

## 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示に関する検討会

### 第1回 既存建築物の省エネ性能表示の技術検討ワーキング 議事要旨

1. 日時 令和6年7月8日（月）13：00～15：00 ※WEBシステムによる方式

#### 2. 出席者

秋元主査、堀江委員、齋藤委員、赤司委員、高口委員、伊藤委員、安藤委員、中上委員、岡本委員、竹内委員、宮田委員（全員出席）

#### 3. 議題

- ・WGの設置趣旨及び検討事項について
- ・実績値表示に係る主な論点

#### 4. 議事要旨

##### 議題（1） WGの設置趣旨及び検討事項について

事務局より資料2-1・2-2・2-3について説明し、本議題に対する意見なし。

##### 議題（2） 実績値表示に係る主な論点

事務局より資料3・4、宮田委員より資料5についてそれぞれ説明し、本議題に対する主な意見は以下のとおり。

##### ■資料3 論点①：実績値表示の目的

- ・仕組の運用を含め、当初はあまり厳しい制限を持たせず、おおらかに始めるべき。
- ・市場において省エネ性能の高い建築物が選別されることが大事である一方で、運用時における省エネの取組促進については所有者自身がモチベーションを持って行う必要があり、表示制度そのものとは別の次元で非常に重要で意義深い。
- ・省エネ性能の把握・推定が出来ないものだけではなく、把握・推定可能なものも設計値と実績値の両方を表示していくことが重要という点を強調したい。
- ・2050年のストック全体でのネットゼロや、CO2排出量を含む企業のサステナビリティ情報開示の義務化などの動向を見据えた将来的な話として、2～3,000㎡など一定規模以上のものは、どこかの段階で報告・表示の義務化に踏み込むべき。

- ・近い将来表示又は報告を義務化していく、販売・賃貸のうえで規制をかける、など国としての政策の方向性や制度意向が明確に示されていると、投資家や事業者の意識も大分変わってくるだろう。
- ・評価・表示に係る面倒を可能な限り省き、省エネ性能の向上や運用改善が現れた実績値をすぐにラベリングに反映していくことができれば、建築物の所有者に気付きを与え、結果としてストック全体として性能の底上げにつながるものとする。
- ・既存建築物の販売・賃貸時に省エネ性能表示の努力義務が課せられていたとしても、可能な限り簡便な方法でなければ、省エネ性能の表示そのものが広く世の中に浸透しないため、一定の配慮をお願いしたい。
- ・実態がよく分かっていないことが一番の問題だと認識している。実態が分からないため、自分の建築物の市場における位置も分からず、仕組みがないために実績値データも蓄積されないという悪いサイクルに入ってしまった印象。当初はスモールスタートだとしても、あるべき姿に持っていくことで良いサイクルを形成できるのではないかと期待している。
- ・我々が目指すべきビジョンがどこなのかを当初から明確にしておく必要があるだろう。中長期の取組となることを見据えて、今何をしなければならぬか一緒に考えていきたい。

### ■資料3 論点②：実績値表示の対象建築物等

- ・販売賃貸あるいは投資を考えると、対象はオフィス・物販・飲食の他に、ロジスティクスはあったほうが良いだろう。クリニックや学習塾などの用途は大枠ではなく下位の分類になるかと思うが、テナント入居するものか全館となるかにより扱いは異なるだろう。
- ・対象となる建築物について具体的な規模・スケールを明確にする必要があり、閾値等を分ける上で用途だけでなく規模による分類も重要である。特に、超大規模、複合用途の建築物においては、かなり複雑な問題を抱えていると思われる。妥当性や納得感を持たせるために補正が必要である一方、相応の手間暇がかかることが予想される。あわせて、住宅と非住宅とが合築した複合建築物の表示方法についても考えなければならない。結論から言うと過度に手間暇やコストのかからない、シンプルな制度にしたいが、複合用途などに対してはどうすればよいか、事業者側としても頭を抱える問題である。
- ・用途や使われ方などが多様な物件が存在し、建築時の省エネ評価をしていないものが多くあるため、一律に省エネ性能の表示を求めることは建築物の所有者に対して過度な負担であり、現実的ではない。
- ・対象を建築物全体とするか部分とするかについて、最初から取組のハードルを上げず、できる

ところからやっていくのがよい。建築物全体（一棟）での表示から始めるべき。

- ・規模が小さなビルでは表示の取組に割ける費用も限られることを踏まえると、情報提供・開示など表示に要する費用がどのくらい必要となるかの観点も非常に大事。かかる費用の目安が明らかであれば自ずと出来る範囲も見えてくる。

### ■資料3 論点③：実績値の算定方法

- ・世界の潮流が省エネに加えて再エネを考慮した省CO2との2種類での評価・表示となっていくことを共通認識のうえで、議論する必要がある。ホールライフカーボンの算定において、オペレーショナルカーボンの算定は実績値によることが前提となるだろう。
- ・本制度を通じて構築されるエネルギー消費の実績値データベースは、情報収集の一元化の観点からは従来のDECCに取って代わる存在になることを意識しており、従前の用途区分を出来る限り踏襲してほしい。同時に、電気の使用量に限らず、建築物側のデータをどれだけ収集するかを検討する必要がある。エネルギーの使用実績の把握と併せて稼働状況などを捕捉する意味でも、水の年間使用量も調査することが望ましい。また、運用時の省エネの取組を促すには、おそらく設備毎のエネルギー消費についての詳細データが必要となるだろう。
- ・既に省エネ法の定期報告制度、東京都の環境確保条例、他自治体の独自の取組や、GRESB、RE100、SDGs等の国際イニシアチブに沿ったものなど、他の報告制度で対応している実績があるため、それらとの重複を避けて簡便化を図るべき。制度により、物件毎もしくは事業者毎に数値を算出するものが混在しており、今あるルールを上手く活用して収集するデータの種類・内容や収集方法を検討するなど、負担軽減など配慮をお願いしたい。
- ・データ収集の負担も十分考慮し、データ提供に協力的な事業者には情報提供優良事業者などとしてインセンティブを付与できるような仕組みがあると良い。それは同時に、単純に必要なデータを最低限の労力で提供してくれる者の邪魔や負担増にならないようにすべき。
- ・例えば、竣工後の報告は竣工当初の3年間程度は猶予することとし、以後3年毎の移動平均を毎年実施しながら評価するようなサイクルが出来るとよい。
- ・自家発電・自家消費だけでなく、再エネ全般の取扱い、太陽光発電設備の有無だけでなく、PPAなどを含む追加性がある再エネと、証書のような追加性がない再エネの取扱いをどうしていくか。将来的にはエネルギーと省CO2の二本立てでの評価があり得るという点と合わせて整理する必要がある。
- ・BEMSの導入された建築物は全体数から見るとまだ僅少であるため、当面は光熱費明細からエネルギー消費量のデータを整理しラベリングする制度を志向すべきと考える。

- ・BEMSのスマートメーターによるCルートが活用できれば、需要家を介さずに自動的にデータを取得できるため、需要家・オーナーの負担が非常に少ない制度となる。データ管理事業者が費用徴収していれば全国に制度対象を拡げる際に莫大な金額になるため、立法化も視野に入れる必要がある。建築物の所有者が替わることでデータ取得のハードルが上がることに対しては、データ取得はスマートメーターに紐付いており、従前従後の所有者間で合意形成が得られていればデータは自動的に引き継ぐことが可能と思われるため、制度設計の際に注意を払えば大きな問題にはならないだろう。
- ・制度運用の開始当初は実績値を補正せずにそのまま表示していくことでよいと思う。一方で補正のための情報を一定程度収集し、並行して補正の方法について検討する必要がある。不動産取引の判断材料になることを鑑みると、ある程度の信頼性を保証しなければ当然のように偽装の問題も生じてくるため、補正の仕方については第三者評価を受けるべきかと思う。また、補正の方法はScope1～3などの潮流に合わせた評価であるべき。
- ・実績値の補正方法の正しさを第三者による評価で担保するには、相応のコストがかかるため、費用負担に対応出来るところは実施し、対応出来ないところは生データ・実データを表示することで良いのではないと思う。また、補正を行う場合にあっても、まずはビルの規模や用途に応じて閾値を変える、カテゴリーを分けるなどの対応の上で行い、必要最小限に抑えるべき。
- ・入居率や稼働率が実績値に与える影響は非常に大きく、補正にあたって不可欠な情報である一方、秘匿性の高い情報ではあることは理解しているが、報告内容と開示・表示内容を分ける、あるいは補正計算の中に組み込むことで入居率や稼働率そのものを開示する必要無くすなどにより、解決すると思われるため、考え方の整理が必要だろう。

#### ■資料3 論点④：実績値の表示方法

- ・一般論として、テナントはより設計値を重視する一方、投資家は実績値を重視する傾向にあると思われる。設計値だけでは横並びで評価出来なくなるため、実績値との並列表示であればよいと考える。一般に竣工後のエネルギーマネジメントでエネルギー消費は減るので実績値での表示が有利だろう。
- ・NABERS、EPC、Energy Starや東京都の制度など、それぞれ形は違っていても多段階評価となっているので、最終的には多段階評価を志向すべき。

#### ■資料3 論点⑤：実績値表示の実施時期

- ・販売・賃貸時だけでなく、経年での改善効果を反映させる趣旨での定期的な表示実施に賛成。

- ・建築物の所有者にとって、チューニングや運用最適化、機器更新、改修といった、既存ストックの性能向上につながる取組のモチベーションとなる制度とすべき。評価をハイサイクルに実施しなければ、制度の意味合いが薄れる。
- ・販売時に比べ、賃貸のタイミングは高頻度で発生することが予想されるため、どこかの時点に限って表示データを使い続けるのか、最新の実績値をその都度表示することを求めるのか、ルール作りが必要。
- ・現行法の規定としては販売・賃貸時に表示が求められるところであるが、所有者が変更した場合、どの程度の期間にわたってデータを取るべきか、前所有者が（定期的）表示を行うべき時期と販売・賃貸の時期が重なってしまった場合にどうするのかなど、細かい議論の上にルールづくりをする必要がある。

#### ■資料3 論点⑥：実績値表示の信頼性の確保

- ・少なくとも制度運用の開始当初においては、省エネ性能の良し悪しが判断できるような誘導よりも、建築物のオーナーが省エネ性能の向上、運用の改善などについて自ら気付きを得られるような表示の仕組とした上で、将来的にブラッシュアップしていける、フレキシブルな制度であるべきと考える。
- ・第三者評価を求めるのは、建築物の所有者に対して費用面でも体制面でも相当な負担を強いることになり、また評価上の課題もあることから、まずは自己評価を認めるべき。
- ・企業のサステナビリティ情報の2027年3月期からの開示義務化、2028年3月期からの保証対象化を踏まえると、CO2排出情報の第三者評価は非常に重要なため、将来的には基本となるべき。
- ・他制度での確認・審査の経験から、想像以上に単位や入力桁などのレベルの誤りが多く生じており、最低限の間違いが無いことの確認・検証は比較的早期に盛り込むことが必要で、補正方法の評価については次の段階の対応かと思う。

#### ■資料3 論点⑦：その他

- ・既存制度との連携、表示に係る負担軽減を図るのであれば、現在オブザーバーとして関わられている経産省・環境省のほかに、独自の制度を持っている東京都や、エンジニアリングリポートのガイドラインを作成しているBELCA、Jリートを束ねているARES（不動産証券化協会）も議論の輪に入れていただくのが良いかと思う。
- ・ヨーロッパの制度についても資料化し特徴を整理していただきたい。イギリスでは設計値を表示するEPC制度のほかに、実績値を表示するDECがあり併存している。DECの方は公共建築物が

対象とされているが、公共の意味は官庁施設ではなく、商業施設のような多数の人が利用する建築物も対象となっているので、参照されたい。

[問い合わせ先]

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付

TEL：03-5253-8111

FAX：03-5253-1630