

建築物の販売・賃貸時の エネルギー消費性能表示制度について

国土交通省 住宅局 参事官（建築企画担当） 付

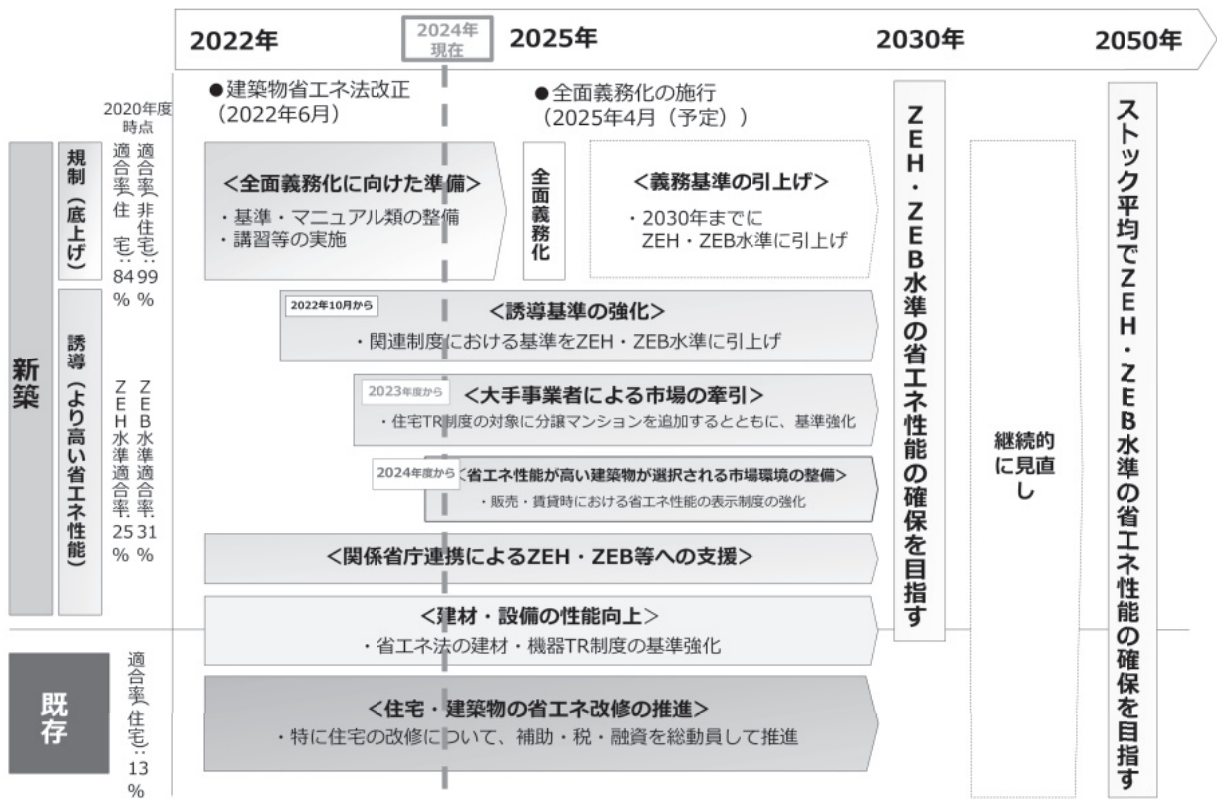
■はじめに

「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、日本の最終エネルギー消費量の約3割を占める住宅・建築物分野の取組が必要不可欠である。第6次エネルギー基本計画（令和3年10月）において、「2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。」「2030年度以降新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す。」という目標が定められており、具体的には「建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する（図1）。加えて、規制強化のみならず、（中略）ZEH やZEB の実証や更なる普及拡大に向けた支援等を講じていく。」とされている。

■建築物省エネ法の改正

2022年6月に建築物省エネ法が改正され（図2）、2025年4月から原則すべての新築住

宅・非住宅に省エネ基準適合が義務づけられる。このほか、より高い省エネ性能への誘導のため「住宅トップランナー制度の対象拡充（建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートに加えて分譲マンションの追加）」「誘導基準のZEH・ZEB水準への引上げ」「販売・賃貸時における省エネ性能表示の推進」を、ストックの省エネ改修に向けて「住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設」「建築基準法に基づく形態規制の合理化」を、再エネ利用設備の導入促進に向けて「建築物



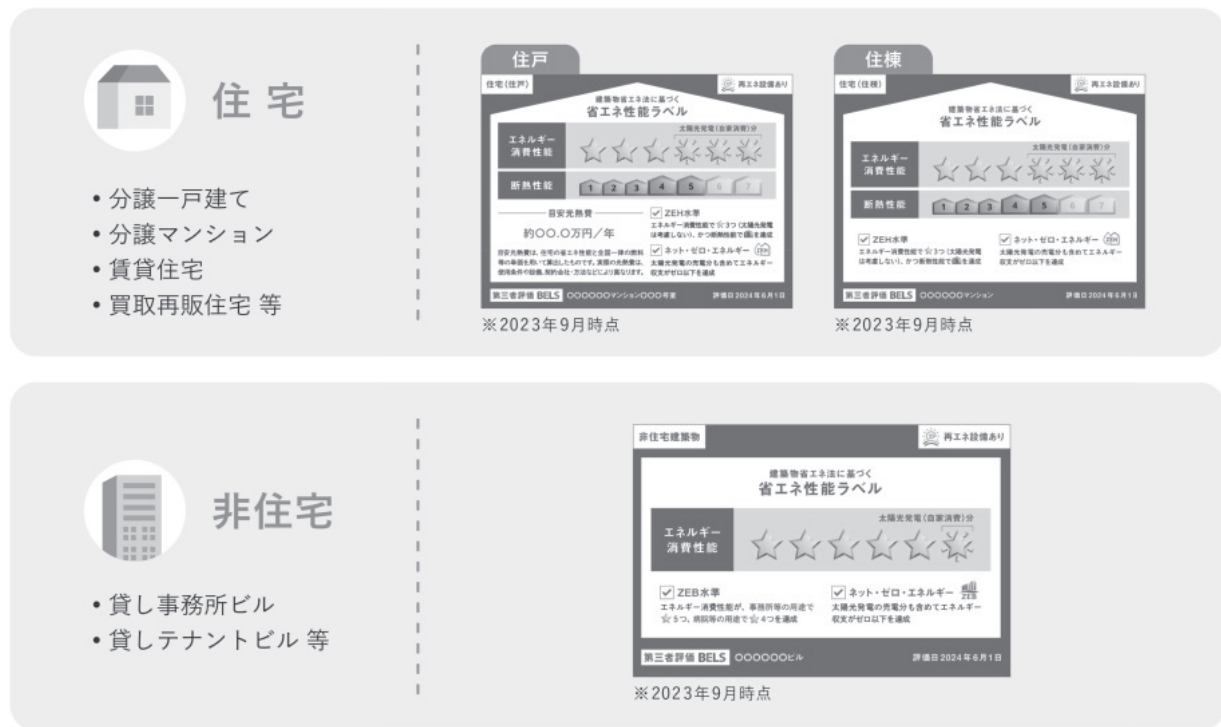
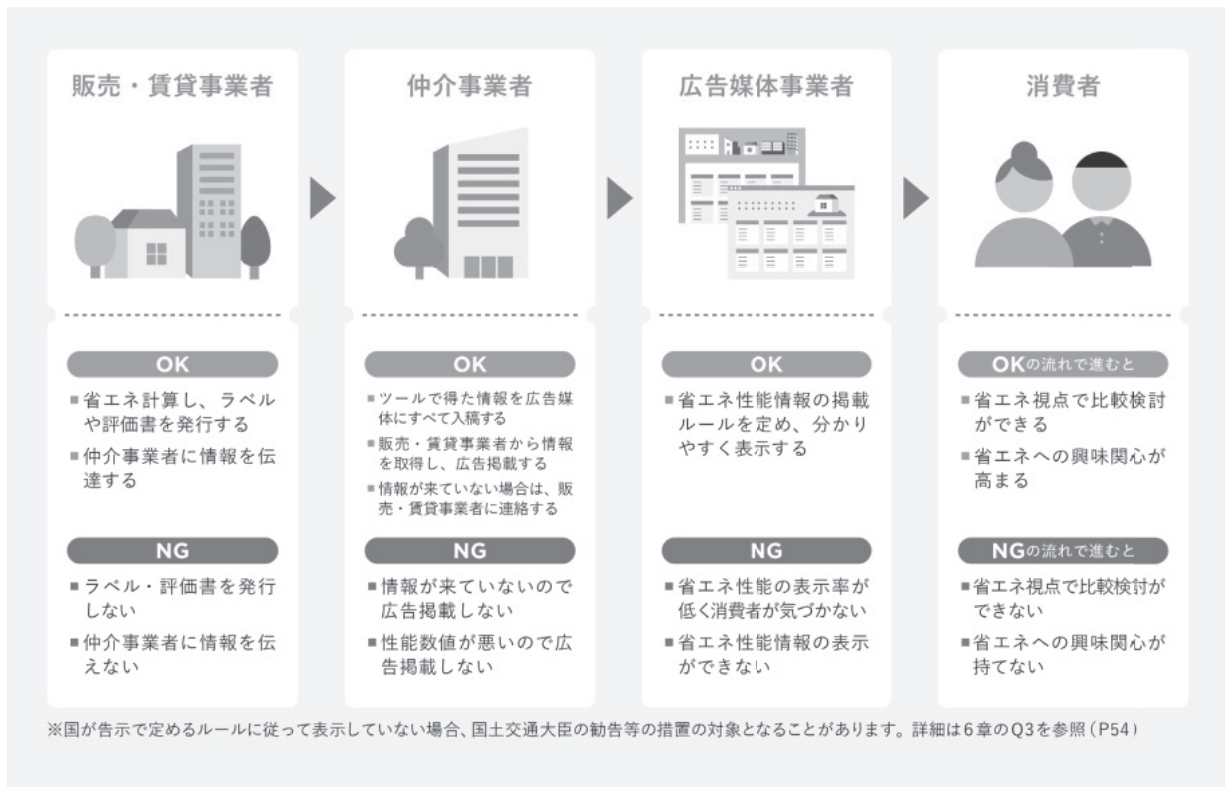
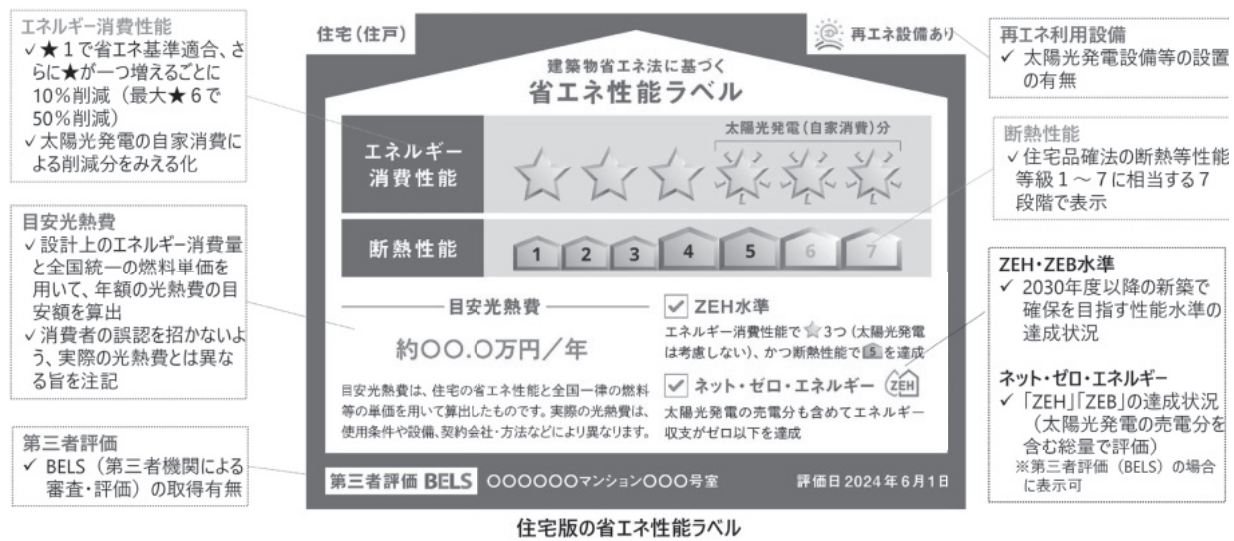


図3 告示に定める省エネ性能ラベルの種類

には、供給側の努力のみならず、買い手・借り手となる消費者・事業者に対しても省エネ性能に関する意識変化や行動変容を促すことが必要である。改正法では、より省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備を推進するため、販売・賃貸される建築物の省エネ性能について表示する事項や表示の方法などの統一的なルールを国土交通省告示に定めた上で、これに従った表示が行われない場合に、国土交通大臣から事業者に対して勧告等の措置を講じることを可能とした（図3）。

2. 制度の対象・関係主体

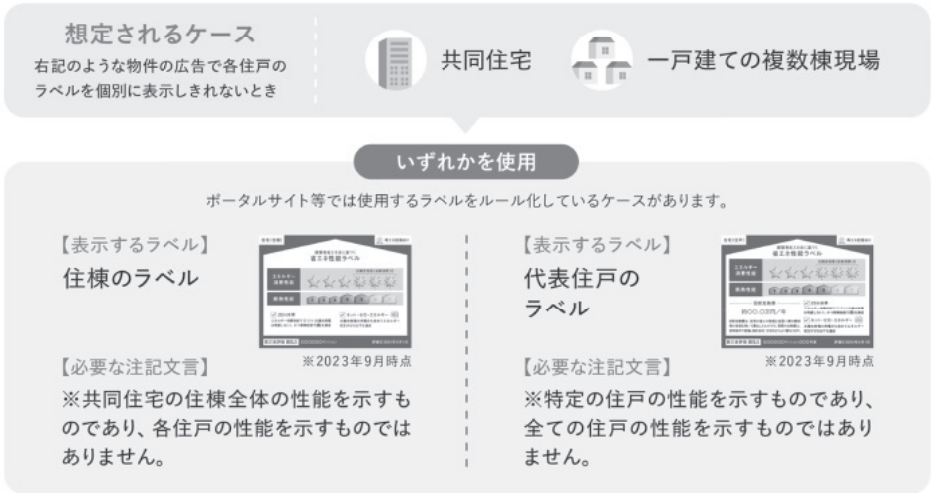




4-2 特に考慮すべきケース①

CASE 1
複数の住戸（住棟）を一つの
広告で販売・賃貸するケース

新築マンションや戸建て住戸の販売では、各住戸のラベルを個別に表示しきれない場合に、1つの省エネ性能ラベルを使って広告をすることがあります。その際は、優良誤認を避けるために以下のラベル使用・注釈記載を推奨します。
※ポータルサイト等ではガイドラインに基づき、独自の規定を定めている場合があります。



※販売・賃貸等の対象となる各住戸の省エネ性能を把握できるように努める必要がある。

<

更新等により、ラベルを発行した時点から、建築物の計画や仕様に変更が生じている可能性があるため、現況の確認が必要である。

(5) 表示の根拠となる資料の保管等

景品表示法において、表示に係る根拠となる情報については、事業者（自己の供給する商品について一般消費者向けの表示を行う場合が対象）において、事後的に確認するための措置をとることとされている。これを踏まえ、販売・賃貸事業者においては、表示する省エネ性能の根拠となる情報について、関連資料の保管等の措置を講じる必要がある。

5. 既存建築物の省エネ性能表示について

既存建築物であっても建築時に省エネ性能を評価している場合には、その販売・賃貸に際して告示の規定に準じて省エネ性能ラベルの表示を行うことが望ましい。

省エネ性能を把握しておらず、省エネ性能ラベルを表示することが困難な既存の住宅についても、販売・賃貸時の省エネ性能の表示を促進するため、2024年1