

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
議事概要

日 時：令和5年2月10日（金）17：00～19：00

場 所：WEB会議

出席者：委員名簿参照

議 事：

(1) 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルール（案）について

① パブリックコメントでいただいたご意見等について

② とりまとめに向けた議論

(2) 今後のスケジュール等について

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) 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルール（案）について

○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。

➤ (秋元委員) <資料4-1 253行目>目安光熱費について、R2年度の検討会で十分に検討・取りまとめを行ってきたもので、これをぜひ実現させたい。エネルギー価格の変動は確かに大きいですが、かなり慎重でトーンを抑えた表現となっているため、目安光熱費を表示してはいけないようにも取られる可能性もある。国が推奨するしないに関わらず、広告表示を行いたい事業者がいる場合にはそれを止めるものではない、してはいけないものではないと分かるように表現していただきたい。

➤ (秋元委員) <資料4-1 275行目>非住宅・住宅共に、運用段階の実績値に基づく表示を検討することが示されているのは大変良いこと。ぜひこのスケジュール感を守るよう検討が進むことに期待。同じ仕様の建物でも、使用する執務者・居住者の行動変容の影響も評価できるようになっていくのでは。

➤ (秋元委員) <資料4-2 ラベルイメージ>再エネ含み・除きをどちらも示すのは良いことだが、消費者が混乱してはいけないため、星マークやバーを2段に並べて示す、白黒でも濃淡が明確になるといったことを含めた検討が必要。

➤ (堀江委員)「売買」の定義の中に受益権の売買は入っているのか。中・大規模の非住宅では、法律上の所有者はあくまで信託銀行のまま受益権の形で売買が行われることが多いため、それが入っていないとかなりの部分が抜けてしまうことになる。今入っていないのであれば、入れる手当てが必要。

・ (事務局) 条文上「建築物の販売又は賃貸」と規定されており、建築物そのものの売買契約・賃貸借契約の場面における表示を前提に議論してきたが、受益権の販売がそれに当たるものとして解釈しうるかについては、関係者にも確認をした上で別

途回答させていただく。

- ・ (堀江委員) J-REIT のウェブページでは物件を不動産所有権で持っているか受益権で持っているかを公表しているが、おそらく半分近くが受益権。ここが入らないと骨抜きになってしまうと懸念しているため、何とか準用するような手当てをしていただきたい。
- (堀江委員) 第三者評価と自己評価について、非住宅及び一部の共同住宅については、第三者評価の方を重視するというニュアンスが入ると良い。少なくとも非住宅については、各国の省エネ性能評価の中で第三者評価でないものはない。投資家等の信頼性の観点からも第三者評価を重視すべき。
- (堀江委員) <資料 4-2 ラベルイメージ>非住宅と住宅ともに 6 段階で見た目が揃ってきているのは非常に良い方向。将来的には再エネにオフサイトも入るという議論も踏まえ、7 段階目等として、ネット・ゼロ・エミッションというランクができると良い。
- (堀江委員) <資料 3 p. 8>「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が望ましい」とは住宅に限った意見なのか。非住宅においては実績値が性能値と同等に、局面によってはそれ以上に重要。CO2 排出も開示する必要がある。
- ・ (事務局) 法律上の「エネルギー消費性能」の定義も踏まえ、省エネ基準に基づいて評価されるエネルギー消費性能の表示に努めることを前提としつつも、既存建築物の特性によってその表示が困難な場合が想定されることから代替措置の議論をいただいていたものであるため、新築建築物について、設計値を表示せず実績値のみを表示することは想定していない。
- ・ (堀江委員) 本制度においては性能値がメインであり、代替として実績値が入ったことは評価している。それとは別問題として実績値は重要であるため、将来的には併記する、実績値のベンチマークができるなどの方向性が望ましいという趣旨。
- (中村委員) <資料 3 p. 3>再エネを含む削減率を表示する件、ユーザーに分かりやすく簡潔に表現する点で、デザインは十分検討いただきたい。再エネを含む・含まないという文言についても、用語を別途解説するなど丁寧に行っていただきたい。
- (中村委員) 外皮性能の多段階表示について、表示制度の施行翌年に省エネ基準適合義務化が始まるため、新築で断熱等級 1~3 で評価されるものは多くない考える。ただ、将来的に既存物件も含めたラベリングを想定するのであれば、汎用性の意味でも、断熱等級 1~3 も含めて表示することは良いのではないか。以前コメントしたとおり、新築と既存を一緒に表現する場合は拡張性を持ったデザインにすべき。基準以上・以下、数字の大きい方が良いのか悪いのかの判別しやすさも含めて工夫し、シンプルかつ分かりやすいラベルデザインの検討を望む。
- (中村委員) <資料 4-1 p. 3>ガイドラインには用語の解説も含めてほしい。
- (中村委員) <資料 4-1>とりまとめの書き方について、「4. ガイドラインに示す事項」として表記されているが、Q&A や解説は表示すべき事項の中に入らないのか、別のものなのか。
- ・ (事務局) 「4-3. その他」の部分に、例えば共同住宅の場合に住棟/住戸どちら

で表示をすべきかなど、パブコメでいただいたような御意見・御質問も踏まえて記載したいと考えているので、Q&Aは「4-3. その他」で書くようなものと御理解いただきたい。

- （中村委員）＜資料4-1＞「省エネ性能の評価書」とラベルイメージの資料中の「エネルギー性能の評価書」は、同じものであれば用語を統一すべき。
- （中村委員）＜資料4-2 ラベルイメージ＞戸建住宅のラベルの要素について、①②④は評価後のラベル、③は物件に設置された設備を意味している。③④が同じ枠に書かれているが、ラベルと設置しているものとは意味が異なるため、マークの意味が分かるようなデザインを検討してほしい。
- （大森委員）＜資料4-1 210行目＞「仕様の変更があった場合には変更後の仕様等に基づく表示が必要」とあるが、具体的にいつの時点で表示しなければいけないのか。また、所有者が変更に関する情報を把握していない場合などに、現場が混乱しないような対応についても検討する必要があるのではないかと。
 - ・ （事務局）既存住宅で考えられるケースは、例えば賃貸住宅で一度表示してから数年後に再び表示をするとき、窓や給湯器が性能の悪いものに置き換わっていて星の数が減る場合には、更新後のラベルを表示していただくといったもの。一義的にはオーナーが改修の有無等を把握した上で対応することを前提にした記載。オーナーが情報を正確に把握していなかった場合など、現況を確認しないまま当初のラベルを使い続けるとトラブルの原因になりうるため、具体的な対応も含めて検討の上、ガイドラインの中で補足をしたい。
- （大森委員）＜資料3 p.10＞「分譲住宅が転売される毎に、分譲元が情報提供しなければいけないということがないようにしてほしい」というパブリックコメントの意見があったが、現場での責任関係のトラブルを避けるため、関係者の役割を明らかにすることが必要ではないか。
- （大森委員）＜資料3 p.7＞目安光熱費について、現段階では任意で表示するとしても、誤認を避けるため、表示されている費用が「例であること」を強調し、消費者が注意できるような表示・デザインの工夫が必要。
- （大森委員）ラベルデザインは公募するという選択肢もあるかと思う。期間等の問題はあるかと思うが、より広く周知するきっかけになる上、消費者目線で広く検討できるのではないかと。
- （齋藤委員）ガイドラインには自己評価・第三者評価それぞれでどこまでできるのか整理するとともに、第三者評価とはそもそも何かという考え方も記載すべき。例えば、ある会社が別会社を立ち上げて広告表示を行わせる場合、それは第三者評価と言えるのか、といった問題が出てくるのが考えられる。
- （岩崎委員）＜資料4-1 253行目＞目安光熱費は消費者が物件選択する際の重要な材料として注目されるものだからこそ、誤解を与えないよう細心の注意を払う必要がある。数値を算出した条件（家族構成、生活様式など）を分かりやすく表示し、消費者にとって的確な情報が提供できるように配慮してほしい。文字なども大きく表示してほしい。また、価格は時期により変動するため、定期的に見直しを行うようなルールも決め

てほしい。

- (熊谷委員) <資料4-1 194 行目>ラベルによる表示を行う時期・対象について、「不動産の表示に関する公正競争規約」では広告の定義がとても広がっている。広告を行わないが「第三者が容易にアクセスできる情報媒体へのラベルを掲載」という記載が少し分かりづらい。広告にあたらぬ物件紹介があり、何かマークを表示すると、それが公正競争規約上の広告にあたらぬものになるのか、それとも別のものを意図しているのか、分かりやすく整理して記載してほしい。
- (熊谷委員) <資料4-1 316 行目>「5. 本制度の円滑な施行に向けた留意事項」に関して、パブコメにもあったとおり、関係者が実務において担う役割をガイドラインで分かりやすく示すということを明確にしておいてほしい。319 行目がそれにあたるのかかもしれないが、少し分かりにくい。特に、例えば義務を負う販売者・賃貸オーナーが広告をする場合は仲介業者に依頼するなどの関係も含めて、ガイドラインの中で役割分担を明確にするということも明示的に書いていただければ。
- (池本委員) 目安光熱費について、確かにエネルギー価格の変動は大きな要因だが、欧米でインタビュー・定量調査をした際、星マークだけではなく何らかの数値化されたものがあつた方が明らかに分かりやすいという声を多数聞いた。もちろん誤認などへの配慮は必要かと思うが、欧州でも省エネ普及は苦心しているところ、後発する我々としてはいかに消費者の方々にパッと興味を持ってもらうかという観点が重要。時期の問題などはあるかと思うが、目安光熱費の表記が無くなるような書き方にはならないように検討していただきたい。
- (池本委員) <資料4-2 ラベルイメージ>新築一戸建てや賃貸の場合、仲介事業者にラベルがボタンパスされるというケースが多数発生し、ラベルの取り違いが容易に起こり得る。ラベルの中に号棟名や物件名を入れるなど、誤認をもたらさないような工夫について配慮してほしい。
- (一般社団法人住宅生産団体連合会 田村オブザーバー) <資料4-2 ラベルイメージ>再エネ自家消費込みの削減率等のラベル・評価書への表示について。太陽光発電効果は購入者・借入人にとって家選びの際の大事な指標になるため、効果がわかりやすく示されることに賛同。
- (一般社団法人住宅生産団体連合会 田村オブザーバー) 外皮性能の多段階表示について、断熱等級の7段階で表すことに賛成。元案ではZEH水準でも下から2番目の表示となっていたが、性能が高くないという誤解を生じさせないためにも7段階の表示に賛成。
- (一般社団法人不動産協会 竹内オブザーバー) 今後、細かい内容を詰めるとの認識だが、これからのガイドライン作りが極めて重要であると認識。我々会員会社も含めた意見収集などの面で協力できればと考えているので、是非お願いしたい
- (一般社団法人不動産協会 竹内オブザーバー) 対象となる物件の定義について。施行日時点で広告を行っている物件はすべからずラベル表示が必要ということに切り替わることになるのか。
 - ・ (事務局) 広告も一つのトリガーになり得るがそれ以外の場合もあるため、混乱なく導入できるよう、関係事業者からの御意見を聞きながら今後詳細を検討してまい

りたい。

- （公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 木幡オプザバー）トラブルを含めた問い合わせ・相談窓口についてはどのような体制を考えているか。
 - ・ （事務局）現時点で体制は未定である。相談窓口の設置自体は他制度でも例があるため、御要望をよく踏まえながら今後検討してまいりたい。

（2）今後のスケジュール等について

○事務局より、資料5を説明

（3）閉会

以上