

2026.1.20 日本建設業連合会

2025 年度調査の日建連 ZEB データの傾向分析

日建連が 2025 年末までに調査した ZEB Oriented 以上の物件（約 500 件）について、各種の傾向分析を行ったので報告する。

1. ZEB 物件のプロットと標準入力法／モデル建物法の比較（非住宅）

2025 年度調査の ZEB プロット図（非住宅、Oriented 以上）のプロット図を図-1 に示す。●がモデル建物法による算出、●が標準入力法による算出である。

モデル建物法による建物の分布は、『ZEB』が 10 数件、残りは再エネの殆どない ZEB Ready, ZEB Oriented に集中している。一方、標準入力法による建物の分布は幅広く分布していることがわかる。

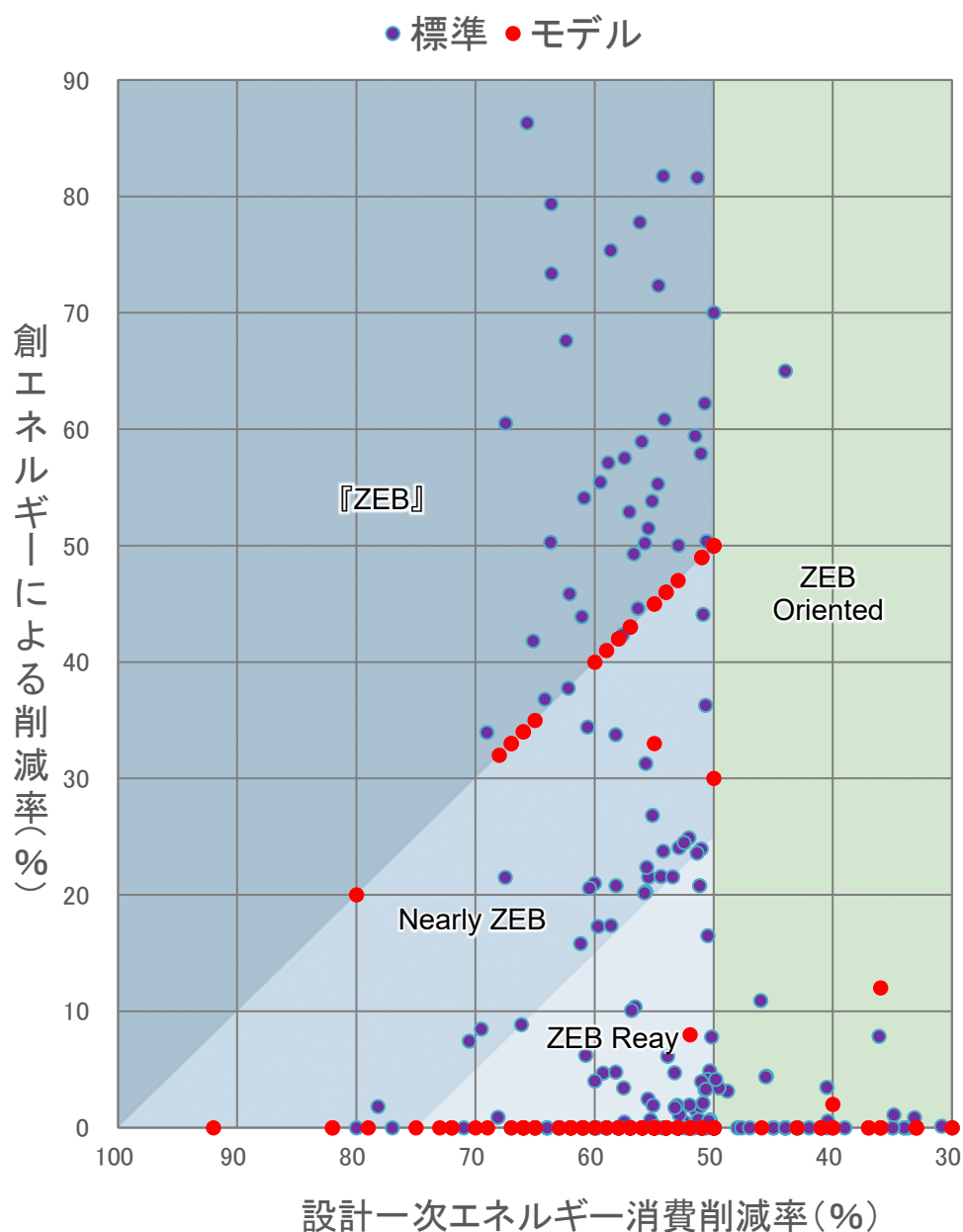


図-1 2025 年度調査の ZEB プロット図（非住宅、Oriented 以上）

標準入力法／モデル建物法の傾向（非住宅）を図-2 に示す。標準入力法が 76%を占めている。
 今後の計算法は、標準入力法の作業簡易化を進め、モデル建物法を使用しない方向に進むのではないかと
 と思われる。

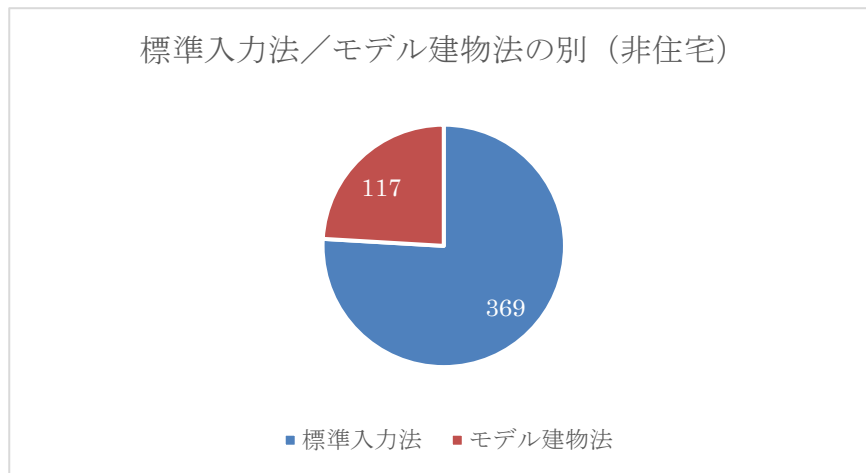


図-2 標準入力法による算定数とモデル建物法による算定数の比較

2. 竣工年別の傾向（非住宅）（集合住宅）

竣工年別の ZEB 件数（非住宅）の推移を図-3 に示す。また竣工年別の ZEH-M 件数（集合住宅）の推移を図-4 に示す。2021 年頃から ZEB 件数は増加しており、2025 年は 120 件程度となっている。増加傾向は著しい。しかしながら ZEB の日建連調査全件数が年間 400 件前後（図-6 参照）であるので、年間の約 3 割が ZEB を達成している状況にある。2030 年までに 100%を達成できるかどうかは今後の増加を見極めていく必要があると思われる。集合住宅は年間 80 件前後のうち 15~20 件の ZEH-M の件数であり、同様のことが言える。

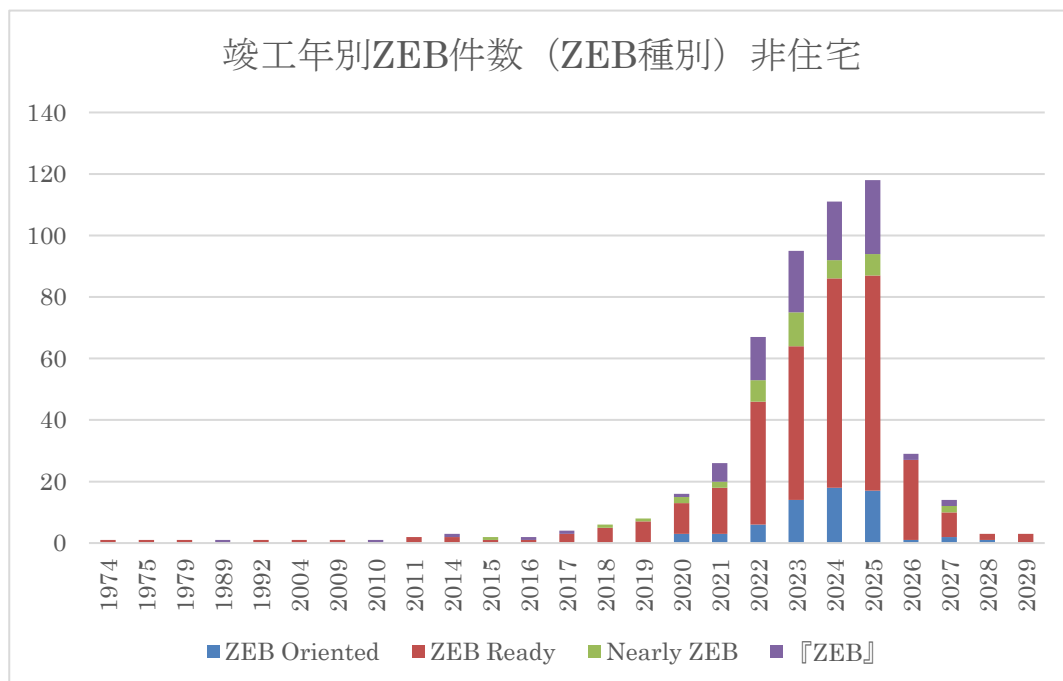


図-3 竣工年別の ZEB 件数（非住宅）の推移

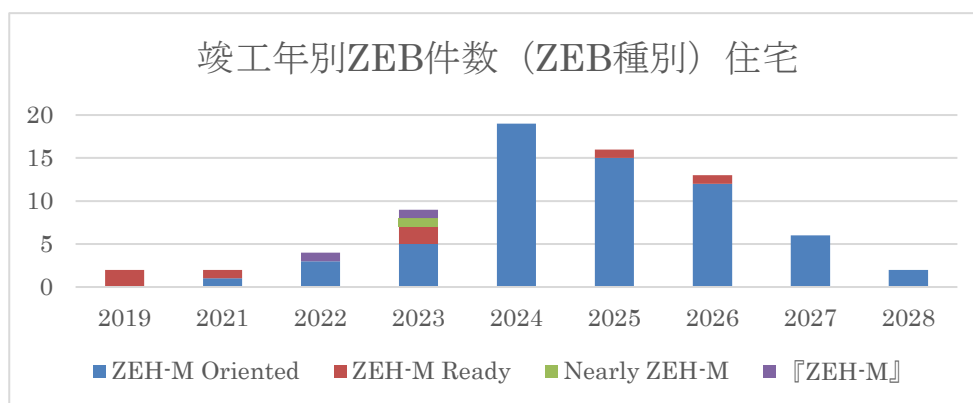


図-4 竣工年別の ZEB 件数（集合住宅）の推移

3. 用途別の傾向分析

用途別の ZEB 物件数の比較を図-5 に示す。その他の用途は除外している。

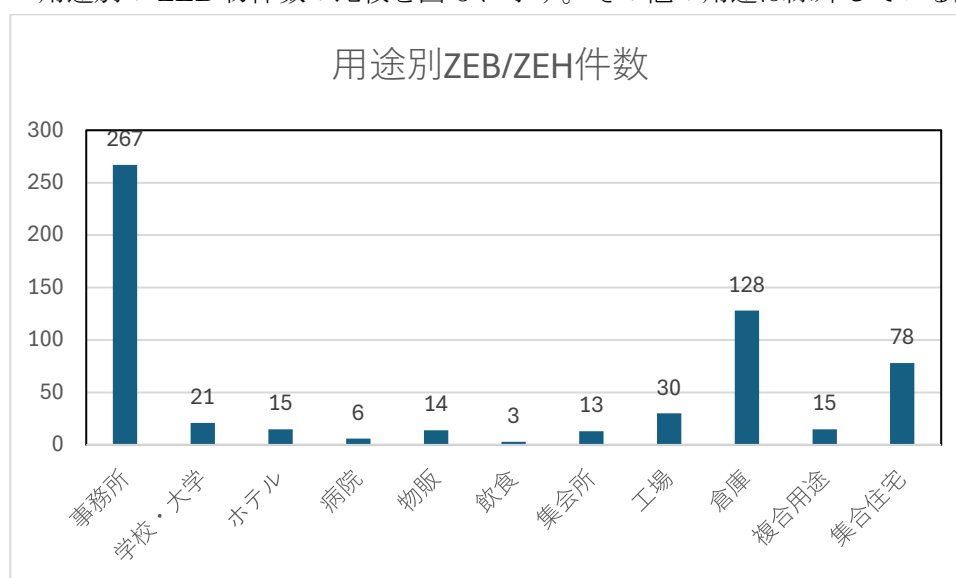


図-5 用途別 ZEB/ZEH-M 件数

日建連の設計した経年の届出物件（図-6）を見ると、飲食店(2030 年達成目標 0.7)が 100～150 件程度と多い。その割には ZEB 物件が 3 件と極端に少ない。病院(同 0.7)の件数は年間 20 件前後であるが、今回の ZEB 調査では数年分でも 6 件と少ない。ホテル(同 0.7)は年間 20～30 件に対して、ZEB 調査では数年分で 15 件となっている。

ZEB 件数の多い順に並べると、事務所(2030 年達成目標 0.6) が 267 件と圧倒的に多く、次に倉庫(同 0.6)、集合住宅 (ZEH) (同 0.8)、工場(同 0.6)と続く。

全体として、ZEB 達成に関して、用途にかなりの偏りが生じていることがわかる。達成比率の小さい飲食、病院、ホテルなどに対しては 2030 年目標基準を見直していくことも検討すべきと思われる。今回は 2025 年度までの物件調査で、今後 2026～2030 年に向けてどの程度達成率を向上させていくのかを見極めていくことが大切と考える。

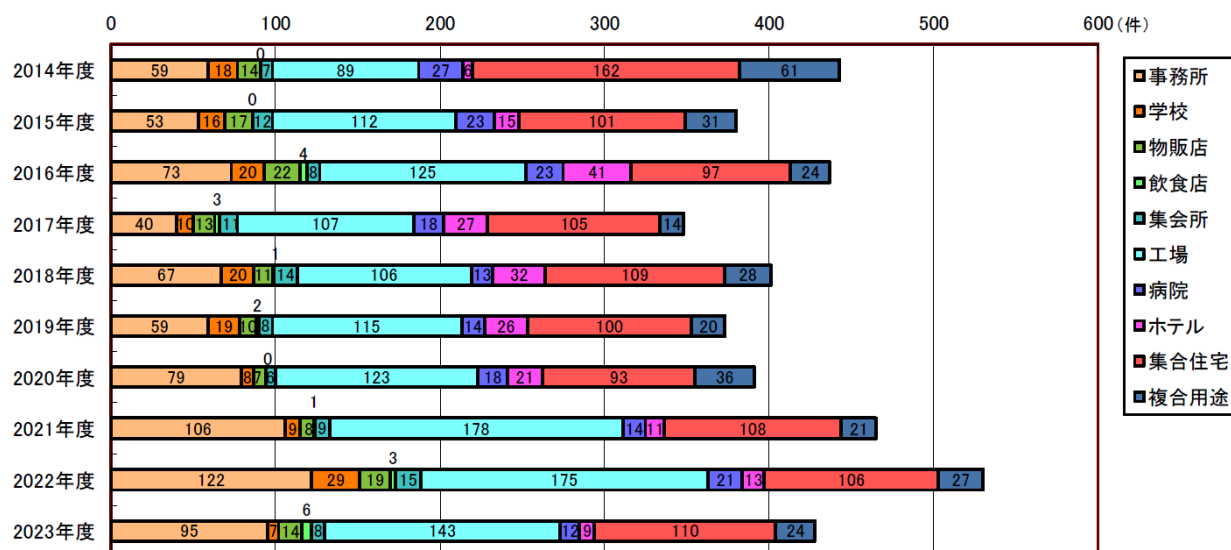


図-6 用途別評価件数の推移

(日建連、2024 年 省エネルギー計画書および CASBEE 対応状況調査報告書より、2025 年 8 月)

4. 新築／改修の別

新築と改修の算定評価の比較を図-7 に示す。改修は 17 件と少なく、全体の 3.5%となっている。今後、改修による物件を増やしていくことが喫緊の課題となっている。



図-7 新築／改修の件数比率

5. 集合住宅の傾向

2025 年度調査の ZEH-M プロット図（集合住宅、Oriented 以上）のプロットを図-8 に示す。調査では、集合住宅の ZEH-M が 72 件、ほとんどが ZEH-M オリエンテッドである。レディ以上は 7 件程度と少ない。年間設計件数（平均 80 件程度）に対して、年間 ZEH-M 件数が 15～20 件なので、残りは BEI が 0.8～1.0 ということになる。ZEH-M の PJ は大半が BEI=0.65～0.8 の範囲に分布している。

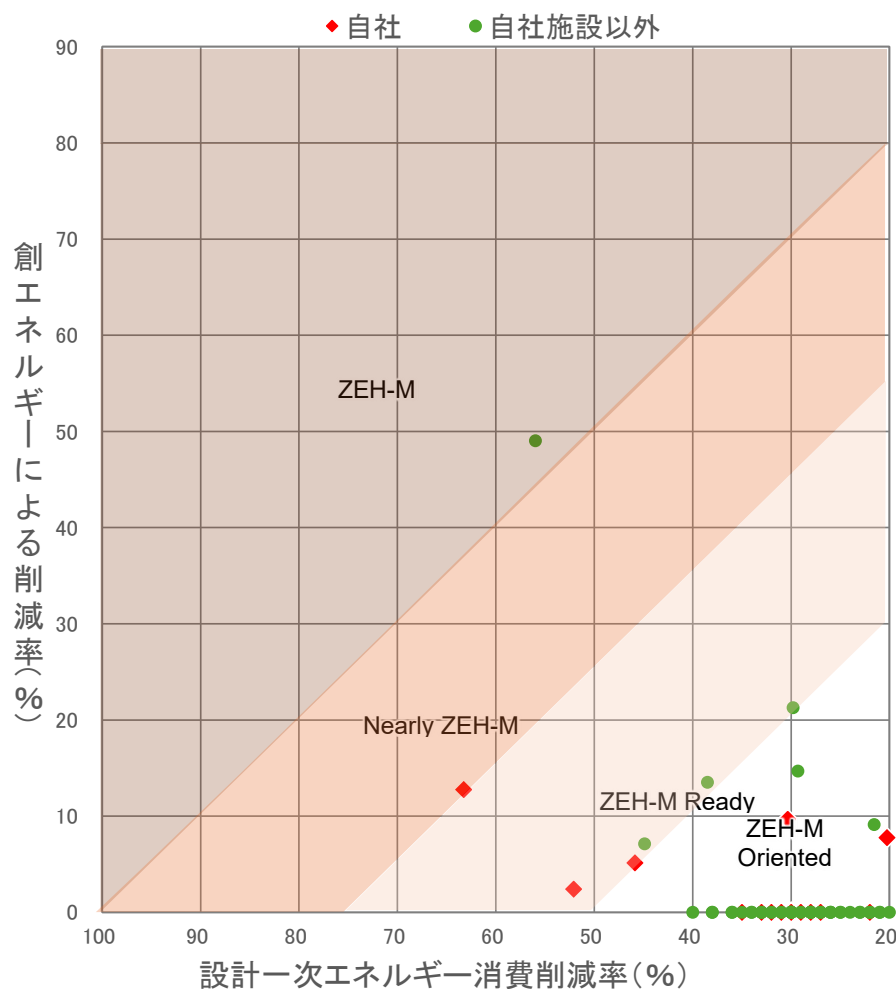


図-8 2025 年度調査の ZEH-M プロット図（集合住宅、Oriented 以上）