株式会社 ハウスジーメン PRESENTS

『省エネ表示制度』解説

2024年4月スタート

オンデマンド
配信

HOUSE GMEN ONLINESEMINAR 主催:株式会社ハウスジーメン

株式会社 ハウスジーメン PRESENTS

『省エネ表示制度』解説

2024年4月スタート

講師

株式会社ハウスジーメン　代表取締役社長　道下佳紀

省エネ性能表示制度の参考サイトと資料

https://www.mlit.go.jp/shoene-label/index.html

お知らせ	2024.04.12	よくある質問を追加しました。
	2024.03.18	（一社）住宅性能評価・表示協会の
		れました。

国土交通省の専用サイトと告示・ガイドラインの内容に基づいた省エネ性能表示制度の概要を要約した資料がありますので、本日はそちらをベースにご説明します。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

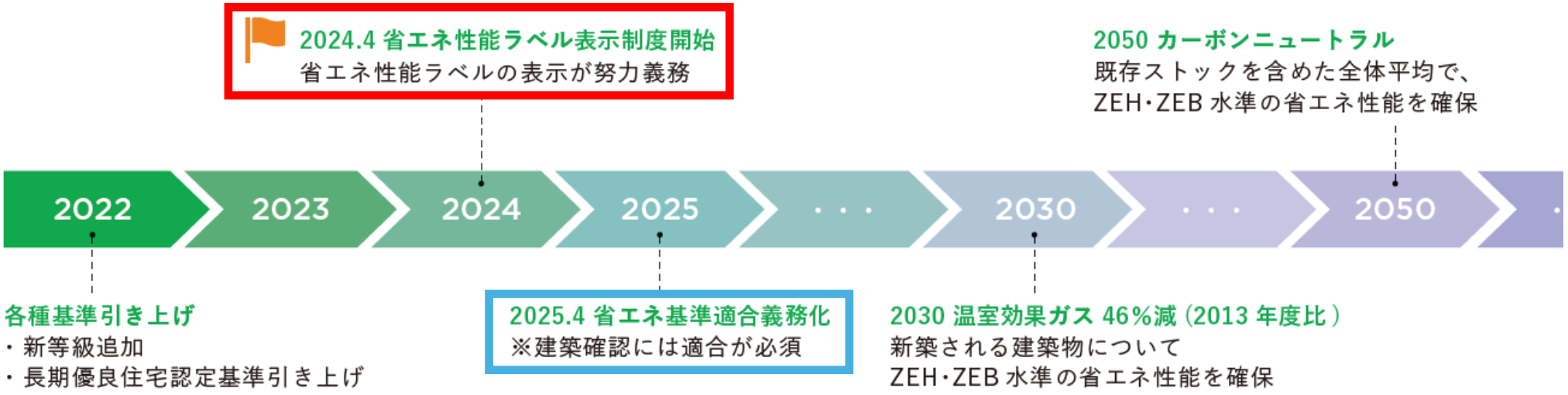
省エネ関連のタイムスケジュール

2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて

CO_2 排出量全体の約 3 分の 1 を占める住宅・建築物について、
エネルギー消費・CO_2 排出のさらなる削減が求められています。

そのための重要な一歩として、2024 年に省エネ性能ラベルの表示が始まります。

住宅・ビルなど、建築物の販売・賃貸に従事するすべての人が担い手となる制度です。



© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能表示制度に係る方々

本制度に関わる方々

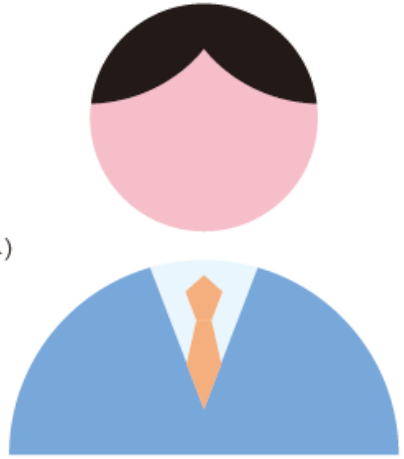
建築・不動産

- ★ **販売・賃貸事業者**※（売主、貸主、サブリース事業者含む）
- 仲介事業者（不動産広告の広告主）
- 賃貸管理事業者（入居者募集広告の委託先）
- 設計者、設計者から委託を受けた事業者
- 評価事業者

※事業として行っているか否かは、反復継続的に建築物の販売を行っているか等を踏まえて判断されます。（住宅の所有者が、一度限り持ち家を売却する場合は努力義務の対象外）

情報伝達広告

- ポータルサイト事業者
- コンバーター事業者



★の事業者には、販売・賃貸する建築物の省エネ性能表示の**努力義務**が課せられています。

★以外の事業者については努力義務対象者ではありませんが、本制度の実現に向けて重要な関係者になります。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能表示制度の対象となる建築物

努力義務の対象

2024年4月1日以降に建築確認申請※を行う**新築建築物**、
及びその物件が、同時期以降に**再販売・再賃貸される場合**

※確認申請を要しない建築物においては、2024年4月1日以降に着工したもの
※国・地方公共団体が建築主の場合は計画通知

住 宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等

非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等

例外の建築物

- 販売又は賃貸する用途でない建築物（例：注文住宅・ウィークリーマンション）
- 自社ビル　・民泊施設

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能表示制度の発行物

省エネ性能表示制度の発行物は、全２種類です。

❶省エネ性能ラベル・❷エネルギー消費性能の評価書をセットで発行します。

1 省エネ性能ラベル

ポータルサイトやチラシ等の広告に使用するラベル画像

※2023年9月時点

2 エネルギー消費性能の評価書

建築物の概要と省エネ性能評価を記した保管用の証明書

※2023年9月時点

発行方法

評価によって、
発行方法が異なります。

自己評価　販売・賃貸事業者が自ら、住宅性能評価・表示協会のホームページから発行

第三者評価　販売・賃貸事業者が評価機関に申請し、評価機関から交付

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能表示制度の発行物

省エネ性能ラベルとエネルギー消費性能の評価書には、
①**自己評価**と②**第三者評価**の 2 つの発行方法があります。

1

自己評価

自己評価とは、販売・賃貸事業者が自ら、国が指定する WEB プログラム、もしくは仕様基準に沿って、建築物の省エネ性能の評価を行うことを指します。

2

第三者評価 BELS（ベルス）

第三者の評価機関に依頼し、建築物の省エネ性能を評価することを指します。第三者評価制度の BELS（ベルス）では、ラベルや評価書に BELS マークを表示できます。

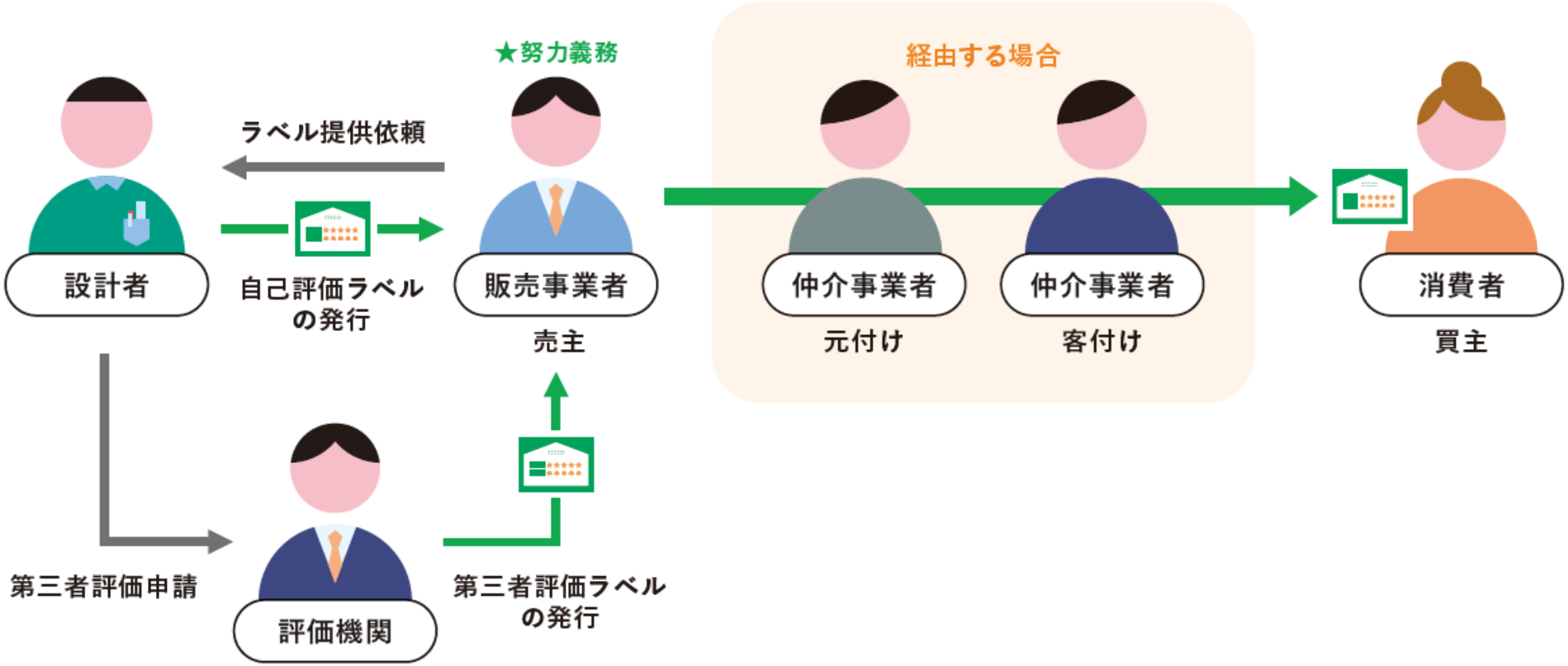
当社が審査することにより、表示内容の**客観性・信頼性を向上**させることができます。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能情報の伝達イメージ「販売」

販売

ラベルは多くの事業者を経由して消費者に届きます。

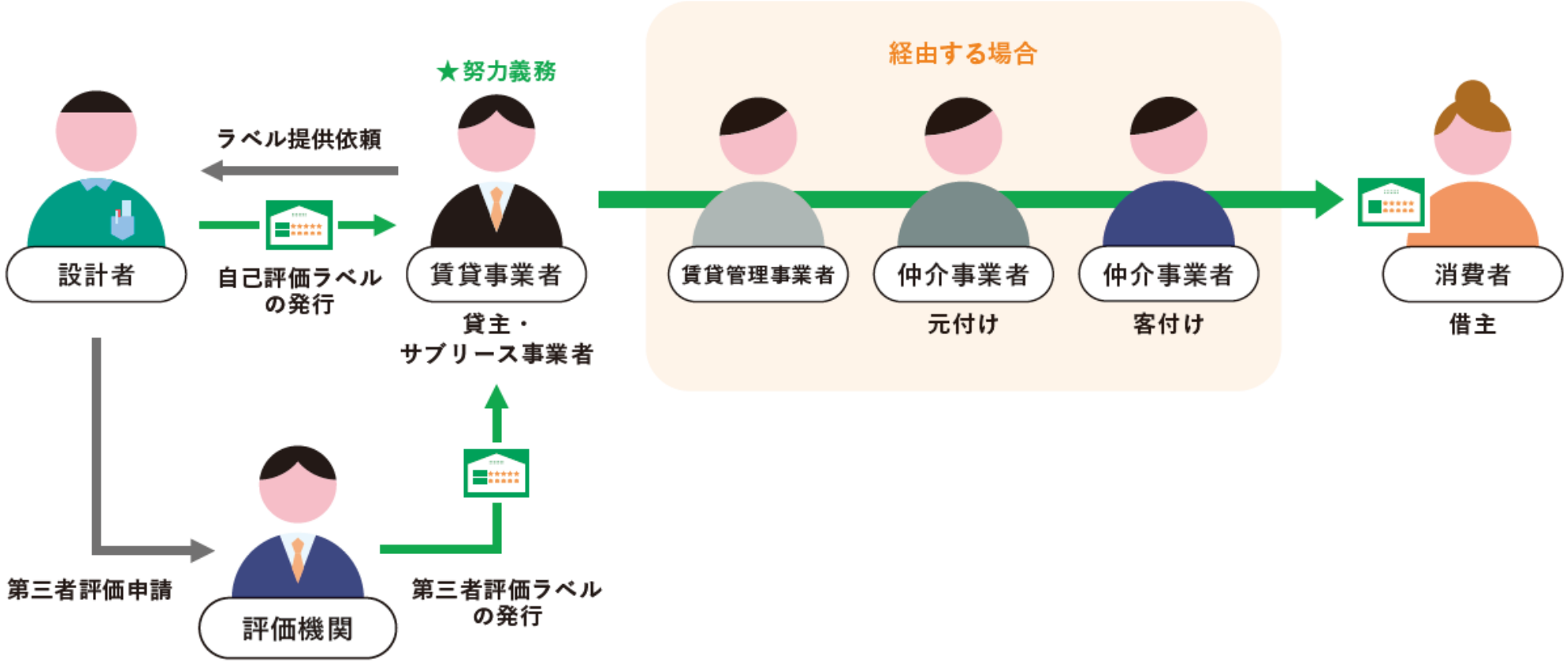


© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能情報の伝達イメージ「賃貸」

賃貸

ラベルは多くの事業者を経由して消費者に届きます。



© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

全体の流れ

1 建築物の省エネ性能を評価

WEB プログラム又は
仕様基準によって
省エネ性能が評価されます。

設計者

2 省エネ性能ラベル・評価書の発行

1 の結果に基づき、
広告等への表示に用いる
ラベルや評価書を発行します。

設計者　販売・賃貸事業者

3 仲介事業者等へ伝達

委託している仲介事業者等へ
物件情報を連携する際、
省エネ情報・ラベルを伝達します。

販売・賃貸事業者　仲介事業者

4 ラベルの広告掲載

広告表示ガイドラインや
媒体ごとのルールに沿って
ラベル画像や情報を掲載します。

販売・賃貸事業者　仲介事業者
ポータル事業者

5 評価書を用いた説明※

物件の契約の際などにラベルと
評価書を使用して、
消費者へ説明をします

販売・賃貸事業者　仲介事業者

※ガイドラインにおいて望ましい取組として位置づけ

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

建築物の省エネ性能評価

1. 建築物の省エネ性能を評価 → 2. 省エネ性能ラベル・評価書の発行 → 3. 仲介事業者等へ伝達 → 4. 広告掲載 → 5. 説明

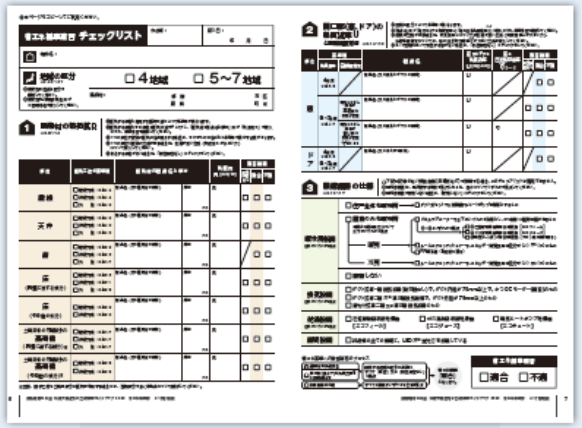
以下のいずれかの方法で、省エネ性能評価を行います

性能基準（WEB プログラム）

住宅版 WEB プログラムはこちら
https://house.app.lowenergy.jp/#/

or

仕様基準（住宅のみ）



ガイドブックにて仕様基準の項目確認ができます
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能ラベル・評価書の発行

1 建築物の省エネ性能を評価 → **2 省エネ性能ラベル・評価書の発行** → 3 仲介事業者等へ伝達 → 4 広告掲載 → 5 説明

省エネ性能評価を基に、自己評価・第三者評価のいずれかの方法でラベル・評価書を取得します

※2023年9月現在で予定している内容であり、今後変更される可能性があります。

自己評価

住宅性能評価・表示協会のHPにアクセス

HPにアクセスし、自己評価書等を作成するページを選択してください。

https://www.hyoukakyoukai.or.jp/

データをアップロード / 入力

❶ 性能基準（WEBプログラム）：必要項目を入力した上でWEBプログラムの計算結果PDFをアップロード

❷ 仕様基準：仕様基準または誘導仕様基準どちらに該当するかなどの必要項目を入力

ラベル評価書の発行・保存

発行されたラベル・評価書を保存する。

※2023年9月時点

or

第三者評価

第三者評価（BELS）の場合は、評価機関に省エネ性能を示す資料等を添えて申請し、審査の上、評価機関からラベル・評価書が発行されます

BELS申請窓口の検索
https://bels.hyoukakyoukai.or.jp/bels/search

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ラベルの広告掲載

1 建築物の省エネ性能を評価 → 2 省エネ性能ラベル・評価書の発行 → 3 仲介事業者等へ伝達 → **4 広告掲載** → 5 説明

❶ 掲載媒体

- インターネット広告
- 新聞／雑誌広告
- 新聞折り込みチラシ
- パンフレット

紙面広告については、ラベルを掲載するスペースの制約がある場合（目安：A4サイズ相当以下）は、必ずしもラベルを掲載する必要はありません。

❷ 掲載サイズ

紙面広告

横幅60mm程度を目安とする

ラベルは、視認性に配慮し、一定のサイズを下回らないように掲載します。

❸ 掲載イメージ

紙面広告

※2023年9月時点

ウェブ

※2023年9月時点

※販売・賃貸する際に広告を行わない場合は、購入・賃借しようとする者への情報提供用の資料（営業活動で使用される建築物の概要資料等）に表示することとされています。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

評価書を用いた説明

1 建築物の省エネ性能を評価 → 2 省エネ性能ラベル・評価書の発行 → 3 仲介事業者等へ伝達 → 4 広告掲載 → 5 説明

接客時・契約時の説明

顧客との商談・契約・引き渡しの際に、評価書を使用して、省エネ性能を説明することが望ましいとされています。再販時も省エネ性能の広告表示ができるように、発行物（省エネ性能ラベル・評価書）の保管を勧めるとよいでしょう。

※2023年9月時点

- 自己評価の評価書は、販売・賃貸事業者が自らの責任で作成します。
- 第三者評価書は、評価機関が審査したもので補助金等を利用する際の証明書として使用する場合があります。。
- 評価書は住宅品確法の住宅性能評価書とは異なるので、混同しないように注意が必要です。
- 評価書の詳細は5章を参照ください。(P45)

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能ラベルの種類

建築物の種類によって使用する省エネ性能ラベルが異なります。こちらでは住宅／非住宅の該当建築物を記します。

住 宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等

住戸

※2023年9月時点

住棟

※2023年9月時点

非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等

※2023年9月時点

※努力義務の対象となるのは、2024年4月以降に建築確認申請を行った新築建築物になります。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能ラベルの要素①

Ⓐ エネルギー消費性能

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標（BEI）を、星の数で示します。

Ⓑ 断熱性能

「建物からの熱の逃げにくさ」と「建物への日射熱の入りやすさ」の２つの点から建物の断熱性能を見る指標です。

Ⓒ 目安光熱費※

住宅の省エネ性能に基づき算出された電気・ガス等の年間消費量に、全国統一の燃料等の単価を掛け合わせて算出した１年間の光熱費を目安として示します。

※住棟ラベルでは非表示。任意項目のため記載がない場合もあります。

Ⓓ 自己評価・第三者評価

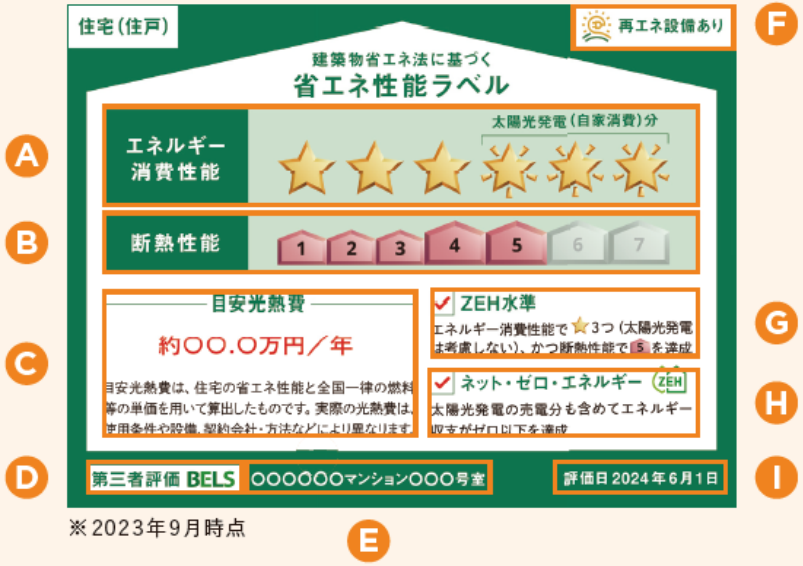
省エネ性能の評価が販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示します。

Ⓔ 建物名称

省エネ性能の評価対象がわかるように物件名を設定します。必要に応じて、棟名や部屋番号も掲載します。

Ⓕ 再エネ設備あり / なし

再エネ設備（太陽光発電・太陽熱利用・バイオマス発電等）が設置されている場合に「再エネ設備あり」と表示できます。



※2023年9月時点

Ⓖ ZEH（ゼッチ）水準

エネルギー消費性能が★３つ、断熱性能が5以上で達成のチェックマークがつきます。

Ⓗ ネット・ゼロ・エネルギー（ZEH）※

ZEH水準の達成に加え太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支がゼロ以下で達成のチェックマークがつきます。

※第三者評価（BELS）の場合のみ表示

Ⓘ 評価日

評価された省エネ性能がいつ時点のものかを示します。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能ラベルの要素②

※2023年9月時点

※2023年9月時点

WEB プログラムの計算結果等※から表示する項目

- エネルギー消費性能
- 断熱性能
- ZEH 水準の適合
- 評価年月日
  （第三者評価の場合は評価書交付年月日となります。）

※仕様基準も含む

＋

ラベル作成の際に選択・入力する項目

- 再エネ（あり／なし）
- 目安光熱費（あり／なし）

→自動計算で算出

- 建物名称

→広告掲載時のラベルの取り違えを防ぐために記載

＋

第三者評価（BELS）の場合に表示される項目

- 第三者評価（BELS）
- ネット・ゼロ・エネルギー（ZEH）の情報

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

エネルギー消費性能について

エネルギー消費量の削減率の多段階評価

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量（家電等を除く）}}{\text{基準一次エネルギー消費量（家電等を除く）}}$$

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標（BEI）を、星の数で示しています。再エネ設備のない住宅の場合は「30% 以上の削減率」を上限とした 5 段階評価です。再エネ設備がある住宅と、再エネ設備の有無に関わらず非住宅の場合は「50% 以上の削減率」を上限とした 7 段階評価になります。省エネ基準は削減率0% 以上（★又は✨ 1つ）で達成※、誘導基準は削減率 20% 以上（★3つ）で達成します。

※大規模非住宅の省エネ基準は、工場等：25％以上削減、事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等：20％以上削減、病院等・飲食店等・集会所等：15％以上削減で達成。

再エネ設備がない住宅

レベル 4 ★★★★	30％以上の削減率
レベル 3 ★★★☆	20％以上30％未満の削減率
レベル 2 ★★☆☆	10％以上20％未満の削減率
レベル 1 ★☆☆☆	0％以上10％未満の削減率
レベル 0 ☆☆☆☆	0％未満の削減率

再エネ設備がある住宅、非住宅（再エネ設備に関わらず）

レベル 6 ★★★★✨✨	50％以上の削減率
レベル 5 ★★★★✨☆	40％以上50％未満の削減率
レベル 4 ★★★✨☆☆	30％以上40％未満の削減率
レベル 3 ★★✨☆☆☆	20％以上30％未満の削減率
レベル 2 ★✨☆☆☆☆	10％以上20％未満の削減率
レベル 1 ✨☆☆☆☆☆	0％以上10％未満の削減率
レベル 0 ☆☆☆☆☆☆	0％未満の削減率

星マークの違いについて ★ エネルギー消費量の削減率（10%分） ✨ 再エネ（太陽光発電）分でのエネルギー削減量※

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

断熱性能について

断熱性能の計算方法

UA 値、ηAC 値の算出方法は下記になります。

建物からの熱の
逃げにくさ

外皮平均熱貫流率

UA 値

屋根・天井から逃げる熱
＋
外壁から逃げる熱
＋
窓から逃げる熱
＋
床から逃げる熱

÷

外皮
全体の
面積

建物への日射熱の
入りやすさ

**冷房期の
平均日射熱取得率**

ηAC 値

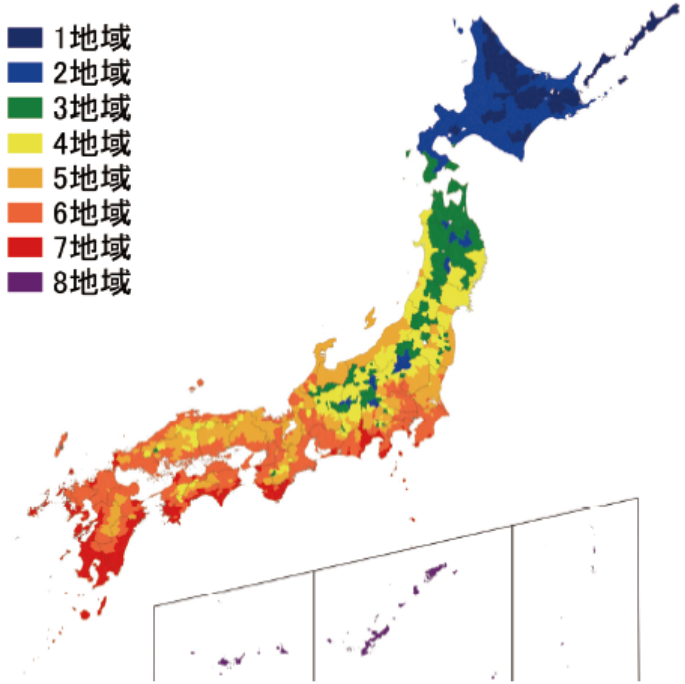
屋根・天井から侵入する日射熱
＋
外壁から侵入する日射熱
＋
窓から侵入する日射熱

÷

外皮
全体の
面積

地域区分

日本の国土は南北に細長く、地域によって気候条件が大きく変わります。そのため、全国を 8 つの地域にわけて、地域ごとに UA 値とηAC 値の等級の基準値を定めています。



© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

断熱性能について

断熱性能の多段階評価

断熱性能は家の形のマークで表します。UA 値と ηAC 値それぞれについて地域区分に応じた等級で評価し、いずれか低いほうの等級を表示します。例えば UA 値の等級が 5、ηAC 値の等級が 4 の場合、性能表示ラベルで表示するレベルは 4 になります。4 で省エネ基準を、5 以上で誘導基準を達成します。

建物からの熱の逃げにくさ

外皮平均熱貫流率

UA 値

区分別の外皮平均熱貫流率［単位W／(M2・K)］　★東京・大阪等

	地域区分							
	1	2	3	4	5	6★	7	8
等級 7	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
等級 6	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
等級 5	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
等級 4	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
等級 3	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
等級 2	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
等級 1	—	—	—	—	—	—	—	—

誘導基準
省エネ基準

※UA 値は数値が小さいほど省エネ性能が高いことを示します。

建物への日射熱の入りやすさ

冷房期の平均日射熱取得率

ηAC 値

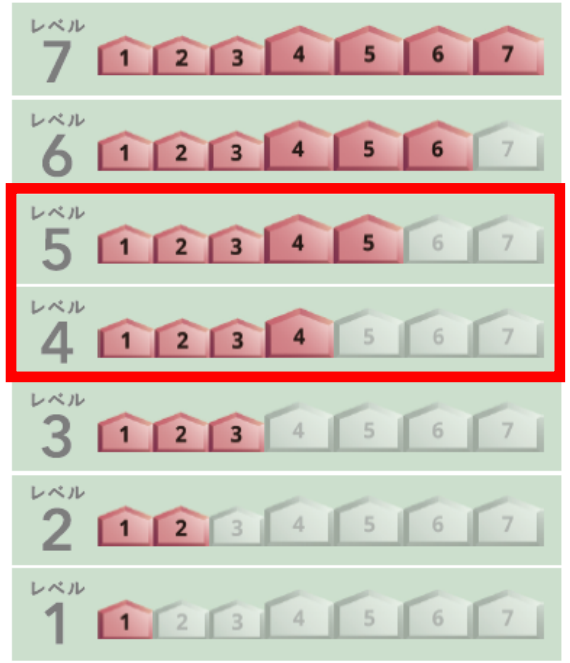
区分別の冷房期の平均日射取得率　★東京・大阪等

	地域区分			
	5	6★	7	8
等級 7	3.0	2.8	2.7	—
等級 6	3.0	2.8	2.7	5.1
等級 5	3.0	2.8	2.7	6.7
等級 4	3.0	2.8	2.7	6.7
等級 3	4.0	3.8	4.0	—
等級 2	—	—	—	—
等級 1	—	—	—	—

誘導基準
省エネ基準

※ηAC 値は数値が小さいほど省エネ性能が高いことを示します。

UA値とηAC値のうち、低い等級で評価します



© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

目安光熱費について①

POINT

目安光熱費とは？

住宅の省エネ性能に基づき、一定の設定条件の下で、想定される年間の光熱費の目安額を示すものです。実際の光熱費とは異なりますので、ご注意下さい。

シミュレーションの設定条件

❶ 居住人数

住戸面積 30㎡当たり 1 人で設定。住戸面積が 120㎡以上の場合は 4 人で設定しています。

❷ 生活スケジュール

一日の中の冷暖房、給湯、照明などの運転時間帯をあらかじめ想定値として設定しています。平日と休日で昼間の運転パターンが異なるものと想定し、休日については一定の外出時間があることを想定しています。全国 8 つの地域区分別の外気温をもとに、設備使用量を想定し算出しています。

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。あくまでも比較検討の目安としてご確認ください。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

目安光熱費について②

POINT

目安光熱費算出方法

住宅の省エネ性能に応じて国が定める計算方法で算出された電気・ガスなどの年間消費量（設計二次エネルギー消費量※）に、全国統一の燃料等単価を乗じて年間の光熱費を算出します。

※設計二次エネルギー消費量とは：建築物 における 外皮や設備の実際の設計仕様の条件を基に算出した二次エネルギー（電気・ガス・灯油等）の消費量のこと。

設計二次エネルギー消費量※

統一の燃料等単価

電気 消費量 × 電気料金の単価 ＋ ガス 消費量 × ガス料金の単価 ＋ 灯油 消費量 × 灯油料金の単価 ＝ 目安光熱費※ 00.0 円／年

※太陽光発電などによる売電量は計算の対象外

燃料等の単価について

※令和5年度9月現在

電気等の区分	電気	都市ガス	液化石油ガス	灯油
単価	27 円 /kWh	156 円 /㎥	706 円 /㎥	88 円 / ℓ

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いて定められたエネルギー別の単価（電気単価・都市ガス単価・灯油単価）と整合をとったものとなっています。単価は市場価格が大きく変動した場合などに改定されることがあります。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

目安光熱費の注意事項

住宅の使用条件・契約会社・方法などによる乖離

❶ 住居者の使用条件による乖離

目安光熱費の基となる設計二次エネルギー消費量は、住宅に設置する各種設備について一定の使用条件（居住人数・使用時間・外気温度等）を設定した上で算出しています。目安光熱費と実際の光熱費では、住宅の使用条件との違い等による乖離が発生します。

❷ 契約会社の燃料単価による乖離

目安光熱費の算出には全国統一の燃料単価を用いており、居住者が実際に契約するエネルギー供給事業者・料金プラン等により乖離があります。特に、コージェネレーション設備等の共通の試算条件と比べて料金設定が低い場合や、深夜電力を活用する設備のため夜間割引料金が適用される場合などは、乖離が大きくなることが考えられます。

売電収益等による乖離

❶ 売電量は目安光熱費の対象外

売電設備（太陽光発電設備及びコージェネレーション設備等）が設置されている場合、これらの設備による発電量は自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から差し引いており※、売電量については考慮しないこととしています。そのため、売電による収益等をアピールしたい場合は、各物件の広告の中でその旨を表記ください。

❷ コージェネレーション設備の算出

コージェネレーション設備においては、発電のためにガスを消費することから、目安光熱費の表示においては、売電分のガス消費量についても設計二次エネルギー消費量（都市ガスの年間消費量）に含むこととしています。そのため、売電のために消費されるガス料金分が含まれた高めの目安光熱費となります。

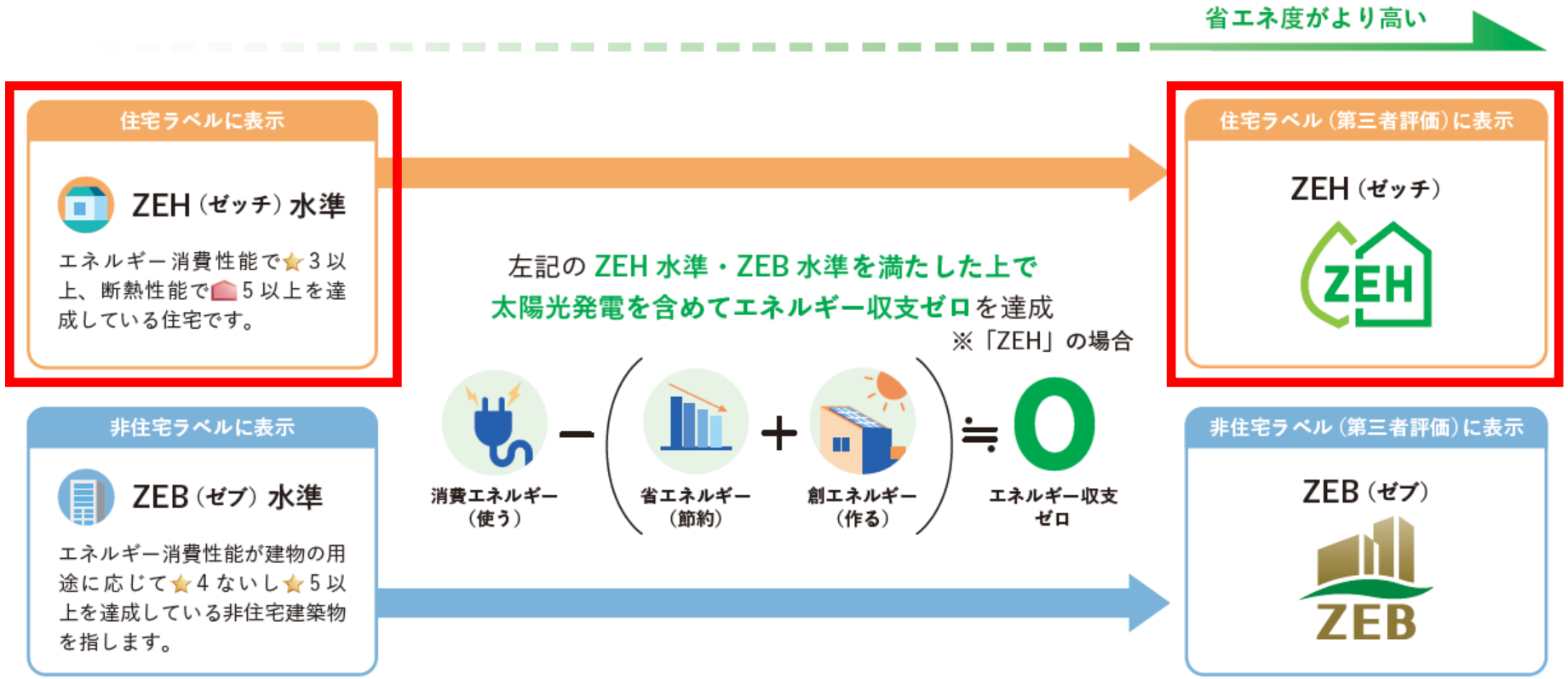
※なお、太陽光発電の自家消費が居住者の光熱費の削減と直接的に対応しない場合は、優良誤認防止のため、各住戸には太陽光発電の自家消費が無いものとして、目安光熱費の算出を行うこととします（例：共同住宅において、管理事業者等が電力の受電・太陽光発電の自家消費・余剰電力の売電等を一括して行うケース等）。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

省エネ性能達成項目について

住宅ラベルには、「ZEH※1水準」、非住宅ラベルには「ZEB※2水準」の達成状況が記載されています。各項目の達成基準と関係性を記載した相関図が以下になります。なお、前ページで記載した誘導基準はZEH水準・ZEB水準と同義です。さらに、第三者評価（BELS）を取得した場合は、これに加え、「ネットゼロエネルギーハウス」「ネットゼロエネルギー」の項目が表示される予定です。

※1 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの頭文字　※2 ネット・ゼロ・エネルギー・ビルの頭文字



© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

表示の留意点

優良誤認等の不当表示を防止するため、以下の使用例は避けてください。

NGな使用例

例1 実際のものよりも優良であると誤認のされるような表示。

例2 特定の住宅や住戸にのみ該当する内容が、すべての物件に該当すると誤認される表示。

特に考慮すべきケース

- CASE 1 複数の住戸（住棟）を一つの広告で販売・賃貸するケース ▶▶▶ P42
- CASE 2 表示後に省エネ性能の変更・最終的な販売仕様の省エネ性能に差違が発生するケース ▶▶▶ P43
- CASE 3 新築時に取得したラベルを再販時・再賃貸時に使用するケース ▶▶▶ P44

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

評価書の種類

建築物の種類・評価方法によって、評価書の記載内容が異なります。

住 宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等

自己評価

※2023年9月時点

第三者評価

※2023年9月時点

非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等

自己評価

※2023年9月時点

第三者評価

※2023年9月時点

推奨 再販売・再賃貸時の広告に表示するために、発行物（ラベル・評価書）の保管をお願いします。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

自己評価の評価書 ～住宅～

※2023年9月時点

Ⓐ 建築物の種類

住宅（住棟）、住宅（住戸）、非住宅建築物、複合建築物かを示します。

Ⓑ 自己評価／第三者評価

省エネ性能の評価が、販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示します。

Ⓒ 物件概要

建物名称・所在地・地域区分・構造・階数・延べ面積・再エネ設備・容量を示します。

Ⓓ 評価概要

評価日・評価対象・評価手法・評価者を示します。

Ⓔ エネルギー消費性能

国が定める省エネの基準からどの程度消費エネルギーを削減できているを示します。

Ⓕ 断熱性能

「建物からの熱の逃げやすさ」と「建物への日射熱の入りやすさ」の２つの点から建物の性能を示します。

Ⓖ 目安光熱費

１年間でどのくらいの光熱費がかかるかをシミュレーションで計算したものです。エネルギー消費性能の数値と全国統一の燃料等単価により算出します。住宅の省エネ性能を基に、一定の設定条件の下で年間の光熱費の目安額を算出したものです。

Ⓗ 総合判定

消費エネルギー性能と断熱性能の評価を基に、省エネ基準と誘導基準（ZEH 水準）が達成できているかを示します。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

自己評価の評価書 ～エネルギー消費性能～

※2023年9月時点

A 太陽光発電などの「再エネを含まない消費エネルギーの削減量」を示します。

B 太陽光発電などの再エネのうち、「自家消費する分を加味した削減率」を示します。

C 自家消費分に加えて「余剰電力を売電する分も加味した削減率」を示します。

D 「ZEH水準やZEB水準（誘導基準）」との関係性を説明しています。

E 「省エネ基準」との関係性を説明しています。

F ネット・ゼロ・エネルギー関連の要件、ZEH Ready・Nearly ZEH・『ZEH』水準との関係性を示します。(BELS)

COLUMN

大規模非住宅の場合には、その用途によって省エネ基準が異なります。

0%(1つ又は1つ)以上であれば、建築物省エネ法の省エネ基準を達成

※大規模非住宅(床面積2000㎡以上)の場合は、用途により達成水準が異なります。工場等は25%、事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等は20%、病院等・飲食店等・集会所等は15%削減が条件になります。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

第三者評価［BELS（ベルス）］①

第三者評価とは、第三者である評価機関（建築物省エネ法の登録建築物省エネ判定機関等）が内容を審査し、申請に係る建築物の省エネ性能を評価するものです。
既存の第三者評価制度としては、BELS（ベルス：建築物省エネルギー性能表示制度）があります。

メリット❶

ZEH・ZEBマークの表示

より高い省エネ性能を有することが確認できた場合には、優れた省エネ性能を有する住宅・建築物であることを示すZEH・ZEBマークを表示することができます（第三者評価のみ）。

メリット❷

補助制度等の証明書類として活用

補助制度等において、住宅等の性能を証明する証明書類として、ZEHやZEBマークが表示される評価書を用いることができる場合があります。

メリット❸

客観性・信頼性の向上

第三者評価の結果を表示することは、消費者等に提供される省エネ性能に関する情報の客観性を高め、表示制度全体の信頼性向上にも資するものであることから、自己評価による表示のみならず、併せて第三者評価の取得が推進されることが望ましいとされています。

COLUMN

BELSの評価実績はどのくらいあるの？

- 平成 26 年度から令和 4 年度までの評価実績は、**累計約 35 万件**
- 令和 5 年 1 月から 6 月までの半年間の評価実績は、**約 8 万件**

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

第三者評価［BELS（ベルス）］②

BELSを活用する場合には、広告等への表示に用いるラベルと併せて、BELS評価書が交付されます。
その際、ラベルには「第三者評価 BELS」と表示されるとともに、
より高い省エネ性能を有することが確認できた場合には ZEH・ZEB マークを表示することができます。

ラベル

住宅

非住宅

＋

評価書

住宅

非住宅

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

Q&A①

Q1

どのような場合に表示しなければいけないのですか。

省エネ性能ラベル表示の努力義務を負う対象となる事業者は「建築物の販売又は賃貸を行う事業者」、対象となる建築物は「販売又は賃貸を行う建築物」です。注文住宅や自社ビルを請負契約により建築する場合や、民泊施設を利用契約により貸し出す場合などは対象外です。

Q2

アパートのオーナーです。私も制度の対象となりますか。

アパート・マンションのオーナーが「反復継続的に賃貸を行っている」場合等は、個人であっても「賃貸を行う事業者」に該当するものと考えられ、制度の対象となります。また、当該建物をサブリースしている場合は、サブリース事業者も賃貸事業者として制度の対象となります（Q９を参照下さい）。

Q3

表示していないと何か罰則があるのでしょうか。

国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が告示に従って表示していないと認めるときは、勧告・公表・命令をすることができます。なお、これらの措置については、制度の施行後当面は、事業者の取組状況による社会的な影響が大きい場合を対象に運用することとしています。

Q4

古いアパートで省エネ性能が分からないのですが。

省エネ性能の把握が困難な既存建築物については、表示の努力義務対象ではありません。なお、その場合でも、窓や給湯機の改修など省エネ性能向上のための取組を行った旨を表示できる簡易な表示について、今後、検討する予定です。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

Q&A②

Q5

注文住宅は努力義務の対象になりますか。

注文住宅は請負により建築され、新築の時点では販売対象にならないため表示の努力義務の対象にはなりませんが、性能値が確定したらラベル・評価書を発行することが望ましいです。なお、その住宅が将来的に買取・販売される際には、買取再販事業者には表示の努力義務が課せられます。

Q6

ラベルを取得した時の資料は保管が必要でしょうか。

販売・賃貸事業者は、省エネ性能の評価書や、WEBプログラムの計算結果書、図面・仕様書など表示の根拠となる資料を保管しておく必要があります。なお、手元に原資料を保管していなくても、評価を行った建築士に問い合わせできる体制を構築（データの保管でも可）しておけば差し支えありません。

Q7

住宅と非住宅が合わさった建築物はどう表示しますか。

住宅の部分と非住宅の部分に分けて、それぞれのラベルにより表示することができます。全体をまとめて複合建築物のラベル（エネルギー消費性能を最大 6 つの星マークにより表示）による表示することもできますが、その場合、「ZEH 水準」「ZEB 水準」等の達成状況は表示しないこととしています。

Q8

情報伝達は、重要事項説明・契約書に記載する必要がありますか。

ラベルは画像情報として情報伝達することが可能であるため（業者間図面・業者間サイト、メール等）、仰るような重要事項説明・契約書への記載は必ずしも必要ありません。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

Q&A③

Q9

サブリース事業者を経由する ラベル伝達のフローは？

サブリース住宅については、①建物所有者とサブリース事業者間での賃貸（特定賃貸借）、②サブリース事業者と入居者間での賃貸（転貸借）が行われており、建物所有者が反復継続的に賃貸を行っている場合等は、一般に、①建物所有者はサブリース事業者に対し、②サブリース事業者は入居者に対し、それぞれ表示する努力義務を負うものと考えられます。

Q10

予告広告において、間取りが未確定の 場合も表示する必要がありますか。

予告広告も広告として対象に含まれますが、省エネ性能の評価結果に影響しうる建築物の仕様等の変更が想定される場合には、正確な表示を行うため（広告表示した多段階評価が低下した場合には、優良誤認防止のため、再度ラベルを発行し表示する必要があります）、当該仕様等が確定した後に省エネ性能を表示することについては差し支えないこととしています。

Q11

地方公共団体のラベルと二重で 表示する必要がありますか。

地方公共団体が条例等で定めるラベルの中で、本制度における表示すべき事項（エネルギー消費性能や断熱性能（住宅のみ）の多段階評価及び評価日）が表示されている場合には、必ずしも本制度のラベルを二重で表示する必要は無いこととしています。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

まとめ

- 省エネ性能表示制度を行うのは販売・賃貸事業者です。
  努力義務で注文住宅でも活用が広がっています。
- 省エネ性能ラベルとエネルギー消費性能の評価書の２つセットで発行します。
- 発行は自己評価と第三者評価の2タイプあります。
- エネルギー消費性能は星★で、断熱性能は家マークの数で表します。
  数が多い方が性能が良いことになります。
- 補助金への活用や客観性・信頼性向上のため第三者評価のBELSを活用することをお勧めします。
- BELS評価はハウスジーメンに申請ください。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

株式会社 ハウスジーメン PRESENTS

本セミナーに関するご質問・お問合せ

株式会社ハウスジーメン 企画推進部 企画推進室

mginfo@house-gmen.com

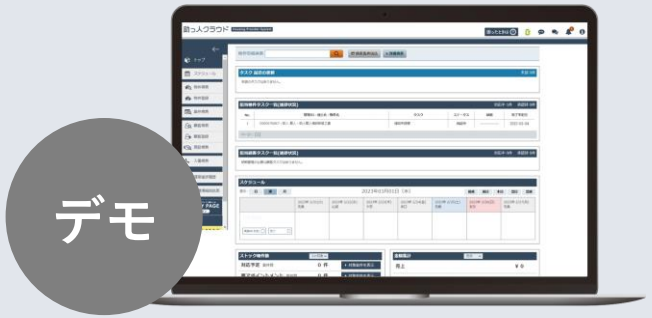
助っ人クラウド Housing Provider System

https://suketto.house-gmen.com/lp202401/

カタログを配布しています

https://suketto.house-gmen.com/lp202401/#inquiry

実際の画面をご覧になることもできます！



https://www.house-gmen.com/inquiry/sukettoweb/