

参考資料2

第3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 (R5.2.10)

表示ルールについての 第2回検討会での意見整理

※第2回検討会における表示ルール（素案）に対する委員・オブザーバーの発言を事務局にて要約

表示の時期・場所

非住宅、特に投資家が扱う取引では、審査・デューデリジェンスの段階から契約段階までのある程度長い期間を一体で「販売・賃貸時」として扱うべき。エンジニアングレポートに省エネ性能を入れるべき。

竣工前の未確定な建築物について省エネ性能を表示することは、消費者の判断に誤解を与えてしまう可能性があるため、未確定であることを分かりやすく表示すべき。

予告広告においても、例えば販売戸数が未定の場合は総戸数に対して星の数をレンジで表示する、第1期の販売戸数が決まった場合はその対象住戸の中での幅を表示するようなルールとすべき。

予告広告については、基本的に宅建業法上、建築確認を受けてからでないと広告できないこととの関係で、建築確認を受けた後の広告には当然載せる方向になるかと思う。

対象とする広告には不動産屋における店頭広告も入れるべき。

一度評価を受けたものが再度出る際の基準は少なくとも決めておかないと、現場の混乱が起きるのではないか。

表示ルールについての第2回検討会での意見整理②

表示すべき事項

「BEI*」が「BEI」とは異なることを丁寧に説明して誤解のないようにしていく必要がある。

非住宅の多段階評価で一番上のランクとなっているZEB Orientedは2030年義務化水準なので、もう少し目線が高いランクを作るべき。

BEI*が大きいほうが省エネ性能が良いと誤解される可能性もあるため、矢印で高低を示すようなメーターの表示を取り入れても良いのでは。

建物の竣工から年月の経過によって省エネ性能がどの程度落ちるのか、検討は必要だが、評価年月日と現在の省エネ性能に大きな齟齬がないようにしたほうが良い。

多段階調査について、実態調査等でどのような分布になっているかを確認し、必要があれば星の数とBEIを再設定すべき。

星のマークの基準を設定し直して上を目指していくことについては強く賛同。

例えば星1つの表示が何か劣るのではないかといった誤解があると若干問題がある。例えば0から5とは別に未評価という表示を入れることは考えられないか。

BEI、UA値、 η AC値などの専門的な数値は第三者評価を受けたときに詳細なレポートの中で書く数字であって、自己評価の場合の表示すべき事項にはあえて入れなくても良いのでは。自己評価であるということに加え、BEIの数値の細かい違いによって体感に差が出るものでもないため、まずは消費者が分かりやすいことを優先すべき。

ラベルの星に対応する性能値について、住宅・非住宅で揃える必要があるのかどうかは再検討いただきたい。住宅と非住宅の表示の受け手は大分異なり、同時の比較対照にはならないため。

住宅はZEH水準であっても省エネだと5段階中3番目、断熱だと4段階中下から2番目という位置づけとなり、高性能住宅という印象を抱きづらいという懸念。ユーザーがZEH水準を選択しようという感度アップにつながらず、事業者にとってもZEH水準を目指す裾野拡大の動機づけにならない可能性がある。

ラベルの表示において、何の制度に基づくラベルなのかの表記が必要。

ラベル表示は広告主となる仲介会社が理解できるかという観点、イメージとして捉えていただけるような分かりやすさが必要。

ラベル等のイメージについて

断熱性能の等級の数値は一般消費者にとってはなかなかパツと分からないので、表現を工夫して欲しい。

ラベルの緑色について、東京都などの自治体の表示と極めて似た見え方になっており、併存すると受け手側に混乱を来すのではないか。かつ、この表示自体が効果を発揮しないという可能性もある。

ZEHの普及促進の観点から、ラベル表示にZEHも併せて表記できるようにしたほうがいいのではないか。

評価書への記載でもいいかもしれないが、売電を含むエネルギーの総量評価をした表示もあった方が良い。