

Press Release

報道関係各位

令和5年6月23日
一般社団法人 不動産協会

Scope3 算定を行う建築工事を発注する事業者のための 「建設時GHG排出量算定マニュアル(2022年度版)」策定について

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、国を挙げて「GX」が推進される中、不動産業界においても、気候変動への対応やSDGsの達成、ESG投資の加速等、企業を取り巻く環境には大きな変化が起きており、まちづくりや良質な住まいの環境整備等を通じた高い貢献を求められております。また、国内外の動向として、サプライチェーン全体での温室効果ガス（GHG）排出量の把握・管理等の取組みが、企業や機関投資家における重要な環境経営指標として使用される動きも広がりつつあります。

既に建築物分野においては、ZEB・ZEHをはじめとする省エネ化への対応や、再生可能エネルギーへの転換・利活用により建物の運用段階におけるGHG排出量削減への取組みを積極的に推進しているところですが、今後は不動産開発分野におけるサプライチェーン排出量（Scope3）の多くを占める「建物等の建設に伴うGHG排出量」の把握、及びその削減への対応の重要性が更に高まっていくものと認識しております。

そうした動きに対応する形で、当協会においては2022年11月より有識者、会員企業、建設会社を中心とし、関係省庁にもオブザーバー参加頂く形で検討会を組成。以降、様々な角度から議論を行い、今般、「Scope 3 算定を行う建築工事発注事業者のための『建設時GHG 排出量算定マニュアル』2022年度版」を策定致しました。（概要は後述）

本マニュアル及び付属の算定ツールは、会員企業における建設時のGHG排出量を算定する手法の「選択肢の一つ」との位置づけとはなりますが（採用・運用方針は原則として会員企業の判断による）、Scope3において高い割合を占める建設時のGHG排出量を「見える化」することで、その対応策・削減策を検討・実施し、結果として事業者の削減努力等が適切に反映されるといった、実効性のある算定方法の確立に向けた一助となることを期待しております。

当協会としては、同種の算定方法に関する検討を進める関係団体・会議体等との連携を図りつつ、継続的に本マニュアルの更なるブラッシュアップに努めると共に、その他、社会・環境に関連する国の政策動向・課題等に機敏に対応し、会員の環境行動推進に関する活動に一層取り組んで参ります。

※なお、今回策定した本マニュアル及び付属の算定ツール（2022年度版）につきましては、排出量算定時に参照するデータベース等の関係もあり、公開・運用は会員企業（及び会員企業からの算定依頼先）に限定することにご理解賜りますようお願い申し上げます。

*本件に関するお問い合わせ――

一般社団法人不動産協会 担当：佐藤、久保田、田村、竹内 email: mail-distri@fdk-info.net)

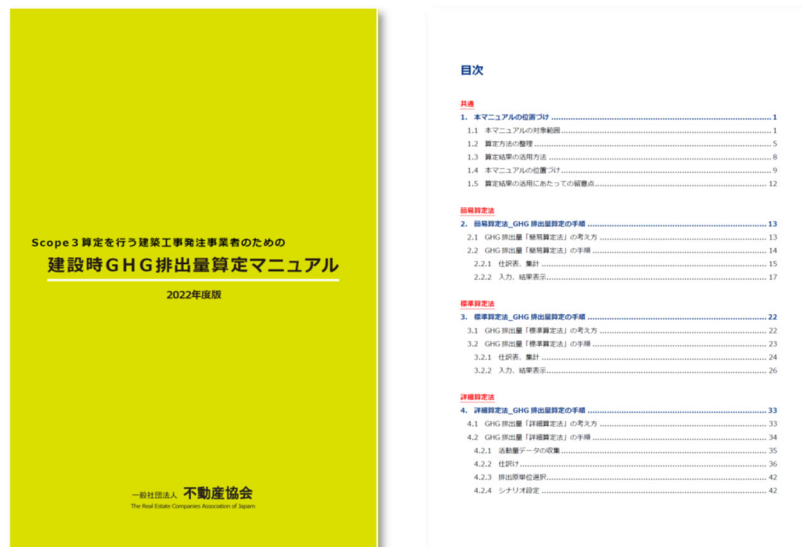
※在宅勤務により、電話でのお問い合わせへの対応ができない場合がございますので、メールにてお問い合わせください。

*ホームページ <http://www.fdk.or.jp/>

(補足) 不動産協会【建設時GHG 排出量算定マニュアル】の概要

■本リリースのポイント

- 日本建築学会「建物のLCA指針」(以下、「LCA指針」)を応用した、Scope3算定を行う建築工事を発注する事業者のための実務者向け算出マニュアル、「建設時GHG(温室効果ガス)排出量算定マニュアル2022年度版」(以下、本マニュアル)を策定した
- 工事総額に一定単価を乗じた簡便的な方法ではなく、資材数量等から排出量を算定する「資材数量方式」を採用することで、排出量の内訳を明示しサプライチェーンとの関係がよりわかりやすいGHG排出量の算定を目指した
- 利用者の取組みやすさ、使い勝手を重視し、算定法を利用目的、利用段階ごとに「簡易算定法」、「標準算定法」、「詳細算定法」の3種類に整理した
- 排出量の大きな躯体関連の原単位について、業界の調査、有識者の意見取込等により「LCA指針」改定前の暫定値としての拡充を試行し、反映



マニュアルのイメージ

■策定の背景

現在、建設時GHG排出量の算出においては、工事金額の総額に一定の単価(係数)を乗じた簡便的な方法が一般に採用されております。しかしこの手法は、工事金額に基づき排出量を簡便的に算定(推測)できるものの、「物価変動や契約の状況等により工事金額が変わると排出量が変化する」、「工種別、資材別の排出量の内訳が把握できないため、削減計画が立てにくくサプライチェーンへの働きかけが困難となる」、「資材毎に排出量削減の取組みを行った場合でも、削減量を数値として反映することができない」といった課題がありました。

そこで、資材数量等から排出量を算定する「資材数量方式(資材数量または金額×原単位)」を採用することが有効であると判断すると共に、学術機関としての信頼性・代表性を有し、工種毎・材料毎の積上げ方式での算定が可能、かつ様々な目的に対応できる幅広い選択肢のある指針であるという観点から『日本建築学会「建物のLCA指針」』(以下「LCA指針」)を応用した算定方法について検討を進めることと致しました。

■策定までの経緯

今回、排出量算定のデータベースとして「LCA 指針」を応用するに際し、その利点と運用上の課題を勘案した結果、実務者の運用方法の違いに伴う計算結果のばらつきを是正するための「詳細な解説」と、パラメーターを入力するだけで算出できる「支援ツール」で構成された、実務者向け算出マニュアルの策定を検討する必要があると考えました。

そこで当協会会員企業を中心に、「LCA 指針」を管轄する日本建築学会の有識者や、建設会社、関係省庁等との連携強化を図るべく、本協会（環境委員会）内に「（仮称）建設時 GHG 排出量算定マニュアル検討会（分科会）」を組成し、より幅広い観点から課題・知見を集約し、検討を進めて参りました。そして、2022 年 11 月～2023 年 3 月までに合計 6 回の検討会・分科会を経て、今般、本マニュアルの策定に至りました。

■本マニュアルの特徴

①算定方法の整理

本マニュアルでは利用者の取組みやすさ、使い勝手を重視し、利用者の目的に応じた以下の 3 種類の算定方法を整理しました。

- ・簡易算定法：詳細な仕様が不確定な基本計画・基本設計段階において使用できる算定方法
（建築躯体等 5 工事細目を資材数量入力）
- ・標準算定法：着工・竣工段階において GHG 排出量の総量を把握するとともに、設計・工法材料選定の違いによる排出量削減効果を把握するために用いる算定方法
（建築主要 13 工事細目を資材数量入力）
- ・詳細算定法：簡易算定法および標準算定法で資材数量入力対象外となる項目や技術革新に伴う新素材の入力、標準算定法の確からしさを検証するために用いる算定方法
（全ての工事について資材数量入力可能）

	簡易算定法 主に設計段階での利用を想定	標準算定法 最も標準的に利用しやすい位置づけ	詳細算定法 特に詳細な分析・検証に用いる想定
活用ステージ	主に設計初期段階	設計～施工～竣工	任意
躯体 杭基礎・鉄・コンクリ	資材量入力	資材量入力	資材量入力
建築主要資材 屋根・外壁・内部仕上	金額原単位利用	資材量入力	資材量入力
建築その他 断熱・雑工事・他	金額原単位利用	金額原単位利用	資材量入力
設備 電気・機械・衛生	金額原単位利用	金額原単位利用	資材量入力
	2 科目 5 細目 3 3 コード	4 科目 13 細目 1 1 2 コード	6 1 科目 1 1 9 細目 2 3 8 コード
共通費	分倍率	分倍率	分倍率

図表：3 種類の算定方法（概要）

②算定範囲の定義や、原単位の拡充

- ・不動産事業と整合しやすい算出範囲を明示、バウンダリーの整理を図り、算定根拠を標準化
- ・日本建築学会で定義された原単位に加えて、排出量の大きな躯体関連の原単位を拡充（「LCA 指針」次期改定前の暫定値）
- ・施工段階の排出について、「LCA 指針」による数値を分解し、現場計測値への入れ替えを可能とすることで、現場の削減努力を反映

③実務者用の解説や手順を充実

- ・設計や施工の実務者により理解しやすい専門用語の解説
- ・設計数量だけでなく、積算数量・施工数量からも GHG 排出量を算出する際の手順を詳述、仕訳表／集計表／結果表示シート等のツールを記載

以上