

第6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6年3月27日（水）10：00～12：00

場 所：WEB会議

出席者：委員名簿参照

議 事：

（1）既存住宅における改修部位等の表示について

- ① 前回いただいたご意見と対応
- ② 表示に係る実務・普及方策
- ③ 実装に向けた想定スケジュール

（2）その他

議事概要：

○議事に係る説明・意見等については、次のとおり。

（1）既存住宅における改修部位等の表示について

- ① 前回いただいたご意見と対応

○事務局より、資料3-1を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

<資料3-1 スライド4>

- （〇〇委員）改修等部位ラベルは、2024年4月以降に新築された建物（住宅）は使用することができないこととした理由を明確にすべきである。時限立法的な意味合いが強いが、あくまでも2030年に向けて既存住宅の省エネ改修を促進するためであることを強調したい。
- （〇〇委員）新築住宅も直ぐに既存住宅になるため、告示ラベルを使っている場合＝新築住宅と扱うとは違和感がある。ガイドラインに記載する際には「新築」・「既存」という表現ではなく、時期（2024年4月以前・以後）等のわかりやすい表現を使った方が良いと考える。
 - ・ （事務局）ご指摘を踏まえ今後ガイドラインに記載する際には表現を調整させていただきます。
- （〇〇委員）既に設置されている場合にも表示することができた方がよいと考えるため、「部分的な情報」という書き方は非常に良いと思う。
- （〇〇委員）ポータルサイトでは告示ラベルを掲載する場所のカテゴリー名を「省エネ性能ラベル」としており、「改修等部位ラベル」という名称では「省エネ性能ラベル」とは別の制度だと思ふかもしれない。そのため、名称には「省エネ部位ラベル」のように「省エネ」を入れた名称にすべきである。
 - ・ （事務局）改修ではなく部位が大事であるとわかるような名称を検討させていただく。

<資料3-1 スライド7>

- (〇〇委員) 大規模なリノベーション工事、小規模な省エネ改修という書き方ではどのような工事を行った際に省エネ性能を把握できるのかわかりにくい。もう少しわかりやすい表現に修正すべきである。
 - ・ (事務局) ご指摘を踏まえ検討する。
- (〇〇オブ) 賃貸では短期間で何度も変わることがあるため、「必ず”再発行としなければならない」とはしなくても良いのではないか。
 - ・ (事務局) 告示ラベルよりも改修等部位ラベルでは現況とラベル情報が変わることが多いと考えられるため、資料に記載のように「再販売・再賃貸事に再発行」とさせていただいていた。不適当な表示が抑制されるような形がとることができれば、検討させていただく。

<資料3-1 スライド8>

- (〇〇委員) 改修時期を表示することは必要だと思うが、改修時期と表示時期の関係も検討する必要がある。例えば、対象設備がメーカーの耐用年数をはるかに超えているような設備も表示することができるのか。
 - ・ (事務局) 今回お示しした案では、耐用年数を1年でも過ぎた場合に表示することはできないというルールとはせず、動作しないなど不具合が生じているものを表示することができないというルールとしている。
- (〇〇委員) 不動産の公正競争規約において表示が求められている改修時期については、内装リフォームや水回り設備の交換時期のうち、最も古く行われた時期のみで良かったと思う。運用面を考えると不動産の公正競争規約と揃えた方が良いのではないか。つまり、全ての改修部位の時期の明示ではない方が良いと思う。
 - ・ (事務局) 運用を確認し、検討させていただく。
- (〇〇オブ) 記載する改修時期とは改修が終わったタイミングで良いのか。それとも、改修をし始めたタイミングか。
 - ・ (事務局) 改修が終わったタイミングを想定している。

<資料3-1 スライド9・10>

- (〇〇委員) 窓と断熱については、ロックイン効果が高い、すなわち一度更新するとそのリードタイムが長くなり更新サイクルが長くなる。そのため、誘導基準だけでなく省エネ基準レベルのものも表示してはどうか。一方で、設備機器は更新サイクルが10年になる等、短いため、高い性能のもののみを表示するのが良いのではないか。例えば、エアコンについては、消費者の混乱を避けるためにも高性能のもの(エネルギー消費効率の区分が(i))のみの表示でよいと考える。
- (〇〇委員) 窓は基準を引き上げて良いのではと思っていたが、2025年の義務化もあるため、まずは現行の省エネ基準ベースで良いと思う。また、給湯器についても事務局の案に異論はない。ただし、実態を踏まえ必要に応じて見直しは必要である。そのため、関係省庁と連携して必要に応じ検討していただきたい。
- (〇〇委員) 窓の性能要件について仕様基準の場合、住宅全体の窓において性能を満足する必要があるが、改修等部位ラベルの表示ではリビング及びダイニングが必須ではあ

るがその他の居室はそれ以下の窓でもよく、緩めている。そのため、基準はもう少し高く設定しても良いのではないか。例えば、4地域の3.5以下程度の数値が良いのでは。3.5以下だとアルミ単板ガラス+樹脂の内窓でクリアできる数値だと思う。

・（事務局）性能が高いものを表示することと、制度の普及の観点から一定の表示件数を確保すること、双方のバランスが必要と考えている。省エネ改修等にに取り組む事業者の意見も伺い、可能であれば表示要件を調整したい。

➤（〇〇委員）外壁等の躯体が改修されている場合は住宅全体の計算をすることができ、告示ラベルに移ることができると思う。そのため改修等部位ラベルの表示内容からは外しても良いのではないか。

・（事務局）外皮等の躯体の改修は国交省としても力を入れているところであり、表示内容に入れたい考えであるが、ご指摘の通り、外皮の断熱改修を行うタイミングでは断熱性能を把握でき、告示ラベルに移行できるチャンスでもある。ご指摘を踏まえ精査したい。

➤（〇〇オブ）外壁等の躯体の表示要件について、戸建て住宅であれば、現在の案で問題ないと思うが、共同住宅の場合は運用が難しいように思う。共同住宅において、床天井は外皮ではなく妻壁のみが外皮になるなど、戸建てでは運用が異なること考慮していただきたい。

・（事務局）ご指摘の通り、外壁等の躯体の断熱を部位表示する場合、詳細な運用のルールが必要となる。

➤（〇〇オブ）既存住宅の場合、過去の改修内容を遡ることが難しい。表示する項目は自分で改修した箇所のみになってしまうような気がする。

・（事務局）ご指摘を踏まえ検討する。

<資料3-1 スライド11>

➤（〇〇委員）色々な要素があるとわかりにくくなる・情報が多く目に止まりにくくなるためシンプルにすることが大事である。また、ラベルの信頼性も大事である。外壁や窓に比べ故障しやすい空調設備や節湯水栓は交換が容易であるため、表示と実際の物件で差異が生じてしまうのではないか。表示と実際が異なっているとラベルの信頼性が失われてしまう可能性がある。そのため、空調設備や節湯水栓等の項目は表示をシンプルにする観点からも表示の有無を再度検討していただきたい。

➤（〇〇委員）空調設備の寿命は躯体に比べると短い、「建て方別世帯当たり年間用途別エネルギー消費量」を見るとわかる通り、エネルギー消費量の比率が高いため表示項目から外すべきではないと思う。

・（事務局）表示と実際の物件の差異については、このラベルは販売・賃貸時毎に発行していただくことを想定しているため、ある程度防ぐことができるのではないかと考えている。ご指摘の通り、空調設備がエネルギー消費に占める割合は大きいいため、表示項目に加える方向で考えている。

<資料3-1 スライド13~15>

➤（〇〇委員）PVについては、再生可能エネルギー導入であるため、このことを強調したい。

- (〇〇委員・〇〇委員) わかりやすさ、限られたスペースに収めることを勘案するとシンプルでスッキリして見やすい案1の方が良いのではないかと。案2についてはアイコンが共通認識として世の中に知れ渡っていれば下部にあるタイトルを消しスッキリさせることもできると思うが、現段階ではタイトルは必須だと思うため、それは難しいと考える。
- (〇〇委員) 告示ラベルを推奨するという観点からは、改修等部位ラベルは、黒の太線や太文字を使わない、もう少し色のトーンを落とすなどの工夫が必要だろう。
- (〇〇委員) 改修等部位ラベルはどの部分の省エネ性能が良いのかわかるため、事業者も消費者への説明がしやすい観点からどちらも発行できる事業者は改修等部位ラベルを選択する気がする。告示ラベルが使われるように、改修等部位ラベルのデザインは調整していただきたい。
- (〇〇委員) 告示ラベルを推奨するため、主要項目のアイコンは告示ラベルのエネルギー消費性能・断熱性能の大きさとも比較してもう少し小さくしても良いのでは。
- (〇〇委員) チェックボックスだけで消費者は理解することができるのか疑問である。そのため、「改修済」等の文言の方が良いのではないかと。
- (〇〇委員) シンプルでわかりやすい案1の方が良いと思う。
- (〇〇委員) 物件を探す際に目に止まりやすい案2の方が良いと考える。特にラベルが小さく表示されている場合は、アイコンの方が見やすいと思う。
- (〇〇委員) パッと目につきやすい方(案2)か、よく見て内容が理解しやすい表示(案1)にするのか、方向性は決めた方がよい。
- (〇〇委員) デザインについては最終的にデザイナーの調整が入るため、その案を見てから決めるべきである。
- (〇〇オブ) 「省エネ基準以上の」という記載があるが、現在の案では小さいと思う。もう少し大きく記載すべきではないか。
- (〇〇オブ) 外壁等については、どこ部分を改修しているのかわかるように、部位毎の表示にすべきではないか。
- (〇〇オブ) 窓・給湯器が主たる項目、その他が副次的項目となっているが、主たる項目で表示要件を満足していない場合、副次的項目だけでも表示することができるのか。
 - ・ (事務局) 最低限、窓か給湯器が表示できる場合にラベルを使うことができるルールを考えており、副次的項目のみの表示は考えていない。

<資料3-1 スライド16>

- (〇〇委員) 既存住宅であっても省エネ性能が高い物件がわかるようにすることが重要であり、そのような物件を選択していただくためにラベルで情報提供を行うという趣旨から考えると案Bにあるような「省エネ基準」・「誘導基準」の区分までは不要であり、案Aの情報までで良いと考える。また、一般消費者は「省エネ基準」・「誘導基準」と書かれていてもその違いがわからないことが多いと思われ、更に2段階であると事業者が説明する負担も増えてしまう。
- (〇〇委員) 1段階の方がわかりやすく、事業者にかかる説明の負担を考慮すれば2段階表示は不要とも思うが、将来的に省エネをより推奨していくことに重きを置くのであ

れば、省エネへの取り組みや努力を評価できる仕組みがあっても良いと思う。そういう意味では、2段階の表示の方が良いと考える。

- (〇〇委員) 事業者の努力も表示することが大事だと思うが、一般消費者の理解がしやすいようなA案が良いと考える。
- (〇〇委員) 2段階の方が良いのではと思っていたが、説明の負担やわかりやすさの観点から案Aのように1段階で良いのではと思う。
- (〇〇オブ) 「省エネ基準」・「誘導基準」の違いがわかりにくいというご意見もあったことを踏まえ、給湯器も種類(エコキュート・エコジョーズ等)を記載するA案とB案の折衷案も考えられる。折衷案であれば事業者の努力も見えるのではないかと。
- (〇〇オブ) 地方では熱源(電気かガスか)が何か気になるところである。そのため、給湯器の種類(エコキュート・エコジョーズ等)は記載すべきではないかと。
- (〇〇オブ) 窓については、熱還流率1.9~4.7等かなりの幅がある。より良い窓を使用している事業者への取り組みを評価するうえでも、1段階ではなく、2段階・3段階の表示の方が良いのでは。ただし、委員ご指摘の通り、「省エネ基準」・「誘導基準」と書かれていても一般消費者・オーナーはその違いがわかりにくいいため、「◎」「○」「△」のような表示にするのはどうか。
 - ・ (事務局) 本日もいただいたご意見を踏まえ、デザイン詳細を検討させていただく。

<資料3-1の今後の対応>

いただいたご指摘を事務局にて反映し修正案を再度委員の皆様にご確認

② 表示に係る実務・普及方策

○事務局より、資料3-2を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

<資料3-2 スライド3>

- (〇〇委員) EUで行われている表示制度の運用方法とは全く異なるやり方である。EUはエネルギー診断士が資格に基づきラベルを発行している。その結果、販売・賃貸事業者は何もわからずに販売・賃貸を行ってしまっている。GNに向けては販売・賃貸事業者が省エネ性能を理解する必要があり、そのための方法としてご提案のように販売・賃貸にかかわる不動産会社がラベルを発行する方法は良いチャレンジだと思う。
- (〇〇委員) ラベルの発行については費用が掛からない前提になっているが、当然ラベルを作成するとなると、現場で確認する作業が発生するため仕事が増えてしまう。そのため、ラベルを作成した人や講習会を実施した業界には補助や明示すること等のインセンティブが必要だと考える。なお、EUでは3~5万円程度費用がかかっている。
- (〇〇委員) ラベルを作成した方への配慮を是非とも検討していただきたい。
- (〇〇オブ) ②関係団体等による取組との連携にあるような取り組みは重要である。(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの制度にある「住宅リフォームエキスパート」の資格の中にも改修等部位ラベルの確認方法の講習を加えることも考えられる。
 - ・ (事務局) 既存住宅のリフォームや調査に関する色々な制度があるため、連携の可

能性について関係団体と調整させていただきたい。

<資料3-2 スライド5>

- (〇〇委員) ラベルプログラムの整備や使い方を周知することが制度の普及につながると思う。
- (〇〇委員) 「現況と異なる表示を行っている場合に勧告等を行うことができる」という方針には賛成であるが、不当表示をした場合の窓口を国交省にでも、関係団体にでもよいが、設けることを考えていただきたい。
- (〇〇委員) 不当表示を行った場合にどのような問題が生じているのか定期的に確認できるような組織やシステムが必要と考える。ラベルの内容と現況が一致していることが物件利用者の信頼を得るうえで最も大事である。信頼性を確保できれば制度の安定的な運用ができると思う。
 - ・ (事務局) 消費者通報の仕組みなどと連携させていただくなど、関係団体と調整してまいりたい。
- (〇〇委員) 「現況と異なる表示を行っている」場合について、過失は必要か。また、「社会的な影響が大きい場合」とはどの程度の影響を想定しているのか。例えば、改修した1住戸で間違った場合は社会的影響が大きいのか等について、ガイドラインに明記して、適切な周知を行っていただきたい。
 - ・ (事務局) 告示ラベルと同様に、勧告等の運用についてはガイドラインに示して周知してまいりたい。
- (〇〇委員) 機器本体に省エネ性能がわかるよう明記することが大事である。一般の製品であれば表示されているはずだが、わざと外していることも現場では行われている。
- (〇〇委員) どのような設備の省エネ性能が高いのか(エコキュートとエコジョーズの比較等)といった情報提供が大事である。
- (〇〇オブ) 誤った表示をした場合に仲介業者も重要事項説明の違反になるのか。もし、違反になる場合、怖くて使用することができない。
 - ・ (事務局) 建築物省エネ法に基づく勧告等の対象は、告示ラベルと同様に販売・賃貸事業者である。関係法令等における取扱については、所管省庁・団体とよく相談してまいりたい。

③ 実装に向けた想定スケジュール

○事務局より、資料4を説明

○これに対し、以下の質疑応答が行われた。

<資料4>

- (〇〇オブ) スケジュールには前回(第5回)で提示していただいた、「より簡易な表示方法」のスケジュールが記されていないが、こちらも是非とも進めていただきたい。
 - ・ (事務局) 進捗状況は適時ご報告させていただく。
- (〇〇オブ) 既存住宅は物件ごとに確認が必要になり時間がかかることを考慮したスケジュールを組んでいただきたい。

- ・ （事務局）ご指摘の通り、ラベルが出せるタイミングと実際に事業者の皆様が表示の準備が整うタイミングは異なると考えている。関係事業者の御意見を伺いながら検討してまいりたい。

<その他>

- （〇〇委員）告示ラベルについて、どの程度消費者がラベルの内容を理解でき、物件選択の一助となっているのか、また事業者の活用方法等について施行後調査すべきである。そのような意味でも 2024 年～2030 年は試行段階とともとることができる。調査等の結果次第では、改定が必要となるかもしれない。
 - ・ （事務局）ご指摘の通り、認知状況はフォローアップしたいと考えている。その際には関係団体の皆様にもご協力いただきたい。

(2) その他

- 事務局より、今後の検討会・WGの予定を説明

(3) 閉会

以上