

**待ったなし！  
大家さんにとって  
性能評価制度は  
どうかかわるのか？**

**公益社団法人 東京共同住宅協会  
谷崎憲一 市野健彦**

# 賃貸業者として取り組むこと

## 2024年4月 住宅・建築物を販売・賃貸する 事業者在省エネ性能ラベル表示が努力義務

### 建築・不動産

★ 販売・賃貸事業者\* (売主、**貸主**、サブリース事業者含む)

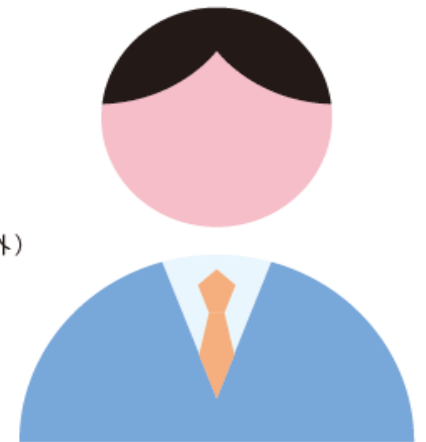
- 仲介事業者 (不動産広告の広告主)
- 賃貸管理事業者 (入居者募集広告の委託先)
- 設計者、設計者から委託を受けた事業者
- 評価事業者

※事業として行っているか否かは、反復継続的に建築物の販売を行っているか等を踏まえて判断されます。(住宅の所有者が、一度限り持ち家を売却する場合は努力義務の対象外)

### 情報伝達 広告

- ポータルサイト事業者
- コンバーター事業者

★の事業者には、販売・賃貸する建築物の省エネ性能表示の努力義務が課せられています。



# 努力義務の対象

2024年4/1以降に建築確認を行う

新築建物、及びその物件が

同時期移行に再販売・**再賃貸**される場合



## 住宅

- ・分譲一戸建て
- ・分譲マンション
- ・賃貸住宅
- ・買取再販住宅 等



## 非住宅

- ・貸し事務所ビル
- ・貸しテナントビル 等

# 発行物・種類と発行方法

## 全2種類

### ①省エネ性能ラベル

### ②エネルギー消費性能の評価書

①省エネ性能ラベル・②エネルギー消費性能の評価書をセットで発行

1

#### 省エネ性能ラベル

ポータルサイトやチラシ等の  
広告に使用するラベル画像



※2023年9月時点

2

#### エネルギー消費性能 の評価書

建築物の概要と省エネ性能評  
価を記した保管用の証明書



※2023年9月時点

#### 発行方法

評価によって、  
発行方法が異なります。

自己評価

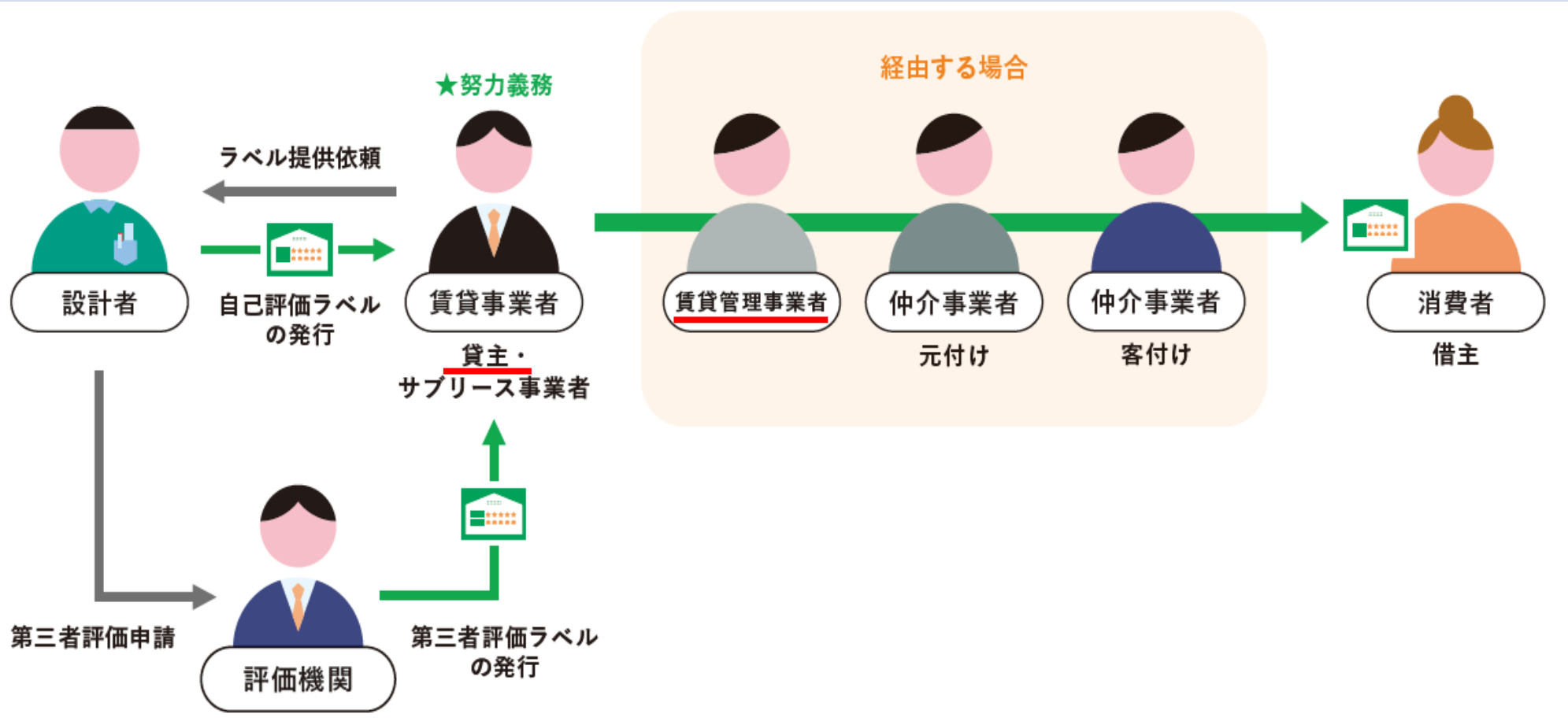
販売・賃貸事業者が自ら、  
住宅性能評価・表示協会の  
ホームページから発行

第三者評価

販売・賃貸事業者が評価機関  
に申請し、評価機関から交付

# 省エネ性能ラベルの伝達イメージ

事業者（**オーナー・管理会社・仲介会社**）  
を經由して、消費者（入居者）へ届く



# 省エネ性能ラベルの種類

## 建築物の種類によって使用するラベルが異なります



### 住宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等

住宅（住戸）



※2023年9月時点

住宅（住棟）



※2023年9月時点



### 非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等



# 省エネ性能ラベル

新築建築物の販売等（賃貸）の際は、  
所定のラベルを広告等に表示する必要

## エネルギー消費性能

星の数が増えるほど、  
省エネ性能が高いことを表示しています。

## 断熱性能

家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

## 目安光熱費

年間にかかる光熱費の目安を記載しています。

住棟のラベルの場合、目安光熱費についての表示はありません。



# 募集図面 (マイソク) は？

イメージ

日比谷線/千代田線 3 R 高層ビル武蔵スカイツリーライン/つくばエクスプレス 『北千住』 駅徒歩 7分

**オール電化マンション**

**ペット歓迎**  
※小犬大1匹・猫のみ2匹まで相談可！  
※ライフアシストによるペット審査がございます。

DK6帖  
洋室 7.9帖

**1DK / 28.5㎡**  
リフォーム中

賃料 **63,000 円**  
(共益費 3,000 円)

**眺望良好！**  
明るいお部屋

契約期間：定期借家契約2年（再契約可）  
再契約料：新賃料の1ヶ月分  
・火災保険にご加入いただきます。（2年間17,000円）  
・鍵交換代として18,700円がかかります。  
・保証会社のご利用必須となります。初期保証料50%～100%・月謝保証料1%または年費保証料がかかります。  
・資料引渡サービスをご利用いただけます。330円～/月  
・退去時に室内・エアコンクリーニング58,300円を承ります。  
・ペット飼育の場合は、上記ハウスクリーニングとは別にペットクリーニング費用44,000円を承ります。  
・契約時は、前家賃は当月分日割りと翌月分までお支払いいただきます。  
・ご契約は弊社にご来社いただきます。下記住所参照。  
※審査状況により収入証明が必要な場合がございます。

**設備**

- 防犯カメラ
- エレベーター
- 宅配ボックス
- 1フロア専用エレベーター
- 屋上物干しスペース有り
- インターフォン
- エアコン1基
- 100Vリフトコンロヒーター
- 室内洗濯機置場
- 室内物干し器具
- インターネット (NTTフレッツ)
- 駐輪場 (管理費・300円/月)

※図面が現状と異なる場合は現状を優先いたします。

画 像 ～イメージ～

住宅(住戸) ☀️ 再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく  
**省エネ性能ラベル**

エネルギー消費性能 ☀️☀️☀️☀️☀️☀️☀️  
太陽光発電(自家消費)分

断熱性能 1 2 3 4 5 6 7

目安光熱費 ☑️ ZEH水準

**約〇〇.〇万円/年** エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で5を達成

目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。

☑️ ネット・ゼロ・エネルギー ZEH

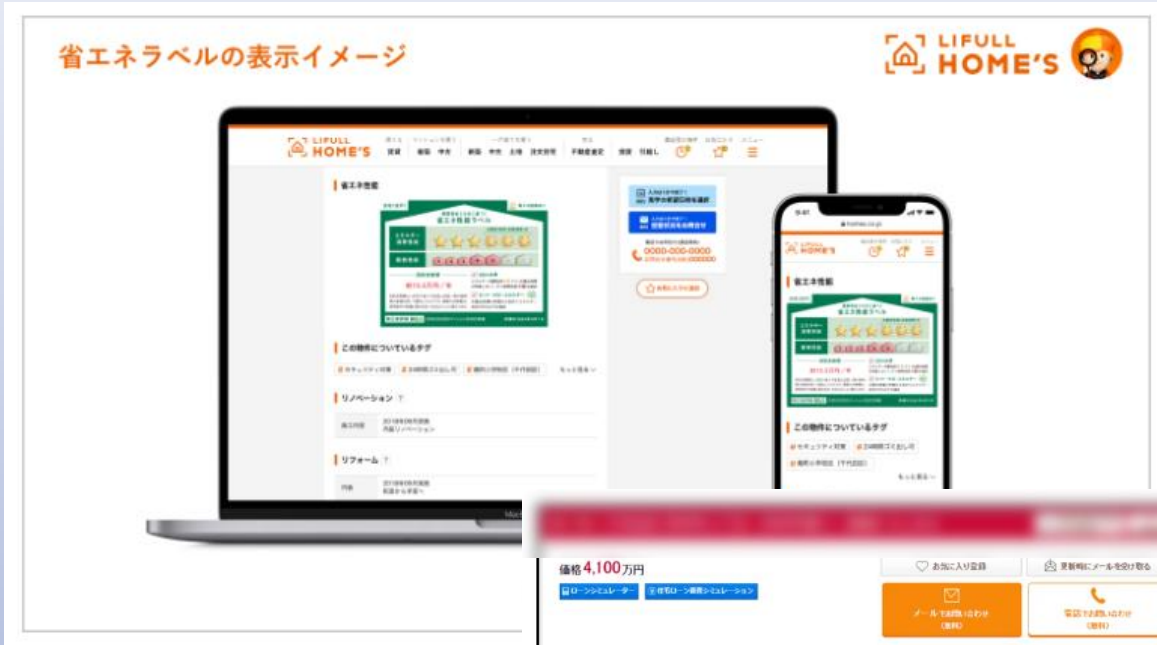
太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS ○○○○○マンション○○号室 評価日 2024年〇月〇日



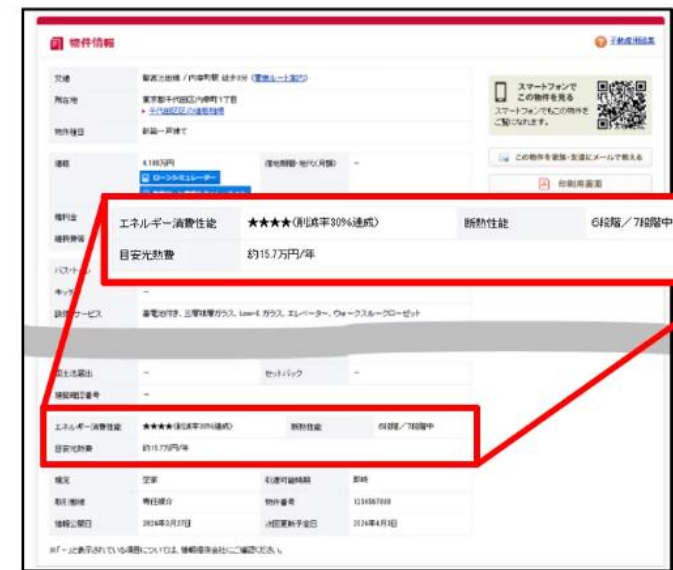
# ポータルサイトは？

イメージ



at home

引用：株式会社LIFULL HPより



引用：at-home HPより

# ポータルサイトは？

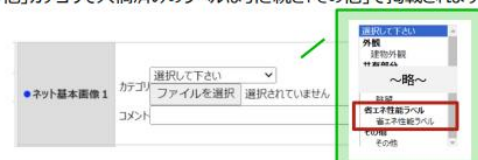
イメージ

## エネルギー消費性能表示制度 への対応についてのお知らせ②


2024/7/17

■ 詳細1：省エネ性能ラベル

■ 入稿画面  
ネット基本画像、または、追加画像の「省エネ性能ラベル」カテゴリで入稿してください。  
※「その他」カテゴリで入稿済みのラベルは引き続き「その他」で掲載されます。



■ SUUMO画面  
「省エネ性能ラベル」カテゴリで掲載されます。



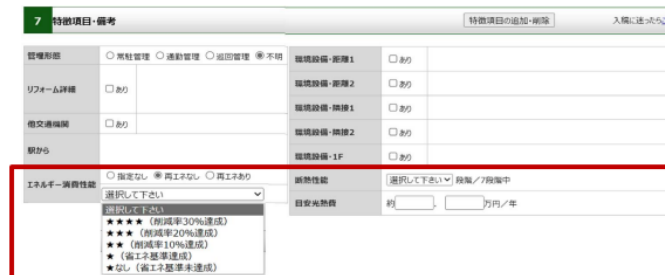
操作方法等ご不明な点がございましたら、下記SUUMO賃貸ヘルプデスクまでお問い合わせください  
TEL:0120-622-412 営業時間:月～日、10時～18時(夏季・年末年始除く)  
株式会社リクルート 賃貸Division

## エネルギー消費性能表示制度 への対応についてのお知らせ②


2024/7/17

■ 詳細2：省エネ項目

■ 入稿画面  
特徴項目・備考の「エネルギー消費性能」「断熱性能」「目安光熱費」に入力してください。



■ SUUMO画面  
物件概要に表示されます。



TEL:0120-622-412 営業時間:月～日、10時～18時(夏季・年末年始除く)  
株式会社リクルート 賃貸Division

# オーナーの対応

- 設計者、または評価機関に  
ラベル発行の依頼



- 賃貸管理事業者、仲介事業者へ  
広告等への掲載依頼
- 広告、ポータルサイトへの掲載確認