

第5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（案）

日 時：令和6年2月5日（月）17：00～19：00

場 所：WEB会議

出席者：委員名簿参照

議 事：

- （1）制度の施行に向けた準備状況について（報告）
- （2）既存建築物の省エネ性能表示について
 - ① 検討の進め方
 - ② 事例紹介等
 - ③ 既存住宅における改修部位の表示について

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）制度の施行に向けた準備状況について（報告）

○事務局より、資料3を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

<資料3 スライド1>

➢ （〇〇委員）インターネット広告等、主に住宅を意識した施行の準備をされているように見えるが、特に中大規模の非住宅の売買で間に入るようなBELCA（（公社）ロングライフビル推進協会）を構成するER事業者や、（一社）不動産証券化協会なども含めて周知いただき、より非住宅にもあった形の周知もしていただきたい。

・ （事務局）非住宅については、業界紙を通じた周知等を行っているところ。挙げていただいた団体との連携についても、可能な範囲で調整してまいりたい。

- （2）既存建築物の省エネ性能表示について

- ① 検討の進め方

○事務局より、資料4を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

<資料4 スライド4>

➢ （〇〇委員）設計性能と実績値のどちらも重要ということが様々な委員会等で議論されている。投資家にとっては、テナントの使い方も反映される実況に基づく表示がより有用。設計性能がわかる場合でも実況に基づく表示が重要であることがより分かりやすいよう、資料の表現を工夫していただきたい。

・ （事務局）設計性能と実績値のどちらも大事というご意見は承知している。資料の書きぶりについては、引き続き調整させていただきたい。

- (〇〇委員) 実況に基づく表示についてニーズの把握と、どこまで正確に担保できるのかということを検討いただき、必要であれば取り入れていっていただきたい。

<資料4 スライド7>

- (〇〇オブ) 住宅の実績値表示は居住者のプライバシー等の住宅特有の問題もある。また、エネルギー消費性能の実績値は、その年の天候にも左右されるため、実績の対象期間をどのように定めるかも検討する必要がある。今後検討していくに当たり、住宅事業者、関係者とも協議をして進めていただきたい。

② 事例紹介等

○一般社団法人リノベーション協議会より、資料5-1を説明

○積水ハウス株式会社より、資料5-2を説明

○東宝ハウス株式会社より、資料5-3を説明

○齋藤委員より、資料5-4を説明

○池本委員より、資料5-5を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

<資料5-1 スライド3>

- (〇〇委員) R1エコのエコ設備のポイント数字の大小はどのようにして決めたのか。この数値は地域によっても変わるのか。
 - ・ (リノベーション協議会) 5・6・7地域で、70㎡の標準プランで省エネ基準相当の設備を入れ、どの設備を入れるとどれだけ削減するかシミュレーションを行い、安全サイドの少ない数字のポイントを設定した。また、BEIのような基準値との比較では省エネ地域区分により差が出るが、1次エネルギー消費量の数値については地域によって、それほど変わらないということから、5、6、7地域のポイントを持って全国一律ルールとして、表示をしたらどうかという議論をしている。

③ 既存住宅における改修部位の表示について

○事務局より、資料6を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

<資料6 スライド2>

- (〇〇委員) 省エネの性能表示をすると、ビジネスモデルとしても有意義で、一定の評判や収入が確保されるといったことが想像できるが、この他どんなメリットがあるかといふと考えられるか。
 - ・ (事務局) 今回のご説明した対応案は、法律に基づく努力義務の下で、既存についてもガイドラインに表示ルールを定め、それに従って販売・賃貸事業者に表示に努めていただくことを想定したもの。次回、普及策について検討する予定としているが、表示を行う事業者がインセンティブを感じられるような形にしていく方法についても、今後議論していきたい。
 - ・ (〇〇委員) B to Cの住宅とB to Bの非住宅では考え方も変わってくると考えられる。

<資料6 スライド6>

- (〇〇委員) 家庭内のエネルギーの中で消費が大きく、かつ、消費者が改修など手をつけにくい、住設部分の暖房と給湯に対して対応することが重要だと思うため、事務局の提案に賛成。太陽熱利用設備を副次的な表示対象とすることについても、よいことだと考える。
- (〇〇委員) エアコンは持ち込みが多いが、エアコンでの全館空調などの工夫も拡大している。暖冷房設備についても、分かるものは積極的に評価することが大事だと思う。
- (〇〇委員) 既存住宅で光熱費を表示する場合、設計時のことにならざるを得ないのか。HEMSや、そこで暮らしていた方のエネルギー消費動向が分かればその値を参考にしてもよいのではと思う。
 - ・ (事務局) 資料4の検討会とりまとめに記載のある通り、実績表示は当面は非住宅について検討していく予定であるが、住宅についてもスマートメーターやHEMSの活用が想定されるため、プライバシー等の住宅特有の問題もあるが、住宅についても排除せず、経産省と連携して考えていくこととしている。

<資料6 スライド9>

- (〇〇委員) 全窓改修しなければ表示できないとすることは厳しいように思うため、少しでも省エネ改修が進むことを重視して、リビングの窓が交換されている場合に表示できることで良いと思う。
- (〇〇委員) 窓の改修部位の表示は経産省の表示制度に基づいた表示にするのか。それとも、他の指標を用いるのか。色々な物差しがあると、消費者は混乱すると思うため、参考にするルール・制度は1つに絞った方が良いと思う。
 - ・ (事務局) 今回の提案は、仕様基準以上の窓であれば、一定の省エネ対応をしているということを表示していただく、というイメージである。ご指摘の通り、現場で判断しやすいルールにする必要があると考えている。
- (〇〇委員) リビングとダイニングの窓の改修が必須と記載があるが、その他の部屋の窓であっても改修した場合には併せて表示することができるのか。今後の対応の可否についても必要に応じて検討してはどうか。
 - ・ (事務局) 今回の提案は、リビングとダイニングの窓が改修されている場合に、「窓を改修している旨」を広告等に端的に表示する、というイメージのものである。

<資料6 スライド14>

- (〇〇委員) 資料には「標準計算によりこれと同等以上の評価となるもの」という記載があるが、「同等」と記載すると幅のある印象を与えるため、対象をより明確にした方がよいと考える。

<資料6 スライド18>

- (〇〇委員) 外壁の断熱はリビング及びダイニングという大きな部屋を必須としていることに異論はないが、住まい方に応じてより柔軟な対応ができないか。
- (〇〇委員) ドアの断熱は玄関ドアと屋内ドアどちらも対象なのか。
 - ・ (事務局) 外気に接するドアが対象となるため、玄関ドアや勝手口ドアのようなものが対象となる。

- (〇〇委員) 改修部位の表示を進めるにあたっては、これに関連して、生命や身体、財産に被害や損害を生じさせるようなトラブルが現在起きていないか、確認していただきたい。

<資料6 スライド21>

- (〇〇委員) 改修部位の表示は、改修時期も大事だと思う。改修時期の表示方法等について、何かガイドラインを定めるのか。
- (〇〇委員) 断熱も設備機器も、劣化の観点が必要だと思う。設備をつけてから時間が経っているため、このくらい効果が落ちている可能性があるということは、場合によっては分かるような表示方法の検討が必要ではないかなと思った。
- (〇〇委員) 改修時期について、既にポータルサイトでは、いつこの箇所をリフォームしたのかを備考欄に書くルールになっており、運用ができています。
 - ・ (事務局) 今回の資料に示しているラベルのイメージでは、少なくともいつ現況を確認したのか、その年月日を書くようにしている。改修時期には、現場で確認できるのかといった実務的な課題もあると思われる。耐用年数を過ぎて設備が故障しているなど、不適切な表示は避けていく必要があるため、また次回の検討会で対応案を示させていただきたい。
- (〇〇委員) 改修ラベルと新築のラベルでは対象が異なり、ラベルが2種類あると消費者は混乱すると思う。池本委員の説明にもあったように、新築ラベルとは色味を変えるなど、消費者の誤解を招かないような制度にする必要があると思う。
- (〇〇委員) 改修したものに共通してアイコンのような簡易的な表示ができれば非常にわかりやすいと思うが、表示制度に基づく表示であることを示すためには、告示ラベルと大枠のデザインは揃えるべきだと思う。
- (〇〇委員) 不動産ポータルサイトでは、省エネラベルを入稿・掲載する位置を決めているところ。今回改修ラベルを作成する場合、新築ラベルが既にあると、ラベルの入稿枠が埋まってしまっているため対応を考える必要がある。ラベル以外の案として、改修部位を写真や画像等で表示をするやり方もあると思う。
- (〇〇オブ) 表示対象部位に求められる性能を既に満たしている既存住宅も表示制度を利用することは可能か。つまり、窓や給湯器の改修は必ずしも表示するための要件ではないか。
 - ・ (事務局) 新築の際から表示の対象にしているような断熱部位や設備を備えている場合も、改修等部位の表示の対象にしたいと考えている。
- (〇〇委員) 星表示を用いた表示制度が世の中にはたくさんあり、誤解を招きそうだなと改めて思った。
- (〇〇オブ) 賃貸住宅の省エネ性能をどのように上げていくかが重要と考えており、省エネ性能表示制度にも期待している。経済産業省では、賃貸住宅にエコジョーズやエコキュートを入れていただく新たな補助金を創設したところ。不動産ポータルサイト事業者の皆様とは、我々の事業の中でもまた御相談させていただきたいと考えている。

(3) 閉会

以上