

東京都 第二回再エネボード

建築物の省エネ性能表示制度の概要 表示における再エネ・省エネ普及策とは



SUUMO↑リサーチセンター
スーモ

2024年7月24日

株式会社リクルート
SUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長

池本 洋一

自己紹介

池本 洋一 (51歳) **SUUMO編集長・SUUMOリサーチセンター長**

◆略歴

- 1972年 滋賀県甲賀郡生まれ。
- 1995年 上智大学新聞学科卒。株式会社リクルート入社。住宅情報編集部配属
- 2003年 住宅部門で年間MVPの褒賞で英国レッチワース・ドイツフライブルク視察
- 2008年 住宅情報タウンズ全国50版の編集長
- 2011年 SUUMO編集長
- 2014年 国交省 既存住宅市場活性化ラウンドテーブル、以後、多数の委員を歴任
- 2019年 SUUMOリサーチセンター長を兼任



ポータルサイトが果たす役割

ポータルサイト表記と 住宅の品質向上のループ

住まい領域は、
事業者の商品・サービス良化により
生活者の暮らしが向上する
プロダクトアウト型

消費行動においては、
ポータルサイトでの性能表示により
消費者サイドへの浸透効果

ポータルサイトでの
物件問い合わせ数の増加につながり、
事業者の取り組み意欲向上に寄与

結果、**省エネ住宅の浸透**
そして**商品・サービスの向上**
…につながる可能性がある！



省エネ性能ラベル、2024年4月から広告に掲載が始まりました

転載
2次利用不可

省エネ性能ラベル



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: 3つ星 (太陽光発電(自家消費)分)

断熱性能: 1 2 3 4 5 6 7

目安光熱費: 約00.0万円/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 (ZEH)
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 000000マンション000号室 評価日 2024年6月1日

インターネット広告への掲載例



SUUMOは不動産ポータル ※不動産ポータルに掲載する物件数の日本全国累計物件数No.1 ※2020年12月時点(株)東京商工リサーチ調べ

港区芝浦3丁目・賃貸住宅情報 追加

POINT 礼金0円の物件です

9万円(管理費10000円) 敷9万円 礼 -

1/21 16/21

無料 1分で完了! 空室状況を問い合わせ 2項目のみ入力すればOK!

無料 実際に見学したい 無料 写真をもっと見たい

※SUUMOにおける賃貸物件ページでの表示イメージ(検討中の画面)

※各ポータルサイト及び住宅種別ごとに、画像ラベルの表示位置は異なります

「省エネ性能ラベル」の主な掲載内容

A 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。

B 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。

C 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、全国统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。

G ゼッチ ZEH 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。

H 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

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



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统一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 (ZEH)

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

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*

「罰則付き努力義務」の対象物件 = 24年4月以降に建築確認を申請する「新築建築物」

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

本制度に関わる方々

建築・不動産

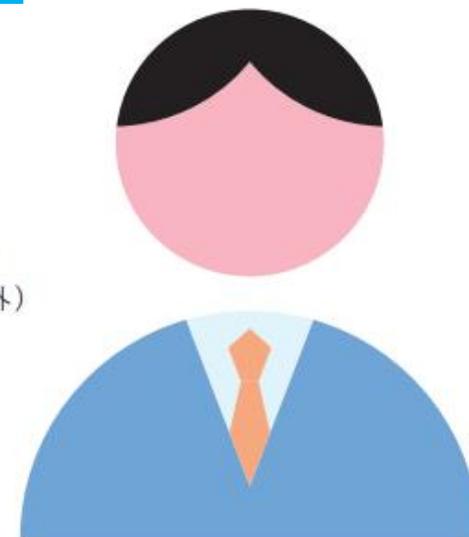
★ 販売・賃貸事業者※（売主、貸主、サブリース事業者含む）

- 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。

「罰則」対象者は「売主、貸主、サブリース事業者」

表示していない時の罰則

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、国土交通大臣が、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。

仲介事業者に罰則適用はありません。

ただ該当物件の売主・賃貸・サブリース会社等の対象者に罰則が適用されるため、ご掲載頂くようにお願いします

ラベルのポータルサイト上での掲載ルール（※現時点。変更の可能性あり）

新築マンションは、原則
「住棟ラベル」を掲載

ただし残1戸の場合は
「住戸ラベル」に

※住棟ラベルでは「本ラベルは共同住宅の住棟全体の性能を示すものであり、各住戸の性能を示すものではない」の注記が必要

新築一戸建て、販売戸数1戸の
物件は「住戸ラベル」

多棟現場の場合は対象住戸の
「代表住戸ラベル」を掲載

※多棟現場では「本ラベルは特定の住戸の性能を示すものであり、全ての住戸の性能を示すものではない」の注記が必要

賃貸は、原則 各住戸の
「住戸ラベル」を掲載

※多くの賃貸ポータルサイトは、複数住戸を募集する集合住宅でも、各住戸単単位での広告になる

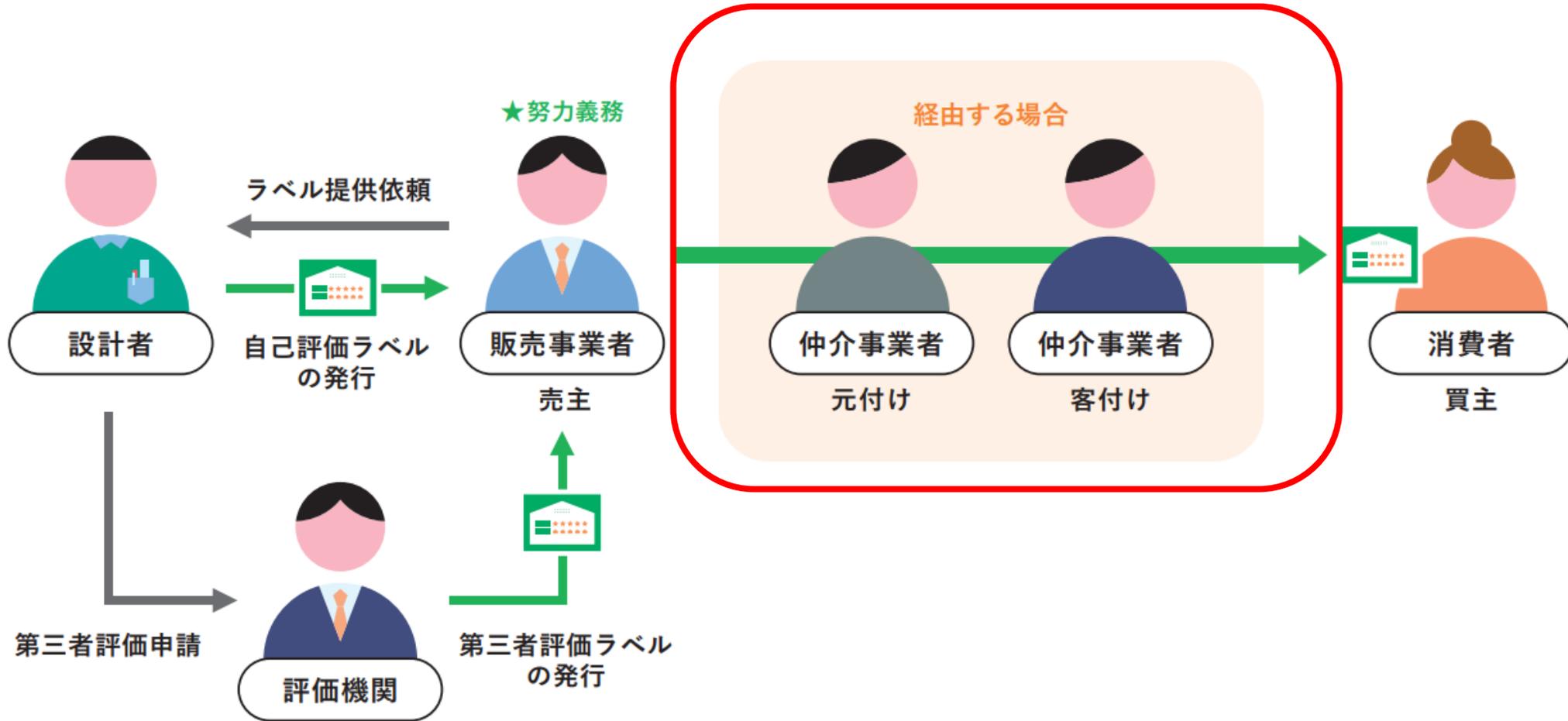
※自社HP等で、1棟全体で賃貸募集をかける場合は、新築マンションの例示に倣う



戸建売買においては、仲介事業者が表示してくれるかがKEY

販売

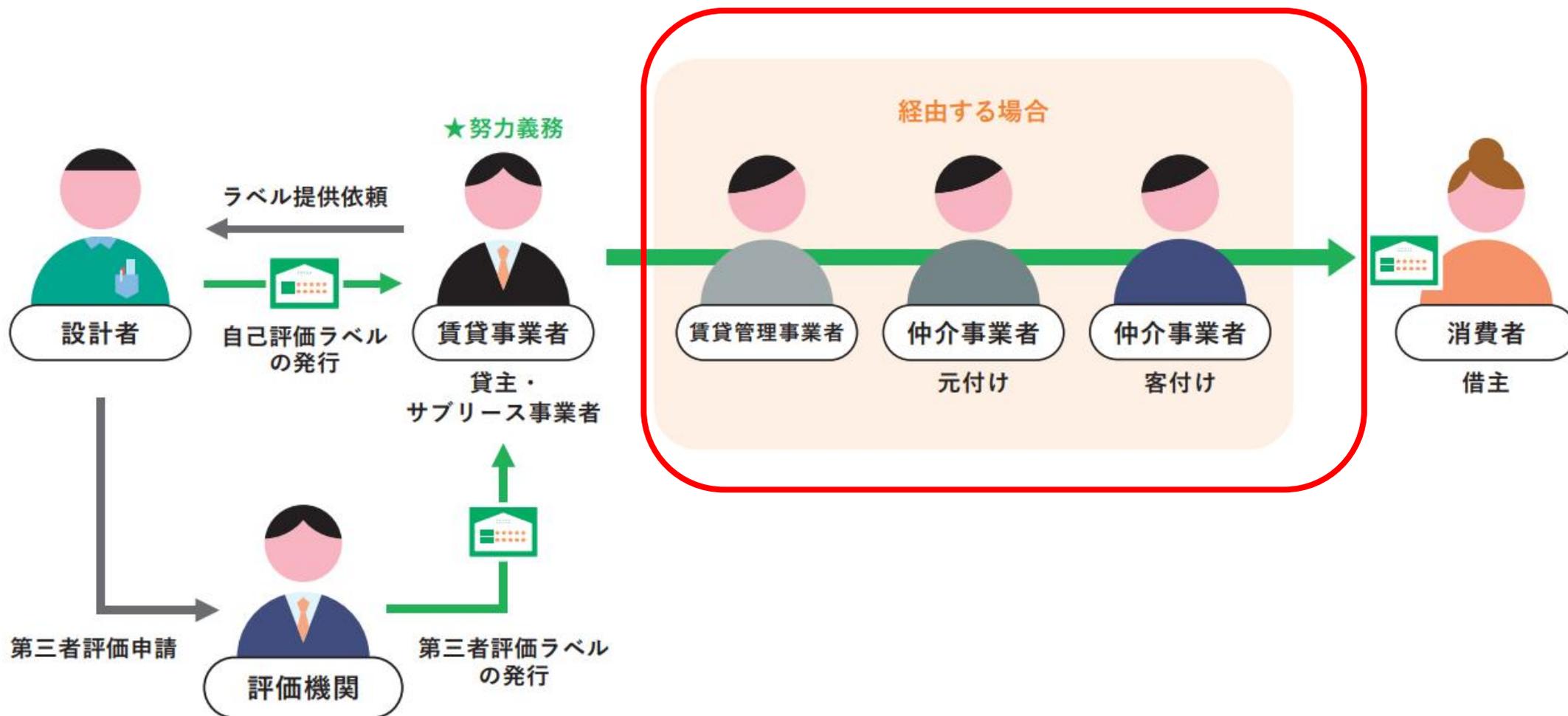
ラベルは多くの事業者を経由して消費者に届きます。



賃貸においては、管理・仲介事業者が表示してくれるのがKEY

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。



SUUMOの入稿画面（新築戸建・中古MS/戸建て）

転載
2次利用不可

SUUMO入稿・分析システム（売買）

□ 設備・構造タブ > 設備

The screenshot shows the 'SUUMO入稿・分析システム（売買）' interface. At the top, there are navigation buttons: 'トップ', '物件登録', '物件一覧 (更新・掲載指示)', '効果分析', 'その他', '店舗情報入稿', and 'カスタマーサーベイ'. Below these are tabs for '基本情報', '内外観・その他画像', '周辺環境・地図', '設備・構造', 'レイアウト指定', 'デコレーション', '動画・CM', and '支払い割合'. The '設備・構造' tab is active, showing '設備・構造登録' with a note: '※このタブの情報はレポートにのみ表示されます。コマでは表示されません。' There is a '一覧に戻る' button. The main section is titled '設備' and includes a note: '画像をドラッグアンドドロップすると優先順位を入れ替えることができます。' Below this are three columns for '設備仕様1', '設備仕様2', and '設備仕様3'. A red box highlights the '設備仕様2' column, which contains a list of equipment categories: '発電・温水設備', '冷暖房・空調設備', '省エネ性能ラベル', '防犯設備', and 'その他設備'. Below the list are instructions: '★:ハイライト対象 △:完成済み物件の場合のみハイライト対象 ▲:未完成物件の場合のみハイライト対象 ■:中古戸建の場合のみハイライト対象' and a link 'カテゴリを削除 [X] 開じる'. A red box also highlights the input fields for '設備仕様1', which include 'ファイルを選択' (with a note '選択されていません'), '設備の名称を入力してください', '画像カテゴリを選択してください', and '画像キャプションを入力してください。(200文字)'. The '設備仕様2' and '設備仕様3' columns have similar input fields.

<入稿場所>

- 設備仕様1に入稿

<設備名称>

- 省エネ性能ラベルを記載（推奨）

<画像カテゴリ>

- 省エネ性能ラベルを選択（必須）

<画像キャプション>

- 販売戸数が複数の場合は、
下記文言の記載必須

「販売住戸が複数の場合、本ラベルは特定の住戸の性能を示すものであり全ての住戸の性能を示すものではありません。」

SUUMOのネットコマ掲載画面（見本）

□ 物件詳細画面

- 物件の特徴
- 周辺環境・地図
- 物件概要
- 取り扱い店舗
- 接客評価コメント

物件の特徴

- ・太陽光発電付の為、節電物件となります。停電時の備えにも安心です。
- ・キッチン・浴室などの水回りを短い導線で設計している為、家事がスムーズな環境でお過ごしいただけます。



本ラベルは特定の住戸の性能を示すものであり、全ての住戸の性能を示すものではありません。



SUUMOのネットレポート（実際例）

SUUMO

お気に入り 物件 会社 検索条件 閲覧履歴 会員登録 ログイン

情報の見方

価格更新お知らせメール お気に入りに追加する 印刷用画面

新築一戸建て 購入サポート情報

5580万円
神奈川県横浜市鶴見区

資料請求する(無料) 見学希望を送る(無料)

物件の特徴 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 会社取材レポート

物件の特徴

省エネ性能ラベル ■ 南東向バルコニー ■ 耐震×制振のW構造 ■ Wロックと鎌状デッドボルトで防犯力UP ■ 広々リビング20帖超

■ リビングイン階段採用 ■ Low-E複層ガラス

- ◆ 建物面積30坪超の、ゆとりある暮らしが叶う広々空間♪
- ◆ 対面式キッチンで、お料理中もご家族団らんの時間に♪
- ◆ 時短と節水はもちろん、日々の家事にゆとりが生まれる食器洗浄乾燥機付♪
- ◆ 蛇口を汚さず手を洗えるタッチレス水栓！浄水器内蔵型で、安全でキレイな水を♪

物件の特徴 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 会社取材レポート




設備仕様

省エネ性能ラベル



床暖房



リビングに床暖房を設置、足元から室内全体を温めます。

EVコンセント



電気自動車用コンセント電気自動車を充電できるコンセントを設置

資料請求する(無料)

見学希望を送る(無料)

問合せ先：



主要ポータルサイトは、物件概要に、省エネ性能の3項目を追加
早い会社は2024年4月、遅い会社でも2024年中には追加予定

■エネルギー消費性能

★★★★★★ (削減率50%達成)

★★★★ (削減率30%達成) ~★★★★★★ (削減率50%達成)

■断熱性能

7段階 / 7段階中

6 ~ 7段階 / 7段階中

■目安光熱費

約20.3万円 / 年

約20.3 ~ 25.5万円 / 年

※数字 (整数3桁、小数1桁) , 小数点以下の0は表記しなくても良い

↳ガイドライン上では1万円単位の未満の端数があるときは、小数点第一位未満を切り上げる。

7月時点の掲載状況

省エネ性能ラベルの掲載状況

| | 各ポータルでの掲載数 |
|---------|------------|
| 新築マンション | 数物件 |
| 新築一戸建て | 約1500物件 |
| 賃貸 | 約2000物件 |

※アットホーム、LIFULL, SUUMOの3ポータルサイトの情報を集約。各社ごとのカウント方法が異なり、ダブリ掲載等も含まれるケースがあり、概数としております。

再エネ・省エネ普及に向けた広告の在り方①

①省エネ性能ラベルの普及のマイルストーンを検討する

→罰則付き努力義務→義務化に向けて中長期の考え方を提示する（インセンティブも含めて）

②省エネラベル表示・内容の効果を計測し、事業者や消費者に伝達する

③「目安光熱費」の普及と毎月返済額と光熱費を合算した広告表示ルールを定める

④「削減される光熱費」を「ローン返済額に換算」して「毎月のトータルの支払額」で計算して、表示する

例) 光熱費が8000円／月削減

→毎月返済8000円分を、金利1%35年のローン借入額に直すと283万円。

= **物件価格が283万円高くても、**

毎月のローンと光熱費の合計支払い額は変わらないともいえる

⑤「太陽光発電」の売電分含めたの広告表示ルールを定める

太陽光発電の検索フラグは、売買あり、賃貸なし

SUUMOの中古一戸建ての検索詳細画面

SUUMO お気に入り 物件 会社 検索条件 履歴 会員登録 ログイン

築年数 ? 下限なし ~ 上限なし

性能が良い ? 長期優良住宅 (耐震性、省エネ性等 高い) 低炭素住宅 (省エネ性 高い) オール電化 太陽光発電システム 省エネ給湯器

証明書類あり ? 住宅性能評価書あり 建築後の完了検査済証あり 耐震基準適合証明書あり インспекション (建物検査) 済み 新築時・増改築時の設計図あり 修繕・点検の記録あり

瑕疵保証あり ? 瑕疵保険 (国交省指定法人) による保証 瑕疵保証 (不動産会社独自) 付

資金面の優遇制度あり ? 長期優良住宅 (税制優遇あり) 低炭素住宅 (税制優遇あり) フラット35・S適合 (金利引き下げあり)

リフォーム・リノベーション ? 水回り設備交換 (キッチン・浴室・洗面・トイレ) 内装 (床・壁・天井など) 外装・その他 (屋根・外壁など) リノベーション

SUUMOの賃貸の検索詳細画面

SUUMO お気に入り 物件 会社 検索条件 履歴 会員登録 ログイン

バス・トイレ バス・トイレ別 温水洗浄便座 浴室乾燥機 追い焚き風呂 シャワールーム

キッチン ガスコンロ対応 IHコンロ コンロ2口以上 オール電化 システムキッチン カウンターキッチン

建物設備 駐車場あり 駐車場2台以上 敷地内駐車場 駐輪場あり バイク置場あり エレベーター 宅配ボックス 敷地内ゴミ置場 バルコニー付 ルーフバルコニー付 専用庭 都市ガス プロパンガス バリアフリー

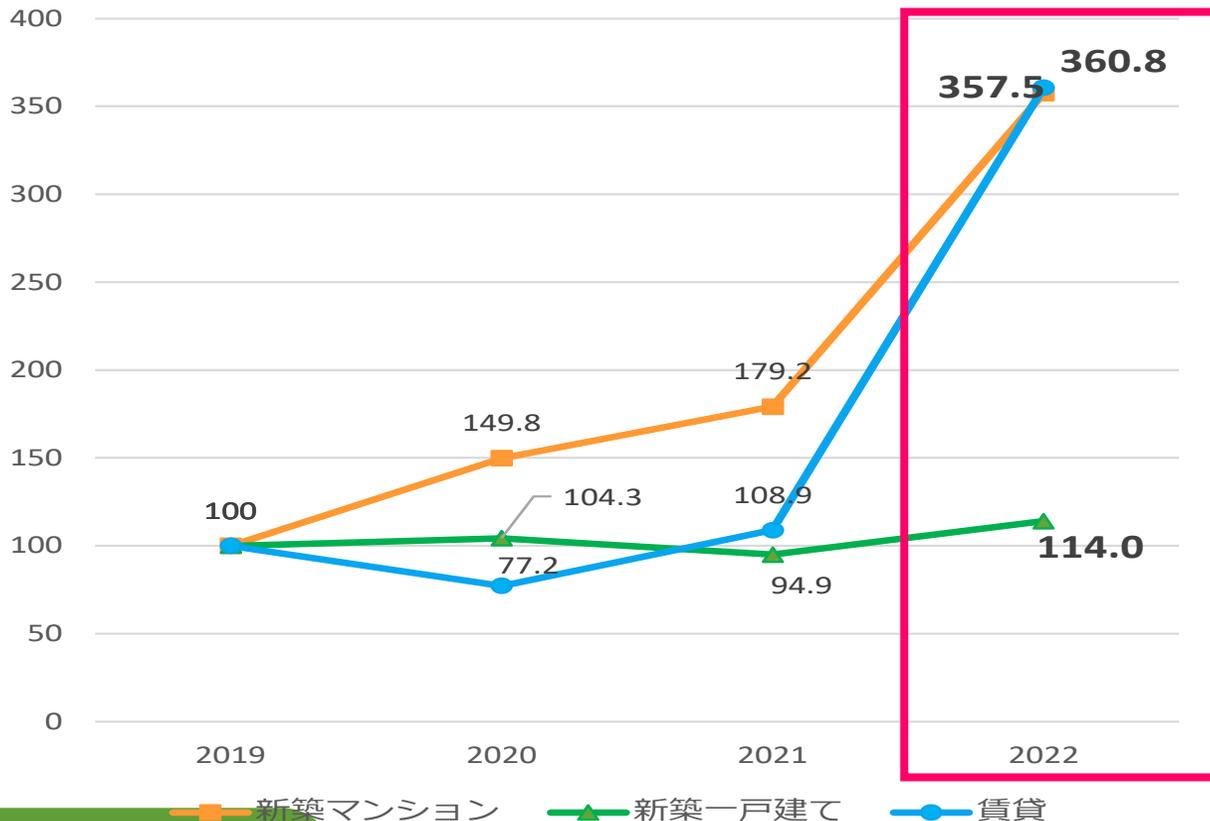
セキュリティ オートロック 管理人有り TVモニター付きインターホン 防犯カメラ セキュリティ会社加入済

省エネ表記あり物件の問い合わせ率は他物件より**1.5～1.8倍**高い

「ZEH」「省エネ」を物件特徴等に記載した物件数は増加。新築マンション、新築一戸建ては2021年→2022年で大きく増加。また1物件あたり問い合わせはその他物件に比べて1.5～1.8倍多い

ZEH・省エネ文言を含む『SUUMO』掲載数の推移

※2019年度を100としたときの2022年度の掲載数推移



ZEH・省エネ文言の有無による『SUUMO』問い合わせ件数比較

※スコアは2022年度の新築マンション、新築戸建、賃貸の文言なし物件を1とした時の倍率を表記、小数点第二位以下を四捨五入。

| | 「ZEH」「省エネ」文言ありの問い合わせ数の倍率 |
|---------|--------------------------|
| 新築マンション | 1.6倍 |
| 新築一戸建て | 1.5倍 |
| 賃貸 | 1.8倍 |

※スコアはそれぞれ、の新築マンション、新築戸建、賃貸の文言なし物件を1とした時の比率

再エネ・省エネ普及に向けた広告・ツールの在り方②

既存住宅における省エネ部位ラベルの普及のマイルストーンを検討する

- 「表示は任意」のスタートだが、努力義務、罰則付き義務などに引き上げる等
- 管理会社・仲介会社の知識・意識向上策の検討 例) 重説盛り込み、公取規約盛り込み等

既存住宅
再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

| | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 窓 ● リビング・ダイニング ● その他居室 | <input checked="" type="checkbox"/> 給湯器 |
| アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月) | ハイブリッド給湯器 (2024年3月) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 外壁 (2004年3月) | <input checked="" type="checkbox"/> 玄関ドア (2024年3月) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 空調設備 (2024年3月) | <input checked="" type="checkbox"/> 太陽光発電 (2024年3月) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 節湯水栓 (2024年3月) | <input checked="" type="checkbox"/> 高断熱浴槽 (2024年3月) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 太陽熱利用 (2024年3月) | |

※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。

既存住宅
再エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

| | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 窓 ● リビング・ダイニング ● その他居室 | <input type="checkbox"/> 給湯器 |
| アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月) | — |
| <input checked="" type="checkbox"/> 外壁 (2004年3月) | <input type="checkbox"/> 玄関ドア (2024年3月) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 空調設備 (2024年3月) | <input type="checkbox"/> 節湯水栓 |
| <input type="checkbox"/> 太陽光発電 | <input type="checkbox"/> 高断熱浴槽 |
| <input type="checkbox"/> 太陽熱利用 | |

※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)

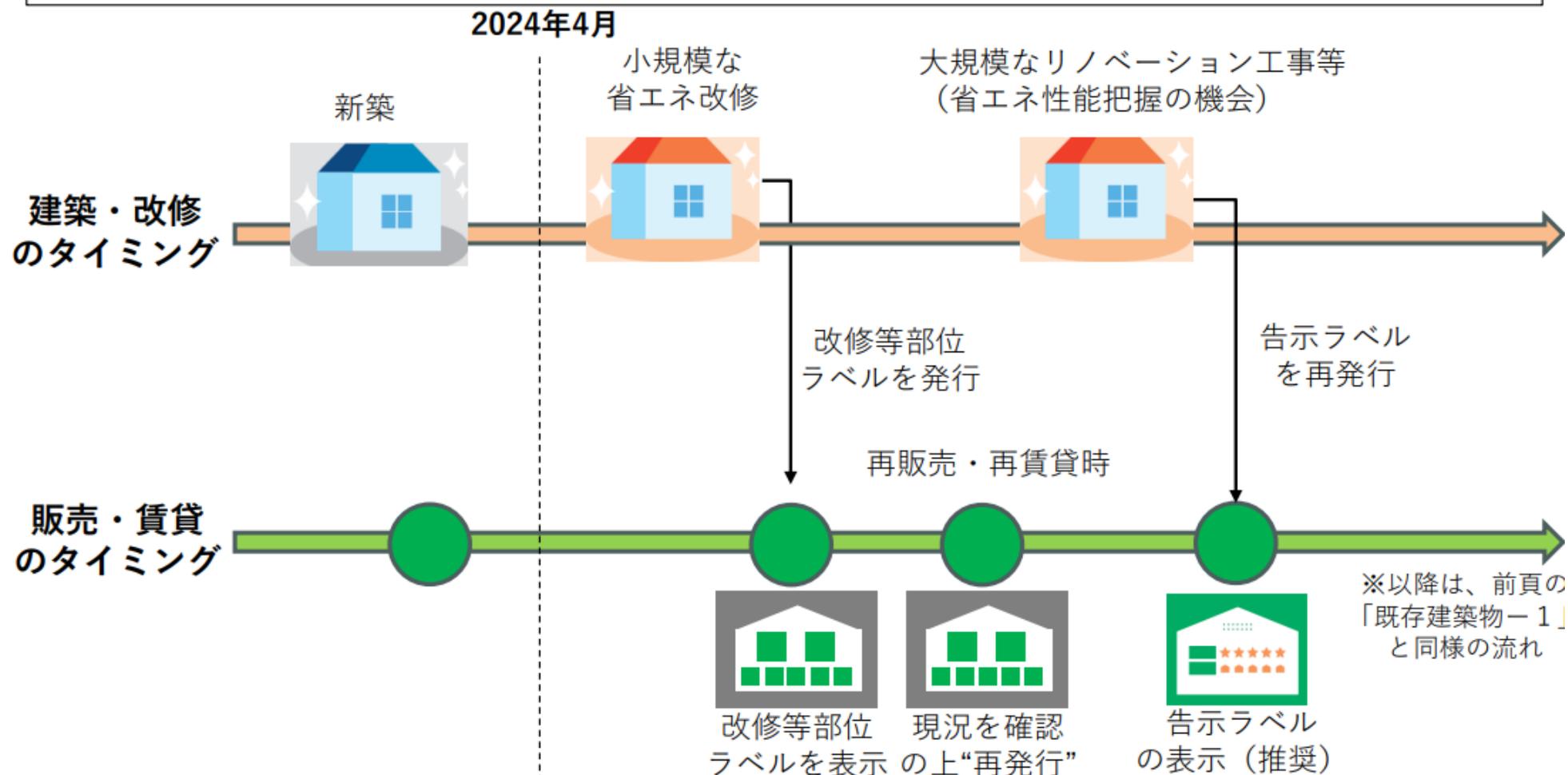
自己評価 ○○○○○マンション○○○号室
評価日2024年6月1日

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。

国交省にて、現在パブコメ募集中の資料より

建築・改修のタイミングごとの仕様ラベルの整理

- 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）。



ラベルの活用パターン例