

2022年9月30日

東急不動産株式会社

～脱炭素の取り組みを加速～

分譲マンションブランド「BRANZ（ブランズ）」全物件 「ZEH 標準仕様化」の2023年度へ実施前倒し 及び「低炭素建築物」の認定取得

都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」、学生レジデンス「キャンパスヴィレッジ」もすべて ZEH 仕様に

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：岡田 正志）は、脱炭素施策の一環として、着工ベースで2025年度約50%、2030年度100%としていたZEH^{※1}標準仕様化の当初目標を前倒し、2023年度以降に着工する全ての分譲マンション「BRANZ(ブランズ)」をZEH相当の環境性能とすることを決定しましたのでお知らせいたします。また、分譲マンションだけでなく、2025年度以降に着工する都市型賃貸レジデンス「COMFORIA(コンフォリア)」、学生レジデンス「CAMPUS VILLAGE(キャンパスヴィレッジ)」の全棟でも、ZEH相当の環境性能といたします。^{※2}

加えて、「低炭素建築物」の認定も業界に先駆けて、「BRANZ（ブランズ）」全棟にて取得いたします。^{※2}

当社は、中期経営計画で掲げた「環境を起点とした事業機会の拡大」をより加速させていくため、脱炭素社会の実現に向けた具体取組みの早期実現とともに、対象の拡大、多種多様な環境取組みを施設へ反映させていき、お客様へ環境貢献価値を提供していきます。

東急不動産ホールディングスグループが掲げる「WE ARE GREEN」を旗印に、今後も環境・社会課題の解決に向き合いながら、「誰もが自分らしく輝ける未来」の実現に向け取り組んでまいります。

	中期経営計画 (2022年5月開示)	今回
ZEH 水準 ※着工ベース	分譲マンション 2025年度 50% 2030年度 100%	分譲マンション (前倒し) 2023年度 100% 都市型賃貸・学生レジデンス (対象拡大) 2025年度 100%
環境認証取得 ※着工ベース	住宅は対象外 非住宅・大型保有施設のみを対象	分譲マンション (新規) 2023年度 100% 全物件で「低炭素建築物」認定取得

※1 「ZEH」とは集合住宅における ZEH-M（100%以上省エネ）、また Nearly ZEH-M（75%以上省エネ）、ZEH-MReady（50%以上省エネ）、ZEH-M Oriented（20%以上省エネ）等を含み、これらを当社取り組みの対象とします。

※2 当社が開発する案件が対象。JV 案件など、一部の物件を除く。

■ZEHの定義

「ZEH」は、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略であり、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを目指した住宅です。

一次エネルギー収支で100%以上削減する「ZEH」の他、75%以上削減の「Nearly ZEH」、50%以上削減のZEH Ready、20%以上削減の「ZEH Oriented」があり、当社はZEH Oriented以上の環境性能を標準仕様とします。

※集合住宅におけるZEHロードマップフォローアップ委員会「集合住宅におけるZEHの設計ガイドライン」より引用。

	外皮断熱性能	省エネ率	
		再エネ除く	再エネ含む
ZEH Oriented	断熱性能 (Ua 値) 0.6 以下 < 6 地域 >	一次消費エネルギー削減 20%以上	(再エネ不要)

■低炭素建築物とは

低炭素建築物とは、都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)に基づき、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物として認定基準が定められていますが、脱炭素社会に向けて、求める省エネ性能の水準が、ZEH Oriented水準の省エネ性能に引き上げられます。(2022年10月1日施行予定)

それに加え、新たに再生可能エネルギー設備の設置が要件化され、また節水に資する機器の設置等の任意選択項目を満たすことで、低炭素建築物の認定が取得できます。(下表参照)

当社は、昨年度より太陽光パネルの搭載を標準化しましたが、業界に先駆けて低炭素建築物認定も取得することにより、創エネルギー・省エネルギーの両面から脱炭素社会に貢献して参ります。

≪低炭素建築物認定の取得要件≫(2022年10月1日以降)

必須	ZEH Oriented水準の省エネ性能
	再生可能エネルギー利用設備が設けられていること
選択 ①～⑨のうち 1項目以上	①節水に資する機器(便器・水栓など)の設置 ②雨水、井戸水又は雑排水の利用のための設備の設置 ③HEMS又はBEMSの設置 ④再生可能エネルギーと連系した蓄電池の設置 ⑤一定のヒートアイランド対策(屋上・壁面緑化等)の実施 ⑥住宅の劣化の軽減に資する措置 ⑦木造住宅又は木造建築物である ⑧高炉セメント又はフライアッシュセメントの使用 ⑨V2H充放電設備の設置

※要件等は現状公布されている内容に基づくため、一部変更となる可能性があります。

■居住者様のメリット

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、ZEH 水準の環境性能とすることで光熱費を抑制し、季節の寒暖による室内環境への影響を軽減することで快適性を高める効果もあります。

また、ZEH 認証及び低炭素建築物の取得により、住宅ローン控除の借り入れ上限額の積み増しや登録免許税の税率引き下げの優遇が受けられます。(下表参照)

《ZEH 水準住宅及び低炭素住宅のローン控除制度比較》(令和4年・令和5年入居の場合)

住宅の種別	一般の住宅 (省エネ基準適合)	ZEH 水準住宅	低炭素住宅
控除対象借入限度額	4,000 万円	4,500 万円	5,000 万円
控除期間	13 年間		
控除率	0.7%		

《認定低炭素住宅の登録免許税 税率》(令和6年3月31日までに取得の場合)

	本則	一般住宅特例	認定低炭素住宅
所有権保存登記	0.4%	0.15%	0.1%
所有権移転登記	2.0%	0.3%	0.1%

■その他の住宅事業における環境先進の取り組み

当社は上記以外にも脱炭素推進やトレーサビリティ確保のため以下の取り組みをはじめとした環境先進の取り組みを進めており、今後も更に拡大をしていきます。

① 太陽光パネル及び蓄電池の設置

分譲・賃貸マンションともに太陽光パネルの設置を標準化し、一部の高額分譲マンションにおいては蓄電池も設置することで再エネの活用効率を向上させます。

《リリース：<https://www.tokyu-land.co.jp/news/uploads/9bf7f80689799abdaf91a8785895a1d3.pdf>》

② 駐車場における EV 対応

将来的な EV の需要拡大を見据え、今後開発する分譲マンションの平置き駐車場において EV 対応を標準化します。

③ 新築工事中に利用する電力の実質再エネ化要請

建設中現場において、現場で使用する電力の実質再エネ化(環境証書によるカーボンオフセット含む)につき建設会社に対して要請します。

④ 高炉セメントの利用

現場造成杭において、製造時に CO2 排出量が少ない高炉セメントを積極的に利用します。

⑤ **緑化の推進**

平面的な緑化基準に加え、立面的な緑化基準を設け、五感に訴えつつ人と緑の距離を近づける植栽計画とします。

⑥ **コンクリート型枠用合板の持続可能性に配慮した木材使用**

認証材並びに国産材等の利用につき、2030年度までに100%の達成を目指し順次取り組みを進めます。

◀ リリース：<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/news/pdf/2483.pdf> ▶

※取り組みの内容は物件により異なります。

■ **長期ビジョン「GROUP VISION 2030」で目指す、「環境経営」と「DX」の取り組み**

東急不動産ホールディングスは、2021年に長期ビジョンを発表しました。「WE ARE GREEN」をスローガンに、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現し、価値を創造し続ける企業グループをめざします。また、今年5月には「中期経営計画2025」を策定しました。

東急不動産においては、国内事業会社最速※となる「RE100」の2022年達成に向けて取り組みます。

※RE100 2021AnnualDisclosurereport の巻末リストによる

◀ **貢献する SDGs** ▶



東急不動産ホールディングス「GROUP VISION 2030」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/group-vision-2030/>

東急不動産ホールディングス「中期経営計画2025」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/mgtpolicy/mid-term-plan/>