

改正建築物省エネ法（令和4年6月公布）に基づき、今後国において、建築物の**販売・賃貸事業者による省エネ性能表示の努力義務の内容**を示す表示ルールを告示等において定めるにあたっては、**本とりまとめに示す内容を基本**として、詳細検討を行うとともに、関係主体との調整等を図る。

表示ルールについて

(本文：2章)

- 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールは、「告示」及び「ガイドライン」により定めることとする。
 - 告示は、勧告等の措置に関わるものであることから、建築物の販売・賃貸に係る**様々な表示の場面で共通的に必要な内容**を定める。
 - ガイドラインでは、**建築物の省エネ性能表示の普及拡大の観点から望ましいあり方**を示す（消費者等に対する追加的な情報提供の内容等）。

告示に定める事項

(本文：3章)

表示すべき事項

- 消費者等が建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択を行うことができるよう、**省エネ性能を多段階に評価した結果を、評価時点と併せて表示**することとする。
 - 住宅については、**一次エネルギー消費量の性能及び外皮性能（断熱性能）**。
 - 一次エネルギー消費量の性能：省エネ基準から0～30%削減まで段階的に表示。
 - 再エネ利用設備を設置している場合、**最大50%削減まで表示可**（この場合、**再エネによる削減効果を加味した性能を、区別できるように表示**）。
 - 外皮性能：断熱等性能等級（住宅品確法）**等級1～7により段階的に表示**
 - 非住宅建築物については、**一次エネルギー消費量の性能**
 - 省エネ基準から0～50%削減まで段階的に表示（住宅と同様、再エネも表示）

表示の方法

- 国が様式を定めるラベルによる表示**を行うこととする。
 - ラベルには、表示すべき事項のほか、以下の事項を付加できることとする。
 - 再エネ利用設備（太陽光発電設備等）が設置されている場合は、その旨
 - 第三者評価（BELS）を受けている場合は、その旨
 - 住宅の**目安光熱費**（設計上のエネルギー消費量を年額の光熱費の目安額に換算）
- ラベルは、**販売・賃貸時の広告**に掲載するほか、**広告を行わない場合は、事業者のホームページや建築物に関する調査報告書等**に掲載することとする。

その他遵守すべき事項等

- 当初の表示を行った後、**多段階評価※が低下する仕様等の変更が生じた場合は、変更後の仕様に基づく表示を行うこと**。 ※星の数や等級
- 既存建築物※の表示すべき事項等は上記の限りではないこととする**（代替表示の内容をガイドラインに示す）。 ※本制度の施行（R6年度予定）以前に新築された建築物



ラベルのイメージ（再エネ利用設備が設置されている住宅の場合）

- ①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示（4～最大6段階）
 - ①'再エネ利用設備による削減効果（自家消費）を加味した性能
 - ※★1が省エネ基準適合、★が一つ増えるごとに10%削減（★6で50%削減）
- ②断熱性能の多段階表示 ※等級1～7相当の7段階
- ③再エネ利用設備が設置されている場合は、その旨
- ④第三者評価を受けている場合は、その旨
- ⑤評価年月日

ガイドラインに定める事項

(本文：4章)

消費者等に対する追加的な情報提供

- 建築物の省エネ性能に関し、**消費者等に対して追加的な情報提供を行う際の表示事項**を示す。
 - 一次エネルギー消費量の性能や外皮性能に関する**性能値**
 - 建築物省エネ法の各基準への**適否**
 - ZEH・ZEBに関する情報（各性能値と要件の関係を補足）
 - 住宅の**目安光熱費**（算出に用いた燃料単価等や、実際の光熱費とは異なる旨等の注記を含む）
- これらの事項について、一覧性の高い情報提供を行うことができるよう、**建築物エネルギー消費性能の評価書**のひな形を示す。
- 販売・賃貸事業者が自ら**評価書を作成**することを可能とするとともに、情報の客観性を高める**第三者評価***の取得も**推奨**。

※登録建築物省エネルギー判定機関等の審査機関が行う省エネ性能の評価

建築物のエネルギー消費性能の評価書(建築物省エネ法)

・ 建物の所在地、名称
 ・ 建築物に関する基本的事項（構造・用途等）
 ・ 再生可能エネルギー利用設備の種類：太陽光発電設備、容量：〇kw
 ・ 評価対象：一戸建て住宅・評価方法：性能基準・地域の区分：〇地域 等

住宅		非住宅			
U _A 値	η _{Ac} 値	省エネ基準への適否	誘導基準への適否	BPI値	誘導基準への適否
0.6	2.8	適合	適合	-	-

	削減率	BEI値	建築物省エネ法の基準適否		(参考) ZEH・ZEB関連情報	
			誘導基準	省エネ基準	ZEH	ZEB
再生可能エネルギーを加味しない場合	20%	0.80	適合	(適合)	20%以上	[ZEH]:50%以上 Nearly ZEB: 50%以上 ZEB Ready: 50%以上 ZEB Oriented: 40%又は30%以上
再生可能エネルギー(自家消費分)を加味した場合	50%	0.50		適合		
再生可能エネルギー(総量)を加味した場合	100%				[ZEH]: 100%以上 Nearly ZEH: 75%以上 ZEH Ready: 50%以上	[ZEB]: 100%以上 Nearly ZEB: 75%以上 ZEB Ready: 50%以上

建築物全体の基準適否

省エネ基準	誘導基準
適合	適合

参考情報
 ・ 設計二次エネルギー消費量(電気) 〇kwh(都市ガス) 〇m³(LPガス) -m³(灯油) -ℓ
 ・ 目安光熱費 約〇〇円/年
 ・ 算出に用いた燃料単価(電気) 〇円/kwh(都市ガス) 〇円/m³(LPガス) 〇円/m³(灯油) 〇円/ℓ
 ・ 実際の光熱費とは異なる旨の注記、太陽光発電の売電の取扱いの注記 等

評価に係る事項
 ・ 評価年月日
 ・ 評価者名 等

建築物エネルギー消費性能の評価書のイメージ(住宅の場合)

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

- 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も、その特性を踏まえた表示を行うことができるよう**、告示に定める表示事項等の**代替となる表示を検討し、その結果をガイドラインに反映**。
 - 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(2023年度中を目途)
 - 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**(2023年度上半期を目処)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。
- ※ なお、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は、告示に従った表示を推奨**。

その他

- 共同住宅の省エネ性能表示の単位(住戸又は住棟)、設計仕様に幅がある場合の**対応等について、望ましい運用のあり方を検討し、ガイドラインに提示**。

円滑な施行に向けた留意事項

(本文：5章)

- 建築物の**広告等に関する業界規約・ガイドライン等との整合確保**。
- 努力義務を負う販売・賃貸事業者が、**広告を行う仲介事業者に省エネ性能表示を依頼する場合等が想定されることから、省エネ性能表示の実務において各関係主体が担う役割の明確化**。
- 自治体等が運用する建築物の**環境性能表示制度との調整**。
- 施行に向けて、関係事業者における**十分な準備期間の確保**。
- 中小事業者等が対応できるよう省エネ性能表示の具体的な手順等の提示**、設計者等への周知。
- 消費者等向けの周知等により、宅地建物取引業者等の**広告主体が協力しやすい環境を整備**。