

---

# 住宅省エネラベル適合性評価

## 申請ガイド

---



### 住宅省エネラベル

戸建

総合省エネ基準：**適**

断熱性能基準：**適**

登録建築物調査機関評価／平成22年度

---



平成 23 年 4 月

## 第1章 本マニュアルの趣旨・使い方

平成20年の「エネルギーの使用の合理化に関する法律」(昭和54年法律第49号。以下「省エネ法」という。)の一部改正により、平成21年4月1日から、戸建建売住宅を供給する事業者は、省エネ法第76条の4及び第76条の5の規定に基づき、経済産業大臣及び国土交通大臣が定めた基準(以下「住宅建築事業主の判断の基準」という。)を目標に、住宅の外壁、窓等の断熱性及び住宅に設置する建築設備におけるエネルギー利用の効率性について、その性能の向上を図るよう努めなければならないこととされた。特に、年間150戸以上の戸建建売住宅を新築する住宅事業建築主については、その新築する建売戸建住宅について、住宅事業建築主の判断の基準に照らして省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると国土交通大臣が認めるときは、当該住宅事業建築主に対して、目標を示して、その新築する戸建建売住宅の省エネ性能の向上を図るべき旨の勧告をすることができることとなった。この勧告に従わなかったときは、国土交通大臣は、その旨を公表することができるほか、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ものとされた。

また、平成20年の省エネ法の改正により、省エネ法第86条においては、建築物の販売又は賃貸の事業を行う者は、外壁、窓等の断熱性及び建築物に設置する建築設備におけるエネルギー利用の効率性についての性能について表示するよう、消費者への情報提供に関する努力義務が規定された。

## <省エネ法の抜粋>

### (住宅事業建築主の努力)

第七十六条の四 住宅事業建築主は、基本方針の定めるところに留意して、その新築する特定住宅につき、住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために特定住宅に必要なとされる性能の向上を図ることにより、その新築する特定住宅に係るエネルギーの使用の合理化に資するよう努めなければならない。

### (住宅事業建築主の判断の基準となるべき事項)

第七十六条の五 経済産業大臣及び国土交通大臣は、住宅事業建築主の新築する特定住宅の前条に規定する性能の向上に関し住宅事業建築主の判断の基準となるべき事項を定め、これを公表するものとする。

## 2 略

### (性能の向上に関する勧告及び命令)

第七十六条の六 国土交通大臣は、住宅事業建築主であつてその新築する特定住宅の戸数が政令で定める数以上であるものが新築する特定住宅につき、前条第一項に規定する判断の基準となるべき事項に照らして第七十六条の四に規定する性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、当該住宅事業建築主に対し、その目標を示して、その新築する特定住宅の当該性能の向上を図るべき旨の勧告をすることができる。

## 2・3 略

### (一般消費者への情報の提供)

第八十六条 一般消費者に対するエネルギーの供給の事業を行う者、建築物の販売又は賃貸の事業を行う者、エネルギーを消費する機械器具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は、消費者のエネルギーの使用状況に関する通知、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために建築物に必要なとされる性能の表示、エネルギーの消費量との対比における機械器具の性能の表示等一般消費者が行うエネルギーの使用の合理化に資する情報を提供するよう努めなければならない。

以上を踏まえ、国土交通大臣は、「住宅建築事業主の判断の基準」及び省エネ法第 73 条第 1 項に規定する判断の基準（以下「省エネ判断基準」という。）への適合について、幅広く消費者への情報提供が図られるよう、「ラベル」を活用した表示に関し講ずべき措置に関する指針を定めた。

告示：住宅事業建築主が住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために特定住宅に必要とされる性能の表示に関し講ずべき措置に関する指針（平成 21 年 6 月 16 日国土交通省告示第 634 号）

この告示（以下「ラベリング告示」という。）においては、住宅の総合的な省エネ性能についての「ラベル」を 2 種類規定しているが、そのうちの 1 つは、省エネ法第 76 条第 1 項に規定する「登録建築物調査機関」による評価を受けた場合の「ラベル」を規定しているものである。

今後、住宅の省エネ性能の向上を一層図るためには、この「ラベル」を活用した消費者への情報提供が、戸建住宅を供給する事業者が新築する住宅について広範に普及することが望まれる。

本マニュアルは、以上を踏まえ、評価の申請者が新築を計画している住宅（戸建住宅に限る）の設計図書や計算書等に基づき、当該住宅が「住宅建築事業主の判断の基準」に適合していることについて、その評価手順についてまとめたものである。

## 第2章 住宅事業建築主の判断の基準の概要

### 1 住宅事業建築主の判断の基準の基本的な考え方

住宅の建築を業として行う建築主（住宅事業建築主）が新築する特定住宅（一戸建ての住宅）について、住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために必要とされる性能（省エネ性能）の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準として設定する。

この基準は、住宅事業建築主の新築する特定住宅（建売戸建住宅）のうち、省エネ性能が最も優れているものの性能、特定住宅に関する技術開発の将来の見通しその他の事情を勘案して、省エネ判断基準に必要な事項を付加して定める。

### 2 基準の設定の考え方

目標年次における特定住宅（建売戸建住宅）の省エネ性能の目標水準を定めるものとし、一定の断熱性能を確保するとともに、効率性の高い建築設備を導入することにより、一層の省エネ性能の向上を誘導するものとする。

建築設備の性能の向上等を勘案して、目標年次は5年後（平成21年度（2009年度）に施行することから平成25年度（2013年度）が目標年次）とする。

住宅の外壁、壁等の断熱性能に加えて、空気調和設備等の建築設備の効率性についても総合的に評価するため、一次エネルギー消費量に着目した基準を設定する。

一次エネルギー消費量の評価に当たっては、住宅の外壁、窓等の断熱性能の他、住宅に設置されるエネルギーを多く使用する建築設備（省エネ法施行令第14条に定められる建築設備のうち、空気調和設備その他の機械換気設備、照明設備、給湯設備）を対象とする。なお、同条に定める建築設備のうち、昇降機については、通常、建売戸建住宅には、ほとんど設置されないことから対象とはしていない。

この場合、住宅の販売時に備え付けられている建築設備を対象とするものであり、後から持ち込まれる家電機器については評価の対象外とする。

省エネ法に基づく建築設備ではないが、太陽光発電設備等の効果についても考慮するものとする。

断熱性能と建築設備の効率性を総合的に評価するため、一次エネルギー消費量に着目し、年間150戸以上の建売戸建住宅を新築する住宅事業建築主に対し、一年間に供給する特定住宅の一次エネルギー消費量の平均値が目標水準を下回ることを求める。

外壁、窓等の断熱性能は省エネ判断基準（平成11年基準）に適合するよう努めなければならないこととする。

国土交通大臣は、上記住宅事業建築主の新築する特定住宅（建売戸建住宅）につき、省エネ性

能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、当該住宅事業建築主に勧告することができる。(勧告に従わなかった場合は、公表、命令(罰則))。

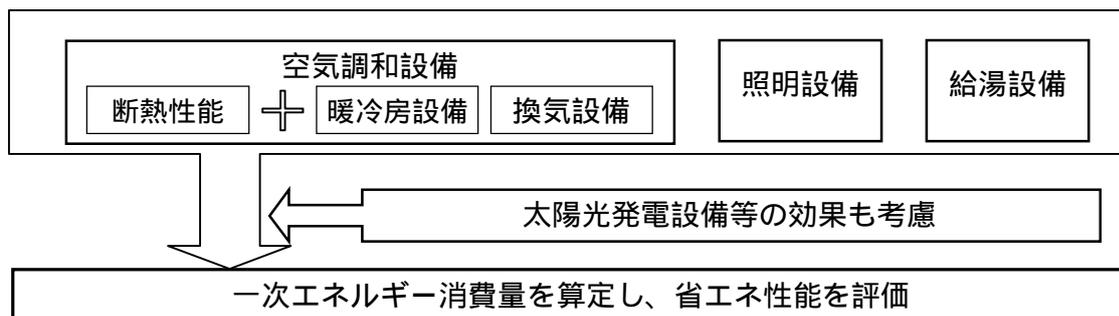


図 一次エネルギー消費量の算定の対象

### 3 目標とする水準の設定

5年後の目標である「基準一次エネルギー消費量」は気候条件に応じた地域区分ごとに暖冷房方式、換気方式を考慮して定めるものとし、現行の省エネ判断基準(平成11年基準)を満たす外壁、窓等を有する住宅(平成20年時点における一般的な設備の設置を想定( ))における一次エネルギー消費量と比べて、概ね10%の削減に相当する水準とする。

家電トップランナー制度に位置付けられ、今後の効率向上が確実なものと見込まれるエアコンディショナーについては、家電トップランナー制度上の目標値をもとに設定。

この水準は、現在供給されている一般的な建売戸建住宅の断熱性能である平成4年基準相当の住宅における標準的な一次エネルギー消費量と比べ、全館連続冷暖房の場合は約30%減、部分間欠冷暖房の場合は約15~20%減に相当する。

住宅供給者は、断熱性能の向上と高効率設備の導入等との様々な組み合わせの中で、創意工夫により、目標水準の達成を目指すものであり、例えば、

- ・平成11年基準を満たす外壁、窓等と高効率給湯設備(併せて節湯器具を設置)
- ・平成11年基準を満たす外壁、窓等と熱交換型換気システムや高効率な空気調和設備、
- ・平成11年基準を超える高い断熱性能を有する外壁、窓等、
- ・平成11年基準を満たす外壁、窓等と太陽光発電設備、

などによる目標水準の達成が想定される。

なお、地域区分について、暖冷房負荷、給湯負荷及び機器効率への気候条件の影響を考慮し、気候条件の幅が大きい地域及び地域については、それぞれa地域及びb地域に細区分する。

なお、目標年次までに性能向上が図られる可能性があるが、これについては、今後の設備機器の性能の向上、社会経済状況の変化等を踏まえて、3年後には、基準の見直しを検討することとしている。

### 4 基準一次エネルギー消費量及び住宅の一次エネルギー消費量の算定方法

(1) 基準一次エネルギー消費量の算定方法

「基準一次エネルギー消費量」は、モデルプランについて、平成11年基準に相当する断熱性能を有するものとし、平成20年時点において一般的な設備機器、標準生活条件（居住人数、タイムスケジュール等）を設定して算出した標準的な一次エネルギー消費量（各設備機器の一次エネルギー消費量の合計）に0.9を乗じて算定する。

(2) 住宅の一次エネルギー消費量の算定方法

住宅の一次エネルギー消費量は、(1)で設定したモデルプラン及び標準生活条件を前提に、評価対象住宅で実際に採用された断熱性能や新築時に設置されている建築設備等をもとに算定する。具体的な計算方法は、以下の通りである。各設備ごとの一次エネルギー消費量は、原則として基準で定める計算方法により算出した値を用いる。なお、新築時に設置されていない設備等の評価に当たっては、目標年次においても、現時点における標準的な設備の性能値をデフォルト値とする。

$$\begin{aligned} & \text{住宅の一次エネルギー消費量 (GJ/戸・年)} \\ & = \text{[暖房設備の一次エネルギー消費量]} \\ & \quad + \text{[冷房設備の一次エネルギー消費量]} \\ & \quad + \text{[換気設備の一次エネルギー消費量]} \\ & \quad + \text{[照明設備の一次エネルギー消費量]} \\ & \quad + \text{[給湯設備の一次エネルギー消費量]} \\ & \quad - \text{[太陽光発電設備等による発電電力 (売電 + 家電機器消費相当分)]} \end{aligned}$$

したがって、住宅の一次エネルギー消費量は、実際の住宅規模や平面計画等を反映した値ではなく、当該住宅の仕様及び設備機器等の省エネ性能の程度を示す指標となる。



図 一次エネルギー消費量算定の考え方

## 5 基準の達成状況の評価方法

評価を申請された住宅に関し、基準一次エネルギー消費量に対する当該申請に係る住宅の一次エネルギー消費量の基準達成率について、次の式の結果が 100 以上であれば、「適合」となる。

$$\text{基準達成率} = \frac{\text{基準一次エネルギー消費量 (GJ/戸・年)}}{\text{特定住宅の一次エネルギー消費量 (GJ/戸・年)}} \times 100\%$$

なお、ラベリング告示においては、住宅事業建築主の判断の基準（一次エネルギー消費量に関する基準）に併せ、省エネ判断基準（外壁、窓等の断熱性能に関する基準）への適合についても、ラベルに表示することとされている。

### <ラベリング告示の抜粋>

#### 1 ラベルによる性能の表示

##### (1) 表示事項

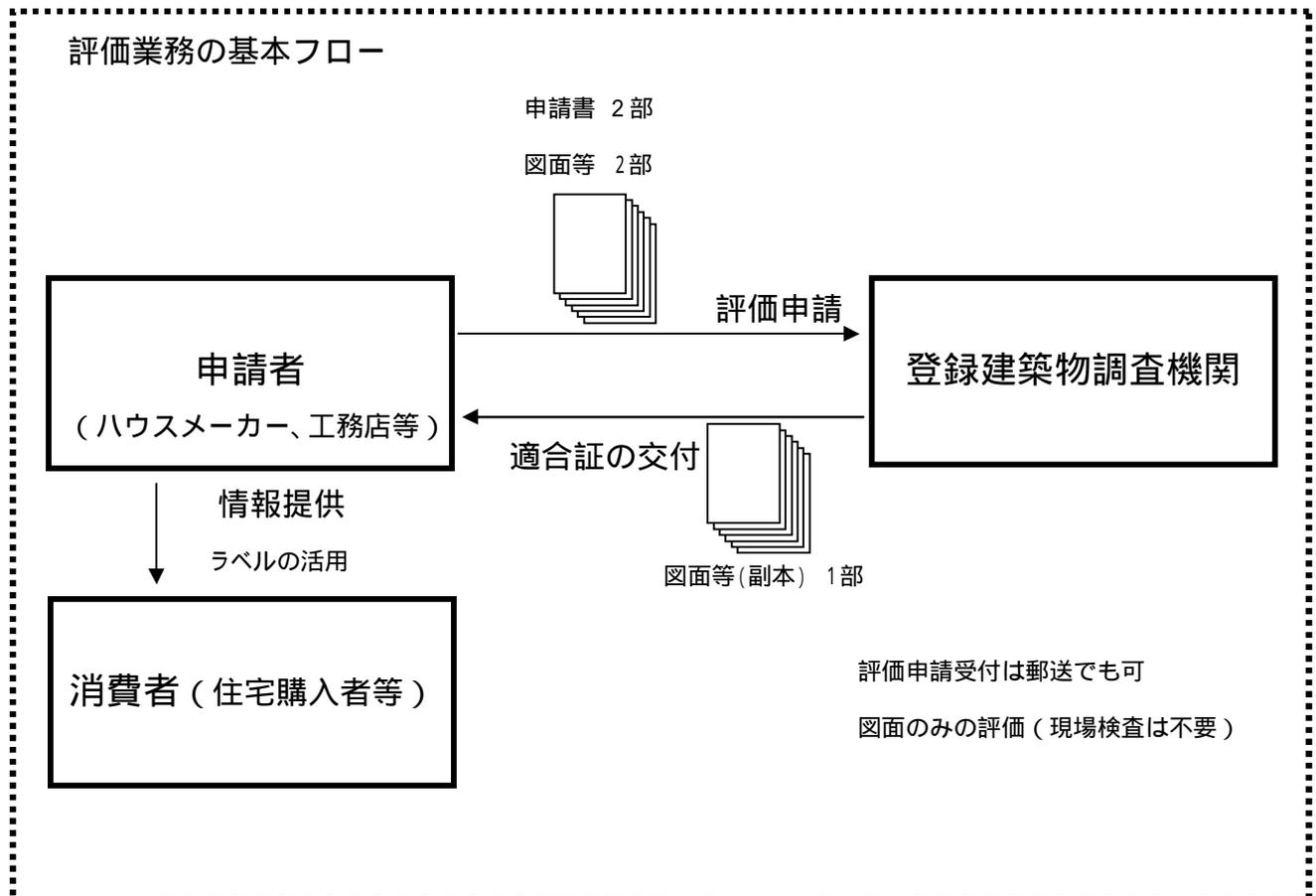
住宅事業建築主が住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために特定住宅に必要とされる性能の表示を行う場合には、次に定める事項を表示すること。

当該住宅における一次エネルギー消費量（特定住宅の性能の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準（平成 20 年経済産業省・国土交通省告示第 2 号。以下「住宅事業建築主の判断の基準」という。）2 に定める方法により算定した数値をいう。以下同じ。）が住宅事業建築主の判断の基準 1 の表の左欄に掲げる区分ごとの同表の右欄の基準一次エネルギー消費量以下となるときは、その旨

当該住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のための措置（以下「断熱措置」という。）が、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成 18 年経済産業省・国土交通省告示第 3 号。以下「判断基準」という。）又は住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省告示第 378 号。以下「設計施工指針」という。）に相当するときは、その旨

なお、住宅事業建築主の判断の基準については、「住宅事業建築主基準の判断の基準ガイドブック」（（財）建築環境・省エネルギー機構発行。以下「ガイドブック」という。）が参考資料として活用できる。

## 第3章 評価業務



### 1 申請の受付

#### (1) 評価対象住宅

評価の対象となる住宅は、一戸建ての新築住宅（未入居であり、工事完了後1年未満のもの）である。したがって、例えば次のような住宅については評価できない。

#### 【評価できない住宅の例】

共同住宅（分譲マンション・賃貸アパート等）

連続建て（長屋建て）住宅

重ね建（重層長屋）住宅

店舗併用住宅

なお、「住宅省エネラベル」は一戸建て住宅であれば、分譲住宅、請負（注文）住宅のいずれでも表示できる。

#### (2) 申請時期

特段の制限は行わず、計画段階・設計段階・工事中のいつでも申請は可能であることとする。

また、竣工物件については、建設工事の完了の日から起算して1年を経過していないもので、かつ、まだ人の居住の用に供したことがないものであれば申請可能とする。

< 参考 >

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）

（定義）

第 2 条 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。

2 この法律において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して 1 年を経過したものを除く。）をいう。

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成 12 年建設省令第 20 号）

（住宅性能評価書に記載すべき事項）

第 1 条 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「法」という。）第 5 条第 1 項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

四 住宅性能評価を行った既存住宅（新築住宅以外の住宅をいう。以下同じ。）にあっては、当該既存住宅の所有者（当該既存住宅が共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅（住宅の用途以外の用途に供する部分を有しないものに限る。以下同じ。）以外の住宅（以下「共同住宅等」という。）である場合にあっては、住宅性能評価を行った住戸の所有者に限る。）の氏名又は名称及び連絡先

なお、申請に必要な書類については、申請時点で決定している内容に基づくことが必要である。

【例】計画段階では、エアコンが未定	未定であるものとして申請・評価
工事中にエアコンの機種が決定	特定したエアコンの機種・性能に基づき申請・評価

### (3) 申請に必要な書類

申請書類の受理にあたっては、次の書類を申請者から提出させる。なお、申請にあたっては郵送等で受付ける等、柔軟な対応を行う。

住宅省エネラベル適合性評価申請書（別添様式） 2部

基準達成率算定シート（若しくは算定用プログラムに基づく報告用） 2部

設計内容説明書（断熱性能） 2部

壁、床、開口部等の断熱性能に係る仕様がわかる他の書類（例 住宅性能評価における「設計内容説明書」）があれば提出不要

設計図書 各2部

各階平面図

断面図又は矩計図

各部詳細図（建具表、各種設備設計図等）

計算書（熱損失係数計算を行った場合にはその計算書等）

その他、性能を確認するために必要となる図面

設備機器に係る書類 各2部

の「基準達成率算定シート」に記載した各種設備機器の仕様・性能が確認できる書類（例 設備機器のパフレットの写し）

外壁、窓等の省エネ性能に係る書類（図面以外にある場合に限る） 各2部

（例） ・住宅品質確保法に基づく登録住宅性能評価機関が発行した申請住宅に対する「設計住宅性能評価書」の写し

・申請住宅がフラット 35 S（省エネルギー）技術基準に適合していることについて、住宅金融支援機構「フラット 35」に係る設計検査申請書及び設計検査に関する通知書の写し

その他、性能を確認するために必要として、登録建築物調査機関が指示する書類 各2部

## 2 申請書類の審査

申請者より、1に基づき書類を受理した後、以下の要領で審査を行う。

### (1) 外壁、窓等の省エネ性能に係る審査

申請住宅が現行の住宅に係る省エネ判断基準（次の告示のいずれか）に該当しているか否かを審査する。

#### 【住宅に係る省エネ判断基準】

住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号）

住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成18年国土交通省告示第378号）

なお、住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度における「省エネルギー対策等級4」の審査と同一であることから、次の資料を基に審査を行うこととする。

- ・日本住宅性能表示基準・評価方法基準 技術解説2008（発行：工学図書）
- ・住宅性能評価マニュアル2008（発行：サンパートナーズ株式会社）
- ・住宅の省エネルギー基準の解説（発行：（財）建築環境・省エネルギー機構）
- ・住宅事業建築主の判断の基準ガイドブック（発行：（財）建築環境・省エネルギー機構）

また、あらかじめ申請住宅が、住宅性能表示における「省エネルギー対策等級4」であることが、次により明らかである場合には、外壁、窓等の省エネ性能に係る審査は省略できる。

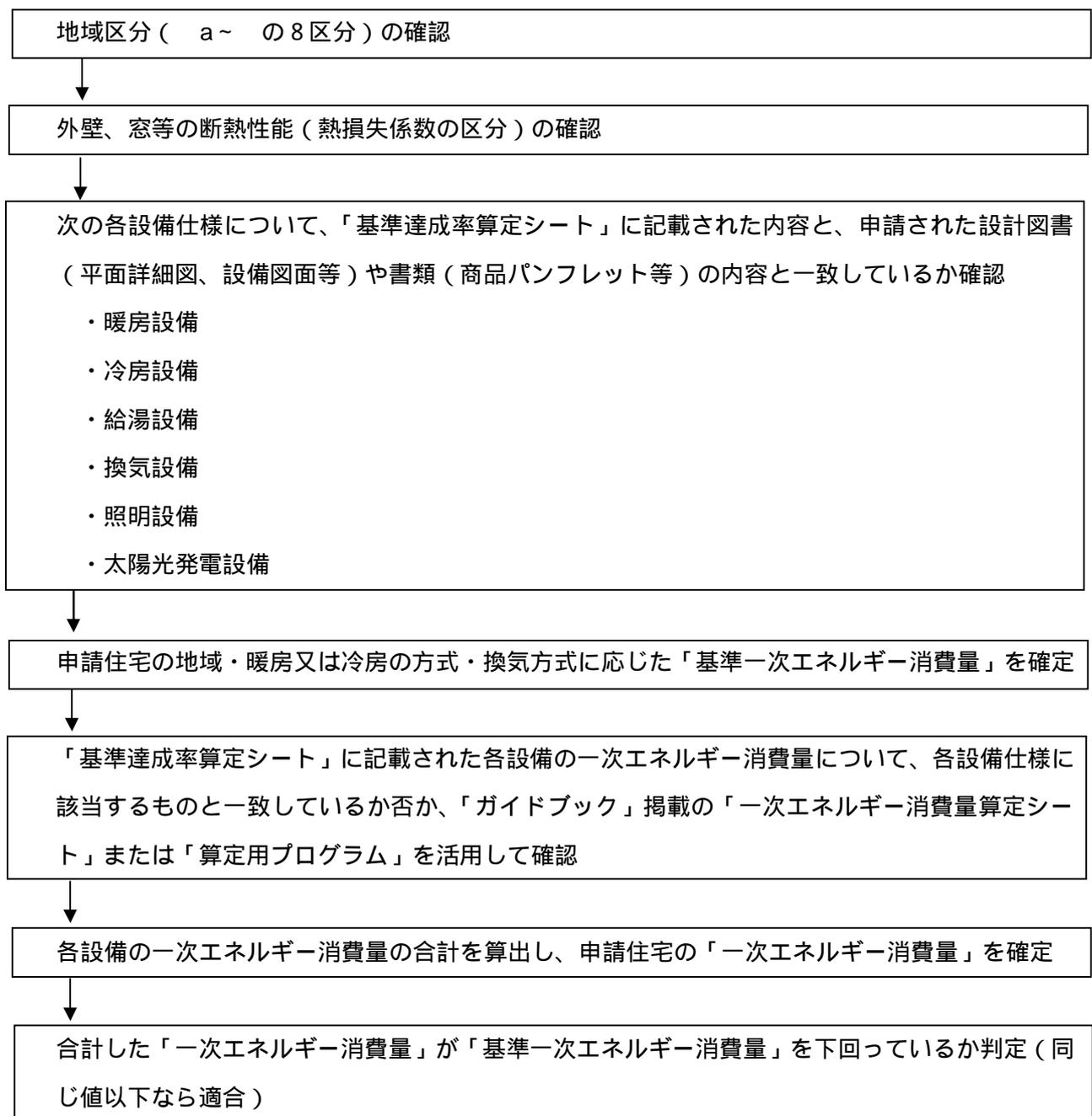
- ・住宅品質確保法に基づく登録住宅性能評価機関が発行した申請住宅に対する「設計住宅性能評価書」において「等級4」と評価されている場合
- ・申請住宅がフラット35S（省エネルギー）技術基準（＝省エネルギー対策等級4）に適合していることについて、住宅金融支援機構「フラット35」に係る「設計検査に関する通知書」の写しで確認できる場合

## (2) 総合的な省エネ性能（一次エネルギー消費量）に係る審査

(1)により、外壁、窓等の省エネルギー性能（省エネ判断基準への適合）について審査を行った上で、一次エネルギー消費量に関する基準（住宅事業建築主の判断の基準）への適合性を審査する。

審査は申請書類の一つである「基準達成率算定シート」の内容について「ガイドブック」に基づきその適合性について判断することになるが、基本的な手順は次のとおりである。

（なお、ガイドブックが無い場合、内容については、（財）建築環境・省エネルギー機構のホームページ中の「省エネラベル」より入手可能）



### (3) 適合証の交付

(1)(2)の審査により、申請住宅が住宅事業建築主の判断の基準に適合しているものと判定したら、申請者に対して、

総合省エネ基準（住宅事業建築主の判断の基準）に適合し、かつ、断熱性能基準（省エネ判断基準）にも適合する場合」

総合省エネ基準（住宅事業建築主の判断の基準）に適合するが、断熱性能基準（省エネ判断基準）」には適合しない場合」

のいずれかを明示した「住宅建築事業主基準に係る適合証」を交付する。

なお、その際には、申請された図面類も副本として添付する（適合証の内容については、申請された図面・書類の内容に基づくものであることを明確にしておくため）。

### 3 住宅省エネラベル（登録建築物調査機関による第三者評価）の見方

総合省エネ基準（住宅事業建築主の判断の基準）に適合し、かつ、断熱性能基準（省エネ判断基準）にも適合する場合



総合省エネ基準（住宅事業建築主の判断の基準）に適合するが、断熱性能基準（省エネ判断基準）には適合しない場合



### 4 その他

#### (1) 現場検査について

本評価業務はあくまで、設計・計画の評価を行うものであり、申請住宅の建設現場に赴いての確認等は行わない。

#### (2) 適合証交付後の計画変更について

適合証が交付された後に、設置する設備機器が変更した等の計画変更があった場合で、申請者が計画後の変更に基づく適合証交付の申請があった場合には、当初と同様の審査を行うこととし、あらためて適合証を交付（計画変更後の図面を副本として添えた上で）することとする。