

○建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項の改正案及び建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドラインの改定案に対する意見募集に寄せられたご意見等と国土交通省の考え方

※22の個人・団体から合計63件のご意見等をいただきました。

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約しています。

※本意見募集と直接の関係がないため掲載しなかったご意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

【制度全般について】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
既存住宅でもきちんと性能を表示して、省エネ住宅であることを消費者に伝えようという機運を醸成すべき。	既存住宅であっても、省エネ性能を把握している又は推定可能であるものについては、告示の規定に基づき省エネ性能ラベルの表示を行うことを推奨しております。 省エネ部位ラベルは、省エネ性能を把握しておらず、省エネ性能ラベルの表示が困難な既存住宅を対象としております。
省エネ性能ラベルと省エネ部位ラベルを両方表示することは可能か。	同一の住宅の広告等において、省エネ性能ラベルと省エネ部位ラベルの双方が表示されると、消費者等に混乱を生じる可能性があることから、省エネ性能ラベルの表示が可能なものについては、省エネ部位ラベルの表示は行わないこととします。
新築マンションについては、省エネ部位ラベルの対象外という認識で問題ないか。	貴見のとおり、省エネ性能表示ラベルを表示すべきとされている2024年4月以降に新築の確認申請等を行っている住宅については、省エネ部位ラベルの表示は行わないこととしております。
各部位の省エネ性能を今回の部位ラベルと異なる、独自の形で作成・掲載したいという要望が一部から上がる可能性があるが、注意勧告や罰則はされるか。	省エネ部位ラベルとは異なる独自のラベルを表示することは可能です。ただし、消費者の選択における利便性の観点から、省エネ性能

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
	ラベル又は省エネ部位ラベルを表示することが望ましいと考えております。
<p>・「省エネ部位ラベル」の創設は既存賃貸住宅への入居検討者が、生活上での経済性情報として、有為なもの、また利便が図れるものとして導入と推進拡大に期待する。</p> <p>・「省エネ部位ラベル」制度は、特に経年した既存賃貸住宅の持主(いわゆる個人経営の大家・オーナーさん等)などでも、比較的容易に所有物件のPR手段として活用できることも想定される事から、幅広く入居率向上や差別化などで持主側メリットにできると考える。</p>	既存住宅を対象とした「省エネ部位ラベル」への賛成のご意見として承ります。
任意の仕組みでは実効性がないのではないかと。	実効性のある制度となるよう、制度の周知・普及に努めてまいります。
今回の省エネ表示は、販売又は賃貸を行う事業者・建築物のみを対象としているが、その他の関係者、特に実際に消費者に販売・賃貸を斡旋する仲介事業者への義務化は重要。仲介事業者を含めた義務化に向けた具体的なスケジュールを設定すべき。	今後の制度の実効性を高める方策の検討において、参考にさせていただきます。

【省エネ部位ラベルの表示項目について】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
リビング・ダイニングの窓を樹脂製サッシ(二層複層ガラス)に改修し、その他の居室には内窓(樹脂製サッシ・Low-E)を設置した場合、どのような表示となるのか。	窓の表示については、確認のしやすさや設置効果に配慮し、リビング及びダイニングに当たる室に設置されている窓の仕様を表示することとしております。ご意見を踏まえ、リビング及びダイニングとその他の居室で窓の性能が異なる場合、優良誤認となるおそれがあることから、その他の居室については、リビング及びダイニングに当たる室と同様の仕様となる場合に限って表示できることとし、ガイドラインにおいてその旨を補足します。なお、ご提示の場合は、「窓」及び「リビング・ダイニング」に☑を表示し、「樹脂製サッシ」及び「二層複層ガラス」を表示することになります。
窓で「有り」として表示する要件に、「省エネ基準(仕様基準)を満たす場合」を追記する必要があるのではないか。	窓については、分かりやすさの観点から、省エネ基準(仕様基準)に適合する仕様を具体的に示しており、「省エネ基準(仕様基準)に適合する場合」の追記は不要と考えております。
「木製サッシ」の定義を明確にしてほしい。	製造元がメーカーか個社の建具屋かは問わず、工場生産された木製サッシを指します。
給湯器が2台設置されている場合、どのように表示するのか。	一つの住戸に複数の給湯器が設置されている場合は、いずれか一つ以上が表示の要件を満たしている場合に表示できることとします。その際、給湯器の種類については、いずれか一つの種類を代表的に表示するものとします。 ご意見を踏まえ、ガイドラインにおいてその旨を補足します。
「エコキュート」は一部の冷媒を使用した製品の名称であり、一般的な「ヒートポンプ給湯機」という表記とするか、両者を併記すべき。	ご意見を踏まえ、修正しました。

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>単板ガラスの従来型給湯器の再販物件は表示の要件を満たさないため、販売広告に「省エネ部位ラベル」を掲載しなくても、勧告等はされない認識でよろしいか。</p>	<p>省エネ部位ラベルは、主たる表示事項である「窓」「給湯器」のいずれか一つ以上について、表示の要件を満たしている場合に表示できることとしており、ご提示の場合は省エネ部位ラベルを表示することはできません。</p>
<p>既存物件外壁面のウレタン断熱は残し、二重壁を構築し、グラスウール等を追加し、既存のウレタン断熱と合わせて省エネ基準に適合する場合も、外壁の項目を「有り」としてよいか。また、外気と接する壁の仕様のみで判断すれば良く、熱橋補強の有無は問わないとの認識でよいか。</p>	<p>外皮の性能計算上有効な2重壁を形成する際、既存の断熱材に明らかな劣化が確認できない場合は、既存の断熱材を考慮して省エネ基準に適合するかを判断して構いません。また、施工上やむを得ない場合を除いて、構造熱橋部の断熱補強も適切に実施してください。</p>
<p>玄関ドアについても、窓と同様に詳細な性能を表示してはどうか。</p>	<p>主たる項目については、省エネ性能の向上への寄与度が比較的高く、改修の内容が広く普及している項目の表示としております。いただいたご意見は、今後の省エネ部位ラベルの運用状況を踏まえて検討して参りたいと考えております。</p>
<p>高断熱浴槽は、本体を見ただけでは JIS に定められた高断熱浴槽の性能を満たしているかどうかの確認は難しいと思う。</p>	<p>今後、各部位の仕様の確認方法について別途資料をお示しする予定であり、いただいたご意見も参考にさせていただきます。</p>
<p>太陽光発電設備も主たる項目としてラベルで強調すべき。</p>	<p>表示の分かりやすさ及び簡便さの観点から、主たる項目については、省エネ性能の向上への寄与度が比較的高く、改修の内容が広く普及している項目の表示としております。</p>
<p>窓・給湯器を表示項目に入れたことはとても効果的だと感じるが、太陽光発電設備についても、建築主が導入のメリットを感じられるような性能表示として欲しい。</p>	<p>なお、再エネ設備利用設備が有る場合は、省エネ性能ラベルと同様に、ラベルの右上に表示をしております。</p>
<p>既存住宅に適用する「省エネ部位ラベル」に関して、表示内容の確からしさの担保のために、確認者を指定してはどうか。 (既存住宅状況調査技術者、建築士事務所に属する建築士、不動産関連団体が</p>	<p>省エネ性能表示の普及の促進の観点から、販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価し、その結果を表示する自己評価に基づく表示を可能としており、第三者評価の取得は任意としております。 なお、「省エネ部位ラベル」の発行に当たって、関係団体等による講</p>

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>主催する「省エネ部位ラベル」の確認のための講習会を受講した宅建士又は建築士等)</p>	<p>習等を受けた者が、当該住宅の現況確認を行っている場合は、その旨を表示することが可能です。</p>
<p>その他の表示事項として「関係団体による講習等を受けた者が現況確認を行った場合は、その旨」とあるが、関係団体等とは具体的にどのような機関を想定しているのか。 また、講習会はいつ頃に実施予定かお知らせください。</p>	<p>不動産関係や建築物の検査関係の団体を想定しておりますが、具体的には、今後関係団体と調整してまいります。</p>
<p>省エネ部位ラベルの検査については、インスペクションの業務の一環として考えられないのか。</p>	<p>既存住宅状況調査(インスペクション)は、構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から、既存住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の状況について実施する調査であり、省エネ部位ラベルとは制度の目的が異なるため、インスペクション業務の一環として位置付けることは想定しておりません。</p>
<p>既存住宅においても光熱費の削減目安金額を表示していただきたい。</p>	<p>既存住宅であっても、告示の規定に基づき省エネ性能ラベルの表示を行う場合は、目安光熱費の表示が可能です。省エネ部位ラベルは、省エネ性能を把握しておらず、省エネ性能ラベルの表示が困難な既存住宅を対象としているため、目安光熱費の表示は行わないこととしています。</p>
<p>二世帯住宅等において、複数の対象部位がある場合の表示方法を示してほしい。</p>	<p>二世帯住宅等については、住宅全体の省エネ性能を表示する方法又は複数住戸と見做して各住戸の省エネ性能を表示する方法が考えられます。 前者の場合は、複数の対象部位が全て表示の要件を満たしている必要があります(例えば、玄関ドアが2つある場合、いずれも省エネ基準を満たす場合に表示が可能となります)。 後者については、「建物名称等」に二世帯住宅の一部を対象としたラ</p>

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
	ベルである旨を表示するなど、消費者等の誤認が生じないように配慮する必要があります。

【省エネ部位ラベルの表示に係る実務について】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
省エネ部位ラベルを実務上発行する主体が仲介会社の場合、元付けだけでなく客付け会社も主体となりうるのか。	省エネ性能表示の努力義務対象は販売・賃貸事業者ですが、販売・賃貸事業者からの委託を受けて、仲介事業者が仲介目的の広告等を行う際に、併せて省エネ性能の表示を行うことも想定されます。元付け及び客付けのいずれも発行主体となり得ますが、両者が異なるラベルを発行すると消費者等に混乱を生じる可能性があるため留意する必要があります。
省エネ部位ラベルを実務上発行する主体は、現状案だと販売賃貸事業者(売主・貸主・サブリース事業者)となっている認識だが、個人が売主の場合は売主側の仲介会社が発行主体となり、同じく既存賃貸物件の場合は管理会社が発行主体となるので、その旨を記載をする必要があるのではないか。	ご意見を踏まえ、省エネ部位ラベルを実務上発行する主体についても、周知の際に分かりやすくお示ししてまいります。
部位の状況の入力はどのように行うのか。また、いつ頃入力に関する情報が公開されるのか。	今後、省エネ部位ラベルの発行サイトを整備し、11月頃に公開する予定です。
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」資料3-2スライド1で、住宅の断熱・設備仕様について、現況を確認し、ラベルを発行し、発行したラベルを伝達・表示する「実施主体については、販売・賃貸事業者又は販売・賃貸事業者から委託を受けた事業者を想定し、円滑に実務を実施できるよう、必要なツール整備等を行う」とある通り、今後整備するツールは、事業者が「有り」	今後、各部位の仕様の確認方法について別途資料をお示しする予定であり、いただいたご意見も参考にさせていただきます。

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>として表示する要件が、適切に、容易に要件を確認できるような解説、情報を備えたものとして整備をしていただきたい。</p>	
<p>省エネ部位ラベルの表示について、省エネ機器が設置されていることを写真等で証明する必要があるのか。</p>	<p>省エネ部位ラベルの表示にあたり、必ずしも省エネ機器の写真等を求めている訳ではありませんが、ラベルの発行主体である販売・賃貸事業者において、表示の根拠となる資料を保管する必要があります。</p>
<p>ラベルの保存方法を検討いただきたい。</p>	<p>資料の保管に当たっては、電磁的方法によることが可能です。</p>
<p>「省エネ部位ラベル」についても、以下の内容を示す必要があるのではないかと <ul style="list-style-type: none"> ・現況の確認、ラベル発行し、発行したラベルを伝達・表示の、実施主体を誰が担うのか ・ガイドライン付属資料 1 省エネ性能ラベル表示の手順のような表示の手順 ・表示後に省エネ性能の変更が生じた場合の対応、過去に使用した省エネ性能ラベルの再使用、表示の根拠となる資料の保管等 </p>	<p>ご意見を踏まえ、実施主体、表示の手順、留意事項等についても、ガイドラインに記載するとともに、周知の際に分かりやすくお示してまいります。</p>
<p>制度展開には、省エネ性能ラベル同様、入居検討者へ情報を届ける関係者への周知浸透や協力依頼(努力義務)、関係者と共同して情報を届ける仕組み作りを整える必要があると考える。</p>	<p>実効性のある制度となるよう、関係団体とも協力し、制度の周知・普及に努めてまいります。</p>
<p>省エネ性能ラベルの認知・理解が浅いため、省エネ部位ラベル運用開始時に混乱が予想される。関連団体への周知活動はどう考えているか。</p>	<p>省エネ部位ラベルの運用開始時に混乱が生じないよう、関係団体とも協力し、制度の周知・普及に努めてまいります。</p>
<p>一般の消費者は仕様や種類の名称だけでは性能差を理解できないと思われるが、どのような追加情報の提供を行うのか。</p>	<p>ご意見を踏まえ、一般の消費者に対しても、周知の際に分かりやすくお示してまいります。</p>
<p>対象の省エネ機器が設置されていることによってどの程度省エネ効果があるのかを仲介会社が説明するための資料をつくるべきではないか。</p>	

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
虚偽の表示があった場合の対処として、相談窓口を設ける必要があるのではないか。	省エネ部位ラベルに関する問合せについては、国土交通省のコールセンター(03-5253-8111)にて対応しております。
既存マンションの省エネ性能を表示するためには、既存図面の確認が必須となるが、管理組合側から閲覧を断られる場合がある。少なくとも所有者には既存図面の閲覧をさせることをガイドライン等で盛り込んでいただきたい。また、各メーカーに過去の商品の省エネ性能を公開するように働きかけてほしい。	住宅の所有者等が円滑に省エネ性能を表示できるよう、制度の周知・普及に努めてまいります。
10月より省エネ部位ラベルの運用開始とあるが、業界関係者との調整を考えると、一定の準備期間を持ったほうがよいと考える。関係業界の繁忙期を鑑みると、運用開始時期を来年4月以降に変更すべきではないか。	省エネ部位ラベルの表示を希望する販売・賃貸事業者も想定されることから、早期に運用を開始することが必要であると考えております。なお、告示の施行日は10月1日から11月1日に変更しております。

【その他】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
引き渡し直後の省エネ性能向上リフォームに対し、住宅ローン減税による控除を正式に認めてほしい。	住宅の引渡し直後に省エネリフォームが実施された場合であっても、要件を満たしていれば住宅ローン減税の対象となります。
ローン減税と省エネ基準のすり合わせをラベルで対応してほしい	既存住宅であっても、省エネ性能を把握している又は推定可能であるものについては、告示の規定に基づき省エネ性能ラベルの表示を行うことが可能であり、住宅ローン減税における省エネ基準適合住宅やZEH水準住宅に対応しているかの観点で活用することも可能です。 省エネ部位ラベルは、省エネ性能を把握しておらず、省エネ性能ラベルの表示が困難な既存住宅を対象としております。

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
8ページの「表示告示」は、「小売事業者表示告示」とは別のものか。	「表示告示」は、「建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項(令和5年国土交通省告示第 970 号)」を指すため、「告示」に修正しました。
8ページの「告示(建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項(令和5年国土交通省告示第 970 号。以下「告示」という。))」は、「建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項(令和5年国土交通省告示第 970 号。以下「告示」という。))」のほうがよい。	ご意見を踏まえ、修正しました。
47 ページの「リビング及びダイニングにあたる室」は、「リビング及びダイニングに当たる室」のほうがよい。	
48 ページの「ラベルの発行にあたって」は、「ラベルの発行に当たって」のほうがよい。	
48 ページの「省エネ部位省エネ性能ラベル」、「部位省エネ性能ラベル」は、「省エネ部位ラベル」ではないか。	