

住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会（第3回）

議事概要

日 時：2021年3月15日（月）14:00～16:00

場 所：WEB会議

出席者：委員・オブザーバー名簿参照

議 事：（1）前回委員会の意見と集約結果
（2）とりまとめ案について

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）前回委員会の「議事概要」について

○事務局より、資料2を説明

（2）「追加意見として寄せられた主なご意見とそれに対する考え方」と「とりまとめ案」について

○事務局より、資料3及び資料4を説明

（3）会議を通しての意見について

<委員等からの主な意見等>

- ・設計一次エネルギー消費量と設計二次エネルギー消費量の話が出てくるが、一般の方々には、よく分からないので、丁寧に紹介していただく必要がある。
- ・多段階評価を示すときに、★5つが最高値であるということを明示したほうが、誤解を受けないと思う。
- ・TPO、Third Party Owner ShipのようなPVは、この評価対象外であるというのが将来対応で書かれていると良いと思う。
- ・表示の有効期限について、住宅情報提供サイトに表示されてから、一定期間するとこの評価結果が消えるのか、又は、残り続けてしまうのかについて、評価した日が分かるように表示して、一般消費者に誤解を与えないようにしてほしい。
- ・住宅情報提供サイトの内規等、詰めていかなければならないことと、情報が運べるのかという運用面の課題はあるものの、基本的には、このとりまとめに合った形で進めていけたらと思う。
- ・とりまとめ案の7ページの目安光熱費と書いてある専有面積の幅が出ているのに、目安光熱費の幅がほとんど出ていない件について現実と合っていない気がするので、もう少し現実に合わせてほしいと思う。7ページの物件概要をベースとしつつ、9ページを構成したほうが見やすいと思う。
- ・制度に関する問合せ窓口が必要ではないかという問いに対して、設置が難しいと書いてあるが、お金という非常に身近なもので表示をする以上、必ず問合せをして聞きたいという人が出てくると思うので、窓口の用意は考えていただきたい。例えば、評価協会のところに計算するプログラ

ムを置くのであれば、評価協会で簡単な問合せには対応できるようにする等、問合せ窓口を設けられるべきだと思う。

- ・新築の賃貸の場合に、いつまでを新築賃貸というのかと、表示の期限についてどうするのか。
- ・新築の賃貸住宅の場合に複数の不動産屋が介入している場合、出元が一緒だから同じデータが表示されると考えて良いのか。
- ・「～」表示する場合、★の数が2つ～5つなど幅広いと、実際どの程度なのか分からないので、最頻値なども併せて表示することも検討できると良いと思う。
- ・エネルギーというのが、構造や防火と同様に市民権を得るということが極めて重要なので、この目安光熱費表示について、是非、強力に実施していただきたい。
- ・目安光熱費を表示していくうえで、評価方法は極めて重要であり、その評価方法であるWEBプログラムは、算定根拠について全て公開しており、透明な評価方法である。そのため、単価表示のほうも、省庁間の縦割りで、経産省の事情だけで単価が決まらないように、目安光熱費表示でも使われているということ意識してほしい。どうやって決まったか透明性を確保してほしい。
- ・資料の3の3ページ、エネファームというのは、ガスを余計に使うが、その代わり売電をすることによって省エネ効果を高めるというのは悩ましいと思いますが、エネルギーはかかるものとする国交省の方針で良いと思う。かかるものはかかると説明して、制度を運用していくということが極めて大事なため、国交省のとりまとめ案に示していただいた方針がぶれないようお願いしたい。
- ・設計一次エネルギー消費量と設計二次エネルギー消費量の解説については、おっしゃられるとおりで、丁寧に解説する必要がありますので、案をつくった段階でそのあたりは、意見をいただければと思う。
- ・★の5つが最高というあたりも、今はその白い枠と塗り潰しという形で5つが最高としていますが、このあたりも丁寧に解説する必要があると思う。
- ・目安光熱費と書いてある専有面積の幅が出ているのに、目安光熱費の幅がほとんど出ていない件については修正する。
- ・窓口については、評価協会でという発言もありましたので、個別に相談をさせていただければと思う。
- ・最頻値がどの程度か、このあたりはある程度表示が蓄積してきた段階で整理をして、フォローアップしながら、良いものに変え、分かりやすいものに手を加えていくと考えており、先々に向けての課題とも思っている。
- ・ラベルの中には、評価日というのは入れるということで、省略はしないという形の構成にしている。多段階評価の★と、目安光熱費表示、これを検索結果の一覧ページ、ある程度スペースが限られたところに書くときに、評価日を入れたほうが良いかどうかについては、小売事業者表示制度でも書いてないということもあり、ラベルのほうには入れていただき、検索結果ページには記載しないこととしている。
- ・評価結果の表示の有効期間については、新築として表示をされるものについては、公取協にて、新築の扱いというのは決まっているため、その期間については、新築という扱いでの広告となる。また、評価した結果についての有効期限については、基本的に、新築時に性能が分かっているものであって、性能が変わっていない間は、基本的にそれ以上の精緻な評価というのはなかなか難しいかと思うので、建物自体が変わっていないという前提であれば、省エネ性能については、その時点のものとする。ただし、単価についてそう頻繁に変えられるものではないとの、とりまとめだったと思いますが、単価が変わってくることによって、目安光熱費そのものが変わ

るといふことがある。ラベルでは単価が変わることが起こることも想定をして単価を入れるということと、評価年月日を入れるということで、紛れが生じないようにしようとしている。先々、既存の扱いは、新築よりも難しい話が出てきますので、引き続き検討していく。

- ・住宅情報提供サイトとして、消費者が一番見るところは、物件の一覧ページで価格や専有面積を比較し、興味のあるところをクリックして、物件詳細ページが表示されるというのが住宅情報提供サイトの構造になっている。また、表記のタイミングについては、住宅情報提供サイト毎に、若干異なるとは思いますが、不動産情報サイト事業者連絡協議会としては、物件詳細ページには当初からその項目を掲載していこうと考えている。物件の一覧ページには、その網羅率がある程度、目安光熱費の掲載の網羅が上がってきた段階で、掲載することを検討している
- ・創エネ分の取扱いについて、基本的に売電分は表示しないということになっておりますが、多段階評価では創エネ余剰分も加味して評価されるため、解説の中で分かるように明記いただく必要がある。
- ・再エネ活用と誘導も含めて考えると、全量評価するほうが好ましいと考えているが、今回は省エネの性能の表示に特化して、再エネ活用と誘導を住宅情報提供サイトのPRのページを使ってどのように誘導していくのか。
- ・燃料単価に関しては、資源エネルギー庁の小売事業者表示制度のほうで整合を取られるということで、合理的な決め方と認識している。ただし、従前の燃料単価設定と比べてどのぐらいその実態に近づいているのか、乖離が広がっているのかが気になる。一定の割り切りが必要だということとは認識している。乖離の理由等については、解説ページとして網羅的に書いていただいているほうが、消費者に分かりやすく、事業者もお客様に説明がしやすいように丁寧につくり込んでいただくことをぜひお願いしたい。
- ・情報伝達フローについては、それぞれの関係者がどういう形で関与するのかというのが俯瞰的に見られるように表示いただくほうが分かりやすいと思う。フローの流れの中で、どのぐらいの時間をかけていくものなのかというようなことも、ある程度例示的にお示しいただくとありがたい。
- ・仲介業者が取引を行う場合に、この制度について消費者の方から質問等を受けることが、かなりの部分で想定されるため、ツールや相談窓口の整備をされていると、仲介業者としても安心して積極的に周知ができるようになると思う。
- ・賃貸関係の事業者に関しては、よく制度の内容を理解せずに、転載で住宅情報提供サイトに載せてしまい、問合せを受けることも多々出てくるかと思う。そのため、お問合せの窓口等を設置していただくと非常にありがたい。
- ・目安光熱費の有効期限について、公取協の新築の基準の1年というところが目安になるということだが、仮に期間を超えて表示してしまった場合、また、間違った数値を表記してしまった場合等、任意の制度だが、ペナルティーの有無について危惧している。
- ・賃貸住宅の場合のその新築物件の光熱費表示は、新築としていつまで表示できるのか、新築時の性能はずっと使えるのかについてルールに関して決まり次第、共有していただきたい。
- ・表示については、消費者の方に分かりやすく明瞭に表示をしていただくということに尽きっておりますので、今後、不動産情報サイト事業者連絡協議会と協議をさせていただければと考えている。
- ・不動産の場合、一つの物件を複数の仲介会社が広告をするということがあり、仲介会社がそれぞれ評価をした場合に、数値が変わるということもあるのではないかと懸念している。
- ・小売事業者表示制度では、ラベルにおける外気温度が東京、大阪であることから、これに合わせ

て、燃料の料金につきましても、比較的安い東京、大阪を採用ということになっております。そのため、ガス料金につきましても、全国180円のところを、東京、大阪から引用して156円ということで結論づけられている。ただし、詳細はQRコードから、地域人数、超えて料金も自ら入力できるということに誘導することになっており、あくまで代表値として、東京、大阪の料金をラベルに採用したと認識している。燃料料金について、地域ごとに選択できないため、比較的安価の代表単価では、その他の地域に対する丁寧な情報提供とは言い難くなってしまっているので、全国一律の平均の単価というのを設定されることをご検討いただけたらと思う。

- ・住宅の省エネ性能を分かりやすく示すということで、光熱費であることは重要であるが、一方で、正確性というのも重要と認識している。エネファーム等の売電に関わる件については、解説ページへの対応とのことだが、エネファームの売電に関わるエネルギーの、設計二次エネルギー消費量というのは、設計の一次エネルギー消費量、この★マークを示すものに関して、整合が取れていないと思っている。設計二次エネルギー消費量の（参考値）のこの灯油使用量の右側に、記載としては、コージェネレーションの設備の売電量に係るガス消費量の控除量が試算されていて、本来はその控除をした後に、控除した後の数字で★マークを試算していると思っているので、ガスの消費量から控除していただいて計算するほうが★マークとしての整合性も取れていると思う。WEBプログラムの改修というページも記載があったので、そちらで対応されるということであれば、対応は済みなのかと思っている。
- ・エネファーム等の安い料金を適用したプランがあるので、制度についての運用状況を定期的にチェックしていただきたい。また、誤認をしてしまうということもあり、クレーム等が出て困るので、消費者から分かりにくいという意見があれば、速やかに見直してほしい。
- ・リーフレット作成にあたって丁寧に、分かりやすいものにしていただければと思っている。その中で、「住宅の規模に応じた居住人数を前提として」については、例えば70平米であれば、居住人数を何名に想定しているかも分かりやすく、3名なのか、それとも4名なのか、どれぐらいを前提としているのかと分かるようにしていただけたらと思う。
- ・間取りが狭い部屋が専有面積も狭くて、必ずしも省エネルギー性能や目安光熱費の一番低いところになるとは一致しないかと思うので、具体的な案はないが、分かるような工夫をしていただけると良いと思う。
- ・小売事業者表示制度で単価設定については、ラベル上で東京、大阪の外気温を前提に4人世帯の電気使用量や灯油等の使用量を示している点を補足させていただければと思う。
- ・今回の評価対象が改めて、注文住宅は制度の対象外で、新築が対象であるとのことだが、将来、既存住宅の評価も行われるようになることも想定しながら、表示を分かる範囲で対応するようにしたほうがよいと思う。BELSも同様に、既存の住宅を竣工後に何らかの手を加えた結果のそういったものが反映された評価が行われ、正しく表示される場合、建築士がその場合にどのタイミングでどう評価していくのか、将来構想としてお考えをいただけるとよいと思う。
- ・建築物省エネ法では、人数という、確認できないファクターは入力値としないということにしていますので、床面積の合計から居住人数というのを裏で設定しており、イメージとしては、30平米が1人で120平米が4人で、1人未満、4人より大になることはなく、その面積に応じて人数が増えていくみたいな設定がなされている。
- ・単価を、いろんなところで別々の単価を決めるというのはまずいと思う。決まったものを引用していくという、このやり方はすばらしいと思っている。
- ・賃貸の表示について、いつまで賞味期限があるのかについては、公取協と細かくは詰めていくことになると思いますが、賃貸の場合は、割と1年や2年で入居者が入れ替わるというケースも

多いかと思う。住宅情報提供サイトでは、賃貸というのは別に新築・中古ってわかれてなくて、一つ賃貸というくくりの中で表示がされていくということになるので、単価が変わらない限りにおいては、新築時に発行されたラベル、あるいはそこにおける目安光熱費、★マーク等々が2回目、3回目の募集の際にも表示をされていくということになるのが自然な形だと思う。普及の観点では、数多くの広告に表示が出てくるということは望ましいので、そのような形で表示を妨げないという形でやっていくのが良いと思っている。

- ・ペナルティーについては、明らかに違う数字のものを掲載したときは広告掲載におけるペナルティーがあるが、有効期限については、任意の制度のため、ペナルティーが発生することはありません。今後、広告を載せていただくその住宅情報提供サイト側のほうの内規等で、どういう扱いにするかは検討をいただき、どの程度間違えたかということもあるため、今の段階ではっきりお答えするものでもないと思っている。
- ・いつまで使えるかのルール決めというところで、賃貸については、建てられたときの性能をその後、手を加えて変えてない限りは、当初の設計に基づく評価というのがある程度統一的にきちんと評価されたものであるという前提に立つと、評価が変わらない限りは使えるというのが一番合理的だと思っている。確認の仕方も含めて、どういうふうにするのが良いかというところも整理したうえで、賃貸について、新築か、新築じゃないかという分けがないという形の広告掲載ということであれば、今回のとりまとめ案に少し今日の意見も踏まえて書き足すということも考えたいと思う。
- ・一つの物件を複数の仲介会社が評価するのではないかについては、建物そのものの省エネ性、単価を入れるということまで、仲介業者ではなく、その前段として住宅を供給される事業者でやっていただきますので、同じ結果が出てくるという理解をいただければと思う。
- ・エネファームについては、かかっているものはかかっているとして見せる必要がある。かかっていないと、そのガスを使っていないという形で表示するというのは難しいかと思う。どういう表示の仕方もあるかも含めて、控除したものとその控除された分も両方合わせて書くかということもありますが、いきなり決めるわけにもいきませんので、意見をお聞きしたほうが良いかもしれません。
- ・料金単価については、分かりやすさの観点からで言うと、様々な料金がある。今回は小売事業者表示制度のということで、まずは設定されたということになると思いますが、いろんな単価を、エネルギー事業者が持っているので、どういうふうにやっていくとその誤認を与えないかというのを検討いただけると助かる。
- ・単価については、実際には料金プランは、それぞれ事業者によって単価が変わってくると思いますが、実態に合わせて行き過ぎると、消費者からすると分かりにくくなるということもありますので、一定のルールで決めて、同じ単価を使って計算をするということが大事である。また、小売事業者表示制度が、類似の制度としてございますので、なるべく混乱しないように同じ単価を使うということとして、まずはスタートするほうが良いのではないかというふうに考えている。
- ・エネファームを採用している住宅では、太陽光で売電できるみたいな広告にする場合には、恐らくPRのために、この部分が収入になること、エネファームの魅力ってこんなところがあるといったことは、広告掲載者には、物件を売りたい、貸したいという意向がある以上、自然にPRしているため、消費者に誤認を与えることはないと思う。
- ・エネ庁で決定した単価を引用することは賛成である。実態を詳細に見て、いろいろというよりは分かりやすさという観点で全国一律について異論はない。一方で、その全国一律の単価をどう決めるかというのは、評価方法の根底にかかるところなので、ぜひ、透明性を持って、議論の透明

性を持ってきれいに決めていただきたい。大阪と東京の単価で決めるとのことであるが、大阪と東京以外にたくさん地方はございますので、果たして全国一律の単価だということには疑問がある。常にこの単価については、定期的にメンテナンスしていくということが求められると思う。そもそも、この制度は、光熱費というのを認知いただく非常にすばらしい制度だと思うので、細かい部分というのは目をつむりながらも、徐々に変えていくということとし、1回決めたら終わりではなく、育てていくという視点でやっていただければ大変ありがたい。

- ・フローの中で、各社住宅情報提供サイトで終わらないで、バイアスがかかるとよくないとは思いますが、サービスがスタートしたということをしかり消費者にPR、認知していただけるようなところまで書き込んでいただけると良いと思う。
- ・省エネ性の高い住宅が普及するためには、メガジュールでは分かりにくいので、目安光熱費の大小で、省エネ性の高いものを選んでいただくところからスタートしているが、光熱費が非常にセンシティブであることから、消費者にとっては、少しでも安い・高いというのが非常に議論になる。しかし、国交省でエネ庁と別の単価を設定するわけにいかないため、一本化したある料金があるということが良いと思う。
- ・エネファームや特別料金等、今後、再エネが2050年に向けて、既存住宅も含めて非常に重要になってくると思う。そうすると、また単価の在り方というのも様々変わってくると思いますので、その時は、国交省にて継続的な見直しができるようにしていただければと思う。本日の議論にて決まって、今後見直さないということがないように、常に省エネが脱炭素に向けて貢献できるようにすると良いと考えている。
- ・制度として、育てていく必要があるため、皆様の協力をいただきながら、実際に試行もして見て動かしてみたいということで、必要な見直しが必要になってくれば、そのときに見直していくということを積み重ねていく必要があると考えている。
- ・委員長一任でとりまとめ（案）を改訂することになった

以上