

建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（仮称）案及び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ガイドライン（仮称）案に関する意見募集の結果について

令和5年9月26日
国土交通省

令和5年6月16日（金）から令和5年7月15日（土）までの期間において、建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（仮称）案及び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ガイドライン（仮称）案に関するパブリックコメントを実施し、広く国民の皆様からのご意見を募集した結果、77の個人・団体から計322件のご意見が寄せられました。

お寄せいただいたご意見の概要及びそれに対する考え方を別紙のとおりまとめましたので公表いたします。

皆様のご協力に深く感謝申し上げますとともに、建築物の省エネ性能表示制度の円滑な施行に向けて周知等の取組に努めてまいりますので、よろしく願いいたします。

○建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（仮称）案及び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ガイドライン（仮称）案に対する意見募集に寄せられたご意見等と国土交通省の考え方

※77の個人・団体から合計322件のご意見等をいただきました。

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約しています。

※本意見募集と直接の関係がないため掲載しなかったご意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

※なお、本資料においては「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」のとりまとめ（令和5年3月3日公表）を「検討会とりまとめ」と表記しております。（掲載URL：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000216.html）

【1. 制度全般】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
1	家電に性能表示があるように住宅の性能を購入者が分かって購入する事は重要である。今後の中古流通の活性化に関しても重要な事項であり、早急な対応を望む。	賛成のご意見として承ります。引き続き、制度の円滑な実装・運用に努めてまいります。
2	ラベルが新しくなり見やすくなったと思います。また、削減率の水準が50%以上までと拡大し、建築物における省エネ化が進むことを期待します。	
3	本制度は賃貸住宅ストックの改修事業の活発化への布石となり、多くの明るい希望を持ったものである。	
4	住宅の場合に、「表示すべき事項」として、「外皮性能」と「一次エネルギー消費量」の多段階表示および「評価年月日」とし、「表示すべき事項に加えて表示できる事項」として、「再生可能エネルギー利用設備の設置」、「第三者評価事項の表示」および「目安光熱費」とすることに賛成する。	

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
5	遅くとも 2030 年までに適合義務とする基準への取組を示すことができる表示を「表示すべき事項」とし、2025 年 4 月に適合義務化を予定している取組を示すことができる表示を「表示すべき事項に加えて表示できる事項」とする本案はバランスのとれた表示制度になっている。	
6	星マークを使用するというのであれば、他の住宅関連評価制度との基準統一化を図らなければ、区別がつかないのではないか。 消費者は、星いくつというくらいしか判別しないので、そこに〇〇制度に基づくとか、〇〇年度基準と書かれていても理解がすすまないと思う。	BELS についても、本制度の施行とあわせて、新たな告示等に準拠した表示方法等となる予定です。消費者等の混乱が生じないように、周知に努めてまいります。
7	性能の上限は設けず、高い性能を求め続ける会社の足かせにならないよう、良い家は正しく評価されるようしていただきたい。	ラベル上には分かりやすさを重視して多段階で表示し、評価書において実際の性能値を表示することとしています。
8	評価日の記載は不要ではないか。	二次流通のことを考え、いつのラベルか分かるようにしています。
9	ガイドライン案では、性能の内、一部しか表示されておらず、俯瞰した比較が難しいので、暖房負荷、冷房負荷、気密性能（気密測定をした実測値）等の項目も追加していただきたい。 現状の表記では、ZEH を満たせば OK というように誤認する恐れがある。	本制度では、一般消費者等に対しても分かりやすく情報提供する観点から、省エネ基準上の指標をもとに表示することとしています。
10	複合建築物について、賃貸する用途ごとに省エネ性能を表示した方が良いのでは。	その旨をガイドライン（第 3 章）に記載しています。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
11	今回のパブコメだけでなく、募集に至るまでの周知や議論提起が圧倒的に不足していると感じる。建築従事者のみならず、建築物省エネ法の対象である建築主に対して、制度に関する告知や運用についての聞き取りが十分になされない時点で、制度設計としては不備があるのでは。	本制度の表示ルール等の検討に当たっては、本意見募集に至る過程において、4回に亘る検討会を公開で実施したほか（Youtube で同時配信）、検討会とりまとめに向けた任意の意見募集（R4.12～R5.1）、ラベルのデザイン公募（R5.4～R5.5）を行うなど、幅広い情報発信・意見募集に努めてきたところです。今後とも、広くご意見等を伺いながら、制度運用等に取り組んでまいります。
12	本告示で用いる「多段階評価」について、本告示内で定義したほうがいいのではないかと。	多段階評価については、告示中、「その他遵守すべき事項」において、内容を規定しています。
13	ラベルのデータ形式については決まっているのか。決まっていれば示していただきたい。	ラベルのデータ形式は、画像データ（jpeg）を予定しています。
14	図中に第三者評価に関する表現がない。第三者評価に関する関係性も図中に表現していただきたい。	いただいたご意見を踏まえ、ガイドラインの表現を一部修正しております。
15	資料の保管について、電磁的方法も可能であることを示していただきたい。	

【2. 制度の対象建築物】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
16	本制度は分譲住宅販売やマンション・アパート賃貸の事業者が対象とされており、注文住宅は表示義務の対象外となっているが、注文住宅においても表示の義務化を検討いただきたい。また、注文住宅の義務化施行までの期間においては、注文住宅での自主表示を促す制度も検討いただきたい。	注文住宅については、建築物省エネ法に基づき、建築士から建築主に対する省エネ基準適合の説明が義務づけられているため、本説明の中で、具体的な省エネ性能について情報提供が行われるものと考えておりますが、注文住宅においても、本制度に準拠した表示が行われることは望ましいと考えられ、その旨をガイドラインに記載しております。
17	現行のBELSは、建築基準法の位置づけの無い二世帯住宅の各世帯や、省エネ適合性判定の対象外である、仮設建築物（建設現場事務所等）においても表示可能としているが、新制度においても同様か。	同様となる予定です。
18	新築した省エネ性能表示の努力義務がない注文請負住宅を、その後事業者が買取再販する場合は、販売時に省エネ性能表示の努力義務の対象となるという認識でよいか。	本制度の施行以降に確認申請を行った注文住宅を、その後事業者が買い取り販売する場合は努力義務の対象に該当します。

【3. エネルギー消費性能】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
19	原案は★マーク6段階の表示だが、この方式なら高みを目指せる状態になれば★マークの最高を7段階に引き上げるなど拡張しやすい。★の段階表示はその点で運用しやすい方式と考える。	賛成のご意見として承ります。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
20	太陽光発電システム等の再エネ設備を多く搭載すれば、建物の消費エネルギーが多くとも、ZEH に該当してしまい、建物自体の性能を示す指標としては不適切ではないか。	太陽光発電を除いた削減率が一定の性能を有する場合に、ZEH 水準に適合する旨をラベル表示することとしておりますので、ご懸念にはあたりません。
21	住宅の性能を表す指標として、冷暖房負荷を平米あたりの kw で表すのが、最も分かりやすく、比較が容易であることから、義務とすべき。	建築物省エネ法では、冷暖房以外の設備で消費されるエネルギーも評価しております。本制度では、一般消費者等に対しても分かりやすく情報提供する観点から、省エネ基準上の指標をもとに表示することとしています。
22	住宅について、太陽光発電設備を搭載しない場合の削減率の上限が★4 つの 30%削減となっておりますが、今後のカーボンニュートラルを実現させるためにはもうワンランク高い目標値が必要だと思います。太陽光無しで 40%削減の★5 つの設定が必要です。また再エネ分も含め★7 をつくっていただきたい。	多段階評価については、本制度の対象の販売・賃貸される建築物の省エネ性能の水準・供給割合等を踏まえて設定したものです。本制度の施行後も、必要に応じて見直しを図ってまいります。
23	検討会第 4 回の案のように再エネ除きと再エネ含みのそれぞれの多段階評価を表示した方が分かりやすいのではないか。	第 4 回検討会后、国土交通省におけるラベルデザインの二次加工の中で、消費者の認知しやすさ等について調査を実施し、その結果を踏まえたデザインとしております。
24	増改築の場合、住宅においては、一次エネ算定時に既存部分に規定値を利用して計算することが検討されており、5 月 24 日の社会資本整備審議会等合同会議において設計一次エネルギー消費量は算出せず BEI のみを算出するとし、表示制度においても一次エネルギー消費量は表示しないとしているが、ラベル及び評価書でどのように表示されるのか。	増改築の基準適否判断に用いる BEI についても、本制度では用いないこととしております。
25	住宅、非住宅で星 7 で統一していただきたい。	省エネ基準や ZEH・ZEB 水準に違いがあることから、住宅・非住宅毎に設定しています。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
26	多段階評価（☆）の未達成部分についての白抜き表示は、消費者にとって購買意欲を下げる事になりかねない部分である、表記方法の配慮を願いたい。	検討会における議論の過程において、性能向上の観点では最大の星の数を増やすべき、あるいは、事業者の表示意欲を阻害しないよう減らすべきといった双方のご意見が寄せられたことを踏まえ、2030年に新築建築物で確保を目指す ZEH・ZEB 水準を 10%上回る段階までを設定したものです。
27	住宅において、再生可能エネルギーを除く削減率と、再生可能エネルギーを含む値で多段階評価の最大★数が異なる理由は何か。表示内容を同一とした方が消費者の比較が容易になるのではないか。	太陽光発電の自家消費がある場合には、より削減率が向上することから、住宅については、省エネ基準より 50%削減まで表示できることとしております。
28	エネルギー消費性能の多段階評価（6段階）に対して、太陽光発電の創エネルギーによる削減量に当たるものとして表現する事になるが、創エネルギーの量に関係なく星は1つでの表現であるか。	太陽光発電の自家消費による削減量 10%毎に、強調マーク付の星を表示することとしています。
29	PV 評価が自家消費のみの評価で良いかは検討の余地ありと考える。自立循環型住宅では、売電分も見込んでこちらの方が実務者にとってはわかりやすい。自家消費を増やす意味でも、併記するのが良いのではと考える。	売電込みの削減率については、ラベル上は、ZEH・ZEB マークで端的に表現するとともに、具体的な数値については、評価書に記載することとしています。
30	エネルギー消費性能の表示において、「再エネあり」を選択した場合でも、星の表示は「再エネ除きのもの（4段階）」を選択することが可能、との認識で良いか。この認識が正しい場合、ガイドラインに明記していただきたい。	ご指摘を踏まえ、任意である旨をガイドラインに追記しております。

【4. 断熱性能】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
31	断熱性能について等級 7 までにすることに賛成です。	賛成のご意見として承ります。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
32	断熱等級の1~3は義務化以前の基準であるため不要ではないか。もしくは、等級3、2、1はマイナス評価とわかるようにしていただきたい。	ご意見を踏まえ、断熱性能の多段階評価1~3について、ラベル上の表現を修正しております。
33	8地域の断熱性能の最高等級は6であるが、ラベルに表示される断熱性能は他の地域区分と同じ7段階表記となるか。	8地域においては等級7に相当する U_A 値・ η_{AC} 値の基準が設定されていないため、7は非表示とする予定です。
34	断熱等級5、などの実態にあう言葉を使うようにしていただきたい。	断熱等性能等級のうち、一部の性能値を用いた多段階表示であることから、案のような表現としております。
35	ZEB（ZEB Orientedを除く）においては、再生可能エネルギーを除いた削減率が50%となり多段階評価が最大の6となる。この場合、再生可能エネルギーを設置している場合は★には反映されないため、反映されるようにしていただきたい。	再生可能エネルギーを除いた削減率が50%となる場合は、ご指摘のとおり、再生可能エネルギーの自家消費による削減率は星には反映されません。このような性能高い非住宅建築物の供給実態を踏まえ、必要に応じて多段階表示の設定の見直しを検討してまいります。
36	非住宅においても外皮性能の表示を検討いただきたい。	評価書においてPAL*の性能を記載することとしております。

【5. 再エネ利用設備】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
37	再エネ利用設備について、自家消費を条件とする予定か。全量売電でも表示して良いか。	全量売電でも表示を可能としております。
38	太陽光発電設備以外のWebプロで評価できない再エネ設備も表示の対象となるか。	太陽熱利用設備、バイオマス利用設備等も対象です。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
39	正しく表記するのであれば、本制度（ラベル）では再エネ設備の有無を指していることを明解にするため、再エネ“設備”あり・再エネ“設備”なし、との表記が妥当なのではないか。	いただいたご意見を踏まえ、ラベルの表現を一部修正しております。
40	「再エネあり」という表記と「太陽光発電分」が併記されているが、一般消費者にはその使い分けの意図が伝わらない。「再エネあり」の対象の再生可能エネルギー利用設備には、太陽光発電設備だけでなく太陽熱利用設備、地熱利用設備等も含まれることを一般消費者にもわかりやすく表示、又は解説していただきたい。	ガイドライン等において再エネ利用設備の用語解説を行っており、これを基に周知してまいります。

【6. 目安光熱費】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
41	エネルギー単価が上昇している現況では少し前の単価を引用する現在の仕組みでは不当表示になるリスクがあり、任意項目とせざるを得ない事情も分かる。両面を加味すると、ラベル発行時のエネルギー単価を即時反映させる仕組みを早期に構築し、その構築が見えた段階で必須項目に変更する可能性を明記することを検討いただきたい。	賛成のご意見として承ります。また、今後の参考にさせていただきます。
42	様式案では「目安光熱費」を掲示しない場合でも「目安光熱費」表示欄が明示されるような図となっているが、様式を正式に規定する際にも現行案通り「目安光熱費」の具体金額を掲示しない場合であっても、「目安光熱費」の欄が掲示されるようにしていただきたい（任意表示に対応していないことが明示されることで、明示しようとするインセンティブが働くと考えるため）。	

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
43	電気等の種別単価は、平成 18 年経済産業省告示第 258 号「エネルギー消費機器の小売の事業を行う者その他その事業活動を通じて一般消費者が行うエネルギーの使用の合理化につき協力を行うことができる事業者が取り組むべき措置」が改正され電気等の種別単価が見直された場合、平成 18 年経済産業省告示第 258 号の改正時施行と同時に、連動して本告示に基づく目安光熱費の電気等の種別単価も見直されるのか。	貴見のとおりです。
44	断熱性能などは断熱の地域区分ごとに算出されるので、目安光熱費も地域別にすべきである。	目安光熱費の算出方法については、住宅の省エネ性能の光熱費表示検討会とりまとめ（R3.3）に基づき、多様な住宅を横並びで比較できるよう、全国統一の燃料等の単価を用いて算出することとしています。
45	目安光熱費について売電も反映した表示としていただきたい。現時点の対応が難しければ、実際の光熱費とは異なる旨や算出根拠の明記とともに、ラベル上に、コージェネレーション設備等の売電分の取扱いについて消費者等に誤解なく情報提供が行われるよう明示いただきたい。	スペースの関係上、ラベルの注記に記載しきれない内容については、評価書やガイドライン等により丁寧に周知してまいります。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
46	電気単価について、現在 27 円ではないため、目安光熱費が実際と乖離している。これは問題になりかねないため、単価の見直しをお願いしたい。できれば毎年修正などしてほしい。また注意書きにも計算単価を載せていただきたい。	住宅の省エネ性能の光熱費表示検討会とりまとめ (R3.3) に基づき、燃料等の単価は、家電等の目安電気料金を表示している小売事業者表示制度と整合を図ったものとしております。実際の市場単価と乖離があることについては、ガイドライン等において十分周知を行っていくとともに、小売事業者表示制度の単価の見直しされる場合、速やかに本制度においても見直しを実装してまいります。また、ラベルの視認性を確保する観点から、燃料等の単価は評価書に記載することとしており、こちらについても、ガイドライン等において周知を行ってまいります。
47	目安光熱費のほうが比較しやすい。ただ、公平な方法でないといけない。光熱費は、個人の電気製品の使い方によって差が出るため、参考にしにくい。クルマの燃費のように、客観的な方法をお願いしたい。	住宅の省エネ性能の光熱費表示検討会とりまとめ (R3.3) に基づき、住宅の使用条件について一定の条件を設定し、全国統一の燃料等の単価を用いるなど、公平性を確保した内容としております。
48	目安光熱費は付加的な情報ではなく必須項目とすべき。	検討会のとりまとめに向けた意見募集等において、目安光熱費の表示について、賛成・反対の双方のご意見をいただいたこと等を踏まえ、意欲のある事業者が表示出来るよう、表示する際のルールを定めたものとなっております。
49	算出根拠は目安光熱費の構成要素としてラベルデザイン募集時の要件となっており、第 4 回検討会においては、算出根拠が記載されたラベル案が採用されたと認識している。一方、算出根拠を削除する議論は検討会でなされていないのでは。	ラベルのデザイン募集後に開催した検討会において、視認性をより高めるべき等の意見があったことを踏まえ、国土交通省において必要な見直しを実施したものとなっております。算出根拠については、ラベルと共に発行される評

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
50	省エネ性能ラベルの目安光熱費の記載は避けた方が良い。単価の変動等があった場合、都度変更すべきであり、更新漏れが発生する可能性が高い。契約会社によって価格が異なりすぎるなど、そこを補う意味合いで文言は記載されていますが、誤解を生じる可能性もゼロではないと考える。	価書において、詳しく記載することとしております。
51	太陽光パネルを設置する場合、「売電収入」を光熱費相当としてランニングコストをシミュレーションすることが一般的であると考え。このため、100%自家消費でない場合には、「売電収入見込み」についても記載できるようにすることが望ましい。	住宅の省エネ性能の光熱費表示検討会とりまとめ (R3.3)、に基づき、売電収入については、本制度の外側でPRしていただいて構わないこととしております。
52	目安光熱費の現行計算方法において、未処理負荷分は算定対象外となっているが、エアコン併用型温水床暖房の場合等は算定対象外となる部分が過大であり、目安光熱費が実態と大きく乖離するため、未処理負荷分の取扱いについては検討が必要ではないか。	いただいたご意見を踏まえ、評価書の注記やガイドラインにおいて、未処理負荷の取扱いについて追記しております。
53	「目安光熱費は、住宅の省エネルギー性能と全国一律の燃料単価にて算出したものであり、実際の光熱費は、使用条件や設備、契約条件により異なります。」を「目安光熱費は一律の燃料単価で算出しており実際とは使用条件、契約条件等により異なります。」と短縮して記載してよろしいか。	告示の表記に従って表示していただく必要があります。
54	燃料単価は全国统一のものとしているが、地域による価格差が大きい為、地域エネルギー会社（電力、ガス）の料金価格使用も検討いただきたい。	令和2年度の検討会とりまとめに従い、様々な物件を横並びで比較出来るよう、全国统一の燃料等単価を用いることとしております。実際の市場の単価とは乖離があることについては、ガイドライン等において十分周知を行ってまいります。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
55	目安光熱費表示について、本制度での表示にかかる「任意項目」としての活用を促すとすれば（＝受け手の判断基準の一つとして位置づけるのであれば）、入居後の実態との乖離によるトラブル抑止の観点からも、改めてより実態に近い形で算出するための点検・見直しを行う時期ではないか。	実際の光熱費との乖離があることについては、十分周知を行うとともに、制度の運用段階において、消費者の混乱が生じていないか等の実態把握に努めてまいります。
56	任意項目で、かつ、あくまで「参考値」としての位置づけ、更には実態金額との大きな乖離が生じる可能性のある数字であるにも関わらず「目安光熱費」の表示を選択した場合に、ラベル上で目立ちすぎるため、当該表示スペースのサイズダウンを要望する。「金額」を赤字・太字にして強調するのは「省エネ＝金銭価値」とのやや歪んだ判断基準への誘導を助長する印象となるため、文字色・フォントサイズの再検討を要望する。	いただいたご意見を踏まえ、ラベルのデザインを一部修正しております。
57	目安光熱費について消費者に誤認されるおそれがあるため、基本料金と太陽光発電の売電分が含まれないことを省エネラベルに本体に記載していただきたい。	評価書において「太陽光発電の売電分が含まれない」旨を記載しております。

【7. ZEH・ZEB水準、ネットゼロエネルギー】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
58	「ネット・ゼロ・エネルギー」のチェックは、第三者評価を受けた場合のみチェックが入るのか。	貴見のとおりです。
59	ZEH水準であるかどうかは断熱等級5かと同一であり、内容重複しており不要ではないか。	ZEH水準に達するためにはエネルギー消費性能で星3以上かつ、断熱性能で5以上を満たす必要があり、ZEH水準と断熱性能5は同一ではございません。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
60	ZEH 水準（20%減）は3つ星、それ以上は太陽光発電で賄うのも理解できる。しかし、エンドユーザーが知りたいのはネットゼロには ZEH 水準以降の星の数であり、表記が必要ではないか。また、どの段階でネットゼロになるのか BELS の ZEH マークだけでは理解が困難かと思う。	ラベル上、★6 が自家消費込みで 50%削減であり、そこから売電込みでネットゼロだと ZEH マーク等を表示することで、分かるようにしております。併せて、評価書においては削減率を3パターン（太陽光発電除き、太陽光発電の自家消費含み、太陽光の自家消費・売電含み）示すことで、一般消費者の理解を助けるものとしております。
61	太陽光の設置を前提としない ZEB/ZEH シリーズや太陽光を設置しても『ZEB』や『ZEH』の水準に達しない ZEB/ZEH シリーズについては、ラベル上は ZEB/ZEH 水準の表示にとどまり、従来可能であった Nearly ZEB や ZEB Ready 等は表示できないということか。	第三者評価制度の BELS によるラベルにおいては、引き続き、ZEH・ZEB の種類が表示される予定です。具体的な表示内容については、運営主体（（一社）住宅性能評価・表示協会）において決定され次第、広く情報提供されるよう、調整を図ってまいります。
62	説明では「エネルギー収支がゼロ以下」となっており『ZEH』の説明が書かれているが、Nearly ZEH 等の場合は種類にあわせた説明に変わるのか。種類（『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented の別）の判別ができるようにすべきだと考える。	
63	ZEB 水準及び ZEH 水準にチェックを入れることができる建築物の範囲を明確にすべき。現行 BELS において、ZEB 及び ZEH の表示は一の建築物に限られている。自己評価を行う場合は、チェック機能が無いため、建築物の一部であっても水準にチェックが入れられてしまうことが懸念される。	建築物の部分の省エネ性能表示については、販売・賃貸の用に供する部分毎に行われることを想定していますが（例：共同住宅の住戸毎、非住宅建築物の用途毎）、不適当な表示が行われないよう、自己評価ラベル発行システムの整備等に当たって留意してまいります。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
64	ZEH Oriented の定義について、BELS では”都市部狭小地及び多雪地域に建設された住宅に限る”という付帯条件があるが、表示制度ではどうなるか。	ご指摘の内容は、第三者評価（BELS）の場合の表示項目に当たるため、具体的な表示内容については、今後運営主体において決定され次第、広く情報提供されるよう、調整を図ってまいります。
65	ここで「ZEH・ZEB 水準」とあるが、いずれも、本当の意味で「使うエネルギーと創るエネルギーが平衡」の意味で使われていない。消費者にとって大変わかりにくいので、「使うエネルギーと創るエネルギーが平衡」でない場合には ZEH・ZEB はと表記、表現することを禁止していただきたい。	「ZEH・ZEB 水準」の意味合いについて、ガイドライン等において、丁寧に説明してまいります。
66	国交省の「ZEH 水準」と『ZEH』に大きな隔たりがあることを明確にすること。安易に「ZEH 水準」という用語を用いるのではなく、「2030 年基準」その他、実態に見合った呼称としていくべきである。	「ZEH 水準」と「ネット・ゼロ・エネルギー」のそれぞれの意味合いの違いについて、ラベル上で示しておりますが、一般消費者の混乱を生じないように、ガイドライン等において丁寧に周知してまいります。
67	「ネット・ゼロ・エネルギー」は、「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」とあるが、『ZEH』とは異なり、断熱性能を求めているのか。	第三者評価（BELS）において当該項目を表示する際には、エネルギー消費性能のみならず、断熱性能の要件に適合することも求められます。
68	「ネット・ゼロ・エネルギー」とする再生可能エネルギーは、太陽光発電のみのように見えるが、それでよいか（風力発電等を含めることができないと解してよいか）。	WEB プログラムによる一次エネルギー消費量の計算においては、現状、ご指摘の風力発電等の太陽光以外の再生可能エネルギー源を利用した発電設備は未評価となっております。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
69	集合住宅では建築物省エネ法における評価方法に基づき、住棟評価（評価）が多く使用されることも想定されるが、ガイドラインには、全般的に集合住宅の「住棟単位」への解説が少ないため、本ガイドラインへの追加反映のみならず、ガイドライン制定・公表後も事業者からの質疑等を踏まえたQ&A等の継続的な拡充を図り、事業者の円滑な制度運用に係る環境整備を要望する。	いただいたご意見を踏まえ、ガイドラインに住棟版のラベルをはじめとした住棟の省エネ性能表示に関する記載を追加しております。
70	非住宅において、「ネット・ゼロ・エネルギー」の下部補足説明として、「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」とされているが、評価の対象となる売電量は余剰売電分に限られるものと認識している。非住宅建築物において一般に採用される全量売電については、創エネ分として評価されないと理解しているが、全量売電分も含めてエネルギー収支が評価されるといった誤った解釈がなされないよう注意が必要と考える。	いただいたご意見を踏まえ、より正確な情報発信に努めてまいります。

【8. 第三者評価・BELS】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
71	ガイドラインには、自己評価の評価書の様式のみ記されているが、第三者評価のBELSの評価書書式は従来通り、（一社）住宅性能評価・表示協会で定めるのか。また評価書の表示すべき事項の決まりはないか。	BELSの評価書書式については、BELSの運営主体（（一社）住宅性能評価・表示協会）において定めることとなります。本ガイドラインに示す自己評価の評価書と整合したものとなるよう、運営主体と調整してまいります。

【9. ラベルデザイン】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
72	情報伝達の優先度の整理がされ、エネルギー性能、断熱性能という2つの重要な指標の視認性もよいデザインとなっていると考える。再エネありなし、ZEH 水準、ゼロエネ達成の有無も視認しやすい。色味は家電ラベルに近い緑色で省エネ系ラベルとの認識が得やすい。また住宅広告で一般的な縦横比で扱いやすい形と考える。	賛成のご意見として承ります。
73	BELS の認証制度などを活用されている物件は多数あるが、どこも認証状を掲示しないのは、あまりにデザインが良くないからであり、建築主より LEED のようなまともな表示方法はないのかと問い合わせがある。建物に意匠的にも掲示したくなるようなデザインに変更すべきである。	デザインの重要性についてはご指摘のとおりです。今後の参考にさせていただきます。
74	コンペで選ばれたデザイン案と意見募集案とのギャップがあまりに大きすぎる。コンペの前提条件が最終案では無視されていないか。星を強調するだけのデザインで、認知がしやすいものか疑問である。立体感などのデザインは視認性の邪魔にならないか。	ラベルのデザイン募集後に開催した検討会において、視認性をより高めるべき等の意見があったことを踏まえ、国土交通省において必要な見直しを実施したものとなっております。
75	該当しないとの意味であるグレー部分（断熱もエネルギーも）は、モノクロコピーをすると余計に判別がつかない。	いただいたご意見を踏まえ、デザインを一部調整しております。
76	住宅か非住宅かでデザインを変えても、それらを同時に見る機会がほとんど考えられず、その区別をする必要があるのか疑問である。	住宅、非住宅の複合建築物ではそれぞれの部分での表示を可能としており、住宅、非住宅のデザインを区別する必要があると考えております。
77	省エネ性能ラベル上の文字サイズが過大なサイズである。紙広告、インターネット広告を含めて検討いただきたい。	ご意見を踏まえ、文字サイズを一部調整しております。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
78	シンプルで見やすいラベルだと思ったが、住棟ラベルと住戸ラベルの違いが少しわかりにくくなった気がするので、そこがデザインに組み込まれると良い。	ご意見を踏まえ、住戸のラベルと住棟のラベルを区別できるよう修正しております。
79	表示例について、原案よりさらにコンパクトに、面積として半分程度に 縦版、横版などで例示いただけないか。	ラベルの掲載には一定の大きさを要することから、紙面広告については、A4 以下は要しないこととしております。

【10. 評価書】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
80	気候風土適応住宅においては、省エネ性能ラベル上で断熱性能や目安光熱費を表示できないが、気候風土適応住宅が有する地域独自の省エネの知恵を消費者に伝えるために、例えば省エネに資する建築的工夫を記載できる欄を設ける等の配慮をお願いしたい。	気候風土適応住宅である旨等を示すことができるよう、ガイドラインに掲載する評価書のひな形では、建物概要等の備考欄を設けております。

【11. 優良誤認の防止等】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
81	現行のBELSにおいて、テナントビル等で一部設備が未設置の状態の評価されることがあるが、そういった状況での評価・表示である旨を明示しておく必要があるのではないか。フルスペックで設備を評価しているものと横並びでは誤解を招くことにならないか。	ご意見を踏まえ、テナントビル等における評価対象をより分かりやすく伝えることができるよう、評価書における「評価対象」の具体的な記載方法を検討してまいります。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
82	評価年月日は、最新の住宅・建築物の仕様に基づき作成されると解されるが、仕様に変更がなければ当初ラベルを作成した時点と解されるが、その考えでよいか。	仕様の変更がない場合、当初ラベルを再度使用することが可能ですので、その場合の評価日は当初の評価日となります。最新の仕様を踏まえて再度省エネ性能を評価した場合は、再度評価した日付が評価日となります。
83	他法令で、優良誤認等の不当表示を防止するための対応が求められるため、ガイドラインにおいて必要に応じ住戸毎の表示を求めていると解してよいか。	住宅（住戸）を購入・賃借しようとする消費者等のニーズに応じた情報を提供できるよう、住戸、住棟いずれも可能としております。優良誤認の防止への配慮は、いずれの場合も必要です。

【12. 住棟表示】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
84	共同住宅、長屋においては、住棟としての表示を行うことで最低限告示に従っていると理解して良いか。	貴見のとおりです。
85	表示例においては、ラベル最下段に〇〇マンション〇〇号室とあるが、「住棟評価」の場合は、マンション名のみ（号室なし）となるとの認識で良いか。	
86	分譲マンションでは「棟ラベル」、多棟現場の分譲戸建ては「代表ラベル1つ」が現実運用であると考えられるため、各住戸の下限・上限を明記する運用は極めて困難である。ゆえに、各住戸の省エネ性能は、物件HPもしくは販売現場にて提示できる措置等を講じる等としていただきたい。	ガイドラインでは優良誤認の防止に関して基本的な考え方を示しておりますが、具体的な対応については事業者においてこれを参考に判断して差し支えない旨を記載しております。
87	ガイドライン案では住戸ごとの部分性能について表示が可能とされているが、いわゆる住棟評価のラベル表示は必要であるので、住戸部分のラベル表示を行う場合は、住棟と住戸の2枚のラベルを表示する必要があると解してよいか。	共同住宅の場合、住戸ラベルと住棟ラベルのいずれかを表示していれば、告示に従った表示を行っているものとして取り扱います。

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
88	昨年、ZEHの取り組みを推進する観点から、住宅ローン減税の「ZEH水準省エネ住宅」は建築物省エネ法に基づく誘導基準の見直し後の性能に適合していれば良いとされた。よって、住棟単位の評価を住戸毎に表示する方が混乱がないと思うため、運用を統一していただきたい。	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価が住戸ごとに行われていることや、目安光熱費の表示が住戸を対象としていることを踏まえ、住戸と住棟どちらも表示できることとしています。
89	集合住宅の「住棟単位」の場合、目安光熱費の計算をどのように行う形になるかについて（任意の住戸で良いか、等）ガイドライン等には記載がないため、改めて明確にしていきたい。 （物件において住戸面積の幅が有る場合＝二次エネルギー量に大きな差が生じる場合は、結果として目安光熱費の幅が非常に大きくなり、レンジで表示することが混乱を招くことを懸念している）	住戸と住棟で別のラベルを用いることとし、住棟ラベルでの目安光熱費表示は行わないこととしております。
90	住棟評価でラベルを表示する場合に、下部の注釈などでは分かりにくいいため、ラベルの目立つ部分に「住棟評価」である旨のマークをつけることを検討していただきたい。	いただいたご意見を踏まえ、住戸と住棟のラベルを別様式として規定しております。
91	住棟評価（共通）のラベルを表示する事は可能。但しその場合、以下例のような注釈が必要ではないか。 注釈例：共同住宅の住棟全体の性能を示すものであり、各住戸の性能を示すものではございません。物件概要等をご参照ください。	住棟評価の場合も注釈が必要である旨を、ガイドラインに記載しております。
92	集合住宅では建築物省エネ法における評価方法に基づき、住棟評価（評価）が多く使用されることも想定されるが、ガイドラインには、全般的に集合住宅の「住棟単位」への解説が少ないため、本ガイドラインへの追加反映のみならず、ガイドライン制定・公表後も事業者からの質疑等を踏まえたQ&A等の継続的な拡充を図り、事業者の円滑な制度運用に係る環境整備を要望する。	いただいたご意見を踏まえ、ガイドラインに住棟についての記述を追加しております。また、今後Q&A等の継続的な拡充を図り、事業者の円滑な制度運用に係る環境整備を図ってまいります。

【13. 表示の方法（広告表示）】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
93	「物件精査」とはどのようなことか。事業者が建築物を購入する際に検討すること、という解釈でよいか。	貴見のとおりです。
94	共同住宅で一部非住宅を含む複合建築物においては、複合建築物全体としての表示を行うことで最低限告示に従っていると理解して良いか。住宅の断熱性能は表示されないで問題ないか。	貴見のとおりです。

今後の制度運用等に関するご意見

【14. 全般】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
95	仲介業者含めて今すぐ義務化すべきと考える。努力義務だと実効性がない。2025年の省エネ基準義務化を前提とすれば事業者負担も少ないはずである。	本制度の施行後、販売・賃貸事業者をはじめとする関係者の取組状況や、一般消費者の認知状況等を把握しつつ、制度の実効性を高める方策について、継続的に検討してまいります。
96	対象となる事業者に、仲介業者、賃貸管理事業者、広告関連事業者、も含んでいただきたい。	
97	情報伝達される際に、その伝達ツールが整備しきらないと情報が届かない恐れがある中での義務化は、広告主責任を問われる仲介会社には厳しいのも事実のため、24年の開始当初は義務化の対象外とするのは妥当と考える。ただし数年を経たのちの「目指すべき姿」は提示すべき。例えば制度の普及状況、表示運用実態を考慮しながら2027年、28年をメドに不動産公取規約の掲載規定に織り込む検討をとすべき。	

【15. 環境整備】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
98	故意に間違った入力を行う悪質な賃貸事業者を排除するために、省エネ性能表示制度に関して相談や通報する機関をつくることをガイドラインに謳うべきでは。	本制度の施行に向け、今後、相談窓口を開設する予定です（2024年1月頃を予定）。
99	長年にわたって当初のラベルが流通することも予想された場合、将来時点での目安光熱費との乖離が懸念される。こうした事態を回避するために、ラベルのみならず「評価書」までをレインズ等に登録する仕組みにしてはどうか。	ラベルの根拠となる評価書等の資料については、販売・賃貸事業者において保管する必要がある旨を、ガイドラインに示しています。評価書の流通方法については、広告事業者団体等と引き続き調整を図ってまいります。
100	レインズや不動産ポータルサイトへの連動等、不動産広告の主体である仲介会社が業務負担をかけずに取り組むことができる環境の整備を望む。	不動産ポータルサイト事業者等の関係事業者と連携の上、ご指摘のような環境整備を図ってまいります。

【16. 地方公共団体の表示制度】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
101	自治体ラベルにおいて評価年月日が年度単位で表示されており、詳細な月日まで表示されていないラベルは告示1(2)の評価年月日を表示していないと解されるか。	貴見のとおりです。
102	国と自治体でラベル表記方法が異なることは、判断基準が複雑化するので予め統一すべきだと考える。	地方公共団体の条例等に基づく表示制度において、建築物の省エネ性能を表示しているものについては、本制度の告示で定める表示すべき事項が表示されるよう、継続的に関係団体と調整を図ってまいります。
103	行政毎の表示も並列で表示をされると、情報過多となり、消費者が混乱することも懸念される。省エネや環境に係る性能表示はこの際、統一整理していただく、若しくはすみ分けが明確になるように整理いただくことが出来ないか。	

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
104	地方公共団体のラベルにおいて本制度における「表示すべき事項」が表示されるよう、速やかな調整を図り、類似のラベルが併存する期間を最小限に抑えていただくことを要望する。	
105	自治体ラベルにおいて評価年月日は、関係する届出がなされた届出日と解してよいか。あるいは、当該届出について自治体による審査等が完了し、ラベルに表示する内容が確定した日と解されるか。	いずれによることも可能と考えられますが、第三者評価（BELS）においては、評価書の交付日が評価年月日とされており、これにならうことが考えられます。
106	ラベルには評価年月日は表示されていないが受付番号が表示されていて、その受付番号から評価年月日が確認できる場合はどうか。	受付番号に評価年月日が内包されているなど、表示の受け手が誰でも容易に評価年月日を確認できる必要があると考えられます。

【17. 既存建築物】

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
107	非住宅の、特に既存建築物においては BEI 計算を行っていない建物も多く、実測（実績）データを基にした性能表示の検討も併行してほしい。	既存建築物の代替表示について、検討会とりまとめにおいて検討の方向性を示しております。いただいたご意見は、今後の検討の参考とさせていただきます。
108	既存建築物が対象から除外されているが、既存建物の表示についても何らかの方向性を示してほしい。	
109	既存住宅の省エネ性能の底上げが重要であり既存住宅の売買時の表示について、当面の間は任意とすることは適切な判断だと思うが、表示しようとする参考例として示していただきたい。	
110	既存住宅の今後の検討にあたっては、一次エネルギー消費量の多段階評価の区分として、既存住宅の特例として「マイナス 10 から 0 以上」を星 1 としてほしい。	

	いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
111	<p>温熱計算ができない場合、パリなどは実際の光熱費のレシートを使用していた。そこまでして、広げるべきであろう。昨今はエネルギーコストの増加により、温熱性能に対する理解が深まりつつあり、その客観的な情報を出すことは、消費者にとってとても重要である。</p>	
112	<p>既存建築物の今後の検討においては、適切な時間を確保し、事業者の意見を汲み取り、表示する側の費用、労力負担が少ない代替策の検討を要望する。</p>	