

環境・ストック活動推進事業（うち、調査、普及、広報に関する事業）

**「省エネルギー性能表示の普及に向けた不動産
広告の表示方法・運用方法の方向性の検討」
に関する報告**

不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）

2020年6月29日

本事業の概要

■ 事業名

環境・ストック活動推進事業（うち、調査、普及、広報に関する事業）

「省エネルギー性能表示の普及に向けた不動産広告の表示方法・運用方法の方向性の検討」

■ 事業期間

2019.6 ~ 2020.3

■ 受託事業者

不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)

不動産情報サイトを運営する事業者が、サイト利用者である一般消費者に対して常に正確で安全な不動産情報を提供していくための情報提供方法等を研究・構築するための様々な事業を行うことを目的とした組織。

主な活動内容

- 1) インターネット上における不動産広告の適正化
- 2) 不動産情報基盤の技術的研究

加盟企業(ポータルサイト名)

- ・ アットホーム株式会社(at home)
- ・ 株式会社CHINTAI(CHINTAI)
- ・ 株式会社マイソク(マイソクの杜)
- ・ 株式会社リクルート住まいカンパニー(SUUMO)
- ・ 株式会社いえらぶGROUP(いえらぶ)
- ・ 株式会社ビジュアルリサーチ(Cyber Estate)
- ・ 株式会社LIFULL(LIFULL HOME'S)

事業内容

■背景・課題

各ステークホルダーにおいて、省エネ性能に関する課題が存在している

- 1) 消費者 →検討時の省エネ性能重視は高くない
- 2) 消費者 →若い世代で賃貸に住んでからの断熱・遮音不足不満が噴出
- 3) 事業者 →省エネ・快適性能が接客現場で説明できてない
- 4) ポータル →省エネ性・快適性表示ができていない

住まいの省エネ普及は消費者ニーズが顕在化するのを待つのではなく、ポータルサイトで「見えやすい位置に」「統一した省エネ性能表示」をし、その観点で住宅を選べるようにすることが望ましい

■実施内容

住宅事業者他の意見を聴取し、**現実的で導入に当たって大きな混乱をきたさないような「住宅の省エネルギー性能の表示のあり方」**の検討と普及に向けた課題と解決策の提示を行う。

検討対象領域は、新築分譲マンション、新築分譲戸建て、新築賃貸（マンション、アパート、戸建て）の3領域。**中古住宅は対象外とする。**

■成果目標

①主要ポータルサイトにおける省エネ性能表示案の提示

主要ポータルサイト上で、各領域ごとに対象物件の3割以上が省エネ表示可能な素案を策定する

②上記の実現に向けた各種システムの課題整理と解決策の提示

Webプログラム、ポータル入稿、他社の入稿システム、REINS等関連する課題の抽出・解決策の提示を行う

③日本における省エネ性能表示の普及策提言

日本において目指すべき普及の在り方の提言を行う

■アプローチ方法

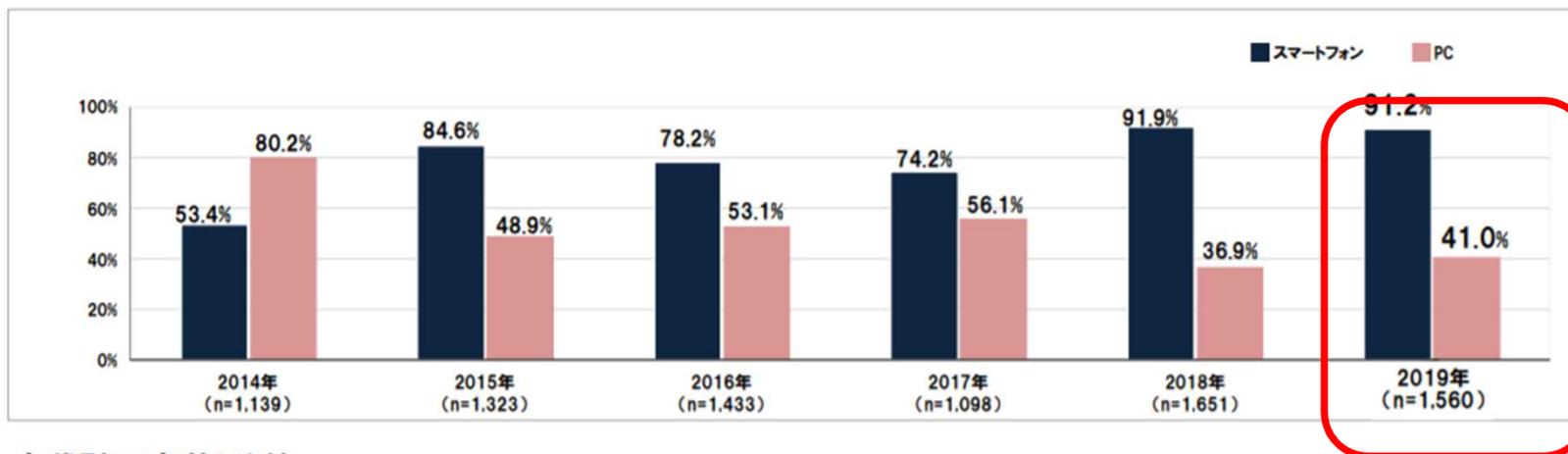
住宅事業者
事業者団体等への
ヒアリング、
WGにおける議論

海外の先進国で
不動産事業者
消費者に調査

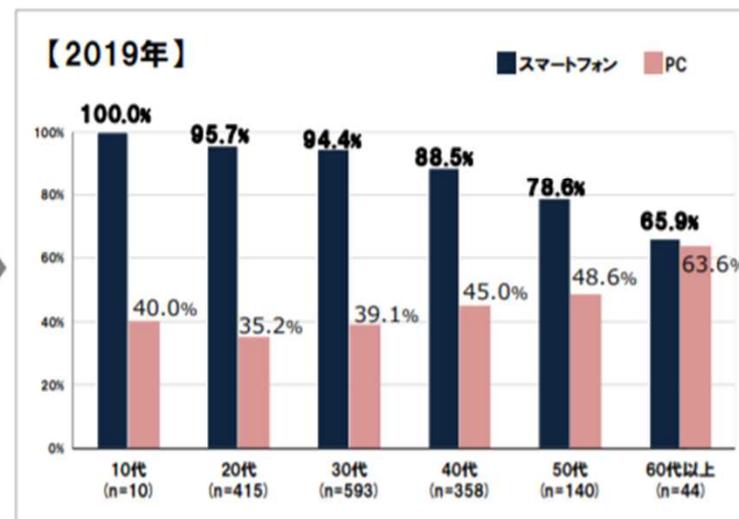
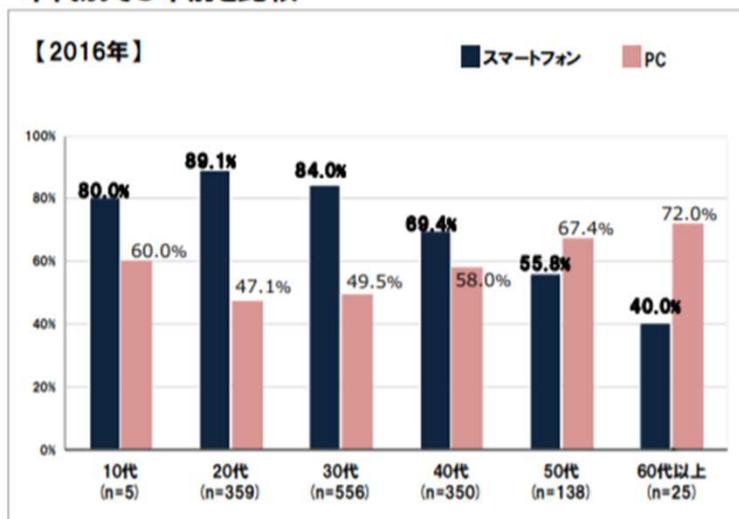
(参考) 住宅検討行動の動向について

○ スマートフォンを情報検索に用いた人が9割超

(5)不動産情報を調べる際に利用したもの(複数回答) ※未契約者を含む全回答者



年代別で3年前と比較

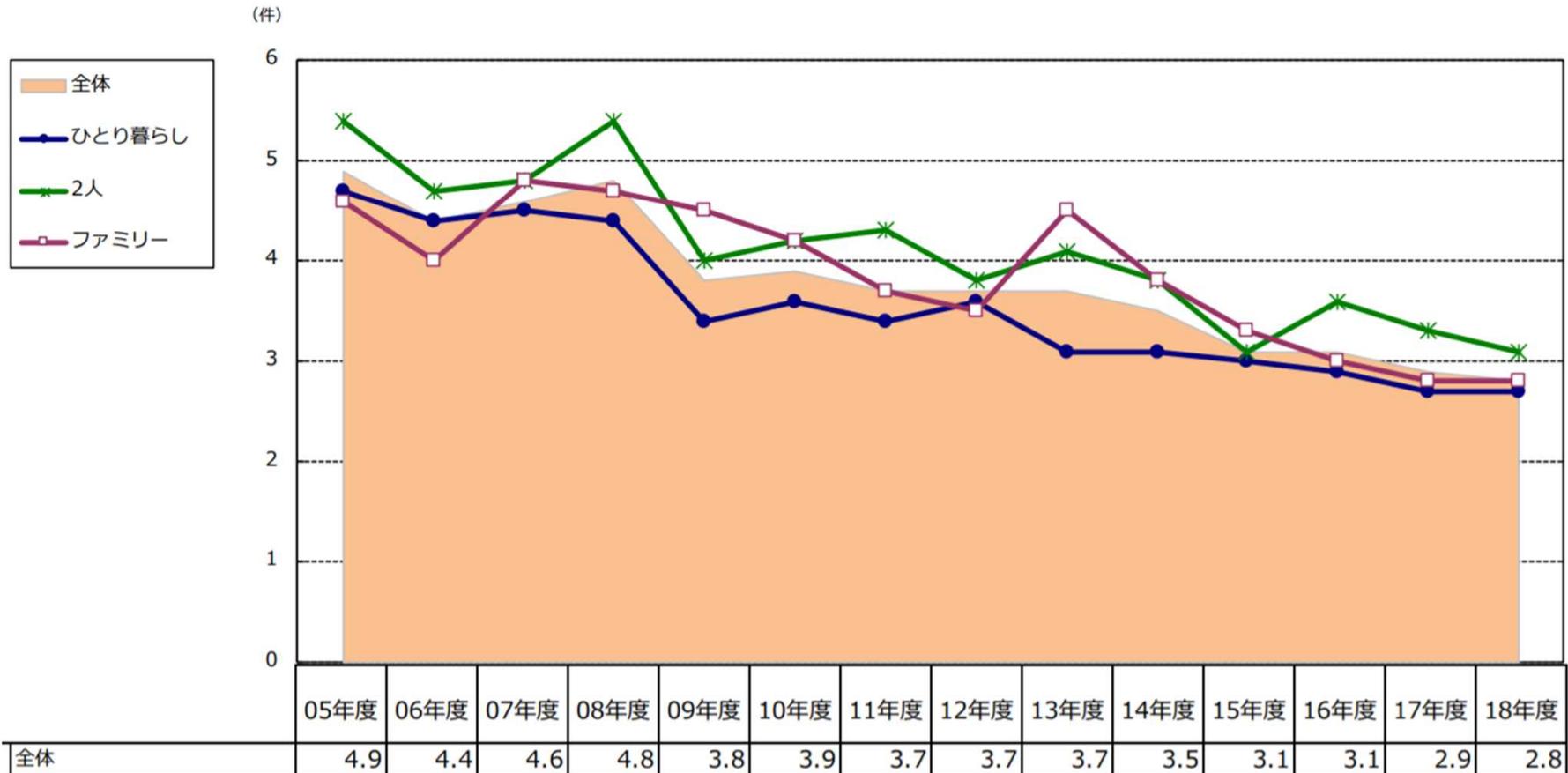


出典:2019年度 不動産情報サイト事業者連絡協議会調べ

(参考) 住宅検討行動の動向について

○ 事前にwebで調べて行動。見学件数が年々減少（賃貸）

■ 部屋探しの際に見学した物件数（首都圏／単一回答＋実数回答）



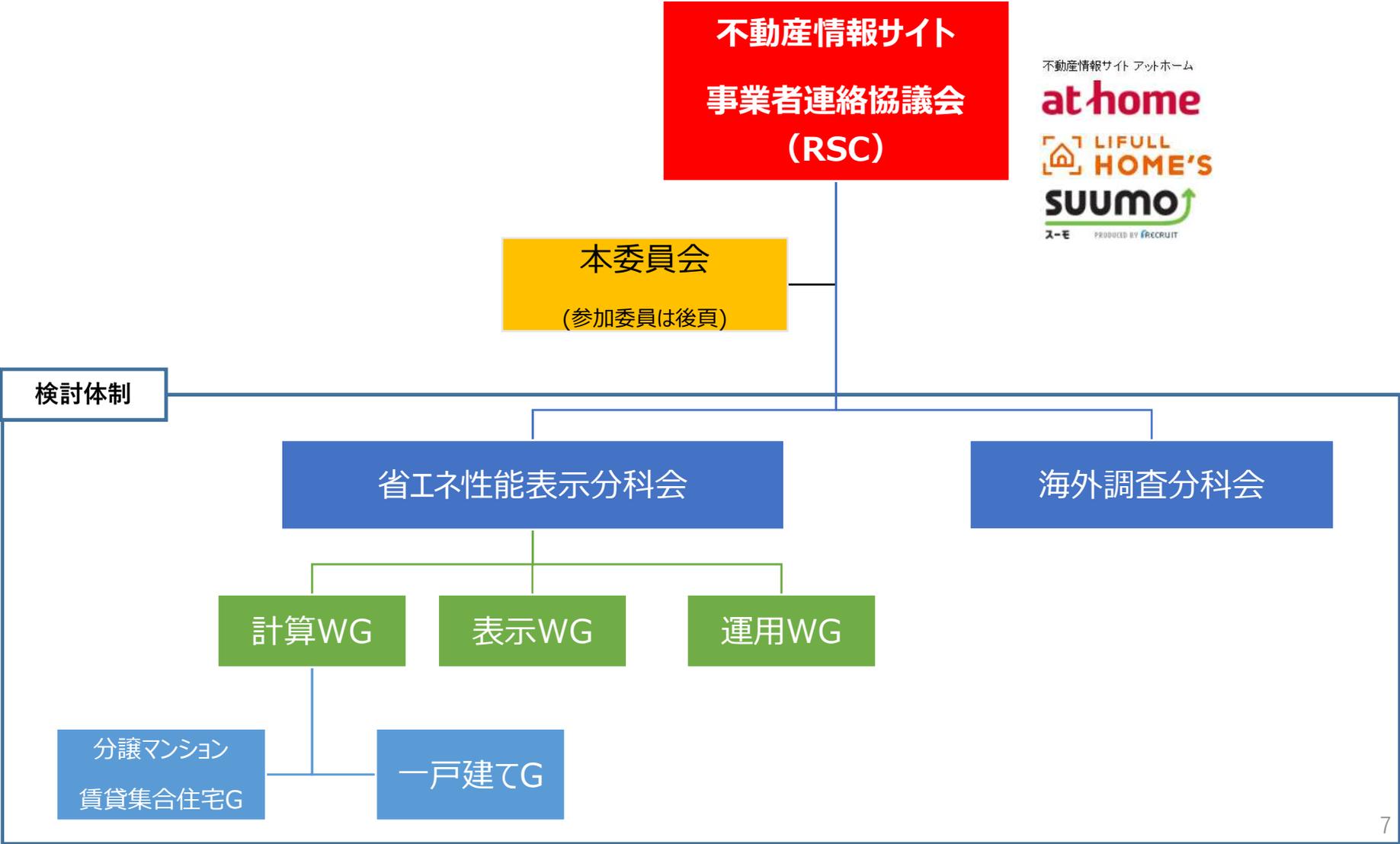
出典：2018年度 賃貸契約者動向調査（リクルート住まいカンパニー調べ）

(参考) ポータルサイトでの性能表示の可能性

- 住宅検討行動において消費者の住宅ポータルサイトの利用度は年々向上している。
ポータルサイトでの性能表示により、消費者サイドへの浸透効果が考えられる。それによりポータルサイトでの物件問い合わせ数の増加につながり、事業者の取り組み意欲向上に寄与し、結果、省エネ性能表示の浸透促進につながる可能性がある。



本事業の検討体制



本委員会出席者

<委員>

■学識者

- ・田辺新一 早稲田大学創造理工学部建築学科教授 ★委員会座長
- ・秋元孝之 芝浦工業大学建築学部建築学科教授
- ・鈴木大隆 (地独)北海道立総合研究機構理事
- ・斎藤卓三 一般社団法人ベターリビング住宅・建築評価センター認定・評価部長
- ・三浦尚志 国立研究開発法人建築研究所環境研究G主任研究員

■ポータル事業者

- ・池本洋一 株式会社リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長
- ・松浦 翼 アットホーム株式会社業務推進部長
- ・加藤哲哉 株式会社LIFULL LIFULL HOME'S事業本部 事業統括部事業支援ユニット長
- ・島原万丈 株式会社LIFULL LIFULL HOME'S総研所長

<オブザーバー>

- ・成田潤也 国土交通省 住宅局 住宅生産課 建築環境企画室長
- ・原口 統 国土交通省 住宅局 住宅生産課 建築環境企画室課長補佐
- ・井上 堯 国土交通省 住宅局 住宅生産課 係長

<運営事務局>

- ・二村雄史 株式会社リクルート住まいカンパニー
- ・松村 学 アットホーム株式会社
- ・村島正彦 有限会社studio harappa
- ・丹治明香 有限会社studio harappa

アジェンダ

事業概要

① 海外先進事例に学ぶ省エネ表示方法

- ①-1 海外調査の概略
- ①-2 EU各国の省エネ表示の取り組み
- ①-3 消費者の認識の実態
- ①-4 不動産会社の運用の実態
- ①-5 米国ポートランドにおける省エネ表示の取り組み
- ①-6 海外調査からの学びまとめ

② モデル光熱費の計算方法素案について

- ②-1 ★マークかモデル光熱費か
- ②-2 モデル光熱費の計算方法

③ ポータルサイト上での表示素案について

④ モデル光熱費情報の伝達方法について

⑤ 事業者等からの声

① 海外先進事例に学ぶ 省エネ表示方法 (海外調査分科会報告)



①—1

海外調査の概略

海外調査のねらい

■ 調査の目的

○ 住宅の省エネ化に**先駆的**に取り組んできた海外各国の**制度、普及策を踏まえつつ、「現状」を把握する**

- ・ **消費者の意識向上**に結び付いているのか？
- ・ **不動産会社側の広告表示や説明は適切に行われている**のか？
- ・ 業界や関係者はこの制度をどう捉えているか？

これらを「定量調査」と「訪問調査」によって明らかにすることで、わが国における省エネ性能表示の**「現実的な方法論」「普及への知見」**を得ることを目的とする。

➤ 海外定量調査

○ 省エネ性能の広告表示を行っている国（5カ国）の一般消費者に調査。

- ・ **省エネ表示の認知状態、重視度、住宅選択の際の影響度合い**などから、消費者の省エネ性能並びに広告表示についての**「現状意識」**を把握する

➤ 海外訪問・電話調査（リスボン・ベルリン・パリ・ポートランド）

○ 先駆的に取り組んできたEU各国（3カ国）を訪問調査。

- ・ **消費者へのインタビュー、不動産会社やポータル各社の省エネ表示制度の捉え方、表示・運用の実態の把握**
- ・ 2018年から戸建住宅のホームエナジースコアについて、**米国内で先駆けて広告表示を義務化したポートランド市**の関係者に電話・メールを中心にヒアリング調査を行った。

訪問調査 訪問・インタビュー先の概要

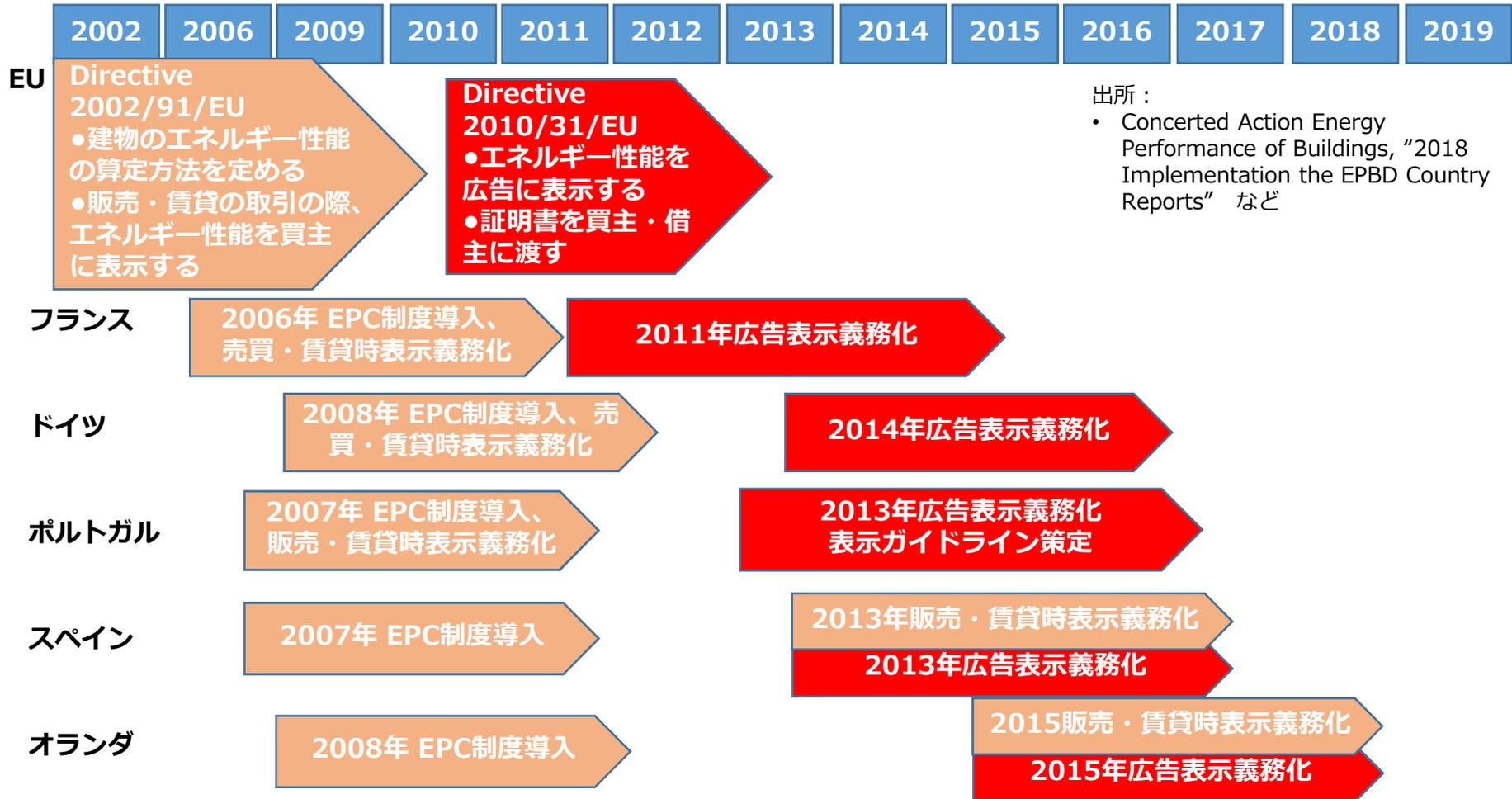
種別	ポルトガル (リスボン)	ドイツ (ベルリン)	フランス (パリ)
公的機関等	エネルギー関係官庁 不動産関係団体	※訪問なし	※訪問なし
不動産事業者 (仲介)	1社	1社	3社
不動産 ポータルサイト	国内大手事業者	国内大手事業者 ※訪問なし	国内大手事業者
デベロッパー等	民間デベロッパー	※訪問なし	住宅公団
消費者・投資家	L氏 (30代男性ファミリー) R氏① (30代女性シングル) R氏② (30代女性 夫婦)	R氏③ (10代女性シングル) F氏 (30代男性ファミリー) M氏 (30代男性シングル)	W氏 (50代女性ファミリー) J氏 (20代女性カップル)
その他	エネルギー検査員	建築家 省エネアドバイザー・検査員	公証人 集合住宅省エネ改修会社

①—2

EU各国の省エネ広告表示の取り組み

EU各国の省エネ広告表示義務化の流れ

○ EUでは、京都議定書（1997年）をきっかけとし、いち早く建築物・住宅の省エネ性能向上に取り組んできた。「建物のエネルギー性能に関する欧州指令」（Energy Performance of Buildings Directive EPBD）によってエネルギー性能の算定方法と評価方法の確立、仲介時の表示義務づけ、**広告表示義務づけ**を段階的に各国に求めてきた。



EU各国の省エネルギー性能の表示と評価方法

○ EUにおいては、住宅・建築物の建設時、売買時、賃貸借時等に活用するエネルギー性能評価証書（EPC）の策定が求められている。

■ポルトガルのEPC体裁

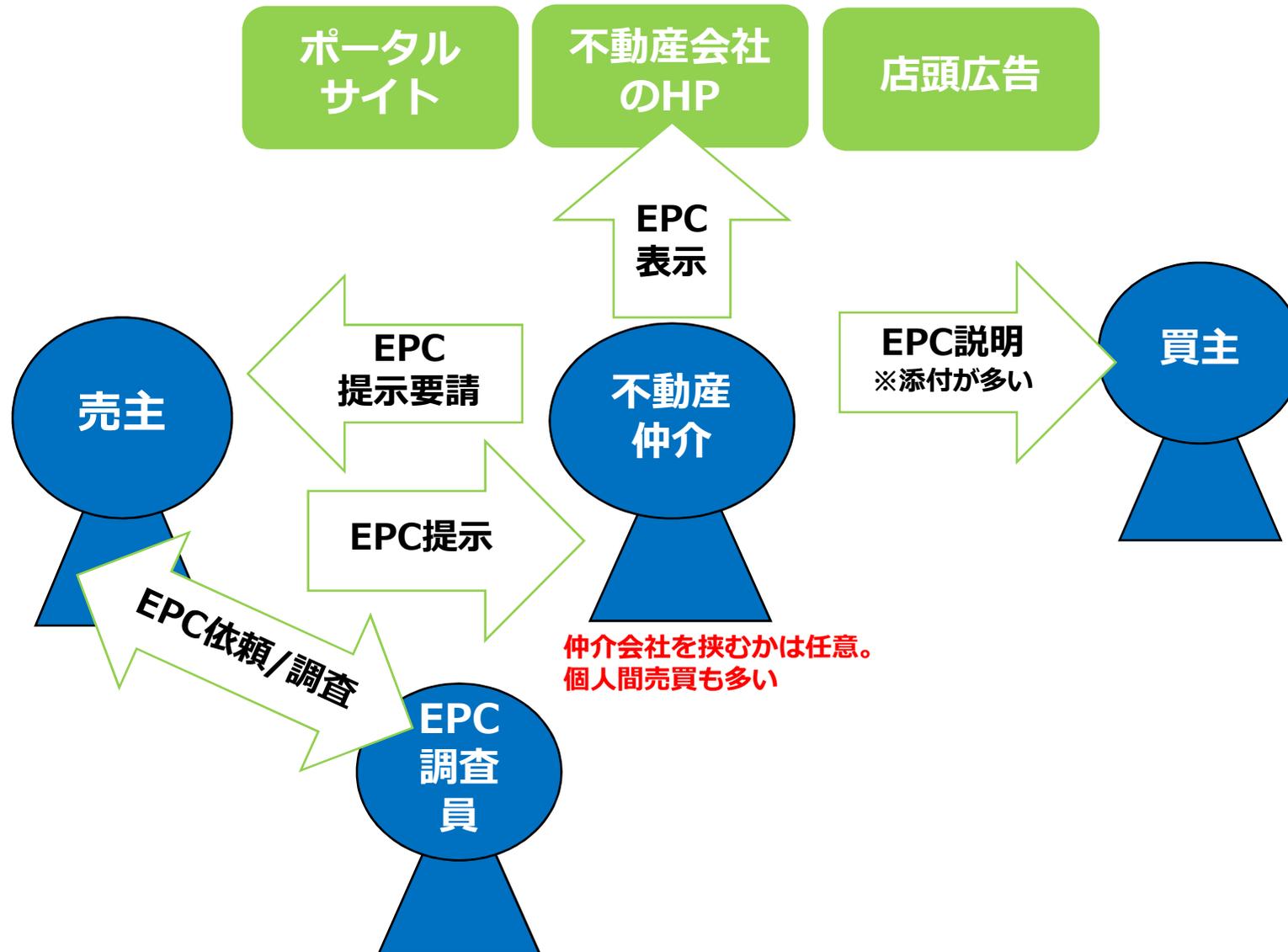


■ 今回の調査対象国の評価方法と表示方法

国	算出方法		表示方法	
	設計仕様から算出	光熱費請求書から算出	段階表示	光熱費表示
フランス	○	○	○	○
ドイツ	○	○	○	X
ポルトガル	○	X	○	X
オランダ	○	X	○	X
スペイン	○	X	○	X

建物・住宅のエネルギー算定方法には、EU28カ国のうち14カ国は設計・仕様からエネルギー性能を評価する。ただし、ドイツ・フランスについては、実光熱費の3年間の請求書から求められる光熱費についても併せて補助的に表示される。

ポルトガル・リスボンの不動産取引とEPCの関係



出所: 訪問調査のヒアリングに基づく

①-3

消費者の認識実態

「定量調査」 「現地インタビュー」にて

定量調査から見えた知見

- EPCの認知率は平均で7割を超えている。
- 認知率が高いのはフランス。「店頭表示率」が高く「表示面積」も大きい。
- 参考度が高いのは温暖なポルトガル。建物のグレードの目安に。
- 20代、30代という若年層の関心が高い

定量調査の概要

<調査目的>

欧州5か国の省エネ表示について

①過去の住み替え時の認知・影響度 ②今後の住み替え時の影響度を測定

<調査方法>

インターネット調査

海外調査パネルを利用

■ 調査対象国と回収数

対象国	回収数	エリア
フランス	400	イル・ド・フランス地域 (パリ近郊)
ドイツ	400	ベルリン+ブランデンブルグ
オランダ	400	ラドスタット = 北ホラント州・南ホラント州・フレヴォラント州・ユトレヒト州
スペイン	400	マドリド都市圏
ポルトガル	400	旧リスボン県 = リスボン都市圏
合計	2,000	

group①

<調査期間>

2019年11月1日～11月11日

<調査対象国と回収数>

調査対象国は右記参照

合計2,000サンプルを回収

■ 調査対象各国の回収サンプル割付

	割付	備考
① 男性・20～34歳	66	◆①～⑥までの合計で、 賃貸居住者/持ち家居住者 各200サンプルを回収するように設定。 ※その際、賃貸居住者/持ち家居住者の年代ごとの割付は行わない。
② 男性・35～49歳	67	
③ 男性・49～65歳	67	
④ 女性・20～34歳	66	
⑤ 女性・35～49歳	67	
⑥ 女性・49～65歳	67	
合計	400	

group②

うち過去5年間の住み替え経験者939サンプル、

今後3年以内での住替え意向者862サンプル

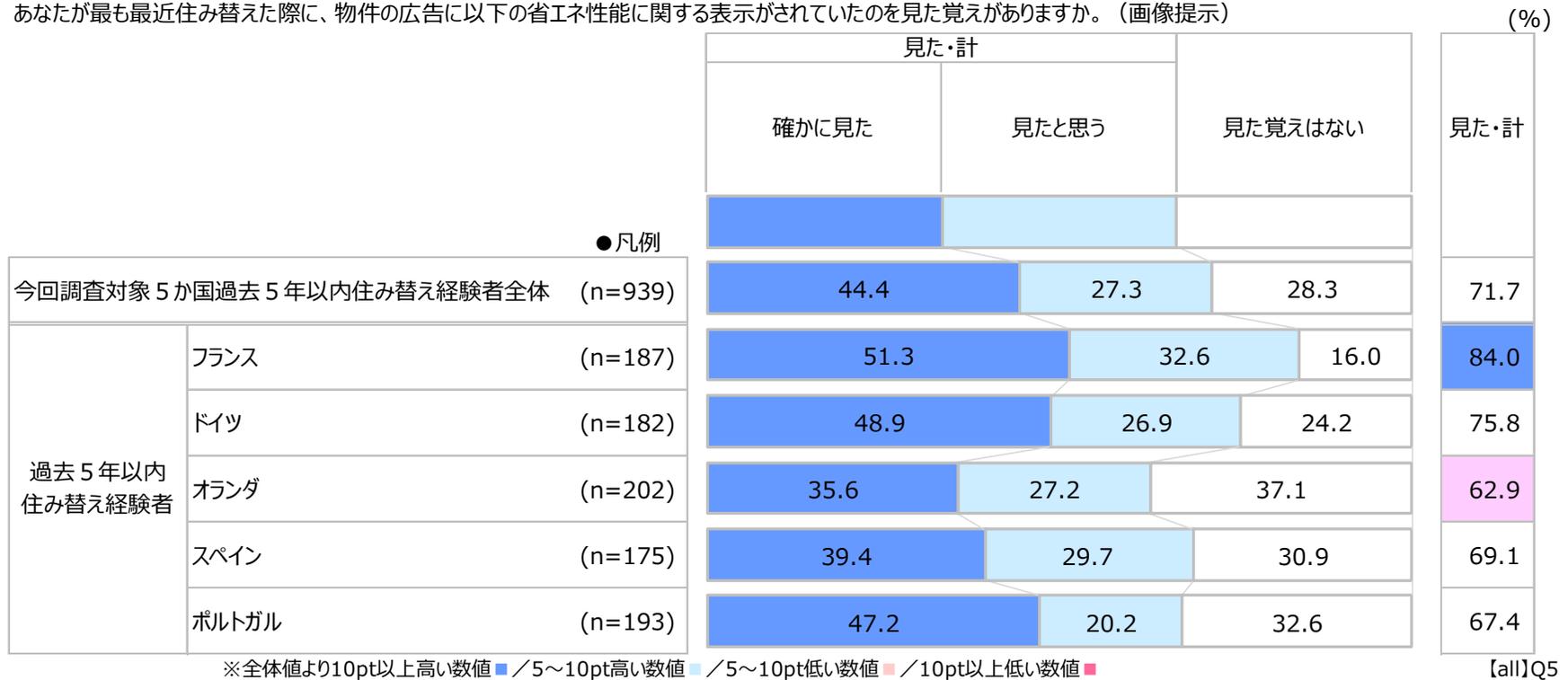
定量調査_省エネ表示の認知状況

- EPCの認知率は平均で7割を超えている。
- 認知率がもっと高いのはフランスで8割を超える。

※視察時に不動産会社の店頭広告表示が最も目立ったのがパリであった

■ 住み替え時省エネ表示認知状況（全体／単一回答）

あなたが最も最近住み替えた際に、物件の広告に以下の省エネ性能に関する表示がされていたのを見た覚えがありますか。（画像提示）

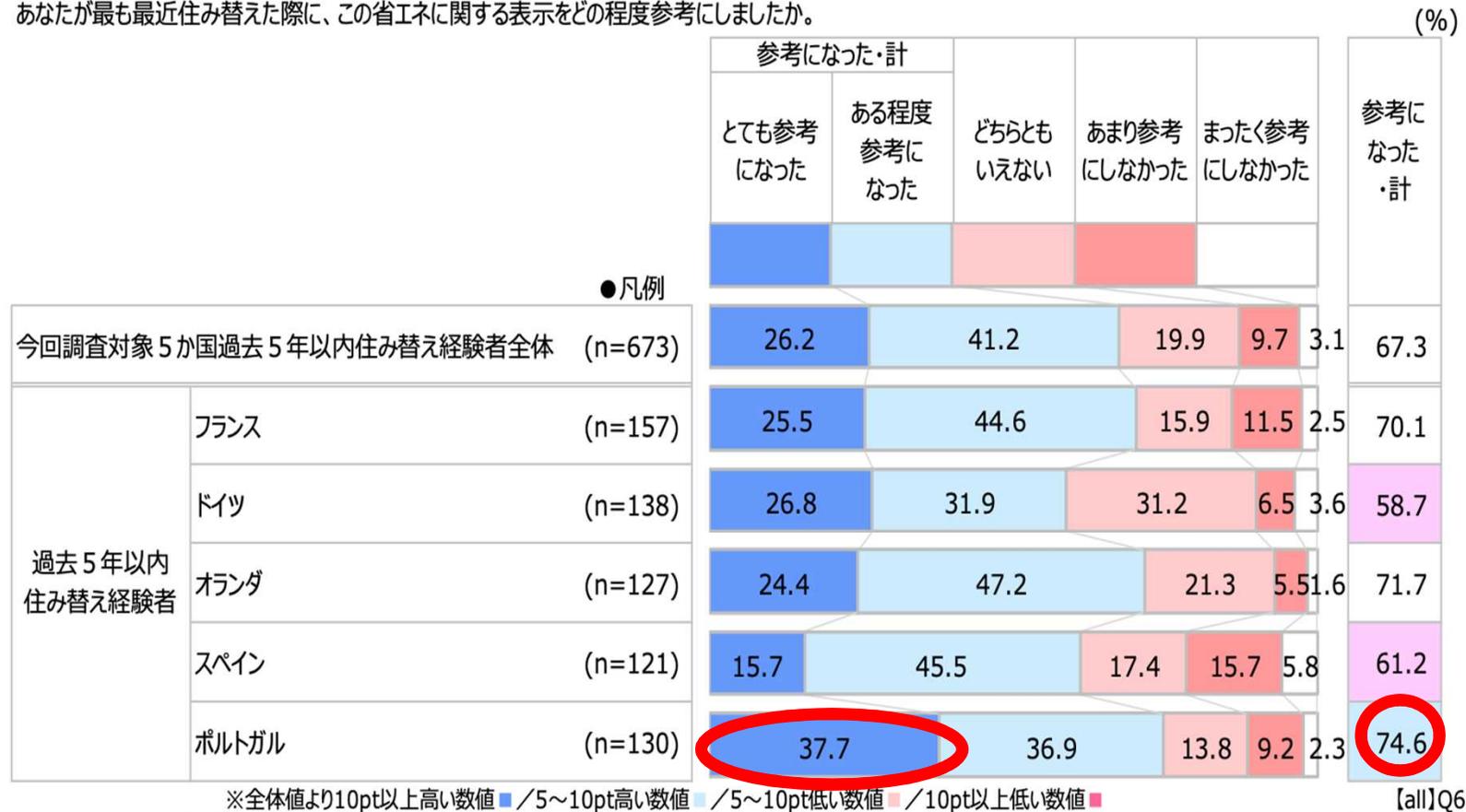


定量調査_省エネ表示の参考度

- 省エネ表示は**6割以上**が**参考にした**と回答した。
- 参考にした割合が**最も高い**のは**温暖なポルトガル**だった。

■ 住み替え時省エネ表示参考度（省エネ表示認知者／単一回答）

あなたが最も最近住み替えた際に、この省エネに関する表示をどの程度参考にしましたか。



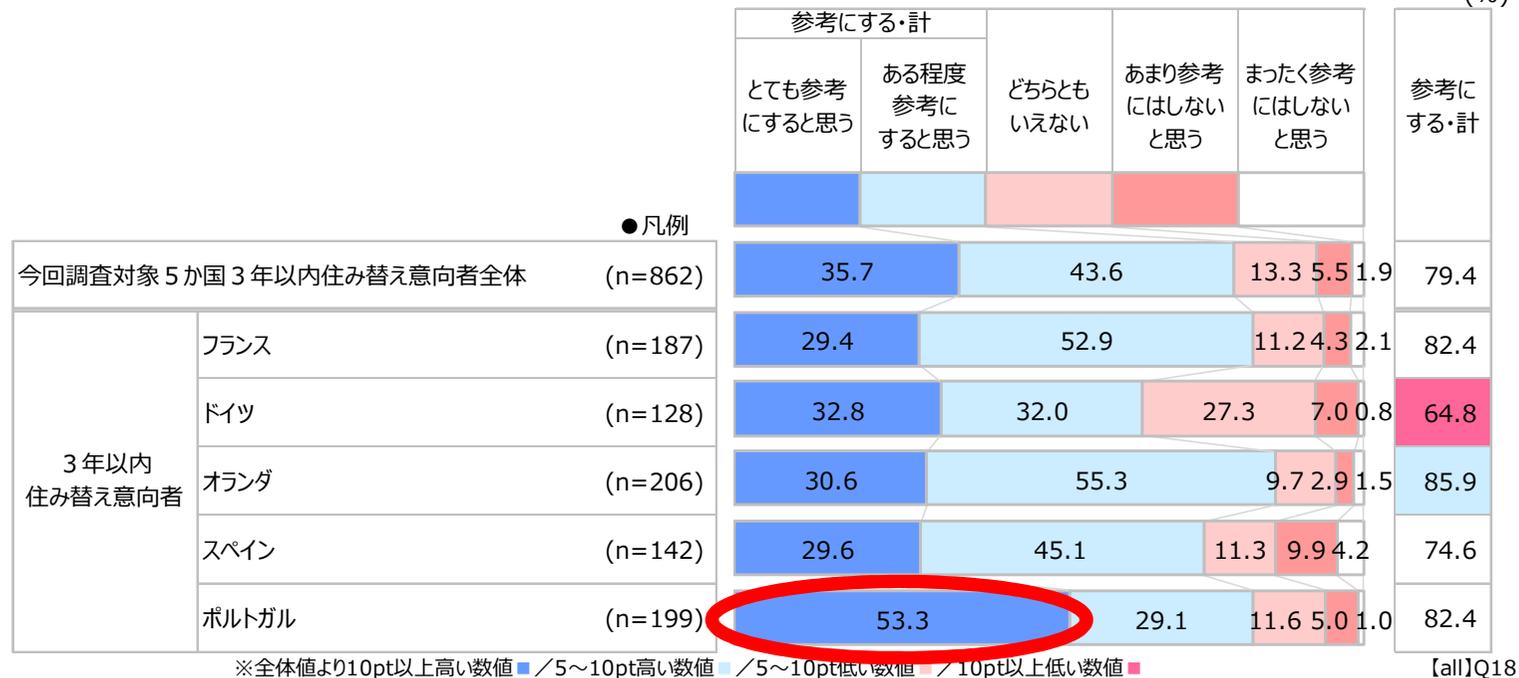
定量調査_今後の住み替え時の参考度

○ 3年以内に住み替える意向を持つ人に今後の住み替え時に**省エネ性能表示**を**参考にする**と思うという回答が**6~8割**と多い。特に**ポルトガル**が高い。

■省エネ表示参考度（全体／単一回答）

あなたがもし住み替える場合、どの程度この省エネ表示を参考にしたいと思いますか。（画像表示）

(%)

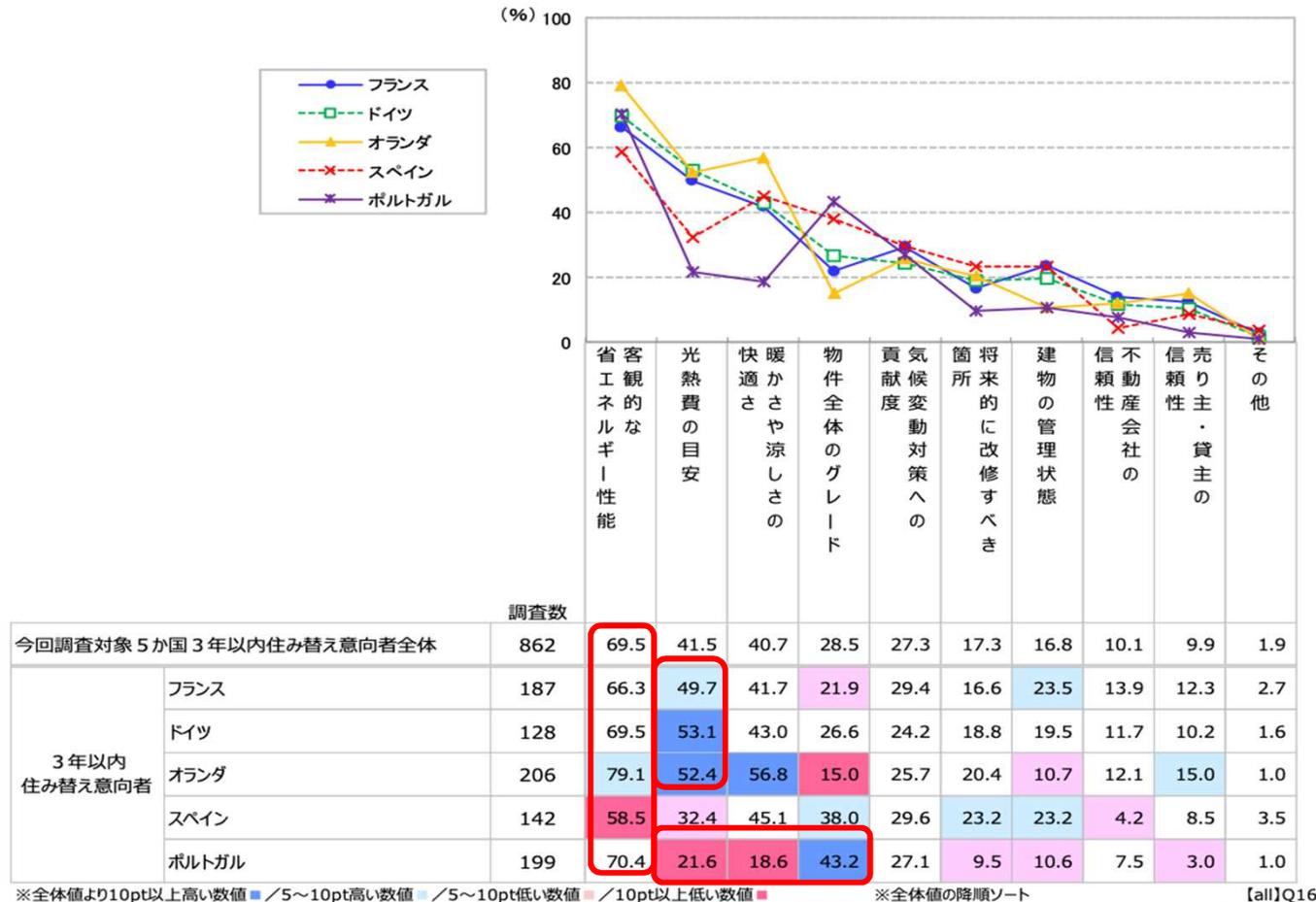


定量調査_省エネ表示から何を得ているか？

- 7割近くが「客観的な省エネ性能」と回答する一方で「光熱費の目安」は4割。フランス・ドイツでは「光熱費の目安」が多いが、段階式EPC表示と併せて実光熱費が表示されているケースが多いことが理由と推察される
- ポルトガルは「光熱費の目安」が約2割と低く「物件グレード」が4割超と高い

■省エネ表示から得られる情報（全体／複数回答）

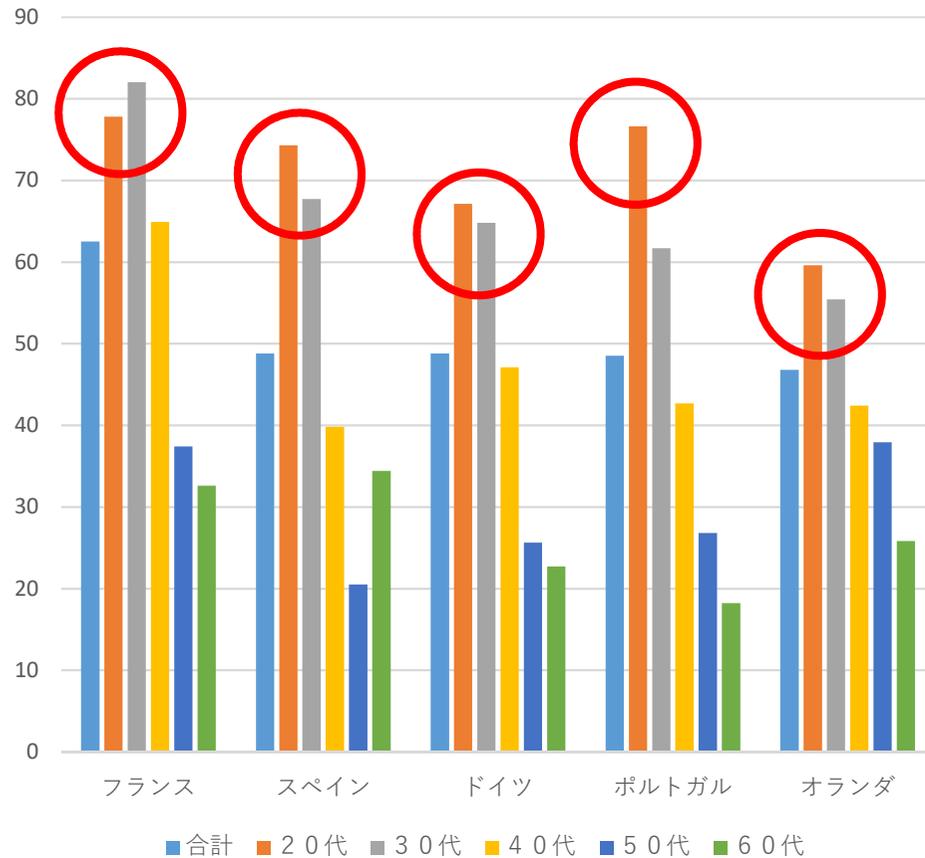
あなたは、物件広告の省エネルギー性能表示ラベルからは、どのような情報が得られると思いますか。



定量調査_若年層ほど意識は高い

- 認知度と重視度は、20～30歳代の若年層が高い関心を示す傾向が見られる
(特にスペイン・ドイツ・ポルトガル)

省エネ表示認知状況「見た」(計)



住み替え時に省エネ性能重視度重視(計)



消費者インタビューから見た知見

- 段階式よりも「**光熱費相当**」で知りたい声が複数
- 不動産会社からEPCの**内容説明は受けていない人が多い**
- 消費者側で、**EPCの説明を強く求める人は少ない**
理由は
 - ① 需要に対し供給が少なく、省エネを気にすると、買えない、借りられない
 - ② 省エネ性能は窓や設備交換等で後から変えられるものであるという認識
- 若年層ほど、省エネ度を気にする傾向。視野は「**地球温暖化防止**」

消費者インタビュー

- 8人全員がEPC表示を認識していた。
- 8人中2人が不動産会社からのEPCの説明を受けていた。
- 8人中2人が不動産検討時にEPCを重視していた。

	国名	年齢	ライフステージ	不動産会社からの説明有無	EPC表示を認識	EPCへの意識
L氏	ポルトガル	30代	ファミリー	△	○	低
R氏①	ポルトガル	30代	シングル	×	○	低
R氏②	ポルトガル	30代	夫婦	×	○	低
R氏③	ドイツ	10代	シングル	×	○	高
F氏	ドイツ	30代	ファミリー	×	○	高
M氏	ドイツ	30代	シングル	×	○	低
W氏	フランス	50代	ファミリー	○	○	低
J氏	フランス	20代	カップル	×	○	中

全く気にしない 重視する

低 中 高

消費者インタビュー（抜粋）

国	消費者のEPCへの関心、取引内での説明実態
ポルトガル (リスボン)	<ul style="list-style-type: none">・ 今の家を買う時は、EPCは見た。窓が単板アルミサッシなどグレードCと高くはなかったが、改修するからも気にしなかった。A～FはAが良くてFが悪く、Cが中間くらいの認識。光熱費がどの程度違うかは全く分からない。不動産会社ではEPCの説明はなかった。付属資料についてきただけ。改修しEPCが2ランクUPすれば固定資産税が8年間タダになる等の情報提供もない。提案があったらそれを目的とした改修をした（30代女性シングル）・ 今の家を買う時は、EPCはほぼ気にしなかった。A～Gグレードの意味は全然分からない、光熱費で表示してくれたら分かる（30代男性ファミリー）
ドイツ (ベルリン)	<ul style="list-style-type: none">・ 今の家を選ぶ際の広告には、EPCの表示あるものとなないものがあった。不動産屋はEPCに詳しくなく説明してくれなかった。自分から「EPCを見たい」とお願いした（30代男性ファミリー）・ 優先順位は1番バルコニー、2番広さ、3番がEPC。立地はそれより優先度低い。光熱費やEPC評価が不明な時に「頼めば出します」という物件は性能が低いと判断し無視した。地球温暖化防止のデモに参加している（10代女性シングル）
フランス (パリ)	<ul style="list-style-type: none">・ 探している際にEPCは確かに見た。ただ不動産会社からEPCや住宅検査（ディアグノステック）を説明されたことは一度もない。自ら説明を求めなかった。パリでは部屋が見つかったらラッキー。地球環境のためエコはとても大事。暖房は節約。本当に寒くなるまで使わない、長期不在の時は消す。（20代女性カップル）・ 不動産屋から説明はあったがEPCは気にしなかった。評価がGだったら何か問題があるだろうと思う。売り手市場のパリでは希望にあう物件が少ないので、EPCを気にする余地はない（50代女性ファミリー）

消費者インタビュー

L氏

国/住まい	ポルトガル/リスボン郊外
年齢/性別	30代/男性
ライフスタイル	既婚+1歳の娘



今の家を買う時は、EPCはほぼ気にしなかった
A~Gグレードの意味が分からない、光熱費で表示してくれたら分かるのに

AとGで光熱費がどの程度違うか分からない
だいたいA~Dで、E~Gはあまり見たことがない、多分すごく古い家

買った**自分の家がAなのは、気分がいい。**
EPCを取得することには納得している。
EPCを参考にしなくてもこの制度を絶対になくして欲しくない。

消費者インタビュー

R氏③

国/住まい	ドイツ/ベルリン
年齢/性別	10代/女性
ライフスタイル	未婚/女優

物件情報

アパート（2019年購入）

70m²

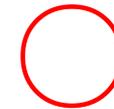
2DK

410€/月（管理費）
うち250€(光熱費+保険)

210,000€（20年ローン）



広告表示認知



不動産会社の
EPC説明



購入条件

1位：バルコニー

2位：広さ

3位：EPC

EPCへの意識

全く
気にしない



大事にしている

EPCが悪くてもリノベーションしてEPCを上げる。（現在改修中）

地域熱エリアor将来地域熱になるエリアか調べた。

金曜日のデモに学校を休んで参加した。環境問題について政府に制限を設けてほしい。

消費者インタビュー

R氏③

国/住まい	ドイツ/ベルリン
年齢/性別	10代/女性
ライフスタイル	未婚/女優



選択の優先順位 1番バルコニー、2番広さ、**3番 EPC**。場所は、それより優先度低い

物件を探す際には、EPCを注目した。
「頼めば出します」という人・物件は、無視した。なぜならちゃんとした人・物件と思えなかったから。リノベーションで性能を上げられることを知っていた

(環境負荷が小さい) 地域熱の地域、あるいは将来地域熱になる地域かということ調べた。
私たちの世代は環境への意識。「未来のための金曜」のデモに参加している。

①-4

不動産会社の運用の実態

「現地インタビュー」にて

「広告表示」「説明」の実態

- 店頭広告・ポータルサイトともにEPCの表示はされている
- 店頭広告では「表示の大きさ」等まで定められ、守られている
- 国によっては「未計測」という表示も目立った。
- 接客の中での説明は「求められない限り」は行っていないケースが多い
- 物件見学時、会社打ち合わせ時にEPCは用意され、契約時は必ず添付される

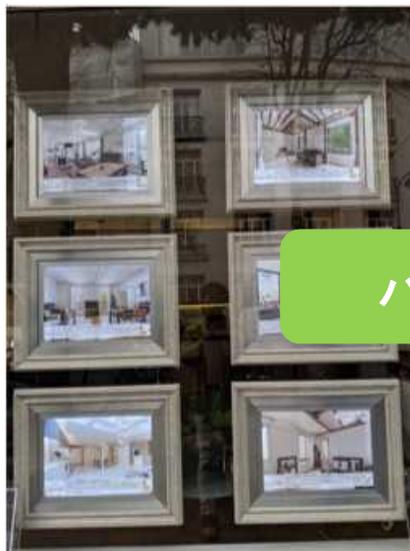
広告表示・説明状況の全体概況

国	広告表示状況	説明状況
フランス	店頭広告表示は高確率で実施しているように見受けられた。住宅検査Diagnostic Techniqueの結果が広告表示に間に合わないケースがある。光熱費請求書を確保できないケースもある。この場合、広告で「検査中」「空欄」表示になる。	案内/契約時には付帯、もしくはメール添付。不動産会社から積極的に説明を行わない。
ドイツ	基本的に表示されるが、売主が広告時までにEPC獲得しない場合、「物件案内時に提示する」という抜け道をとる場合がある	案内/契約時には付帯、もしくはメール添付。不動産会社から積極的に説明を行わない。
ポルトガル	不動産会社が罰金を意識しているので基本的に表示する。2018年の調査によると非表示は24%である。	案内/契約時には付帯、もしくはメール添付。不動産会社から積極的に説明を行わない。

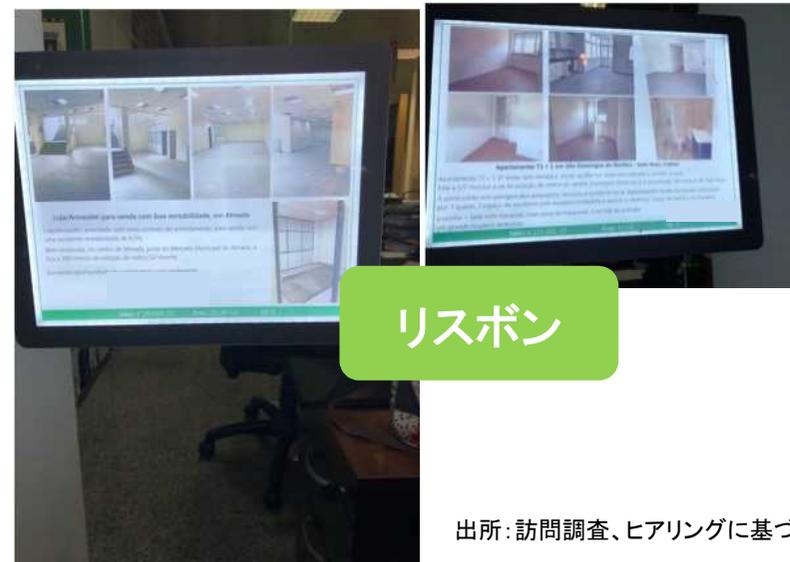
店頭広告のEPC表示状況

	フランス	ポルトガル	ドイツ
法体系 広告表示 (EUと国レベル)	義務化 (法令)	義務化 (法令)	義務化 (法令)
広告標示方法 (国レベルのみ)	義務化 (法令)	任意 (ガイドライン)	なし

仲介店舗の数 (訪問調査の印象)	よく見かけた	見かけた	見かけなかった
---------------------	--------	------	---------



パリ



リスボン

出所: 訪問調査、ヒアリングに基づく

店頭広告のEPC表示状況（ポルトガル）

	広告ガイドライン ※任意	実際は？
表示形式	ラベル全体	段階表示のみ
大きさ	なるべく大きく	小さい
EPC証明書	証明書番号を表示	表示されていない



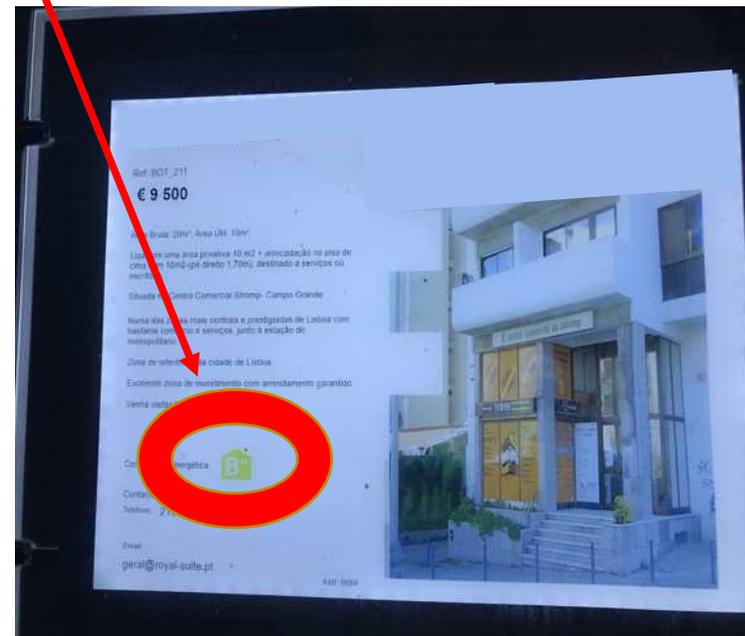
Manual de Normas Gráficas
Classe Energética do Imóvel



Aplicação da iconografia na margem inferior direita da fotografia (ver página 22) e como o formato da mesma é inferior a A5 segue-se a regra que está na página 25.

Sempre que o suporte o permita, colocar a escala energética.

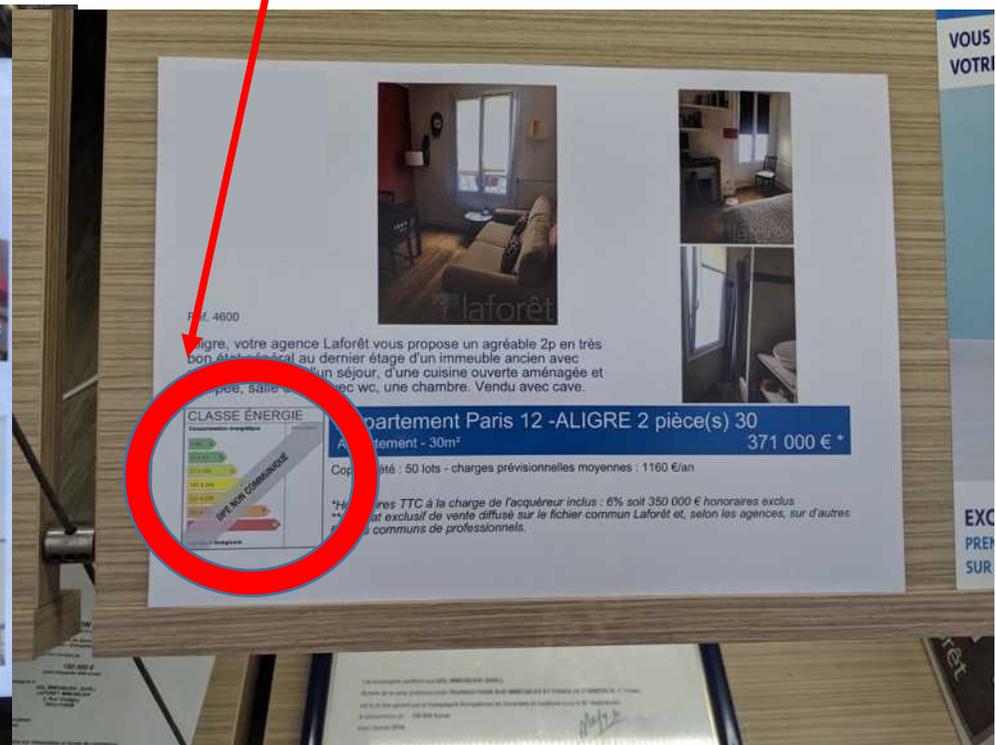
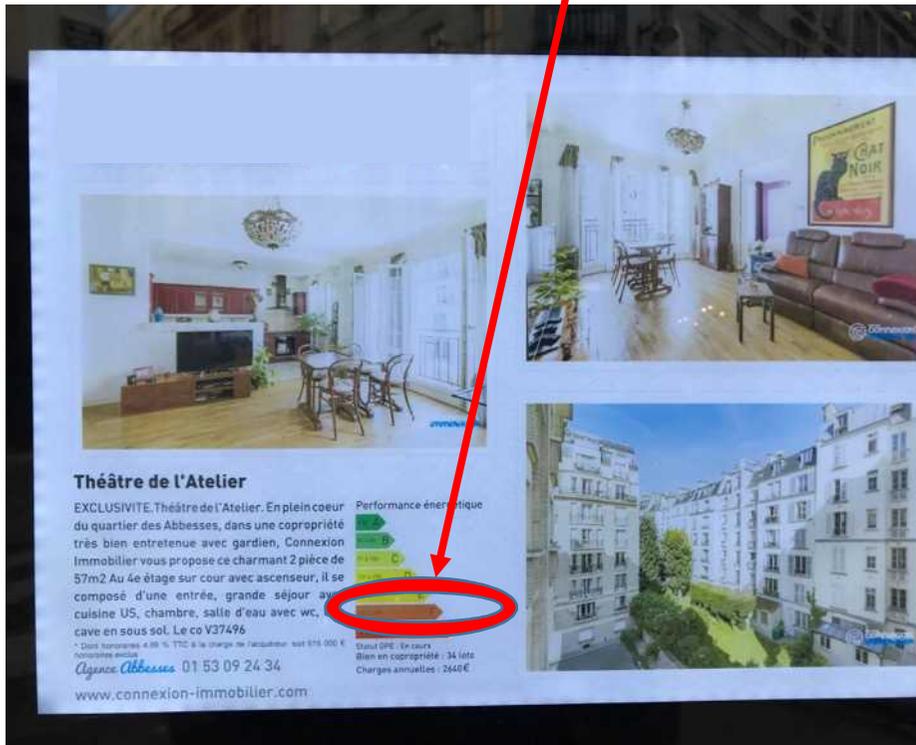
Sempre que pretendido, poderá ainda ser incluído o nº do certificado energético, permitindo assim com este, a obtenção de informação adicional no web site da ADENE.



出所: 訪問調査に基づく

店頭広告へのEPC表示状況（フランス）

	ガイドライン（義務）	実際は？ ※実感値
表示形式	有効なEPCを表示する	約30% が en cours（検査中） non communiqué（未提出）

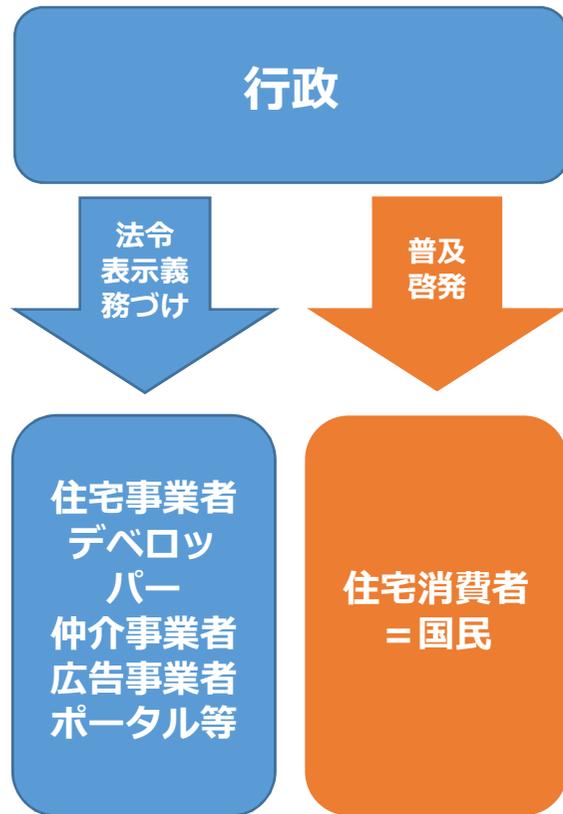


ポータルサイトの省エネ表示

国	フランス	ドイツ	ポルトガル	ポートランド市
表示位置	一覧表示にはない 詳細表示の3スクロール	一覧表示にはない 詳細表示の3スクロール	一覧表示にはない 詳細表示の1スクロール	一覧表示にはない 詳細表示の5スクロール
表示内容	Diagnostic de performance énergétique A D G 180	141 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse A Nebenkosten: + 281 € Heizkosten: inkl. 122 €	CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA C	Green Certification Information • Home Energy Score Home Energy Score Metric: 6 • Year: 2019
	<p>EPC</p> <p>CO2</p>	<p>暖房費</p> <p>EPC</p> <p>EPC書類リンク</p> <p>Weitere Dokumente PDF Wohnung Energieausweis</p>	<p>EPC</p> <p>HES</p> <p>HES書類リンク</p>	<p>HES</p> <p>HES書類リンク</p>

EU各国の省エネ表示の普及策

- 消費者への普及策については、ガイドブック作成、見本市、セミナー、TV、インターネットでの告知・キャンペーンが導入時に試みられた。



国	消費者への普及策
フランス	国は、環境、エネルギー性能、および経済に関する一般の認識を高めることを目的として消費者向けのガイドブックを発行。省エネ、EPC、経済的メリット、改修などについて紹介。さらに、いくつかの情報ウェブサイトを運営しており、個人だけでなく専門家にも情報を提供し、EPBDのさまざまなトピックを最もよく理解してもらえるように支援している。
ポルトガル	ADENE（エネ庁）は2007年に広告キャンペーンを始めた。「ポルトガルを救うためにエネルギーを節約しよう」はTV、報道、インターネットで行った。全国の見本市、ワークショップ、会議、セミナーなど、さまざまな種類のイベントにスタッフが参加し、EPCの利点を広め、実施することの重要性をアピールした。また運営するサイトで、家庭用のオンラインエネルギーパフォーマンスシミュレータ「CasA +」を公開した。（以上、レポートより把握） 2018年「証明することは価値ある」キャンペーンを展開。TVスポット、TVドラマタイアップ、教育用ビデオ、パンフレット・広告、フェア出展、パンフレット（バウチャー）、シミュレーションアプリ開発など（ADENEへのヒアリングにて把握）
オランダ	2016年10月から「Save Energy Now」という3年間のキャンペーンを行った。この目的は、戸建ての所有者に対して省エネ意識を高めるため、テレビ、インターネットで行った。

出所:

- Buildings Performance Institute Europe, “Energy Performance Certificates Across the EU” 2014

①—5

米国ポートランドにおける 省エネ表示の取り組み

米国ポートランド市の省エネ広告表示の流れ

○ ポートランド市は2018年から広告表示義務化を開始

現時点で米国において、エネルギー性能表示の広告表示義務を行っているのはポートランド市のみ



米国エネルギー省

2009年 住宅エネルギー性能評価 (Home Energy Score) 作成開始

2012年 Home Energy Score 正式発表

出所:

- Earth Advantage, “Turning Home Performance into Value: Development of the Portland Home Energy Score Program” 2018
- ACEEE “Learning the Score: Lessons from Developing and Deploying the Nation’s First Mandatory Home Energy Score Policies” 2008
- City of Portland Home Energy Score website

オレゴン州

2009年 州法 エネルギー性能評価システム 枠組み設置 (任意)

2013年州法

- エネルギー性能評価ツールを定める権限
- 調査員認可制度の導入

ポートランド市

2009年 気候計画に住宅エネルギー性能評価を導入 (EU政策をモデルに)

2012年ごろ 住宅エネルギー性能評価プログラムのトライアル運営 (任意)

2016 市議会で法案が満場一致の評決で通過

2018 Home Energy Score導入 販売時 広告表示義務化

2019 売主に対する罰金の開始

ポートランド市のエネルギー評価書

ポートランド市独自の
報告書フォーマット

年間燃料消費とコスト
概算 (燃料別)

- 通常のHome Energy Score方式は州レベル光熱費データを利用する

有効期限8年間

- ただし物件を販売する場合2年間以上が経ったら報告書の再発行が必要になる(光熱費更新のため)
- その場合、売主がGreen Building Registryホームページから新報告書を無料でダウンロードできる
- 現場検査は必要なし

City of Portland HOME ENERGY SCORE

U.S. DEPARTMENT OF ENERGY

THIS HOME'S SCORE 6 OUT OF 10

THIS HOME'S ESTIMATED ENERGY COSTS \$1,181 PER YEAR

Better Buildings Home Energy Score

HOME PROFILE

LOCATION: 5810 SE Henderson St, Portland, OR 97206

YEAR BUILT: 1944

HEATED FLOOR AREA: 1,120 sq.ft.

NUMBER OF BEDROOMS: 2

ASSESSMENT

ASSESSMENT DATE: 11/12/2019

SCORE EXPIRATION DATE: 11/12/2027

ASSESSOR: Tyler True, Portland Energy Assessors

PHONE: 971-930-7084

EMAIL: admin@portlandenergyassessors.com

LICENSE #: 181034

Flip over to learn how to improve this score and use less energy!

HOW MUCH ENERGY IS THIS HOME LIKELY TO USE?

Electric:	5,642 kWh/yr.	\$621
Natural Gas:	566 therms/yr.	\$560
Other:		\$0
Renewable Generation:		(\$0)
TOTAL ENERGY COSTS PER YEAR		\$1,181

THIS HOME'S CARBON FOOTPRINT:

15 tons/year WORSE (range) | 5.3 This Home | 0 tons/year BEST

What should my home's carbon footprint be? Between now and 2030, Portlanders should reduce carbon pollution per household to 3 metric tons per year to reach our climate goals.

How much renewable energy does this home generate?

_____ kWh/yr

Official Assessment | ID# 298230

The Home Energy Score is a national rating system developed by the U.S. Department of Energy. The score reflects the estimated energy use of a home based upon the home's structure and heating, cooling, and hot water systems. The average score is a 5. Learn more at HomeEnergyScore.gov.

Actual energy use and costs may vary based on occupant behavior and other factors.
Estimated energy costs were calculated based on current utility prices (\$0.11/kwh for electricity; \$0.99/therm for natural gas; \$2.58/gal for heating oil; \$2.21/gal for propane).
Carbon footprint is based only on estimated home energy use. Carbon emissions are estimated based on utility and fuel-specific emissions factors provided by the OR Department of Energy.
Retesting 2-7 years after the assessment date requires a free reprint of the Report from us.greenbuildingregistry.com to update energy and carbon information.
This report meets Oregon's Home Energy Performance Score Standard and complies with Portland City Code Chapter 17.108.

米国エネルギー省
Home Energy Score方式

- 無料
- 調査員が1時間以内に実施できる評価方法
- 特定団体に認可された調査員のみが利用できる

Better Buildings

- 米国エネルギー省でプログラムを運営する部署

絶対評価方法

- 面積が大きい場合、スコアが必ず下がる

ホームエナジースコアについて

- ポートランド市が利用するホームエナジースコアでは、**設計仕様の評価結果に、省エネルギー情報庁が発行する州の光熱費単価を乗じて算出する。**

米国エネルギー省のHome Energy Score説明書

2.1.6 Cost savings: What utility rates are assumed?

The Scoring Tool uses the most recent [state average utility rates](#) as provided by the DOE's Energy Information Agency to determine the estimated energy savings displayed on the first and last pages. The total energy cost for a home with PV will reflect the offset provided by all of the electricity generated by the PV.

$$\text{年間光熱費} = \begin{matrix} \text{電気使用量} \\ \text{ガス使用量} \\ \text{LPG使用量} \\ \text{灯油使用量} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{電気単価} \\ \text{ガス単価} \\ \text{LPG単価} \\ \text{灯油単価} \end{matrix}$$

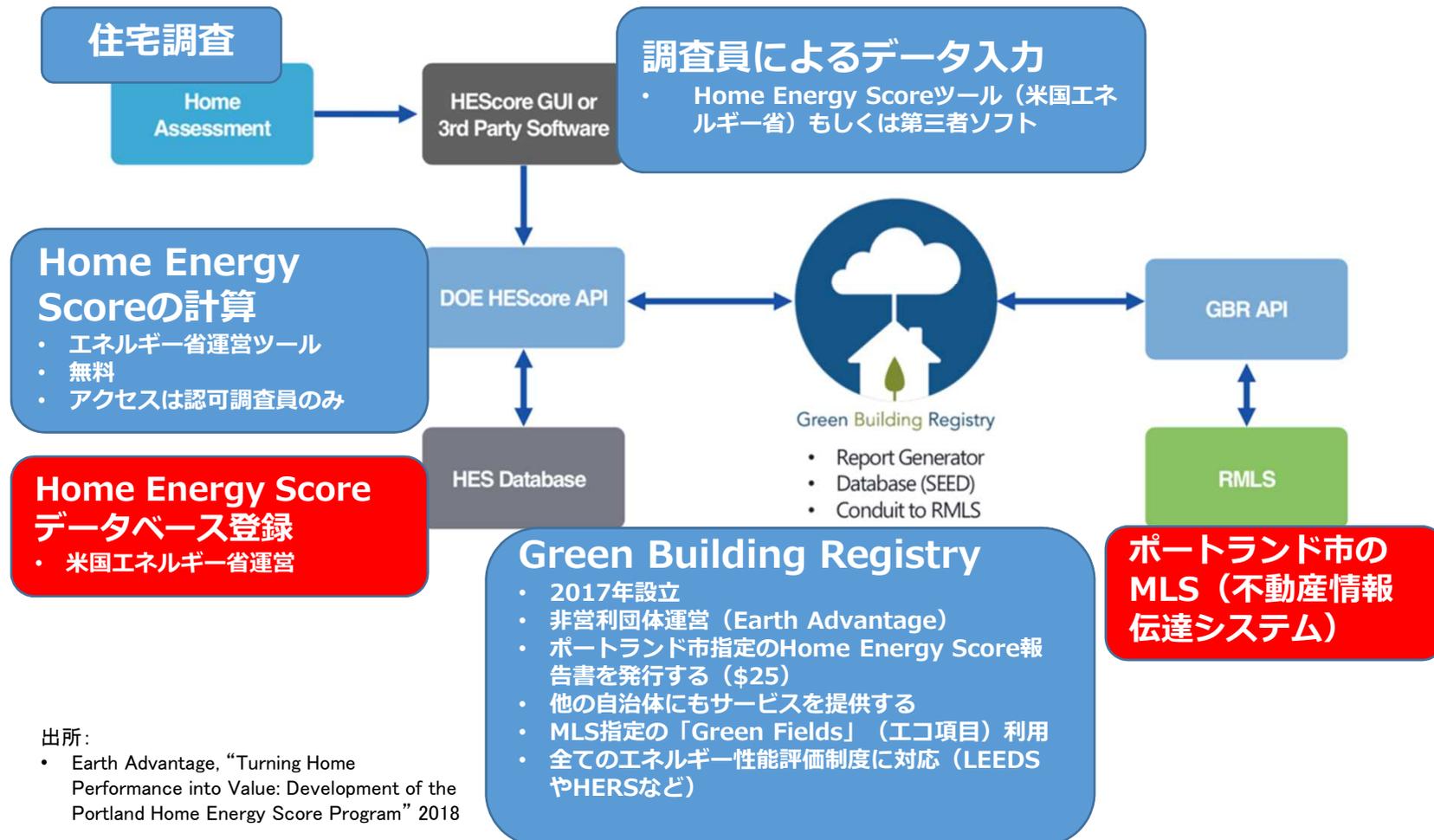
エネルギー単価は、米国エネルギー省エネルギー情報庁が発行する州の光熱費単価（平均）を乗じて算出することになっている。

出所 : Better Buildings US Department of Energy, "Home Energy Score Scoring Methodology" 2017年2月
• City of Portland Home Energy Score website

MLS (不動産情報伝達システム)へのデータ登録

- ポートランド市のデータベース運営によって調査員が入力するデータが自動的にMLS (不動産情報伝達システム) に登録される

Data Flow Overview: Portland Home Energy Score Program



①-6

海外調査からの学びまとめ

海外調査から学べるまとめ

- ①省エネ性能の**広告表示促進**により、消費者への**認知拡大**は図れる
- ②**段階表示**よりも**光熱費表示**のほうが消費者理解は得やすい
- ③省エネ性能情報の取得、広告表示を**法律で義務化**。取得主体は物件保有者。
違反には罰則を設けているが、罰の実施例は少ない
- ④省エネ性能を不動産会社がほぼ説明しておらず、ここはネック
→**広告表示だけでなく説明義務**、書類添付も促す必要がある
- ⑤ 各国とも手間を低減するための工夫を行っている
 - ドイツは**3年間の実光熱費表示**も認め19€～の低コスト実現
 - フランスは**インスペクション診断業務にエネルギー診断**を追加
 - オランダは**築年数でデフォルト値を設定**する仮 E P C を住民に送付

日米欧の省エネ表示の全体比較

○ EU各国、米ポートランド市と、日本における、省エネ性能表示について委員会での検討内容を比較すると以下のように整理される。

	評価方法	対象種別	取得時期・主体	データベース 情報伝達	広告表示
日本 本調査フ レーム	定める主体、表示 方法とも検討中 素案は「 モデル光熱 費 」	今回は新築に限定 * 既存住宅は今後の課題	新築分譲時 住宅事業者が 計算主体	(データベース化 は未検討) 情報伝達は、建 築・仲介事業者・ 広告事業者の運 用面に対応	主にインターネット 広告を想定
EU各国	国が法令 で定める 比較的簡便な 段階 表示 (+ 光熱費を 表示する国も)	既存 + 新築の 全て の住宅が対象	不動産取引時に 表示・添付義務 所有者あるいは建 築主 (住宅事業 者) が主体	ほとんどの国でデー タベースを整備 * EU指令では義 務化されていない	店頭・新聞雑誌 等・インターネット 広告全てに掲載 義務化 (法令に よる)
米国ポート ランド市	ポートランド市議会 条例 で定める 段階 表示 + 光熱費表示	既存 + 新築の戸建 て住宅が対象 販売のみ (賃貸は対象外)	不動産取引時に 書類提示 所有者が主体	3つのデータベー スがデータ連動 -米国エネルギー省 -地域の非営利団体 -地域のMLS	店頭・新聞雑誌 等・インターネット 広告全てに掲載 義務化 (法令に よる)

(参考) 省エネ性能表示の取り組み事例_一戸建て



名称 販売住宅

あなたのお家は「標準的な断熱性能と設備を導入したお家」と比べて

年間 約 71,400 円 お得です

*下記は、建築物省エネ法の基準で定める一次エネルギー消費量の削減エネルギーを、電気料金・ガス料金等に交換した参考金額です。詳細は裏面をご覧ください。

エネルギー計算対象設備

空調設備  約 34% 削減 -24,500円		換気設備  約 47% 削減 -5,100円
照明設備  約 56% 削減 -17,800円		給湯設備  約 42% 削減 -24,000円

あなたのお家は、

年間 約 9,100 kWh の電気をつくります

*下記は、建築物省エネ法の基準で定める一次エネルギー消費量計算上の参考値です。

エネルギー利用効率化

自家消費分  約 1,900 kWh 自家消費量相当額 (約 42,300 円)	太陽光発電設備 総発電量 約 9,100 kWh	売電分  約 7,200 kWh 売電相当額 (約 187,200 円)
---	--	--



一般財団法人
住めばお得

2018年5月1日更新



ご利用上の注意点

本計算書は、一般住宅の建築主様にBELS評価書にて示される一次エネルギー量をイメージしやすくするために作成したものであり、金額等を保証するものではありません。
ご利用にあたっては上記を十分ご理解の上、ご利用下さい。

なお、本書において示す「標準的な断熱性能と設備を導入したお家」とは、建築物省エネ法及びその関連告示等により定められた、日本の地域の区分に応じた建築物エネルギー消費性能基準(H28年度基準)に適合する住宅(以下「標準住宅」といいます。)をいいます。また、各設備機器で示す金額などは、標準住宅に係る各設備機器の一次エネルギー量を基準値とし、評価住宅の設計上の一次エネルギー消費量の削減量を各種の料金に換算した目安の値を指します。
ここで各エネルギーの換算にあたっては、下記の変換値ならびに料金に基づき換算しております。各種料金については各エネルギーの供給会社、契約内容等により大きく異なりますのでご注意ください。

- 一次エネルギーの変換値について

建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項(国土交通省告示第265号)の別表第1に掲げる各種エネルギーの量を熱量に換算する係数により換算しております。
- 太陽光発電設備における日射量について

国立研究開発法人建築研究所ホームページに掲載する、建築地に応じて定められる年間日射地域区分に基づき計算しております。
- 各種料金の計算条件について

エネルギー種別	計算上の料金	備考
電気	22.27 円/kWh	一般家庭の年間電気使用量を 300kWh と設定し従量電灯Bプランで買電した場合の全国10の電力事業者の平均価格(基本料を除く)を1kWh当りに換算した全国平均単価(平成30年度)を使用しています。
都市ガス(一般ガス)	179.09 円/m ³	都市ガスの全国平均使用量 32.4 m ³ (平成 28 年度)を一般料金で使用した場合の全国14の主要ガス 事業者の平均価格(基本料を除く)を1m ³ 当りに換算した単価(平成30年度)を使用しています。
LPガス	568.07 円/m ³	(一財)日本エネルギー経済研究所 石油情報センターの家庭用LPガスの平成 29 年度全国料(4月～2月)の平均値5m ³ と10m ³ の値から基本料金を除く従量単価を推計した値 568 円/m ³ を使用しています。
灯油	1549.58 円/18L	(一財)日本エネルギー経済研究所 石油情報センターの民生用灯油(給油所以外)価格調査(消費税込み配達価格)平成 29 年度全国料(4月～3月)の値を使用しています。
売電	26 円/kWh	売電単価は再生可能エネルギーの固定価格買取制度による設置年度:平成 30 年度 出力制御対応機器の設置: なしの単価を使用しています。

(参考) 省エネ性能表示の取り組み事例_新築マンション

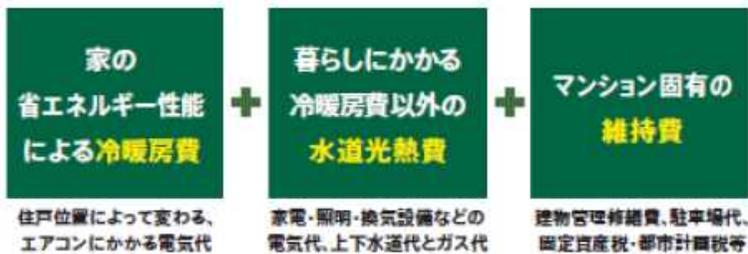
マンション家計簿

住んでからの、いえの“燃費”をお知らせします

GOOD DESIGN

三菱地所レジデンス

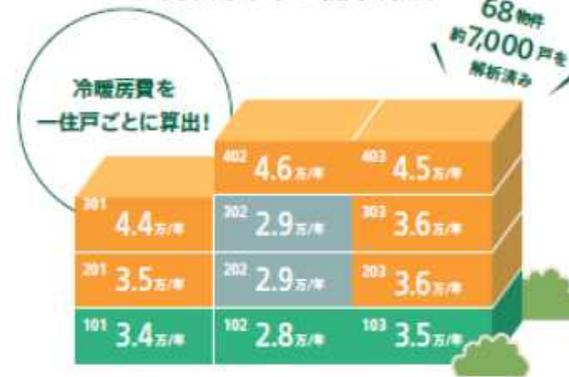
マンション購入後の
ランニングコストを明確にする



ランニングコストの全体像を直感的に!

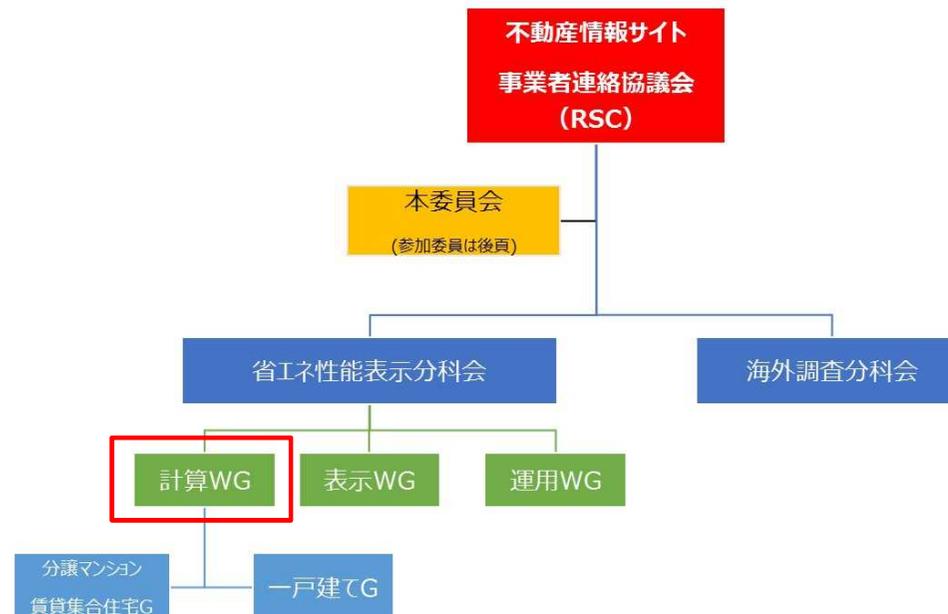


お客様にわかりやすく、
比較しやすい提示方法



② モデル光熱費の計算方法 素案について

(省エネ性能表示分科会 計算WG素案)



②- 1

★マークかモデル光熱費表示か

★マークかモデル光熱費か（事業者の声）

■ ★マークよりモデル光熱費のほうが良いという意見が多い

- 既にBELS☆表示や自治体（東京都など）の環境性能表示が存在するので、**省エネ性能も☆表示にすると複数の☆表示が混在し、消費者・販売現場ともに混乱を招く可能性**がある
- ☆表示を「BELS基準」に統一すると、現行省エネ基準をクリアして☆5つのうち☆2つとなるが、**販売会社や仲介会社から「5段階の2だと性能が低く見えるので売りづらい貸しづらい」理由で非表示が増える可能性**
- ☆表示は、**☆の数の違いによる省エネ性能の差を説明するのが販売現場で難しい**という声が多く、**モデル光熱費のほうが現場で説明しやすい**のでは？

■ モデル光熱費によるトラブル懸念に関する意見

- モデル光熱費表示は**実際の光熱費との乖離しているというクレームリスク**があるのではないかと？
- **車や家電でも「モデル燃費」として一般的に使われている。計算根拠や設定を明示・説明すればクリアできるのでは？**
- 既に想定光熱費を掲載・説明している事業者も存在しているが、「あくまで想定光熱費」であるという点と、前提となる条件等を消費者に伝えていることで、消費者クレームにはつながっていないと聞いている。
- モデル光熱費なら、**部屋の広さも加味できる**。そのほうが実際の光熱費に近く説明しやすい。
他方で広い部屋ほど数値が大きくなり、**純粋な省エネ性能を示していると言い難い**のではないかと意見も
- モデル光熱費をベースにしながらも**基準との乖離も表示してはどうか？** 例) 12000円（H28基準より-12%）
- 既に、光熱費表示をしている会社もあり、それとの乖離を懸念する声もあったが、**省エネ性能向上は、業界として取り組むべき課題。まずは、統一の基準＝公平な土俵で省エネ性能を比較できるようにすることが大事との意見が多かった**

★マークかモデル光熱費か (消費者の声)

- 3グループ合計全体の意見は、半々（モデル光熱費10人：★マーク表示10人）
- モデル光熱費は、何をもってモデル（型）というか不明瞭との声があった。
 - 「建物の平米数」や「居住人数」など何をモデル（型）としているかがピンとない
- 「想定光熱費」「推計光熱費」など「モデル」以外の言葉のほうが消費者の理解が得やすい可能性

	戸建G(7人)	マンションG(7人)	賃貸G(8人)
モデル光熱費 VS 省エネ性能 ★マーク表記	●モデル光熱費支持：3人 ★マーク支持：3人 両方ほしい：1人	●モデル光熱費支持：4人 ★マーク支持：2人 どちらでもよい：1人	●モデル光熱費支持：3人 ★マーク支持：5人 (全員、両方はいらないと発言)
モデル光熱費支持理由	・金額のほうが 現実味 がある。 ・★は何が基準となっているかわからない。	・金額は（そのまま）比較できるからわかりやすい。 ・★だと、同じ数の★同士幅が広すぎるのではないか。	・金額ならば、自分で安い高いと判断できるが、★では基準がわからない。 ・金額はイメージしやすい。
★マーク支持理由	・抽象的だが、他の物件との比較がしやすい。（相対評価できる） ・「省エネ性能★4つ」と表示されたら、なぜなのか、ともっと知りたくなる。	・パッと見て、 選ぶ基準にしやすい 。金額は暮らしによって変わるから、選ぶ基準としては★のほうがよい。 ・金額だと家族によって違うけど、★なら誰が暮らししても★の数通りだと思える。	・ 視覚的にわかりやすい 。 ・数字で出されてもわからないので、選ぶ基準にできないが、★だと「省エネ性能★4以上」といった見方ができそう。

「モデル光熱費」に対する関心度（消費者の声）

- 内容理解前の「モデル光熱費」に対する関心は低く、解説を読んでも関心度はあまり上がりず。
- 但し、**生じる金額差を知った段階で、「であれば、気にする」と関心度が変容する。**

	戸建G(7人)	マンションG(7人)	賃貸G(8人)
モデル光熱費に対する 関心度① ＜内容理解前＞	●存在を知って関心を持った者 →0人	●存在を知って関心を持った者 →2人	●存在を知って関心を持った者 →0人
モデル光熱費に対する 関心度② ＜解説ページ提示後＞	●解説ページ（簡易版&詳細版）を読 んで関心を持った者→0人 ●物件選びの時に気にしそうな人 →0人 ※大半が表示がない物件や販売会社を 不信に思うほどではない。（モデル光熱費 への関心が希薄な為）	●解説ページ（簡易版&詳細版）を読 んで関心を持った者→4人 ●物件選びの時に気にしそうな人 →1人	●解説ページ（簡易版&詳細版）を読ん で関心を持った者→1人 ●物件選びの時に気にしそうな人 →0人 ○の理由：ないよりはあったほうがよい程度。 借りる際、間取りや立地への意識が上）
モデル光熱費に対する 関心度③ ＜光熱費の差額イメージを 伝えた場合＞	※聴取していない	●物件選びの時に気にしそうな人 →6人/7人 ○の理由：この金額差なら考える。 ×の理由：住んだ後のことだから買う時点 では別にいいかな。	●物件選びの時に気にしそうな人 →7人全員 ○の理由：大きい。モデルやロジックよりも （こっちの）インパクトが大きい。

②-2

モデル光熱費の計算方法

モデル光熱費算出方法

○ 現在多くの事業者にも利用されているWEBプロをベースとしてモデル光熱費計算を検討

■「光熱費換算値」の算出方法

建築物省エネ法上に基づく設計一次エネルギー量（現状、WEBプログラム上の計算結果シート上、参考値として、これに基づく電気・ガス・灯油別の設計二次エネルギー消費量を参考表示している）に各料金単価を掛け合わせ、合算し、「モデル光熱費」を算出

(1) 設計二次エネルギー消費量等(参考値)

WEBプロの
計算出力画面
(抜粋)

設計二次エネルギー消費量		
消費電力量[kWh] *1	ガス消費量[MJ]	灯油消費量[MJ]
5423	30929	0

$$\begin{array}{c} \times \\ \text{電気料金単価} \end{array} + \begin{array}{c} \times \\ \text{ガス料金単価} \end{array} + \begin{array}{c} \times \\ \text{灯油料金単価} \end{array} = \text{モデル光熱費}$$

※ 電気、ガス（都市ガス・プロパンガス）、灯油それぞれの料金単価については、統計にもとづき、特定の共有単価を設定することを想定

■ 計算条件等

- ・仕様規定、モデル住宅法、フロア入力法、住宅事業建築主基準用の計算方法では、個別住宅の設計一次エネルギー消費量が算定されないため、適用対象外とする
- ・設備（エアコン・照明等）の評価方法について、建築物省エネ法と同様、以下の扱いとする
分譲時に付帯している場合：当該設備の仕様をもとに計算
分譲時に付帯していない場合：設置無しで計算

モデル光熱費算出方法(売電がある場合)

■モデル光熱費の算出方法(消費電力部分)

太陽光発電設備等の創エネ設備が設置されている場合、設計二次エネルギー消費量のうち消費電力量は、消費電力量から創エネによる自家消費分を差し引いた値が算出されている

(1) 設計二次エネルギー消費量等(参考値)

設計二次エネルギー消費量		
消費電力量[kWh] *	ガス消費量[MJ]	灯油消費量[MJ]
5423	30929	0

* 当該住戸で消費する電力量から、太陽光発電設備およびコージェネレーション設備による消費電力削減量(発電量のうち、当該住戸で消費される自家消費分)を差し引いた値を表記しています。

電気料金単価 × 消費電力量[kWh] + ガス料金単価 × ガス消費量[MJ] + 灯油料金単価 × 灯油消費量[MJ] = モデル光熱費

■モデル売電額の算出

売電量については、現在も、WEBプログラムの計算結果に参考記載されている。適切な売電単価の設定ができれば、これに乗じることで、参考売電額の算出は可能。

売電量[MJ]	
コージェネレーション	太陽光発電
0	38006

換算係数 MJ → kWh × 売電単価 = モデル売電額

■計算に係る諸条件の設定

- ・電力消費量は、WEBプロ計算結果に基づき、自家消費分を差し引いた値を使用する
- ・モデル売電額は、モデル光熱費と併記する

■残論点

- ・売電価格は単価変動影響が大きく、運用上単価設定が難しい

モデル光熱費計算ツール

■ 計算ツールはWEBプロを改修し、出力画面にモデル光熱費・H28年基準達成率を表示

- 事業者の計算手間を現状よりも増やさないように現状の計算フローの中でモデル光熱費が計算できるようにできないか
- この際、給湯および調理についてのガスについては、都市ガスとプロパンガスを選択する項目設定を追加する必要
- ポータルサイト等でのモデル光熱費表示には、広告ルール上、モデル光熱費の証左を用意しておくことが望まれる。その証左としてWEBプロの出力PDFと計算IDを用いることができないか。

< 残議論 >

- ① H28基準達成率
- ② H28基準から削減率
- ③ H28年基準と当該住戸のモデル光熱費の乖離額
- ④ H28年度基準達成率を★マーク表示

■ WEBプロ出力画面イメージ

建築物エネルギー消費性能基準 [H28年4月以降]
一次エネルギー消費量計算結果(住宅)

1. 住宅/住戸(タイプ)の設計一次エネルギー消費量等

(1)住宅/住戸(タイプ)の名称(建て方)	〇〇〇部(戸建住宅)			
(2)床面積	主たる居室 29.81㎡	その他の居室 51.34㎡	非居室 38.93㎡	計 120.08㎡
(3)地域の区分/年間の日射地域区分	6地域			*****
(4)一次エネルギー消費量(1戸当り)	設計一次エネルギー[MJ]		基準一次エネルギー[MJ]	
	暖房設備	13935	13383	
	冷房設備	6036	5634	
	換気設備	4583	4542	
	給湯設備	27637	25091	
	照明設備	10855	10763	
	その他の設備	21241	21241	
	発電設備の発電量のうち自家消費分*1	---	---	
	コージェネレーション設備の発電量に係る控除量*2	---	---	
	合計	84288	80653	
(5)判定	一次エネルギー消費量[GJ/(戸・年)]	84.3	80.7	
	結果	未達成		
(6)BEI	一次エネルギー消費量(その他除く)[GJ/(戸・年)]	63.1	59.5	
	BEI	1.07		

2. 住宅/住戸(タイプ)の仕様 (略)

3. 参考値

(1) 設計二次エネルギー消費量等(参考値)

設計二次エネルギー消費量			コージェネレーション設備の 売電量に係るガス消費量 の控除量[MJ]*2	未処理負荷の 設計一次エネルギー消費量 相当値[MJ]*3
消費電力量[kWh]*1	ガス消費量[MJ]	灯油消費量[MJ]		
5423	30929	0	0	427

*1:当該住戸で消費する高圧電力から、太陽光発電設備およびコージェネレーション設備による消費電力削減(発電量のうち、当該住戸で消費される自家消費分)を差し引いた値を表記しています。

*2:コージェネレーション設備が発電した電力を発電するために要したガス消費量相当量です。

*3:未処理負荷とは、当該住戸に設置された暖房設備等で処理できなかった負荷を指し、負荷を処理した暖房設備とは別の、何らかの暖房設備で処理したと仮定して、設計一次エネルギー消費量相当値に換算しています。

(2) 発電量・売電量(参考値)*1

発電量[MJ]		売電量[MJ]	
コージェネレーション	太陽光発電	コージェネレーション	太陽光発電
--	--	--	--

*1:すべて一次エネルギーに換算した値

(3) モデル光熱費・H28年基準達成率(参考値)

モデル光熱費 [円/月]	H28基準達成率
7000	94%

燃料単価の方針について（1/2）

■モデル光熱費はエネルギー消費量を金額に置き換える指標

- 「モデル光熱費」は、実際にかかる**正確な光熱費を算出するものではなく**、住宅の**エネルギー性能を置き換える指標**の位置づけ。
- モデル光熱費により消費者が物件ごとの省エネ性能を判断することを可能にするため、**モデル光熱費の多寡とエネルギー消費量の多寡が逆転するような単価設定**は消費者の省エネ性能に基づく選択を**惑わす可能性**があるため、行わないべき。【地域区分・事業者・契約形態などは考慮しない】

■燃料単価の方針

①燃料単価はすべての住宅供給事業者で**統一の単価**を使用するものとする

ポータルサイト上で採用されている燃料単価が複数存在すると、消費者が混乱し、省エネ性能を比較検討出来ない為、全ての事業者で同一の燃料単価を使用する事とするべき。

②燃料単価は**統計資料に基づく平均単価**を使用する

正確な光熱費の算定のためには、多岐にわたるエネルギー料金体系をすべて考慮することが必要であるが、運用観点として全ての契約形態を把握することは難しいため、統計に基づく平均単価を使用するべき。

③燃料単価は**全国一律で設定し、地域区分等により区別しない。**

地域毎にエネルギー供給事業者が違うため燃料単価が異なるが、モデル光熱費の多寡とエネルギー消費量が多寡が逆転を防ぐために全国一律の単価とするべき。（参考）

④**省エネ機器（エネファーム、コジェネ、オール電化等）を採用した場合の優遇単価は採用しない。**

省エネ機器を採用している場合、一部燃料単価について優遇単価等が存在するが、モデル光熱費の多寡とエネルギー消費量が多寡が逆転を防ぐために採用しないべき。

→ただし「モデル光熱費」以外の広告スペース独自に訴求するのは問題ない

(参考) : 全国一律単価とする理由

地域別単価を設定した場合、モデル光熱費の多寡とエネルギー消費量が多寡の逆転が起こる可能性がある。



● 地域の A 住宅



▲ 地域の B 住宅

■ エネルギー消費量

約6,250MJ/月

消費電力量 : 400kWh/月
ガス消費量 : 60m³/月

多 < 少

約6,000MJ/月

消費電力量 : 200kWh/月
ガス消費量 : 100m³/月



逆転

■ モデル光熱費

23,810円/月
(●地域単価採用)

安 < 高

36,650円/月
(▲地域単価採用)

地域	光熱費単価 (月額)	
	電気単価	ガス単価
●地域	38.0円/kWh	143.5円/m ³
▲地域	24.5円/kWh	317.5円/m ³

【計算内容】

A住宅 : 400kWh × 38.0円 + 60m³ × 143.5円

B住宅 : 200kWh × 24.5円 + 100m³ × 317.5円

燃料単価の方針について（2/2）

■ 設定するエネルギー種別について

電気・ガス（都市ガス、LPガス）・灯油について単価を設定する。

※ガスについては、広告上で使用ガス種別を表示する。

■ 基本料金の取り扱い

基本料金は事業者・契約形態で多様な料金設定がある。統計データ等からの**基本料も含んだ平均単価**を算出するべき

■ 年間統一 or 月次変動か

実態は、季節ごとの燃料使用量に応じて燃料単価も変動するものであるが、運用面の煩雑性や消費者への分かりやすさを考慮して**年間を通して固定単価**とするべき

■ 更新の頻度

更新の頻度は、運用の実現性を考慮し、一定期間（少なくとも3～5年程度か）固定とする。

採用する単価について

■ 採用する単価案について

燃料単価の方針を踏まえ**客観性のある統計資料から燃料単価**を採用することとするべき。

(本検討において独自に単価設定を行うことはしない)

■ 採用単価案

採用しうる単価としては、下記 2 案が想定される。(※小売事業者表示制度の見直しが検討されている)

	実施主体	根拠データ	備考
小売事業者表示制度	経済産業省 資源エネルギー庁	電気料金：公益社団法人全国家庭電気製品公正取引協議会が公表する「電力料金の目安単価」	省庁横断で統一の単価が採用でき、消費者にとって分かりやすい 現在、同制度の見直しWGが開催されており、論点の例として、「電力以外も料金表示することをどう考えるか。」が掲げられている。
家計部門のCO2排出実態統計調査	環境省 住環境計画研究所	当該調査データ (実際の使用料・支払額のアンケート調査に基づく)	一の統計調査に基づき、全ての燃料単価が設定できるため、調査バイアスが極小

(参考) 小売事業者の表示の現状

▼電気表示例



エアコン
目標年度2010年度

省エネ基準達成率	多段階評価
121%以上	★★★★★
114%以上121%未満	★★★★
107%以上114%未満	★★★
100%以上107%未満	★★
100%未満	★

▼ガス表示例



- ・電気は27円/kwhとして目安電気料金を表示

その他諸条件について

■ WEBプロ計算結果の第三者認証について

- 他の表示項目にならない、WEBプロの計算結果について**第三者機関等による認証は必須としないこととする**。但し、モデル光熱費について第三者機関認証がある場合は、物件概要欄等にその旨記載できることとする

■ 供給事業者等による独自の光熱費計算について

- 第三者機関による認証の有無を問わず、**事業者独自の光熱費計算**については、消費者の混同を防ぐために、**物件詳細ページ内にモデル光熱費と区別して掲載**

■ 広告事業者によるモデル光熱費の確認方法について

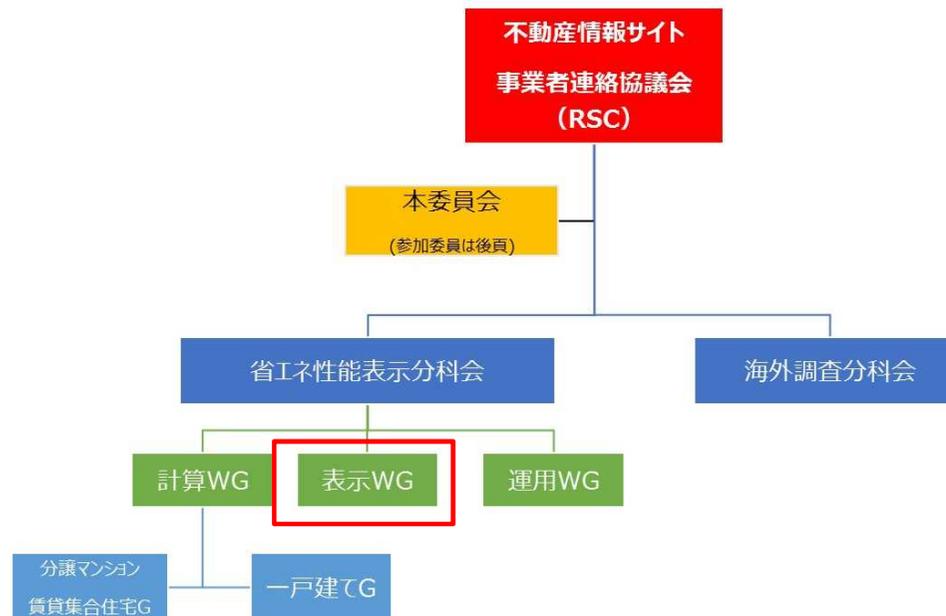
- **モデル光熱費結果の正確性の証左となる情報としてWEBプロの出力結果を確認できる体制**を構築できないか。広告主が関係者等から計算結果の確認を求められた場合に証左として提出することで「モデル光熱費」の正しさを確認できる。
 - ① **WEBプロの出力PDFについて住宅供給事業者**に保管を求める。
 - ② **WEBプロの計算情報IDをモデル光熱費情報とともに広告事業者**に情報伝達するフローの構築。
 - 住宅供給事業者から広告事業者へWEBプロ出力結果の伝達を補助するため、計算情報IDとモデル光熱費を合わせて伝達する等の情報伝達が望ましいか。
 - ※計算情報ID：WEBプロの計算結果の出力ごとに発番されるID。計算情報を一意に特定可能
 - ※不動産事業者等が計算情報IDから計算情報を照会することが可能
- 広告に記載されたモデル光熱費について、定期的なサンプルチェックを行い、計算結果の正確性の確認を行うこと等により抑止力をもたせることも検討。

■ モデル光熱費の計算根拠について

- モデル光熱費計算の**考え方・根拠を解説するページ**を別途用意する。

ポータルサイト上での 表示素案について

(省エネ性能表示分科会 表示WG素案)



ポータルサイト上での表示方法の方向性

普及の観点

省エネは消費者ニーズが顕在化するのを待つのではなくポータルサイトで「見えやすい位置に」「統一した省エネ性能表示」をし、その観点で住宅を選べるようにすることが望ましい

ポータル表示の観点

上記を踏まえ、また消費者のニーズや見やすさにも配慮し、

- ① 省エネ表示が「義務化されていない」中で、掲載網羅率が低くなると優先表示は困難
- ② 省エネ計算が「義務化されていない」中で、未計算物件が「ダメ」に見えすぎない配慮が必要
- ③ 「一覧表示画面」面積は有限。耐震性表示されていない中「省エネ性」をどこまで優先するか？
- ④ 「一覧表示画面」に入れることで、他の重要要素が見つらくなり「効果」を落とすリスクがある
- ⑤ 売主からの確実な情報伝達フローが確立されていない中で、**広告主となる仲介会社が損失を被りすぎない配慮が必要。**
- ⑥ 既存と新築が併存する**賃貸は「一覧画面」は反映は困難** ※既存賃貸の表示開始時に検討
- ⑦ 詳細な表示体裁は各ポータルにより判断する

一覧画面と詳細画面への表示要素案

- 賃貸は5~8%の網羅率予想のため、物件一覧ページへの表示はナシ
- マンションは90%程度、戸建ては35%程度の網羅率が期待できるため、一覧ページの表示を検討する
(新築分譲マンションは売主(供給事業者)=広告主であることから掲載率が高い想定)
- マンションは、管理費や修繕積立金などの月額費用が掛かり、「購入後の月額費用」としたほうが、消費者が理解しやすいか。
- ただし、年額でないと「光熱費差額」が目立たない。年額のほうが省エネ性能差を表示する上では望ましい可能性も

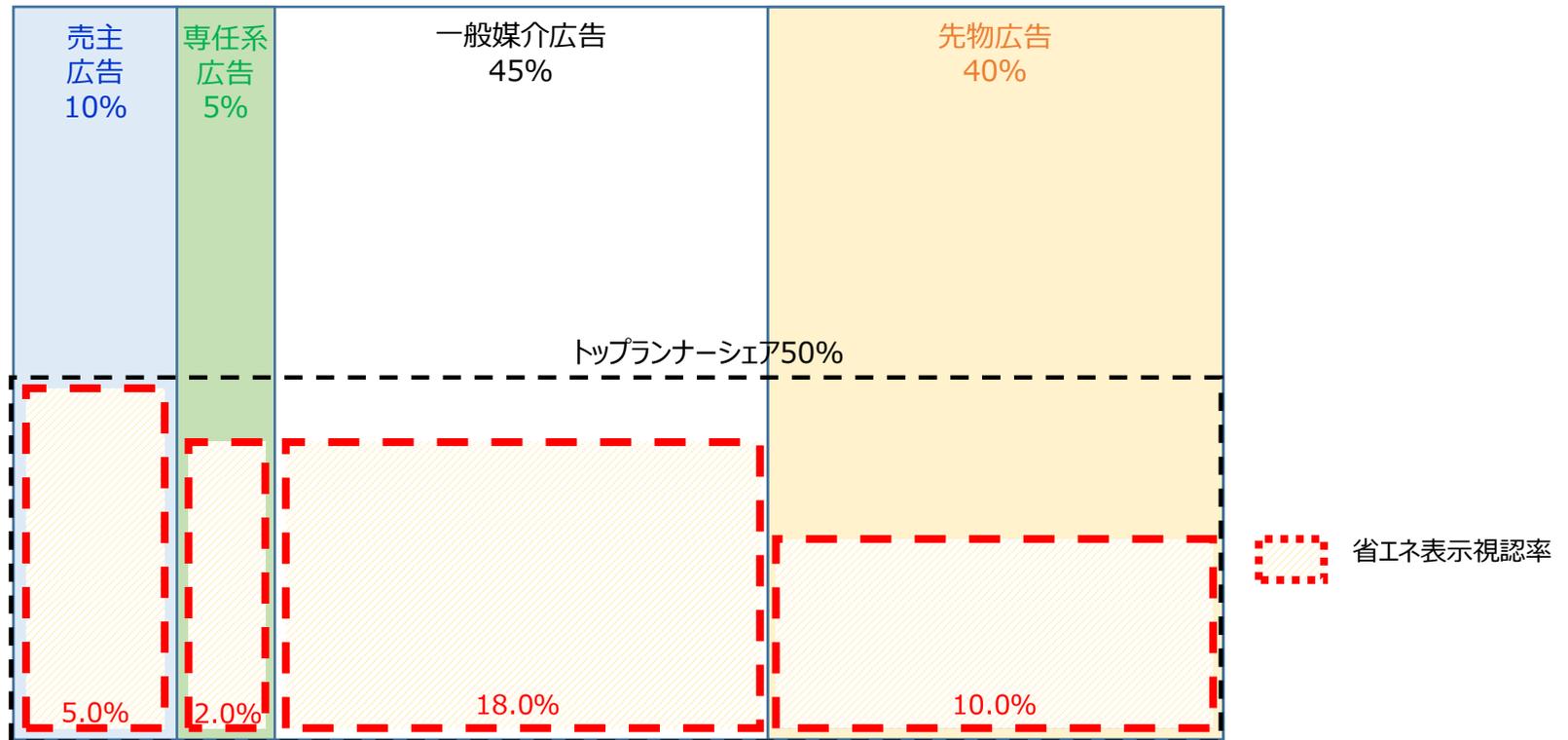
	賃貸	マンション	戸建て
物件一覧	一覧上に表示しない	・モデル光熱費 <small>モデル光熱費 21万円~26万6400円/年</small>	・モデル光熱費 <small>モデル光熱費 21万円~26万6400円/年</small>
物件詳細	・モデル光熱費 <small>モデル光熱費 21万円~26万6400円/年</small>	・モデル光熱費 <small>モデル光熱費 21万円~26万6400円/年</small>	・モデル光熱費 <small>モデル光熱費 21万円~26万6400円/年</small>

※金額の掲載単位はサイト掲載規定に合わせる

ポータル上での表示率の推計（新築分譲一戸建て）

○ 新築一戸建ての省エネ表示率は35%程度と推定（トップランナー物件の70%程度）

新築分譲一戸建て住宅公開物件全体



【取引態様による省エネ性能表示モチベーションより視認率を推計】

	売主・代理	専任・専属	一般媒介	先物
サイト広告掲載割合	約10%	約5%	約45%	約40%
TRシェア 50%	5.0%	2.5%	22.5%	20.0%
取引態様ごとの表記率推計を加味 (売主100%・専任・専属・一般80%・先物50%)	5.0%	2.0%	18.0%	10.0%
合計			35.0%	

省エネ基準を上回る性能の住宅を供給していると想定されるTR事業者が参画した場合の試算

ポータル上での表示率の推計（賃貸）

○ 賃貸での省エネ表示率は**5.0~8.4%**と推定（トップランナー物件の70%程度）

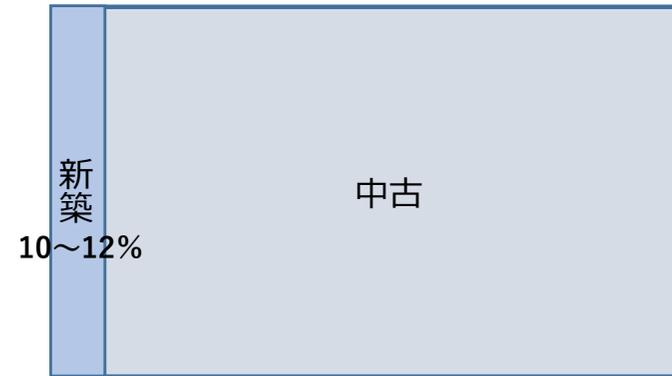
- ①ポータルサイトに占める新築賃貸物件割合10~12%
- ②新築賃貸物件に占めるサブリース物件割合50~70%



③ポータルサイトに占めるトップランナー新築物件割合
5~8.4%（推定）

➡賃貸は「新築と中古」が同画面に表示されるため、この割合だと発見性が低いので、一覧画面に表示しにくい。

ポータルサイト全体 100%



分譲一戸建て・スマホ

- 一覧画面の下部に「色ノセなし」で表示。
全体効果が維持、向上する場合は色ノセ検討 ※PCスマホで変えてもよい
- 詳細画面については「太陽光発電」「LED照明」など省エネ・創エネ系が表示される「物件の特徴」欄が最適
- スマホ画面は、詳細画面の上部に月々の支払いページ出るために、そこにモデル光熱費を組み込む検討も可能

▼物件一覧ページ



▼物件詳細ページ



分譲一戸建て・スマホ（目立たせ案）

- 一覧画面の価格のすぐ下に「色ノセ」で表示。
- 物件詳細のファーストビューの「価格」の下に「色ノセ」で表示。

▼物件一覧ページ

suumo

中央区 他の新築一戸建て購入情報

盛岡市 変更 >

価格未定含む | 建築条件付き土地を含む | 変更 >

条件保存 物件新着メール 指定なし

(1~3件目/3件)

チェックした物件をまとめて資料請求(無料)

不動産の新築一戸建て / 全5棟

2710万円 価格更新

4LDK

盛岡市青山

いわて銀河鉄道「青山」歩10分

土地 145.1平米 (登記)

建物 107.73平米 (登記)

モデル光熱費 7万6500円/年

お気に入り

接客評価点 ★★★★★ 5.0 9

▲本日見学可能▲カースペース3台！全居室南向き！

▼物件詳細ページ

suumo

不動産の新築一戸建て / 全5棟

1/20

新築一戸建て 価格更新

本日見学可能◆カースペース3台！全居室南向き！陽当たり良好！

もっと詳しい情報をもろう！

資料請求(無料) 見学予約(無料)

2710万円

光熱費換算値 7万6500円/年

4LDK

いわて銀河鉄道「青山」歩10分

支払いシミュレーション 間取りを見る

土地面積 145.1平米 (登記)

分譲マンション・スマホ

- 管理費・修繕積立金などの**確定月額費用が一覧画面にない**のに、モデル光熱費の参考数値を一覧表示するのはどうか
- 物件価格付近は ①価格未定表示物件もある中で違和感、 ②ほか重要情報の視認率が落ちて効果下落リスクがあるために詳細画面の管理費の下あたりが良いのではないかと

▼物件一覧ページ

SUUMOREZIDENS

東京都中央区日本橋小舟町

入居: 2022年1月中旬予定

3500万~4800万円/予定

1LDK~3LDK / 42.82㎡~117.93㎡

3120万~5480万円(先着順)

1LDK~3LDK / 42.82㎡~117.93㎡

間取りタイプ別価格

2LDK... / 66.34㎡	タイプ: P-70A
3LDK... / 81.01㎡	タイプ: P-85A
3LDK... / 105.23㎡	タイプ: E-105A

見学予約可能な日程

1/7(水)	1/9(金)	1/9(木)	1/10(金)	1/11(土)
---	---	---	○	○

2020年2月末、いよいよ入居開始(予定)。港区「日の出」...

2020年2月末、いよいよ入居開始(予定)。港区「日の出」2020年2月末、いよいよ入居開始(予定)。港区「日の出」2020年2月末、いよいよ入居開始(予定)。港区「日の出」

モデル光熱費: 21万円~26万6400円/年

▼物件詳細ページ

SUUMOREZIDENS

物件共通情報

所在地: 東京都港区海岸2-7-2 (地番)

交通:

- 新交通ゆりかもめ「日の出」駅より徒歩1分
- JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅より徒歩10分
- 東京モノレール「モノレール浜松町」駅より徒歩12分
- 都営浅草線・大江戸線「大門」駅より徒歩14分
- JR山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩14分
- 都営三田線・浅草線「三田」駅より徒歩13分 (※1)

モデル光熱費: 1万7500円~2万2200円/月

モデル光熱費: 3000円~5800円/月

その他諸経費

管理費・修繕積立金の下に「月額表示」がおさまりがよい

モデル光熱費: 1万7500円~2万2200円/月

モデル光熱費: 3000円~5800円/月

その他諸経費

インターネット定額料金: 1320円/月

間取り: 1LDK・2LDK

専有面積: 87.94㎡・140.55㎡

その他面積: バルコニー面積: 6㎡・6.5㎡

賃貸・スマホ

○ 詳細画面の画面を下にスクロールして出る「基本情報」の家賃のすぐ下、もしくは管理費の下に表示

▼物件一覧ページ



▼物件詳細ページ

suumo
物件No.1
スーモヒルズ(1LDK/最上階/55.4m)の賃貸
住宅情報
2/14
1分で完了!
空室状況をお問い合わせ(無料)
2週間以内に入居すればOK!
かちめ駅が最寄り駅の好立地です。
スーモヒルズ かちめ4丁目 かちめ駅が最寄り駅の好立地物件です。 2020年完成の新築物件! 総戸数100個のタワーレジンス最上階。
18.6万円
(管理費 15000円)
敷/礼 18.6万円 / 37.2万円
間取り 1LDK
この物件にお問い合わせ
お問い合わせ内容を選択してください

基本情報	
賃料	18.6万円
モデル光熱費	7万6500円/年
管理費・共益費	15000円
敷金(保証金)	18.6万円
礼金(敷引・償却金)	37.2万円
間取り/専有面積	1LDK / 37.65㎡
種別/構造	マンション/鉄筋コン
築年/築年月	新築 / 2019年8月
階建	2階/地下1地上13階建
総戸数	85戸
向き	北西
住所	東京都港区赤坂4 地図を見る
交通	東京メトロ有楽町線/赤坂見附駅 歩7分 東京メトロ千代田線/赤坂駅 歩8分 東京メトロ有楽町線/永田町駅 歩8分 駅徒歩マップを表示

非掲載の場合の表示内容について

○ モデル光熱費を**非掲載の住戸**には「**- (ダッシュ)**」などを掲載

- ・未計算である旨が掲載できるボックスは作成しておく
- ・「計算値無」などの文言にするかは要検討だが、不利に見えるような表示は避けた方がよい

▼計算あり

suumo.jp

スーモ不動産の新築一戸建て / 全5棟

1/20

新築一戸建て 価格更新

本日見学可能◆カースペース3台！全居室南向き！陽当たり良好！

もっと詳しい情報をもらおう！

資料請求(無料) 見学予約(無料)

¥ 2710万円

モデル光熱費 7万6500円/年

4LDK

いわて銀河鉄道「青山」歩10分

支払いシミュレーション 間取りを見る

▼計算なし

suumo.jp

スーモ不動産の新築一戸建て / 全5棟

1/20

新築一戸建て 価格更新

本日見学可能◆カースペース3台！全居室南向き！陽当たり良好！

もっと詳しい情報をもらおう！

資料請求(無料) 見学予約(無料)

¥ 2710万円

モデル光熱費 : -

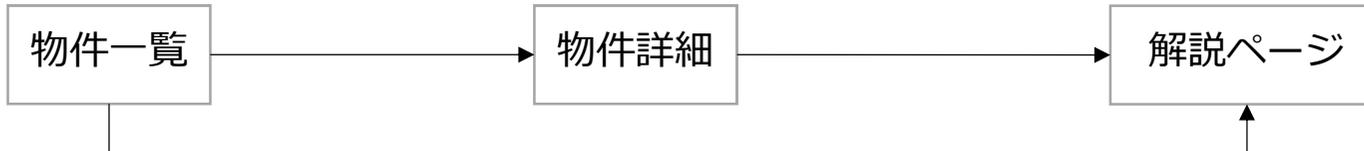
4LDK

いわて銀河鉄道「青山」歩10分

支払いシミュレーション 間取りを見る

モデル光熱費の注釈について

- モデル光熱費の注釈については、光熱費表示されているページ下部に配置
- 解説ページは別途用意し、注釈文言のリンクから消費者が確認できることが望ましいか



▼一覧

2LDK+2S (納戸) ~3LDK+S (納戸)
世田谷区
小田急線「経堂」歩14分
土地 82.64m²~83.32m²
建物 92.12m²~108.26m²
MELDIA様/世田谷区様2-

お気に入り

投資評価点 ★★★★★ 4.3 80

1ページ目 (10ページ中) 次へ

世田谷区 変更 >

〒 変更 >

※表示されているモデル光熱費については〇〇〇から提供されている算出ロジックを用いております。詳しくは〇〇〇をご参照ください。

市区郡を変更

▼詳細

道路幅：3.4m・5.3m、コンクリート舗装

建ぺい率・容積率 建ぺい率：60%、容積率：150%

地目 宅地

その他概要・特記事項 担当者：藤島郁弥、建築確認番号：第3AIC2019X0470A1号

支払い例 新築：7680万円の場合
毎月138,274円 ボーナス60万円(年間)
毎月163,224円 ボーナス30万円(年間)

価格7680万円 頭金400万円 借入額7280万円
年利0.475% 変動金利 返済期間35年

[続きを見る](#)

情報提供日 2020/1/6

※表示されているモデル光熱費については〇〇〇から提供されている算出ロジックを用いております。詳しくは〇〇〇をご参照ください。

もっと詳しい情報をもらう!

お気に入りに追加

▼解説イメージ

住宅の断熱性能、省エネ性能を光熱費に置き換えたもの。

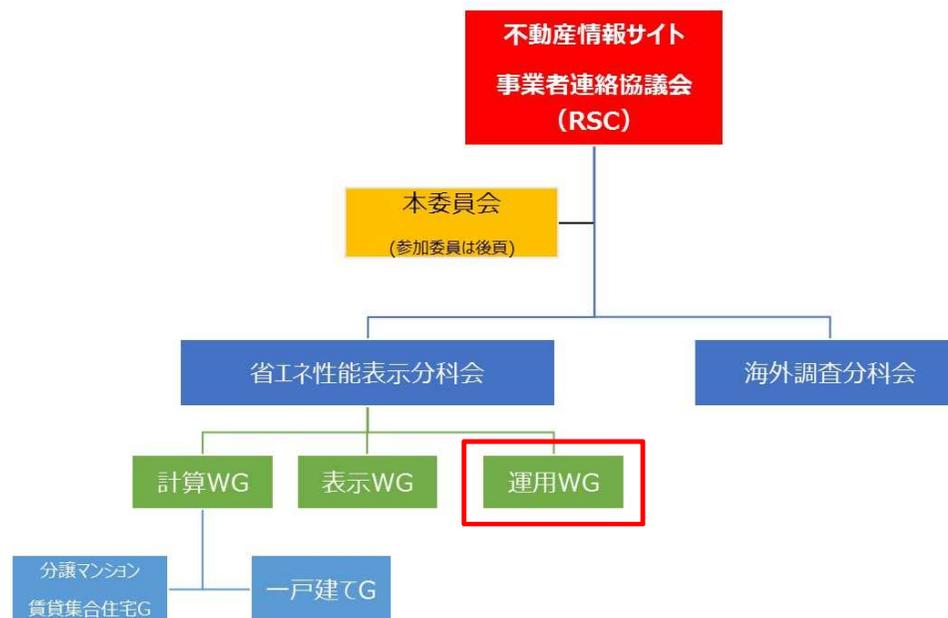
住宅面積に応じて居住人数を想定し、その居住者が室内でどう過ごすかの生活パターンを仮定して消費するエネルギーを算出し、標準的な光熱費を示しています。計算は国が定める統一した基準で行われています。

ただし実際にかかる光熱費は居住者ごとの暮らし方により異なりますので、それを保証するものではありません

[さらに詳しく](#) ポータル外部の説明ページへ?

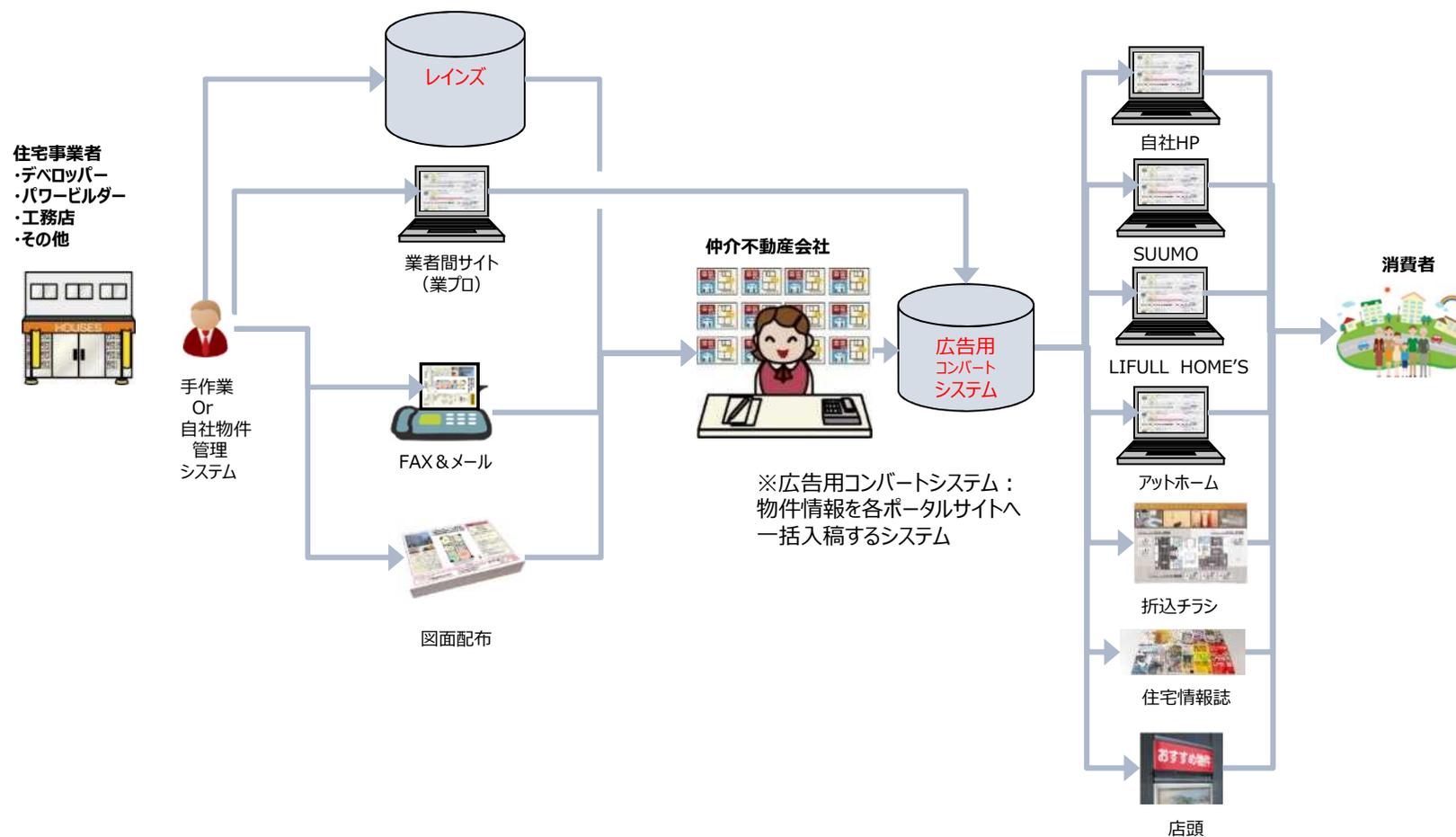
モデル光熱費情報の 伝達方法について

(省エネ性能表示分科会 運用WG素案)



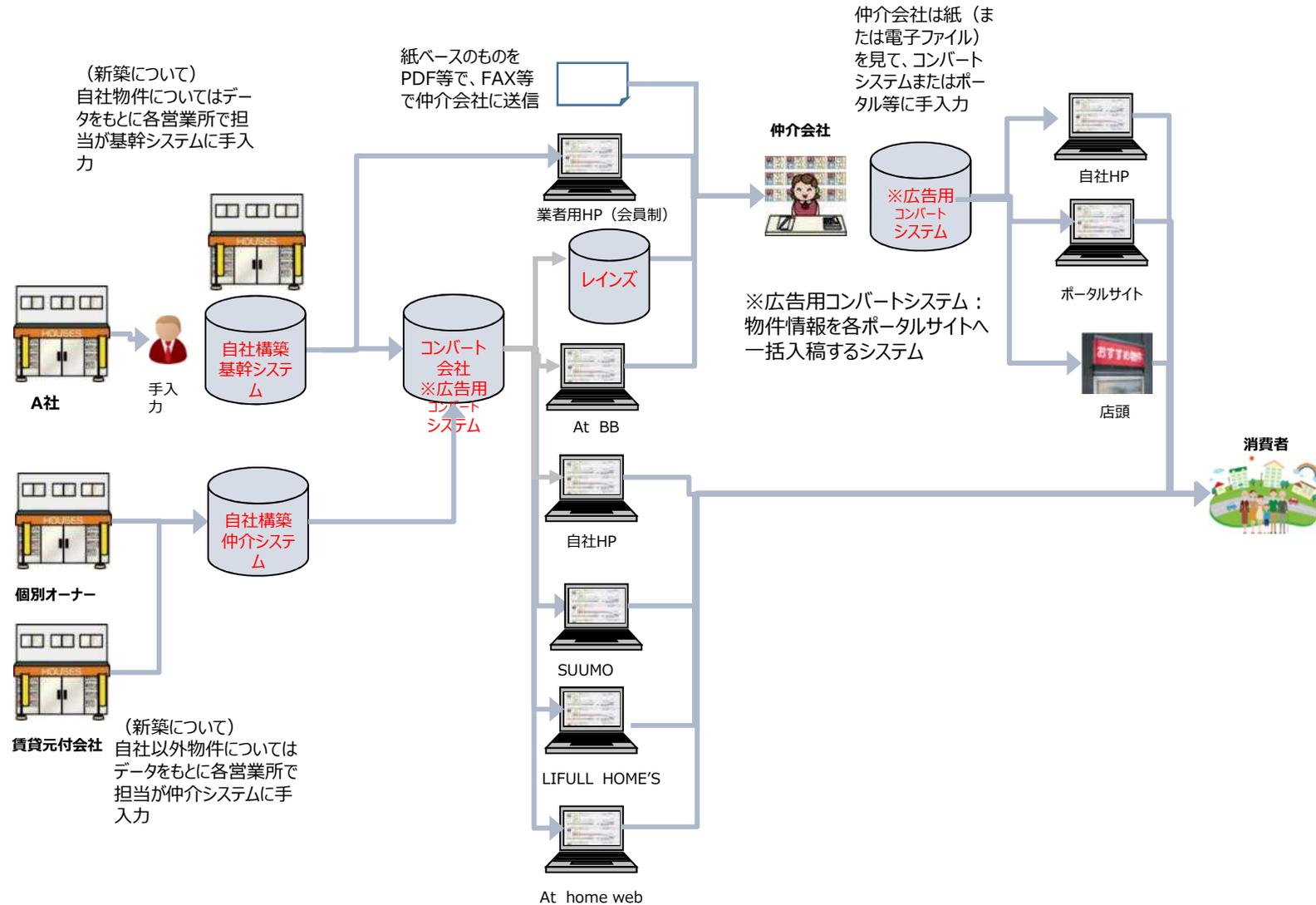
新築一戸建て（仲介売り）の情報伝達フロー

【新築分譲会社→仲介会社→広告掲載の物件情報伝達フローの一例】



賃貸物件の情報伝達フロー

【管理会社→仲介会社→広告掲載の物件情報伝達フローの一例】



供給事業者から広告事業者への情報伝達に関する課題

【新築分譲会社→仲介会社】

- **情報伝達手段が多数**あり、メール・図面・営業担当の直接訪問等アナログな手法も多用されている。
- 供給会社においては設計情報を**紙やエクセル・PDFで管理する場合があります、データ集約できていない。**

【賃貸管理会社→仲介会社】

- オーナーメリットが明確でない項目の追加は**管理会社のシステムの開発優先度が上がらない。**
- 賃貸ユーザーの省エネニーズが高くないと想定されるため、広告表示を優先する意欲は管理・仲介会社ともに高くない

【分譲・賃貸管理・仲介共通】

- 大手企業は自社独自の基幹システムを構築しているため、**項目追加するにはそれぞれ開発が必要。**
- 仲介会社が導入している**広告コンバーター**が多岐に渡りそれぞれ**改修が必要。**
- システム改修は改修の意思決定、要件定義（改修優先順位）、プログラム改修、テスト工数がかかる。また大手は年間予算で動いているため**運用開始の約1年半～2年前の意思決定、予算確保が必要。**
- 建築会社、オーナーから**誤った省エネ情報が伝達された際、広告主（仲介会社）が罰則を受けるリスクを感じる。**
- **省エネ表示の情報伝達に係る正確性の確保の補助手段**が欲しい。
→WEBプロに計算結果抽出機能を付加できないか。
- WEBプロの計算結果を「モデル光熱費」の証左となる資料の伝達フローの構築が望ましい。
→WEBプロ計算時に「計算出力ID」を付与し、伝達できないか。

【ポータル事業者】

- ポータルサイト運営事業者はユーザーの要望度の高い案件から開発の優先順位を決める。
現状、省エネのユーザーニーズはそれほど高くないために、優先させる大義があるとよい

賃貸と売買の意見・課題整理

○ 領域によって広告プレイヤーの数や情報伝達方法に大きな差異が存在する。

※情報伝達の難易度：賃貸 > 売買（新築分譲一戸建て） > 売買（新築分譲マンション）

【広告プレイヤー】

- 新築分譲マンション：供給事業者（+販売代理会社）
- 新築分譲一戸建て：供給事業者（+元付仲介会社）+客付仲介会社
- 新築賃貸住宅：供給事業者+賃貸管理会社+元付仲介会社+客付仲介会社

【売買】

広告に至るまでの中間プレイヤーが比較的少なく、省エネ計算しているトップランナー企業の供給物件から先行して省エネ性能の広告表示が可能と推測。

※特に新築分譲マンションは供給企業≒広告プレイヤーであるため最も早くスタート可能と想定。

【賃貸】

広告に至るまでの中間プレイヤーがかなり多い。

物件数が膨大なため、物件データ関連を「システム化」しているプレイヤーが多い。

情報を伝達していくためには各事業者のシステム改修のための予算が必要となる。

また事業者間でのシステム連携テストが必須。そのため実施までには相応な期間が必要。

表示に向けたロードマップ

「告知期間」「表示促進期間」を経て将来的には表示標準化を目指す。

- 普及策に係る国土交通省、関係する団体や企業等との掲載ルールの合意
- 業界への周知
 - ・国土交通省・RSC・関係団体等による積極的な各種周知策の実施。
- 消費者・供給事業者・宅建事業者に対する省エネ意識の醸成
 - ・消費者や仲介会社に向けたポータルサイト記事掲載等による情報配信。
 - ・協会団体の各委員会が開催する研修会等における周知。

○ 不動産情報提供サイト内における「モデル光熱費」掲載ルールの策定、表示促進

【表示開始想定時期】

◆売買：2022年1月頃、◆賃貸（※注）：2022年10月頃

（※注）賃貸については「供給企業の基幹システム」「管理会社の基幹システム」「広告コンバートシステム」がそれぞれ存在するため、情報伝達が他に比べ複雑な構造である。また、新築と中古が混在するサイトであるため「モデル光熱費」の視認率が高まらない課題も存在。売買が開始した後相応の告知期間を経て掲載を開始することが望ましい。

○ 円滑に情報伝達を行うことが可能な環境が整った段階で、将来的には、「モデル光熱費」を一定の枠組みに位置付けていくことを目指す

- ◆ 供給事業者・広告主双方の「モデル光熱費」への理解度向上
 - ・「価格」や「交通の利便」等と同様に円滑な情報伝達が可能なレベルを確保。

告知期間

促進期間

標準化

事業者等からの声

(参考) 事業者団体等からの声

■ 表示制度について

- ・省エネは社会課題であり、全体の流れとしては進めなくてはならない認識。
- ・省エネ表示に前向きな事業者も一定数存在すると思う。
- ・広告表示の**必須化に対しては抵抗感**有る、任意表示として進めるべきではないか。
- ・供給会社の計算が任意で広告の掲載が必須というのは難しい。※消費者が望んでいないと広告主の負荷が重い。
- ・進め方としては、任意掲載～大手を巻き込んで視認性UP～市場醸成というステップが必要ではないか

■ 表示体裁について

- ・エネルギー消費量は部屋の広さの影響を受ける、性能を示すのであれば★などのほうが良いのではないか。
- ・省エネ性能を示すのであれば、構造などの近辺にすべきで、価格など費用周りは不適當ではないか。
- ・検索結果一覧の一等地（価格や賃料の至近エリア）への表示は懐疑的
- ・賃貸の表示（詳細）で、**賃料や管理費など実際にかかる金額の近くに表示するのは誤認を招く可能性**あり。

■ 懸念点

- ・賃貸業界として、**ユーザーの理解不足によるクレーム増、モデル光熱費の記載手間、現場営業に理解させる手間、システム改修の手間とコストといった、手間が発生するので大儀**をしっかり伝えないと同意がとりづらい。
- ・各種システムの改修が必要となる。

■ その他普及に向けて

- ・省エネ性能表示を行う**広告主に何らかのインセンティブがあるとよいのではないか**※反響増や何らかの優遇 等
- ・**事業者、一般消費者の意識向上が必要ではないか**
- ・事業者、消費者への周知などに十分に時間を取ってもらいたい。

(参考) 住宅供給事業者の声

- モデル光熱費の検討案については概ね肯定的な反応。(1)
- 光熱費算出の統一単価については賛否あり。(3)

		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	省エネ性能の計算にWEBプログラムを使用することについて。	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○
2	省エネ性能の表現方法として「モデル光熱費」を使用することについて。	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○
3	モデル光熱費を算出する燃料単価は統一単価で事業者・地域性・契約プランを考慮せず一定期間固定とすることについて。	△	○	×	○	×	△	△	○	△	○
4	ポータルサイトへの「モデル光熱費」表示イメージについて（一覧・詳細）	△	○	△	○	△	○	△	○	△	○
5	導入時期について ①新築分譲戸建て・新築分譲マンション：2021年10月頃 ②新築賃貸：2022年10月頃	○	○	△	○	○	△	△	○	△	○

■コメント抜粋

- 2：あくまで「モデル光熱費」であることを分かりやすく、消費者に周知して欲しい。
- 3：運用上の最適解であると思う。実際の光熱費との乖離が起きることについては消費者理解が必要。
- 3：統一単価で行うことは、地域によって実際の光熱費とモデル光熱費の乖離が大きくなってしまふことは懸念。
- 3：光熱単価の地域差については問題ないと思います。
- 4：良いかと思う。管理費や修繕積立金と同列の物と勘違いされないよう消費者への注意が必要ではないか。
- 5：スケジュールに反対するものではないが、業界に対して、十分な周知期間を確保して欲しい