

# EUリノベーションウェーブと 日本版のMEPS・EPC導入シナリオ 既存住宅ストックの省エネ化・義務化の流れ

2026年2月

# Renovation Wave（リノベーションウェーブ）とは

リノベーションウェーブは、EUグリーンディールの柱の一つです。

EUグリーンディールは、EU（欧州連合）が掲げる、経済成長と環境対策を同時に進めるための総合政策パッケージであり、2050年までに温室効果ガス排出を実質ゼロ（カーボンニュートラル）にすることを目標とした国家戦略。

既存建物ストック全体の省エネルギー化・脱炭素化を進める政策群であり、新築だけでなく既存住宅や建築物の断熱改修や設備更新を通じて、エネルギー消費とCO2排出を削減する仕組みが整備されている。EUグリーンディールは、資源循環型社会への転換と経済成長の両立を目的としている。

- 年間改修率：年1%→年2%へ倍増（2020～2030年）
- 2030年までに約3,500万棟の建物をエネルギー改修
- 2050年：ストック全体をゼロエミッション建物レベルへ

※ゼロエミッション＝運用段階の温室効果ガス排出が実質ゼロ

# MEPS（最低エネルギー性能基準）とは

MEPS = Minimum Energy Performance Standards

「この性能を下回る建物は、一定期限までに改修しなければならない」という最低ラインを設定する制度です。

- 住宅は2033年までにエネルギークラスD到達
- 非住宅は2030年までにクラスD到達
- 建物ストック全体の性能底上げが目的

# EPC（エネルギー性能証明書）とは

EPC = Energy Performance Certificate

建物のエネルギー性能をA～Gのクラスで評価・表示する証明書。  
新築・売買・賃貸時に発行・提示が義務付けられています。

- 性能を「見える化」して市場で比較可能に
- 低性能住宅（E/F/G＝日本の旧省エネ基準～無断熱）に改修圧力
- EPC台帳で管理し、売買・賃貸時に適合チェック

※EPC台帳＝各国が整備する電子データベース。

物件ごとのクラス・期限を一元管理し、基準未達物件を抽出・チェックする仕組み

# EPCクラスと日本基準の対応イメージ

EUのEPCクラス（A～G）を日本の省エネ基準に当てはめた参考イメージです

EPCクラス	日本の基準（参考）
A～B	ZEH・GX-ZEHレベル
C	2025年省エネ基準（等級4） ～ZEH水準（等級5）
D（MEPS目標）	2025年省エネ基準（等級4）相当
E・F・G（改修対象）	旧省エネ基準～無断熱住宅

※各国で基準値は異なりますが、考え方の参考として整理

# MEPSとEPCの関係

EPCで性能を測定し、MEPSで基準未達の建物に改修義務をかける

**EPC**

性能を見える化

**MEPS**

基準未達に義務

例：EPCでクラスF判定（旧省エネ基準レベル）

→ MEPSによりD以上（2025年省エネ基準相当）への改修が義務化

## EU：住宅向けMEPSの目標

EU各加盟国は住宅ストック全体の平均性能向上と、特にワースト性能住宅（下位43%）の優先改修が義務付けられています。

- 2030年まで：平均一次エネルギー消費16%削減
- 2033年まで：住宅クラスD到達を目指す
- 2050年：ストック全体の脱炭素化達成

## 義務がかかるタイミング

EUのEPBD（建物エネルギー性能指令）の2024年改正では「MEPSは、売買・賃貸・大規模改修などの自然なトリガーポイントで適用してよい」と明記されており、代表的なトリガー候補は示されていますが、具体的運用は加盟国ごとに設計することになっています。

（例）ベルギー・フランダース地域のように

「E/Fの住宅を購入した新所有者は、購入後6年以内にD以上へ改修義務」と売買を明確なトリガーにしている国・地域もあり（すでに完全に制度化）これは「想定」ではなく実際の義務です。

- 売買・相続など所有権移転時
- 賃貸契約の新規・更新時
- 一定規模以上の大規模改修工事時

## 具体例：ベルギー・フランダース

すでにMEPS的な規制を先行導入している事例です。

EPCラベルEまたはFの住宅を購入した新所有者は

- 購入後6年以内に最低ラベルDまで改修する義務
- 義務を果たさないと罰金や再売却制限

## 改修していない低性能住宅への圧力

「何もしない既存住宅」にも、売買・賃貸制限や経済的不利を通じて段階的に圧力がかかる設計です。

- 売却・賃貸が制限される（市場から排除）
- 行政罰や固定資産税の加重
- 公的融資・補助金の優先順位低下

※日本も2050年ストック平均ZEH水準を目指しているため同様の圧力（法規制）がかかることは十分想定される

## 日本の現状（2026年時点）

- 2025年4月：新築の省エネ基準適合義務化
- 2030年目標：新築住宅のZEH水準化を目指す
- 2050年目標：ストック平均でZEH水準を目指す
- 既存ストック全体へのMEPS的義務はまだ未整備

- ✓ 国交省DXロードマップ（2028年以降：全建築・不動産データの仮想空間統合）
- ✓ 省エネ性能表示制度、部位別ラベリング制度 など

消費者への性能可視化の仕組みが整備中であり、MEPS的規制導入の土台が形成されつつある

## 日本版MEPS導入シナリオ①

【フェーズ1】 2025～2030年：新築・大規模改修の義務化（実施中）  
新築と大規模改修の入口規制はすでに実施されています。

- 新築は省エネ基準適合義務化（2025年4月～実施済）
- 大規模改修時の省エネ基準適合義務（段階的实施）
- BELS表示・省エネ性能表示制度の普及拡大

## 日本版MEPS導入シナリオ②

【フェーズ2】 2033～2035年：既存ストックへの段階的義務化  
ここから「既存住宅ストック全体」への規制が本格化すると予想されます。

- 売買・賃貸時の性能表示義務を厳格化
- 低性能住宅への改修期限設定の可能性
- 金融・税制インセンティブの本格導入

## 日本版MEPS導入シナリオ③

【フェーズ3】 2035～2050年：ストック全体の底上げ完了  
2050年カーボンニュートラル達成に向けた最終フェーズです。

- 2040年以降：新築はGX-ZEHが標準化
- ストック平均でZEH水準達成
- 一定性能未達の住宅は市場流通制限

## 日本での義務トリガー（予測）

EUと同様に「工事」「売買」「賃貸」の複数トリガーでの義務化が想定されます。米国式のインスペクション（購入前検査）も検討されています。

- 大規模改修時：省エネ基準適合義務
- 売買時：BELS等の性能表示義務＋購入前インスペクション
- 賃貸時：性能表示義務（段階的拡大）
- 購入前検査での性能確認・開示が標準化される可能性

## BELSとは（日本版EPC）

BELS = Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

建築物の省エネ性能を星1～5で評価・表示する第三者認証制度。EUのEPCに相当する日本の仕組みです。

- 2024年4月：新築の性能表示が努力義務化
- 既存住宅：部位別ラベリング制度として既に開始
- 今後：既存住宅の売買・賃貸時にも拡大予想

## 小規模リフォームへの影響（予測）

部分改修であっても、将来の売買・賃貸時の性能表示を見据えた提案が必須になる可能性があります。

- 将来の売却・賃貸時の表示義務を見越した提案
- 断熱・設備交換の優先順位が高まる
- 性能計算・証明書発行の実務負担増加

## 住宅ストック評価への影響（予測）

性能表示の義務化により、省エネ性能が「資産価値」「市場流通性」に直結する時代が到来します。

- 性能表示が不動産価値に直結
- 低性能住宅の資産価値低下リスク
- 中古市場で性能が選別基準になる

## 金融・税制インセンティブ（予測）

罰則だけでなく、金融・税制の「アメとムチ」で改修を誘導する仕組みが継続的に想定されます。

- 高性能住宅：住宅ローン金利優遇
- 改修工事：補助金・税額控除の拡充
- 低性能住宅：固定資産税加重の可能性

## EUと日本の比較

### EU

ストック全体に数値目標と義務。売買・賃貸で強制力

### 日本

新築・大規模改修から段階的に義務化

日本も今後、EUと同様の「既存ストック全体への義務化」  
に向かうと予想されます

## まとめ

性能見える化

法制化

- EUはMEPS+EPCで既存ストック全体を義務化
- 日本も2030年以降、段階的にMEPS的規制導入予想
- 売買・賃貸・改修がトリガーとなる見込み
- 今から準備すれば先行者優位を獲得可能

ご清聴ありがとうございました

ご質問・ご相談はお気軽に