

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

**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（仮称）案**

1 はじめに

2 1 ガイドラインの目的

3 本ガイドラインは、2022年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号。以下「改正法」という。）」による改正後の建築物省エネ法に基づき、2024年4月に施行予定の「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」（以下「本制度」という。）について、制度の趣旨及び内容、各関係主体における取組内容や取組にあたっての留意事項等を示すことにより、制度についての関係者の理解を深め、制度の円滑・適正な施行を確保するとともに、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の望ましいあり方を示すことにより、その普及拡大を図ることを目的としている。

10 なお、本ガイドラインの内容については、制度の運用・普及の状況等を踏まえ、制度の円滑・適正な施行の確保及びその普及拡大に資するよう、適時適切に見直しを検討するものとする。

12

13 2 ガイドラインの利用対象

14 本ガイドラインは、本制度において省エネ性能表示の努力義務を負う者である

15 ・ 建築物の販売・賃貸事業者

16 をはじめ、表示の実務において関与することが想定される

17 ・ 建築物の仲介事業者、賃貸管理事業者

18 ・ 建築物の広告関連事業者

19 ・ 建築物の省エネ性能の評価に関わる建築物の設計者、審査者

20 等を含む関係主体を主な利用対象者として想定している。

21

22 <本ガイドラインに準拠した対応が望ましいと考えられるケース>

23 本制度は、販売又は賃貸を行う事業者・建築物を対象としていることから（参照：第1章第1節「制度の対象となる事業者・建築物」）、一例として、以下のようなケースは、法律上の努力義務や勧告等の規定の対象外となっている。

26 （本制度の対象外となる省エネ性能表示の例）

27 ・ 注文又は請負により建築される建築物についての省エネ性能表示

28 ・ 販売・賃貸の用に供されない建築物についての省エネ性能表示

29 ・ 不動産証券化手法により信託受益権として取引される建築物についての省エネ性能表示

30 一方で、これらのケースにおいても省エネ性能の表示が行われることは、取引の相手方等の意思決定等に影響を与えるとともに、市場における建築物の省エネ性能表示の普及拡大に寄与するなど、我が国の建築物のエネルギー消費性能の向上の観点において望ましいものである。これらのケースに該当する省エネ性能表示を行う者についても、本制度の趣旨・概要を理解の上、本ガイドラインに準拠した表示に努めていただくことを期待する。

35

1 **3 ガイドラインの構成**

2 本ガイドラインの構成を、下表に示す。

章構成	主な記載内容
はじめに	1 ガイドラインの目的 2 ガイドラインの利用対象 3 ガイドラインの構成 4 用語の解説
序章 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示とは	第1節 制度の目的・背景 第2節 法的な位置づけ等
第1章 販売・賃貸事業者が努めなければならない事項	第1節 制度の対象となる事業者・建築物 第2節 告示の解説 第3節 勧告等の措置の運用等
第2章 円滑・適正な省エネ性能表示のため販売・賃貸事業者等が留意すべき事項	第1節 省エネ性能を表示する対象範囲 第2節 優良誤認等の不当表示を防止するための対応等 第3節 表示を委託する場合の留意事項等（関係主体が担う役割）
第3章 制度の普及拡大に向けた望ましい省エネ性能表示のあり方	第1節 消費者等に対する追加的な情報提供 第2節 第三者評価の取得の推進 第3節 既存建築物についての表示
附属資料	1 ラベル表示の手順（案） 2 目安光熱費表示の解説（案）

3

4

1 4 用語の解説

2 本ガイドラインにおける用語については、本文中に別途定義するものを除き、以下によること
3 とする。

4

5 <総則関係>

6 ・建築物省エネ法

7 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）」の略称。

8 ・建築物

9 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。本ガイドラ
10 インにおいては主に、住宅・非住宅建築物・複合建築物の総称として用いる。

11 ・住宅

12 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1
13 号。以下「基準省令」という。）第 1 条第 1 項第 2 号に規定する住宅をいう。本ガイドライン
14 では主に、居住の用に供する建築物又はその部分を指す用語として用いる。

15 ・非住宅建築物

16 基準省令第 1 条第 1 項第 1 号に規定する非住宅建築物をいう。本ガイドラインでは主に、住
17 宅以外の用途に供する建築物又はその部分を指す用語として用いる。

18 ・複合建築物

19 基準省令第 1 条第 1 項第 1 号に規定する複合建築物をいう。本ガイドラインでは主に、一の
20 建築物において、住宅の用途に供する部分と非住宅の用途に供する部分の両方が存在する建
21 築物を指す用語として用いる。

22 ・(建築物の) 省エネ性能

23 法第 2 条第 1 項第 2 号に規定する「エネルギー消費性能」の略称。建築物の一定の条件での
24 使用において消費されるエネルギーの量を基礎として評価される性能とされている。省エネ
25 性能の評価方法は、基準省令等により定められている。

26 ・(建築物の) 省エネ基準

27 建築物省エネ法第 2 条第 1 項第 3 号の建築物エネルギー消費性能基準の略称。建築物の省エ
28 ネ性能に関する基準であり、一次エネルギー消費量の性能の基準と外皮性能の基準がある。

29

30 <基準関係>

31 ・一次エネルギー

32 石油、石炭、天然ガス等の自然界に存在する状態のエネルギー。

33 ・二次エネルギー

34 電気、都市ガス、灯油等の建築物において消費されるエネルギー。一次エネルギーを変換・
35 加工することにより得られる。

36 ・一次エネルギー消費量の性能の基準（一次エネルギー消費量基準）

37 建築物の設計一次エネルギー消費量（設計値）と基準一次エネルギー消費量（基準値）をそ
38 れぞれ算出し、その大小により、基準への適否を判定する（設計値 ≤ 基準値であれば適合）。

- 1 • 設計一次エネルギー消費量
2 建築物において一年間に消費される二次エネルギーの消費量をまとめて評価するため、一次
3 エネルギーの消費量として熱量換算したものを「一次エネルギー消費量（単位はJ（ジュー
4 ル）で表記）」といい、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一
5 次エネルギー消費量のことを「設計一次エネルギー消費量」という。
- 6 • 基準一次エネルギー消費量
7 一次エネルギー消費量基準において基準値となる一次エネルギー消費量。外皮基準に適合し
8 た建築物に、標準的な効率の設備機器（住宅の場合：暖冷房設備、給湯設備、換気設備、照明
9 設備、その他設備）を設置した場合の一次エネルギー消費量として算定する。
- 10 • B E I 値（Building Energy-efficiency Index：省エネルギー性能指標）
11 建築物の省エネ性能を表す指標であり、設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消
12 費量で除して得られた値（各エネルギー消費量からその他エネルギー消費量（家電・OA 機器
13 等）を控除して計算する。）により評価される。省エネ基準ではB E I 値が 1.0 以下となるこ
14 とを求めている。
- 15 • 設計二次エネルギー消費量
16 建築物に設置された設備機器（住宅の場合の例：暖冷房設備、給湯設備、換気設備、照明設
17 備、その他設備）において一年間に消費される二次エネルギーの消費量を「二次エネルギー
18 消費量（単位はkWh、ℓ などエネルギーにより異なる）」といい、建築物における外皮や設
19 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消費量のことを「設計二次エネ
20 ルギー消費量」という。
- 21 • 外皮性能（断熱性能）の基準（外皮基準）
22 建築物の外壁・窓等からの熱の損失の防止に関する性能についての基準であり、住宅・非住
23 宅それぞれに外皮性能の基準が設けられているが、省エネ基準においては住宅のみ外皮基準
24 が位置づけられている。非住宅については、建築物省エネ法第 35 条第 1 項第 1 号の建築物エ
25 ネルギー消費性能誘導基準（省エネ基準への適合義務等の規制措置の基準ではなく、適合が
26 認定されると容積率の特例や支援措置の対象となる。以下「誘導基準」という。）にのみ外皮
27 基準が位置づけられている。住宅の誘導基準では、省エネ基準の外皮基準を上回る水準の外
28 皮基準（強化外皮基準）が位置づけられている。
- 29 • 再生可能エネルギー利用設備（再エネ利用設備）
30 改正後の建築物省エネ法第 67 条の 2 第 1 項の再生可能エネルギー利用設備。太陽光等の再
31 生可能エネルギー源を利用して、電気等のエネルギーを創り出す設備であって、建築物に設
32 置されるものを指す（例：太陽光発電設備、太陽熱利用設備、バイオマス利用設備等）。建築
33 物の省エネ性能の評価では、建築物におけるエネルギー消費量の削減効果があるものとして
34 一部の再エネ利用設備を評価している。

35

1 <ZEH・ZEB 関係>

2 ・ZEH・ZEB 水準（の省エネ性能）

3 本制度では、以下の水準を指すものとして用いる。

4 ① 住宅について、強化外皮基準への適合及び一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーに
5 よる自家発電・自家消費を加味しない）を現行の省エネ基準から 20%削減。

6 ② 非住宅建築物について、一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーによる自家発電・自
7 家消費を加味しない）を現行の省エネルギー基準から用途に応じて*40%又は 30%削減。

8 ※事務所等、学校等、工場等の用途：40%削減

9 ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等の用途：30%削減

10 なお、エネルギー基本計画（2021 年 10 月 22 日閣議決定）等において、2030 年度以降新築
11 される住宅・建築物について ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すとな
12 られている。

13

14 ・Z E H（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

15 前述の「ZEH 水準」以上の省エネ性能を有し、さらに再生可能エネルギー等の導入により、
16 エネルギー消費量を削減した住宅について、その削減量（再生可能エネルギーによる自家発
17 電については、当該住宅で消費される自家消費分のみならず、系統への売電分を含む全量を
18 削減量として評価する）に応じて、①『ZEH』（100%以上削減＝ネット・ゼロ）、②Nearly ZEH
19 （75%以上 100%未満削減、③ZEH Oriented（再生可能エネルギー導入なし）と定義してい
20 る。

21

22 ・Z E B（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）

23 前述の「ZEB 水準」以上の省エネ性能を有し*、さらに再生可能エネルギー等の導入により、
24 エネルギー消費量を削減した建築物について、その削減量（再生可能エネルギーによる自家
25 発電については、当該建築物で消費される自家消費分のみならず、系統への売電分を含む全
26 量を削減量として評価する）に応じて、①『ZEB』（100%以上削減＝ネット・ゼロ）、Nearly
27 ZEB（75%以上 100%未満削減）③ZEB Ready（50%以上削減、再生可能エネルギー導入な
28 し）④ ZEB Oriented（再生可能エネルギー導入なし等）と定義している。

29 ※①～③では、一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費を加
30 味しない）を現行の省エネルギー基準から 50%削減が省エネ性能の要件。

31

32

33

1 <表示制度関係>

2 ・自己評価

3 「自己評価」とは、販売・賃貸事業者等の表示を行う者が、建築物の省エネ性能の評価を自
4 ら行うことを指す。

5 ・第三者評価

6 第三者評価は、申請者の申請に基づき、第三者である審査機関（建築物省エネ法の登録建築
7 物省エネ判定機関等）がその内容を審査し、申請に係る建築物の省エネ性能を評価すること
8 を指す。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）
9 がある。

10 ・新築建築物／既存建築物

11 本制度においては、施行日（2024年4月1日（予定））以降に建築基準法第6条第1項若し
12 くは第6条の2第1項の規定による新築の確認申請又は同法第18条第2項の規定による通
13 知（施行日前に確認申請又は通知を行った建築物について施行日以後に行う計画変更の確認
14 申請又は通知を除く。）を行うもの（確認対象外の建築物については、施行日以降に着工した
15 もの）を「新築建築物」として取り扱うこととし、これ以外の建築物を「既存建築物」とし
16 て取り扱う。

17 ・（住宅の）目安光熱費

18 国が定める算定方法に基づき、住宅の設計二次エネルギー消費量を全国統一の燃料単価によ
19 り年額の光熱費の目安額に換算したもの。目安光熱費の表示にあたっては、実際の光熱費とは
20 異なる旨の注記や、算出に用いた燃料単価等の根拠等とあわせて情報提供を行うこととしてい
21 る。

22 ・WEBプログラム

23 建築物省エネ法に基づく省令・告示に準拠した、建築物の省エネ性能の計算を支援するプ
24 ログラム。インターネット上に公開しており、共通のルール、プログラムで計算されること
25 により、建築物の省エネ性能を評価することができる。

26 （参考）建築物のエネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）

27 <https://building.app.lowenergy.jp/>

28 住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム

29 <https://house.lowenergy.jp/>

30 ・コージェネレーション設備

31 建築物において主にガスを用いて発電し、その際に発生する熱を建築物内で使用すること
32 でエネルギーの総合利用効率を高める機器。主に家庭用向けに普及しているのは、ガスエン
33 ジン式コージェネレーション設備と燃料電池式コージェネレーション設備の2種。

34

35

1 序章 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示とは

3 第1節 制度の目的・背景

4 本制度は、消費者・事業者（以下「消費者等」という。）が、建築物を購入・賃貸する際に、そ
5 の省エネ性能を把握し、性能の高低を比較検討することができるようにすることで、消費者等に
6 おける建築物の省エネ性能への関心を高め、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境
7 を整備することを目的としている。

8 建築物の省エネ性能は、建築物の設計仕様等に基づき、省エネ基準に定められた評価方法に
9 従って評価されるものであるが、耐震性能など建築物の他の性能と同様に、建築物の外観等から
10 容易に把握できるものではないため、消費者等が省エネ性能を把握した上で、物件を比較検討で
11 きるようになるためには、建築物の設計仕様等を把握する立場にある者が、その性能を「見える
12 化」し、情報提供を行う必要がある。

13 このため、建築物省エネ法では、制定時（2016年4月）より、建築物の販売・賃貸を行う事業
14 者に対して、その販売・賃貸しようとする建築物について、省エネ性能を表示するよう努めなけ
15 ればならないこととしてきたところである（改正前の建築物省エネ法第7条）。

18 第2節 法的な位置づけ等

19 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現とい
20 った政府の温室効果ガス削減目標を踏まえ、2030年度以降の新築される建築物について、ZEH・
21 ZEB水準の省エネ性能の確保を目指すなど、建築物の省エネ性能の一層の向上が求められる中、
22 改正法により、従来からの省エネ性能表示の努力義務の規定に関し、新たに以下の措置を講じる
23 こととされた。

- 24 ・ 国土交通大臣は、建築物の省エネ性能について表示すべき事項や表示の方法その他遵守すべ
25 き事項を定め、告示する。
- 26 ・ 国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が上記の告示に従って表示していないと認めるときは、
27 告示に従って表示すべき旨の勧告をすることができる。
- 28 ・ 国土交通大臣は上記の勧告を受けた事業者が、その勧告に従わなかったときは、その旨を公
29 表することができる。
- 30 ・ 国土交通大臣は、上記の勧告を受けた事業者が正当な理由無く、その勧告に係る措置をとら
31 なかった場合において、建築物のエネルギー消費性能の向上を著しく害すると認めるときは、
32 社会資本整備審議会の意見を聴いた上で、勧告に係る措置をとるよう命令を行うことができ
33 る。

34 なお、新設された勧告・公表・命令の措置については、制度の施行後当面は、事業者の取組状
35 況による社会的な影響が大きい場合等に必要な措置を講じることにより表示の適正化を図ること
36 としている。

1 <改正前の建築物省エネ法の関連条文>

(建築物の販売又は賃貸を行う事業者の努力)

第7条 建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示するよう努めなければならない。

2
3
4
5



<改正後の建築物省エネ法の関連条文>

(販売事業者等の表示)

第33条の2 建築物の販売又は賃貸（以下この項並びに次条第1項及び第4項において「販売等」という。）を行う事業者（次項及び同条において「販売事業者等」という。）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よう努めなければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による建築物のエネルギー消費性能の表示について、次に掲げる事項を定め、これを告示するものとする。

- 一 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
- 二 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

(販売事業者等に対する勧告及び命令等)

第33条の3 国土交通大臣は、販売事業者等が、その販売等を行う建築物について前条第2項の規定により告示されたところに従ってエネルギー消費性能の表示をしていないと認めるときは、当該販売事業者等に対し、その販売等を行う建築物について、その告示されたところに従ってエネルギー消費性能に関する表示をすべき旨の勧告をすることができる。

2 国土交通大臣は、前項の勧告を受けた販売事業者等がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

3 国土交通大臣は、第1項の勧告を受けた販売事業者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物のエネルギー消費性能の向上を著しく害すると認めるときは、社会資本整備審議会の意見を聴いて、当該販売事業者等に対し、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

4 国土交通大臣は、前3項の規定の施行に必要な限度において、販売事業者等に対し、その販売等を行う建築物に係る業務の状況に関し報告させ、又はその職員に、販売事業者等の事務所その他の事業場若しくは販売事業者等の販売等を行う建築物に立ち入り、販売事業者等の販売等を行う建築物、帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第17条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

6

1 第1章 販売・賃貸事業者が努めなければならない事項

2 本制度では、法律上、建築物の販売・賃貸事業者に対し、販売・賃貸する建築物の省エネ性能
3 を表示する努力義務を課すとともに、表示すべき事項や遵守すべき事項等については、法に基づ
4 く告示により示すこととされている。

5 本章では、まず、法の規定に基づき、本制度の対象となる事業者及び建築物について解説する。
6 さらに、告示（案）に示されている内容を基に、販売・賃貸事業者が努めなければならない事項
7 について解説する。

9 第1節 制度の対象となる事業者・建築物

10 (1) 対象となる事業者

省エネ性能表示の努力義務の対象となる者は、法第33条の2第1項において「建築物の販売
又は賃貸を行う事業者」とされている。

11 <解説>

12 ・ 「建築物の販売を行う事業者」は、建築物の販売（売買）を事業として行っている場合に
13 おいて、売主となる者を指すものとする。事業として行っているか否かは、反復継続的に
14 建築物の販売を行っているか等を踏まえて判断される。

15 （例）住宅の所有者が一度限り、持家を売却する場合は、当該所有者は「建築物の販売を
16 行う事業者」には該当しないものと考えられる。

17 ・ 「建築物の賃貸を行う事業者」は、建築物の賃貸（貸借）を事業として行っている場合に
18 おいて、貸主となる者を指すものとする。販売と同様に、事業として行っているか否かは、
19 反復継続的に建築物の賃貸を行っているか等を踏まえて判断される。

20 （例）アパート・マンションの所有者（オーナー）が、反復継続的に賃貸を行っている場
21 合は、個人・法人の如何によらず、「賃貸を行う事業者」に該当するものと考えられる。

22 （例）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
23 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
24 反復継続的に賃貸を行っている場合は、一般に、①建物所有者はサブリース事業者に対し、
25 ②サブリース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る。

27 (2) 対象となる建築物

省エネ性能表示の努力義務の対象となる建築物は、法第33条の2第1項において「販売又は
賃貸を行う建築物」とされている。

28 <解説>

29 ・ 「販売又は賃貸を行う建築物」は、売買又は貸借の対象となる建築物を指すものとする。

30 （例）努力義務の対象となることが想定される建築物

31 住宅：新築分譲住宅、新築分譲マンション、賃貸住宅、買取再販住宅 等

32 非住宅：貸し事務所ビル、貸しテナントビル 等

33 ・ 販売又は賃貸の用に供しない建築物については、本制度の対象外である。具体的には、請負

1 契約により建築されるものや、賃貸借契約によらず利用契約によるものなどが考えられる。

2 (例) 努力義務の対象とならないことが想定される建築物

3 注文住宅、自社ビル、民泊施設（賃貸借契約によらないもの）、ウィークリーマンション等

5 なお、「はじめに」で述べたとおり、上記のような建築物についても、当該建築物の省エネ性能に関する利用者等の理解促進や制度の普及拡大の観点では、本ガイドラインに準拠した表示が行われることが望ましい（参照：「はじめに 2 ガイドラインの利用対象」）。

8 ・ 上記のとおり、法律上、省エネ性能表示に努める対象の建築物は、新築建築物に限定せず、既存建築物も含まれているが、既存建築物については、建築時に省エネ性能が評価されていない等の理由により、後述する告示に示す表示すべき事項等を表示できない場合が想定されることから、次節で解説する告示（案）においては、既存建築物については必ずしも告示に従った表示を求めないこととしている。

13 ・ なお、本制度の施行後「新築建築物」として販売・賃貸時の表示が行われた後、当該建築物が再度販売・賃貸される場合（例：空室の発生に伴い新たな入居者・テナントを募集する場合、買取再販を行う場合等）は、「新築建築物」の販売・賃貸に該当するため、販売・賃貸事業者は省エネ性能表示の努力義務を負うこととなる。

18 第2節 建築物省エネ法第33条の2第2項に基づく告示（案）の解説

19 法第33条の2第2項の規定に基づき、建築物の省エネ性能の表示について、表示すべき事項及び表示の方法その他遵守すべき事項を、国土交通省告示において示すこととされている。

21 本告示（案）の構成は以下の通りとなっており、本節では各項目について解説する。

告示（案）の構成

- 1 表示すべき事項
- 2 表示の方法
- 3 遵守すべき事項

附則

別記様式

22 以下、枠内は告示（案）の規定の概要を示したものとなっており、枠外にその解説を示す。

1 表示すべき事項

法第33条の2第2項第1号の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は、以下に掲げるものとする。ただし、既存建築物（この告示の施行日前に建築基準法の確認の申請がされた建築物）については、この限りではない。

(1) 販売等を行う建築物の区分に応じ、表示すべき事項は下表のとおりとする。

表 表示すべき事項

販売等を行う建築物の区分	表示すべき事項（建築物の一部の販売等の場合は、当該部分に係るものに限ることができる）
イ 非住宅建築物（複合建築物の非住	一次エネルギー消費量の多段階評価

	宅部分を含む)	
ロ	住宅（複合建築物の住宅部分を含む）	外皮性能の多段階評価 一次エネルギー消費量の多段階評価
ハ	複合建築物（棟単位）	一次エネルギー消費量の多段階評価

(2) (1) に掲げる事項に係る評価年月日

1 <解説>

- 2 ・ ここでは、建築物の省エネ性能に関し、販売・賃貸事業者が表示すべき事項を定めている。
- 3 ・ (1) では、販売等を行う建築物の区分に応じて、一次エネルギー消費量・外皮性能（住
- 4 宅のみ）の多段階評価を「表示すべき事項」としている。
- 5 ➤ 「多段階評価」とは、省エネ性能の性能値そのものではなく、省エネ性能の性能値に
- 6 応じた段階を予め多段階に設定し、どの段階に該当するかを示すことにより、性能の
- 7 高低を把握しやすくしたものである。その具体的な内容については「3 遵守すべき
- 8 事項」において定められている。
- 9 ➤ また、建築物の一部を販売等する場合は、当該部分に限った多段階評価とすることが
- 10 できることとされている。これは、例えば共同住宅の分譲において住戸の性能を表示
- 11 することや、複合建築物について販売・賃貸の用に供する部分の性能を表示すること
- 12 等を想定したものである。
- 13 ・ また、(1) の多段階評価を行った時点を明確にするため、(2) においてその評価年月日
- 14 を表示することとしている。
- 15 ・ 冒頭のただし書きにおいて、既存建築物についてはこの限りではないこととしているが、
- 16 ここでいう「既存建築物」は、本告示の施行日（2024年4月1日（予定））より前に建築
- 17 基準法の確認申請を行った建築物等（確認申請を要しない建築物にあっては、施行日より
- 18 前に着工したもの）としている。本規定の趣旨は、これらの建築物の中には、建設時期に
- 19 よっては、建築時に省エネ性能の評価が行われておらず、表示すべき事項が不明な場合が
- 20 あることから、表示すべき事項を表示できない場合に、告示に従った表示をしていないも
- 21 のとして勧告の対象とすることはしない、というものである（参照：第1章第3節「勧告
- 22 等の措置の運用等」）。なお、既存建築物であっても、省エネ性能が評価されている場合に
- 23 は、ただし書きの規定によらず、表示すべき事項を表示することが望ましい（参照：第3
- 24 章第2節）。

2 表示の方法

法第33条の2第2項第2号の表示の方法は、次のとおりとする。ただし、条例等の規定により、「1 表示すべき事項」の表示する場合は、この限りではない。

- (1) 「1 表示すべき事項」の表示の方法は、建築物の区分に応じた表示様式（下表による）により表示することとし、販売等を行う建築物の広告等（新聞若しくは雑誌、ビラ、パンフレットその他これらに類する印刷物又はウェブサイトをいい、書面にあっては表示様式を表示できる一定の大きさ以上の大きさのものに限る。）に表示すること。
- (2) 下表の「任意に表示できる事項」を表示する場合は、建築物の区分及び任意に表示できる事項に応じて、下表の方法で広告等に表示すること。

表 告示（案）に定める表示様式等

建築物の区分	表示すべき事項		任意に表示できる事項			
			再エネ利用設備が設置されている旨	再エネを考慮した一次エネルギー消費量の多段階表示	第三者評価を受けた旨	住宅の目安光熱費
非住宅建築物 （複合建築物の非住宅部分を含む）	表示様式	別記様式第1	別記様式第4を付加	別記様式第5	第三者評価に係るマークを付加	—
住宅（複合建築物の住宅部分を含む）		別記様式第2		別記様式第6		別記様式8を付加
複合建築物の全体（棟単位）		別記様式第3		別記様式第7		—

1 <解説>

- 2 ・ ここでは、「1 表示すべき事項」の表示方法を定めている。(1)では表示様式（ラベル）
- 3 を指定するとともに、当該ラベルを所定の広告等に表示することとされている。
- 4 ・ 様式については、表に示すとおり、建築物の区分に応じ、別記様式第1～第3が定めら
- 5 れている。さらに(2)では、これに任意に表示できる事項（再エネ利用設備の設置がされ
- 6 ている旨等、第三者評価を受けた旨、住宅の目安光熱費）を追加する場合の様式等につい
- 7 ても定めている（別記様式の詳細については、p19-21を参照）。
- 8 ・ (1)における、ラベルを表示する広告等の種類については、新聞若しくは雑誌、ビラ、
- 9 パンフレットその他これらに類するものとされており、印刷物（紙面広告）・ウェブサイト
- 10 （インターネット広告）いずれも対象としているが、紙面広告は一定の大きさ以上のもの
- 11 に限ることとしている。
- 12 ➤ 広告等の種類のうち、「新聞若しくは雑誌、ビラ、パンフレット」については、不動産
- 13 広告の業界ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」第8条（表示すべき
- 14 事項）の規定の対象とされている「新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット」と解して

1 差し支えない。「その他これらに類するもの」については、建築物を購入・賃借しよう
 2 とする者に対する情報提供の用に供されるものとして、例えば、事業者間の営業活動
 3 や物件精査等で使用される建築物の概要資料や調査報告書などが挙げられる。
 4 ▶ また、表示の対象外とする紙面広告の一定の大きさについては、紙面全体において占
 5 めるラベルの面積の割合から、概ね A4 サイズ以下のものが目安となると考えられる。
 6 ・ なお、冒頭のただし書きについては、一部の地方公共団体において、条例等に基づく建築
 7 物の環境性能（一般に、その一部に省エネ性能を含む）表示が制度的に実施されているこ
 8 とを踏まえ、このような制度において、「1 表示すべき事項」が表示される場合には、必
 9 ずしも本告示（案）で定める別記様式によらなくともよいこととするものである。
 10

3. 遵守すべき事項

(1) 「1 表示すべき事項」における「一次エネルギー消費量の性能の多段階評価（1（1）イ～ハ）」は、「建築物の種類」及び「一次エネルギー消費量の削減率」に応じ、下表に定めるところによる。ただし、住宅の誘導仕様基準に適合する場合の多段階評価は「3」と、仕様基準に適合する場合は「1」とみなす。

表 一次エネルギー消費量の多段階評価（再生可能エネルギーを考慮しない）

建築物の種類	一次エネルギー消費量の削減率 ^{注1} (単位 パーセント)	一次エネルギー消費量に係る多段階評価
非住宅建築物 又は複合建築物	50 以上	6
	40 以上 50 未満	5
	30 以上 40 未満	4
	20 以上 30 未満	3
	10 以上 20 未満	2
	0 以上 10 未満	1
	0 未満	0
住宅 ^{注2}	30 以上	4
	20 以上 30 未満	3
	10 以上 20 未満	2
	0 以上 10 未満	1
	0 未満	0

注1 本表における一次エネルギー消費量の削減率は、次の式により算出する。

$$X=(Y-Z)/Y \times 100$$

この式において、X、Y 及び Z は、それぞれ次の数値を表すものとする。

X 中欄の一次エネルギー消費量の削減率

Y 基準一次エネルギー消費量（単位 1年につきメガジュール）

Z 設計一次エネルギー消費量*（単位 1年につきメガジュール）

*再生可能エネルギーによる削減量を考慮しない

注2 住宅について、再生可能エネルギー消費量を考慮した一次エネルギー消費量

に係る多段階評価を併せて表示する場合は、表中の「非住宅建築物又は複合建築物」の多段階評価を用いる。

(2) 住宅部分の外皮性能（断熱性能）の多段階評価について、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品質確保法」という。）に基づく評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）の「外皮平均熱貫流率に関する基準」及び「冷房期の平均日射熱取得率に関する基準」における等級のうち最も低いものとしている。

（参考）外皮平均熱貫流率の基準（評価方法基準を抜粋）

等級	(地域の区分に応じた) 外皮平均熱貫流率 (単位 W / (m ² ・K))						
	1 地域	2 地域	3 地域	4 地域	5 地域	6 地域	7 地域
7	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26
6	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46
5	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60
4	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87
3	0.54	0.54	1.04	0.25	1.54	1.54	1.81
2	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35
1	—	—	—	—	—	—	—

（参考）冷房期の平均日射熱取得率の基準（評価方法基準を抜粋）

等級	(地域の区分に応じた) 冷房期の平均日射熱取得率			
	5 地域	6 地域	7 地域	8 地域
7	3.0	2.8	2.7	—
6	3.0	2.8	2.7	5.1
5	3.0	2.8	2.7	6.7
4	3.0	2.8	2.7	6.7
3	4.0	3.8	4.0	—
2	—	—	—	—
1	—	—	—	—

(3) 「再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量に係る多段階評価（2（2）ロ）」は、一次エネルギー消費量の削減率に応じ、下表のとおりとする。

表 2 再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量に係る多段階評価

一次エネルギー消費量の削減率 ^{注1} (単位 パーセント)	再生可能エネルギーを考慮した 一次エネルギー消費量に係る多段階評価
50 以上	6
40 以上 50 未満	5

30 以上 40 未満	4
20 以上 30 未満	3
10 以上 20 未満	2
0 以上 10 未満	1
0 未満	0
<p>注 1 本表における一次エネルギー消費量の削減率は、次の式により算出する。</p> $X=(Y-Z)/Y \times 100$ <p>この式において、X、Y 及び Z は、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p>X 左欄の一次エネルギー消費量の削減率</p> <p>Y 基準一次エネルギー消費量（単位 1 年につきメガジュール）</p> <p>Z 設計一次エネルギー消費量*（単位 1 年につきメガジュール）</p> <p>*再生可能エネルギーによる削減量を考慮する</p>	

(4) 「2 表示の方法」で住宅の表示様式に付加できることとされている「目安光熱費」は、電気及び燃料（「電気等」）の種類ごとの設計二次エネルギー消費量に、当該電気等の種類別単価（下表）をそれぞれ乗じて得た額の合計額（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）とする。

表 目安光熱費の算出に用いる単価

電気等の区分	電気等の種類別単価	(参考) 左欄の数値 (2023 年 5 月 26 日現在)
電気	小売事業者表示告示 ^{注1} 2 の 2 - 4 の式における Z の数値	27 円/kWh
都市ガス	小売事業者表示告示 11 の 11 - 4 (1) の式における T の数値	156 円/m ³
液化石油ガス	小売事業者表示告示 11 の 11 - 4 (1) の式における U の数値	706 円/m ³
灯油	小売事業者表示告示 12 の 12 - 4 の式における W の数値	88 円/l
<p>注 1 エネルギー消費機器の小売の事業を行う者その他その事業活動を通じて一般消費者が行うエネルギーの使用の合理化につき協力を行うことができる事業者が取り組むべき措置（平成 18 年経済産業省告示第 258 号）</p>		

(5) 「2 表示の方法」により表示した事項のうち、「1. 表示すべき事項（評価年月日を除く）」又は「再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価」が低くなる変更が生じた場合は、当初表示した事項に、当該変更を加えて表示すること。

1 <解説>

- 2 ・ ここでは、多段階評価の評価方法や目安光熱費表示の算出方法が定められている。これと
3 異なる方法により評価した結果を表示することは「告示に従っていない表示」に当たるこ
4 ととなる。
- 5 ・ (1)の「一次エネルギー消費量の多段階評価」では、一次エネルギー消費量の省エネ基
6 準からの削減率を所定の式により算出し、削減率が10%向上するごとに、段階が1増加す
7 ることとしており、非住宅建築物及び複合建築物では6段階(0~50%削減)、住宅では4
8 段階(0~40%削減)で表示することとしている。
- 9 ・ (2)の住宅の外皮性能の多段階評価は、住宅品確法に基づく評価方法基準の一部を参照
10 し、「外皮平均熱貫流率に関する基準」及び「冷房期の平均日射熱取得率に関する基準」に
11 おけるそれぞれの等級のうち、最も低いものとするとしている(例:前者の等級が5、
12 後者の等級が4の場合、表示する多段階評価は4)。なお、共同住宅について住棟単位での
13 表示を行う場合、外皮性能の多段階評価表示は、当該住棟に含まれる各住戸の外皮性能の
14 評価結果のうち、最も低い等級により表示をすることとなる(例:各住戸の等級が4~6
15 の場合、住棟の多段階評価としては4を表示する)。
 - 16 ▶ 上記の2つの基準は、評価方法基準の「断熱等性能等級」の基準の一部であるが、「断
17 熱等性能等級」において求められる結露の防止に係る措置については参照していない
18 など、本制度で表示する外皮性能の多段階評価は「断熱等性能等級」とは厳密には異
19 なるものとなっている点、注意が必要である
- 20 ・ (3)は、再エネ利用設備が設置されている場合に表示することのできる「再生可能エネ
21 ルギーを考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価」を示しており、非住宅建築物・複
22 合建築物・住宅共通で6段階(0~50%削減)としている。これは、太陽光発電設備の創
23 エネルギーによる削減効果により、(1)の多段階評価よりも評価が向上することを表示で
24 きることとするものである。なお、この場合において、(1)の住宅の多段階評価の結果が、
25 段階「4」を超える場合は、非住宅建築物又は複合建築物と同様に段階「5」又は「6」を
26 表示できることとしている。
- 27 ・ (4)は、目安光熱費の算出方法を定めたものである。目安光熱費はラベルに付加できる
28 任意の項目であるが、これを表示する場合には、ここで定める方法によらなければならない。
29 目安光熱費は、電気及び燃料の種類ごとの設計二次エネルギー消費量(参照:p5「用語
30 の定義」)に燃料別の単価を乗じて得た額の合計額とされている。単価は、エネルギーの
31 使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律(昭和54年法律第49号。以
32 下「省エネ法」という。)に基づく小売事業者表示制度に係る告示(エネルギー消費機器の
33 小売の事業を行う者その他その事業活動を通じて一般消費者が行うエネルギーの使用の合
34 理化につき協力を行うことができる事業者が取り組むべき措置)において定める単価の一
35 部を引用する形式で定められており、電気及び燃料の種類ごとに全国で統一の単価を用い
36 ることとしている。
- 37 ・ (5)は、広告等に一度行った表示について、建築物の計画や仕様の変更等により、省エ
38 ネ性能が低下し、多段階評価の評価が低くなる場合には、当初の表示を中止又は修正し、

1 変更後の性能の表示を行わなければならないことを示したものである。当初の広告等を行
2 った後に計画変更等が生じた場合を想定した規定となっている。

3
4

(4)「附則」

- 1 この告示は、改正法の施行の日から施行する。
- 2 「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」(平成 28 年国土交通省告示第 489 号)
は、廃止する。
- 3 この告示の施行の際に現に行われている旧告示に基づく建築物の省エネ性能表示について
は、旧告示は、この告示の施行後においても、なおその効力を有する。

5 **<解説>**

- 6 ・ 附則では、本告示の施行日並びに改正前の建築物省エネ法第 7 条に基づいて行った表示につ
7 いての取扱いを示している。
- 8 ・ 告示の施行日は、改正法の施行日 (2024 年 4 月 1 日 (予定)) と同日としている。
- 9 ・ また、本告示の施行に伴い、改正前の建築物省エネ法第 7 条の表示の努力義務に係る告示は
10 廃止することとしているが、この際、旧告示に行って既に行われている表示 (例: 施行日前
11 に BELS を取得して既に表示しているラベル等) について、旧告示が法的根拠を失うことの
12 ないよう、引き続き効力を有するものとしている。
- 13

1 (5) 「別記様式」

①非住宅建築物（別記様式第1、第5関係）

表示例1：任意の表示事項*を全て表示する場合
 ※告示案2（2）イ～ニに掲げる事項。以下同じ。

別記様式第4（再エネ利用設備の設置）

非住宅建築物 再エネあり

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

太陽光発電分

ZEB 水準
エネルギー消費性能が、事務所等の用途で☀️5つを達成
病院等の用途で☀️4つを達成

ネット・ゼロ・エネルギー
太陽光発電の発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 ○○○○○○○○○ビル 評価日 2024年6月1日

第三者評価に係るマーク等（告示案2（2）ハ）

表示例2：任意の表示事項を表示しない場合

非住宅建築物 再エネなし

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

ZEB 水準
エネルギー消費性能が、事務所等の用途で☀️5つを達成
病院等の用途で☀️4つを達成

自己評価 ○○○○○○○○○ビル 評価日 2024年6月1日

②住宅（別記様式第2、第6関係）

表示例1：任意の表示事項を全て表示する場合

別記様式第4（再エネ利用設備の設置）

住宅 

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、住宅の省エネルギー性能と全国一律の燃料単価にて算出したものであり、実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社より異なります。

ZEH水準
エネルギー消費性能で  かつ断熱性能で  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**  マンション〇〇号室 評価日 2024年6月1日


別記様式第8（住宅の目安光熱費）


第三者評価に係るマーク等（告示案2（2）ハ）

表示例2：任意の表示事項を表示しない場合



住宅 


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 **なし**

ZEH水準
エネルギー消費性能で  かつ断熱性能で  を達成

自己評価  マンション〇〇号室 評価日 2024年6月1日

③複合建築物（別記様式第3、第7関係）

表示例1：任意の表示事項を全て表示する場合

別記様式第4（再エネ利用設備の設置）

複合建築物  再エネあり

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

太陽光発電分



第三者評価 BELS ○○○○○○○○○○ビル 評価日 2024年6月1日

第三者評価に係るマーク等（告示案2（2）ハ）

表示例2：任意の表示事項を表示しない場合

複合建築物 再エネなし

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



自己評価 ○○○○○○○○○○ビル 評価日 2024年6月1日

1
2

1 <解説>

2 ① 非住宅建築物

- 3 ・ 非住宅建築物のラベルとして、再エネを考慮した一次エネルギー消費量の多段階表示を行わ
4 ない場合は別記様式第1（表示様式）を、行う場合は別記様式第5（再生可能エネルギー表
5 示様式）をそれぞれ用いることとしている。複合建築物のうち非住宅部分の省エネ性能を表
6 示する場合も、これを用いる。
- 7 ・ エネルギー消費性能の多段階評価（6段階）は、6つの星（☆）の点灯（着色）により表示す
8 ることとしている。星は、太陽光発電の創エネルギー（うち、当該建築物で消費される自家
9 消費分）による削減量に当たるものと、それ以外の削減量に当たるものとの区別ができるよ
10 う、形状の差違（強調マーク付きの☆、強調マークの付かない☆）及び注釈（強調マークの
11 付かない☆に「太陽光発電分」と付記）により表現することとしている。
- 12 ・ また、エネルギー消費性能の多段階評価において、ZEB水準を達成している場合（事務所等
13 用途の場合：強調マーク付きの☆5つ、病院等用途の場合：強調マーク付きの☆4つ）には、
14 「ZEB水準」にチェックを入れることにより、その旨を明示することとしている。
- 15 ・ 再エネ利用設備が設置されている場合は、右上に別記様式第4による「再エネあり」のマ
16 ークを付すことにより、その旨を示すことができることとしている。
- 17 ・ 第三者評価を受けている場合は、左下に第三者評価に係るマーク（BELSマーク）を付すと
18 ともに、「ZEB」（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）の達成状況を示す（「ネット・ゼ
19 ロ・エネルギー」にチェックを入れ、ZEBマークを付す）ことができることとしている。

20

21 ② 住宅

- 22 ・ 住宅のラベルとして、再エネを考慮した一次エネルギー消費量の多段階表示を行わない場合
23 は別記様式第2（表示様式）を、行う場合は別記様式第6（再生可能エネルギー表示様式）
24 をそれぞれ用いることとしている。複合建築物のうち住宅部分の省エネ性能を表示する場合
25 も、これを用いる。
- 26 ・ エネルギー消費性能の多段階評価は、別記様式第2では4つの星（☆）、別記様式第6では6
27 つの星の点灯（着色）により表示することとしている。星は、太陽光発電の創エネルギー（う
28 ち、当該建築物で消費される自家消費分）による削減量に当たるものと、それ以外の削減量
29 に当たるものとの区別ができるよう、形状の差違（強調マーク付きの☆、強調マークの付か
30 ない☆）及び注釈（強調マークの付かない☆に「太陽光発電分」と付記）により表現するこ
31 ととしている。
- 32 ・ 断熱性能の多段階評価は、1～7の数字が付された住宅マークの点灯（着色）により表示す
33 ることとしている。
- 34 ・ エネルギー消費性能及び断熱性能の多段階評価において、ZEH水準を達成している場合（エ
35 ネルギー消費性能：強調マーク付きの星3つ、断熱性能：5）には、「ZEH水準」にチェック
36 を入れることにより、その旨を明示することとしている。
- 37 ・ 再エネ利用設備が設置されている場合は、右上に別記様式第4による「再エネあり」のマ
38 ークを付すことにより、その旨を示すことができることとしている。

- 1 ・ 第三者評価を受けている場合は、左下に第三者評価に係るマーク（BELS マーク）を付すと
2 もに、「ZEH」（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の達成状況を示す（「ネット・ゼロ・エ
3 ネルギー」にチェックを入れ、ZEH マークを付す）ことができることとしている。
- 4 ・ 住宅の目安光熱費を表示する場合は、目安光熱費の年額（万円単位とし、小数点第二位以下
5 を切り上げて表示）及び実際の光熱費とは異なる旨の注記を、別記様式第8により表示する
6 ことができることとしている。なお、目安光熱費の算出に用いた燃料単価や設計二次エネ
7 ルギー消費量については、ラベルの視認性を確保する観点から、ラベル上には掲載をしていな
8 いため、別途、後述する評価書等により消費者等に対して情報提供が行われるよう、留意す
9 る必要がある。
- 10
- 11 ③ 複合建築物（棟単位）
- 12 ・ 複合建築物の棟単位の性能の表示に用いるラベルとして、再エネを考慮した一次エネルギー
13 消費量の多段階表示を行わない場合は別記様式第3（表示様式）を、行う場合は別記様式第
14 6（再生可能エネルギー表示様式）をそれぞれ用いることとしている。
- 15 ・ エネルギー消費性能の多段階評価（6段階）は、非住宅建築物と同様に、6つの星（☆）の点
16 灯（着色）により表示することとしている。星は、太陽光発電の創エネルギー（うち、当該建
17 築物で消費される自家消費分）による削減量に当たるものと、それ以外の削減量に当たるも
18 のとの区別ができるよう、形状の差違（強調マーク付きの☆、強調マークの付かない☆）及
19 び注釈（強調マークの付かない☆に「太陽光発電分」と付記）により表現することとしてい
20 る。
- 21 ・ 再エネ利用設備が設置されている場合は、右上に別記様式第4による「再エネあり」のマ
22 ークを付すことにより、その旨を示すことができることとしている。
- 23 ・ 第三者評価を受けている場合は、左下に第三者評価に係るマーク（BELS マーク）を付すと
24 ことができることとしている。
- 25 ・ 複合建築物のラベルでは、「ZEH 水準」「ZEB 水準」や「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・
26 ハウス）」「ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）」の達成状況についての表示は
27 行わないこととしている（これらは住宅部分又は非住宅部分の性能により判定されるため）。
28 複合建築物においてこれらの表示を行いたい場合には、当該建築物を住宅部分と非住宅部分
29 に区分し、それぞれの性能について①非住宅建築物のラベルと②住宅のラベルを用いて表示
30 することとなる。
- 31

1 第3節 勧告等の措置の運用等

2 本制度は、中小事業者・個人事業者も含めた販売・賃貸事業者を広く対象としており、またそ
3 の関係主体も多岐にわたることから、施行に際して混乱を生じないことに加え、関係者における
4 正しい制度理解に基づく定着・普及を図る必要がある。

5 このため、本節では、制度の円滑な施行に向けた関係者への一助となるよう、勧告等の措置に
6 ついての基本的な考え方や具体的な運用を示す。

7

8 <勧告等の措置についての基本的な考え方>

- 9 ・ 制度施行後当面の間は、告示に従った表示を行っていない事業者への勧告は、社会的影響
10 が大きい場合を対象に運用する。
- 11 ・ この「社会的影響が大きい場合」については、事業者の取組状況が他の事業者の表示意欲
12 の阻害につながっていると認められる場合や、制度全体の信頼性を揺るがすような場合等
13 を想定している。
 - 14 ▶ （例1）多数の住宅を供給する事業者が、比較的容易に表示できる状況であるにもか
15 かわらず、それらの住宅について相当数表示を行っていないことが確認された場合
 - 16 ▶ （例2）告示に定める遵守事項を逸脱した表示を行った結果、広い範囲で一般消費者
17 等の混乱が生じていることが認められた場合
- 18 ・ なお、既存建築物については、前述のとおり、告示の「1 表示すべき事項」について、こ
19 の限りではないとしており、既存建築物について表示すべき事項を表示していないことが
20 確認された場合を、勧告の対象とすることは行わない。

21

22 また、上記の基本的な考え方を踏まえ、以下のような場合は、「社会的影響が大きい場合」には
23 あたらないものとして運用する。

24 <当面の間は勧告等の対象とはしない具体例>

- 25 ・ 表示の方法に掲げられた広告等のうち、一部の媒体・手段において表示が行われなかったこ
26 とが確認された場合
- 27 ・ 販売賃貸事業者から仲介事業者等に対して、広告等における省エネ性能の表示について委託
28 するとともに、対象物件の省エネ性能に関する情報を提供したものの、情報の流通過程にお
29 ける諸事情で、結果的に広告等への表示に至らなかったことが確認された場合
- 30 ・ 自治体が条例で定めるラベル（表示すべき事項の全てが表示されていないもの）による表示
31 が行われていたが、国が定めるラベルによる表示は行われていなかったことが確認された場
32 合

33

1 第2章 円滑・適正な省エネ性能表示のため販売・賃貸事業者等が留意すべき事項

2
3 前章では、建築物の販売・賃貸事業者が法律上努めなければならない省エネ性能表示の内容を
4 示した。第2章では、省エネ性能表示の実務において、表示を行う販売・賃貸事業者と、表示の
5 受け手である消費者等、さらにはその両者の間に介在する関係事業者など、多様な主体が省エネ
6 性能表示に関わることを念頭に置き、関係者間の混乱や他法令への抵触等を未然に防止し、円滑・
7 適正な表示を確保するため、販売・賃貸事業者をはじめとした関係事業者が留意すべき事項につ
8 いて解説する。関係事業者においては、本章で示す内容に留意の上、省エネ性能表示の実務に取り
9 り組むことが望ましい。

10 第1節 省エネ性能を表示する対象範囲

11 建築物の省エネ性能は、建築物省エネ法の省エネ基準における評価方法に基づき、戸建住宅や
12 単一用途の非住宅建築物については、建築物（棟）単位で性能を評価することとされているが、
13 共同住宅や複合建築物については、棟単位での性能のほか、住戸ごとの性能や、住宅部分／非住
14 宅部分など、建築物の部分の性能を評価することも可能である*。

15 ※第三者評価制度のBELSにおいても、「建築物の部分」の評価を実施している、

16 共同住宅や複合建築物について、その省エネ性能を表示する場合には、棟単位での性能又は建
17 築物の部分の性能のどちらを表示するかを判断するにあたっては、本制度が、建築物を購入・賃
18 借しようとする者に対する省エネ性能についての情報提供を目的としたものであることを踏まえ
19 ると、販売・賃貸事業者においては、相手方が購入・賃借しようとする部分の省エネ性能をより
20 的確に把握できるよう表示することがより望ましいと考えられる、具体的には、

- 21
- 22 ・ 複合建築物のうち、住宅部分と非住宅部分を別の者に販売・賃貸することを想定する場合に
23 は、住宅部分と非住宅部分の省エネ性能をそれぞれ表示する。
 - 24 ・ 共同住宅の住戸を分譲する場合には、各住戸の省エネ性能が分かるように表示する。
- 25 といった対応例が上げられる。

26 一方で、上記の例のように、住棟の表示と住戸の表示などの使い分けを適正に実施するには、
27 関係者の制度理解や習熟が求められるところである。次節に示すとおり、優良誤認表示等の防止
28 のための対応も必要であるなか、関係事業者においては、これらの事情も総合的に勘案した上で、
29 よりの確な表示を行うための対応に努めることが望ましい。

1 **第2節 優良誤認等の不当表示を防止するための対応等**

2 建築物の省エネ性能を販売・賃貸時の広告等に表示するにあたっては、宅地建物取引業法（昭
3 和27年法律第176号）や景品表示法（昭和37年法律第134号）、不動産の表示に関する公正競
4 争規約において、優良誤認等の不当表示が禁止されていることを踏まえ、消費者等の誤認を生じ
5 ないように実施する必要がある。本節では、建築物の省エネ性能に関して、優良誤認等の不当表
6 示を防止する観点から、関係事業者の対応にあたっての基本的な考え方や対応例を示す。

参考：不動産の表示に関する公正競争規約（抜粋）

第23条（その他の不当表示）

[物件の形質]

(19) 建物の保温・断熱性、遮音性、健康・安全性その他の居住性能について、実際のものより
も優良であると誤認されるおそれのある表示

(28) 特定の区画の土地又は住宅にのみ該当する設備、仕様等について、すべての物件に該当
すると誤認されるおそれのある表示

7

8 **(1) 複数住戸（住棟）の広告**

9 **<基本的な考え方>**

10 共同住宅や戸建住宅の多棟現場の広告を行う際等、省エネ性能が異なる複数の住戸（又は戸建
11 住宅の住棟）が、一の広告等に含まれる場合は、特定の住戸の省エネ性能を表示することにより、
12 他の住戸においてもそれと同等以上の性能が確保されている等の誤認を生じないよう配慮した表
13 示を行うこととする。

14

15 **<具体的な対応（例）>**

16 上記の<基本的な考え方>を踏まえた、具体的な対応方法の例を以下に示す。

17 (対応例) 販売・賃貸する住戸のうち、特定の住戸の性能（ラベル）を例示として表示する場
18 合等[※]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」旨の注記等を行う。この際、販売等の対象となる各住戸の省エネ性能を把握できる
19 ようにするための措置（例：物件概要等に各住戸の表示事項の幅（下限～上限）を明記
20 する、各住戸の性能が掲載された別のHP等へ誘導する 等）を講じる。

21 [※] 共同住宅について、住棟の性能（ラベル）画像を掲載する場合も、場合によっては、
22 住棟の一次エネルギー消費性能の多段階評価と各住戸の一次エネルギー消費性能の
23 多段階評価が前後する可能性があることから、上記の対応例と同様に、「共同住宅の
24 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」旨の注記等
25 を行うとともに、販売等の対象となる各住戸の省エネ性能を把握できるようにするた
26 めの措置を講じることが考えられる。

27 [※] 上記についての広告掲載イメージについては、p40 参照。

28 上記はあくまで一例であり、表示対象となる媒体も様々で紙面等の制約もあるなか、必ずしも
29 全てのケースにおいて同一の対応を求めるものではないが、適正な表示に向けた関係事業者の具
30 体的な対応の検討にあたって参考とされたい。

31

1 (2) 表示後に省エネ性能の変更が生じた場合の対応

2 第1章第2節で述べた通り、告示において、多段階評価が低下する変更が生じた場合は、変更
3 後の表示を行うこととされている（「3 遵守すべき事項（5）」）。当該規定を踏まえ、販売・賃
4 貸事業者が、当初の広告等への表示を行った後に、建築物の計画変更等により多段階評価の性能
5 が低下する変更が生じた場合であって、引き続き表示を行う場合は、速やかに変更後の仕様に基
6 づく性能を表示したラベルへの修正を行う必要がある。なお、性能が向上し、多段階評価が上がる
7 場合は、優良誤認に当たらないことから、表示内容の修正は必ずしも要しない。

8 (3) 表示した省エネ性能と、最終的な販売仕様の省エネ性能の差違

9 販売事業者等と購入者等の双方の合意のもとで、当初の表示時点の仕様から仕様変更する場合
10 には（例：分譲住宅におけるメニュープラン）、変更内容によっては、省エネ性能に影響が生じ
11 る可能性があるため、その時点で、販売・賃貸事業者から購入者等に対して、当初の表示時点の
12 省エネ性能から変更が生じうることについて情報提供することが望ましい。仕様の變更に伴い省
13 エネ性能が低下する場合において、ラベルの再発行を行わないときは、購入者等において、将来
14 的な再販等にあたって変更前の省エネ性能のラベルを使用することができないことについて、販
15 売賃貸事業者から購入者等に対し注意喚起すること。

16 (4) 過去に使用したラベルの再使用

17 新築時に販売・賃貸時のラベル表示が行われた後、一定期間が経過し、当該建築物が再度販
18 売・賃貸される場合（例：空室の発生に伴い新たな入居者・テナントを募集する場合、買取再販
19 を行う場合 等）、リフォームや設備更新等により、ラベルを発行した時点から、建築物の計画
20 や仕様に変更が生じている可能性があり、このような場合に、必要な確認を行わないまま、過去
21 に使用したラベルを再使用することは、優良誤認等の不当な表示につながりうるため、これを未
22 然に防止するため、以下に示すところにより対応することとする。

- 23 ・ 当初販売・賃貸時のラベル発行時から、仕様等が変更されていない場合又は変更された仕
24 様等が省エネ性能に関して同等以上と確認できる場合は、当初販売・賃貸時のラベルを使用
25 できることとする。
- 26 ・ 再販等を行う事業者において、ラベル発行時からの仕様等の変更が、省エネ性能に関して
27 同等以上であることを確認できない場合は、過去に発行したラベルは用いないこととす
28 る。

29 (5) 表示の根拠となる資料の保管等

30 景品表示法第26条第1項の規定に基づく「事業者が講ずべき景品類の提供及び表示の管理上
31 の措置についての指針（平成26年内閣府告示第276号）」において、表示にかかる根拠となる
32 情報については、事業者（自己の供給する商品について一般消費者向けの表示を行う場合が対
33 象）において、事後的に確認するための措置を採ることとされている。これを踏まえ、販売・賃
34 貸事業者においては、表示する省エネ性能の根拠となる情報について、関連資料の保管等の措置
35 36 37

1 を講じる必要がある。関連資料としては、第3章第1節に後述する省エネ性能の評価書や、
2 WEBプログラムの計算結果書及び計算の前提条件を確認できる図面・仕様書等があげられる。
3 なお、資料の保管にあたっては、必ずしも販売・賃貸事業者自らが原資料を保管していない
4 場合であって、当該建築物の省エネ性能の評価を行った建築士（建築士法（昭和25年法律第
5 202号）では、建築士に対して、設計を行った建築物の設計図書の保存義務（25年）を課して
6 いる）に問合せできる体制を構築しておくこと等により、必要に応じて情報を確認できれば差し
7 支えない。
8

1 第3節 省エネ性能表示の委託における留意事項（関係主体が担う役割）

2 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の実施にあたって、努力義務の対象である販売・賃貸
3 事業者のみならず、販売・賃貸事業者から委託を受けた多様な主体が関わるのが想定される。
4 本節では、省エネ性能の表示の実務において想定される関係主体が担う役割や留意事項について
5 解説する。

7 （1）販売・賃貸事業者

8 建築物省エネ法上における努力義務の対象者とされており、告示に従った表示を行っていない
9 と認める場合の勧告等の対象となりうる者である。一般に、販売・賃貸しようとする建築物につ
10 いて省エネ性能を把握しているあるいは把握可能な立場であることから、販売・賃貸事業者の責
11 任において、広告等を行う際に、当該建築物に係る情報の一部として、省エネ性能が表示される
12 よう、必要な対応を実施する役割を担う。

13 仲介事業者や賃貸管理事業者などに販売・賃貸の広告等を委託している場合は、省エネ性能表
14 示についても併せて委託することが考えられるが、このような場合であっても、告示に従った表
15 示が行われなかった場合に、努力義務を履行できなかった者は、建築物省エネ法上、当該販売・
16 賃貸事業者となる。このため、第三者に表示を委託する場合は、表示を委託する旨を明らかにす
17 るとともに、事実関係を後に確認できるような措置（※）を講じる必要がある。

18 ※措置の例：業者間流通システム・業者間流通図面・メール等の情報伝達により、履歴を確認
19 できるようにする 等

20 最終的に消費者等に省エネ性能の表示を届けるためには、多くの場合、仲介事業者等の関与が
21 欠かせないことから、販売・賃貸事業者は仲介事業者との連携の重要性を認識の上、これらの事
22 業者等において円滑な対応ができるよう、上記について遺漏なく実施することが求められる。

23 また、表示に必要となる省エネ性能の評価を設計者等に委託している場合は、予め当該建築物
24 が省エネ性能表示の努力義務対象である旨を伝達することにより、表示のために必要となる省エ
25 ネ性能に関する情報が、設計者等から販売・賃貸事業者に対して円滑に提供されるよう留意する
26 必要がある。

28 （2）仲介事業者

29 建築物省エネ法上における直接の努力義務対象者ではないため、勧告等の措置の対象外となる。
30 売主・貸主との媒介契約に基づき、買主・借主の探索を行うにあたって、不動産広告の広告主と
31 なっている場合が多いため、販売・賃貸事業者からの委託を受けて、仲介事業者が仲介目的の広
32 告等を行う際に、併せて省エネ性能の表示を行う場合が想定される。

33 この場合、前述のとおり、販売・賃貸事業者は仲介事業者に対して、表示に必要な省エネ性能
34 等の情報を提供し、表示を委託する旨を明らかにするよう留意する必要があるが、これにより、
35 仲介事業者は、当該建築物の広告等に際して省エネ性能を表示する、あるいは表示されるように
36 情報を伝達する役割を担うこととなる。

37 不動産仲介においては、仲介事業者が広告主として広告を行うケースが一般的であるところ、
38 省エネ性能の表示を消費者等に届けるにあたって、多くの場合、仲介事業者の関与が想定され

1 ため、本制度の円滑・適正な施行にあたって仲介事業者の果たす役割は大きい。仲介事業者にお
2 いては、本制度の趣旨・内容を理解の上、販売・賃貸事業者からの省エネ性能表示の委託を受け
3 た際に適切な対応を実施することが期待される。

4 5 **(3) 賃貸管理事業者**

6 仲介事業者と同じく、建築物省エネ法上における直接の努力義務対象者ではないため、勧告等
7 の措置の対象外となる。賃貸事業者からの委託を受けて、賃貸管理事業者が入居者募集を目的に
8 広告等を行う際に、あわせて省エネ性能の表示を行う場合が想定される。

9 この場合、前述のとおり、販売・賃貸事業者は賃貸管理事業者に対して、表示に必要な省エネ
10 性能等の情報を提供し、表示を委託する旨を明らかにするよう留意する必要があるが、これによ
11 り、賃貸管理事業者は、当該建築物の広告において省エネ性能が表示されるように情報を伝達す
12 る役割を担うこととなる。

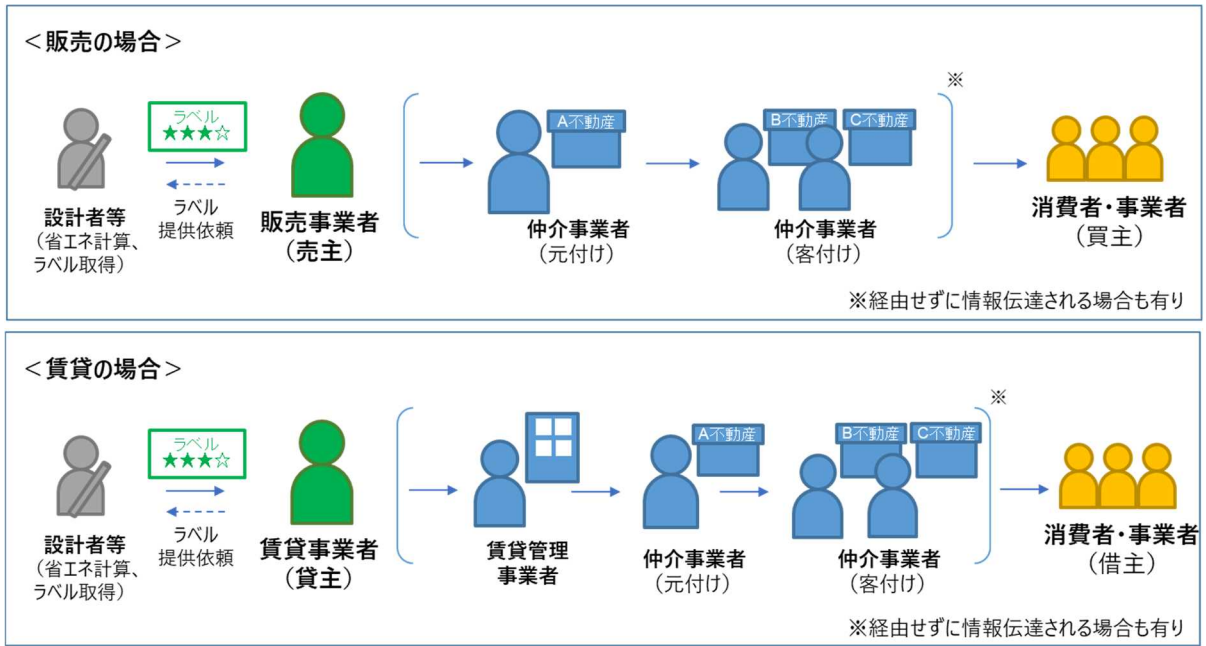
13 賃貸住宅においては、賃貸事業者（貸主）が個人である場合など、貸主側の制度理解・習熟の
14 程度も様々であることが想定されるところ、賃貸管理事業者と賃貸事業者との連携などにより、
15 適切な対応を実施することが期待される。

16 17 **(4) 設計者等**

18 建築物の設計内容（建築計画や外皮・設備の仕様等）は建築物の省エネ性能に影響を与えるも
19 のであるとともに、省エネ基準適合義務をはじめとした制度への対応が求められることから、建築
20 物の省エネ性能の評価については、一般に、建築物の設計者や、設計者から委託を受けた事業者
21 等により実施される場合が想定される。

22 このため、販売・賃貸事業者は、自ら設計を行う場合を除き、設計者に対し、省エネ性能の評
23 価の結果とあわせて表示に用いるラベル・評価書（以下「ラベル等」という。）の取得及び販
24 売・賃貸事業者への提供を委託することが想定されることから、設計者等においては委託に基づ
25 きその役割を担うこととなる。

1 図 省エネ性能（ラベル）の伝達イメージ

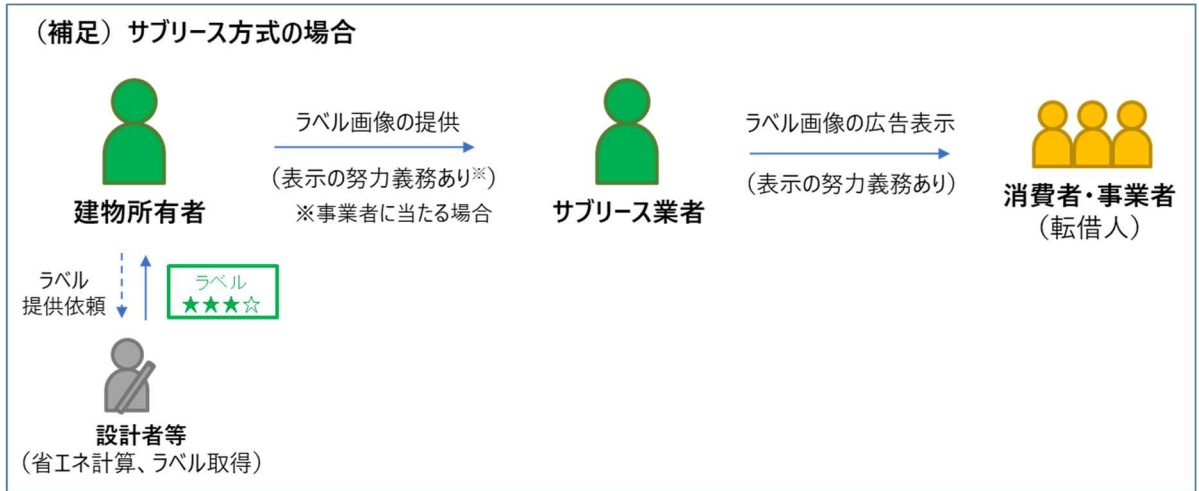


2

3

1 (補足) サブリース方式の場合

- 2 ・ サブリース方式の場合は、①建物所有者とサブリース事業者間での貸借（特定賃貸借）、②
 3 サブリース事業者と入居者間での貸借（転貸借）が行われていることから、①建物所有者
 4 は、サブリース事業者に対して省エネ性能の表示を行い（例：ラベル・評価書の提供等）、
 5 ②サブリース業者は、入居者に対する省エネ性能の表示を行う（例：広告へのラベル表示）
 6 役割を担うこととなる。

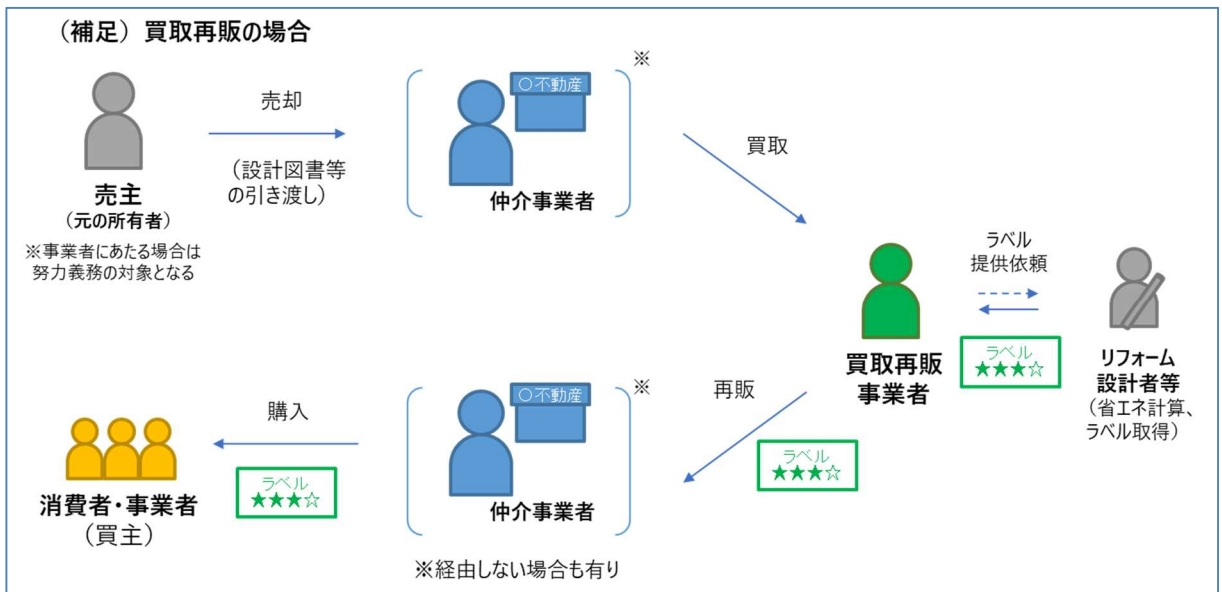


7

8

9 (補足) 買取再販の場合

- 10 ・ 買取再販の場合は、買取再販事業者に表示の努力義務が課せられることとなる※ため、元の
 11 所有者から引き渡された設計図書等や建築物の現況、リフォーム工事等の実施内容に応じた
 12 省エネ性能の評価を行い、その結果を表示することとなる。
 13 ※既存建築物（本制度の施行日前に確認申請を行った建築物）については、必ずしも告示に
 14 定める表示は求めないこととしている。



15

16

17

1 第3章 制度の普及拡大に向けた望ましい省エネ性能表示のあり方

2 前章まででは、販売・賃貸事業者が努めなければならない省エネ性能表示の内容や、制度の適
3 正な施行の確保のために留意すべき事項について解説した。

4 本章では、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示に関して、消費者等の理解・関心を一層高
5 めるとともに、制度の普及拡大を図る観点から、より望ましい表示のあり方について示す。本章
6 の内容は、販売・賃貸事業者等に対してルールを課すものではなく、関係事業者の積極的な取組
7 に当たって参考とされることを期待するものである。

9 第1節 消費者等に対する追加的な情報提供

10 告示に定める表示では、建築物の販売・賃貸についての様々な取引形態がある中で、その表示
11 の場面において共通的に必要なものとして、消費者等に対して端的に情報を伝え、物件間の性能
12 の高低の比較ができるよう、省エネ性能の表示に当たって具体の数値を用いず、多段階に評価し
13 た結果をラベルにより表示することとしている。

14 この点、消費者等に対して、建築物の省エネ性能について、販売・賃貸の取引の過程において、
15 ラベルの根拠となる具体的な性能値や、性能値と基準値との対応関係、再生可能エネルギーに関
16 する情報、一般消費者に訴求する光熱費関連情報等について、追加的な情報提供を行うことは、
17 消費者等や関係事業者の理解促進・関心向上に寄与するものと考えられる。

18 本節では、このような追加的な情報提供について、その具体的な方法や留意点を示す。

19 (1) 評価書を用いた説明等

20 省エネ性能の数値情報や基準値との対応関係など、詳細の情報提供を行う際には、関連する情
21 報について一覧性をもつて的確に示すことができるよう、本ガイドラインにおいては「エネルギ
22 ー消費性能の評価書(自己評価)」の書式を示すこととしている(参照:次頁 評価書の書式(案))。

23 本書式の活用例・留意事項を以下に示す。

24 <活用例>

- 25 ・顧客との商談において、建築物の省エネ性能の具体的な説明に用いる。
- 26 ・物件の契約、引渡しの際に、顧客に対して参考資料として手交する。

27 <留意事項>

- 28 ・本ガイドラインに示す自己評価の評価書は、(設計者等にその作成を委託する場合を含め)販
29 売・賃貸事業者が自らの責任において作成するものであること。なお、自己評価の実施に当た
30 っては、当該評価結果に対して責任を持てる建築士等の資格者において行われることを基本と
31 すること。
- 32 ・評価書中、省エネ基準(一次エネルギー消費量の基準、外皮基準)の基準値との対応関係を
33 示しているが、これをもって、当該建築物の関係法令への適合を証明するものではないこと。
- 34 ・評価書の内容は評価日時点のものであり、その後の建築物の仕様等の変更の有無について、
35 証明するものではないこと。
- 36 ・評価書は、住宅品確法の住宅性能評価書とは異なるものであることから、説明の相手方の誤
37 解を招かないようにする必要があること。

1 評価書の書式（案）

2 ① 住宅（一戸建て住宅、共同住宅の住戸）

建築物のエネルギー消費性能の評価書のひな形（自己評価）【住宅】

本評価書について（留意事項）

- ・本評価書は、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示制度ガイドライン（案）」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。
- ・本評価書は、第三者評価機関の評価によらず、建築物の販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価した結果を示す「自己評価」の評価書です。
- ・本評価書に記載の内容については、評価時点の設計情報に基づくものであり、評価日以降の計画変更や劣化が生じないことを保証するものではありません。
- ・本評価書に記載されている基準適否に関する情報については、この評価書をもって法令への適合を証するものではありません。
- ・本評価書は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価書ではありません。

1. 建築物に関する基本事項

建物名称	〇〇〇〇		
建物の所在地	〇〇〇〇		
地域の区分	6 地域		
構造	〇〇〇〇	階数	〇〇〇〇
延べ面積	〇〇〇〇	用途	〇〇〇〇
評価対象	〇〇〇〇		
評価方法	外皮性能	〇〇〇〇	
	一次エネルギー性能	〇〇〇〇	
再生可能エネルギー利用設備の有無	有り/無し		
再生可能エネルギー利用設備の種類	〇〇〇〇		
再生可能エネルギー利用設備の容量	〇〇	kW	

※評価書のデザインについて、一般消費者向けに分かりやすい情報提供を行えるよう、国土交通省において、ガイドラインの公開までに、本書式案を基に編集・加工を行う予定

ラベル

2. 評価の結果（自己評価）

①外皮性能（断熱性能）

U _A 値 (※1)	η _{AC} 値 (※2)	省エネ基準		誘導基準			
		適否	基準値 (U _A)	基準値 (η _{AC})	適否	基準値 (U _A)	基準値 (η _{AC})
0.6	2.8	適合	0.87	2.8	適合	0.6	2.8

- (※1) U_A (外皮平均熱貫流率) [W/m²K] : 室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標
 (※2) η_{AC} (冷房期の平均日射熱取得率) : 太陽日射の室内への入りやすさの指標

②一次エネルギー消費量の性能

	BEI値 (※3)	削減率	省エネ基準		誘導基準		参考：ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の要件				
			適否	基準値	適否	基準値	「ZEH」	Nearly ZEH	ZEH Ready	ZEH Oriented	
再生可能エネルギーを加味しない場合	0.8	20%	△	△	適合	20%	20%～				
再生可能エネルギー（自家消費分）を加味した場合	0.5	50%	適合	0%	△	△	△				
再生可能エネルギー（総量）を加味した場合	△	100%	△	△	△	△	100%～	75%～	50%～ (※4)	75% (※4)	-

- (※3) BEI (Building Energy-efficiency Index) : 建築物の省エネ性能を表す指標
 (建築物の設計仕様の条件に基づく「設計一次エネルギー消費量」を「基準一次エネルギー消費量」で除して得られた値により評価)
 (※4) 共同住宅の住戸に限る

③建築物全体の評価

省エネ基準	誘導基準
適合	適合

3. 評価の実施に関する事項

評価年月日	〇〇〇〇年〇月〇日	
評価者	所属	〇〇〇〇会社
	氏名	〇〇〇〇
	資格	〇〇建築士

<参考情報>

目安光熱費 約〇〇 円/年

参考値	電気	都市ガス	LPガス	灯油
設計二次エネルギー消費量	〇 kWh	〇 m ³ (〇 m ³ ※)	〇 m ³ (〇 m ³ ※)	〇 ℓ
算出に用いた燃料単価	27 円/kWh	156 円/m ³	706 円/m ³	88 円/ℓ

※コージェネレーション設備の売電量に係る消費量で、設計二次エネルギー消費量の内数

- (注) ・目安光熱費は、住宅の省エネルギー性能と全国一律の燃料単価にて算出したものであり、実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社により異なります。
 ・目安光熱費の算出においては、太陽光発電設備及びコージェネレーション設備等の発電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控除し、売電量については考慮していません。

1 ② 非住宅建築物（建築物の一部の場合を含む）

建築物のエネルギー消費性能の評価書のひな形（自己評価）【非住宅】

本評価書について（留意事項）

- ・本評価書は、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示制度ガイドライン（案）」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。
- ・本評価書は、第三者評価機関の評価によらず、建築物の販売・賃貸事業者等が自ら省エネ性能を評価した結果を示す「自己評価」の評価書です。
- ・本評価書に記載の内容については、評価時点の設計情報に基づくものであり、評価日以降の変更や劣化が生じないことを保証するものではありません。
- ・本評価書に記載されている基準適否に関する情報については、この評価書をもって法令への適合を証するものではありません。

1. 建築物に関する基本事項

建物名称	〇〇〇〇		
建物の所在地	〇〇〇〇		
地域の区分	6	地域	
構造	〇〇〇〇	階数	〇〇〇〇
延べ面積	〇〇〇〇	用途	〇〇〇〇
評価対象	〇〇〇〇		
評価方法	外皮性能	〇〇〇〇	
	一次エネ性能	〇〇〇〇	
再生可能エネルギー利用設備の有無	有り/無し		
再生可能エネルギー利用設備の種類	〇〇〇〇		
再生可能エネルギー利用設備の容量	〇〇	kW	

※評価書のデザインについて、一般消費者向けに分かりやすい情報提供を行えるよう、国土交通省において、ガイドラインの公開までに、本書式案を基に編集・加工を行う予定

ラベル

2. 評価の結果（自己評価）

①外皮性能（断熱性能）

BPI値 (※1)	省エネ基準		誘導基準	
	適否	基準値	適否	基準値
〇〇	-	-	適合	1.0

(※1) BPI (Building Palstar Index) : 非住宅の外皮性能を表す指標 (BPI = 設計PAL* / 基準PAL*)
PAL* : 建物の屋内周囲空間 (ペリメータゾーン) の床面積当たりの年間熱負荷

②一次エネルギー消費量の性能

	BEI値 (※2)	削減率	省エネ基準		誘導基準		参考: ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の要件			
			適否	基準値	適否	基準値	[ZEB]	Nearly ZEB	ZEB Ready	ZEB Oriented
再生可能エネルギーを加味しない場合	0.6	40 %	/	/	適合	(※3)	50%~	50%~	50%~	(※3)
再生可能エネルギー (自家消費分) を加味した場合	0.5	50 %	適合	0%	/	/	/			
再生可能エネルギー (総量) を加味した場合	/	100 %	/	/	/	/				

(※2) BEI (Building Energy-efficiency Index) : 建築物の省エネ性能を表す指標
(建築物の設計仕様に基づく「設計一次エネルギー消費量」を「基準一次エネルギー消費量」で除して得られた値により評価)

(※3) 「再生可能エネルギーを加味しない場合」の削減率により、該当する用途毎に判定
(事務所等、学校等、工場等の場合40%以上削減、ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等の場合30%以上削減: 適合)

③建築物全体の評価

省エネ基準	誘導基準
適合	適合

3. 評価の実施に関する事項

評価年月日	〇〇〇〇年〇月〇日
評価者	所属 〇〇〇〇会社
	氏名 〇〇〇〇
	資格 〇〇建築士

<参考情報>

・設計二次エネルギー消費量

電気	都市ガス		LPガス		灯油
〇 kWh	〇 m ³	(〇 m ³ ※)	〇 m ³	(〇 m ³ ※)	〇 ℓ

2

3

1 (2) ラベルへの情報付加

2 以下の事項については、表示すべき事項に加えて、付加的に表示可能な事項として告示に規定
3 している。これらの事項は、一般消費者等への訴求の観点からは、評価書を用いた説明等のみならず、
4 広告等におけるラベルを用いた表示が行われることが望ましいと考えられる。各項目の概要を以下に示す。

5 ・再エネ利用設備が設置されている旨

6 建築物に再エネ利用設備が設置されている旨を、所定のマークにより示す。

7 ・再エネ利用設備を考慮した一次エネルギー消費量の多段階評価

8 設置されている再エネ利用設備が太陽光発電設備の場合は、一次エネルギー消費量の多段階
9 評価（通常4段階評価）を、再生可能エネルギーを考慮した一次エネルギー消費量（最大6段階
10 評価）によるものとし、両者の差分を表示することにより、再生可能エネルギーによる性能
11 向上を訴求することができる。再エネ利用設備を考慮した多段階評価は、WEBプログラムによる
12 算出結果を用いることとしており、再エネ利用設備による創エネルギーのうち当該建築物に
13 おいて自家消費されるエネルギーの量が削減効果として反映される。

14 ・住宅の目安光熱費

15 一般消費者が省エネ性能の高低をより直感的に把握・比較できるよう、一次エネルギー消費
16 量の多段階評価の過程で算出される設計二次エネルギー消費量と電気・燃料の種類別の単価（全
17 国統一）に基づき、年額の光熱費の目安額に換算したもの。実際の光熱費とは使用条件や契約
18 条件等により異なるものであることから、その旨の注記と併せて表示を行う。目安光熱費の算
19 出に用いる電気・燃料の単価は、本制度の告示において、省エネ法に基づく小売事業者表示制
20 度に係る告示（エネルギー消費機器の小売の事業を行う者その他その事業活動を通じて一般消
21 費者が行うエネルギーの使用の合理化につき協力を行うことができる事業者が取り組むべき措
22 置）において定められている単価を引用している。なお、仮に将来的に、引用する小売事業者
23 表示制度に係る告示において単価が改正された場合には、本制度においても改正後の単価を用
24 いることとなるが、この際、改正前の単価を用いたラベルが使用され続けることのないよう、
25 ラベルの切り替え時期や必要な対応を国から関係事業者等に示すこととする。

26 ※目安光熱費についての詳細は、附属資料「目安光熱費表示の解説（案）」を参照。

27

28 **第2節 第三者評価の取得の推進**

29 本制度では、省エネ性能表示の普及の促進の観点から、販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評
30 価し、その結果を表示する自己評価に基づく表示についても可能としている。一方、省エネ性能
31 を評価した結果について、登録建築物エネルギー消費性能判定機関（建築物省エネ法における省
32 エネ基準への適合義務制度において、省エネ基準への適否について判定を実施）による第三者評
33 価を受けた上で、そ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
34 客観性を高め、制度全体の信頼性向上にも資するものであることから、販売・賃貸事業者におい
35 ては、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。
36 なお、第三者評価を取得した旨については、第1節の（2）の事項と同様に、告示で定めるラベ
37 ルの様式において当該第三者評価のマークを付加できることとしている。

38

1 第3節 既存建築物における省エネ性能表示

2 第1章で述べたとおり、本制度においては、既存建築物を販売・賃貸しようとする場合にあっては、必ずしも告示に定める表示すべき事項の表示を行うことは求めないこととしている（仮に告示に定める表示すべき事項の表示を行わない場合も、勧告の対象とはしない）。これは、既存建築物については、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。

6 このため、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には、その販売・賃貸に際して告示に従った表示を行うことが望ましいと考えられる。特に、2021年4月以降は、概ね全ての建築物の新築等の際に、建築物省エネ法に基づく省エネ基準への適合義務・所管行政庁への届出義務・建築士による説明義務のいずれかが課せられており、これらの手続きの過程で省エネ性能が評価されることとなっているため、同時期以降に新築等された建築物については、これらの手続き等に用いた図書等から、比較的容易に省エネ性能を把握することが可能と考えられる。

13 なお、このように既存の図書等から省エネ性能の把握を行うことが困難な場合にも、既存建築物において実施された省エネ性能向上のための取組状況を表示することができるよう、告示に定める表示の代替となる措置について、現在、国において検討を行っているところであり、検討の結果を踏まえ、今後本ガイドラインに反映する予定である。

17

18

附属資料1 ラベル表示の手順（案）

※以下の資料の内容は、パブリックコメント時点での想定であり、本制度の施行に向けた環境整備の進展に応じて、今後、内容を更新予定。

1 全体の流れ

・ 建築物の販売・賃貸時の広告等への省エネ性能のラベル表示は、大きく、以下のような流れで実施される。

(1) 建築物の省エネ性能の評価

販売・賃貸事業者又は設計委託を受けた建築士等において、建築物の省エネ性能を評価する。省エネ性能の評価については、WEB プログラム又は仕様基準を用いて行う。

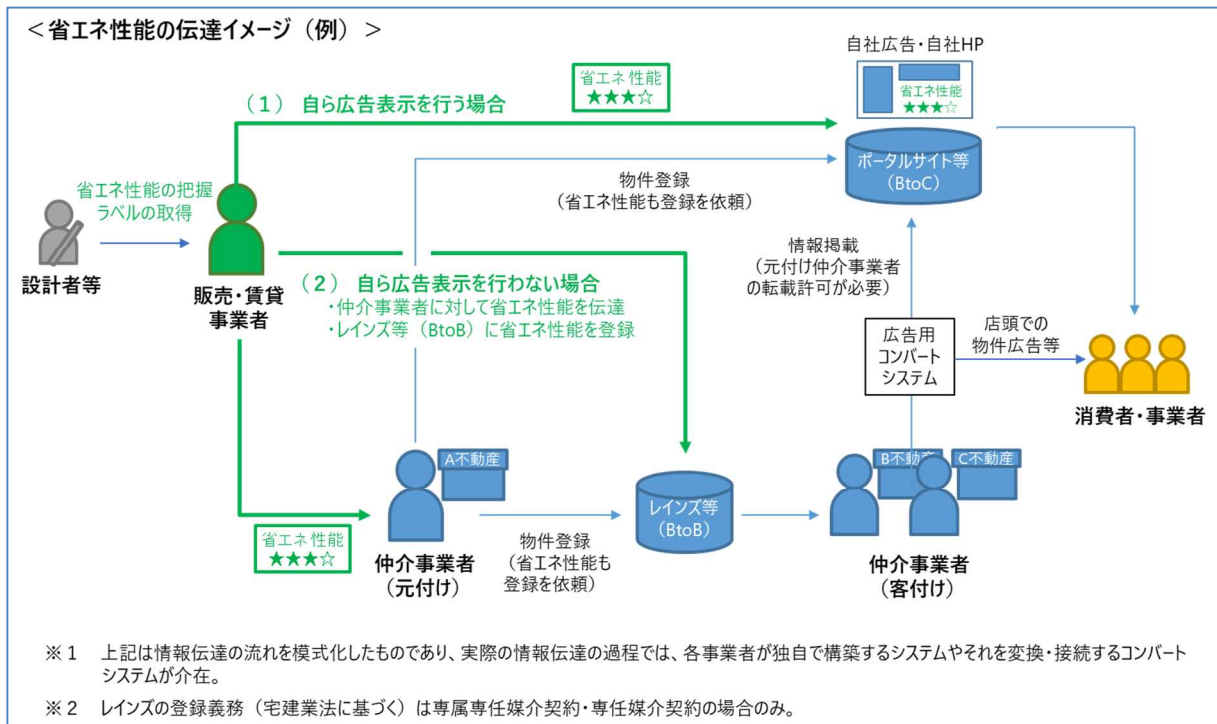
(2) ラベルの取得

(1)の結果に基づき、広告等への表示に用いるラベルを取得する。

(3) 広告等へのラベルの掲載

取得したラベルについて、販売・賃貸時の広告等に掲載する。広告等へのラベルの掲載については、(1) 販売・賃貸事業者が自ら広告表示を行う場合と(2) 自ら広告表示は行わず、仲介事業者等に委託して行う場合がある。

図 広告等へのラベルの掲載に至るまでの流れ



2 具体的な手順

(1) 省エネ性能の評価

- ・ 建築物の省エネ性能は、省エネ基準（建築物省エネ法に基づく基準省令及び関係告示により定められる）に基づき評価する。
- ・ 建築物省エネ法において、建築物の新築等を行う際に、基準適合義務（300 m²以上の非住宅）・届出義務（300 m²以上の住宅）・説明義務（300 m²未満の住宅・非住宅）が課せられており、これらの制度の中で、設計者等により当該建築物の省エネ性能が評価されている。
- ・ 省エネ性能の評価方法は、住宅・非住宅の別に、以下のように大別される。
 - 住宅：性能基準（外皮や設備の仕様等を WEB プログラムに入力し、設計一次エネルギー消費量や BEI 値を算出）、仕様基準（外皮や設備の仕様等に基づき、省エネ基準適合又は誘導基準適合を判定。WEB プログラムによる BEI 値の算出は行わない。）
 - 非住宅：標準入力法（当該建築物の実際の床面積等に基づき設計一次エネルギー消費量や BEI 値を算出）、モデル建物法（計算を一部簡素化するため、当該建築物の規模に応じたモデル建物を用いて設計一次エネルギー消費量や BEI 値を算出）

(2) ラベルの取得

<自己評価の場合>

- ・ 設計者等において、建築物の省エネ性能の評価結果に基づくラベルを取得する。
 - WEB プログラムにより省エネ性能の評価を行っている場合は、WEB プロ計算結果 (PDF) を用いてラベルを出力する。
 - 仕様基準（住宅のみ）による場合は、WEB プログラムを使用しないため、国交省が HP 上に公開するラベルのデータを利用する。
- ・ 必要に応じ、設計者等から販売・賃貸事業者に対するラベルの提供を依頼する。

<第三者評価（BELS）の場合>

- ・ 第三者評価（建築物省エネ法の登録建築物エネルギー消費性能判定機関が行う評価）である BELS を活用する場合には、BELS 評価書の交付とあわせて、広告等への表示に用いるラベルが交付される。

(3) 広告等へのラベルの掲載

(1) により取得したラベルを、広告等に掲載する。

- ・ ラベルを掲載する対象となる広告媒体
 - 新聞・雑誌広告、新聞折り込みチラシ、パンフレット、インターネット広告等が対象とされている。このうち、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ことは要しない。
- ・ 掲載方法（例：掲載位置・サイズ等）

ラベルは、視認性に配慮し、一定のサイズ（紙面広告の場合、横幅 60mm 程度を目安とする）を下回らないように掲載する。

1 (参考) 広告等への掲載イメージ

2

3 ・インターネット広告への掲載例 ※一部不動産ポータルサイト事業者における検討イメージ

4

5 ① 物件の画像の一つとしてラベルを掲載。



6

7

8 ③ ラベルの掲載と併せて、消費者が視認しやすいよう、ラベルの一部項目を物件概要等に表示。

○ 物件概要・詳細

🏠 引渡可能時期 2023年9月中旬予定

📍 用途地域 1種中高、1種低層

物件名	港区芝浦3丁目・新築一戸建て(仮称)
販売戸数	3戸
総戸数	3戸
私道負担・道路	接道、公道 西 幅員6m 私道負担なし
建ぺい率・容積率	建ぺい率: 60%(70%)・50%、容積率: 200%(160%)・100%
地目	宅地
その他制限事項	高度地区、準防火地域
省エネ性能	建物の省エネ性能: ★★☆☆~★★★★
目安光熱費	約15.5万円~約16.5万円/年

9

10

1 附属資料2 目安光熱費表示の解説（案）

3 (1) 目安光熱費表示の目的

- 4 ・建築物の広告等において、住宅の省エネ性能と合わせ国が定める一定のルールに基づいて算
5 出された年間の光熱費を目安として表示し、情報提供されることにより、住宅の省エネ性能
6 に対する消費者の関心を高め、より省エネ性能の高い住宅が選択されるような市場を形成し、
7 効果的・効率的に省エネ誘導を図ることを目的としている。

9 (2) 目安光熱費とは

- 10 ・目安光熱費とは、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・ガス等
11 の年間消費量（設計二次エネルギー消費量）に、全国统一の燃料等単価を乗じて算出した年
12 間の光熱費を目安として示すもの。
- 13 ・設計二次エネルギー消費量については、共通の条件で計算するため、住宅の立地や規模に応
14 じて予め設定された外気温、居住人数や使用時間等の使用条件に基づき算出される。このた
15 め、実際の外気温、居住人数や使用時間等の設定値との差異により実際の年間消費量とは異
16 なる。
- 17 ・また、目安光熱費は上記の設計二次エネルギー消費量に全国统一の燃料等単価を乗じて算出
18 するため、実際の光熱費とは、契約する電気・ガス等のエネルギー供給事業者・料金プラン
19 等によっても異なることとなる。

21 (4) 表示項目・表示方法

- 22 ・目安光熱費表示入りラベルの表示項目について、ラベルの表示事項・表示方法は、建築物省
23 エネ法に基づく告示中、別記様式において規定されている（下図中の赤枠内）。



24
25

- 1 ・また、ラベルに表示する目安光熱費の算出に用いた設計二次エネルギー消費量や、燃料等の
2 単価については、評価書（下図）において記載することとしている。

<参考情報>
目安光熱費 約〇〇.〇 円/年

参考値	電気	都市ガス		LPガス		灯油
	○ kwh	○ m ³	(○ m ³ ※)	○ m ³	(○ m ³ ※)	○ ℓ
設計二次エネルギー消費量						
算出に用いた燃料単価	27 円/kWh	156 円/m ³		706 円/m ³		88 円/ℓ

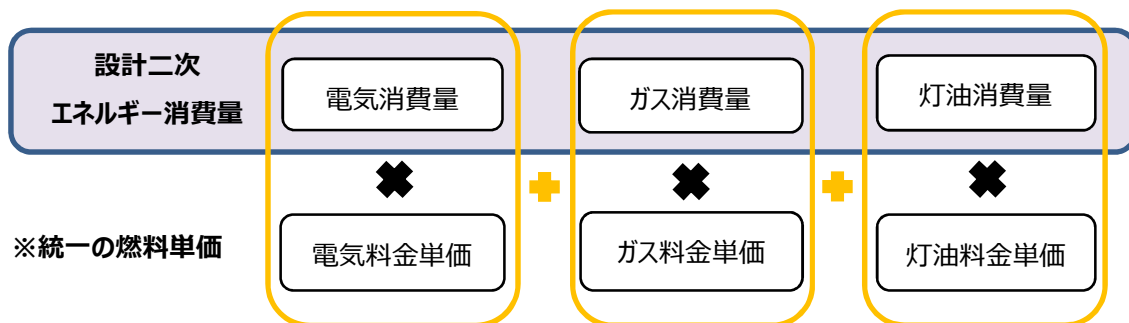
※コージェネレーション設備の売電量に係る消費量で、設計二次エネルギー消費量の内数

(注) ・目安光熱費は、住宅の省エネルギー性能と全国一律の燃料単価にて算出したものであり、実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社により異なります。
・目安光熱費の算出においては、太陽光発電設備及びコージェネレーション設備等の発電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控除し、売電量については考慮していません。

- 3
4 ・目安光熱費に反映されていない事項等
5 目安光熱費の算出において、太陽光発電設備・コージェネレーション設備による発電量は、
6 自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から控除しており、売電による光熱費削減
7 効果は反映されていないため、その旨を前述の評価書に注記している。

8
9 (5) 目安光熱費の算出方法等について

- 10 ・目安光熱費の算出方法
11 建築物省エネ法に基づく住宅の省エネ性能の評価の過程で得られる、対象住宅の設計内容
12 に基づいて算出される電気、ガス、灯油の年間消費量（設計二次エネルギー消費量）に、全
13 国統一の燃料等単価（後述）を乗じて算出している。



14

※設計二次エネルギー消費量の算出について

具体的には、対象住宅の所在地における年間の外気温・日射量をはじめ、あらかじめ設定された住宅規模に応じた居住人数や居住者の生活スケジュール、対象住宅の設計仕様である断熱性能や設備の効率に基づき、暖房・冷房・換気・給湯・照明等による電気・ガス等の年間消費量を算出している。

外気温等：気象データを基に寒い地域から暑い地域まで市町村単位で8地域に区分し、区分毎に気象データに基づいて外気温等を設定している（地域区分の地図は下記リンクを参照のこと）。

https://house.lowenergy.jp/static/documents/11-2_200117_SolarRadiationAreaClassification_Map.zip

居住人数：住戸面積 30 m²当たり 1 人で設定。住戸面積が 120 m²以上の場合は 4 人で設定

生活スケジュール：暖冷房、給湯、照明等の運転時間帯を、昼間については、平日と休日との別、休日についてはさらに在宅と外出との別に設定

15

1 ・目安光熱費の算出に用いる燃料等単価について

2 本制度で用いる燃料等単価は、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
3 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、LP ガス単価、灯油単価）と整
4 合をとったものとなっている。

※小売事業者表示制度（資源エネルギー庁）について

小売事業者が冷蔵庫等の機器の省エネ性能を分かりやすく示したラベル（統一省エネラベル等）を用い、消費者に対し、省エネ機器の選択を促すため平成 18 年から始まった制度（小売事業者表示制度のエネルギー別単価については以下 URL を参照）。

（参考）「小売事業者表示判断基準ワーキンググループ取りまとめ（概要）」（2021 年 3 月 26 日、経済産業省ニュースリリース）

<https://www.meti.go.jp/press/2020/03/20210326004/20210326004-1.pdf>

7 (6) 実際の光熱費とは異なることについて

- 8 ・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
9 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るため（共通の
10 WEB プログラムを用いて計算）、目安光熱費と実際の光熱費では、実際の使用条件との違い
11 による乖離が発生する。
- 12 ・目安光熱費の算出にあたっては全国統一の燃料等単価を用いているため、目安光熱費と実際の
13 の光熱費では、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
14 発生する。特に、コージェネレーション設備など共通の試算条件と比べて低い料金設定がな
15 されている場合や、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、
16 実際の光熱費との乖離が大きくなることが考えられる。
- 17 ・目安光熱費の計算では、発電設備（太陽光発電設備及びコージェネレーション設備等）が設
18 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
19 電力量から控除しており、売電量については考慮しないこととしている。そのため、売電に
20 による収益等の情報は、各物件の個別の P R ページ等を確認する必要がある。
- 21 ・また、コージェネレーション設備については、発電のためにガスを消費することから、目安
22 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
23 ガス・LP ガスの年間消費量）に含むこととしているため、コージェネレーション設備が設置
24 されている住宅では、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
25 る。なお、売電相当分のガス消費量をカッコ書きで併記することにより、ガス料金のうち売
26 電相当分を計算できるようにしている。