

1. 基本方針

改定の経緯と基本的な考え方

内外の変化を踏まえ、従来の環境実行計画の内容を引き継ぎつつ、表現や一部内容、構成を見直し、会員企業が環境・エネルギー面の取組を行う際に参照しやすいような形式で新たな環境実行計画を策定する。

不動産業環境実行計画
～サステナブルなまちづくりに向けて～（2013.3）

不動産業環境実行計画 改定版（2021.4）

- 基本的な内容・構成は「不動産業環境実行計画～サステナブルなまちづくりに向けて～」と同様
- 主に2030年に向けた中期の環境行動目標を示す
- 2050年長期ビジョンとの相互補完関係を明記

不動産業環境実行計画 再改定版（2024.3）

- 最新の政府目標や環境関連動向を踏まえ、各種表現を見直し
- 自らが保有するオフィスビルにおける運用時CO2排出量及び排出原単位の削減目標を示す

長期ビジョンとの関係性

不動産協会では、2050年の長期ビジョンを示す『不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン』、2030年の中期目標を定めた『不動産業環境実行計画』を策定している。

2050年（長期ビジョン）

目指すべき社会の実現

- 脱炭素社会（カーボンニュートラル）
- レジリエントな社会
- 自然と調和した社会
- 求められる価値の変化への対応

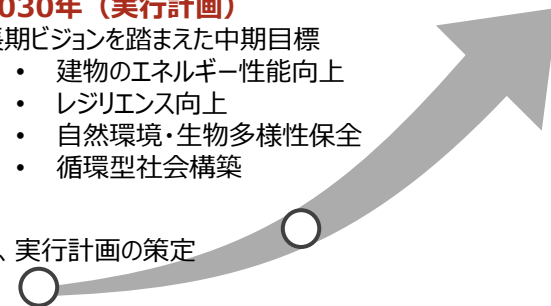
2030年（実行計画）

長期ビジョンを踏まえた中期目標

- 建物のエネルギー性能向上
- レジリエンス向上
- 自然環境・生物多様性保全
- 循環型社会構築

2021年

長期ビジョン、実行計画の策定



サプライチェーンに応じた環境行動目標の設定

不動産業の事業段階ごとに、会員企業が自主的・主体的に取組む範囲と関係者と連携して取組む範囲を分類し、それぞれの段階においてどのような環境影響、負荷が不動産業の事業活動と関連しているかを整理した上で、環境行動目標を設定した。

不動産業のサプライチェーン

設計・企画

- ビル・マンションの設計時点でのエネルギー性能に起因して発生する環境影響、負荷
- 大規模再開発事業など面的開発に起因して発生する環境影響、負荷
- 建設資材の製造等に起因する環境影響、負荷

会員企業が自主的・主体的に
取組む範囲

施工

- 開発・建設行為に起因して発生する環境影響、負荷
- 建設資材の製造等に起因する環境影響、負荷

運用

- 賃貸先（テナント）、分譲先（居住者）によるビル・マンションの使用に起因する環境影響、負荷

会員企業が関係者と連携して
取組む範囲

解体

- 解体行為に起因して（ゼネコンや搬出業者等から）発生する環境影響、負荷

サプライチェーン全体を通じ、他のステークホルダーとも連携して
貢献していくことが重要であり、両者に関する目標を設定

2. 新築オフィスビル等に関する環境行動目標

新築オフィス

オフィスビルの設計等に関わるエネルギー消費量の削減

- 「2050年までにカーボンニュートラルの実現を目指す」との政策目標や国における2030年までのZEB普及目標である「新築建築物でZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）基準の水準の確保」を踏まえ、
 - 2030年までに新築オフィスビルのBEI=60%以下の実現を目指す。
 - このBEIの水準は、オフィス部分の延床面積が1万㎡以上のビルにおいてはZEB Orientedに相当する。
- なお、BEI=60%の実現は、現時点では非常にハードルの高い水準であり、新たな技術の導入に加え、BEIを算出するための計算プログラムにおける評価方法の見直しなど、目標実現に向けて引き続き国等との協議を行っていく。加えて、現在のBEIの評価においては敷地外部から調達した再生可能エネルギーは算入できない考え方となっているが、上記目標水準の達成やZEBの実現など、今後の脱炭素化の取組を加速させるため、ビルにおける再生可能エネルギーの調達に関する扱いについて、国等を含めた議論を行っていくこととする。

エネルギー消費量の削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビルの設計等に関わるエネルギー消費量の削減（左記） ・ 面的開発に関わるエネルギー消費量の削減等 ・ ビル等の使用に関わるエネルギー消費量の削減 ・ 開発・建設・解体に関わるエネルギー消費量の削減
エネルギー自立性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ レジリエンスの向上 ・ 災害時ライフライン設備等の適切な設計・維持管理 ・ テナントのエネルギー消費の平準化とピークカット
自然環境・生物多様性保全	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビル等の設計や面的開発を行う際の自然環境・生物多様性保全 ・ テナントや地域と連携した保全活動
廃棄物排出の削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビル等の設計等に関わる廃棄物排出量の削減 ・ 面的開発に関わる廃棄物排出量の削減 ・ ビル等の使用に関わる廃棄物排出量の削減 ・ 開発・建設・解体に関わる廃棄物排出量の削減
先進的な取組の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先進的対策の情報共有と積極的推進 ・ 不動産の環境価値評価の積極的活用と普及

3. 新築分譲マンションに関する環境行動目標

新築分譲マンション

マンションの設計等に関わるエネルギー消費量の削減

- 国における2030年までのZEH普及目標である「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保」を踏まえ、2030年度を目途に、以下の目標の段階的な達成を目指す。
 - 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。
- なお、ZEH-M Readyの実現に向けては、太陽光発電などの創エネルギー技術の活用が不可欠であることから、当該技術の高効率化、低コスト化が非常に重要であり、その実現に向けてメーカー等との連携・協力を図っていくこととする。

エネルギー消費量の削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの設計等に関わるエネルギー消費量の削減（左記） ・ 大規模・複合開発に関わるエネルギー消費量の削減等 ・ マンションの販売に関わるエネルギー消費量の削減等 ・ マンションの使用に関わるエネルギー消費量の削減 ・ 開発・建設・解体に関わるエネルギー消費量の削減
エネルギー自立性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ レジリエンスの向上 ・ 省エネ型ライフスタイル推進による負荷平準化とピークカット
自然環境・生物多様性保全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築分譲マンションの設計や面的開発を行う際の自然環境・生物多様性保全 ・ 居住者、地域住民の参加による保全活動
廃棄物排出の削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築分譲マンション開発等に関わる廃棄物排出量の削減 ・ マンションの販売に関わる廃棄物排出量の削減 ・ 開発・建設・解体に関わる廃棄物排出量の削減 ・ マンションの使用に関わる廃棄物排出量の削減
先進的な取組の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先進的対策の情報共有と積極的推進 ・ 不動産の環境価値評価の積極的活用と普及

4. 自らの業務に関する環境行動目標

青字：自主的・主体的に対応

自らが保有するオフィスビル

自らが保有するオフィスビルに関わるCO2排出量・原単位の削減

- 不動産協会会員企業が保有するビル等^{※1}については、継続した都市開発等の実施により、今後も延床面積が一定程度増加していくことでエネルギー使用量の増加が見込まれるが、省エネルギー化、再生可能エネルギーの活用などの取組を通じた脱炭素化を積極的に推進し、**2030年度までに2013年度比で141.4万tのCO2排出量を削減（51%削減）^{※2}すること、また、単位面積当たりの排出原単位として、2030年度までに2013年度比で57.8kgCO₂/㎡削減（64%削減）^{※2}することを目指す。**

※1 目標の対象範囲は、本社・支社等の自らの業務で使用するビル（テナントとして入居している場合は当該部分）及び会員企業が貸事務所業として保有しているビルとする。

※2 本目標は、今後も良質な都市・オフィスを提供し続ける役割を期待される当業界にとっては、その事業成長・拡充に伴う面積・エネルギーの増加分の削減も含めた非常に高い設定となる。そのため、会員企業の省エネ化を強力に後押しする政策が必要であることは勿論、使用する電力の脱炭素化を進めていくことが不可欠であることから、会員企業による再生電力活用環境が適切に整備され、また、系統電力の排出係数が国や他団体等における目標に従って改善されていることを前提とする。

エネルギー消費量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 保有するオフィスビルのCO2排出量・原単位の削減（左記） エネルギー使用量の平準化、ピークカット
自然環境・生物多様性保全	<ul style="list-style-type: none"> 自らの業務における自然環境・生物多様性保全
廃棄物排出の削減	<ul style="list-style-type: none"> 自らの業務で使用するビルにおける廃棄物排出量の削減

5. 環境行動の継続的な推進のために

本計画を効果的に推進・実行し、業界全体としての取り組みとしてより大きな成果に結びつけていくために、不動産協会会員企業は、以下のようなテーマについて検討を進める。

テーマ	課題と取組方針
個々の物件におけるデータの継続的な整備、蓄積	<ul style="list-style-type: none"> 脱炭素化や廃棄物削減に向けて実効性のある取組を進めるためには、個々の物件におけるエネルギー消費実態や廃棄物排出実態等の正確な把握が必要である。 不動産協会では自主的に関連データ・情報の収集、整備を進めてきたが、SDGsやカーボンニュートラル実現等の新たな社会要請を踏まえ、収集すべき情報やその収集方法について継続的に検討を行う。
関係者との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業界と環境との関わりは広範であり、テナント、マンション購入者、建設・設計・管理各事業者やエネルギー供給事業者等の関係者と広く連携することが重要である。 不動産協会は関連業界団体やエネルギー事業者等と先進事例やビジョン等を共有し、不動産業界全体で環境行動を進める。
持続可能な社会の構築、脱炭素まちづくりに向けた不動産開発のあり方の検討	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりは地方公共団体が政策課題として取組む課題であるが、デベロッパーは個々の事業の中でまちづくりの一部を担うことができる。 建物のみならず交通や土地利用への影響、水資源の保全等、都市全体としての環境影響を考慮し、持続可能な社会の構築に向けた不動産開発のあり方を検討していく。
環境不動産が適正に評価される市場づくり	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の環境価値評価の枠組みとして、国として普及目標を立てているZEB、ZEHや、BELS、CASBEE、LEED等の認証制度等が存在するが、現状では十分に普及していると言えない。 こうした建物評価の枠組みの積極的な活用等により、環境不動産が市場で適正に評価されるような状況を創り出していく。
環境・建築技術やまちづくりノウハウの海外への提供	<ul style="list-style-type: none"> 新興国の経済成長に伴い、都市部への人口流入等に起因する都市問題や地球規模での環境問題の深刻化が懸念されている。 こうした問題に対して、日本の不動産業界の有する環境・建築技術やまちづくりのノウハウが貢献するため、海外における環境共生都市の支援に官民を挙げて取り組んでいく。