

資料4

第2回 建築物の販売・賃貸時の
省エネ性能表示制度に関する
検討会(R4.12.21)

環境整備の進め方等について

検討の流れ

【検討事項 2】 表示制度の施行に向けた環境整備の進め方等について

① 販売・賃貸事業者が省エネ性能表示に広く取り組めるよう、施行に向けてどのような環境整備が必要か。

(1) 販売・賃貸事業者における、具体的な対応について

(2) 施行に向けて必要な環境整備について

② 制度の実効性を高めるため、施行後の運用ルール等はどうあるべきか。

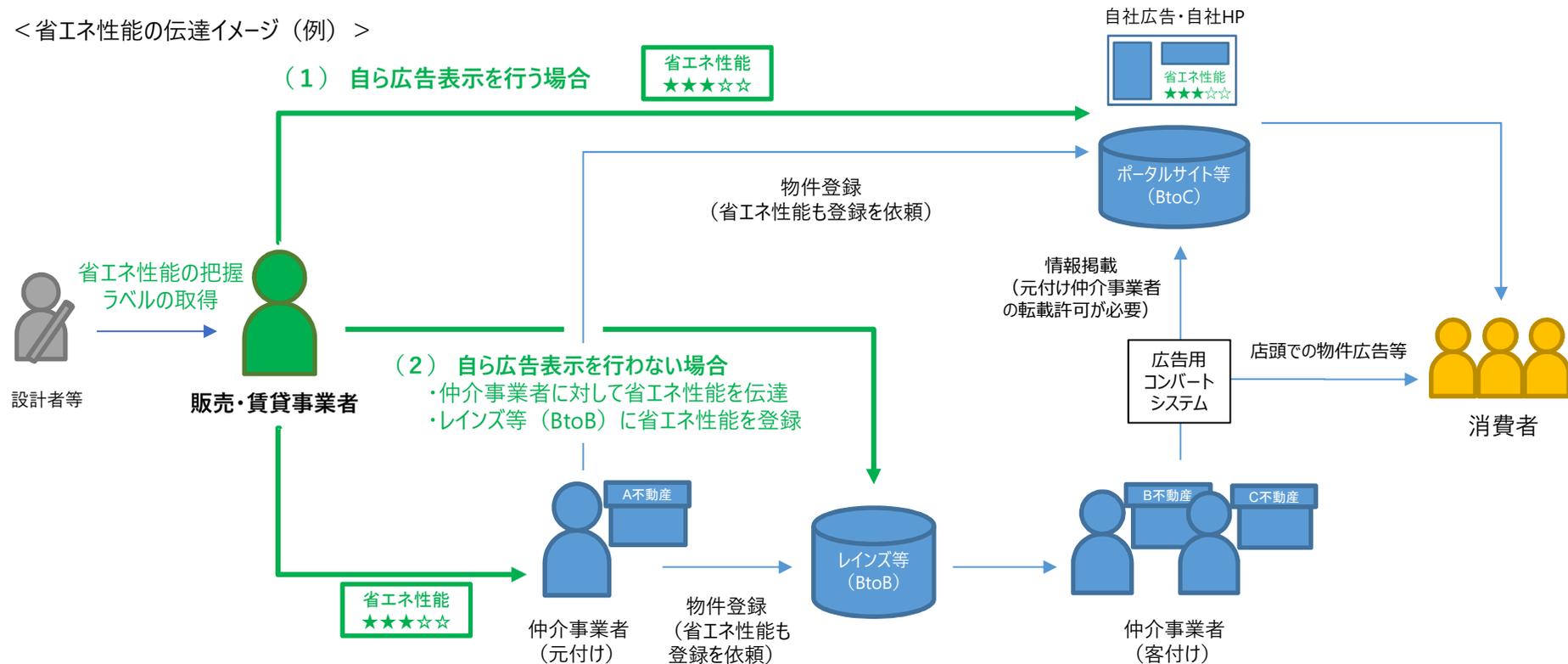
(1) 事業者における表示実態等の把握方法について

(2) 勧告の運用等、制度の実効性を高める方法について

(1) 販売・賃貸事業者における具体的な対応について

- 省エネ性能が広告に掲載されるよう、販売・賃貸事業者において、以下を実施することが考えられる。
 - 自ら広告表示を行う場合（BtoCの情報伝達）
 - 自社広告や自社HP、ポータルサイトに物件情報を自ら掲載する際に、省エネ性能（ラベル画像等）を登録。
 - 自ら広告表示を行わず、事業者間で情報伝達する場合（BtoBの情報伝達）
 - 仲介会社に対して、省エネ性能を伝達（物件ごとの資料にラベル画像を含めて送付する等）するとともに、レインズ等（BtoB）やポータルサイト等（BtoC）に物件情報を掲載する際、省エネ性能も登録するよう依頼。
 - このほか、レインズ等のBtoBに自ら物件情報を登録する際は、省エネ性能を登録。

< 省エネ性能の伝達イメージ（例） >



※ 1 上記は情報伝達の流れを模式化したものであり、実際の情報伝達の過程では、各事業者が独自で構築するシステムやそれを交換・接続するコンパートシステムが介在。

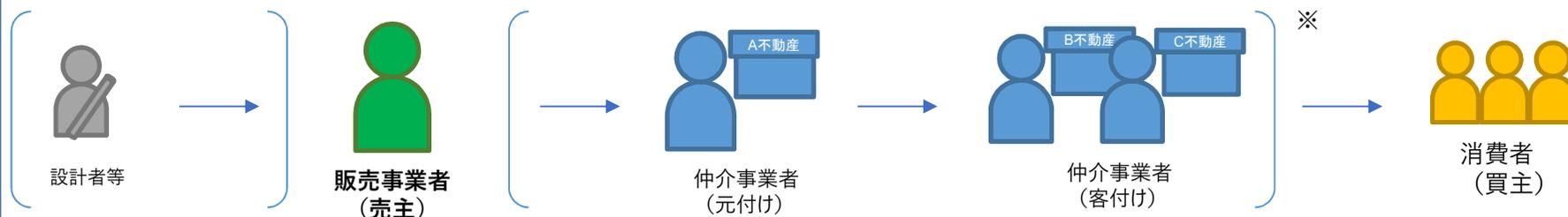
※ 2 レインズの登録義務（宅建業法に基づく）は専任媒介契約の場合のみ。レインズ以外にも、民間事業者の運営する事業者間の情報伝達システムが存在。

(参考)省エネ性能の情報伝達ルート

(参考)省エネ性能の情報伝達ルート

・販売の場合、媒介や代理を行う仲介事業者を経由して物件情報が情報伝達されるケースが多い。

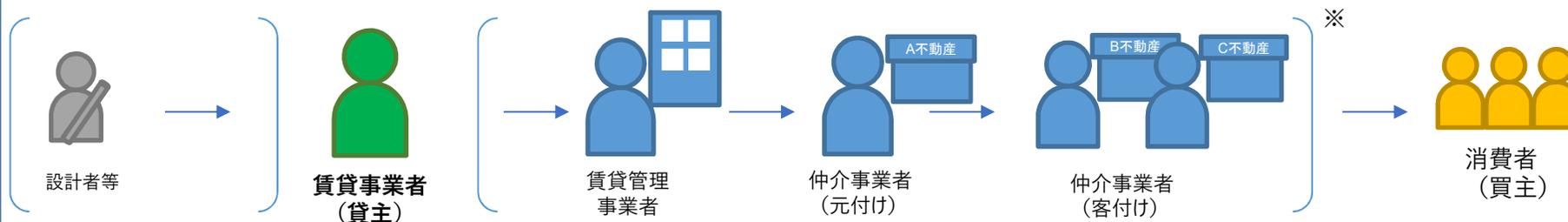
<販売の場合>



※経由せずに情報伝達される場合も有り

・賃貸の場合、貸主から賃貸管理を委託された管理会社が入居者募集に関与するケースもある。

<賃貸の場合>

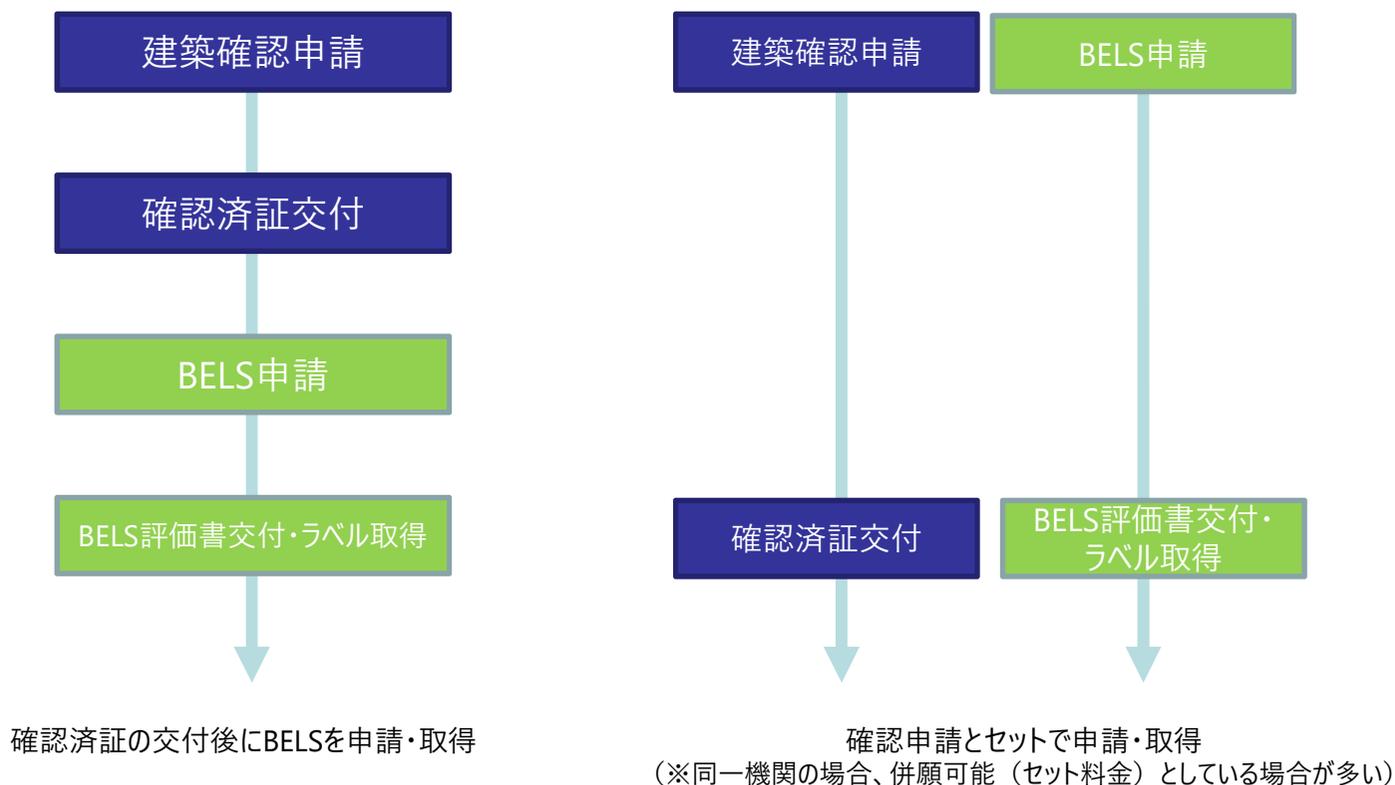


※経由せずに情報伝達される場合も有り

(参考)省エネ性能の把握、ラベルの取得

(1) 第三者認証を取得する場合

- 第三者認証（BELS）を取得する場合、BELSの評価書の交付とあわせてラベルが発行される。
 - BELSの申請のタイミングとしては、
 - 確認済証の交付後にBELSを申請・取得する場合
 - 建築確認申請とセットでBELSを申請・取得する場合
 - ※ 2025年度の適合義務化以降、住宅で仕様基準を用いる場合以外は、省エネ判定機関（BELS評価機関を兼ねているケースが多い）による省エネ適合性判定が必要となるため、あわせて表示用にBELSを取得することも考えられる。
- のいずれも考えられる。



(2) 第三者評価を取得しない場合

- 第三者認証以外の場合においても、統一的な表示を行うことができるよう、国において、省エネラベルの取得ページを整備することを想定。

< 性能基準ラベル >

- 評価年月日を入力
- WEBプログラムの計算結果をアップロード
- ラベルを自動出力

< 仕様基準ラベル（住宅のみ） >

- 評価年月日を入力
- 「仕様基準（省エネ基準）」か「誘導仕様基準（ZEH水準）」かを選択し、該当するラベルを取得

※画像は現在の自己評価ラベル出力ページ
（（一社）住宅性能評価・表示協会HPより）

算定用データ	
延べ面積	<input type="text"/> 標準入力方法・主要室入力法の場合のみ入力してください。(小数点第2位まで)
建物名称	<input type="text"/>
評価年月日	yyyy/mm/dd <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Internet Explorerをお使いの方は、「2019-01-01」のようにハイフンで入力してください。
構造	選択してください <input type="text"/>
計算結果の入力	
PDFファイル	ファイルの選択 <input type="text"/> ファイルが選択されていません。 計算結果等PDFファイルを選択し、「アップロード」ボタンをクリックしてください。 ※自己評価ラベルは、アップロードファイルが1つの場合のみ出力できます。
	<input type="button" value="アップロード"/>

WEBプロ
計算結果
PDF

省エネ性能
★★★★☆
○%削減
○年○月○日

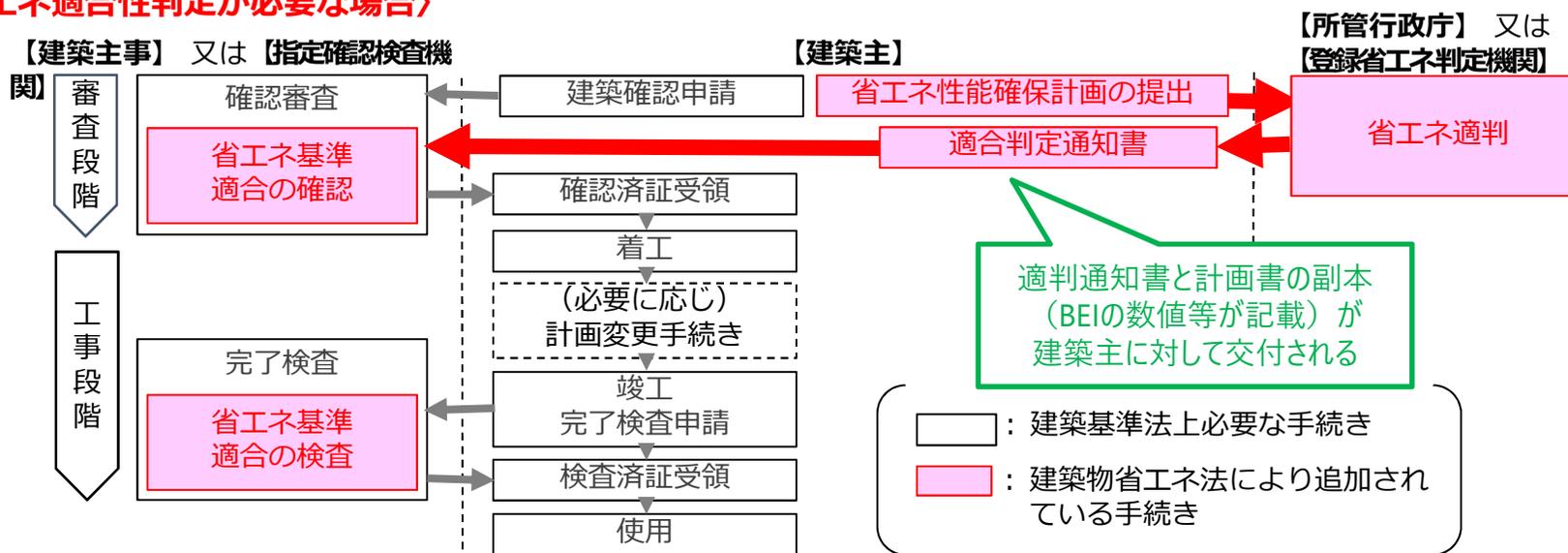
（誘導仕様基準の場合）※イメージ



① 性能基準を用いる場合

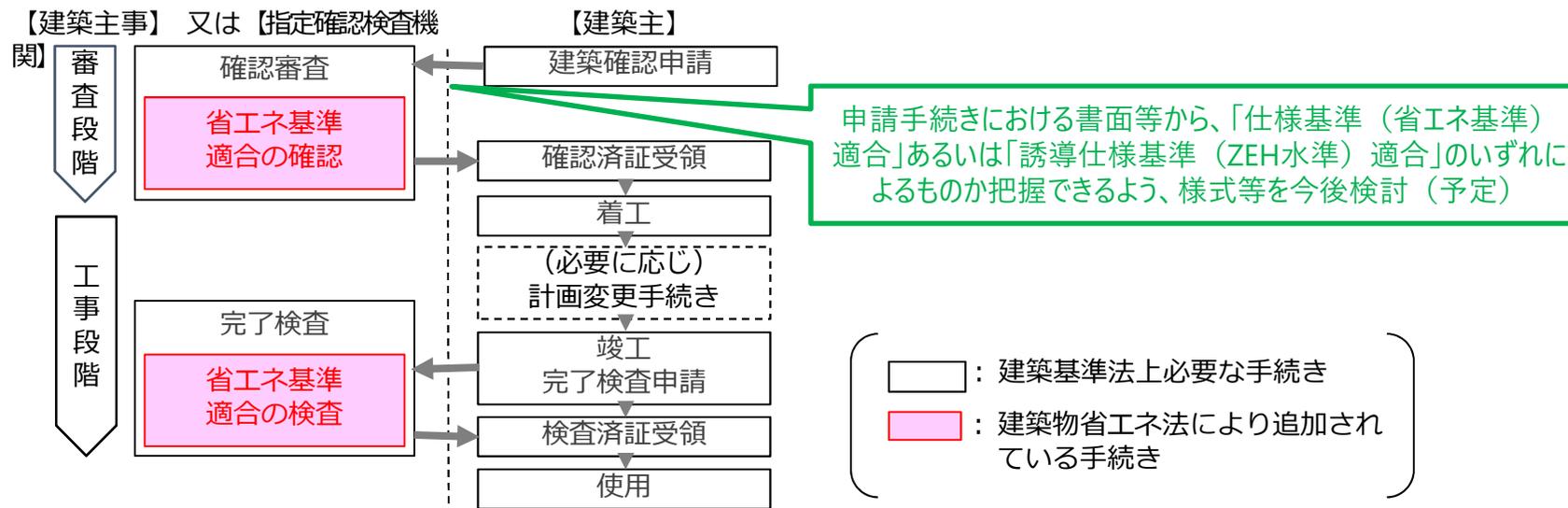
- 2025年度の適合義務化施行以降は住宅等を含め、性能基準を用いる場合は建築確認手続きの中で、省エネ適合性判定（登録省エネ判定機関による審査）が必要となる。
- 適合性判定の結果は、判定通知書と計画書の副本により建築主に交付され、計画書の副本には、一次エネルギー消費量の性能値、外皮の性能値等が記載される（予定）。
- 当該情報をもとに、ラベル発行ページにおいて、性能基準専用のラベルを取得することを想定。
 - 取得には、一次エネルギー消費量の計算結果の出力PDFが必要。
 - 正確性の確保の観点からは、省エネ設計を行った建築士等が取得したラベルを用いる、あるいは設計内容に照らして正しい表示になっていることについて建築士の確認をとることが望ましいと考えられる。

〈省エネ適合性判定が必要な場合〉



- 2025年度の適合義務化施行以降、住宅の仕様基準を用いる場合、省エネ適合性判定は省略され、建築主事又は指定確認検査機関による審査において、仕様基準への適否が審査される（予定）。
- 確認申請の申請手続きにおける書面等から、「仕様基準（省エネ基準）適合」あるいは「誘導仕様基準（ZEH水準）適合」のいずれによるものか把握できるよう、今後対応を検討。
- 当該情報を基に、ラベル発行ページにおいて、仕様基準専用のラベルを取得することを想定。
 - 正確性の確保の観点からは、省エネ設計を行った建築士等が取得したラベルを用いる、あるいは設計内容に照らして正しい表示になっていることについて建築士の確認をとることが望ましいと考えられる。

〈省エネ適合性判定を要しない場合〉 ※仕様基準を用いるなど、審査が比較的容易な場合（省令で規定予定）



- このほか、建築確認における省エネ審査の対象である場合や、建築確認手続きとは別途、建築士等が省エネ性能を評価した結果を用いる場合が考えられる。
 - 新築の場合、平屋かつ200㎡以下の建築物については、建築確認における省エネ審査の対象外（下図参照）
- これらの場合は、建築士の設計情報に基づき、ラベル発行ページにおいて、仕様基準又は性能基準の別に応じたラベルを取得することを想定。
 - 正確性の確保の観点からは、省エネ設計を行った建築士等が取得したラベルを用いる、あるいは設計内容に照らして正しい表示になっていることについて建築士の確認をとることが望ましいと考えられる。

	非住宅	住宅	
			審査が容易な場合※3
300㎡以上	適合性判定／建築確認・検査	【省エネ適判必要】	【省エネ適判不要】
300㎡未満	適合性判定／建築確認・検査	適合性判定／ 建築確認・検査	【(2)】建築確認・検査
平屋かつ 200㎡以下	【(1)②】 <u>省エネ基準への適合性審査・検査省略</u> （構造・防火並び）※2 【(1)①】 <u>建築確認・検査不要</u> ※1		

- ※1 都市計画区域・準都市計画区域の外の建築物（平屋かつ200㎡以下）
- ※2 都市計画区域・準都市計画区域の内の建築物（平屋かつ200㎡以下）で、建築士が設計・工事監理を行った建築物
- ※3 仕様基準による場合（省エネ計算なし）等

【適合義務対象建築物における手続き・審査の要否】

【施行日：公布の日から3年以内】

(2)必要な環境整備について

課題認識

- 販売・賃貸事業者において、前述の対応を行うことができるよう、施行までの間に実施する必要があると考えられる環境整備について、以下に項目を記載。

※国が主体的に関わって取り組む必要があると考えられる事項を記載（関係者との調整・協力依頼等を含む）

<法令関係>

- 告示の制定

<制度の実施>

- 関係事業者向けの制度ガイドライン作成・公開
- ラベル発行ページの作成・公開

<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

<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

<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
- 一般消費者向けの制度周知
- 不動産公正取引協議会等の関係団体への事前周知等

<制度の問い合わせ関係>

- 制度HP、リーフレットの作成・公開
- 問合せ窓口の設置

制度の円滑な施行に向けて

論点・検討の方向性（案）

- 制度の円滑な施行に向けて、前頁に記載した事項のほか、どのような取組が必要と考えられるか。

＜考えられる取組の例＞
 - 関係事業者への効果的な周知
 - 例) 各関係事業者団体における研修等と連携した周知
各団体の準備状況を定期的に国でとりまとめ、関係者に情報提供 等
 - 消費者への浸透
 - 例) 新聞、雑誌、ネットメディアでの記事化 等
 - 制度施行とあわせた表示の取組加速化
 - 例) 施行時期前後における第三者評価（BELS）の取得支援 等
 - 積極的に省エネ表示に取り組む事業者へのインセンティブ
 - 例) 販売・賃貸事業者の積極的な取組など好事例を国が定期的に発信 等
表示制度と支援策の効果的な連携の検討
 - 建築確認・省エネ適合性判定手続きと、省エネ性能表示の連携（ラベルの取得の円滑化）。
 - 例) 2025年度からの適合義務化において、民間機関における確認済証や適合判定通知書の交付の際、BELSやラベルの取得方法を案内してもらう 等

検討の流れ

【検討事項 2】 表示制度の施行に向けた環境整備の進め方等について

① 販売・賃貸事業者が省エネ性能表示に広く取り組めるよう、施行に向けてどのような環境整備が必要か。

- (1) 販売・賃貸事業者は、具体的にいつ何をすればよいのか
- (2) そのために必要な環境整備は何か
- (3) 想定スケジュール

② 制度の実効性を高めるため、施行後の運用ルール等はどうあるべきか。

- (1) 事業者における表示実態等の把握方法について
- (2) 勧告の運用等、制度の実効性を高める方法について

(1)事業者における表示実態等の把握方法について

課題認識

- これまで、省エネ性能表示の取組状況については、主に第三者認証（BELS）の取得件数により把握してきたところ。
- 今後、勧告等の担保措置の適切な運用のためには、各事業者における表示の取組実態について、個別具体的に把握していく必要がある。また、制度の普及や運用面の課題の把握のため、全体としての取組状況についてもマクロに把握していく必要がある。

論点・検討の方向性（案）

- 本制度の対象事業者が広範であることも踏まえ、表示の取組実態等を効果的・効率的に把握するには、どのような方法をとるべきか。

<考えられる把握方法の例>

①各事業者の取組実態の把握

- 制度普及の観点から、大手供給事業者を対象した取組状況の報告聴取（住宅トップランナー報告との連携した効率的な実施方法を検討する等）
- 中小事業者も含めた、サンプル調査の実施
- 不適切な表示を把握するため、消費者等からの情報提供を受け付ける窓口等の整備
- 販売・賃貸事業者が、表示状況を情報発信できる共通プラットフォームの整備

②制度全体としての表示の実施状況、認知の状況等の把握

- 第三者認証の取得件数の把握、自己評価ラベルの取得件数の把握
- ポータルサイトへの掲載状況の把握
- 消費者の認知状況の調査

(2) 勧告の運用等、制度の実効性を高める方法について

課題認識

- 告示に従って表示していない事業者に対する勧告について、その運用を明らかにし、事業者における予見性を高めることで、制度の適正な運用を図る必要。
- 販売・賃貸事業者の表示漏れやミスを未然に防止できる仕組みとすることで、制度の実効性を高めていく必要。

論点・検討の方向性（案）

- 本制度は、中小事業者・個人事業者も含めた販売・賃貸事業者を広く対象としており、また、先述の通り情報伝達の経路も複雑となっているなか、施行に向けて準備を行っていたものの結果的に表示に至らなかった場合が生じることも想定される。
 - 物件情報の伝達には、各事業者の管理するシステムや、広告用のコンバートシステムなどが介在しており、省エネ性能を伝達するための改修が必要となる。
- このため、制度施行後当面の間は、告示に従った表示を行っていない事業者への勧告は、社会的影響が大きい場合を対象に運用する予定。
 - 「社会的影響が大きい場合」については、事業者の取組状況が他の事業者の表示意欲の阻害につながっていると認められる場合等を想定。
(例) 多数の住宅を供給する事業者が、比較的容易に表示できる状況であるにもかかわらず、それらの住宅について一切表示を行っていない場合
- この他、事業者の表示漏れや表示内容の誤り等を未然に防止するため、どのような取組を行っていく必要があるか。
 - < 短期的な対応（例） >
 - 関係事業者、消費者双方に対する十分な制度周知
 - ポータルサイト等のシステム利用における内規等の設定への協力依頼
 - < 中期的な対応（例） >
 - 制度の運用状況を踏まえ、不動産広告の業界ルール（不動産の公正競争規約）との関係等を検討し、必要な調整を実施する等

(参考)勧告等の措置について

- 勧告は「告示に従って表示していない」と認める場合に行うことができることとされている。
 - 告示に従わない表示を行っている場合のほか、表示を全く行っていない場合も、法律上、勧告の対象となり得る。
- 命令は、①正当な理由無く勧告に係る措置を取らなかった場合であって、かつ、②建築物のエネルギー消費性能の向上に著しく害する場合に、③社会資本整備審議会の意見を聞いた上で行うことができることとされている。
 - 「建築物のエネルギー消費性能の向上に著しく害する場合」としては、事業者の取組状況が他の事業者の表示意欲の阻害につながっていると認められる場合等を想定。

改正後条文(抜粋)

第三十三条の三 国土交通大臣は、販売事業者等が、その販売等を行う建築物について前条第二項の規定により告示されたところに従ってエネルギー消費性能の表示をしていないと認めるときは、当該販売事業者等に対し、その販売等を行う建築物について、その告示されたところに従ってエネルギー消費性能に関する表示をすべき旨の勧告をすることができる。

2 国土交通大臣は、前項の勧告を受けた販売事業者等がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

3 国土交通大臣は、第一項の勧告を受けた販売事業者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物のエネルギー消費性能の向上を著しく害すると認めるときは、社会資本整備審議会の意見を聴いて、当該販売事業者等に対し、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。