

# 既存住宅の改修等部位の表示について

---

# 前回いただいたご意見と対応等

- **①告示ラベルと改修等部位ラベルの使い分け**
  - 二種類のラベルが存在することにより消費者が混乱しないようにすべき。
  - 広告への表示位置が重複するのではないか。
- **②改修時期等の表示**
  - 改修時期をラベルに表示するか。
  - 対象部位の不具合・劣化等への対応ルールを設けるか。
- **③表示対象とする部位・性能等の要件**
  - 事業者の努力をより広く表示に反映できるようにすべき。
  - 対象となる設備の種類や性能等の要件を明確にすべき。
  - 具体の改修箇所（窓・躯体の断熱）を表示できるようにしてはどうか。
- **④ラベルのデザイン等**
  - 告示ラベルとの共通点／差別化
  - 視覚的な分かりやすさの確保
  - 各部位の性能等の表現

## 主なご意見の内容

- 家庭内のエネルギーの中で消費が大きく、かつ、消費者が改修など手をつけにくい、住設部分の暖房と給湯に対して対応することが重要だと思うため、事務局の提案に賛成。太陽熱利用設備を副次的な表示対象とすることもよいことだと考える。
- 改修したものに共通してアイコンのような簡易的な表示ができれば非常にわかりやすいと思うが、表示制度に基づく表示であることを示すためには、告示ラベルと大枠のデザインは揃えるべきだと思う。
- エアコンは持ち込みが多いが、エアコンでの全館空調などの工夫も拡大している。暖冷房設備についても、分かるものは積極的に評価することが大事だと考える。
- 断熱も設備機器も、改修時期・劣化の観点が必要だと思う。設備をつけてから時間が経っているため、このくらい効果が落ちている可能性があるということは、場合によっては分かるような表示方法の検討が必要ではないか。
- 全窓改修しなければ表示できないとすることは厳しいように思うため、少しでも省エネ改修が進むことを重視して、リビングの窓が交換されている場合に表示できることで良いと思う。
- 改修時期について、既にポータルサイトでは、いつこの箇所をリフォームしたのかを備考欄に書くルールになっており、運用ができています。
- 不動産ポータルサイトでは、省エネラベルを入稿・掲載する位置を決めているところ。今回改修ラベルを作成する場合、新築ラベルが既にあると、ラベルの入稿枠が埋まってしまっているため対応を考える必要がある。ラベル以外の案として、改修部位を写真や画像等で表示をするやり方もあると思う。
- 窓の改修部位の表示は経産省の表示制度に基づいた表示にするのか。それとも、他の指標を用いるのか。色々な物差しがあると、消費者は混乱すると思うため、参考にするルール・制度は1つに絞った方が良いと思う。
- 窓・外壁の断熱をリビングとダイニングを必須としていることには異論はないが、住まい方に応じてより柔軟な対応ができないか。
- 表示対象となる個別の製品について、生命・身体・財産に関わるトラブルが発生していないことについての確認が必要。
- 改修部位の表示は、改修時期も大事だと思う。改修時期の表示方法等について、何かガイドラインを定めるのか。
- 改修ラベルと新築のラベルでは対象が異なり、ラベルが2種類あると消費者は混乱すると思う。新築ラベルとは色味を変えるなど、消費者の誤解を招かないような制度にする必要があると思う。
- 表示対象とする窓の設置範囲は、主たる居室のうちリビング及びダイニングを必須としているが、これら以外の居室（寝室等）の窓を改修等した場合も追加的に表示できるようにした方がよいではないか。
- 追加的に表示可能な項目についてもアイコン化するなど、視覚的にも伝わりやすいラベル表示を検討していただきたい。
- 窓の熱貫流率は、支援措置の対象の熱貫流率1.9以下に限定せず、幅を持った基準でスタートしていただきたい。

# ① 告示ラベルと改修等部位ラベルの使い分け

## 対応方針案(ご意見をいただきたい点)

- ラベルが複数種類存在することにより、消費者が混乱するのではないかな等の意見を踏まえ、告示ラベルと改修等部位ラベルの目的等を踏まえた、両ラベルの使い分けについてのルール・デザイン上の留意点等について整理(下表)。

	告示ラベル	改修等部位ラベル
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の<u>総合的な省エネ性能(断熱性能、エネルギー消費性能)</u>を示すためのもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の<u>省エネ性能の向上に資する断熱・設備仕様</u>について<u>部分的な情報</u>を示すためのもの。</li> </ul>
根拠	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>告示</u>(別記様式)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に<u>ガイドライン(技術的助言・通知)</u></li> </ul>
対象住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>2024年4月の新たな省エネ性能表示制度の施行後に新築された住宅</u>(新築後に改修を行う場合も、告示ラベルを使用する)</li> <li>本制度施行前に新築された<u>既存住宅のうち、省エネ性能を把握しているもの</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>左記以外(<u>既存住宅であって、省エネ性能を把握していないもの</u>)</li> </ul>

## 使用ルール・ラベルへの反映

ラベルの使用ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>新築・既存を問わず使用可能。</u></li> <li><u>同一物件への告示ラベル・改修等部位ラベルの同時併用は不可</u>とする。</li> <li>過去に表示した<u>ラベルの再使用は可能</u>(仕様等が変更されていない・同等以上であることが確認できる場合)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな省エネ性能表示<u>制度の施行(R6.4)以前に新築された住宅においてのみ、改修等部位ラベルを使用できる</u>こととする。</li> <li>同一物件への告示ラベル・改修等部位ラベルの同時併用は不可とする(同左)。</li> <li><u>過去に表示したラベルは再使用しない(表示の都度、現況を確認してラベルを発行する)</u></li> </ul>
デザイン上の留意点等	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>緑色(家電等の省エネラベルにおいても使用)を基調とする。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>告示ラベルと共通性を持ちつつ、省エネに関する部分的な表示であることが分かる配色等</u>とする。</li> </ul>

# ① 告示ラベルと改修等ラベルの使い分け(新築建築物の場合)

- 新たな省エネ性能表示制度施行後(2024.4~)に新築された住宅には、改修等部位ラベルの使用は不可とする。
  - このような住宅において新築時に告示ラベルを表示した後、改修を行って改修後の性能を表示する場合には、告示ラベルを再発行する。

2024年4月

新築

改修

 建築・改修  
のタイミング

 販売・賃貸  
のタイミング

 告示ラベル  
を発行

 告示ラベル  
を再発行

 告示ラベル  
を表示

 告示ラベルを表示  
(仕様変更がないこと等を確認)

 告示ラベル  
を表示

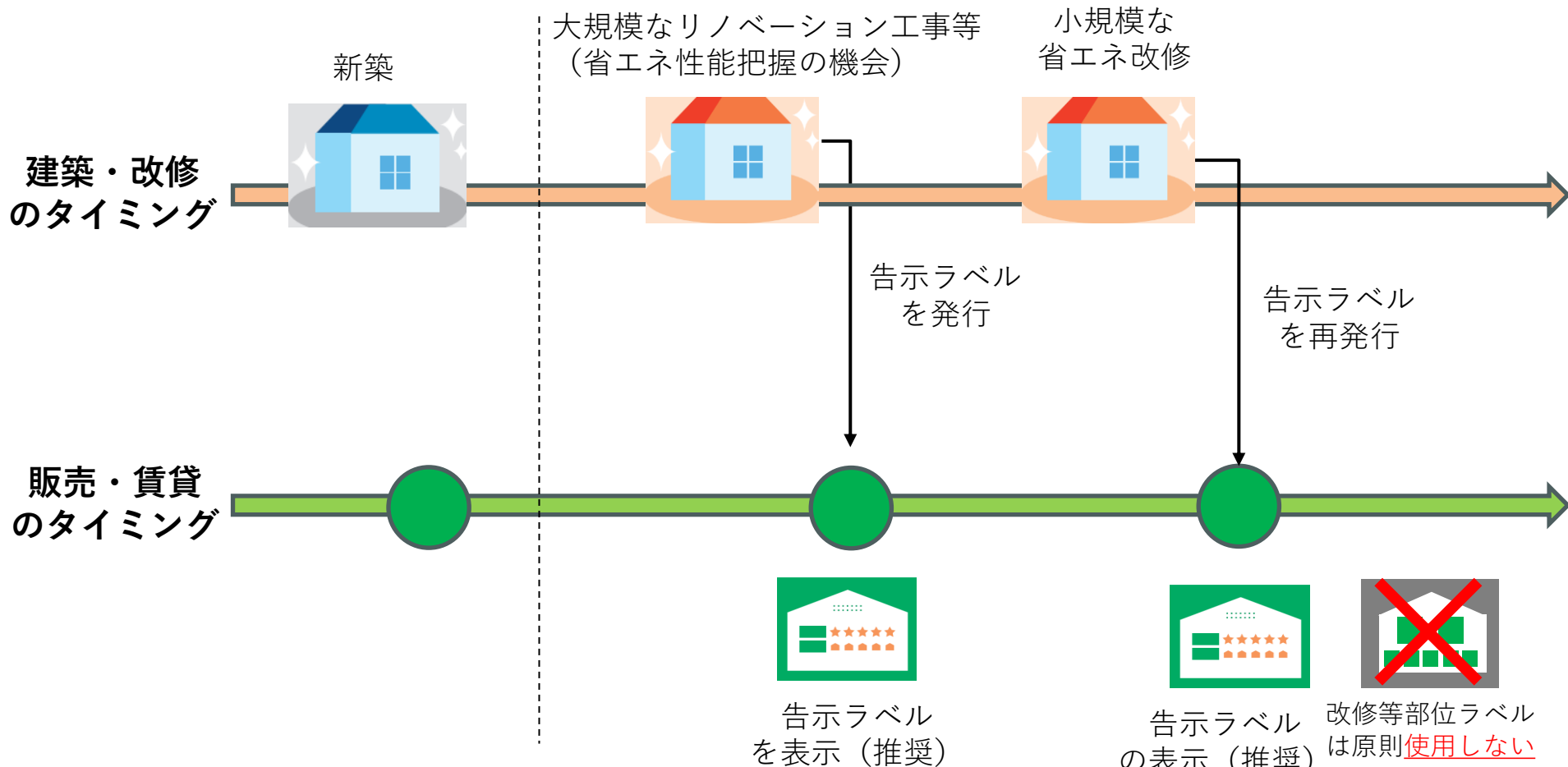
 改修等部位ラベル  
は使用しない

ラベルの活用パターン例

# ① 告示ラベルと改修等ラベルの使い分け(既存建築物の場合-1)

- 既存建築物であっても省エネ性能を把握できる場合には、告示ラベルを表示することを推奨。
- 告示ラベルを一度表示した既存建築物について、その後改修を行った場合は、引き続き告示ラベルを表示することを推奨(改修ラベルは原則使用しない)。

2024年4月

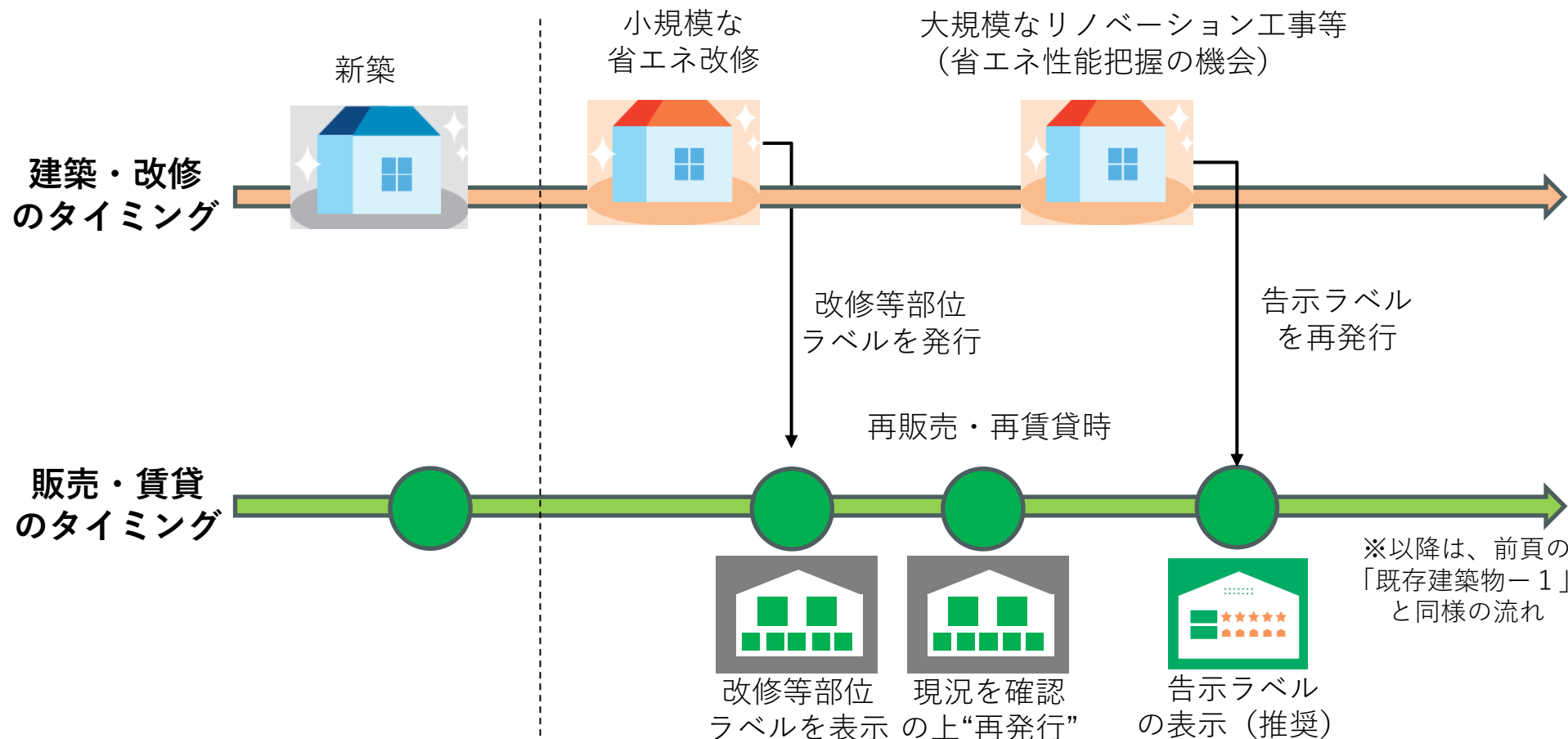


ラベルの活用パターン例

# ① 告示ラベルと改修等ラベルの使い分け(既存建築物の場合-2)

- 省エネ性能を把握していない既存建築物について、省エネ性能の向上に資する改修等部位を有する場合には、改修等部位ラベルを用いて表示することを推奨。
- 改修等部位ラベルを一度表示した既存建築物について、その後省エネ性能を把握した際には、告示ラベルの表示に移行することを推奨（以降、改修等ラベルは原則使用しない）。

2024年4月



ラベルの活用パターン例



## ②改修時期等について

### 対応方針案(ご意見をいただきたい点)

- 不動産の公正競争規約において、改修時期の明示が求められていることを踏まえ、改修部位等ラベルにおいて、各部位の改修時期(年月)を表示することとする。
  - 改修時期が確認できない場合は、不明である旨を表示する(例:「--年--月」)
- 現況確認において、対象設備等の不具合(例:正常に動作しない等)が明らかに認められる場合は、ラベルへの表示は行わないことをガイドラインにおいてルール化する。

### <改修時期>

- 不動産の公正競争規約において、「建物を増築、改築、改修したことを表示する場合は、その内容及び時期を明示すること(表示規約施行規則より)」とされている。
- これを受けて、既にポータルサイトでは、いつどこの箇所をリフォームしたのかを備考欄に書くルールにより運用がなされている。

### <設備の不具合等>

- 設備については、引き渡し時の状況を「付帯設備表」などにより告知することが通常行われている(告知しなければ契約不適合責任を問われるリスクがある)。
- 給湯器、エアコン、LED照明器具といった住宅設備の多くにおいて、メーカーHP等により、一般的な交換時期として10年程度を目安と示されている。

### ③表示の対象部位・性能等の要件について

#### 対応方針案(ご意見をいただきたい点)

- 主たる表示項目は窓・給湯器とし、性能等の要件については、省エネ基準を満たしていることを基本とした上で、関係事業者・一般消費者への分かりやすさ、支援措置における補助対象との整合の観点も勘案して具体的設定を行う。  
 ※今後の省エネ基準の段階的な引き上げや、市場に供給される製品の性能実態等を踏まえ、必要に応じて見直しを検討する。

#### 対象部位・性能等の要件 (案)

##### 主たる表示項目

##### <1.窓>

- 表示対象とする窓の性能について、省エネ基準の仕様基準に定められた熱貫流率に適合するものを対象とする（熱貫流率の定めがない8地域については、日射熱取得率とする）。

地域区分		1～3	4	5	6	7	8
省エネ基準	熱貫流率	2.3	3.5	4.7			開口部の日射熱取得率 0.53以下 又は ガラスの日射熱取得率 0.66以下
(参考) 誘導基準	熱貫流率	1.9	2.3				

- 表示対象とする窓の設置範囲は、主たる居室のうちリビング及びダイニングを必須とし、その他の居室（例：寝室）の窓を一室以上改修している場合はその旨を表示できることとする。

##### <2.給湯器>

- 表示対象とする給湯設備の種類について、エコフィール、エコジョーズ、ヒートポンプ給湯機（エコキュート）、ハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池（エネファーム）とする。

# ③表示の対象部位・性能等の要件について

## 対応方針案(ご意見をいただきたい点)

・ 副次的な表示項目は、外壁等の躯体の断熱、ドアの断熱、節湯水栓、高断熱浴槽、空調設備(暖冷房)、太陽光発電設備、太陽熱利用設備とし、主たる表示項目と同様に、性能等の要件を定める。

## 対象部位・性能等の要件(案)

### 副次的な表示項目

#### <3.外壁等の躯体>

- ・ 住宅の外皮(外気と接する屋根・天井・壁・床・基礎壁)において、省エネ基準(部位別の仕様基準)に適合する部位を表示の対象とする。
- ・ 窓と同様に、主たる居室のうちリビング及びダイニングに存する外皮の部位を表示の対象とする。

#### <4.ドア>

- ・ 省エネ基準の仕様基準に適合するものを表示の対象とする。
- ・ 外気に接するドアを対象とし、全てのドアが基準を満たすものを表示の対象とする。

#### <5.節湯水栓、6.高断熱浴槽>

- ・ 設備が設置されているものを表示の対象とする。
- ・ 具体の仕様については、省エネ基準上の評価(WEBプログラム)と整合させる
- ・ JIS B 2061(給水栓)、JIS A 5523(浴槽)にそれぞれ定義があり、これらの性能を満たすものを評価している(カタログ等で確認できる)。

#### <7.空調設備(暖冷房)>

- ・ 省エネ基準の仕様基準に適合するものを表示の対象とする(エアコンの場合、(い)(ろ)(は)の区分のうち(い)又は(ろ)の場合)。

#### <8.太陽光発電設備>

- ・ 設備が設置されており、当該設備により供給される電気が住宅で使用できるものを対象とする。

#### <9.太陽熱利用>

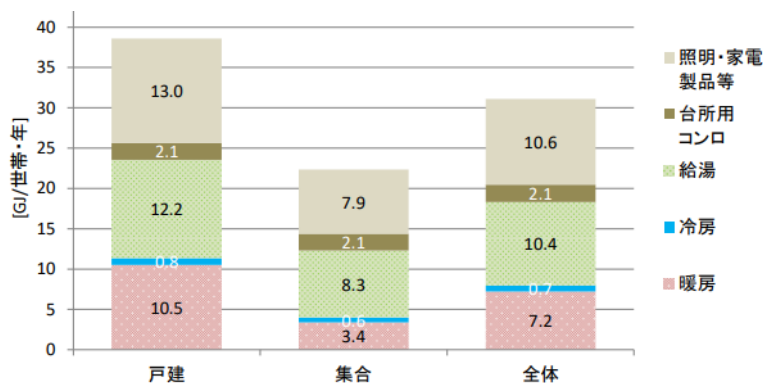
- ・ 設備が設置されているものを表示の対象とし、具体の仕様は省エネ基準上の評価と整合させる。

# ③表示の対象部位・性能等の要件について

(参考) 前回検討会で示した整理表 (更新版)

改修等部位	①省エネへの寄与度	②ロックイン効果	③改修の普及度	④確認の容易さ
窓	○	○	○	○
給湯器	○	○	○	○
外壁等の断熱	○	○	△※1	△※2
ドアの断熱	△※3	○	△※1※4	○
節湯水栓	△※5	○	○	○
高断熱浴槽	△※6	○	○	○
太陽光発電設備	○	○	(-)	○
太陽熱利用	○	○	△※1	○
<u>空調 (暖冷房)</u>	○	△	○	○
照明	○	×	○	○

- ※1 こどもエコすまい支援事業の支援実績に基づき整理。  
 ※2 改修時であれば、断熱材の納品・施工証明書等により確認可能。  
 ※3 窓に比較して外皮面積に占める割合が小さい。(参考) WEBプログラムの標準住戸(戸建)での外皮面積割合 窓:10%弱、ドア:2%弱。  
 ※4 窓改修とあわせて施工されることが多いと考えられる。  
 ※5 一箇所(台所水栓、浴室シャワー水栓、洗面水栓)あたりの効果は限定的。  
 ※6 給湯器とあわせて施工されることが多いと考えられる。



建て方別世帯当たり年間用途別エネルギー消費量

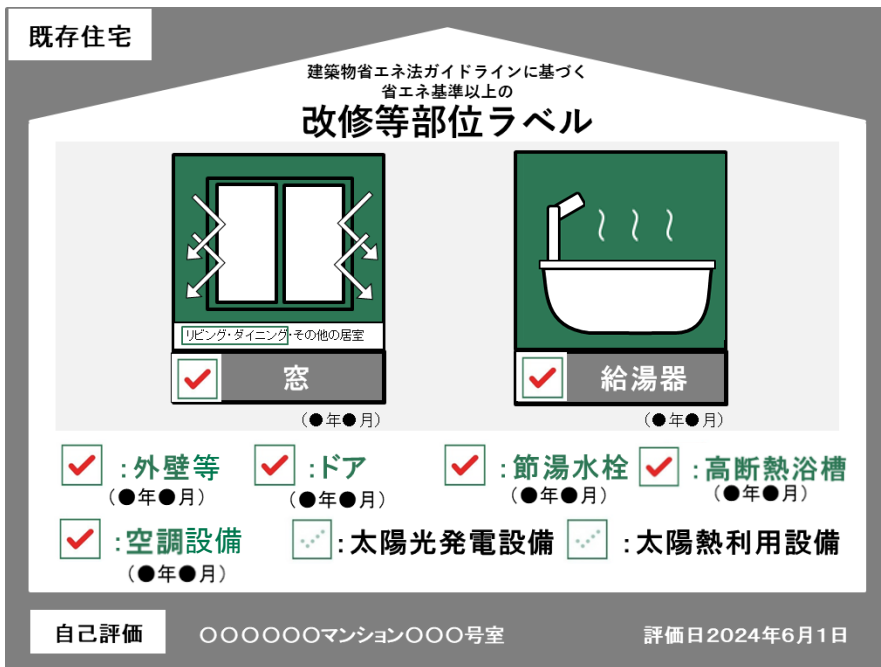
住宅のエネルギー消費量のうち、暖房や給湯に占める割合が大きいことや、開口部からの熱の損失が大きいことが一般的に指摘されており、開口部の断熱改修や高効率給湯器への改修支援が行われている。  
 ※(一社)日本建材・住宅設備産業協会によると、冬の暖房時の熱が開口部から流出する割合は58%としている。

## ④ラベルのデザイン等

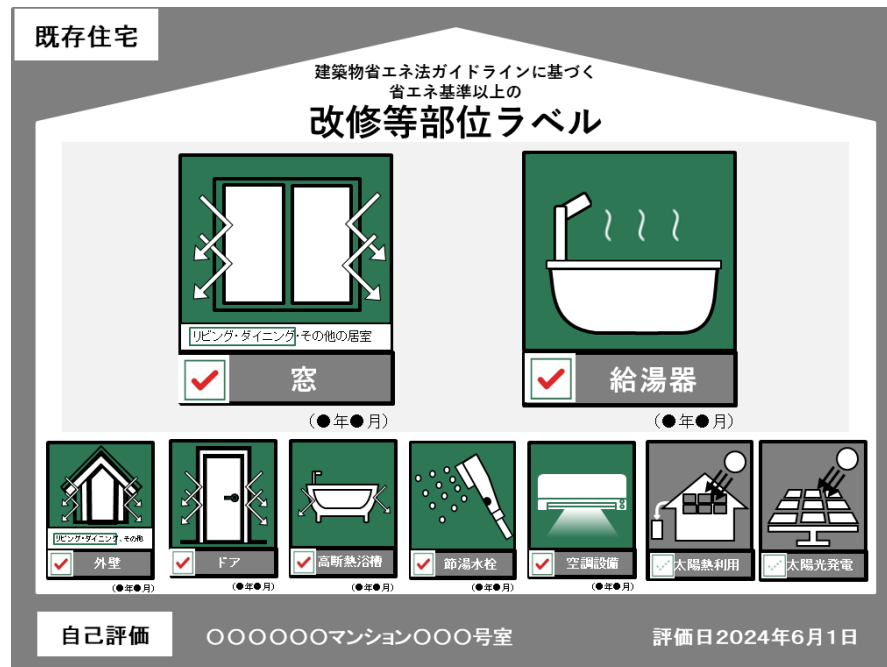
## 対応方針案(ご意見をいただきたい点)

- 全体の形状は告示ラベルと共通点を持たせつつ、部分的な情報であることが理解しやすいよう、色調で差別化する(モノトーンを基調としつつ、改修部位のみをカラー表示する)
- 各部位のアイコンを用い、視覚的に把握しやすいデザインとする。
- 新築ラベルとのバランスを考慮したデザインとする

案1 主項目をアイコン、副次的項目をチェックボックスとした案



案2 副次的項目もアイコンとした案



※画像はイメージ。デザインの詳細については今後事務局において精査

# 告示ラベルとの比較(案1)

## 案1 副次的項目をチェックボックスとした案

既存住宅

建築物省エネ法ガイドラインに基づく  
省エネ基準以上の  
**改修等部位ラベル**

リビング・ダイニング<sup>※</sup>その他の居室

窓  
(●年●月)

給湯器  
(●年●月)

: 外壁等 (●年●月)

: ドア (●年●月)

: 節湯水栓 (●年●月)

: 高断熱浴槽 (●年●月)

: 空調設備 (●年●月)

: 太陽光発電設備

: 太陽熱利用設備

自己評価 ○○○○○マンション○○○号室 評価日 2024年6月1日

## (参考) 告示ラベル

住宅(住戸) ☀️ 再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく  
**省エネ性能ラベル**

エネルギー消費性能

太陽光発電(自家消費)分

断熱性能

目安光熱費

約〇〇.〇万円/年

目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。

ZEH水準  
エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で5を達成

ネット・ゼロ・エネルギー   
太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS ○○○○○マンション○○○号室 評価日 2024年6月1日

※画像はイメージ。デザインの詳細については今後事務局において精査

# 告示ラベルとの比較(案2)

## 案2 副次的項目もアイコンとした案

既存住宅

建築物省エネ法ガイドラインに基づく  
省エネ基準以上の  
**改修等部位ラベル**

リビング・ダイニング・その他の居室  
**窓** (●年●月)

**給湯器** (●年●月)

外壁等 (●年●月) | ドア (●年●月) | 高断熱浴槽 (●年●月) | 節湯水栓 (●年●月) | 空調設備 (●年●月) | 太陽熱利用 (●年●月) | 太陽光発電 (●年●月)

自己評価 ○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年6月1日

## (参考) 告示ラベル

住宅(住戸)

建築物省エネ法に基づく  
**省エネ性能ラベル**

エネルギー消費性能 太陽光発電(自家消費)分

断熱性能

目安光熱費 **約〇〇.〇万円/年**

ZEH水準  
エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で5を達成

ネット・ゼロ・エネルギー   
太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 **BELS** ○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年6月1日

※画像はイメージ。デザインの詳細については今後事務局において精査



# 各部位の性能の表現について

## 対応方針案(ご意見をいただきたい点)

- ラベルにおける各部位の性能の表現について、ご意見をいただきたい。  
**案A 分かりやすさ・シンプルさを重視し、一段階で表示する案。**  
**案B 窓・給湯器について、省エネ性能より高い水準の製品への改修支援が行われていること等を踏まえ、二段階(省エネ基準レベル・誘導基準レベルを想定)で表示する案。**

### 案A 窓・給湯器の性能を一段階とした案

既存住宅

建築物省エネ法ガイドラインに基づく  
省エネ基準以上の  
**改修等部位ラベル**

窓 (●年●月)

給湯器 (●年●月)

: 外壁等 (●年●月)  
  : ドア (●年●月)  
  : 節湯水栓 (●年●月)  
  : 高断熱浴槽 (●年●月)

: 空調設備 (●年●月)  
  : 太陽光発電設備  
  : 太陽熱利用設備

自己評価 ○○○○○マンション○○号室      評価日 2024年6月1日

### 案B 窓・給湯器の性能を2段階とした案

既存住宅

建築物省エネ法ガイドラインに基づく  
省エネ基準以上の  
**改修等部位ラベル**

窓 (リビング・ダイニング 其他の居室) (●年●月)

給湯器 (エコキュート) (●年●月)

: 外壁等 (●年●月)  
  : ドア (●年●月)  
  : 節湯水栓 (●年●月)  
  : 高断熱浴槽 (●年●月)

: 空調設備 (●年●月)  
  : 太陽光発電設備  
  : 太陽熱利用設備

自己評価 ○○○○○マンション○○号室      評価日 2024年6月1日

※画像はイメージ。デザインの詳細については今後事務局において精査