

第1回 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会
議事概要

日 時：令和4年11月17日（木）17：00～19：00

場 所：WEB会議

出席者：委員名簿参照（熊谷委員欠席）

議 事：

- （1）検討会の設置趣旨及び検討事項について
- （2）建築物の省エネ性能表示の実態等について
- （3）論点・検討の方向性（案）
- （4）その他

議事概要：

- 冒頭、住宅局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）検討会の設置趣旨及び検討事項について

- 事務局より、資料3を説明

（2）建築物の省エネ性能表示の実態等について

- 斎藤委員より、資料4-1を説明
- 池本委員より、資料4-2を説明
- 一般社団法人住宅生産団体連合会 田村オブザーバーより、資料4-3を説明
- 一般社団法人不動産協会 竹内オブザーバーより、資料4-4を説明
- これに対し、以下の質疑応答が行われた。
 - ・（秋元委員）省エネ性能は価格の上乗せの理由になっているのか、将来なるのかどうか。
 - ・（池本委員）ZEH水準住宅では40～70万のコストアップの試算が多い。昨今の光熱費高騰の局面においては、光熱費削減効果・ローン控除や金利優遇など合わせれば範囲内で収まってくるのではないかという感覚である。
 - ・（一般社団法人住宅生産団体連合会 田村オブザーバー）かつてほどではないが、資材高騰にも伴い、相応のコスト増はやむを得ない。光熱費の削減に加え、健康性・快適性・レジリエンスの観点からも省エネ住宅を推進している。
 - ・（秋元委員）省エネ性能と再エネを分けて発信する必要があると考えるか。
 - ・（池本委員）これからの議論だが、ポータルサイトでは全てに太陽光が載っているわけではないので、エネルギー消費量と太陽光は分けて、省エネ性能を横並びで比較できた方がよい。
 - ・（斎藤委員）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きちんと表示した上で、太

陽光は別の表示として分け、消費者がなるべく分かりやすいルールにしていくべき。

- ・（一般社団法人住宅生産団体連合会 田村オブザーバー）省エネと再エネは分けて表示すべき。太陽光が載っている住宅と載っていない住宅を同じベースで比較したり、頑張っている住宅を評価する必要がある。

（3）論点・検討の方向性（案）

○事務局より、資料5を説明

○これに対し、委員・オブザーバーより、以下の発言があった。

<基本的な検討の方向性（案）>

- ・（中村委員）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>

- ・（堀江委員）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。
- ・（堀江委員）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。
- ・（池本委員）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。
- ・（大森委員）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。
- ・（大森委員）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。
- ・（岩崎委員）広告時の表示に賛成。また、それに限らず段階を分けて、表示の仕方を考えられないか。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、広告では軽めに広く表示するなど、内容を分けるのも一手。最初は分かりやすくシンプルに表示して認知を拡げ、徐々に表示に盛り込む情報を増やしていく。
- ・（一般社団法人全国住宅産業協会 山田オブザーバー）市役所ではCASBEEが出てくるのが遅いので、広告時に表示とするのであれば、民間機関でラベル等を発行できるようにしてほしい。

<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）>

- ・（大森委員）消費者に何を周知したいのかによって変わるのではないかと（制度、省エネ意識など）。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。
- ・（岩崎委員）削減の数値も良いが、消費者にとって、何パーセント削減すると自分の生活にどう影響するのかを具体的に伝えることも大事。例えば生活費の削減・災害時のメリットなど、具体的な周知の仕方も考えていければ良い。

- ・ (中村委員) 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。

<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)>

- ・ (堀江委員) 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。
- ・ (堀江委員) 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。
- ・ (堀江委員) 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。
- ・ (秋元委員) 2030年よりも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。
- ・ (中村委員) 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。
- ・ (中村委員) ZEHよりも上の段階を表示することに賛成。
- ・ (中村委員) 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。
- ・ (大森委員) 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。
- ・ (大森委員) 星表示でなくても良いのでは。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。

<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)>

- ・ (秋元委員) 省エネ・再エネは分けて表示する方が分かりやすい。
- ・ (中村委員) 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。

<ラベル表示について>

- ・ (池本委員) 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。
- ・ (池本委員) 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。
- ・ (大森委員) 周知という意味では統一ラベルを用意すべきではないか。
- ・ (中村委員) 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調査・データで確認して、トライアンドエラーですぐに修正できるよう、できるだけ柔軟な仕組みとしてほしい。
- ・ (岩崎委員) 事業者が表示をするインセンティブとして、消費者から表示を求められ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。

<既存建築物の取り扱い>

- ・（堀江委員）運用段階のエネルギー消費の表示、非常にいい取組。非住宅は BELS 進んでいない。世界ではベンチマークが主流。進めていただきたい。
- ・（秋元委員）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。
- ・（中村委員）代替措置等の検討内容が早急に実現されることを望む。
- ・（中村委員）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のでは。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。
- ・（大森委員）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。
- ・（大森委員）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。

<その他（制度全般）>

- ・（中村委員）他国の経験の蓄積を十分調査して、生かしてほしい。
- ・（事務局より、欠席の熊谷委員の事前意見を代読）基本的な検討の方向性（案）について、異論はない。建築物省エネ法上の表示義務者と表示義務者から委託を受けた者（媒介業者や広告業者）との役割分担を明確にするとともに、表示義務者が積極的に表示したいと思う表示内容を検討していただきたい

（４）その他

○事務局より、資料 6 を説明

（５）閉会

以上