



建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度について

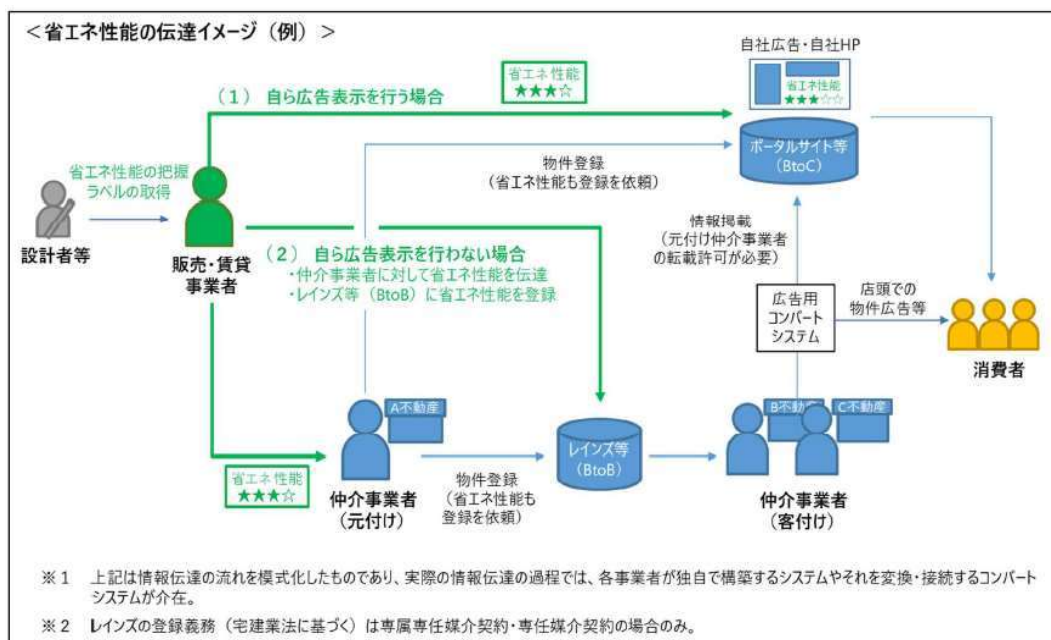
今回の日合商解説 (vol.69) では、vol.65に引続き建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示について解説いたします。5月26日に建築物の販売・賃貸時の省エネ表示に関する検討会が開催されました。建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度は、建築物のエネルギー効率や省エネ性能を示すための制度です。一般的に、多くの国や地域でこのような制度が存在しており、建築物のエネルギー使用量や省エネ性能を評価し、表示するための基準が設けられています。

INDEX

- ① 省エネ性能の伝達イメージ (例)
- ② 制度の施行に向けた想定スケジュール
- ③ 制度の施行に向けた環境整備の検討状況

① 省エネ性能の伝達イメージ (例)

省エネ性能の伝達イメージ案が出てきました。最終的に消費者に向けて住宅性能についてきちんと知らせることが出来るように検討されています。自ら広告表示を行う場合は広告・HPに省エネ性能の表示を行い、自ら広告表示を行わない場合でも仲介事業者やレインズ等への登録が必要になってきます。



② 制度の施行に向けた想定スケジュール

令和5年2月10日 第3回検討会の開催
令和5年3月3日 とりまとめの公表

令和5年4月7日 ラベルのデザイン公募（～4/28）
令和5年4月27日 オブザーバー各団体との意見交換

令和5年5月26日（本日）第4回検討会の開催

⇒ 検討会后、告示・ガイドライン案についてパブリックコメント募集（約1ヶ月）

令和5年7月上旬頃 関連告示の公布、ガイドライン（第1版）の公表
令和5年7月下旬以降 ガイドライン（第1版）を用いた事業者向け周知を開始

令和6年4月（予定） 改正法に基づく表示制度の施行

（既存建築物の表示関係）

令和5年10月頃 既存住宅の代替表示（案）の提示

令和6年4月頃 既存非住宅の代替表示（素案）の提示

※とりまとめを踏まえた検討状況について検討会に報告予定

2

国土交通省の想定スケジュールでは2023年度中におおよその内容が定まり、ある程度のスタートを切っていきます。

7月上旬から下旬にかけて開示告示の公布とガイドラインの公表が始まります、そして事業者向けの周知も始まるので8月頃には多くの事業者が対応について話し合いが必要になってくることが予想されます。

新築がメインとされている今回の住宅性能表示ですが、既存建築物の表示についても今年の10月頃に案が提示される予想です。非住宅についても2024年の4月頃にはほとんどの建築物について性能表示ルール案が提示され、本格的に制度施行が進んでいきます。

工務店・住宅会社も販売の部分でこの住宅性能表示ルールについては対応していかなければならないので、住宅商品を持つことも大事になってきます。性能表示については、内容を把握することが優先です。情報をきちんと収集しましょう。流通事業者としては工務店・住宅会社のサポートに繋がるような活動を行うことも求められていきそうです。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

○制度の施行に向けた環境整備について、販売・賃貸事業者や関係事業者に関連すると考えられる事項を中心に、以下に検討状況を記載。（※第2回検討会資料4に記載した事項について、現時点の状況を追記）

<告示・ガイドライン関係>

- 告示の制定
- 関係事業者向けの制度ガイドライン作成・公開
→本日の議論を踏まえ、検討会后、パブリックコメントを実施。

<ラベル・評価書の発行の実施>

- ラベル等の発行システムの整備
→（遅くとも）令和6年1月に試用版提供を目指し、システムを整備予定。

<BELS関係>

- BELS制度の見直しに向けた運営主体との事前調整等
→令和6年4月～のBELS制度の見直しについて、（一社）住宅性能評価・表示協会との調整を実施。

<情報流通関係>

- レインズ等（BtoB）、ポータルサイト等（BtoC）の運営主体に対する周知、システム改修への協力依頼、事前調整
- 広告用コンバーターシステムの運営主体等への周知、システム改修への協力依頼、事前調整
→レインズ、ポータルにおいて省エネ性能の情報流通が行われるよう、各運営主体との調整を実施。
→各ポータルにおける共通入稿仕様のひな形を作成予定（今後関連事業者に周知）。

<周知関係>

- 販売・賃貸事業者向けの制度周知
- 仲介事業者等、広告表示に関係する事業者向けの制度周知
→WEB上での説明会動画配信を予定（令和5年7月下旬以降）。
→制度周知（説明会動画配信の情報を含む）のチラシを作成し、メール配信予定。
→各団体における研修等と連携した周知について、今後相談予定。
- 不動産公正取引協議会等の関係団体への事前周知
→優良誤認等を防止するための対応については、（公社）首都圏不動産公正取引協議会に相談の上で検討。
- 環境性能表示制度を運用する自治体との調整・連携
→自治体制度の現状把握、今後の対応の方向性についての意見交換等（自治体版CASBEE運用自治体、東京都）。
- 制度HP、リーフレットの作成・公開
→制度HPについて、令和5年7月下旬頃に開設予定。
→ガイドラインの概要版（リーフレット）を同時期に公開予定。
- 問合せ窓口の設置
→電話相談窓口の開設を予定（令和6年1月より稼働予定）。

省エネ性能表示制度の目的は、建築物のエネルギー使用量や省エネ性能に関する情報を提供することで、消費者や賃借人が省エネ性の高い建築物を選択できるようにすることです。これにより、エネルギー効率の高い建築物の需要が促進され、環境負荷の低減やエネルギーの節約が図られます。

BELS制度をはじめ表示の見直しが進んでいきますので、その情報はしっかりと抑えつつ「周知関係」についても注視しておくことが求められます。不動産事業だけでなく住生活事業としても分譲関連・中古住宅流通市場・既存建築物対応等にもかかってくる為、周知関係は流通事業者やメーカーであっても知っておくことがポイントです。

※BELS制度（Building Energy Labeling Scheme）は、建築物のエネルギー効率や省エネ性能を表示するための制度です。BELS制度は、多くの国や地域で導入されており、建築物のエネルギー使用量や省エネ性能を評価し、エネルギー効率の高い建築物を促進することを目的としています。