



## 何が変わる？ 省エネ性能表示の 努力義務化が スタート



新築物件の売買および賃貸の広告等において、省エネ性能表示が2024年4月から努力義務となります。新築物件のオーナーは、所有する物件の省エネ性能を表示するラベルを発行することが必要になります。

この新たにスタートした制度についてお伝えします。

### ●省エネ性能表示とは

国土交通省は「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」に関する省令、告示とガイドラインを制定、その中で告示に基づく所定のラベルを用いた省エネ表示を定めました。



2025年4月からは、賃貸・売買を含むすべての住宅が一定の省エネ基準をクリアしない限り、新しい建物の建設は許可されません。

それに先んじて今年2024年4月から全ての新築住宅に省エネ性能「ラベル」を広告に掲載することが義務化されます。

SUUMO やホームズなどの賃貸向けポータルサイトで募集広告を行う際に、省エネ性能を「ラベル」として表示す

ることが求められます。物件の写真と共に「ラベル」を掲載し、概要欄にはエネルギー消費性能・断熱性能・目安光熱費などが記載されることとなります。

### ●努力義務の対象者

この努力義務の対象は、オーナーである貸主となります。また、オーナーから物件を借り上げるサブリース会社も貸主となるため、努力義務の対象となります。

特にオーナーの中には、この制度の情報を知らない方もいる可能性があり、オーナーとのコミュニケーション機会が多く、業務の委託を受けている管理会社がこの制度についてオーナーに伝達する役割が重要だとされています。

今回、直接広告を出して入居者を募集する仲介会社には、努力義務が課されていません。オーナーや管理会社から提供されたラベル情報を表示しない場合でも、罰則などはなく、影響が出るのは貸主であるオーナー側のみと考えられます。この点において、仲介会社に対して周知と確認を徹底することはもちろんのこと、そうした状況が生じた際のためにそのやり取りをメールなどで記録しておくことも検討すべきだと考えています。

### ●ラベルを掲載しなかった場合の罰則

努力義務の対象となるのは、2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築の建築物になります。

住宅・非住宅を問わず、2024年4月以降に販売・賃貸される場合には表示する必要があります。対象になった物件の再販や再賃貸の際も同様に必要となります。

省エネ性能ラベルが表示されていない場合、国土交通大臣が勧告や公表、命令を取る可能性があると言われていますが、実際には急にそのような措置を取ることは想像しにくく、状況を総合的に判断することになるでしょう。

