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

物件概要						
建物名称	セルリアンステージ周南市下上NO.4（トーシン住宅）					
所在地	山口県周南市大字下上字びくに迫971-17			地域区分	6地域	
構造	木造	階数	地上2階、 地下0階	延べ面積	102.46㎡	
再エネ設備	再エネ	なし	種類	—	容量	—

評価概要			評価者	
評価日	2023年9月26日		所属	—
評価対象	住宅			
評価手法	エネルギー消費性能	非住宅・住宅計算方法（性能基準）（平成28年基準）	氏名	—
	断熱性能	非住宅・住宅計算方法（性能基準）（平成28年基準）	資格	—

備考	—

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みる指標（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	20% BEI(0.80)	★★★☆	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
太陽光発電（自家消費分）を含む削減率	20% BEI(0.80)	★★★☆	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
太陽光発電（自家消費分と売電分）を含む削減率	20%	★★★☆ ＋ 売電分	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	『ZEH』
50-75%	75%	100%

※売電分は星表示はされません。

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。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。

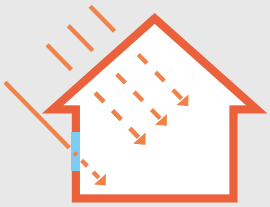
2 断熱性能

「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（ユーエー）	0.74

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、暖房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

ηAC値（イータエーシー）	1.8

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

断熱性能・高

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

UA値・ηAC値の評価（等級）で低い方を断熱性能の評価点とする

断熱性能

「4」が省エネ基準、「5」がZEH水準（誘導基準）の断熱性能

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、ご注意下さい。

約18.5万円 / 年

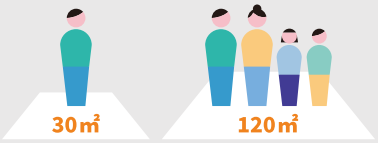
設計二次エネルギー消費量※1		算出用の単価	小計
電気	6,408kWh / 年	27円／kWh	173,016円
都市ガス	76㎥ / 年 (0㎥ / 年)	156円／㎥	11,840円
LPガス	－㎥ / 年 (－㎥ / 年)	706円／㎥	－円
灯油	0ℓ / 年	88円／ℓ	0円
		合計	184,856円

※1 WEBプログラムの計算結果に基づく（未処理負荷相当分は計上されていません）。
※2 コージェネレーション設備の売電量に係る消費量で、設計二次エネルギー消費量の内数

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、昼間は平日と休日で異なるスケジュールとし、休日は一定の外出時間があること等を想定しています。

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に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。／目安光熱費の算出において、太陽光発電及びコージェネレーション設備等の発電設備による発電量は、自家消費を優先して対象住宅で消費される電力量から控除し、売電量については考慮していません。／燃料等の単価は、小売事業者表示制度（経済産業省資源エネルギー庁）の単価の一部を引用しています。実際の単価とは乖離がありますのでご注意ください。／太陽光発電の自家消費が居住者の光熱費の削減と直接的に対応しない場合は、各住戸には太陽光発電の自家消費が無いものとして、目安光熱費を算出することとしています。

基準の達成状況

❶エネルギー消費性能と❷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。

省エネ基準

エネルギー消費性能で☆1つ、かつ断熱性能4以上を達成

省エネ基準
達成

誘導基準（ZEH水準）

エネルギー消費性能で☆3つ、かつ断熱性能5以上を達成

誘導基準
非達成

＜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よらず、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、住宅の品質確保の促進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・非達成に関する情報については、この評価書をもって法令への適合を証するものではありません。／基準の達成・非達成の記載は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や数値の丸め方等の都合により、削減率等の数値と達成・非達成の記載内容が整合しない場合があります。