

# 表示ルールについての 第1回検討会での意見整理

---

※第1回検討会における委員発言（検討会後の追加提出意見を含む）を事務局にて要約

## 基本的な検討の方向性（案）

方向性に賛成。シンプルでパッと見て分かり、消費者の選択の一助となるものを望む。

### ①いつ、どこに表示をするか

非住宅の売買の際、機関投資家が取得するエンジニアリングレポートの中で省エネ性能を見られるようにすることが必要。

非住宅の賃貸の場合は、まずはポータルサイト。長期的には地図上に省エネ性能が表示されるようになれば理想。

表示の時期は広告時として求め、一定のルールの中で広告することと限定すべき。

表示の時期について、現行のままでも大きな問題はないと思うが、新築の場合は「確認済証が交付された後速やかに」としてはどうか。

表示の場所はまずは広告になるだろう。また、現地で物件を確認することも多いと思われるので、現地の見やすい場所に掲示することでも良いのでは。

広告時の表示に賛成。また、段階ごとに、徐々に表示に盛り込む情報を増やしていくなど、内容を分けるのも一手。例えば、契約時は重説時等で内容を深く説明するのに対し、広告では分かりやすくシンプルに表示して認知を拡げるなど。

表示される性能の信頼度を増すため、「事業者自らが表示を行う場合」は省エネ基準適合等のシンプルな表示内容にとどめ、「他人に委託して行う場合」についてのみより詳細な省エネ性能表示を行う方が良いのではないか。

## 表示ルールについての第1回検討会での意見整理②

### ②何を、どのように表示するか（省エネ性能に関して表示すべき事項）

消費者に省エネへの興味を持ってもらうことによって制度の周知も進むと思われるため、まずは、制度に関するものよりも、省エネの内容をメインに表示してはどうか。

エネルギーを削減することによる生活への影響（生活費の削減・災害時のメリットなど）を具体的に伝えることも大事。

p.8の②第三者評価・自己評価の別は無くして良い。適合義務化されれば審査されたこととなるため。

BEIの値とその下の図（横バー）や（⑤と⑥）、第三評価マークとそれを説明する文言（③と⑩）など、情報的に重複している部分が多々見受けられる。極力情報の重複は避け、視覚的に認識しやすい内容とすべき。

画像情報は視認性が高く認知に貢献。また削減量の詳細等も分かるので「推奨」としてラベル掲載を求めている。

目安光熱費を記載する場合は、根拠としてラベル掲載は必須にすべき。

### 省エネ性能をどのように表示するか＜一次エネルギー消費量について（①多段階表示）＞

不適合を明確化するのは良い。悪いものをあぶり出す発想も大事。

上の水準（ZEBファミリー）はまとめるのではなく、別のランクで明確化するなど、非住宅においてさらに上を目指すインセンティブがなくなってしまうようにすべき。

非住宅において、オフサイトの再エネを認めるべきではないか。

2030年よりもっと先のことを考えるべきなので、4つ星以上もあると良い。

星表示が全てではないが、家電等のラベリングとの統一性を考えると、認知度を上げるうえでも横に倣うのがよい。

ZEHよりも上の段階を表示することに賛成。

今後既存も評価するとなるとバンド表示やスコア表示も対象となるだろう。新築と既存で別表示になると、デザインも含めてできるだけ統一することが望ましい。将来への拡張性を含めて検討を。

星表示の場合、5段階で3であれば残りの2つの星は白抜きにするなど、どの段階の建物なのかが分かりやすいようにすべき。

星表示でなく、例えばメーター表示など、現在の消費量なども合わせて絵で見て分かりやすいようにするのも一手。

## 表示ルールについての第1回検討会での意見整理③

### 省エネ性能をどのように表示するか＜一次エネルギー消費量について（②再生可能エネルギーの扱い）＞

省エネ・再エネは分けて表示する方が分かりやすい。

情報をいかに簡潔に、再エネの貢献度も含めて伝えるかを考えると、現行のA案のままで良いのではないか。

ポータルサイトには太陽光が載っていないものもある。太陽光は分けて、省エネ性能のみを横並びで比較できた方が良い。

BELS制度の利用者から、太陽光の有無により様々なZEHの種類があって分かりにくいという意見が増えている。建築物の省エネ性能を表示した上で、太陽光は別の表示として分け、消費者が分かりやすいルールにしていくべき。

近年は太陽光発電の電力取引形態の多様化が進んでおり、自家消費と売電で単純に判断できないケースも増加している。建築物の省エネ性能と創エネは分けて表示できるよう検討すべき。

### 省エネ性能をどのように表示するか＜外皮性能について＞

住宅用途に関しては、外皮性能に関する表示ニーズも大きい。ただし、UA値のような消費者に分かり難い表示は避け、住宅性能評価の等級表示を準用する案に賛成。ただし、将来的な義務化を見据え、省エネ基準適合レベルは「1」とすべき。

### ラベル表示について

ラベルの画像情報は、仲介会社等への伝達途上で情報が途切れてしまう可能性もある。最低限必須とするのは星の数など、数字や文字情報のほうが運ばれやすい。

スマホで物件を探す人が多いので、なるべくコンパクトなラベルの方が視認性が高い。

周知という意味では統一ラベルを用意するべきではないか。

ラベリング自体の認知度を上げることが重要。認知度や市場の動きなどを確認して、トライアンドエラーですぐに修正できるように、できるだけ柔軟な仕組みとしてほしい。

消費者自身が事業者へ表示を求めるようになることが大事。そのための消費者への周知が必要。

ラベル表示内容は家電等の統一ラベルとデザインを近づけた方が望ましい。

単一デザインのほうが認知浸透しやすいので、小サイズラベルは強い要望がなければ不要。

## 表示ルールについての第1回検討会での意見整理④

### 省エネ性能を消費者に訴求する工夫（目安光熱費）

例えば賃貸では新築後数年で再募集となる可能性がある。既存で表示する際に新築時の省エネラベルを出してよいかは定めておく必要がある。評価年は現行案通り必掲載とし、年表示を少し目立たせてもよいかもしいない。

### 既存建築物の取り扱い

運用段階のエネルギー消費の表示は非常にいい取組であり、進めていただきたい。非住宅は設計段階のBELSが進んでいないが、世界では運用段階のベンチマークが主流。。

部分的な改修を行った場合でも、何らかの評価ができるようになると良い。

代替措置等の検討内容が早急に実現されることを望む。

省エネ性能を向上させたという情報を掲載することから始めることも考えられる。統一的な文言（高効率窓など）で掲載されれば選択の一助になるのでは。

代替措置に賛成。不明である旨の表示は、かなりの労力がかかるのであれば、しなくてもよいのではないかと。

パーツ毎に省エネ性能が向上するタイミングで、少しずつ表示を増やしていく方法もあるのではないかと。

内窓設置などの改修努力は評価したい。大手ポータルサイトでは、リフォーム済み・リノベーション済みの特徴フラグを選択した場合は「時期」と「リフォーム箇所」を「備考欄に記載する」ルールとなっており、それに倣って記載するルールが現実的と考える。

### 他法令等に基づく表示制度との関係について

長期優良住宅や性能評価書を取っている旨を表示すれば★マーク等の基幹情報を載せなくて良いとすると、消費者が横目線で比較できなくなるリスクがある。任意取得の制度は別でアピールしていただく形とすべき。

### その他遵守すべき事項について

表示を促進する必要から、比較検討するポータルサイトでの省エネ性能欄の空白は避けたい。省エネ性能の情報が、届いていない等で表示できない場合は「—」という項目を用意し、省エネ性能が届いていないことが分かる仕様とすべき。