

『住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会（第2回）』

の追加意見として寄せられた主なご意見とそれに対する考え方（案）

- 発信日：2020年9月30日（水）
- 期限日：2020年10月23日（金）
- 方 法：Eメール
- 対象者：委員・オブザーバー名簿参照

※ とりまとめの都合上、内容を適宜要約させていただいております。

(1) 表示方法について

追加意見における主なご意見	見解・対応等	No.
<p>■ 目安光熱費で検索がかけられるようにすると、目安光熱費に反映されていない部分（個別PRイメージに掲載される内容）が考慮されずに篩にかけられてしまうおそれがあるため、★マークのみ検索条件として設定して頂きたい。</p>	<p>・住宅情報提供サイト側で、検討いただく。</p>	1
<p>■ 一つの広告枠で複数棟・複数住戸の掲載がある場合のラベル掲載の取り扱いについて、新築分譲マンションのように、一つの広告枠内で数百住戸分の販売情報が取り扱われることとなる。そのためラベル画像を全ての住戸分掲載することは掲載スペースの関係上困難であることから、ラベルの掲載は販売期概要の特定住戸（代表的な住戸等）の掲載があればよい、というような運用をそれぞれの広告媒体で定めた上で運用を行いたい。また、同時に複数住戸を持つ場合には棟全体・PJ全体住戸情報を表すラベルを作成し、省エネ性能値・モデル光熱費について「～」表記のラベルを掲載することも検討されたい。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。</p>	2
<p>■ 本委員会の目的と目安光熱費が示すものが伝わりにくいと考えため、次回委員会資料に明記していただきたい。 記載案：「②表示方法について」の「■方針」の部分（または適当な部分）に、下記の主旨のような記載内容を追加してはどうか。 委員会の目的：消費者が物件選択の際に住宅の省エネ性能を容易に把握できるようにするため、住宅情報サイト等において消費者にとってわかりやすい想定光熱費情報を含めた省エネ性能の表示を促す方策を検討すること。 基本的な考え方：・・・ 表示方法：・・・年間の目安光熱費※を算出した・・・ ※目安光熱費：住宅において、Webプログラムによって算出される設計二次エネルギー消費量に小売事業者表示制度と整合を図った単価を乗じることで、目安の光熱費として算出したもの。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。</p>	3
<p>■ 小売事業者表示制度で考慮されない、エネファーム等が設置された住宅については、「目安光熱費」の表示部分において、単価や注釈等での対応をお願いしたい（対応案を次回審議会資料に記載いただきたい） 対応・記載案：当該住宅物件に、エネファームのような、目安光熱費の算定時に考慮されない安価な単価が適用される設備が設置されている場合、「表示方法のイメージ」の「目安光熱費」の部分において、下記（案A）の対応をするか、もしくは下記（案B）の主旨のような記載内容（赤字）を追加するようにしてはどうか （案A）：目安光熱費を、エネファーム等では小売表示の単価とは異なる単価で算定 （案B）：目安光熱費を「※万円/年」と記載し、以下のような注釈を記載 ※安価な料金単価が適用され、お得になる可能性があります。詳しくは個別PRページをご覧ください または ※算定に用いる料金単価よりも安価な単価が適用される可能性があります。詳しくは個別PRページをご覧ください。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。エネファームの特殊性については、住宅情報提供サイトの目安光熱費の解説ページにて、消費者に対して説明することとする。</p>	4

(2) 既に実施している光熱費試算の取り扱いについて

追加意見における主なご意見	見解・対応等	
<p>■ 既に一部のハウスメーカーでは、特に注文住宅の施主説明時において、当該住宅に応じた電気料金プランや施主の住まい方まで反映させた独自の計算ツールで試算した光熱費を提示しており、本検討会の目安光熱費とは大きく異なる可能性がある。</p>	<p>・注文住宅は本制度の対象外である。</p>	5

<p>■ 公的制度に則って表示している目安光熱費は、消費者にとって最も客観的かつ信頼性の高い数値に映る可能性が高く、ハウスメーカー独自の光熱費提示と差異があった場合の説明に難渋する場面が想定されるため、表示される目安光熱費が、どのような条件や計算方法で算出されたものか消費者にわかりやすく説明できるパンフレット等の制作も併せて検討をお願いしたい。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。広告上では目安光熱費の解説ページで明示する。消費者への説明用資料については、今後の周知普及で検討していく。</p>	6
<p>■ 第1回検討会の資料1 P.5に「*1 住宅情報提供サイト以外の物件広告や注文住宅の施主説明時等においても、本検討内容に準じた表示を推奨することを想定」とあるが、自社広告（新聞折り込みチラシ等）や自社HP、注文住宅の施主説明時等に、異なる計算方法等で試算した光熱費を表示することも認めていただきたい。</p>	<p>・注文住宅は本制度の対象外である。 ・本制度は、住宅情報提供サイトが対象領域である。自社広告（新聞折り込みチラシ等）や自社HPは推奨である。</p>	7

### (3) 売電分について

追加意見における主なご意見	見解・対応等	
<p>■ 創エネ分の評価は自家消費モデルで計算されること、また、目安光熱費には自家消費による光熱費削減分は含み、余剰電力の売電収入分は含まれないことが消費者に誤解なく伝わるように明示頂きたい。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。合わせて、住宅情報提供サイトの内規で定めることを検討いただく。</p>	8
<p>■ 自家消費モデルで計算することのみを共通ルール化するのではなく、余剰電力の売電メリットを個別PRする際のルールも示すべき（売電単価の明示等）。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。既に定められたルールに従っていただき優良誤認としないことが原則。</p>	9
<p>■ 売電分の取扱いについては、太陽光発電だけでなく、エネファーム（コージェネレーション設備）に関する取扱い内容もわかるよう、次回委員会資料に明記していただきたい（特にエネファーム等のコージェネレーション設備については売電に係るガス消費量が控除されることになるため、目安光熱費の計算式についても明記をお願いしたい） 記載案：「③売電分の取扱い」の「■創エネ分の取扱い」の部分は、下記の主旨のような記載内容にしてはどうか 目安光熱費の計算では、太陽光発電による発電電力のうち、自家消費分は計算対象、売電分は計算対象外。 エネファーム（コージェネレーション設備）の発電電力および発電に要したガスについても、自家消費分は計算対象、売電分は計算対象外。計算式は下記の通り。 計算式：各設計二次エネルギー消費量×各エネルギー単価 - コージェネレーション設備の売電量に係るガス消費量の控除量×ガス料金単価 表示位置：専用の項目は設けない（ただし、下記について記載して個別にPRすることは可） 発電量、自家消費量、売電量のいずれか、または全部（kWh） 太陽光発電：当該物件に適用される実際の買い取り単価を用いて計算した売電メリット（円） エネファーム：当該物件に適用される実際のガス単価および買い取り単価を用いて計算した売電メリット（円）</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。</p>	10

(4) 運用方法について

追加意見における主なご意見	見解・対応等	
<p>■ 消費者には目安光熱費だけで判断される恐れがあるため、オール電化やエネファームの誘導単価の取り扱い等、個別PRイメージに掲載されるものについては、目安光熱費に含まれず、個別PRイメージに別途表示されるものとして、目安光熱費の注記等で明示すべきと考える。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。目安光熱費の解説ページで明示する。</p>	11
<p>■ 売電分の取扱い、太陽光発電、エネファーム、オール電化等の取扱いについては、個別PRイメージに掲載、ということだが、表現について、事業者の自由にすると、単位や前提条件等バラバラに提示されることになりかねず、消費者目線で適正な物件比較が行えなくなることが危惧されるため、特に目安光熱費との関係性なども含め、共通ルールや注意ポイントをガイドライン等で示して頂きたい。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。既に定められたルールに従っていただき優良誤認とならないことが原則。</p>	12
<p>■ 省エネ性能の光熱費表示に関する運用に関するルール化も検討していただきたい。</p>	<p>・住宅情報提供サイトでの表示に関するルールについては、住宅情報提供サイトの内規で定めることを検討いただく。</p>	13
<p>■ ★マーク、目安光熱費共にどの時点の評価（計算）を用いるのか。BELSと整合させるべきだと考える。(BELSは設計段階の評価だが、本件では目安光熱費が表示されるので、完成物件の省エネ性能の光熱費表示をする場合は、販売事業者が完成時の評価（計算）を求めることも考えられる。)</p>	<p>・設計の最終計算結果を活用いただきたい。</p>	14
<p>■ 不動産情報サイトに掲載される省エネ性能の光熱費表示の内容に関する責任は誰が負うのか。Webプログラムの評価（計算）結果については建築士の責任の下にある。しかし、不動産情報サイトに掲載する際に注記、PRページ等も合わせて省エネ性能の光熱費表示になるので、サイトに掲載される省エネ性能の光熱費表示については注記、PRページを記載する不動産情報サイト掲載者（宅建事業者）の責任になると解される。</p>	<p>・ご意見のとおり、省エネ計算の責任は建築士にあるが、広告掲載の責任は不動産情報サイト掲載者（宅建事業者）の責任である。</p>	15
<p>■ 制度に対する問合せ窓口の設置が必要ではないか。 省エネ計算を行う供給事業者、当該情報の伝達に携わる事業者、当該情報をポータルサイトに掲載を行う広告事業者（流通事業者）、掲載を行うポータル事業者等、本制度には段階ごとに多種多様な事業者がかかわるものと想定されます。また新しい制度となるため、消費者側からの問い合わせも発生するものと考えられます。本制度を安定運用していく上で、事業者及び消費者等からの問い合わせを受ける窓口が必要ではないかと考えます。</p>	<p>・問合せ窓口の設置は難しい。解説ページとは別に、事業者及び消費者向けの制度周知普及に向けたリーフレットの作成の検討をしていく。</p>	16

(5) 情報伝達について

追加意見における主なご意見	見解・対応等	
<p>■ ラベル画像をどのように情報流通させるかの検討が必要だと思われます。現在広く流通事業者を利用されているレイズでは画像登録の機能が限定的であり、広告掲載を行う流通事業者がレイズからラベル画像を取得することが困難だと思われますので、画像の流通が可能となる運用方法についても検討が必要となります。</p> <p>また、目安光熱費算出及びラベルの作成については、供給事業者の負荷が少ない形で実現されることが望ましいと考えております。現在の WEB プログラムの計算の過程の中で同時にラベルが作成される等の工数負荷軽減の仕組みを検討いただきたいです。</p> <p>省エネ情報の算出/流通に関する工数が増えると、供給事業者・流通事業者の本制度への参画が妨げられる可能性があり、普及の観点から好ましくないと考えられる。普及を念頭に置き、工数負荷が増えない運用方法の検討をお願いしたいです。</p> <p>モデルとなる算出方法・流通方法を示したうえで、関与する事業者から意見を募る等の機会を設けて運用が可能かの検証が必要ではないでしょうか。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。WEB プロ計算結果を基に評価協サイトで省エネラベルを出力できるように進めていく。</p>	17
<p>■ 画像情報を含む情報流通に向けて、各種システム改修を行うことが必要。現状供給事業者から流通事業者に対しては、メールや各種システムを用いて画像情報の伝達が行われている。今回のラベル情報の追加に伴う事業者の負荷を軽減するためには、物件情報伝達に必要な各システム(レイズ・コンバーター等)のシステム改修の対応が必要だと考えられます。</p> <p>現在広く流通事業者を利用されているレイズでは画像登録の機能が限定的であり、広告掲載を行う流通事業者がレイズからラベル画像を取得することが可能になるような改修の検討が必要となります。</p> <p>またレイズは半ば公的なシステムであることから、システム改修を進めて行く上で、国土交通省からの働きかけが重要になると考えております。他方、民間事業者が提供しているコンバーターシステムの開発を推進するためには、システムへの情報提供を行う物件供給事業者の意向が重要となります。そのため物件供給事業者の参加度合いを高めていくための施策実施の検討も必要となります</p>	<p>・ラベルの枠、いえかるて番号、目安光熱費の項目、★マークの欄を各種システムに追加してもらう強制力はない(公取の必須ではない)ため、お願いをしていく。</p>	18
<p>■ ラベル(画像情報)の情報伝達が困難・また広告における掲載スペースに制約がある場合には、広告掲載の際にラベル掲載を必須とせず最低目安光熱費と省エネルギー性能(★)を掲載することという事を掲載の要件としてほしい。ラベルに関しては接客時・契約時のいずれかの時点において消費者に提示することとされたい。</p> <p>広告時にラベル掲載を条件とすると、情報伝達時に画像情報が伝達できないために、広告上に省エネ性能値を掲載しないという事業者が増え普及の妨げとなることが想定されます。</p> <p>マイソク図面と呼ばれる、戸建供給事業者から流通事業者への情報伝達で利用される図面のスペースは限定的であり、ラベル情報を全て載せるスペースがないため、すべての住戸についてラベル情報を伝達することが困難な場合がある。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。</p>	19

(6) 普及に向けて

追加意見における主なご意見	見解・対応等	
<p>■ 制度普及のためには、★マーク、目安光熱費いずれにおいても、Webプログラムで自動計算される等、負担軽減が図られるようにして頂きたい。</p>	<p>・負担軽減されるよう検討していく。</p>	20
<p>■ 消費者に相対する不動産事業者の営業担当の目安光熱費情報の説明負荷を軽減するために、当該住戸の目安光熱費情報の内容を記した評価書を発行することとしてはどうか。 本制度内容を全て理解し、説明を行うことを接客現場の営業担当に求めることは、目安光熱費情報掲載の義務化・説明の義務化が行われていない状態では難しい。 そのため、営業現場での制度説明負荷を軽減するために、対象住戸の計算根拠・計算結果・ラベル・免責文言等をまとめた証書を発行し、当該証書を顧客に提供することで、内容説明が行えるようにしたい。BELS 評価書のようなものを想定しています。現状、住宅性能表示に関しても営業現場においては同様の説明対応を行っている場合があると事業者ヒアリングでは確認できています。 上記は、営業現場での説明負荷削減のために最大限取りうる手段だと考えられます。 消費者の制度認知及び営業現場での制度内容説明用の広報ツールの準備を最低限お願いしたいと考えております。各種事業者に対しても配布を行う等、ポータルサイト上においても、当該ツールへのリンクを設置する等の利用が想定されます。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。第三者認証については個別の性能説明は可能ではあるが、第三者評価を行っていないラベルについて評価書が発行されると誤認の可能性はある。そのため、汎用性のある解説書として、目安光熱費の解説ページと合わせて、制度周知普及に向けたリーフレットの作成の検討をしていく。</p>	21
<p>■ 普及に向けて段階別の数値目標・モニタリングが必要ではないか。本制度は住宅市場において省エネ性能が可視化されることで、消費者に省エネ性能も住宅検討を行う際の一要素となることを目的としている制度だと考えております。その際に市場にある物件のうち省エネ性能が可視化されている物件の数(網羅率)が増えていくことが必要だと考えております。そこで目指すべき数値目標を置き、段階ごと(※)にモニタリングを行っていくことで、目標に届かない場合等には新たな施策等を措置する等のPDCAを回し、普及の状況を確認できる体制を持つことが必要ではないかと考えます。 ※供給段階・流通段階・広告掲載段階 等。</p>	<p>・住宅供給者が企業単位で目安光熱費の表示をしているかどうかを流通段階については難しいが、供給段階や広告掲載段階においてモニタリングする仕組みの構築を住宅情報提供サイト側と検討していく。</p>	22
<p>■ 既存住宅も含めた省エネ住宅表示普及のロードマップが必要ではないか。新築住宅を本制度は対象として検討が進められていますが、住宅市場においては、既存住宅が占める割合が小さくないため、既存住宅での表示方法の検討も今後求められるものだと考えております。 市場における省エネ住宅の普及という目的を達成する上で、新築の表示普及、既存の表示方法の検討をどのように進めて行くかという全体のロードマップを作り、今後の省エネ住宅普及の方向が見える形に示すことが求められるのではないかと考えます。</p>	<p>・ロードマップについては、住宅の省エネ性能が分かっていない既存住宅の評価方法と合わせて、どのように目安光熱費の表示が出来るかについて、今後の検討課題と考えている。</p>	23
<p>■ 本制度の認知拡大のための広報施策を行っていただきたい。本制度は新しい試みであることから、その背景や趣旨等を比較的丁寧に事業者・消費者に説明を行っていく必要があると考えます。そのため表示制度開始前(R3年度)から事前の広報施策を開始し、制度開始後も継続的な広報施策を行うことで一定の認知獲得を図っていくことが必要ではないか。広報内容も一般的な制度概要チラシのようなものだけでなく、趣旨を理解しやすいように国交省担当者等による対談読み物のようなコンテンツにすることも考えられると思います。</p>	<p>・国交省から業界団体向けの説明は重要だと考えている。事業者及び消費者向けの制度周知普及に向けたリーフレットの作成の検討をしていく。</p>	24

<p>■ 省エネ性能表示の普及・網羅率を高めるための施策の実施検討をお願いしたい。現状事業者の参画意向をヒアリングしたところ、「義務化が行われない状況では参加を見送る可能性がある。広告上で自社のメリットとなる状況であれば掲載する。★が2以下であれば掲載しない可能性がある。」「制度の信頼性を担保するためにも、全物件が掲載されていることが重要」「筋論として賛成ではあるが、任意であればメリットがないと参加しづらい。むしろ一定の強制力がほしい」「供給事業者からの意向次第（仲介事業者）」といった声が聞かれているところ。本制度の掲載網羅率を上げていくためにも、一定の参加強制力を持つような施策の実施が求められると考えます。</p> <p>比較的省エネ計算が行っている大手住宅供給事業者・トップランナー事業者を対象として省エネ性能の情報提供を行うことに対して一定の強制力を高める施策から始め、制度の普及を図ったうえで、段階的に中小の事業者、また広告掲載を行う仲介事業者に施策を展開していくことが重要だと考えています。</p> <p>トップランナー制度対象となる大手事業者については、制度普及に向けて省エネ性能表示の義務化あるいは強い推奨を国土交通省から行うことを強く求めたい。早期の実現が難しいことと承知していますが、トップランナー制度改定の議論が行われる際には省エネ性能表示義務化について議論の俎上に乗せていただきたい。国が主導している住宅向けの補助事業（三省連携事業を含む）の利用要件について、「省エネ性能表示を行うこと」を加えていただきたい。</p> <p>普及促進に向けて一定のインセンティブが省エネ性能表示を行う事業者が得られる施策検討をお願いします。</p> <p>省エネ性能表示の網羅率が、一定の割合担保されれば、ポータルサイトにおいても省エネ性能項目を視認率の良い位置（検索結果一覧等）に置くことの合意が得られやすいが、網羅率が高まらない状況だと視認率の良い場所には置きづらいためにポータルサイトを通じた普及は減退するものになります。</p> <p>網羅率を上げていくために、省エネ性能情報の提供を行う供給事業者に対して義務化に近い措置ができないか検討できないかの検討をお願いしたいと思います。</p>	<p>・義務化の前に各事業者の取り組みを消費者に見える化することで、選択の参考としてもらうことを検討していく。</p>	25
---	---	----

(7) 告示について

追加意見における主なご意見	見解・対応等	
<p>■ 光熱費を示す「目安光熱費」などは、「建築物のエネルギー消費性能」を直接示すものではないため、表示告示の推奨事項に追加するにあたっては、告示の名称や序文も含めた変更が必要ではないか（その旨を次回委員会資料に記載し、ご説明いただきたい）</p> <p>記載案：「等」を追加するなど、小売事業者表示制度に関連する法律と合わせた表記としてはどうか</p>	<p>・今後の参考にさせていただく。</p>	26
<p>■ 目安光熱費はそれ単体でエネルギー消費性能を示すものではないため、表示告示の追加項目においては多段階評価（★）とセットで表示する項目として扱われるよう、告示に記載をお願いしたい（その旨を次回委員会資料に記載し、ご説明いただきたい）</p> <p>記載案：【推奨事項に追加】の部分に、下記の主旨のような記載内容（赤字）を追加してはどうか</p> <p>【推奨事項に追加】の「・目安光熱費（年額）+注記」の後に以下の内容（赤字）を追加</p> <p>目安光熱費を表示する場合は多段階評価（★）も合わせて表示しなければならない。</p> <p>あるいは</p> <p>多段階評価（★）の表示を省略する場合は目安光熱費の表示も省略するものとする。</p>	<p>・とりまとめ案にて説明。</p>	27

以上