目安光熱費」を表示することにより、効果的・効率的に省エネ誘導を図ることを目的とする。

2. 目安光熱費表示の対象とする住宅

新築分譲住宅及び新築賃貸住宅を対象とする。

3. 目安光熱費表示の基本的な考え方

(1) 表示内容：目安光熱費の根拠となる事項の表記内容（ラベル表記）

- ① 目安光熱費（年額）
- ② 燃料別の設計二次エネルギー消費量
- ③ 燃料別の燃料単価
- ④ 目安光熱費に関する注記

※ラベル表示の内容については、建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針の告示に位置付ける予定。

(2) 計算方法

建築物省エネ法に基づく設計一次エネルギー消費量を住宅のエネルギー消費性能計算プログラム（通称：WEBプロ）により算出する過程で得られる設計二次エネルギー消費量に燃料毎の設定単価（燃料単価）を乗じて算出する。

(3) 燃料単価

燃料単価の設定及び改定は、経済産業省資源エネルギー庁の小売事業者表示制度との整合をとる。

(4) 表示方法（掲載先、掲載方法）

目安光熱費は、住宅の省エネ性能を示す多段階評価（★）表記及び注記事項と併せて表示することとする。

- 詳細ページ：告示に基づくラベルを表示、消費者のための解説ページへのリンクを設置
- 検索結果一覧ページ：多段階評価（★）、目安光熱費（年額） + 注記を掲載
- 解説ページ：目安光熱費表示に関する解説を掲載

■表示の項目名と表示方法

- 住宅情報サイトでの表示方法と「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」の告示における要素としての名称（表示の項目名）は、小売事業者表示制度の「目安電気料金」に準ずることとし、「目安光熱費」とする。
- 省エネルギー性能については、BELSの★マーク（第三者評価）に準じて表記する。
- 消費者が表示を実際の光熱費であると誤認をしないように注記を併記する。
- 目安光熱費の表記と合わせて、燃料別の設計二次エネルギー消費量と単価を表記する。

ラベルイメージ（詳細ページ等に掲載）



対象	表示要素の改正イメージ
表示告示に基づくラベル	<p>【現行の表示告示】</p> <p>（遵守事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築物の名称（戸建て住宅の場合は省略可） ② 評価年月日 ③ 第三者認証又は自己評価の別 ④ 第三者認証機関名称 ⑤ 設計一次エネルギー消費量（設計値）の基準一次エネルギー消費量（基準値）からの削減率 ⑥ 基準値、誘導基準値及び設計値の関係図 ⑦ 一次エネルギー消費量基準の適合可否 ⑧ 外皮基準の適合可否 ⑨ 建築物の一部（テナント、住戸等）で評価した場合はその旨 ⑩ 第三者認証の場合は第三者認証マーク <p>※ラベルを付することができる範囲が著しく制約されるときは、表示事項（②、③及び⑤を除く。）の一部を省略することができる。</p> <p>（推奨事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> ⑪ 基準一次エネルギー消費量 ⑫ 設計一次エネルギー消費量 ⑬ 多段階評価（★） ⑭ 目安光熱費（年額）及び目安光熱費に関する注記（※目安光熱費は、全国統一の単価にて算出されており、使用条件や設備、契約会社により異なります。） ⑮ 燃料別の設計二次エネルギー消費量 ⑯ 燃料単価（経済産業省 資源エネルギー庁が定める小売事業者表示制度の燃料単価） <p>※ラベルに目安光熱費表示をする際は、表示事項の一部（②、③、⑤、⑬、⑭、⑮及び⑯を除く。）を省略することができる。</p>

■ 目安光熱費の計算方法

- 建築物省エネ法に基づく設計一次エネルギー消費量の算出過程で得られる設計二次エネルギー消費量に燃料単価を乗じて算出することとする。
- 住宅の省エネルギー性能を同じ条件で算出する観点から、設計二次エネルギー消費量は、国立研究開発法人建築研究所のホームページで公表されている住宅のエネルギー消費性能計算プログラム（通称：WEBプロ）を用いて計算したものに限りこととする。
※ 自己評価ラベルはWEBプロの計算結果を用いて作成することからもWEBプロを用いて計算する必要がある。
- 設備（エアコン・照明等）の評価方法について、建築物省エネ法と同様、以下の扱いとする。
 - 引渡時に付帯している場合：設置予定の設備の性能にて、エネルギー消費性能計算を行う。
 - 引渡時に付帯していない場合：標準的な設備の性能により、エネルギー消費性能計算を行う。

(1) 設計二次エネルギー消費量等(参考値)

WEBプロの
計算出力画面
(抜粋)

設計二次エネルギー消費量		
消費電力量[kWh] *1	ガス消費量[MJ]	灯油消費量[MJ]
5423	30929	0

$$\begin{array}{c} \times \\ \text{電気料金単価} \end{array} + \begin{array}{c} \times \\ \text{ガス料金単価} \end{array} + \begin{array}{c} \times \\ \text{灯油料金単価} \end{array} = \text{光熱費換算値}$$

■創エネ分の取扱い

- ・ 設備機器による消費電力量（設計二次エネルギー消費量）から創エネ分（発電量）を差し引いて計算することとする（自家消費を売電に優先させる）。
- ・ 消費電力量から差し引けない発電量（創エネ余剰分として売電される量）や売電収入は目安光熱費と合わせて表記することはしない。
- ・ 創エネによる売電のメリット等については、住宅情報提供サイトの物件詳細ページにおいて個別にPRすることとする。

※ 住宅の省エネルギー性能を表す設計一次エネルギー削減率及び多段階評価（★）では、創エネ余剰分も加味して評価されている。

■ 個別のPRイメージ：太陽光発電設備の場合



物件について

～高さで広がりを感じる家～

1階天井高2m72cmのゆとりと高さ、過ごしやすいさを叶えた家が、あなたや家族の暮らしの喜びを広げます。

- ・ 快適な暮らしのための生活施設が徒歩10分圏内に揃う街
- ・ 緑豊かで閑静な暮らしやすい街
- ・ 緑の場の公園が近隣に多い環境の良い街

- 1階天井高2m72cmと吹き抜けで開放感のある家
- 「アイランドキッチン」で料理も楽しく、家族のコミュニケーションが増えます
- ホームパーティーがしたくなる家
- 帰宅すれば自然と家族と顔を合わせられる「リビングスルー階段」
- 広々としたファミリースペースのある家
- 太陽光発電システム4.13kW、蓄電池6.2kWh搭載で光熱費削減が見込めます。

ライフインフォメーション

ゼリア南光台店：約170m（徒歩3分）

ファミリーマート南光台駅前店：約100m（徒歩3分）

- 帰宅すれば自然と家族と顔を合わせられる「リビングスルー階段」
- 広々としたファミリースペースのある家
- 太陽光発電システム4.13kW、蓄電池6.2kWh搭載で光熱費削減が見込めます。



■燃料単価の設定及び改定

- 経済産業省 資源エネルギー庁の小売事業者表示制度における単価と整合をとる。
- なお、電気温水器を使用している場合に適用する電気単価については、電気温水器とそれ以外の設備機器により消費されるものを区別せず、一律の電気単価を用いることとする。
- 単価の改定時期についても小売事業者表示制度と合わせることとする。

(参考) ※小売事業者表示制度の単価については、総合資源エネルギー調査会省エネルギー・新エネルギー分科省エネルギー小委員会小売事業者表示判断基準ワーキンググループ取りまとめ(案) (令和3年3月12日開催)を参照。

■住宅情報提供サイトの広告画面上の取扱い

住宅情報提供サイトによって画面体裁が異なることなどから、具体的な表示位置などは各媒体の判断によることとするが、目安光熱費を表示する場合は、以下を原則とすることとする。

- ① 目安光熱費（年額）は多段階評価（★）と併記することとして、専用の入力項目を設ける。（備考欄などの自由記述欄への記載事項とはしない）
- ② 入力情報がない場合は「-」表示とする。
- ③ 目安光熱費を表示する場合は、全て年額表示とする。
- ④ 目安光熱費の解説ページについて、サイト訪問者が容易に認識できるように解説ページを設ける。
- ⑤ 目安光熱費には反映されない住宅の省エネ性能に関連する情報（ZEH、太陽光発電、エネファーム、オール電化等）のアピールについては、物件詳細ページにて個別のPRとして掲載する。

対象		表示要素
【参考】 住宅情報提供サイト	物件詳細ページ	<ul style="list-style-type: none"> ●告示に基づくラベルを表示 ●消費者向けの解説ページを設置し、当該解説ページへリンク
	検索結果一覧ページ	<ul style="list-style-type: none"> ●告示の表示事項のうち以下の項目 <ul style="list-style-type: none"> ・多段階評価（★） ・目安光熱費（年額） +注記
	解説ページ	<ul style="list-style-type: none"> ●表示要素に関する解説を掲載

■個別のPRイメージ：ZEH、太陽光発電、エネファーム、オール電化等

物件の特徴 区画・住戸情報 周辺環境・地図 設備・構造 物件概要 取り扱い店舗 接客評価コメント

- ◆クオカード3000円分、来場予約で進呈
- ◆LDK最大28帖・建物最大128m²
- ◆BBQも楽しめる開放的なウッドデッキ・スカイバルコニー
- エコロジーを意識し、先進のテクノロジーを活かした【ZEH】【IoT住宅】
- 光熱費を節約できる『ゼロエネルギー住宅』（2期分譲）
- 太陽光発電システム（2期分譲）
- リビングダイニングを繋ぐ広々ウッドデッキ、床続きでフラットに出られますので休日のはのんびりと
- 使い勝手を考えた開放感のあるLDKは22帖～28帖、家族団らんのひと時を
- シューズクロークの付いた広々玄関はお客様にもすっきりとした印象を与えます
- ドアが天井まであるスカイハイトドア、すっきりとした印象です
- 全棟カースペース2台
- ガス温水式床暖房で足元もポカポカ
- 家庭用燃料電池エネファームで光熱費も節約

■複数住戸の広告を掲載する場合における表示方法について

- 例えば、新築マンションで100戸を販売する場合、100戸分の住宅の省エネルギー性能や目安光熱費の情報やラベルを掲載するのは、掲載スペースの関係上困難なため、省エネ性能が最も悪い物件の表示から最も良い物件について、「～」表示で掲載することとする。

▼物件詳細ページ（イメージ）



▼ラベル表示イメージ：物件詳細画面中に画像として入稿



■ラベルの取扱いについて

- 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。
- スペースの都合等で、ラベル情報の提供を行わない場合について、消費者への情報提供を行うための措置について、住宅情報提供サイトの共通ルールを定めることを検討いただきたい。
 - 広告の掲載主である流通事業者において、接客時・契約時に消費者に対して提示をすること。
 - 消費者に対して適切に情報提供されていなかった場合に、住宅情報提供サイトにおいて対応すること。

■目安光熱費の表示の時期について

- 住宅情報提供サイトに広告を掲載する際には、販売する住宅（住戸を含む ※以下、住宅）が未定で予告広告を行う場合があることから、各段階における目安光熱費の掲載方法は以下のとおりとする。
 - 販売する住宅が未定で行う予告広告：販売する住宅が決定していないことから、全ての販売予定の住宅分（全住戸分）の中で、住宅の省エネルギー性能（多段化評価：★マーク）及び目安光熱費の最も安いものと高いものを「～」表示で掲載する。
 - 販売する住宅が確定した予告広告又は本広告：販売対象の住宅の中で、住宅の省エネルギー性能（多段化評価：★マーク）及び目安光熱費の最も安いものと高いものを「～」表示で掲載する。

▼販売する住宅が未定の予告広告時の掲載イメージ

間取り
1LDK~4LDK

専有面積
40.8m²~250.55m²

住宅の省エネルギー性能
★★☆☆☆~★★★★★

目安光熱費
約5~20万円/年

※ 全国統一の単価にて算出されており、使用条件等により異なります。

その他

▼販売する住宅が確定した予告広告又は本広告時の掲載イメージ（複数の住宅が対象）

間取り
2LDK~3LDK

専有面積
60.55m²~120.80m²

住宅の省エネルギー性能
★★☆☆☆~★★★★☆

目安光熱費
約8~12万円/年

※ 全国統一の単価にて算出されており、使用条件等により異なります。

その他

※予告広告とは

不動産の販売に当たって、価格等が未定のままでする広告をいう。実際の販売広告であると誤解を与える恐れがあることから、1. 広告の対象は、分譲宅地、建売住宅、分譲マンション、新築賃貸マンション（アパート）に限ること2. 広告において、予告広告であること、価格が未定または予定であること、販売の予定時期、販売開始まで契約や申込みができないことなどを明記することとされている（不動産の表示に関する公正競争規約）。なお、工事の完成前の広告は、開発許可、建築確認等の後でなければしてはならないとされており、予告広告もこの要件を満たさなければならない。

■目安光熱費の解説について

- ・国土交通省においてラベルの内容を消費者向けに説明するためのリーフレットを作成する。
- ・当該リーフレット及び住宅情報提供サイトにおける解説ページには少なくとも以下の項目を掲載することとする。

(1) 概要

- ・目的（本資料のスライド1参照）
- ・目安光熱費とは、消費者の方に住宅の省エネ性能を身近に感じていただくため、住宅の省エネ性能（設計値）に基づいて一定の条件の下で算出した光熱費を目安としてお示しするものです。実際の光熱費とは、使用条件や入居後に設置するエアコン等の設備、契約会社・料金プラン等により異なります。

(2) ラベル掲載内容の説明・見方

- ・エネルギー消費量の削減率について
- ・省エネルギー性能の多段階評価（★）について
- ・記載がない場合（なぜ『-』か）

(3) 算出方法や計算の条件等について

- ・算出方法（本資料のスライド3, 4参照）
- ・住宅の省エネルギー性能の算出条件について
 - 対象の住宅が所在する地域における平均的な外気温や日射量、エネルギー消費量を計算するために想定した居住者の生活スケジュールや住宅の規模に応じた居住人数を前提として、対象住宅の設計内容（断熱性能や設備機器の性能）の場合に、暖冷房や給湯等で1年間に消費される電気やガスの量を算出します。
- ・目安光熱費の算出に用いる燃料単価について（本資料のスライド5参照）

(4) 実際の光熱費とは異なることについて

- ・計算上設定している暖冷房機器や給湯設備の使用条件と実際に居住した場合の使用状況が異なることによる乖離
- ・計算上設定している外気温度等と実際の外気温度等が異なることによる乖離
- ・計算上用いている統一の燃料単価と実際に契約する料金プランによる燃料単価とが異なることによる乖離
- ・設備機器の特殊性による乖離
 - 太陽光発電（発電された電力の自家消費を優先させるか売電を優先させるかによる乖離）
 - エネファーム（発電のためにガスを消費することによる乖離 等）

(5) 用語説明（ラベルに掲載される用語等）

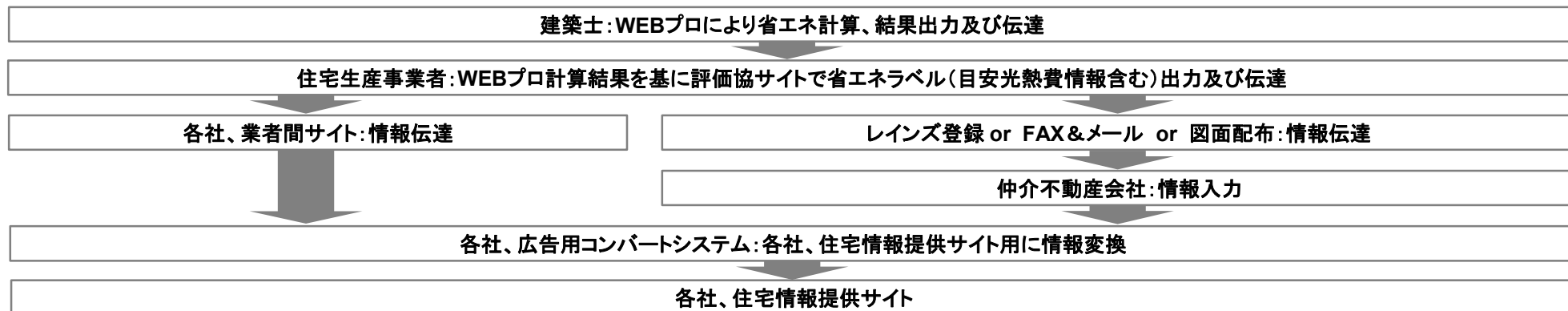
- ・設計一次エネルギー消費量、基準一次エネルギー消費量、設計二次エネルギー消費量 等

(参考) 導入に向けた想定スケジュール

	令和2年度				令和3年度				令和4年度		
	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
省エネ法					★建築士から建築主への説明義務化 (2021.4)						
委員会	★第1回検討委員会 (2020.6.29)				★第2回検討委員会 (2020.9.7)				★第3回検討委員会 (2021.3.15)		
告示					告示 (9月末までの間に改定)						
光熱費出力準備					WEBプロの改修		ラベルシステムの改修		試行期間		
導入準備					業界啓発活動						
					各種情報伝達システム改修 (広告コンバートシステム、各社の社内システム 等)						
					売買の住宅情報提供サイトの改修			賃貸の住宅情報提供サイトの改修			
表示導入									★新築マンション導入		★新築賃貸導入
									★新築戸建導入		

※ 既存住宅の取扱いについては、新築住宅の実施状況をふまえつつ検討

■ 新築分譲物件の情報伝達フロー



■ 賃貸物件の情報伝達フロー

