

省エネ性能表示制度に関するポータルサイトの取り組み

「省エネ再エネの家をみんなが買えるために ～行政と銀行にできることを考えよう～」

(2023年8月17日)

LIFULL HOME'S総研 もっと、住むことの自由

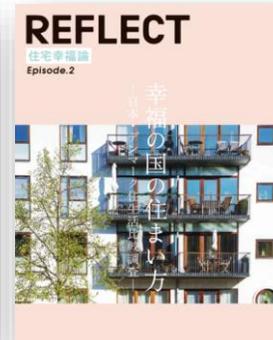
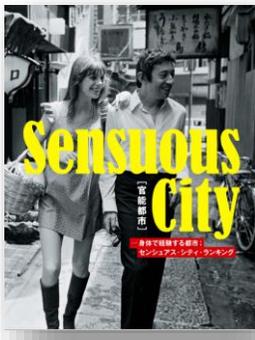
<http://www.homes.co.jp/souken/>

自己紹介

島原万丈（しまはらまんじょう）

株式会社LIFULL LIFULL HOME'S総研 所長

- ・1989年株式会社リクルート入社。グループ内外のクライアントのマーケティングリサーチおよびマーケティング戦略策定に携わる。2005年よりリクルート住宅総研へ移り、2013年3月リクルートを退社。
- ・同年7月、株式会社LIFULL（旧株式会社ネクスト）に設置された社内シンクタンクLIFULL HOME'S総研所長に就任。独自の調査研究レポートを元に、ユーザー目線での住宅市場の調査研究と提言活動に従事。
- ・一般社団法人リノベーション協議会設立発起人・エグゼクティブアドバイザー、内閣府地方創生推進アドバイザーほか、国土交通省、地方自治体、業界団体の各種アドバイザー・委員を歴任。
- ・主な著書『本当に住んで幸せな街 全国官能都市ランキング』（光文社新書）



省エネ性能表示制度はじまります

もしもこんなクルマがあったら？



客：このクルマの燃費は？

セールスマン：わかりませんが、フツウだと思います。説明要ります？

国内メーカー：高くなるけど、いいですか？

自動車評論家：私有財産に介入すべきではない

住宅の省エネ政策のロードマップ

1999年度 H11年基準制定（≒等級4）

2013年度 H25年基準制定（一次エネルギー消費量基準追加）

2016年度 H28年基準制定（冷房期の日射熱取得率基準変更）

2021年度 省エネ基準説明義務化

2022年度 断熱等性能等級5・6・7新設
長期優良住宅等 断熱等性能等級5適合を要件化

等級追加
23年
ぶり

2023年度 フラット35省エネ基準適合を要件化予定

2024年度 新築住宅の販売・賃貸 省エネ性能表示義務化予定

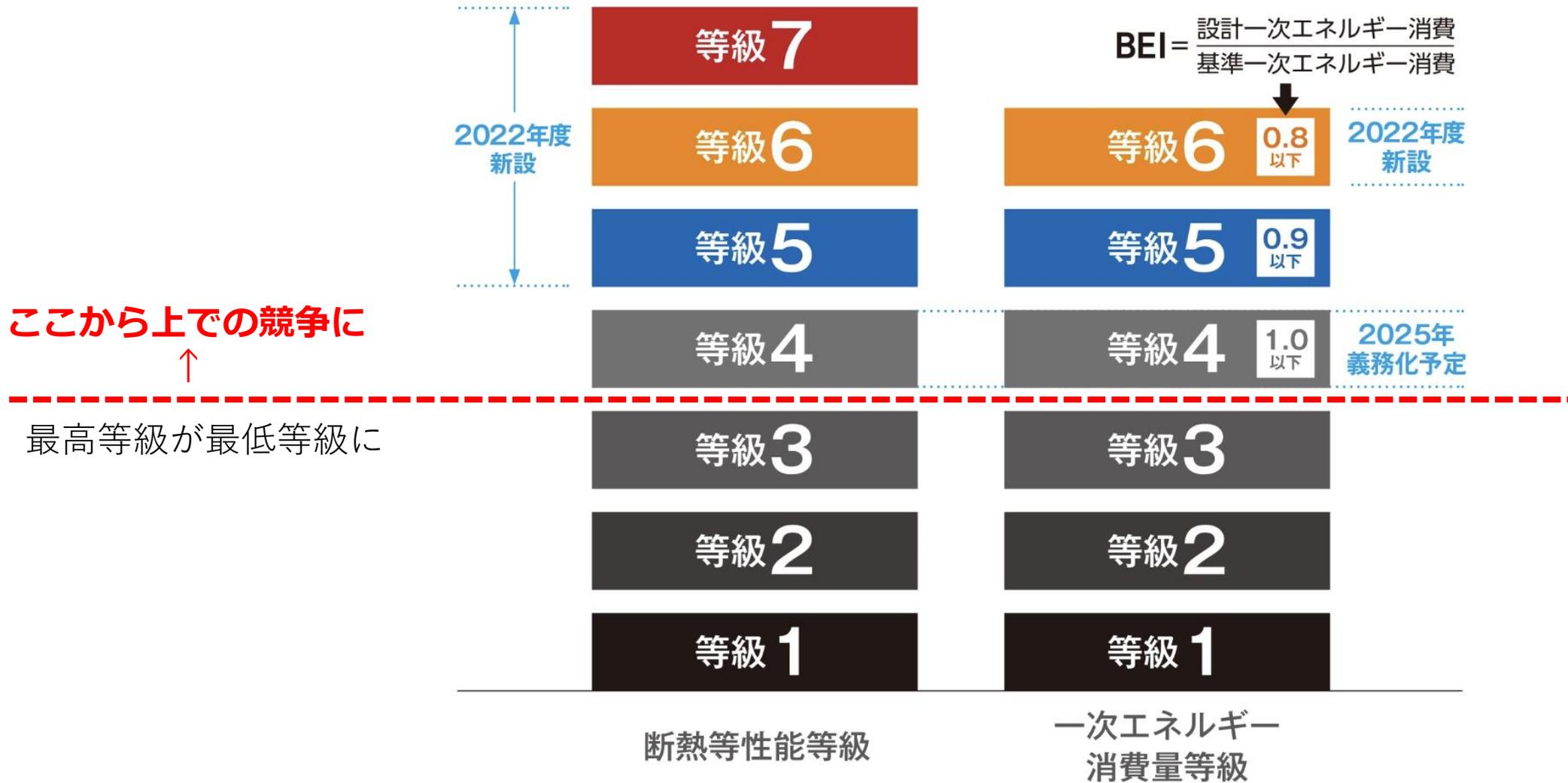
2025年度 断熱性能等級4適合義務化予定

2030年度 断熱等性能等級5適合義務化予定

今ココ

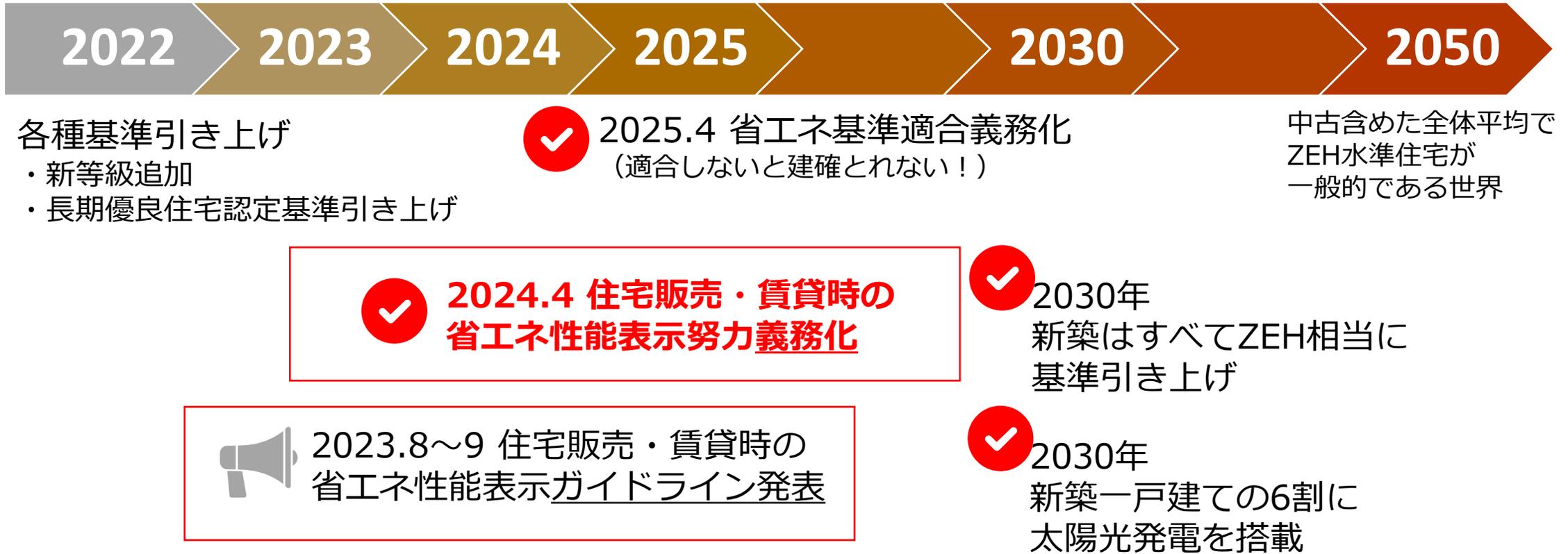
ようやく、やっと

今後の住宅の省エネ政策のロードマップ



今後の住宅の省エネ政策のロードマップ

※2023年以降の内容はすべて年度表記（4月スタート想定）



「努力義務化」の対象と対象領域

◆努力対象となる住宅

2024年4月以降に建築確認申請を行う以下の建築物

<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

<非住宅>

- ・貸し事務所ビル
- ・貸しテナントビル

下記は努力義務対象外だが、将来の売買取引時にはあるほうが望ましいので**取得を推奨**

- ・注文住宅
- ・自社ビル
- ・民泊施設

◆努力対象となる事業者

建築物の販売又は賃貸を行う事業者

- ・売主/事業主
 - ・貸主/サブリース事業者
- ※反復継続的に行う事業者のみ

下記は努力義務対象外だが、消費者に伝達する上で重要なステークホルダーと位置づけ

- ・仲介事業者



不動産情報サイト事業者連絡協議会

省エネ表示のルール告示を受け、2019年より調査研究開始、
現在、表示/入力に向けたサイト改修に向けて開発中

at home

LIFULL
HOME'S

SUUMO
スーモ

イネラシ GROUP

CHINTAI®

MAISOKU

省エネ性能表示① ラベルの広告掲載

「エネルギー消費性能」「断熱性能」「目安光熱費」などを表示した「省エネ性能ラベル」を 広告時に表示することを努力義務化

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 再エネあり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

太陽光発電分

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

ZEH水準
エネルギー消費性能で 4 かつ断熱性能で 4 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 〇〇〇〇〇〇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）

（参考）広告等への掲載イメージ

・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

① 物件の画像の一つとしてラベルを掲載。



省エネ性能表示② 物件概要欄への項目追加

ポータルサイトにおける物件概要欄への追加は、24年の夏から秋を計画

■ 売買一戸建ての例

6980万円～7480万円

2LDK+S (納戸)

土地面積 51.93m²～75.96m² (15.70坪～22.97坪)

建物面積 70.38m²～91.97m² (21.28坪～27.82坪)

所在地 東京都港区芝浦3

交通 JR山手線「田町」歩5分

土地の権利形態 所有権 完成時期 2023年8月中旬予定 (築年月)

取引条件有効期限：2023年11月30日、情報提供日：2023年5月16日、次回更新日：情報提供より8日以内

♡ お気に入りに追加

詳しい情報を見る



○ 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
販売戸数	3戸
総戸数	3戸
私道負担・道路	道路幅：3.3m、アスファルト舗装、セッ トバック済み：1.95m ² ～6.20m ²
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～16.5万円
断熱性能	断熱性能等級 等級5相当

■ 賃貸の例

○ 部屋の特徴



入居条件	保証人不要、敷金1ヶ月、保証金不要、礼金1ヶ月 入居可能時期を知りたい
バス・トイレ	バストイレ別、シャワー付洗面台、浴室乾燥機、追焚機能浴室、温水洗浄便座
キッチン	IHクッキングヒーター
セキュリティ	オートロック
室内設備	エアコン、フローリング、TVインターホン、ネット使用料不要、24時間換気システム、複層ガラス、太陽光発電システム、室内物干機
部屋の特徴	バルコニー、ウォークインクローゼット
共用部	駐輪場、駐車場1台無料、敷地内ごみ置き場
構造・工法	メーターモジュール
その他の特徴	駅徒歩10分以内、プロパンガス、初期費用カード決済可

○ 物件概要

間取り詳細	洋6.1 洋2.5 LDK12.9
駐車場	付無料
入居	'23年8月上旬
条件	-
契約期間	普通借家 24ヶ月
省エネ性能	建物の省エネ性能：★★★☆☆
目安光熱費	約15.5万円/年
断熱性能	断熱性能等級 等級5相当
その他諸費用	サポートプラス利用月額770円
情報更新日	2023/05/18
次回更新日	次回更新日は情報更新日より8日以内
物件備考	

1分で完了!

無料 [問い合わせ画面に進む](#)

ラベルに関わるルールの概要

【新築マンション】

「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

【新築戸建て多棟現場】

販売対象住戸の**「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」の注記をCL入稿にて担保

【賃貸住宅】

「各住戸ラベル」を表示することを原則とする。

※ポータル上では賃貸は各住戸ごとの広告になるため

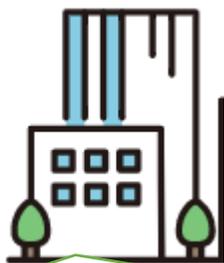
ロードマップ実現に向けて必要な伝達フロー

出典：国土交通省 住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会資料より（2022年度）

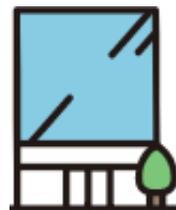
事業主→仲介/販売→ポータル→消費者にちゃんと情報が届くフローやツールの整備

★あるべき情報伝達フロー

①販売・賃貸事業者



②仲介会社



③ポータルサイト
チラシ・各社HP等



④一般消費者
住み替え検討者



- ①省エネ計算し、ラベル発行等を全物件で行う
- ②情報を仲介会社とのやりとりツールで伝達

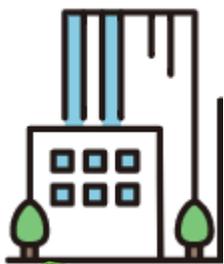
- ①ツールで得た情報を広告媒体にすべて入稿する

- ①省エネ性能の表示率を高め
- ②比較検討しやすいように同じ位置に掲載

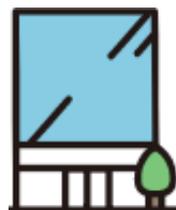
- ①省エネ気にしなきゃの意識が芽生える
- ②省エネ視点で比較検討できる

★残念な情報伝達フロー

①販売・賃貸事業者



②仲介会社



③ポータルサイト
チラシ・各社HP等



④一般消費者
住み替え検討者



- ①省エネ計算、ラベル発行を行わない
- ②仲介会社に情報提供がなされない

- ①情報が来ないから掲載しない
- ②何も言われないので掲載しない

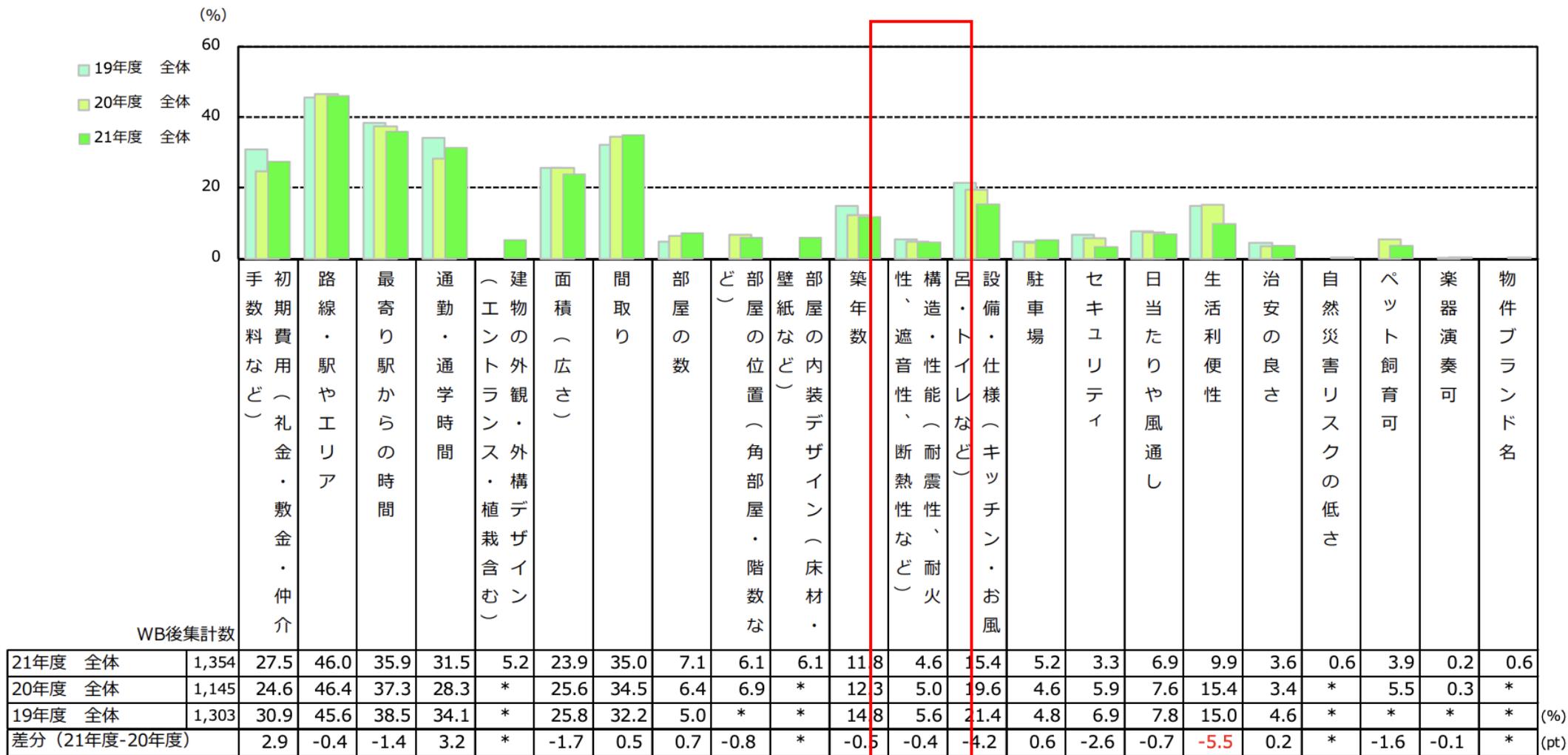
- ①省エネ性能の表示率が低くて消費者が気づかない
- ②情報少なく比較検討できない

- ①省エネ意識が高まりにくい
- ②省エネ視点で比較検討できない

消費者の省エネ性能へのニーズ

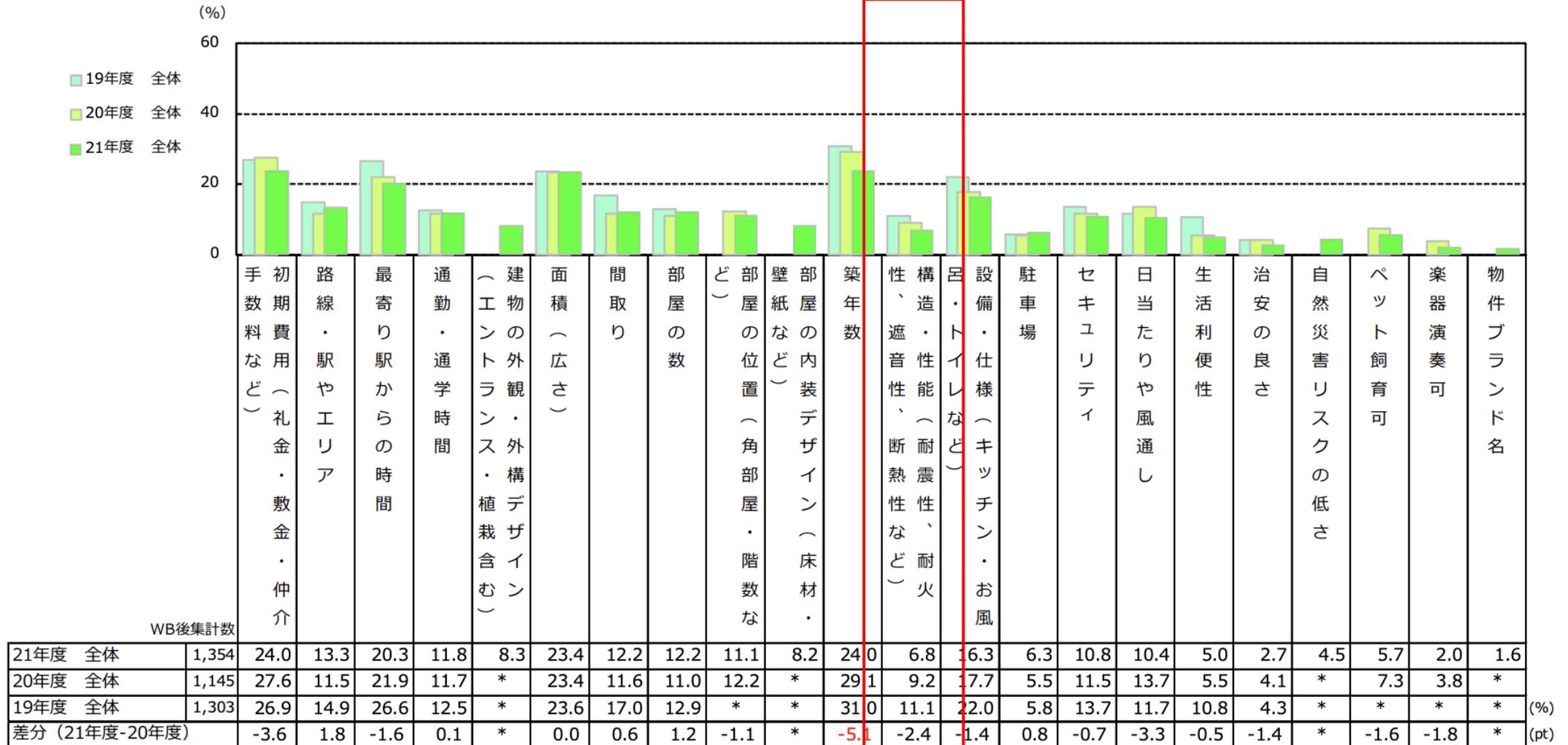
性能は物件決定の決め手になってない

■ 決め手となった項目 [家賃を除いた条件] 【1～3位合算スコア】 (各単一回答)



別に妥協したわけでもない→検討条件になっていない

■ やむを得ずあきらめた項目 [家賃を除いた条件] 【1～3位合算スコア】 (各単一回答)



WB後集計数

5pt以上増加 / 5pt以上減少

断熱性能は入居後に不満噴出、退去理由にも

■ 探すときの部屋の重視項目

1. 間取りが自分好み
2. 住宅設備がきれい、自分好み
3. 内装がきれい、自分好み
4. 耐震性が高い
5. 外装がきれい、自分好み
6. 遮音性が高い
7. 断熱・省エネ性が高い

■ 入居後の改善要望項

1. 遮音性能
2. 断熱性能
3. 室内の安全性
4. 設備の最新化
5. 内装の更新・リフレッシュ

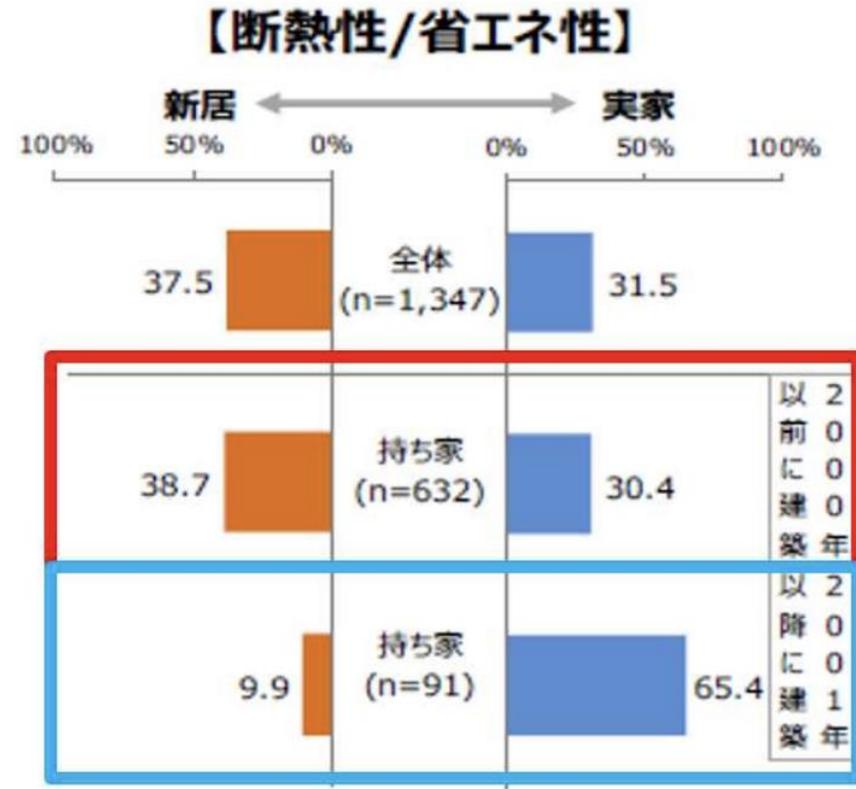
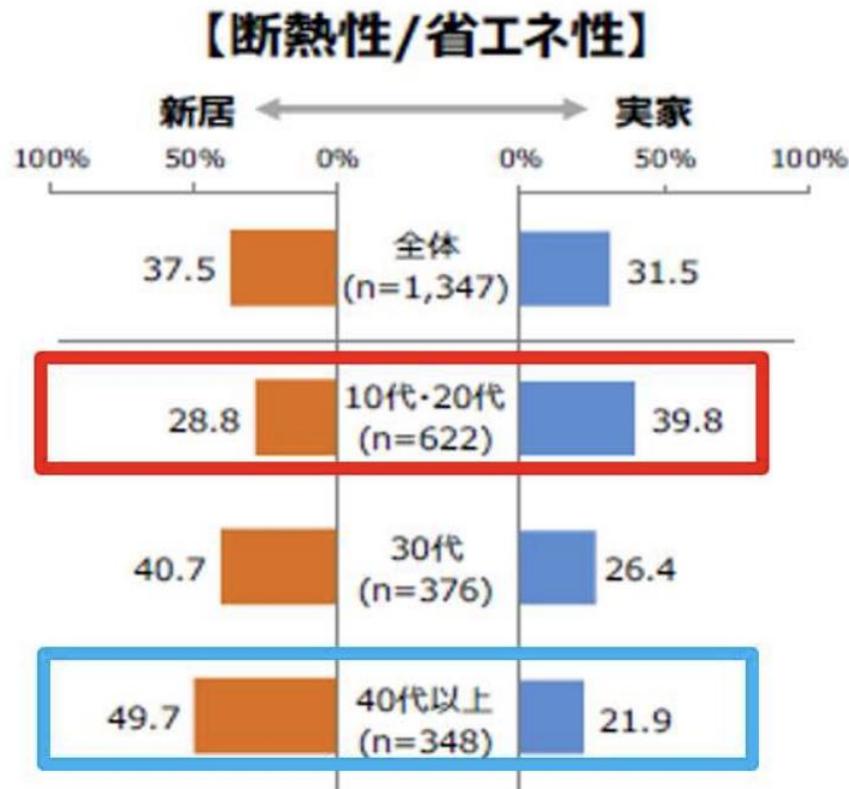


	感じる計	引っ越したい計	ストレスの感じられやすさ
季節によって室内の温度差が激しい	71.7	21.5	30.0
脱衣所や浴室など、部屋によって寒暖の差が激しい	73.0	19.7	27.1
室内にカビが発生しやすい	56.3	19.7	35.1
結露が発生し、ときどきふき取る手間が発生する	66.7	19.7	29.6
室内に湿気がこもりやすい	62.9	18.8	29.8
床が冷たい、底冷えがする	71.7	16.5	23.0
足元が寒い、頭のあたりとの温度差が大きい	62.3	15.9	25.5
エアコンの効きが悪い	51.5	14.7	28.6
結露により、建物の一部が腐食している	43.2	13.9	32.2
風通しが悪い、空気がこもりやすい	54.2	12.6	23.3
すきま風が入ってくる	51.6	12.1	23.5
エアコンをつけると室内が乾燥しやすい	60.7	11.2	18.4

※「引っ越したい・計」降順でソート ストレスの感じやすさ=事象を感じた人のうち引っ越したくなる人の出現率

最近の住宅で育った若年層は「実家のほうがよかった」

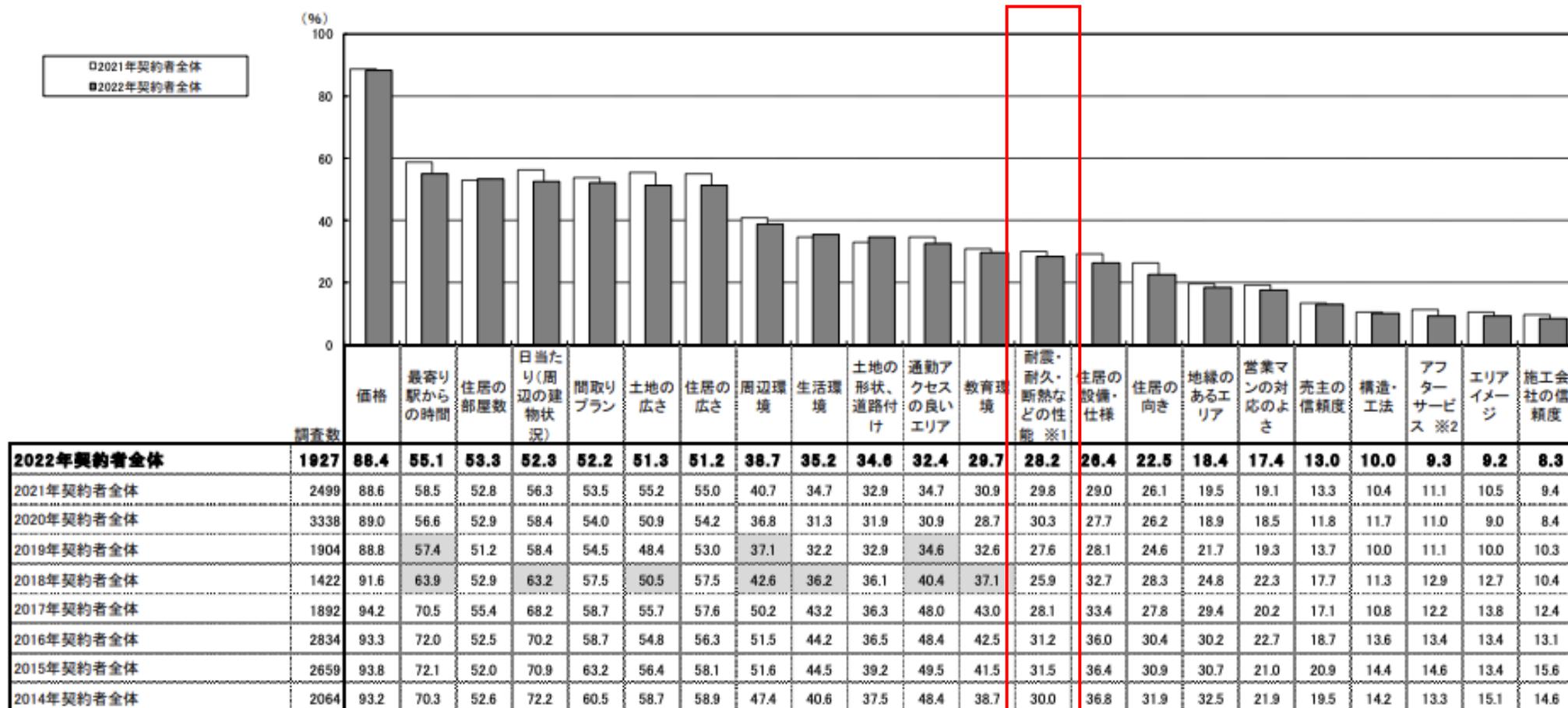
40代は「実家より今の賃貸」、10代・20代「実家のほうがよかった」
 2001年築以降の実家経験層は、賃貸の断熱・省エネ性に不満



出典：リクルート「賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査 全国版」(2019年6月)

新築戸建でも状況は同じ

■ 購入重視項目（全体、無回答を除く／複数回答）



ZEH認知率：注文住宅では7割が認知（賃貸は2割に留まる）

■ 注文住宅建築者に聞いたZEH認知率

■ ZEH認知状況 建築者（全国）

【単一回答】

※認知計：「内容まで知っている」+「名前だけは知っている」

	n =	■ 内容まで知っている	■ 名前だけは知っている	■ 名前も知らない	認知計
2021 建築者（全国）	(1,884)	26.8	46.1	27.1	72.9
2020 建築者（全国）	(1,884)	24.6	48.4	26.9	73.1
2019 建築者（全国）	(1,884)	24.5	45.9	29.6	70.4
2018 建築者（全国）	(1,845)	25.3	43.9	30.8	69.2
2017 建築者（全国）	(1,847)	23.2	41.0	35.8	64.2

リクルート「2021年 注文住宅動向・トレンド調査調査」（2021年11月）

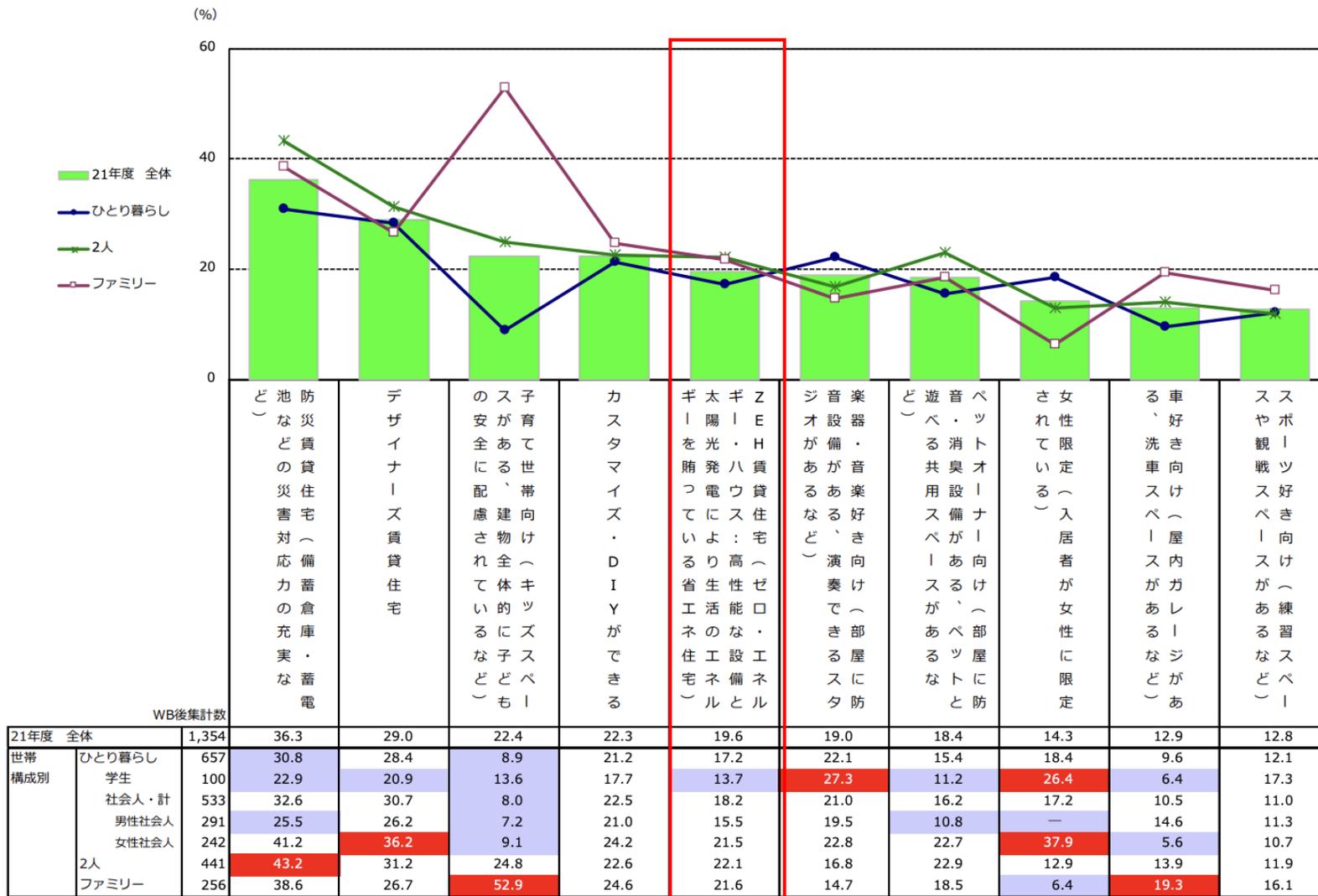
■ 賃貸住み替え検討者に聞いたZEH認知率

	■ どのような住宅か知っている	■ ZEH賃貸住宅という、名前だけは聞いたことがある	■ まったく知らない	サンプル数
合計	8.8%	11.0%	80.2%	706
男性	13.7%	12.8%	73.5%	329
女性	4.5%	9.5%	86.0%	376
10-20代	9.1%	6.9%	84.0%	275
30-40代	9.8%	14.9%	75.3%	336
50-60代	4.3%	9.4%	86.3%	95

出典：リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」（2021年7月）

ZEHの魅力度

■ 魅力を感じるコンセプト賃貸住宅（複数回答 ※21項目中、上位10位まで抜粋）



やっと性能で競争する当たり前の市場に

建材（窓）



給湯器



家電製品



パソコン



自動車



タイヤ

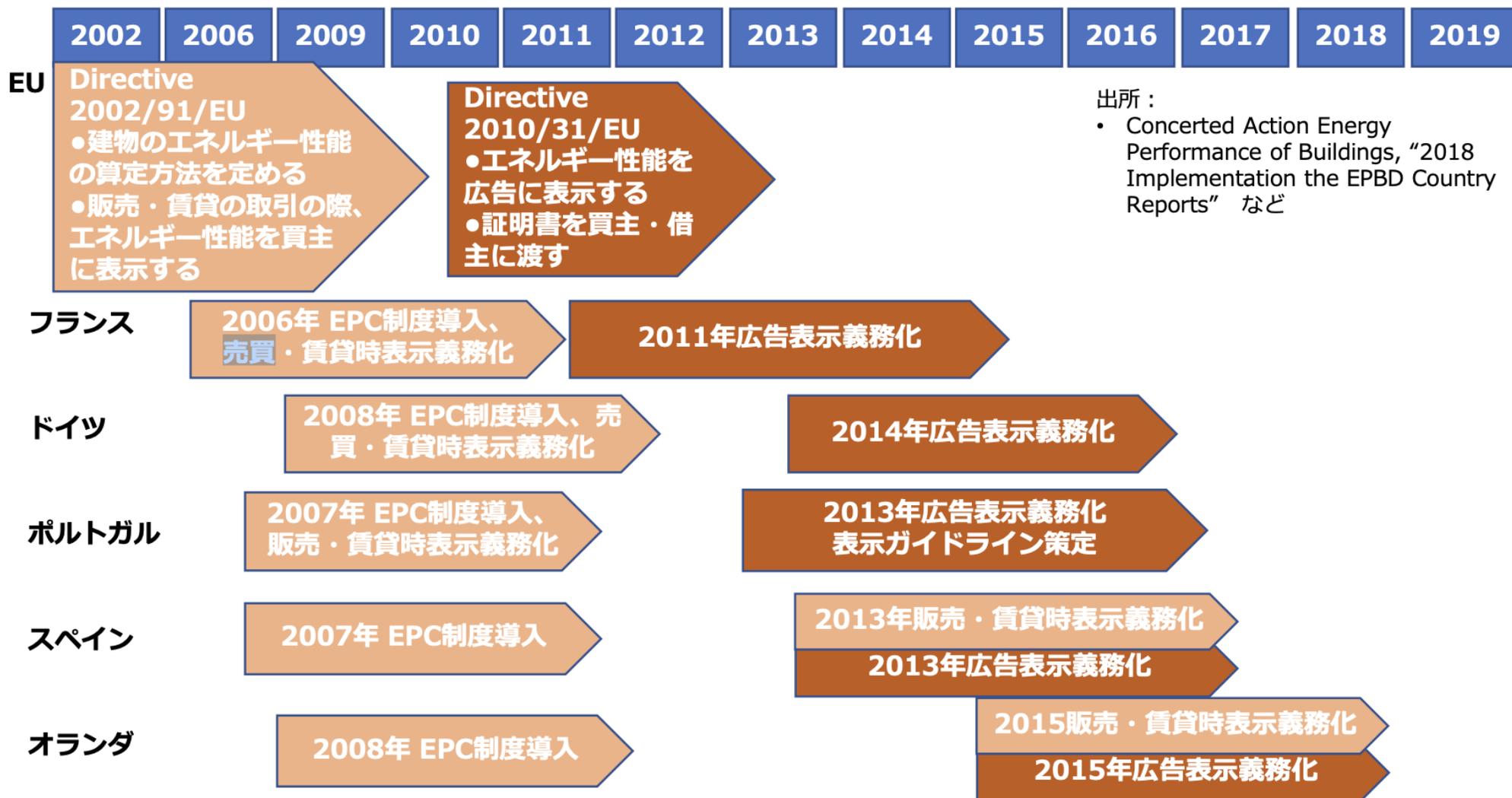
転がり抵抗性能		単位 (N/kN)
転がり抵抗係数 (RRC)	等級	
RRC ≤ 6.5	AAA	
6.6 ≤ RRC ≤ 7.7	AA	
7.8 ≤ RRC ≤ 9.0	A	
9.1 ≤ RRC ≤ 10.5	B	
10.6 ≤ RRC ≤ 12.0	C	

ウェットグリップ性能		単位 (%)
ウェットグリップ性能 (G)	等級	
155 ≤ G	a	
140 ≤ G ≤ 154	b	
125 ≤ G ≤ 139	c	
110 ≤ G ≤ 124	d	

※転がり抵抗係数が12.1以上、「ウェットグリップ性能」が110以下のタイヤは、「ラベリング制度」の対象外となります。

EUの消費者

EUは10年先行している



出所：
 ・ Concerted Action Energy Performance of Buildings, “2018 Implementation the EPBD Country Reports” など

インセンティブ

国	インセンティブ内容	機能しているか？
フランス	<p>■内容</p> <p>金利0%の省エネ改修ローン (30,000€まで、15年間) 低所得世帯向けの省エネ改修補助金(補助率60%、30,000€まで) 省エネ改修についてはVAT(付加価値税)割引(5.5%)</p>	<p>訪問調査でヒアリングした不動産投資家によると：</p> <p>所得税削減対策として改修を行ったことがあるが、EPCと連携してローン活用はしなかった(投資物件への付加的投資として改修を行ったので事業経費とした)</p>
ドイツ	<p>■内容</p> <p>KfW銀行等による低金利省エネ改修ローン</p>	<p>訪問調査でヒアリングした不動産事業者：</p> <p>低金利ローンはオーナーにとって魅力的だ</p>
ポルトガル	<p>■内容</p> <p>省エネ改修でEPCを2段階向上する場合不動産取得税を減免する。 また固定資産税についても8年間減免する(8年間で例えば15,800€が減税されることも)</p>	<p>訪問調査のヒアリングから</p> <p>消費者：知らない、知っていたら利用した 検査員：政府の政策がよく変わるので定着していない 不動産事業者：買主にとくに制度を紹介することはない</p>

各国の罰則規定と実際の運用状況

国	違反条件・罰則適用	罰則運用の実際	罰則適用の時期
フランス	<ul style="list-style-type: none"> ■違反条件 <ul style="list-style-type: none"> ・ EPCを案内・契約の際に提示しない ・ 広告にEPCの情報を表示しない/偽表示 ■罰則適用者は売主/買主 <ul style="list-style-type: none"> ・ 買手が販売をキャンセルする権利、2年間の懲役刑と37,500€の罰金が科される（刑事上、取引を犯罪とみなされる） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ Directive 2016年12月のEU報告では、適用された事例がない。 	2011年
ドイツ	<ul style="list-style-type: none"> ■違反条件 フランスと同じ ■罰則適用者は売主/貸主 <ul style="list-style-type: none"> ・ 広告表示の罰金は5,000€まで ・ EPCに関して最大の罰金は14,000€ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ Directive 2016年12月のEU報告では、適用された事例がない。 	EPC表示制度は2009年から導入 2014年から義務化
ポルトガル	<ul style="list-style-type: none"> ■違反条件 フランスと同じ ■罰則適用者は売主/貸主 <ul style="list-style-type: none"> ・ EPCが契約に間に合わない場合 ・ 売主（個人）の罰金は500～3,740€ 、 法人は2,500～44,890€ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年ホテル物件で罰金が課せられた（審議中） 業界で注目されている 	EPC表示制度は2013年12月に導入。 半年の猶予期間を経て罰金制度は2014年から
ポルトランド市	<ul style="list-style-type: none"> ■違反条件 <ul style="list-style-type: none"> ・ 広告にEPC情報を表示しない時 ■罰則の適用者は売主 <ul style="list-style-type: none"> ・ 警告書を受け取って90日間の猶予期間 ・ 罰金はUS\$500 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点では資料記載なし 	EPC表示制度は2018年に導入 罰金実施は1年半後の2019年9月から

街角での体感値

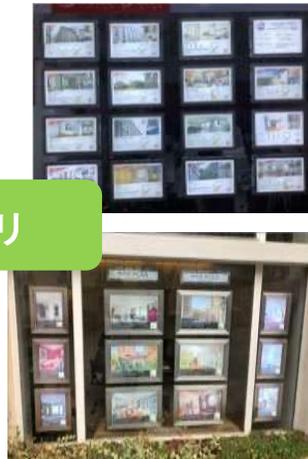
店頭広告へのEPC表示状況

	フランス 	ポルトガル 	ドイツ 
法体系 広告表示 (EUと国レベル)	義務化 (法令)	義務化 (法令)	義務化 (法令)
広告標示方法 (国レベルのみ)	義務化 (法令)	任意 (ガイドライン)	なし

仲介店舗の数 (訪問調査の印象)	よく見かけた	見かけた	見かけなかった
---------------------	--------	------	---------



パリ



リスボン

49
出所: 訪問調査、ヒアリングに基づく

省エネ表示（EPC）の認知状況

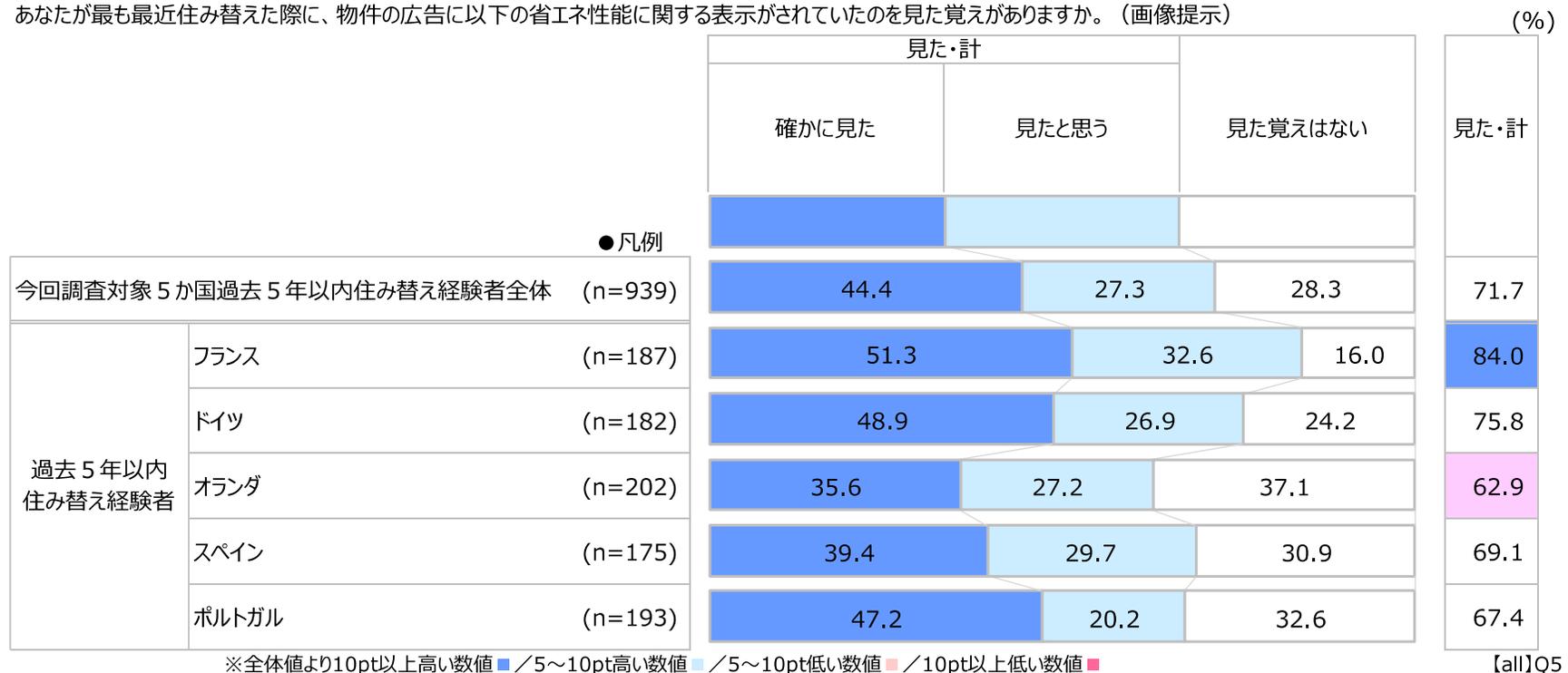
○EPCの認知率は平均で7割を超えている。

○認知率がもっと高いのはフランスで8割を超える。

※視察時に不動産会社の店頭広告表示が最も目立ったのがパリであった

■ 住み替え時省エネ表示認知状況（全体／単一回答）

あなたが最も最近住み替えた際に、物件の広告に以下の省エネ性能に関する表示がされていたのを見た覚えがありますか。（画像提示）

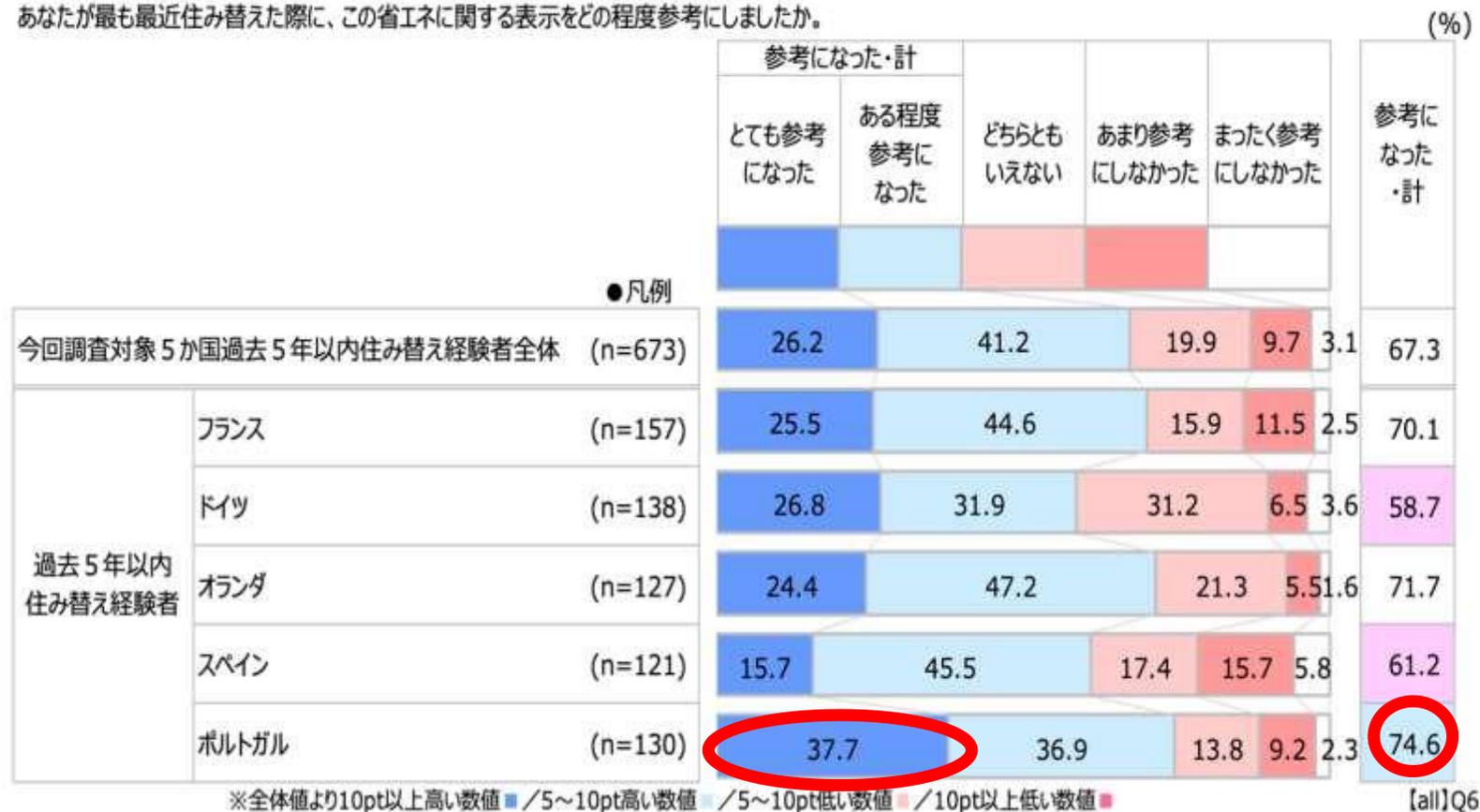


省エネ表示の参考度

省エネ表示は**6割以上が参考にした**と回答した。
 参考にした割合が最も高いのは**温暖なポルトガル**だった。

■ 住み替え時省エネ表示参考度（省エネ表示認知者／単一回答）

あなたが最も最近住み替えた際に、この省エネに関する表示をどの程度参考にしましたか。

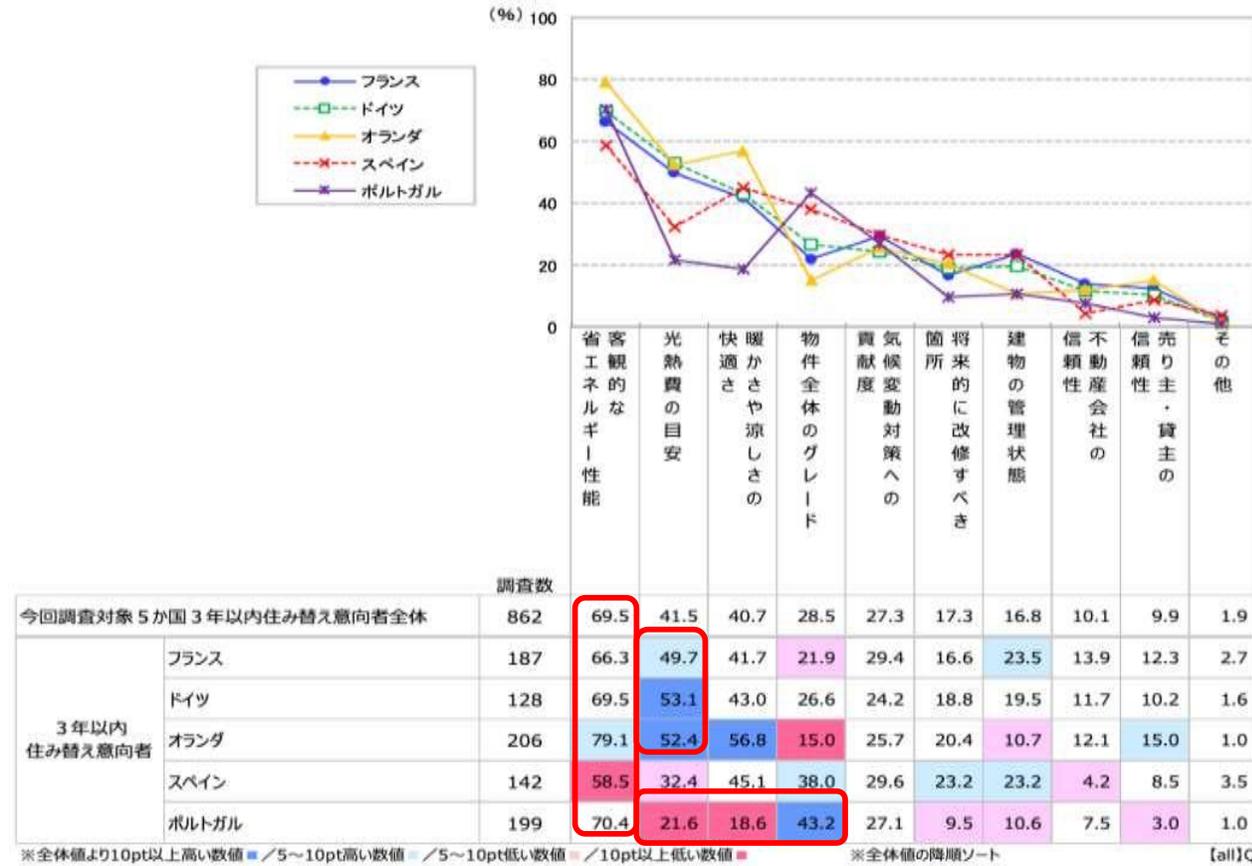


省エネ表示から得ている情報

7割近くが「客観的な省エネ性能」と回答する一方で「光熱費の目安」は4割
フランス・ドイツでは「**光熱費の目安**」が多いが、段階式EPC表示と併せて
 実光熱費が表示されているケースが多いことが理由と推察される
ポルトガルは「**光熱費の目安**」が約2割と低く「**物件グレード**」が4割超と高い

■ 省エネ表示から得られる情報（全体／複数回答）

あなたは、物件広告の省エネルギー性能表示ラベルからは、どのような情報が得られると思いますか。

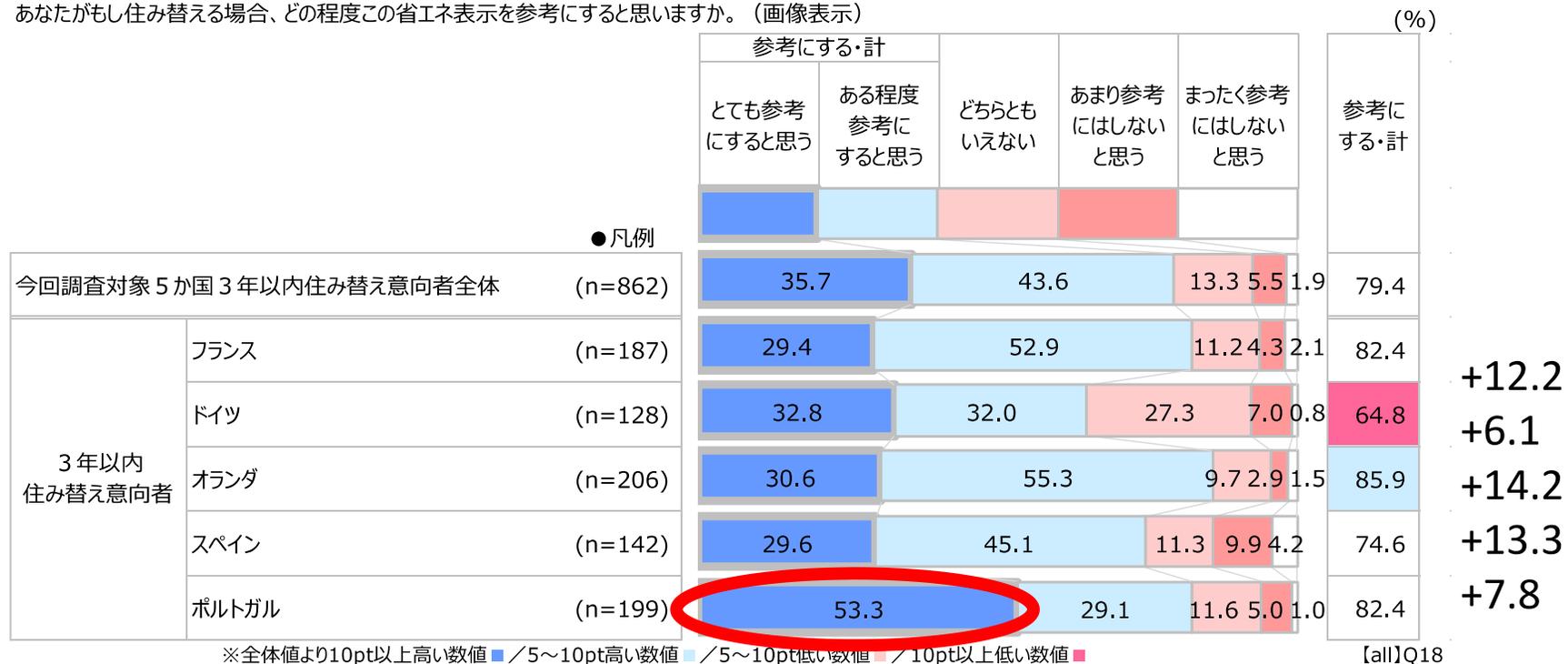


次回の住み替えの際の参考度

3年以内に住み替える意向を持つ人に今後の住み替え時に省エネ性能表示を参考にすると思うという回答が6~8割と多い。特にポルトガルが高い。

■省エネ表示参考度（全体／単一回答）

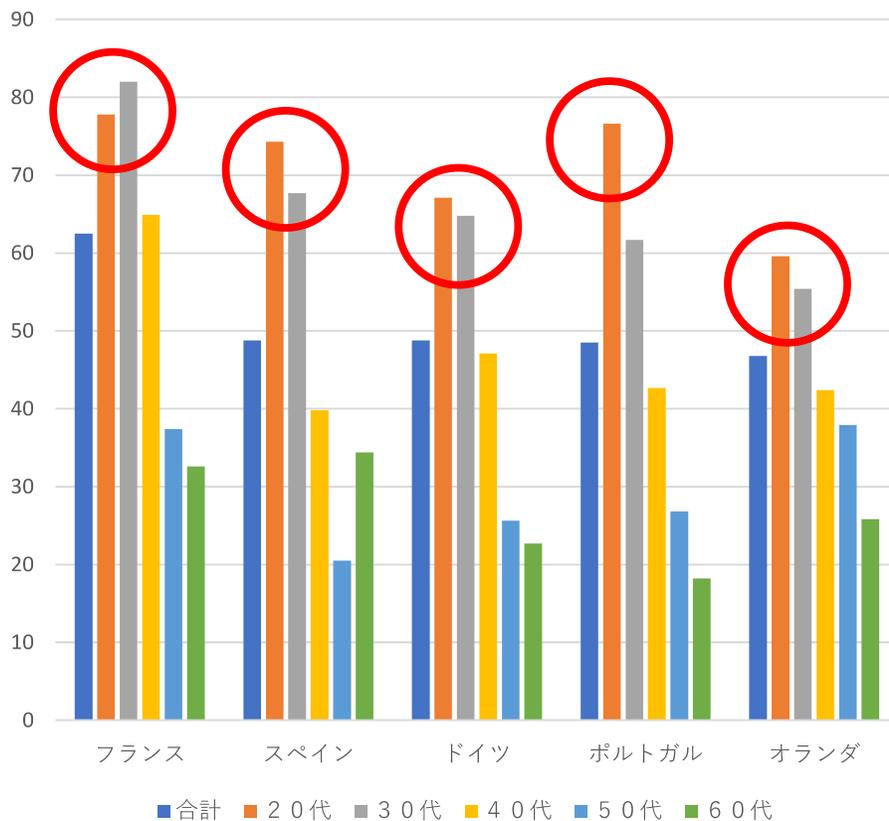
あなたももし住み替える場合、どの程度この省エネ表示を参考にしたいと思いますか。（画像表示）



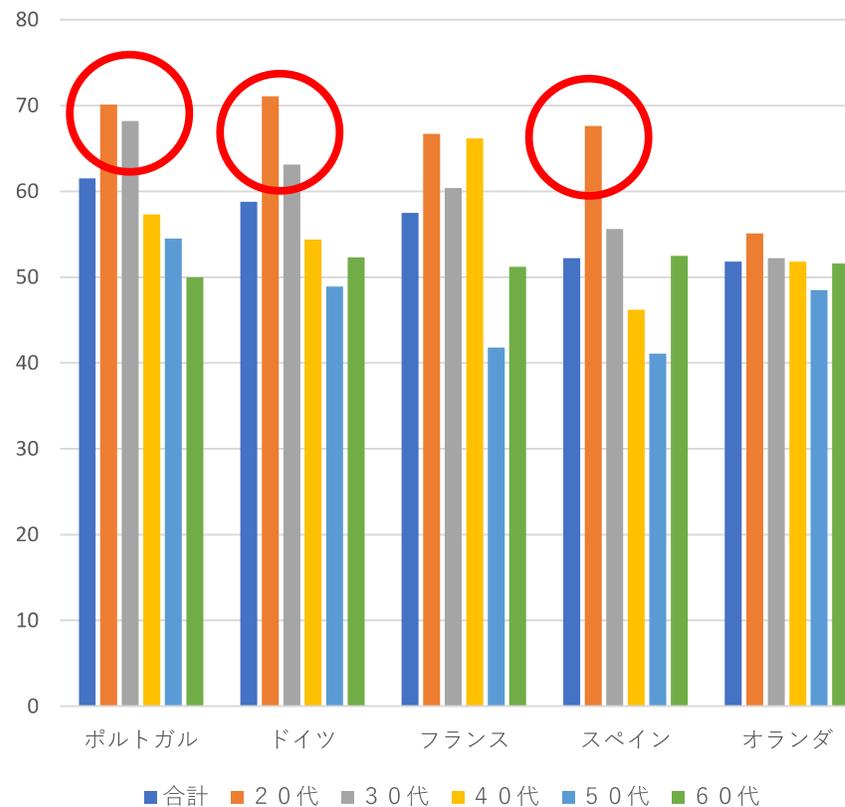
年齢層別の認知度・関心度

認知度と重視度は、20～30歳代の若年層が高い関心を示す傾向が見られる
(特にスペイン・ドイツ・ポルトガル)

省エネ表示認知状況「見た」(計)



住み替え時に省エネ性能重視度重視(計)



地球環境のためエコはとても大事

ジャンヌさん

居住国	パリ	
年齢/ 性別	24歳/ 女性	
ライフスタイル	恋人と二人で暮らしている	



探している間に、EPCはたしかに見た。最近の環境意識が高まりを受けてのことだと理解している。ただし不動産会社からEPCを説明されたことは一度もない

地球環境のためエコはとても大事。暖房は節約（本当に寒くなるまでは使わない、長期不在の時は消す）

お肉を食べるのを減らす、個人でクルマを所有するつもりはない、新品は買わない。若い世代のほうが上の世代よりも環境意識が高いとは思うけど、年齢の高い人でも意識が高い人はいるので、あまり一般化はしたくない

自分から「EPCを見たい」と要求

ファビアンさん

居住国/ 出生	ドイツ/ ブラジル生まれ	
年齢/ 性別	32歳/ 男性	
ライフスタイル	既婚+子供3人	



今の家を選ぶ時は、EPCを表示するもの、表示しないものがあった。**写真を多く掲載する広告場合、そのなかにEPCの書類もあった。**

不動産屋を通じて買った。不動産屋は、詳しくなくて、説明してくれなかった。自分から「EPCを見たい」とお願いした。

この建物は、石油暖房システムで、将来石油がなくなると…使えないことを心配。地球環境を気にしている。
エネルギーの研究者で気候変動など関係あるので、そういうことは意識している。

「言われたら出します」業者や物件は無視

リナさん

国/ 住まい	ドイツ/ ベルリン	
年齢/ 性別	19歳/ 女性	
ライフスタイル	未婚/ 女優(14歳から)	



選択の優先順位 1番バルコニー、2番広さ、3番 EPC。場所は、それより優先度低い

物件を探す際には、EPCを注目した。「頼めば出します」という人・物件は、無視した。なぜならちゃんとした人・物件と思えなかったから。リノベーションで性能を上げられることを知っていた

(環境負荷が小さい) 地域熱の地域、あるいは将来地域熱になる地域かということ調べた。

私たちの世代は、環境への意識、未来のための金曜のデモに参加している。

ランクが低いと市場競争力が低い

不動産投資家：イヴァンさん（60代男性） ポルトガル



賃借人がDPEをととても気にするようになった。光熱費が変わるから。ここ5年くらいで明確に市場の常識になった。

貸している物件の賃借人から、エネルギー性能が低いのでラジエーターを交換してくれと言われた

ある程度の収入のある層が気にする（低所得者や移民では借りられたら御の字で、気にする余裕はない）また、若い人ほど気にしている
ランクが低いと市場競争力が低くなる。環境問題というより経済的な理由以外は考えられない

長期的な展望で

2050年にストック全体平均をZEHに？

※2023年以降の内容はすべて年度表記（4月スタート想定）



各種基準引き上げ

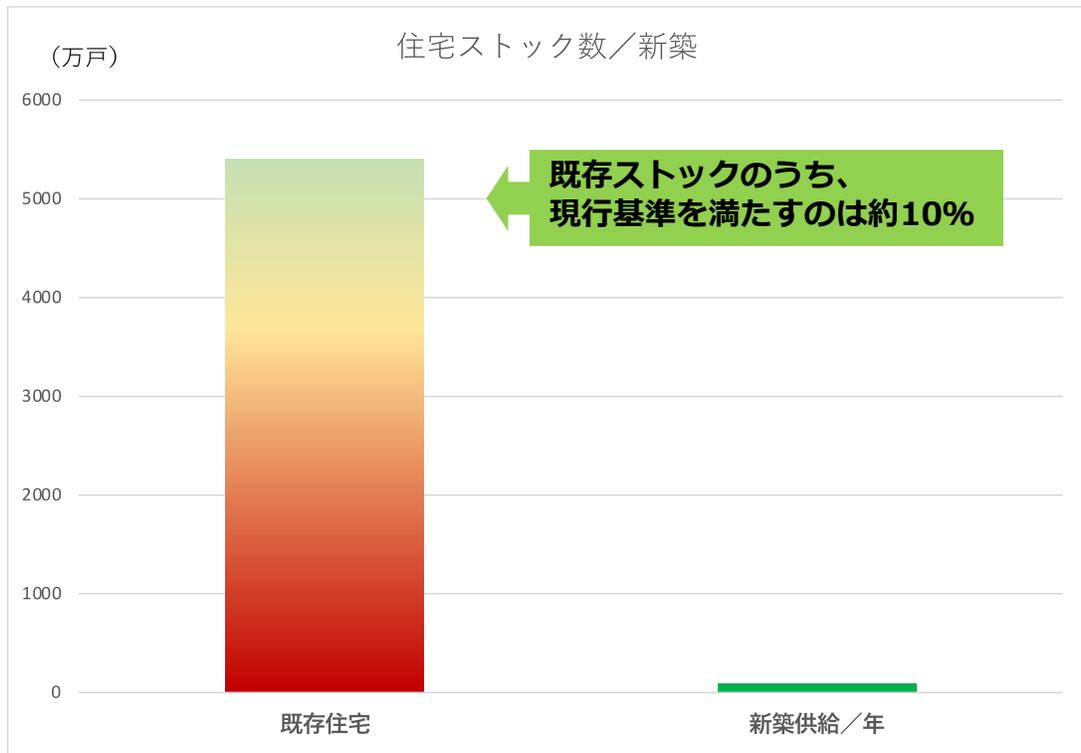
- ・新等級追加
- ・長期優良住宅認定基準引き上げ



2025.4 省エネ基準適合義務化
(適合しないと建確とれない!)



中古含めた全体平均
でZEH水準住宅が
一般的である世界



新築への建替え更新でストック全体をZEH化する
には、80万戸／年でも60年以上必要

2050年にストック全体でのカーボンニュートラル
を実現するためには、

1. 新築は速やかにZEH以上
2. 年に100万戸超の既存のZEH化改修

脱炭素化の本丸は既存住宅

民間団体独自の取り組みも始まっている

一般社団法人リノベーション協議会ラベリング制度 (2022~)

住宅性能表示制度における 断熱等性能等級	外皮平均熱貫流率 (Ua 値) に対する要求値(※3)	R1住宅エコ表示
(等級6) (※4)	Ua 値 \leq 0.46	
等級5	Ua 値 \leq 0.6	
等級4	Ua 値 \leq 0.87	
等級3	Ua 値 \leq 1.54	(基準外)
等級2	Ua 値 \leq 1.67	(基準外)

YKK AP性能向上リノベの会 (2021~)



PIR DESIGN AWARD

性能向上リノベ
デザインアワード 2022

PERFORMANCE IMPROVEMENT RENOVATION