

東海不動産公正取引協議会 静岡地区調査指導委員会だより 2023年度冬号



2024年4月からスタートする「省エネ性能ラベル表示制度」と 不動産の表示に関する公正競争規約について

2050年カーボンニュートラルの実現に向けた第2段階目として、省エネ性能のラベル表示制度が2024年4月からスタートします。この表示制度は努力義務ですが、表示すべき者が表示していない場合は、国土交通大臣が「勧告」や「その旨を公表できる」としていますので、住宅販売業者等は、国土交通大臣の告示に基づいてラベル表示をするようにして下さい。告示に基づかない性能表示は、不動産の表示に関する公正競争規約（以下「規約」という。）に抵触するおそれがありますのでご注意下さい。

1. 省エネ性能表示の努力義務者？

建築物の販売業者・賃貸事業者

代理又は仲介業者が、建築物の広告をすることもあります。ご注意下さい。

※注文、請負による建築物、販売・賃貸の用に供されない建築物は表示の対象外。

2. いつから表示義務が発生するか？

- ①2024年4月1日（施行日）以降に新築住宅、既存住宅の確認申請を行う建物
- ②確認申請をしない場合は、施行日以降に工事着工する建物

3. 建物の省エネ性能表示についての告示

（1）表示すべき事項（必須事項）

①販売等を行う建築物の区分とそれに応じた表示事項

- ・非住宅建築物 ➡ 一次エネルギー消費量の多段階評価
- ・住宅 ➡ 外皮性能(断熱性能)及び一次エネルギー消費量の多段階評価
- ・複合建築物 ➡ 一次エネルギー消費量の多段階評価

②評価年月日

※一次エネルギー消費量とは、「建物内で使用するエネルギー（冷暖房・換気・給湯・照明設備など）」から「建物の設備で生み出すエネルギー（太陽光発電、コージェネレーション設備）」を差し引いたもの。

（2）表示の方法

省エネ性能ラベルを所定の広告（新聞、雑誌、チラシ、ビラ、パンフレット、ウェブサイト等）に表示します。但し、紙面広告の場合、概ねA4サイズ以下のものは表示対象外となります。

（3）遵守すべき事項と規約との関係

多段階評価の評価方法や目安光熱費の算出方法は、それぞれ告示で定められています。告示に基づかないものは告示違反になる他、規約にも抵触するおそれがあります。

●建築物の省エネ性能表示等について、規約で規制している条文（抜粋）

第23条19号 建物の保温・断熱性、遮音性、健康・安全性その他の居住用性能について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれがある表示

28号 特定の区画の土地又は住宅にのみ該当する設備、仕様等について、全ての物件に該当すると誤認されるおそれのある表示

（参考）建築物の区分が「住宅」の場合の省エネ性能ラベル表示事項



●自己評価、第三者評価の別（必須）

省エネ性能の評価が販売・賃貸事業者による「自己評価」か「評価機関による第三者評価」かを記載します。※自己評価でも第三者評価でも可

●再エネ設備 あり/ なし（任意）

再エネ設備（太陽光発電、太陽熱利用、バイオマス発電等）が設置されている場合は、その旨を記載することができます。

●エネルギー消費性能（必須）

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標を、星の数で示します。

●断熱性能（外皮性能）（住宅の場合のみ必須）

建物からの熱の逃げにくさと、建物への日射熱の入りやすさの2つの点から建物の断熱性能を多段階評価します。

●目安光熱費（任意）

住宅の省エネ性能に基づいて算出された電気・ガス等の年間消費量に、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ます。

●ZEH（ゼッチ）水準（任意）

エネルギー消費性能が星3つ、断熱性能が5以上で達成のチェックマークがつきます。

●ネット・ゼロ・エネルギー（任意）

ZEH水準の達成に加え太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支がゼロ以下で、達成のチェックマークがつきます。※第三者評価（BELS）の場合のみ表示可。

●建物の名称（必要）

省エネ性能の評価対象が分かるように物件名や号室を記載します。

●評価年月日（必須）

評価された省エネ性能がいつの時点のものかを表示します。

※本制度の詳細は、国土交通省のHP「省エネ性能表示」（検索）でご確認下さい。

（発行）東海不動産公正取引協議会 静岡地区調査指導委員会 054-246-1511