

第4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  
議事概要

日 時：令和5年5月26日（金）10:00～12:00

場 所：WEB会議

出席者：委員名簿参照

議 事：

- (1) 告示・ガイドラインの検討状況等
- (2) ラベルデザインの選考等

議事概要：

○議事に係る説明・意見等については、次のとおり。

(1) 告示・ガイドラインの検討状況等

○事務局より、資料3から4-2を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

- （堀江委員）＜資料4-2 p.24 行目＞「本制度の対象外となる省エネ性能表示の例」とあるが、「制度の対象外だが、制度に準拠した表示が望ましい例」とした方が趣旨に合致する。タイトルだけ見て、やらなくていいと理解されてしまうと良くない。
- （堀江委員）＜資料4-2 p.11 24行目＞既存建築物について「表示すべき事項が表示されることが可能」とあるが、可能というよりは「望ましい」というような書きぶりの方が良い。
- （堀江委員）＜資料4-2 p.13 2行目＞「調査報告書」はエンジニアリングレポートが読みとれるように入れていると思うが、事業者間の営業活動で使うものではないので、「物件精査の際に活用する調査報告書」など「物件精査」という言葉を入れた方が伝わるかと思う。
- （堀江委員）＜資料4-2 p.24,31＞図に「消費者」という言葉しか入っておらず、法人取引が想定されていないように見えてしまう。法人も読めるような書きぶりにしていただきたい。
- （堀江委員）今までの検討会で、ラベルの有効期間の議論をあまりしてこなかった。グリーンビルディング認証の有効期間は5年ぐらいのことが多い。5年だと若干短いということであれば、せめて10年ぐらいではないか。10年以上経ったラベルが実際に参考になるかというところではないのでは。例えばイギリスのEPCでは、省エネ性能の表示制度の有効期間は10年となっている。今日の議論で何年と決めることはできないと思うが、有効期間の議論をすべき、とどこかに書いていただければ。
  - ・ （事務局）表現ぶりについては、ご指摘を踏まえ修正させていただく。ラベルの有効期間は重要なご指摘と認識しており、他の委員・オブザーバーからもぜひこの点ご発言をいただき、いただいたご意見を踏まえ対応を考えさせていただく。

- (中村委員) <資料4-2 p.22>仕様変更によって省エネ性能が低下する場合は、いずれにせよラベルを再取得することになるということで良いか。例えば(3)の「情報提供」はラベルを再発行するところまで含まれているのか。先ほどの説明ではそこまで含まないと受け取ったが、例えば再販する場合に、変更前のラベルが最終ラベルとして使用されるなどといったことはないのか気になった。
  - ・ (事務局) 今の案では(2)は再発行、(3)については再発行までは求めないこととしている。(3)では、広告のラベルの性能が変わるということを購入者側にきちんと認識してもらい、合意の下で仕様変更するのであれば、後からトラブルにはならないだろうという考え。
- (中村委員) <資料4-2>再販では当初の販売事業者と異なる事業者が介入することもあるが、仕様変更の有無は設計図書や評価書などから確認することになるのか。資料の保管に関する記載が無かったので聞きたい。
  - ・ (事務局) 今後、基準適合義務化も控えているところ、設計図書と省エネ計算書など省エネ性能の評価の根拠となる資料が保管されており、それを基に確認することが想定される。
- (中村委員) <資料4-2 p.24>ラベルの伝達のイメージの図に、再販の場合の伝達イメージが無かった。
  - ・ 買取再販については、次の販売・賃貸事業者として努力義務を負う買取再販事業者が、その責任において改めて建築物の仕様を確定させた上で、その性能を表示するという案としているが、前の所有者からの図書の引継ぎ等について、ガイドラインの中でイメージを示す等の対応を考えたい。
- (池本委員) <資料4-2 p.21 13行目>複数住戸の広告について、ポータルサイトの物件概要欄に星表示等をレンジで示すという例が示されているが(p.33)、どこまでのものを概要で入れるのかは、必要に応じて事業者ともコミュニケーションしながら、ポータルサイト側の内規という形で決めていくということで良いか。同じく共同住宅も、販売戸数未定の場合など表示方法をかなり細かく決める必要があるが、そのあたりはガイドラインでは細かくは指し示さず、販売賃貸事業者とポータルサイト事業者で決めてください、公取協に確認を取ってくださいといった形になるのか。
- (池本委員) <資料4-2 p.23 18行目>販売・賃貸事業者が仲介事業者に表示を委託する際、契約に位置付ける・委任状などの書面を取り交わす等が適切な措置として例示されているが、現場の運用レベルとしては、媒介に当たっての書面取り交わし等が必ずしも行われない先物仲介のようなケースもある。レイنزのような業者間の BtoB サイト、業者間流通図面、メール等に履歴が表示されるような形を例示する方が望ましい。
  - ・ (事務局) 実態を踏まえたご指摘をいただいたので、これを踏まえ必要な修正等をさせていただきます。
- (池本委員) 現状のラベル案は、消費者の認知目線でいくつか課題があるので先んじて意見したい。まず、広告時のラベルは消費者に気づきを与えるものであるため、要素は絞り込み、接客時に提示する資料等に回していいものと広告時に加味するものとを精査すべき。広告では決まった大きさの箱にラベルを入れるが、今の案だと入れる要素によ

ってラベルの大きさが変動するので、本来気づいてほしい項目が他の項目が入ることにより小さくなったり、ラベルの大きさが揃わなかったりする。

また、エネルギー消費性能・断熱性能・目安光熱費・太陽光の有無が重要であり、目立つようにすべき。日本は欧米と違って部分間欠冷暖房が多く、断熱性を最大限上げててもエネルギー消費性能に素直にその分が加味されないこともあるため、エネルギー消費性能と断熱性能は併記することが望ましい。

BELS のロゴについて、BELS という言葉だけだと消費者は何のことか分からないことがあるので、「第三者認証有り」というレベルで良いのでは。もしくは省エネ性能ラベルの愛称的に考えてもいいかもしれない。ヨーロッパだと、EPC や DPE など色々ある。

太陽光は、自家消費ができる前提での表示で合っているのか。

マンションの場合は棟ラベルを表示することになるので、これは全棟のラベルだということが分かるようにすべき。

ラベルがツールを介して多数の事業者間で伝達されるため、取り違いが発生しやすいというリスクがある。ラベルに物件名・号棟・部屋番号等が記載できたほうが望ましい。売主から仲介会社、仲介会社の中でも元請から先物仲介等に渡されるときに、取り違いが防げるため。

省エネ性能を詳細に説明するときの資料は、もう少し視覚を意識したデザインを施すべき。また、UA 値・ $\eta$ AC 値・BEI 等の用語をそのまま載せると、仲介事業者が説明するのはかなり困難であるため、事業者と消費者が対話できるレベルを意識すべき。フランス・ポルトランドなどの例は図解化されており分かりやすいので、このように物件のプロフィールと様々なレベル感が見やすい形で表示すべき。

・（事務局）ラベルのデザインについては、また次の議題で引き続きご議論いただきたい。省エネ性能の評価書を消費者等に分かりやすくすべきという点をご指摘のとおりであり、今後対応してまいりたい。

- （秋元委員）＜資料 4-2 p.29＞目安光熱費表示は、表示しても良いという任意の項目として取り上げていただき大変良かった。将来の継続議論かとは思いますが、「表示しても良い」とあるところを将来的には「表示したほうが望ましい」とするようなことも併せて継続議論できればありがたい。既存住宅・非住宅の光熱費等の表示には、実態がどうだったかというデータも反映できる可能性が多分にあるため、それも踏まえて考えていただきたい。非住宅の場合は空室率を考えるなど色々な事情があり、難しいことは承知しているが、コメントさせていただく。

・（事務局）既存建築物の代替措置、特に実績値に基づく表示なども、これから具体化していきたいと考えており、その中でご知見をいただきながら検討を深めてまいりたい。

- （秋元委員）＜資料 4-2 p.26＞自己評価の評価書を作る場合に表示内容の正確さを担保する方法について、一応明確にはされているものの、何かさらに工夫があったほうが良い。例えば自己評価の評価書は販売・賃貸事業者が自らの責任において作成すると明記されているが、計算したり表示する案を作成する人が、建築士等の何らかの資格を持っている者、何らかの特別な講習を受けた者であるほうが望ましいなど、責任を更に

明確にするための工夫が何かあったほうが良い。

- ・ (事務局) ご指摘を踏まえ、自己評価に関しては、建築士資格者などが望ましいということを加筆する方向で検討したい。
- (大森委員) <資料4-2 p.11 16,17 行目>実際にラベルを取得するとき、その物件が既存建築物に当たるかどうかは実務の現場では関心があるところだと思う。既存建築物とは「確認申請を施行日より前に行った建築物」と書かれているが、実際に確認申請を行ってから確認済証が出るまでにはある程度時間がかかる。確認済証が出るまでに変更申請などで事実上の出し直しがある実態もある可能性もあり、中には検討が不十分であるにも関わらず申請してしまうことがないわけではないと懸念している。そこに対する担保が必要なのか、また、担保する場合にはどう担保するのか。例えば「確認申請を行ってから相当期間内に確認済証を取得した建築物」など、何か限定が必要であれば記載したほうが良い。
  - ・ (事務局) 今の案は、当初の確認申請が受理された日付が施行日より前か否かで線引きすることとしている。通常、申請書類等が整った状態で正式に受理される運用が各機関でされているかと思うが、今の書き方で判断に迷うところがないかは、関係機関等の意見も聞くこととしたい。
- (大森委員) <資料4-2 p.22 (2)>優良誤認等の不当表示を防止するための対応として、多段階評価が低下する変更があった場合はラベルの修正を行うと記載されている。一方、性能が上がる場合は優良誤認ではないため、修正を行うことは義務ではなく任意かと思っているが、一言何か書き添えていただくと分かりやすい。
  - ・ (事務局) ご指摘踏まえ、明確化したい。
- (岩崎委員) <資料4-2 p.9,23> 仲介会社はこの制度の対象には入っていないが、売買・賃貸の契約の現場では、仲介会社が入っているパターンが非常に多い。仲介会社は重要な役割を担っており、この表示制度を充実させていくためにはその協力を得ることが非常に大事。「仲介事業者」の項目に (p.23)、仲介事業者の役割が非常に重要だということと、販売・賃貸事業者はきちんと仲介事業者との連携を取って広告を行うことが重要だということを書いていただきたい。
- (岩崎委員) <資料4-2 p.22> (2) ~ (4) の記載について、誰が、いつ、どういった手続をしなければいけないのかを、全体的にもう少し具体的に示せばよい。
  - ・ (事務局) ご趣旨も踏まえ、仲介事業者の役割の重要性等について加筆したい。
- (岩崎委員) <資料4-2 p.26> 消費者に対する追加的な情報提供やラベルの情報付加の取組はとても良く、ぜひ実効性のあるものにしていきたいが、そのためには消費者に誤解を与えるような表現を排除し、正確かつ新鮮な情報を伝えることが非常に大事。特に目安光熱費は、非常に消費者の目を引く項目になると思う。正確性の面では、算出方法を細かく説明して伝えることは非常に難しく、消費者に誤解を与えやすいので、想定家族人数や算出に用いる燃料単価をできる限り分かりやすく伝える方法を考えていければ。情報の新鮮さの面では、算出の基となる単価が変わったタイミングで表示を見直すといったように、表示と実態が違う事態が生じたらラベルの修正をルール化するなど、表示している情報が極力新鮮であるように努めていくことが大事。こういったことが、

この表示システムの信用性の確保につながると考えている。

- ・（事務局）令和2年度の日安光熱費表示の検討会においても、WEB上に解説ページを作る必要があると意見をいただき素案を作成したところ、こういったものをうまく組み合わせて、算出根拠などが一般の方にも分かりやすいような形で情報提供したい。単価の基となる経産省告示が仮に改正されることになったときの対応についても、ガイドラインに加筆したい。

- （熊谷委員）＜資料4-2 p.4,5＞用語解説について、「一次エネルギー」の内容が最後の方で定義されるまで分からないので、なるべく冒頭のところで出したほうがいい。二次エネルギーも同様なので整理していただければ。
- （熊谷委員）＜資料4-2 p.10＞除外の対象として「賃貸借契約によらず利用契約によるもの」の例に民泊施設が挙げられているが、「特区民泊」の場合は賃貸借契約に基づく利用契約がされるので、どう整理するのか。これも賃貸借契約によらない民泊施設という形になるのか、紛れがないようにしていただけるといい。
- （熊谷委員）＜資料4-2 p.19＞「当面の間は勧告の対象としない具体例」について、勧告するかどうかは行政庁側の行為であるため、要はこういったものが確認された場合、例えば「表示が行われなかったことが確認された場合」には勧告の対象にはしない、と明確にしておくべき。

- ・（事務局）ご指摘を踏まえ修正対応させていただく。

- （堀江委員）＜資料4-2 p.10＞ 法人取引だと賃貸借契約の形式ではなく、例えばホテル等では、オペレーターとの間でホテルマネジメント契約という形で賃貸借+αのような契約が結ばれることもある。そういった場合にも準用されるような手当を入れていただければ。
- （不動産情報サイト事業者連絡協議会 松浦オブザーバー）＜資料4-2 p.24＞情報伝達について、この制度の普及拡大のためには性能表示されている物件を増やす必要があり、販売・賃貸事業者から仲介会社に委託するケースが非常に多いと考える。

今回は情報伝達の手段としてラベルを用いる運用になっているが、ポータルサイトに入力するときはラベルの情報から掲載する項目の情報を抜き取って入力しなければいけない。コンバーターなど様々なシステムについても、同様の作業が発生する。現状は物件概要書・間取り図・画像等を入力・添付して1つの物件情報として公開しているが、今回は、ラベルを見て全てを判断しなければいけない。今回は再エネの有無によって多段階表示の星の数が変わるので、まずそこで仲介会社が混乱するようなケースがあるのでは。正確な情報を届けるために販売・賃貸事業者を確認すると、事業者の方も設計者や設計担当部署に確認が必要になり、1物件を公開するのに非常に確認負荷がかかるので、ラベルには、より明示的に必要な項目を表示する必要がある。

また、再エネの有無によって星の数が変わると、一般消費者も相対評価にあたり混乱するケースもあるかと考えるため、ポータルサイトやその他ホームページなどでの広告展開では、分かりやすく丁寧に星の数の根拠などの説明をする必要がある。

- （不動産協会 竹内オブザーバー）＜資料3 p.3＞ガイドラインの概要版は基本的に、住宅の購入者やビルのテナントの候補者を対象としていると思われるが、今回の制度は、

単純にラベルを表示するだけでなく、省エネ性能の高い建築物が市場や消費者において選択されやすい環境整備が大目的だと思っている。ガイドラインを HP 等で公開するだけでなく、制度施行に合わせて広く周知・理解を図る必要があると考えて居るが、国として PR の方法、今後の浸透手段はどのような形で考えているのか。

- (不動産協会 竹内オブザーバー) <資料 4-2 p.5> 用語の定義について「ZEH・ZEB 水準の省エネルギー性能」が明確になっていない。ZEH・ZEB の定義とはまた別の枠組かと思われるので、数値等をもう少し明解に示していただきたい。
- (不動産協会 竹内オブザーバー) <資料 4-2 p.21 20 行目> 共同住宅では全住戸の省エネ性能を表示するのは物理的に不可能と考えられるため、物件概要への下限・上限のような表記をすることになる。ポータルサイトは内規を持たれていることが多いため、そこでの表示方法は明解になるかと思うが、各社の概要システムでの表示の際に個別に公取協と協議をすることになると混乱を招くことになると思うので、公取協と国交省の間で、手順等も含めて表示方法の整理をいただきたい。
- (不動産協会 竹内オブザーバー) <資料 4-2 p.26 19 行目> 今回のラベル表示においては設計者に相応の協力をいただく形になることが予想されるため、ラベルを作成するためのシステムは可能な限り合理的にしていきたい。なお、評価書はラベル作成同様の流れで WEB プロ結果等から自動的に作成できるものなのか。また、例えば目安光熱費の算出に別の計算等が必要となると使われなくなる可能性も考えられるため、今回の表示制度に関連するラベル・数字等については、合理的に簡潔に出せるような仕組みづくりが必要。
- (不動産協会 竹内オブザーバー) 途中段階ではガイドラインの中に「FAQ」があったが、今回はガイドライン本体には含まれず、別冊という形になるのか。
  - ・ (事務局) FAQについては、本日は割愛しているが、巻末につける予定のラベルの表示手順のマニュアルの中に付記する形にしてはどうかと考えている。
- (全国住宅産業協会 山田オブザーバー) <資料 4-2 p.29 22 行目> 例えば、競売になった住宅の所有者が第三者評価を取っており、不動産業者がその住宅を買った後にリフォームして転売したとする。一般的に競売では第三者評価の評価書等は引継ぎされないため、仕方なく自己評価で販売したとして、その後たまたま従前の第三者評価の評価書が出てきて、エンドユーザーの方から何だ違うじゃないかというようなことを言われたら、評価する人とタイミングが違うため内容が違っても仕方ないということでいいのか。
  - ・ (事務局) 仰る通り、販売・賃貸事業者がその時点の仕様・設備に基づいて自己評価をして表示した内容が優先される。過去の第三者評価は、その当時の評価時点に申請された設計仕様などに基づく性能評価であるため、違うことはあり得るという前提にたっている。
- (住宅生産団体連合会 田村オブザーバー) <資料 4-2 p.31> ラベル表示の手順として、WEB プロの結果に基づいてラベルを出力するとある。住宅メーカーにおいては、社内プログラムに API 連携させている会社も多くあるので、その準備期間・検討期間と、設計者を中心に社員への教育や習熟を図る期間も必要になってくる。なるべく早く

プログラムの整備を検討いただき、かつなるべく早くWEBプロのデータをリリースいただきたい。

## (2) ラベルデザインの選考等

○事務局より、資料5を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

➤ (秋元委員) 今後国交省を中心に、1位になった案を基にさらにブラッシュアップしていくと認識している。似たような複数のデザインが同じ提案者から出てきているようなものもあったので、その良いところをうまくピックアップできると良い。また、カラーとモノクロの両方で表示するという認識で良いか。

・ (事務局) 申請にあたってはカラーのもので提出いただいているが、白黒でも使うことを前提に提案をしていただいている。

➤ (中村委員) 先ほどの池本委員の発言にあった、消費者認知目線で考えるという点に賛成。委員は候補を決める作り手側であるため、本当に消費者がこれらの情報を見て理解できるのか、分かりよいラベルになっているのか、今回の選考でそこまでの確認が取れていない点は気になる。今回のデザイン提案は国交省から提示されたデザインにやや引っ張られているところがあったと感じており、洗練されているか、魅力的かどうかという点では、非常に審査が難しく感じた。

また、情報量についても、作り手側の意図が満載になってしまっていて、消費者に伝えたい情報が本当に明確になっているかは懸念される。例えば、断熱性能は階段状で右上がりのイメージで国交省から例示したため、これをベースにしたデザインが多かった。バー表示はバーが大きいほど何かが大きくなるイメージを持つが、断熱性能は確かに効能としては大きくなっていくものの何か絶対量が増えていくものではないため、断熱性能の本来の意味を表す点ではあまり良い例示では無かったのでは。この点では、今回断熱性能が階段状でないのは作品番号6だけだった。逆にエネルギー消費性能の方を階段状のバーで良い方向にだんだん量が小さくなっていくようにして、断熱性能の方を星表示にしても良かったかと思った。

➤ (池本委員) 作品番号16については、何か規定を満たさないところがあるのか。

・ (事務局) 今回の公募では、全ての作品について、事務局側からその意図を確認したり修正を求めたりは行っておらず、申請されたものをそのまま審査いただいている状況であるが、作品番号16については、1つのパターン(第三者評価・住宅版)に2つのラベルが貼られた状態で申請があった。1つの物件に2枚のラベルを貼るという趣旨で提案されたのか、あるいはそうではないのか、作成者の意図が分からないところであるが、再エネを加味する・加味しないの違いを表現しようとしていることは認められたため、要件確認時には軽微な要件違反と判断し、1次審査以降に付したところ。

➤ (池本委員) デザインを決める際には、消費者に伝えるべき情報の優先順位を明示していかないと、どのデザインが優れているかや、それが視認できるかということがあると

思うが、事務局としては情報の優先順位は決めているか。個人的には、星・断熱性能・目安光熱費・太陽光有無が目立つべきと思うが、今回BELSがとても大きく表示されている作品が多い。ほとんどのユーザーがBELSを知らないため、パッと見て興味を持たれず、むしろ何だろうこれかと思う人が増えてしまうので、そこが疑問ではあった。

・（事務局）今回の公募にあたり、項目の優先度は指定せず、提案者側で判断いただいた。告示上の「表示すべき事項」は一次エネと断熱の多段階評価、評価年月日の3点だが、再エネの情報や目安光熱費も任意で追加できる項目としているところ、これまでの議論を踏まえると、一次エネ・断熱・再エネ・目安光熱費はいずれも訴求の必要性としては認められるものとの認識。なお、今回BELS・ZEH・ZEBのマークが大きくなっているのは、登録商標の都合上公募に際して一定以上のサイズを求めたという事情がある。この点ご指摘もいただいているため、登録商標を持っている側とも今後調整し、二次加工の中で対応していきたい。

- （池本委員）今回の審査で一等賞になったからそれをベースにやるというより、一等賞は参考にしつつ、それぞれの作品の良い要素を総合的に考えて、あるいは優先順位の議論をした上で、最終的なデザインを定めていく形にしていきたい。
- （岩崎委員）選ぶ上で、色々な広告の中でこれが省エネ性能に関するラベル・表示であるということが、色や形などによりパッと分かるということをもとに1つの観点として考えた。また、自己評価か第三者評価かが一目で分かるということも大事かと考え、選ぶ上での事項として加味したところ。
- （堀江委員）経産省など他の省エネ性能表示のマークとあまり違うものを作らないほうが良い。全体が緑で、白抜き星を黄色で塗っていくというスタンダードなパターンが家電等で見慣れているラベルと同じなので、基本はそれが良い。例えばアメリカのエナジースターはビルでもパソコンでも全く同じマークであり、EUも同様なので、建物だけ全く違う表示にしないほうが良い。私は作品番号6にしたが、ほかの省エネ性能表示と類似しているものの、住宅・非住宅の建築物の性能表示ということがよく分かるということで、基本はこのデザインが良いと思う。
- （秋元委員）出てきた情報に対してどう解釈するかはそれぞれ思い違いがあると思う。デザイナーが我々が思っているものと違う表現を考えている可能性はあるが、まずは今ある情報の中から、我々が最も良いというものに票を入れるということで良いかと思う。あとは、堀江委員と同じ方向を向いているつもりではあるが、他のラベルと同じようなものだと逆に紛らわしいという考え方もあり得る。今見ていて作品番号6番は良いとは思いつつ、最終判断したい。例えば、作品番号16番のように星印に半分だけ色を塗ってあるような提案をどう解釈するかなど、二次加工の時にどんどん皆でより良いものにしていくような意見を出していくことで良いかと思った。
- （齋藤委員）家電等のラベルデザインとなるべく合っていたほうが良いというのは全く同意見。ただ、作品番号6番に関しては、住宅と非住宅を形で分けているが、住宅・非住宅併用の建物でどちらを使うか迷うことも考えられる。やはり家電ラベルに似た形のシンプルな四角、しかも緑色、が一番分かりやすいのでは。なるべく必要な情報がパッと目に入って来るような、シンプルなデザインを優先した方が良い。BELSに関して

は、自己評価か第三者評価ということで判断する指標は大事だと思うため、例えば、BELSの代わりに自己評価の場合は自己評価と出るような形でもいいかと思う。マークの大きさに関しては今後協議をしていきたい。

○ラベルデザイン候補作品7点に対し、委員9名による投票を行い、下記のとおり最多得票となった作品番号6を採用作品として選考した。

<投票結果>

作品番号6 4名

作品番号13 1名

作品番号16 3名

作品番号26 1名

(3) 閉会

以上