

○販売・賃貸時の建築物の省エネルギー性能の表示ルールのとりまとめの方向性(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

※17の個人・団体から合計117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。

※なお、本資料においては「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」のとりまとめ（令和5年3月3日公表）を「検討会とりまとめ」と表記しております。（掲載 URL：[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000216.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000216.html)）

【検討の方向性・総論について】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
脱炭素実現に向けて方向性は賛成。	賛成のご意見として承ります。
「建築物の省エネ性能」に対する消費者の関心を高め、省エネ性能が高い建築物が選択されやすい市場環境の整備が必要である、という点については強く賛同。	
今回の制度見直しは、実質的に「義務付け」と同等の位置づけと捉えている。また、省エネ性能表示を強化することによる影響は、正・負の両面において不動産流通市場全体に及ぶ可能性をはらんでいることから、ようやく機運が高まりつつある「環境性能を重視した建物選択」に不要な混乱が生じぬようにする必要がある。	建築物の省エネ性能表示に関わる主体が多岐にわたることや、ご指摘の不動産市場への影響の可能性にも留意し、引き続き、関係事業者等の意見を踏まえつつ、丁寧な制度設計・制度運用に努めてまいります。
施主に省エネへの興味関心を持ってもらう良い機会になることから、本制度は分譲・賃貸に留まらず、注文住宅での活用についても期待する。	注文住宅についても、建築主の方に住宅の省エネ性能に関する情報を提供し、関心・理解を持っていただくことは有用でありますので、本表示制度に基づくラベル等をご活用いただけるようにしたいと考えております。

【1. 表示の時期・対象について】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>建築物の販売・賃貸に際して広告が行われない場合とは、どのような場面が想定されるのか。また、広告時の表示に代えることができる開示措置の方法としてどのような対応方法が考えられるか。</p>	<p>相対での取引により建築物が売買される場合を想定しています。このような場合には、事業者のホームページでの情報開示や、建築物に関する調査を行う者等に対する情報提供を求めることとしています。</p>

【2. 表示すべき事項について】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>再エネを除いた削減率に加え、再エネの自家消費分を含む削減率（BEI）も表示できるようにすべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再エネの自家消費分を考慮しない場合、省エネ基準に適合しているにもかかわらず、星が1つもつかない場合が想定される。基準適合する住宅等が、基準不適合のものと同様に扱われることがないようにすべき。</li> <li>太陽光発電設備を設置する場合には、「★★★★★ BEI ≤ 0.5（50%削減）」を最高とする多段階表示を併せて表示すべき。ラベルにおいては、省エネルギー性能の★表示を2段とし、上段をBEI*、下段をBEIの★表示とする。</li> <li>事業者より購入者や入居者に再エネ設備の設置有無やその効果について分かりやすく情報提供するため。</li> </ul>	<p>「販売・賃貸時の建築物の省エネルギー性能の表示ルールのとりのまとめの方向性（案）」（以下、「パブコメ案」という。）では、再エネの自家消費分を含む削減率・BEIについて、建築物のエネルギー消費性能の評価書（以下「評価書」という。）において表示することとしておりました。</p> <p>ご意見も踏まえ、検討会とりまとめにおいては、再エネの自家消費分を含む一次エネルギー消費量の性能をラベルにも表示することとしております。具体的には、ラベルにおいて再エネ設備を設置している旨を表示する場合は、付加的に再エネ自家消費込みの削減率に応じた多段階評価を表示することができるようにすることとしております。</p>
<p>☆☆☆☆の一次エネルギー消費量の水準が「<math>0.9 &lt; BEI^* \leq 1.0</math>」となっており、省エネ基準とは異なってしまう。多段階評価と省エネ基準が異なることについて、丁寧な説明が必要。</p>	<p>再エネの自家消費込みの一次エネルギー消費量の性能についても、ラベルに表示することと見直しております。</p>

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>住宅の一次エネルギー消費量の最高水準を★★★★とすることに賛同。30%削減以上の省エネルギー性の向上については、太陽光発電などの創エネで対応するのが合理的。</p>	<p>賛成のご意見として承ります。</p>
<p>住宅の一次エネルギー消費量の最高水準を「30%削減」(BEI*≤0.7)とする理由は何か。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状住宅で一般的に用いられている水準とは異なる。ZEH+の「25%削減」ではない理由等を示してほしい。</li> <li>・根拠をもった説明が困難との声が多いため再検討が必要ではないか。</li> </ul>	<p>多段階評価については、検討会における「ZEH・ZEB水準を上回る性能向上のインセンティブとなるように設定すべき」等の意見を踏まえつつ、建築物の省エネ対策に係る法令や制度を熟知していない消費者等にとって分かりやすい表示ルールとすることを重視し、省エネ基準からの削減率に応じ10%刻みでの段階設定とした上で、ZEH水準よりも10%削減の段階まで設定しています。</p>
<p>現行BELSと星の数が異なるので、混乱を避けるために統一すべき。</p>	<p>多段階評価は、建築物の省エネ対策に係る法令や制度を熟知していない消費者等にとって分かりやすい表示ルールとすることを重視し、省エネ基準からの削減率に応じ10%刻みでの段階設定としております。ご意見を踏まえ、消費者等の混乱が生じないよう分かりやすい周知に努めてまいります。</p>
<p>新しい表示基準に合わせてBELSの星の数を見直す場合、既に認証を取得しているものは全て、見直し後の基準に照合して認証の再取得が必要になるのか。</p>	<p>既にBELSを取得している建築物について、本制度の施行後にBELSの再取得を義務付けるものではありません。</p>
<p>住宅の一次エネルギー消費量の多段階評価について、1つ星から4つ星まで設定されていて素晴らしい。★★★★＝一次エネルギー消費量等級7とするなどして住宅性能表示制度においても整合性を取るべき。</p>	<p>多段階評価は、建築物の省エネ対策に係る法令や制度を熟知していない消費者等にとって分かりやすい表示ルールとすることを重視したものとしており、住宅性能表示制度の等級表示とは必ずしも一致しないものと考えられます。ご意見を踏まえ、消費者等の混乱が生じないよう分かりやすい周知に努めてまいります。</p>

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>省エネ削減率にかかわらず、住宅トップランナー制度の各住宅区分の水準に適合する場合に★★と表示することで、当該トップランナー制度に取り組む事業者等が取り組みやすく、かつ購入者・賃借人が理解しやすい表示ルールとされたい。</p>	<p>多段階評価は、建築物の省エネ対策に係る法令や制度を熟知していない消費者等にとって分かりやすい表示ルールとすることを重視し、住宅の区分によらず、省エネ基準からの削減率に応じ10%刻みでの段階設定としております。</p>
<p>住宅の一次エネルギー消費量の多段階評価で「★★☆☆」にあたる「<math>0.8 &lt; BEI^* \leq 0.9</math>（10%削減）」は、都市の低炭素化の推進に関する法律に基づく低炭素建築物の認定制度の水準であり、実質的には使われることがないのではないか。</p>	<p>多段階評価は、建築物の省エネ対策に係る法令や制度を熟知していない消費者等にとって分かりやすい表示ルールとすることを重視し、住宅の区分によらず、省エネ基準からの削減率に応じ10%刻みでの段階設定としております。</p> <p>なお、本制度は、新築住宅のみならず、既存住宅においても活用されることを想定しております。</p>
<p>基準適合しても星一つでは頑張っている感じが出ず、利用する気が起きない。基準適合のマーク等を前面に出すべきでは。</p>	<p>星一つに該当する場合も悪いイメージにならないようラベルの詳細デザインの工夫を検討するとともに、消費者等に今回の多段階評価の結果の意味をご理解いただけるよう、丁寧に周知してまいります。</p>

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>住宅の外皮性能の表示について、ZEH 水準 (UA=0.6) がラベル表示上は下から 2 番目の見え方となり、「高い性能ではない」と誤解される可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状は等級 1～3 の新築建築物も存在しているため、等級 1～7 (あるいは断熱等性能等級 4 未滿を追加した 5 段階評価) としてほしい。</li> <li>・断熱等級 6・7 は、特に集合住宅において、現行の ZEH 水準の設計仕様と比較しても達成のハードルが高く、現時点での商品性や経済合理性、消費者ニーズを鑑みても今後数年間では増える蓋然性が見込まれにくい。</li> <li>・ZEH 水準は 2030 年までの政策目標であり、今後市場において増加することが想定される。ZEH 水準の早期実現に動き出した事業者及び「ZEH 水準＝環境性能が高い建物」との認識が浸透しはじめた市場・消費者の機運低下を招くのではないか。</li> </ul>	<p>パブコメ案は、省エネ基準適合レベル以上のものをラベリングするものでしたが、ご意見もふまえ、検討会とりまとめにおいては、既存建築物においても本制度の活用が促進されるよう、断熱等等級性能 1～7 のいずれに該当するかを表示することと見直ししております。消費者等に今回の多段階評価の結果の意味をご理解いただけるよう、丁寧に周知してまいります。</p>
<p>戸建住宅と集合住宅における外皮性能＝断熱の仕様・技術の普及状況等も十分考慮し、戸建住宅と集合住宅を区別した表示方法を検討すべき。</p>	<p>共同住宅の外皮性能の評価方法については、省エネ基準の改正により、合理化を行っております (2022 年 10 月施行)。</p>
<p>外皮性能は等級表示ではなく UA 値及び <math>\eta</math> AC 値を表示すべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅性能評価の外皮性能は結露対策を含んでいるため、等級表示は誤解を生む。等級の違いによる性能の良し悪しは一般に浸透していない一方で、UA 値の認知度は高くなっている。</li> </ul>	<p>UA 値など具体の性能値の表示は、「一般消費者にとって現状理解しづらいのではないか」「性能値が変わった場合にラベルの差し替えが負担」といった検討会での意見も踏まえ、ラベル上には表記せず、別途評価書において記載することとします。また、結露対策が本制度のラベル表示の範疇外であることが分かるよう、ラベル上での表現や解説のための HP 等において周知することとします。</p>
<p>建築物名称がないと、どの建築物に対して評価したものかわからないため、ラベルには建築物名称の記載が必要ではないか。</p>	<p>いただいたご意見は、今後ラベルの詳細デザインの検討に当たって、参考とさせていただきます。</p>

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
戸建住宅の複数棟現場の広告に際しては、ラベルへの号棟名等の記載をすることで、取り違えを防ぐことができる。	いただいたご意見は、今後ラベルの詳細デザインの検討に当たって、参考とさせていただきます。
ラベルの文言等はより簡易に表現するべき。	
「2030年目標」の表記のみでは、一般消費者に意図することが伝わりづらい。	
より外皮性能が高い住宅を誘導するため、ラベルで外皮性能を上記す、大きく記すなどの工夫が望まれる。	
外皮性能の多段階評価について、等級により壁の厚みが変わっているが、一目では分かりにくい。4～7の数字が何を意味するのか、一般の方には分かりづらい。	
現行のBELSとの混乱を避けるため、☆ではないアイコンを用いるなどとするべき。	
デザインを公募すれば注目されるのではないか。	
「25%削減（ZEH+の水準）」がラベルから読み取れる方法（星を5%刻みで塗りつぶすなど）も検討してはどうか。	
「ZEH水準」が『ZEH』（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）と混同されないように留意すべき。	
再エネについても分かりやすい表示を検討すべき。	
太陽光発電（自家消費）を含む場合のラベルのイメージも明示いただきたい。	
複合用途の建築物についても、ラベル表示できるようにすべき。	複合用途の建築物の性能については、適切にラベルに反映できるよう、詳細を検討します。

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>評価書案の「再エネ除き BEI 値」及び「BEI*」は「誘導 BEI」と同義であれば、むやみに用語を増やさずに用語の統一を図るべき。</p>	<p>ご意見を踏まえ、検討会とりまとめにおいては、用語を統一しております（再生可能エネルギーを除いた削減率（太陽光発電設備における創エネルギーによる削減率を除いた、省エネ基準からの削減率））。</p>
<p>評価書案には申請者の記載がないが、既存建築物において建築主（所有者）が変更された場合は次の建築主（所有者）に引き継げるのか。</p>	<p>本制度の対象は「建築物」となりますので、建築主（所有者）が変更された場合は、次の建築主（所有者）に引き継ぐことが可能です。</p>
<p>分譲マンションにおいて複数住戸を扱う場合、広告紙面に制約があるが、どのようにラベル表示するのか。例えば、一部住戸のみを例示してラベル表示する方法などが考えられるが、専有部を紹介しない場合はラベルでの表示は不要と考えてよいか。</p>	<p>共同住宅の広告表示における具体の表示方法など望ましい運用ルールについては、今後検討の上、ガイドラインにおいて示すこととします。</p>
<p>共同住宅は建物種別（分譲マンション・賃貸）や広告方法（新聞、チラシ、ネット広告等）が多様であることから、状況に応じて住戸評価と住棟評価のいずれの表示も使用できるようにしてほしい。</p>	<p>表示の対象範囲については、販売・賃貸の対象範囲と整合した表示ができるよう、住戸又は住棟、建築物の一部又は全体などのいずれも表示できるようにします。望ましい運用ルールについて、今後検討の上、ガイドラインにおいて示すこととします。</p>
<p>マンションは専有部ごと又は一棟単位のいずれの表示とするのか。同一建物内でも開口部の向きや大きさなどでエネルギー効率は変わるが、どのように公平さを担保した表示とするのか。</p>	
<p>省エネ性能を表示する対象範囲は非住宅であれば「ビル全体」を想定しているものと思われるが、売買であれ賃借であれ、BELS や ZEB のように対象となる部分の性能表示も検討が必要ではないか。</p>	
<p>複合開発の場合、用途に応じて表示ルールは分けるべきか、一律とすべきか。</p>	

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>施設オーナー会社運営のホテルやイベントホールなどの別業態は表示ルールの対象外として、エネルギー消費を除外するのか。</p>	<p>表示の対象範囲については、販売・賃貸の対象範囲と整合した表示ができるよう、住戸又は住棟、建築物の一部又は全体などのいずれも表示できるようにします。望ましい運用ルールについて、今後検討の上、ガイドラインにおいて示すこととします。</p>

### 【3. 表示の方法について】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>自己評価である場合には、その旨が明確に表示されるべき。</p>	<p>ご意見を踏まえ、自己評価の場合はその旨が示されるよう、ラベル等の様式の検討に当たって参考とさせていただきます。</p>
<p>自己評価において虚偽の記載があった場合の罰則等はあるのか。</p>	<p>改正建築物省エネ法において、販売・賃貸事業者が告示に従った表示を行っていないと認める場合には、国土交通大臣による勧告等の措置が可能となっております。運用面についての詳細は、今後ガイドラインにおいてお示ししてまいります。</p>
<p>「当初の表示を行った後、表示した省エネ性能（多段階評価）を低下させる改変を行っていない限りにおいて、当初の評価時点を明らかにした上で、当初の評価結果の内容で引き続き表示可能」とあるが、優良誤認表示とならないよう、省エネ性能の改変についての取り扱いをガイドライン等で示してほしい。</p>	<p>ご意見を踏まえ、ガイドラインにおいて対応を検討・整理させていただきます。</p>
<p>現行のBELS 制度においては、C 工事部分を考慮せずに評価を取得することが多くあるが、テナントが決定・変更する等して設備の設置状況が変更となるたびに評価結果を改める必要があるのか。</p>	

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>メニュープラン（予め用意した設計変更プラン）を採用した場合の対応を示してほしい。選択されるプランによっても性能に差異が生じるが、基本プランのみを広告し、注釈等で説明するという考えでよいか。</p>	<p>ご意見を踏まえ、ガイドラインにおいて対応を検討・整理させていただきます。</p>
<p>建築物名称が変更された際も引き続き表示可能なのか。表示に変更がないと購入・賃借を行う者が混乱するのではないか。</p>	<p>ご意見を踏まえ、消費者等の混乱が生じないよう、ラベル等の詳細検討に当たって対応を検討してまいります。</p>
<p>分譲中に性能が変わった場合の対応はどうするのか。また、当初の表示広告と引き渡し時の性能が異なる場合にどうやって顧客説明を行うのかについて、具体的な方法や考え方をお示しいただきたい。</p>	<p>広告表示を行った後に省エネ性能に関わる仕様の変更等が生じた場合の対応について、多段階評価が低下しない場合は当初の表示を継続することが可能としているところですが、事業者からの意見等を参考に今後ガイドラインにおいて分かりやすく示すこととします。</p>
<p>住棟で BELS を取得して ZEH-M 表示をした上で、住戸ごとに ZEH 未達の表示をすることになると顧客の混乱が予想される。また、この状態は景品表示法や宅建業法に抵触しないのか。</p>	<p>表示の対象範囲については、販売・賃貸の対象範囲と整合した表示ができるよう、住戸又は住棟、建築物の一部又は全体などのいずれも表示できるようにします。ご指摘の関係法令における「不当な表示」などに当たらないよう、望ましい運用ルールについて今後検討の上、ガイドラインにおいて示すこととします。</p>

【4. その他】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>目安光熱費は広告表示すべきではない。変動可能性が高い光熱費を、たとえ「目安」とはいえ年額表示することは、消費者等に目安光熱費以上の費用はかからないとの誤認を与えかねない。</p>	<p>パブコメ案において、目安光熱費は追加的な表示事項としておりましたが、現下のエネルギー価格の変動を踏まえ広告表示に対して慎重な意見をいただいた一方で、一般消費者が省エネ性能を理解する際に有益な情報である等の積極的な意見など、双方の観点から意見が寄せられたところです。これを踏まえ、検討会とりまとめでは、目安光熱費は「ラベルに付加することができる事項」とし、意欲のある販売・賃貸事業者において表示を行うことができるよう、表示する際のルールを定めるものとしております。</p>
<p>目安光熱費については、令和3年3月にとりまとめた評価方法による表示は見合わせることを検討することも必要。とりまとめ時点では、現状のように燃料単価が大幅に変動し、目安光熱費表示が実態と大きく乖離することは想定されなかった。</p>	<p>実際の光熱費との乖離が生じること等についての注意喚起については、住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会（令和2年度）とりまとめに基づき実施するとともに、関係法令・規約等において「不当な表示」にあたらぬことについては、改めて関係主体と十分な事前調整を行います。</p>
<p>表示を「推奨」する事項とされている目安光熱費については、「任意」とすべき。現在のようにエネルギー価格が乱高下する状況において、時間経過と共に販売・賃貸時には間違った情報となり得ることで、不当表示とされる可能性もあるため、当面実施すべきではない事項と考える。もし「推奨」する形で位置付けるのであれば、改めてその算出方法について再度検討を深めるべき。</p>	<p>評価書のひな形に、目安光熱費の記載欄を設け、その算出根拠や、実際の光熱費とは異なる旨等の注意喚起の注記をあらかじめ記載することとします。</p>
<p>「目安光熱費」の表示・説明に当たっては慎重な対応が求められる。昨今の燃料単価高騰により、表示した目安光熱費が実態と大きくかけ離れる可能性があるため、十分な注意喚起を行った上で運用していくべきと考える。</p>	
<p>評価書の書面交付によって情報提供を行う際、目安光熱費も併せて説明できるように、評価書に目安光熱費を任意で記載できるようにしてほしい。</p>	

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>一般消費者には「目安光熱費」がより直感的に理解できる有益な情報になる。目安光熱費表示は、表示の標準化を誘導していくべき。</p>	<p>パブコメ案において、目安光熱費は追加的な表示事項としておりましたが、現下のエネルギー価格の変動を踏まえ広告表示に対して慎重な意見をいただいた一方で、一般消費者が省エネ性能を理解する際に有益な情報である等の積極的な意見など、双方の観点から意見が寄せられたところです。これを踏まえ、検討会とりまとめでは、目安光熱費は「ラベルに付加することができる事項」とし、意欲のある販売・賃貸事業者において表示を行うことができるよう、表示する際のルールを定めるものとしております。</p>
<p>目安光熱費を表示する場合は、太陽光発電の自家消費分が反映されていることや、別途売電収入があることを分かるよう注釈等を入れるべき。</p>	<p>目安光熱費の制度解説（リーフレット等）において周知するとともに、国がひな形を示す評価書において、太陽光発電の自家消費分等の取扱いを注記するよう検討いたします。</p>
<p>目安光熱費において太陽光発電等による創エネ性能の評価も分かりやすく表示してほしい。余剰売電収入に関しても光熱費を左右する重要な情報なので表記の方法を検討いただきたい。</p>	<p>広告に表示するラベルにおいて正確な情報の全てを表記することは困難であるため、評価書を用いて個別に説明していただくことを想定しています。</p>
<p>既存建築物の評価について、既存建築物の定義を明確にすべき。</p>	<p>既存建築物の定義については、予見性の観点から、本制度の施行（R6）以降に新築された建築物以外の建築物とし、本制度の施行以降に新築された建築物については、その後の販売・賃貸においても告示に定める表示すべき事項を表示することを求めることとしております。</p>
<p>新築時の入居者が退去した場合、それ以降、当該建築物は既存建築物の扱いになるという認識でよいか。</p>	
<p>既存非住宅における運用段階の実績値に関する表示について、具体的な評価方法や運用についてセットで議論をすべき。</p>	<p>既存建築物の代替表示については、今後、制度の基本的な骨格等を検討します。検討を踏まえた実装時期についても、十分な準備期間を確保できるよう検討してまいります。</p>

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>既存建築物（非住宅）について、実績値等に基づく表示において第三者評価を必要とするのであれば、具体的な評価方法についても併せて検討していただきたい。</p>	<p>既存建築物の代替表示については、今後、制度の基本的な骨格等を検討します。検討を踏まえた実装時期についても、十分な準備期間を確保できるよう検討してまいります。</p>
<p>既存住宅は情報が無い物件もあることから、新築建築物とは運用レベルに差異が発生すると考えられる。既存建築物の特性等を十分考慮の上、幅広い多くの事業者が円滑に運用できる制度設計をお願いしたい。</p>	
<p>既存住宅では今回求められる省エネ性能にまで至らない住宅が大半である。不動産流通市場の実態を踏まえて、悪影響を及ぼさない内容とするよう、慎重かつ十分な検討を要望する。</p>	
<p>住宅性能に係る具体的な箇所ごとの断熱仕様及び設備の種別の明示を必須とし、「断熱や設備の部分的な仕様等に基づく表示」の標準化を誘導していくべき。</p>	
<p>既存住宅における省エネ性能等が適切に表示される仕組みについて早期構築を要望。</p>	
<p>全ての既存ビルで一斉に表示を強化する場合、認証機関等に過度な負荷がかかること、多数の建物を保有するオーナーが表示付けを実施するのに時間を要することが懸念される。表示強化に向けた猶予期間を設けることや段階的な施行が現実的。</p>	
<p>既存ビルの評価として、実績値評価を目指す方向が示されたことに賛同。制度設計に当たって BEI と ZEB 認証の関係など、運用上の混乱が生じないような配慮・整理が必要。</p>	

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
当初の省エネ性能が把握できている建築物については、原則として代替表示ではない表示を行うよう誘導することが望ましい。	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。
既存建築物（非住宅）において、実績値等に基づく表示を追加検討するとあるが、複数基準があると消費者の混乱を招く。新築と既存の計算方法の違いをどのように整理するか。	表示の受け手となる消費者・事業者の混乱を招かないような制度の検討・周知に努めてまいります。
評価書は、自己評価と第三者評価のいずれによることも可能としていただきたい。	国において、評価書のひな形を作成し、自己評価においても活用してもらえるようにします。
住宅の省エネ性能に関して、より多くの情報を購入者や賃借人に提供したい場合は、評価書の根拠となる「一次エネルギー消費量計算結果（住宅版）」を評価書に添付することができるようにしてほしい。	計算結果を評価書に添付することは差支えないと考えられるため、ガイドラインにおいてその旨を明示する方向で検討します。
共同住宅において、各住戸に再生可能エネルギーが供給されている場合、そのメリットは購入者や賃借人にとって重要な情報となることから、再エネ効果が当該住戸に反映されていることが評価書で分かるようにしてほしい。	ご意見を踏まえ、検討会とりまとめでは、評価書においては太陽光発電による創エネルギーを加味した削減率について分かりやすく記載することとします。
評価書に表示されている $U_a$ 値や $\eta_{AC}$ 値は専門的な内容のため、一般の購入者・賃借人には理解しづらい。これら基準についての補足があると事業者も説明しやすい。	今後の評価書のひな形の検討に当たって参考にさせていただきます。
評価書とラベルを顧客へ引き渡す際、評価書に至った根拠資料などの提供などは不要か。	ご意見を踏まえ、ガイドラインにおいて対応を検討・整理させていただきます。
評価書には、再生可能エネルギー（全量）を加えた削減率を表記できるようにしていただきたい。	ご意見を踏まえ、検討会とりまとめにおいて、建築物のエネルギー消費性能評価書に、再エネ全量を加味した削減率を記載できることとしております。 評価書においては、太陽光発電による創エネルギーを加味した削減率について分かりやすく記載することとします。

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>多段階評価と併せて、ZEH水準の表示のみならず、省エネ基準・トップランナー水準・ZEH+水準など他制度の基準等についても表示することにより、購入者・賃借人にとって省エネ性能が判断しやすい環境を整備されたい。</p>	<p>ご意見を踏まえ、検討会とりまとめでは、評価書において各基準への適否やZEH・ZEBの要件に関する情報も参考情報として記載することとしております。</p>
<p>地方の自然的社会的条件の特殊性に応じた説明欄（その地方の自然的社会的条件の特殊性により、省エネ基準のみによっては省エネ性能の確保を図ることが困難である場合）を評価書に設置すべき。</p>	<p>自由記載とした場合、事業者が判断に迷うことが想定されることから、評価書に記載することが望ましいと考えられる事項は、あらかじめガイドラインにおいて整理することとします。</p>
<p>非住宅建築物の表示について、使用用途が建築確認申請時に未確定な場合等の運用方法についてガイドライン等で示してほしい。用途が未確定の貸店舗等では、実運用で使用する設備類の評価ができず、実態にそぐわない表示となる可能性が高いため。</p>	<p>ご意見を踏まえ、ガイドラインにおいて対応を検討・整理させていただきます。</p>

【環境整備について】

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>施行当初から多種多様な建物を対象に一律の表示ルールを決めるべきではなく、まずは対象となる建物（単独用途の新築ビルなど）を限定した上で始めるべきではないか。</p>	<p>非住宅建築物の新築については、適合性判定や説明義務制度において省エネ性能の評価が行われているところであり、評価を用いた表示が行えるよう、ガイドラインにおいて具体的な手順をお示しすることととしております。</p> <p>なお、既存の非住宅建築物の代替表示については、賃貸の用に供される事務所用途の建築物について、制度の骨格検討を行うこととしております。</p>
<p>本格的な制度施行時期は、詳細ルールの確定から適切な対応時間を設けるべきであり、経過措置など含め検討が必要。</p>	<p>施行に当たって、関係事業者が十分な準備期間を確保できるよう配慮するとともに、ラベルの取得方法整備や情報伝達を担う事業者との調整等を進めます。</p>
<p>建売住宅の事業者において、個別散在で大量にある販売中の全物件に対して一括で表示を実施するのは、相当な労力を要することが想定されるため、対応策・経過措置等が必要。</p>	
<p>表現入力システムはシンプルに入力して確認でき、施行と同時に利用できるように準備をお願いしたい。</p>	<p>関係事業者にとって分かりやすいシステムを検討するとともに、十分な準備期間を確保できるよう配慮します。</p>
<p>ラベル及び評価書がWEBプログラムから簡易に出力できるツールの整備をお願いしたい。またツールの公開から制度の施行まで十分な周知期間を設けていただきたい。</p>	<p>いただいたご意見は、今後ラベルの発行方法の検討に当たって、参考とさせていただきます。また、十分な準備期間を確保できるよう配慮します。</p>
<p>ラベル出力について設計者の手間を極力増加させない運用を要望する。省エネ計算等の延長で必要なラベルが表示できると考えてよいか。</p>	<p>いただいたご意見は、今後ラベルの発行方法の検討に当たって、参考とさせていただきます。</p>
<p>既存の第三者評価（住宅性能表示制度、BELS）にラベル発行機能を持たせることはできないか。</p>	

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>自社の CAD ソフトから、国の定めるラベル出力ができるよう検討している。設計者等に対する本制度の普及が見込めることから、ラベル発行方法を特定の手段に限定しないなど、柔軟な対応を検討いただきたい。</p>	<p>いただいたご意見は、今後ラベルの発行方法の検討に当たって、参考とさせていただきます。</p>
<p>零細の個人賃貸事業者でも、設計者や施工業者等に照会することで、省エネ性能表示に係る情報を取得できる仕組みを構築すべき。</p>	<p>中小事業者等においても対応が可能となるよう、ガイドラインにおいて具体的な手順等を示すとともに、設計者等からの省エネ性能に係る情報提供が円滑に行われるよう、設計者等への周知のほか、民間事業者等とも連携した効果的な方策を検討します。</p>
<p>広告を行う宅建業者が、消費者等から省エネ性能評価等の内容について照会を受けた場合に、相談窓口や、制度概要等を解説する HP 等を案内できるようにするなど、宅建業者の業務負担に配慮した仕組みの構築が必要。</p>	<p>広告を行う主体が消費者等に案内できる制度概要を解説するホームページ等を作成します。</p>
<p>制度普及が進むインセンティブ（省エネ性能の高い賃貸住宅等が選択されるための支援策等）も検討いただきたい。</p>	<p>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。</p>

**【制度全般について・その他】**

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>地方自治体のラベルの表示内容の変更等については一定の期間が必要となることから、制度間の整合を図るための経過措置を設定されたい。</p>	<p>地方自治体の環境表示制度の関係については、当該制度が適用される事業者及び建築物の取得者等の双方が混乱を生じることがないように、地方自治体との意見交換・調整等を行ってまいります。</p>
<p>地方自治体の環境性能表示ラベルは、既に認知度も高く、十分に普及しているため、国が定める表示ルールへの読替え等が一定程度可能である場合には、国の表示ルールに準ずるものと扱い、勧告には当たらない（事業者が地方自治体及び国の2つのラベルを表示しなくても良い）等の取扱いにされたい。</p>	

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>表示制度を実施している自治体において、国表示制度の導入によって事業者や購入者等が混乱しないよう、国と地方自治体において国制度の導入による影響や、整合性の確保などに向けた協議を行うとともに、制度開始以降の運用においても意見交換を行っていただきたい。</p>	<p>地方自治体の環境表示制度の関係については、当該制度が適用される事業者及び建築物の取得者等の双方が混乱を生じることがないように、地方自治体との意見交換・調整等を行ってまいります。</p>
<p>「住宅性能表示制度」「BELS」等の先行制度に加えて新たな表示制度ができ、基準が異なるラベルが一つの広告に併存することで、ラベルの表示者及び受け手の混乱を招くことが懸念される。1つに統合するべきではないか。</p>	<p>BELSは、現行の建築物省エネ法第7条に基づく表示指針（告示）に準拠した第三者認証制度となっております。検討会とりまとめを踏まえ、今後国土交通省において定める告示に準拠した制度となるよう、今後BELSの運営主体と調整を図ってまいります。</p>
<p>現行のBELS評価の内容は、今回の省エネ性能表示制度と整合を図り改訂されるのか。表示ルールの対象単位について、BELSの評価対象単位と同じとし、広く活用されるようにしていただきたい。</p>	<p>BELSは、現行の建築物省エネ法第7条に基づく表示指針（告示）に準拠した第三者認証制度となっております。検討会とりまとめを踏まえ、今後国土交通省において定める告示に準拠した制度となるよう、今後BELSの運営主体と調整を図ってまいります。</p> <p>表示の対象範囲については、販売・賃貸の対象範囲と整合した表示ができるよう、住戸又は住棟、建築物の一部又は全体などのいずれも表示できることとし、望ましい運用ルールについて、今後検討の上、ガイドラインにおいて示すこととします。</p>
<p>賃貸の場合に表示義務を負うのは仲介業者か、貸主か。また、その際のラベルの根拠資料は何を用いるべきか。</p>	<p>建築物省エネ法上の表示の努力義務を負うのは販売・賃貸事業者となります。</p>

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>「販売・賃貸事業者が告示で定めるところに従って表示していないと認める とき」は勧告可能とあるが、具体的にはどのような場合か。</p>	<p>告示に従わない表示を行っている場合のほか、表示を全く行っていない場合も、法律上、勧告の対象となり得ますが、 制度施行後当面の間は、これらの場合の事業者への勧告は、社会的影響が大きい場合を対象に運用する予定です。なお、「社会的影響が大きい場合」については、事業者の取組状況が他の事業者の表示意欲の阻害につながっていると認められる場合等を想定しています。</p>
<p>表示に当たり作成した図書類の保存期間を定める予定はあるか。</p>	<p>建築物省エネ法の改正において、ご質問のような期間を定める規定はございませんが、分譲元となる事業者等が留意すべき事項について、ガイドラインの作成に当たって検討・整理してまいります。</p>
<p>分譲住宅の場合に顧客が転売する際の分譲元の責務を明確にしてもらいたい。顧客が転売するごとに評価書やラベル、エビデンスなどを分譲元が提示することは現実的ではない。</p>	<p>ご意見を踏まえ、分譲元となる事業者等が留意すべき事項について、ガイドラインの作成に当たって検討・整理してまいります。</p>