

リクルートの運営する物件掲載数No.1 (※1) 不動産情報サイト『SUUMO』
2024年4月より新築住宅の省エネ性能表示を開始
 住宅におけるGXを推進、光熱費を抑制し快適な住まいの実現に向けた情報発信へ

株式会社リクルート（本社：東京都千代田区 代表取締役社長：北村 吉弘）は、2024年4月より省エネ性能表示制度ガイドラインに基づき、『SUUMO』に掲載される新築住宅の省エネ性能表示を開始します。省エネ度の高い住宅を見つけやすくし、消費者への周知浸透を図るとともに、『SUUMO』に広告掲載する住宅・不動産会社に対しても、弊社担当やメディアを通じて本制度の認知・定着を図ります。消費者、事業者双方への発信を通じて、GXの推進とカーボン・ニュートラルの実現に寄与していきます。

※1 不動産・住宅ポータルが掲載する「賃貸」、「新築/中古マンション」、「新築/中古戸建て」「土地」の物件数日本全国総計 2022年7月時点（株）東京商工リサーチ調べ。

1. 省エネ性能表示制度とは？

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」に先立ち、2023年9月に、表示制度の告示が公布され、表示のガイドラインが公表されました。

住宅の省エネ化には、「断熱性能の向上」「高効率な設備等の導入による使用エネルギーの削減」「太陽発電等の再エネ設備の導入」の3つが重要です。ただしその目的実現には相応のコストがかかり、コストに見合った価格や家賃で取引されるだけでは、省エネ性能の高い住宅が選ばれにくい実情があります。それを解消するためには、消費者が住宅を選ぶ際に、省エネ性能が可視化されている必要があり、2022年11月より、弊社も参加する「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」が開催され、広告等での省エネ性能の表示ルールの検討が重ねられました。その結果、2023年9月にその内容が公表され、広告時に省エネ性能ラベルを表示することを努力義務化し、その表示に努めなければ、事業者に対する勧告や公表を行うといった法律改正が行われました。

2. 取り組み概要

①『SUUMO』上での性能表示

『SUUMO』サイト上で主に新築住宅（新築分譲マンション、新築分譲一戸建て、新築賃貸住宅等）を対象に、各住戸・住棟の省エネ性能が分かる項目（エネルギー消費性能6段階、断熱性能、目安光熱費等）の表示を開始します。



▼物件概要に省エネ性能を示す項目を追加
 (2024年夏～秋頃を予定)

エネルギー消費性能	★★☆☆☆ (太陽光なし)
断熱性能	5 / 7 段階
目安光熱費	15.7万円/年

※SUUMOにおける賃貸物件ページでの表示イメージ（検討中画面）
 ※各ポータルサイト及び住宅種別ごとに画像ラベルの表示位置は異なります



②消費者・業界への啓蒙活動

『SUUMOジャーナル』や弊社発行の情報誌での発信、ご掲載いただいている事業者さまへの制度理解支援を目的とした営業主導の勉強会等も実施しており、継続的な省エネ住宅の周知浸透に努めます（下記は一例）。



「SUUMO新築マンション首都圏版」
2022年9月13日号、27日号掲載記事
より抜粋

SDGsマンション Q & A

これまで7つのKEYWORDはSDGsが共通した多くの事例を挙げてきた。今回は、SDGsマンションの具体的な事例を紹介しよう。

Q SDGsマンションの主な特徴は？
A 「省エネ」「サステナブルな素材」が代表的

Q SDGsマンションって環境意識が高い人向け？
A NO！幅広い年代が快適に暮らせる

Q SDGsマンションを選ぶメリットは？
A 快適で健康的な暮らしを実現、経済的なメリットも注目

Q SDGsマンションの探し方は？
A 「SUUMO AWARD」表彰企業やマンションのHPをチェック

SDGsマンションの先駆的取り組み

項目	SUUMO AWARD 2022受賞企業	SUUMO AWARD 2021受賞企業
省エネ性能	100社	100社
サステナブルな素材	100社	100社
健康・快適な暮らし	100社	100社
経済的なメリット	100社	100社

増やすSDGsマンション 持続可能な暮らしが住まいのキギに
SDGsに配慮した新築物件の数が年々増加しています。

家はお得になる/ ZEHマンションのQ & A

ZEHマンションのメリットや特徴の他、気になる点について詳しく解説します。

Q1 そもそもZEHマンションはどんな物件があるの？
A 集合住宅では4つの区分があり、環境性能がZEH+ Orientedが多い

区分	自然エネルギー		省エネ設備	
	太陽光発電	蓄電池	省エネ設備	蓄電池
ZEH-M	あり	なし	あり	なし
Nearly ZEH-M	あり	なし	あり	あり
ZEH-M Ready	あり	あり	あり	あり
ZEH-M Oriented	あり	あり	あり	あり

Q2 同じZEHマンションでも価格によって差がある？
A2 環境性能によって価格に差がある

Q3 タワーマンションにZEHマンションはないの？
A3 環境性能が高いものが増えている

3. 本制度検討におけるリクルートならびに不動産情報サイト事業者連絡協議会の関わりについて

私たち『SUUMO』を含む不動産情報サイト事業者連絡協議会（以下RSC）は、住宅政策における本件の重要性を鑑み、省エネ住宅の消費者ならびに業界への周知浸透に寄与するプレーヤーとしての責務、省エネ情報の流通の難しさや、業界事情も考慮した上での「実行性ある施策」にしたいという思いの下、制度設計の黎明期より、積極的に関わってまいりました。

時期	取組
2020年6月～	住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会 RSC（不動産情報サイト事業者連絡協議会）が委員会の運営・報告書作成業務を受託 弊社、SUUMOリサーチセンター長の池本 洋一が委員として参加 先行する欧米の省エネ性能表示の実態把握、消費者ニーズなどの各種調査を実施 デベロッパー、ハウスメーカー、ビルダー、仲介各社と共に実態に即した運用ルール案を検討
2021年3月	上記、検討会の取りまとめ案を国土交通省に提出
2022年3月	省エネ性能表示制度の前身である「目安光熱費表示制度のガイドライン」資料を制作、国土交通省に納品
2022年6月～	建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会に、 弊社、SUUMOリサーチセンター長の池本 洋一が委員として参加
2023年3月	同検討会の取りまとめが公表
2023年4月～	省エネ性能ラベルのデザイン策定、建築物のエネルギー評価書のデザイン策定、表示ルール案づくり、 業界向けのガイドライン説明資料作り等にRSC、ならびに弊社が積極的に関与



リクルート
『SUUMO』編集長
SUUMOリサーチセンター
センター長 池本 洋一

<担当者のコメント>

社会に対して影響の大きいこの制度をいかに周知浸透させていくか、不動産情報サイト事業者連絡協議会の一員としても、物件数No.1ポータルサイト（※1）としてたくさんの方にご利用いただいているサービス提供者の責務としても重要だと思い、本取り組みを推進してまいりました。

省エネ住宅が普及していくことは、消費者の皆さんにとっても良いことだと思います。電気代が抑えられるほか、家全体の温度を一定に保つことができます。浴室と廊下の温度差によるご高齢者の入浴事故も減らすことができるでしょう。睡眠や生活の質が向上するという効果もあります。何より業界全体で地球温暖化対策にも貢献できます。

『SUUMO』としても私個人としても、今回の取り組みをきっかけにそんな社会の実現に少しでも貢献できましたら幸いです。

『SUUMO』上の掲載数・問い合わせ数に見るニーズの変化

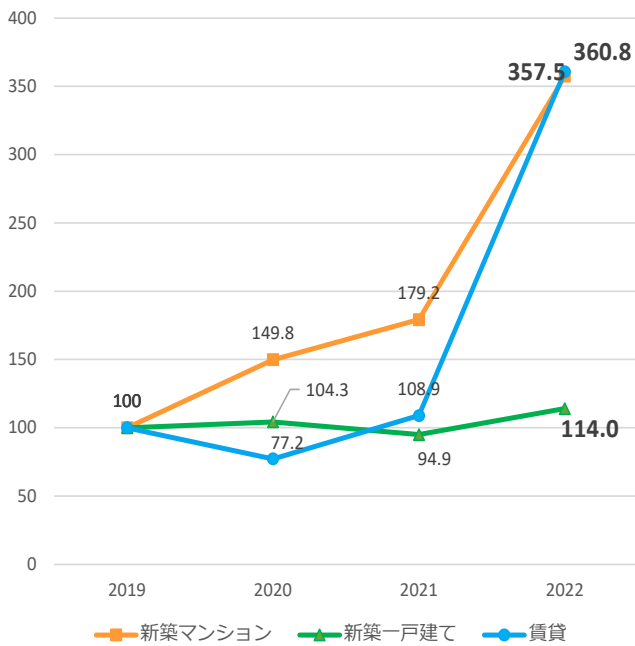
2019年度の「ZEH」「省エネ」という文言がある物件（新築マンション・新築一戸建て・賃貸）の掲載数を100とした場合、2022年度には新築マンションでは357.5%、新築一戸建てでは114.0%、賃貸では360.8%とそれぞれの伸長が見られました。

また、『SUUMO』掲載物件について「ZEH」「省エネ」という文言がある物件とない物件を比較したところ、文言がある方が、一物件あたり問い合わせ数が多いことが分かりました。

対象物件：『SUUMO』掲載の新築物件（マンション・一戸建て・賃貸）の「ZEH」「省エネ」をキーワードに含む、掲載数・問い合わせ数（総反響数）の推移（各年度集計）

ZEH・省エネ文言を含む『SUUMO』掲載数の推移

※2019年度を100としたときの2022年度までの掲載数推移



ZEH・省エネ文言の有無による『SUUMO』問い合わせ件数比較

※スコアは2022年度の新築マンション、新築一戸建て、賃貸のZEH・省エネ文言なし物件を1としたときの倍率。小数点第二位以下を四捨五入。

	「ZEH」「省エネ」文言ありの問い合わせ数の倍率
新築マンション	1.6倍
新築一戸建て	1.5倍
賃貸	1.8倍

『SUUMOリサーチセンター』調査に見るニーズ

「ZEH」の認知率は38.1%と2020年以降上昇。最近では新築マンション、新築一戸建ての伸び率が高い

Q あなたは、物件の構造・仕様や取引に関する以下の用語について、どの程度ご存じですか。（各単一回答）

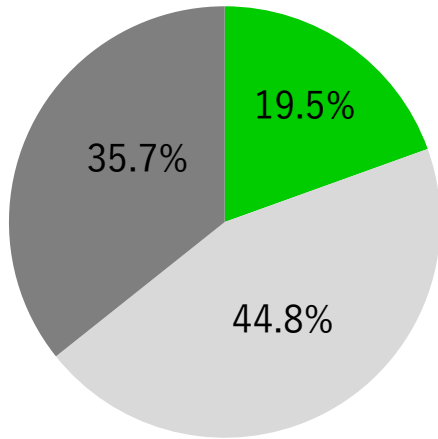
		サンプル値 (人)	WB後サンプル値 (万人)	ZEH認知
全体	20年12月	1,688	445	35.0
	21年12月	1,725	410	36.5
	22年12月	1,737	448	38.1
新築マンション	20年12月	301	78	29.5
	21年12月	279	61	29.2
	22年12月	296	70	38.9
新築一戸建て	20年12月	210	54	20.6
	21年12月	213	66	27.3
	22年12月	197	58	35.9
中古マンション	20年12月	252	63	18.1
	21年12月	304	68	21.9
	22年12月	294	60	16.7
中古一戸建て	20年12月	204	57	30.3
	21年12月	223	46	41.5
	22年12月	225	62	35.7
注文住宅	20年12月	622	170	49.1
	21年12月	629	156	46.7
	22年12月	637	175	47.0

※2 ZEHとはNet Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略語です。ZEH住宅は、太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外皮の高断熱利用などにより、生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅を指します。

■ZEH住宅への控除についての認知度

ZEHの名称を認知（かつ具体的な特徴を挙げられた人）していた人を母数にしても、省エネ住宅の詳細まで知っているのは2割程度（全体の約6%）

Q 前問でご覧になったZEH対応住宅について、住宅ローン控除が2022年度から変更になることが決定しています。その詳細は以下の表の通りですが、この住宅ローン控除の変更について、あなたはご存じでしたか。（単一回答）
（聴取時は当該設問前にZEHの認知を問う設問あり）



- ZEH対応住宅種類別の控除率など、詳細まで知っていた
- 詳細は把握していなかったが、住宅ローン控除が変更されることは知っていた
- 全く知らなかった

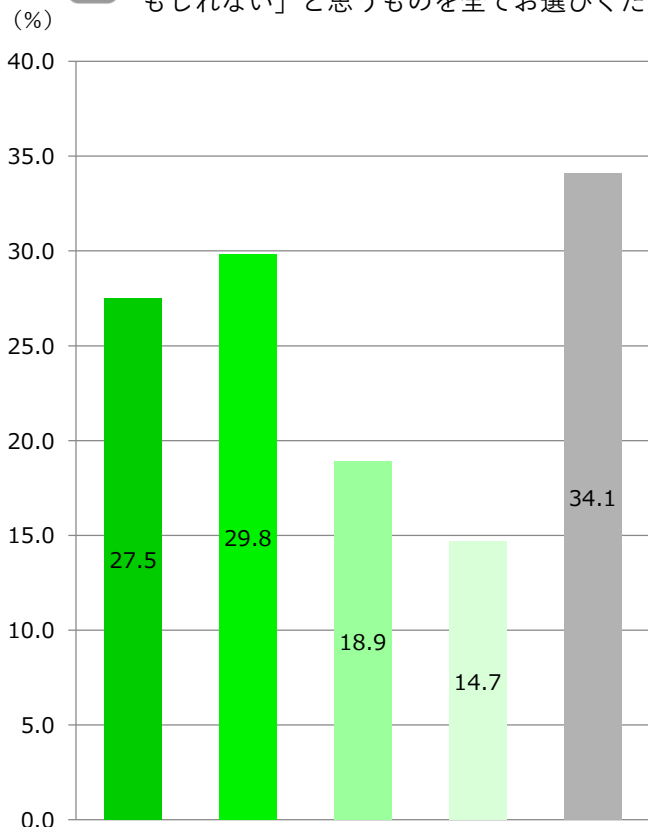
	2022～2023年入居の ローン残高・控除額の上限
認定長期優良住宅	5000万円（控除額455万円）
ZEH住宅	4500万円（控除額409.5万円）
省エネ基準適合住宅	4000万円（控除額364万円）
一般住宅	3000万円（控除額273万円）

リクルート「住宅検討者におけるZEH住宅の認知・価格弾力性調査」（2022年3月）

■住宅のZEH化によるコストアップを検討者（※）は容認するのか（※新築マンションもしくは新築一戸建ての検討者）

メリットがコストアップのデメリットを上回ると評価し、65.9%が購入検討に前向き

Q 初期費用と1年間の光熱費の組み合わせによって、以下の4つのプランがある場合、あなたが「購入を検討するかもしれない」と思うものを全てお選びください。（複数回答）



- タイプ①
- タイプ②
- タイプ③
- タイプ④
- どのタイプも購入検討はしない

【提示説明】

ZEH対応住宅には以下のメリット・デメリットがあります。

◆メリット

- ①夏涼しく冬暖かく（部屋毎の温度差小）、遮音性高くヒートショック対策や安眠にも寄与し、地球環境保護（SDGs等）にも貢献できる
- ②光熱費が安くなる
- ③省エネ基準適合住宅の住宅ローン控除額が最大364万円であるのに対し、ZEH対応住宅だと最大409.5万円程度まで拡大する
- ④将来買い替える際に、より高い金額で売却できる期待が持てる

◆デメリット

- ①初期費用が高くなる（ローン利用の場合、月々のローン返済額が普通の住宅よりも高くなる）

【選択項目】

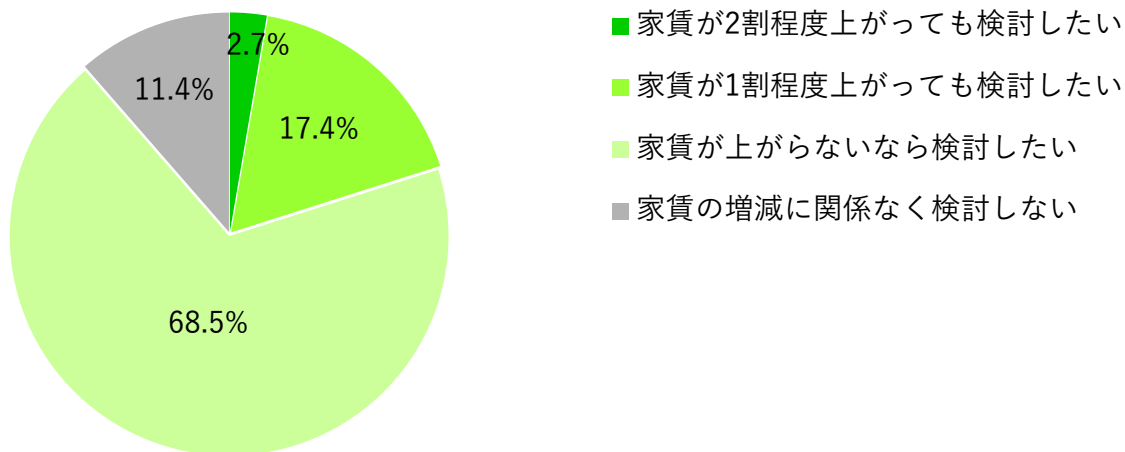
- タイプ① 初期費用約60万円×1年間の光熱費が2～5万円程度安くなるプラン
- タイプ② 初期費用約140万円×1年間の光熱費が5～8万円程度安くなるプラン
- タイプ③ 初期費用約250万円×1年間の光熱費が10～14万円程度安くなるプラン
- タイプ④ 初期費用約300万円×1年間の光熱費が15～18万円程度安くなるプラン
- どのタイプも購入検討はしない

リクルート「住宅検討者におけるZEH住宅の認知・価格弾力性調査」（2022年3月）

■ZEH賃貸住宅への居住意向

家賃が上がってもZEH賃貸住宅を検討したいは約2割、家賃が上がらなければ検討したいと回答した人も含めると9割はZEH賃貸住宅への居住意向がある

Q あなたがもし、今後改めて賃貸住宅をお探しになるとした場合、ZEH賃貸住宅を検討したいと思いますか？
(単一回答)



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」(2022年4月)

■賃貸の居住者に聞いた、断熱性・気密性が低いことによる生活不満点

賃貸居住者の74.0%が断熱性・気密性に何かしらの不満を感じており、特に冬場の床の冷たさや結露の発生、部屋による寒暖差などへの不満は3割近くに達し、約1割の方が引っ越しを考えるレベルだと回答している

Q 現在のお住まいの「断熱性」や「気密性」に関する以下の項目について、気になったことがありますか？また、そのうち引っ越したいほど気になるものはありますか？(いずれも複数回答)

項目	WB後サンプル数 (893万人) 実サンプル数 (915人)	
	気になることがある	引っ越したいほど、気になることがある
冬場は床が冷たく、底冷えする	29.5	12.6
結露が発生しやすく、ふき取る手間が発生する	28.9	11.1
脱衣所や浴室など、部屋によって寒暖差が激しい	28.7	8.0
夏場と冬場で部屋の温度差が激しい	25.5	7.3
風通しが悪い、空気がこもりやすい	22.9	10.2
結露により、カビが発生したり、建物の一部が腐食したりしている	22.1	12.2
すきま風が入ってくる	20.7	9.1
エアコンの効きが悪い	16.5	6.0
それほど気になるものはない	26.0	56.5

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」(2022年4月)

■世代別、実家と現在の賃貸住宅断熱性の違い

1999年に省エネ基準改正、2000年に住宅性能表示制度がスタート。2001年以降、持ち家の新築住宅における性能が一段引き上がった状態で、10～20代は元々暮らしていた実家の方が今住んでいる賃貸よりも、断熱性が高いと評価している。高い住宅性能を既に体感している「性能体感キッズ」が今後の住み替えメイン検討層となっていく

Q 現在のお住まいとあなた自身が育ったご実家を比べてお答えください。断熱性について、どちらの住宅の方がより高いと感じますか。（単一回答）

断熱性			単位 (%)			
			現在の賃貸住宅の方が高い・計	どちらともいえない	実家の方が高い・計	
全体			45.8	28.2	26.0	724
実家 年代× 建築年	10～20代	2000年以前	32.3	38.0	29.6	100
		2001年以降	25.8	28.3	45.9	74
	30代以上	2000年以前	54.2	26.2	19.6	474
		2001年以降	30.0	27.9	42.1	76

※全体値より10pt以上高い数値を赤字、10pt以上低い数値を青字

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」（2023年4月）

<解説：省エネ住宅への関心・ニーズについて>

我々リクルートの調査から、購入であろうと賃貸であろうと、ZEH・省エネ住宅に対するニーズは現時点でも確かにあるということが分かりました。ただし、まだまだ省エネの制度・基準そのものの認知度に白地がある状態なので、より多くの方がメリットを理解できる状態にしていかなければなりません。

例えば購入を検討する場面であれば、ZEH住宅がもたらすメリットがデメリットであるコストアップを上回ると評価する人が6割強存在するという事は、税制上の優遇といったメリット理解がさらに加われば購入の後押しになるでしょう。賃貸住宅の居住者においても断熱性や気密性に何かしらの不満を感じている方は7割強存在します。また、今後賃貸住宅に住まうメインユーザーと考えられる10～20代は、実家の方が断熱性が高いと感じており、住宅に求める断熱性の基準が高まっていくことでしょう。その上、ZEH賃貸住宅については2割が、家賃が高くなっても検討したいとしており、賃貸においても今後ニーズが増加することが予想されます。



リクルート
『SUUMO』編集長
SUUMOリサーチセンター
センター長 池本 洋一

プロフィール

内閣官房 日本版CCRC構想有識者会議委員
経済産業省 ZEHロードマップフォローアップ委員
国土交通省 良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 評価委員
環境省 賃貸住宅における省CO2促進モデル事業 評価委員などを歴任

■メディア出演歴

首都圏ネットワーク（NHK）、モーニングショー（テレビ朝日）、ホンマでっか!?TV（フジテレビ）、ZIP!（日本テレビ）、ビビット（TBS）、WBS（テレビ東京） その他多数

■講演歴

賃貸住宅フェア（全国賃貸住宅新聞社主催）、リノベーションEXPOなど多数

■調査概要（P.3～6）

P.3「住宅購入・建築検討者調査」（2022年12月）①住宅の購入、建築、リフォームについての意識を明らかにする ②過去1年以内に住宅の購入・建築リフォーム検討者 ③2022年12月16～27日

P.4「住宅購検討者における・ZEH住宅の認知・価格弾力性調査」（2022年3月）①賃貸住宅居住者の意識を明らかにする ②新築マンション検討者、新築一戸建て検討者 ③2022年3月14～22日

P.5「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」（2022年4月）①賃貸住宅居住者の意識を明らかにする ②直近半年から5年以内に現在の賃貸住宅に住み始めた「居住者」、物件選びに「関与した、やや関与した方」 ③2022年4月22～29日

P.6「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」（2023年4月）①賃貸住宅居住者の意識を明らかにする ②直近半年から5年以内に現在の賃貸住宅に住み始めた「居住者」、物件選びに「関与した、やや関与した方」 ③2023年4月26～28日

①調査目的 ②調査対象者 ③調査期間

リクルートグループについて

1960年の創業以来、リクルートグループは、就職・結婚・進学・住宅・自動車・旅行・飲食・美容などの領域において、一人ひとりのライフスタイルに応じたより最適な選択肢を提供してきました。現在、HRテクノロジー、マッチング&ソリューション、人材派遣の3事業を軸に、60を超える国・地域で事業を展開しています。リクルートグループは、新しい価値の創造を通じ、社会からの期待に応え、一人ひとりが輝く豊かな世界の実現に向けて、より多くの『まだ、ここにはない、出会い。』を提供していきます。

詳しくはこちらをご覧ください。

リクルートグループ：<https://recruit-holdings.com/ja/> リクルート：<https://www.recruit.co.jp/>