

資料3

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)

パブリックコメントでいただいたご意見等について

制度全般・検討の方向性について

いただいたご意見の概要

- 脱炭素実現に向けて方向性は賛成。
- 家庭部門における省エネ推進のために素晴らしい案を検討頂いていることに感謝。
- 消費者にとって省エネ性能が高い建築物を選択し易い環境を整備する方向で検討を進めていることに賛同。
- 「建築物の省エネ性能」に対する消費者の関心を高め、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境の整備が必要である、という点については強く賛同。
 - 一方で、省エネ性能表示を強化することによる影響は、正・負の両面において不動産流通市場全体に及ぶ可能性をはらんでいることから、ようやく機運が高まりつつある「環境性能を重視した建物選択」に不要な混乱が生じぬようにする必要。
 - まずは情報の受け手の目線に立ち、かつ事業者が進める建築物に対する積極的な省エネ化の取組が、過度な負担なく、適正に評価・表示される制度設計の検討を要望。
- 施主に省エネへの興味関心を持ってもらう良い機会になることから、本制度は分譲・賃貸に留まらず、注文住宅での活用についても期待する。

ご意見を踏まえた対応（案）

- 建築物の省エネ性能表示に関わる主体が多岐にわたることや、不動産市場への影響の可能性も踏まえ、引き続き、関係事業者等の意見を踏まえつつ、消費者にとってわかりやすく、関係事業者が取り組みやすい制度の実現にむけて詳細検討を行う。

表示事項について(一次エネルギー消費量の性能の多段階評価)

いただいたご意見の概要

- 再エネを除いた削減率に加え、再エネの自家消費分を含む削減率 (BEI) も表示できるようにするべき (4件)
- ★☆☆☆の一次エネルギー消費量の水準が「 $0.9 < BEI^* \leq 1.0$ 」となっており、省エネ基準とは異なってしまう。多段階評価と省エネ基準が異なることについて、丁寧な説明が必要。
- 住宅の一次エネルギー消費量の最高水準を★★★★とすることに賛同。30%削減以上の省エネルギー性の向上については、太陽光発電などの創エネで対応するのが合理的。
- 住宅の一次エネルギー消費量の最高水準を「30%削減」(BEI* ≤ 0.7) とする理由は何か (2件)
 - 現状住宅で一般的に用いられている水準とは異なる。ZEH+の「25%削減」ではない理由等を示してほしい。
 - 根拠をもった説明が困難との声が多いため再検討が必要ではないか。
- 現行BELSと星の数が異なるので、混乱を避けるために統一すべき。 (2件)
- 住宅の一次エネルギー消費量の多段階評価について、1つ星から4つ星まで設定されていて素晴らしい。★★★★ = 一次エネルギー消費量等級7とするなどして住宅性能表示制度においても整合性を取るべき
- 省エネ削減率に関わらず、住宅トップランナー制度の各住宅区分の水準に適合する場合に★★と表示すべき
- ★★☆☆にあたる「 $0.8 < BEI^* \leq 0.9$ (10%削減)」は、旧・低炭素の水準であり、実質的には使われることが無いのではないか。
- 基準適合しても星一つでは頑張っている感が出ず、利用する気が起きない。基準適合のマーク等を前面に出すべきでは。

ご意見を踏まえた対応 (案)

- 再エネを含む削減率・BEIについて、評価書において表示することとしていたが、ご意見を踏まえ、ラベルへの反映を検討する。
 - 具体的には、ラベルにおいて再エネ設備を設置している旨を表示する場合は、付加的に再エネ自家消費込みの削減率に応じた多段階評価を表示することができるようにすることを検討。
- 多段階評価を30%削減までとしているのは、検討会における「ZEH・ZEB水準を上回る性能向上のインセンティブとなるように設定すべき」「2030年よりも先を見据え、継続性のあるものとすべき」等の意見を踏まえたもの。
- 星一つに該当する場合も悪いイメージにならないようラベルの詳細デザインを工夫する。

表示事項について(断熱性能の多段階評価)

いただいたご意見の概要

- 住宅の外皮性能の表示について、ZEH水準 (UA=0.6) がラベル表示上は下から2番目の見え方となり、「高い性能ではない」と誤解される可能性がある。(2件)
 - ZEH水準は2030年までの政策目標であり今後市場において増加することが想定される。ZEH水準の早期実現に動き出した事業者及び、「ZEH水準 = 環境性能が高い建物」との認識が浸透しはじめた市場・消費者の機運低下を招くのではないか
 - 現状は等級1～3の新築建築物も存在しているため、等級1～7 (あるいは断熱等性能等級4未滿を追加した5段階評価) として欲しい。
 - 断熱等級6・7は、特に集合住宅において、現行のZEH水準の設計仕様と比較しても極めて達成のハードルが高く、現時点での商品性や経済合理性、消費者ニーズから鑑みても今後数年間では増える蓋然性が見込まれにくい
- 戸建住宅と集合住宅における外皮性能 = 断熱の仕様・技術の普及状況等も十分考慮し、戸建住宅と集合住宅を区別した表示方法を検討すべき。
- 外皮性能は等級表示ではなく性能値 (UA値及び η_{AC} 値) を表示すべき
 - 住宅性能評価の外皮性能は結露対策を含んでいるため、等級表示は誤解を生む。等級の違いによる性能の良し悪しは一般に浸透していない一方で、UA値の認知度は高くなっている。

ご意見を踏まえた対応 (案)

- 原案は、省エネ基準適合レベル以上のものをラベリングするものであったが、ご意見をふまえ、既存建築物においても本制度の活用が促進されるよう、断熱等等級性能1～7のいずれに該当するかを表示することとする。
 - ラベル詳細デザインの検討においては、等級4以上が省エネ基準に適合することが分かるように工夫する。
- ラベルについては、戸建/共同を別に用意する。
- UA値など、具体の性能値の表示は「一般消費者にとって現状理解しづらいのではないか」「性能値が変わった場合にラベルの差し替えが負担」といった、検討会での意見も踏まえ、ラベル上には表記せず、別途評価書において記載することとする。
 - 結露対策が本制度のラベル表示の範疇外であることが分かるよう、ラベル表現や解説のためのHP等において周知する。

ラベルについて

いただいたご意見の概要

< 分かりやすさ >

- ラベルの文言等はより簡易に表現するべき。「2030年目標」の表記は、一般消費者に意図することが伝わりづらい。
- 「ZEH水準」が『ZEH』（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）と混同されないように留意すべき。
- 再エネについても分かりやすい表示を検討すべき。

< デザイン >

- 外皮性能の多段階評価について、等級により壁の厚みが変わっているが、一目ではわかりにくい。
- 4～7の数字が何を意味するのか、一般の方には分かりづらい。
- 「25%削減（ZEH+の水準）」がラベルから読み取れる方法（星を5%刻みで塗りつぶすなど）も検討してはどうか。
- 現行のBELSとの混乱を避けるため、☆ではないアイコンを用いるなど検討すべき。
- デザインを公募すれば注目されるのではないか。

< その他 >

- 戸建住宅の複数棟現場の広告に際しては、ラベルへの号棟名等の記載をすることで、取り違えを防ぐことができる。
- 複合用途の建築物についても、ラベル表示できるようにすべき。
- 自己評価である場合には、その旨が明確に表示されるべき。
- 自社のCADソフトから、国の定めるラベル出力ができるよう検討している。設計者等に対する本制度の普及が見込めることから、ラベル発行方法を特定的手段に限定しないなど、柔軟な対応を検討いただきたい。

ご意見を踏まえた対応（案）

- いただいたご意見は、今後ラベルの詳細デザインの検討や発行方法の検討にあたって、参考とする。
- 太陽光発電等の再エネ設備が設置されていることが分かるよう、ラベルの表示項目に追加できることとする。
- 複合用途の建築物の性能について、適切にラベルに反映できるよう、詳細検討する。
- 自己評価の場合は、その旨がラベルにおいて示されるようにする。

表示の対象範囲、性能の変更が生じた場合等の対応について

いただいたご意見の概要

< 表示の対象範囲（共同住宅の住戸／住棟） >

- 共同住宅は建物種別（分譲マンション、賃貸）や広告方法（新聞、チラシ、ネット広告等）が多様であることから、状況に応じて住戸評価と住棟評価のいずれの表示も使用できるようにして欲しい。
- 分譲マンションにおいて複数住戸を扱う場合、広告紙面に制約があるが、どうラベル表示するのか。例えば、一部住戸のみを例示してラベル表示する方法などが考えられるが、専有部を紹介しない場合はラベルでの表示は不要と考えてよいか。

< 表示の対象範囲（複合建築物） >

- 複合開発の場合、用途に応じて表示ルールは分けるべきか、一律とすべきか扱いを示してほしい。
- 省エネ性能を表示する対象範囲は非住宅であれば「ビル全体」を想定しているものと思われるが、売買であれ賃貸であれ、BELSやZEBのように対象となる部分の性能表示も検討が必要ではないか。

< 性能の変更が生じた場合等の対応 >

- “当初の表示を行った後、表示した省エネ性能（多段階評価）を低下させる改変を行っていない限りにおいて、当初の評価時点を明らかにした上で、当初の評価結果の内容で引き続き表示可能”とあるが、優良誤認表示とならないよう、省エネ性能の改変についての取り扱いをガイドライン等で示して欲しい。
- 分譲中に性能が変わった場合の対応はどうするのか。また、当初の表示広告と引き渡し時の性能が異なる場合にどうやって顧客説明を行うのかについて、具体的な方法や考え方をお示しいただきたい。
- メニュープラン（予め用意した設計変更プラン）を採用した場合の対応を示してほしい。選択されるプランによっても性能に差異が生じるが、基本プランのみを広告し、注釈等で説明するという考えで良いか。

ご意見を踏まえた対応（案）

- 表示の対象範囲については、販売・賃貸の対象範囲と整合した表示ができるよう、住戸又は住棟、建築物の一部又は全体など、いずれも表示できるようにする。望ましい運用ルールについて、今後検討の上、ガイドラインにおいて示すこととする。
- 広告表示を行った後に省エネ性能に関わる仕様の変更等が生じた場合の対応について、多段階評価が低下しない場合は当初の表示を継続することが可能としているところだが、事業者からの意見等を参考に、今後ガイドラインにおいて分かりやすく示すこととする。
- 広告対象の住宅の省エネ性能に幅がある場合の対応について、ガイドラインにおいて示す（優良誤認にならないように対応する必要）。

目安光熱費表示について

いただいたご意見の概要

< 慎重なご意見 >

- 目安光熱費は広告表示すべきではない。変動可能性が高い光熱費を、たとえ「目安」とはいえ年額表示することは、消費者等に目安光熱費以上の費用はかからないとの誤認を与えかねない。
- 目安光熱費については、令和3年3月にとりまとめた評価方法による表示は見合わせることを検討することも必要。とりまとめ時点では、現状のように燃料単価が大幅に変動し、目安光熱費表示が実態と大きく乖離することは想定されなかった。
- 「目安光熱費」の表示・説明にあたっては慎重な対応が求められる。昨今の燃料単価高騰により、表示した目安光熱費が実態と大きくかけ離れる可能性があるため、十分な注意喚起を行ったうえで運用していくべきと考える。
- 表示を「推奨」する事項とされている目安光熱費については、「任意」とすべき。現在のようにエネルギー価格が乱高下する状況において、時間経過と共に販売・賃貸時には間違った情報となりえることで、不当表示とされる可能性もあるため、当面実施すべきではない事項と考える。もし「推奨」する形で位置付けるのであれば、改めてその算出方法について再度検討を深めるべき。

< 肯定的なご意見 >

- 評価書の書面交付によって情報提供を行う際、目安光熱費も併せて説明できるよう、評価書に目安光熱費を任意で記載できるようにして欲しい。
- 一般消費者には「目安光熱費」がより直感的に理解できる有益な情報になる。
- 目安光熱費表示は、表示の標準化を誘導していくべき。
- 目安光熱費を表示する場合は、太陽光発電の自家消費分が反映されていることや、別途売電収入があることを分かるよう注釈等を入れるべき。

ご意見を踏まえた対応（案）

< 慎重なご意見への対応 >

- 目安光熱費はラベルによる広告表示を前提に検討・とりまとめされたものだが、ご意見に配慮し、広告表示を望ましいものとする時期は、今後の燃料価格の変動が安定したタイミングで判断し、時間的余裕を持って明らかにすることとする。
- 実際の光熱費との乖離が生じること等についての注意喚起については、住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会[※]（令和2年度）とりまとめに基づき実施するとともに、関係法令・規約等において「不当な表示」にあたらぬことについては、改めて関係主体と十分な事前調整を行う。
※https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000176.html

< 肯定的なご意見への対応 >

- 評価書のひな形に、目安光熱費の記載欄を設け、その算出根拠や、実際の光熱費とは異なる旨等の注意喚起の注記を予め記載する。

既存建築物の代替表示について

いただいたご意見の概要

- 当初の省エネ性能が把握できている建築物については、原則として代替表示ではない表示を行うよう誘導することが望ましい。
- 既存建築物の評価について、既存建築物の定義を明確にすべき。

<住宅>

- 既存住宅は情報がない物件もあることから、新築建築物とは運用レベルに差異が発生すると考えられる。既存建築物の特性等を十分考慮の上、幅広い多くの事業者が円滑に運用できる制度設計をお願いしたい。
- 既存住宅では今回求められる省エネ性能にまで至らない住宅が大半である。不動産流通市場の実態を踏まえて、悪影響を及ぼさない内容とするよう、慎重かつ十分な検討を要望する。
- 住宅性能に係る具体的な箇所ごとの断熱仕様及び設備の種別の明示を必須とし、「断熱や設備の部分的な仕様等に基づく表示」の標準化を誘導していくべき。
- 既存住宅における省エネ性能等が適切に表示される仕組みについて早期構築を要望。

<非住宅>

- 既存ビルの評価として、実績値評価を目指す方向が示されたことに賛同。制度設計にあたってBEIとZEB認証の関係など、運用上の混乱が生じないような配慮・整理が必要。
- 既存非住宅における運用段階の実績値に関する表示について、具体的な評価方法や運用についてセットで議論をすべき。（2件）
- 全ての既存ビルで一斉に表示を強化する場合、認証機関等に過度な負荷がかかること、多数の建物を保有するオーナーが表示付けを実施するのに時間を要する事が懸念される。表示強化にむけた猶予期間を設けることや段階的な施行が現実的。

ご意見を踏まえた対応（案）

- 既存建築物の定義については、予見性の観点から、本制度の施行（R6）以降に新築された建築物以外の建築物とし、本制度の施行以降に新築された建築物については、その後の販売・賃貸においても告示の表示すべき事項を表示することを求める。
- 既存建築物の代替表示について、今後、制度の基本的な骨格等を検討。検討を踏まえた実装時期については、十分な準備期間を確保する。

省エネ性能の評価書について

いただいたご意見の概要

- 評価書は、自己評価と第三者評価のいずれによることも可能として頂きたい。（2件）
- 住宅の省エネ性能に関して、より多くの情報を購入者や賃借人に提供したい場合は、評価書の根拠となる「一次エネルギー消費量計算結果（住宅版）」を評価書に添付することができるようにして欲しい。
- 共同住宅において、各住戸に再生可能エネルギーが供給されている場合、そのメリットは購入者や賃借人にとって重要な情報となることから、再エネ効果が当該住戸に反映されていることが評価書で分かるようにして欲しい。
- 評価書に表示されているUa値や η AC値は専門的な内容のため、一般の購入者・賃借人には理解しづらい。これら基準についての補足があると事業者も説明しやすい。
- 評価書には、再生可能エネルギー（全量）を加えた削減率を表記できるようにして頂きたい。
- 多段階評価と併せて、ZEH水準の表示のみならず、省エネ基準・トップランナー水準・ZEH+水準など他制度の基準等についても表示することにより、購入者・賃借人にとって省エネ性能が判断しやすい環境を整備されたい。
- 地方の自然的社会的条件の特殊性に応じた説明欄（その地方の自然的社会的条件の特殊性により、省エネ基準のみによっては省エネ性能の確保を図ることが困難である場合）を評価書に設置すべき。
- 評価書案の「再エネ除きBEI値」及び「BEI*」は「誘導BEI」と同義であれば、むやみに用語を増やさずに用語の統一を図るべき。

ご意見を踏まえた対応（案）

- 国において、評価書のひな形を作成し、自己評価においても活用してもらえようとする。
- 評価書においては、太陽光発電による創エネルギーを加味した削減率について分かりやすく記載することとし、あわせて、各基準への適否やZEH・ZEBの要件に関する情報も、参考情報として記載することとする。
- このほか、用語の統一を図るとともに、評価書に記載することが望ましいと考えられる事項は、ガイドラインにおいて整理することとする。

その他(円滑な施行に向けたご意見等)

いただいたご意見の概要

< 自治体制度との関係 >

- 自治体の環境性能表示ラベルは、既に認知度も高く、十分に普及しているため、国が定める表示ルールへの読み替え等が一定程度可能である場合には、国の表示ルールに準ずるものと扱い、勧告には当たらない（事業者が自治体及び国の2つのラベルを表示しなくても良い）等の取扱いにされたい。なお、自治体のラベルの表示内容の変更等については一定の期間が必要となることから、制度間の整合を図るための経過措置を設定されたい。
- 表示制度を実施している自治体において、国表示制度の導入によって事業者や購入者等が混乱しないよう、国と自治体において国制度の導入による影響や、整合性の確保などに向けた協議を行うとともに、制度開始以降の運用においても意見交換を行っていただきたい。

< 制度施行に向けて >

- 本格的な制度施行時期は、詳細ルールの確定から適切な対応時間を設けるべきであり、経過措置など含め検討が必要。
- 建売住宅の事業者において、個別散在で大量にある販売中の全物件に対して一括で表示を実施するのは、相当な労力を要することが想定されるため、対応策・経過措置等が必要。

< 情報伝達・支援等 >

- 零細の個人賃貸事業者でも、設計者や施工業者等に照会することで、省エネ性能表示に係る情報を取得できる仕組みを構築すべき
- 広告を行う宅建業者が、消費者等から省エネ性能評価等の内容について照会を受けた場合に、相談窓口や、制度概要等を解説するHP等を案内できるようにするなど、宅建業者の業務負担に配慮した仕組みの構築が必要。
- 分譲住宅の場合に顧客が転売する際の分譲元の責務を明確にしてもらいたい。顧客が転売することに評価書やラベル、エビデンスなどを分譲元が提示することは現実的ではない。

ご意見を踏まえた対応（案）

- 自治体の環境性能表示制度との関係について、自治体関係者・利用者の混乱を生じることのないよう調整・意見交換等を行っていく。
- 施行にあたって、関係事業者が十分な準備期間を確保できるよう配慮するとともに、ラベルの取得方法整備や情報伝達を担う事業者との調整等を進める。
- 中小事業者等においても対応が可能なよう、ガイドラインにおいて具体的な手順等を示すほか、設計者等からの省エネ性能に係る情報提供が円滑に行われるよう、設計者等への周知のほか、民間事業者等とも連携した効果的な方策を検討する。
- 広告を行う主体が、消費者等に案内できる制度概要を解説するHP等を作成する。
- 建築物の省エネ性能表示の実務において、関係事業者が担う役割等について、ガイドラインで分かりやすく示すこととする。