

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示に関する検討会

第2回 既存建築物の省エネ性能表示の技術検討ワーキング 議事要旨

1. 日時 令和7年1月27日（月）13:00～14:30 ※WEBシステムによる方式

2. 出席者

秋元主査、堀江委員、齋藤委員、赤司委員、高口委員、伊藤委員、安藤委員、中上委員、岡本委員、竹内委員、宮田委員、陣内オブザーバー、高井オブザーバー、野原オブザーバー、糸山オブザーバー（全員出席）

3. 議題

- ・前回WG委員意見を踏まえた今後の対応について

4. 議事要旨

議題（1） 実績値表示に係る主な論点

事務局より資料2について説明し、本議題に対する主な意見は以下のとおり。

■論点①：実績値表示の目的

○「将来目指す姿」と「当面の取組」の位置づけについて

- ・目的①「性能の高い建築物が市場において選ばれやすい環境を形成」と掲げている以上、中継地としての「表示可能」があったとしても、最終的には全てのビルで「表示させる」義務付けが必要ではないか。
- ・最終的には全てのビルで「表示させる」ことについて賛成だが、戸建住宅など小規模まで含んだ全ての住宅・建築物に評価・表示の義務を課すのは負担が大きいと思うため、2,000～3,000㎡など一定規模以上のものに限定して実績値表示の義務を課していくべき。
- ・目的②「運用時のエネルギー消費量削減の取組を推進」を目指すのであれば、性能を改善するプロセス・取組を適正に評価するためのインセンティブが制度の中に組み込まれていると、評価・表示の取組みに弾みが付くと考えられるため、対応を検討されたい。
- ・取組の過程でDECCの蓄積データを徐々に更新していくと理解したが、スケジュール感について言及されていない。統計的な有用性とデータの母数が関わってくるため、ひとつのカテゴリにつき、どのくらいのデータ数を確保するのか、それを毎年増やしていくと何年かかるか、と

いう議論が必要である。

○将来的な設計値と実績値の役割分担について

- ・設計値と実績値の併記に賛成ではあるが、設計値は室使用条件を定めて仮想的に計算したものであって実績値と大きく乖離するケースが多くあるが、その乖離は年毎の気候や稼働状況などに影響され詳細な原因を特定することは難しい。併記する場合には設計値と実績値との違いを説明するためのルールが必要であり、実績値と設計値の差も必要に応じて把握できるよう検討すべき。また、将来的な第三者評価の実施を見据えると評価機関として求められる能力も変わるなど、設計値と実績値とを併記した場合に生ずる問題点についても十分検討すべき。例えばテナントビルの場合は、設計値はいわゆるA工事のみ、実績値はテナント工事分も含まれていることで、営業活動によるボラティリティが発生しやすいこともあり、きちんと精査や影響についての把握は必要と考えている。
- ・設計値と実績値を併記する前提に立つと、BEIの計算はコンセント電源などによる「その他の設備」によるエネルギー消費が加味されていないため、実績値と設計値・BEIとが評価している範囲が異なる旨を明示するか、「その他の設備」によるエネルギー消費が加味された設計値を表示する必要がある。
- ・設計値と実績値を併記するとしても、新築または大規模改修から数年間は設計値を優先し、竣工から数年経過し実績値が一定程度蓄積されたら実績値を優先するなど、「どちらを優先するか」という考え方があってもよい。
- ・ひとつの建築物について竣工から一定期間が経過して設計値ではなく実績値が重視されるようになったとしても、設計時の情報がその後の実績値が蓄積される過程においても引き継がれていくような仕組みが重要と考える。その後の改修などの省エネ性能向上の取組みに際し、BEIの算出に使用した設計時の情報に非常に価値があるため、情報を残すことのできる枠組みを併せて検討いただくとメリットのある制度になる。
- ・実績値において、消費エネルギーがどの設備で使用されたかの判別が困難であるため、ディスアグリゲート（建物全体の電力使用量を分解し、各機器等の単位で利用状況を把握できるようにする技術）ができるような方法も考えていくとよい。

■論点②：実績値表示の対象建築物等

○対象用途・範囲

- ・商業施設には物販店舗と飲食店とが含まれるが、東京都の制度では中華料理店と喫茶店など業態毎に分けられるようデータ収集されているため、参考にすべき。

- ・「棟単位又は部分（階・テナント）単位」としているが、販売の場合は殆どが棟単位で取引されることを鑑みると、棟単位を必須としつつ必要に応じて部分単位も追加するという方針がよい。

○複数用途建築物の取扱い

- ・これら案1から案3までについて、原則をどれかと決めておくにしても、どれかひとつだけを採用するものではなく評価しようとするオーナーにとって評価しやすい方法を柔軟に選択できるような運用とすべき。
- ・エネルギー按分とすると年毎・用途毎の空室率・実績値に応じて按分方法が変わってしまい、年毎に比較することが困難となるため、面積按分とする方がよいと思われるが、他制度も含めてよく検討されて最終決定されたい。
- ・大部分を特定の用途が占める場合には単独用途として取り使うことも認めてよいと思うため、GRESBの75%以上、CASBEEの80%以上など、一定割合以上であれば単独用途として扱うこともあり得る。
- ・評価基準の方で面積による按分を認めたとしても、収集データとしては可能な限り部分単位でデータ収集すべき。
- ・他制度とも取扱いの整合を図り、異なる制度間で評価・表示される数字が全く違ってくことで、混乱を招き、オーナーの信頼が喪われるようなことがないよう配慮されたい。

■論点③：実績値の算定方法

- ・P. 11【将来目指す姿】の(1)根拠データに「BEMS等他制度との連携も検討」とあるが、あくまでシステム間の連携によりデータを自動捕捉するのが将来の姿であって、当初の取組みにおいてもBEMSデータを基に報告様式を埋めることができるようにすべき。
- ・試行段階や制度運用開始当初から時刻別データまで収集するのはデータを持ち合わせていないビルも多くあるだろうことから難しい。ラベル表示により自身の所有する建物について省エネ性能が高くないことが分かった際に、省エネ改修に向けた改善プロセスの中での詳細調査や省エネ改修後の比較的高密度なセンシングにおいて初めて時刻別の状態量やエネルギー消費量が把握され、それらの時刻別データを用いて運用時の不具合解消やチューニング、最適化が図られるという流れになる。従来のDECCにすべて合わせていかなければならないという訳ではなく、現状の評価・表示のためのデータと、あるべき値・あるべき姿を表すデータの蓄積と、収集するデータは2種類あってもよい。

■論点④：実績値の表示方法

- ・多段階評価の閾値設定について、最上位のレベルはEUグリーン・タクソノミーでのグリーンビルやグリーンボンド認証で閾値とされるトップ15%を下限値として設定すべき。東京都のエネルギー・ベンチマークにおいても、こうした制度を横目で見ながら最上位はトップ10%とした経緯があると認識している。
- ・「(案1)詳細版」と「(案2)簡易版」のいずれがよいかについては、誰に向けた情報なのかにより表示内容・方法が変わってくる。取引を行うプロにとっては「(案1)詳細版」でも情報が不足するため、場合によっては3段階くらいの表示方法があってもよい。ラベルの使い方や消費者含め誰に情報提供するかなど、資料の内容に応じて使い分けべき。「誰が見て判断する情報なのか」を議論の対象とすべき。
- ・簡略版では詳細な補足が必要となるため、消費者の混乱を招きかねず、そうなった際、仲介業者・販売業者・建物所有者等は詳細な補足を説明できるのかといった観点も必要となる。
- ・空室率・稼働率の情報は情報提供として補正を行う前段階から表示していくべきであり、そのうえで、実績値の補正を行うかは利用者が個別に判断する運用を目指すとしてよい。
- ・再エネの取扱いについてはビルを探すオーナーやテナントも非常に高い関心を寄せていることから、当初から、オンサイトに限らずオフサイトやオフセット、グリーンエネルギー導入など、運用時の取組を幅広く評価・表示できるようにすべき。
- ・エネルギー消費量だけでなく、将来的にはホールライフカーボン評価を見据えてCO2排出量の表示とどう一体化していくかも論点となるため、今後の世界的な潮流を踏まえCO2の情報を開始当初に盛り込む必要がある。
- ・評価書について、告示に基づいた表示方法の中に評価・表示項目が明確に位置づけられてしまうと、事業者として独自にアピールしたい様々な項目が評価・表示できなくなることを懸念している。国では最低限のルールのみを定め、事業者として表示方法を工夫できたり独自の取組をアピールできたりということを幅広く取り込める、柔軟な制度としてほしい。

■論点⑤：実績表示の実施時期

- ・「将来目指す姿」として任意の時期に実績値表示は可能とするにあたり、評価する実績値データが毎年更新なのか5年間で更新なのかなど、評価・表示の有効期限について取扱いを決める必要がある。

■論点⑥：信頼性の確保

- ・将来的にはCO2排出情報の開示が企業単位で義務化され、その情報の正確性について保証を得る必要があることを見据えると、将来的には一定規模以上という要件が付加されても構わないので、補正の有無に関わらず第三者評価とすることが基本となるべき。

■実績値表示を想定した評価の試行

- ・既往調査結果の活用について、どのような既往調査があるのかから整理していく必要がある。
- ・実績値における、コンセント電源などによる「その他の設備」によるエネルギー消費量を把握・補正する意味で、アメリカのEnergy-Starで調査項目となっているパソコンの台数なども調査項目としてあってもよい。一方で、冷暖房期間や冷暖房設定温度は将来、気候区分による補正を行わないのであれば不要な情報となるため、将来どのような補正方法を目指すかを議論のうえで調査項目は設定すべき。
- ・省エネ法の届出や東京都温暖化条例による報告書などの他制度で集めたデータの有効活用が想定されると思うが、省エネ法の報告ではテナントが更新権限を有するOA設備等のコンセント負荷や厨房設備のガス消費については除外されている一方で、東京都温暖化条例の報告書では入居テナントによる直接契約分の明細書も取り寄せて整理しているなど、異なる制度間でデータの取扱いも違ってくるため、どのように反映させるかがひとつポイントとなってくる。
- ・熱源機器、発電機器について例えば電気・ガスなどのエネルギー源の違いや、オフサイトで認められる再エネ分を含む・含まないという取扱いなど、属性情報を収集するにあたっては、もう少し分かりやすい表記をする必要がある。

[問い合わせ先]

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付

TEL：03-5253-8111

FAX：03-5253-1630