



# 省エネ・再エネ住宅普及促進に向けて — 宅地建物取引業者の方々に知っていただきたいこと 省エネ性能ラベルの使いこなし—

東京都 住宅政策本部民間住宅部



# 本日、お伝えすること

- ✓ 気候危機の深刻化と2030年カーボンハーフ・HTTに向けた取組
- ✓ 建築物省エネ法の改正
- ✓ 省エネ性能表示

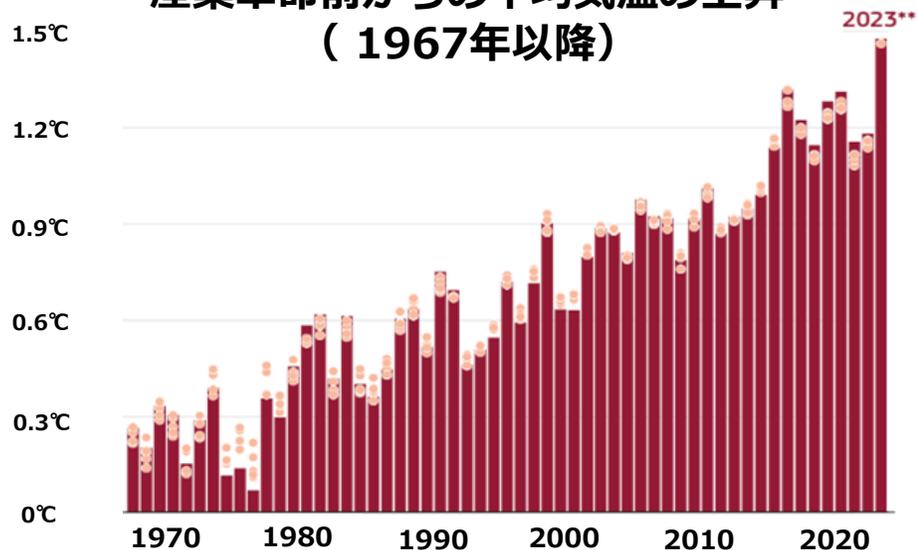


- 地球温暖化による平均気温上昇、自然災害発生など、**気候危機が一層深刻化**
- 原油高騰やガスの供給不安など**エネルギーを取り巻く環境が大きく変貌**

⇒ < 電力を **H** 減らす・**T** 創る・**T** 蓄める > H T T の取組が重要！

へらす つくる ためる

### 産業革命前からの平均気温の上昇 (1967年以降)



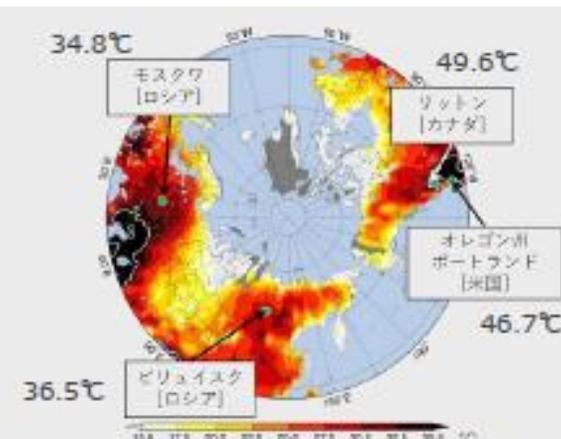
出典：コペルニクス気候変動サービスHP  
<https://climate.copernicus.eu/copernicus-2023-hottest-year-record>

※1



大雨  
佐賀県など(2021年8月)

国土地理院HPより引用



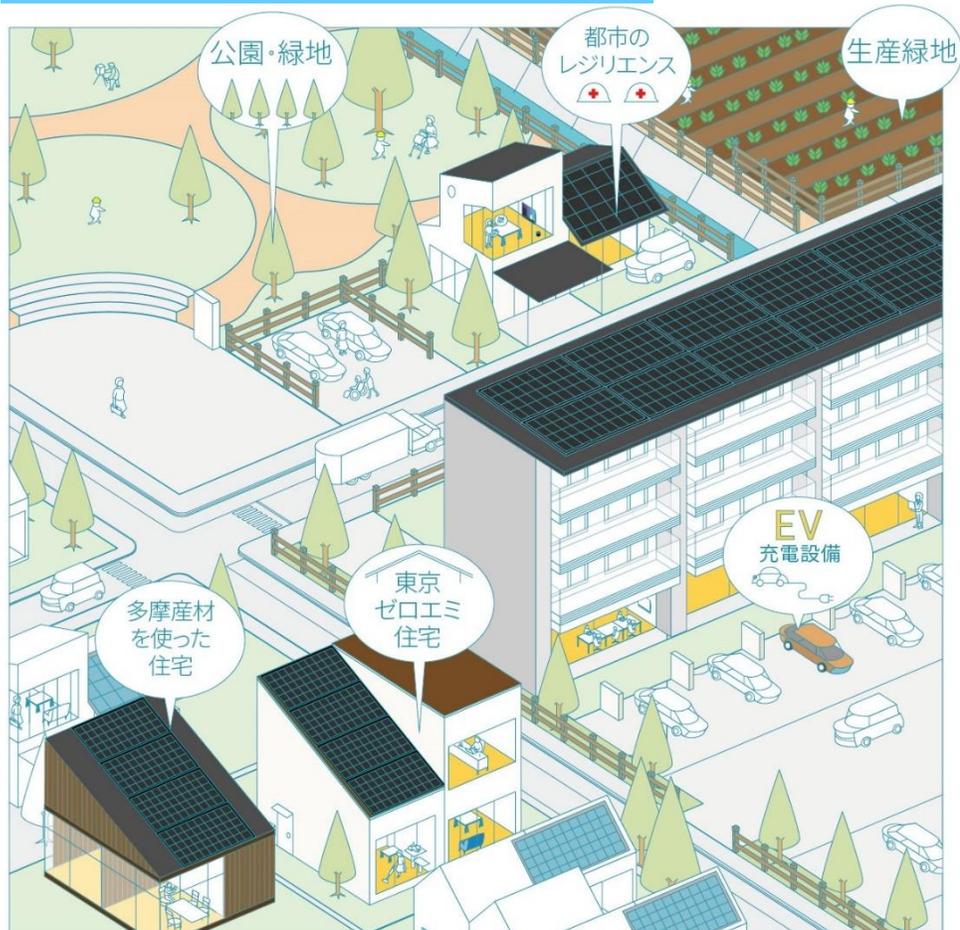
高温※4  
北半球各地(2021年6月)

気象庁HPより引用し、加工

※4 2021年6月20日～29日における  
10日間で平均した日最高気温

## 目標 2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

### 目指す2040年代の姿



### 2030年度に向けた施策展開（主要）

#### 公共住宅における率先した取組

- ✓ 建替え・既存住宅において省エネ・再エネ利用を推進
- ✓ 太陽光パネルの設置を拡大
- ✓ 国産木材の利用拡大

#### 民間住宅のゼロエミッション化

- ✓ 住宅関係団体等と連携した省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームを設置
- ✓ 新築住宅について、東京ゼロエミ住宅の普及、太陽光発電設備の設置義務化の検討、建築物省エネ法による規制誘導措置等により省エネ・再エネ利用を促進
- ✓ 既存住宅について、省エネ改修に対する支援、再エネ利用設備の導入促進等により省エネ・再エネ利用を促進



### 戦略1 エネルギーの脱炭素化と持続可能な資源利用によるゼロエミッションの実現

**2050年のあるべき姿** ●「ゼロエミッション東京」を実現し、世界の「CO<sub>2</sub>排出実質ゼロ」に貢献

---

#### 2030年目標

**都内温室効果ガス排出量 (2000年比)**  
**50%削減 (カーボンハーフ)**

【部門別目標 (エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量)】

	2020年度 (速報値)	2030年
産業・業務部門	▲ 7.4%	約50%程度削減
家庭部門	+ 32.9%	約45%程度削減
運輸部門	▲ 50.7%	約65%程度削減

**都内エネルギー消費量 (2000年比)**  
**50%削減**

【部門別目標 (エネルギー消費量)】

	2020年度 (速報値)	2030年
産業・業務部門	▲ 26.7%	約35%程度削減
家庭部門	+ 9.9%	約30%程度削減
運輸部門	▲ 54.9%	約65%程度削減

※ 数値等は2022年9月末時点に更新

再生可能エネルギー電力利用割合**50%程度**  
(中間目標: 2026年 30%程度)

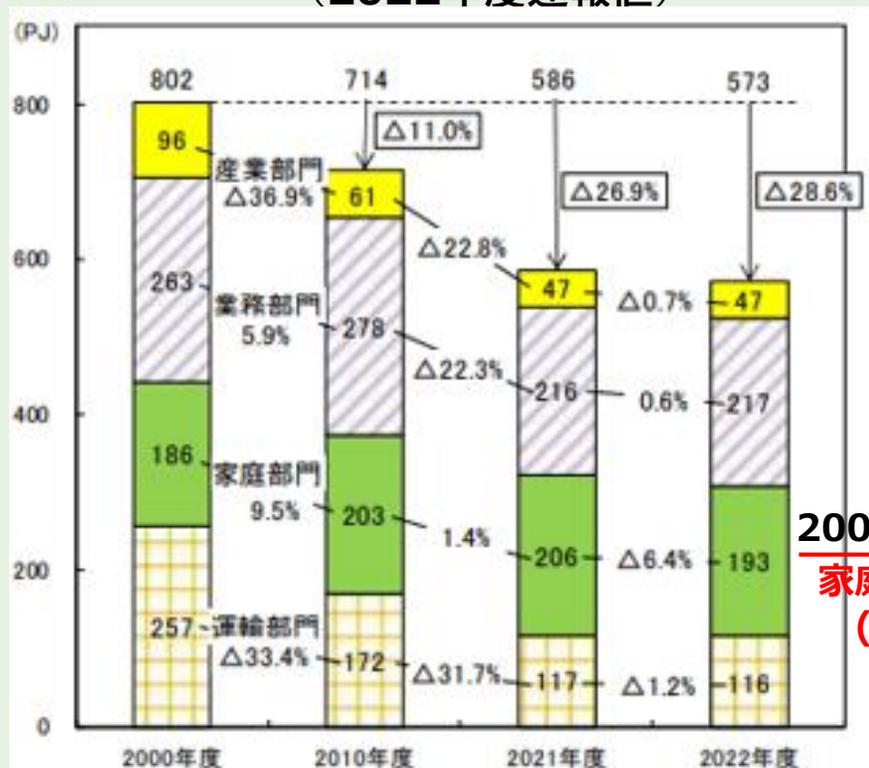
# 2030年カーボンハーフに向けた現状

- 都は2030年度までに2000年度比CO2排出量半減を目指し、取組を推進
- 2000年度比では、**家庭部門だけエネルギー消費量が増加**
- 東京都全体の**CO2排出量の約3割が家庭部門**



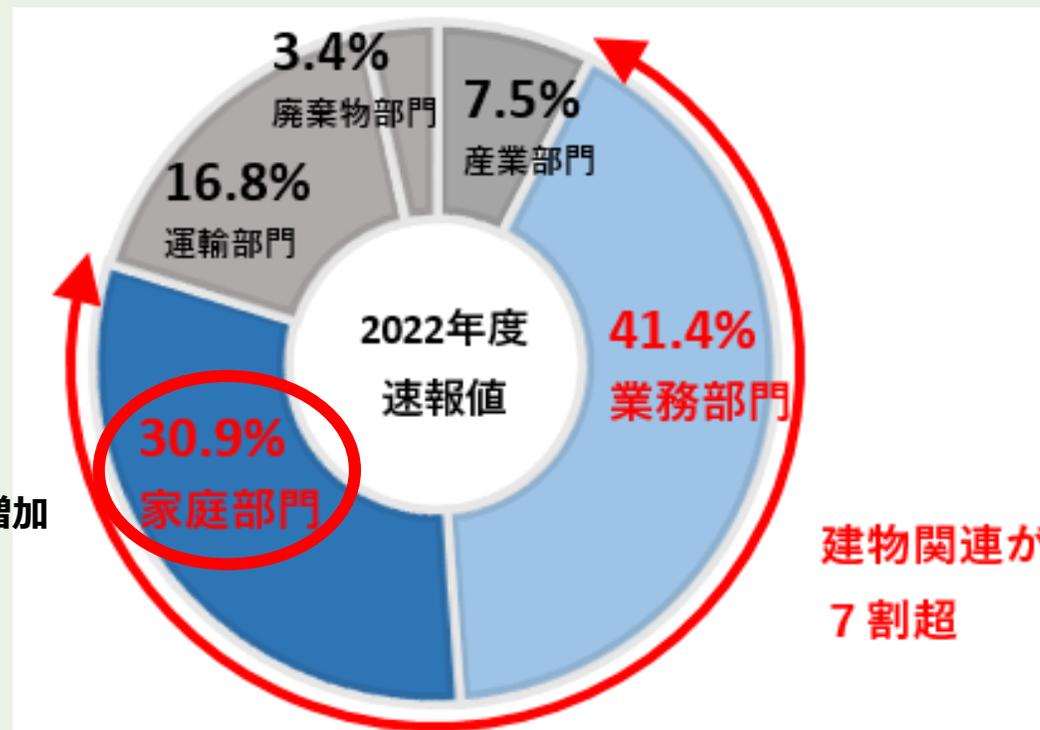
**家庭部門の対策が重要**

**<エネルギー消費量の部門別推移：単位PJ>**  
(2022年度速報値)



2000年度比で4.0%増加  
**家庭部門のみ増加!**  
(186⇒193)

**<CO2排出量の部門別構成比>**  
(2022年度速報値)



**建物関連が  
7割超**

出典：都内の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量  
(2022年度速報値 東京都環境局) に加筆

出典：都内の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量  
(2022年度速報値 東京都環境局) より作成

# 建築物省エネ法等の改正

省エネ・再エネ住宅がスタンダードに

2022年6月 建築物省エネ法改正

2024年4月 建築物の販売・賃貸時に省エネ性能表示制度の施行

2025年 新築住宅 省エネ基準適合義務化

2030年 新築住宅の基準強化の方向性

…温室効果ガス46%削減（2013年度比）

新築住宅 ZEH※水準の省エネ性能の確保を目指す

新築戸建住宅 6割に太陽光発電設備の設置を目指す

※Zero Energy House(ネット・ゼロエネルギーハウス)

2050年 ストック平均で高い省エネ性能確保 …カーボンニュートラル

ストック平均（新築、既存あわせて）  
ZEH水準の省エネ性能の確保を目指す

# 「昔の家」と「これからの家」

## 昔の家



昔の家は、建物の断熱性や気密性が低く、エアコンで暖めてもエネルギーが外に出ていくため、家の中にも寒い状態でした。廊下やトイレは更に寒いものでした。



今の日本の一戸建てはデータによると70%超がこの断熱性の低い家とされています。

※出典：統計データ、事業者アンケート等による国土交通省推計（2012年）



## これからの家



熱は壁、床、天井、そして窓から逃げて行ってしまうので、これらの断熱性が高いと、暖房や冷房に使うエネルギーを減らすことができ、足元だけでなく、部屋の隅々まで暖かくなります。リビングだけでなく、廊下や脱衣所など、他の部屋との温度差も少なくなり、快適で、ヒートショックなどの防止につながり、健康にもよいものとなります。



出典：「省エネ住宅を学ぼう」（環境省COOL CHOICE エコ住キャンペーン）

# 省エネ表示制度

# なぜ必要？

消費者等が建築物を購入・賃貸する際に、その省エネ性能を把握し、性能の高低を比較検討でき、消費者等が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を整備することが目的

省エネ性能は、建築物の外観等から容易に把握できるものではない



建築物の設計仕様等を把握する立場にある者が省エネ性能を「見える化」し、情報提供



消費者等が省エネ性能を把握した上で、物件を比較検討し、購入や入居



## 1 ポータルサイトやチラシ等の広告に使用



## 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<sup>※</sup>

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。

## D 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。

## E 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。

## F 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

## 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）<sup>※</sup>

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

## I 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。



消費者向けチラシ（国土交通省）



事業者向けガイドライン概要版資料（国土交通省）

# 省エネ性能表示ラベル エネルギー消費性能とは？

## POINT

### 一次エネルギー消費量とは？

建築物で使われている設備機器の消費エネルギーを熱量に換算した値のこと。冷暖房だけではなく、換気や給湯、照明なども含めた合計の値を、一次エネルギー消費量と呼びます。

### 建物の中で使用するエネルギー

- 冷暖房設備
- 換気設備
- 給湯設備
- 照明設備など

### 建物の設備で生み出すエネルギー

- 太陽光発電システム
- コージェネレーション設備

### 一次エネルギー消費量



# 省エネ性能表示ラベル 断熱性能とは？

## POINT

### 断熱性能とは？

「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つの点から建物の断熱性能を見る指標です。



建物からの熱の逃げやすさ  
外皮平均熱貫流率

ユ-エ-  
UA値

建物の断熱性能は、  
この2つできまる



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

イ-タ-エ-シー  
 $\eta$ AC値



## 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、ご注意ください。

### シミュレーションの設定条件

#### ① 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。



#### ② 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。



# 省エネ性能評価書 「建築物省エネ法に基づく 建築物の省エネ性能の評価書」

建築物省エネ法に基づく  
建築物の省エネ性能の評価書

住宅(住戸)  
自己評価

建物名称	〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室		
所在地	〇〇〇〇	地域区分	6地域
構造	〇〇造	階数	地上0階、地下0階
延べ面積	00000.00㎡		
再エネ設備	再エネ	あり	種類 太陽光発電設備
容量	000kW		
評価日	2024年06月01日		評価者
評価対象	住戸	所属	〇〇〇〇
評価手法	エネルギー消費性能	性能基準(詳細手法)	氏名 〇〇〇〇
断熱性能	性能基準(詳細手法)	資格	〇〇建築士

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 **★★★★☆** (自家消費分)

断熱性能 **4**

目安光熱費 **約〇〇.〇万円/年**

ZEH水準  
エネルギー消費性能で★3つ、太陽光発電  
設備を有する物件として表示されます。実際の光熱費は、  
実際の条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。

自己評価 〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室 評価日 2024年6月1日

## 2 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つの指標により、建物の断熱性能を評価しています。日本全国を8区分の地域に分け、各地域の気候条件等を基に基準値が定められており、1〜7段階で評価されます。



建物からの熱の逃げやすさ  
外皮平均熱貫流率

UA値 **0.6**

床、外壁、屋根や窓などから外へ逃げる熱量を示した指標です。値が小さいほど熱が逃げにくく、冷暖エネルギーが削減されます。



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

γAC値 **2.8**

冷房期に窓などから侵入する日射の熱量を評価した指標です。値が小さいほど熱が入りにくく、冷房エネルギーが削減されます。

6地域における評価の値

評価	1	2	3	4	5	6	7
UA値	-	1.67	1.54	0.87	0.60	0.46	0.26
γAC値	-	-	3.8	2.8	2.8	2.8	2.8

UA値・γAC値の評価(等級)で悪い方を断熱性能の評価とする

断熱性能

1 2 3 4 5 6 7

「4」が省エネ基準、「5」がZEH水準(誘導基準)の断熱性能

販売・賃貸の取引過程での追加的な情報提供ツール

## 3 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(設計二次エネルギー消費量)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ています。実際の光熱費とは異なりますので、ご注意ください。

約19.9万円/年

算出にあたっての設定条件

居住人数  
住戸面積30㎡当たり1人で設定、120㎡以上の場合は4人で設定されています。



生活スケジュール  
一日の中の暖冷房、給湯、照明等の運転時間帯を設定する際、基準は平日と休日と異なるスケジュールとし、休日と一定の外出時間があること等を想定しています。

設計二次エネルギー消費量 <sup>※1</sup>	算出単価	小計	
電気	1,954kWh/年	27円/kWh	52,758円
都市ガス	820.83㎥/年 (100㎥ <sup>※2</sup> /年)	156円/㎥	128,049円
LPガス	-㎥/年	706円/㎥	-円
灯油	215.85ℓ/年	88円/ℓ	18,994円
合計		199,801円	

※1 WEBプログラムの計算結果に基づく(※2 燃料費換算係数に上乗せして示しています)。  
※3 コーポレーション/別棟の売電単価に準ずる単価で、設計二次エネルギー消費量の内訳

## 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エネルギー消費量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。

★ エネルギー消費量の削減率(10%分)  
☀️ 太陽光発電(自家消費分)でのエネルギー削減率(10%分)

太陽光発電なしの削減率 **25%**  
BEI (0.75)

太陽光発電(自家消費分)を含む削減率 **55%**  
BEI (0.45)

太陽光発電(自家消費分と売電分)を含む削減率 **105%**

★★★★☆

20%(★3つ)以上であれば、ZEH水準(建築物省エネ法の誘導基準)を達成

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

参考:ZEH(ネットゼロエネルギーハウス)の要件(エネルギー消費性能)

ZEH Ready	Nearly ZEH	ZEHJ
50-75%	75%	100%

※売電分は表示されません。

**POINT** BEIとは、国が定めるエネルギー消費量の基準値を1とした際に、当該建築物のエネルギー消費量がいくつになるかを示したもので、BEI=0.80であれば削減率は20%となり、星の数は3つ(0%で1つ、さらに10%ごとに星1つ)で表現されます。建物の断熱性を高め、省エネ性の高い設備を導入し、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用設備を導入することで、削減率は高まります。

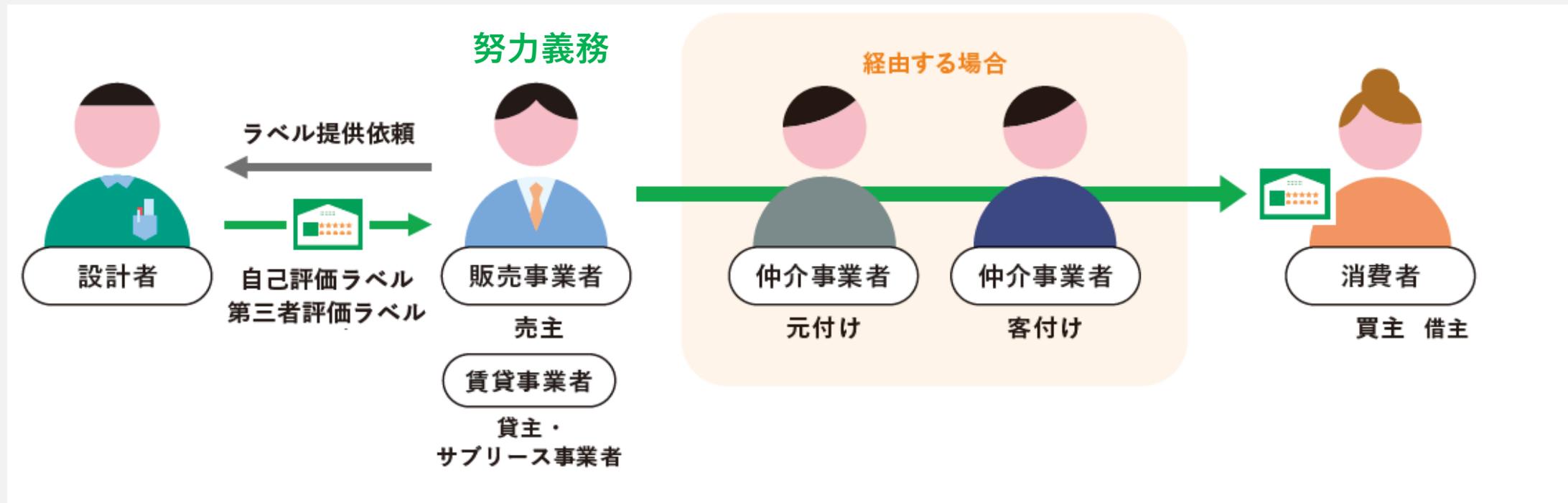
## 基準の達成状況

1 エネルギー消費性能と2 断熱性能の評価を基に、国が求める省エネ基準や、誘導基準(ZEH水準)を達成しているかを示しています。

<p>省エネ基準</p> <p>エネルギー消費性能で★1つ、かつ断熱性能(4)以上を達成</p> <p><b>達成</b></p>	<p>省エネ基準</p> <p><b>達成</b></p>	<p>誘導基準(ZEH水準)</p> <p>エネルギー消費性能で★3つ、かつ断熱性能(5)以上を達成</p> <p><b>達成</b></p>
---	-------------------------------	---

＜本評価書について＞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」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基づき、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。本評価書は、住宅の品質担保の受取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。

＜評価の結果について＞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の達成・未達成に関する情報については、この評価書をもって決断の意思を伝えるものではありません。基準の達成・未達成の記載は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の変換や数値の丸め方等の都合により、削減率の数値と達成・未達成の記載内容が整合しない場合があります。



## 設計者

性能評価を実施し、  
評価ラベルを  
販売事業者などに提供

## 販売事業者・賃貸事業者

販売・賃貸するにあたり  
広告などの際に、  
評価ラベルなどの掲示  
(仲介事業者に依頼する際  
も同様の対応が必要)

## 買主

販売事業者等から購入・賃  
貸時に省エネ性能ラベル、  
省エネ性能評価書を手し  
たのち、適切に保管



### 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	私道 公道 無 相隣地 無 私道負担なし	
建ぺい率・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	

## 1 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 既存住宅用

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**

窓

- リビング・ダイニング
- その他居室

アルミ樹脂製サッシ  
二層複層ガラス  
(Low-E)  
(2024年3月)



給湯器

ハイブリッド給湯器  
(2024年3月)



外壁  
(2004年3月)

玄関ドア  
(2024年3月)

節湯水栓  
(2024年3月)

高断熱浴槽  
(2024年3月)

空調設備  
(2024年3月)

太陽光発電  
(2024年3月)

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

〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日2024年6月1日

このラベルは〇〇〇〇の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

# 説明用にリーフレットをご活用ください！！

## 省エネ・再エネ住宅のすすめ

2024年度版 HTT

最近、光熱費が高くて困っちゃう…

住まいの省エネ・再エネ化がオススメです！  
光熱費が削減できて、室内が快適にもなるし、健康にも良いですよ。

### 省エネ・再エネ住宅には、こんなメリットがあります

- 光熱費を削減**  
年間の光熱費の違いは一目瞭然！  
「東京ゼロエネ住宅」という東京特別自治に定めた、省エネ基準より高い性能を持った住宅もあります！  

普通の住宅 (断熱等級2)	一般的な省エネ住宅 (省エネ基準・断熱等級4)
年間光熱費の差額 <b>¥94,475円</b>	
- 室内が快適に**  
更に高度な省エネ住宅 (断熱等級2) は エアコンの効きがよく、室温のムラも少なく快適！  

普通の住宅 (断熱等級2)	更に高度な省エネ住宅 (断熱等級4)
室温をサーモグラフィで撮影 (青：温度が低い・赤：温度が高い)	
- 家族の健康を守る**  
アレルギーのもとになる結露によるカビやダニの発生やヒートショックを防ぎます  

結露によるカビやダニの発生	ヒートショックのおそれ

改正建築物省エネ法 (2022年6月公布) に基づき、**2024年度から省エネ性能表示制度がはじまっています**

- 新築住宅における表示 及び
- 省エネ性能を把握していない既存住宅における表示

販売・賃貸時の不動産広告等に、住宅の省エネ性能がわかるラベルが表示されるようになります。

これからは、住宅選びの際に、このラベルにぜひ注目してみてください。

2024年4月以降に建築確認申請した住宅に表示の省エネ性能が確保されており、それ以前に建築確認申請した住宅には表示が附与されていません。

窓や給湯・空調等の設備、太陽光発電など、いろんな省エネ・再エネポイントがあります。裏面と一緒にチェックしていきましょう！

東京都住宅政策本部

## 省エネ・再エネ住宅のポイントをチェックしてみましょう！

戸建て、賃貸など

マンション

(共用部 ⑦⑧) ②③④

### 断熱・省エネ

<p>①窓</p> <p><input type="checkbox"/> 複層ガラス <input type="checkbox"/> 内窓</p> <p><input type="checkbox"/> サッシの材料・樹脂サッシ・アルミ樹脂複合</p> <p><input type="checkbox"/> ガラスの種類・Low-E</p> <p>※窓の省エネ性能ラベル貼付の場合あり</p>	<p>②高効率給湯器</p> <p><input type="checkbox"/> エコキュート</p> <p><input type="checkbox"/> エコジョーズ</p> <p><input type="checkbox"/> エネファーム</p>	<p>③節湯水栓</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>④高断熱浴槽</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>⑦再生可能エネルギー利用設備</p> <p><input type="checkbox"/> 太陽光発電 <input type="checkbox"/> 太陽熱利用システム</p>	<p>⑧蓄電関係設備</p> <p><input type="checkbox"/> EV充電器 V2H、V2M等 <input type="checkbox"/> 蓄電池</p> <p>※Vehicle to Home, Vehicle to Mansion対応</p>		

より詳しい情報をお知りになりたい方は、こちらのHPを御覧ください⇒

編集 東京都住宅政策本部 住宅政策課 問合せ先 51090501@secton.metro.tokyo.lg.jp



ダウンロードはこちらから  
(住宅政策本部HP)

# 東京都の省エネ・再エネ住宅補助

## 新築住宅向け

### 東京ゼロエミ住宅導入促進事業



## 既存住宅向け

(省エネ性能を把握！省エネ診断や省エネ設計等に対する補助制度)

### 東京都既存住宅省エネ改修促進事業

【住宅政策本部】

(断熱改修、高性能設備機器、再エネ導入に対する補助制度)

### 災害にも強く健康にも資する

### 断熱・太陽光住宅普及拡大事業 【環境局】



**このほか、国、区市町村補助制度もご確認ください**  
地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト

