

日本住宅性能表示基準の改正について

住宅の品質確保の促進等に関する法律

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

＜創設の背景＞ ー住宅の建設・売買に係る、様々な問題ー

- 住宅取得者にとっての問題
 - ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
 - ② 住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
 - ③ 住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
- 住宅供給者にとっての問題
 - ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
 - ② 住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

＜目的＞ 住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

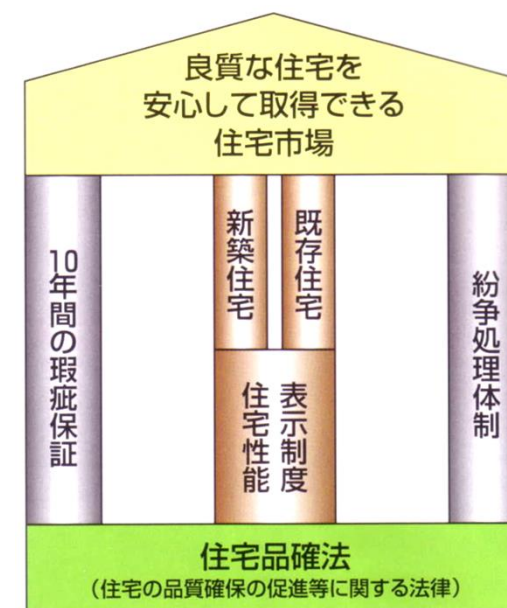
- ▼
- ① 住宅の品質確保の促進 ② 住宅購入者の利益の保護 ③ 住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

品確法の3本柱

① 瑕疵担保責任

② 住宅性能表示制度

③ 紛争処理体制の整備



日本住宅性能表示基準（H13年国交省告示第1346号）

○住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法を定めるもの。

【住宅性能表示基準（抜粋）】

5-2 一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度

等級	具体的な性能
等級6	一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準（その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第14条第1項の規定により求められたものであるものに限る。）に相当する程度）が講じられている
等級5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている
等級4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準（その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。）に相当する程度）が講じられている
等級1	その他

✓ 日本住宅性能表示基準を変更しようとするときは、社会資本整備審議会及び消費者委員会の議決を経なければならない。（軽微な事項を除く）

評価方法基準（H13年国交省告示第1347号）

○日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準について定めるもの。

【評価方法基準（抜粋）】

イ 等級6

次のいずれかに掲げる基準に適合していること。

① 設計一次エネルギー消費量が、基準一次エネルギー消費量の値を上回らないこと。なお、この場合に明示することができる床面積当たりの設計一次エネルギー消費量（ETA）は、次の式により算出し、整数未満の端数を切り上げた整数とすること。

$$E_{TA} = E_T \times 1,000 / A_{total}$$

この式において、 E_{TA} 、 E_T 及び A_{total} は、それぞれ次の数値を表すものとする。

E_{TA} 床面積当たりの設計一次エネルギー消費量（単位 MJ/（m²・年））

E_T 設計一次エネルギー消費量（単位 GJ/年）

A_{total} 当該住戸の床面積の合計（単位 m²）

② 5-1（3）イ及びロに掲げる等級5の基準又は誘導仕様基準1に掲げる基準に適合し、かつ誘導仕様基準2に掲げる基準に適合していること。

✓ 評価方法基準を変更しようとするときは、社会資本整備審議会の議決を経なければならない。（軽微な事項を除く）

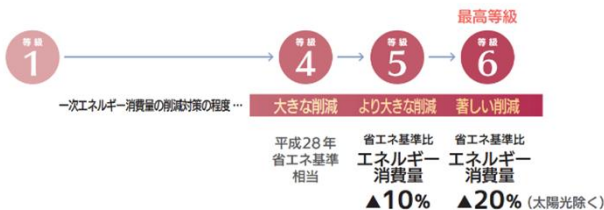
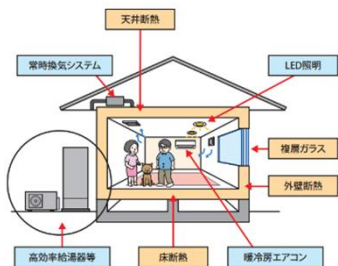


日本住宅性能表示・評価項目	新築住宅	既存住宅
1. 構造の安定に関すること	●（必須）	○
2. 火災時の安全に関すること	○	○
3. 劣化の軽減に関すること	●（必須）	○
4. 維持管理・更新への配慮に関すること	●（必須）	○
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	●（必須）	○
6. 空気環境に関すること	○	○
7. 光・視環境に関すること	○	○
8. 音環境に関すること	○	-
9. 高齢者等への配慮に関すること	○	○
10. 防犯に関すること	○	○

○等級について

- 日本住宅性能表示基準に基づき、住宅性能評価を受けた住宅における性能の程度を表すもの。
- 等級が大きくなるにつれ、より高い性能を有する基準となっている。

（例） 等級6 一次エネルギー消費量の著しい削減
等級4 一次エネルギー消費量の大きな削減



【審議事項】一次エネルギー消費量等級7及び等級8の創設

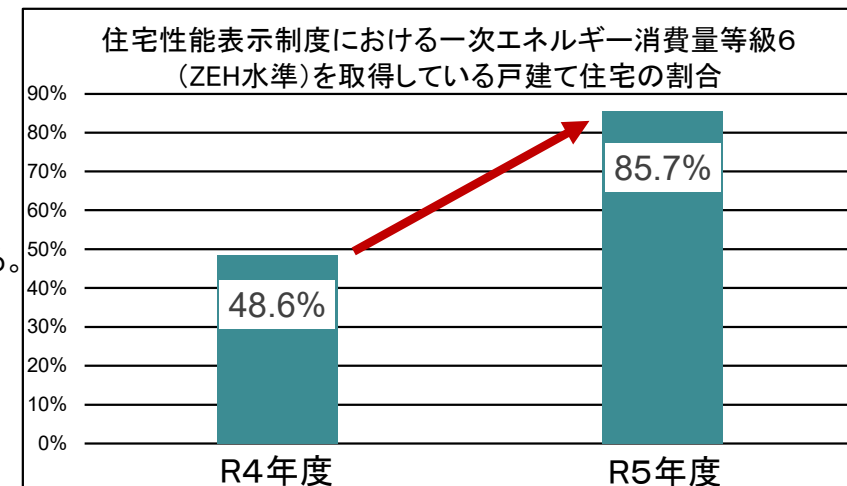
現状・背景

- 一次エネルギー消費量等級は、ZEH水準相当の等級6 ($BEI \leq 0.8$)※が最高等級となっている。(断熱等性能等級は上位等級創設済み)

※ BEIは、空調/暖冷房、換気、照明、給湯に関する一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の割合のこと。
例えば、BEIが0.8の場合、省エネ基準に対して、20%少ない一次エネルギー消費量となる。

- 等級6を取得している割合は、戸建て住宅では約86% (令和5年度実績。前年度は約49%)となるなど、ZEH水準の住宅の普及が進んでいる。

(参考)断熱等性能等級の等級5以上(ZEH水準相当以上)を取得している割合についても、戸建て住宅で約86% (令和5年度実績。前年度は約48%)となっている。



建設住宅性能評価を受けた新築住宅に係る統計情報より作成

- 地球温暖化対策計画(令和7年2月18日閣議決定)等の政府計画において、ZEH水準を上回る水準の省エネルギー性能を有する住宅の普及を促進する旨が位置付けられるなど、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、より省エネ性能の高い住宅の普及や、その水準を評価できる環境整備が求められている。

<参考>政府計画における位置づけ

【地球温暖化対策計画(令和7年2月18日閣議決定)(抄)】

2050年に住宅ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能確保の実現に向けて、新築住宅についてはZEH基準の水準及びそれを上回る水準の省エネルギー性能を有する住宅の普及を図る。

【第7次エネルギー基本計画(令和7年2月18日閣議決定)(抄)】

より高い省エネルギー水準の住宅の供給を促す枠組みを創設するとともに、住宅性能表示制度における基準を充実させる。

【GX2040ビジョン 脱炭素成長型経済構造移行推進戦略 改訂(令和7年2月18日閣議決定)(抄)】

より高い省エネルギー水準の住宅の供給を促す枠組みの創設、住宅性能表示制度における基準の充実、非化石転換やDR推進に向けた制度面での対応を進めるとともに、ZEH基準の水準を大きく上回る省エネルギー性能等を有する住宅の導入や、断熱窓への改修、高効率給湯器の導入も含めた既存住宅・建築物の省エネルギー改修を促進する。

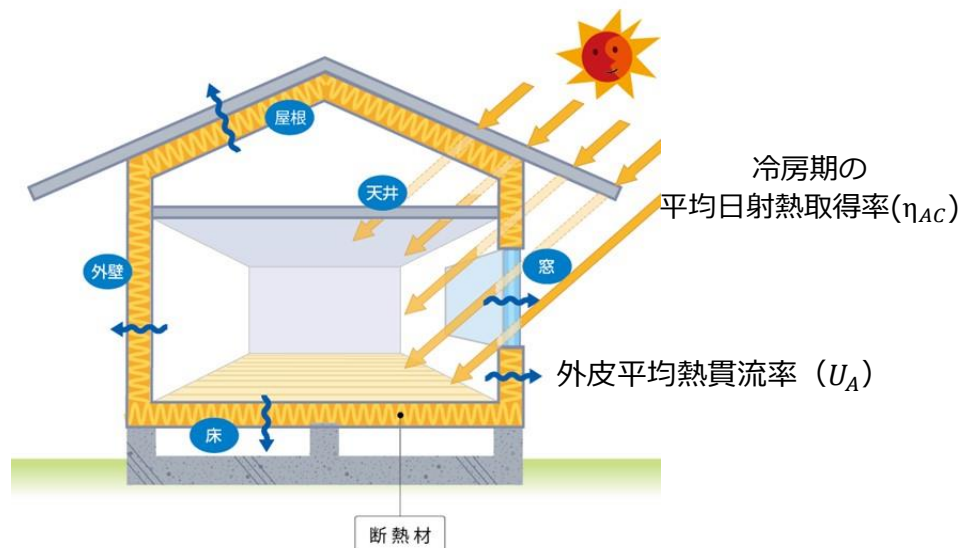
見直しの方向性

- 一次エネルギー消費量等級において、ZEH水準を上回る等級として、等級7及び等級8を新たに設定する。

【審議事項】住宅性能表示制度における省エネルギーに関わる評価項目

断熱等性能等級

外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能

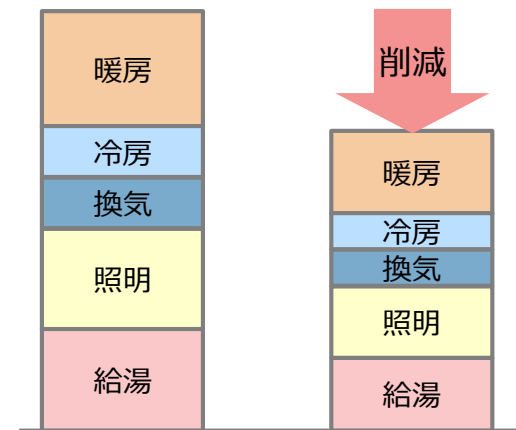


省エネルギー消費比

概ね ▲40%	等級 7	戸建て住宅：R4年10月施行 共同住宅等：R5年4月施行
概ね ▲30%	等級 6	
概ね ▲20%	等級 5 ZEH水準	R4年4月施行
省エネ基準	等級 4 省エネ基準	建築物省エネ法 R7年4月適合義務化
H4年基準	等級 3	
S55年基準	等級 2	
(その他)	等級 1	

一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量の削減の程度を示す性能

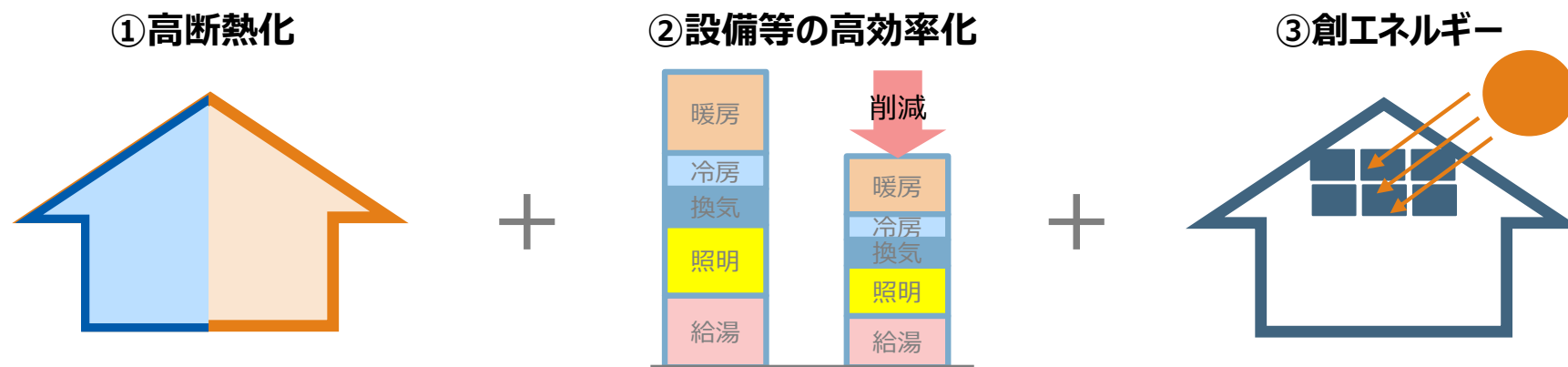


省エネ基準比 エネルギー消費量	BEI	等級	備考
▲35%	0.65	等級 8	今回創設 (案)
▲30%	0.70	等級 7	
▲20%	0.80	等級 6 ZEH水準	R4年4月施行
▲10%	0.90	等級 5	
0%	1.00	等級 4 省エネ基準	建築物省エネ法 R7年4月適合義務化
10%	1.10	等級 3 (既存住宅のみ)	
-	-	-	
(その他)	(その他)	等級 1	

【参考】ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の定義

○ H27. 12. 17に、経産省のZEHロードマップ検討委員会にてとりまとめられた「ZEHロードマップ」において、「ZEHは、快適な室内環境を保ちながら、住宅の**高断熱化**と**高効率設備**によりできる限りの省エネルギーに努め、**太陽光発電等**によりエネルギーを創ることで、**1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅**」と定義。

※ 「ZEH水準」は、ZEHの基準のうち、太陽光等の創エネルギー以外の基準を満たす水準である。



断熱基準					一次エネルギー消費量基準	
					(設備等の高効率化)	(創エネルギー)
省エネ基準より強化した高断熱基準 (外皮平均熱貫流率の基準例)					太陽光発電等による創エネを考慮せず 省エネ基準相当から▲20%	太陽光発電等による創エネを余剰売電分を含め考慮し 一次エネ消費量を正味ゼロ以下
地域区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4地域 (長野等)	5・6・7地域 (東京等)		
ZEH基準	0.4	0.5	0.6	0.6		
省エネ基準	0.46	0.56	0.75	0.87		

ZEH水準

【審議事項】一次エネルギー消費量等級7及び等級8の基準案

- 新たに設定する等級の評価基準は、既に開始している制度の水準や実態等を踏まえて、等級7 (BEI $\leq$ 0.7)、等級8 (BEI $\leq$ 0.65)とする。
- 等級7と等級8で設定するBEIは、建築物省エネ法等の基準とそろえて設定している等級6 (ZEH水準)と同様に、
 - ①太陽光発電設備等によるエネルギー消費量の削減量を見込まない評価基準とし、
 - ②床面積当たりの一次エネルギー消費量 (MJ/(m²・年))を併記できることとする。
- また、地球温暖化対策計画等において、再生可能エネルギーの利用促進等が位置付けられていること等を踏まえ、等級6から等級8について、再生可能エネルギー利用に係る数値による表示ができるよう、
 - ③太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率を併記できることとする。

今回審議事項

日本住宅性能表示基準

評価方法基準

表示方法

説明事項

各等級の性能の程度

評価基準

太陽光発電設備等に関する数値を明示する場合

等級(1、4、5、6、7又は8)による。この場合においては、地域の区分を併せて明示する。また、等級6以上にあつては、床面積当たりの一次エネルギー消費量(単位をMJ/(m²・年)とする。)及び太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率を併せて明示することができる。

等級8

一次エネルギー消費量の極めて著しい削減のための対策が講じられている

BEI $\leq$ 0.65
(再エネを除く)

・太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率(%)
(性能評価書の記載イメージ)

等級7

一次エネルギー消費量のより著しい削減のための対策が講じられている

BEI $\leq$ 0.70
(再エネを除く)

一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度	
地域の区分	[1・2・3・4・5・6・7・8]
床面積当たりの設計一次エネルギー消費量	[MJ/(m ² ・年)]
太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率	[%]
8	一次エネルギー消費量の極めて著しい削減のための対策が講じられている
7	一次エネルギー消費量のより著しい削減のための対策が講じられている
6	一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準(※1)に相当する程度)が講じられている
5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている
4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(※2)に相当する程度)が講じられている
1	その他

等級6

一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準(※1)に相当する程度)が講じられている

BEI $\leq$ 0.80
(再エネを除く)

等級5

一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている

BEI $\leq$ 0.90
(再エネを含む)

等級4

一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(※2)に相当する程度)が講じられている

BEI $\leq$ 1.00
(再エネを含む)

等級1

その他

その他

(※1)その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第14条第1項の規定により求められたものであるものに限る。

(※2)その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。

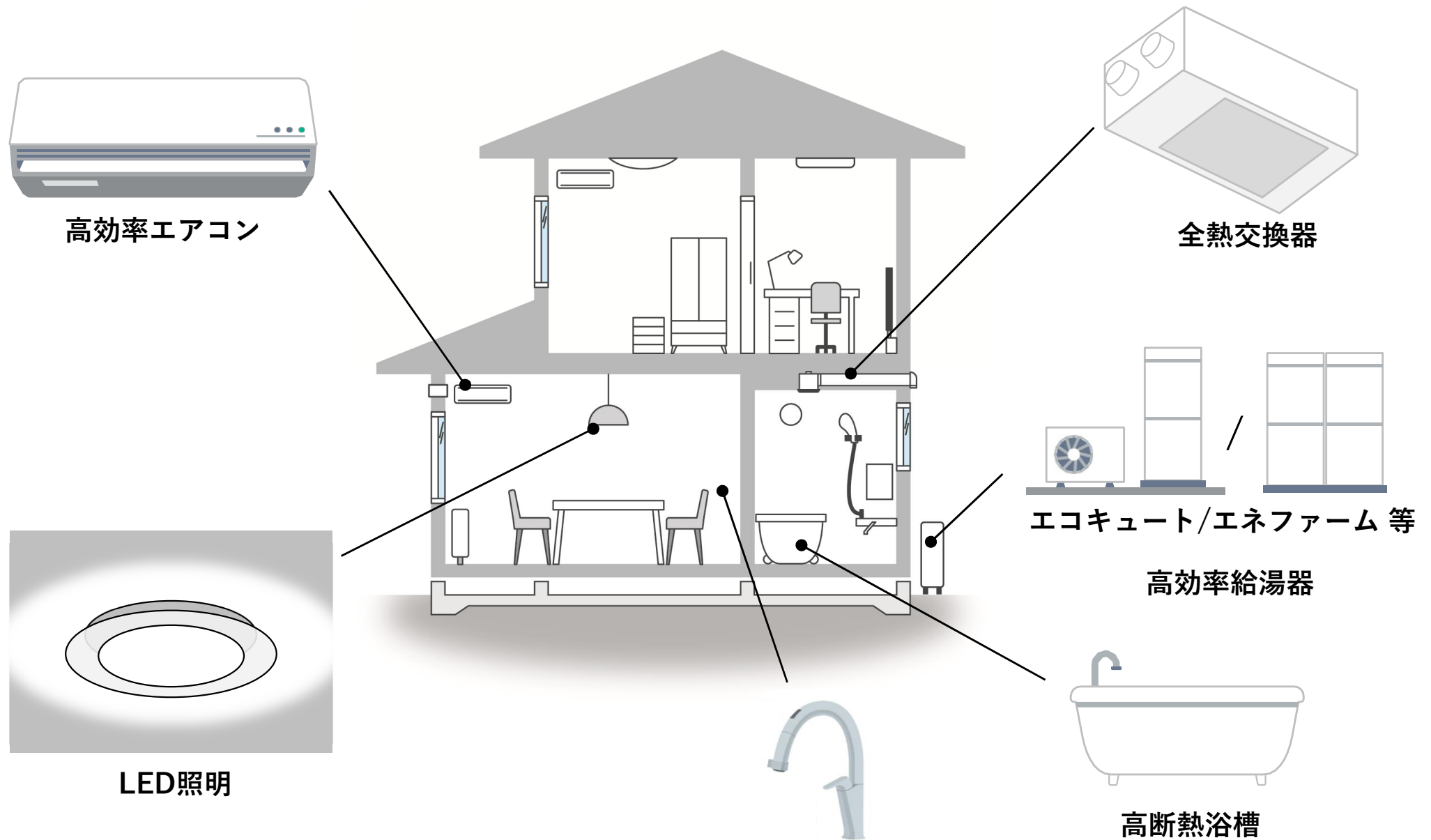
令和 7 年 4 月 1 8 日	<u>社会資本整備審議会 建築分科会</u> ・一次エネルギー消費量等級 7 及び等級 8 の創設について審議
5 月 2 6 日～ 6 月 2 5 日	パブリックコメント
7 月 1 0 日～ 7 月 1 7 日	<u>社会資本整備審議会 建築分科会（書面表決）</u> ・一次エネルギー消費量等級 7 及び等級 8 の創設について審議・議決
7 月 2 3 日	<u>消費者委員会</u> ・一次エネルギー消費量等級 7 及び等級 8 の創設について審議・議決
9 月頃	<u>公布</u>
1 2 月頃	<u>施行</u>

パブリックコメントにおける主なご意見

○ 令和7年5月26日から6月25日までパブリックコメントを実施(意見数16件のうち本件とは直接関係のない意見1件)

ご意見の概要	ご意見に対する考え方
一次エネルギー消費量等級6から等級8において、再生可能エネルギー利用に係る数値の表示を行うことに賛成。	—
太陽光発電設備に係る評価基準は、不要ではないか。	等級7、等級8の評価基準には、太陽光発電設備等による設計一次エネルギー消費量の削減量は加味されません。 なお、等級6から等級8で任意で表示ができる太陽光発電設備等による設計一次エネルギー消費量の削減率は、政府計画に位置づけられた再生可能エネルギーの利用促進等に資するものであり、ニーズに応じて表示できるようにしています。
太陽光発電設備等による設計一次エネルギー消費量の削減率は、自家消費による削減量のみ考慮されるのか。	自家消費分及び売電分を含む削減率を明示することが可能です。
BEIとの整合を図るため、基準から「その他の一次エネルギー消費量」を除くべきではないか。	省エネ適合性判定の基準では、「その他の一次エネルギー消費量」を含むこととされていることから、当該基準を引用している等級判定の基準も同様とします。
一次エネルギー消費量等級7、8の仕様基準を早期に整備すべきではないか。	実態の仕様等を踏まえつつ、ご意見を参考にしながら、検討してまいります。
「エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）」の判定結果に、今回の改正事項を表示できるようにすべきではないか。	今後の施策の推進にあたっての参考とさせていただきます。

【参考】一次エネルギー消費量等級8の仕様イメージ



※地域や断熱性能により仕様は異なる。

【参考】省エネ性能の高い住宅供給を通じたGX実現の必要性・方向性

2024/11/1（内閣官房）
GX実現に向けた専門家WG資料

- 住宅の着工戸数は減少傾向（約80万戸/年[R5]）にあり、人口も減少局面に入っている現状を踏まえると、ZEH水準に満たない「約5,100万戸のストック」の更新機会は限られており、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた「ストック平均※を改善する牽引役」として、ZEH水準を大きく上回る性能を有する「GX志向型住宅」の早期普及が必要不可欠。
※住宅ストックの一次エネルギー消費量の平均
- GX志向型住宅については、ZEH水準の要件である「①断熱等性能等級5」及び「②一次エネルギー消費量等級6（省エネ基準に比して消費量を20%以上削減）」をそれぞれ超える住宅性能や、再生可能エネルギーの自家消費を拡大するための設備の導入等の措置を採り入れることで、バリューチェーン全体でのGX投資の促進にも貢献。さらに、今後、より高い省エネ水準の住宅の供給を促す枠組みや、住宅性能表示制度における基準の充実を検討予定。

高断熱窓



出所：積水ハウスHP

例：複層ガラス・樹脂サッシ

高効率給湯器



GX志向型住宅※ (イメージ)

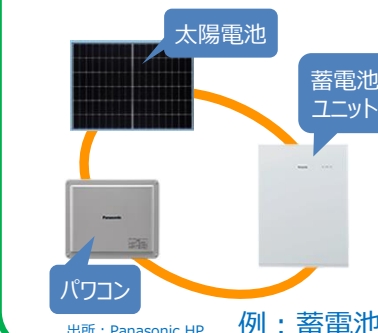
高性能断熱材



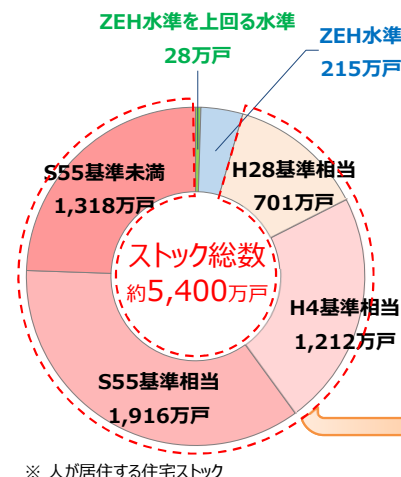
出所：大和ハウス工業HP

例(外壁)：高性能グラスウール

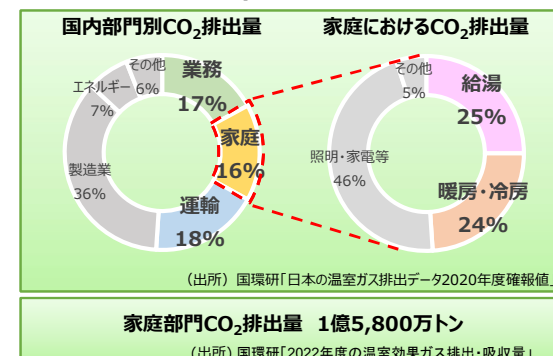
自家消費設備等



【住宅ストックの断熱性能(2022年)】

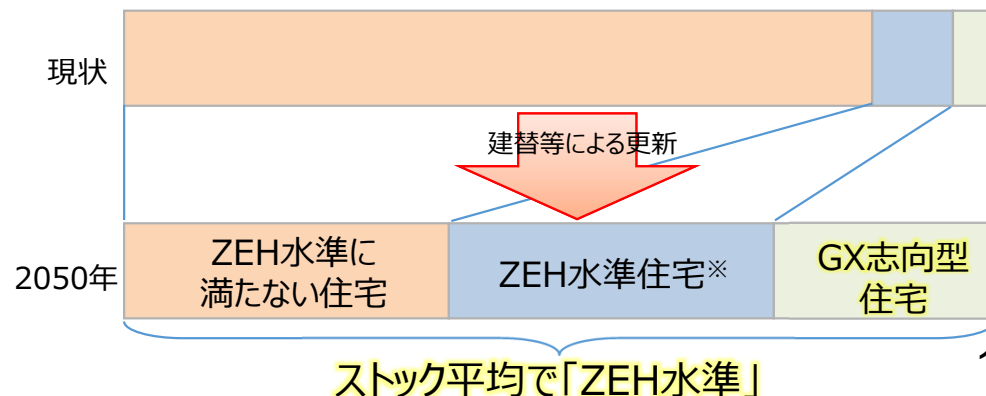


【家庭部門のCO2排出量】



ZEH水準に満たないストック
約5,100万戸（約95%）

【住宅分野における脱炭素化のイメージ】



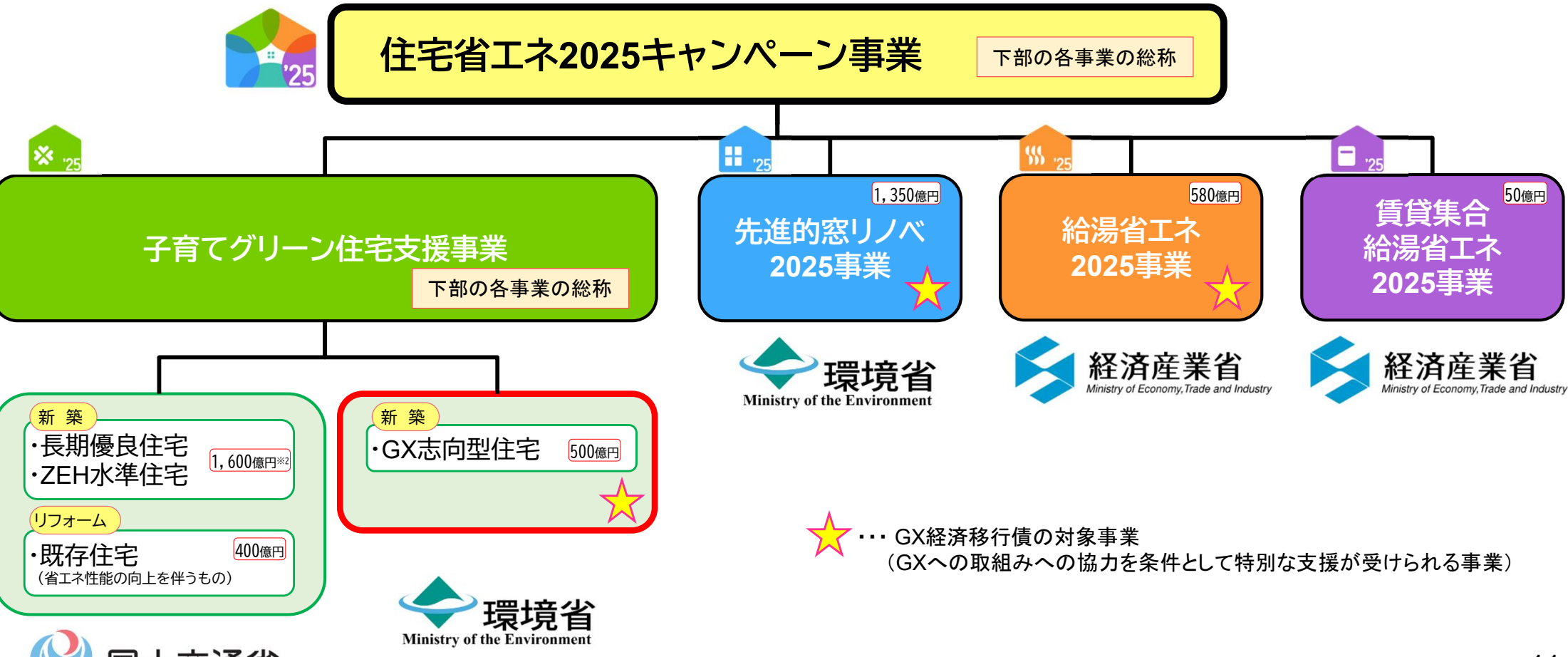
※一次エネルギー消費量▲35%、断熱等級6 等

※2030年までに規制措置を強化

【参考】住宅省エネ2025キャンペーンの全体像

概要

- 「住宅省エネキャンペーン」は、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、家庭部門の省エネを強力に推進するため、「住宅の断熱性の向上」や「高効率給湯器の導入」等の住宅省エネ化を支援する4つの補助事業の総称。国土交通省・環境省・経済産業省の連携事業として2023年から開始。
- 特にレベルの高い省エネ性の確保につながる事業については、GXへの取組みに協力する企業※1を対象として、「GX経済移行債」を活用した特別な支援（従来よりも高い補助額など）を行うこととしている。



※1 企業としてGXに貢献する取組みを実行することへの表明書の提出を行うことや、デマンド・リスポンスに貢献するためのHEMSの設置など
※2 令和7年度当初予算による250億円を含む。