

住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会（第 1 回）

議事概要

日 時：2020年6月29日（月）14:00～16:30

場 所：WEB会議

出席者：委員・オブザーバー名簿参照

- 議 事：（１）改正建築物省エネ法の概要と本検討委員会の目的
（２）令和元年度調査検討報告
（３）不動産市場における省エネ性能開示への期待
（４）本委員会の論点
（５）今後の進め方

議事概要：

○冒頭、住宅生産課長より挨拶を行った。

○議事に係る説明・意見等については、次のとおり。

- （１）改正建築物省エネ法の概要と本検討委員会の目的

○事務局より、資料 1 を説明

- （２）令和元年度調査検討報告

○不動産情報サイト事業者連絡協議会より、資料 2 を説明

- （３）不動産市場における省エネ性能開示への期待

○堀江委員より、資料 3 を説明

- （４）本委員会の論点

○事務局より、資料 4 を説明

- （５）快適・安心なすまい なるほど省エネ住宅

○一般社団法人 住宅生産団体連合会より、参考資料を説明

- （６）今後の進め方

○事務局より、資料 5 を説明

- （７）会議を通しての意見について

<委員等からの主な意見等>

- ・賃貸管理会社は今後、物件の性能を明確に区別し、良いものに適正な家賃をつけていくことが重要であり、表示を進めていくべきという雰囲気はある。
- ・住宅の省エネに積極的な取り組んでいることが、わかる表示にすれば、他の部分も含め、質の評価につながっていけば良い。
- ・BELSの★マークと、消費者へのわかりやすさ伝わりやすさを考慮した金額表示の併記が表示として良い。
- ・BELSの★マークが非常に高性能であるものやそうでないものなど、あらゆる物件に対応でき

るよう対応していくことが重要である。

- ・消費者として、省エネ性能が★で表示されることは理解が難しいため、金額表示されることは非常に重要だと思っている。
- ・表示と実際の額に著しく乖離がある場合は不当表示の声があがる恐れがある。円ではなくポイント表示の議論はなかったのか。
- ・消費者に誤認されないような手法を考える必要があり、計算方法や前提条件が説明される情報発信がよい。
- ・表示は★マークでは説明しづらく、光熱費やランニングコストに対する理解が遅れている中で、消費者に伝わりやすい円で表現する方がよい。新たな表示を行う際は消費者に馴染みのある単位を使用した方が好ましい。
- ・燃料単価は地域差があり、全国统一単価を採用した際に実際の光熱費との乖離が発生する懸念があるため地域ごとの方が好ましい。
- ・表示は消費者の関心を喚起する意味で非常に有効な取組である。BELSの★マークで表示する際には自己評価と第三者評価の区別を明示できるべきであり、ZEHなど省エネ性能の高い取組について表示できることが好ましい。
- ・表示は円表示が一番わかりやすく消費者にとって伝わりやすい。建物性能を表す★と併せて金額表示する形がよい。燃料単価の地域差、建物広さや想定人数などによって変わるため、誤認なく伝えることが重要となる。
- ・金額表示は広さや燃料単価等によって変わり、表示が省エネ性能をきちんと比較できる指標であることが重要であると考えます。計算プログラムが省エネを適切に反映できるよう対応してもらいたい。
- ・地方ブロック別の燃料単価は課題があり、同じブロック内や県内でも価格が大きく違う場合があり、また、単価も変化していくため、実態にできるだけ近づけようとする対応は現実味がなくなっていく。
- ・名称は身近で親しみやすいカタカナの呼称等を検討してもよいのではないか。
- ・使用したエネルギーの差が、換算値表示した際に大きく変化しないことが重要であるため、それができるのであれば全国统一でも地方別でも問題はない。
- ・燃料単価の設定については、極力シンプルなものが好ましく、バリエーションを増やさないことが重要である。
- ・計算プログラム上は価格割引や誘導単価等は反映できないようだが、割引や誘導単価がなければ、実際の光熱費よりも高く表現されてしまう可能性がある。
- ・「快適・安心なすまい なるほど省エネ住宅」で、光熱費シミュレーションを表示し効果について説明すると、消費者は大変わかりやすいと反応がある。
- ・今まで光熱費表示を数百件単位で行っているが、消費者から実際と違うという意見を寄せられた事例はない。計算の前提を示した上で、あくまで参考値として表示することが分かればよいと思う。計算の裏付け資料とともに表示する仕組みとするべきである。

以上