

経団連 低炭素社会実行計画 2020 年度フォローアップ結果

個別業種編

不動産業界の低炭素社会実行計画フェーズ I

		計画の内容
1. 国内の事業活動における 2020 年の削減目標	目標水準	<p>○新築オフィスビル：「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における外皮性能（PAL*）については基準値を満たすこととし、一次エネルギー消費性能（BEI）については85%以下とすることを目指しつつ、2020年までにその達成率を引き上げていく。</p> <p>○新築分譲マンションの標準的な仕様として「外皮平均熱貫流率（UA値）」、「平均日射熱取得率（ηA値）」、「一次エネルギー消費量」において「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準値と同等のレベルを目指す。また、先導的に省エネ対策に取り組むマンションにおいては、一次エネルギー消費量が「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準値よりも10%程度下回ることを目指す。</p> <p>○自社使用ビルのエネルギー消費量の削減：会員企業が自らの業務で使用するビルについては、床面積当たりのエネルギー消費原単位（MJ/m²・年）について、2005年度水準から25%下回ることを目指す。</p>
	目標設定の根拠	<p>テナント企業が事業活動を行うオフィススペースやマンション購入者の居住空間を提供するという当協会会員会社の事業の性質上、テナントや居住者の活動次第で大きく異なるエネルギー消費量の総量・原単位を削減目標として設定することは困難であるため、会員企業が主体的に対応する行動目標として、新築オフィスと分譲マンションの省エネルギー性能を目標値として設定したもの。</p> <p>なお、自社使用ビルのエネルギー消費量の削減については、電力会社のCO₂排出係数の変化に大きく左右されるCO₂排出量を対象にするのではなく、オフィスビルの所有者、使用者が管理できるエネルギー消費原単位を採用している。</p>
2. 主体間連携の強化 (低炭素製品・サービスの普及を通じた2020年時点の削減)		<p>(一社)日本ビルディング協会連合会、(一社)日本建設業連合会、エネルギー事業者等と連携してオフィスビル・マンションのグリーンイノベーションパートナーシップの活動（ZEB、ZEHに関する調査研究や革新技術の実用化・普及の推進）に取組み、その成果について積極的な情報発信を行う。</p> <p>環境不動産が、テナント、購入者、投資家、金融機関など多様な市場参加者から正当な評価を得られるよう不動産環境価値評価を活用・普及し、環境と経済の両立につなげる。</p> <p>(一社)マンション管理業協会とも連携するなど、環境啓発活動の充実強化を図る。</p>
3. 国際貢献の推進 (省エネ技術の普及などによる2020年時点の海外での削減)		<p>日本の強みである高い環境技術、都市再生やまちづくりのノウハウをパッケージ化して中国等の東アジアに提供し、海外における環境共生都市の展開や今後最もCO₂の増加が予想されるアジア地域の地球環境問題にも貢献する。</p>

<p>4. 革新的技術の開発 (中長期の取組み)</p>	<p>先進的な対策を実施している事例の情報を広く共有するとともに、インセンティブ施策を活用して先進的対策に取り組む。ZEB、ZEH に関する調査研究や革新技術の実用化・普及の推進に取り組む。 エネルギー消費量の見える化など、テナント、居住者のライフスタイルの転換を促すような取組みも促進する。 個別の建物対策だけでなく、地域冷暖房やエネルギー融通、再生・未利用エネルギーの活用、AEMS(エリア・エネルギー・マネジメントシステム)導入、ヒートアイランド対策、コミュニティ交通システム構築などにより、スマートシティ、低炭素まちづくりに向けた不動産開発を検討する。</p>
<p>5. その他の取組・ 特記事項</p>	<p>特になし</p>

不動産業界の低炭素社会実行計画フェーズⅡ

		計画の内容
1. 国内の事業活動における 2030 年の目標等	目標・行動計画	<p>○新築オフィスビル：「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における外皮性能（PAL*）については基準値を満たすこととし、一次エネルギー消費性能（BEI）については 80%以下とすることを目指しつつ、2030 年までにその達成率を引き上げていく。</p> <p>○新築分譲マンション：供給する全ての新築分譲マンションにおいて、ZEH-M Oriented の実現を目指す。加えて、先導的にエネルギー性能の向上に取り組むマンションにおいては、ZEH-M Ready の実現を目指す。</p> <p>○自社使用ビルのエネルギー消費量の削減：会員企業が自らの業務で使用するビルについては、床面積当たりのエネルギー消費原単位（MJ/m²・年）について、2005 年度水準から 30%下回ることを目指す。</p>
	設定の根拠	<p>テナント企業が事業活動を行うオフィススペースを提供するという当協会会員会社の事業の性質上、テナントの活動次第で大きく異なるエネルギー消費量の総量・原単位を削減目標として設定することは困難であるため、会員企業が主体的に対応する行動目標として、新築オフィスの省エネルギー性能を目標値として設定したものの。</p> <p>新築分譲マンションについては、国における 2030 年までの ZEH 普及目標である「新築住宅の平均で ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の実現」を踏まえて設定した。</p> <p>なお、自社使用ビルのエネルギー消費量の削減については、電力会社の CO2 排出係数の変化に大きく左右される CO2 排出量を対象にするのではなく、オフィスビルの所有者、使用者が管理できるエネルギー消費原単位を採用している。</p>
2. 主体間連携の強化 (低炭素製品・サービスの普及や従業員に対する啓発等を通じた取組みの内容、2030 年時点の削減ポテンシャル)		<p>(一社)日本ビルディング協会連合会、(一社)日本建設業連合会、エネルギー事業者等と連携してオフィスビル・マンションのグリーンイノベーションパートナーシップの活動（ZEB、ZEH に関する調査研究や革新技術の実用化・普及の推進）に取り組む、その成果について積極的な情報発信を行う。</p> <p>環境不動産が、テナント、購入者、投資家、金融機関など多様な市場参加者から正当な評価を得られるよう不動産環境価値評価を活用・普及し、環境と経済の両立につなげる。(一社)マンション管理業協会とも連携するなど、環境啓発活動の充実強化を図る。</p>
3. 国際貢献の推進 (省エネ技術の海外普及等を通じた 2030 年時点の取組み内容、海外での削減ポテンシャル)		<p>日本の強みである高い環境技術、都市再生やまちづくりのノウハウをパッケージ化して中国等の東アジアに提供し、海外における環境共生都市の展開や今後最も CO2 の増加が予想されるアジア地域の地球環境問題にも貢献する。</p>

<p>4. 革新的技術の開発 (中長期の取組み)</p>	<p>先進的な対策を実施している事例の情報を広く共有するとともに、インセンティブ施策を活用して先進的対策に取り組む。ZEB、ZEHに関する調査研究や革新技術の実用化・普及の推進に取り組む。</p> <p>エネルギー消費量の見える化など、テナント、居住者のライフスタイルの転換を促すような取組みも促進する。</p> <p>個別の建物対策だけでなく、地域冷暖房やエネルギー融通、再生・未利用エネルギーの活用、AEMS(エリア・エネルギー・マネジメントシステム)導入、ヒートアイランド対策、コミュニティ交通システム構築などにより、スマートシティ、低炭素まちづくりに向けた不動産開発を検討する。</p>
<p>5. その他の取組・ 特記事項</p>	<p>特になし</p>

不動産業における地球温暖化対策の取組み

2020年11月9日
一般社団法人不動産協会

I. 不動産業の概要

(1) 主な事業

不動産業法人数337,934社（うち宅地建物取引業者110,437社）、売上高465,363億円のうち、資本金10億円以上の331社（0.1%）で116,867億円（26.8%）を占める。宅地建物取引業者のほとんどは仲介業中心の中小業者が占め、マンションの開発分譲やビルの開発を継続的に行うのは、大手中堅企業に限られる。さらに、大規模な再開発事業等に参画するのはほぼ大手デベロッパーに限られる。

なお、宅地建物取引業者以外でも不動産賃貸業、管理業は可能である。

※数値は財務省「法人企業統計調査」に基づく平成30年度の値。

(2) 業界全体に占めるカバー率

低炭素実行計画への参加につき個別の確認はとっておらず、参加率・カバー率はない。説明会やセミナーにより、フォローアップ調査の回答率を向上させていきたい。

● 業界全体に占めるカバー率

業界全体の規模		業界団体（不動産協会）の規模		フォローアップ調査回答企業の実績規模	
不動産業企業数	337,934社 (資本金10億以上 331社、0.1%)	団体加盟企業数	157社 (全体の0.046%、 資本金10億円以上の 47.4%)	回答企業総数	95社 (全体の0.028%、 協会の60.5%)
市場規模 不動産業 売上高	465,363億円 (うち資本金10億円以上 124,572億円、26.8%)	団体企業 不動産部 門売上高	101,909億円 ※1 (全体の21.9%、 資本金10億円以上の 81.8%)	回答企業 不動産部 門売上高	77,799億円 ※1 (全体の16.7%、 資本金10億円以上の 62.5%、協会の76.3%)
全国RC/SRC/S 事務所・店舗	80,750万㎡ ※2 平成30年1月1日現在	団体企業	85社2,899万㎡ (3.6%)	回答企業	57社2,630万㎡ (3.3%)
主要都市 オフィスビル ストック	12,969万㎡ (日本不動産研究所全 国オフィスビル調査) ※3 平成30年1月1日現在	オフィス ビルス トック	85社2,899万㎡ (22.4%)	オフィス ビルス トック	57社2,630万㎡ (全体の20.3%) (協会の90.7%)
分譲マンシ ョン	64,921戸 (三大都市圏 供給戸数)	団体企業 分譲マン ション	36,879戸 (56.8%) (三大都市圏 供給戸数)	回答企業 分譲マン ション	36社297物件 32,791戸 (全国届出戸数、一次エ ネルギーデータ収集分)

(注) 平成30年度のデータ。下線部は令和元年度のデータ。

※1 会員会社の単体決算データ。商社(6社)、ゼネコン(1社)、ハウスメーカー(2社)、電鉄(2社)、その他(5社)の計16社は不動産部門売上高が不明のため計上していない。

※2 総務省「固定資産の価格等の概要調査」全国の事務所・店舗のうちRC造、SRC造、S造の合計。

※3 三大都市は延床面積5,000㎡以上、その他の主要9都市は延床面積3,000㎡以上が調査対象。

(3) データについて

【データの算出方法（積み上げまたは推計など）】

エネルギー消費原単位、CO2排出原単位の実績値は、各年度のデータを把握することができた有効回答数全てを原単位化した数値である。原単位は有効回答データの単純平均である。

【生産活動量を表す指標の名称、それを採用する理由】

原単位は、オフィスのエネルギー消費と最も相関があると考えられる延床面積を分母としている。

【業界間バウンダリーの調整状況】

■ バウンダリーの調整は行っていない

(理由)

本業界ではオフィスビル、分譲マンションのみを対象としていることから、重複は生じていないものとする。

□ バウンダリーの調整を実施している

<バウンダリーの調整の実施状況>

【その他特記事項】

II. 国内の事業活動における排出削減

(1) 実績の総括表

【総括表】

新築オフィスビル、新築分譲マンションの目標については、設計時点での性能に関する目標であるため、後述する自らの業務で使用するビルと同じ所定のフォーマットでの回答は難しいが、その達成状況については下記のとおりである。

本年度の調査は、2015年度に新たな目標を設定してから5回目のフォローアップ調査である。後述するように、使用可能な計算プログラムの変更等による影響も見られることから引き続き目標の達成状況を検証していく。

新築オフィスビルの PAL*、BEI に関する目標達成状況

目標	達成ビル数 (達成割合)	回答ビル数 (回答社数)
PAL*100%以下	27ビル (96.4%)	28ビル (12社)
BEI 85%以下 2020年度目標	23ビル (88.5%)	26ビル (11社)
BEI 80%以下 2030年度目標	16ビル (61.5%)	26ビル (11社)

新築分譲マンションの U_A 値、 η_A 値、一次エネルギー消費量に関する目標達成状況

目標	達成マンション数 (達成割合)	回答マンション数 (回答社数)
外皮平均熱貫流率(U_A 値) 100%以下	263件 (90.4%)	291件 (35社)
平均日射熱取得率(η_A 値) 100%以下	267件 (95.7%)	279件 (36社)
一次エネルギー消費量 100%以下	294件 (99.0%)	297件 (36社)
一次エネルギー消費量 90%以下	162件 (54.5%)	297件 (36社)
ZEH-M Oriented	24件 (8.4%)	286件 (35社)
ZEH-M Ready	5件 (1.7%)	286件 (35社)

自らの業務で使用するビルの目標については以下のとおりである。震災以降の節電対策を始め、省エネ改修などの取組みの結果として基準年度から大きく改善しており、目標の達成は可能と見込んでいる。なお、生産活動量やエネルギー消費量等の絶対値での検討やCO2排出原単位での目標設定は行っていない。

	基準年度 (2005年度)	2018年度 実績	2019年度 見通し	2019年度 実績	2020年度 見通し	2020年度 目標	2030年度 目標
エネルギー 原単位指数 (単位:-)	1.00	0.73	—	0.70	—	0.75	0.70
CO ₂ 原単位指 数 (単位:-)	1.00 ※1	0.79 ※2	— ※3	0.71 ※4	— ※5	— ※6	— ※7

【電力排出係数】

	※1	※2	※3	※4	※5	※6	※7
排出係数[kg-CO ₂ /kWh]	4.17	4.63	—	4.44	—	—	—
基礎排出/調整後/その他	実排出	調整後	—	調整後	—	—	—
年度	2005	2018	—	2019	—	—	—
発電端/受電端	受電端	受電端	—	受電端	—	—	—

(2) 2019年度における実績概要

【目標に対する実績】

<フェーズ I (2020年)目標>

目標指標	基準年度/BAU	目標水準	2020年度目標値
エネルギー原単位指数	2005年度	▲25%	0.75

実績値			進捗状況		
基準年度実績 (BAU目標水準)	2018年度 実績	2019年度 実績	基準年度比 /BAU目標比	2018年度比	進捗率*
1.00	0.73	0.70	▲30%	▲5%	122%

* 進捗率の計算式は以下のとおり。

$$\text{進捗率【基準年度目標】} = \frac{(\text{基準年度の実績水準} - \text{当年度の実績水準})}{(\text{基準年度の実績水準} - \text{2020年度の目標水準})} \times 100(\%)$$

<フェーズ II (2030年)目標>

目標指標	基準年度/BAU	目標水準	2030年度目標値
エネルギー原単位指数	2005年度	▲30%	0.70

実績値			進捗状況		
基準年度実績 (BAU目標水準)	2018年度 実績	2019年度 実績	基準年度比 /BAU目標比	2018年度比	進捗率*
1.00	0.73	0.70	▲30%	▲5%	102%

* 進捗率の計算式は以下のとおり。

$$\text{進捗率【基準年度目標】} = \frac{(\text{基準年度の実績水準} - \text{当年度の実績水準})}{(\text{基準年度の実績水準} - \text{2030年度の目標水準})} \times 100(\%)$$

【調整後排出係数を用いた CO₂ 排出量実績】

CO₂排出量での検討は行っていない。

(3) BAT、ベストプラクティスの導入進捗状況

大規模なビルであるほど一度に設備更新等を実施することは容易ではなく、自社だけでなくテナントも入居しているようなビルにおいてはよりその傾向は強まる。自社やテナントの事業活動にも配慮しつつ、ビルを運用していく中で中長期的な修繕計画に基づいて取組を実施していくことが求められている。

また、2020年度はコロナ禍の影響を受け、都心部においても事務所ビルの空室率は上昇に転じており、今後の対策実施に影響を与える可能性も想定される。

対象設備	対策内容
空調・熱源	熱源・空調設備の更新
	全熱交換器ローターの交換
	ポンプの更新
	空調機、ポンプ等のインバータ制御
照明	LED 等高効率照明器具への更新
	人感センサの導入
換気	高効率モータの導入
	CO ₂ 濃度による外気量抑制制御
遮熱・断熱	Low-E ガラス等の高断熱窓ガラスの導入
その他	OA 機器の更新

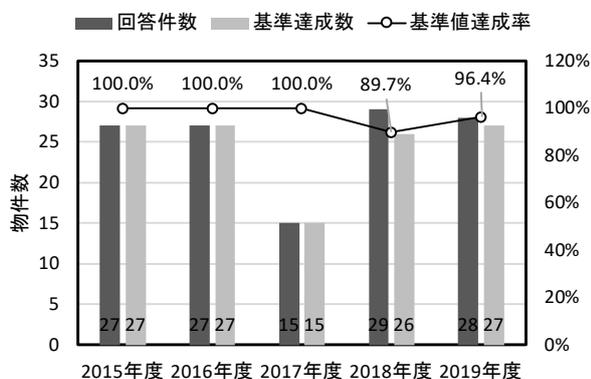
(4) 生産活動量、エネルギー消費量・原単位、CO₂排出量・原単位の実績

● 新築オフィスビル

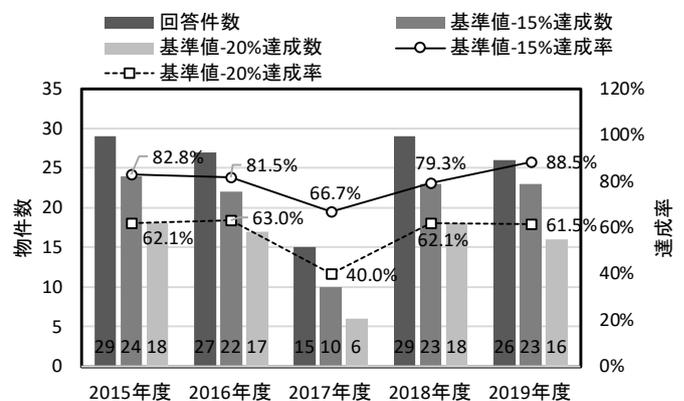
本年度の対象物件は2019年度に届出を行った新築オフィスビルであり、PAL*は28物件、BEIは26物件の回答が得られた。

PAL*に関して、2017年度までは目標である「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下、建築物省エネ法）の基準値の達成率が100%であったが、本年度は基準値に満たない物件が1件存在し、達成率は96.4%であった。未達成の物件は、簡易であるが計算結果が悪くなる傾向のあるモデル建物法を使って算出されており、より詳細な計算が可能なWebプログラムを活用した場合には基準値を達成可能となるような仕様となっている。

BEIに関して、建築物省エネ法の基準値より15%削減した水準である2020年度目標については88.5%のビルで、20%削減した水準である2030年度目標については61.5%のビルで達成している。良い計算結果を得られるBESTが使用不可となった影響により、2017年度に一時的に目標達成率が悪化していたが、昨年度に引き続きその傾向が改善し、特に15%削減した水準である2020年度目標に関しては過去最高の達成率となった。



PAL*に関する達成状況



BEIに関する達成状況

	ツール概要	各ツールの使用物件数*	各ツールを使用した際のBEI 平均値 (2015~2019年度)
モデル建物法	最も入力簡易であるが、BEIの数値は悪くなる傾向	2015年度：1件 2016年度：8件 2017年度：14件 2018年度：21件 2019年度：19件	80.0%
Webプログラム	両者の中庸	2015年度：9件 2016年度：9件 2017年度：1件 2018年度：4件 2019年度：5件	76.0%
BEST	最も入力に手間がかかるが、BEIの数値は良くなる傾向 2017年度より使用不可	2015年度：14件 2016年度：10件 2017年度：0件 2018年度：0件 2019年度：0件	71.1%

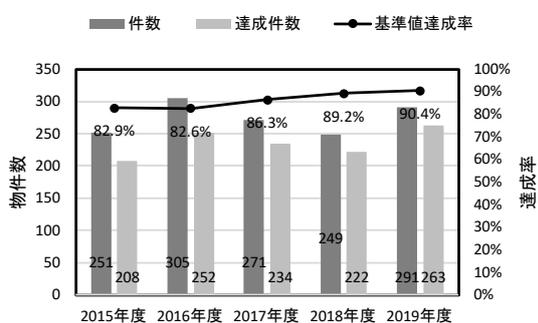
*使用ツールの回答が得られた物件のみの件数であり、グラフの合計値とは必ずしも一致しない

● 新築分譲マンション

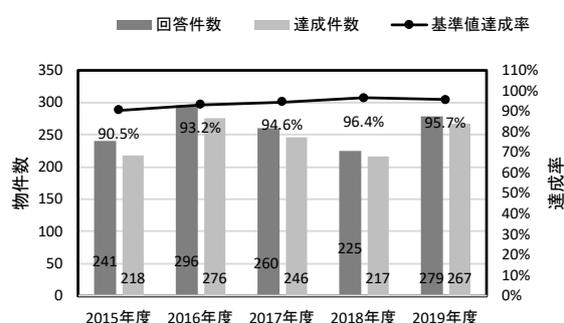
本年度の対象物件は2019年度に届出を行った新築分譲マンションであり、 U_A 値については291物件、 η_A 値については279物件、一次エネルギー消費量については297物件の回答が得られた。

目標としている建築物省エネ法の基準値については、 U_A 値では90%、 η_A 値では96%、一次エネルギー消費量では99%の物件で達成している状況である。また、先導的に省エネ対策に取り組むマンションの目標（一次エネルギー消費量について基準値から10%削減）については55%の達成率となっている。

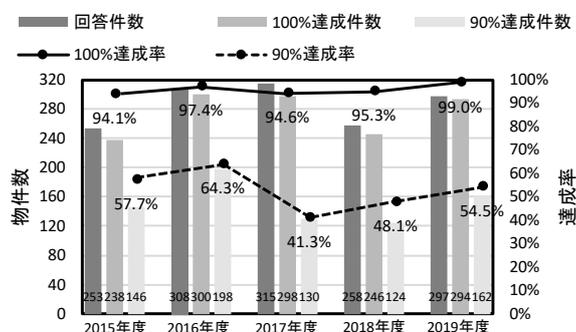
U_A 値の達成率については本指標での調査を開始した2015年度以降改善傾向にあり、一次エネルギー消費量については今年度99%とほとんどの物件が目標を達成している状況にある。 η_A 値については昨年度から微減したものの96%と高い達成率を維持している。先導的に省エネ対策に取り組む物件の割合については2017年度に大きく減少したが、昨年度・今年度と増加に転じている。



U_A 値に関する達成状況



η_A 値に関する達成状況



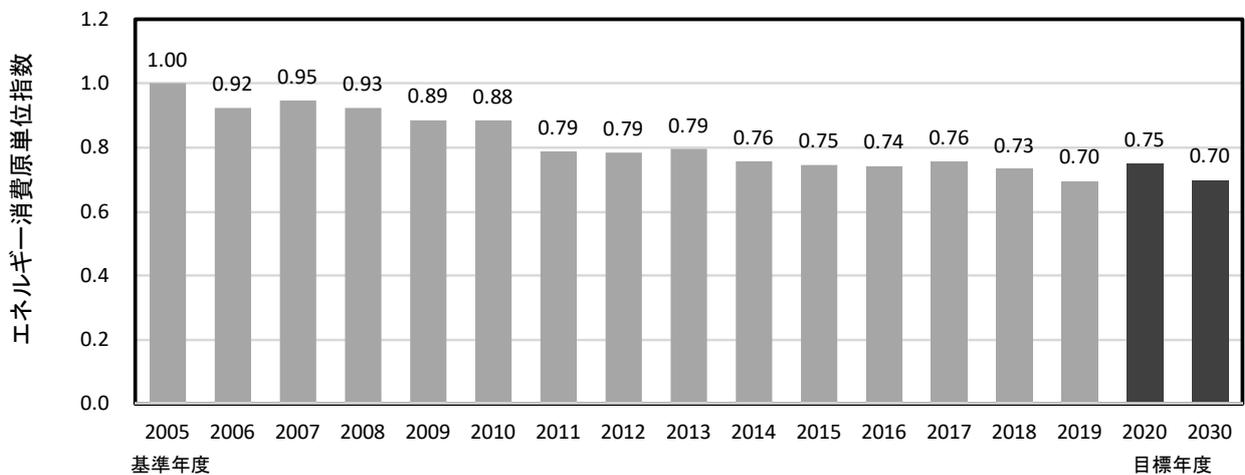
一次エネルギー消費量に関する達成状況

● 自らの業務で使用するビル

自らの業務で使用するビルのエネルギー消費量について、当該目標に資する回答があった企業は77社であった。

東日本大震災および電力使用制限令等の影響を受け、節電対策を各社が積極的に取り組んだことにより、2011年度に原単位が大きく改善された。2012年度、2013年度については2011年度のレベルを維持していたが、2014年度にさらに改善し以降はほぼ横ばいとなっていた。2019年度については、これまでで最も低い水準である0.70となったが、本年度の調査においてはコロナ禍の影響により、特にテナント企業が個別に契約しているガス消費量の回答が困難であった企業が存在し、一部データの欠損があったことが要因であると考えられる。実際に、ガス消費量が昨年度と同程度であったと仮定すると、2019年度の指数は0.73となり2018年度と変わらない水準となる。

コロナ禍の影響に加え、回答社数の変動、気象の影響などエネルギー消費に影響を与える要因は複数想定されるが、エネルギー消費原単位は継続的に改善されており、会員企業の省エネの取り組みの結果が現れているものと考えられる。



エネルギー消費原単位指数に関する達成状況

【要因分析】

(CO₂排出量)

要因	1990年度 ➢ 2019年度	2005年度 ➢ 2019年度	2013年度 ➢ 2019年度	前年度 ➢ 2019年度
CO ₂ 排出係数の変化	+3.6	+2.9	▲16.6	▲14.9
経済活動量あたりのエネルギー使用量の変化	▲32.1	▲32.3	▲12.6	▲7.5
CO ₂ 排出量の変化	▲28.5	▲29.5	▲29.2	▲22.3

(%)

(要因分析の説明)

要因分析として、「CO₂排出係数の変化」については、比較する年度における電力の排出係数で固

定した場合の排出原単位と各年度の排出係数を適用した場合の排出原単位との差分が、比較対象年度の排出原単位に対してどの程度改善/悪化しているかの比率を算出している。「経済活動量あたりのエネルギー使用量の変化」については、比較する年度における電力の排出係数で固定した場合の排出原単位（延床面積当たりのCO2排出量）が、比較対象年度の排出原単位に対してどの程度改善/悪化しているかの比率を算出している。

ビルのエネルギー消費については、気候の影響等が複雑に関係するため、各年度間で単純比較を行うことは難しいものの、実行計画における会員企業の積極的な省エネルギーへの取組みにより、エネルギー消費原単位としては年々減少傾向にある。また、2011年度に節電への取組みなどによりエネルギー消費原単位は大きく改善した。2014年度以降はほぼ横ばいとなっているものの、2018年度に続き2019年度についても2020年度目標を上回る削減率となっている。

特に2019年度については、前述のとおりコロナ禍によってテナントが個別契約しているガス消費量を把握できない会員企業が存在しており、CO2排出量が前年比で大きく減少している。

（５） 実施した対策、投資額と削減効果の考察

【総括表】

年度	対策	投資額	年度当たりの エネルギー削減量 CO ₂ 削減量	設備等の使用期間 (見込み)
2019 年度	空調設備の更新	約 420 百万円	約 38MWh	15 年
	LED 照明の導入	約 25 百万円	約 54MWh	15 年
2020 年度以 降	空調設備の更新	約 80 百万円	約 9kL	15 年
	給排気ファン更新、 高効率モータの導入	約 4 百万円	約 24MWh	15 年

【2019 年度の取組実績】

（取組の具体的事例）

対象設備	対策内容
空調・熱源	空調設備の更新
	コジェネレーションシステムの導入
	放射冷暖房システムの導入
	床染み出し空調の導入
	ペリメータ空調機の INV 制御及びミキシングロス抑制制御の導入
	ポンプの更新及び INV 化
	エアフローウィンドウの導入
照明	LED 等高効率照明器具への更新
	人感センサの導入
	自動調光制御の導入
	昼光利用制御の導入
換気	CO ₂ 濃度による外気量制御の導入
	駐車場換気ファンの CO 制御導入
	給排気ファン更新、高効率モータの導入

対象設備	対策内容
給湯	省エネ型の給湯器への更新
遮熱・断熱	Low-E ガラス等の高断熱窓ガラスの導入
	高反射性塗料によるクールルーフの採用
	傾斜窓ガラスの採用
	エコボイド(吹き抜け)の採用
	縦横ルーバー、太陽光追尾型電動ブラインド、庇の採用
再エネ	太陽光発電設備の導入
その他	BEMS の導入
	節水型便器の採用
	間伐材の採用
	雨水利用
	OA 機器の更新
	変圧器の更新

(取組実績の考察)

新築時や改修時において、設備の区分を問わず幅広い取組みが実施されている。取組の種類の内訳としては例年と同様であり、取組みの数としては費用対効果が高いと考えられる照明や、省エネ効果の高い空調・熱源に関する取組みが多く実施されていることに加え、遮熱・断熱性能の向上に関する開口部（窓）に対する取組みも多くなっている。

【2020 年度以降の取組予定】

(今後の対策の実施見通しと想定される不確定要素)

実施予定の取組としては、取組実績よりも回答の数自体は少なくなっている。突発的な対応（故障対応など）、エネルギーコストの見通しなど将来的な不確定要素に加え、コロナ禍による影響も存在するものと考えられる。

特に、大規模なビルであるほど一度に設備更新等を実施することは容易ではなく、自社だけでなくテナントも入居しているようなビルにおいてはよりその傾向は強まる。自社やテナントの事業活動にも配慮しつつ、ビルを運用していく中で中長期的な修繕計画に基づいて取組を実施していくことが求められている。

(6) 2020年度の目標達成の蓋然性

【目標指標に関する進捗率の算出】

● 新築オフィスビル

PAL*の進捗率=96%

一次エネルギー消費性能 (BEI) の進捗率=89%

● 新築分譲マンション

U_A値の進捗率=90%

η_A値の進捗率=96%

一次エネルギー消費量の進捗率 (通常物件) =99%

一次エネルギー消費量の進捗率 (先導物件) =55%

※新築オフィスビル、新築分譲マンションについては、基準年度、BAUといった概念に該当しない目標であるため、本年度における目標の達成率を示す。

● 自らの業務で使用するビル

進捗率 = (基準年度のエネルギー消費原単位指数 - 2019年度のエネルギー消費原単位指数)

／ (基準年度のエネルギー消費原単位指数 - 2020年度のエネルギー消費原単位指数目標)

× 100%

= 122%

【自己評価・分析】 (3段階で選択)

<自己評価とその説明>

■ 目標達成が可能と判断している

※以下の指標について達成可能と判断

- ・ 新築オフィスビル：PAL*
- ・ 新築分譲マンション：η_A値、一次エネルギー消費量 (通常物件)
- ・ 自らの業務で使用するビル：エネルギー消費原単位指数

(現在の進捗率と目標到達に向けた今後の進捗率の見通し)

上記の指標に関する目標については、いずれも高い進捗率となっており、目標達成は可能と見込んでいる。

(目標到達に向けた具体的な取組の想定・予定)

● 新築オフィスビルの環境性能

- ・ 建物の熱負荷抑制 (建物断熱強化、高断熱ガラス・サッシ、ルーバー・庇の設置、ダブルスキンカーテンウォール、ブラインドの日射制御等)
- ・ 緑化の積極的な取組み (敷地緑化、屋上緑化、壁面緑化等)

● 新築分譲マンションの環境性能

- ・ 日射遮蔽性能の高い窓ガラスの採用
 - 日射熱取得率が低く、遮蔽性能が高い窓ガラスを採用することにより省エネ基準を達成し、暖冷房によるエネルギー消費量を削減する。

- ・ 高効率給湯器の導入
 - 潜熱回収型ガス瞬間式給湯器、電気ヒートポンプ式給湯器等の高効率給湯器の導入により、給湯によるエネルギー消費量を削減する。
- ・ 節湯設備、節水設備の導入
 - 節水式シャワーヘッド等の節湯設備の導入により、給湯による一次エネルギー消費量を削減する。併せて節水トイレ、節水水栓等の設置や雨水・井水利用等により上下水道施設のエネルギー消費量を削減する。
- ・ 高効率照明の導入
 - 専有部や共用部（廊下等）に、LED照明やHf蛍光灯等の高効率照明を導入し、照明によるエネルギー消費量を削減する。
- ・ 再生可能エネルギーの利用の検討
 - 開発地区内において太陽光発電パネル、太陽熱利用システムなどの再生可能エネルギーの利用を検討する。
- ・ パッシブ手法の導入による住環境の向上
 - 自然光や風を積極的に室内に取り入れるパッシブ手法を導入することにより、省エネルギーとエネルギー自立性の向上に努める。
- ・ 長寿命化
 - 長寿命化に配慮した構造躯体、材料、設備機器等を用い、改修しやすい給排水管等の配置とする。
- ・ 次世代自動車への対応
 - 電気自動車、プラグインハイブリッド自動車など低炭素型の次世代自動車への対応を図るため、電気充電スタンドなどの設備の設置を検討する。

● 自らの業務で使用するビルのエネルギー消費量

- ・ クールビズやウォームビズの導入、テレワークへの対応などワークスタイルの変換
- ・ 省エネルギー型機器の導入
 - 卓上の照明器具、パソコン等への省エネルギー型機器の導入 等
- ・ 社内・日常業務における省エネ対策の実施
 - 日常的な省エネルギー行動の推進（適正な室温および照度の設定、節水の推進、不在時の照明消灯・空調制御の徹底等）
 - エネルギー消費量の計測に基づく改善策の検討
 - 社内における環境啓発活動の実施
 - 社員の省エネ活動への支援
 - 社員への情報提供（省エネルギー行動に関するノウハウ・情報等） 等

（既に進捗率が2020年度目標を上回っている場合、目標見直しの検討状況）

自らの業務で使用するビルにおける目標については目標を上回っている状況ではあるものの、ビルのエネルギー消費量には気象条件、テナントの活動、空室率などの外部要因の影響が大きいことに加え、本年度についてはコロナ禍の影響によりデータ収集が困難であった会員企業も存在したことを考慮すると引き続き推移を見守る必要がある。加えて、前述のとおり、ビルの設備更新等については中長期的に実施していく取組であることから、2020年度までに新たな目標を立て、それを実現していくことについては、各社の修繕計画等を無理に歪めることにもつながりかねない。

なお、建替や設備更新の効果については、それを機に自らの業務で使用していたビルをテナント

ビルとして運用し、自社は古いビルに移転するというケースもあり、建替や改修により必ずしも会員企業のエネルギー消費原単位が改善するとは限らない点にも留意する必要がある。

■ 目標達成に向けて最大限努力している

※以下の指標については達成に向けて最大限努力

- ・ 新築オフィスビル：一次エネルギー消費性能（BEI）
- ・ 新築分譲マンション：U_A値

（目標達成に向けた不確定要素）

新築オフィスビル、新築分譲マンションについては、各指標を算出するために国において作成されている計算プログラムが適時更新されている状況にあり、また、使用可能なプログラムの種類が一部限定されるなど、業界の努力に拠らない変動要因が存在する。そのため、仮に現在よりも評価が厳しくなる方向にプログラムの修正がなされた場合などには、目標達成に向けて現在の達成率が向上するか否かは不確定となる。

（今後予定している追加的取組の内容・時期）

● 新築オフィスビルの環境性能

- ・ 自然エネルギー等の積極利用（自然採光、自然通風、太陽光・熱、雨水利用等）
- ・ コージェネレーションシステムの導入
- ・ 高効率熱源・搬送設備（フリークーリング制御、ポンプの台数制御、可変流量制御、熱回収ヒートポンプ、蓄熱システム、大温度差送風・送水システム、全熱交換機等）
- ・ 高効率空調・換気システムの導入（ファンの変風量方式、外気冷房システム、空調ゾーニングの細分化、CO₂による外気量自動制御システム、輻射空調、デシカント空調等）
- ・ 高効率な照明設備（LED、Hf 蛍光灯、調光制御システム、消灯制御、タスク・アンビエント照明、人感センサ、照明スイッチの細分化等）
- ・ 高効率な受変電設備・システム（設備の更新、デマンド制御システム、自動力率調整装置）
- ・ 高効率な昇降設備（エレベーターのインバータ制御、群管理システム、エスカレーター人感センサ方式）
- ・ 高効率な給湯設備、給水方式、節水型器具・自動水栓・自動洗浄装置
- ・ エネルギーの高効率管理・制御システム（BEMS）の導入等
- ・ 長寿命化設計の推進（改修時等の省エネ対策等追加等を念頭においた設計、改変・改善の自由度確保、構造躯体の劣化対策等）
- ・ HFCs（ハイオドフルオロカーボン類）削減等の観点を考慮した建設資材、空調システムの選定等

● 新築分譲マンションの環境性能

- ・ マンション外皮の高断熱化、窓ガラスの複層化
 - ▶ マンション外皮や窓ガラスの断熱性能を強化することにより省エネ基準を達成し、暖冷房によるエネルギー消費量を削減する。

□ 目標達成が困難

- ・ 現時点ではなし

(当初想定と異なる要因とその影響)

(追加的取組の概要と実施予定)

(目標見直しの予定)

(7) 2030年度の目標達成の蓋然性

【目標指標に関する進捗率の算出】

● 新築オフィスビル

PAL*の進捗率=96%

一次エネルギー消費性能 (BEI) の進捗率=62%

● 新築分譲マンション

ZEH-M Oriented (通常物件) =8.4%

ZEH-M Ready (先導物件) =1.7%

※新築オフィスビルについては、基準年度、BAUといった概念に該当しない目標であるため、本年度における目標の達成率を示す。

● 自らの業務で使用するビル

進捗率 = (基準年度のエネルギー消費原単位指数 - 2019年度のエネルギー消費原単位指数)

／ (基準年度のエネルギー消費原単位指数 - 2020年度のエネルギー消費原単位指数目標)

×100%

=102%

【自己評価・分析】

(目標達成に向けた不確定要素)

新築オフィスビルについては、2020年度の不確定要素と同様に、計算プログラムの変更に伴う評価結果の変動が不確定要素となる。

自らの業務で使用するビルについては、前述のとおり気象の変動など会員企業自らがコントロールすることが難しい要因が不確定要素となる。

(既に進捗率が2030年度目標を上回っている場合、目標見直しの検討状況)

自らの業務で使用するビルにおける目標については目標を上回っている状況ではあるが、2020年度目標の欄に記載したとおり本年度はコロナ禍による影響を受けており、見直しの検討は時期尚早と考えられる。

(8) クレジット等の活用実績・予定と具体的事例

【業界としての取組】

- クレジット等の活用・取組をおこなっている
- 今後、様々なメリットを勘案してクレジット等の活用を検討する
- 目標達成が困難な状況となった場合は、クレジット等の活用を検討する
- クレジット等の活用は考えていない

【活用実績】

【個社の取組】

- 各社でクレジット等の活用・取組をおこなっている
- 各社ともクレジット等の活用・取組をしていない

【具体的な取組事例】

一部の会員企業においては、J-クレジットやグリーン電力証書などの活用を行っている。

(9) 本社等オフィスにおける取組

【本社等オフィスにおける排出削減目標】

- 業界として目標を策定している

本社等オフィスからの CO₂ 排出削減については、まさに当協会において策定している目標の 1 つであり、その結果や取組状況は前述のとおりである。

- 業界としての目標策定には至っていない
(理由)

【エネルギー消費量、CO₂排出量等の実績】

- II.(2)に記載の CO₂排出量等の実績と重複

- データ収集が困難
(課題及び今後の取組方針)

【2019 年度の取組実績】

(取組の具体的事例)

前述のとおり。

(取組実績の考察)

前述のとおり。

(10) 物流における取組

【物流における排出削減目標】

業界として目標を策定している

削減目標:〇〇年〇月策定 【目標】 【対象としている事業領域】

■ 業界としての目標策定には至っていない

(理由)

当協会においては、住宅・建築物の開発・賃貸・管理・販売を行うことが主な業務であり、建設段階については建設事業者に発注を行っているため、物流からの排出については該当する部分はない。

【エネルギー消費量、CO₂排出量等の実績】

	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
輸送量 (万トンキロ)											
CO ₂ 排出量 (万 t-CO ₂)											
輸送量あたり CO ₂ 排出量 (kg-CO ₂ /トンキロ)											
エネルギー消費量 (原油換算) (万 kl)											
輸送量あたりエネ ルギー消費量 (l/トンキロ)											

II.(1)に記載の CO₂排出量等の実績と重複

■ データ収集が困難

(課題及び今後の取組方針)

前述のとおり物流からの排出については該当する部分はないと考えている。

【2019 年度の実績】

(取組の具体的事例)

(取組実績の考察)

III. 主体間連携の強化

(1) 低炭素製品・サービス等の概要、削減見込量及び算定根拠

(当該製品等の特徴、従来品等との差異、及び削減見込み量の算定根拠や算定の対象としたバリューチェーン/サプライチェーンの領域)

オフィスビル・マンションのライフサイクルCO₂排出量の内、運用段階が占める割合は建設、廃棄段階と比べて最も高く、建物の設計時点において運用段階の省エネ性能を高めることでライフサイクル全体での排出削減に大きく寄与することができる。当協会では、国の動向に合わせ、一次エネルギー消費量を指標とした環境性能を、新築オフィスビル、新築分譲マンションの目標値としており、このことがまさに低炭素製品を通じた貢献である。

新築オフィスビルについて、年間の一次エネルギー消費量の標準的な値を1,900MJ/m²・年程度とし、仮に15%の削減を達成すると▲285MJ/m²・年程度となり、約30kgCO₂/m²・年程度の削減となる。

同様に新築分譲マンションについて、年間の一次エネルギー消費量の標準的な値を900MJ/m²・年程度とし、仮に10%の削減を達成すると▲90MJ/m²・年程度となり、約10kgCO₂/m²・年程度の削減となる。

(2) 2019年度の実績

(取組の具体的事例)

オフィス、マンションのそれぞれにおいて、以下のような取組を実施している。

● 新築オフィスビル

- ・テナントと協力した取組み
 - ✓ テナントの要望に基づき空調、照明等の設定を変更
 - ✓ テナント入居時に省エネに関する案内を実施
 - ✓ エネルギー使用量の見える化
 - ✓ 省エネに関するテナント向けパンフレットやポスター等の配布
 - ✓ 昼休み、夜間における専有部内の一斉消灯の呼びかけ
 - ✓ テナントと共同の省エネ会議を開催
 - ✓ テナントに対するアンケートの実施
 - ✓ テナントへの省エネレポートの提供
- ・開発・建設・解体に関わるエネルギー消費量の削減
 - ✓ 既存建物躯体の再利用（コンバージョンやリノベーション、山留等への利用など）
 - ✓ 高い構造耐力を確保することなどによる長寿命化
 - ✓ スケルトン貸し対応
 - ✓ リサイクル材の活用、グリーン購入など建設段階における環境負荷の低い物品調達の推進
 - ✓ リサイクル材の活用、グリーン購入など運用段階における環境負荷の低い物品調達の推進

● 新築分譲マンション

- ・マンション購入者と協力した取組み
 - ✓ MEMS の導入
 - ✓ エネルギー供給事業者の作成したエコガイド等の購入者への配布
 - ✓ 独自に作成したエコガイド等の購入者への配布

- ・開発・建設・解体に関わるエネルギー消費量の削減
 - ✓ アイドリングストップ・省燃料運転の促進
 - ✓ グリーン調達（高炉生コン、電炉鋼材、森林認証木材・木材製品、ノンフロン断熱材など）の促進
 - ✓ 冷媒フロン・フロン類使用断熱材の適正処理
 - ✓ 重機・車両の適正整備の促進
 - ✓ 省エネ性能に優れる工法・建築機械・車両の採用促進
 - ✓ 物流の効率化
 - ✓ 国産木材やSC認証材等の積極的な活用

（取組実績の考察）

テナントやマンション購入者といった建物の使用者と連携した取組に加え、建設段階・廃棄段階における関連主体との連携においても様々な取組を実施している。後者についてはオフィスとマンションで大きな差は見られないが、前者については、オフィスでは建物の所有者が会員企業でありテナントに対する働きかけを比較的行いやすいことに対し、マンションについては所有者が会員企業ではないため、販売後の購入者の啓発に関する取組の実施率はオフィスに比較して低くなっている。

（３） 家庭部門、国民運動への取組み

【家庭部門での取組】

前述の新築分譲マンションに対する取組の全てが家庭部門での取組に該当する。

【国民運動への取組】

- ✓ 各種節電対策の実施
- ✓ テナント・従業員への啓蒙活動の実施
- ✓ 打ち水プロジェクト。ライトダウンキャンペーンなど、環境イベントへの参加
- ✓ スーパークールビズ・ウォームビズの実施
- ✓ 環境保全、省エネ対策の強化期間の設定
- ✓ 環境省等が実施する取組への参画（クールチョイス、スマートムーブキャンペーン等）
- ✓ テナント等との環境保全、省エネに関する合同会議・委員会の設置

（４） 森林吸収源の育成・保全に関する取組み

- ✓ 緑化の推進、定期的な保全活動の実施（国内）
- ✓ 従業員、建物利用者、地域住民参加型のイベント等の開催やエコ・コミュニティ組織の形成
- ✓ 国や自治体等が主催するイベントへの参加（森林ボランティア等）
- ✓ ボランティア団体等への寄付
- ✓ 地域の在来種等の植樹
- ✓ 生物多様性に関する調査の実施
- ✓ 社有林等における保全活動の実施
- ✓ 自然環境・生物多様性に関する評価・認証を受けた製品等の利用促進
- ✓ 自治体への寄付（緑の東京募金など）
- ✓ 木材調達に関するガイドライン等の整備

✓ 海外における植林、定期的な保全活動の取り組み

(5) 2020年度以降の取組予定

不動産業界に関連する業界（(一社)日本ビルディング協会連合会、(一社)日本建設業連合会、(一社)マンション管理業協会、エネルギー事業者、大学研究機関等）と連携してオフィスビル・マンションのグリーンイノベーションパートナーシップの活動に取組み、その成果について積極的な情報発信を行う。

- ・ 新築オフィスビル、新築分譲マンションについて設計環境性能の目標値を定め、低炭素製品の普及に努める。
- ・ ZEB（ゼロエネルギービル）、ZEH（ゼロエネルギーハウス）、スマートシティに関する調査研究や先進技術の導入事例の共有化等に取り組み、革新的な低炭素製品・サービス等の実用化・普及に努める。
※なお、ZEHについては新築分譲マンションの2030年目標として採用した。
- ・ ライフスタイル・ワークスタイル変革に向けて、ビルやマンションの入居者に向けてエコガイドの配布やエネルギー消費量の見える化に積極的に取り組み、環境啓発活動の推進に努める。
- ・ 環境不動産が、テナント、購入者、投資家、金融機関など多様な市場参加者から正当な評価を得られるよう不動産環境価値評価を活用・普及し、環境と経済の両立に努める。
- ・ 認証木材を内装・家具・構造材等で積極的に活用することにより、健全な森林の保全・育成に努める。
- ・ グローバルバリューチェーンによるCO₂排出量削減効果の評価に関する検討を実施・運用を開始する。貢献量を可視化することで、より実効性の高い温暖化対策の検討に努める。

IV. 国際貢献の推進

(1) 海外での削減貢献の概要、削減見込量及び算定根拠

(削減貢献の概要、削減貢献量の算定根拠)

削減貢献の定量化は実施していないが、新築オフィスビル、新築分譲マンションともに、海外での開発行為における省エネ・低炭素化、生物多様性保全に努めている。

(2) 2019年度の実績

(取組の具体的事例)

具体的な事例としては、海外においてオフィスビルや満床などの開発を行う際に、建物の環境性能や生物多様性への配慮などに関する認証の取得、現地の省エネ基準等への適合を図っている。

(取組実績の考察)

海外においてオフィスビルやマンションの開発を行っている会員企業自体が多くないが、具体的な事例においては、LEEDの取得など先進的な建築物の開発に努めている。

(3) 2020年度以降の取組予定

建築物については開発・設計から竣工までに時間を要するため、上記の取組みについては、今後の取組みにも該当する。

(4) エネルギー効率の国際比較

オフィスビルやマンション（家庭）のエネルギー消費量については、気候、所有機器、稼働時間などが国によって異なるため、一律に比較を行うことが難しい。

V. 革新的技術の開発

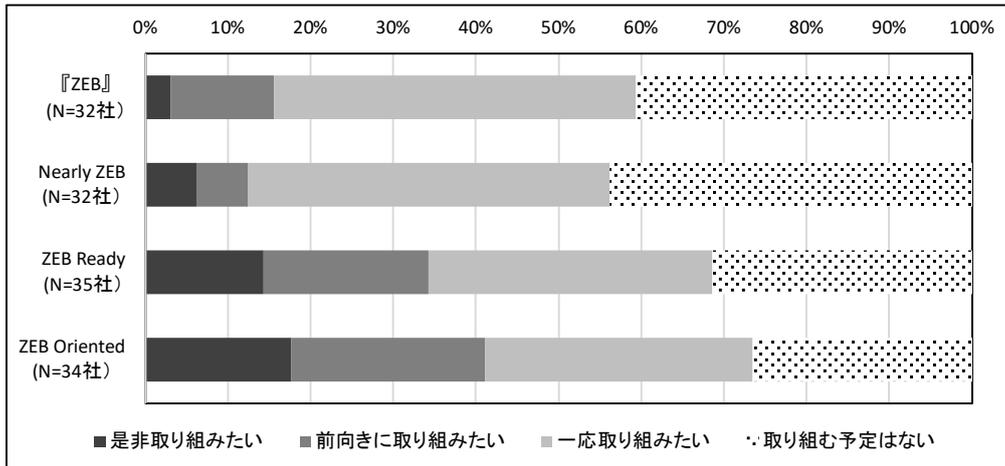
(1) 革新的技術・サービスの概要、導入時期、削減見込量及び算定根拠

(技術・サービスの概要・算定根拠)

革新的技術・サービスによる削減効果の定量化は実施していないが、ZEBやZEHといった革新的な取組みの実施状況は以下のとおり。

● 新築オフィスビル

・ ZEB への取組意向

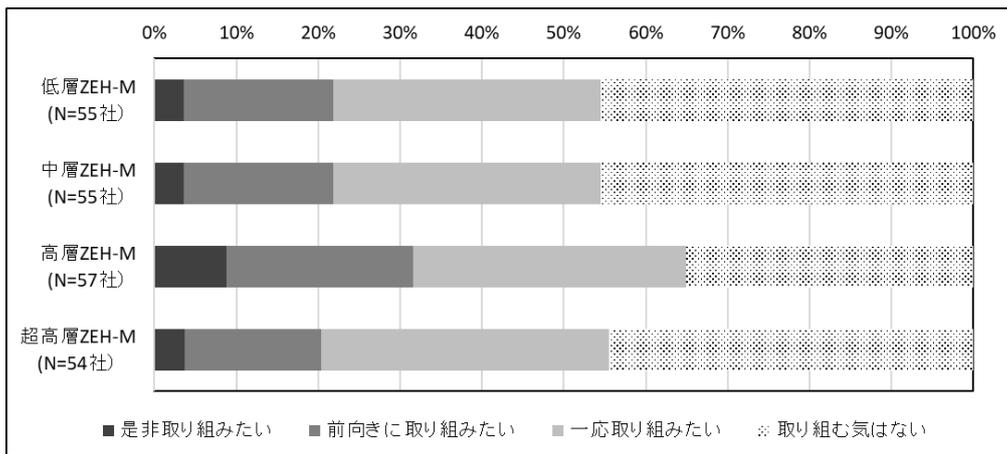


・ ZEB 実証事業へ応募済みまたは応募予定の ZEB の水準 (N=43 社)

『ZEB』	Nearly ZEB	ZEB Ready	ZEB Oriented
1 社	1 社	2 社	2 社

● 新築分譲マンション

・ ZEH-M への取組意向



・ ZEH-M 実証事業へ応募済みまたは応募予定の ZEH の水準 (N=14 社)

	『ZEH-M』	Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented
低層 ZEH-M	0 社	0 社	1 社	0 社
中層 ZEH-M	0 社	0 社	2 社	0 社
高層 ZEH-M	2 社	0 社	0 社	12 社
超高層 ZEH-M	0 社	0 社	0 社	2 社

(2) 革新的技術・サービス開発・導入のロードマップ

具体的なロードマップは策定していないが、協会としての取組目標は、トップランナー機器や先進技術の導入に積極的に取組み、先進技術の導入事例の共有化や革新的技術の調査研究等に取り組むとともに、インセンティブ施策を活用して革新的技術の導入を推進することとしている。

- ・ ZEH については、供給する全ての新築分譲マンションにおいて、ZEH-M Oriented の実現を目指すことを 2030 年度の目標として設定した。
- ・ ZEB については、現在新たな目標を検討中である。
- ・ 面的開発を行う際には、個別の建物における技術だけでなく、地域冷暖房やエネルギー融通、再生・未利用エネルギーの活用、AEMS（エリア・エネルギー・マネジメントシステム）の導入などを検討し、スマートシティの推進に努める。
- ・ エネルギーの自立性の向上や多重化に努め、テナント企業の BCP や地域の DCP（District Continuity Plan）への貢献に努める。

(3) 2019 年度の実績

(取組の具体的事例)

具体的な取組みとしては、オフィスやマンションの開発そのものであり、その内容は前述のとおりである。

(取組実績の考察)

同上。

(4) 2020 年度以降の取組予定

同上。

VI. その他

(1) CO₂以外の温室効果ガス排出抑制への取組み

CO₂以外の温室効果ガス排出抑制への取組みとしては、以下のような取組みを実施している。

- ・ 冷媒フロン、フロン類使用断熱材の適正処理

VII. 国内の事業活動におけるフェーズⅠ、フェーズⅡの削減目標

【削減目標】

<フェーズⅠ(2020年)>

- **新築オフィスビル(2016年3月改定)**

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における外皮性能(PAL*)については基準値を満たすこととし、一次エネルギー消費性能(BEI)については85%以下とすることを旨しつつ、2020年までにその達成率を引き上げていく。

- **新築分譲マンション(2016年3月改定)**

新築分譲マンションの標準的な仕様として「外皮平均熱貫流率(UA値)」、「平均日射熱取得率(η A値)」、「一次エネルギー消費量」において「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準値と同等のレベルを目指す。また、先導的に省エネ対策に取り組むマンションにおいては、一次エネルギー消費量が「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における基準値よりも10%程度下回ることを目指す。

- **自らの業務で使用するビル(2014年12月改定)**

会員企業が自らの業務で使用するビルについては、床面積当たりのエネルギー消費原単位(MJ/m²・年)について、2005年度水準から25%下回ることを目指す。

<フェーズⅡ(2030年)>

- **新築オフィスビル(2016年3月改定)**

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における外皮性能(PAL*)については基準値を満たすこととし、一次エネルギー消費性能(BEI)については80%以下とすることを旨しつつ、2030年までにその達成率を引き上げていく。

- **新築分譲マンション(2020年4月策定)**

供給する全ての新築分譲マンションにおいて、ZEH-M Orientedの実現を目指す。加えて、先導的にエネルギー性能の向上に取り組むマンションにおいては、ZEH-M Readyの実現を目指す。

- **自らの業務で使用するビル(2014年12月改定)**

会員企業が自らの業務で使用するビルについては、床面積当たりのエネルギー消費原単位(MJ/m²・年)について、2005年度水準から30%下回ることを目指す。

【目標の変更履歴】

<フェーズⅠ(2020年)>

- **新築オフィスビル**

- **新築分譲マンション**

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」の施行に伴い、同法律における指標と同様の指標に基づく目標を2016年3月に設定した。(それ以前は「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づく目標、CASBEEに基づく目標を設定していた)

- **自らの業務で使用するビル**

2013年3月に策定した当初の実行計画においては、2015年度に2005年度比15%削減、2020年度に2005年度比20%削減という目標を掲げていた。その後、2014年12月に現行目標に改定した。

<フェーズⅡ(2030年)>

改定履歴なし

【その他】

特になし

(1) 目標策定の背景

目標策定の背景として、特に新築オフィスビル、新築分譲マンションについては、国における住宅建築物のエネルギー消費性能を規定した「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成28年度施行）」と整合させるため、同法に基づく指標を採用した目標を設定した。

(2) 前提条件

【対象とする事業領域】

新築オフィスビルの開発、新築分譲マンションの開発、自らの業務で使用するビルにおけるエネルギー消費

【2020年・2030年の生産活動量の見通し及び設定根拠】

<生産活動量の見通し>

<設定根拠、資料の出所等>

生産活動量の設定、見通しなどについては検討していない。

【その他特記事項】

特になし。

(3) 目標指標選択、目標水準設定の理由とその妥当性

【目標指標の選択理由】

● **新築オフィスビルの環境性能**

国における住宅建築物のエネルギー消費性能を規定した「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成28年度施行）」と整合させるため、同法に基づく指標を採用した。

● **新築分譲マンションの環境性能**

2020年度の目標については、国における住宅建築物のエネルギー消費性能を規定した「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成28年度施行）」と整合させるため、同法に基づく指標を採用した。また、2030年度の目標については、国におけるZEHの普及目標を踏まえてZEHを目標指標として採用した。

● **自らの業務で使用するビルのエネルギー消費量**

電力会社のCO2排出係数の変化に大きく左右されるCO2排出量を直接対象にするのではなく、オフィスビルの所有者、使用者が管理できるエネルギー消費原単位を採用した。

【目標水準の設定の理由、自ら行いうる最大限の水準であることの説明】

＜選択肢＞

- 過去のトレンド等に関する定量評価(設備導入率の経年的推移等)
- 絶対量/原単位の推移等に関する見通しの説明
- 政策目標への準拠(例:省エネ法 1%の水準、省エネベンチマークの水準)
- 国際的に最高水準であること
- BAU の設定方法の詳細説明
- その他

＜最大限の水準であることの説明＞

目標値の設定に当たっては、策定当時の会員企業の水準やその分布を考慮して、一定数以上の会員企業において目標達成が可能となるレベルの目標を設定した。また、目標値以上の更なる省エネに向けた取組みの推進も行っている。

なお、2020年度の新築オフィスビルの環境性能、新築分譲マンションの環境性能については、前述のとおり「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」を踏まえた新たな目標を平成28年3月に設定した。また、2030年度の新築分譲マンションの環境性能については、国におけるZEHの普及目標を踏まえた新たな目標を令和2年4月に設定した。

【BAU の定義】 ※BAU 目標の場合

＜BAU の算定方法＞

BAUでの目標設定は行っていない。

＜BAU 水準の妥当性＞

同上。

＜BAU の算定に用いた資料等の出所＞

同上。