



2024年4月施行「省エネ性能表示制度」について

2024年4月1日より、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が施行となり、不動産業界に新たなルールが追加されます。今回のオーナーズニュースは、新制度の概要やポイントについて、詳しくご紹介いたします。



『建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度』の目的とは??

本制度は建築物の省エネ性能を広告に表示することで、消費者が購入・賃借する際に建築物の性能を把握できるようにする制度です。CO2排出量全体の約1/3を占める住宅・建築物のエネルギー消費・CO2排出の削減を目的に、2015年に施行された「改正建築物省エネ法」の一環として、本制度が施行となります。



■ 制度の概要について

2024年4月1日以降、建築物を販売・賃貸する事業者（売主・貸主・サブリース事業者含む）

※1は新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告（ポータルサイト）などに広告する際、省エネ性能ラベルを表示することが**努力義務**となり、**建築確認申請を行うほぼすべての新築**※2及びその物件が、同時期以降に再販売・再賃貸される場合が表示の対象となります。

非表示の場合には政府から**勧告などの措置**が行われる可能性がありますので注意が必要です。

また、省エネ性能ラベル表示の評価は第三者評価機関（BELS）が評価する「**第三者評価**」と事業者自らが評価する「**自己評価**」の2種類があります。

※1 事業者として行っているか否かは反復継続的に建築物の販売を行っているか等を踏まえて判断されます。

※2 注文住宅・マンション・自社ビル・民泊施設は例外となります。また、新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

◎ 省エネ性能ラベルについて

◎ エネルギー消費性能

消費エネルギーの削減率の高さで7段階評価されます。

◎ 断熱性能

断熱性能の高さで7段階評価されます。

◎ 目安光熱費※

年間に発生する光熱費の目安を記載しています。

※目安光熱費は任意となります

◎ 評価

「第三者評価BELS」または「自己評価」のどちらかが記載されます。

◎ ZEH水準

政府が設定している省エネ性能の水準であり、エネルギー消費性能が3つ以上、かつ断熱性が5つ以上の場合にチェックマークがつけます。

◎ ネット・ゼロ・エネルギー

左記ZEH水準を達成したうえで、太陽光発電の充電分も含め、年間のエネルギー収支が一定の基準以下となる場合にチェックマークがつけます。

※第三者評価BELSの評価による、住宅（住戸）の場合のラベルイメージです。



※国土交通省ホームページ「<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>」を参照し、作成しております。

Point

新制度の施行により、消費者の"エコ"や"省エネ"に対する意識が高まり、購入・賃借する際の一つの判断材料になることが想定されます。また、努力義務に該当しない新築以外の既存建築物にも、表示をすることで、他の物件との差別化ができそうです。