

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 改訂版（2024.3）

1章 長期ビジョン策定の背景

国際的な脱炭素化に向けた動きが加速化しており、日本においても2050年までにカーボンニュートラルの実現を目指すことが示されている。このような動向を踏まえ、不動産業として気候変動対策に取り組むための手段や2050年に向けて目指すべき方向性を整理し、長期ビジョンを策定した。

長期ビジョンの構成

2章 社会情勢	環境・エネルギー・まちづくりに関する社会情勢整理
3章 想定する社会像	不動産業としての2050年の社会像を想定
4章 貢献手段	不動産業における貢献手段を整理
5章 貢献量の見える化	建物の企画・設計、運用段階の貢献量を見える化

2章 環境・エネルギー・まちづくりに関する社会情勢

本ビジョンでは、国際動向と国内動向を踏まえ、2050年に向けた社会情勢の変化として9つのテーマを抽出した。

国際動向 国際的な枠組みや金融機関からの要請によって、企業活動における環境への取組の重要性が増大。それに伴い、気候変動分野を中心に民間イニシアチブが拡大。

国内動向 人口減少の中で、技術革新やICTの深化によって社会課題解決を目指すという大きな方向性。官民ともに脱炭素化に向けた動きが加速化。

2050年に向けた社会情勢変化のテーマ

気候変動	防災	廃棄物	国際化	技術
地方創生	健康・快適性	生物多様性	人口減少・高齢化	

3章 不動産業として想定する2050年の社会像

2章で整理した9つのテーマから、不動産業として考慮すべき4つのトピックを整理し、不動産業として目指すべき方向性を以下のように想定した。その中で、今後さらなる大きな変化が想定される「脱炭素社会」に着目し、不動産業における貢献手段の整理と、貢献量の見える化を行った。

テーマ	2050年に向けた課題・トレンド	不動産業として目指すべき姿	主に対応するSDGs
気候変動	再エネ主力電源化、省エネ等	カーボンニュートラルな都市	7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに 13.気候変動に具体的な対策を
廃棄物	資源の制約、海洋プラスチック	資源循環型の都市	6.安全な水とトイレを世界中に 12.つくる責任つかう責任
生物多様性	生息地の減少、開発や乱獲	生物多様性に配慮した都市	14.海の豊かさを守ろう 15.陸の豊かさを守ろう
防災	災害激甚化、インフラの老朽化	分散型エネルギーシステム構築等	11.住み続けられるまちづくりを
人口減少・高齢化	高齢化社会、女性の社会参画	コンパクトシティ	5.ジェンダー平等を実現しよう 8.働きがいも経済成長も 10.人や国の不平等をなくそう 11.住み続けられるまちづくりを
地方創生	地方創生、東京一極集中是正	活力ある地域経済、ネットワーク化	
国際化	グローバルゼーション等	スーパーメガリージョン等	8.働きがいも経済成長も
技術	ICTの進歩（Society 5.0）等	テレワークを前提とした分散型都市	9.産業と技術革新の基盤をつくろう
健康・快適性	医療福祉向上、知的生産性向上	ウォーカーブルシティ等	3.すべての人に健康と福祉を

不動産業として
目指すべき方向性

脱炭素社会



自然と調和した
社会



レジリエントな
社会



不動産業に影響を
与えるトレンド

求められる価値
の変化



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 改訂版 (2024.3)

4章 不動産業が目指すべき方向性と貢献手段

脱炭素社会の実現に向けた不動産業における貢献手段をサプライチェーンごとに整理した。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る。特に排出量への影響が大きい、建物の設計・運用段階については5章で貢献量の見える化を行った。

	設計・企画	施工	運用	解体
建物単体の脱炭素化	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ設計による一次エネルギー消費量削減(ZEH・ZEB化等) 再エネ設備導入 他に、国産木材利用の促進、建物の長寿命化等	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した施工業者の選定 建設資材の脱炭素化 重機・車両の脱炭素化 施工業務の脱炭素化 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ運用 (HEMS、BEMS、コミショニング等) 再エネ電力・熱等の調達 メンテナンスの省エネ化 管理組合運用の脱炭素化 	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した解体業者の選定 建物の改修 重機・車両の脱炭素化 建設資材のリサイクル
まち全体の脱炭素化	<ul style="list-style-type: none"> 再エネ設備、蓄電池、高効率設備の導入 エネルギーの面的利用の促進 街区の緑化 利用者の排出削減に資する設計 	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した施工業者の選定 建設資材、重機・車両の脱炭素化 掘削残土の近接地一時保管 総合設計制度利用による緑化 廃棄物の分別 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ運用 エネルギーマネジメントの高度化 エネルギーの地産地消 商業施設等でのクールシェアリング推進 	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した解体業者の選定 重機・車両の脱炭素化 建設資材のリサイクル

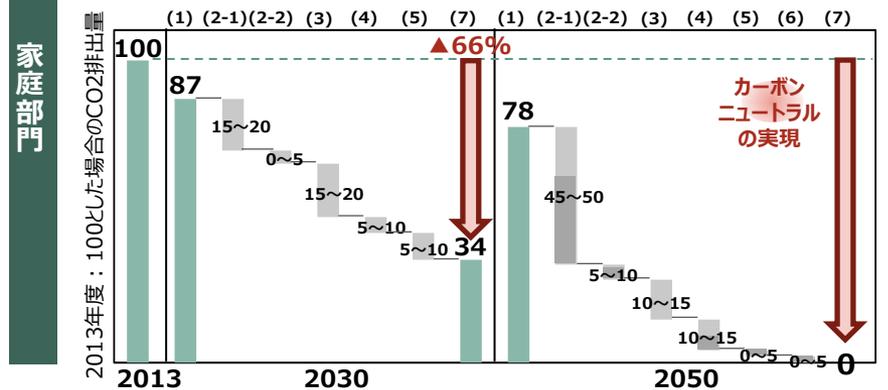
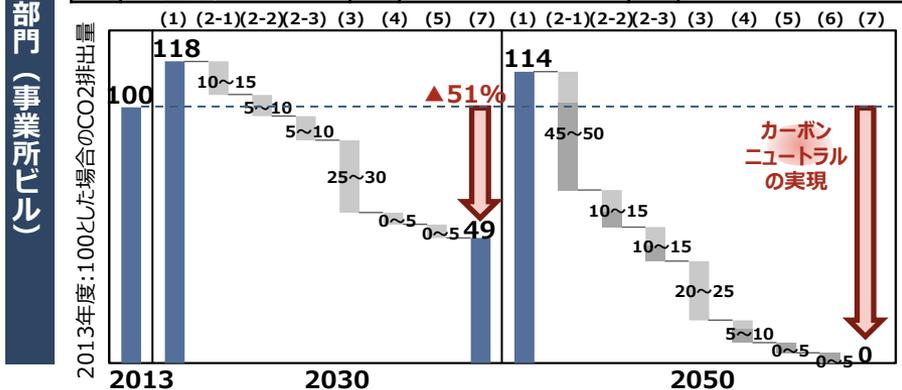
5章 不動産業の貢献の見える化

不動産業によるカーボンニュートラル実現への貢献が見える化するため、2030年、2050年における効果を定量化した。なお、これらの結果は不動産業としての目標を示すものではなく、我が国の中長期的な温室効果ガス削減目標を実現する場合に想定される姿を示したものである。

カーボンニュートラル実現の道筋

1	対策前	2-3	省エネ・再エネ (運用改善)	5	再エネ電力調達
2-1	省エネ・再エネ (新築)	3	電力排出係数改善	6	水素、メタンの活用、森林吸収等
2-2	省エネ・再エネ (改修)	4	電化	7	全対策後

1	対策前	4	電化	7	全対策後
2	省エネ・再エネ (新築)	5	再エネ電力調達		
3	電力排出係数改善	6	水素、メタンの活用、森林吸収等		



脱炭素社会実現に向けた課題

■本ビジョンでは2050年における社会の将来像を想定したうえで、特に脱炭素社会の実現に向けた不動産業の貢献手段やその道筋について整理した。

■一方で、実際にその貢献への取組を進めていくためには、様々な課題も存在する。これらの課題を乗り越え、真に目指すべき社会を実現するため、「GX推進法・GX推進戦略」や「エネルギー基本計画」などのような国の動向を踏まえつつ、関連ステークホルダーと連携した取組を進めていく。

対策	課題
省エネ・再エネ	<ul style="list-style-type: none"> ● テナントや住宅購入者のZEB・ZEH等に対するニーズの拡大 ● コロナ禍の影響による足元の経済状況悪化に伴う新築時の対策や省エネ改修の鈍化 ● 特に中小ビルにおける取組の加速化 ● 高効率設備、再エネ設備の技術開発・低コスト化と、補助・支援制度の充実化
電化	<ul style="list-style-type: none"> ● 電化によるレジリエンスの低下 ● トータルでのエネルギーコストの予見性
再エネ調達	<ul style="list-style-type: none"> ● ZEBやZEHの評価におけるオフサイトの再生可能エネルギーの扱い ● 再生可能エネルギーの調達に関する情報不足 ● 再生可能エネルギーへの需要量と供給量のバランス（エネルギーコスト増の懸念） ● 区分所有のビルや一括受電のマンションなど、意思決定者が多数存在する中での再エネ調達
水素活用等	<ul style="list-style-type: none"> ● 技術的なイノベーション ● 安全性の確保 ● 社会基盤整備も含めたコストの予見性