

資料4

(2省合同会議資料)

①分譲マンションの住宅トッパーナー基準について

分譲マンションの住宅トップランナー基準の設定について

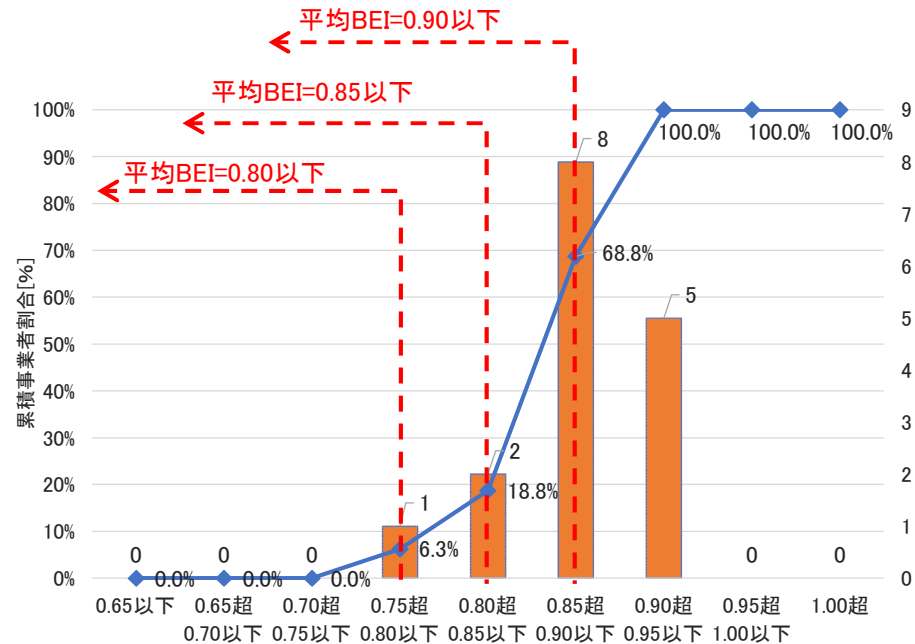
- 2022年の建築物省エネ法の改正に伴い、住宅トップランナー制度の対象に分譲マンションが追加されたことを踏まえ、分譲マンションの住宅トップランナー基準の水準及び目標年度を設定する。
- 分譲マンションの基準の設定については、「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」(2021年8月)(以下、「あり方検討会」)における方針で以下のように示されている。
 - ・「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」(2021年8月)
 - 2023年度 分譲マンションに係る住宅トップランナー基準の設定(目標2025年度)
 - BEI=0.9程度及び省エネ基準の外皮基準
 - 2025年度 住宅トップランナー基準の見直し(目標2027年度)
 - BEI=0.8程度及び強化外皮基準(注文住宅以外)、BEI=0.75及び強化外皮基準(注文住宅)
- 基準の水準及び目標年度は、分譲マンションを供給する大手事業者の動向や省エネ性能の実態を踏まえて検討する。
 - <参考> 注文戸建住宅及び賃貸アパートの対象追加に伴う新規設定時の目標年度・水準の考え方
 - ・目標年度は、報告徴収を開始する年度より5年先とする方向で検討する。
 - ・住宅トップランナー制度の対象となる事業者が供給する住宅の省エネ性能の現状を踏まえ、原則として、事業者ベースで適合率が20~50%程度となる水準として設定する方向で検討する。
 - <参考> 基準の再設定を検討する時期に係る考え方
 - ・住宅トップランナー制度の対象となる事業者が供給する住宅の省エネ性能の現状を踏まえ、大半の事業者が現行の基準に適合している場合に再設定の必要性について検討する。
 - ・再設定する際には、新規設定時と同様の考え方で目標年度・水準を検討する。
 - <参考> 対象とする事業者の年間供給戸数に係る要件
 - ・分譲戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートの設定と同様に、供給戸数の概ね半数がカバーされる程度の水準とすることを想定。

大手事業者の分譲マンションの省エネ性能(BEI)

○ 一次エネルギー消費量基準(BEI)

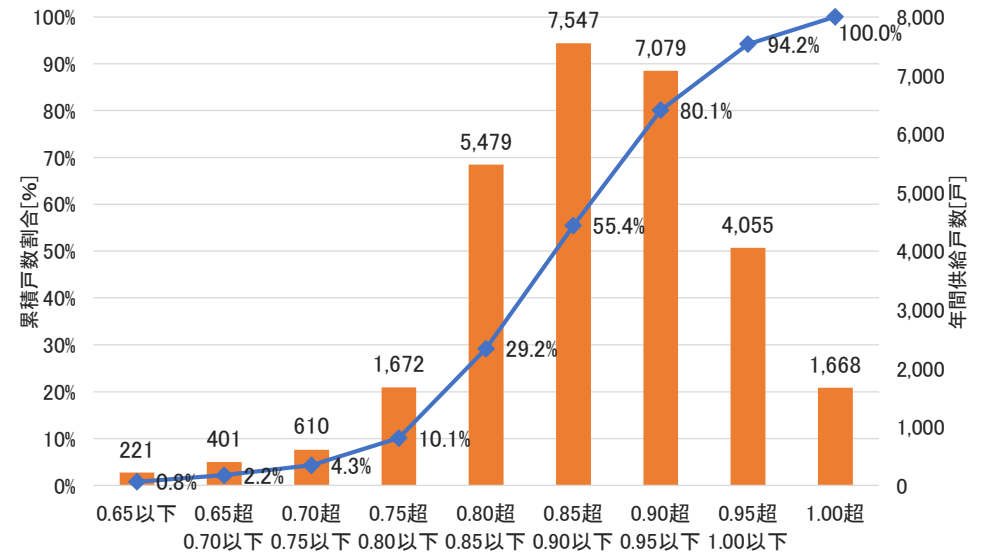
- ・平均BEI=0.90以下を満たしている事業者は、約69%(11社/16社)
- ・平均BEI=0.85以下を満たしている事業者は、約19%(3社/16社)
- ・平均BEI=0.80以下を満たしている事業者は、約 6%(1社/16社)

平均BEI※1の分布状況(事業者ベース)



※1 住棟別のBEIに戸数を乗じ、事業者が供給する分譲マンションの全戸数で割った数値

BEI※2の分布状況(戸数ベース)



※2 住棟別のBEIの数値

分譲マンションの省エネ性能の実態に係るアンケート調査(2021年9月)より作成(16社/23社、戸数:28,732戸)
 対象:(株)不動産経済研究所資料「全国マンション市場動向(年間のまとめ)」より、分譲マンションの発売戸数が2018年、2019年、2020年の各年で900戸以上の事業者
 内容:2019年度に検査済証が交付された分譲マンションの地域区分別の供給戸数や省エネ性能等

大手事業者の分譲マンションの省エネ性能($U_A \cdot \eta_{AC}$)

○ 外皮基準 ($U_A \cdot \eta_{AC}$)

- ・すべての住戸で省エネ基準の外皮基準を満たしている事業者は、約44%(7社/16社)
- ・すべての住戸で強化外皮基準を満たしている事業者は、0%(0社/16社)

省エネ基準の外皮基準 ($U_A \cdot \eta_{AC}$) 適合率

地域区分	年間供給戸数のすべてについて、 外皮が省エネ基準の外皮基準に 適合している事業者数		外皮が省エネ基準の外皮基準に 適合している年間供給戸数	
	[社]	[%]	[戸]	[%]
1地域	-	-	-	-
2地域	3/3	100.0%	140/140	100.0%
3地域	1/1	100.0%	126/126	100.0%
4地域	3/5	60.0%	460/689	66.8%
5地域	4/7	57.1%	1,230/1,931	63.7%
6地域	9/16	56.3%	18,550/24,566	75.5%
7地域	5/6	83.3%	1,064/1,184	89.9%
8地域	1/1	100.0%	96/96	100.0%
全地域	7/16	43.8%	21,666/28,732	75.4%

強化外皮基準^{※1} ($U_A \cdot \eta_{AC}$) 適合率

地域区分	年間供給戸数のすべてについて、 外皮が強化外皮基準 ^{※1} に 適合している事業者数		外皮が強化外皮基準 ^{※1} に 適合している年間供給戸数	
	[社]	[%]	[戸]	[%]
1地域	-	-	-	-
2地域	2/3	66.7%	87/140	62.1%
3地域	0/1	0.0%	0/126	0.0%
4地域	1/5	20.0%	52/689	7.5%
5地域	0/7	0.0%	53/1,931	2.7%
6地域	0/16	0.0%	1,095/24,566	4.5%
7地域	0/6	0.0%	0/1,184	0.0%
8地域	1/1	100.0%	96/96	100.0%
全地域	0/16	0.0%	1,383/28,732	4.8%

(参考) 地域別の省エネ基準の外皮基準 ($U_A \cdot \eta_{AC}$)

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
U_A [W/m ² K]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	-
η_{AC} [-]	-	-	-	-	3.0	2.8	2.7	6.7

(参考) 地域別の強化外皮基準^{※1} ($U_A \cdot \eta_{AC}$)

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
U_A [W/m ² K]	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	-
η_{AC} [-]	-	-	-	-	3.0	2.8	2.7	6.7

※1 誘導基準の水準の外皮基準

分譲マンションの省エネ性能の実態に係るアンケート調査(2021年9月)より作成(16社/23社、戸数:28,732戸)

対象:(株)不動産経済研究所資料「全国マンション市場動向(年間のまとめ)」より、分譲マンションの発売戸数が2018年、2019年、2020年の各年で900戸以上の事業者
内容:2019年度に検査済証が交付された分譲マンションの地域区分別の供給戸数や省エネ性能等

大手事業者の分譲マンションのZEH化に関する動向

- 大手事業者では、2030年度以降新築される共同住宅について、ZEH基準の水準の省エネ性能の確保に向けて、ZEHを標準仕様とする取り組みが進められている。
- ・2023年度以降ZEH化を標準とする事業者：4社
 - ・2025年度以降ZEH化を標準とする事業者：1社
 - ・2030年度以降ZEH化を標準とする事業者：6社
 - ・その他（ZEH化に向けた取り組み内容や年度が不明確、ZEH化に関する動向が見当たらない）事業者：5社

大手事業者のZEH化に関する動向

	事業者	内容
2023年度以降ZEH化を標準	A社	展開する全ての分譲マンションにおいて、原則「ZEH-M Oriented」基準を満たす仕様での開発を推進している
	B社	展開する全ての分譲マンションにおいて、原則「ZEH-M Oriented」基準を満たす仕様での開発を推進している
	C社	2021年10月以降に設計・開発する全ての新築分譲マンションで、商品性、居住性を落とすことなく、省エネ性能「ZEH-M Oriented」を標準仕様化する
	D社	2023年以降に販売する分譲マンション「●●」の全住戸をZEHに、また全棟をZEH-M（ゼッチ・マンション）にする
2025年度以降ZEH化を標準	E社	対応可能な物件から順次ZEH化し、2025年度には販売開始・賃貸募集するすべての物件をZEH-M Oriented以上とすることを目指す
2030年度以降ZEH化を標準	F社	2030年度までに、原則としてすべての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいて、ZEB・ZEHを開発
	G社	2030年度までに同社が開発する全ての分譲マンションにおいてZEH-M Orientedを実現する
	H社	2030年度に向けた取り組みとして、国内全ての新築物件で、ZEB/ZEH水準の環境性能を実現する
	I社	2030年度までに全ての新築分譲マンションで ZEH を標準仕様にする
	J社	ZEHに係る2030年の政策目標において、供給している集合住宅でもZEH-M（ゼッチ・マンション）の普及を促進する
	K社	ZEH-Mに係る2030年の政策目標において集合住宅が位置付けられたことを受け、ZEH-Mの普及に向け段階的に取り組む
その他	L社	ZEH/ZEB Oriented水準を確保した省エネルギー性能の更なる向上を目指す
	M社	マンションシリーズ「●●」を、“2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す”という国の政策目標に足並みをそろえ、さらに優れた省エネルギー性を有する「ZEH-M」に対応した ビジネスモデルの確立を段階的に推進する
	N社	2030年には自社供給戸数比で20%のZEH-M供給を目指す
	O社	ZEH化に関する動向は見当たらない
	P社	ZEH化に関する動向は見当たらない

分譲マンションの住宅トプランナー基準案について

【基準案】

○「あり方検討会」では、「目標年度2027年度、BEI=0.8程度、強化外皮基準」としていたところ、大手事業者の分譲マンションのZEH化に関する動向を踏まえ、より早期に省エネ性能の引上げを図るべく、「目標年度2026年度、BEI=0.8、強化外皮基準」とする。

<参考>対象とする事業者の年間供給戸数に係る要件は、分譲マンションの供給戸数の概ね半数がカバーされる程度の水準として、年間1,000戸以上とする(2020年:48.2%(13社)、2019年:52.5%(16社)、2018年:59.8%(21社)※不動産経済研究所資料より)。

【あり方検討会】

分譲マンション	基準の設定	基準の見直し
設定年度	2023年度	2025年度
目標年度	2025年度	2027年度
一次エネルギー消費量基準	BEI=0.9程度	BEI=0.8程度
外皮基準	省エネ基準の外皮基準に適合	強化外皮基準に適合

【基準案】

分譲マンション	基準の設定
設定年度	2023年度
目標年度	2026年度
一次エネルギー消費量基準	BEI=0.8※ ¹
外皮基準	強化外皮基準※ ² に適合

※1 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む

※2 誘導基準の水準の外皮基準