

# WGの設置趣旨及び検討事項

---

## Point

- 2024年4月から、**住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して**、販売等の対象となる住宅・建築物の**省エネルギー性能を表示することが努力義務化**されます。
- 省エネルギー性能を表示する際は、原則として規定のラベルを使用することが必要**です。

## エネルギー消費性能表示制度

- ✓ **住宅・建築物を販売・賃貸する事業者**※は、その販売等を行う建築物について、**エネルギー消費性能を表示する必要(努力義務)**。  
※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ **告示に定められたラベル**を使用して表示。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は**勧告等の対象**※。  
※ 当面は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定

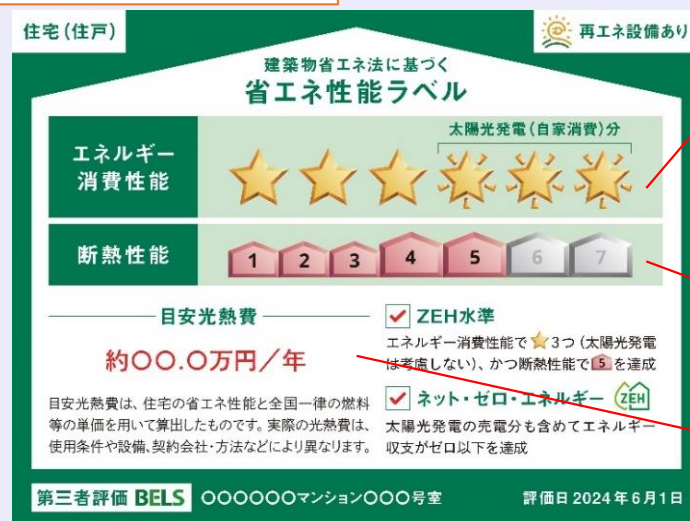
## 表示制度をもっと知りたい！

表示制度の詳細や留意事項について整理したガイドラインやオンライン講座を国土交通省ホームページに公開しています。



<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

## 省エネ性能ラベル



## ラベルの発行

Webプログラムの計算結果等と連動して発行(自己評価)

## エネルギー消費性能

- ✓ ★1つで省エネ基準適合
- ✓ 以降★1つにつき10%削減
- ✓ 太陽光発電自家消費分を見える化

## 断熱性能

- ✓ 断熱等性能等級1~7に相当する7段階で表示
- ✓ 4で省エネ基準適合

## 目安光熱費

- ✓ 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて算出

## ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ



## 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。



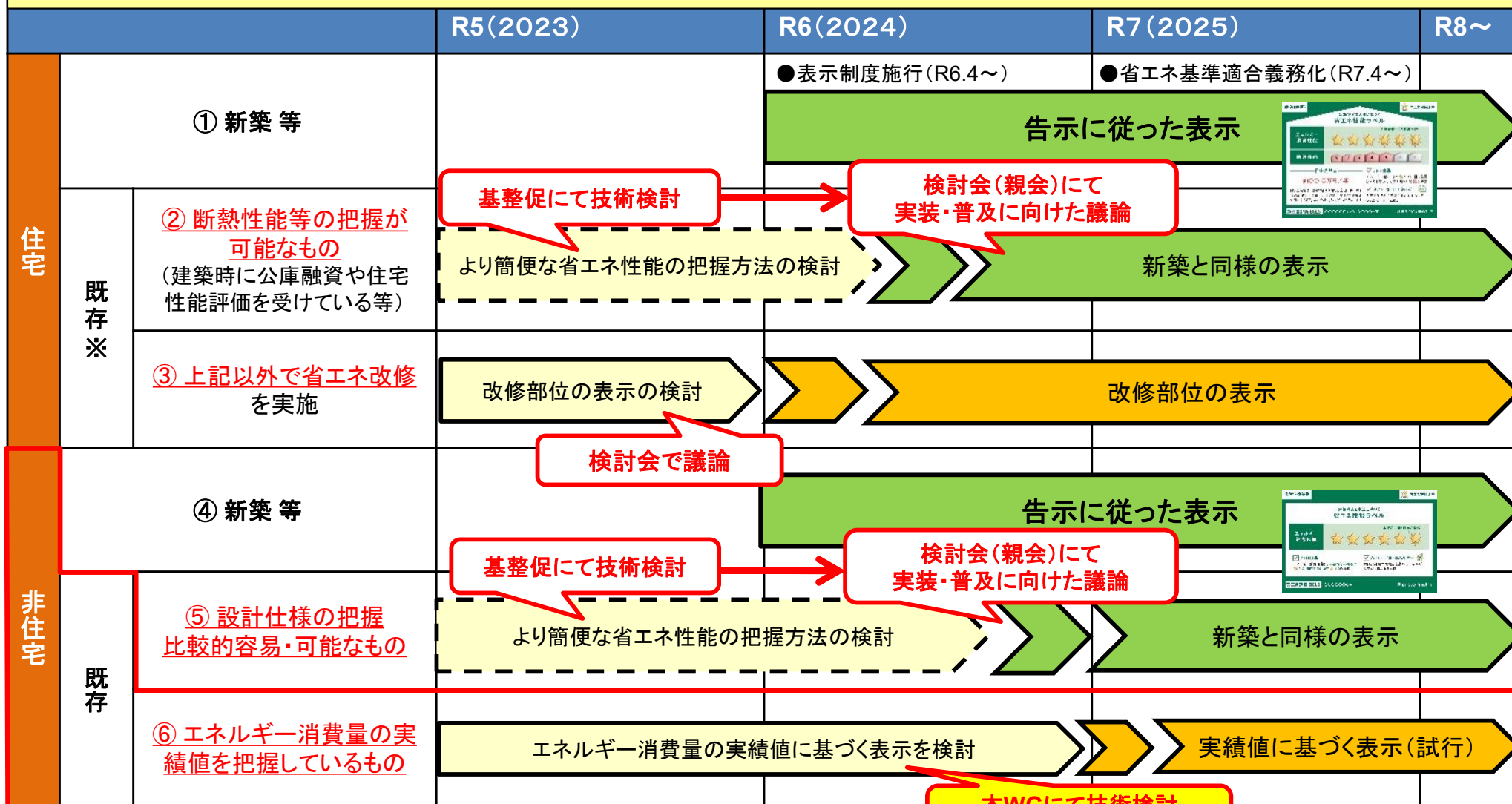
# 省エネ表示制度の全体像

	新築・既存	新築	既存		
	設計性能	特定済	特定済	推定可能	不明 (推定困難)
非住宅・住宅	非住宅	<p>告示による省エネ性能ラベル</p> 		<p>簡易な評価法 (基整促E18)</p> <p>調査を基にWEB プログラムに入力</p>	<p>実績値表示 ※</p>
	住宅	<p>告示による省エネ性能ラベル</p> 		<p>外皮 : 制度利用状況から推定 設備 : 調査を基にWEB プログラムに入力</p>	

※将来的には、住宅・非住宅、新築・既存の別なく実績値表示を表示できる制度を検討

# 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**(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

本WGにて技術検討(R6年度内)

- ・ 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会において、既存住宅に設置された窓や給湯設備その他の部位のエネルギー消費性能を表示する場合の表示事項・表示方法について検討。
- ・ 検討会での検討を踏まえ、下記の①告示及び②ガイドラインについて所要の改正を実施。  
(現在、パブリックコメントを実施中。)
- ①建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項  
(令和5年国土交通省告示第970号)
- ②建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン

表示例(1) 主たる項目及び副次的項目を全て「有り」とした場合

既存住宅
 再生エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく  
**省エネ部位ラベル**

<div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between;"> <span><input checked="" type="checkbox"/> 窓</span> <span> <input checked="" type="checkbox"/> リビング・ダイニング  <input checked="" type="checkbox"/> その他居室                 </span> </div> <div style="padding: 5px;"> <p>アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月)</p> </div>	<div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between;"> <span><input checked="" type="checkbox"/> 給湯器</span> </div> <div style="padding: 5px;"> <p>ハイブリッド給湯器 (2024年3月)</p> </div>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"><input checked="" type="checkbox"/> 外壁 (2004年3月)</div> <div style="width: 48%;"><input checked="" type="checkbox"/> 玄関ドア (2024年3月)</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"><input checked="" type="checkbox"/> 節湯水栓 (2024年3月)</div> <div style="width: 48%;"><input checked="" type="checkbox"/> 高断熱浴槽 (2024年3月)</div> </div>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> 空調設備 (2024年3月)</div> <div style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電 (2024年3月)</div> <div style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> 太陽熱利用 (2024年3月)</div> </div>	

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に  を表示  
※各部位の設置・改修時期を ( ) 内に表示 (把握している場合)

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

このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

表示例(2) 一部の項目を「有り」とした場合

既存住宅
再生エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく  
**省エネ部位ラベル**

<div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between;"> <span><input checked="" type="checkbox"/> 窓</span> <span> <input checked="" type="checkbox"/> リビング・ダイニング  <input type="checkbox"/> その他居室                 </span> </div> <div style="padding: 5px;"> <p>アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月)</p> </div>	<div style="background-color: #ccc; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between;"> <span><input type="checkbox"/> 給湯器</span> </div> <div style="padding: 5px;"> </div>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"><input checked="" type="checkbox"/> 外壁 (2004年3月)</div> <div style="width: 48%;"><input checked="" type="checkbox"/> 玄関ドア (2024年3月)</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"><input type="checkbox"/> 節湯水栓</div> <div style="width: 48%;"><input type="checkbox"/> 高断熱浴槽</div> </div>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 33%;"><input checked="" type="checkbox"/> 空調設備 (2024年3月)</div> <div style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> 太陽光発電</div> <div style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> 太陽熱利用</div> </div>	

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に  を表示  
※各部位の設置・改修時期を ( ) 内に表示 (把握している場合)

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

このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

- ・ 既存建築物の省エネ性能表示についての技術的な検討を行うためのワーキンググループ。  
当面は、非住宅建築物のエネルギー消費量の実績値表示を中心に検討。
  - － 「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会規約」に基づき、WGを置く。
  - － WGにおける審議の内容は、検討会に報告する。

## 既存建築物の省エネ性能表示の技術検討ワーキンググループ（概要）

### <背景・課題（※非住宅建築物のエネルギー消費量の実績値表示関係）>

- ・ 非住宅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>

- ・ 検討会の一部委員 ・ 外部有識者 ・ 関係団体 ・ 関係省庁 等により構成

### <スケジュール（想定）>

- ・ R6年度内に3回程度開催予定。



## (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の対応)

## 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ころと考えられる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。