

開始まで半年を切った分譲住宅の光熱費表示

最近では「脱炭素」という言葉も身近になってきた建築業界ですが、より推進する動きとして「住宅情報提供サイトでの住宅の光熱費表示」が来年4月より開始される予定です。本件は昨年8月号でも取り上げましたが、今年3月には「何をどのように表示する」といった具体的な指針が出されています。そこで今月号は、開始まで半年を切った住宅の光熱費表示について改めて解説します。

なぜ住宅の光熱費表示制度ができたのか？

ここ数年の住宅に関する省エネ政策を見てみると、2019年11月の住宅トップランナー制度の対象拡大や、今年4月の省エネ基準説明義務化、更には2025年省エネ基準適合義務化が固まるなど、2050年脱炭素に向けて規制強化の方向に短いスパンで舵が切られています。ただ、このうち省エネ基準説明義務化について見ると、あくまでも建築士から建築主への説明を求める制度であるため、分譲住宅については購入予定者への説明は求められておりません。国は従来より省エネ住宅を普及させるには分譲住宅がカギを握ると認識しています。消費者が分譲住宅を選ぶ際に省エネ性能に関する情報を得られれば、省エネ性能に対して関心も高まると考えています。その具体的方法として一番実感の湧く光熱費に着目し、物件のそれを表示することで住宅購入の検討材料の1つとして提供できれば、省エネ意識があまり高くない消費者層も効果的に省エネ性能の高い住宅へ誘導することが期待できるというものです。最近では分譲住宅を検討するときに、まず最初に住宅情報提供サイトでチェックすることも多いため、国の方で住宅情報提供サイトに掲載する際はその住宅の光熱費を表示するという制度を作りました。今年に入り金額の算出方法と表示方法についての指針がまとめられ、まずは新築分譲住宅と新築マンションについて2022年4月から開始の予定となっています。

どのような内容の表示が求められるのか？



図1.サイトに掲載される目安光熱費ラベルのイメージ

国の検討会で示された指針を見てみると、住宅情報提供サイトに掲載する物件の光熱費の表示イメージの基本形は図1のようになります。細かなレイアウトについては各サイトにゆだねることになりますが、メインの光熱費の他、

秋本番ですね。



「ガスや電気といった燃料別の設計二次エネルギー消費量」、「燃料別の燃料単価」、「目安光熱費算出にかかる注釈」と

「一次エネルギー消費量削減率を5つのランクに分けて★で表示」が基本となり、スペースが限られる場合は光熱費と一次エネルギー消費量削減率を示す★の数の表示のみでも可となっています。光熱費は二次エネルギー消費量と燃料単価より算出されますが、使用する燃料単価は全国統一の金額を使うため、地域や電気など契約する会社によっては実情とかけ離れた金額となる可能性があることから、ラベルでは「目安光熱費」と表記されます。表示項目に「目安光熱費算出にかかる注釈」を入れるのはこの理由です。また、「一次エネルギー消費量削減率を5つのランクに分けて★で表示」は、現在、住宅省エネ表示制度として行われているBELSのランク分けを活用する模様です。金額算出は建築研究所のホームページで公表されている「住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム（Webプログラム）」で従来通り設計一次エネルギー消費量を計算すると自動的に行われるようになります。そのほかには、金額を算出する際に、太陽光など創エネ分を光熱費にカウントしてよい事、ZEH、コージェネレーション設備、オール電化など住宅の省エネ性能に関連するアピールについては、制約を設けずに物件詳細ページで個別のPRとして掲載する事も可とされています。

この制度が運用されて行う作業は？

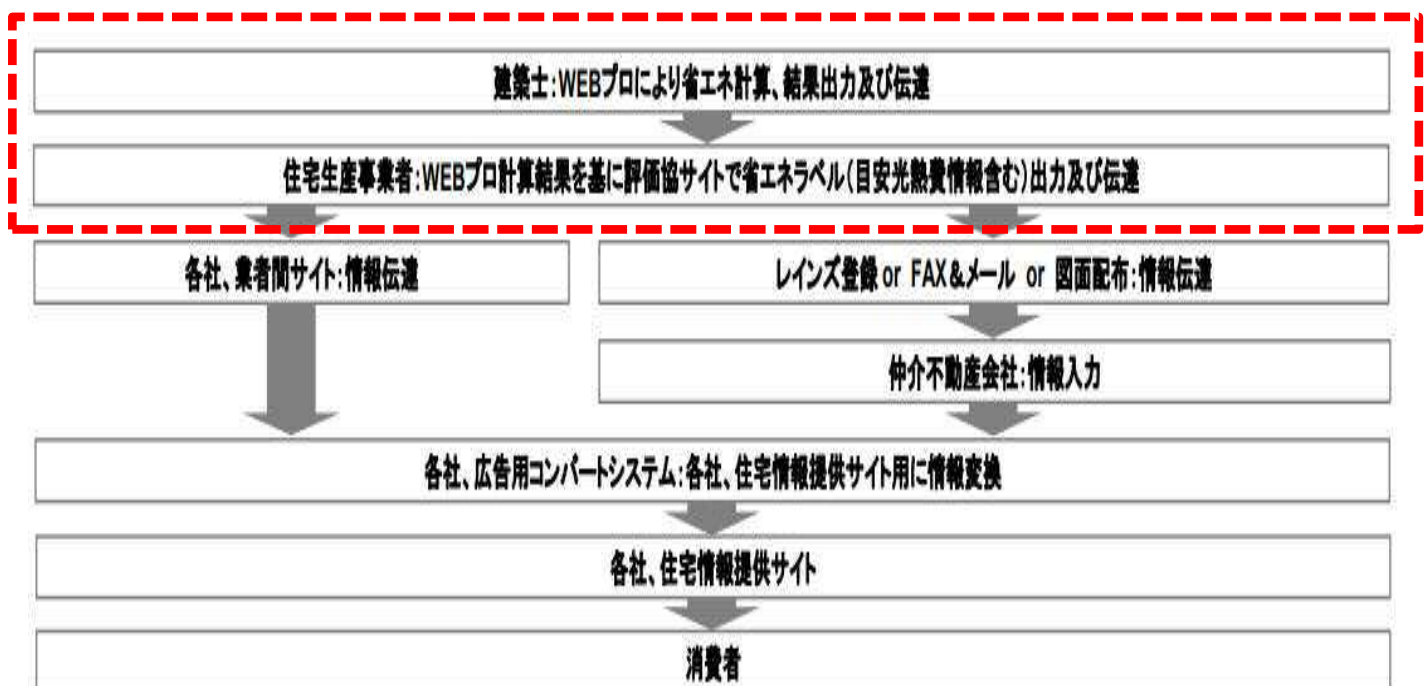


図2.目安光熱費が住宅情報提供サイトへ掲載されるまで

現在、この表示制度が2022年4月よりスタートするために必要な告示改正に向けた準備が行われています。一方、今回の表示制度ができることで住宅関連事業者が行う作業はさほど特別なものはなく、①Webプログラムでエネルギー消費量を算出②Webプログラムで算出された計算結果を（一）住宅性能評価・表示協会のサイトにアップロードして、目安光熱費の表示ラベルを出力③出力した目安光熱費の表示ラベルを不動産情報のDBへ登録申請の3つになります（図2）。また、各作業の役割分担ですが、①は建築士、②③が住宅生産事業者を想定されています。ただ、実際の現場においてはいろいろなケースも想定されるため、柔軟な運用も認められるのではないかと考えられます。



図1.サイトに掲載される目安光熱費ラベルのイメージ



【参考】 目安光熱費が住宅情報提供サイトに掲載されるまでの流れ（国交省資料より）